

目黒区都市計画審議会会議録

平成29年度 第1回(259回)

[平成29年8月24日]

平成29年度第1回(259回)目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

(欠席委員 岡田委員1名。)

～ 委員及び職員の紹介 ～

改選(任期 平成29年7月1日～平成31年6月30日)に伴い新たに選出された新委員による第1回の都市計画審議会のため。

区 ～ 新会長選出等のため臨時座長(事務局)を選出 ～

事務局 平成29年度第1回都市計画審議会の開会宣言。

～ 根上委員を新会長に選出 ～

会長 ～ 新会長挨拶 ～

～ 只腰委員を新副会長に選出 ～

会長 会議録の署名委員は大佛委員とする。今後委員名簿の順番で願います。

会長 議題に入る。本日は報告が1件である。

会長 議題1「東京都市計画生産緑地地区(八雲三丁目)の変更の取扱いについて」事務局から説明を。

区 ～説明～

会長 意見・質問があれば発言を。

委員 今回是一部買取りの申出ということだが、こういう例は過去にあったのか。1ページ目の主な経緯の一番上に、平成4年に指定された経緯が載せられている。地区番号24、箇所と言うと4箇所、右側の道路を隔てた左下の一画だけを切売りするということだが、24の番号は残る。最初は27地区指定されたうち、どういう経緯でこれまで13地区廃止になったと、廃止ということはそっくり全部、今回のように4箇所にまたがっていても番号は残るから、全部そっくり売却したのは13箇所ということでのいいのか。結果

14箇所残っていると。これまでに一部申出の例はあったのか。

それから、都市農地の保全・活用の説明があって、右下にグラフがついている。グラフの意味が気になった。全国三大都市圏特定市における市街化区域内農地の推移で、30,000haから15,000haを切ったのは、生産緑地以外のものは半分に減っている、生産緑地に指定したものは持ちこたえていると、横ばいだと読み取るのか。

そうすると、目黒区の場合、最初27地区あって、現在13地区廃止して14地区残っていると。目黒区では生産緑地に指定しているけど半分に減っていると。こういうふうに読み取れるのか。

今回、そういう形で部分的に切売りせざるを得なくなった理由が、お亡くなりになったと書いてあるが、お亡くなりになって農業従事者がいなくなったら全部売っちゃうんじゃないかと思えるが、どういうやりとりがあったのか。相談はあったのか。今後、5,500平方メートル残った部分の見通しは。

会長 いくつか質問があったが、事務局回答を。

区 1点目は、これまでも地区の一部の削除はあったかという御質問だが、これまでもそういう事例は複数あった。

2点目の御質問は、本日の資料右上に書いてあるとおり、国土交通省の資料なのでこのグラフに書かれているものは国全体での集計になっている。事実としては、目黒区内で地区としては最大27地区あったものが、現在は14地区である。

3点目は、今回の生産緑地の所有者とのやり取りということだが、相続に伴い生産緑地の継承について色々悩まれて、本件については止むに止まれぬ様々な御事情で一部買取りの申出があった。個別の御事情については差し控えさせていただくが、一般的に言われているのは納税等の関係が大きいと聞いている。

委員 これまでの経緯で、全国的というか三大都市圏のグラフにあるような経緯ではなくて、目黒区では半減してしまった。これはなぜか。他の地域では持ちこたえているのに、目黒では。目黒を含む23区の状況も含めて説明していただきたい。半分になった、指定していないのと同じような状況になったのはなぜなのか。

それから、止むに止まれぬ個別の事情についてはプライバシーだからここでは言えないというのは分かるが、一般的には納税だと。納税について、生産緑地に指定されると税制面の優遇がある。今回の生産緑地法の改正によって、34年に目黒区内の残った14のうち96%は一斉申出の条件は整う。そういう中で、10年間更新時期を延ばすということだが、なんで半分になったのか。納税が問題だとするなら10年間延ばしても状況は変わらない。むしろ私が危惧するのは、農業従事者の方の平均年齢がどうなるの

か。34年に現在残っている14地区の農業従事者の皆さんの平均年齢はその時点でどうなのか。国が改正した10年先送りの効果はどうなのか。区としてはどういうふうに考えているか。税制上の措置が下がったらもっと拍車をかけるだろうが、変わらなくても目黒の場合は半減しているから、ますますもっとお亡くなりになっているとか、特養に入っているとか、そうなってくると厳しくなってくると思うが、それを維持するために区としては区独自の税制は、住民税とか何か考えているのか。それ以外の方法、目黒区でどんな支援ができるのかということについては、税制以外も含めてどう検討しているのか。基本的に目黒区は緑地が非常に少ない。公園が23区でワースト3ということで、今の17.3%の緑被率を20%に上げようというのだから、申出が出たら買っていくという立場にある。目黒区はできるだけ買いたいと区議会でも答えている。それを担保する条件を作っていくというのは、どういうことになるのか。今回の案件で、緊急性とか重要性とか財政面から、具体的にどんなことを検討したのか。買うといくらというのはプライバシーだから出せない。大体概ねで。財政上クリアしたと、財政危機は突破しましたと、随分宣伝されているが、その中でここを買えない理由は。どこでどう検討しているのか。

会長 事務局お答えいただきたい。

区 大きく5点の質問かと思う。

1点目の、国土交通省の作った資料では生産緑地がそんなに減ってないのになぜ目黒区では半減しているのかという御質問については、この国土交通省の資料で三大都市圏というのは首都圏と中部圏と近畿圏の3つを合わせたものである。目黒区の地区数が約半分ということだが、こと東京都の都市部についていうと全体的には大きくはかけ離れていないと思う。やはり相対的に地価が高いということで、どうしても相続税が絡んできたり、その他様々な農家の方の事情が相俟って、現在のこのような東京都の都市部では特に厳しい状況になっていると推測している。

それから2点目について、東京の都市部では生産緑地の制度というのはあまり効果がないのではないかという御指摘だが、全く効果がないというわけではない。こういう生産緑地の制度があったので、国土交通省のグラフにあるように、生産緑地の指定を受けていなければもっと急カーブで下がっていたのではないかと考えている。

平均年齢については、こちらの方で把握はしていないけれども、都市農地の問題、課題というのは目黒区だけではなくて国政レベルで課題になっている。区の方でも要望を出しているが、国でも様々な対応を考えていると聞いている。例えば、農地の貸借の場合であっても、一定の税制上の措置を検討しているとの報道もされているので、情報収集・情報提供等に努めていきたい。

3点目で、区の独自の税制がないのかということだが、相続税、所得税は国税で、固定資産税については一般の市町村は市町村税、特別区については都税という扱いになっている。区の方で関与できるのは、税制上はないと考えている。区の支援ということについては、農業を所管している産業経済部の方でも様々な事業を行っている。産業経済部と連携して対応していきたい。

5点目は、今回買取り申出があって区が買わないという判断をしたという点だが、用地取得の緊急性、重要性、財政状況等から総合的に判断したということ、これについては買取りの申出があった際に区の財政面を含めて対応をしている企画経営部の方に情報を伝え、企画経営部の方で区の全部局の希望等を踏まえて、財源も踏まえて判断している。今回の生産緑地についてはそういう判断で買取りを見送るということになったものである。

区 4点目の公園整備の御質問について、「目黒区みどりの基本計画」においていくつか公園整備の考え方を示している。歩いて行ける身近な範囲に公園が不足している地域、それから一人あたりの公園面積が少ない、不足している地域、あるいは大規模な公園がない地域、そういった所で公園整備を積極的に進めていく方針としている。それからもう一つ大きな問題としては、用地を新たに取得する際、国や都の補助金、特定財源を確実に確保することが必要と考え、区の方針としている。

生産緑地の買取りについては、今申し上げた周辺の公園の整備状況、それから所有者の御希望や相続税など税金の状況や、あるいは都市計画決定の手續、都区の緑確保の総合的な方針、それらの位置付けとともに、特定財源の確実な確保の見込みなど、様々な条件が揃わないと難しい。

今回こちらの生産緑地一部解除、規模も370平方メートルと、小さいということもあり、様々考え合わせて買取りをしないという考えである。生産緑地は都市における農地であるが、区が購入をして公園とすることが唯一の解決策とは考えていない。できるだけ農地を、農業を引き継いでいただきたいということで、買取り申出があったら農業を引き継いでくれる人に斡旋することも含めて、そのまま農地を生産緑地として保全するというのを第一義に考えているが、今回については一部解除ということとなった。

会長 さらに御質問があれば簡潔にお願いしたい。他の委員にも御発言いただきたいので。

委員 まず区が買い取るというのがどうかということ。区の立場としてはこれまで議会でも区としてできるだけ買い取っていききたい、さらに法改正を受けて、目黒区としてできることはやっていきたい、こういう答弁をしている。そういう立場や区の諸計画に照らして、区が買い取ることが唯一の解決策ではないというのは分かるが、ちょっとこのまま

いくと一個も買い取らずに終わるのではないかという危惧がある。それは区民の皆さん共通の危惧だ。それはちょっと矛盾しているんじゃないか。それをどういうふうに埋めてどういう打出しをしていくかというところ。すぐに打ち出せないという話をされているが、どういうふうに検討していくのかということ。いま聞きたいのは。生産緑地の農業従事者の方たちと色々やり取りをされていて、半分も今までなくなっている中で相談も色々あったと思うが、どういうことを要望されているのか、その掴みはどうか。これから残っている人たちが一番重要。区が買い取ることが唯一の解決策でないというならどうやって環境整備をしていくのか。都市計画審議会にも示していただかないと、私たち一件ずつ出てきて、はいはいといって賛成です、ということになる。ビジョンがないと。そこらへんはいかがか。

それと唯一の解決策ではないということで、農業希望者へ斡旋していると。これまで13箇所廃止の中で、斡旋が成功した例はあるか。区として区報を使ったり、ホームページを使ったりして斡旋したのか。どうやって斡旋しているのか、経緯を説明してほしい。

会長 では、事務局から回答を。

区 1点目の、区が買っていきべきだという点について、それはそうだと思うが、お金がかかる。今、色々な区民へのサービス、待機児童対策も当然あるし、高齢者へのサービスの提供も重要。総合的な観点で考えないといけない。なおかつ、生産緑地についてもただじっとしているわけではなく、国に対して要望を出している。今回の国土交通省の法改正で、ある程度のものは出されているが、ここには財源の関係が出ていない。いずれにしても財源が一番大事なので、要望しているようになっていけば区としてもありがたい。

区 斡旋については、区で農業を所管している産業経済部に依頼し、産業経済部から目黒区農業振興運営協議会に依頼をして斡旋している。

会長 それでは、他の委員にも御発言いただきたいのでお願いします。

委員 都市計画審議会の設置の意味をお尋ねしたい。区議会には都市環境委員会がある。区のまちづくりのビジョンはそちらでやっていただいて、この審議会は議題があつての審議会。ビジョンをどうするかという問題ではない。今回初めて委員になったのでこの審議会の意味、それと都市環境委員会と、あるいは本会議との違いを明確にお答えいただきたい。

会長 事務局お答えいただきたい。

区 審議会が対象とする都市計画はかなり大きなことである。大きな話からいうと、都市計画道路もあるし、再開発の事業もあるし、様々な都市計画事業がある。その際の街づくり、地域の街としてどうするのかということ、例えば地区計画を定める際に諮問して答申していただいたり、その他都市計画審議会の議題に関して、ここで御審議をいただいで採決をするという重要な意味がある。

平成12年の都市計画法改正に基づいてそういう権限が付与されている。都市計画法の項目的にいうと、法律により定められた都市計画事業、それに関して都市計画審議会に権限を付与された事項を調査審議するということと、あるいは区市町村、こちらでいうと区長の諮問に応じて都市計画に関する事項の調査審議を行っていただく。

もう一つは、区の都市計画に関する報告事項、例えばみどりの基本計画の関係で素案の段階から、こういうことで素案を作っているという報告もするし、都市計画マスタープランに関連する計画についてもこういう場で報告して皆様に目黒区の都市計画、街づくりの状況を把握していただく。

ですので、今申したように都市計画に関する事項を専門的に調査審議するという役割が主にあると認識している。

会長 よろしいでしょうか。市区によっては新任の委員の方もいるのでレクチャーもしている。機会があれば、ここで全部説明していると相当時間がかかるので。この審議会の役割は直接案件を審議する肩書きですけど、背景となるようなことについて調査することも含まれていると御理解いただければと思う。他には。

委員 新しく制度が変わるということだが、それに関して質問したい。

1点目。買取りの申出期限を10年先送りするということが、買取りの申出は30年経ったからといってしなければいけないのではなく、できるということか。しなければそのまま10年先送りというのは、言わなければいけないというのではないので、農家の方にとっては何の意味もないと思うが、この点は。

2点目に、行為制限の解除の件になるが、通常生産緑地にかかっているところは用途地域的には一低層が指定されている。直売所とか農家レストランとか書いているけど、これは商業的な理由になると思うので、これについては一低層で非常に厳しい制限がかかっている。用途の方も一低層がかかっているので実質たいした物はできない。この点はどうか。

会長 事務局お答えいただきたい。

区 1点目は、生産緑地法の制度上は、委員のおっしゃるとおり30年経過後はいつでも買取り申出ができるという状態になる。一方、特定生産緑地の指定を受けると、さらに10年間は買取り申出ができないという違いがある。

委員御質問の、特定生産緑地を選択するメリットがないのではないかという点については、生産緑地法の法律だけでは出てきていないが、今後税制上の取扱いが出てくると言われている。税制上何らかの差異をつけるであろうと聞いている。現在の生産緑地の制度も生産緑地法上は何も相続税の納税猶予とか固定資産税の軽減措置というのは書かれていない。税制上の措置とリンクして相俟って、国として都市農地を保全していこうとしているので、生産緑地法だけでは全体像が見えない。

2点目の、目黒であれば第一種低層住居専用地域でそもそも直売所はできないのではないかというお尋ねについては、確かに委員おっしゃるように目黒でいえば一定の制約はあるが、国レベルだと、ここには書いていないが田園住居地域という新しい用途地域の区分を新たに設けるといふ法改正がこの改正と一緒になされている。住居地域の中でもより農業振興をバックアップしていくという、そういう区分の用途地域の設定が可能な状態になるので、そういう所では直売所や農家レストランが可能になる。細かいことが出ていないので、今申し上げたことは確実とは言えないが、国全体で見ればそういう状況である。

会長 よろしいか。現段階ではまだ分からないと。ほかに御意見は。

委員 生産緑地というのは都市部に農地を残すということだが、実際にそこで生産されているかどうかというチェックはしているのか。

それと、直売所とか農家レストラン、これについても、例えばその地で生産されたものを持ってこない場合には、かなりコモマーシャルイズムに乗ってしまうという感じがするが、その辺はどうか。そこで生産されたものを売るということであれば、独自産業的な在り方かと思うが。

区 1点目の生産緑地で生産しているかどうかという点だが、年1回、担当職員がチェックしている。

2点目については、細かい取扱いはまだ把握していないが、趣旨としては委員がおっしゃるようにその地で生産されたものをその地で販売したり、住民の方に召し上がっていただいてという趣旨だと思う。

会長 よろしいか。まだちょっと運用がはっきりしない部分があり、答えが難しいという感じがする。ほかに御意見は。

委員 不動産業をやっている。我々の業界では今空き家がいっぱい出てきている。あるいは、クライアントと相談しているとたくさん土地を売って相続をどうするかということで、そういったコンサルティングもやっている。そのうえで敢えて質問したいが、先ほど予算的なことで買えないということで、あくまでも所有権のことだと思ふ。例えば、借地権として設定できるのかどうか。区が借地権で購入すると、一般的に7掛けで買える。そうすると、地主は地代を取るという形になる。区が農業従事者の土地を借地権で買い取って地代を払う。地主さんは土地を手放したくないという意識が高い傾向があるように思う。そういったことで、一般的には無理だが、所有権で売るのが借地権でどうですかというケースはないが、先ほど申し上げたように経済状況がだいぶ変わってきて、これから空き家が増えてくるということ。人口が減っていく。目黒区は一等地だが、そういうことも有り得る。あるいは、逆に区が買い取って借地権で分譲するとか。例えば、ある学校の理事長と話したときに、そこは都が持っている借地だった。それを買い取りたいと学校が言っても都は売らない。地代だけ高く取る。学校は必須だからそこで用意していく。だから区によってもそういうことが可能かどうか。お金の使い方も所有権ということではなくて、ちょっと権利を変えた形で手にすることができるのかどうか。

会長 事務局お答えいただきたい。

区 買取り以外の色々な手法については、アイデアとして参考にさせていただきたい。また、農地を貸してしまうと税制上の相続税の納税猶予が不利になる扱いも今後変わる可能性もあるので、情報収集もしていきたい。

区 補足すると、現状では買取りでない国や都の補助が出ないのが原則となっており、そこが難しい。一方、待機児童対策で保育施設が不足しており、区のホームページでもどこかお借りできるところはないか掲載している。民間事業者が借りて、区がその補助をするということができるとよいので、良い情報があれば教えていただきたい。

会長 色々な選択肢について具体的な提案もあったので、今後検討を。ほかに御意見は。

委員 目黒区ではないが、生産緑地という看板が立っているのをよく見かける。普段何もないが、ある日植えたりして一時期を過ぎるとなくなることがある。今聞いていると、納税の対策にそういう場が設けられていたのかなと思う。もう1点は、周りの方が生産緑

地を借りて自分で作ったりしたいと申し出たけどだめだと断られて、自転車で30分位かけた所まで行ってやっていたけど、国が買い取ってできないという状況になっている。都民の人、区民の人がどう思うか。高齢者が増えてきて、体が動かなくなってきた中で、細々でもいいから自分で作ったものを食べられる場所が欲しくなるのではないかと思う。そのためにも居場所を提供してあげることができれば都民も喜ぶ。

会長 今のことについて、関連して区で検討していることがあれば。

区 他の自治体のことは存じないが、目黒区では区民農園を行っており、区内にはないが、世田谷区で地主さんから無償でお借りして農業の楽しさを体験してもらっている。今1園しかないが、今年度1園増やして2園になる予定であり、そういった活用もしている。

会長 ほかに御意見は。

委員 今回の300平方メートル以上で市区町村が条例で定める規模にということにもしなかった場合は、都市公園の国庫補助や都の補助を見込むことができるのか。どんどん生産緑地の対象は増えてくると思うので。仮定の話で申し訳ないが。あとは、生産緑地を使いませんかと募集したけどなかったという結論だけだ。産業経済課の協議会でちゃんとやったということだが、それも結論。やはり審議会としては本当にやったということが、具体的な報告を審議会でしたほうがいと要望する。

会長 事務局お答えいただきたい。

区 生産緑地を国や都の補助金を使って公園緑地にすることができるかという御質問だが、制度が複雑で色々と組み合わせをしながら運用するが、残念ながら300平方メートルでは、都市緑地は0.1ヘクタール以上なので該当しないと思われる。あとは様々な基準の中で防災面、環境保全面、レクリエーション、様々な要件を求められるが、そういう点でも規模が小さいとそれだけでなかなか都や国には認めてもらえないということがあるので難しい。

委員 300平方メートル以上で国が検討している部分においても全く財源措置はないということか。

区 生産緑地の指定の面積要件が下がるということと、国の補助金の要件がリンクするのかというお尋ねかと思うが、今現在は補助金の要件に反映されていない。全体としては買

取りに対する財政支援をしてほしいということを国に対して区長会を通じて要望している。

会長 300平方メートルへの引下げは生産緑地として定義するという事なので、先ほどの買取りを含む活用とリンクしてはいないということであろうかと思う。残っている生産緑地の面積を見ていると、面積要件で該当するのは難しいのではないかという感じがする。ほかに御意見は。

委員 区議会議員の方に少し私の考え方を述べさせていただきたい。先ほどから、23区公園比率のワーストということで、もし目黒区としてのそれこそビジョンがあれば、例えば現在やっている区有施設の見直し、もしそこに無駄な施設があったら更地にして公園にする、あるいは農地にするのもひとつの案。もう一つは、コミュニティー施策。目黒区で一生懸命やっている。何もコミュニティーの場所は箱物だけではない。公園もコミュニティーになる。農地も区民農園を作ればコミュニティーになる。よろしければ参考にさせていただき、もしそれに対して御意見があればお願いしたい。

会長 いかがでしょうか。

委員 ここに5人の区議会議員がいるが、都市計画審議会は、議題として出てきた生産緑地の取扱いについて審議する会。この内容について、これを賛成か反対かと。会長からもお話があったように、この内容についてやり取りして議論を深めていこうという会。今日は1回目で新しい委員がたくさんいるので、素朴な疑問、また都市計画審議会の在り方等について話が出たかと思うが、基本的には委員間協議の場ではない。委員が行政とのやり取りの中で何かの意見を深めていく。議会に対して御意見があれば個別に議会でも機会を設けているのでそのような対応をしたい。

委員 そういった御意見は審議会の中で本来なら様々な意見ということで、この中で何かを決着しようという内容ではないと思うので。そういった疑問等があれば個別に対応していきたい。

委員 園庭がない保育園が増えて、公園に殺到するというのがテレビでも放映されて問題になっているが、目黒区内に公園が本当に少ない。区有施設の見直しをして、スペースができれば、オープンスペース、区民農園とか公園等に転用していくのは1つの重要な方法だと思う。コミュニティーの場になれば当然、大いに区として受け止めてやっていく必要がある。ワーストから平均まではなかなか持っていけない。

委員 今お示しいただいた施設もコミュニティーも、区の大きな課題だということは承知している。都市計画というのはあらゆることに関わってくると認識している。公園が少ないこともそうだし、緑被率もそうだし、その他保育施設、高齢者施設等、様々な課題がある中で、とにかく全体的な視点は常に忘れずに議論していかなければならないと思っている。

委員 御意見は理解している。他の場でも議論を進めていく。

会長 この審議会は都市計画の案件について審議する場なのであまり幅広いことはできないが、今日は初回ということで、委員のコミュニケーションもいかなということでも少し進めさせていただいた。ほかに御意見は。

委員 説明資料を、もう少し映像を使って、この場所だと見せていただけると、ここがこういう問題になっていると目で見て分かるので、できたら映像を使ってほしいと思った。

会長 この場で映すのは機材を用意しないといけないが、写真なら用意できると思うので、現場の状況が分かるとより臨場感がある。

他はよろしいか。特に意見がなければ本日の審議は終了する。事務局から何かあれば。

事務局 次回、第2回の開催日程については、11月頃を予定している。日程が決まったら各委員宛てに開催通知を送付する。

会長 平成29年度第1回通算259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)
