

第118回

世田谷区都市計画審議会

令和5年8月1日

——速記録——

午前10時開会

○幹事 おはようございます。それでは、定刻となりましたので、第118回世田谷区都市計画審議会を開会していただきたいと思います。

開会に先立ちまして、事務局より御報告をさせていただきます。

まず、委員の御出欠について御報告いたします。本日は、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員におかれましては、所用により御欠席との御連絡をいただいております。なお、世田谷区都市計画審議会条例第5条第2項に定める会議の定足数、委員の2分の1以上の出席に達しておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを御報告させていただきます。

また、本日の議案につきまして、一部パワーポイントを使用して御説明をさせていただきます。パワーポイントは前方と後方にごございますスクリーンに映しますので、御覧になりやすい方を御覧いただければと思います。

それでは、開催に当たりまして、幹事を代表し、〇〇副区長より御挨拶を申し上げます。

○幹事 おはようございます。暑い日が続いておりますけれども、第118回都市計画審議会へ御出席いただきましてありがとうございます。

前回の審議会で都市整備方針の中の地域整備方針について見直しの諮問をさせていただきました。その中で若干御説明を申し上げましたけれども、現在、区では令和6年から8年間の基本計画の検討を進めておりまして、9月には区議会に素案という形で御報告をすべく検討を進めております。その中で、3月に基本計画審議会から答申をいただいたわけですが、区が目指すべき方向性としまして、持続可能な未来を確保し、あらゆる世代が安心して住み続けられる世田谷を共につくるというのを目指すべき方向性として御提示をいただきました。その計画の理念として幾つか御提案いただいておりますけれども、1つには、子ども、若者を中心に据えるということで、地域を一緒につくっていく主体として子ども、若者を真ん中に据えていこうという考え方を理念としております。さらに、日常生活と災害対策、環境対策を結びつけるといった理念も御提示をいただいております。そうしたことを受けまして、重点政策として脱炭素社会の構築と自然との共生、また、安全で魅力的な街づくりと、産業連関による新たな価値の創出といったようなことを重点政策の項目として現在検討を進めているところでございます。

また、逐次御報告する機会があると思いますが、今後、都市整備方針を2年かけて御議

論いただくことになるとと思いますが、ぜひとも幅広い御意見をいただければと思っております。

本日は報告事項が2件となっております。よろしく御審議をお願い申し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。

○幹事 それでは、早速ですが、会長、開会をどうぞよろしくお願いいたします。

○会長 お暑い中、ありがとうございます。それでは、これより第118回世田谷区都市計画審議会を開会いたします。

本日の議事録署名人でございますが、順番でお願いしておりますけれども、本日は、○委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。本日の議事録については、各委員に見ていただいた後、私と○○委員とで確認をさせていただき、署名をして、保存するというようにさせていただきますので、○○委員、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入る前に、事務局より資料の確認をお願いいたします。

○幹事 それでは、資料の確認をさせていただきます。先日、事前にお送りさせていただいております資料、上からでございますが、第118回世田谷区都市計画審議会次第、次第裏面には世田谷区都市計画審議会委員・幹事名簿、続きまして、令和5年度世田谷区都市計画審議会開催日時・会場、参考資料1といたしまして、「東京都市計画地区計画の決定（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）、東京都市計画用途地域の変更（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）及び東京都市計画高度地区の変更（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）について」、それと参考資料2といたしまして、「東京都市計画生産緑地地区の変更について」、お配りしております資料は以上でございます。不足している資料がございましたら、恐れ入りますが、事務局までお知らせ願います。

○会長 よろしいでしょうか。——それでは、これより第118回世田谷区都市計画審議会の審議に入りたいと思います。ただいま御説明がありましたとおり、本日は付議事項はなくて、報告事項が2件でございます。忌憚のない御意見等を賜ればと思っております。

それでは、早速ですが、審議に入りたいと思います。

まず、報告事項(1)「東京都市計画地区計画の決定（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）、東京都市計画用途地域の変更（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）及び、東京都市計画高度地区の変更（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）について」です。この審議に入りたいと思います。

それでは、本件の説明を○○幹事をお願いいたします。

○幹事 それでは、報告事項(1)について説明させていただきます。本件につきましては、前回6月2日の117回都市計画審議会にて原案を報告させていただきました。今回は、その後の原案説明会等を踏まえて、地区計画案及び関連する都市計画の変更案について取りまとめしましたので、報告させていただきます。

それでは、参考資料1の内容につきまして、スライドにて御説明させていただきます。2か所のスクリーン、同じ内容となっております。また、今回の対象地は、地形に起伏があることと、都市計画道路の形態も複雑であることから、前回と同様、中央に模型を持参させていただきました。こちらも御覧になっていただきながらと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、位置ですけれども、京王井の頭線池ノ上駅と駒場東大前の中間を貫く南北1キロメートルの都市計画道路補助26号線が一部目黒区を通る形で、東京都により事業が進められております。その都市計画道路の沿道が今回の地区計画の予定区域となります。

計画上の位置づけです。世田谷区都市整備方針では、都市計画事業により土地利用の変化が想定される地区について、周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導するとしています。これまで平成30年11月より、目黒区と連携しながら街づくり懇談会を11回開催し、沿道にお住まいの方々と意見交換しながら、街の現状や課題、街の将来像やその実現手法の検討を進めてまいりました。6月には、原案説明会を開催いたしました。この内容につきましては後ほど触れさせていただきたいと思います。

地区計画の名称ですが、地区計画は区ごとに決定するため、スライドのとおり世田谷区と目黒区の両区で定めます。世田谷区側の名称は補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画となります。

地区計画の目標は、静かで良好な住環境や教育施設等及び都営住宅の機能を維持しつつ、防災性を維持向上し、生活利便施設が適切に立地した周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を目指すとしております。あわせて、用途地域、高度地区の変更をいたします。

まず、土地利用の方針ですが、4つの地区に分け、その地区の特性に応じた土地利用の方針を定めております。沿道に低層の住宅地が広がる住宅地区、都営住宅がある都営住宅地区、東京大学、松蔭学園のある教育施設地区、そして補助26号線と淡島通りの交差点部分の近隣商業地区の4つの地区に区分し、地区の特性に応じた土地利用の方針を定めております。この4つの地区において、敷地の最低限度、高さの最高限度などを定めておりますが、順に御説明させていただきます。

用途の制限については、周辺の住環境へ配慮し、近隣商業地区でマージャン、パチンコ屋等を制限いたします。

敷地の最低限度は、現在、一低層の用途地域では80平方メートルとなっておりますが、後ほど御説明します用途地域の変更に伴い、敷地の最低限度は60平方メートルとなります。しかし、現在の良好な住環境を保全するため、地区計画により80平方メートルに制限します。

次に、壁面の位置の制限等については、松蔭学園の北側、スライドの左下の方ですけれども、青色の点線部について、幅員6メートルの空間が確保できるよう壁面の位置を制限し、後退区間の工作物の設置等を制限します。

次に、建築物の高さ、最高限度は住宅地区を16メートル、都営住宅地区は現在の都営住宅と同程度の高さで25メートル、教育施設地区は17メートルを基本とし、東京大学、松蔭学園の機能を維持し、建替えができるよう、敷地の規模に応じて補助26号線沿道は25メートル、それ以外は19メートル、東大敷地は34メートルとすることができるとしております。

建築物等の形態等の意匠の制限につきましては、建築物の形態、色彩、意匠は周辺の環境と調和したものとするとしております。

垣又はさくの構造の制限については、道路に面して塀を設ける場合は、生け垣またはフェンス等とします。また、沿道の緑化を推進するため、フェンス等の場合は緑化に努めることとしております。

その他整備に関する方針としましては、緑化や雨水、環境負荷低減に配慮した施設の設計、設備の導入の促進を掲げております。さらに、ネットワークについては、これまでの懇談会の参加者の皆様の御意見を踏まえまして、東西のネットワークの必要性を示しております。

続きまして、関連する都市計画の変更についてです。用途地域の変更につきましては、スライドのとおり、赤枠のエリアを第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更し、建蔽率を記載のとおり、50%のものは60%、容積率は150%のものは200%という形で変更いたします。

次に、高度地区の変更につきましては、用途地域の変更に合わせて赤枠、緑枠のエリアの高さの限度を記載のとおり変更いたします。赤枠の補助26号線沿道20メートルの範囲は、最高高さ25メートルの第二種高度地区に変更となりますが、地区計画の中で、周辺の

住宅へ配慮するため、住宅地区については、高さの最高限度を地区計画で16メートルに制限するという形になっております。

次に、原案説明会の概要です。6月16日金曜日、17日土曜日、2回同様の内容で開催いたしました。16日が18名、17日が13名の計31名の御参加をいただきました。説明会の主な意見としましては、敷地面積の最低限度に関する質問であったり、高さの最高限度を16メートルにすることに対する周辺の影響について、都市計画手続を早く進めてほしい、補助26号線周辺の狭隘道路の改善も必要ではないか、といった御意見をいただいたところでございます。

また、縦覧、意見書提出の期間は、スライドのとおり、縦覧は6月16日から2週間、意見書提出期間は6月16日から3週間という形で募集をさせていただきまして、意見書の提出が1通ございました。内容としましては、スライドのとおり、住民の意向を幅広く汲み上げた成果が反映され、内容は適切だと思う。原案を基に速やかに法的手続を進めてほしい、というもので、区の見解としましては、都市計画法に基づく手続を適切に進めてまいります、という形で示させていただいております。

最後に、今後のスケジュール（予定）です。この後、9月に17条による公告・縦覧を行いまして、10月に都市計画審議会へ諮問、令和5年12月の決定を目指して進めてまいります。

私からの説明は以上になります。

○会長 ただいまの説明につきまして、御質問あるいは御意見があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。

1点だけ確認なんですけど、高さ制限のところの図を出していただけますか。前回も同じような話をしたような気がするんですけども、目黒区がちょうど東大の駒場キャンパスを斜めに区境が通っていて、世田谷側は25メートルで、キャンパス全体が広いので、最大34メートルまでできますよということになっているんですけども、さっきの計画図の方で見ると、目黒区は17メートルの高さのままになっているように見えたんですけど、目黒区はそれを変更するような計画にはなっていないのでしょうか。

○幹事 目黒区は高度地区の変更は17メートルの二種高度ということになります。これを、地区計画の中で、敷地面積に応じて教育施設に関しては34メートルということになっています。

○会長 目黒区の方も。

○幹事 そうです。目黒区一緒に考えてきておりますので、世田谷区の地区計画と同様、教育施設に限り34メートルまで、それ以外の敷地は17メートルという制限になります。

○会長 分かりました。

○委員 先ほど説明会で敷地の最低限度について質疑があったというふうにあったんですが、最低限度を80平方メートルに変更することが狭いのか、あるいは80平方メートルだとちょっと広いのか、どういう意見だったのかというのを、最低限度に対する上か下なのかみたいなのが知りたいです。

○幹事 御質問ありがとうございます。この方の御質問は、80平方メートルだったものが、用途地域の変更になり60平方メートルになって、さらに地区計画で80平方メートルにする、これが分かりにくかったので、もう一度説明してほしいというのが1つ。また、この制限は東京都が決めるんですか、区が決めるんですかというお話がありまして、基本的には地区計画は区が決めますのでこの80平方メートルというのは区が決めますよ、というお答えをさせていただきました。また、こういったルールって本当に守られるんですか、という質問については、確認申請のときにチェックします、というような疑問点を御質問いただきました。

○委員 ありがとうございます。あともう1点が、垣とフェンス、道路に面したところは生け垣か下から0.6メートルより上は緑化してくださいとか、努めるように、というような御説明をされたことなんですけれども、世田谷区が持っている緑化助成とかについても一緒に説明されたのか、それに対して住民の方たちの反応とかはどうだったのか、教えていただければと思います。

○幹事 地区計画の検討の中でこの垣、さくの構造については当初からアナウンスはさせていただきながら、会場には生垣や植栽帯造成等の助成のパンフレットなども置いておりまして、関心のある方には会の後にパンフレットをお配りし、アナウンスをさせていただいております。

○会長 生垣、フェンス、これは2つとも下段にブロック3段積みで60センチメートルまでいいですよ、という規制ですよ。地面からフェンスにしても構わないということではないんですよ。

○幹事 参考資料の9ページのところに「垣又はさくの構造の制限」という記述がございまして、「地面からの高さが0.6メートル以下の部分についてはこの限りではない」という

形で、フェンスを立てるにしましても、基礎等が必要になる場合もありますので、60センチメートルまではよいことになっております。

○委員 今の質問にも関連をするところになります。住宅地区3.4ヘクタールということで比較的大きなプロポーシオン、面積を占めるんですが、模型で見てもよく分かるように、沿道に比較的間口の狭い宅地がずっと連続していく。そのときに1点お伺いというか、確認をしたいのは、駐車場の考え方、恐らく道路から敷地に入れて、すぐ駐車するような形が多いんじゃないかなと。つまり裏に通すようなスペースがそんなにないのではないかな、とか、間口を目いっぱい使って建ててという建て方が多いんじゃないかな、と。特に80平方メートルぐらいだとそうなるんじゃないかと思うんですが、そのときに、1つは、東京都が行う道路の計画、道路の設計上の、例えば街路樹だとか、そういうものと、宅地のいわゆる駐車場に入っていき切下げの部分の取り合いってすごくやっぱり大事だと思うんです。それは今の敷地内緑化の話にも直結してくる話なんです。当然ながら、詳細設計というものはまだまだ先の話なので、確定的にはできないと思うんですが、考え方として、駐車場の取扱いに関連する宅地前面の境界部の緑化というのはどういうふうに想定をされているのか、というのをちょっとお伺いしたいんですが。

○幹事 今、〇〇委員から御指摘があった話については、東京都にも話はしておりますが、具体の詳細なところはまだ分かっていないところです。宅地との擦りつけの部分で副道がつくとか、道路の大まかな構造は模型で表現したとおりではございますが、各宅地の間口との関係性だとか、街路樹切下げの関係というのは、今後、沿道の建替えだとか、道路が造られるときの調整になるという認識でございます。そのあたりの誘導を届出が出た際に適切にやっていかないと、いわゆる歩きにくい街になってしまいますので、注意していきたいと思っております。

○会長 説明会で出た意見の最後に、大きい都道を造るのはいいけれども、そこに交差する道路が直角の道路はほとんどなくて、しかも狭い道路なので、沿道の道路についてもちゃんと整理してくれないと使いにくいんじゃないですか、というものもありました。今の〇〇委員の点とも大いに関係するところで、現道のままだと、道路側の建物は全部お尻を向けているんじゃないかな、と思います。将来ということではあるんですが、狭隘道路の改善、沿道の交差点の擦りつけをちゃんとできるのかどうかというようなことを含めた協議は都とされているんでしょうか。

○幹事 実際その狭隘道路と都市計画道路の兼ね合いの部分というのは、高さの関係など

もあり、なかなか現場でまだ分からない部分もございますので、そこまで突っ込んだ具体的な協議までは行えていないのが現状でございます。ただ、区民の皆さんからもそういった心配する声をいただいている部分というのは、都度、東京都にも伝えておりますので、継続して協議していきたいというところでございます。

○会長 よろしくお願ひします。世田谷側が一般市街地に面しているところが多いのと、ちょうどそこが鉄道、井の頭線をアンダーパスするので、市街地との高低差がどうしても出てしまうところになりますから、一定の側道が入っている。それと敷地との取り合いのところの課題で、交差点は全部左折しかできないような構造になってしまうのはやむを得ないんですけども、それが鋭角に左折なんていう交差点は多分曲がり切れないというようなことになるので、特に側道部分については、狭隘道路との取付けの角度の調整というか、整理をしていただかないと、なかなか使い勝手が悪くなる。そうすると、建物が（都市計画道路に）お尻を向けているから、フェンスで緑化されるかもしれませんが、道路の沿道利用とか活用という意味では、全く活用されない道路になってしまいますので、うまく両方を兼ね備えた方策を考えていただきたい。

東京都は、建設部局で道路所管がやる、もう道路のことしか基本的にやらないから、沿道街づくりは協力するけれども区でやりなさいよ、というか、区でやってね、みたいな話になりかねないので、そこはぜひ都とも一緒に頑張ってください。道路用地の買収で、敷地で必ず残地が出るんですが、それを道路会計で買われちゃうと、そういう沿道区画整理みたいな道路以外の用途で使おうというのは、お金の性格上、多分面倒くさくなるんですよ。その辺のことを含めてきちんと今からやはり検討する体制をつくっておかないと、手遅れになりかねないという気もしますので、よろしくお願ひします。

また、世田谷の地区の人にとって、災害時の広域避難場所として駒場キャンパスに逃げることになっていますから、都市計画道路ができたことで、かえって行きにくくならないようにしないといけない。避難しにくくならないように、きちっと横断できるところは横断しなければいけない、ということだと思いますので、説明会の最後に出た話は、かなり画竜点睛を欠かないようにしろよ、と言っているような気がして、大事なポイントではないかなと思います。

○委員 参考資料1の6ページ目、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針の2番に関してです。今、〇〇会長からもお話がありましたけれども、多分都道の中の雨水の貯留浸透施設というのは、都の方で道路とともにやると思うんですけども、区内

で、世田谷区では雨水貯留浸透施設の設置の実施の見直しを多分今やっている最中だと思います。これを施設だけではなくて、施設等にしていただいて、少し緑と水の両方の解決方法もできるような含みを持たせてもいいんじゃないかな、というふうに思ったのが1点。

道路だけではなくて、この地区の中でできるだけ、これは多分目黒川流域だと思いますけれども、この道路の敷地より周辺の敷地が低くなっていますので、少しそういった貯留浸透施設の在り方みたいなことも、実際にそういったガイドラインだとか、方針をお示ししながらなのか、都との協議になると思いますけれども、積極的にぜひ豪雨対策・下水道整備課さんに頑張っていて、折衝していただければ、と思っています。

あとこの3番目の温暖化対策を推進するための施設の設計、設備の導入を促進すると書いてありますけれども、ちょっと私は存じ上げないんですけども、世田谷区の方ではこういったガイドラインは既に整備されているんでしょうか。そこは質問です。お願いします。

○幹事 少し幾つかございましたので、確認をさせていただきながら。まず、参考資料6ページ、雨水貯留浸透施設等とし、緑と水の両方を含んだ表現に、ということにつきましては、東京都、目黒区と協議している内容になりますので、1文字入れることにつきまして確認をした上で検討したいと思います。

2点目につきましては、区の豪雨対策・下水道整備課と一緒に協議しながら考えていきます。

3点目、環境負荷の低減に配慮した施設の設計、設備の導入を促進する、という内容につきましては、世田谷区でも今年の4月に新たな地球温暖化対策地域推進計画を策定しまして、住まいの省エネ化、再生可能エネルギーの活用を促進するためのエコ住宅補助金制度もスタートしています。そういった中で、太陽光発電だとか、そういったものを建替えのときに配慮して設計していただきたい、という趣旨で入れさせていただいております。

○委員 今、多分、気候変動に対応したガイドラインの方も環境計画の方で策定中だと思いますので、多分この2番と3番で、割と統合的に考えなきゃいけないことなのかなと思います。水は水、エネルギーはエネルギーではなくて、もう少し街区全体で、公共施設の中でどういうふうにして持続可能な建築をつくっていくのかというところの中に、水の議論も、うめとびあなど、いい施設が出てきていますけれども、今後大事だと思われましたのであえて申し上げました。ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。

今度の地区計画は、まさにこの道路に関連してつくる地区計画ということで、地区計画自体の範囲が基本的に新しい補助26号線の沿道の部分だけの都市計画なんですよね。しかし、実際はここだけでの問題ではなくて、今、御指摘いただいたこの地域全体の現状を維持するというので、最低限敷地も80平方メートルにして、背後と同じものにしたわけです。特に環境とか、防災、水問題については、沿道地区だけではなく、背後の地域と一緒に取り組んでいかなければいけない課題です。地区計画としてはこういう書き方でこの沿道地区の計画です、ということになるんですが、実際には背後と一緒に、ぜひ道路ができることに関連して、これから新しい代沢一丁目、北沢一丁目の街づくりとしての展開をもう一度皆さんで考えてみましょうという形の展開をしていただかないと、今、理念的に環境の問題、エネルギーの問題、あるいは雨処理で地球温暖化に対応する問題等々は効果が出ないと思います。そうした展開も含めて、代沢、北沢各一丁目の街づくりの新しい展開をぜひ進めていただきたいなど、皆さんのそういう思いがあつてのお話をたくさんいただいているように思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

それでは、ほかに御質問等がなければ、報告事項の(1)につきましては以上にさせていただきますことよろしいでしょうか。——ありがとうございます。

それでは、続きまして、報告事項の(2)「東京都市計画生産緑地地区の変更について」の審議に入りたいと思います。

それでは、本件につきまして、説明を〇〇幹事をお願いいたします。

○幹事 それでは、令和5年度の生産緑地地区の変更につきまして御報告いたします。机上に配付いたしました資料及びスクリーンに映し出しますスライドと併せて御覧いただければと思います。よろしくお願ひいたします。

今回新しく委員になられた方もいらっしゃいますので、生産緑地地区について、簡単ではございますが、御説明をいたします。生産緑地地区とは、生産緑地法に基づき定める地域地区となります。この生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び公共施設等の予定地として適している農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として定めております。

次に、生産緑地地区の位置づけでございます。まず、生産緑地法ですが、昭和49年に制定され、平成3年に改正されております。平成3年の改正の経緯といたしましては、大都

市地域を中心とした住宅、宅地供給の逼迫等がございましたことから、宅地化する農地と保全する農地の明確な区分を行い、市街化区域内の宅地化農地の積極的な活用による住宅、宅地供給の促進を図る一方、農林漁業と調和した良好な都市環境の保全を図る必要があることから、保全する農地は、緑地、オープンスペース等の機能を有しているものとして都市計画上の措置を図るため、生産緑地地区に指定するものいたしました。そのため、生産緑地地区は、平成4年より都市計画として指定されております。スライドにお示ししておりますとおり、農地の固定資産税は、宅地化する農地は宅地並みの課税を受け、保全する農地は農地課税となります。

次に、都市農地における国の動きについてでございます。3大都市圏の特定市において、国はこれまで計画的な宅地化を推進してまいりましたが、依然として都市農地の減少は進み、こうした都市圏の農業の課題に対応するため、平成27年度に都市農業振興基本法を制定いたしました。その翌年には、都市農業の振興に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための基本的な計画として、都市農業振興基本計画を閣議決定しております。この計画では、都市農地の位置づけを宅地化すべきものから、都市にあるべきものへと大きく転換し、計画的に農地を保全するとしております。平成29年には都市緑地法等の一部を改正する法律が公布され、関連する生産緑地法も改正されており、その改正内容について御紹介いたします。

1つ目でございますが、生産緑地地区の指定面積要件が、一団の農地500平方メートル以上を300平方メートル以上で区市町村が条例で定める規模に引下げ可能といたしました。これによりまして、小規模な農地の追加と一団の農地等の運用改善によるいわゆる道連れ解除防止等の対応をしております。

2つ目でございますが、生産緑地地区内の行為制限が緩和され、設置可能な建築物として、農産物等の加工所や直売所、農家レストランを追加いたしました。

3つ目でございます。生産緑地の買取り申出について、都市計画決定後30年経過により、農地所有者は区に買取り申出が可能となりますが、申出可能期間を10年延伸することができる特定生産緑地制度が創設されました。

続きまして、上位計画における生産緑地の位置づけでございます。世田谷区都市整備方針では、将来目標を実現するためのテーマ別の方針がございます。「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」というテーマにおきまして、「みどりとみずを保全し、再生・創出する」項目に「みどりを守り育てる」がございますが、民有地の緑の保全策として、農地を

生産緑地に追加指定することにより農地保全を図るものとしております。また、平成30年に区はみどりの基本計画を改定し、基本方針の一つ、「水循環を支えるみどりを保全する」の中で、農のみどりの継承の取組内容といたしまして、農地の保全や農との触れ合いの推進を位置づけており、生産緑地地区の指定等を進めていくといたしております。

次に、世田谷区におきます生産緑地に指定する際の実地地区指定要領等について御説明いたします。指定の条件でございますが、一団の農地は300平方メートル以上の農地であること、都市環境の保全や将来の公共施設等の用に供する農地であること、相当の期間にわたって農業の継承が可能であること、指定されますと、30年間の営農が義務づけられ、建築行為等は制限されますが、固定資産税や相続税納税猶予の税制上の優遇措置を受けることができるようになります。また、削除する場合の条件といたしましては、指定から30年が経過したとき、主たる従事者——農業従事者です——がお亡くなりになられたときですとか、故障により営農が継続できなくなったときとなります。

次に、生産緑地地区の削除の流れを御説明いたします。先ほどのスライドで削除の条件がございましたが、この条件に当てはまると、生産緑地法に基づき、区長に対して生産緑地の買取り申出ができます。区は、買取り申出が出された日から1か月以内に買い取るか、買い取らないかの通知をすることとなります。買い取らない場合は、農業従事者へのあつせんを行います。不調になれば、申出から3か月以内に所有権の移転が行われないうことで、建築行為等の行為制限が解除されます。区では、前年の1年間に行為制限が解除された地区について、年1回まとめて都市計画の変更の手続を経て、都市計画の削除を行っております。

次に、平成3年の生産緑地法改正から現在に至る生産緑地面積の指定状況の推移をグラフにしたものでございます。平成4年度に指定された最初の生産緑地地区は629か所、都市計画決定面積は約142.86ヘクタールでございました。その後、毎年変更を行い、前回、令和4年度の変更で482か所、約82.63ヘクタールとなり、平成4年度と比べて147か所、約60.23ヘクタールの減少となっております。

それでは、本年度の東京都市計画生産緑地地区の変更について、配付しております参考資料2に基づき御説明をいたします。参考資料2の22ページ、最後のページとなります。都市計画の案の理由書を御覧ください。本変更は、市街化区域内において適正に管理されている農地等のうち、世田谷区生産緑地地区指定要領の指定要件に適合する農地を対象として、生産緑地地区の指定及び行為制限の解除等に伴う削除を含めて、生産緑地地区の都

市計画変更を行うものでございます。

恐れ入ります、参考資料の1ページにお戻りください。今回の変更の内容について御説明をいたします。1の種類、件数及び面積でございます。東京都市計画生産緑地地区は、今回、全体で地区数が482件から11件減少となり、471件、面積は約82.63ヘクタールから約1.47ヘクタールの減となり、約81.16ヘクタールとなります。スクリーンに映しておりますのが5ページの生産緑地地区変更箇所図でございます。お配りしている資料は白黒のため、スクリーンの方を御覧いただければと思います。青い三角印が削除、赤い丸印が追加の地区の位置を示しております。

お手数ですが、資料1ページにお戻りください。2の変更概要は記載のとおりでございますが、3、変更内容については、資料の2ページを御覧ください。第2の表に削除のみを行う地区の位置、削除面積、備考欄に地区の全部、または一部を記載してございます。表の一番下に記載してございますとおり、合計件数は23件、合計面積は約1.99ヘクタールでございます。削除の理由の内訳といたしましては、主たる従事者の方がお亡くなりになったことが12件、約0.95ヘクタール、告示日より30年経過したことによるものが10件、約0.78ヘクタールで、以上22件につきましては行為制限の解除が理由となっております。また、生産緑地法8条4項による公共施設の設置によるものが1件、約0.26ヘクタールとなっております。

続きまして、3ページの第3の表を御覧ください。追加のみを行う地区の位置、追加面積、備考欄に地区の全部、または一部を記載しております。表の一番下に記載しておりますとおり、合計件数は12件、合計面積は約4130平方メートルでございます。後ほど追加地区の主なものにつきまして御説明をさせていただきます。

資料の4ページを御覧ください。4ページの表は、削除、追加を含めた新旧対照表でございます。表の左側の番号の欄を御覧いただき、色がついている部分が追加、削除するもの、白抜きの部分が精査のみによる面積の増減があるものでございます。なお、色がついている部分、追加、削除するもの、この中にも精査により増減があるものがございます。ページ下の方の小計欄、右下に記載しておりますとおり、今回、面積精査による増減があるものは13件となり、合計で約1080平方メートルの増となっております。今回の精査の多くは、平成4年の生産緑地指定以降の相続等による分合筆や特定生産緑地の指定申請に当たり、農地地権者において改めて測量を行ったことによる面積変更となります。

それでは、追加を行う12件のうち、主立ったものにつきまして御説明をいたします。1

件目ですが、祖師谷五丁目にございます782番の地区でございます。資料ですと11ページに計画図がございます。また、スクリーンの方も併せて御覧ください。計画図左下付近にございます。こちらは新規指定の生産緑地となります。つりがね池公園南側約200メートルに位置し、約450平方メートルの区域を新たに生産緑地として指定するものでございます。大根、ホウレンソウ、インゲンなどの野菜、パンジー、ビオラ、ペチュニアなどの花、ブルーベリー、キウイ等が栽培されております。なお、こちらの生産緑地は、平成29年10月の条例改正に伴う、面積要件の引き下げにより、指定可能となったケースになります。

2件目でございますが、喜多見七丁目にございます390番の地区となります。資料ですと13ページに計画図をおつけしております。また、併せてスクリーンを御覧ください。計画図右下付近にございます。喜多見保育園の南西約200メートルに位置する約840平方メートルの既存の生産緑地地区に約230平方メートルの区域を追加するものでございます。小松菜、ブロッコリー、ナス等が栽培されております。

3件目は、喜多見五丁目にございます778番の地区でございます。お手元の資料ですと15ページに計画図をおつけしております。また、スクリーンも併せて御覧ください。計画図中央上付近にございます。喜多見小学校の北側約200メートルに位置する約700平方メートルの既存の生産緑地地区に約210平方メートルの区域を追加するものでございます。ミカン、レタス、スタチ等が栽培されております。この場所につきましては、身近の農地を守るため、小規模でも隣接街区内の生産緑地が約100平方メートルを満たせば、生産緑地を継続できるとする一団性要件の緩和により指定するものでございます。

4件目は、等々力四丁目にございます89番の地区でございます。お手元の資料ですと20ページに計画図が記載されております。また、スクリーンの方も併せて御覧ください。計画図の右付近にございます。玉川総合支所分庁舎の東側に位置する約2060平方メートルの既存の生産緑地地区に約610平方メートルの区域を追加するものでございます。シイタケ、ミカンが栽培されております。

5件目でございますが、等々力三丁目にあります781番の地区でございます。資料ですと、20ページに計画図をおつけしております。計画図中央左側の付近にございます。主要生活道路235号線の西側約50メートル、等々力地区会館、等々力児童館の西側約300メートルに位置し、約310平方メートルの区域を新たに生産緑地として指定するものでございます。バンクシャー、ユーカリ、ミモザ、アカシアが栽培されております。なお、こちらの

生産緑地は、祖師谷五丁目の782番と同じく、平成29年10月の条例改正に伴う、面積要件の引き下げにより、指定可能となったケースでございます。

最後に、資料1ページにお戻りください。5の今後の予定についてでございます。記載のとおり、令和5年8月8日から8月22日に都市計画案の公告・縦覧を行いまして、令和5年10月の本審議会へ諮問し、10月下旬に都市計画決定の告示を予定しております。

報告は以上でございます。

○会長 ただいまの報告につきまして、御質問、御意見等がございましたら、承りたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 一部解除の説明の中で、追加も含めてですけれども、精査を行ってということがあったと思うんですけれども、計画図を見ていると、例えば9ページの642番とか、11ページの299番とか、線がちょっと変わった形で入っているところがありますけれども、例えばこういうところなのが、299番とか642番は別にこういう理由だよというのがあるのか、その辺、ほかにも302番とかも変わった形で線が入っていますけれども、ちょっと主立ったところを教えていただければよろしいでしょうか。

○幹事 御質問がございました精査による増減が生じている箇所ですけれども、特に傾向としてこういうところがというのが顕著に現れているものではなくて、本当に現場の測量をしてみた結果、いわゆる縄伸び等によって面積の増ですとか、減ですとかがあらわになったということで、箇所、箇所状況は異なっておりますが、測量した結果ということで増減が現れているということになります。

以上でございます。

○委員 例えば642番は一部黒い線が入って、一部解除されていますけれども、例えばこれが行政側の都合というか、ここに道路が通るから解除されちゃうんだよとか、そういうことであるのであれば、貴重な生産緑地なので、配慮できなかったのかななんて思うんですけれども、299番とか642番とか302番はそういう事情ではないということなんですか。

○幹事 図が大変見づらくて恐縮なんですけど、今、〇〇委員より御指摘いただきました箇所につきましては、削除ではなくて、追加を新たに行った箇所になります。

以上でございます。

○委員 分かりました。ちょっと色のつき方がよく分からないところがあるんですけれども、例えば行政側の都合で、ここはちょっと道路を通すから一部削除とか、そういう事例

はないということでもいいんですかね。

○幹事 今回の変更ではそういった箇所はございません。

以上でございます。

○委員 あと御説明の中で、一部削除の理由の中で、生産緑地法の8条4項に基づいてというのがありましたけれども、どういう理由だったのかというのをもう少し教えていただけますか。

○都市農業課長 生産緑地法の8条4項につきましては、公共施設の設置、先ほどおっしゃっていたような道路の整備だとか、そういうものに伴いまして、生産緑地のまま行為の規制を解除するという事柄がございます。

○委員 では、さっき説明があった部分には、例えば無人販売所ができたり、農家レストランができたりということなんですか、説明としては。

○都市農業課長 今回8条4項で規制を解除したのは551番の生産緑地で、粕谷二丁目の農福連携の拠点事業地として整備した箇所になります。

○会長 何ページですか。

○都市農業課長 資料の6ページです。

○会長 何番でしたっけ。

○都市農業課長 551番です。

○会長 551番。

○都市農業課長 こちらの場所が生産緑地法8条4項で解除した土地になっておりまして、昨年度、区の方で用地を買収しまして、農福連携の拠点として活用することになりましたので、今回、生産緑地から外すこととなりました。

以上です。

○委員 確認ですけれども、では、様態としては緑地というか、緑は残っている状態のままということになるんですね。

○都市農業課長 農地として農福連携事業で活用していきますので、その内容で進めます。

○会長 これは区が買い取って、農地として保存するんですが、区が地主というか、土地所有者になって、どこかの農家さんに作ってもらうということなんですか。

○都市農業課長 こちらは区の所有地で、今、農福連携事業という事業を行っておりまして、農家さんではなく、プロポーザルで農福連携事業を行う事業者を選定し、事業を行っ

ております。内容としましては障害者就労を伴い、農地の維持管理を行うこと、そこで採れた農作物や加工品を売ったりして、障害者の工賃向上を図るという内容になっております。

○会長 では、NPOだとか、新しく農業法人をつくって若者が頑張っているとか、そのような形の活動もありうるということですか。

○都市農業課長 現在実施している事業としましては、プロポーザルで選定されました、電通グループの方が障害者就労を伴いながらその圃場の維持管理をしております。

○会長 分かりました。こういう事業というものは今までどれぐらいやっているんですか。農福連携というのは今回初めてなんですか。農業と福祉の連携ですよ。

○都市農業課長 農福連携事業は、区内で農家さんが個別で行っている事例も幾つかはありますが、やはり継続がなかなか難しいのと、広がっていくことが、難しい状況がありまして、今回、区としては初めて農福連携事業ということで令和3年度から進めているところでございます。

○会長 分かりました。ありがとうございます。こういう体系って今後増えてくるのかもしれないということですか。そのような考え方に基づく農地を保存しながら、福祉と連携した新しい街づくりみたいなイメージの展開ですよ。

○都市農業課長 はい。国の方でも農福連携を進めていることもございますし、区としても、こちらを拠点として活用しながら、区内農家さんの中でも、個別でも広がっていくように展開していくことを目指して進めていこうと考えています。

○会長 分かりました。

○委員 今の説明にちょっと引き続いてなんですけれども、2ページのところの削除面積をぱっと見ると、こんなに削除されちゃうんだと一瞬思ったんですが、今の551番の農福連携のように、生産緑地ではないけれども、そのまま農的な活動につながるという比率、これ全部が例えば宅地になっちゃうのか何なのか分からないんですけれども、その比率みたいなものは示されているんですか。

○幹事 比率という形で数字の方は今計算していないんですが、今の農福連携、8条4項については、引き続き農地として現地の方は維持されるんですが、その他22か所につきましては、基本的に行為制限の解除になりますので、宅地化していく可能性もありますし、宅地化農地としてそのまま続く可能性もありますけれども、比率が全体の1万9930平方メートルに対して、確実に農地として今残るものが551番の2570平方メートルというような

形になります。

以上です。

○委員 ありがとうございます。そうしますと、多くは削除になるわけなので、農地を残したいという意図はそれぞれに委ねられると、区の方で何かを寄与できるものではないと考えてよろしいんですか。

○幹事 行為制限の前に買取りの申出について当然提出をしていただいているんですが、行政側の方で買取りしないという申出を回答しますと、その段階で、今、〇〇委員がおっしゃられたような、地主側の方に委ねられるというような形になります。

以上です。

○委員 そうしますと、先ほど御説明を御丁寧にいただいたように、買い取る、買い取らないで2択になるわけですが、要は何が言いたいかという、当然ですがけれども、練馬区に続いて世田谷区は大変農地が多い。区の結構大きな特徴だと思うんです。当然みどり率も含め、様々な視点で宅地になることをできる限り今後は抑えていったらいいんじゃないかなというようなことも考えていたりするわけです。区としてどういうビジョンか、ちょっと今日は示されませんでしたけれども、都市部でいわゆるアーバンファームというのが今キーワードになっていて、公有地を使って農的活用、それこそすぐ近くのタマリバタケとかをやられている中で、区としては今後どういう方向性とかビジョンをお持ちなのか、伺ってもよろしいですか。

○都市農業課長 現在、区では、世田谷区農地保全方針に基づき農業公園として都市計画決定したものについてみどり33推進部担当部（または、みどり政策課）で買い取りを行っております。

今ほど申し上げました粕谷二丁目の農福連携事業拠点として買い取るということについては、今回、もともとが貸借でその農地を事業活用していたという中で相続が発生し、買取り申出が出ることが分かったという中で、区の中で個別の事例として検討しまして、買い取る方針を固め、昨年度買い取ったというような内容になっております。

今後、買取り申出等が行われた場合にどういうものを買っていくかという、従来どおりの農業公園というところで考えておりますが、区としても、貸借等を使って、農家さんが生産緑地指定から30年経過した際に、その農地をさらに続けていこうと考えられるように、農業振興等を進めていければと考えております。

○委員 もう1点、その買取り申出があったときの決め手って、はっきり言うと値段です

よね。最終的には金額ということになるんですか。

○都市農業課長 買取り申出があった場合、値段でというよりも、基本的にはもともと買い取る計画のある、農地保全方針で定めている都市計画決定している公園以外には、区の方で買取るということはしておりません。農家さんは30年経過ないし相続が発生したときに、生産緑地を解除して農地を農地でない状況にできる形になります。そのタイミングで、具体的に申し上げますと、全体の相続税の支払いだとか、そういうものの関係でどのように不動産を動かしていくのか、財産を動かしていくのかというところの中で決めていらっしゃるというふうに認識しております。

○委員 そうしますと、もうそこで生産緑地30年間、その権利がなく、いわゆる農地として活用しない、解除になったときに、判断はその地主さんの判断でいいんですよねということで、区はそこに関与はできません ということになるということによろしいですか。

○幹事 補足を兼ねてお話しさせていただきます。先ほど都市農業課長がお話ししましたように、区には農地保全方針という農地全般をどう残していくかというまず方針がございます。その中では、基本的には、とにかく営農を続けていただくということが第一で、それに関する様々な支援策というのが挙げられています。そうはいつでも、なかなか相続とか、御病気だとか、様々な理由でそれが難しい場合、そちらを何とか別の形で残していけないか。例えば市民緑地とか、保存樹林地といった面的な支援制度で一部、畑そのものはできないですけれども、周辺をお守りできないかとか、そういう面的な対応はできないか。そして本当にどうしようもなかったときに、最終的には公有地化できないかというのも当然1つの選択肢として挙がっております。ただ、区内にこれだけございます全てを公有地化というのはなかなか現実的ではないので、その保全方針の中で、区内7か所、8か所、農地保全重点地区というある程度のまとまりをつくっております。喜多見地域だとか、あとは烏山地域だとか、等々力、中町地区だとか、ある程度の生産緑地のまとまりの中を重点地区として定めて、その中のある程度一団の幾つかの現状の生産緑地について、地権者様の御同意をいただいた上で、先ほど都市農業課長が話しました農業公園としての都市計画をあらかじめ定めて、実際に相続等が起きたときというのは時間との勝負というところもありますので、何かあったときには、直ちに都市計画公園としての取得に向けて動けるような準備を進めております。

一方、別途、先ほどみどりの基本計画で御案内もいただきましたけれども、純粹に、例えば生産緑地、一部相続等でもう継続できなくなり解除になってしまうような土地につき

まして、いわゆる都市公園緑地として不足している区域というのがございます。ある程度500メートル以内に公園というのがあるかどうか、区でも公園の充足、不足というのを判断するものを持っておりますので、ちょうど公園が足りないような部分のところで、こういう生産緑地等や一般の土地も含めてどうかという話があったときには、取得できないか、区内で財政的に様々な判断もございます。そういった中で、検証して、地主様とお売りいただけないかという話に持っていくこともございます。

その中で、〇〇委員おっしゃっていただいたとおり、価格的な問題というのは確かにございます。民間事業者様と区の方できちんと査定して出す数値での乖離ということが存在する場合もございますので、そのあたり、区として計画があつてぜひ取得したい、けれども、買えないというケースはございますが、いずれにしても、農地を保全していくという前提、それから、少なくとも緑として残していくということで、様々な計画に沿って進めてきているところでございます。

以上です。

〇委員 分かりました。要するに、区としては、増やしていく方向を考えて、いわゆる農地保全方針、また今おっしゃられたように公園が少ないそのエリアだったり、特性を捉えて、必要であれば取得していくこともきちんと機会として捉えているということで理解いたしました。ありがとうございます。

〇会長 生産緑地というのは、基本的に固定資産税を減免して30年きましたから、先ほどの買うか、買わないかは農家の判断ではなくて、区が先買い権があるので、最初に区が判断できるようになっています。だから、勝手に民間に売ることにはできないんです。ただ、その期間が1か月の間に決定しなきゃいけないので、よほど事前に準備をしておかないと間に合わなくなってしまう。その間に予算をつくるなんていうことはあり得ませんから、世田谷区の場合には、農地保全重点地区を決めて、農業公園として、1か所だけじゃなくて、その近くに幾つか分散して農業公園をつくっている。

今の〇〇委員のお話も含めて私の思っていたのは、農福連携が今回初めてだということで、これはもともと借りて区民農園にしていたんですか。

〇都市農業課長 この生産緑地部分については、以前より借りて農福連携事業地として活用していました。この農福連携事業を行うに当たって、令和3年4月から貸借していました。

〇会長 2年間借りて、今回買うことにしますということですか。

○都市農業課長 もう少し正確に申しますと、令和3年4月に借りて、令和4年1月に相続が発生しました。

○会長 では、1年。

○都市農業課長 令和4年11月に実際に売買契約自体は結びました。今年度施設の整備も行うので、やはり生産緑地のまま活用していくのは、今後の円滑な運用に支障になるだろうということで、4月1日に8条4項を出しまして、今回生産緑地から削除するという流れでお願いしているところです。

○会長 要するに私は何が言いたかったかということ、生産緑地は間違いなく徐々に減ってきているんですね。その中で、特定生産緑地に移行しないで、あるいは移行しても1年でそれこそ相続が発生したりして続かない、その中でどうやって残していくかということで、世田谷はかなり先駆的に農地保全重点地区を決めて農業公園というのをやってきたんですけれども、今回の件も1つのモデルになるんだとすれば、これから高齢社会の中で、そのうち営農できませんという買取り請求がどんどん出るかもしれないわけですね。そのときに、他の生産緑地でも同じような形で展開ができないか。

それは、農地保全重点地区の中の用途を、農業公園だけではなくて、農福連携事業に対しても活用しますというような方針を持てばできることかもしれないし、その前提に立ったときに、今までと違う重点地区の網かけをして、ここが出たらやりましょうということで先手を打てる。そういう展開が、これが最初の事業ですというお話だったものだから、これが成功してもらわなきゃ困るし、それがよりよく世田谷らしい農福連携の一つの仕組みとして動いていくんだとすると、そういう新しい農地保全重点地区での展開のもう一つのプロジェクトができるという可能性もあるのかなと思っていたものですから、ちょっと詳しく聞いちゃったんです。ぜひそういう方向性も含めて御検討いただけると、先買い権を有効に使って、農を守りながら世田谷らしい街づくりを展開するということにつなげていけるのかなと、皆さんの御議論を聞きながら思いましたという感想です。

○都市農業課長 分かりました。財政的な問題もあるので、おっしゃっていただいたように、今回購入した土地で農福連携事業を進めて、その効果をより皆さんに見ていただきながら、何とか農地を保全する方向でいろいろ考えていければと思います。ありがとうございます。

○委員 私の方は補足ですけれども、先ほどの農地の解除をする前に、農業従事者の方にあっせんをして営農が可能なのかという検討をするというお話があったと思います。うち

の大学にも結構相談が来て、土地を持っている方たちが、営農は継続できないんだけど、どうにか大学で受けてくれないかみたいなことも過去にありました。その結果、地域の幾つかの主体と連携して、その農地の営農を継続できるような形で、農業委員会の方で審査がありますから、そこで営農の規定みたいなものが今、もう少し柔軟になってきているのかなというふうに私も理解しています。

緑農住もありますので、新しい法律の改正によって農として使えるメニューが結構増えてきているにもかかわらず、やはり農業従事者へのあっせんという段階のプロセスで、少しその柔軟な使い方、運用の支援だとか、あとは組織、なかなか農業従事者単体で受けるというのは難しい場合が多いので、その場合に、中間支援組織で受けるとか、もう少し柔軟なプラットフォームとか、マッチングみたいなのは結構時間がかかると思うんです。そこをなかなかできているところが少なく、そういったものへの支援だとか、間に入っただけ長い間かけて、そういった議論だとか、水面下で調整はされていると思うんですけども、どうしてもこの都市計画審議会に出てくるときは、削除と追加しか出てきませんので、もう少しそのプロセスも含めて御報告いただくと、今後、こういう経緯を経てここまでできたんだとかということも少し分かりますので、会議としては、そういうところが分かったら、皆さんも多分理解が進むなと思いました。

今後の課題としては、多分もう少しどういうふうにしてそのプロセスを支援していくかというところ、なかなか1課では難しいと思うんですけども、そこが多分課題なのかなと思います。量としてなかなか増やすのは難しいし、買取りも限られていると思うんですけども、そこがこれからの一つ課題かなというふうに私は認識していますので、これはコメントなんですけれども、非常に厳しい中でいろいろ努力されている中で、さらに今、法改正は追い風が吹いていますので、そこをもうちょっといろんな方に知っていただいて活用していくということは、そういうことをPRしていくということも必要なのかなというふうに思いました。

以上です。

○都市農業課長 今おっしゃっていただいたように、農大さんの組織の方とも営農の協力ということで、貸借円滑化法を使っていただいて、営農が難しくなった農家さんへの支援というのはしていただいて、それで農地が保全されているという状況はございます。ただ、一方、今回削除になった事例というのが、貸借ではなく、基本的に相続が発生して、その土地を売る状況、売らなければならない状況が農家側の方に発生し、つまり相続税と

かを払うために財産を切り売りしていくという状況の中で、こういう生産緑地の削除というのが生じている状況がございますので、そちらについては、また世田谷の土地は値段が高いですので、買い取って農業を続けていただくという方がなかなかいらっしゃらない。正直な話、経営上も収支が合わないというような状況がある中で、相続税等の税制に関する問題から、このように農地がやむなく減っていくという状況もあるというところでお話しさせていただければと思います。

○会長 突然亡くなって、相続ということになって、買取り申出が出て1か月以内の判断なんですよ。それでは何もできないから、前もってちゃんとやっておかないといけないよというのは〇〇先生のお話でもあります。だから、あなたの土地というよりも、先ほど世田谷区でやられているこの地域の生産緑地は、将来もなるべく農地として活用していきたい。だから、農地保全重点地区にして、もし相続が発生したときには声をかけていただくんですが、そのときに、世田谷区はこの農地を買ったら何をするのというのがもう分かっている、そういう状況をつくっていくことが、値段だけではない形で、私の先祖から受け継がれて来た農地がそのままの形で残るのであれば、ハウスメーカーさんよりちょっと安いけれども、そっちに残したいという方も出てくる可能性もあるわけなので、むしろそういう下地づくりがすごく大事なんじゃないかなと。それがプロセスということでもあるし、区として何をやりたいんですかということその地域に表明しておくということなので、その一つとして農福連携みたいな形がひょっとしたらあるんじゃないかなということなんです。1か月勝負に勝つためには、その前にどんどん状況を整えておいて、ぜひそのときにはということで、お声かけくださいじゃなくて、声は必ずかかってくるので、そのときにもう即対応できるような体制をぜひ区の方でつくっておいていただけるといいかなという思いだと思いますので、御検討をよろしくお願いします。

○委員 〇〇です。今の流れの中でお伺いをしておりまして、重点地区におきましては、事前に区の方で計画などを立てて交渉をしておくというふうにおっしゃっていましたが、この数は今現在どれぐらいなのかというところを教えてくださいたいと思います。

○幹事 農地保全重点地区の中の農業公園として都市計画決定をしている箇所でございますけれども、農地保全重点地区は区内に7か所ありまして、そのうち農業振興等の拠点となる一団の生産緑地を地区ごとに概ね1か所ずつ農業公園として都市計画決定をしていきたいということで、8か所を考えており、そこについては全ての重点地区内での都市計画決定が既に令和3年度を最後にして完了しております。

今後、都市計画決定した生産緑地につきまして、所有者が農地を手放さざるを得なくなった場合、区の方としては、農業公園として取得をし、活用を進めていくという流れになります。現在、農業公園として開園しているのは、瀬田農業公園、喜多見農業公園、次大夫堀の公園内の里山農園、あと今暫定利用中の仮称桜丘農業公園がございまして、今後、桜上水の農業公園については来年度以降、暫定利用、暫定活用していく流れで今調整を進めております。

以上でございます。

○委員 では、今いただいた8か所ですね。そこはもう今、計画を立てて、交渉をして、万が一相続などがあつたときには、改めてお願いをして、本来この8か所が、その判断によってどうなるかによりますけれども、今も交渉しているということによろしいですか。

○幹事 都市計画決定をするに当たっては、もともとある程度群として計画が決定をできるような形で候補地を挙げて、その中で地権者の皆様と相談をさせていただき、合意が取れたものを都市計画決定しております。もちろん今、営農されておりますので、このまま基本的には農地として保全されていくことが一番望ましいわけですが、もちろんお亡くなりになられたり、相続等が発生した場合は、どうしても農地として継続できない場合が想定されます。そういった場合に、区が即時対応できるように都市計画決定をさせていただいたという形です。まだお元気で営農されている状況の中で、あまり具体的なお話はしていない状況ですので、そういった事案が発生したときに、適切に対応していくと、こういう流れになるかと思えます。

以上です。

○委員 ありがとうございます。

あと、この割合的なものなんですけれども、今8か所とおっしゃっていただきましたが、実際に相続になってくれば御判断が変わってくるという今お話でしたけれども、ここに今回削除されるところが23件、相続によるものが12件というような形でお話がありましたけれども、この中にも実は本来計画として入っていたものもあるのか分かりますでしょうか。

○会長 計画というのは、農業公園。

○委員 はい。

○幹事 今回削除した中には、農業公園として都市計画決定している場所はございませ

ん。

以上です。

○委員 分かりました。そうしますと先ほど〇〇委員もおっしゃっていましたが、なるべく残していくための努力というのが、今の交渉の仕方だけで十分に残るのかというところが、ちょっとこちらとして疑問に残ってしまっていたので、交渉は今の段階でも、いざというときには公園とならないという割合が高ければ問題だなというふうに思ったので、それでちょっと確認で聞いてみました。

○幹事 そこも含めてなんですが、農地保全重点地区内の都市計画決定をしている場所というものが、いわゆる生産緑地の中でも全てではございません。当然全ての生産緑地を買い取るとなると、財政的な負担が非常に大きいものですから、区の方でその規模だとか、その拠点として一団の土地として農地を保全すべきところについて検討し、地権者の方と協議をした上で都市計画決定をしている。その都市計画決定をした場所については、農地が手放さなきゃいけない状況になった際には即時対応できるというわけですが、それ以外、都市計画決定していない場所について区が買えるかという、先ほど都市農業課長がお話ししたように、今、財政的な側面もあってなかなか難しいというところもあるのかなと思います。当然、区全体の公園の整備状況だとか、あとは区の財政状況なども踏まえながら、政策的な判断も含めて対応しなきゃいけない場合もあろうかと思いますが、基本的には買えるところと買えないところというのがあるのかなとは考えてございます。

以上です。

○会長 要するに今のお話は、都市計画公園として都市計画決定することと、それを公園として整備して使うというのは全く別なので、まず公園に都市計画として決定すると、何かあったらいわば公園として買いますよという約束をした、予約をした状態。だから、一般の1か月ということとか、何も約束のない農地とは全然違って、そこは買いますと決めてある。ただ、それ以外のところはどうするのという判断は、やっぱり個別にしかできない。そうすると、1か月ではどうにも決まらないので、こういう意味で、そういう約束事で、ここは何とかしたいね、何とか残したいねというところをいかに増やすかです。しかし、今都市計画で決定できるのは恐らく公園しかできないですよ。として決めておくと公園としての利用制限があるので、こういう農福連携みたいなことが公園の中でできるのかどうかということも、もう一つのゲートというか、バーとして既に超えなきゃいけない課題が出るんですが、できないとしても、何かやる手があるかもしれないし、

公園の方も、いわば公園の指定管理の中で、福祉事業者も入った指定管理ができて、活用もしていくというようなことができれば、この農福連携を指定管理と併せてやれるような、要するに造園事業者と福祉事業者がジョイントを組んで指定管理で営業もしますという形が取れば、やれないことはない。そんなことをぜひ今後考えて、膨らませてみたらどうでしょうか。

かなり広い範囲を農地として市街化でなく空地化されているようなところも、今後どうやって世田谷の市街地の中で残して活用していくかというような課題について、少し前倒しで御検討いただいて、さらに従来の公園をもうちょっと拡大した展開もあり得るんじゃないかなというのが、ちょっと私が考えていたことで、言葉足らずだったかもしれませんが、そんなような思いも検討していただければと、会長というより私個人としてですけども、お願いします。

○委員 会長の思いが非常に伝わってまいります。本当にそこは私たちも考えるところでもございまして、やはり営農できる状況をいかにお守りできるかということも、それは区としても今後非常に大事な部分でもあろうかというふうには思います。

実際に固定資産税などの問題でも区全体の農地というところと生産緑地というところを考えていきますと、1991年からこの30年間でももう4割が減少しているというような現状にある中で、30年前は世田谷区の農地をどういうふうにしていこうとか、どういうふうにしていこうかというような、その計画的なものって、ちょっと30年前を振り返ったときにどんなふうなビジョンを描いていたのか、ここをまず教えていただきたいのですが。

○都市農業課長 その生産緑地制度の中で規制を行うのと併せて、納税猶予や固定資産税の減免というのができたという流れなので、30年前はそういう国の制度に基づいて、区としても生産緑地に移行するような形で進めていたかと思います。

○委員 つまりこれからこの30年間をまた考えていくときに、やはり今もう農地がどんどん減ってきている、削除されていくというような農家さんが出てきている中で、どうやってお守りしていくかというのが、農福連携もそうですし、公園にしていくということも、農家さんの土地をみどり率にもつなげていくということもあろうかと思いますが、これは〇〇委員からもちらりとお話もありましたけれども、今後のビジョンとして、どこを目指していったらいいか、例えばどれだけこれを守っていくか、今81.16ヘクタールだけれども、30年後どれだけ減少してしまうのか、そういった予測というのはありますでしょうか。

○都市農業課長 どうやって守るのかという大変難しい問題であるんですけども、正直

な話、今、こういう市街化区域内の農地については、もう減ることが構造的な、もうどうしようもない状況としてあるということで、今区として行っていることとしては、都と一緒に国の税制について何とか農地が残るような形でという要望を続けているというのは1つあります。農家さんいわく、相続が発生したら農地は半分にどんどん減っていくので、なので、ああいう曲線で減っていつているというような状態です。

あともう1点としては、皆さんがおっしゃっていたように、公共用地として買い取るということがあるかと思いますが、それは区としての財政的な問題というのもございますので、それも検討しつつ、今後も引き続き、その要望というのをしていこうというふうにご考えております。

以上です。

○委員 やはり転用目的が、もう宅地化ということが、これからの30年間もある程度予想されるということもあるわけなんですよ。

○都市農業課長 ただ、今後、人口減少という話もございますので、東京都の方からも、今駐車場や宅地などを農地にするというような計画に対して補助金を出すという事業もございます。区としても、それを活用できるように周知しており、今年度もこの事業について何件か要望が出ておりますので、そのように少しずつ農地として活用していきたいと思えるものを増やすというのを目指していこうと思います。

また、地域の方たちの農業への理解ということで、区としてもふれあい農園だとか、農業体験塾だとか、もろもろ事業を行って、かなり盛況ですので、そういったものが農地保全につながるようにこれからも取り組んでいければと考えております。

○委員 最後、要望でございますけれども、やはり30年後を見据えたときに、またこのバックキャストで今どういうことが起きていて、何をしなければならぬのかということで、現場の農家さんたちが今どういう現状を抱えているか、課題を抱えているかということもやっぱり一番知っていただきたいですし、いろんな税金の問題もそうなんですけれども、ソフト面でいろいろとやはり負担に思っているようなことなどもあるということで、やはりそういった声をしっかりくみ取っていただいて、それが街づくりにもつながっていくということにもつなげていただけたらなということを要望しておきます。

○会長 要望ということでよろしいでしょうか。

○委員 はい。

○会長 今のお話でも、基本的には、営農者がいかに後継者として営農で頑張れる人をつ

くっていくかだけれども、これは非常に難しい取り組みなのですが、国の方向でいうと、規制を緩和していったって、農の概念も緩和して、営農者というの、代々土地を持って営農してきた人ではなくて、新しい農業法人ですとか、新規に農業をやりたいというような方を農業の担い手にしていく。地方だと地価が安いのでかなりできるんですけども、世田谷はとてじゃないけれども、新規に参入するということ自体あり得ない価格ですから、そのためにこそ、実は公園以外でも世田谷区が土地を買って、それをどれぐらいの価格で貸せるかどうか分かりませんが、そういうところに新しい世田谷の農業法人みたいなのが、若い人とか、あるいは福祉との連携とか、いろんな形で農の主体をつくりながら農を守っていく。その下支えの部分を区がどれぐらいできるかなという話にも多分つながっていくことだと思います。

農業振興の基本計画そのもの、つまり我々がここでやっている都市計画だけでは、とてもじゃないけれども、何も太刀打ちできないので、むしろ農政の方でどういう新しい世田谷の農が成り立ち得るか、それに区としてどういう支援ができるのか、新しい担い手をどうやって連れてきたら農をやってもらえるか、そういう構図としてこれから少し考えていただくと、さっきの農福連携みたいな、そういう意味では、福祉団体も農の担い手として出てきているということですから、それをうまく農の担い手として活用していくような展開というのを考えていただけるといいかなと思います。今後、福祉法人ではなくて、どんどん増えていく高齢者をどう使うか、どう農に関わっていただくかということもあり得るかと思うんですね。

生産緑地というのは、基本的にはその所有者の方が農をやっているという状況が前提です。法律をよほど変えて新しい人にもとところへ持っていけるにはワンクッション必要ですが、それが多分今まだ足りないと思いますので、その間に区が入って、農のまま1回主要な土地を担保して、そこを次の新しい担い手さんに、どういうふうに農として継続して営農してもらえるか、そういう新しいシステムをつくっていかないと、なかなか難しいのかなというふうに思います。

ただ、将来、本当に人口が減る、50年後、6000万人というようなお話だと、農をする人がいなくて、草っぱらがたくさん増えて、昔、空き地条例とか、草を刈って虫が出ないようにしてくださいと、そこに戻るんじゃないかと、やっぱりそこはちゃんと手入れした緑として残していけるようにする、そういう方向かなと思いますので、かなりいろんなことを想像を巡らせて考えておかないといけないのかなと改めて思った次第です。

○委員 ○○でございます。今の会長先生のお話の中で、実は私は農業というか、八百屋と果物屋を40年続けていまして、野菜の一番いいところは、やはり体にいいということと、野菜の一番おいしいのは取れたてがおいしい、ここをやっぱり世田谷の農業を進めていくとすれば、取れたてを食べられる、おいしいものが食べられる、そのことをブランド化していくのが一番いいと思って、また、それが売れることが世田谷の農業が続いていくことだと思っているんです。

いろいろ無農薬とか、そういう話が出ていますが、それよりまず取りたての野菜がおいしいという、体にいいということが伝わらないと、やっぱり区民、住民の方々にそれを認められない。特に野菜の場合は値段が安いから野菜を買う、例えば野菜が高くなったときはもやしが売れる、もやしが一年中安いということなんですけれども、でも、野菜は体にいいんだから、もう少し値段が上がってもいいというような働きかけをしないと、農業従事者は増えない。そして、近くで取れたてのものが売れば、段ボールに詰める必要もない、袋詰めもしなくてよい、配送もしなくていい、余計なお金がかからないということで、農業従事者にとってもいいことだと思うんです。こういうことの構築を積み重ねていくことが多分都市農業、特に世田谷の農業が発展していくことだと思うので、今の会長先生のお話の中で、ぜひ農業を続けていくための人たちが、よりよい豊かな暮らし、そしてやりがいのある、地域の人たちに喜ばれる、やりがいを持って続けられるということを目指した農業計画をつくっていただきたいとぜひ思っております。要望でございます。

○会長 ありがとうございます。思いのほか盛り上がってしまいましたけれども、農というものはやっぱり世田谷にとって非常に大事な町の要素でもあり、地域の要素でもあり、世田谷らしさの要素でもあると思いますので、ぜひとも今後に向けて、今日の議論を参考に展開していただければと思います。

本日は中間報告ということですので、以上にさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。——ありがとうございました。

以上をもちまして本日予定しておりました議案に関する審議を終了いたします。

ここで委員の皆様にご報告がございます。我々学識経験委員の任期が9月末日になっております。その中で、○○委員におかれましては、今回の任期満了をもって御退任されるということを事務局から伺っております。任期中の審議会は今回が最後となりますので、○○委員より一言御挨拶をいただければと思いますが、よろしいでしょうか。

○委員 ありがとうございます。では、最後に一言だけ御挨拶させていただきます。

2015年10月にこの委員をお引き受けして、8年間委員をさせていただきました。御存じのように、世田谷は住民参加の街づくりが大変有名なところでございますし、30年前にヘンリー・サノフ先生という住民参加の大変有名な先生が世田谷で街づくりをやられたということはずっと聞いておりました、そういった意味では、ここでやっぱり皆さんと一緒に都市計画、街づくりを議論できたことは私自身にとって大変参考になりましたし、勉強になりました。

先月、G7の都市大臣会合が香川で実施されたのは、皆さん、御存じだと思うんですが、その中で大きな話で3つ多分言われたんですね。1つはネットゼロで持続可能な街づくり、2つ目がインクルーシブで、最後がDXというキーワードでした。ぜひ世田谷は真ん中のインクルーシブという包括性、誰も取り残さない、本当に困った人を助ける、そんな自治体であってほしいなと思っていますし、多分それができるのも世田谷の強みかなというふうに、皆さんの議論を聞きながら思わせていただきました。

甚だ微力ではございましたけれども、8年間、どうもありがとうございました。(拍手)

○会長 ○○委員、どうもありがとうございました。

それでは、事務局より連絡事項がありましたら、お願いいたします。

○幹事 事務局からは連絡事項が2点ございます。1点目でございますが、先ほど会長からお話ございました学識経験者委員におかれましては、○○委員以外の委員の皆様からは、事前に再任の内諾をいただいております。審議会の学識経験者委員として、引き続きどうぞよろしくをお願いいたします。

なお、○○委員の後任の委員につきましては、次回の審議会において御紹介をさせていただきます。

最後に、次回の審議会の開催について御案内いたします。次回の第119回世田谷区都市計画審議会は、令和5年10月18日水曜日午後2時からの開催を予定しております。会場につきましては、本日と同じく二子玉川分庁舎大会議室を予定しております。詳細につきましては後日改めて御連絡いたします。お忙しいところ大変恐縮でございますが、御出席いただきますようよろしくお願いをいたします。

事務局からの連絡は以上でございます。

○会長 それでは、最後に、本日の議事録につきましては、冒頭でも申し上げましたが、○○委員と私とで最終的に確認をし、署名させていただきます。○○委員には後日、事務

局より御連絡させていただくと思いますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、これもちまして第118回世田谷区都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

午前11時50分閉会