

第179回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 日 時 | 平成23年7月27日(水) 午後1時30分～午後2時06分 |
| 2 | 場 所 | 練馬区役所 西庁舎4階 全員協議会室 |
| 3 | 出席者 | 貫洞哲夫、藤本昌也、松井元一、杉浦浩、小林みつぐ、西山きよたか、
笠原こうぞう、光永勉、西野幸一、有馬豊、豊田英紀、長田享一、
眞鍋信太郎、森本陽子、内田修弘、渡邊雍重、篠利雄、本橋正寿、
竹内健、岩崎和夫、本田恒一、藤島秀憲、練馬消防署長 |
| 4 | 公開の可否 | 可 |
| 5 | 傍聴人 | 0人 |
| 6 | 報告事項 | 報告事項1 生産緑地地区の都市計画の変更原案について
報告事項2 西大泉五丁目緑地の都市計画の原案について |

第179回都市計画審議会（平成23年7月27日）

○会長 それでは、本日は皆様大変ご多忙のところお集まりをいただきまして、誠にありがとうございます。ただいまから第179回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

それでは、事務局から委員の出席状況等についてご報告をお願いいたします。

○都市計画課長 ただいまの出席委員数は23名です。当審議会の定足数は13名ですので、本日の審議会は成立しております。

なお、本日の案件に関連する課の課長が出席をいたしております。産業地域振興部都市農業課長の生方でございます。

○都市農業課長 産業地域振興部都市農業課長、生方でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 土木部土支田中央区画整理課長の市川でございます。

○土支田中央区画整理課長 土支田中央区画整理課長、市川でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 この両名が出席しておりますので、ご報告いたします。

また、都市整備部建築審査課長の串原につきましては、公務により欠席をさせていただいております。

以上でございます。

○会長 それでは、案件表のとおり進めさせていただきたいと存じますので、よろしくお願いを申し上げます。

本日の案件は、報告事項が2件でございます。

初めに報告事項1、生産緑地地区の都市計画の変更原案について、都市計画課長からご説明をお願いいたします。

○都市計画課長 報告事項1説明資料を用いて説明をさせていただきたいと思っております。生産緑地地区の都市計画の変更原案についてでございます。

区は、生産緑地法に基づき、計画的に保全する必要のある農地等を、生産緑地地区として都市計画決定しています。生産緑地制度を有効に活用した農地の保全および拡充を進めるため、毎年度新たに指定を希望するものを募り、追加の都市計画変更を行っています。併せて、買取りの申し出により建築等の行為制限が解除された生産緑地地区および公共施設用地として取得された生産緑地地区については、削除の都市計画変更を行っています。

39ページをお開きいただきたいと思います。生産緑地の流れを簡単にご説明をさせていただきます。

2番、生産緑地地区の全体の概略の仕組みでございます。最初の四角のところ指定原案の作成という手続がございます。後程申し上げます指定要件にのっとったものに対して、指定の原案をつくるという行為をまず行わせていただきます。その原案について、土地利用者等の同意、都知事の同意、そして本審議会の審議を得て都市計画の決定がなされます。この時点で生産緑地が都市計画法の地域地区の生産緑地という位置づけになるわけでございます。その後は生産緑地として管理をしていただくわけでございます。

次に、その下にあります主たる従事者の死亡等というところがございます。何らかの形で生産緑地が維持できなくなった場合、区長への買取りの申出という手続になります。そして、買い取る場合は、法律の目的に従った適切な管理となり、買い取らない場合で、他の方へのあっせんが不調の場合には行為制限の解除となります。あっせんが成立し、農地としての生産緑地の管理を継続できる場合を除いたこれら2つのものについては、区が削除原案を作成しまして、生産緑地から削除するということでございます。同様に都知事の同意と本審議会の審議を経た上で、削除の都市計画の決定を行うということでございます。

手続の最初となる指定原案の作成につきましては、本年の1月末日をもって受け付けたものを原案としています。また、削除原案の作成につきましては、平成22年中に先程ご説明した状況に至ったものについて案をつくっています。この2つの内容を本日ご報告申し上げます。

1ページにお戻りください。

1番、生産緑地制度の概要でございます。(1)指定要件のアからエまででございますが、面積が500㎡以上、これは1人の所有者でなくても他の方と合わせて500㎡ということでも構いません。また、農業の継続が可能であるということは当然のことだと思います。

(2)、特徴でございます。アからエまででございますが、ウの固定資産税および都市計画税の減免が受けられる、エの農業に従事する者の死亡により相続が発生し、引き続き生産緑地地区として営農する場合、相続税の納税猶予が受けられる、これが特徴でございます。

2ページをご覧ください。

2番、都市計画変更原案の概要でございます。生産緑地地区面積につきましては198.97ha、680カ所ということになりました。現在が200.83ha、689件でございましたので、9件、広さにして1.86ha減少するということでございます。次に、削除でございますが、3.563ha、29件でございます。追加ですが、1.207ha、20件でございます。削除と追加の両方があるものがございます。その結果、プラスの0.504ha、4件でございます。この辺について後ろの図を見ながらご覧いただいた方が分かりやすいと思いますので、14ページをご覧ください。

14ページの中央のところに17番という番号がございます。2つとも黒くなっています。これは右の凡例を見ていただくと分かると思いますが、削除のみを行う区域ということで、この17番はすべて削除されたというものでございます。その左上のところに20番という番号がございます。その20番の右に黒く塗った部分があります。今回ここを削除するということですが、その上の部分、ここは縦じまとなっておりますので、この部分についてはまだ生産緑地を存続していくということで一部削除が行われるものです。削除にはこういった2つの種類のものがあるということでございます。

15ページをご覧ください。

15ページの真中、44番というものがございます。44という数字の書いたところに横長に横じまの部分がございます。それから、そのすぐ下に大きく縦じまの部分がございます。つまり、44番は縦じまと横じまで構成されております。下の方の縦じまは現在指定を受けているものでございます。横じまは今回指定を受けるものでございます。これが追加とい

うものでございます。

続きまして、21ページをご覧ください。

21ページ、中央の少し左側のところにかぎ型のような形で黒い印がついていると思います。237番でございます。これはこの地域の区画整理を行う上でこの黒い地域を道路として整備するために生産緑地を廃止するものでございます。このかぎ型の右上のところにLの形を裏返しした形で、横じまの追加の部分がございます。ここは、削除と追加の両方を行うという先程申し上げた3つ目の例でございます。

2ページにお戻りください。

例年手続を踏ませていただいておりますが、先程のフロー図を頭に置いていただいて、今後の流れを説明させていただきたいと思っております。3番、今後の予定でございます。本日、7月27日本審議会へ原案をご報告申し上げます。8月2日から23日まで都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申し出を受付いたします。公述の申し出があった場合には、8月31日に公聴会を開かせていただきます。9月上旬に東京都知事の協議の手続を行い、その後、都市計画原案を都市計画案に進めまして、10月上旬にはこの案の公告・縦覧、意見書の受付を2週間行います。さらに、いまのところ11月中旬に予定してはいますが、本審議会へ付議し、11月下旬には都市計画変更の告示を行わせていただきたいと思いますのでございます。

5ページをご覧ください。

5ページ以降が都市計画の原案の理由書、変更する地区の一覧と図面でございます。こちらについては、後程ご覧ください。

説明は以上でございます。

○会長 説明は終わりました。本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いいたします。

○委員 いまのご説明といたしますか、5ページの都市計画の原案の理由書のところなんです、2の理由のところを読みますと、練馬区都市計画マスタープランにおいては生産緑

地の保全、拡充の検討を進めていくと、つまり生産緑地をふやしていく、少なくとも減らさないということだと思っんですね。ところが、今回の原案でも1.86haが減り、そして、この5ページの後段の説明のところ、平成4年の時点では242haであったものが一番下の行で現在198.97、つまり20年間で40ha強減っている、2割ぐらい減っているわけですね。ということは、とにかくどんどん減っていくと、減り方は少ないかもしれませんが、年々減っているわけですね。

そうしますと、この都市計画マスタープランの生産緑地の保全、拡充ということからすると、それに反しているのではないかと。極端に言えば、遠い将来には限りなくゼロに近くなっていくのではないかとこの疑問を持つわけですね。ですから、今回の案についてどうこうというわけではないんですが、何かやはりマスタープランを遂行していくためには歯止め策みたいなものが必要なのではないだろうか、そういうふうを感じるんですが、この点はいかがなんでしょうか。

○都市計画課長 委員がおっしゃられるように、毎年の都市計画原案を見比べていただくと、毎年1ha程度、多い年については3ha程度、平均して2haぐらいずつ毎年残念ながら減っているというのが実態でございます。ただ、先程のフロー図を見ていただいても分かりますように、区がこういった生産緑地の維持が難しくなった方から買い取るということが生産緑地法の手続にあるわけでございますが、1ha、1万㎡にしますと買い取りには大体35億円程度の費用がかかるということも一つの事実としてあるわけでございます。

東京23区の中にあつて、キャベツなのか大根なのかカリフラワーなのかは別として、私たちが住む住宅の周辺にこういった農地という一つの大きなみどりがあることは、やはりそこに住む人たちの心の潤いというものが十分に得られる一つの資産なのかなと私は考えているわけでございます。区においてもいろいろな手法を使い、いろいろな機会をとらえながら1haあたり35億円という膨大な価格ではありますが、努力をしているところでございます。ただ、それを上回るスピードで生産緑地の解除が行われているのもやはり実態でございます。

聞るところによりますと、やはり国も生産緑地については開発を低減していくことを一つの主眼としてこういった法制度をつくったと聞きますが、近年ではさらにそれを保全、拡充していくことが重要なことだというように聞いております。国と都とも、また、区の中でもいろいろな工夫をしながらこういったみどりを残せるような努力をしていきたいと考えているところで、マスタープランではそういった私どもの考え方を記述させていただいたということでございます。また現在、志村区長が都市農地保全推進自治体協議会の会長をしておりますので、こういったところでも、国や都に強く働きかけていけるような努力をしていきたいと考えているところでございます。

○会長 よろしゅうございますか。ほかにご発言ございませんか。

○委員 ちょっと心配することは、生産緑地でなくなってしまった後の例として1カ所ご説明がありましたけれども、削除されたところが道路になるということなんですが、削除されていった、変更されていった後のフォローですね、それが緑地になるのか道路になるのか公共施設になるのか、そういうところの目安がいただいた文書というか資料ではちょっと分かりにくいんですけれども、確かに何ha、何㎡増減があったということの数字上のことは分かるんですけれども、将来的なフォローの見通しがちょっとよく分からないんですけれども、すべてについてお答えするのは大変かと思っておりますけれども、その辺、フォローの程度というんですか、どういうふうにされていくのかちょっとお聞かせ願いたいんですけれども。

○都市計画課長 本日お配りをしております説明資料の2ページをご覧ください。2番、都市計画変更原案の概要の最初の四角のところに削除3.563haと書かれておりますけれども、その下の1番目の黒丸のところ、行為制限の解除というものは区が買い取りをできなくて、この3.167haについては何らかの形で別の活用がされたもの、ほとんどは住宅開発されたものと考えてよろしいかと思えます。また、2番目の黒丸のところの公共施設転用0.396haというところですが、これは主に都市計画道路の整備を行うために都ないしは区が買収をしたという用地でございます。

この行為制限の解除ですが、主に2つケースがございます。1つは農業者の方が高齢化して耕作をできなくなるというようなケース、もう1つは、そういった方々が亡くなられた場合に相続税を支払うためや、そのご家族の方が家庭の状況から農業継続が不可能なケース、そういったような場合に一般的に解除されますので、ほとんどは開発をされているものだとお考えいただいて結構かと思います。

○委員 いまのご質問と回答に関してなんですけれども、後継者がいなくなるというのはどこでも同じような問題で、簡単には行政が買い取れないということも大体いま分かりました。最後のページのフローチャートの中で、新しい農業担い手へのあっせんというようなことがあるんですが、私はちょっといま大学生たちとつき合っていますと、若い子たちがやはりご専門が農大でありながら企業には勤めないんだと。それでもう彼はたまたまできたけれども、リアカーを引いて、とれたての地元の野菜を高齢者の住まう団地に届ける、大変志はいいなと思いつつながら、この若い子たちが一生涯家庭を持って食べていくためには大変アンバランスな、ミッションと経済の数字の回し方と非常にバランスが悪いなと。一方では、企業などもものづくり大学ならぬ農業大学ですね、そういった方にトレンドを移しながら後継者養成とか動きをしています。としますと、このあっせんというのは具体的にはどういった具体的なPRとか、それから担い手を育てるための動きとか、ちょっとその辺を区としての今後を見越しての対策も含めて現状ということでお知らせいただければと思うんですが。

○都市農業課長 あっせんできる対象の多くは、一定の農地を既に耕作していて管理をされている、簡単に申しますと、農業者の方ということになってございます。したがって、一般の方があっせんに応じて今後その農地を管理していくということにつきましては、現時点では難しくなっております。

ただ一方で、そういったあっせんによらず、今後制度等が変わり、農地を貸したり借りたりというようなことが可能になってくれば、農地の保全という部分で、よくなってくると考えてございます。

以上でございます。

○都市計画課長　いま都市農業課長からお答え申し上げましたけれども、例えば農業生産法人というような形でその受け皿をするという法制度があるわけですがけれども、なかなかその条件が厳しくて、そういった法人を立てて農地を引き継いでいくというような法制度が非常にいま硬直的な形になっております。いわゆるそのこのところも将来少しずつ緩めていただくというような必要性があると思っております。ただ、区では現在、ホームページを見ていただくと分かると思っておりますけれども、援農ボランティアというような形で、例えば高齢化された農業従事者の方が体を動かさずに若い方々に体を動かしていただいて、いわゆる生産物を耕作する手法をお教えするのではなくて、実際に農業を継続する援助者としてお力をいただくというような制度も区として力を入れております。やはり制度として幾つか今後変えていく必要性のある部分はあるかと思っておりますけれども、現在の制度の中でできる限りこのあっせんということが難しくても、高齢化していく中でも、現在ある農地を何らかの形で管理、保全していく努力をさせていただいているところでございます。

○会長　ほかにご発言ございませんか。

ご発言がなければ報告事項1、生産緑地地区の都市計画の変更原案についてを終わりたいと思います。

続いて、報告事項2、西大泉五丁目緑地の都市計画の原案について、土木部計画課長さんからご説明をお願いいたします。

○土木部計画課長　それでは、報告事項2説明資料に基づきまして、西大泉五丁目緑地の都市計画の原案につきましてご説明をいたします。

1番、概要でございます。区は、生産緑地および長年民間遊び場として区民の皆様にご利用されてきた草地を含む、良好なみどりの空間を形成している約1.4haの区域を将来にわたり保全するため、都市計画の手続を進めるものでございます。

2番、都市計画の変更内容につきましては、西大泉五丁目地内の約1.4haを都市計画緑地として新たに追加するものでございます。

3番、名称、4番、所在地、5番、計画面積につきましては記載のとおりでございます。

6番、今後の予定でございます。本日原案の報告を行いまして、8月2日から23日にかけて、都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申し出の受付を行います。この際、公述の申し出があった場合には8月31日に公聴会を開催するものでございます。10月上旬から2週間、都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を行いまして、11月には本審議会に付議をいたします。11月下旬には都市計画変更の告示を行う予定でございます。

なお、都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申し出受付につきましては、8月1日号の区報に掲載をするとともに、区のホームページにも周知をしてみたいと考えてございます。

7番、本日の資料として添付しているものを一覧で掲載しております。縦覧の際に使用する図書を添付しているものでございます。

3ページをご覧ください。

都市計画の原案の理由書でございます。2番、理由の欄でございますけれども、練馬区みどりの基本計画や練馬区長期計画の中でも樹林地や農地だけでなく草地も確保し、表土の保全を図るとともに、練馬らしいみどりを保全し、拠点となる公園緑地を整備することにより、みどりと水のネットワークの構築を目指すというものでございます。

3段落目をご覧ください。

本計画地は、昭和52年から民間遊び場として開放されてきた約3,000㎡の草地と、約8,000㎡の生産緑地からなる当地域で最大の連続したみどりの空間となっているものでございます。こうしたことから、防災機能の向上と豊かな景観の形成を図るため、都市計画緑地に追加をするというものでございます。

4ページは、都市計画緑地の変更原案でございます。5ページは新旧対照表、6ページは位置図となります。

7ページは計画図となっております。この計画図の太い枠で囲われた区域が今回の計画区域となっているものでございます。8ページにつきましては、現況の航空写真を添付し

でございます。ご覧のとおり連続したみどりの空間となっているものでございます。

説明につきましては、以上でございます。よろしくお願いいたします。

○会長 説明は終わりました。本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いいたします。

よろしゅうございますか。

ご発言がなければ報告事項2、西大泉五丁目緑地の都市計画の原案についてを終わりたいと思います。

これで、本日の案件はすべて終了いたしました。

事務局から報告がございます。

○都市計画課長 次回の都市計画審議会の日程につきましては、若干お時間があきますが、11月中旬を予定しております。具体的な日程が決まりましたら、改めて開催通知をお送りいたします。案件につきましては、議案として、本日ご報告させていただきました生産緑地地区の変更、西大泉五丁目緑地の追加等を予定しております。

なお、今後案件の追加・変更を行う場合がございますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

それから、お手元にねりま区景観かわら版というチラシを配付してあると思いますが、8月1日から本格的に景観行政がスタートいたしますので、そのことを皆様にお知らせするためにつくらせていただきましたかわら版でございます。

1枚目、景観まちづくりの目標は「歩きたくなるまち 住みつづけたくなるまち ねりま」ということでございます。少々見にくくて申しわけございませんが、左側の写真はふるさと文化館、右側の写真は東映の裏の整備をした白子川の写真でございます。

中を開いていただきますと、私どもが目玉としている2つの事業がございます。1つがとっておきの風景教えてくださいという事業でございます。条例では練馬区地域景観資源登録制度というかたい名称にしたのですけれども、区民の方にこれで訴えてもなかなかご理解いただけないと思いましたので、とっておきの風景教えてくださいという名称にさせ

ていただきました。ここにありますように、「ねりまで見つけた、とっておきの風景を教えてください。一人ひとりの思い出の場所、お気に入りの場所があると思います。同じような場所であっても思い出が異なります。そんな風景を探しています。」としております。そして、これが練馬の特徴ですが、自慢となるような歴史的建造物や伝統的なお祭りはもちろん、毎日の通勤や通学、散歩の途中等で見つけたお気に入りの風景、ほっとする場所、いわゆる有名なお寺とか何か有名な樹木とかそういうようなものではなくて、地域の皆様が本当にほっとする場所、そして、その自分たちが気持ちを込めている場所、そういった場所を教えてください。また、従前にもご説明をしましたように、景色だけではなくて音とかそういったものも含めて、この景観と考えさせていただきたいと思っているところでございます。

右側の方ですけれども、条例では景観まちなみ協定制という少々かたい名称にしたのですけれども、なかなか皆様からはとっつきにくいと思われそうだったので、ご近所からできるまちづくり始めませんか？という名称にさせていただきました。「住宅地、商店街、緑地や農地、暮らしの風景がひろがる練馬は、住みつづける私たち一人ひとりが景観をつくっています。そして、玄関先に花を置く、商店の前に打ち水をするといった、ちょっとした心遣いが、まちの景観に彩りを与えます。建物のルールづくりなどには、お金もかかり、それぞれの考え方も趣向も異なり、一朝一夕に実現できることはありません。そこで、身近なところから景観まちづくりをスタートしませんか」と書かせていただきました。玄関先に花を置いたり、商店街で打ち水をしておみえになるお客さんに涼しい思いをしていただくというのが景観かと言われると、景観の入り口だと考えています。景観の最終形は、やはり軒の高さを合わせたり、建物の色調を合わせたり、何か統一性のあるまちづくりをしていくことが大切だと思いますが、なかなかそこへ持っていくための皆さんの気持ちの一致、それから、お金をかけるということについての納得といったものはなかなか得られにくいと思われまます。ですから、皆様で簡単などころから始めていただいて、それを少しずつ少しずつ高い位置へ上げていっていただければと考えているところで

ございます。

そこで、真中のところに書かれておりますが、その大きさによって協定の名前を変えさせていただきました。一番小さいものがご近所協定、向こう3軒両隣でございます。それから、開発等々により行きどまり道路がございます。これは大体6軒から12軒ぐらいの方がいらっしゃいますので、これを小径協定としました。私がよく気に入っているところは開発業者の方が全部のお宅にサルスベリを1本ずつ入れてくださいます、花の咲く季節になると、その路地を見ると、その路地が赤く見えるというところがございます。それからそれ以上、これは商店街もしくは町会、町会の班、ブロック等々でまとめて取り組んでいただける場合には、こういうような形でまちなみ協定というのができるかなと思います。

4ページですが、このパンフレットの中で皆様をお願いをする景観への配慮を、それぞれの方が家をつくられる場合、家を直される場合、ここに吹き出しがあるような形で、周りの建物とフェンスや郵便受けのデザインを合わせるというようなことも一つでしょう、門や塀など道路と接するところをできるだけみどりにしていただくというのも一つでしょうというようなことを訴えさせていただいております。さらに、その下に書いてありますように、にぎやかな商店街にはあたたかさを、心やすまる住宅地にはやすらぎを感じられるような練馬をつくっていきたいと考えているところでございます。

そして、その下に、一定の規模以上の建物については景観に配慮したということを区に届出する必要があるがございますので、その届出の必要な建物の規模等について書かせていただいたところです。このパンフレットをできる限り多くの方に配布しながら、また、特に2ページにありますとっておきの風景教えてくださいについては、皆様にいろいろな場所でご覧いただければと思い、J-COMで1日3回、練馬区ホットラインニュースというものを放映しているのですけれども、その番組で現在7月31日までの予定で景観の特集をしております。区民の方と一緒にそのとっておきの場所を探して歩くというようなものを5分程度で放映しておりますので、もしお時間があればご覧いただければと思います。

今後の予定、それから景観かわら版の説明は以上でございます。

○会長 本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いいたします。

○委員 いまの説明の中で、練馬区景観まちなみ協定制度なんですけれども、ご近所協定とか小径協定とかまちなみ協定があるんですけれども、これについては区の助成みたいな部分、後押しするようなことはいま検討されていますでしょうか。

○都市計画課長 助成が必要だとは認識をしているんですけれども、例えば商店街の前に打ち水をするみたいな、こういう形のものもありますので、住民の方々がどのような形でまとまってこられるのか、あとはどのような形を望まれるのかということ踏まえて助成制度については築いていきたいと考えております。また、現在既存の制度でアドバイザー制度がありますので、こういった方々の相談に乗るためにまちづくりセンターの職員を送るなり、専門家の方を送るなりということも出来ますので、その中で今後考えていきたいと思っております。

○会長 ほかにございませんか。それでは、これで本日の都市計画審議会を終わりたいと思います。ありがとうございました。