

第119回

世田谷区都市計画審議会

令和5年10月18日

—速記録—

午後2時開会

○幹事 それでは、定刻となりましたので、第119回世田谷区都市計画審議会を開会いたします。

開会に先立ちまして、事務局より御報告をさせていただきます。

まず、非常に残念なお知らせでございます。本審議会の区民委員で世田谷区商店街連合副会長である〇〇委員ですが、8月26日に御逝去されました。ここに生前の御厚誼を深謝し、御冥福をお祈りいたします。また、もし差し支えなければ、皆様に黙禱をしたいと思いますのですが、お願いできますでしょうか。——ありがとうございます。それでは、皆様、着座にて1分間の黙禱をお願いいたします。

それでは、黙禱。

[黙禱]

○幹事 黙禱を終わります。

続きまして、事務局より、審議会委員の改選について御報告いたします。学識経験者選出委員の任期満了に伴いまして、10月1日付で御就任いただくことになりました委員の皆様を私の方で御紹介させていただきます。事前に配付しております委員名簿も併せて御確認いただければと思います。

初めに、新任の委員1名を御紹介いたします。

早稲田大学理工学術院教授の〇〇委員でございます。〇〇委員は、都市計画、交通工学、社会システム工学、土木計画学の分野を御専門とされており、現在までに、東京都西多摩地域公共交通活性化協議会の会長や東京都都市計画審議会委員などを務めていらっしゃいます。なお、〇〇委員は本日所用により御欠席でございます。

続きまして、再任の委員6名を御紹介いたします。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

本日御欠席でございますが、〇〇委員、〇〇委員でございます。

また、遅れると御連絡をいただいております〇〇委員が再任でございます。

以上で再任委員の御紹介を終わります。

委員の任期につきましては、世田谷区都市計画審議会条例第2条第2項に基づき、令和7年9月30日までの2年間となります。なお、世田谷区長からの委嘱状を机上に置かせて

いただいております。どうぞよろしくお願ひいたします。

続きまして、会長及び会長代理を含む学識経験者選出委員に改選がございましたことから、世田谷区都市計画審議会条例第4条第1項に基づき、委員の選挙により学識経験者選出委員の中から会長を選出していただきたいと思ひます。御推薦等があればよろしくお願ひいたします。

○委員 世田谷区の都市計画に精通されており、またこれまでの実績からも、引き続き○委員に会長をお願いし、推薦したいと存じます。いかがでしょうか。

○幹事 ただいま御推薦をいただきました。○○委員に会長をお願いすることに御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○幹事 ありがとうございます。それでは、○○委員に会長をお願いすることになりましたので、○○委員は会長席にお移りいただきますようお願ひいたします。

ここで、都市計画審議会会長に御就任いただきました○○会長に御挨拶いただきたいと思ひます。○○会長、よろしくお願ひいたします。

○会長 ○○でございます。ただいま皆様から会長を引き続きということで御推薦、賛同いただきました。微力ですけれども、務めさせていただきたいと思ひます。

都市計画審議会は街づくりの根幹に関わる審議会として、街づくりといっても、基本的にはハードで町をつくる、1回つくとやり直しは利かないということで、つくる前にしっかりと議論をして、よりよいものにして、それをつくる、そういう審議会ですので、事前の話合いを、これまでもさせていただきましたが、今後もしっかりとやって、決めるときにはさっと決まると、そういう運営を目指したいと思っております。事前のときに忌憚なく御意見をいただき、よりよい街づくりに寄与できるような運営をしていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

○幹事 ありがとうございます。

続きまして、会長代理を選出していただきたいと思ひます。会長代理は、世田谷区都市計画審議会条例第4条第3項に基づき会長より御指名をいただきます。○○会長、よろしくお願ひいたします。

○会長 それでは、会長代理ですけれども、○○委員にお願いしたいと思ひますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 ありがとうございます。○○委員、よろしいでしょうか。——ありがとうございます。それでは、会長代理につきましては○○委員をお願いすることで決定とさせていただきます。

○幹事 ありがとうございます。会長代理は○○委員をお願いすることとなりました。○○委員、恐れ入りますが、会長代理席にお移りをお願いいたします。

ここで、○○会長代理より一言御挨拶いただきたく、どうぞよろしくをお願いいたします。

○委員 ○○でございます。よろしくをお願いいたします。多分私3期目だと思いますけれども、学識の先生方は実は先輩方なんですけれども、着任順で私になったかと思います。

そんなことはともかくとして、私自身、学生時代からずっと世田谷の参加、協働の街づくりというのを勉強させていただきながら、実はほかの町の街づくりを比較のお手伝いすることが多くて、今また最近世田谷の街づくりを振り返るような機会に実は幾つか参加させていただいております。そういったことで、勉強させていただく一方で、こういった機会でもた恩返しができるかなというふうに思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

○幹事 ありがとうございます。

以上をもちまして、会長及び会長代理の選出を終了いたします。

続きまして、委員の御出席について御報告いたします。本日は、○○委員、○○委員、○○委員、○○委員におかれましては、所用により御欠席との御連絡をいただいております。また、○○委員、○○委員は遅れるとの御連絡をいただいております。なお、世田谷区都市計画審議会条例第5条第2項に定める会議の定足数委員の2分の1以上の出席に達しておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを御報告させていただきます。

また、本日の議案につきまして一部パワーポイントを使用して御説明させていただきます。パワーポイントは前方と後方にございますスクリーンに映しますので、御覧になりやすい方を御覧いただければと思います。

それでは、開催に当たりまして幹事を代表し、○○副区長より御挨拶を申し上げます。

○幹事 本日はお忙しい中、119回世田谷区都市計画審議会へ御出席いただきましてありがとうございます。

また、○○会長をはじめ先生の皆様、再任をお引き受けいただきありがとうございます。

す。ぜひよろしく願いいたします。

私どもといたしましても、御指導の下、安全安心の街づくりにしっかりと取り組んでまいりますので、どうぞよろしく願いをいたします。

本日の審議会でございますが、諮問案件4件、報告事項が1件となっております。どうぞよろしく願いいたします。

○幹事 ここで、先ほど私の方で委員の御出席について御報告した際、遅れます委員の中で〇〇委員、〇〇委員と申し上げましたが、〇〇委員ではなく〇〇委員でございます。大変失礼いたしました。おわびして訂正させていただきます。

それでは、早速ですが、会長、開会をよろしく願いいたします。

○会長 それでは、これより第119回世田谷区都市計画審議会を開会いたします。

本日の議事録の署名人でございますが、〇〇委員をお願いをしたいと思います。議事録には〇〇委員と私とで確認をし、署名させていただきます。よろしく願いいたします。

それでは、審議に入る前に事務局より資料の確認をお願いいたします。

○幹事 それでは、資料の確認をさせていただきます。先日、事前にお送りさせていただいております資料、上から、第119回世田谷区都市計画審議会次第、次第裏面には世田谷区都市計画審議会委員・幹事名簿、続きまして、令和5年度世田谷区都市計画審議会開催日時・会場、諮問第408号「東京都市計画地区計画の決定について（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）」、諮問第409号「東京都市計画高度地区の変更について（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）」、諮問第410号「東京都市計画用途地域の変更について（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）」、この3点はクリップ留めで一体となっております。続きまして、諮問第411号「東京都市計画生産緑地地区の変更について」、参考資料1「令和5年度特定生産緑地の指定について」、お配りしている資料は以上でございます。不足している資料がございましたら、恐れ入りますが、事務局までお知らせをお願いいたします。

○会長 よろしいでしょうか。

○幹事 それでは、会長、本日の審議をよろしく願いいたします。

○会長 それでは、改めまして、これより第119回世田谷区都市計画審議会の審議に入ります。本日の議案は、諮問事項が4件、そして報告事項が1件でございます。

それでは、早速、審議に入りたいと思います。諮問第408号から第410号までの3件は関連案件ですので、一括して説明をお願いしたいと思います。まず、諮問第408号「東京都

市計画地区計画の決定について（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）」、諮問第409号「東京都市計画高度地区の変更について（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）」、諮問第410号「東京都市計画用途地域の変更について（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）」の審議に入りたいと思います。

本件の説明につきまして、〇〇幹事をお願いをいたします。

〇幹事 それでは、東京都市計画地区計画の決定、補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区及び関連都市計画の変更について説明いたします。

本件は、前回8月1日の都市計画審議会にて案の報告をさせていただきました。お手元の資料は、諮問第408号の地区計画から諮問第409号の高度地区の変更、諮問第410号の用途地域の変更の順にそれぞれ諮問文、都市計画の図書である計画書や計画図、都市計画の案の理由書をつづっております。

説明資料1と記載された資料を御覧ください。このたび、都市計画法第17条1項に基づく公告・縦覧を終えたので、補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画の決定及び関連する都市計画、高度地区の変更について諮問いたします。また、東京都決定である用途地域の変更については、東京都より受けた意見照会に対して回答することについて諮問いたします。内容については、これよりスライドにて説明をさせていただきます。前回同様、高低差等もごございますので、中央には模型も配置させていただいております。こちらも御覧になっていただければと思いますので、よろしく申し上げます。

それではまず、位置ですけれども、京王井の頭線池ノ上駅と駒場東大前駅の間を貫く南北約1キロの都市計画道路補助26号線の沿道が今回の地区計画の予定地でございます。

計画上の位置づけです。世田谷区都市整備方針では、都市計画事業により土地利用の変化が想定される地区について、周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導するとしています。また、補助26号線は、主要な延焼遮断帯に位置づけられており、延焼遮断帯周辺は沿道市街地の不燃化、耐震化を促進するとしています。これまで平成30年11月より、目黒区と連携しながら街づくり懇談会を11回開催し、沿道にお住まいの方々と意見交換しながら検討してまいりました。

地区計画の名称です。地区計画は世田谷区と目黒区の両区で定めます。世田谷側の名称は補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画となります。

地区計画の目標は、補助26号線の整備に合わせて、静かで良好な住環境を維持しながら、防災性を向上し、生活利便施設が適切に立地した周辺と調和する良好な沿道市街地の

形成を図るとしており、併せて、用途地域、高度地区を変更いたします。

土地利用の方針については、沿道に低層の住宅地が広がる住宅地区、都営住宅がある都営住宅地区、東京大学、松蔭学園のある教育施設地区、補助26号線と淡島通りの交差部の近隣商業地区の4地区に区分し、土地利用の方針を定めております。これら4つの地区において、敷地の最低限度、高さの最高限度などを定めております。順に御説明させていただきます。

用途の制限について、周辺の住環境へ配慮し、近隣商業地区でマージャン、パチンコ屋等を制限いたします。

敷地の最低限度は、現在、一低層の用途地域では80平方メートルとなっておりますが、後ほど説明します用途地域の変更に伴い、敷地の最低限度は60平方メートルとなります。しかし、現在の良好な住環境を保全するため、地区計画により80平方メートルに制限する形となっております。

次に、壁面位置の制限は、松蔭学園の北側を、幅員6メートルの空間確保ができるよう壁面の位置を制限し、後退区間の工作物の設置を制限します。

建築物の高さです。建築物の高さは、住宅地区を16メートル、都営住宅地区は現在の都営住宅と同程度の高さの25メートル、教育施設地区は17メートルとし、東京大学、松蔭学園の機能を維持し、建替えができるよう、敷地規模に応じて補助26号線沿道は25メートル、それ以外は19メートル、また東大敷地は34メートルとしております。

次に、建築物等の形態等の意匠の制限については、建築物の形態、色彩、意匠は周辺の環境と調和したものとするとしております。

垣又はさくの構造の制限については、道路に面して塀を設ける場合は、生け垣またはフェンス等とします。また、沿道の緑化を推進するため、フェンス等の場合は緑化に努めるとしております。

その他整備に関する方針としましては、緑化や雨水、環境負荷低減に配慮した施設の設計、設備の導入促進を掲げております。ネットワークについては、これまでの懇談会の御意見を踏まえまして、東西のネットワークの必要性を示しております。

中段に書いてあります雨水対策については、前回の審議会でも雨水貯留浸透施設という文言を雨水貯留浸透施設等として、緑と水の両方の解決方法としての含みを持たせてはどうか、ということで御助言をいただきました。担当する課とも確認しましたところ、令和4年3月に改定した豪雨対策行動計画においては、緑と水、いわゆるグリーンインフラの持

つ雨水貯留浸透流出抑制機能に着目して、世田谷区では雨水貯留浸透施設の中にそのグリーンインフラの意味を踏まえて捉えていましたので、今回、雨水貯留浸透施設等とはせずに、このまま雨水貯留浸透施設ということで記載をしております。建物の建替え等のタイミングに応じて、雨水貯留浸透施設の普及に努めてまいり所存でございます。

続きまして、関連する都市計画の変更についてです。まず、用途地域の変更については、地区計画区域内の第一種低層住居専用地域を第一種中高層住居専用地域に変更し、建蔽率、容積率等を記載のとおり変更いたします。

次に、高度地区の変更です。高度地区の変更については、用途地域の変更に合わせて高さの限度を変更いたします。補助26号線沿道20メートルの範囲は、最高高さ25メートルの第二種高度地区に変更となりますが、地区計画の中で、住宅地区については周辺への配慮を踏まえ、高さを16メートルに制限しております。

次に、この案に対する縦覧、意見書について御説明させていただきます。縦覧期間、意見書の提出期間を2週間設けました。意見書は、5名の方から5通提出がございました。お手元の説明資料の4ページ、また、5ページの意見書の要旨を御覧ください。

意見の内容によって、地区計画に関する意見、その他の意見ということで、2つに分類させていただいております。意見書の内容とそれに対する世田谷区の見解という形で1つずつ説明させていただきます。

まず、地区計画に関する意見の1つ目になります。「地区計画案は各項目ともに妥当と思われる、法的手続を進めてほしい。」という内容で、区の見解としましては、都市計画法に基づく手続を適切に進めてまいります、としております。

次に、地区計画に関する意見の2つ目になります。「納得できない住民を残したままで補助26号線の事業が強行されていることに触れた計画案であってほしい。」という内容でした。区の見解としましては、平成30年より、懇談会やオープンハウスなどを通じて地域の方々と意見交換をしてきたこと、また、道路事業に対する地域の声を踏まえて、地区計画の中で、通学路や日常の歩行者、自転車動線等に配慮した東西の動線確保、また広域避難場所への避難経路の維持というものを方針に掲げて本地区計画をまとめたことを示しております。

次に、その他意見を3つまとめて御紹介させていただきます。「掘割で地域が分断される。環境の悪化が懸念される道路は中止すべきではないか。道路の必要性が疑われる。」といった内容です。2つ目が、「道路ではなく、子どもや医療制度などに税金を使ってほ

しい。再検討してほしい。」また、3つ目、「戦後に考えられた道路ができることは非常に遺憾である。道路計画の必要性を再議論してほしい。」と。この3つの御意見に関しましては、都市計画道路の中止や再検討といった御趣旨の道路事業に対する御意見でした。区の見解としましては、これまでの懇談会に専門家にも入ってもらいながら、地域の声は、事業主体である東京都とも情報共有しながら進めてきたということと、また、道路が整備されることにより、交通の円滑化、また生活道路への通過交通の抑制、良好な居住環境の確保、安全性の向上が図られる、といった道路事業の目標をなお書きで記しております。

最後、その他意見の4つ目です。「意見書の提出は、ファクス、郵送、窓口持参の3つとなっているが、それは時代錯誤ではないか。SNSやメールで受け付けるべき。」との御意見をいただきました。区の見解としましては、個人情報保護や情報セキュリティの安全確保の観点から、提出方法を3点としておりますが、今後の課題として検討します、ということで記させていただいております。

以上の御説明が意見書の内容と区の見解になります。ポイントを絞って説明させていただきました。

それでは、最後に、今後のスケジュールとなります。11月に東京都の都市計画審議会へ用途地域の変更について付議していただき、令和5年12月の決定を目指して進めてまいります。

私からの説明は以上になります。

○会長 説明は以上ということでございます。

本件につきまして、御質問、あるいは御意見がございましたら、承りたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 意見を述べさせていただきます。態度は反対です。

意見としましては、本地区計画は、補助26号線の整備を前提とした計画だと、補助26号線については、今意見でも紹介されていましたが、住民合意ができていません。以下の理由で、私も道路計画に反対です。

現道のない静かな住宅地にこの幹線道路を整備する計画で、住環境の破壊となるということと、幅30メートルにも及ぶ掘割など、町を分断し、通学路も断ち切られるというような計画となっていると。道路計画に反対する住民も多数いる中で、住民合意はできていないということは言えると思います。

本地区計画は、街づくり課も中心になり、街づくり懇談会など住民との話し合いを重ねてきました。道路ができたときの地域の課題については、真剣に話し合われてきたと思います。従来の静かな住環境を守ってほしいという周辺住民の声を取り入れた、高さ制限などにも一定の努力がされているというふうに思います。道路で街が分断され、人や車の移動がどうなるか、通学路がどうなるのか、沿道の街並みがどうなるかなどの具体的な対策や、道路整備での対策は、さらなる検討が必要となっていると、まだまだ十分な検討がされていないと思います。

地区計画は、住民の声を一定量取り入れたものとなっているというふうには思いますが、26号線の整備を前提としたものであり、この地区計画は認められないという立場です。地区計画は一定の住民の声を反映していますが、道路整備により住民を追い出し、現在の静かな住環境が破壊され、町が分断されるという問題があります。

以上が本計画に反対の理由です。

○会長 御意見ということで承っておいてよろしいでしょうか。

○委員 はい。

○会長 今のは御意見として承っておくわけですが、この補助26号線の今回諮問にかかっている区間は補助52号から補助54号との交差点の間なんですけれども、その南側、北側の補助26号の状況について、説明をお願いしてよろしいでしょうか。

○幹事 補助26号線の整備については、今回の地区計画区域の南側、北側は、本地区内より先に整備が進められています。南側については昨年10月に開通しております。北側についても98%の用地取得率で整備が進められています。南側、北側の各区間については東日本大震災の後、東京都が木密地域の改善を加速させるために、不燃化10年プロジェクトの特定整備路線として指定した区間になっております。東京都内の木密地域内で都市計画道路を特定整備路線と指定されたのは、28区間の約25キロです。本地区計画区域の南側、北側が、その特定整備路線の区間ということで、道路整備により木密地域内の延焼遮断帯として機能する、という位置づけがございます。

○会長 分かりました。南はもう終わっていて、これは三宿から上がってくるんですね。

○幹事 そのとおりでございます。

○会長 この区間を抜けて、北側も特定整備路線で、あと時間的には3年以内に完成と東京都は言っているのですが、その状況で道路整備が進められている区間ということでは

ね。分かりました。

私が出すことを聞いたのは、これは会長じゃなくて、都市計画の専門家としての個人の意見というふうに聞いていただいているのですが、結局道路というのはネットワークですので、つながらないといろんな意味で支障を来します。もし今の状況になると、北と南が三差路で補助52号と54号にぶつかったところで左右に曲がるしかなくなって、大変な渋滞とか、新たな事態も発生するということと、木造の密集した市街地ということで、東京都が進めてきた防災都市づくり推進計画に基づく、火災を食い止めて延焼を拡大させないという延焼遮断帯整備の一環であります。東京都の計画策定に関わってきた者として、そういう位置づけであるということをお話の方から少しお話をさせていただきました。

もう1点、この地域の皆さんが広域避難場所として地震火災時に避難する場所が東大の駒場キャンパスなんですけれども、実は駒場キャンパスのほとんどが目黒区です。世田谷区の方は、南西部に三角形に少しあるだけで、そこは実は入り口も何もなくて、目黒区を回っていかないと避難ができないということで、この道路ができることで、ある意味では避難もしやすくなるような、安全を確保するという話が先ほどありました。そういうことを、今日、もし決定したとしても、この後、本当に道路を造るときに、沿道の市街地とこの幹線道路との関わりをしっかりと考えて、区が都と連携してやらなくてはいけないのかもしませんが、交差点を、横断歩道をどういうふうに配置して、災害時にはどういうルートで、これまでよりも安全に避難場所まで避難できるようになるか、そういうことを今後もきめ細かく展開していただくということをお話の方からお願いしておきたいと思っております。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。もし御意見、御質問等がないようでしたら、本日諮問ということでございますので、この3件、地区計画の決定、それに伴う高度地区の変更、そして用途地域の変更、用途地域自体は東京都の決定事項ですが、変更することを本審議会として、区の審議会として承認するという意味での採択ということになるかと思っております。

もう1点言うと、今日決めるのは沿道20メートル幅の地区計画なんですけれども、これまでの議論の中で代沢、北沢の街づくり全体に関わる課題が多々あるということで、環境の問題、あるいは雨水に対する対応の問題、災害時の問題等を含めて、今回の地区計画は、道路の整備に伴う地区計画の決定となりますが、これを機に、改めて代沢・北沢地区の街づくりをよりよく展開するための区としての継続的な区民への働きかけというか、協

働による街づくりを継続していただけるようお願いしておきたいと思ひます。

それでは、採決ということに移らせていただきますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○会長 ありがとうございます。それでは、先ほど説明いただきました諮問第408号から第410号までの諮問案件は関連案件でございますので、一括して採決をさせていただきたいと思ひますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、諮問第408号「東京都市計画地区計画の決定について（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）」、諮問第409号「東京都市計画高度地区の変更について（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）」、諮問第410号「東京都市計画用途地域の変更について（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）」に賛成の方は挙手をお願いいたします。

〔 挙 手 〕

○会長 賛成多数と認めます。したがいまして、諮問第408号から第410号につきまして原案のとおり承認することといたします。ありがとうございます。

それでは、引き続きまして、諮問第411号「東京都市計画生産緑地地区の変更について」の審議に入ります。

本件につきまして、〇〇幹事に説明をお願いいたします。

○幹事 それでは、諮問第411号東京都市計画生産緑地地区の変更につきまして、資料に基づき御説明させていただきます。

本案件は、前回8月1日に開催いたしました第118回都市計画審議会におきまして、都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告及び縦覧に先立ち、御報告をさせていただいた案件でございます。資料の最後についております、右肩に説明用資料2と記載されている資料を御覧ください。

まず1の種類、件数及び面積でございます。東京都市計画生産緑地地区は、今回、全体で地区数が482件から11件減少となり、471件、面積は約82.63ヘクタールから約1.47ヘクタール減少となり、約81.16ヘクタールとなります。括弧内は平方メートル単位でお示しております。

次に、3の変更内容でございます。お手元の諮問第411号資料を1枚おめくりいただ

き、1 ページを御覧ください。第2の表に削除のみを行う地区の地区名、位置、削除面積、備考欄に地区の全部、または一部を記載してございます。表の一番下に記載しておりますとおり、合計件数は23件、合計面積は約1万9930平方メートルでございます。削除の理由と内訳といたしましては、主たる従事者の方がお亡くなりになられたことが12件、告示日より30年経過したことによるものが10件で、以上22件については行為制限の解除が理由となっております。また、生産緑地法8条4項による公共施設の設置によるものが1件でございます。

次に、追加のみを行う位置や追加面積についてでございます。1枚おめくりいただき、2ページの第3の表を御覧ください。合計件数は12件、面積は約4130平方メートルでございます。

資料の3ページを御覧ください。こちらの表は、削除、追加を合わせた新旧対照表になりますので、後ほど御確認いただければと思います。

恐れ入りますが、説明用資料2にお戻りください。4の都市計画案に関する縦覧・意見書についてでございます。令和5年8月8日から8月22日までの2週間、都市計画法第17条に基づき、都市計画変更案の縦覧及び意見書の受付を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

5のこれまでの経緯と6の今後の予定につきましては、記載のとおりでございます。本日御承認をいただきましたら、10月下旬に都市計画決定、告示を行う予定でございます。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願い申し上げます。

○会長 説明は以上ということでございます。

御質問、あるいは御意見がございましたら、承りたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 議会でも取り上げられた問題ですけれども、尾山台の二丁目の生産緑地だった場所について、周辺の住民から緑を残してほしいという声が上がっていて、私も現地を見てきたんですけれども、国分寺崖線の風致地区というところで、一区画ではあるんですが、非常に密集した竹林だったり、古いケヤキの木が生えていたり、確かに貴重な緑だなという感じがしました。一部が畑だった平地があるんですけれども、大部分が森という感じの場所で、その周辺の人が残してほしいというのは、そうだろうなというふうに思いました。

いろいろお話を伺ったら、相続か何かの関係で売却となって、デベロッパーが買って、

9件でしたか、宅地開発をするということで、中にアクセス道路もつける開発許可も通したと。緑の面積が1000平方メートル未満だという報告を役所の方は確認して、手続を進めたというようなお話で、今、住民の方は何とか少しでも緑を残せないものかということで、役所にもいろいろ協力してもらって、業者と話合いという段階になっていると思うんです。そもそも生産緑地だったというところで、ここを区が買い取るだとか、緑を保全するために、区として何かできなかったんだらうかという話を、役所の方ともいろいろお話ししましたがけれども、結局買い取るための指定のエリアではないから、そういう措置は取れなかったんだというようなお話だったと思います。

昨日の議会で、国分寺崖線は緑の重要な場所だから、そういった指定の範囲も今後見直していったらどうかという意見もございましたけれども、私も本当にそうだったんですけども、その辺の買い取れるのか、買い取れないのかという関係をもう1回確認したいと思うんですけども。

○会長 これは資料の一番最後の20ページの130番ですかね。

○幹事 みどり政策課長でございます。生産緑地につきましては、区内にたくさんあるわけなんですけれども、全ての生産緑地を買い取るとなると、財政的な負担も大きいということもございまして、区は、農地保全方針というものを策定し、計画的な農地の保全に向けて、生産緑地などが一団にまとまっている地区を農地保全重点地区として区内に7か所を指定しております。その中で農業振興拠点となり得る一団の生産緑地を農業公園として、地区ごとに概ね1か所ずつなんですけれども、都市計画決定をすることを目指して、地権者の方とも相談した上で、8か所既に都市計画を決定しています。農業公園として都市計画決定した生産緑地については、相続などで所有者の方が手放さざるを得なくなった場合、そういったときは区の方で取得し、農業公園としての活用をしているところです。今回尾山台の件につきましては、農業公園として位置づけていないということもありまして、区の方でそういった買取り申出に対しては手を挙げていなかったという状況でございます。

それで、今後、生産緑地、そういった農業公園に指定されていないところも多々あるとは思いますが、当然区の中でも公園等が不足している地域だとか様々ありますので、もちろん財政状況だとか、公園の配置状況だとか、あとは土地の所有者の方との状況だとか、もろもろあると思うんですが、特に公園が不足しているところについては、大きな可能性がある土地にはなり得る場所だとは思いますが、今後、その土地所有者からの相談

などに応じて、そういったことも検討してきたいと思っております。

○委員 諮問に対しては賛成ですけれども、やはりできるだけ買い取る条件を広げていくというか、個別の条件はいろいろあると思うんです。だけれども、今回の尾山台、私は現地に行って、ここの林がなくなっちゃうのは本当にもったいないなと思いました。国分寺崖線の風致地区でもありますし、あの周辺は屋敷林がたくさんあるエリアでしたけれども、本当に貴重ななと思いました。なので、生産緑地の買取りをするときに、できるだけ柔軟に、これまでの考え方よりもより広げて買えるように、仕組みを見直すのも含めてぜひ検討していただきたいということを意見として申し述べます。

○会長 御意見ということですが、事務局側としては、先ほどの回答でよろしいですか。

○幹事 そのような方向で区としても進めていきたいと思えます。

○会長 生産緑地でいつも出てくる議論なんですけれども、1つは、農業として残せるかどうかということですが、継続が出来ないということと、ここは竹林ということは、タケノコ畑というか、生産緑地としてはそういうことであつたのかなとも思うんです。前回の審議会でもお話が出たとおり、農地法も改定され、随分緩和されて、農地が存在すること自体が都市として意味があるんだ、市街地として重要な意味を持つんだというふうに法律が変わってきていますので、いかに空地を残すか、農を残すか。後継者というの、相続者だけが後継者ではなくて、いろんな形での後継者、前回たしか農福連携の話が出ていたと思うんですけれども、そんなことを含めて、今後もう少し新しい展開を考える必要がある。相続後継者だけでいくと、やはりもう衰退するのは目に見えています、そうではない形での農業の継続ということも含めて、ぜひ今、説明者から御説明があつたとおり、少しずつ検討を進めていただければと思います。

○委員 今の尾山台の件は、私のもとにも複数の方からやっぱり御意見が届きました。ただ、今の条例の下、あらゆる法的根拠を考えると、ここは民民の話になるので、いかんともし難いというのは理解しております。ただ一方で、〇〇委員もおっしゃっていたように、今後、緑のことを考えたりしますと、先ほど会長がおっしゃられた都市農業とか、みどり率、いろんなことを考えたときに、1つ、ワンクッション、何か区として立ち止まれる仕組みというのは、先ほどの〇〇委員と同じなんですけれども、必要かなと思っております。

というのは、農業公園だけでは要件がすごく限られると思うんです。ただ一方で、先ほど会長もおっしゃられた農福の話もそうですし、あと基本計画の審議会でもこれは話題に

なっていたと思いますが、こういう都市計画の中でコミュニティーの場ができる。例えばタマリバタケもそうですけれども、小さな場所でもコミュニティーの場ができるということが基本的には福祉に資するというような御意見がすごくあったと思います。そういう点でいくと、農業公園という要件だけじゃなく、すごく小さな場所でも、その町の中によっては、もしかしたら、担い手ができてきて、コミュニティーの場になる可能性がある。全てとは言いません。なので、もう少し視線を地域のコミュニティーの中において、それこそまちセンもありますので、一度引っかかる場所ができるような仕組みにできないかなと思うんですが、いかがでしょうか。

○幹事 今、委員の方からお話がありましたタマリバタケにつきましては、御承知のとおり、区の道路代替地で活用が当面予定されていないところを、市民活動連携のスキームの中で、その地域の交流の拠点、あるいは農の活動の場として、実験的な要素も含めて少しこちらでやらせていただいているところでございます。もう取組から年数がたつ中で、一定程度地域には浸透してきているかなと思いますけれども、今度それをどう全区的に広げていくかというところを、次のステージとして考えていかなきゃいけないかなと思っています。

一方でタマリバタケについては、たまたま区が所有している土地だったから、そういったコミュニティーが、区も関わりながらできたというところがありますけれども、なかなか民有地というところを、そういった地域のコミュニティーということについては、やっぱりその土地をお持ちの方の御事情だとか、いろいろある中でクリアしなければいけないいろいろな課題があるのかなと思っています。将来的には、やっぱり地域を巻き込んでという考え方は大事だと思いますけれども、まずは区として、区が所有している土地等を活用しながら、農の大切さみたいなものを、その地域のコミュニティーとかを入れながら全区的に啓発していくというところが大事と考え、今取り組んでいるところでございます。

○委員 おっしゃるとおりだと思います。全てがそのような、いわゆるタマリバタケになるとは思っていませんが、今の状態だと、スルーのまま民民で進められてしまっている。その立ち止まる場所というのが1つあったらいいなということで、意見として申し上げます。

○会長 ありがとうございます。生産緑地ですから、完全にスルーじゃないんですが、先買い権が区にあります。でも、お話が来て1か月の間に買うということを決めて、その財政的裏づけもちゃんとつけた形で買いますと言わなきゃいけない。その1か月という期間

の中で、そこまで決める、それこそ世田谷は非常に地価の高いところですから、かなりの高額予算を使うことになる。その1か月を有効に使うために、事前に何を仕込んでおくかということだと思います。前回の都市計画審議会でもそうした話がいっぱい出ましたけれども、ぜひ今進めている農地保全重点区域が5か所あるんですけども、それ以外をどうするかという次のステップをぜひ考えていただくということで、先ほどの〇〇幹事のお話があったかと思いますが。事務局に対しては御検討を継続してぜひ進めていただければと思います。

ほかによろしいでしょうか。——それでは、御質問、御意見等がないようでしたら、採決に移ります。

それでは、諮問第411号「東京都市計画生産緑地地区の変更について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[挙 手]

○会長 全員賛成と認めます。本件につきましては、原案のとおり承認することといたします。ありがとうございました。

それでは、続きまして、報告事項(1)「令和5年度特定生産緑地の指定について」の審議に入りたいと思います。

本件も、引き続きまして、〇〇幹事をお願いいたします。

○幹事 それでは、令和5年度の特定生産緑地の指定につきまして、特定生産緑地制度の説明及び特定生産緑地指定の御報告をさせていただきます。

特定生産緑地制度につきまして、簡単ではございますが、スライドを使って御説明をさせていただきます。前方もしくは後方の見やすいスライドの方を御覧いただければと思います。併せて参考資料1の方も御覧いただければと思います。

1の主旨でございますが、生産緑地地区の減少に伴い、国は平成27年度に都市農業振興基本法を制定し、その翌年度に策定された都市農業振興基本計画では、都市農地を都市にあるべきものと位置づけ、大きく方向転換いたしました。その後、都市内の農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資するため、平成29年に生産緑地法等が改正され、新たに特定生産緑地制度が創設されました。

次に、特定生産緑地の根拠法令について御説明いたします。生産緑地法第10条の2第1項において、市町村長は申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺

の地域における公園、緑地などの整備の状況及び土地利用の状況を勘案して、当該申出基準日以降においても、その保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができるとしております。

第2項は、指定については、申出基準日までに行うものとし、指定期限は、当該申出基準日から起算して10年を経過する日となります。この条文での注意点は、申出基準日を経過する前までに指定を行うこととしております。つまり、生産緑地の指定告示から30年経過する前までに特定生産緑地として指定することが必要となります。そのため、生産緑地の指定告示から30年を過ぎてしまいますと、特定生産緑地に指定できなくなるということになります。

次に、第3項ですが、本都市計画審議会に意見を聴取する根拠法令になります。市町村長は、指定をしようとするときは、あらかじめ当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得るとともに、都市計画審議会の意見を聞かなければならないとなっております。また、都市計画運用指針では、留意事項として、次の内容が記載されております。特定生産緑地制度は、買取り申出期限の延伸を行うものであり、都市計画上の制限について変更するものではなく、生産緑地地区の都市計画決定ではないが、都市計画の決定に準じた法的効果を発生させるものであるため、都市計画審議会の意見の聴取を行うこととしております。

こちらは特定生産緑地制度の概要図でございます。特定生産緑地に指定された場合、買取りの申出ができる時期が、生産緑地地区指定告示から30年経過後、継続して10年延伸されます。さらに、特定生産緑地の指定公示から10年経過する前であれば、改めて所有者の同意を得て繰り返し10年延伸が可能となります。その際は、規定期日を経過する前までに手続を行うこととなります。特定生産緑地に指定しない場合、いつでも買取り申出が可能な状態になります。買取りの申出をしなければ、生産緑地のまま継続しますが、従来の税制優遇措置は受けられなくなります。

税金の考え方につきましては、この後のスライドで御説明をいたします。

こちらは、特定生産緑地にする場合としない場合の税金関係のメリットを表したものとなります。特定生産緑地を選択する場合は、固定資産税、都市計画税については、引き続き農地課税となり、相続税納税猶予については、次世代の方は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて営農を継続するか、買取り申出を選択できます。相続税納税猶予を受け

ずに営農を継続する選択肢もあります。一方、特定生産緑地を選択しない場合は、先ほど説明したとおり、いつでも買取り申出が可能な状態になりますが、買取りの申出をしない場合、これまでの農地課税から固定資産税、都市計画税の優遇については、宅地並み課税が適用されますが、負担急増を避けるため、農地課税から毎年20%ずつ課税を増やしていくものとして5年間の激変緩和措置がございます。相続税につきましては、現在受けている納税猶予のみ現世代の方に限り、継続することとなります。

それでは、今年度の特定生産緑地指定案について御説明いたします。

最初に、手続の流れについて御説明いたします。3ページの資料と併せて御覧いただければと思います。今回対象となる生産緑地は、平成5年10月25日に指定告示された生産緑地となります。区では、令和3年8月に平成5年指定の生産緑地を区内に所有する農地所有者等の皆様に指定告示から30年を迎えるという申出基準日到来通知書を送付し、令和4年4月から12月まで特定生産緑地の指定申請受付を行いました。また、受付後は書類の審査のほか、必要があれば現地確認を行っております。なお、相続税納税猶予の適用を受けている生産緑地については、令和5年6月21日に税務署協議を行い、税務署長の同意をいただいております。その後、令和5年7月28日の農業委員会には、指定に当たって、肥培管理に係る意見照会を行い、同日付で回答をいただいております。

次に、本日の都市計画審議会では、指定に当たって意見を聴取した上で、指定の告示を行ってまいります。公示後は農地等利害関係人に指定の通知書を発送いたします。

スライドの右側にお示ししますとおり、指定の効力発生日は平成5年の都市計画決定した指定告示より30年となる令和5年10月25日となります。

次に、参考資料1の2ページを御覧ください。3の生産緑地地区の指定状況及び特定生産緑地の指定予定でございます。区内にある農地は約90.4ヘクタールでございます。そのうち、生産緑地地区として指定されているものが、令和4年10月27日告示日時時点で482地区、面積総数約82.63ヘクタールでございます。そのうち、令和4年度現在で、平成5年に指定された生産緑地は43地区、約4.09ヘクタールで、生産緑地全体の約4.9%となっております。参考までに、平成4年と5年指定以外の生産緑地は約13.86ヘクタールでございます。

次に、平成5年に指定された生産緑地地区における特定生産緑地の申請状況でございます。スライドにお示ししますとおり、平成5年に指定された生産緑地地区は43地区、約4.09ヘクタールになります。このうち、今年度、令和5年度公示予定の生産緑地地区は33

地区、約3.25ヘクタールとなり、こちらは、平成5年指定生産緑地全体の約79.4%となっております。なお、今年度において精査を行う予定の生産緑地があるため、特定生産緑地に指定する予定面積と指定しない面積の合計は、平成5年指定の全生産緑地の面積とは一致いたしません。差として0.03ヘクタール生じております。これは、平成5年指定の生産緑地の面積は都市計画決定されている面積ですが、一方で、特定生産緑地に指定する予定面積は、最新の農地所有者による実測等に伴い申請された面積であり、このような誤差が生じております。また、一団の生産緑地の中で、特定生産緑地に指定する部分と、特定生産緑地に指定しない部分を持つ地区が2地区ございますことから、合計地区数にも差が出ております。

特定生産緑地に指定しない生産緑地の内訳につきましては、次のスライドを御覧ください。こちらは、参考資料1の2ページ中段の表にございます特定生産緑地に指定しない生産緑地の内訳でございます。このスライドにお示ししておりますとおり、指定の意向なしが約0.25ヘクタール、買取り申出済みが約0.17ヘクタール、都市計画道路、公園等による収用済み、収用予定が約0.45ヘクタールとなっております。このうち、買取り申出済みの生産緑地と都市計画道路、公園事業等による収用により所有権が都や区に移転しているものや、収用手続中のものにつきましては、特定生産緑地に指定しないものとなります。なお、内訳地区数においては、合計地区数と一致しませんが、こちらは1つの生産緑地の中に、道路事業に収用された部分と、その収用された部分の残地が狭小となり、残った面積で特定生産緑地への移行の意思を示さなかった部分が重複するためでございます。

2ページの3の一覧表に記載しておりますとおり、平成5年指定分における特定生産緑地の最終指定率につきましては、特定生産緑地に指定しない生産緑地のうち、特定生産緑地に移行することができないもの、先ほど申しあげましたもので言いますと、買取り申出済みのものと、都市計画道路、公園事業等による収用済みのもの、もしくは収用手続中のもの、こうしたものを平成5年指定生産緑地の全体指定面積から除して算出した割合として約93.6%という数字になります。

次に、こちらは参考でございますが、昨年、平成4年指定の生産緑地につきましては、同じ算出方法で計算した指定率によりますと、約96.8%という状況でございました。令和5年、昨年令和4年指定の特定生産率ともに90%超の指定率という状況となっております。

本日机上配付させていただきました別添参考資料、指定案となります特定生産緑地の指

定についてを御覧ください。こちらの指定図書は、指定一覧及び指定図、解除図がございます。本日の都市計画審議会で御報告した後、公示手続を行ってまいります。なお、こちらの資料は公示前の資料扱いであるため、本審議会終了後に回収させていただきますので、お帰りの際は机の上に置いたままお帰りいただきますよう、よろしく願いいたします。

なお、傍聴人の方はお帰りの際、お近くの係員にお渡しくださいますよう、よろしく願いいたします。

それでは、机上配付しております。参考資料の1ページを御覧ください。この指定書一覧の左欄の番号は特定生産緑地番号として新しく番号が符号されます。生産緑地番号、面積の変更はございませんが、新たに指定する区域は、農地所有者からの申請により、農地等利害関係人の同意が得られた面積となります。申出基準日は平成5年10月25日に告示しておりますので、その期日から30年を迎える日、つまり令和5年10月25日となっております。

参考資料の4ページ以降が指定図、24ページ以降が解除図となっております。

それでは、特定生産緑地の指定に当たり、補足説明が必要なものにつきましてこの次のスライドで御説明をさせていただきます。お手元の資料の14ページと、前面もしくは後面のスクリーンを御覧ください。

お手元の図面では、特定生産緑地番号023-10でございます。図面の中央付近にございます。こちらは平成5年に指定された一団の生産緑地地区面積が約2040平方メートルで、権利者は1名いらっしゃいます。細かいメッシュで示している部分が、今回、特定生産緑地に指定予定の区域でございますが、Bの白抜きの部分が特定生産緑地に移行しない生産緑地になります。

続きまして、お手元の資料の7ページと、前面、後方のスクリーンを併せて御覧ください。お手元の図面では、特定生産緑地番号023-13でございます。図面の中央右下付近にございます。こちらの一団で構成された生産緑地地区面積は約3450平方メートルで、権利者は2名いらっしゃいます。細かいメッシュで示しているAの部分が、今回、特定生産緑地に指定予定の区域になります。大きなメッシュで示しているBの部分につきましては、既に昨年度、令和4年度に特定生産緑地に指定済みとなっております。

なお、白抜きのCの部分につきましては、平成4年指定の生産緑地になりますが、都市計画道路補助54号線の道路事業として、東京都が用地買収しておりまして、既に所有権移

転済みのケースとなります。

最後に、今後のスケジュールについて御説明させていただきます。参考資料1の2ページへお戻りください。令和5年度につきましては、10月下旬に特定生産緑地指定の公示を行い、その後、農地等利害関係人に特定生産緑地の指定通知を送付いたします。なお、平成5年に指定告示された生産緑地のうち、特定生産緑地指定の公示をした生産緑地につきましては、令和5年10月25日が特定生産緑地としての効力を発生する日となります。

以上で特定生産緑地の指定について御報告を終わります。

○会長 説明は以上ということでございます。

それでは、本件につきまして、御質問、御意見がございましたら、承りたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 御説明ありがとうございます。先ほど2ページのところで、特定生産緑地に指定しない内訳で、意向なしの地区数が6で、そのうち1個は残地と都市計画道路の重複で、残地の部分は意向なしになったのでということ、面積的には少ない、パーセンテージ的にも少ないインパクトだと思うんですけども、残りはどういった事情で意向なしになっているのか、分かる範囲でというか、言える範囲で教えていただければと思います。

○幹事 様々箇所ごとに、もともと農業従事者の方の御事情はあるとは思っています。30年経過したことによって、中には農業を1回終わらせてしまうという方もいらっしゃるでしょうし、あとは次の世代への財産をどういうふうに整理していくか等々、様々な事情がございまして、区といたしましては、特定生産緑地への指定移行のメリット等を丁寧に御説明してきてはいたんですけども、やはり個々の農業従事者の御事情で特定生産へは移行しなかったということ一概に、全ての地区で同じ理由というわけではなくて、個々に農業従事者の方のいろんなお考えがあって、JAさんとも御相談されていると思うんですけども、そういったところで、結果的に移行しなかった地区がこのような現状として現れてきております。

○委員 メリットの御説明をされた上でということ承知いたしました。ありがとうございます。

○会長 ほかにはよろしいでしょうか。

改めて、最初に説明があったかと思うんですが、今回が平成5年指定で、今年度中に特定生産緑地へ移行するということで今進めているわけですけども、あと平成6年以降の

指定の生産緑地というのはどれぐらい残っているんでしょうか。かなり減っていると思うんですが。

○幹事 平成6年に指定した地区面積はございません。平成7年に1地区、562平方メートル、平成8年には1地区、21.72平方メートルで、平成11年に1地区、149.4平方メートル、その後、こういった形で、少数ではありますけれども、新規の指定地区が加わっていくという状況でございます。

○会長 でも、かなり少数残っている、ばらばらと残っているという感じですか。

○幹事 そうですね。ほとんどが平成4年、平成5年指定のものでございましたので、この2年の特定生産緑地への移行というプロセスを経まして、先ほど御説明しましたが、概ね90%超の農地、これは当然、その収用等でそもそも移行できないものは控除しての結果ですけれども、90%超については特定生産緑地へ移行しているものということでございます。

○会長 分かりました。次の年度がないということは、次年度はこの特定生産緑地への指定というのがないということですが、前倒しで特定への指定をやるという意向が出たら、報告いただくということですか。

○幹事 基本的には30年到来する前年での手続ということになりますので、来年度のこの時期の都市計画審議会ではこういった御報告はないという形になります。

○会長 分かりました。ありがとうございます。指定されて、特定生産緑地に移行された方も、御高齢で農業を頑張っておられる方が少なからずおられると思うので、先ほどの生産緑地が、当事者の故障、あるいは死亡によって買取り申入れがあり、解除するというような申請というのは、多分毎年少しずつ出てくるのかなと思います。特定生産緑地へ移行してから途中で取り下げというのはありましたっけ。

○幹事 先ほど詳細に御説明しませんでしたけれども、昨年度指定しました特定生産緑地の中でも、やはり営農が不能になったということで解除という地区が4地区ほど出ております。

○会長 分かりました。特定生産緑地に移行はするものの、先ほどの農地を残すために次のステップ、農地の継続のために何を考えていくかということをやっぱりかなり急いでおかないと、どんどん減っていく。特定生産緑地に移行したから、10年残りますという状況は全くないんだということだけちょっと確認したかったということです。よろしく願います。よろしいでしょうか。——それでは、よろしければ、以上をもちまして本日より

定しておりました議案に関する審議を終了したいと思います。

それでは、事務局より連絡事項等がありましたら、お願いいたします。

○幹事 それでは、事務局より次回審議会の開催について御連絡いたします。次回の第120回世田谷区都市計画審議会は、令和6年1月19日金曜日午前10時から開催を予定しております。会場につきましては、今度会場が変わりまして、世田谷区役所第2庁舎4階区議会大会議室を予定しております。詳細につきましては、後日改めて御連絡いたします。御予定のほどよろしくお願いいたします。

事務局からの連絡は以上でございます。

○会長 1月19日金曜日で本庁舎の方でやるということでもあります。1年半ぶりぐらいですかね。よろしくお願いいたします。

それでは、最後に、本日の議事録に関しましては、冒頭でも申し上げましたが、〇〇委員と私とで最終的に確認をして署名させていただきます。〇〇委員には、後日、事務局より御連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、これもちまして第119回世田谷区都市計画審議会を閉会したいと思います。本日も熱心に御議論いただきましてありがとうございました。

午後3時26分閉会