

# **目黒区都市計画審議会会議録**

**平成28年度 第4回(257回)**

[平成28年12月2日]

## 平成28年度第4回(257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4名。)

区 ～ 変更委員の紹介 ～

会長 平成28年度第4回、通算257回の都市計画審議会を開催する。  
会議録の署名委員は私と伊勢委員。議題に入る。本日は1件の報告がある。

会長 「東京都市計画生産緑地地区（八雲五丁目・八雲三丁目）の変更の取扱いについて」  
の報告を事務局から説明を。

区 ～ 説明 ～

会長 それでは、御意見、御質問があれば御発言ください。

委員 緊急性、重要性、財政状況等から総合的に判断したとある。緊急性についてはどのような検討がなされたのか。重要性の点で、一つは災害に強いという点で、地面というのは豪雨のときに雨水を吸収する。いっ水対策として非常に重要である。その点でどのような検討がされたのか。

それから、生産緑地を残していくという点についてだが、公園面積のみを南一丁目と今回の八雲五丁目、三丁目を比較して説明があった。周辺に中規模、大規模な公園があるかの比較検討で説明があった。生産緑地を残すということは、特別な意味があり、公園として使う場合も区民農園とか、教育上も環境教育、農業教育といった幅広く目的がある。その点でどのような検討がされたのか。

財政状況の検討だが、買えば幾らしたのか。八雲五丁目、三丁目それぞれ説明してください。買えなかったという結論に至った検討状況について説明をしてください。緊急財政対策は、平成24年、25年、26年と3年行って、決算状況も先日区報に出ていた。非常に健全。前からも健全だったが、国の指標では。結果区の基金の方が区の借金より上回った。大変な財政状況の好転があった。その中で財政状況の検討についてなされたのか。

会長 それでは事務局お答えいただきたい。

区

1点目の緊急性・重要性のお尋ねについては、冒頭でも御説明したとおり、八雲五丁目、三丁目周辺のエリアには、すでに中規模若しくは大規模な公園が位置しており、その点を踏まえるとこの場所で優先的に公園整備を行う必要性は低いのではないかとということで、それらを含めて総合的に判断した。

2点目の公園の有する様々な機能のお尋ねについては、委員のおっしゃるとおり教育上等の機能はあろうかと考えるが、緊急性・重要性等からの総合的な判断である。

3点目の財政状況については、区は公園整備以外にも区民に様々なサービスを提供する立場にあり、全体の財源を踏まえてこの場所に優先的に公園等の整備を行う必要性は低いということで、買取りを見送る判断をしたものである。

4点目の仮に買った場合の試算金額については、八雲五丁目が約17億8千万円程度、八雲3丁目が約3億5千万円程度である。

委員

1点目、2点目とも当初の説明の繰り返しの域を出ていない。防災については回答がなかった。都市型豪雨が危惧されているところであり、目黒区はそれを防ぐために雨水タンクの設置等に取り組んでいる。取り分けこの地域は、大変利便性がある所で総合的な対策を行わなければならない地域である。そういう中で地面が失われるということについて、どのような検討がなされたのか。

重要性の問題だが、災害だけでなく本命は生産緑地法が、どういう趣旨になっているかということである。目黒区に生産緑地の買取りの申出があったときに第一義的に買う権利を持っているのは目黒区である。生産緑地法でそうなっている。都市における農地等の適正な保全を図るということを自治体の責務にしている。区が買い取ることが一番良い方策である。法律もそのような趣旨でできあがっている。先ほどからの区の説明では重要性の検討について、22ある住区の公園面積を比べて南一丁目は最低だが、ここは中位ないしは上位にある。住区ごとの公園面積を比べること一つを取ってみても、現在17パーセント余の緑被率を20パーセントになるよう目標にしているが、とてもではないが、真逆にある。今ある緑地が減ってしまう。マイナスである。マイナスになることをどう防ぐかを考えると、住区ごとの比較だけでここは重要性がないと決めつけてよいか。ノーである。絶対に減ったら取り戻す。代替土地を含めて更に創出することが目黒区の方針である。それに逆行するのではないのか。

公園は区民農園とか教育上の活用の仕方等様々な活用の仕方があると言った。説明だとその点を突っ込んで説明していない。どこでどんな検討がされたのか。何人集まって検討されたのか。全部話してください。この場で決まってしまう。都市計画審議会は極めて重大な役割がある。人の財産権まで左右できる審議会である。しっかり説明していただかないと審議できない。

財政状況の検討についても、17億8千万円、3億5千万円が出せないという説明では足りない。何で出せないのか。例えばJR跡地を売却したお金が42億円ある。JR跡地を売らなくても区民施策の削減、負担増、それから歳入の好転などによって180億円もう満たされている。それでもJR跡地を売った。財政調整基金は史上最高である。そういう状況の中で何故買えなかったのか。その説明がないと結論が出せない。

これまで生産緑地を買い取った件数は何件あったのか。

会長            それでは、防災面も含めて検討状況をもう一度詳しく説明してください。買い取れなかった理由も説明ください。

区                1点目の防災面について言及せず失礼した。教育上の効果を含めて公園自体に様々な機能が防災面を含めてあるが、それらを含めて勘案している。

2点目のお尋ねの生産緑地法の枠組みの中では、区が優先的に買い取るのではないかということについては、生産緑地の買取りの申出が出てきたときは、目黒区の内部で買うかどうかの判断を行っている。同時に東京都にも買取りの意向の照会を行っている。目黒区の中での検討は、全庁的な観点から行財政運営を取り仕切っている企画経営部に照会を行っている。その結果今回は総合的に判断して買取りを見送ったところである。

3点目の質問と絡むが、区として行なわなければならない区民サービスが公園整備だけであればよいが、様々なサービスを提供しなければならない。緊急性、重要性、財政状況等から総合的に判断した結果、買取りを行わなかったということである。

4点目の質問のこれまで区として生産緑地を買い取った実績については、前回御審議いただいた南一丁目の生産緑地1件だけである。

委員            何件中。

区                すぐには出ないが、買ったのは1件である。

会長            毎年何件かこういう案件が出てくる中で過去1件ということである。

委員            説明がよく分からない。総合的、総合的に判断したと言われるが、どこをどう総合的に判断したのかを答えてもらわないと納得できない。防災上も非常に重要だ。コンクリートや建物に覆われていない地面は、これから益々重要になる。代替えである覆われたところも地下に透水する舗装とか、雨水タンクとか様々な形で行おうとしている。本管も変えようとしている。なかなか進んでいないが、こういうところが失われるということは正に逆行。都市型水害の危険性を帯びていく。どのような議論をしたのか聞いて

も返事がない。議論くらいはしたのか、どこで議論したのか教えてください。所管とみどりと公園課ないし企画経営部と行ったのか。所管は、この買取りについて住区ごとの公園面積だけを比べての話があったが、後は総合的に判断したというが、教育上の観点、区民も区民農園として。祐天寺の近くにあったものもマンションになってしまった。世田谷区へ行ってやっている。ジャンクションの屋上でもやっている。非常に需要が高い。子どもたちも喜んで参加している。所管として重要性をどれだけ主張したのか。所管要望は出したのか。財政課の言いなりなのか。国でさえ各省庁と財務省と戦っている。どれだけ頑張ったのか聞かないと判断できない。ほかの立場の人も参加しているわけで判断できない。

買い取ったのは南一丁目だけだということは分かったが、これまでどれだけ出てきて買い取ったのが南一丁目だけなのか。7年前に党の都議団が独自調査を行った。5パーセントの話だが。低いから国や東京都にも、この重要性に鑑みて補助金等の仕組みの改定を要望している。前回30年間たったら一斉買取りの申出があるのではないかと危惧して質問したら、一斉には出ませんよと何を根拠にかそう言われた。あと何年もない中、前回会長からも意向調査や状況調査を行ってみてはという提案もあったが、この間にどのような調査研究が行われたのか。

会長 再度の質問だが。今回は報告で次回は審議となる。今日は回答できなければ、次回までに庁内の詳しい検討状況を説明して貰うということでもよい。今日は答えられる範囲でお答えいただきたい。

区 1点目の防災上の機能のお尋ねについては、公園等の緑地には防災上の機能もあるが、防災上の機能を公園だけで確保することだけでなく、様々な面で国や東京都も防災上の機能の整備を進めている。大雨が降ったときの対策として雨水浸透枡を設けたり、大規模な建物を建設するときには建物の下に雨水をためるピットを整備して貰う等の様々な取り組みを行っていく中で、全体の防災機能の向上を図っている。

2点目の区の中で買取りするかどうかということについては、財政面を含めて全庁的な判断が必要ということで、都市整備部から企画経営部に生産緑地を買い取るかどうかの照会をかけている。都市整備部内でも買うかどうか、また東京都とのやり取りも行っている。それらを含め財源面を踏まえて企画経営部で今回は買取りを見送ったということである。

3点目の前回会長からもお話があった生産緑地の営農の継続意向の調査については、区の農業行政を所管する産業経済課・消費生活課と調整しているところであり、まだ結論が出ていない状況だが、次回に御回答できればと考えている。

会長 最後には私がお願いしたのは、生産緑地の案件については、出てきた段階ですでに行為制限が解除されていることもあるので、未然防止を含めて何か打つ手立てがないか、その戦略を立てるために現状を調べてということであり、今回の案件に限った訳ではない。継続して検討いただければと考える。

会長 ほかの委員の方の御意見も伺いたい。

委員 今まで約30分の質疑を聞いていて区側の説明をいくら聞いても何が何だか分からない。説明が十分にされてない。近くに大きな公園があり買取りを見送った。その説明が総合的に判断してという抽象的な言い方で、何が総合的なのかさっぱりわからない。総合的な判断をした記録があるのかないのかと言えば多分ないでしょう。何度も住民訴訟を行っているが、JR跡地、かつての旧国鉄の宿舍の跡地で、国鉄が民営化された後に東京都と目黒区が半分に割って各々1,300坪、4,800平方メートルずつ買った。目黒区は売る売らないどうするの、定期借地権にするのだの23年もやっていて、ついに売った。お金がないときは金がないから売るんだと。今お金がない訳ではないのに売った。しかも最高購入希望価格が61億円だったがそれを40億円ちょっとで売った。価格差が12億7千万円もあった。それだけ無駄をして売っている。片や集合住宅で片方が池袋にある東京音楽大学で内容に違いがあるが、金額的には大損して売っている。それで住民訴訟を起こしている。区長に12億7千万円払えと問題提起のために行っている。区の最高意思決定機関である政策決定会議の会議録にも60億円のものを40億円で売ってしまったときの記録がA4版2枚あるかないかという程度だ。総合的に判断したというが、ただ出てきたものを異議なしで決めている。今回も異議なしで決めているのではないかと。先ほどの話で番号15に関しては削除するということが決定された訳ではないでしょう。先ほどの区側の説明では、あっせんしたが買手がないので決まってしまったという言い方で説明している。そうではないでしょ。その点を確認しておきたい。

それから予定に出ているが、29年の2月には都市環境委員会に変更についての報告をして、都市計画審議会でも案を付議して、都市計画の決定をすると。段取りを踏めば削除されると。削除されたら持主はどういうところに売っても構わないのか。売るときにはどういう金額かと聞いたら、平米数の単価を言わず17億8千万円と言った。番号15に関しては。番号20に関しては3億5千万円と言った。高いのか安いのか分からない。普通坪単価で言って貰わないと分からない。トータルをいきなり言われても分からない。そういう説明の仕方はおかしい。引き続き農業に従事するのであれば生産緑地を取得できるのであっせんしたが成立せず解除したという論法だが、例として一つ挙げれば区がいつも揉め続けていて、まだまだ足りない民間保育園の問題があるが、区は適

正な土地がないと。区としてやる気はあるがと。そういうことで一番緊急を要する保育園問題がある。そういう保育園の問題は総合的に判断の中に入っていないのか。平米数から言えば580平方メートルなんか丁度よい大きさではないか。今業者にやって貰って区が認可すれば、2,600平方メートルも非常に広い範囲だが。総合的ということであれば民間保育園を含めて。総合的、総合的というが、どのくらいの範囲が総合的かさっぱり分からない。17億と3億5千万といていたがどれくらいか。公園整備ということだけ頭において、近くにあるから必要ないという論法も含めて説明してください。

区 金額はどのように算出しているのかというお尋ねについては、生産緑地法の中では自治体等が買い取るときは時価で買うことになっている。時価とは不動産鑑定や官公署の公正な鑑定評価を経た取引価格や公示価格等を考慮して算定するものとされている。先ほど説明した金額は平成28年度の路線価から換算して算出している。

委員 路線価は幾らなのか。

区 八雲五丁目の方は、自由通り側が平米55万円。もう一方の道路側が平米54万円。八雲三丁目の方は、二つの道路に面していて、二つとも平米49万円である。この金額は相続税の路線価である。

委員 相続税の場合には路線価としてそうなのか。

区 相続税の算出に当たって基礎となる金額として国税庁が示している価格として、相続税の路線価がある。平米当たり55万円、49万円という価格はその道路に面している所の土地を評価する際の基本となる金額として示されている。

それから、今回の生産緑地地区の削除ということで都市計画変更決定を行いたいということで御説明をしているが、法律上は買取りの申出をして3か月以内に区や東京都等が買い取る。またほかの農業従事者が引き継ぐことがなければ、行為制限が解除される。行為制限の解除とは、宅地転用や農業に関係のない建物を建てる等の制限がなくなることである。そうすると都市計画上で生産緑地地区と定めてあっても実態としてはその機能が確保されない状態になるので、都市計画上においても生産緑地としての定めを削除し整理させていただくものである。生産緑地の所有者の方が3か月经過の時点で農地として保全しなければならない義務はなくなることになる。

次に、ほかに区が行わなければならない保育園等の課題が多くあるではないかという御指摘については、区としては公園を整備するだけでなく保育園も待機児童対策として取り組まなければならないことの一つである。保育園については区が買い取って整備す

る方法もあるが、保育園を区が買って整備することになると国や東京都からの補助金が全く出ないことになる。民間事業者の方に整備していただければ国や東京都から様々な補助金が出ることになる。区の一般財源を最大限有効に活用していく観点から、民間事業者の方に整備していただく方針としている。

委員 総合的に判断した記録はないのか。政策決定会議にも細かいことは書かれていないのだから。

区 総合的に判断した記録については、この場ではわからない。

委員 総合的な判断した記録はないでしょう。肝心の総合的な判断でやりましたと言うが、その総合的な判断の記録がないでしょう。政策決定会議にも記録がない。ほかのセクションから聞いたって記録することを前提に行っていなければそんな記録はない。もう結構だ。

会長 都市計画の立場から言えば、どんどん買い取っていただければいいが、区は様々な行政課題に対応しなければならない上での総合的判断ということで、そのことが妥当かどうかは当審議会で議論の対象外である。是非議会の方で議論していただきたい。ほかに御意見は。

委員 区民として聞きたい。生産緑地の現状で区の比率や面積は多いと考えているのか少ないと考えているのか。緑地がなくなっていくことをどう考えているのか。それから私は区民農園を申し込んでいるが当たらない。要望が強いと考えるが。総合的に判断すると区民農園の施策は低い方なのか。

会長 区の緑化に関連することだが。

区 1点目の御質問については、区としても「みどりの基本計画」を定めて、緑を増やしていく施策を持っている。その中で区が公園等を整備して緑の空間を増やす方策も一つにある。また民間の個人や法人の大口の敷地について緑化等を行っていただき、区における緑のスペースの充実を図っている。様々な方策を含めて区は緑を増やしたいと考えている。生産緑地等を含めた公園等の面積が十分にあるかと言えば十分でないという認識である。その方策として区が用地を確保したり、区民や事業者の方に緑を増やしていただくということでその両面から取り組んでいきたいと考えている。

区民農園については、世田谷区の深沢に1か所だけある。かつては区内に複数あった



が、相続等で解除されて今は区外 1 か所しかない。区民農園は土地所有者から無償で借りて、区画割をして区民にお貸している。区民農園には二つの目的があり、一つは農地の保全であり、一つは園芸作業を通じて野菜に触れるなどの普及啓発的な意味合いがある。残念ながら区内の緑の保全に至らないが、周辺地ということで一か所区外に借りている。区民農園の場合は、持主の御意向が非常に大きく、これまで解除されたものはほとんどすべて相続で売却ということになっている。今後も用地の情報については収集して、持主の方から申出があれば、積極的に区民農園として整備を検討していきたいと考えている。

委員 答えなくてもいいが、緑を増やしたいということであれば、どんなことがあろうとも今回買うことも一つの手ではなかったか。区民農園の要望は今の話からも多いということなのだから、何でこんなに優先順位が低いのかと感じてしまう。可哀想である。

会長 御意見ということでよいか。  
それではほかに御意見は。

委員 あその土地は確か用途地域の容積率が 200 パーセントある。また生産緑地として 2 番目に大きい土地である。審議会等に出席していると道路拡幅や立退きの話がある。そういったときの代替用地として確保しておくことも一つかなと考える。昔世田谷区が下馬に代替用地を確保していて、ここも代替地として住宅地として良いところなので色々な目的で使えるのでないか。

子どもの頃は碑文谷公園で魚取りをしたり、遊ぶ所が沢山あったが、今は子どもの遊ぶ所はみな整備されたところばかりで、あれもしてはだめ、これはしてはだめと子どもが非常に小さくなっている気がする。子どもの頃の思い出が大人の成長に役立っているのではないかと考える。合理的に動くのがすべていいとは考えていない。目黒区でお金があるならば、多目的用に子どもを自由に遊ばせる場所とか、今目的を限定せず、売ってしまうと大きなマンションが建ってしまうという結論が見えている。区ができることは、色々な事を考えて。2 番目に大きい土地なので。目黒区の財産にもなるのではないかと感じる。

会長 街づくり用地のような形で確保しておいて、多様な利用が検討できないかということである。

区 容積率については、八雲五丁目の方は自由通りに面して 20 メートルの範囲は御指摘のとおり第 1 種中高層住居専用地域で容積率 200 パーセントであるが、後背地につい

ては、第1種低層住居専用地域で容積率100パーセントである。それから八雲三丁目の方は第1種低層住居専用地域で容積率100パーセントである。

また、今後の様々な事業や施策の用地として確保するという考え方もあろうことかと考えるが、現在の区として取り組まなければならない喫緊の課題に対応していくなど全体の財政状況等から今回買取りを見送ったということで御理解いただきたい。

公園整備の考え方については、生産緑地の解除ということで生産緑地法で買い取る場合、区市町村長は周辺状況を勘案して公園、緑地やその他の公共空地として買い取るものを優先することになっている。一方「みどりの基本計画」で公園の整備方針を定めている。4つの観点があり、歩いて行ける身近な範囲、半径概ね250メートルの圏内に公園が不足する地域。一人当たり公園面積が不足する住区。大規模な公園のない地域。開発事業等のまちづくりが行われる地域。という方針を定めている。加えて財政状況によるところが大きいと考えている。これまで公園用地を購入するに当たり、駒場野公園、東山公園、中目黒公園、木造住宅密集地域での公園整備実績があるが、国や都の補助金を重視している。今回の二つの用地については、周辺に公園緑地があることもさることながら国庫補助金や都市計画交付金の補助の見込みがないこともあり、購入を見送ることとしたところである。

会長 不動産業を営まれている立場で、貴重な土地が出てきたら何かもう少しほかに検討の余地がないかという御提案であった。

会長 ほかに御意見は。

委員 審議会というのは、委員は、目黒区に説得される場所なのか。我々が検討してほしいと意見を言ってもすぐ説得されて終わりなのか。どこかで検討してみようかとならないのか。

会長 この審議会は、積極的に提案をして検討するという目的の審議会である。

委員 説得されて終わりである。説得されないようするが。

区 審議会として、本日は、先々の都市計画の変更を予定しているため、事前の御報告ということで説明させていただいている。来年になると案を区のほうで御提示して、審議会として御判断いただくことになる。本日は、御報告に対する御質疑にお答えさせていただいているところである。

会長           この審議会は、目の前の案件を処理するだけではなく、長期的な課題についてじっくり議論するという役割もある。この会で難しいのであれば専門部会を設置して検討するという事も可能である。そのような積極的な意見があればいただきたい。

会長           ほかに御意見は。

委員           要望だが、地図を配布され説明があったが、近くに緑の公園や学校が、少ないあるいは多いという判断をするに当たって、この地図だけでは緑がどれほどあるか分からない。区の説明では近くに公園があるとのことであったが。駒沢公園ならわかるが。できれば手書きでもよいので一覧性のある図があればと考える。議論が早く進む。

会長           今回は難しいが次回に用意いただくことはいかがか。

委員           前に貰った資料がある。事前に資料が送られてきているので、必要であればその資料を御自身で持ってくれば良いのではないかと。私は持ってきている。

会長           色々配られている資料もあるので活用いただくことも良いかと考える。不足するようであれば事務局に言って審議会までに用意いただくようにしてください。

会長           ほかに御意見は。

委員           先程行為制限の解除が3か月と決められているということであったが、買取りの申出があってから買う買わないを決めるまでは何日間か決まっているのか。1か月くらいの間に返事している。そうだとするとほかの生産緑地についても、先ほどのような検討がされたということで、どちらかというとも八雲三丁目、五丁目の住所が多いので、近くに大きい公園があるからということで。例えば本年度であればほかに買取りの申出があっても同じような判断で買わないのか。

                  短い期間なのであれば事前に検討したらよいのではないのか。今回のように買ってほしかったのにもうだめだよという話になるのかなと。

                  それから、農業従事希望者のあっせんはどのようにされるのか。区外や都外の会社でもよいのか。どういう人を対象にどのようにあっせんするのか。希望は区民農園なり公園なり保育園がほしいので、ほかの所でこれから買取り希望があったときに補助金が付かなくて買えないということもあったので、補助金の要望をして貰うことはできないのか。

会長 生産緑地の案件も毎回繰り返し出てくるため、委員の皆さん御存知かと思っただが、最初に流れを説明して貰ったほうが良かったかもしれない。

区 1点目については、法律上買取りの申出があってから1か月以内に区や東京都等が買うか買わないかを判断しなければならない。その後にあっせん等を行って3か月経過すると行為制限の解除となる。

2点目の本年度八雲の地域で仮に買取りの申出があっても買わないのかということについては、改めて検討を行うこととなり、買うか買わないかは現時点で未定である。1か月、3か月は非常に短い期間であるので事前に検討できれば良いということだが、その点は区も同じように感じている。1か月、3か月という非常に短い期間が設定されているのは、農地を持っている方は、これまで農地以外の利用の厳しい規制を受けていて、それを解除するに当たりずると引き延ばすことは農家の方の不利益となるため、救済的な意味合いで法律上短い期間で設定されているものと理解している。ただ委員の考え方のような対応ができればとは考えている。

あっせんについては、目黒区内の農家の方々に組織する目黒農業振興運営協議会があり、現在そこにあっせんの依頼を行って、そこを通じて農業を引き継いでくださる方がいるかどうかを探している。

補助金が付かないのかということについては、あっせんでもしほかの農業を行う方が引き継ぐ場合にその農地を買わなければならないため、非常に多額の金額となり現実的には厳しいハードルがある。区の方で買い取るにもやはり財源面で厳しいため、23区で組織する特別区長会から国への要望として生産緑地が買えるように十分な財政支援を行うように要望をしている。

委員 目黒農業振興運営協議会が買い手を探したときに買う金額は、区が買う路線価の金額とは違うのか。

区 区が買う場合は、時価で公に示されている路線価等が基準となるが、それ以外の方が購入する場合はそのような縛りはないため、土地の所有者の方と農業を引き継ぐ方の話し合いで決めることになる。

委員 区が買って高く売ってもよいのか。

区が買う方が得なので、土地の所有者と農業を引き継ぐ方の間だと高くなるので、区が間に入ることで安い価格で農業を引き継ぐことはできないのか。区が貸して地代を取って儲けることはできるのか。

区 区が買い取るときには時価で公に示されている路線価等が基準となるが、そこで必ず所有者が区に譲らなければならないかというところではなく、生産緑地の所有者の方の意向による。前回の南一丁目の生産緑地については、所有者の方が是非緑の空間として残したいという御意向があったので、南一丁目は緑地として残ったものである。

(複数の委員が同時発言)

会長 発言のある方は挙手の上御発言ください。

委員 南一丁目の話があったが、目黒区生産緑地地区一覧表に載っていないのはなぜか。

区 南一丁目については、すでに生産緑地から外れているため表にない。  
それから先ほど区の買取価格が時価とお答えしたが、具体的には、区が財産価格審議会に価格を諮問し、答申された金額に基づいて区が交渉することになる。

会長 ほかに御意見は。

委員 これまでの質疑は区と区民の立場からの話がほとんどであった。私は生産緑地の所有者の立場からもうちょっと考えたい。買取りについて双方とも見送ることになったが、所有者は事故又は死亡という御自身の不幸なできごとがあった結果、買取りの申出があったんだろうと考える。買い取らない旨の通知が出る前に所有者から買取りの申出があった場合にこの程度で買ってもらいたいという希望の価格の提示があったのか。

それから買取決定の金額が出た場合に数字が少ないからやめたいと言えるのか。また断った場合には行為制限の解除というのがされなくなるのか。区が買取りを行うかで都市計画審議会として行っているが、この不幸な状況にあった方々は民間に売却も可能である。死亡の場合は相続税の支払いも発生する。区がどうしても買わなければならないという皆さんのお話であるが、区の財政状況も、区の逼迫している施設の需要も私たち議員なので承知している。この方々の立場に立った場合にそのことも考えてあげなければならないのではないかと考える。

区 買取りの申出に際して希望の価格が提示されているのかということについては、買取申出書のフォーマットの中に買取希望価格という欄があり、そこに記入していただいている。そこから区は財産価格審議会に価格を諮問し、答申いただいた価格をもとに生産緑地の所有者の方と交渉することになる。そこで区が買い取ることによって話がまとまり、価格についても土地所有者の方が納得いただければ区に譲ることになる。合意に至

らなければ買取り申出から3か月の経過をもって、行為制限は解除されることになる。もともと区に買取りの申出ができるということは、制度として生産緑地の所有者の方の救済措置のために設けられていると言われている。

委員 行為制限の解除を断っても大丈夫なのか。

区 価格を含めて区に譲ることに合意に至ればお譲りいただく。合意に至らなければ、合意に至らない状態が3か月経過後すれば、行為制限の解除となる。

会長 希望価格は伺っているということだが、今回の件は交渉に入る前に買わないという判断であった。判断に希望価格が高すぎるという要因も入るのか。

区 生産緑地法の枠組みの中では時価でということであり、区が買う場合は財産価格審議会の答申の価格でもって買うことになる。買取り申出のときに提示された金額は判断要素に一次的には入っていない。

会長 ほかに御意見は。

今日は報告1件で時間をかけながら、色々な関連する話題も質問いただいた。次回はこの案件は確実に審議される。生産緑地法で不明な点があれば事前に事務局に資料の準備をお願いし、次回はできるだけ効率的に進めたいと考える。

委員 資料が、やり取りを全部聞いてもなかなか判断しきれない。資料不足である。今回の基準に沿ってこの先全部対応すると泥沼なのではないか。そういったことに答えるような資料を提示していただきたい。今やっている議論はこの先有効だと。得てしてそういったことが多い。有効にするためにもこの先も含めて判断するためにも資料を出して欲しい。

会長 生産緑地法の手続きや流れ等についてもっと詳しく分かるようにしてほしいということもある。生産緑地法そのものも色々問題を抱えている。見直すべき時にきている。審議会からも議論を出していくこともあろうかと思う。

会長 本日そろそろ時間で、よろしいか。追加意見がなければこれで終了する。  
それでは、事務局今後の予定を。

区 次回の都市計画審議会は、本日御審議いただいた案件を付議する予定。諸手続き後の

2月に付議予定だが、日程は後日郵送でお知らせする。

会長           これで平成28年度第4回通算257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)

---

---