

平成20年度（2008年度）第1回中野区都市計画審議会

日 時 平成20年（2008年）4月25日（金）午後1時30分

場 所 中野区役所4階 区議会第1委員会室

次 第

1. 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）

2. その他

出席委員

森 委員、矢島 委員、田代 委員、村木 委員、峰岸 委員、高野 委員、
樋口 委員、五味 委員、戸矢崎委員、赤星 委員、伊丹 委員、下田 委員、
ひぐち委員、伊東 委員、かせ 委員、飯島 委員、大竹 委員

事務局

田中区長

登都市整備部都市計画担当課長（都市整備部住宅担当課長兼務）

幹 事

長田経営本部政策室計画財務担当課長、石井都市整備部長、
田中都市整備部都市計画調整担当課長、角都市整備部南部地域まちづくり担当課長、
上村都市整備部中部地域まちづくり担当課長、遠山都市整備部土木・交通担当課長
安部都市整備部公園・道路担当課長、豊川都市整備部建築担当課長、
佐藤拠点まちづくり推進室長、松前拠点まちづくり推進室拠点まちづくり担当課長（拠点
まちづくり推進室中野駅周辺整備担当課長兼務）

事 務 局

それでは、定足数に達しておりますので、平成20年度第1回中野区都市計画審議会の開会をお願いいたします。

会 長

皆さん、こんにちは。大変お忙しい中、当審議会に御出席いただきまして、まことにありがとうございます。

ただいまから、平成20年度第1回中野区都市計画審議会を開会いたします。

本日の会議でございますが、お手元の次第のとおり、諮問事項が1件でございます。皆様方の御協力を得ながら円滑に進めたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

議事に入ります前に、委員の異動がございました。御紹介をさせていただきます。

事務局からお願いいたします。

事 務 局

平成20年2月8日付で、区議会選出委員でございます佐伯委員から辞職願の提出がございました。同月19日付で承認させていただきましたので御報告申し上げます。

お手元に委員名簿をお配りしてございますので、御確認をお願いいたします。

会 長

また、この4月に区の人事異動がございました。審議会幹事の変更もございまして、紹介を兼ねて御報告させていただきます。

事務局からお願いいたします。

事 務 局

それでは、お手元の幹事名簿に従いまして御紹介させていただきます。

異動した職員だけ御紹介いたします。

都市計画マスタープラン改定に伴う新設ポストがございまして、都市計画調整担当課長の田中正弥でございます。

都市計画調整担当課長

都市計画マスタープランを担当いたします都市計画調整担当課長の田中でございます。よろしく申し上げます。

事 務 局

田中課長は、民間のコンサルタント会社を退職されまして、3年間の任期つきで参りました。よろしく申し上げます。

続きまして、建築担当課長の豊川士朗でございます。

建築担当課長

豊川でございます。よろしくお願いいたします。

事務局

豊川は、経営室の財産管理担当課長から異動してまいりました。
次に、拠点まちづくり推進室長の佐藤幸一でございます。

拠点まちづくり推進室長

佐藤幸一でございます。よろしくお願いいたします。

事務局

佐藤は以前も幹事ございましたけれども、建築担当参事からこのたび拠点まちづくり推進室長に異動になったものでございます。
御紹介は以上でございます。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、早速ですが、区長から諮問をお願いいたします。

区長

諮問でございます。

中野区都市計画審議会

会長 森 欣貳 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項の規定により、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（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の一部を廃止する。

以上

以上でございます。

よろしく願いいたします。

[諮問文手交]

会 長

どうもありがとうございました。

ただいま説明がございましたように、これから審議に入りたいと思います。

[諮問文(写)配付]

会 長

東京都市計画生産緑地地区の変更について、これから審議を始めたいと思います。

幹事から説明をお願いいたします。

都市計画担当課長

それでは、ただいまより御説明いたします。

説明の前でございますけれども、区長は本日ほかに所用がございますので、ここで失礼させていただきます。よろしく願いいたします。

[区長退席]

都市計画担当課長

それでは、お手元の資料に従いまして御説明いたしたいと思います。よろしく願いします。

まず、お手元の本日の資料を1枚めくっていただきたいと思います。

1ページ目でございますけれども、東京都市計画生産緑地地区の変更についての資料でございます。

まず、1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条の規定によりまして、既に「行為の制限の解除」が行われました上鷲宮五丁目の生産緑地地区の一部、約1,210㎡を削除するというものでございます。

「行為の制限の解除」と申しますのは、生産緑地として建築物の建築等が制限されていたものでございますけれども、その制限が既に解除されたということでございます。したがって、名実とも建築物が建てられるような状態になったというものでございます。

そのために生産緑地地区としての指定を解除するというごさいます。

場所につきましては、次の2ページに、地図で示してあります。中野区全体の地図でございます。北西のほう、地区番号4と書いてあるところでごさいます。上鷲宮でございます。

拡大された地図が6ページと7ページにごさいます。色のついた6ページ、それから7ページが拡大された地図でごさいます。この④と記載されている生産緑地地区でごさいます。住所で申し上げますと、上鷲宮五丁目21番です。7ページですと、黒くぬられた④の部分でごさいます。約1,210㎡です。これは道を挟んで二つに分かれておりますが、合わせて1,210㎡程度ということでごさいます。

それでは、最初の1ページ目に戻っていただきまして、理由と経過を御説明いたします。

今回の土地につきましては、営農されていた方が昨年6月にお亡くなりになりました。その家族の方から、11月2日に買い取りの請求の申し出がございました。区としましては、その後、中野区の内部、それから東京都、都市再生機構に買い取りの可否の照会をいたしました。しかしながら、いずれも買い取りは行わないとの回答がございました。

また、JA東京、農協でございすけれども、そちらのほうにも、農業関係者への農地取得のあっせん依頼をいたしましたが、農業関係者からもまた取得の希望がございせんでした。このため行為制限が解除されて現在に至っているものでございす。

この行為の制限と申しますのは、先ほど申し上げましたように、生産緑地地区と指定されますと、建築物が制限されるというものでございす。しかし、この買い取りの指定から3カ月経過しますと、生産緑地法によりますと、この制限が解除されるということでごさいます。建物建てる状態になったというものでございす。その後さらに、東京都からは3月5日付で生産緑地地区変更の同意の回答をいただいております。経過でごさいます。

次に、4ページの新旧対照表をごらんいただきたいと思ひます。

下の表を見ていただきたいと思ひます。中野区生産緑地地区でございすけれども、箇所数は、これまでは14カ所、約2.71haでしたが、今回この生産緑地地区が削除されますと、13地区、約2.59haに変更になります。

なお、本件の都市計画変更の公告・縦覧につきましては、3月11日から3月24日までの2週間行いました。その結果、お二人の方から意見書が提出されました。9ページになります。

御意見としては、大きく二つございす。

一つ目は、生産緑地の減少を防ぐ努力と生産緑地所有者が農地を維持できるように協力してくださいというものでございす。

もう一つは、生産緑地維持のために市民農園という方策を検討してくださいというものです。

また、検討状況につきましても御意見がございました。区の見解ですけれども、基本的には昨年9月5日に開催されました本都市計画審議会の際にお示した内容と同じものがあります。区としましては、食料・農業・農村基本法あるいは土地生産緑地法に基づきま

して、農業と生産緑地維持に努めるという責務が当然ございます。また、生産緑地の維持につきましても、営農されている方の意向というものもございませけれども、所有者の方の求めに応じまして助言、情報提供などの支援につきましても行っているところでございます。

なお、生産緑地地区と申しますのは、あくまでも営農を前提とした緑地の保全というものでございまして、後継者の有無というのがその維持に決定的な影響を与えているという状況がございませ。

また、今回のケースでございませけれども、市民農園につきましても、今回のこのケースでは主たる従事者がお亡くなりになったということで、営農の継続が困難となった。また、相続人の方が、この土地につきましても営農の意思がないということで売却を希望したという点がございませ。そういったことから、市民農園に移行というのは難しいものがあります。

現在の検討状況でございませ。生産緑地につきましても相続税の問題がかなり大きな課題となっております。また、緑地として区が取得するに際しましても財源等の問題がございませ。これらの問題につきましても、中野区に限らず23区あるいは市のほうもそうですが、共通の課題ということになっております。

現在、中野区としましては制度の見直しですとか財源確保などに向けまして、国や東京都へ要望していくということも含めて検討しているところでございませ。

以上でございませ。よろしく御審議のほどお願いいたします。

会 長

どうもありがとうございました。

ただいま説明がございましたが、これに関しまして御質問等ございましたら発言をいただきたいと思ひませ。

かせ委員、どうぞ。

か せ 委 員

数少なくなってきた生産緑地、特に緑地というふうに見ますと、一つひとつなくなっていくことを審議しながら、もったいないとか、残念だなという思ひがしてしようがありません。

それにしても、この意見の中にもありましたようにそういう思ひをされている方がたくさんいらっしゃるし、また、それについては区民の意向を実現するためにいろいろ努力されているという報告がありました。しかし、なかなかうまくいかないということですが、例えばこれを維持していくためには、農地として維持するのはなかなか難しいことかなと思ひますが、区が公用地なりなんなりということで買い取るということで、その活用方法についてはいろいろあるというようなことで持っていけないと、なかなか緑地は守り切れないのではないかなと思ひますが、その辺の見解はいかがでしようか。

都市計画担当課長

この意見書では、生産緑地としての維持をお願いしたいという見解でございます。生産緑地の維持ということは、当然、農家の方が営農を継続して行うというのが大前提でございます。しかしながら、後継者がいないということですからそれができないという状況です。なかなか難しいということでございます。

そうしますと、その次の手段となりますと、営農ができないということになれば、当然生産緑地の廃止ということに帰着することになるわけでございます。生産緑地を廃止した後に、例えば区が購入をして公園ですとか緑地などにできないかということでございます。ただ、この点につきましては財政的な問題等々ございまして、なかなか直ちにというのは難しいところがございます。生産緑地の買入れにつきましては、補助金ですとかそういった面での財源的な補償がないという状況がございます。そういったところから、中野区に限らずなかなか進展していないという状況がございます。

それから、相続税という大きい問題がございます。ですから、その辺の制度的な面も含めて、東京都あるいは国のほうに何らかの対応を検討していただきたいということで要望等をしていきたいというところで今検討しているところでございます。

会 長

かせ委員、いかがでしょうか。

か せ 委 員

先ほどの説明の中で、他の区とも足並みをそろえるといいますか、何か協調していくというようなニュアンスが聞かれたんですが、他の区の実情といいますか、その辺での意見交換はされているのでしょうか。そして、どういうふうになれば解決できるかという方向性みたいなものは見出しているのでしょうか。

会 長

今の御質問に対して答えられる方はどうぞ。

都市計画担当課長

生産緑地につきましては、23区の担当者の会議を持って情報交換を行っているところでございます。

いずれにつきましても、生産緑地の役割、機能というものがございます。単なる公園と違いまして、作物を育てるですとか子供の教育面ですとかそういった役割もございます。そういったところから、何とかできれば生産緑地として維持していきたいということにつきましては、農業関係者も自治体も共通の願いということになっております。それを受けまして、情報交換等につきましてやっている状況でございます。

会 長

ほかの幾つかの区とそういうことをやっているということですね。

都市計画担当課長

東京都と23区の担当職員でございます。

会 長

飯島委員、どうぞ。

飯 島 委 員

3点ほどお伺いします。

当該都市計画審議会で生産緑地の話は2件目、最近でもありました。一体これをどうするつもりなのかというと、生産緑地を維持する努力をされるというようなこと、生産緑地として維持するということは農地として維持する、農業があるかないかという問題になってくる。中野区には農業委員会がありませんよね。そういうことの位置付けが区として不確かなのにどうやってそれを維持するんだという、そもそもそういう問題がしっかり検討されているのかどうかということが一つ。

それから、都市計画審議会ですから、都市計画にかかわって都市マスをこれから改定をする、あるいはみどりの基本計画についてももちろん改定する。そういう中で、ではこの生産緑地を含めた緑地についてどうなっていくのかということをごここで取り上げてどうされるのか。そして、取り上げたけれども、それが間に合うのか間に合わないのか。今後、13カ所ぐらいになるこの生産緑地については、どんなデータをお持ちになっているのか。お持ちになっている方の年齢はどうか。いずれ、こうした同じような問題が起きるのか起きないのか。そういうことがいつごろ考えられるのか。そんなことについては検討されたことがあるのでしょうか。そういうことを踏まえた上で、中野として緑の土地の確保、維持、あるいは拡大ということについて、どんな戦略をお立てになるつもりなのか。都市計画にかかわる部分についてどう検討されていらっしゃるのかお尋ねをしておきます。

会 長

2点ですね。回答をいただきます。

都市計画担当課長

生産緑地につきましては、農家の方は営農するというのが大前提でございます。おっしゃるとおり、後継者がなかなかいないというところで苦慮しているという実態でございます。

したがって、このような現在営農されている方がお亡くなりになったときにその後継者がいないというところは今後も出てくる可能性はきわめて高いと思っております。現在営農されている方でございますが、平均年齢は74歳でございます。70代の方、80代の方もいらっしゃるという状況でございます。

生産緑地としての維持で今後どういうことが考えられるかということでございますけれども、意見のほうにございましたような市民農園ということも一つの手段だと思えます。ただ、この場合、あくまでも相続税等のことを考えますと、営農されている方がみずから農園主となって運営をするという農園であれば、営農されているというふうに認定されて、相続税の納税猶予が受けられるという状況がございます。一つはそういう方向があると思えます。

ただ、営農されている方が農業をやめてしまって、それをほかの例えば区に貸すということでありますと、相続税の納税猶予が受けられないということになります。長期にわたってそういうやり方をやるというのはなかなか農家の方は選択をしないのかなというふうに思います。ほかの区の例ですと、自治体に貸す場合は大体生産緑地以外の農地を貸しているというのがほとんどでございます。

そういうことでございますので、生産緑地として維持する場合は、あくまで営農されている方が市民農園をみずから運営するとか、そういったやり方が一番現実的のところかなというふうに思います。我々としましては、農地として通常の作物を生産するというのが一番いいと思うんですが、次の手としましては、そういったことを視野に入れまして、一定の支援をやっていきたいと思っております。

都市整備部長

都市計画上どのようにこれから考えていくのかという御質問がございました。特に上鷺宮の地域におきましては、土地区画整理事業を施行すべき区域というのが上鷺宮地域の中に占める8割方がそのような地域になっております。区画整理事業ではなくて地区計画でこの地域の改善を図っていこうという場合に、どのような緑あるいは道路率といったようなところでの一定のガイドラインが東京都から示されております。このような数値、基準等に照らしていったときに、例えば現在のこの面積で申しますと、今の既存の面積では足りないという現状がございます。

したがって、この残された生産緑地の中の一定の部分につきましては、区といたしましては当然その足りない部分を確保していく必要があるだろうと考えております。そういう必要性からも、昨年の都市計画審議会でも、区としても、この中の何か所かについてはできるだけ買い取りの方向でいきたいということを申し上げてきた経緯もございます。その辺をかんがみながら、今後の都市計画マスタープランあるいはみどりの基本計画といったようなものを策定していきたいと考えております。

会 長

飯島委員、どうでしょうか。

飯 島 委 員

そうだとすると、単純に、区の方針で生産緑地としてこれを維持したいというのは建前としてはあるかもしれませんが、ほとんど難しくなっているんじゃないかな。むしろ、そ

うであれば、どんどんこうやって解除されて、買い取る人もいなくて、民間に売られて宅地になっていく、こういうケースのほうが流れとしては強くなるんじゃないか。区の方針自体がこういうことを加速させてしまう可能性があるんで、むしろ、今、部長がお答えになりましたけれども、区がそういう方針なら方針で生産緑地のこういう解除があった場合は区が買い取れるような、そこに計画を持っていく、あるいは生産緑地は生産緑地として維持するにしても、次善の策を次善の策としてではなくて、同じぐらいのウエートを持って、だって持っている方がこれ以上営農できませんと、後継者もいませんと、これをだれかに引き継いでもらえば当然その相続税がかかって大変になるのでとてもそんなのできませんよというようなことだとすれば、そうではない、買い取りができる、区としてのスタンスをきちっと決められたりなんなりしたほうが、そこにオープンスペースや緑のエリアを確保するためにはよりふさわしいのではないか。また、都市計画上のそういう要請がこれから検討していけば出てくる可能性が非常に強いし、そういう認識をお持ちだとすれば、どこかでそういう検討に踏み切っていないと、単純にこれから都市計画審議会にかかって、現状こうなってきた以上、これから尽きないような話になっているわけでしょう。諮問は出るけれども、現実にもうこういう対処されているわけですから。だとすれば、むしろもうちょっと前向きにいくようなあり方というものがないと、非常に無力感を感じるような話になってしまうので、その辺はどうなんですか。

会 長

大変積極的な意見で。お答えできたらどうぞ。

都市整備部長

基本的には、今、委員から御指摘がございましたような方向を持ちながら区の方針を固めていきたいなというふうには考えてございます。

ただ、先ほど課長から申し上げたように、財源の問題が1点大きくございます。この辺の兼ね合いを考えながら方針もあわせてトータルで勘案していく必要があるのかなと思っています。

いずれにしましても、都市マスの策定までには、それはきちっと固めていくという決意で取り組んでいきたいなと思っております。

会 長

生産緑地地区は、今いろいろ議論されたように、都市の緑としての位置付けというのが大変大きいんですね。

田代委員、何か意見はございますか。中野の場合、今どんどん減ってきていますので、どうやるかということですね。

田 代 委 員

生産緑地の問題は制度的な問題も含めて非常に難しいんですけども、今御意見がいろ

いろあったように、では具体的にどうするのかというあたりにもう既に事態は来ているわけです。今の中野区からすると、買い取り請求は難しい、生産緑地としての維持は難しい、市民農園は難しい、ないない尽くしになってしまっただけは全く困るわけで、とにかく地区計画とかそういう具体的なプランの中でどうするというを、新たな面もきちっと明記した上で、それを都市計画的な制度の中に位置付けていくと。そういう段階に来ているのではないかというふうに思います。そのときに、今現在、存在している部分というのが、中野区全体から見るとかなり偏っていることは事実なんです。ですから、区全体としての位置付けということと当該エリアをどう位置付けていくかという問題は恐らく違うんだろうと思いますけれども、生産緑地地区として位置付けられていない農地も含めた、もっと本質的な計画を早急に手をつけていただきたい。そして、その中からできることを着手していく。その場合には、緑地所有者の方の合意形成も非常に重要だと思いますので、何かそういったことも踏まえて、具体的なことに早急に着手する時期ではないかと思います。

会 長

どうもありがとうございました。

ほかにございますか。

五味委員、どうぞ。

五 味 委 員

これは、生産緑地に指定されたのは、恐らくもう何十年か前だと思うんですが、この生産緑地の指定の基準があるわけなんです。これは、緑地の指定の条文をよく見ると出てまいります。今皆さんが見ている表にある生産緑地はみんな500㎡以上でございますが、その中に公害だとか災害の防止のために適するものであれば、500㎡以上の規模の区域があれば市町村が指定できるということになっております。この条文の中に公害だとか災害の防止というのは、中野区がいつも悩んでいる長期計画の中で、区が確固たる将来の長期計画の中に災害に強いまちづくりということをやっているわけですから、これをなるべく区の10か年計画とか長期計画あたりに結びつけて、そういった一つの考え方というのを区の中に持っていなければまずい。これを区民にアピールする必要があると思うんです。

私はいつも言っていますが、狭隘道路が多いとか公園が少ないとかということが、これから学校の統廃合が行われるようになるわけですが、こういうことも全部関連することだと思うんです。したがって、そういった確固たる信念というか、ここの生産緑地の指定の基準をもとによく考えていく必要があると思います。

以上です。

会 長

どうもありがとうございました。

ほかにございませんか。

いろいろ意見等をいただきました。今後、中野区としても都市計画マスタープランの策定等がございますし、そういう中でも、先ほど部長からも答弁がありましたように、緑についての、特に生産緑地関係も含めていろいろまたそれも考えながら検討する必要があります。

そういうことで、きょうのいろいろな意見をぜひ理事者のほうでは十分考えていただきたいと思います。

ほかに質問がなければ、本日の諮問の東京都市計画生産緑地地区の変更につきましては、お諮りをいたしたいと思います。

特段の御異議、御意見はございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

会 長

御異議ないものと認め、本都市計画案を原案のとおり承認することといたします。

それでは、次の予定などについて事務局からお願いいたします。

事 務 局

どうもありがとうございました。

本日はこれで終了になりますけれども、次回の予定などにつきましてお伝えしたいと思います。

次回の審議会ですが、前回御報告させていただきました都市再開発の方針、それから住宅市街地の開発整備の方針に関する東京都の素案につきまして御報告させていただきたいと思っています。東京都のほうでは、6月に今申し上げた方針の素案の縦覧が行われる予定でございます。8月には公聴会の開催を予定していると聞いております。詳しいことが明らかになった時点で、正副会長と御相談の上、次回の審議会開催日を決めさせていただきたいと思います。大体7月ごろになるかと思います。日程が決まり次第、開催通知をお送りさせていただきますので、よろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。

会 長

きょうは諮問事項1件ということで、大変短い時間でいろいろな意見等出していただいて、無事に審議会を終了することができました。恐らく、私が担当している中では初めてではないかと思います。そういうことで、御協力のほど本当にありがとうございました。

それでは、これをもちまして本日の審議会は閉会といたします。