

# **目黒区都市計画審議会会議録**

**平成28年度 第3回(256回)**

[平成28年8月3日]

## 平成28年度第3回(256回)目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

(欠席委員 屋井委員ほか3名。)

会長 会議録の署名委員は私と渡部委員。議題に入る。本日は1件の付議がある。

区 ～ 事務局付議文読み上げる ～

会長 ただいま付議された目都計第465号「東京都市計画緑地（南一丁目緑地）等の都市計画変更について」を議題とする。  
案について事務局より説明してください。

区 ～ 説明 ～

会長 それでは、審議に入る。意見・質問があれば発言を。

委員 1992年に最初の指定を受けて、30年が経過する2022年の大量更新についてだが、6年後に迫っていて生産緑地の17地区中13地区が一斉に買取りの申出ができるようになる。その時に区がどのような対応方針を取るのかどこまで検討されているのか。

生産緑地を含む都市農地を保全活用する具体方策の提示が不十分な自治体が多い。専門家の多くが指摘している。改定された「目黒区みどりの基本計画」では、生産緑地の保全活用は重点施策になっている。そのことを踏まえて保全活用の具体策は、どのように検討されているのか。

それから、新しい生産緑地の可能性は目黒区内にあるのか。都市計画決定権者である区長の判断により、生産緑地地区の指定を新たに行うことができるという都市計画運用指針の改正が行われた。目黒区としてこれを受けて、新規指定の可能性を検討したのかしなかったのか。

目黒区は、そもそも「ともにつくる・みどり豊かな・人間のまち」という基本構想に掲げている。新たな生産緑地制度の創出。目黒区内でどんどん失われてきたが、今回買うことは大賛成だが、これから先一気に2022年度をむかえるに当たり、失う可能性がある。今の制度のままではよいのか検討する時期にきているのではないのか。その観点か

ら検討されているのか。目黒区の憲法である基本構想にうたっている区だけにどうなのか。

会長           それでは事務局お答えいただきたい。

区               1点目の質問ですが、現在生産緑地は17地区あり、法律上は、指定から30年若しくは農業従事者の死亡等によって耕作ができない場合に区市町村に買取りの申出ができるという規定になっているが、あくまで「できる」規定である。可能性としてはあるが、現実に30年経過して一斉に全員の方が買取りの申出をされるということはないのではないかと考える。ただ、30年経過すると買取りの申出ができることは事実であり、それに対する対応を考える必要はあろうかと考える。4点目の質問と絡むが、生産緑地地区の制度は法律に基づく国の制度であり、都市における農地の保全を図るという目的で全国ベースでこの制度が設けられている。都市における緑地の必要性は、環境・防災等さまざまな面があり、報道されているように、国の方でも色々な課題意識を持って検討されているので、今のところ国の動きを注視しながら区の対応を考えているところである。

2点目の生産緑地の保全活用ですが、都市における貴重な緑地の役割も果しているが、生産緑地は一義的には農業従事者の方の農業経営で活用されているものである。区では農業支援の観点から、産業経済・消費生活課が事業展開を行っている。

3点目の新規指定の可能性ですが、目黒区はかなり都心に近いところに位置しており、可能性があるとなれば現在農業経営をされているところだろうと考えている。新規指定は、御相談があれば積極的に対応する考えであるが、現在そういった相談は受けていない。

委員           1点目の2022年は、もう6年後に迫っている。先ほどの話では一斉にこないであろうというニュアンスに聞こえたが、一斉にくる場合もある。その時の対応方針を決めておく必要があるとのことだが、いつ検討するのか。今現在検討していないのではないかと考える。これからそういう必要があるがまだやっていない。その際に色々な問題が絡んでいると考える。住宅政策審議会や都市環境委員会でも課題になっているが、空家の問題や空地の問題がある。そういったところを生産緑地や農地としてみどりの保全を考えられないか。新規指定の可能性を含めて積極的に検討できるのではないかと考える。芝生を育てていますということでも営農と言えるし、色々な形の営農がある。そういった発想をして工夫して積極的に。これは法律の範疇の中でできるのではないかと考える。法改正の必要があれば要望を提示する必要があるのではないかと考える。そうしないと今までのように失う一方である。今回の買取りは英断であり、大賛成である。みどりを残す観点からできるだけ早く検討していただきたい。区民の皆さんはちょっとした面積でも一生懸命に野菜作りをしたり

している。大橋ジャンクションの屋上でもボランティアで毎日毎日水遣りを交替で行っている。首都高速の管理の方では、換気所の屋上でも里山構想ということで、菅刈小学校の子どもたちが田植えや稲刈を行っている。本当に素晴らしい実践があり要求もある。空地といった問題について積極的に生産緑地等の創出ができるのではないかと考える。できるだけ早急に検討していただきたい。問題は、ここは、22のうち一番公園が少ないから買ったということを理由にしている。当然に現にそうであるから買うべきだと思うが、では公園が少なくなければ買わなくてよいのか。そう言っている場合ではない。目黒区の公園の比較的多い地区は生産緑地を買わなくていいのか。財源対策についても区がしっかりとものを申した方がよい。先ほどから相談があれば行うという答弁で受身である。これでは失うばかりである。新規指定はとてもできない。特別区長会・市長会を通じでこういうことを要望して、都や国にもものを申していく必要がある。

財源対策として、現行制度のもとでは区はいくら払っているのか。国の補助金と都の都市計画交付金で買うということだが、実際区が負担する財源はいくらなのか。JR跡地も8,500平方メートルを売ってしまった。みどりの調査でもあそこは緑地であった。売って失われたみどりの代替をどこかで確保しなければならない。それまでそういう発想が目黒区ではあった。基本構想がしっかりしていたが、最近では失われてしまっている。それだとみどりが失われるばかりである。財源問題と具体策の議論、立地適正化計画にもかかわる問題だから、そういう観点からしっかり位置付けてさらに進めて踏み出して考えていただきたい。お金はあるのではないかと、41億円でJR跡地を売ったのだから。

会長 委員の発言は財源の質問ということでしょうか。あとはご意見・ご提言の内容だったということで、もしそれに対しコメントがあればということでしょうか。

委員 はい。

区 財源の点は後でお答えする。農業の支援の担当部署は先程も申し上げたが産業経済・消費生活課になり、農業従事者の方々と連絡を取りながら取り組んでいる。現時点では生産緑地を新たに増やすという情報は都市計画課としては得ていない。生産緑地ということになると様々な厳しい一定のハードルがあり、面積も500平方メートル以上で農業として営農しなければならないなどの条件がある。様々な要件を満たすものはなかなか出てきていない。だからと言ってそれに対する支援をしないという考えではない。生産緑地の制度自体は国の制度であり、都市における農地を保全するために税制と密接にかかわりながら、農業従事者が農地として農業経営を継続いただけるような仕組みが全体として設けられていると認識している。区独自で新たな制度設計するのは、税制も絡

むためなかなか厳しい所がある。一方で、区は国に対して何も要望を出していないかというところではない。平成25年に38の自治体で共同して、農林水産大臣に対して都市農地の保全についての要望を出している。

次に財源についてですが、用地取得が約5億5,300万円、そのうち都市計画交付金が約8,300万円、残りの4億7,000万円が都区財政調整交付金が数年にわたって補填される。

委員 都市開発公社通じて5億5,300万円、時価で買い取る。都市計画交付金が約8,300万円。残りの4億7千万円が都区財政調整交付金だと。つまり100パーセント区の持ち出しがなく生産緑地が買えたということである。だとすれば、これから先もすべて区民の税金を使わずに都からくると考えてよいのか。さらに6年後17地区残された生産緑地のうち13地区が買取りの申出を一斉にできるが、その時に全部きたら買い取るという方針を区が決めれば全額都から財政措置がくると考えてよいのか。もしそうであれば買うべきである。公園だって23区で下から数えて4番か5番である。今聞いたら100パーセント都からくるのになぜ今まで財源問題を語らなければならなかったのか。説明してください。

会長 事務局回答を。

区 通常生産緑地を買うには幾つかハードルの高い手続きがあり、全国的にみてもほとんどの自治体が生産緑地を買っていない。今回は要件がうまく重なって購入できた。通常は要件をクリアすることが難しい。都市計画交付金と都区財政調整交付金の対象になった経緯は、公園政策の優先整備地区に該当していたため、1ヘクタール未満であっても交付金などが出た。すべての生産緑地がそうではない。今後買取りの申出があってもすべての生産緑地地区が同じようなライン構成で買うことは難しい。

委員 目黒区優先整備地区は区全域だが。

区 東京都の「都市計画公園・緑地の整備方針」の中で指定されている。

会長 ハードルが高く区がすべて買い取ることは難しいという回答であるが。

委員 東京都は「都市計画公園・緑地の整備方針」の計画を持っていて、それを睨んで目黒区は区内全域を優先整備地区に指定しているから、どこの生産緑地も対象となるはずである。東京都の「都市計画公園・緑地の整備方針」に一つずつ照らし合わせてケース・

バイ・ケースで都と交渉しないと財源が出てこないのか。基準があるなら基準を今日黒区内の13に照らして何処が対象で何処が対象でないか示してほしい。

区　　まず、「緑確保の総合的な方針」に位置付けが必要であり、「緑確保の総合的な方針」は、東京都と目黒区で作成しているもので、南一丁目の生産緑地は、「水準1」という優先的な整備を行うべき所として位置付けている。それから、都市計画公園緑地の整備方針、いわゆる都市計画道路整備方針の公園版であるが、都市計画決定を行ったうえで、整備優先整備区域として指定すると、都市計画交付金の対象となる。

委員　「都市計画公園・緑地の整備方針」に17地区のうちどこが入っているのか。

区　　南一丁目緑地のみだけである。現在生産緑地で保全されているものは、公園緑地の優先整備区域にすることはできない。つまり農業従事者が現在「農地」として保全しているため、その段階では「公園」とすることができない。生産緑地のすべてを公園に位置付けることができない。

会長　今回は買取りの申出があったため位置付けることができたが、事前には難しいという回答であるが。

委員　それであればなおのこと直ぐに対応することが必要なら、買取りの申出が出たら直ぐに協議に入り位置付けるべきである。基準に基づいて行っているのであれば予測がつくはずだ。

目黒区はそのような立場にあるのか姿勢を持っているのかを先程から聞いている。

会長　今回たまたま迅速な対応ができたが、今後買取りの申出があれば同様な対応ができるような準備が必要であり、営農者しだい、そのまま成行き任せにするのではなく、事前に情報収集する等の今後の対応をお願いするという委員の意見であった。事務局で検討に生かしていただきたい。

委員　今日都市計画決定を行おうとしているのにはっきりしない答弁で、区の方針が定まっていないからで、方針が定まっていないのは問題である。今日の質疑応答で区が買えると思った。100パーセント出るなら即座に対応して買うという方針を持ってほしい。仮にできない場合にもあつ旋する必要がある。あつ旋する場合に議会でも意見が出たが、所有者本人ができなくてもNPOを含めて他に営農できる様々な業者がいるため、その点を工夫できないかと意見を言っている。

会長 意見はわかったが、今回の議題を先に進めたい。

委員 しっかりと具体策を検討していただきたいと強く要望する。会長からも区に進言していただきたい。

会長 生産緑地制度は、営農者の意向がかなり影響するが、計画と言ってもなかなか計画的に進まないところがあり、難しい制度である。しかしながら、例えば事前に営農意向を把握することはできると考える。今後更に充実させて対応するよう要望する。

会長 ほかにご意見は。

委員 事務局は不勉強である。何を言っているか分からない。実態を把握していないのではないか。ハードルが高いと言っているが説明になっていない。資料を読めば、都市計画緑地を行っていたオーナーが亡くなり、手放した。たまたまその親族の方と知り合いであり事情を聞いたが、もっと広い農地があり区に買い取ってほしいと前に要望したが、財源がないから無理だと断られたと言っていた。その頃と比べて補助金の制度など条件が変わったのか。

これまでの経緯として、「平成4年11月に生産緑地地区の都市計画決定を受け、農地として保全されてきた。」と書かれているが、それまでは農地ではなかったのかととれる文書である。それまでも農地であった。さらに都市計画案の理由書に「当該地は、平成4年11月に生産緑地地区に指定され、区内に残る貴重な緑地として保全されてきた経緯があり、区域内には地域のシンボルともなる大径木などの貴重なみどりが残されている。」とあるが、だけれども肝心のどういう風になったのか……。住民説明会の結果も別紙1を読めば分かるからと根本的なことの説明がない。委員の質問が出るのは当然予測される。下調べもしないで説明しようとするから。分からないことを説明しようとするから分からない。聞いている方もなお分からない。これであると本人の了解なしに都市計画決定されたのか。税制も違うというがどちらが有利なのか。農地として持っている方が得するのか、都市計画を受けた方が得するのかそのような説明がない。税制に違いがありましてと言っただけである。都市計画決定を受けたが、農地として持っている場合とどのくらい違うのか。前の区長は財源がないと言っていたが、12、3年前と今では財政調整制度や補助金制度などが変わったのか。

区 補助金のことですが、目黒区は中目黒公園、菅刈公園など2ヘクタール以上の公園を整備してきた時期があったところですが、元々は1ヘクタール以上の都市計画公園事業

は、都市計画交付金を利用できた。当時の南一丁目はその適用がなく対象外であった。平成25年11月に都市計画交付金要綱の改正があり、1ヘクタール未満の公園も検討対象となったため今回適用できた。「都市計画公園・緑地の整備方針」で優先整備区域に指定された場合にはそれは適用になる。

税制に関することですが、農林水産省のホームページにも記載があるが、生産緑地地区の指定を受けていると、固定資産税は指定を受けていない場合に比べて低く設定されている。相続税についても相続納税猶予制度の適用を受けることができる。

会長           ほかにご意見は。

委員           資料の図のことだが、東京都市計画緑地計画図の黒塗りのところの西側にある道路であるが、以前送られてきた資料に案内図があるが、その図では西側の道路は緑地と繋がっているようになっているが。

区              お配りしている東京都市計画緑地計画図の西側の道路ですが、東京都の地形図を元に作成しているのでこのようになっているが、実際は区有通路として計画地に繋がっている。

委員           一般人は通れるのか。前に行ってみたら塀がしてあって通れなかった。

区              今は用地を囲っている。白図のため道路の位置付けが異なっている。

会長           ほかにご意見は。

委員           近隣説明会でも出ているが、賛同があつて地域の方も公園がすごく楽しみだということで反対意見もなく良かったと思う。今後住民検討会で細かいことは検討されていくと考えるが、住民説明会の意見になかったことで話をしたいのだが、受動喫煙の害から子どもを守る「禁煙マーク」が児童遊園・広場をはじめ61箇所に付けてもらっているが、公園は今のところ禁煙にできないとのことだが、分煙をしっかりと考えているのか。

本年4月に障害者差別解消法が施行されて法的配慮を行うということだが、なかなか公園に車椅子で入れない公園が多い。公園のバリアフリー化をしっかりと考えてほしいと考えるが。

区              公園の禁煙のことですが、子どもの遊ぶ空間でもあるため積極的に取り組む必要があると考えるが、屋内が禁煙になっている関係で公園で喫煙するという実態がある。児童

遊園は子どもの遊ぶ場が主体であるため掲示をしている。公園についても遊具の周りなどは順次掲示等していきたい。新設の公園では灰皿などは設置していない。既存の公園にある灰皿についても順次取り組んでいきたい。バリアフリーについては、古い公園には、すべての出入口が入り易くなっていない公園もあるが、新設の公園はしっかりとバリアフリー化を進めていく。

会長           ほかにご意見は。

委員           地図によって大分見方が違うが、ほかの都市計画図に載っている補助26号線は環状7号線前まで。補助26号線は大きな字で書かれている。補助46号線の近いところに通っているというのは、補助46号線と大きく書かれているがこれと公園の関係をどうとらえたらよいか。

区              計画図はベースが都市計画図のため、補助46号線は拡幅後の図面になっている。20メートルという幅員の記載はあるが、現在は拡幅前である。

委員           それを見越して計画しているのか。

区              都市計画図の都市計画道路は、都市計画決定されているものを記載しているため、20メートルの計画道路が入っている。見越してというよりも都市計画決定されていると言うことである。

委員           補助46号線の計画は10年後、20年後という目安はあるのか。

区              今年の3月に都市計画道路の整備方針を都と区と市町で決定をしている。今後10年間で優先的に整備する路線を選定しており、自由が丘駅前から北に延びる補助127号線はその優先整備路線に位置付けている。ここの補助46号線は優先的に整備する路線に位置付けていない。そのため直ちに事業化していくという位置付けにはなっていない。

会長           ほかにご意見は。

会長           ほかにご意見がないため、案について諮る。

会長           平成28年8月3日付け目都計第465号により区長から付議された「東京都市計画緑地（南一丁目緑地）等の都市計画変更について」案のとおり決定することについて異

議はないか。

～ 委員一同異議なしの声 ～

会長 異議なしの言葉があった。それでは異議なしと認め、目都計第465号の「東京都市計画緑地（南一丁目緑地）等の都市計画変更について」は案のとおり議決することに決定し、当審議会として区長へ答申する。

～ 会長答申文読み上げる ～

会長 本日の議題は以上である。

本日は、生産緑地についての今後の在り方や対応についての意見をいただいた。今後重要な事として、都市計画審議会の中でも何回か議論する機会があろうかと考える。継続的にご意見をいただければと考える。

本日は、貴重な意見をいただき感謝申し上げます。

会長 そのほかで何かあるか。

委員 発言に当たり、たまに聞き取り難いことがある。マイクの使用ができないか。

区 使用できる機材があるかを含め検討させていただきたい。

委員 基本的にはマイクの使用はいいと思うが、説明の中で一字一句節分で説明してもらえると聞き取れる。必ずしも声の大きさというより大事なところを「ます」などとはっきりしてもらえればよい。

会長 前回の配布資料の節減も早速対応いただいた。運営等の意見があればうかがう。それでは、事務局今後のスケジュールを。

区 次回の都市計画審議会は未定。決まり次第連絡する。  
以上。

会長 これで平成28年度第3回通算256回目黒区都市計画審議会を閉会する。

以上は、会議の概要であることを証する。

(署名委員)

---

---