

# 目黒区都市計画審議会会議録

令和3年度 第3回(通算第273回)

[令和3年10月28日]

## 令和3年度第3回（通算第273回）目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

（欠席委員 藤井委員ほか2名。）

会長 令和3年度第3回、通算第273回の都市計画審議会を開催する。会議録の署名委員は私と田島委員。傍聴者はなし。まず事務局から連絡事項をお願いします。

区 本日の審議会は、新型コロナウイルスの感染拡大を防止するため、対面とオンライン会議を併用しての開催とする。オンライン参加の方は発言時以外ミュートにさせていただき、切り忘れていた方は事務局でミュートにさせていただきます。

会長 委員が集まるのは本日が初めてのため、自己紹介をお願いします。

委員 ～自己紹介～

会長 次に、本日出席している事務局職員も自己紹介をお願いします。

区 ～自己紹介～

会長 議題に入る前に、事務局から報告事項をお願いします。

区 前回の審議会で諮問のあった、「目黒区の都市計画マスタープランの改定のあり方について」、その後の経過を報告させていただく。

第2回の会議録にあるように、会長から専門部会での検討をご提案いただいた。それを受け、都市計画などの専門家で構成する「都市計画マスタープラン改定専門部会」を設置した。専門部会の委員については、都市計画審議会の学識経験者のうち、只腰会長をのぞく大佛副会長、兵藤委員及び藤井委員に加えて、筑波大学教授の谷口綾子委員と中央大学研究開発機構機構助教の丹羽菜生委員に委嘱をした。第1回専門部会は8月26日にオンラインで開催し、部会長については大佛副会長、副部会長については兵藤委員に決定した。

会長 専門部会長の大佛副会長から何か報告事項等があればお願いします。

副会長 現時点で特にご報告することはないが、現在の目黒区の姿を詳細に把握しながら、また今後の目黒区のあるべき姿を見据え、専門部会の委員の方々、関係者の方々から広くご意見をいただきながら都市計画マスタープランの改定案について検討して参りたいと考えている。その内容については適宜ご報告させて頂く予定なので、よろしくをお願いしたい。

会長 議題に入る。事務局から議事の進行について説明をお願いします。

区 まず、発言方法について、オンライン参加の方は画面に映るよう挙手をお願いします。発言希望者がいないか随時事務局で確認し、会長に指名していただくが、万が一指名されない場合等はチャットで知らせてほしい。会場にいる方は事務局がマイクを渡しに行くので、会長から指名されたらその場でお待ちいただきたい。

それから付議文については、これまでは区から会長へ手交していたが、感染拡大防止の観点から省略する。同様に答申文についても、手交を省略する。

最後に付議案件の質疑応答と採決については、議事の進行上、ウェブ参加者、対面参加者の順で行う。

会長 議題に入る。本日は1件の付議がある。付議案件について、事務局からお願いします。

区 ～ 事務局付議文読み上げる ～

会長 ただいま付議された目都計第800号「東京都市計画生産緑地地区（東が丘一丁目・柿の木坂一丁目）の変更について」を議題とする。

事務局より説明をお願いします。

区 令和3年7月27日の当審議会に報告し、その後、都知事あて協議を行い、都市計画変更案の公告・縦覧手続きを進めてきた。このたび、変更案のとおり都市計画決定するため、本日付議するものである。

東が丘一丁目の生産緑地地区10番は、令和3年6月1日、所有者から追加の指定の申出があった。当該農地は、既存地区と一体として継続的に農地を維持することができ、生産緑地法及び目黒区生産緑地地区指定要綱に適合し

ていると認められるため、追加するものである。

柿の木坂一丁目の生産緑地地区18番は、令和3年2月24日、主たる農業従事者の死亡に伴い、所有者から承継する生産緑地の一部について買取りの申出があった。当該生産緑地は、東京都及び区等による買取りがなく、農業従事者へのあっせんも成立しなかったため、5月24日に行為制限が解除された。残った部分についても、面積が区の定める指定要件の300㎡を下回り、公道に面していないため削除し、生産緑地地区の全部、約990㎡を削除するものである。

なお、都市計画変更案の公告・縦覧の結果、縦覧者並びに意見書の提出は無かった。

今後の予定は、当審議会の答申を経て、11月以降、都市計画変更の決定、告示・縦覧を予定している。

会長            それでは、審議をお願いします。

委員            前回第2回審議会の会議録にもあるように、意見12として提出させていただいたが、あっせんについて、資料では「令和3年3月23日にあっせんに努めるが不成立」となっている。このあっせんは、「3月18日に区及び都では買い取らない旨を通知」とあるが、この買い取らない旨を通知してからあっせんを行ったのか、それとも以前から買い取るか買い取らないかという決定の前からあっせんに努めていたのか、伺いたい。

また、今後生産緑地の解除の指定が来年2022年にせまっている。そのことについて、目黒区として、どのような影響があると見込んでいるのか。特定生産緑地の指定など、そうしたことが進んでいるのか。

会長            事務局お願いします。

区                買い取らない旨の通知を差上げたのちに、あっせんを行っている。目黒区の影響についてだが、特定生産緑地については、現在申請書をお出しいただき、来年度の指定に向けて手続きを進めている。

委員            買い取らない旨を通知してからあっせんしたということだが、この経緯によると5日という日程だが、この5日という期間は、何か制度であっせんの期間として決められているのか。買い取らない旨を通知してから5日というのは短いと感じる。

そして、先ほどの質問で申し上げたいいわゆる2022年問題については、生産緑地法の指定が来年2022年に一斉に指定を解除されることによる影響はあるのか、ということである。先ほど特定生産緑地の指定ということもあったが、一斉に解除されてそのままになってしまうのか、それとも引き続き特定生産緑地の指定を行うよう区として働きかけていくのか、という意味である。

会長 事務局お願いします。

区 1点目について、3月23日に産業経済・消費生活課へあっせんの協力を依頼し、生産緑地の行為制限が解除される5月24日までの間であっせんを行っていたということである。

2点目の2022年問題については、現在目黒区内のすべての生産緑地所有者から、特定生産緑地への移行の申請が出ている状況である。

委員 あっせんについて、5日間でやったということで、生産緑地はなるべく都市農地を残すという観点で産業経済・消費生活課などと協力して働きかけを行っているとのことだが、もしあっせんの期間に定めがないということであれば、もう少し粘って働きかけを行うべきではないかと考える。いろいろ法の改定があって、税制の優遇だとかそういう制度があって、そういうものに対して区民や民間で市民農地に参入されるようなところも含めて、もう少し大規模に粘り強くやるべきでないかなと思うが、その辺の考え方について再度伺います。

区 区としても農地は貴重だと考えており、出来るだけ減らないような努力をしていく。また、優遇措置や法律が変わったりしているので、それに関しても広く丁寧に説明していきたいと考えているため、減らないような工夫は今後も続けたい。

区 あっせんの関係で補足すると、産業経済・消費生活課が世田谷目黒農業組合等を通じて「農業しませんか」とお願いするのだが、世田谷区も目黒区の比ではないくらい解除が多い。実際相続税の問題が解決しなければ、生産緑地として残すのは難しいというのが現状である。ただし、2022年に向けて、改めて区として産業経済・消費生活課と都市計画課で農地を残していこう、生産緑地を残していこうということは言うつもりであるし、申請

書類も渡しているなので順次努力していきたいと思っている。だが大きな課題としては法律の枠というものがあって、生産緑地法があるが、現実的には相続税の関係でどうしても払っていかなければならないとなると、生産緑地を解除する話が多くなっていくのが現実である。その現実と理想の狭間をどう対処していくかは区としても苦勞するところだが努力していくつもりである。

会長           ただいま質問と答弁でもあった、特定生産緑地について、特定がつくとどう違ってくるのか、分からない委員もいると思うので説明を願いたい。

区               生産緑地法では指定期間30年となっていて、今ある生産緑地の大半が来年30年の節目になる。そのため、さらに延長して生産緑地に指定するという制度で、宅地と違い、特定生産緑地に指定されると様々な税制優遇措置が継続して受けられるものである。

会長           この先期限の制限はつくのか。

区               特定生産緑地の期限は10年である。

会長           期限が経ったらどうなるのか。

区               更新が可能である。

会長           制度等について委員から質問があればお願いしたい。よろしいだろうか。それでは他の質問があればお願いします。

区               東が丘一丁目一番地の生産緑地に関して、確認したい点が2点ある。第2回審議会の会議録でも他の委員からも似た質問があったため、内容が重複してしまうがご了承いただきたい。本生産緑地について、私が現場に行って確認したところ、この生産緑地の周辺に、養魚場の看板があった。また本敷地内に、たくさんの青い水槽らしきものが確認され、水の音が聞こえてきた。インターネットで確認したところ、この生産緑地の同住所において、錦鯉の販売が行われていることが確認できた。そこで1点目の質問である。生産緑地に指定され、今回追加で指定される土地を利用して、錦鯉の飼育や販売が行われている可能性があるが、区側の見解をお聞きしたい。2点目は、もし仮に生産緑地内で錦鯉の飼育や販売が行われている場合に、生産緑地法や区

の要綱等で問題がないかを教えていただきたい。私は実際に現地に立ち行ったわけではなく、道路やフェンス越しで確認しただけである。また、法律の専門家でもないためわからないところもあるが、生産緑地は大幅な固定資産税等の減免も行われている。ぜひ区の認識や有識者の方の解釈を教えてください。

会長 事務局からどうぞ。

区 ただいまご質問にもあった現場である東が丘だが、養魚場であることは区としても把握している。キウイ棚の下に水槽が置かれている。錦鯉の養育・販売が認められているのかというところは、区でも確認しており、生産緑地法の中では「農林漁業」という文言が使われており、問題ないと考えている。

委員 錦鯉の値段に驚いた。そういった販売が緑地内で行われていることは、漁業という観点とは少し違うのではないか。

区 そちらに関しては問題ないということは確認済みである。

委員 それは国の生産緑地法を扱うところとかに確認したのか。

区 当初の指定の際にもこのように審議会に付議し、また東京都との協議という作業の中で、手続きを経ている。当然錦鯉の飼育・販売は把握していたので、それを踏まえたうえで指定という形をとっている。

委員 それは何年前なのか。

区 平成4年である。

委員 有識者の方はそういうことが行われていて良いと考えるか。私は一区民として疑問に思う。農業というとキウイの生産等は分かるが、そういったこととは違った錦鯉の販売が行われていて、固定資産税が安いというのは一区民としておかしいのではないかと思う。審議会で検討されたということだったが…

会長 ご質問の主旨は分かった。農林漁業の漁業にあたるから大丈夫だということ

とだが、上にキウイの木があるから大丈夫という認識で合っているか。生産緑地の本来の緑地の機能を果たしてその下で何かやっているということではないのか。「漁業にあたるから大丈夫」というのだと、漁業かどうかは判断が分かれると思うのだが。

区            まずキウイの生産が行われているのは生産緑地で問題ない。その下に水槽があるというところは漁業ということで問題ないことは当時確認している。計画の手続きの中で東京都に協議はしている。

会長            確認するが生産緑地法の要件には合うということによいか。この都市計画決定は区長の判断だが、そういうことよろしいか。

区            平成20年に区も法律に基づき生産緑地指定の要綱を作ったが、基本的に東京都と協議して都市計画を決定するので、当然フィルターにもかけている。生産緑地法第3条の第2項に500㎡以上の規模の区域とあるが、これは区の方の条例で現在300㎡以上と定めている。また、生産緑地法第3条に「用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。」とある。ここは農林漁業の継続が可能な条件を備えている、用排水その他の状況という話もある。農地等と掲げているので、「公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、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あること。」と、法律上は抵触ないと平成4年に指定している。ただ、区としてはみどりの基本計画やみどりの条例も定めており、やはり緑は大切であり、基本は緑ということである。上にはキウイがなり収穫がなされることを職員が現場に行き写真も撮り確認し問題ないということで、付議を出している。

会長            よろしいだろうか。他に意見があればお願いします。

委員            目黒区は大きな敷地の邸宅はどんどんマンション化している。高木が失われ、緑が失われ、鳥の居場所がなくなっている一方で、マンションが建って、目黒区に移住する方が増え、目黒区の人口が毎年増えているという状況である。先ほど生産緑地をなるべく減らさないような努力をしたいとおっしゃっていたが、減らさない努力とは言っても相続の問題だとか厳しいと思う。一方で、生産緑地を増やしていくという方策はないのか。税制等の方策を模索

することも必要なのではないかと思う。

また、固定資産税の優遇があると話していたが、固定資産税はゼロになるということで合っているか。

会長 事務局からどうぞ。

区 確かに現状を維持させていくのにはいっぱいというところで、なかなか増やしていくということも難しい。そういった中で区としてはできる限り緑を増やしていく必要があると考えているので、土地が出た際に、出来るだけ緑を増やしていけるような仕組みづくりを考えていく。

固定資産税に関しては、ゼロになるというわけではないが、宅地よりもかなり低い金額で課税される。

区 補足すると、毎年、緑の保全・活用への財政支援の充実について、東京都や国に対して要望を出しているが、補助金が見つからないのが現実である。大事なものは緑の保全、活用への財政支援の充実を目指している。特に生産緑地等の都市農地が減っていくということで、令和4年度には多くの生産緑地が指定から30年を迎え、現在指定されている生産緑地が一斉になくなってしまいう可能性がある。これらに対応するためにも財政支援と農地保全策を早急に打ち出すことを国や東京都に対して、去年に引き続き要望している。お金がないとなかなか区として買い取りもできない、保全できないことになる。だからと言ってじっとせず、目黒区より数が多い世田谷区も動いているため、南一丁目公園のように、生産緑地を買い取り公園として整備した例もあるので、目黒区も保全のために良い方策がないか検討していく。

委員 練馬区が一番生産緑地が多いと聞いている。解除によって不動産売買が活発になるだとか問題提起がされている。増やす方策があれば働きかけたいということだが、生産緑地法自体も30年前に農地を残そうという法改正からできたものである。今も人口減少社会なので、緑を残すことは、補助金も大事だが、さらに広げていけるような方策を考えて東京都や国の方に要望を出すことも必要ではないかと考えるが、いかがだろうか。

会長 事務局どうぞ。

区 生産緑地の指定の面積は通常500㎡だが条例では下げ、300㎡以上で

指定できるようにし、だいぶハードルを下げています。目黒区は狭小宅地が多いので、農地でも拾えないかと考え、産業経済部門と連携し取り組んでいる。

会長 よろしいだろうか。他には。

委員 先の委員も2022年問題について言及していたが、目黒区は現状あるものについては引き続き緑地としていくと聞いて安心した。生産緑地は景観もそうだが、農業体験もある。じゃがいもほり等に私も参加したことがあるが、そういった貴重な機会を提供していただけるものなので、出来ればそれも維持していただきたい。だが、所有者の方も高齢化し、ご自身での維持管理も大変になってくる。区の地権者の方や、生産緑地の区内の農家の方の協議会もあると思うのだが、維持の課題というのは、現場からこういったものが上がっているのかお伺いしたい。

会長 事務局から回答どうぞ。

区 所有者の方の高齢化、後継者がいないといった課題がある。生産緑地の賃借は、都市農地賃借円滑法により出来るようになったので、こういった制度が変わった場合は、所有者の方等に周知していく。問題が懸念されていく中で、法律も変わっているの、適切に情報提供を行っていく。

委員 まさに今賃借の話があったが、八雲の方ではシェア農園という形で、第三者の方に貸して利用して頂くのが大変好評であると聞いている。ぜひ区としても民間活用を連携の一つの方法として協議していただいて、地権者の方と色々な施策を考えていければと思う。

会長 事務局どうぞ。

区 区内のシェア農園について、都市計画法に基づく生産緑地に指定できるかというところには個別の課題があると思う。ただそういう動きも見ながら、法律等で改正を促す等、出来ることがあれば検討していく。

会長 よろしいだろうか。他になければお諮りしたい。採決方法としては異議あり・なしを諮る簡易採決を行いたいがかが。

委員 (会場・ウェブともに) 異議なし

会長 それでは簡易採決を行う。令和3年10月28日付け目都計第800号により区長から付議された、「東京都市計画生産緑地地区(東が丘一丁目・柿の木坂一丁目)の変更」について、案のとおり異議はないか。

委員 (会場・ウェブともに) 異議なし

会長 異議なしと認め、「東京都市計画生産緑地地区(東が丘一丁目・柿の木坂一丁目)の変更」については、案のとおり異議はない旨、当審議会として区長へ答申する。

～ 会長答申文を読み上げる ～

以上で、本日の議題はこれで終了する。事務局から今後の予定等があれば。

区 オンライン併用会議にご協力いただき感謝する。次回の開催日程については年内を予定している。決まり次第、各委員宛てに開催通知をお送りする。

会長 令和3年度第3回(通算第273回)目黒区都市計画審議会を閉会する。

以上は、会議の概要であることを証する。

(署名委員)

---

---