

第 1 9 3 回

杉並区都市計画審議会議事録

令和 2 年(2020 年) 1 0 月 2 9 日(木)

		第193回杉並区都市計画審議会
		令和2年(2020)年10月29日(木)午前10時00分～午前11時35分
出席者	委員	[学識経験者] 中井・村上・関口・河島 [区 民] 堤・栗原・大川・小野・毛塚・大原 [区議会議員] 松尾・野垣・ひわき・矢口・川原口・けしば・岩田 [関係行政機関] 竹内・菅野
	説明員 (区)	[都市整備部] 都市整備部長・まちづくり担当部長・土木担当部長・ 都市整備部管理課長・都市企画担当課長・市街地整備課長・ 鉄道立体担当課長・土木管理課長・みどり公園課長・みどり 施策担当課長 [環境部] 環境部長 [産業振興センター] 事業担当課長
傍聴	申請	1名
	結果	1名

<p>配布資料</p>	<p><郵送分> ◎配布資料一覧 ◎次第 ◎議案資料 〔審議事項〕 1 東京都市計画生産緑地地区の変更について（案） 参考資料 *資料1：生産緑地地区 手続きの概要 *資料2：生産緑地地区 行為制限解除・追加指定の経過 *資料3：生産緑地地区 現況写真 *資料4：生産緑地地区の動向</p> <p>〔意見聴取事項〕 1 特定生産緑地の指定について</p> <p>〔報告事項〕 1 地形地物の変更等に基づく用途地域等の変更について</p> <p>2 西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差化計画等に関する都市計画案について *資料1：都市計画案及び環境影響評価書案のあらまし *資料2：上井草駅駅前広場都市計画案 *資料3：都市計画案及び環境影響評価書案のご説明について</p>
-------------	--

第193回杉並区都市計画審議会

管理課長 皆さん、おはようございます。定刻になりましたので、審議会の開催をお願いいたします。

初めに、会議の成立についてご報告いたします。本日は、金子委員から所用のため欠席とのご連絡をあらかじめ受けております。また1名連絡がないので、遅れてみえるかと存じます。

都市計画審議会委員21名のうち、現在19名の委員にご出席いただいておりますので、第193回杉並区都市計画審議会は有効に成立しております。

続きまして、会長より開会宣言をお願いいたします。

会長 それでは、ただいまから第193回杉並区都市計画審議会を開会いたします。審議に先立ち、事務局より報告等がございますので、お願いいたします。

管理課長 本日の署名委員のご指名をお願いいたします。

会長 本日の会議記録の署名委員として、ひわき岳委員を指名いたします。よろしくをお願いいたします。

本日、傍聴の申出はどのようになっておりますか。

管理課長 本日、1名の方から傍聴のお申出がございます。併せて、撮影の許可の願いが出されております。

会長 それでは、ただいま事務局から報告のありました傍聴人からの撮影についての許可はいかがですか。これまでも記録目的での撮影は許可しておりますので、よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、傍聴と撮影を許可するものといたします。

事務局から議題の宣言をお願いいたします。

管理課長、どうぞ。

管理課長 本日の議題は審議事項1件、意見聴取事項1件、報告事項2件となっております。

審議事項は「東京都市計画生産緑地地区の変更について(案)」。

意見聴取事項は「特定生産緑地の指定について」。

報告事項1件目は「地形地物の変更等に基づく用途地域等の変更について」。
2件目は「西武鉄道新宿線(井荻駅～西武柳沢駅間)連続立体交差化計画等に関する都市計画案について」。

以上でございます。

資料はあらかじめお送りしてございますが、お手元でございますか。

会長

よろしいですか。

それでは、議事に入ります。

まず審議事項から参ります。「東京都市計画生産緑地地区の変更について(案)」の説明をお願いいたします。

担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長

みどり施策担当課長でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、東京都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明いたします。

説明に入る前に、お手元の資料の確認をお願いいたします。いずれも左とじの資料で、議案1と参考資料の2点でございます。

まず議案1ですが、表紙をめくりまして両面印刷の「東京都市計画生産緑地地区の変更(杉並区決定)」が1枚。次のページは、片面印刷の新旧対照表。次が、A3を折り込んだ色刷り印刷の総括図で、今回変更する生産緑地地区の大まかな位置を示した位置図です。最後に、A3を折り込んだ計画図が1/10から10/10ページまで、白黒の両面印刷となっています。

次に参考資料ですが、表紙をめくり、資料1として、これまでの手続の概要を記したものが1枚。

資料2として、今回変更する各生産緑地地区の行為制限の経過を一覧表にしたものが、1/3から3/3ページまでで2枚。

次に資料3として、カラー刷りの現況写真が1/4から4/4ページまで、両面印刷で2枚。

最後に資料4として、平成4年以降の区内の「生産緑地地区の動向」が2枚となっています。

資料についてはよろしいですか。

それでは、初めに都市計画審議会に至るまでの経過についてご説明いたします。参考資料に添付しております資料1「生産緑地地区 手続きの概要」を御覧ください。

本年7月1日、都市計画法第19条3項に基づき、都知事に対し都市計画変更の協議を行い、都から意見なしという旨の協議結果通知書を8月3日付で頂きました。

また、農業委員会には追加指定箇所についての意見照会を8月4日付で行い、

その結果8月26日付で適当と認める旨の回答を頂いております。

その後、都市計画案の縦覧を9月23日から10月7日までの2週間、区のホームページ及び都市整備部管理課窓口で行いました。その際の縦覧に伴う意見書の提出はございませんでした。

以上の経過を踏まえ、本日議案として諮問するものでございます。

それでは、議案1についてご説明いたします。

議案1の表紙をめくっていただきまして、まず第1「種類及び面積」ですが、今回生産緑地地区を約31.60ヘクタールに変更するものです。

次に、第2「削除のみを行う生産緑地」は今回5件ございまして、位置及び区域について表に沿ってご説明します。なお、参考資料に添付している資料3の現況写真は、当該地を9月3日に撮影したもので、併せて御覧ください。

まず地区番号13、上井草3-4。計画図では1/10ページの中央部、13の表示のある黒塗り部分で、現況写真では1/4ページ左上になります。既指定面積2,710平方メートルのうち、今回その一部である約1,240平方メートルを削除するものです。削除理由としては、主たる従事者の故障により令和元年6月7日に買取り申出がなされたものでございます。

次に地区番号69、清水2-17。計画図では2/10ページの中央下、黒塗り部分で、現況写真では右上になります。今回地区の全部を削除するもので、削除面積は約630平方メートルでございます。削除理由としては、主たる従事者の死亡により令和元年10月28日に買取り申出がなされております。

こちらは区で買取りまして、「(仮称)清水二丁目公園」として整備予定の箇所、5月の審議会でご審議いただいている箇所になります。

次に地区番号74、松庵3-24。計画図では3/10ページの中央黒塗り部分で、現況写真では左下になります。今回地区の全部を削除するもので、削除面積は約1,370平方メートルです。削除理由は、主たる従事者の死亡により令和2年3月25日に買取り申出がなされたものでございます。

次に地区番号76、松庵2-23。計画図では4/10ページの中央黒塗り部分で、現況写真は右下になります。既指定面積1万2,310平方メートルのうち、今回その一部である約3,200平方メートルを削除するものです。削除理由は主たる従事者の死亡により令和元年8月29日に買取り申出がなされたもので、こちらも区で買取りまして、「(仮称)松庵二丁目公園」として整備予定の箇所となっています。ちなみに、こちらは7月の審議会でご審議いただきました。

削除する生産緑地の最後、地区番号 119、成田西 2-12。計画図では 5/10 ページの中央黒塗り部分で、現況写真では 2/4 ページです。既指定面積 1,020 平方メートルのうち、今回その一部である約 20 平方メートルを削除するものです。こちらの土地につきましては、建築基準法第 42 条 2 項道路の後退部分を特別区道の一部として拡張したもので、令和 2 年 7 月 7 日に道路の区域変更及び供用開始をされております。

以上、今回削除のみを行う生産緑地地区は計 5 件、削除面積は約 6,460 平方メートルでございます。

続いて、第 3 「追加のみを行う生産緑地」ですが、こちらは 6 件ございます。こちらにも表に沿ってご説明します。

地区番号 93、久我山 4-42。計画図では 6/10 ページの中央。現況写真では 3/4 ページの左上になります。計画図では、縦じまで示している既指定地区約 3,160 平方メートルに、今回約 690 平方メートルの横じま部分を新たに追加指定するものです。

次に地区番号 135、高井戸西 2-16。計画図では 7/10 ページの中央。現況写真では右上になります。計画図で縦じまと白抜きで示されている既指定地区約 1 万 7,000 平方メートルに、今回約 900 平方メートルの横じま部分を追加指定するものです。

次に地区番号 175、宮前 2-6。計画図では 8/10 ページの中央。現況写真は左下になります。計画図では白抜きで示している既指定地区約 3,010 平方メートルに、今回約 1,040 平方メートルの横じま部分を追加指定するものです。

次に地区番号 188、和泉 2-26。計画図では 9/10 ページの中央。現況写真は右下になります。こちらは横じま部分の約 370 平方メートルを新たに追加指定するものです。

次に地区番号 189、南荻窪 2-20。計画図では 10/10 ページの中央部分、現況写真では 4/4 ページの左上です。こちらは、横じま部分の約 2,000 平方メートルを新たに追加指定するものです。

追加する生産緑地として最後になりますが、地区番号 190、清水 2-19。計画図では 2/10 ページの中央上にある 190 と表示されている下になります。現況写真は右上になり、こちらは横じま部分の約 730 平方メートルを新たに追加指定するものです。

今回追加するのは新規の 3 件を含めまして計 6 件、追加面積としては約

5,730平方メートルとなっています。

次に、議案1の2枚目「新旧対照表」を御覧ください。こちらには今回変更する11か所のほか、追加・削除などは行わずに面積表示のみを増減する地区も含めまして、内訳を地区番号ごとに表にしています。

表の右端、適用欄に、精査による増減と記載されているのが面積表示のみを変更するものですが、こちらは土地所有者が測量を行ったことなどに伴い、最新の数値に変更を行うものでございます。この精査による増減により、合計1,340平方メートルの増となっています。

最後に、下段に記載の変更概要を御覧ください。ただいまご説明しました追加、削除、精査によりまして、変更前124件、約31.54ヘクタールであった生産緑地地区の面積が、変更後125件、約31.60ヘクタールとなるものです。

私からの説明は以上でございます。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いたします。

会長 説明ありがとうございました。

それでは、委員の皆さんからご意見等頂戴できればと思います。いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

委員 生産緑地は資料にある動向などを見ても、この20年ほどは年々減少している傾向にあったと思いますが、今回削除となる総面積の中で、約6割が2か所買取りをして公園に整備される予定ということと、総面積では微増に至ったことは重要だと考えております。

農業や農地は、新鮮で安全な農作物の供給や緑の空間の維持、防災などのかけがえのない役割を担っていると思います。また、法改正で指定要件の300平方メートルまでの緩和などが可能となっていますが、これ以上の減少を食い止めるための買取りはすごく大変なことだと思います。そのための支援制度の拡充などを国や都に求めていくことも必要かと思っていますので、申し添えておきます。以上です。

会長 ありがとうございます。ほかの委員の皆様はいかがでしょうか。

委員、どうぞ。

委員 今回議案として付議されたものは、今までの生産緑地の議案はどちらかと言うと買取り申出があっても買い取らないということが、もちろん買い取るものもあったと記憶していますが、多かつた中で、公園用地としてかなり取得した

り、あるいは先ほど説明があった2項道路の拡幅であります。道路用地の一部を取得するという事で、そういう面では生産緑地の法律の趣旨をうまく生かした議案になっているのではないかと考えています。杉並区の考え方に、大変共感を覚えるものです。

1つご質問をしたいのですが、189番、南荻窪の新規に2,000平方メートル指定するという案で、詳細な図面は最後の10枚目。この10枚目の図を見ると「南荻窪区民農園」と書いてあって、参考資料、写真の4/4のページに出ています。この状況を見ると、どうやらこの土地は区民農園に使われているのではないかと考えられますが、そういうことでよろしいのか。区民農園を指定したのかどうかを確認したい。

会長

担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長

今ご指摘のとおり、もともとこちらは区民農園になっており、そこに生産緑地の網をかけるものです。

会長

委員、どうぞ。

委員

私も区民農園を利用していますが、もともと生産緑地ではなく農地として使っていたところを、所有者が農地としての利用が継続できずに区にお貸しして、それを区が区民農園として、区民の利用者を募って貸し付ける制度だと思えます。そういう面ではまだ、私が使っている区民農園もそうですが、生産緑地ではない区民農園はかなりあるのではないかと考えますが、そういうところをこういう南荻窪のような形で指定することができるのであれば。

指定するというのはもともとできることだったのか、あるいは制度上の変更などによってできるようになったのか教えていただきたいのですが、こういうことができるのであれば、ぜひ都市内の農地の定義を幅広く解釈して、昔は通常の農地であったもので、現在は区民農園という形で準農地的な扱い方になっているところも、生産緑地に積極的に指定していく。

これはもちろん所有者の方の意向がそうならないといけません。生産緑地に指定することで所有者にとってのメリット、相続税の猶予などが当然あるわけで、それができるのであれば、積極的にそういう方向性をぜひ模索していただきたいと思えます。

それは私の意見ですが、区民農園として使われていた、生産緑地ではなかったところを生産緑地に指定することはもともとできたのか、教えていただけますか。

会長

担当課長、どうぞ。

産業振興センター事業担当課長

生産緑地の指定は、以前からしようと思えばできましたが、ただ指定してしまうと、相続の際に生産緑地を売るためには、農地の従事者として耕作をしていたことが条件になります。

これまでは、生産緑地にすると貸しているものに対して買取り申出ができない制度になっていた。そこが、実際には生産緑地に指定できなかった大きな要因になります。

これが平成 30 年 9 月 1 日に都市農地の貸借の法律が施行されたことにより、生産緑地を貸借した場合でも、その方が通常農業者が行う作業の 1 割以上従事していれば、買取り申出ができる制度になりました。それに伴い、生産緑地に指定することで、相続税の納税猶予が受けられるようになりました。そういうことから、今回新たな指定があり、これまでできなかったものができるようになりました。

詳しく申し上げますと、貸借の法律が変わったことで、特定農地貸付という区民農園の貸付を受けている制度も、貸借の法律と同じように相続税の納税猶予や買取り申出ができるようになり、区民農園の農地も生産緑地に指定できるようになりました。

いろいろと申し上げましたが、9 月 1 日の貸借の法律の施行に伴って関係法令の整備が進み、今回、区民農園においても生産緑地にしたままで、生産緑地のメリット等を受けられるようになったということです。

委員

制度上は従来できたが、故障や死亡などが生じたときの買取り申出ができる、できない等の関係で指定には至らなかったのが、法律、制度の改正により、それがつい最近できるようになって、それで所有者にとっても、自分の土地を引き継ぐ世代でも売却しないで維持していくという、家族などの意向があればこういった制度を利用することが、むしろ所有者にとっても負担にならずメリットになる状況が生まれてきたことは、大変すばらしい制度改正ではないかと思えます。

そういった事例などをぜひ、まだ指定に至っていない区民農園などについて、生産緑地制度をさらに活用して、都市内の農地ないしは準農地をこれからも維持、保全していくことについて、区の一層のご努力をお願いしたいと思います。

会長

平成 26 年でしたか、都市農業振興基本法制定に伴っていろいろ手厚い改正が行われた一環で、今回現実的に可能になってきたということかと思えます。

ほかの委員の皆様はいかがですか。

委員、どうぞ。

委員 先ほどの委員からも出たように、農地を維持していくためのこの間の区の間組は非常に評価します。

ただ 13 番は、1,240 平方メートルはかなりの広さですが、買取りの申出があっても買い取らない旨の通知を行った。その結果、宅地として開発され、建築工事中ですが、その理由は何だったのか。また、買い取る場合と買い取らない場合の、区の判断の基準についてお聞きいたします。

会長 みどり公園課長、どうぞ。

みどり公園課長 公園の整備ということでお答えしますと、13 番は同じ街区、上井草 3-4 にどんぐり山児童遊園という 2,300 平方メートルほどの公園がありましたので、今回公園としては買取りに手を挙げませんでした。

生産緑地の買う、買わないの判断基準ですが、現在公園においては「多世代が利用できる公園づくり基本方針」と「杉並区緑地保全方針」という 2 つの方針に基づいて、公園の配置や緑の保全を考え、買う、買わないの判断を行っています。

会長 委員、どうぞ。

委員 買い取る場合、国や都の補助金にどのようなものがどの程度あるのか、お聞きして終わります。

会長 みどり公園課長、どうぞ。

みどり公園課長 補助金については、生産緑地を都市計画公園として買うと決まった場合、東京都から土地の購入に関する補助金が 3 分の 1 と、都市計画交付金として土地の購入と施設の整備についての補助金が出ます。

そのほかに国から、様々な基準がありますが、社会資本整備総合交付金ということで、公園の施設整備、用地取得に交付金が出ることになっています。

会長 委員、どうぞ。

委員 私も、議案には異存はなく賛成です。

今の委員のご質問にも関連しますが、公園については同じ街区に公園があって、買取りはしないと決めたということですが、公園以外の行政目的に供する土地も必要かと思えます。

この間、杉並区は保育園を整備してきましたが、そのとき土地を確保するのに大変な苦勞をした経緯もあって、1,200 平方メートルのこの土地なら小さめ

の保育園だったら建つと思います。場所的にも、早稲田通りに面していいところかなど。

また 74 番も、JRに近い比較的まとまった土地で、行政の目的によっては大変使い出のあると思いますが、その辺の公園以外の目的についての買い取る、買い取らないの判断、もちろんお金がかかることなので、何でも買い取るわけにはいかないと思いますが、その辺を教えていただければと思います。

会長

担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長

買取りの申出については、先ほどもお話がありましたが、主たる従事者の死亡もしくは故障された際に行うことができ、区に買取り申出があった際には、1か月以内に買い取る旨もしくは買い取らない旨の通知を、所有者に対して返さなければいけないとなっております。

その1か月の間ですが、先ほど公園の基準、考え方についてご説明しましたが、それ以外に杉並区内部、または東京都にもその需要があるかないかの意見照会をかけています。

そうした上で、公共施設の整備計画との整合性や財政状況を踏まえ、総合的に、適正に判断して買い取るか、買い取らないかを考えております。

会長

委員、どうぞ。

委員

手続的には分かりますが、例えば先々利用したいが、それが何年か先になる場合、遊び場として活用した後、何か施設を建てていくやり方もあると思います。

先ほども申しましたが、お金のかかることなので何でもというわけにはいきませんが、結構いい場所に土地が出ていると思ったので、ご検討はあると思いますが、今後とも用地の確保についてご留意いただければと思います。

会長

委員、どうぞ。

委員

生産緑地法、環境保全や補正機能をきちんと都市でも保っていくという趣旨で農地を保全していく法の趣旨に従って、今回杉並区でも削除される場所もありますが、新たな生産緑地の指定もあって微増になっている。私も評価する立場ではありますが、先ほどから、他の委員から質問が出ている 13 番と 74 番について質問したいと思います。

買い取る場所と買い取らない場所、それぞれ区で判断されたということでしたが、生産緑地法 13 条で市町村長、これは区長も該当するののかというところも確認したいのですが、13 条によると市町村長は買取りの申出がなされた生

産緑地について、買い取らない旨の通知をしたときには、当該生産緑地において農林、漁業に従事することを希望する者が取得できるようにあつせんすることに努めなければならないと定められています。

13番は建築工事中、74番は農地となっておりますが、農業従事者、農業を希望する方へのあつせんを区で行ったのかどうか、確認させてください。

会長 担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長 買取りの申出を受けまして、買い取らない旨の通知をした場合、そこから2か月間、農業委員会並びにJAに対してあつせんを行っています。トータルで3か月たった後、それでも利活用がない場合には行為制限が解除され、建築行為等が行えるようになるというものです。

委員 2か月あつせんしたが希望者が現れなかったので、既に解除済みであるという事でよろしいですか。

会長 担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長 行為制限は解除されておりますが、今回はあくまで都市計画法上の生産緑地地区が残っていますので、本日はその都市計画の網を外すものでございます。

委員 この場で審議されて網を外すかどうかを決定する前に、既に建築工事がされているのが気になります、どういうことですか。

会長 担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長 生産緑地については、指定された際には農業を営まなければならないということで、農業従事者には一定の制限がかかっています。一方、その代わりではありませんが、相続税の納税猶予や固定資産税の減免を受けられる。宅地並課税ではなく農地課税になるなどがあります。

農業従事者に対して一定の制限がかかっているが、買取り申出をされた後、3か月経過後には行為制限が解除され、建築行為等を行っても良いというのが、法の立てつけとしてあります。

委員 ということは、既に法の制限は解除されているということで間違いないですか。

会長 担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長 そのとおりでございます。

会長 ほかの委員、よろしいですか。

ありがとうございます。それでは、審議はここまでとしまして、本審議事項は原案どおり承認することでご異議はございませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長

ありがとうございました。それでは、この審議事項は区に異議なしということで答申することといたします。

次に、今の生産緑地と関係いたしますが、意見聴取事項「特定生産緑地の指定について」に入りたいと思います。

それでは、意見聴取事項の説明をお願いいたします。

担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長

引き続き、私から特定生産緑地の指定についてご説明いたします。

本案件の位置づけですが、生産緑地法第 10 条の 2 第 3 項に、特定生産緑地を指定しようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないという規定がございます。本日は、こちらに基づいてご意見を伺うものでございます。

ご説明の前に、お手元の資料の確認をお願いいたします。表紙の次にかがみ文が 1 枚。

次に資料 1、A 3 を折り込んだ「特定生産緑地指定 (案) 全体位置図」。

次に資料 2 「特定生産緑地 (杉並区) の指定 (案)」の資料一式です。こちらは、一番上に A 4 両面印刷の指定箇所一覧が 1 枚。A 3 を折り込んだ指定図が 1 / 18 から 18 / 18 まで、白黒の両面印刷で 9 枚となっております。

資料についてはよろしいですか。

それでは、特定生産緑地の指定についてご説明いたします。

ただいまご審議いただきました案件は、都市計画法に基づく地域地区の 1 つとして生産緑地地区を追加・削除するものでしたが、本案件は既に生産緑地地区に指定されている農地を、土地所有者の同意の下、特定生産緑地に指定するものです。

本日も報告する内容については、令和元年 12 月までに所有者から同意を得られた生産緑地となっており、それ以降同意を得られたものは、改めて都市計画審議会においてご意見を伺うこととなりますので、申し添えます。

それでは、かがみ文を御覧ください。「1 特定生産緑地制度の概要」です。生産緑地法は平成 3 年に大きく内容が改正され、現在の生産緑地地区の多くが平成 4 年に指定されていますので、令和 4 年で指定から 30 年を迎えます。

指定から 30 年が経過した生産緑地はいつでも買取り申出ができ、税の優遇も段階的になくなることから、農地の保全上不安定な状態に置かれることにな

り、生産緑地の急激な減少の可能性が懸念されていました。このような中、平成 29 年に生産緑地法の一部が改正され、新たに創設されたのが特定生産緑地制度です。

特定生産緑地制度とは、生産緑地の指定告示から 30 年を迎える前に買取り申出ができる期限を 10 年延期するものです。さらに、特定生産緑地の指定から 10 年経過する前であれば、繰り返し 10 年期限を延期することができるものとなっており、豊かで潤いのある生活環境の保全・創出につなげる制度です。

また、特定生産緑地の指定を受けることで所有者には営農の義務、建築行為に係る規制が引き続き課せられる一方、農地課税が継続されることや、新たな相続が発生した際に相続税の納税猶予制度の適用を受けることが可能となるという優遇もあり、これまでと同様の取扱いとなっております。

次に「2 これまでの主な経緯」です。区としては、生産緑地法の一部改正を受け、平成 30 年 3 月から制度の周知などに取り組み始め、昨年 7 月には令和 4 年で指定から 30 年を経過する生産緑地の所有者に対して、その旨を記した申出基準日到来の通知を発送しています。

その後、特定生産緑地制度や手続について所有者にお知らせするため、9 月から 10 月にかけて説明会や個別相談を実施し、所有者の方に順次同意を頂いています。

令和元年 12 月までに同意を得られた生産緑地は、本年 4 月 30 日付で農業委員会に対して農地の管理状況について意見照会を行い、農地利用状況の調査後、6 月 24 日付で本日ご報告している農地について適正に管理がなされている旨の回答を頂いております。

次に「3 生産緑地地区の指定状況」ですが、こちらは資料 1 も併せて御覧ください。先ほどご審議いただいた追加・削除後の数値は、まだ告示を行っていないため、現在の区全体の生産緑地地区は 124 件、約 31.54 ヘクタールです。

そのうち、令和 4 年に指定から 30 年経過する生産緑地地区は 101 件、約 24.26 ヘクタール。現在は、この 101 件の生産緑地所有者に意向を確認し、令和元年 12 月までに同意を得られた生産緑地地区 46 件、約 9.09 ヘクタールについて手続を進めています。

資料 1 で区全体の生産緑地地区の位置及び今回特定生産緑地に指定予定の位置関係を示していますので、併せて御覧ください。

資料 2 をご覧ください。

資料2には、本日ご意見を伺う特定生産緑地の指定案の詳細を記しています。右から3列目に申出基準日とありますが、これは先ほど説明した、当初指定された日から30年が経過する日です。

次に、左から4列目に生産緑地地区の面積、2列右横に今回指定予定の特定生産緑地の面積を記載していますが、それらの数値が一致していない箇所があります。その理由ですが、左から4列目の生産緑地地区の面積は1つの生産緑地地区の総面積となっておりますが、生産緑地地区の中には、1つの地区に指定告示日の異なる農地が存在する場合があります。先ほどご審議いただきました案件で、地区の一部に新たに追加するというものがありました。このような場合、既存の生産緑地地区に新たに農地を追加するため、1つの地区で指定告示日が異なる農地が存在することになります。

今回、1つの生産緑地地区のうち、平成4年指定の部分のみ特定生産緑地の面積に計上している地区がありますので、この理由などによって数値が一致していないというものです。

それでは、かがみ文にお戻りください。最後に「4 今後の予定」です。本日の都市計画審議会におけるご意見を踏まえ、11月中旬に特定生産緑地の指定について告示する予定です。また、土地所有者に対しては特定生産緑地指定通知によりお知らせいたします。

今後も引き続き関係機関と連携を図り、特定生産緑地の手続を進め、所有者の同意を得られた地区は改めて本審議会にご意見を伺いたいと考えております。私からの説明は以上でございます。

会長

ご説明ありがとうございました。

それでは、委員の皆様から質問やご意見等ございましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

委員

特定生産緑地の指定について、昨年と一昨年のこの都計審で法改正の議論、先ほども貸与という選択肢が増えたという話がありましたが、この約1年の間、貸与についての取組や努力、検討みたいなものがあつたのかどうか、いかがですか。

会長

事業担当課長、どうぞ。

産業振興課 事業担当課長

貸与についての検討等は、あくまでも農業者自ら耕作できない場合に、区等に相談、申出がありますが、それについては、市民農園を開設したいという

貸借等の問合わせがあり、貸借を実施しています。生産緑地の貸借をした市民農園が2か所ございます。

会長 委員、どうぞ。

委員 その市民農園とは、いわゆる区が行っている区民農園ではなく、民間が近所の人などに貸す農園ということですか。

産業振興対策担当課長 委員がおっしゃるとおりでございます。

中井会長 委員、どうぞ。

委員 法改正で可能となった貸与の制度などを生かして、生産緑地が継続できるためのさらなる努力を求めたいと思いますが、昨年井草三丁目の区民農園がなくなり、農福連携農園になりました。

以前、ここを区民農園で利用されていた方の多くが上井草第二区民農園に応募して、今はそちらの区民農園で続けていますが、様々な意見を聞く機会があって、農福連携農園になったのは悪いことではないと思うが、区内で区民農園も減少しているのでどうにか継続して使えるように、できれば増やしてもらうようお願いできないかと、民間のシェア農園も増えているが、区民農園と比べて利用料が高く、手が出しにくいとの声が多数ありました。

確かに区民農園の募集倍率は毎回とても高く、農地の所有者だけではなく多くの区民からも、特定生産緑地の活用などで都市農業を維持していくことが求められていると感じましたので、この場で紹介させていただきました。よろしく願いいたします。

会長 ほかの委員の皆様はどうですか。特にご意見はございませんか。

私から1件確認ですが、令和4年に30年を迎えるものが24.26ヘクタールで、今回意見照会をされている特定生産緑地の予定が9.09ヘクタールで、4割弱という感じでしょうか。

残りのものも、今後令和4年を迎えるまでに区として特定生産緑地指定に向けて努力を続けていただけないかという理解でいいか、確認ですがいかがですか。

担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長 こちらの46件は、令和元年12月末時点で同意を得られているもので、それ以降も区は所有者に対して意向確認の作業を続けております。生産緑地地区は101件ですが、1人の所有者が複数の生産緑地を持っているケースもあり、土地所有者の対象者としては97名になります。

そのうち84名は現在意向を確認できており、生産緑地地区を特定生産緑地

地区に指定するものについては、約19ヘクタールとなっております。

しかし、十数名の方に関しては、まだ意向を確認できていないので、そちらは所有者に直接にご連絡を取ったり、農業委員会やJAとの連携を図りながら、しっかりと意向確認に努めたいと考えています。

会長

残りについても鋭意努力していただければと思います。

それでは、本案件について都市計画審議会としては了承いたしますということによろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

会長

ありがとうございました。では、そのようにさせていただきます。

それでは、次は報告事項です。2件ございますが、1つ目「地形地物の変更等に基づく用途地域等の変更について」の報告をお願いいたします。

市街地整備課長、どうぞ。

市街地整備課長

私から「地形地物の変更等に基づく用途地域の変更について」を説明します。

説明に入る前に、資料の確認します。表紙1枚ともう1枚、カラー刷りで「別紙」と書いている図面があると思いますが、手元にありますか。

それでは、説明します。最初に「地形地物とは」ですが、道路、鉄道及び河川、水路等を指しています。今回の地形地物の変更等に基づく用途地域等の変更は、平成16年までおおむね8年ごとに一斉見直しを行っており、見直しに当たってその当時の地形図、用途地域地図を作る際の基になるベース図のことで、その地図を使用して用途地域地図を作成していました。

その後、東京都の用途地域等の指定方針及び指定基準に基づき、原則として各区地区計画を定めることを条件に都が用途地域変更を行っております。そのため、変更した地域のみ新しい地形図を使用していますが、それ以外の区内のほとんどの部分は、平成16年に作成した当時の地形図のままとなっております。

前回の一斉見直しから約16年が経過し、道路整備による地形地物の変更などにより、用途地域の位置が現地において確認できない箇所が出ています。そうしたことから、その解消のため、新しい地形図を使用し用途地域地図等を作成するよう、原案作成の依頼が都よりありましたので、区の基本的な考え方についてご報告します。

基本的な考えは別紙を御覧ください。今回の主な変更箇所について説明します。

寄せられたことはなかったか、確認します。

会長 市街地整備課長、どうぞ。

市街地整備課長 先ほども説明しましたが、これまでは一斉見直しという形で行ってきておりまして、地形地物による変更は今回が初めてでございます。

会長 委員、どうぞ。

委員 もしそういったことがあれば、ぜひ意見の聴取などをお願いしたい。

それから、今回用途地域の変更となる箇所は区内に何か所あるのか。また、別紙のような道路整備以外のものの箇所もあるのかを伺います。

会長 課長、どうぞ。

市街地整備課長 これから当該箇所を調査しますが、現在知り得ている部分は都市計画道路の整備により、旧道が若干くねくねしている中に真っすぐ都市計画道路ができたところで、6か所程度把握しています。それ以外は現在調査しています。

会長 委員、どうぞ。

委員 都市計画道路の計画は区内で何件もあると思いますが、東京都は今後同様の変更をする際に、何年に一度とか、頻度やタイミングを決めているのかを確認します。

会長 課長、どうぞ。

市街地整備課長 ベース図が16年たって古いことは東京都も現在承知しておりますし、区も新しい地図に図面を差し替えるべきだと思っています。

ただ、今後何年おきにやっていくかについては、これから東京都と協議していきたいと考えています。

会長 委員、どうぞ。

委員 杉並区として、今回この変更による費用負担などはあるのか。スケジュールの変更もあったようですが、これに伴う費用の変更などはあるのかを伺います。

会長 課長、どうぞ。

市街地整備課長 今回、原案は区が作成していますので、区の費用で行っています。東京都も案の作成まで東京都で行うのではなく、原案までは各区で行った上、作業については東京都で行うというところです。

この間も、費用負担については特別区の課長会を通して調整していますので、今後も検討したいということです。

会長 ほかにはいかがですか。

委員、どうぞ。

委員

この地形地物の変更によって、実態と合わなくなったところの用途地域を変更することは全く問題ないと私は思うし、そういう形で進めることは賛成です。

こういう考え方で進める、逆に、裏側の考え方を確認したいのですが、23区の用途地域は東京都が決定する。ただ、その原案は各区が作成し、都で取りまとめて決定手続を行うことになっていると思います。

今回、東京都は従来の一斉見直しは必ずしも地区計画を策定しなくても、いろいろな地域からの強い要望があったり、地域の状況が変化したりということを経由として、用途地域の見直しを、一斉見直しという形、一定の年月がたったときにそういう声も大きくなって、それに応える形で行ってきた。ただ、そのやり方は都市計画的な考え方が必ずしも明確ではなく、そのときの声の大きさなどに左右されている状況があったのではないかと思います。

東京都は、それを都市計画のあり方として、用途地域を変えるときにはその地区の将来の目標、まちづくりの目標を明確にしてどういうことをやっていかなければいけないか。そういった、やっていかなければならないことについて、手段として必要な場合には用途地域を変更するという、都市計画の理論を大切にしている姿勢になって、この原則として各区が地区計画を定めることを条件に、都が用途地域変更を行う形になってきたと思います。

今回、都もそういうスタンスを尊重しながら、都市計画道路事業などによって実際に道路を造ったときに、道路の境界線が都市計画を決定したときからずれるような、2ページの参考資料のような状態が起きているので、実態と合わない、不都合があるから、そういう部分は経年的にやむを得ず生じることがあるので直そう。それに極力限定しようというのが、今回この地形地物の変更等に基づく用途地域変更の趣旨なのだろう。

杉並区は、今後も地区計画を立てるといような、まちづくりの将来のあり方をまず整理して、その上でそれに必要な用途地域を変えていくという、今後もそういうやり方を取っていききたい、そういうふうにとっていくべきだと考えておられるかどうか。私はそうあるべきだと思いますが、一言確認させてください。

会長

市街地整備課長、どうぞ。

市街地整備課長

委員ご指摘のとおり、杉並区においても地域の特性を踏まえて、将来像を共有しながら用途地域はあるべきものだと考えておりますので、今後も地区計画を策定しながら、地域に説明しながら、地域の課題を解決していきたい。そ

のために用途地域も変更していく。

今、委員がおっしゃられたとおり、今後も区は行っていきたい。これまでもその考え方で行ってきておりますので、今後も引き続き行っていきたいと考えています。

会長
委員

委員、どうぞ。

宅建組合から出ささせていただきます、不動産業者の立場から、反対ではなくお願いですが、道路の境界が変わる、現況と合わせるというのは河島先生からお話が合ったとおり、非常に当然のことと思います。ただ、カラーの別紙の図面で見っていきますと、そんなに大きくなっていないのではないかと見受けられます。

何を言いたいかと言いますと、個人の方の建物を造るとき、土地取引の財産価値、買ったときと変更になったとき、例えば売った場合、用途が変わった場合、財産の価値が変わることがある。そういうとき、我々宅建業者が重要事項の説明をしているとき、買ったときと売るときの様態が変わってくる時のトラブルが、この案を見たときに心配いたしました。

こういうことがあったという事実を、特にこれから説明会がある場合であれば、私どもや関係団体にも、建築の方も関係してくると思います。都市計画道路があれば、建物は収去しやすいとか、地下を造ってはいけないとか、そういうこともあって、小さい敷地で苦労されている方も多いため、話を戻しまして、こういうことがあった事実ということ、また建築確認なり担当課で、住んでいる方に周知して、業者にも過去こういう事実があったことを知らせていただければ、我々も取引のときに安心だと思っておりますので、そこのところをひとつよろしく願いいたします。

会長
市街地整備課長

市街地整備課長、どうぞ。

委員ご指摘のとおりだと思います。そういった部分については、当然住民の方々、関係団体の方々にも意見の周知などもしていきたい。丁寧に進めていきたいと考えていますので、引き続きよろしく願いいたします。

会長

よろしいですか。ありがとうございました。

それでは、報告事項2に参ります。「西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差化計画及び関連する道路計画に関する都市計画案について」でございます。

報告案件についてご説明をお願いいたします。

鉄道立体担当課長、どうぞ。

鉄道立体担当課長

私からは、西武鉄道新宿線井荻駅から西武柳沢駅間の連続立体交差化等に関する都市計画案についてご報告いたします。

西武鉄道新宿線の連続立体交差化計画等については、昨年平成 31 年 2 月に連続立体交差化計画及び関連する側道計画の都市計画素案について、東京都・杉並区・練馬区・西東京市並びに西武鉄道株式会社が説明会を行い、沿線の皆様からのご意見を頂きました。

区では令和元年 8 月と 11 月に、上井草駅周辺の駅前広場等に関する都市計画素案について説明会を行いまして、駅周辺の皆様などからご意見を頂きました。

その後、頂いたご意見などを踏まえて検討を進め、今回、都市計画案として沿線の皆様にお示しいたしました。

お手元の資料のかがみの「1 都市計画案について」ご説明いたします。

別紙の資料 1 を御覧ください。鉄道高架化に関する連続立体交差化計画と、それに伴う側道計画の都市計画案について記載しています。

資料 1 の 3～4 ページ、平面図と縦覧図を見開きで記載しています。そちらを御覧ください。

事業区間は杉並区の環八のところの井荻駅西側から練馬区を通り、西東京市の西武柳沢駅までの約 5.1 キロメートルが事業区間となります。

この図面に赤色で記載したところは、東京都が都市計画を行う部分で、鉄道の構造形式でございます。構造形式は、今回高架式及び地表式ということで計画されています。

鉄道の北側には緑色で記載している、鉄道に沿った鉄道付属街路を設ける予定です。こちらは区のほうで、また沿線区市で都市計画を行う部分となっています。

区内の側道については、「東鉄新付」と書いてありまして、これが環八から西に 1～4 とあります。また、上井草駅周辺に東鉄新付 10 と 11 という、駅周辺のものを計画しています。

次に 5 ページを御覧ください。中段の左側に上井草駅の標準断面図があります。上井草駅のホームの延長は約 170 メートル、ホームの幅員が約 6～8 メートルで、高さが約 15 メートル。こちらの駅、計画上は 2 線の間にホームが 1 面の駅となる計画です。

次に別紙の資料2を御覧ください。上井草駅前広場の都市計画案です。見開きのページ、右側の中段に都市計画案の概要を記載しています。こちらに赤色の線で杉並区画街路第3号線といった今回計画している道路の範囲を示しています。

この中の青で塗った部分は、駅前広場を計画しています。橙色で塗った部分が、警察通りというバス通りの道路拡幅計画の部分です。これらを合わせて、杉並区画街路第3号線として計画しています。

駅前広場の面積は約2,900平方メートル、道路の部分の延長は約120メートル、幅員は15メートルで計画しています。繰り返しとなりますが、この図で都市高速鉄道、西武鉄道新宿線の高架については都決定の都市計画案で、東鉄新付1～4、10、11号線、また杉並区画街路3号線は区決定の都市計画案となります。

このたび、これらの都市計画案について都や沿線区市、西武鉄道株式会社と共同で説明会を今月行い、地域の皆様にご説明するとともに、都市計画法に基づく公告縦覧及び意見募集を実施いたしました。

また、この連続立体交差化計画は、東京都で高架化に関する案について環境影響評価条例に基づく環境影響評価書案に係る手続を行って、公示・縦覧、説明会の開催及び意見書の提出を実施しています。なお、上井草駅前広場の都市計画案は都の環境影響評価条例の、影響評価を行う対象外の事業となっています。

次にかがみに「2 説明会の開催結果と都市計画案公告・縦覧、意見書の提出について」を記載しています。説明会は都合8回実施しています。来場者数は「(1) 説明会開催結果」に記載のとおりで、総数で490人にご来場いただいています。

裏面を御覧ください。都市計画案への意見書の提出が、縦覧の件数は(2)に、都市計画案への主な意見は(3)に記載しているとおります。

最後に「3 今後のスケジュール(予定)」ですが、資料1の14ページ「工事着手までの流れ」としてフローチャートがあります。左側は都市計画の流れ、右側に環境影響評価の流れについて記載しています。

都市計画の流れとして昨年は素案の説明会、今回は都市計画案の説明会を行い、関係区市の住民と利害関係人から意見書を提出いただきました。

今後の流れは、令和3年度になるかと思いますが、都市計画審議会でご審議

いただき、都市計画決定を行いたいと考えています。その後は用地測量等の説明会、現地での測量調査などを行い、都市計画事業として令和4年度から5年度に事業認可を取得する予定です。

私からの報告は以上でございます。

会長

環境部長、どうぞ。

環境部長

私から環境影響評価について、簡単に概略を説明します。

資料1の6ページを御覧いただきたいと存じます。事業所から、今回の事業計画案の内容から環境に影響を及ぼすおそれのある環境影響要因を抽出し、環境影響評価の項目を選定して調査・予測等の手法を記載した調査計画書を昨年2月、東京都に提出しています。

これを受けて、区では調査計画書の縦覧を行い、平成31年3月に東京都に区長の意見を提出しています。

東京都に寄せられた調査計画書に関して、都民の意見は10件、杉並区を含めて周辺の市区町から意見が出たものが3件、合計13件があったと聞いています。

この意見や都知事の審査意見書などを踏まえ、調査方法などについて修正を加えた上、現況調査・予測評価を行った環境影響評価書案を作成し、現在縦覧・閲覧されています。この評価書案についての区長意見を、東京都に提出する予定でございます。

皆様から頂いたご意見は、事業者として環境影響評価書案に係る見解書を東京都に提出し、さらに都民の意見を聴く会を開催する。それらで頂いた意見などをもとに評価書案を修正し、環境影響評価書を作成、提出いたします。

こちらについては、先ほど鉄道立体担当課長が説明していますが、都市計画審議会でも都市計画案を審議する際に、参考資料としてお使いいただく流れとなっています。

以上でございます。

会長

それでは、ご質問・ご意見等ございましたらお願いします。いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

委員

西武新宿線の連続立体交差事業、私も説明会に参加しましたが、質疑応答の時間が非常に短く、都や西武鉄道の説明も住民にとって分かりにくい印象でした。特に構造形式についての検討が十分にされたのか疑問が残っています。

例えば、今回の資料にはありませんが、説明会でパワーポイントで示された資料に鉄道の構造形式に高架式と地下方式があって、地下方式は単線シールドの断面のイラストが載っていますが、複線シールドとの比較検討はされているのかなど、資料を見ただけでは分からないところもありました。

昨年8月に開催された都議会での環境建設委員会で、西武新宿線沿線住民の会の陳情、井荻から西武柳沢駅間の連続立体交差事業について地下化の検討を要望する内容ですが、これが審議され、採択はされなかったものの継続審議になっていると思います。

高架化ありきで都市計画案が作成されて説明会が行われることについて、議会の審議や住民意見がどう反映されてきたのかが問われると思いますが、区としてどうお考えですか。

会長 担当課長、どうぞ。

鉄道立体担当課長 鉄道の構造形式については、東京都で鉄道周辺の地形的条件、除去する踏切の数などの計画的条件、事業費や事業期間などの事業的条件の3つの条件から総合的に、当然地下の構造形式なども鑑みて、今回最適な案を提出したとの認識をしています。それは事業主体の都が当然考えるべきものです。

会長 委員、どうぞ。

委員 駅前広場計画ですが、説明会で上井草駅、武蔵関駅、東伏見駅、上石神井駅の4か所の概要が示されましたが、パンフレットでは上井草駅だけがイラストみたいなものでイメージ図がなく、地図の上では理解できても、ロータリーとして整備されたときのイメージが湧かないという意見が、住民から寄せられています。

駅前広場は区が整備していくので、住民の要求に応えた形でのパンフレットや資料みたいなものが必要と考えますが、今後作成の予定などはありますか。

会長 担当課長、どうぞ。

鉄道立体担当課長 上井草駅北口に計画している広場ですが、この中の利用は地域の方のご意見を踏まえて、今後の策定を考えています。これはまだ都市計画案の段階ですので、中身についてお示しするのは控えていますが、今後、地域の方のご意見、交通結節点としての機能に対し、どういったものが必要か伺いながら進めてまいりたいと考えています。

会長 委員、どうぞ。

委員 ぜひよろしくお願いします。

関連して、西武新宿線野方一井荻間の連続立体交差化ですが、この区間の素案が出されるタイミングなどはどうなっているのか確認します。

会長 担当課長、どうぞ。

鉄道立体担当課長 この区間も社会資本整備計画に位置づけられておりますので、都で詳細な検討を行っていると聞いています。今後のスケジュール的なものは伺っていませんが、そういったものが分かれば、きちんとお示ししたいと存じます。

会長 委員。

委員 最後に意見です。西武新宿線の開かずの踏切対策は沿線住民の願いですが、ただ解消すればよいというわけではなく、環境や景観、災害に耐え得るかどうかなど、50年後、100年後のまちの未来に関わる問題です。

この間、沿線住民からの要望が寄せられていることは区も認識されていると思いますが、地元自治体として、ぜひ都にこの声を率直に伝えていただきたい旨を要望いたします。

会長 ほかはいかがですか。

委員、どうぞ。

委員 今日報告いただいた上井草から西に向かう過程は、残念ながら構造形式は高架で決められて、それを前提にまちづくりも進められています。

しかし、今後井荻から野方間がどうなるかということが非常に気になりまして、既に中野と中井の間、中野区が地下化を求めた結果、地下化で順調に工事が進められています。

京王線の例を挙げますと、調布市が市として地下化を求めた結果、既に調布駅を中心にしたところは地下化で工事は終わって、進んでいます。一方、新宿に向かう過程が高架で計画が進められていますが、買収もまだ残っていて、いつ完成するか分からない状態で、工事は遅々として進みません。

できれば、中野まで地下になっているわけですから、野方からさらに西武線の杉並に至る過程、開かずの踏切解消は待ったなしなので、これまでの事例からも土地の買収等がない、またシールド工事のレベルが進んでおり、かなり早く済みますので、改めて地下化を意見として求めておきます。

会長 ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。それでは、本件は報告事項ですので、これで打ち切らせていただければと思います。

以上で、本日の議題は全て終了でございます。最後に、事務局より連絡事項がございますのでお願いいたします。

管理課長、どうぞ。

管理課長

本日も、貴重なご意見を賜りありがとうございました。最後に、次回の都市計画審議会についてご連絡いたします。

次回は、12月21日、月曜日、午前10時を予定しております。なお、今年度は3月の開催も予定しておりましたが、現時点では案件がない状況となっておりますので、次回開催の12月21日までには3月開催の有無をお知らせしたいと存じます。

会長

次回は12月21日、年末になりますが月曜日、午前10時でございます。

以上で、本日の議事は全て終了いたしました。本日は割と早く終わりました。進行にご協力いただきましてありがとうございました。

これで、第193回杉並区都市計画審議会を閉会いたします。皆様、お忙しいところありがとうございました。

— 了 —