

大田区都市計画審議会（第165回）

目 的	1. 東京都市計画生産緑地地区の変更（大田区決定）について																		
日 時	平成30年2月14日（水） 開会 14時00分 閉会 14時21分																		
場 所	消費者生活センター 2階 大集会室																		
委 員	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">○ 小西恭一</td> <td style="width: 33%;">欠 中井検裕</td> <td style="width: 33%;">○ 中西正彦</td> </tr> <tr> <td>○ 今井克治</td> <td>○ 日野明美</td> <td>○ 佐谷和江</td> </tr> <tr> <td>○ 安藤 充</td> <td>○ 伊藤和弘</td> <td>○ 勝亦 聡</td> </tr> <tr> <td>○ 田島和雄</td> <td>○ 福井亮二</td> <td>○ 黒川 仁</td> </tr> <tr> <td>○ 樋口幸雄</td> <td>○ 鈴木秀夫</td> <td>欠 平本叔之</td> </tr> <tr> <td>欠 塩澤正徳</td> <td>欠 臼井正人</td> <td>欠 加藤賢二</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 小西恭一	欠 中井検裕	○ 中西正彦	○ 今井克治	○ 日野明美	○ 佐谷和江	○ 安藤 充	○ 伊藤和弘	○ 勝亦 聡	○ 田島和雄	○ 福井亮二	○ 黒川 仁	○ 樋口幸雄	○ 鈴木秀夫	欠 平本叔之	欠 塩澤正徳	欠 臼井正人	欠 加藤賢二
○ 小西恭一	欠 中井検裕	○ 中西正彦																	
○ 今井克治	○ 日野明美	○ 佐谷和江																	
○ 安藤 充	○ 伊藤和弘	○ 勝亦 聡																	
○ 田島和雄	○ 福井亮二	○ 黒川 仁																	
○ 樋口幸雄	○ 鈴木秀夫	欠 平本叔之																	
欠 塩澤正徳	欠 臼井正人	欠 加藤賢二																	
出 席 幹 事	副区長（川野） まちづくり推進部長（黒澤） 産業振興課長（小澤） 都市計画課長（保下）																		

傍聴者 2名

議 事	議 題 第1号議案「東京都市計画生産緑地地区の変更（大田区決定）について」
	<u>議決事項</u> 第1号議案について、諮問のとおり定めることが適当である。
その他	<p>提出資料 第1号議案 諮問文（写）</p> <p>事前資料1 東京都市計画生産緑地地区の変更（大田区決定）（案）</p> <p>事前資料2 新旧対照表</p> <p>事前資料3 変更概要</p> <p>事前資料4 東京都市計画生産緑地地区 総括図</p> <p>事前資料5 東京都市計画生産緑地地区 計画図</p> <p>事前資料6 東京都市計画生産緑地地区の変更（大田区決定）について【説明資料】</p>

保 下 幹 事 それでは、定刻になりましたので、始めさせていただきます。

本日は、お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。本日は、司会を務めさせていただきます、都市計画課長の保下でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

早速ですが、ここからの議事につきましては、会長に進行をお願いいたします。

小 西 会 長 それでは、開会に先立ち、本日の審議会の成立につきまして、事務局よりご報告願います。

保 下 幹 事 それでは、本日の審議会の成立につきまして、ご報告申し上げます。審議会の成立要件につきましては、大田区都市計画審議会条例第5条第2項において、「審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。」と規定されております。

本日の委員の出席状況でございますが、委員18名のうち、出席13名、欠席5名により、定足数を満たしております。

なお、本日の傍聴申込者数につきましては、2名となっております。

小 西 会 長 ただいま事務局から報告がありましたように、定足数に達しておりますので、本審議会は成立となります。

ここで、第165回大田区都市計画審議会の開会を宣言いたします。

審議に先立ちまして、本日の審議会の議事録署名委員は勝亦委員をお願いしたいと思いますのですが、よろしいでしょうか。

(「お願いします」の声あり)

小 西 会 長 ありがとうございます。勝亦委員、議事録の署名につきまして、よろしくお願いいたします。

それでは、2名の傍聴者の方がいらっしゃいますので、傍聴者の入室を許可します。

(傍聴者入室)

小 西 会 長 本日の議題につきまして、事務局より報告願います。

保 下 幹 事 本日は、諮問案件1件となりますので、よろしくお願いいたします。

小 西 会 長 それでは、本日の議案の審議に入ります。

大田区長より、大田区都市計画審議会会長宛てに、平成30年1月17日付で、第1号議案『東京都市計画生産緑地地区の変更（大田区決定）について』が諮問されましたので、これを議案といたします。

それでは、諮問文の朗読をお願いいたします。

保下幹事 それでは、諮問文をご覧ください。諮問文を朗読させていただきます。

第1号議案『東京都市計画生産緑地地区の変更（大田区決定）について』。都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、下記のとおり諮問いたします。

諮問文の朗読は以上でございます。

小西会長 それでは、この議案を上程いたします。

幹事より、議案の説明をお願いします。

保下幹事 はじめに、資料の確認をさせていただきます。委員の皆様におかれましては、事前に送付いたしました資料のうち、事前資料4に一部訂正がございましたので、机上に差し替え用を配付させていただいております。よろしいでしょうか。

なお、傍聴の皆様のお手元にある資料につきましては、事前に差し替えさせていただきました。

それでは、1枚お目くりいただきまして、事前資料1、「東京都市計画生産緑地地区の変更（大田区決定）（案）」。事前資料2、「新旧対照表」。事前資料3、「変更概要」。事前資料4、「東京都市計画生産緑地地区総括図（大田区決定）。事前資料5、「東京都市計画生産緑地地区計画図」。事前資料6、「説明資料」でございます。

過不足等はありませんでしょうか。

それでは、事前資料6をご覧くださいと思います。こちらに基づいて、説明をさせていただきます。

まず、詳細の説明に入る前に、生産緑地地区について説明をさせていただきます。生産緑地とは、市街化区域内にある農地のうち、生産緑地法で掲げる500㎡以上の規模の区画であることなどの要件を満たす一団の区域について、都市計画に定めたものでございます。都市計画に定められますと、営農義務が生じるとともに、建築物の

建築等が制限されることとなります。

なお、告示の日から30年を経過したとき、また、主たる従事者が死亡、もしくは農林漁業に従事することを不可能にさせる故障を有するに至った場合に、区に対して買い取りの申し出を行うことができることとなっております。

それでは、事前資料の6をご覧ください。1、趣旨及び経緯でございます。平成4年に都市計画決定された生産緑地地区3件の主たる従事者が死亡されたことにより、生産緑地法第10条に基づく買い取り申請がなされ、申し出から3カ月以内に所有権の移転が行われなかったため、当該地区は、同法14条に基づく行為制限の解除に至っております。

本案件は、当該地区が生産緑地として機能を維持することが困難となることから、都市計画の変更を行うものでございます。

なお、本案件は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第3項の協議について、東京都より意見なしの回答を得ております。

2番の都市計画の内容についてでございます。事前資料4、東京都市計画生産緑地地区総括図をご覧ください。こちらは、大田区における生産緑地地区の位置を示してございます。既存の生産緑地を白抜きでお示ししてございます。今回削除する生産緑地地区を、丸の中に黒色で3カ所お示ししてございます。

続きまして、事前資料5、東京都市計画生産緑地地区計画図をご覧ください。この図は、生産緑地地区の拡大したものをお示ししております。番号4の生産緑地地区は、位置が大田区中馬込三丁目地内、面積が約1,310㎡でございます。番号5の生産緑地地区は、位置が大田区中馬込三丁目地内、面積が約1,500㎡でございます。番号8の生産緑地地区は、位置が大田区西馬込一丁目地内、面積が約1,030㎡でございます。

全体の面積変更は、16件約2.32haから、13件約1.94haに変更となっております。

もう一度、事前資料6をご覧ください。3番の公告・縦覧についてでございます。縦覧期間は、平成29年11月6日から11月20日まで。

縦覧場所は、まちづくり推進部都市計画課でございます。縦覧者は0人、意見書は0件でございます。周知方法は、大田区報、区のホームページにより広報を行いました。

また、他の資料を説明いたします。事前資料1、こちらにつきましては、種類及び面積、削除のみを行う位置及び区域、理由を整理させていただいております。事前資料2では、新旧対照表を面積計算でお示ししております。また、事前資料3につきましては、変更概要をお示ししております。

説明については以上でございます。

小 西 会 長 どうもありがとうございました。

それでは、委員の皆様から、ご質問やご意見がありましたらお願いいたします。

福井委員。

福 井 委 員 今説明いただいて、亡くなったということで、削除するというところで理解をしています。ただ、こうなると、どんどん亡くなれば生産緑地が減ってしまうおそれがあるので、ぜひ保存していただきたいという意見は、私は持っています。

大田区として、この生産緑地、保存をしていくという方向をもっているのかというのを、ひとつ教えていただきたいのと、この間の東京都の30年度の予算案を見ていると、新規に生産緑地公園補助制度というのが、新規で10億円ついているのですけれども、こういったものを活用して、ぜひ保全等やってほしいと考えているのですが、この制度は活用できるかどうかというのを教えてください。

小 西 会 長 保下幹事。

保 下 幹 事 それでは、まず1点目の区における計画の方向性についてご説明させていただきます。区では、「グリーンプランおおた」といって、みどりの基本計画がございます。そちらの計画の中で、わずかに残された都市農地を守り、農風景を後世に伝えていくために、生産緑地地区制度などを活用して、こうした貴重な緑を残していくという方針を定めてございます。

また、もう一つの考え方といたしまして、生産緑地には指定要件というのがございます。生産緑地法が平成29年に改正された事を受

け、現在は、最小面積が500㎡となっておりますが、今回の第1回定例会に生産緑地の面積要件の引き下げについて、議案の提出を予定してございます。また、国の法改正に基づきまして、指定から30年経過する生産緑地につきましても、特定生産緑地の創設ということで、税制優遇制度を指定から30年たった以降も継続できる制度となっております。

こうした生産緑地制度の情報を、各営農者に順次、きめ細やかに情報提供をしてまいりたいと考えてございます。

次、二点目のご質問についてでございますけれども、今回、東京都が予算プレスを行った内容を確認させていただきまして、生産緑地公園補助制度というのを、東京都は予算プレスをしておりました。こちらの内容につきましては、都市計画公園内の区域について、生産緑地の買い取りをする場合の支援制度であると想定されます。大田区内の残り13地区の生産緑地につきましては、都市計画公園区域内に位置しているものはございませんので、現時点で確認できているプレスの内容だけでは判断できませんが、この補助制度については、活用は難しいと考えられます。

福井委員 ありがとうございます。

小西会長 いいですか。

福井委員 はい。

小西会長 日野委員。

日野委員 すみません、参考までに、4番、5番、8番の生産農作物と言えればいいのですか、それは何か、一応調査されているのですか。今どきは、結構、東京都でも、東京都特産の農作物を残していこうとか、そういう動きもあるので、なくなってしまうことで、そういった貴重な種とか、そういったものがなくなったりしないのかという調査はされているのでしょうか。

小西会長 保下幹事。

保下幹事 今回の生産緑地の4番につきましては、生産しているものにつきましては、トサブントランなど、かんきつ系のものでございます。番号5番につきましては、主に柿を栽培してございます。番号8番については、蘭を栽培しているということで、営農者の農業の方向性

もあり、こちらの3種類を主に栽培していると伺ってございます。

また、年に1回、産業振興課のほうで、営農されている皆さんと作付等についての懇談もしながら、そうした農業支援を行っているという状況でございます。

日野委員 ありがとうございます。

小西会長 では、佐谷委員。

佐谷委員 これまで、①生産緑地の買い取りの申し出がされて、区ではそれを買った実績というのがあるのかどうかというのと、②今後、買い取るということも、場合というか、時期とか条件によってはあり得るのかというところで伺いたいと思います。市民農園とか区民農園的に使うというのも、方法としてはあるのかなと思ったので、ちょっと伺いたいと思いました。

事務局 ご質問に対して回答させていただきます。

平成23年と、さかのぼって平成17年に、営農者の方のこういった同様な事例によって買い取り申請がなされています。そのうち1件の部分的な買い取りは実績がございます。

小西会長 もう一つありませんでしたか、質問は。

佐谷委員 それは、何に使われたのですか。

事務局 公園です。

佐谷委員 それで、そういう区民農園みたいな可能性はないですか。

小西会長 保下幹事。

保下幹事 生産緑地の指定要件に、公共施設に適することという条件がございます。やはり今回の案件についても、公共施設等の活用についても検討させていただきました。

1件が、西馬込の案件につきまして、番号でいいますと、事前資料5の番号8番ですけれども、こちらを買い取り申請を受けた後に、公共用地として活用したいということで先方にお伝えしたのですが、協議が不成立となった状況でございます。

区としては、今後もこうした生産緑地の買い取り申請を受けた場合には、その生産緑地のある場所というのもありますので、周辺の状況も見ながら、公共施設の活用を考えてまいりたいと考えてございます。

佐 谷 委 員 ありがとうございます。

小 西 会 長 どうぞ、日野委員。

日 野 委 員 土地のことなので、持ち主さんのあることなので何とも言えないのですけれども、別にこの案件がいいとか悪いとか、そういうことではなくて、東京都というよりは大田区として、区が買い取る以外に道を模索していることはないのか。要は、案の公告・縦覧をしましたということで、閲覧者はいないですということなのですが、最近、若い方でも農業をやりたいだとか、そういったところがあった場合に、大田区が一旦安く、大田区が普通に買い取って、そういう方、起業したいという方に安い金額とか、安い金額で貸し付けたりとか、そういう法律というか、大田区としてそういう道は条例としてあったりないのかというのを、ちょっとお伺いしておきたいのですけれども。

小 西 会 長 保下幹事。

保 下 幹 事 ただいまの質問の件については、今回の3件についてもそうなのですけれども、まず協議をさせていただきました。その協議が、非常に金額提示的に厳しい状況だったということでございますけれども、その後、あっせん行為といいまして、こちらの生産緑地を継続してもらうことができないかということをしてJA、東京中央農業協同組合を通じて、新たな農業の営農者を探したという実績がございます。

大田区といたしましては、こうした生産緑地をやめる状況になった場合には、JAと協力しながら、新たな営農者を探していくという方針でございます。

日 野 委 員 ありがとうございます。

小 西 会 長 よろしいですか。

日 野 委 員 はい。

小 西 会 長 勝亦委員。

勝 亦 委 員 持ち主の方が死亡されて、3カ月以内という、そういう期限があるわけなのですが、なかなか3カ月という期間は、非常に短いというふうを感じるんです。

生産緑地を残していくということは、例えば、防災上等々で非常

に重要だというふうに思うので、その辺の仕組みというか、例えば、現在、生産緑地を使用している方と事前にコンタクトをとるとか、何か残せるようなことを短い3カ月以内で決着をつけるのではなくて、もっと今の段階から何かアプローチとか、そういうことはできないものなのか伺いたいと思います。

保 下 幹 事 現在の生産緑地の営農者と、定期的に懇談の場を設けさせていただいているという状況でございます。先ほども少し触れさせていただきましたけれども、1年の作付の状況、また、平成29年度に生産緑地法が改定しましたので、その改定内容がどういうものかということも含めて、今後、定期的な話し合いの場で、情報提供をしっかりとっていきたいと考えてございます。

区内の生産緑地地区は、平成4年、平成5年に指定を30年の期間で受けましたので、34年ぐらいにはどの営農者も継続するか否かの判断をすることになります。相続や今後の営農についての様々な問題を抱えておりますので、そうした定期的な懇談の中で、しっかり情報交換をしていきたいと考えてございます。

小 西 会 長 よろしいですか。

勝 亦 委 員 はい。

小 西 会 長 ほかの委員の方々、ご意見はありますか。

それでは、委員の皆様のご質問なりご意見がこれ以上出ないような感じを受けますので、この案についてお諮りしたいと思います。よろしいですか。

(「はい」の声あり)

小 西 会 長 では、第1号議案については、諮問のとおり定めることが適当である旨、答申したいと思いますが、よろしいのでしょうか。

(賛成多数)

小 西 会 長 全員異議なしということでよろしいですね。

それでは、ご異議がないようですので、第1号議案につきまして、諮問のとおり定めることが適当である旨、答申いたします。

本日はご審議いただきまして、誠にありがとうございました。

事務局からの報告事項があればお願いいたします。

保 下 幹 事 本日は、どうもありがとうございました。

今年度の都市計画審議会につきましては、本日で最後となります。
来年度の予定につきましては、別途ご案内をさせていただきたいと
思いますので、よろしく願いいたします。

私からは以上でございます。

小 西 会 長 それでは、これもちまして終了いたします。短い時間でしたが、
本日はどうもありがとうございました。

午後 2 時 21 分閉会