

# 大田区都市計画審議会（第170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	令和元年11月6日（水） 開会 14時00分 閉会 14時32分																		
場 所	大田区役所本庁舎 2階 201～203会議室																		
委 員	<table border="0"> <tr> <td>○ 小西恭一</td> <td>○ 中西正彦</td> <td>欠 福田大輔</td> </tr> <tr> <td>○ 今井克治</td> <td>○ 山中誠一郎</td> <td>○ 佐谷和江</td> </tr> <tr> <td>○ 高瀬三徳</td> <td>○ 湯本良太郎</td> <td>○ 勝亦 聡</td> </tr> <tr> <td>○ 椿 真一</td> <td>○ 福井亮二</td> <td>○ 松原 元</td> </tr> <tr> <td>○ 樋口幸雄</td> <td>欠 北見公秀</td> <td>○ 田中 隆</td> </tr> <tr> <td>○ 高橋秀行</td> <td>欠 水野晋一</td> <td>欠 佐藤善亮</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">○印出席者</p>	○ 小西恭一	○ 中西正彦	欠 福田大輔	○ 今井克治	○ 山中誠一郎	○ 佐谷和江	○ 高瀬三徳	○ 湯本良太郎	○ 勝亦 聡	○ 椿 真一	○ 福井亮二	○ 松原 元	○ 樋口幸雄	欠 北見公秀	○ 田中 隆	○ 高橋秀行	欠 水野晋一	欠 佐藤善亮
○ 小西恭一	○ 中西正彦	欠 福田大輔																	
○ 今井克治	○ 山中誠一郎	○ 佐谷和江																	
○ 高瀬三徳	○ 湯本良太郎	○ 勝亦 聡																	
○ 椿 真一	○ 福井亮二	○ 松原 元																	
○ 樋口幸雄	欠 北見公秀	○ 田中 隆																	
○ 高橋秀行	欠 水野晋一	欠 佐藤善亮																	
出 席 幹 事	副区長（川野） まちづくり推進部長（齋藤） まちづくり計画調整担当課長（深川） 都市計画課長（榊原） 産業振興課長（小澤）																		

傍聴者 0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」
	議決事項 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）</p> <p>事前資料 2 新旧対照表</p> <p>事前資料 3 東京都都市計画生産緑地地区（大田区決定） 総括図</p> <p>事前資料 4 - 1 東京都都市計画生産緑地地区計画図 - 1</p> <p>事前資料 4 - 2 東京都都市計画生産緑地地区計画図 - 2</p> <p>事前資料 5 東京都市計画生産緑地地区の変更（大田区決定）</p> <p style="text-align: center;">【説明資料】</p>

榊原幹事 定刻になりましたので始めさせていただきます。皆様、本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

司会を務めさせていただきます、都市計画課長の榊原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず初めに、令和元年9月2日付で区民または東京都、もしくは関係行政機関の職員の委員の交代がございましたので、お知らせいたします。

お手元の次第の次に委員名簿がございますが、その一番下、佐藤委員が新任の委員でございます。本日は所用がございましてご欠席ですので、私からのご紹介とさせていただきます。

新任委員の紹介は以上でございまして、続きまして、配布資料の確認をさせていただきます。

本日の次第が記載されております、A4のクリップ留めの資料となります。こちらでございますが、表面に次第となっておりまして、裏面に座席表、1枚おめくりいただきますと、表面に委員名簿、裏面に幹事名簿がございます。

続きまして、右上に諮問文（写）というクリップ留めの資料になります。1枚目の第1号議案の諮問文の写しをおめくりいただきますと、今回の案件内容の資料となっております。案件資料には全て、通し番号を右下に記載してございます。

まず、1ページでございますが、事前資料1、東京都市計画生産緑地地区の現行（大田区決定）A4縦書き1枚の資料となっております。

次に、ページ番号2、事前資料2が新旧対照表及び変更概要、A4縦書き1枚の資料となっております。

次に、ページ番号3、事前資料3でございますが、こちらが総括図、A3横書きカラー版1枚となっております。

次に、ページ番号4でございます。事前資料4-1、計画図の1、それをおめくりいただきますと、ページ番号5、事前資料4-2、計画図の2それぞれA3横書き1枚の資料となっております。

次にページ番号6、事前資料5、説明資料、A4縦1枚の資料となっております。

以上が本日の資料でございます。過不足はございませんでしょうか。もし途中でお気づきの場合でも、挙手いただきましたら対応させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、ここからの議事につきましては、会長に進行をお願い申し上げます。

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、事務局より報告願います。

榑原幹事 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項におきまして、「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。」と規定されています。

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14名、欠席4名により、定足数を満たしてございます。

なお、本日の傍聴申込数は、午後2時の時点でございません。

以上でございます。

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170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、本日の審議会の議事録署名委員は、湯本委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

小西会長 ありがとうございます。それではよろしくお願いいたします。

本日の議題につきまして、事務局よりご報告願います。

榑原幹事 本日は諮問案件1件となっておりますので、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、令和元年10月15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します。

榑原幹事 それでは、諮問文を朗読させていただきます。

お手元に配付させていただいております、第1号議案の諮問文の写しをごらんください。それでは読み上げます。

第一号議案 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項の規定に基づき、下記のとおり諮問する。

諮問文の朗読は、以上でございます。

小西会長 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。

榊原幹事 それでは、議案について説明いたします。

まず、初めに生産緑地について説明させていただきます。

生産緑地とは、市街化区域内にあります農地等のうち、生産緑地法で掲げる500平米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、30年間の営農義務が生じるとともに、建築物等の建築が制限されることとなります。

それでは、事前資料5をごらんください。

こちらの資料に基づき説明させていただきます。

1番、趣旨及び経緯でございます。平成29年の生産緑地法改正を受けまして、生産緑地地区の指定面積を市区町村が条例で300平米を下限に引き下げることが可能になりました。

区では、都市における農地等を計画的かつ継続的に保全し、良好な都市環境の形成に資するため、大田区生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例を平成30年に施行しております。

条例の制定に伴い、産業振興課が新たな生産緑地地区の申請の受け付けを行ったところ、追加指定の申請があったため、指定基準に適合する生産緑地地区3件、合計約0.07ヘクタールを追加する都市計画変更を行います。

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項の協議につきまして、東京都から意見なしの回答を得ているところでございます。

続いて2番、都市計画の変更内容についてでございます。

事前資料3、東京都市計画生産緑地地区総括図をごらんください。  
既存の生産緑地地区を白抜きでお示ししてございます。今回追加する生産緑地地区は、黄色で示した3カ所となっております。

次のページ、事前資料4-1、4-2の、東京都市計画生産緑地地区計画図をごらんください。

番号3の生産緑地地区につきましては、位置が大田区中馬込三丁目地内、面積が約190平米で、既存の生産緑地地区への追加となっております。白抜が既存の部分、メッシュの部分が追加されているところでございます。

続きまして、番号18番、これが事前資料4-2に記載してございますが、位置が大田区鶉の木三丁目地内、面積が約100平米で、既存の生産緑地地区への追加となっております。18の白抜きの隣に細長く追加されているものでございます。

番号20番の生産緑地地区につきましては、位置が大田区西嶺町地内、面積が約380平米で、今回新規に指定される生産緑地地区となっております。全体の面積の変更は13件の約1.94ヘクタールから14件の約2.01ヘクタールに変更となります。

もう一度事前資料5番にお戻りください。3番、広告、縦覧についてでございます。

都市計画法第17条に定める、公告、縦覧及び意見書の受け付けを令和元年9月24日から10月8日までの2週間行ったところでございます。

縦覧場所はまちづくり推進部都市計画課で行いました。

縦覧者、意見書の提出はございませんでした。

なお、周知方法等はおおた区報、区ホームページなどにより広報いたしております。

最後4番、今後の予定でございますが、本日の大田区都市計画審議会の審議を経まして、令和元年12月上旬に告示される予定となっております。

私からの説明は以上でございます。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

小 西 会 長      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

いします。

湯本委員

湯本委員 ご説明ありがとうございます。

基本的な方針について1点お伺いをさせていただきたいと思えます。理由として、良好な都市環境の形成に資するために農地を追加する、適正に管理されている農地を追加するとなっておりますが、この適正に管理されている農地を追加することは、良好な都市環境の形成にどう資するのかという部分についてご説明をお願いします。

榊原幹事 今のご質問は、生産緑地地区がどのように寄与するかというようなご質問かと思えます。

まず、良好な生活環境の確保というところで言いますと、区では、グリーンプラン等の緑を増やすというような計画をもってございまして、その中に生産緑地を緑の確保と位置づけておりまして、それらに基づいて緑が増えることにより、良好な住環境等が担保されるというような考えをもってございます。

湯本委員 緑地であることと生産緑地であるということは、若干異なるのかなとも思えます。その生産緑地を今後の良好な大田区の生活、都市環境の形成のためにどう活用していくつもりなのか、その点についてお伺いできればと思えます。

小西会長 榊原幹事。

榊原幹事 まず、今申し上げましたように、年々大田区内の緑というのが減っているところがございます。緑がありますと、外気温が下がったりすることに役立つとか、そんなこともあります。

したがって、区としては、グリーンプラン等で緑を増やしていこうというような取り組みもありますので、まず農地を緑という形で位置づけておりまして、それが減らないように保全しようとして取り組んでいるところでございます。

小西会長 湯本委員。

湯本委員 わかりました。減らさないことに努めることがまずは大事だという考え方の中で、今回新たに増えるということについては、歓迎するべきであると、そういう理解でよろしいですか。

そして、新たに追加されるこの場所については、当然周りとの合

意形成だとか、縦覧をした結果、何のリアクションも無かったという事は、多くの方がこれに対して異論がなかったという解釈もできるのかなと思いますがいかがでしょうか。一応確認のために。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 今、委員のおっしゃるとおりでございます。もともと二つが農地として営農されているところに今回追加するものでございます。もう一つは今回新規で指定します。三つとも営農されているようなところでございまして、産業振興課のほうで聞き取りをしている中では、周辺からの苦情もなく今までやってきているということも確認してございまして、区としては、先ほどのような考えから指定するものでございます。

小 西 会 長 勝亦委員。

勝 亦 委 員 緑を増やすという部分と、こういった農地が都市の中にあることによって、例えば火災等が起きたときに燃え広がらないということと、そういった意味では非常に利点が多いのではないかなと個人的に思っています。その中で、今回新規ということで、20カ所目ですよ。

今後区として、税制優遇を措置していくとか、いろいろやって増やしていこうという思いがあると私は理解しているのですが、区としてどのくらいを目標に行きたいとか、そんな考え方はあるのでしょうか。

小 西 会 長 榊原幹事。

榊 原 幹 事 今委員のお話しのとおり、我々としては、増やしていくというのももちろんあるのですが、極力今あるものを減らさない、守っていくということが大事だと考えています。

それは公園のような、不特定多数の方が出入りできるような部分というのも大事なのですが、こういう農地というものの風景、これを守ることによって、人々の暮らしや営みについて大きく寄与をするというふうに考えてございます。グリーンプランの中でもそれを位置づけて、都市農地の保全推進ということを示しておりますので、それに向けて取り組んでいきたいと考えてございます。

小 西 会 長 勝亦委員。

勝 亦 委 員      あと、この20カ所あるというのは、比べるのもなかなか難しいと思うのですが、他区と比べて多い方なのではないでしょうか。

小 西 会 長      榑原幹事。

榑 原 幹 事      周辺区ですと、世田谷区などがかなり広い区域を指定しているところがございます。

全体ですと、一番多いのが練馬区、次が世田谷区、そして江戸川区というところがございます。大田区はその中でも低いところがございます。生産緑地を有する11区中9番目ぐらいのような状況でございます。

小 西 会 長      榑委員。

榑 委 員      ありがとうございます。

先ほど説明を聞き漏らしたところがあるのですが、税制面の優遇というのは30年間ですか。

小 西 会 長      榑原幹事。

榑 原 幹 事      税制優遇につきましては、委員のおっしゃるとおり30年間でございます。

小 西 会 長      榑委員。

榑 委 員      こういった第一次産業というのですか、これの後継者問題は結構深刻な問題だと思うのですよね。今現役で農作業をされているが、30年以内に世代交代が来た場合、その後継者の方がやめたいとなった場合はどうなるのでしょうか。

小 西 会 長      榑原幹事。

榑 原 幹 事      生産緑地に指定された場合、どのようなケースにおいて営農をやめられるかというようなご質問でございますか。

榑 委 員      いえ、やめたい場合にやめられるのかということです。

榑 原 幹 事      やめたい場合の条件ですね。実は、税制優遇等がございますので、その反面、色々と条件がございます。一番大きな話としましては、身体的な問題で営農できないような状況に陥った場合などがございます。

榑 委 員      身体的な問題にしる、後継者の考え方にしる、もうやめたいですとなった場合、先ほどおっしゃられたような理由で生産緑地を増やしていきたいというときに、色んなアドバイスとか、そういったも

のはあるのでしょうか。

例えば、営農をやりたい方とのマッチングとか、貸農園という形で活用するなど、そういった支援はあるのでしょうか。

榊原幹事 支援できるのかというようなお話しですが、まずこの生産緑地につきましても、地権者さんが、先ほど言うような身体的な状況で営農できなくなった、もしくは相続等で地権者が変わるとか、そういう場合には、買い取りの申出というような制度もございまして、区が緑地にしたいということで買い取るようなことが可能となってございます。

その次に、近隣に公園などがあって、あまり買い取りに適さない、必要がないというような判断の場合には、今度は代わりに営農するような方々のご紹介をしたりしまして、できるだけそれを継続していただくような支援をご紹介しながら続けていくような取り組みもしてございます。

小西会長 榊委員。

榊委員 すみません、最後に。

その人が例えばマンションを建てたいとか、買い取り業者も決まっているとかいう場合は区としても大変なことになると思いますが、その場合しっかりとコンタクトをとりながら抑止をして、推進していただくような施策をやっていくしかないのではないかなと思います。よろしくお願いします。これはもう、要望という形で。

以上です。

小西会長 ありがとうございます。

福井委員 関連でいいですか。

小西会長 福井委員。

福井委員 今、榊委員が言われた、期限が切れたときに、10年の指定延長を求めるか、区に買い取りを申請するかがあると思いますが、大田区の姿勢として維持をしていきたいという考え方であるのであれば、基本的に切れた場合は売ってくださいねというふうに働きかけるのでしょうか。

小西会長 榊原幹事。

榊原幹事 期限が切れた場合どうするのかというようなご質問ですが、実は、

この次には、特定生産緑地という指定ができるようになってございまして、その地権者の方々にこの30年の期限が切れた場合どうしますかというような確認をしている最中でございます。

引き続き営農されたい方々は特定生産緑地としまして、今度は指定されると10年間、税制優遇が受けられるようなことを制度として続けていくようになっておりまして、10年ごとにそういう確認をしながら生産緑地を確保していこうというような取り組みを考えてございます。

小 西 会 長 福井委員。

福 井 委 員 もうやめたいですと申し出があったときに、今言われたマンション業者に売られてしまうと乱開発の危険が出てくるということも考えられるので、そうであるのであれば大田区が買い取って区民農園にするということも考えられるのではないかと思います。指定延長をしないといったときに、大田区の姿勢としてどうするのかと、こういうことについてお願いします。

小 西 会 長 榑原幹事。

榑 原 幹 事 今のご質問は、地権者がもう営農しないといった場合どうするのかというような質問でございますが、まず、先ほどもご説明を少しさせていただきましたが、買い取りの申出ということで、区に買い取りの話がまず来ます。それで、周辺の公園等の施設の状況を鑑みまして、当然のことながら不足していれば、区としては買い取りたいような交渉をします。

ただ、金額が折り合わないケースもございますが、その場合にはかわりに営農されたい方などをご紹介して、できるだけ農地として営農していただくような支援をしていくというところでございます。

福 井 委 員 基本的には買い取るということだと。

はい、ありがとうございます。

小 西 会 長 よろしいですか。

福 井 委 員 はい。

小 西 会 長 高橋委員。

高 橋 委 員 先ほどもあった、マンション業者とかそういったものが買い取りをしたいといった場合に、農地としての金額で買い取る場合ですと、

多分金額が折り合わなくなると思われます。そのほかの営農されたい方を探した場合であったとしても、金額的に折り合わないと思うのですけれども、その場合の対策としてはどのようなことを考えていますか。

小 西 会 長 榑原幹事。

榑 原 幹 事 今のご質問は、買い取りの申出があったとしても、なかなか金額が折り合わないのではないかというようなご質問ですが、当然のことながら、土地に対して所有者様の考えもございますので、なかなか金額的に折り合うのは難しいというような状況はございます。

ただ、区の計画に位置づけていて、どうしても住環境を保全する上では必要だということのご説明や、農地としての価格というよりは、周辺の取引価格なども参考にしながら交渉するというような形で対応してまいりたいと考えてございます。

小 西 会 長 大体よろしいですか。

それでは、委員の皆様のご質問とご意見が出尽くしたようですので、お諮りしたいと思いますのですが、よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

小 西 会 長 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のですが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

小 西 会 長 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は、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。

それでは、本日の審議は以上で終わりとなります。

本日はご審議いただき、ありがとうございました。

それでは、事務局に司会をお戻しします。

榑 原 幹 事 委員の皆様、本日は誠にありがとうございました。

最後に、次回の都市計画審議会の日時につきましてご案内させていただきます。

次回、171回大田区都市計画審議会は、令和2年1月10日、金曜日、午後2時から消費者生活センターで開催をする予定となっております。ご出席のほど、よろしく願いいたします。

それでは、これもちまして終了とさせていただきます。どうも

ありがとうございました。

午後 2 時32分閉会

会 長 署 名

---

指名委員署名

---