

第207回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成28年 8 月31日（水） 午後 3 時～午後 3 時57分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎 4 階 全員協議会室
- 3 出席者 只腰憲久、藤本昌也、田崎輝夫、寺町東子、薬袋奈美子、
小林みつぐ、藤井たかし、笠原こうぞう、内田ひろのり、
平野まさひろ、白石けい子、大塚昭雄、澤田麻由美、中西大二、
西木實、酒井利博、渡邊雍重、田中正裕、立花祐一、横倉尚、
市川明臣、練馬消防署長、練馬警察署長(代理)
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0 人
- 6 報告事項
報告事項 1 北原公園の都市計画原案について
報告事項 2 高松農の風景公園の都市計画変更原案について

第207回都市計画審議会（平成28年8月31日）

○会長 皆様、本日はご多忙のところ、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。
ます。

ただいまから、第207回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

初めに、事務局から委員の出席状況等について報告をお願いします。

○都市計画課長 それでは、委員の出席状況をご報告申し上げます。ただいまの出席委員数は23名でございます。当審議会の定足数は、13名でございますので、本日の審議会は成立しております。

続きまして、委員の変更についてご案内いたします。

東京あおば農業協同組合における役員改選に伴いまして、新たに委員をご推薦いただきましたので、当審議会委員に委嘱いたします。お名前を読み上げた上で委嘱状をお渡しいたしますので、自席でお受け取りくださいますようお願いいたします。

なお、お手元に委員名簿をお配りしておりますので、併せてご覧ください。

酒井 利博委員。

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 それでは、議事に移りたいと存じます。案件表のとおり進めたいと存じますので、よろしく願いします。

本日の案件は、報告事項が2件でございます。はじめに、報告事項1 北原公園の都市計画原案について、説明をお願いします。

道路公園課長 それでは、報告事項1 説明資料をご覧ください。北原公園の都市計画変更原案についてでございます。

1、概要です。公園機能の充実および豊かな景観形成を図るため、北原公園および隣接する宅地化農地等を含む約0.45haの区域を、都市計画公園に追加するものでございます。

3ページをお願いいたします。都市計画の原案の理由書でございます。

1、種類・名称は、東京都市計画公園、練馬第2・2・143号、北原公園でございます。

2の理由でございますが、練馬区都市計画マスタープランにおいて本計画地のある谷原六丁目地域は、民有地のみどりは多くありますが、地域全体の緑被率は減少しており、今後も公園の整備等を推進する、としております。

また、練馬区みどりの基本計画では、既設の小規模公園は、隣接地を確保しまして、公園機能の拡大を図ることとしておりますことから、昭和62年から開園している約0.19haの都市公園に、隣接している約0.26haの宅地化農地等を加え、本計画地約0.45haを都市計画公園に追加する都市計画変更を行うものでございます。

7ページをご覧ください。現状写真でございます。オレンジで囲まれた部分が既設の公園部分で、今回、都市計画公園として追加する全体を緑で囲んでございます。

4ページにお戻りください。都市計画の追加内容でございます。街区公園、練馬第2・2・143号、北原公園、練馬区谷原六丁目地内、約0.45haでございます。

1ページにお戻りください。今後の予定でございます。本日、都市計画審議会へ原案を報告をいたしました。この後、9月1日から23日まで、都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出の受付を行います。その間、9月14日に都市計画原案の説明会を行い、その後、公聴会や都知事協議などの手続を進めまして、来年1月に都市計画決定・告示を予定しているところでございます。

添付資料でございますが、先ほどご説明したものの以外に、5ページに位置図、6ページに計画図をつけてございますので、後ほどお目通しをお願いいたします。

私からの説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

会長 説明は終わりました。ご質問、ご意見がございましたら発言をお願いします。

委員 では、ちょっと教えてください。これで見ますと、現在ある0.19haの公園に0.26ha追加して、ここは宅地化農地ということになっているのですけれども、これはちょっと上から見ると緑で何をつくっているのかよくわからないのですけれども、現在、何をつくっているのですか。ここの農地では。

道路公園課長　今回計画変更を行います追加の部分、0.26haの従前の利用形態ですが、ブドウ園を経営してございました。今回、これに先立ちまして、8月に先行取得をしておりまして、7ページの現状写真でいいますと、グリーンで囲ってある区域のうち、オレンジ以外の部分の半分を既に見取をしております。そこについてはブドウを撤去し、更地で見取したものでございます。

委員　せっかく今、ブドウがなっているのに、これ全て撤去して公園にしてしまうというのは、何かちょっともったいないような気がするんですよ、一方では。ですから、一部でも結構ですから、これブドウ園という形で残しておいて、地域の方にもここでやっぱりブドウが栽培されていたとかいうようなことが残っても、特色ある公園の一部という形で活用できるのではないのかなと。確かにブドウをつくってそれを販売するというになると、これは全然できないと思うんですけども、ぜひとも、私の地域のところにも梅林公園といって梅の木がたくさんあって、梅の実がなるような公園もありますので、ぜひとも練馬区においても、特色ある公園ということは地域の方からも言われていますので、そういうような、全部とは言いませんけれども、一部という形であればどうなんでしょうか。

道路公園課長　今回、見取した部分につきましては、区が譲渡を受ける際に所有者の方といろいろ協議をさせていただいたのですが、ブドウの樹齢が30年を超えて寿命を迎えているということ、また、ブドウの栽培管理に非常に技術的な経験を要することから、区の事業として継続は困難ということで更地にさせていただきました。残りの部分につきましては、都市計画区域には入れますけれども、この所有者の方が今後しばらくブドウ農園として継続する意向でございますので、しばらくはこのままで残るという形で、一時は整備をしていこうと考えてございます。

委員　ちょっと教えていただきたいのですが、今回の追加した部分には、園路、広場、遊戯施設などがつくられる予定になっているのですが、この場合、例えば遊戯施設に使われている遊戯具、こういうものは何か基準とか、選定するための何か決まり事みた

いなものがあつたら教えていただきたいのですが。

道路公園課長 今後の整備に際しましては、この公園が街区公園という位置づけから、周辺の方々の利用状況、それから遊具などの要望をよく聞いた上で、設計を進めていきたいと考えてございます。

委員 こちらの北原公園、周りも緑地があり、農業されている方もあるんですけども、今回の件に関して残った部分をご自分でしばらくやりたいという中で、税金等に関してはどのようなことで進むのでしょうか。

道路公園課長 現在、宅地化農地ということで課税をされていますので、現行と変わりはないと考えてございます。

委員 現在、変わらないけれども、やはりこういう農地ですけれども、維持するのが大変ですよね。そういう中でこちらも含めて計画をされていると思うんですけども、こちらの今度公園になるほうと隣接のほうは、所有者の方とはどのように打ち合わせというか、話の中では行われているのでしょうか。

道路公園課長 現在、都市計画をかけるに当たりましては、全体を将来、公園にするという合意をいただいて区域をかけるものでございます。その中で先ほどご説明した先行取得の約1,000㎡につきましては、今回、お譲りをいただき、残りの部分につきましては、しばらく営農を継続されるというふうにお伺いしております。

都市計画をかけた後に、練馬区としてこれを買収する際には、税の優遇措置なども可能性が出てくるということでございます。

委員 わかりました。とりあえず、練馬区の中でこれを取得していくというか、今後、みどりを残すのに非常に厳しい状況にあると思いますので、所有者の方とは綿密にご相談されて、ここ以外でもやっていただきたいと思います。そういう進め方をぜひ進めていただきたいと。いろいろな方面からお話があつて、なかなか合意に達するまでに時間はかかると思いますけれども、丁寧にやっていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

道路公園課長 このような農地や樹林地につきましては、どこを取得していくかという

優先順位も考慮しつつ、今後ともできるだけみどりの保護という観点から取得をしていきたいと考えてございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。

委員 少し教えていただきたいのですけれども、たしかこの7ページの写真の図からして、この周りの道路の関係なんです、たしかこの隣接しているところは一方通行で対応している道路だと思うのですが、今後に関しては何か。道路の関係なんです。

道路公園課長 今回の公園整備をした際に、あわせて周辺の道路状況は変わるかということなのですが、今のところ、現行のままというふうに考えてございます。

委員 わかりました。今回買収されるという緑の部分のブドウ園で、公園も拡幅されてかなり広くなりまして、この周りは宅地造成でかなり住宅があるのがわかるので、道路の整備というのは、ここが公園化されるということで、地域の方も関心を持つことになると思いますので、安全対策に配慮していただきたいと思います。

道路公園課長 公園整備にあたりましては、主要動線の変更だとか交通、ここに来園される方の安全性が確保されるように、周辺の安全も含めまして関係所管と調整をした中で整備を進めていきたいと考えてございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

発言がないようですので、これをもちまして報告事項1を終わりたいと思います。

続きまして、報告事項2、高松農の風景公園の都市計画変更原案について、説明をお願いします。

みどり推進課長 それでは、報告事項2の資料をお願いいたします。高松農の風景公園の都市計画変更原案についてでございます。

1の概要です。農の風景育成地区制度では、散在する農地等を一つの都市計画公園として決定することができることから、同制度により指定を受けました高松一・二・三丁目農の風景育成地区におきまして、農とふれあう拠点の確保を目的として、本年1月に二つの農地を、高松農の風景公園として都市計画決定をいたしました。このたび、この地区内に

おきまして、樹林地の景観を伝える拠点の確保を目的としまして、二つの樹林地約0.3haを高松農の風景公園に編入するため、都市計画変更を行うものでございます。

3ページをお願いいたします。原案の理由書でございます。1の種別・名称でございますが、東京都市計画公園、第8・2・30号、高松農の風景公園でございます。

2の理由でございます。みどりの基本計画におきまして、営農支援の充実や、農地・屋敷林・雑木林が一体となった良好な郷土景観の保全を行うこととしており、あわせまして、農とのふれあいの拠点となる公園の整備を位置づけてございます。練馬区は、これらの施策を進めるために、農の風景育成地区制度の活用を図り、昨年6月に都内で第2号となる高松一・二・三丁目農の風景育成地区の指定を受けたところでございます。

当地区の育成計画では取組方針に、農の風景を保全するため、農地や樹林地景観を伝える拠点を確保することが位置づけられてございます。こうしたことから、平成6年からたかまつ憩いの森として区民開放している樹林地、および平成12年から南高松憩いの森として区民開放している樹林地、合わせて約0.3haを郷土景観の拠点として位置づけまして、農と屋敷林が一体となった風景を確実に継承するため、公園区域に追加する都市計画変更を行うものでございます。

4ページをお願いいたします。都市計画の変更内容でございます。中段にございます新旧対照表をご覧ください。公園の種別、名称、位置の表示につきましては変わりません。面積が約0.3ha増えまして、約1.1haに変更となるものでございます。

5ページをお願いいたします。位置図となっております。

6ページをお願いいたします。計画図でございます。四つの緑枠の箇所が一つの都市計画公園となるものでございまして、左右の白抜きの緑枠、これが当審議会でご審議いただき、本年1月に都市計画決定された公園でございます。上下の茶色のハッチが今回追加される箇所になります。図面北側がたかまつ憩いの森で、約0.1ha、南側が南高松憩いの森で、約0.2haとなっております。4か所合わせて面積約1.1haに変更となるものでございます。7ページに参考といたしまして現況の写真をつけてございます。

9ページをお願いいたします。昨年、当審議会でもご説明させていただきましたが、農の風景育成地区制度につきまして、参考に資料をつけてございます。1の制度の概要でございますが、先ほどの理由書の中でもご説明させていただきましたので、お目通しいただければと存じます。

2の高松地区の申請理由でございますが、一つ目に区民農園、ブルーベリー観光農園など、農と触れ合える場が多彩であるとともに、まとまりのある農地が多いこと、二つ目に屋敷林や憩いの森、公園、緑地など、まとまりのある樹林地があり、農地とあいまって、農のある風景が形成されていることを申請の理由としてございます。

10ページをお願いいたします。区域図でございます。太線で囲まれた区域が農の風景育成地区でございます。北側に富士街道、南側に環八通りと旧目白通りに囲まれた地区面積が約35.1haの区域でございます。赤いハッチの箇所が今回追加する都市計画公園の区域になります。

農の風景育成地区制度の説明につきましては以上でございます。

1ページにお戻りいただけますでしょうか。今後の予定でございます。本日、都市計画審議会にご報告した後に、9月1日から23日まで原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出の受付を行います。また、9月15日に原案の説明会を予定してございます。その後、諸手続を経まして、本年12月に当審議会に付議しまして、平成29年1月、都市計画決定・告示を行ってまいりたいという予定でございます。

ご説明は以上でございます。よろしくをお願いいたします。

会長 ありがとうございます。説明は終わりました。

一点、ちょっと確認させていただきたいのですが、今回、それぞれ離れた地区を2地区、同じ名前で追加をしているのですが、通常、都市施設というのは一体であることが求められるのですが、この場合は最後の10ページにある農の風景育成地区の中であれば、同じ名前で何か所も追加ができると、こういう理解でよろしいのでしょうか。

みどり推進課長 この制度の特徴といたしまして、地区内に散在する複数の農地や樹林

地を一つの都市計画公園とすることができるということがございます。区域内で今後、樹林地等が追加される場合につきましては、この都市計画の番号、名称で追加されていくものでございます。

会長 面積だけどんどん足していくという形になるのですか。

みどり推進課長 そうです。

会長 ありがとうございます。それでは、委員の皆様からご質問、ご意見を承りたいと思います。ご発言をお願いします。

委員 今、説明された中で、ちょっともう一つ確認なんです、10ページの中で先ほど会長が言われたように、この枠の中で今後増えた場合でも同じ名称になるのかというところでは、やはりこの大きな名称のくくりとかなり距離的には離れていますので、何とか広場ではないのですが、その地域の名称がつくということはあるのでしょうか。

みどり推進課長 都市計画上の名称はこの名前が変わりございません。ただ、現在これで4か所になるわけですが、それぞれ公園としてつくって開設していく中で、それぞれの公園の名称につきましては、地域の皆さんの声も聞きながら、その地域にあわせた公園名を検討してまいりたいと考えてございます。

委員 わかりました。あと、この農の風景育成地区がかなり広い規模で、一・二・三丁目の間で今後増える可能性もある土地柄でもあるのは存じているのですが、今後のその計画は、まずはこのとりあえず2か所が増えるということ伺いましたが、今後の流れに関しては、まだ積極的に働きかけがあるということも視野に入っているのでしょうか。伺いたいと思います。

みどり推進課長 基本的に農地であれば、農業の育成という視点で今後も営農を支援していくことが、まず前提でございます。ただ、相続等のことも心配されまして、所有者が都市計画をかけたいという意向でございましたら、その現地をまた精査をいたしまして、都市計画をかけることについて検討していくという状況でございます。

会長 よろしいですか。ほか、いかがでしょう。

委員 都市計画図の2番の都市施設の裏面を見ると説明は出ていますよね。特殊公園ということで。土支田農業公園が平成3年に告示されているようですけども、今回の高松農の風景公園は、平成28年、今年かな。同じ特殊公園で、25年間この農園の関係がとまっていたというわけではないけれども、新たな農の風景という名称の公園になっていますけれども、今後、特殊公園の考え方、もう一段、土支田の農業公園みたいなものをつくってみるのか、今後はこういう特殊公園については、農の風景公園、こういう方向で行くんですよとかという方向性はどうなんでしょうか。

みどり推進課長 土支田農業公園、区内で1号ということでできましてから、年数が経ってございます。今後はこういった農業公園といった特殊公園につきましては、その必要性、需要の状況も含めまして都市農業課とも調整を図りながら、その使い方、作り方について、検討していきたいと考えております。農業公園については現在のところ、具体的な計画はまだございません。

委員 需要と供給と言われると、何とも言えないんですけども、土支田農業公園は土支田、高松農の風景公園は高松、四十何^{km}って練馬は広いけれども、もう少し違う地域にありますよね。例えば郵便番号でいうと、今、179の地区かな、この二つは。178とか177の地区にこういう考え方があるんですよということは何か持っているのですか。

それと気になるのは25年かかっているわけでしょう。土支田農業公園の特殊公園をつくってから25年ぶりに高松に行ったら。これを採決というか、認められることによって、土地の購入等々は補助金等々、出てくるんでしょう。それだからあえて都市計画審議会に付議するんでしょう。その辺の考え方はどうなんでしょうか。

みどり推進課長 委員がおっしゃいましたように、この都市計画をかけますと東京都からの交付金が出まして、その用地の取得・整備については、一定の担保がございます。ただ、それでどこでも農業公園という位置づけで増やしていくかということ、地域ごとの特徴等もまたございます。西部寄りのほうで、またそういう声が高ければ、そういう農業公園の開設も当然視野に入ってくるかと思えます。農業公園をつくるに当たりましては、やは

り都市農業課ともタイアップしながら、そういったところは検討していきたいと考えております。

委員 そうしたら、都市農業を所管する部長さんおられるようだから聞かないとね。いなかったっけ。

都市計画課長 農業公園のような特殊公園の整備がしばらくなかったという部分につきましては、生産緑地等との関係など、制度的な問題もあると思ってございます。

今後の方針という話になりますと、今後農地をどのように残していくかという部分につきましては、区としての基本的な考え方についてはまだ定まってございません。アクションプラン、ビジョン等でお示ししたとおりの内容でございます。その先のことにつきましては、都市農業振興基本法の制定や都市農業振興基本計画の策定といった動きがある中、農地をどのように保全していくか、税制面、制度面について、国でも検討されております。それを受けまして、区として、今ある農地をどのように保全していくか。公園として保全をしていくのか、農園、その他、いろいろな方法があると思いますので、その辺につきまして都市農業課とも相談をしながら、まちづくりとしても検討していくというようなスタンスでございます。

委員 今、新しい法律については、だけれども、ちょっと考え方が国のほうでも変わっていて、農業を残すところは調整区域があるところが多いじゃないですか。だけれども、23区、特に都市化されたところは以前についてはあまり農地をどうかという部分があって、やっぱりそういうのと違うんですよという答えをここで変化して、新しいその法律が理念法かどうかわかりませんが、そういうふうになったわけでしょう。

私、気になるのは25年ぶりなんですよ。土支田の農業公園からね。それで次に25年先で郵便番号177地区、178地区に一つずつといたら、農地は大分減っているんだよね。だからあえて一定の東京都さんからも財政的な支援があるということであるならば、東京都が嫌がらない限り、この部分については積極的に検討するという部分で、そういう答弁をもらったほうがありがたいなと思うんだけど、今時点では出ないんだね。

都市計画課長 今までの制度でいきますと、やはり公園として取得しますと、財源としてしっかりと都市計画交付金等の担保ができたという部分で、公園を中心に農地を買取して、整備をしてきたという部分がございます。

今後につきまして、なかなか公園だけで農地を保全していくということでは限界があると感じてございます。そのような中、まさに今回の法律で、都市の中に農地としてあるべきものと位置づけられたと考えてございます。そこで、例えばですけれども、農園やほかの手段で公的に確保できるような方策と、あと財源の確保について、今、国や東京都にお願いしているということでございます。その辺を見きわめまして、さまざまな公としての確保の仕方というものを検討していきたいということでございます。

委員 いずれにしましても、特殊公園の扱いということに普通の都市計画公園と違う扱い、明らかに違いますので、この特殊公園は。それについては毎年毎年、残念ながら農地という意味では増えることはないんだよね。どの報告を見ても若干ずつ減っているということはこれはもう明らかなんだよね。これは精力的に検討してもらいたいなというふうに、これが第1号、多分、会長も同じような気持ちを持っているのではないかなと思って、会長自身が離れていてもいいんですかというようなことを聞いてくれたような気がするから、そんなふうに思いますし、よろしくお願いします。

会長 ほかにいかがでしょうか。

委員 今回追加される二つの憩いの森というのは、区民の皆さんから貸していただいて、それを区民に開放していたというところだったと思うんです。それを今度あえて都市計画公園という形になってくるわけなので、憩いの森とはまた管理の仕方とか、利用の仕方とか、そういうのが若干違ってくるのかなというような考えをするんですけれども、これはどういうふうになるのでしょうか。

みどり推進課長 現在、所有者の方からお借りしまして、憩いの森、いわゆる市民緑地として区が管理してございます。今回はここに都市計画の網をかけるということですが、今後はしばらく、この憩いの森のままで引き続き区民への開放をしてまいります。所有者

からの買取の申出が出た場合には、区が買い取りまして都市計画公園として整備をしてまいります。もともと樹林地でございますので、大がかりな変更はございません。樹林地を基本とした緑地になると考えてございます。

委員 ちょっと確認したいんですけども、そうするとこれ都市計画公園になっても、区が買い取ったというわけではないんですね。

みどり推進課長 今回はあくまでも手続上でございまして、今回の2か所につきましてはまだ買い取るという段階になってございません。

委員 ぜひともそういうような時が来ましたら、いち早く区が手を挙げていただいて、区民の皆さんに本当の意味での開放をしていただけるように努めていただければと思います。よろしくお願いします。

会長 ほかにいかがでしょうか。

委員 ちょっと補足なんですけれども、こういう進め方というのは、今後も可能性があるのでしょうか。この地域だけなのか、今後こういう方式を拡大していくことが可能なかどうか。その辺はどうなんですか。

都市計画課長 今回の農の風景育成地区という制度は、練馬区では初めてでございますけれども、世田谷区で1件ございまして、今後も条件さえ整えば、ほかの地域にも拡大をしていくという考え方は、私ども、それから都市農業課も可能性としてはあると考えてございます。

みどり推進課長 いわゆる都市計画を先行してかけて、現状は農地であったり、憩いの森であったりという形はこれまでも変わりございません。今後につきましても、計画はかかって、現地が変わらないというところはほかの地区でもございます。既に都市計画決定をされて、都市計画公園として計画されているところでも、民有地であったりというところがかなり多数ございます。

委員 これもし出た場合には、公社というか、そこで買い上げて、後で東京都から丸々、財調か何かで回ってくるシステムですか。

みどり推進課長 まずは公社で買取を行いまして、その後、交付金等を使いまして、区が買戻しをするというような流れでございます。

委員 大変練馬区にとっては、非常に今後、みどりを残す上ではいい制度だなと思うんですけども、こういう形以外にもありますよね。そういうのもあわせて練馬区が拠出しなくてもお金は後で回ってくるんでしょうけれども、こういう制度、知恵を絞って練馬区もいろいろな形でみどりを残してもらいたいと。先々、やはりみどりって今後増えていく可能性はほとんどないと言ってもいい現状だと思うので、残せるかどうかは練馬区にとっては非常に大切なことだと思うんですけども、こういう制度をさらに活用できる、いろいろな制度を多岐にわたって使ってもらいたいと思っています。お願いできますでしょうか。

みどり推進課長 みどりを残す制度、手法はさまざまございます。今回のこの農の風景育成地区制度、これは昨年6月に初めて区でも導入したというところでございます。農地の風景を保全できる一つの方策であると区としては考えてございます。今後はこの制度の検証をしながら、区内のほかの地域への制度の活用につきましても、検討してまいりたいと考えてございます。

委員 先ほどの公園の話も、今度の農の風景をつくる公園にしる、私は今全体の都市の流れの中でいうと、やっぱりかなり大事な制度だというふうに考えています。それで特に東京は非常に特殊で、地価も大変高いですし、人口も減っているという感じではないんですけども、地方都市なんかでは特にそういう農地だけではなくて、普通の宅地も空き地になってしまうような時代になっていますけれども、その空き地をどうするかという問題は、練馬の場合も非常に大きいわけで、それをオープンスペースとして農的利用にしようとか、あるいは子どもたちの遊び場にしようとか、そういうことで使っていくというのは非常に大事で、そのためのやり方が、公が買収して公園にしてやるというのが一番わかりやすいわけですが、そうではなくて、この農のある風景の制度というのは、農地を主として保全するけれども、都市計画制度などで積極的に支援するという、活用するというふう

に書いている。それは具体的にどういうことなのかということをお聞きしたいのです。というのは、地主さんがどういう状態になっているのか、利用する側からしたらどういう、何かの規範があるのかどうかとか、何かその辺の仕掛けがどうなっているのかということで、必ずしも私は公が最終的には所有するということにしなくても、借りているという形もあるし、私が茨城でちょっとやっているのは一般の民地の地上権を買い取って、それをしかも30年なら30、50年借りて、それを固定資産税相当分を何かの形で返すというやり方をして緑地を残してもらおうというのをやっているわけですけども、そういうふうな何か借りる、空地进行を借りるといふようなことも考えられているのかどうか。また、それは世田谷の場合は世田谷なりのやり方があるということで、都の仕組み、制度ですけども、区のある種の裁量がいろいろあって、いろいろな仕組みが今後も考えられるのかということを含めて、ちょっとご説明をお願いしたいと思うんですけども。

会長 大変大事な指摘だと思いますが、いかがでしょうか。

みどり推進課長 都市計画制度でいわゆる網をかけることによって、その農地なり樹林地が将来的に確保されるというところでは、一つの大きな手法であると思ってございます。ただ、空き地といったオープンスペースとなりますと、規模的なもので小さいものからさまざまございまして、それらが散在しているところをいかにこれを確保・保全をしていくかとなりますと、非常に今の状況、制度の中では難しいと考えてございます。借りるというところではまたどういう借り方があるのか、当然、所有者はいらっしゃるものでございますので、そういった手続も含めて、ちょっと現実には今のところは難しいかなと考えてございます。

委員 借りるといふのは地主さんとの間で難しいのかもしれないけれども、地主さんにある種のインセンティブを与えて貸すことの意味があるとか、何かいろいろ工夫があるのかなと思いますけれども、どちらにしろ市民が利用できるという、無料で利用できるというか、そういうことってすごく大事なことで、というのは、実はこの憩いの森というのは、私はこの辺のお母さん方のお話も聞くことはあるんですけども、非常に評判がい

いんですよね。何が評判がいいかというと、区の公園になってしまうと、公園規制というのがやっぱりあって、あの憩いの森は何かすごく緩いと。子どもたちが泥んこ遊びもできるとか、虫がとれるとか、何か普通の公園ではないという感じを区民は受けているので、何かあまり所有して、占有者責任を負わなければならないというようなことになると、かえってそれは非常に利用する側からするとあまりうれしくないということにもなるので、何かこれからは何でも所有して管理してしまうんだというよりも、一応、ある程度上の利用権を借りて、市民がそれをある程度ちゃんと規範を守って、自分たちの自己責任で管理するというか、何かそういう利用をするというふうな、そういうことをやることと、もう一つは借りるというのは、例えば50年そのまま貸してというのではなくて、今、ほかのまちでやっているんですけれども、町中なんかも空地で駐車場になっているところがいっぱいあるんですよね。そこを逆に市が借りて、例えば3年でもいいから貸してくれと。3年、そこ全部を芝生を敷いて、30坪ぐらいとか50坪ぐらいのところ突然に駐車場がみどりの原っぱになるんですね。そうしたらどういうことになるかということ、お母さん方が子どもたち連れてきて遊ぶんですよ。だからそういうものがいかに町中では足りないかということの証明なんだけれども、そういうことをすると、周りのシャッターを閉めていたお店が店を開け始めるとか、それは3年でやるだけでも全然効果が違うし、それを逆にすごく意味があるということがみんながわかったときに、地主が3年経って返せと言ったときに、周りのお母さん方が全部反対して、何とか続けてくれというんで、それで地主さんがそれならしょうがないというので、多少借り賃を上げたかもしれませんが、そういうことがいろいろ今は見えないままずっと地主さんがおいておくとかということで、10年、20年という形になってしまうので、何かもうちょっとその辺はフットワークのいい利用ができるような何か形で、短期で借りるとか、その辺も工夫していくと随分、まさに今言われている子育て支援の非常に重要なまちづくりの制度になると僕は思うんですけれども。

そんなことで少し、せっかくここまで来て、全体に私はみどりというか、オープンスペースの練馬の対応というのは非常に熱心にやられているというふうに私は思っているので、

頑張っていたきたいのですけれども、そういう意味の工夫をさらにしていただければいいかなと思っています。よろしくお願いします。

会長 技監、感想はどうですか。

技監 今、お話の中に3種類の話があったと思います。農地の話、樹林地の話、いわゆる一般の空地の話と三つがあったと思いますが、まず最初に農地の話で申し上げますと、私どもとしては貴重なみどりであって、できるだけ守っていきたいという、基本姿勢はいつも変わりません。

そういった中で農地については、農地も種類があって、今まで守られてきた農地の多くは、生産緑地という指定をして農業者の方が一生懸命営農をなさってきたところです。この生産緑地については、これまで自分で営農をしない限り指定を受けられず、人に貸し付けることができませんでしたが、先ほど申し上げた都市農業振興基本法、またそれに基づく基本計画を定めていく中で、生産緑地についても当事者、所有者が営農するだけでなく、人に貸し付けたとしてもいいじゃないかという、相続税猶予を受けている農地であっても貸してもいいですよという方向に、今制度が転換しようとしています。

ですから、生産緑地についても、今後制度の改正ができれば、営農できなくなってしまった人が出たとしても、区が借り上げるのか、別の方に貸すかわかりませんが、引き続き農地として継続できるような制度の改正に向かっています。

もう一つ、生産緑地になっていない農地、宅地化農地ですけれども、これについては非常に宅地化のペースが速くて、これが減少の一番の原因になっていると思っております。これらについては、区としては積極的にお借りをして、区民農園とか、そういった形で区民の方に利用していただくということをできるだけやっています。ただ、一旦お借りをすると、しばらく区がお借りをすることになるので、なかなか農業者の方からするとすぐに転用ができないということで、必ずしも貸してもらえていないという状況があります。ただ、いつも農地としてあいていれば、貸していただけますかというお話をさせていただいているところです。ただ、それも区民農園等としては使いますけれども、区が借りて、別

の個人の方が営農するという形で転貸をするというのは、やっぱり行政として、現時点では難しいかなという状況です。

樹林地でございますけれども、樹林地についても基本的には今委員のほうからお話のあったとおり、自分で維持がなかなか難しいというようなところについては、区のほうでできるだけお借りをして、憩いの森という形で整備をしています。これは練馬区が非常に早くから取り組んでいる特徴的な制度でして、憩いの森と、街かどの森という二つの名称をつけていますけれども、できるだけ私有地のままお借りをして開放しているという制度です。ただ、樹林地についても相続税等が通常どおりかかってくるので、なかなか将来的に維持できるかどうか不安だという方については、先行的に区が都市計画の決定をすることで将来公園にしますという準備をしておいて、維持できなくなったときには区が買い取って、引き続き樹林地として保全できるようにしていこうと。今日の2件もどちらかというところという形です。今はまだ憩いの森として個人の方が開放できるけれども、将来はわからないので、では準備をしておきましょうというのが今回の形でございます。

三つ目の通常空き地の話ですけれども、これを借りて活用するという点については、今現在、区では特段の仕組みがございません。今、委員からご指摘のあったとおり、空き家が荒れてしまって特定空家となってしまうたり、あるいは空き地についても適正な管理をされていないような空き地がこれから出てくるかもしれないという時代に入りつつあると考えています。そういった空き地の利用の方法について、誰かにあっせんをすとか、区が借りて何らかの利用をすとか、空き地への対策についてはこれからの検討の課題かと思っているところでございます。空家については今現在、検討を進めておりますが、仮に空家が除却をされたときにその敷地についてどのように活用するかということについては、まさに検討の課題かと思っているところでございます。

会長 ほかにいかがでございますでしょうか。

委員 できたらこの説明の中で最後のゴールの話はされるわけだけれども、着地に至った今のような背景、あるいは今やっていることの位置づけがどういうふうになっているか、

今後、こうなっていくとか、何か多少制度の問題は、その辺も含めて今やっている制度はこういう限界があってここまではできるけれども、これから先こういうふうに持っていきたいとか、何かもうちょっと結論の前後のところといたしますか、そういう説明もちょっとしていただきたいなというふうに思います。

会長 技監からわかりやすくご説明いただいたんですが、みどりの問題、非常に多岐にわたりますし、また農をどういうふうに保全をするかというのは、都市計画的な手法の中でも非常に難しい分野だと思いますので、今、委員からお話がありましたように、全体像が少し見えるような資料を補足していただければ大変ありがたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。次回も多分みどりの関係でしたよね。生産緑地ですね。みどりの議論、難しいわけですが、いろいろな場面を活用しまして、また議論したいと思いません。

ほかに何か特にございますでしょうか。よろしゅうございますか。

どうぞ。

委員 今、お話があったように、もし生産緑地、あるいはそれに関連して農業の話が議題になるようでしたら、多少資料等を見たんですけれども、そもそも練馬でどれだけいわゆる農業を専業でやっている方がいて、どんなものをどれだけつくっているのか。私が見た資料では、要するに農業収入、つまり農地を持って事業をやっている、いわゆる農業収入という収入の面で見ると、非常に大規模で千万単位で収入を上げている農家の方もいらっしゃるけれども、私があっと驚くような、100万以下とか、平均して300万もいかなかったと思う。多分、それはいろいろ兼業なり、あるいは副収入があって、そうでないと、例えば100万の農家の収入で到底生活が維持できるわけもないので、そうするとやっぱりせっかく貴重な、土地は資源ですから、経済的に見ればやっぱりいろいろな用途があって、その用途に合った使い方をするというのがベースで、しかし土地のようなものについては、いろいろ外部効果がありますから、そういう面を含めて社会といたしますか地域全体で考えると、単に経済的な価値ではなくて、そこに反映されないようなさまざまなメリットがあ

るということで、特に練馬区を初めとして農地の保全、つまり空間としての価値が単に経済的な利益だけではなくて、それを上回るさまざまなメリットがあるということで、応援しているわけですから、そもそも事業として土地がどのくらい農業の用途で収入を上げているかというのは、一つの社会全体で見たときの農地が農業として使われているときの評価だと思いますので、ぜひそういう資料もあわせて拝見できればと思いますので、何かの機会に出していただければというふうに思います。

会長 ありがとうございます。

次回、生産緑地地区の変更の議案がありますので、そのときにでも可能な範囲でご要望に応えられるように努力していただきたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、ほかにご発言がないようですので、報告事項2を終わりたいと思います。

これをもちまして、本日の案件は全て終了いたしました。最後に事務局から報告があります。

都市計画課長 事務局からご案内いたします。次回の都市計画審議会の日程でございます。次回につきましては11月1日火曜日、午後3時からを予定してございます。案件につきましては、今、お話がございましたとおり、前は生産緑地地区の変更の原案でございましたけれども、改めまして変更案ということで予定してございます。資料等につきましても、工夫をさせていただければと思います。

開催通知は改めてお送りいたします。よろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長 これをもちまして、本日の都市計画審議회를終わります。

ありがとうございました。