

目黒区都市計画審議会会議録

平成29年度 第2回(260回)

[平成29年11月21日]

平成29年度第2回(260回)目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

(欠席委員 大佛委員ほか1名。)

会長 平成29年第2回、通算260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只腰委員。議題に入る。

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759号「東京都市計画生産緑地地区（八雲三丁目）の変更について」を議題とする。
案について事務局より説明を。

区 ～ 説明 ～

会長 ただいまの説明について、御意見、御質問があればお願いしたい。

委員 今回370平方メートルの一部削除という案件で、非常に小規模な土地ではあるができるだけ確保していく努力が求められていたと思う。この間、法改正もあり、こうした生産緑地をどのように確保していくかということが論議されてきた。そこで目黒区として今後どうしたらいいかという観点で質問したい。

まず1点目。農業経営を継続できる税制の見直し等について、世田谷区にある目黒区の区民農園は無償で土地を貸してくれている。所有者に対して納税猶予はあるのか。農地を貸し付けても納税猶予が打ち切られないようにする施策についてだが、区民農園をはじめ営農意向が高い多様な担い手を特定貸付の対象に加えることはできないか。世田谷区の例があるように聞いているが。

2点目は、区が買取りできるような施策や財源確保策の拡充について。その1は、社会資本整備総合交付金を活用した区民農園等の整備事業に、新規事業として目黒区も取り組んだらどうか。現在ある国の補助金を活用して取り組むことができるかどうか。その2は、補助金の拡充についてどのような要望を国や都に出しているのか。これまででも要望を出しているということを言われていたが。来年度予算措置が新たに見込まれるものはあるか。その3は、生産緑地の買取りを都市計画交付金の対象にできないか。実際、特別区の仕事に対して十分な都市計画交付金が出ていないことから、超党派でずっと事

務量に見合った交付金を下ろすように言ってきた。生産緑地を区が買い取るに当たっても大事なことからお聞きしたい。

大きな3点目は、営農努力してもだめだった、区も買い取れなかったときに斡旋があるが、なかなかこれが成功しないので、条件整備について質問したい。その1は、現在斡旋の対象は農家間の農地貸借だけなのか。その2は、農家間の農地貸借のみでなく、区民や民間事業者を含めた多様な農地の貸借ができるようにならないか。その3は、農住組合制度があるが、これを拡充して、農地の所有や賃貸ができるようにして、この組合に一般の区民が組合員参加をすることを認めることによって農地の多面的な保全活用の担い手を拡充する取組ができないか。以上。

会長 それでは、何点か御質問があったので事務局から回答を。

区 まず大きな1点目。税制の見直しについては、国で毎年税制改正の大綱を定めているが、これに向けて国で検討しているところである。国土交通省、農林水産省からも農業関係の税制上の措置の要望が出されているが、区としても特別区長会を通じて生産緑地を貸借した場合でも納税猶予の制度が適用される制度の創設を要望している。農林水産省、国土交通省、内閣府から財務省に求めている状況なので、それを踏まえて、国の税制調査会等で議論されて、平成30年度の税制改正の大綱が出されてくる。その推移を目黒区としては見守っている状況である。委員から貸付けについての御質問をいただいたが、農業経営をされている方からすると、現在の制度、枠組みでは、生産緑地を貸してしまうと相続税の納税猶予が受けられないので、農業経営を継続するのが非常に難しい状況にあり、貸付けという選択肢が実質的に採れない。

 大きな2点目で、国の補助金や東京都の都市計画交付金の活用をすべきではないかということでお尋ねいただいた。それについては委員と区の考えは同じで、区としても極力活用できる国の補助金や、東京都へ対する働きかけはこれまでも行ってきているが、今後も様々な補助金の活用ができないか研究しながら対応していきたい。来年度の目黒区の予算措置で新たなものがあるかというお尋ねだが、現在予算編成作業をしている段階であり、現時点でお話できるものはない。

 大きな3点目で、どういう形で生産緑地の斡旋がされているかということだが、生産緑地の買取り申出があったときに、まず目黒区等で買取りができるか、買取りができなかったときには次に農地を継続して農業経営をしていただける方がいないかということで斡旋を行っている。この斡旋については、農業を含めた産業振興を担当しているセクションである産業経済部に私ども都市整備部から依頼して産業経済部で斡旋している。目黒区内の農家の方で構成されている協議会にお知らせをして斡旋を行ったと聞いている。委員が言われた農住組合制度や、様々な制度があり、農家の方々は様々な制度を活

用して農業経営を継続されていこうと考えておられるものと思う。区としても様々な制度の周知や情報提供等、支援できるところは支援していく。

会長 いかがでしょうか。

委員 農業経営を継続できるような新たな仕組みを作っていくという1点目だが、世田谷にある区民農園の状況を知りたかった。実際に、無償で目黒区に貸して区民農園になっている。今の状況は無償で貸しているけれども納税猶予はないのか。税金の支払いは自腹で無償提供されているのか。無償で貸しても思いが生きていくという制度を作る必要があると思うが、世田谷区の例があると聞いたがどんな仕組みを使って補償しているのか。

それから、残った14地区の目黒区内の貴重な生産緑地を保全するということが本当に今のままできるのか。農家の方と目黒区民が一緒になって協議して、提案を一緒にして、区にも都にもぶつけていく。そういう協議の体制もこれまでは遅れていたと思う。そこをしっかりと遅ればせながらやっていくことも大事だと思う。そういう観点から、早急にそういう場が作れないか。

2点目の、区が買取りできるような新しい補助あるいは今ある国の交付金、区が区民農園を整備していくという観点に立った事業を新たに位置付けるということで、今ある補助金を活用できるとなれば、積極的に庁議にかけて提案していく必要があると思う。新しい補助金については働きかけているけど、様子見になっているという面があるので、さらに一歩踏み込んで、きちっと事業として位置付けていくことはできないか。来年度の予算措置としては、目黒区としては考えているか分からないが、国の動き、東京都の動きも含めて生産緑地を守っていく、都市農業を守っていくという立場は国も都も区もはっきりしている。ところができないのはなぜか。平成34年の一斉買取り申出の時期が迫っているわけだから、何らかの手立てを打っていく。そういう意味で来年度予算の動きも大事じゃないかと思って質問している。全体的な動きの中で着手していることがあればお伝えいただきたい。斡旋についてもこれまでなかなか成立しなかったわけで、27あったものが14と約半分に減っている。近畿圏や中部圏はそれでも持ちこたえているようだが、目黒は半分に減っている。前回聞いたら、もしこの制度がなかったらもっと急速に減っていたというお答えがあった。そうだろうとは思いますが、持ちこたえることが大事なので、斡旋についても状況が分からないのでお聞きしたい。いまの斡旋はどんな形でしているのか。今の所有者に使いませんかという形になっているのか。一般区民の方に声はかけていないのか。どういう範囲で斡旋の対象にしているのか。

会長 それでは事務局から回答を。

区 　では1点目の、現在の世田谷区にある区民農園のお尋ねについて。現在世田谷区の深沢に1園あるが、無償で所有者からお借りしている。区民農園あるいは市民農園とした場合に固定資産税が免除になるという仕組みがあるので、持ち主から御厚意でお借りしている。区民農園にする前に生産緑地は解除されているので、相続税の納税猶予は適用されていないと理解している。それから世田谷区の事例というところで、世田谷区は目黒区の何十倍と農地がまだあるが、農業の政策の中で様々な施策展開を行っている。仕組みとして様々あるとは存じているが、目黒区に適応できるかということは分かりかねる。

　それから、深沢にもう1園、目黒区の区民農園を整備する予定である。来年4月の開園を目指してこれから工事に入ろうと準備をしている。

区 　2点目について、区民の方々が協力する体制ということだが、基本的には農業経営をされている方が所有されている農地なので、まずは農家の方々がどういった御意向で経営をされたいと思われているかが第一で、その中で、農家の方が区民の方とも協力して御同意されればそういう方向もあると考えている。次に、これから平成34年が近付いてきて、何らかの手立てがないのではないかというお尋ねだが、平成34年に生産緑地の30年が経過して、自治体への買取り申出が全国的に可能になるという状況がある。前回は申し上げたが、全国的な課題であると国も認識したうえで、今般生産緑地法を改正して、特定生産緑地制度を新たに作っているところである。今年生産緑地法が改正されたが、まだ平成34年までは4、5年ある。様々な農家の方への情報提供や農家の方がお考えになる時間、手続の期間、そういったことを考えて、国としては早期に新たに制度を作るべきだと考えて今年法改正をしたものだと思う。具体的な特定生産緑地に当たっての手続等の、国からの通知はこれからなので、そういった通知等を待って、区としても積極的に農家の方に情報提供をして、極力特定生産緑地という形で運用していただきたいと考えている。その他、補助金等の要望等、できるところは区としても取り組んでいる。それから、最後の斡旋の現在の仕組みということについて、産業経済部からは、区内の農家の方々に構成する協議会でこういう農地の買取り申出があっても、買い取ることができないかという斡旋をしていると聞いている。現在は、先ほど申し上げたように、生産緑地を貸すと納税猶予が受けられない。また、買うとなると目黒区内の土地は地価が高いので、億単位になってしまう。なかなか現実には購入、売買による斡旋の成立は難しい状況にある。ただ、農水省や国交省も生産緑地を貸借した場合でも相続税の納税猶予ができるような形で制度を創設してほしいと財務省に要望を出しているの、これが成就すればかなり状況は変わってくると考えている。税制も含めた変化については注視して、区としてできることについては取り組んでまいりたい。

会長 今の回答についていかがでしょうか。

委員 基本的に前向きに取り組んでいくというお答えだと思う。生産緑地を保全する、あるいは違った形で残して活用していくという点について、思いは同じだ。だから、どう取り組んでいくかという具体的なメニューを区としてしっかり打ち出して、区民と一緒に考えていくという協働の立場でやっていくのが大事だと思う。農業経営者と区民の協議の場と同じだと思っている。何とか早く実現できれば大きな動きになっていくと思う。その動きがあって初めてインパクトが出てくる。都や国に対しても要望しているわけだが、担い手もいると追加して要望できる。そういう場が設定できないか。すでに公園管理では、NPOを作って菅刈公園も大橋ジャンクションの屋上公園についてもそこでやっている。小さくはグリーンクラブ等、区民と一緒にやってきた実績があるわけだから、同じことだと思う。その延長線上ではないか。

区 委員から色々とお話があったが、区としても都市農地を残していきたいというのは当然ある。ただ、国は平成27年に都市農業振興基本法を作っており、基本計画を策定し都市農業の振興を行うとしているが、お金がつかない状況にある。また、都市計画交付金という形では都市計画事業に回ってこない状況もある。なので、国や東京都に対して区長会を通じて要望している。色々な事業をやるに当たっても当然お金が必要になってくる。お金がなければ事業が進まないのが現状なので、まずはその確保が一番となる。それと合わせて、委員からお話があったように区民の声、これが一番大事である。公園活動登録団体が17、グリーンクラブが96ほどあるが、色々な場所を提供して区民の方に土に触っていただくということをやっている。区民農園はある一定の方々にお金をいただいて提供していて、区民全般に提供しているわけではないので、公園を活用していただくことになる。それが結果的に公園の安全安心の施設づくりにもつながるので、私どもが現在できることについては引き続き取り組んでいきたい。こういうご意見については当然把握していて、30年度、31年度の国、東京都へ要望を出していくべきと所管としては思っている。

会長 他の委員はいかがでしょう。

委員 区報に載っていたが、明後日、都市農業トークライブがあって、世田谷区長と目黒区長が農地保全の重要性について語り合うそうだが、ここで農地保全の重要性を語りながらも、生産緑地を減らす方向にいつているのがショックだった。ここで目黒区長がどういうふうに考えているか語るかと思うが、今その辺が分かれば教えていただきたい。

区 産業経済部で都市農業の関係の事業をやっている。先ほど特別区長会で要望を出しているという話をしたが、区長もそういう話をすると思う。都市農地保全のために生産緑地法が改正されて、300平方メートル以上に面積要件を下げたが、先ほど委員からお話もあったが、農家の方のお考えで生産緑地での営農がなされているので、区としては今あるものを極力無くさないようにしたいということをおっしゃると思う。区長ではないので分からないが、そのような趣旨で世田谷区長と話すと思う。

会長 話の内容については議事録等で御確認いただきたい。他には。

委員 政策論は非常に重要だと思うが、素人なので、単純にこの審議会は何なのかお尋ねしたい。議題に対して結論を出す審議会なのか。

会長 付議をいただいたので、その付議に対して審議する場である。

委員 政策論は他の場でもできるので、できるだけこの議題に沿った質問をしたい。提出者の立場から考えると、この所有者はご逝去されたと、それから生産緑地の維持管理が大変だという理由付けである。相続税も発生するので、その一部を売却して相続税に回すという理由もあるのかと想定する。相続人から理由を聞いたかどうか。

会長 それでは事務局から回答を。

区 生産緑地の買取り申出に当たり、産業経済部とも連携しながら、今後も農業経営を継続するのか御意思は聞いている。具体的な中身についてはプライベートな部分に関わってくるので、細かいことは御容赦いただきたい。

委員 売却して相続税を払うとしたら期限があるはずだ。この審議会で結論を出さず延期となったらどうなるのか。他人地の所有について我々審議会の委員が文句を言えるのか。できれば委員一人ずつに聞きたいが。

会長 今の御質問は、解除についてこの審議会で結論を出さないことが続いたらどうするかということか。

委員 それから、もし売買することが明らかになった場合、他人の財産を我々の権限でノーと言えるのか。

会長 事務局から回答を。

区 今の生産緑地法の仕組みとしては、農家の方から買取り申出があつて3か月以内に目黒区や東京都等が買い取るか、もしくは農地を承継される方が出てきて売買が成立するという状況が発生しない場合、生産緑地という網は掛かった状態になっているけれども、生産緑地法上は農地として維持し続けなければならないという状態ではなくなり、宅地転用が可能な状態になっている。それは、生産緑地法で、農家の方に30年間は農地として継続するといった義務を課すので、止むを得ず買取り申出になつたときにずっと制限を課し続けるのは農家の方にとって酷であるという趣旨で、そのような仕組みに法律上はなっている。今委員からお尋ねがあつた、もし都市計画の手続がなされなかつたときにどうなるかということになると、宅地転用はできるが、生産緑地という網が残るといふ状態になる。

区 補足すると、一般には建物がなかなか建てられない都市計画が掛かっている形になる。それを外してあげないと普通は次のステップに行けない。行政としては法律に基づいて都市計画決定の手続を進めているので、例えば今委員からお話があつたようなことは人の土地なので難しいが、色々な御意見、緑地は残すべきだという御意見をこの場でいただいて、次のステップに行くということもある。今回付議していただくものについてもそういう趣旨で御審議いただければありがたい。生産緑地の網が残るといふこともあるし、一定期間公告・縦覧して御意見もなく問題ないということで、今回付議をしていることを御理解いただきたい。

会長 それに関連して御意見があれば。

委員 当該地の前を通つたら既に建設中であつた。実際生産緑地では自由に建てていいとなると、この審議自体が何をしているのか分からないがどうなのか。

会長 他に関連して御質問等があれば。

委員 同じ質問をしようと思つていた。建物がほぼ完成しているが。

委員 この写真はいつ撮つたものか。

区 今日お配りした写真は、現在の状況ではなく、申出のあつた時の状況である。

- 委員 現在の状況を出さないと、知らない人は今こういう状態だと思ってしまう。
- 区 基本的に、この土地について今回生産緑地地区の削除をするという案件なので、そのときの状態でお示しをしている。
- 委員 申出はいつか。基点になる日付は。
- 区 本件については、買取り申出があったのが4月25日。生産緑地法上は3か月経過すると制限が解除されるので、7月25日以降は農地として継続するという生産緑地法上の制限は無くなっている。今回の土地については今建物が建築中の状態であることは存じている。土地によって、売買に向けて交渉中だとか色々なケースがある。
- 区 補足すると、行為制限が取れると宅地になって建物が建てられるが、都市計画として生産緑地地区という網が掛かっているので、建築基準法上で確認申請を出せば建築はできるが、都市計画の生産緑地地区という網が掛かっている。それを解除してあげないと整合性が取れない。
- 委員 外さないと何の不具合が出るのか。建築の申請を出して、そこに建築して住んでいたら、特に何も問題がないのではないか。解除されようがされまいが。
- 区 都市計画として、生産緑地地区という計画を入れている。行政として指定しているので、それを外さないと不具合が残る。
- 委員 それが分からない。行政の不具合と住んでいる人の不具合と。
- 区 生産緑地地区というのは、一定の要件を満たす農地について、生産緑地地区にすると審議会に付議して決定している。何が不具合かというのと、今建物が建って農地でなくなっているのに、私どもが指定した生産緑地地区というのがそこに残ってしまう。それを外さないと法律上の整合性が取れないので、その指定を解除する。
- 委員 概念的には理解できるが。建物は建っているのにこの審議会は何のためにやっているのかという疑問は解決されない。
- 会長 都市計画法上、生産緑地地区という指定をしているので、それが形だけになってしまった。それを解除するという点についてはこの審議会では結論を出さなければならない。

そういうふうに御理解いただければ。他には。

委員 同様な意見だが、建設的な視点に立った意見だとお汲み取りいただきたい。この審議会の中で緊急性がどうあるべきか。色々な議論を尽くしたところだが、前回の第1回と第2回で同様な1議案ずつの審議事項だが、これから高齢化が進み同様な事項が増えてくると推察される。都市計画の網を外すだけということなら、例えば審議会の合理性という部分に則って、年度的にまとめた審議という取扱いができるのかどうか。合理的な立場で意見したい。

区 委員がおっしゃったように、区によっては、隣の世田谷区でも1年間まとめて生産緑地地区の解除について御審議いただいている。目黒区については、件数が少ないのでこれまで1件1件お集まりいただき御審議いただいている。

会長 他自治体の都市計画審議会では何十件も一覽で出てきて、一括解除という審議の仕方もある。たまたまいくつか近い時期に出てくればそういうことも検討されてはどうかと思う。

委員 世田谷区云々という話がたまに出てくるが、ここは目黒区だ。単純に参考にするだけならよいが、目黒区の解除だからそれをまず忘れないように。それから、今日現在どうなっているか、写真くらい撮ってここに出すべきだ。

区 今日現在建物を建てている最中である。9月上旬に民間に確認申請が出ている。前回は御指摘があったので、担当者の方で営農している状況をご覧いただくために生産緑地地区の写真を出した。それに加えて今の状況をお出しすればなお良かった。

会長 生産緑地として使われている状態をとということで事務局としてはこれを用意したということだが、委員の皆様から現状も知りたいという意見が多数出ているので、次回からは最新の写真も資料として入れていただきたい。ただ、もう住宅が建ってしまっているので、復旧ということはできない状態だが。現況こうなっているという情報提供をしていただきたい。他には。

委員 不動産業をやっているが、23区、東京都全体で見ると、目黒区というのは住宅地としてかなり価値がある。敢えて生産緑地をたくさん残すという考え方よりは、目黒区に合った利用の仕方がある。例えば、民泊が今問題になっているが、目黒区はあまり推進していない。あくまでも商業地域とか準工業地域とかそういったところで民泊が活発化

されていく。目黒区は住居としてかなり環境が良い所なので、もっとマクロ的な形で、東京都全体で生産緑地を、特別区長会でも都市整備部長会でも、全体でどうなっているのか把握していただきたい。そうすることによって、東京都にこれだけの緑地があれば良いと23区で考えて、目黒区では多少少なくてもよいのではないか。例えば、目黒区では地区計画もあって緑を多く植えましようとかあるから、小さいところでも緑を多くすれば目黒区は緑で覆われていくのではないか。全国で相続がされておらず所有者が不明な土地が、九州くらいの広さある。2040年頃には北海道くらいの広さになる。先ほどどなたかがおっしゃっていたが、高齢化が進むと目黒区も売り地が多くなり、人口が減っていく。23区の役所全体が、人口の流れとか生産緑地の量とかやっていけば、目黒区は高いから生産緑地を区が買い取るのは難しいというのは分かるので、マクロ的な対応を視野に入れて決めていくのも一つの方法ではないか。

会長 それでは事務局から回答を。

区 東京都の都市計画審議会もあり、用途地域の変更のときには東京都の都市計画審議会とも連携しながら行っている。委員がおっしゃったように、東京都の緑確保の総合的な方針も、23区も含めて一緒に協働で作っている。そういった場で内容を聞いて協議していきたい。

会長 他にはいかがか。特に御意見、御質問なければお諮りしたい。

委員 意見要望がある。今回の案件は貴重な生産緑地地区の一部370平方メートルを削除するものであるが、既に建物が建築され、生産緑地地区解除を迫認せざるを得ない状況である。また、区としても生産緑地保全に向けた具体的な取組が模索され強化されつつあること等を期待し賛成する。なお、目黒区内の生産緑地保全の具体策として、1 農業経営を継続できる税制の見直し。相続税納税猶予制度の拡充。農地を貸し付けても納税猶予が打ち切られないようにする特定貸付制度の運用。2 区が買取りできるような施策や財源確保策の拡充。社会資本整備総合交付金を活用した区民農園等整備の事業化。国、都の財政支援の拡充。3 農作業を代行する組織や多様な担い手づくり等、斡旋が成立する条件整備等、実効性のある解決策を図るよう要望する。以上。

会長 御意見をいただいた。それでは、区長から付議のあった「東京都市計画生産緑地地区（八雲三丁目）の変更について」案のとおり答申することに異議はないか。

複数委員 異議なし

会長 御異議なしと認め、案のとおり議決することとし、当審議会として区長へ答申する。
なお、答申文の写しの配布は省略する。

～ 会長答申文読み上げる ～

会長 本日貴重な意見を多数いただいた。都市計画審議会としては積極的にできないこともあるが、委員から御意見、御提案いただいたことについては、関係部署と協議のうえこれから取組を続けていただければと思う。本日の議題はこれで終了する。
事務局、今後の予定はあるか。

区 今のところ次回の審議会の開催予定はない。次回の日程については、開催が決まり次第各委員宛てに開催通知を送付する。事務局からは以上。

会長 それでは、これで平成29年度第2回(通算第260回)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)
