

平成25年度（2013年度）第1回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成25年（2013年）6月26日

中野区都市基盤部

日時

平成 25 年 6 月 26 日（水曜日）午後 2 時から

場所

中野区役所 4 階 区議会第 1 委員会室

次第

1. 会長及び副会長の選出

- ・ 会長及び副会長の選出
- ・ 審議会幹事の設置
- ・ 審議会の役割

2. 諮問事項

- (1) 東京都市計画生産緑地地区の変更について（中野区決定）

3. その他

出席委員

矢島委員、宮村委員、田代委員、高橋（登）委員、青木委員、高橋（佐）委員
寺崎委員、五味委員、戸矢崎委員、遠藤委員、酒井委員、萩原委員、白井委員
森委員、浦野委員、北原委員、宇佐美委員、荒井委員

事務局

豊川都市基盤部参事（都市計画担当）

幹事

竹内政策室長、長田都市政策推進室長、横山都市政策推進室副参事〔統括〕（産業・都市振興担当）、松前都市政策推進室副参事（中野駅周辺まちづくり担当）、石井都市政策推進室副参事（中野駅周辺計画担当）、宇佐美都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）、立原都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）、佐々木都市政策推進室副参事（西武新宿線沿線まちづくり担当）、尾崎都市基盤部長、豊川都市基盤部参事（都市計画担当）、荒井都市基盤部副参事（地域まちづくり担当、大和町まちづくり担当）、安田都市基盤部副参事（弥生町まちづくり担当）、古屋都市基盤部副参事（道路・公園管理担当）、志賀都市基盤部副参事（都市基盤整備担当）、小山内都市基盤部副参事（建築担当）、中井都市基盤部副参事（生活安全担当、交通対策担当）

豊川参事

大変お待たせいたしました。定刻を若干過ぎましたが、本日はお忙しいところをお集まりいただきまして、また新しく第20期となります中野区都市計画審議会の委員をお引き受けいただきまして、まことにありがとうございます。

申しおくれましたが、私は当審議会の事務局を務めます都市基盤部参事の豊川と申します。よろしくお願いいたします。

本日の次第につきましては、まず区長から委嘱状の伝達を行った後、席にお配りしております次第に沿って行いたいと思います。審議会会長及び副会長の選任等々を行ってまいりたいと存じます。

本日の予定ですが、おおむね午後4時を目途に進めたいと思いますので、皆様方のご協力をお願いいたします。

まず初めに委嘱式を行います。区長が委員の皆様方の席に参りますので、その場で委嘱状をお受け取りいただきたく存じます。よろしくお願いいたします。

(区長より委嘱状伝達)

どうもありがとうございました。

なお、本日はご欠席の方、出席予定ですがまだお見えになっていない方に関しては、後ほど事務局よりお渡ししたいと考えております。

続きまして、中野区長からごあいさつを申し上げます。

田中区長、よろしくお願いいたします。

区長

改めまして、中野区長の田中大輔でございます。

ただいま都市計画審議会委員の委嘱をさせていただきました。言うまでもなくこの都市計画審議会は、中野区の都市計画について審議をしていただく大変重要な機関です。特に中野区はこの中野駅周辺のまちづくりを初め、西武新宿線の連続立体交差、また各地域で行っております防災のまちづくりなど、現実には都市基盤を整備するさまざまな取り組みを大きく動かしている時期です。この審議会で審議いただきました都市計画が、形になって成果を上げつつあるといえる時期だと思っております。

今後の中野区のまちづくりについても、積極的かつ適切に推進してまいりたいと思っておりますので、よろしくご審議をお願い申し上げます。

以上、ごあいさつとさせていただきます。どうもありがとうございました。

豊川参事

どうもありがとうございました。

次に本日初めて都市計画審議会委員となられた方もいらっしゃると思いますので、お座りになられている順で簡単な自己紹介をお願いしたいと思います。

それでは、矢島委員より順をお願いいたします。

矢島委員

矢島と申します。学経委員を務めさせていただいております。ここ何期かこの審議会でお世話になっております。今後ともよろしくをお願いいたします。

宮村委員

宮村と申します。今回3期目の審議会議員を務めさせていただきます。東京都の都市整備局で都市づくりを担当してまいりましたが、中野区では4年間、部長職でいろいろ地域のまちづくりに取り組んでまいりました。そういう経験を少しでも生かして、お役に立てればと思っております。よろしくをお願いいたします。

田代委員

田代でございます。しばらく大学で環境あるいは緑の都市づくりを専門にやっております。そういった立場から審議会でお役に立てれば、と今日来させていただいております。よろしく申し上げます。

高橋（登）委員

区民の枠になろうかと思えます。高橋登志子と申します。中野区の町会連合会からこちらに出ることになりました。中野二丁目の再開発にこれから取り組むところですが、そちらの中野駅前南口町会の町会長をしております。どうぞよろしく申し上げます。

青木委員

同じく中野区商店街連合会から代表として出席させていただいております、青木と申します。よろしく申し上げます。

高橋（佐）委員

不動産業団体の東京都宅地建物取引業協会から出向してまいりました。前回までは堀という者がお世話になっておりました。今期から私が交代ということです。ひとつよろしく申し上げます。

寺崎委員

寺崎と申します。東京都建築士事務所協会中野支部代表ということで、今回初めて委員

に入れていただきました。よろしくお願いいたします。

五味委員

商工会議所中野支部推薦で参りました、建築設計事務所の五味です。よろしくお願いいたします。

私はもう約 50 年、中野で設計事務所をやっております。目下、東京都の建築事務所協会の名誉会長を仰せつかっております。よろしくお願いいたします。

戸矢崎委員

戸矢崎です。中野工業産業協会の会長をやっております。そのほかまちづくり委員会等も経験させていただきました。またよろしくお願いいたしますと思います。

萩原委員

萩原邦夫でございます。区民の公募ということですが、第 1 回あたりの委員としてしばらくの間、他の仕事をやっていましたが、以前は行政でもって都市計画の仕事等計画だとかそういう内容を実際やっておりました。

時間がもう 10 年ぐらい経過しました。現在はいわゆる高齢者とか社会的弱者の区民の立場の視点からのまちづくりの点について、いろいろお話をさせていただければと思います。

酒井委員

同じく公募で選ばれました酒井隆と申します。もう 66 になりましたので、仕事をもうやめて何か区のお役に立てればと思って探したところ、たまたま募集されていたのでこちらに応募させていただきました。専門は今、調査、リサーチ関係のコンサルをやっております。

遠藤委員

同じく公募で選ばれました遠藤恭一です。私は総合商社にありまして、海外に 11 年、ロンドン、ニューヨーク、サンパウロ、南アフリカのヨハネスブルグにいて、いろいろなところで生活してきたので、そういう観点から都市について何かお役に立てればと思います。よろしくお願いいたします。

荒井委員

東京都の第三建設事務所長の荒井でございます。名簿では一番下になります。

東京都の道路、いわゆる都道の整備・管理、それから河川や調節池の整備をやっております。よろしくお願いいたします。

宇佐美委員

中野消防署長の宇佐美と申します。よろしく願いいたします。

森委員

区議会の枠から参りました、中野区議会民主党議員団の森たかゆきでございます。どうぞよろしく願いいたします。

浦野委員

こんにちは。日本共産党議員団の浦野と申します。どうぞよろしく願いいたします。

白井委員

中野区議会の白井ひでふみでございます。前期に引き続き都市計画審議会委員を拝命いたしました。またしっかり勉強させていただきたいと思っておりますので、どうかよろしく願いいたします。

北原委員

中野区議会自由民主党議員団の北原ともあきと申します。よろしく願いいたします。

豊川参事

どうもありがとうございました。委員各位におかれましては、今後ともどうかよろしく願いいたします。

それではただいまから次第に沿って進行してまいりたいと思います。この第20期として初めての平成25年度第1回中野区都市計画審議会を開会させていただきます。

本日は会長が選出されるまでは事務局の私、豊川が進行させていただきますのでよろしく願いいたします。

初めに次第の1番の会長及び副会長の選出です。席に資料等を用意させていただいておりますが、関係の条例規則等もございますのでご参照ください。

中野区都市計画審議会条例第4条第2項には、「会長は学識のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙により定める」と規定しております。本日配付しました第20期中野区都市計画審議会委員名簿の学識経験者の方々の中から選任することとなります。

そこで会長の選出についてどのように進めたらよろしいでしょうか。もし各委員よりご発言があればいただきたいと思います。寺崎委員、お願いします。

寺崎委員

事務局で何かお考えがあればお聞かせいただきたいと思います。

豊川参事

ただいま事務局の考えがあるかというご発言がありましたが、そのように進めてよろし

いでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

はい。ご異議がないようですので事務局の考え方を申し上げたいと思います。事務局としましては、当審議会の今までの経緯等を踏まえて、前期の会長を務めていただいた矢島隆委員にお願いするのが適切と考えますが、委員の皆様はいかがでしょう。

(「異議なし」の声あり)

はい。ご異議がないようですのでそのようにさせていただきます。

それでは、会長に矢島委員を推薦させていただきますので、矢島会長、会長席にお座りください。

(矢島会長、会長席に移動)

それでは、矢島会長、よろしくお願ひいたします。

会長

ただいま皆様方のご賛同をいただきまして、会長という重責を担うことになりました。皆様方のご協力、ご指導をいただきまして、当審議会の円滑な運営を図っていきたくと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

先ほどの自己紹介の中で1点だけ申し上げるのを忘れておりました。私は先ほど学経委員をずっと務めさせていただいているとだけ申し上げましたが、中野区鷺宮四丁目に在住しておりますので、そのことだけひとつ申し上げて、次のあいさつにかえさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、次の議事として副会長の選出を行いたいと思います。審議会条例第4条第3項に「副会長は委員の互選により定める」となっておりますが、この選出についてはどのようにしたらよろしいか、ご意見があれば承りたいと思います。いかがでしょう。

(「会長一任」の声あり)

はい。今「会長一任」の声をいただきましたが、それでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、一任をいただきましたが、私としては前期に引き続き、戸矢崎哲委員にお願いしたいと存じます。いかがでしょう。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。それでは、副会長は戸矢崎委員にお願いしたいと存じます。戸矢崎委員、こちらの副会長席にお願いいたします。

(戸矢崎副会長、副会長席に移動)

副会長

どうぞよろしくお願いいたします。

会長

よろしくお願いいたします。

それでは、次に当審議会の幹事の設置について申し上げたいと思います。当審議会条例施行規則の第7条に規定によって、会長の申し出によって当審議会の事務を補佐するために区の職員のうちから幹事を任命することになっております。あらかじめ事務局から幹事の名簿が提出されておりますので、名簿のとおり当審議会に幹事を設置したいと思います。

それでは、事務局から幹事の紹介をお願いします。

豊川参事

それでは、お手元に2013年度(平成25年度)中野区都市計画審議会幹事名簿をお配りしておりますので、名簿順にそれぞれ職・指名を紹介させていただきます。

まず、1番から参ります。政策室長の竹内沖司です。

都市政策推進室長の長田久雄です。

都市政策推進室副参事[統括](産業・都市振興担当)の横山俊です。

都市政策推進室副参事(都市観光・商業振興担当)の滝瀬裕之は本日欠席です。

都市政策推進室副参事(中野駅周辺まちづくり担当)の松前友香子です。

都市政策推進室副参事(中野駅周辺計画担当)の石井大輔です。

都市政策推進室副参事(中野駅周辺地区整備担当)の宇佐美吉久です。

都市政策推進室副参事(中野駅周辺地区整備担当)の立原英里雄です。

都市政策推進室副参事(西武新宿線沿線まちづくり担当)の佐々木啓文です。

都市基盤部長の尾崎孝です。

次が私、都市基盤部参事(都市計画担当)の豊川です。

次が都市基盤部副参事(地域まちづくり担当、大和町まちづくり担当)の荒井弘巳です。

都市基盤部副参事(弥生町まちづくり担当)の安田道孝です。

都市基盤部副参事(道路・公園管理担当)の古屋勉です。

都市基盤部副参事(都市基盤整備担当)の志賀聡です。

都市基盤部副参事(建築担当)の小山内秀樹です。

都市基盤部副参事(防災・都市安全担当)の大木島実は本日は欠席です。

最後ですが、都市基盤部副参事（生活安全担当，交通対策担当）の中井豊です。

それから事務局ですが、私、豊川と都市基盤部経営担当係長の藤塚です。

どうかよろしくお願ひいたします。ありがとうございました。

会長

それでは次に、事務局から審議会の役割について説明をお願いします。

豊川参事

それでは、都市計画審議会の役割についてご説明します。

まず、資料の確認をさせていただきたいと思います。本日の配付資料は、先ほどからごらんになっていると思いますが、上から順に本日の次第、第20期中野区都市計画審議会委員名簿と当審議会の幹事名簿です。

続きまして、これも先ほどからごらんいただいているかもしれませんが、中野区の都市計画審議会条例及び同施行規則、関連で中野区建築審査会傍聴規則です。これは当審議会の傍聴に関しては、この建築審査会の傍聴規則を準用することからご参考につけたものです。あと都市計画法の抜粋をお配りしております。

区政資料についても数点お配りしております。1つ目が中野区の基本構想です。2つ目が中野区都市計画マスタープランです。3つ目が大きな図面で、中野区用途地域・地区、日影規制指定図及び東京都建築安全条例第7条の3第2項に基づく建築物の構造制限区域図、中野区都市計画概要図といった大きな図面もつけております。ご確認をお願いいたします。もし不足の場合は、事務局におっしゃっていただきたいと思います。

それから、この機会ですし、先ほど会長からもご指示がありましたが、当都市計画審議会の役割について簡単にご説明します。

本日の配付資料に都市計画法の抜粋がございますのであわせてごらんください。

中野区の都市計画審議会は、都市計画法によりますと市町村の都市計画審議会の1つとして位置づけされているものですが、その設置と役割については都市計画法第77条の二第1項及び第2項に規定されているものです。

まず第1項では、この法律によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、市町村に市町村都市計画審議会を置くことができる、と定めておりまして、これが都市計画審議会の主な役割となります。

なお、ここで言うております「その権限に属させられた事項」とは、都市計画法第19

条第1項の市町村は市町村都市計画審議会の議を経て都市計画を決定するものとするとの規定が該当します。

また、77条の二第2項では、市町村都市計画審議会は、都市計画に関する事項について関係行政機関に建議することができる、と定めております。

もう少し具体的にいいますと、本日の次第に記載されております諮問事項を例に申しますと、中野区に決定権がある(1)東京都市計画生産緑地地区の変更については、その権限に属させられた事項、すなわち中野区の権限に属させられた事項として、中野区が当審議会に諮問させていただくものです。

それは本日の諮問事項にはございませんが、東京都の決定権があるものについては、都市計画法第18条第1項の規定に基づきまして、東京都から意見照会が来ておりますが、中野区では回答に際してあらかじめ都市計画の案について当審議会のご意見をお伺いする運用をしていることから、区長から当審議会に諮問させていただく、といったことも今後行う予定になっております。

以上、都市計画審議会の役割を法律的な面からご説明しましたが、中野区の都市計画の策定や実施に関して、調査審議をいただくという大変重要な役割を本審議会は担っております。

一般的には今申しましたように、区長から審議会に対し諮問させていただきまして、調査審議の上で答申という形でお答えいただくことが主ですが、区のまちづくりとか都市計画といったさまざまな所管事項の情報提供についても、これまでも必要に応じて報告事項という形で適宜行ってまいりました。

今後についても、先ほど申し上げた諮問に対する答申をいただくこととあわせて、情報提供としての報告事項をきちんと区分して対応していきたいと考えております。今後は会長にご相談させていただきながら、事務局としても実りのある都市計画審議会となるように運営に心がけていきたいと考えております。どうかよろしく願いいたします。

以上です。

会長

ただいま事務局から一通りの説明がございました。何かご質問、ご意見等ございましたらどなたからでもお願いいたします。いかがでしょうか。

とりあえずはよろしいですか。この点はまた何か具体の審議事項に関連して、今回に限らず、次回以降にでもまたご意見をいただければと思います。

それでは、次に具体的な諮問事項に入ってまいりたいと思います。本日は早速ですが、諮問事項は1件ございますので、諮問について承りたいと思います。

豊川参事

それでは、区長より会長に諮問をさせていただきます。

区長

中野区都市計画審議会

会長 矢島 隆 殿

中野区長 田中 大輔

中野区都市計画審議会への諮問について

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定より、下記の都市計画の案について諮問いたします。

記

1. 東京都市計画生産緑地地区の変更について（中野区決定）

〔理由〕

生産緑地法第14条の規定による行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区を廃止する。

こういうものでございます。よろしく願いいたします。

（諮問文手交）

会長

ただいま区長から諮問をいただきました。早速その写しを配付したいと思います。事務局、よろしく願いいたします。

（諮問文写し配付）

諮問文がお手元に届いたところで審議を始めたいと存じます。

まず、事務局からご説明を受け、引き続き審議に入りたいと思います。東京都市計画生産緑地地区の変更について、豊川幹事から説明をお願いします。

豊川参事

まずは、まことに恐縮ですが、区長は所用のため退席いたします。ご了承のほどお願いいたします。

区長

よろしく願いいたします。

(区長退室)

豊川参事

それでは、お手元の資料に基づき諮問内容の説明をいたします。

諮問は今、会長からお話がありましたとおり、東京都市計画生産緑地地区の変更についてです。この変更は中野区が決定権限を持つものです。

まず、この資料の1ページをごらんください。1番の変更概要です。

東京都市計画生産緑地地区のうち、生産緑地法（昭和49年法律第68号）第14条の規定により、既に「行為の制限の解除」が行われた生産緑地地区（地区番号13）（約0.08ヘクタール）を削除するというものです。

2ページをごらんください。東京都市計画生産緑地地区の変更です。都市計画生産緑地地区を次のように変更するという事です。

第1は種類及び面積、生産緑地地区約2.30ヘクタールというものです。これは現在中野区内で指定されております生産緑地地区は全部で12カ所ありますが、このうち今回生産緑地地区の指定を1カ所削除することにより、箇所数はこの表には出ておりませんが、生産緑地地区の合計面積は約2.30ヘクタールといったことをあらわしているものです。

その下の第2は、削除のみを行う位置及び区域です。番号が13番、地区名が鷺宮、位置が中野区鷺宮五丁目地内、削除面積は約750平方メートル、備考は地区の全部です。

その下に区域は「区域は計画図表示のとおり」とございます。図面を何枚かめくっていただきますと、カラーコピーA3縦版の地図が出てまいります。東京都市計画生産緑地総括図[中野区決定]です。

この図に赤く塗ってありますのが生産緑地地区の位置、おおむねの形ですが、今回削除するのはこの青いところに㊸とありますが、この生産緑地地区を解除するものです。

次にもう一枚、今度はA3横版の地図がございます。これが青く塗ってありました場所で、今度は赤く塗ってありますが、少し詳しくお示したものです。今回赤く塗った箇所を生産緑地地区から削除するといった内容です。場所は新青梅街道から少し入ったところ、西武新宿線鷺ノ宮駅の北西方向です。

今お話がありました生産緑地地区について、ご承知の委員も多いと思いますが、簡単に説明します。この生産緑地地区と申しますのは、都市計画法に基づくいわゆる地域地区の一種で、例えば用途地域とか防火地域といったものと同様の位置づけとなっております。

この生産緑地地区に関する具体的な事項は、生産緑地法という別の法律により定めがご

ざいます。

この生産緑地地区の内容ですが、市街化区域内の農地等のうち、公害や災害の防止など良好な生活環境の確保に効用があり、かつ公園緑地など公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもので、500 平方メートル以上の規模の区域を区市町村が指定した地区、といった規定になっております。この生産緑地に指定された後は、この土地の所有者は農地などとして管理することを義務づけられておまして、建物の建設とか土地の形質の変更が制限されております。これを行為制限と呼んでいます。

なお、生産緑地に指定された場合は、税制上の措置として生産緑地内の農地の固定資産税は農地として課税となるほか、相続税猶予制度の適用を受けるなど、税制上の特典があります。

そして、この生産緑地地区として指定を受けた農地等を、生産緑地の指定の解除を受けたいといった場合の要件としては3つあります。1つは、生産緑地地区の指定後30年を経過した場合。2つ目が主たる農業従事者が死亡した場合。3つは主たる農業従事者の農業の従事を不可能にする故障の発生。以上3つのいずれか1つを満たせば生産緑地地区の解除が可能となるものです。

この指定解除の要件を満たす場合には、土地所有者は区市町村長に対して当該農地を買い取るよう申し出をすることが可能となっております。この区市町村長が買い取らない場合には行為制限が解除されまして、この土地に建築物の建築や農業以外の土地の利用が可能になる。概略はこういった制度です。

今回諮問しました内容は、この行為の制限の解除が既に行われております生産緑地地区について、生産緑地地区としての都市計画の指定を解除して、都市計画の内容から削除するといったものです。

恐縮ですが、また資料の1ページにお戻りください。1ページの2番の理由をごらんください。読み上げさせていただきます。

当該生産緑地は、平成4年(1992年)11月5日に都市計画決定したものである。平成24年(2012年)8月2日、主たる従事者の故障による生産緑地法第10条の規定に基づく買取りの申し出が出され、中野区及び関係地方公共団体等へ買取りの可否・希望について照会したところ、いずれも買い取らない旨の回答があった。また、農業従事者へのあっせんも行ったが、取得希望者がなかったため、平成24年11月2日付けで同法による行為の制限の解除が行われ現在に至っている。

生産緑地法第 10 条に基づく買取り申し出は、主たる従事者の死亡または故障により当該生産緑地での営農行為が客観的に不可能となる場合に、主として権利救済（私権との調整）を図るために、土地の所有者が区市町村長に対して行うことができるとされているものである。

今回の生産緑地地区の都市計画変更（削除）は、行為の制限が解除され、法による権利制限がなくなった農地が長期間存することは、税制（生産緑地としての優遇措置）との関係からも望ましくないことから行う、というものです。

その下の 3 番の当該生産緑地の経緯及び今後のスケジュールをごらんください。今ご説明したとおりですが、平成 4 年 11 月 5 日に生産緑地として決定をされましたが、以後、平成 24 年 8 月 2 日に買取り申し出がございました。関係地方公共団体等に照会しましたが、買取り希望がなかったということで、平成 24 年 8 月 31 日に買い取らない旨の通知を行いました。

それから、農業従事者へのあっせんもしましたが、取得希望者はありませんでした。

平成 24 年 11 月 2 日に当該生産緑地の所有権移転がないことを確認したことから、行為制限の解除がなされました。

以上の状況から本件生産緑地の削除については、やむを得ないと判断しまして、以後都市計画の変更手続きに入ることにしたものです。

以下は都市計画の実績ですが、平成 24 年 12 月 25 日には東京都に都市計画変更に関する協議書を提出しました。

平成 25 年 1 月 15 日には東京都よりその同意の回答がありました。

平成 25 年 2 月 14 日から 2 月 28 日の 2 週間で、都市計画案の公告・縦覧をしましたが、この間、意見書等の提出はありませんでした。

平成 25 年 6 月 26 日、本日ですが、都市計画審議会に諮問をしております。

これから先の予定ですが、答申をいただいた場合には、6 月下旬には都市計画決定して、公告・公衆に縦覧して東京都等に関係図書を送付するといった予定になっております。

4 番の変更案です。先ほどごらんいただいた資料のとおりですが、3 ページをごらんください。新旧対照表がございます。これは今回の生産緑地の指定の解除をした場合の都市計画の変更前後をあらわしているものです。

次の 4 ページをごらんください。中野区内の生産緑地の一覧で、今回の生産緑地区分の指定を解除した後のものをお示ししております。合計で 11 カ所となります。

5 ページは、先ほど申し上げましたが、今回の生産緑地地区の変更に関して都市計画案の公告・縦覧を行いました。縦覧者及び意見の提出はありませんでした。

説明は以上ですが、ご審議をよろしく願います。ありがとうございました。

会長

どうもありがとうございました。ただいまの説明に関するご質問、ご意見等ございましたらどなたからでもご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

萩原委員、どうぞ。

萩原委員

ただいま事務局から説明がございましたが、生産緑地のこの解除については、当然、法律の想定されるとおり、いろいろな事故だとか死亡によって制限解除が起きることは明らかだと思います。

これまでも過去において都内の各生産緑地では、買取り申し出とか制限解除によりまして生産緑地の面積が減っていると思います。

過去のこういう生産緑地の買取り申し出があった場合における行政側といいますか、その買取りの実現した例は、どんな件数だとか内容になっているのか教えていただきたいと思えます。

会長

豊川幹事どうぞ。

豊川参事

はい。今のご質問ですが、確かに制度上買取りはできますが、少なくとも中野区内に関してはこれまで買取りをした事例はございません。

理由としては、これが財政上の制度がないですとか、買取りの申し出があった場合、回答期限が非常に限られているといったことから、あらかじめ相当な想定をしておりませんと事実上困難です。加えて周辺の公園の充足状況ですとか周辺の状況等を見た場合、買取りがどうしても必要かと、その辺等を総合的に判断しまして、中野区としては買取りをしていないといったことです。

会長

いかがでしょうか。萩原委員。

萩原委員

非常に少ないということで、私の記憶でも数件あったかどうかだろと思いますが、こ

の生産緑地の効用は申すまでもなく、このヒートアイランドとかオープンスペースとか、中野区の都市計画プランでもいろいろ位置づけられているように、今後のまちづくりの温暖化の進行だとかそういう点、また防災都市づくりとしてのオープンスペースの災害の防災拠点というようなどころでも、非常に有効ではないかとも考えております。

それでただいまのお答えの中に、財政上の問題というのが1つありましたが、これは当然農地から市街地並みの固定資産税の課税が発生するということから、この固定資産税の増加分は、本来は市町村ですが、東京都の場合には都が固定資産税の財源として毎年、将来にわたって増加するわけですね。そのような増収分においてどのように扱われてしまうのか。

それから、今言われております防災都市づくりの観点からも、中野区はご承知のように公園緑地地区が他の区に比べて非常に少ない。貴重なオープンスペースの取得のチャンスではないかと思っておりますが、その辺についてこの事案は別として、今後のマスタープランだとか基本構想における区の考え方、進め方についてはどんななにかお聞かせ願いたいと思います。

会長

豊川幹事、どうぞ。

豊川参事

まず、最初のご質問は財政的なお話でございます。これは一般論になってしまいますが、実は中野区以外も各区において、生産緑地を取得するに際して財源的な問題になかなか対応できないこともあります。特別区長会等を通じて国へそういった法的な整理、措置をしてくださいといった要望をしておりますが、この辺はいまだに実現していないという状況がございます。

ご質問の2つ目の防災の観点です。確かに特に中野のような木造密集地域においては、こういった土地が少しでもあれば災害の被害の減少につながることはあります。ただ、中野区の場合は、相対的な話ですが木造密集地域が比較的区内の中部、南部に集中しております。

ところが、この生産緑地はほぼ鷺宮、上鷺宮地区と区内では比較的密集度が低い。決して絶対安全というわけではありませんが、比較的区内では相対的に密集度が低いといったところの生産緑地です。

加えてこの生産緑地の面積自体がおのおの非常に狭いといったこともあって、十分な防

災機能が発揮できるものか、といったこともございます。

しかしながら、こういった生産緑地の活用等の問題含めて、今後はこれ以外のさまざまな手法等ありますので、地域の防災性の向上には総合的に取り組む必要があるとは考えております。

会長

萩原委員、よろしいですか。

萩原委員

どうもありがとうございます。今のお話で、結局生産緑地法ができたときに、先ほどの地方公共団体の買取りの財源の問題は、非常に不明確なままスタートしてしまったところに原因があるのではないかと、私としては考えております。今後区のまちづくりにおいて、その点も踏まえながら、特別区の区長会とか都に対する財政要望、国の今の防災都市づくりの予算のつけぐあいを見ますと、少しは何とか希望があるのではないかという気がしております。

会長

ありがとうございました。ほかにご発言はありますか。酒井委員、どうぞ。

酒井委員

I T関係を少しやっておりましたものですから疑問に思いましたのは、地図で今、皆さんにごらんいただいていますね。例えば、今ですとGoogleで航空地図も見られるし、ストリートビューでその辺が見られますよね。そういったいわゆる動画なり、写真なりで現地のご説明を今後図っていただけないでしょうか。

地図ですと、現場に行っている方はほとんどいらっしゃらないと思います。事務局としてはかなりお手数になるかもしれませんが、できるだけ視覚的にわかるような説明を今後はしていただきたいというのが要望です。

会長

それでは、本件のということではなくして、一般的な問題として豊川幹事、どうぞ。

豊川参事

まず、わかりにくいというご指摘は真摯に受けとめたいと思っております。

都市計画審議会の運営はこれまで紙ベースでやっていたものですから、多分各区もそうだと思いますが、特に動画等の採用に踏み切れないという状況があります。

この地図をごらんください。若干説明をさせていただきます。

A3 横版の地図ですが、この赤く塗られたところが今回の生産緑地です。この南側に点線で3分割した畑の土地がございます。実はこれも現在はもう畑ではありませんで、宅地になっております。

もう一方、この赤い土地の右側、東側のかかなり小さい住宅が並んでいます。北側もどうかということのご質問だと思います。現地はかなり住宅が密集した地域となっていて、道路も4メートルあるかないかという狭いところですが、環境としては農業をするという感じではなくて狭隘な典型的な感じの住宅地でした。

冒頭のお知らせというお話は、今後研究材料にさせていただきたいと考えております。

会長

ほかにいかがでしょうか。

酒井委員

今後よろしく申し上げます。

会長

今のテーマは若干私からも補足をさせていただきますが、都市計画の法律という大変古い時代、戦前からある法律でして、都市計画を定めるときに、図書を定めるということで図面と文書で表示をすることになっているものですから、正式なものとしては図面がどうしても要ることになっております。

ただ、おっしゃるように説明の過程で、もう少しビジュアルでわかりやすいというご指示だったと思いますので、ひとつ事務局でもよろしくお願い申し上げます。

ほかにご発言はいかがでしょうか。白井委員、どうぞ。

白井委員

1 ページ目の当該生産緑地の経緯及び今後のスケジュールについてです。

まず初めに平成4年11月5日に生産緑地地区都市計画決定と書いてあります。これ以前はこの当該土地はどのように利用されていたのか。

それとその後、平成22年4月28日に生産緑地面積変更と書いてありますが、今回750平米と書いてあります。この土地はもともと大きいものだったのか小さいものだったのか、この辺についてまず時系列的にご説明をお願いしたいと思います。

会長

豊川幹事、どうぞ。

豊川参事

恐縮です。また先ほどのこの A3 版の横の地図をごらんください。もともとこのあたり一帯は、今でこそ宅地になっておりますが、以前はかなり農地だったと聞いております。したがって、本件のこの赤い区画も指定以前から農業をしていたと聞いております。

ご質問 2 点目の面積の変更ですが、これはさっき申し上げましたが、もともと南側のこの生産緑地地区の一部として、同じ生産緑地地区の指定がされておりました。この平成 22 年にこの南側のこの畑 3 つを表示してありますこの部分を削除して、面積を変更したといった経緯です。

会長

白井委員、どうぞ。

白井委員

農地から生産緑地に決定されて、主たる従事者の故障やまた都合等により変更とあるのでしょうか、一方で 30 年経過と、今回この平成 4 年に決定されて 20 年ぐらいですか。これを長いと見るかですが、当初この 4 年に決定されたときに、あらかじめある程度 30 年間可能かどうかという見通しなんていうのは立てないものなのでしょうか。それは途中変更やむなしと見るのかどうかということです。

一方、とりあえずこの決定だけいただければ、税制上の優遇が若干あるかなといううがった見方もできなくもないところなのですが、生産緑地としていわゆる都市計画の決定を立てる際に、区としてこの見通しみたいなものを立てておられるのでしょうか、お伺いしたいと思います。

会長

豊川幹事、どうぞ。

豊川参事

生産緑地の指定に関しては、法的な指定要件が整っていれば指定をせざるを得ないといった状況です。

実は中野区内の生産緑地地区は、先ほどの資料にもありましたが、今回の削除で総面積が全部で 2.30 ヘクタールあるわけですが、実際の農地はその倍ぐらいの面積があります。たしか 5 ヘクタールぐらいです。ですから、中野区内の農地の約半分ぐらいこの生産緑地に指定されて、そこは一応農業をしますという意思表示はしていただいています。

逆に言えば、中野区内の農地の残り半分は、今は農地だけれども、農業をするかどうか

わからないといったことであると考えています。そういったことから、少なくとも当該地に関しては、現在は別としまして平成4年当時は農業を続けたいという意思表示をされたものと当時は考えていると思います。

会長

白井委員。

白井委員

嫌な角度からの質問で失礼しました。

それから、資料の4ページの右の欄の摘要に「(今年度失効)」「(5年以降指定)」と書いてあります。この辺がわかりづらいのですが、いわゆる30年間経過というところでしょうか。残る11カ所の生産緑地の指定がなされています。この7番と11番に記号が振ってあるのですが、この2つについてご説明をお願いしたいと思います。

会長

7番と11番について具体の説明ができる方。後ろのほうからでも構いませんので直接お話しください。

事務局

後ろの記号で⑤とか⑧とか摘要欄にあるのは、平成5年に指定したという⑤という意味です。上の11番のところは⑧です。平成8年の指定ということです。

会長

白井委員、ありがとうございました。

ほかにご発言はございませんでしょうか。よろしいですか。

特にご発言がないようでしたら、本件についてお諮りをしたいと存じます。よろしいですか。

東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）について、案のとおり了承するという
ことでよろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

ご異議ないようですので、そのように決することにしたいと思います。

本日の諮問事項についてはこれで了承となりました。ありがとうございました。

続きまして、本日の次第には特に記してありませんが、西武新宿線の連続立体交差事業の事業認可について報告をしたいという旨の申し出をいただいております。佐々木幹事から説明をお願いいたします。

佐々木副参事

西武新宿線の連続立体交差事業について説明させていただきますので、資料を配付させていただきます。よろしいでしょうか。

会長

はい、してください。

(資料配付)

佐々木副参事

それでは、西武新宿線中井駅から野方駅間の連続立体交差事業について、事業着手することになりましたのでご報告させていただきます。

このたび西武新宿線の中井駅から野方駅間の約2.4キロの連続立体交差事業について、都市計画事業の事業認可を国土交通省から東京都が取得しまして、本年4月1日に事業に着手することになりました。これによりまして中井駅から野方駅間の鉄道を地下に通し、中野通りなど7カ所の踏切がなくなります。

また、沿線地域が一体化されることにあわせまして、新井薬師前、沼袋駅で駅前広場などを整備することで、安全で快適なまちの実現が期待されるということです。

連続立体交差事業のこれからの予定ですが、まず地権者を対象とした用地補償説明会を7月の17日と18日に開催する予定です。その後、工事説明会を開催しまして、工事に着手し、平成32年度の完成を目指しています。

簡単ですが以上です。

会長

ただいまのご説明についてご質問等ございましたら、どなたからでもご発言いただきたいと思えます。いかがでしょうか。遠藤委員、どうぞ。

遠藤委員

中野区と直接関係ないですが、高田馬場の辺からずっと立体化するのですか。それとも中野のこの地域だけ立体化するのですか。そこだけ教えてください。

会長

佐々木幹事、どうぞ。

佐々木副参事

今回の連続立体交差事業については、新宿区の中井駅から野方駅間という区間で決定されておりますので、地下化の対象としては中井駅から中野区内に入ってから地下にもぐり

まして、野方駅の手前で地上に戻ってくるというような計画です。

会長

よろしいですか。ほかにいかがですか。

萩原委員、どうぞ。

萩原委員

今、連続立交のお話をしました。ようやく中野区においてもこの連続立交が進められることに住人として非常にうれしく思っておりますが、よくある地下化と地上部の立体化ということで、これでも小田急線をはじめいろいろ地域住民との間で問題になっていたわけです。これは上か下かということについて、もう都市計画としては決定しているのかどうかをお伺いしたいと思います。

会長

佐々木幹事、どうぞ。

佐々木副参事

この図面では平面図しか描いてございませんのでわかりにくいのですが、この中井駅から野方駅間については、地下方式で既に都市計画決定されています。その地下方式の事業をこれからしていくということです。

会長

よろしいですか。

萩原委員

ありがとうございます。

会長

ほかにご質問等はいかがですか。

よろしいですか。もしほかにご質問等ないようでしたら、本件の報告については了承することにしたいと思います。よろしいですか。

それでは、ほかに事務局から何かご発言がございましたらお願いします。

豊川参事

本日はありがとうございました。次回の審議会ですが、日程は未定ですが9月以降の開催を予定しております。日時とか会場等が決まり次第、開催通知を委員の皆様方にお送りします。よろしくお願いたします。

会長

それではこれもちまして、本日の審議会は閉会としたいと思います。どうも長時間ありがとうございました。

—了—