

平成 30 年 3 月 19 日  
第 215 回都市計画審議会

### 生産緑地地区の都市計画変更の原案について

区は、生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）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る。

生産緑地制度を有効に活用した農地の保全を進めるため、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る。併せて、買取りの申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る。

生産緑地地区の都市計画変更の原案を以下のとおり作成し、手続を進める。

#### 1 都市計画の変更内容

##### (1) 削除

平成 29 年 1 月から 12 月までの間、買取り申出により行為制限が解除となった地区および土地区画整理事業に伴い区域等に変更のあった地区を削除する。

・ 行為制限の解除	3.433 ha	21 件
・ 仮換地指定に伴う変更	0.748 ha	1 件
合計	4.181 ha	22 件

##### (2) 追加

平成 29 年 11 月までに農業委員会に追加指定の申出があり、平成 29 年 12 月までに練馬区に追加指定の申請のあった地区および土地区画整理事業に伴い区域等に変更のあった地区を追加する。

・ 既存の生産緑地地区に隣接するもの	0.454 ha	12 件
・ 新たに定めるもの	0.383 ha	6 件
・ 仮換地指定に伴う変更	0.504 ha	1 件
合計	1.341 ha	19 件

(3) 変更後の生産緑地地区面積 178.72 ha 651 件  
(変更前 181.54 ha 652 件)

#### 新制度が適用となる農地等

- ・ 300 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満の生産緑地地区  
0.113 ha 3 件
- ・ 一団のものの区域の緩和要件が適用された生産緑地地区  
0.412 ha 3 件

## 2 今後の予定

平成 30 年	3 月 19 日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
	3 月 22 日	～ 4 月 12 日
		都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出 受付
	4 月 24 日	都市計画原案に係る公聴会（公述の申出があった 場合）
	5 月	東京都知事協議手続
	6 月	案の公告・縦覧、意見書受付（～ 2 週間）
	7 月	練馬区都市計画審議会へ付議
	8 月	都市計画変更・告示

## 3 周知方法

都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付については、区報 3 月 21 日号、区ホームページに掲載する。

## 4 添付資料

都市計画の原案の理由書	P 3
計画書	P 4 ~ 7
総括図	P 9
変更箇所一覧表	P 11
計画図	P 12 ~ 37
生産緑地法に関する参考資料	P 39 ~ 41

## 都市計画の原案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画生産緑地地区

### 2 理由

練馬区は、平成3年の生産緑地法の一部改正を受け、平成4年に区内の農地（約242ha）を生産緑地地区に指定した。さらに、都市における農地等の計画的・永続的な保全を図り、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として、積極的に生産緑地地区の追加指定を行ってきたところである。

平成27年3月に策定したみどりの風吹くまちビジョンでは、農地は農産物の供給や環境保全の役割を担うだけでなく、防災や教育等の多面的機能を有するものであり、都市農業の振興と都市農地の保全に取り組むことを掲げている。また、同年12月に改定した練馬区都市計画マスタープランにおいても、区の特徴である農を活かして練馬の原風景である貴重な農の空間を残しながら、調和のとれた市街地の形成を進めていくこととし、農とともにあるまちづくりを目指している。

平成27年の都市農業振興基本法の制定により、都市農地は宅地化すべきものから都市にあるべきものへと大きく位置づけが転換された。練馬区は、都市農業の発展と農地保全に向け、さらなる農地制度や税制度の改正を国に求めた結果、平成29年6月には生産緑地法の一部改正を含む「都市緑地法等の一部を改正する法律」が施行され、生産緑地地区の指定規模の下限面積や建築行為制限の緩和等が規定された。

この改正を踏まえ、生産緑地地区の下限面積を300㎡とする「練馬区生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を制定した。また、国の都市計画運用指針の改正を受け、概ね500mの範囲内に存する概ね100㎡以上の複数の農地等を一団のものとする規定を設けた「練馬区生産緑地地区の指定に関する規則」を制定したところである。

今回、新たな制度に適合する農地を含め、市街化区域内において適正に管理されている農地等18件を、良好な都市環境の形成に資するものとして、生産緑地地区に追加指定する。また、生産緑地法に基づく買取りの申出による行為制限の解除等のあった21件の削除を行う。

これにより生産緑地地区の面積を178.72haとする都市計画変更を行うものである。

東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）（原案）

都市計画生産緑地地区をつぎのように変更する。

第1 種類および面積

種 類	面 積
生産緑地地区	178.72ha

第2 削除のみを行う位置および区域

名 称		位 置	削除面積	備 考
番 号	地 区 名			
51	平 和 台	練馬区 平和台一丁目地内	約 760 m <sup>2</sup>	地区の一部
68	平 和 台	練馬区 平和台四丁目地内	750	地区の全部
130	高 松	練馬区 高松三丁目地内	3,630	地区の一部
133	高 松	練馬区 高松三丁目地内	380	地区の一部
167	北 町	練馬区 北町八丁目地内	4,230	地区の全部
221	土 支 田	練馬区 土支田二丁目地内	1,570	地区の一部
227	土 支 田	練馬区 土支田二丁目地内	1,730	地区の一部
234	土 支 田	練馬区 土支田三丁目地内	810	地区の一部
237	土 支 田	練馬区 土支田三丁目地内	1,490	地区の一部
243	土 支 田	練馬区 土支田三丁目地内	500	地区の全部
247	土 支 田	練馬区 土支田四丁目地内	1,300	地区の一部
333	三 原 台	練馬区 三原台三丁目地内	400	地区の一部
340	石 神 井 町	練馬区 石神井町二丁目地内	3,320	地区の一部
385	石 神 井 台	練馬区 石神井台五丁目地内	1,410	地区の全部
422	東 大 泉	練馬区 東大泉一丁目地内	1,400	地区の全部
509	西 大 泉	練馬区 西大泉六丁目地内	2,350	地区の一部
754	上 石 神 井	練馬区 上石神井二丁目地内	2,820	地区の一部
755	上 石 神 井	練馬区 上石神井二丁目地内	1,630	地区の一部
799	土 支 田	練馬区 土支田二丁目地内	1,310	地区の全部
816	大 泉 町	練馬区 大泉町二丁目地内	2,330	地区の全部
855	土 支 田	練馬区 土支田二丁目地内	210	地区の一部
計	21 件		約 34,330 m <sup>2</sup>	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

買取り申出に伴い行為制限が解除されたことにより、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または全部を削除する。

### 第3 追加のみを行う位置および区域

名 称		位 置	追加面積	備 考
番 号	地 区 名			
27	桜 台	練馬区 桜台二丁目地内	約 160 m <sup>2</sup>	地区の一部
48	氷 川 台	練馬区 氷川台四丁目地内	190	地区の一部
73	早 宮	練馬区 早宮三丁目地内	880	地区の一部
156	高 松	練馬区 高松六丁目地内	300	地区の一部
207	田 柄	練馬区 田柄五丁目地内	630	地区の一部
350	石 神 井 町	練馬区 石神井町六丁目地内	110	地区の一部
351	石 神 井 町	練馬区 石神井町六丁目地内	360	地区の一部
357	石 神 井 台	練馬区 石神井台二丁目地内	30	地区の一部
374	石 神 井 台	練馬区 石神井台四丁目地内	200	地区の一部
570	大 泉 町	練馬区 大泉町一丁目地内	740	地区の一部
820	早 宮	練馬区 早宮四丁目地内	30	地区の一部
851	羽 沢	練馬区 羽沢三丁目地内	910	地区の一部
883	早 宮	練馬区 早宮一丁目地内	300	地区の全部
884	貫 井	練馬区 貫井三丁目地内	1,450	地区の全部
885	大 泉 町	練馬区 大泉町一丁目地内	510	地区の全部
886	大泉学園町	練馬区 大泉学園町二丁目地内	470	地区の全部
887	西 大 泉	練馬区 西大泉六丁目地内	360	地区の全部
888	立 野 町	練馬区 立野町地内	740	地区の全部
計	18 件		約 8,370 m <sup>2</sup>	

「区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

農業との調整を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地等を指定する。

### 第4 土地区画整理事業の実施により削除・追加を行う位置および区域

名 称		位 置	削除面積	備 考
番 号	地 区 名		追加面積	
666	大泉学園町	練馬区 大泉学園町四丁目地内	約 7,480 m <sup>2</sup>	地区の全部
			5,040	地区の全部

「区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

土地区画整理事業の実施による仮換地指定を行った結果、生産緑地地区の区域および面積に変更が生じたものについて削除および追加を行う。

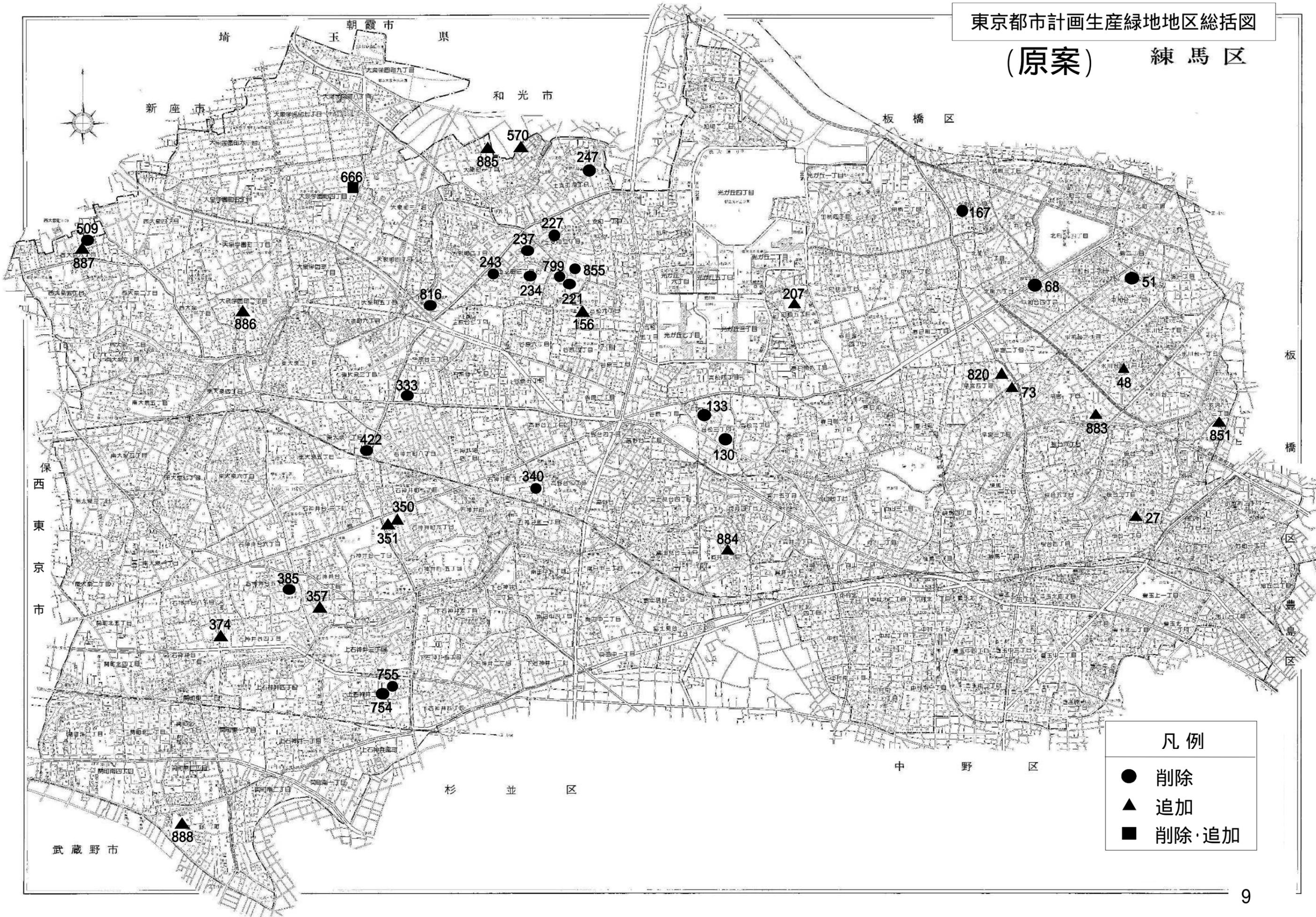
# 新旧対照表

番号	変更前	位置	変更内訳		変更後	摘要
	面積		削除	追加	面積	
27	約 1,270 m <sup>2</sup>	桜台二丁目地内	約 m <sup>2</sup>	約 160 m <sup>2</sup>	約 1,430 m <sup>2</sup>	一部追加
48	1,240	氷川台四丁目地内		190	1,430	一部追加
51	1,640	平和台一丁目地内	760		880	一部削除
68	750	平和台四丁目地内	750		0	全部削除
73	1,000	早宮三丁目地内		880	1,880	一部追加
130	8,830	高松三丁目地内	3,630		5,200	一部削除
133	990	高松三丁目地内	380		610	一部削除
156	3,710	高松六丁目地内		300	4,010	一部追加
167	4,230	北町八丁目地内	4,230		0	全部削除
181	5,900	田柄二丁目地内			5,910	10m <sup>2</sup> 精査増
207	6,870	田柄五丁目地内		630	7,500	一部追加
221	7,860	土支田二丁目地内	1,570		6,290	一部削除
227	3,190	土支田二丁目地内	1,730		1,460	一部削除
234	1,780	土支田三丁目地内	810		1,180	210m <sup>2</sup> 精査増 一部削除
237	6,020	土支田三丁目地内	1,490		4,530	一部削除
243	500	土支田三丁目地内	500		0	全部削除
247	3,610	土支田四丁目地内	1,300		2,310	一部削除
333	7,270	三原台三丁目地内	400		6,610	260m <sup>2</sup> 精査減 一部削除
340	7,070	石神井町二丁目地内	3,320		3,910	160m <sup>2</sup> 精査増 一部削除
350	1,440	石神井町六丁目地内		110	1,550	一部追加
351	690	石神井町六丁目地内		360	1,050	一部追加
357	3,090	石神井台二丁目地内		30	3,120	一部追加
374	6,710	石神井台四丁目地内		200	6,910	一部追加
385	1,410	石神井台五丁目地内	1,410		0	全部削除
422	1,430	東大泉一丁目地内	1,400		0	30m <sup>2</sup> 精査減 全部削除
509	3,230	西大泉六丁目地内	2,350		880	一部削除
553	790	南大泉五丁目地内			830	40m <sup>2</sup> 精査増
570	2,910	大泉町一丁目地内		740	3,650	一部追加
666	7,390	大泉学園町四丁目地内	7,480	5,040	5,040	90m <sup>2</sup> 精査増 区画整理
754	9,980	上石神井二丁目地内	2,820		7,160	一部削除
755	2,310	上石神井二丁目地内	1,630		680	一部削除
799	1,310	土支田二丁目地内	1,310		0	全部削除
816	2,330	大泉町二丁目地内	2,330		0	全部削除
820	1,020	早宮四丁目地内		30	1,050	一部追加

番号	変更前	位置	変更内訳		変更後	摘要	
	面積		削除	追加	面積		
823	1,080	北町八丁目地内			1,070	10m <sup>2</sup> 精査減	
851	880	羽沢三丁目地内		910	1,790	一部追加	
855	2,160	土支田二丁目地内	210		1,950	一部削除	
883	0	早宮一丁目地内		300	300	全部追加	
884	0	貫井三丁目地内		1,450	1,450	全部追加	
885	0	大泉町一丁目地内		510	510	全部追加	
886	0	大泉学園町二丁目地内		470	470	全部追加	
887	0	西大泉六丁目地内		360	360	全部追加	
888	0	立野町地内		740	740	全部追加	
計	123,890 m <sup>2</sup>		41,810 m <sup>2</sup>	13,410 m <sup>2</sup>	95,700 m <sup>2</sup>		
変更 のない 地区	計 615 件					計 615 件	みなし計 7,340 m <sup>2</sup>
	計 1,691,510 m <sup>2</sup>					計 1,691,510 m <sup>2</sup>	
計	652 件 1,815,400 m <sup>2</sup>					651 件 1,787,210 m <sup>2</sup>	精査増 210 m <sup>2</sup> 178.72 ha

#### 変更概要

種類	変更事項
生産緑地地区	1 位置の変更 (新旧対照表のとおり)
	2 区域の変更 (計画図のとおり)
	3 面積の変更 652件 651件 約181.54ha 約178.72ha



凡例	
●	削除
▲	追加
■	削除・追加

生産緑地地区計画図 変更箇所一覧表

地区番号	図面番号
27	1/26
48	2/26
51	3/26
68	3/26
73	4/26
130	5/26
133	5/26
156	6/26
167	7/26
207	8/26
221	6/26
227	9/26
234	10/26
237	9/26
243	10/26
247	11/26
333	12/26
340	13/26
350	14/26
351	14/26
357	15/26
374	16/26
385	15/26
422	12/26
509	17/26

地区番号	図面番号
570	18/26
666	19/26
754	20/26
755	20/26
799	6/26
816	21/26
820	4/26
851	22/26
855	6/26
883	23/26
884	24/26
885	18/26
886	25/26
887	17/26
888	26/26



凡 例

	既指定区域(旧法)
	既指定区域(新法)
	今回削除のみを行う区域
	今回追加のみ行う区域

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

0m 50m 100m





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日



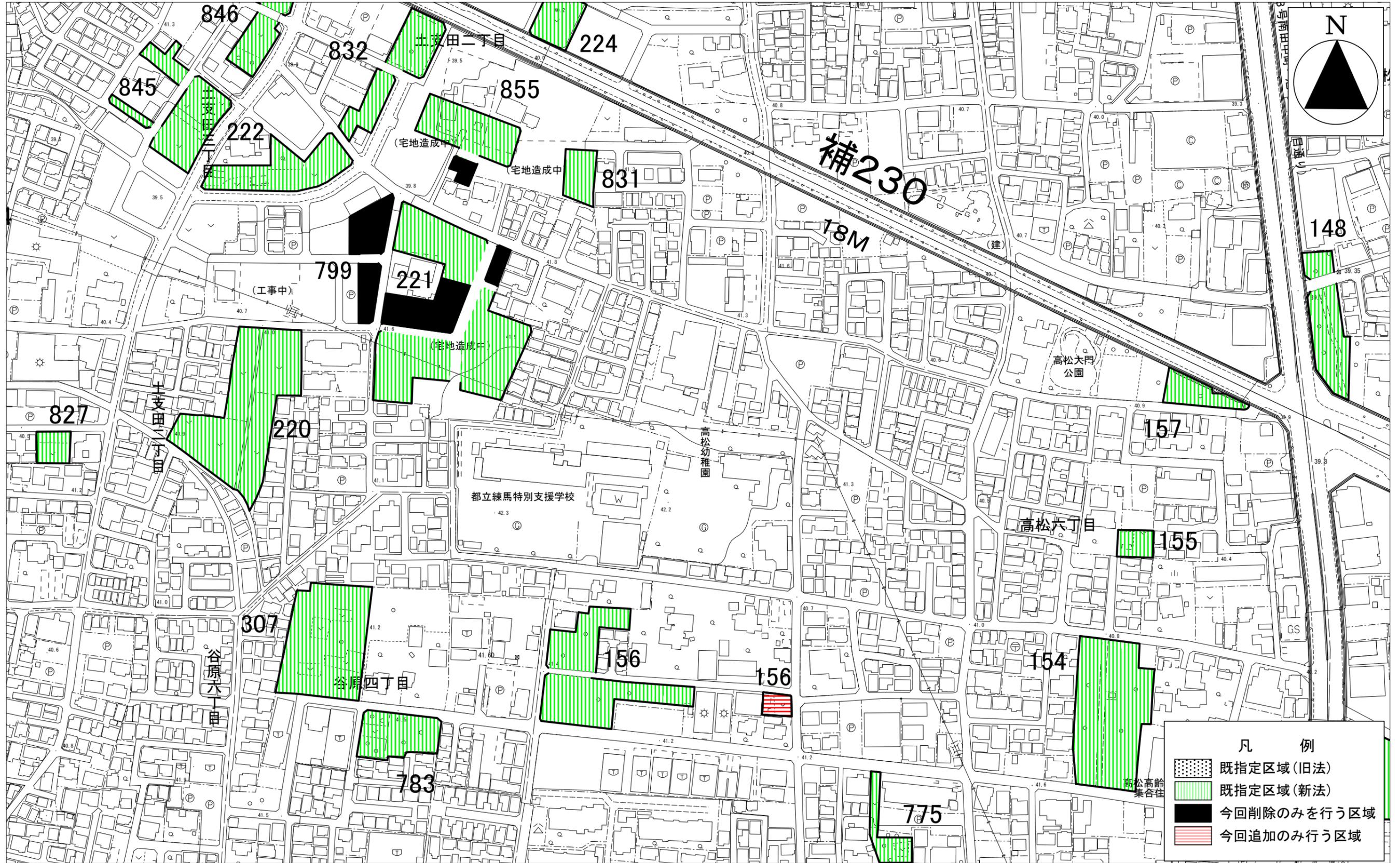
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

15



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

0m 50m 100m



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

0m 50m 100m



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

18





この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。  
 (29都市基交測第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

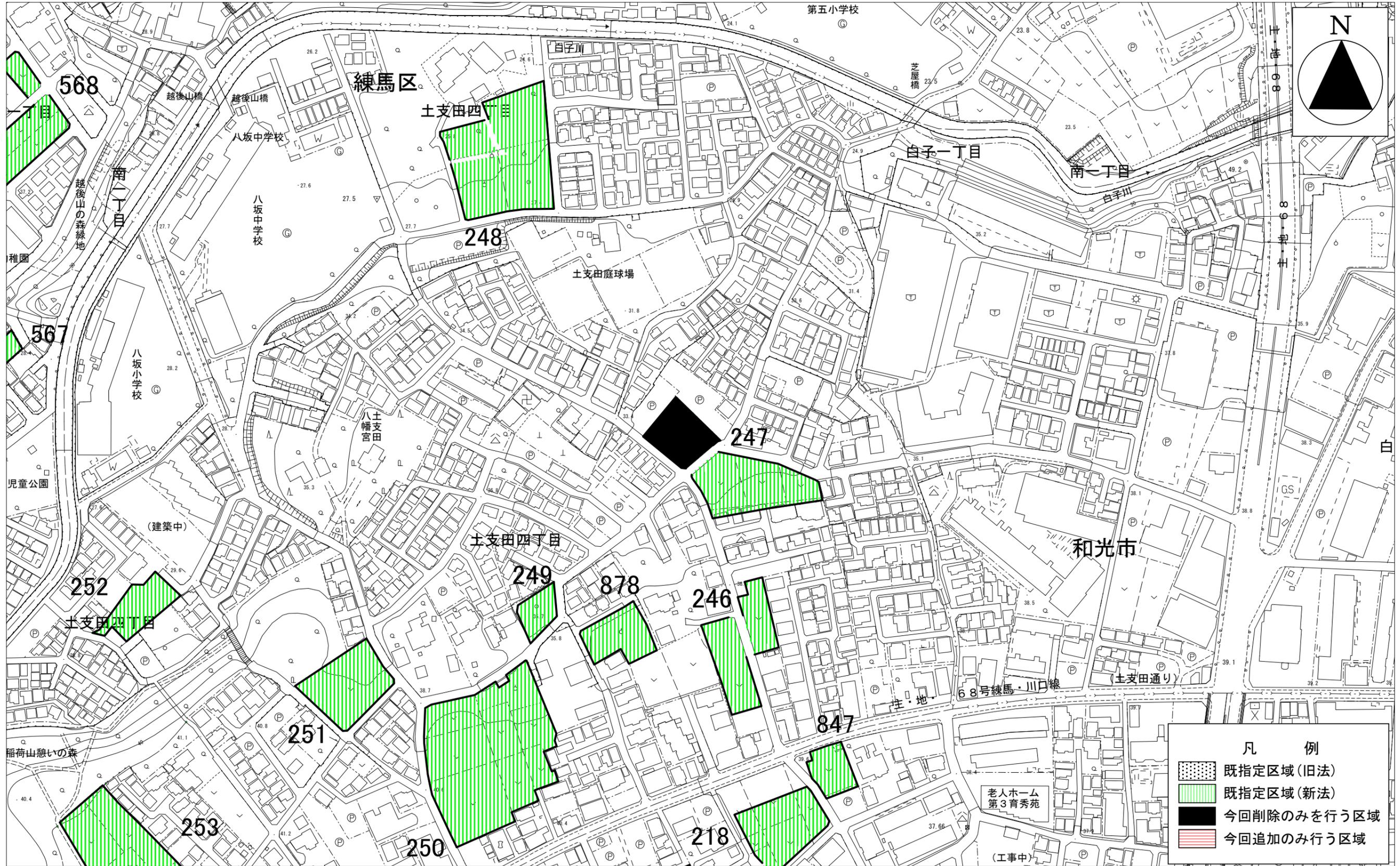




この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。  
 (29都市基交測第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

0m 50m 100m





この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。  
 (29都市基交測第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

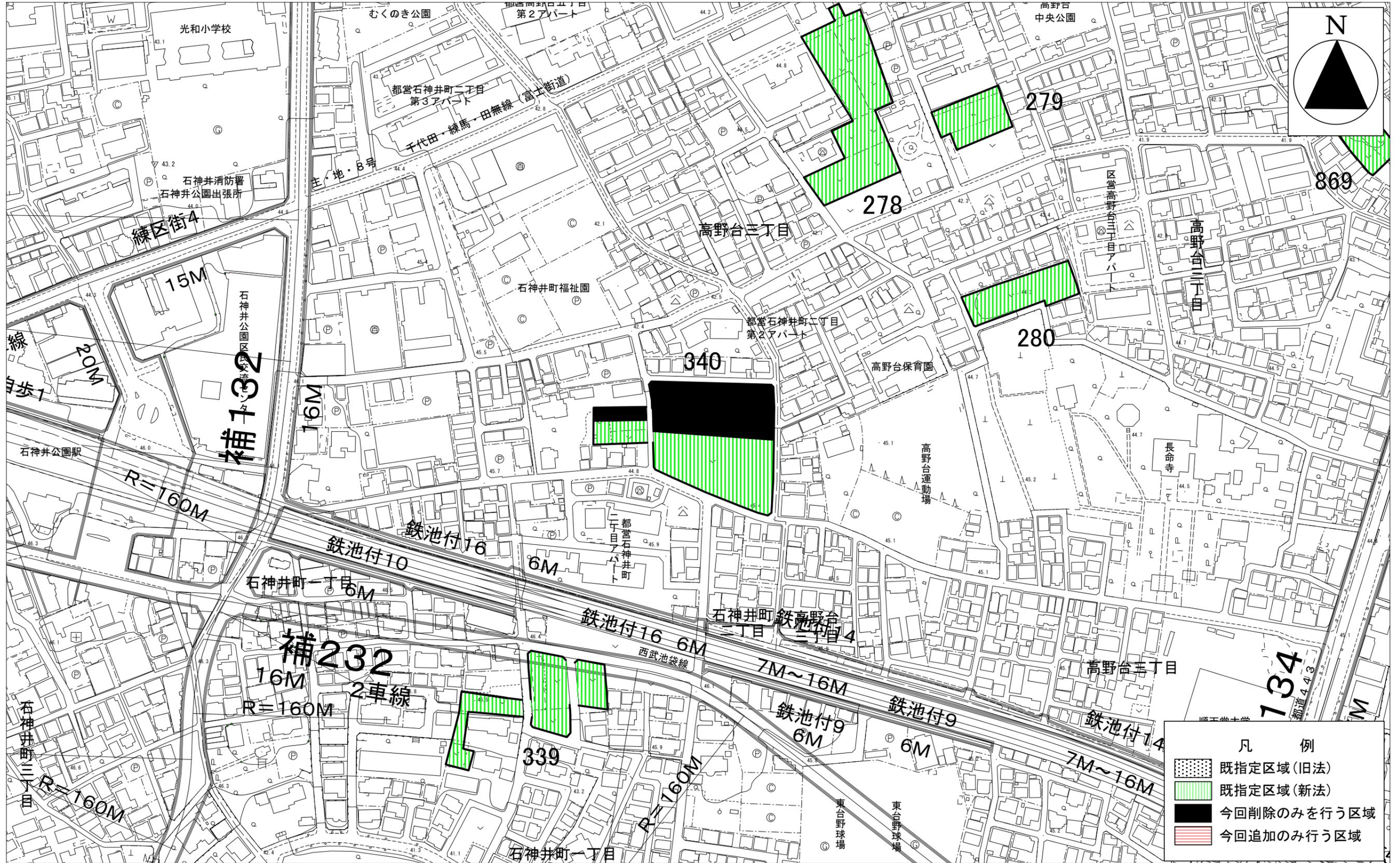
0m 50m 100m





この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。  
 (29都市基交測第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日





この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。  
 (29都市基交測第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日



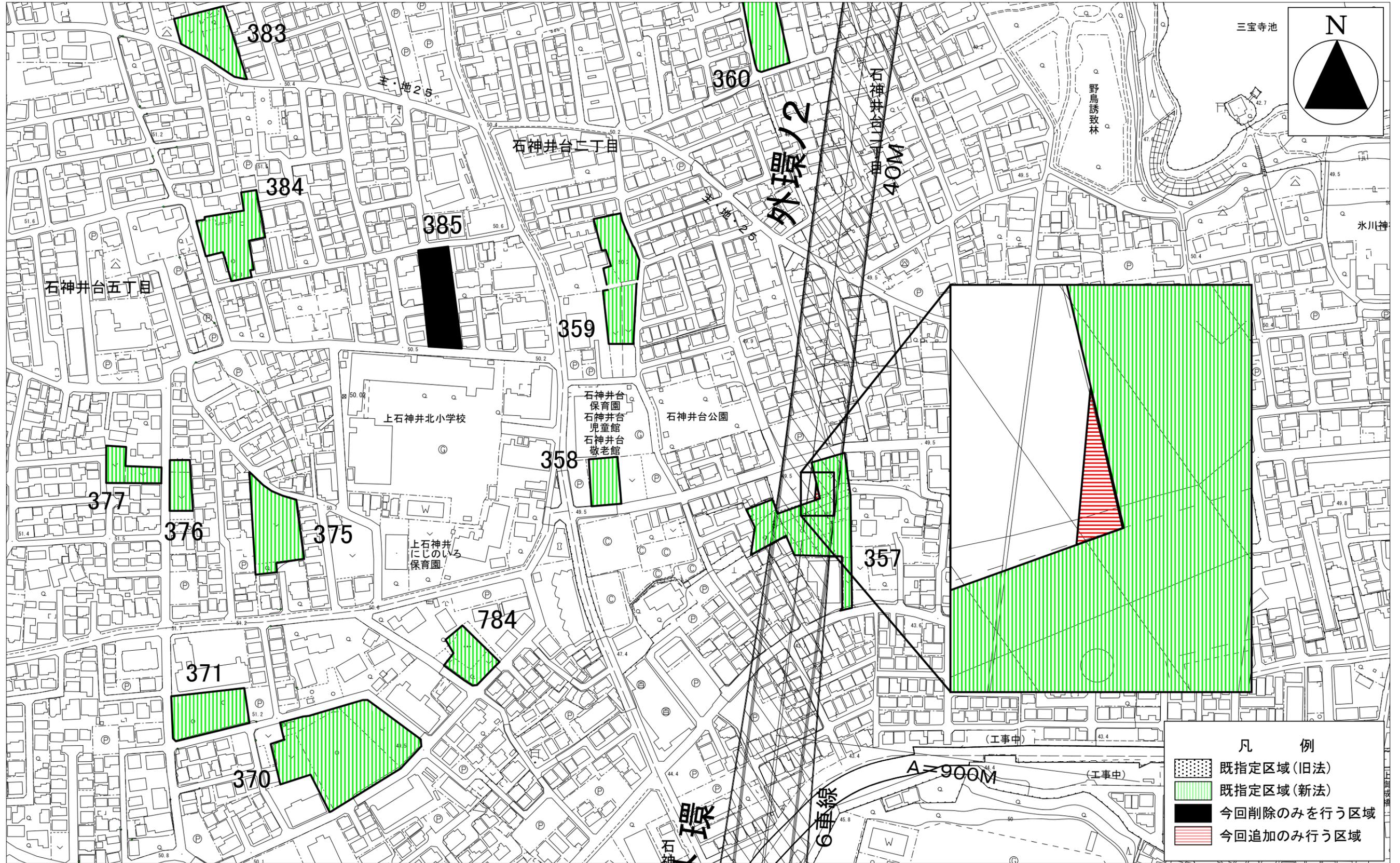
24



この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。  
 (29都市基交測第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

0m 50m 100m

25



26

この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。  
(29都市基交測第275号、平成30年2月7日)  
(承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

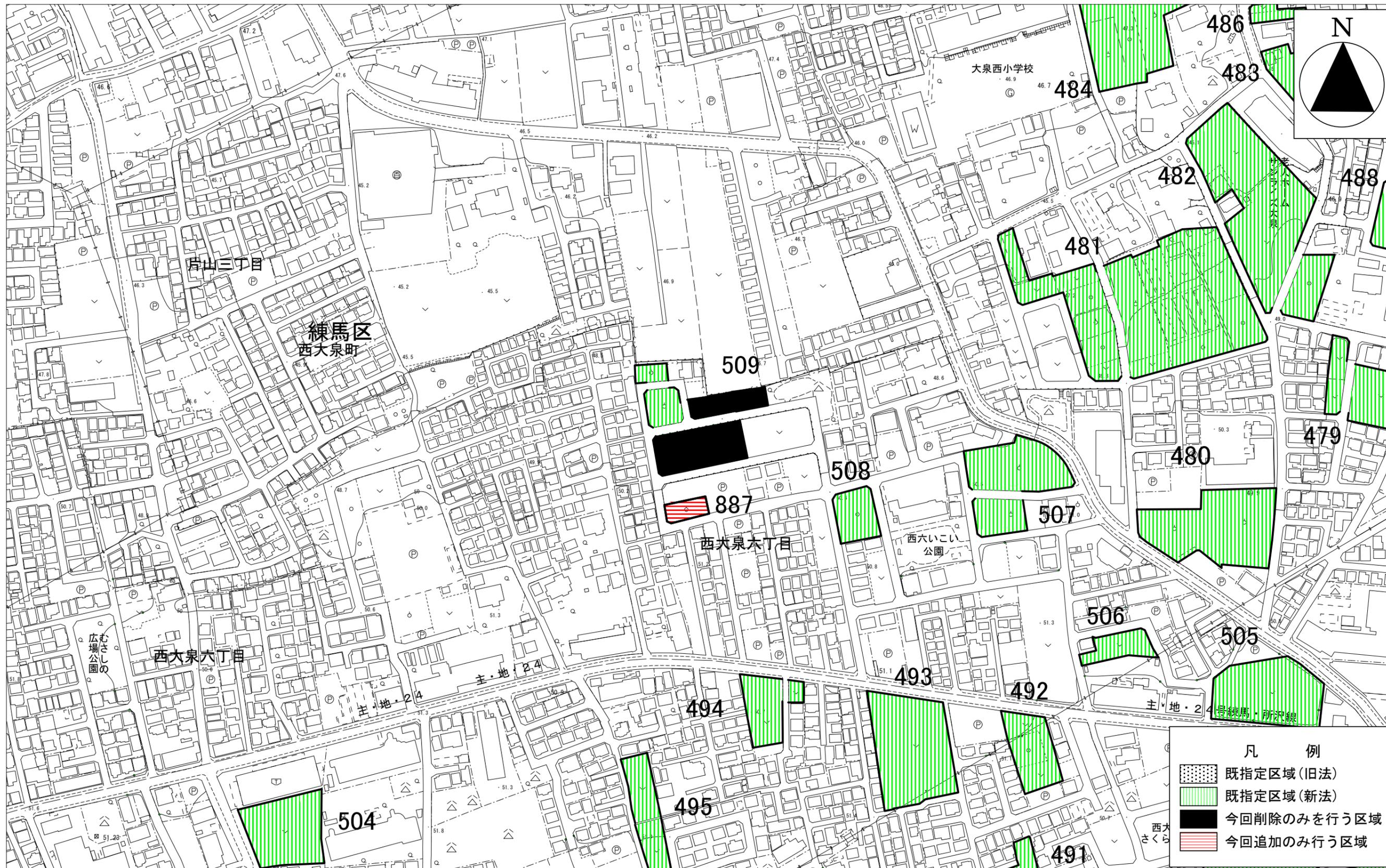
0m 50m 100m



27

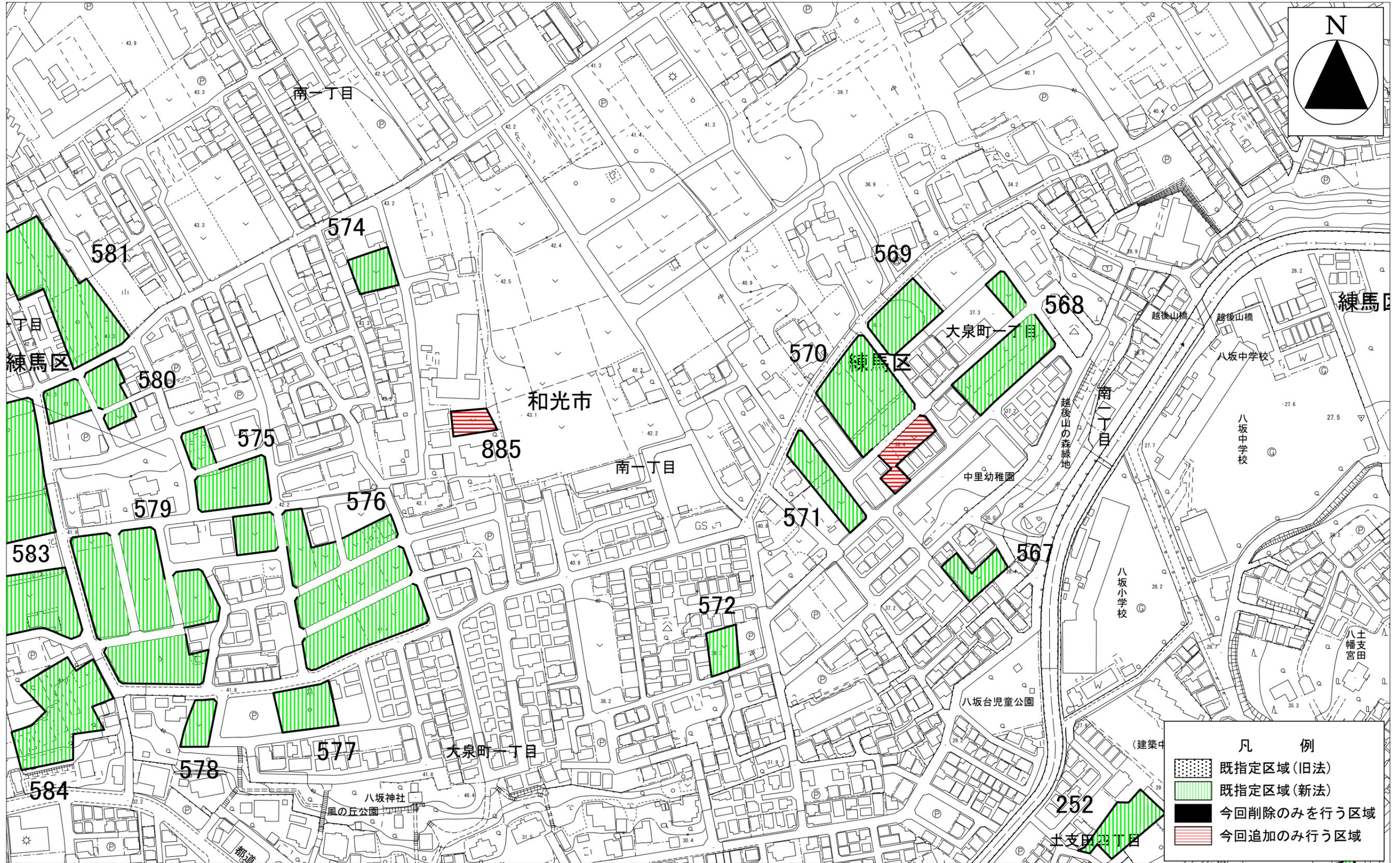
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。  
(29都市基交測第275号、平成30年2月7日)  
(承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

0m 50m 100m



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

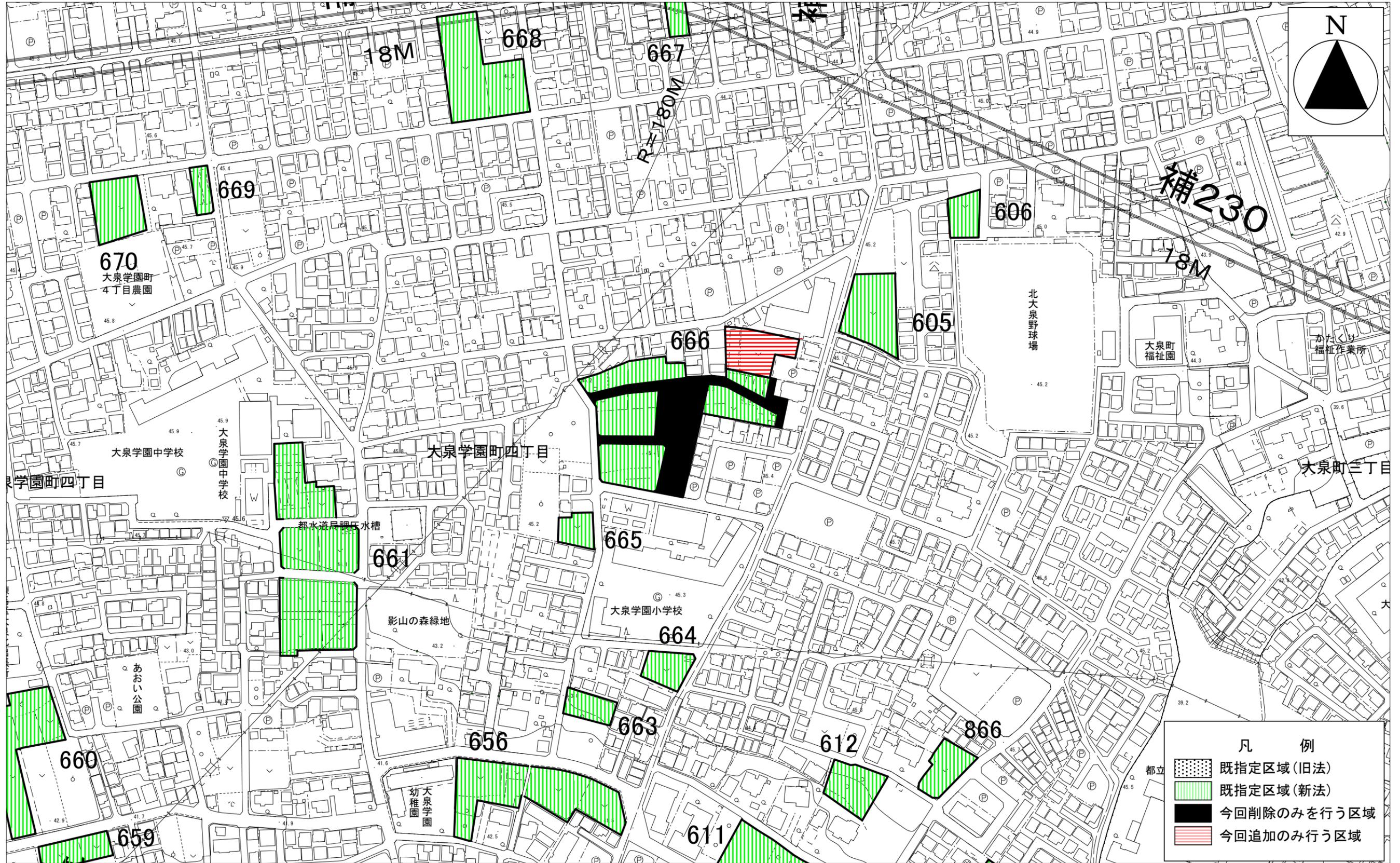




この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

0m 50m 100m

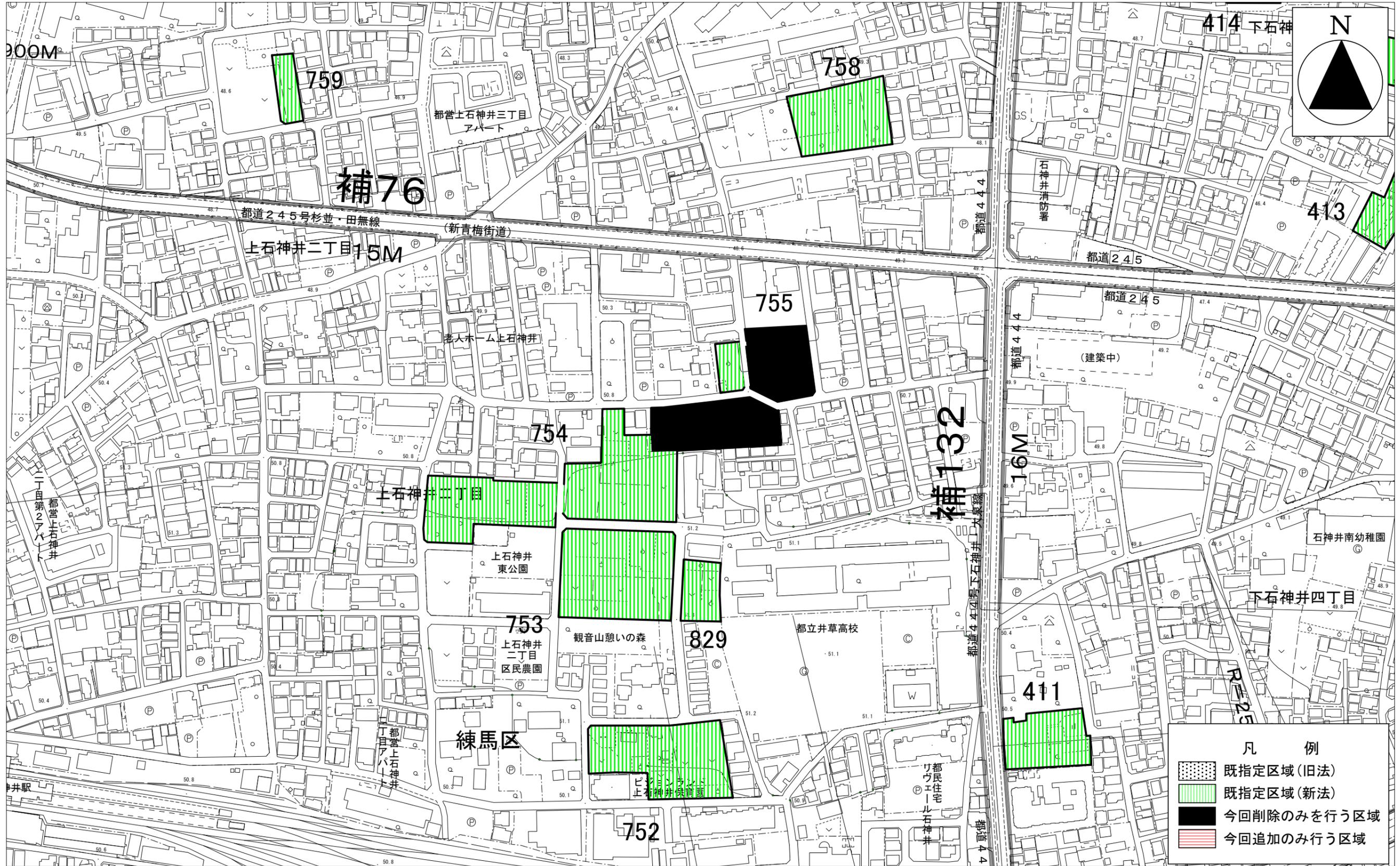
29



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

凡 例	
	既指定区域(旧法)
	既指定区域(新法)
	今回削除のみを行う区域
	今回追加のみ行う区域





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

0m 50m 100m



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日



32



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

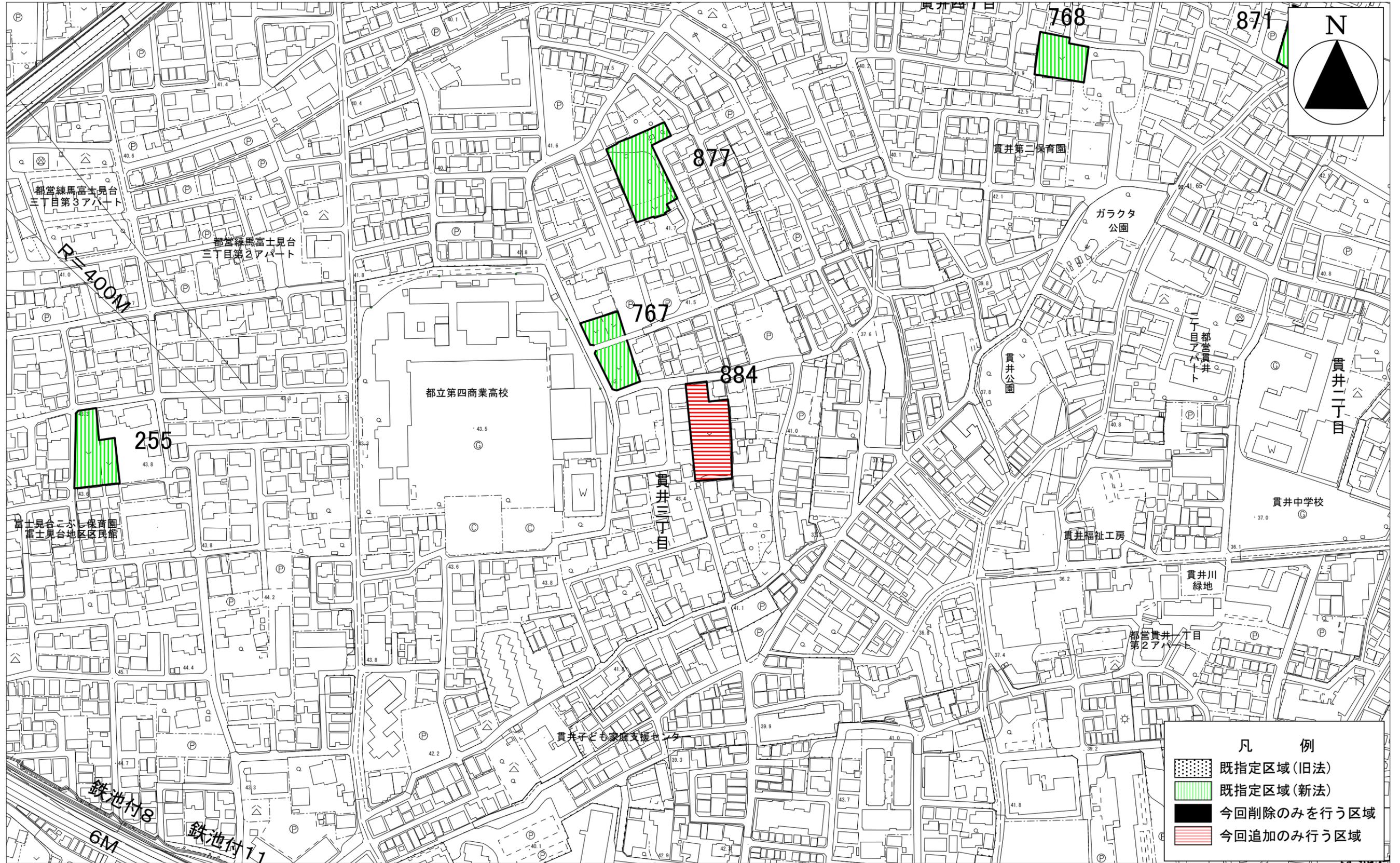
0m 50m 100m



34

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

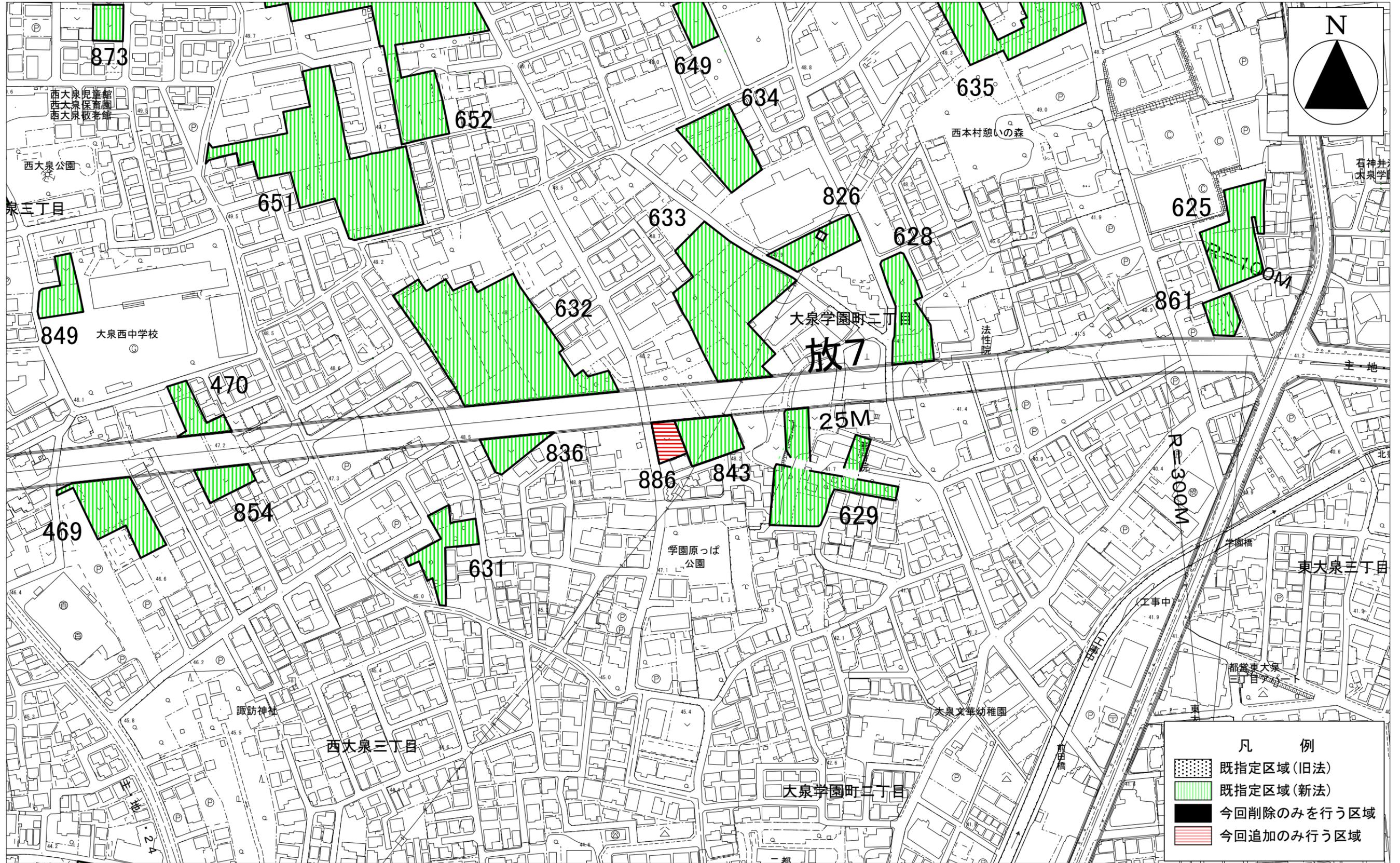
0m 50m 100m



35

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

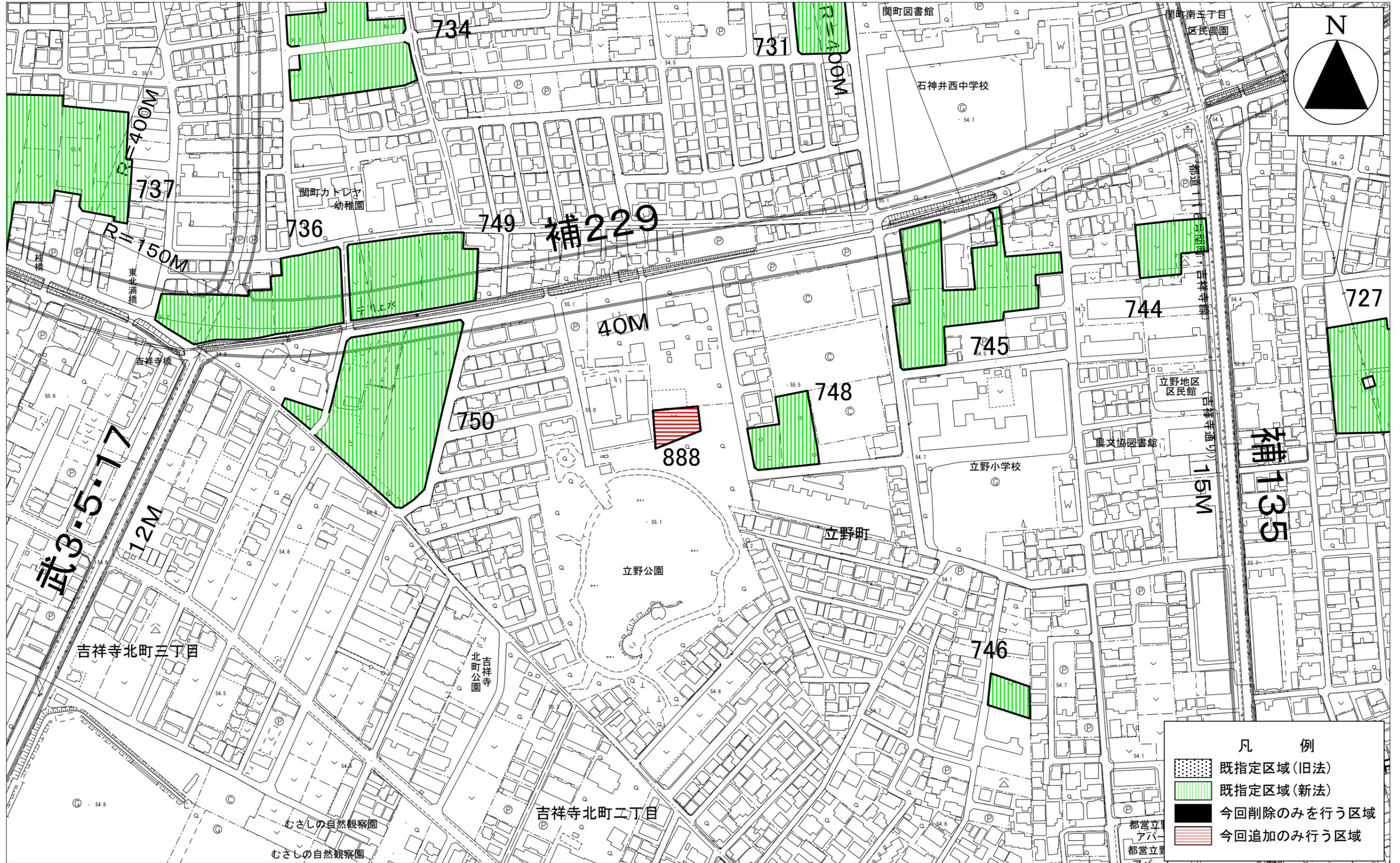
0m 50m 100m



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日



36



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用したものである。  
 無断複製を禁ず。  
 (29都市基交著第275号、平成30年2月7日)  
 (承認番号)29都市基街都第298号、平成30年2月5日

0m 50m 100m

## 生産緑地法等について

### 1 生産緑地法の経過

生産緑地法は、昭和49年6月1日に、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的として制定された。

三大都市圏の特定市の市街化区域内農地については、都市における良好な生活環境の確保を図るため、残り少ない農地を計画的に保全することが必要とされる一方で、より計画的な住宅地供給を促進するため、その積極的な活用が求められた。平成3年の法改正により、都市内の土地利用計画を定める都市計画によって、市街化区域内農地を「保全する農地」と「宅地化する農地」とに区分することとなった。練馬区では、この法改正を受け、平成4年に生産緑地地区の指定を積極的に行い、計画的な農地の保全に努めてきた。

(平成4年指定 合計 764箇所 242ha)

平成29年6月に生産緑地法の一部が改正され、生産緑地地区の指定規模の下限面積や建築行為制限の緩和等が規定された。練馬区では、法改正等を踏まえ、都市における農地等の計画的な保全を図り、良好な都市環境の形成に資するため、下限面積を300㎡とする「練馬区生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を10月16日に制定した。

併せて、一団のものの区域の規定等を設けた「練馬区生産緑地地区の指定に関する規則」を定めた。

### 2 生産緑地制度の概要

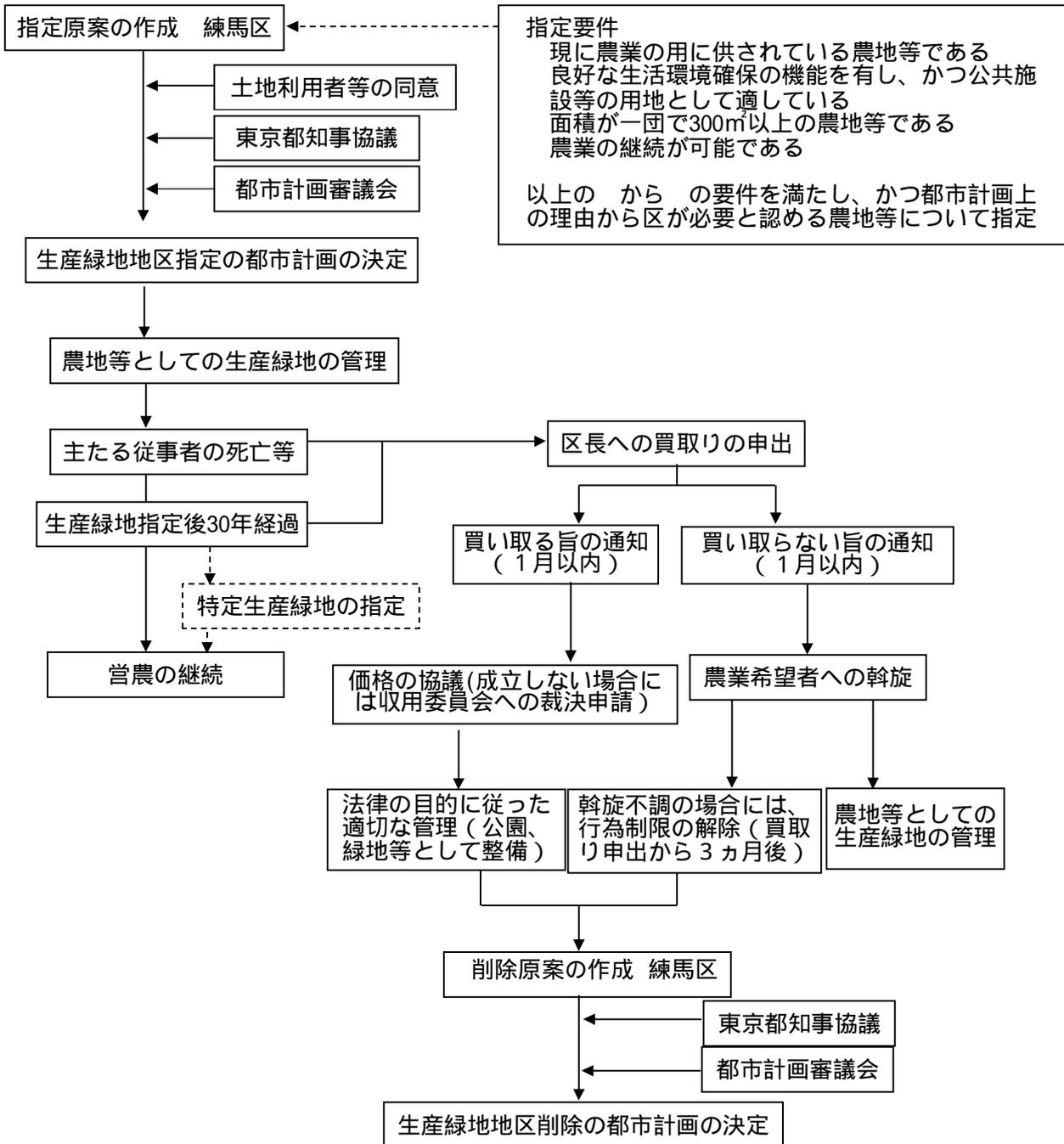
#### (1) 指定要件

- ア 現に農業等の用に供されている農地等である。
- イ 良好な生活環境確保の機能を有し、かつ、公共施設等の用地として適している。
- ウ 面積が一団で300㎡以上の農地等である。
- エ 農業の継続が可能である。

#### (2) 特徴

- ア 生産緑地地区に指定されてから30年間、営農しなければならない。  
ただし、農業に従事する者の死亡または故障の際は、区に買取りの申出ができる。
- イ 生産緑地地区内では、住宅等の建築行為等ができない。
- ウ 固定資産税および都市計画税の減免が受けられる。
- エ 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。

### 3 生産緑地地区の指定・削除等に関する仕組み



## 生産緑地法等の改正に伴う制度改正について

生産緑地法等が改正され、生産緑地地区として指定することのできる下限面積と一団のものものの区域の要件が緩和された。これを受け、「練馬区生産緑地地区の区域の規模に関する条例」および「練馬区生産緑地地区の指定に関する規則」を定め、以下のとおり生産緑地地区として指定できる地区の要件を緩和した。

- 1 生産緑地地区の下限面積  
500 m<sup>2</sup>以上の農地等      300 m<sup>2</sup>以上の農地等
- 2 一団のものものの区域の定義

従前「物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の区域」とされていたものに「同一の街区または隣接する街区に存する複数の農地等で、一の農地等の面積が概ね 100 m<sup>2</sup>以上のものかつ概ね 500mの範囲内に存するもの」とする考え方が加わった。

## 【概念図】

