

第248回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和7年3月18日（火） 午後3時～午後3時25分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎4階 全員協議会室
- 3 出席者 佐野克彦、田崎輝夫、有田智一、大田裕章、小林みつぐ、
藤井たかし、佐藤力、星野あつし、たかはし純、のむら説、
池田多美子、佐藤良雄、船田孝司、吉江俊、相原和彦、
加藤政春、江村健二、瓦井隆司、野島久成、有川高利、
小口深志、川津亮、練馬警察署長（代理）
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0名
- 6 議案

報告事項 生産緑地地区の都市計画変更原案について

第248回練馬区都市計画審議会（令和7年3月18日）

○会長 皆様、本日は御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。
す。ただいまから第248回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

それでは、まず事務局から委員の出席状況等につきまして報告をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、委員の出席状況を御報告申し上げます。

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名ですので、本日の審議会は成立しております。

また、練馬警察署長の人事異動がございました。新たに着任された署長を当審議会の委員に委嘱いたしましたので、御紹介させていただきます。お手元に委員名簿をお配りしておりますので、御覧いただければと思います。

練馬警察署長、佐々木泰志委員でございます。

なお、佐々木委員におかれましては、本日御欠席ということで御連絡をいただいておりますので、本日は代理で、交通課長の塩田竜也様に御出席いただいております。

続きまして、本日の案件に関連して出席している区の職員を御紹介させていただきます。

報告事項 生産緑地地区の都市計画変更原案について、に関連して出席しております都市農業課長の高橋雄貴でございます。

○都市農業課長 高橋です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 事務局からは以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

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、よろしくお願いいたします。

本日の案件は、報告事項が1件となっております。

初めに、報告事項 生産緑地地区の都市計画変更原案について、説明をお願いいたします。

都市計画課長。

○都市計画課長 では、私から、本日の報告事項でございます生産緑地地区の都市計画変更原案について御説明をさせていただきます。

本件につきましては、例年３月、この時期の都市計画審議会で御報告しているものになります。

では、報告事項の説明資料を御用意いただければと思います。

恐縮ですが、まずこの資料の33ページをお願いしたいと思います。右上に、報告事項参考資料という形で記載されているものになります。

まず、生産緑地制度について御説明をさせていただければと思います。

１ 生産緑地地区についてでございます。

生産緑地地区とは、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画で定められている地区のことを言います。生産緑地法の規定により、生産緑地として指定された農地は、指定から30年間は農地としての適正管理義務や建築等の制限、いわゆる行為制限が生じる一方で、固定資産税の低減と相続税の納税猶予制度の適用によります、税制の特例措置を受けることができます。

２ 特定生産緑地についてでございます。

特定生産緑地制度につきましては、指定から30年経過する、先ほど御説明しました生産緑地を引き続き良好な都市環境の形成に資する農地として保全するために、平成29年の生産緑地法の一部改正により創設された制度になります。この特定生産緑地としての指定を受けると、先ほど申し上げました行為制限や税制の特例措置が10年間延長されるものになります。

続いて、３ 生産緑地地区制度および特定生産緑地制度の仕組みについてでございます。

生産緑地の指定から30年間は、先ほど申しましたように農地としての適正管理義務や建築等の制限が生じますが、指定から30年経過して、特定生産緑地への移行を行わなかった場合や、従事者の方が死亡された場合には、土地所有者の方は区に対して生産緑地の

買取りの申出をすることができます。所有者から買取りの申出があった場合には、1 か月以内にその生産緑地を買い取るか否かを検討した上で、所有者の方に回答をいたします。

区が買い取る場合には、所有者の方から農地等を買い取り、公園や道路などの公共施設の用地として利用するものになります。区が買い取らない場合につきましては、農業従事者へあっせんを行います。このあっせんも不調の場合には、買取り申出から3 か月が経過した時点で、先ほどの行為制限が解除され、建築等が可能となるものでございます。

生産緑地制度に関する説明、概要については以上になります。

では、資料の1 ページにお戻りいただきたいと思います。

毎年度、買取り申出により、行為制限が解除になった地区や公共施設用地に転用された地区につきましては、削除の都市計画変更を行っております。また、指定の申請があった地区につきましては、追加の都市計画変更を行っております。

今般、生産緑地地区の都市計画変更原案を作成いたしましたので、今後都市計画手続を進めていくものになります。

1 都市計画の変更の内容になります。

(1) 削除につきましては。令和5年12月から令和6年10月までの間に、買取り申出により行為制限が解除になった地区や、公共施設用の用地に転用された地区を削除するものになります。

ア 行為制限の解除について19件で2.614haになります。内訳は、記載のとおりでございます。

イ 公共施設への転用につきましては1.477haで8件、これは公園や区道などに転用されたものになります。

ウ 面積要件の欠如につきましては0.007ha、1件になります。これは、生産緑地の一部が公共施設に転用されたことに伴いまして、残りの生産緑地の面積が100㎡未満となってしまうものになります。区の生産緑地地区の指定について、基準ではおおむね100㎡以上の農地としているため、削除を行うものになります。削除をする地区の合計につつま

しては、記載のとおり4.098ha、26件になります。

(2) 追加についてでございます。

令和6年11月までに追加の指定の申請のあった地区を追加するものでございます。これは0.164ha、4件になります。

(3) これらの追加と削除を行って、変更した後の生産緑地地区の面積について記載しております。これについては、155.79ha、581件となります。変更前と比べまして、4haほど減少することとなります。

恐れ入ります。2ページをお願いします。

2 今後の予定でございます。

本日の都市計画審議会にこちらの原案を報告した後、変更原案の公告・縦覧、意見書・公述の受付を行います。5月から6月にかけて、都知事と協議を行い、6月に変更案の公告・縦覧、意見書の受付を行いまして、8月のこちらの練馬区の都市計画審議会に変更案を付議する予定でございます。9月の都市計画変更・告示を予定しております。

3 周知方法についてです。

都市計画変更原案の縦覧などは、練馬区報や区のホームページに掲載し、周知をいたします。

4 添付資料についての御説明になります。

3ページは、都市計画の原案の理由書になります。お目通しいただければと思います。

4ページから7ページにかけましては、変更する地区についての計画書になっております。こちらもお目通しいただければと思います。

9ページのA3版のカラー刷りの資料が練馬区全体の総括図、11ページは今回の追加・削除の地区を落とした概略図になります。凡例をそれぞれ資料の右下に記載しておりますので、そちらを御覧いただければと思います。

13ページになりますが、こちらは生産緑地地区の計画図の変更箇所の一覧表になっております。左側に生産緑地の地区番号を記載しておりまして、右側に図面番号として、

14ページから始まります図面の図面番号を記載しております。図面番号は全部で19ありますので、それぞれ19分の1、19分の2という形で記載をしております。

14ページ以降に、計画図があります。縦横使いで申し訳ございません。14ページを御覧いただきますと、右上に図面番号として、練馬区1 / 19と書いてありますので、それぞれ19分の1、つぎのページが19分の2というような形で図面番号を掲載しております。生産緑地地区の番号については全てリンクしておりますので、後ほど御確認をいただければと思います。

最後になりますが、33ページは冒頭に説明しました生産緑地地区の制度についての参考資料をつけておりますので、改めて御確認いただければと思います。

説明は以上になります。よろしくお願いします。

○会長 ありがとうございます。説明は終わりました。

御質問、御意見がありましたら御発言をお願いいたします。

いかがでしょうか。

○委員 御説明いただき、ありがとうございます。

毎年生産緑地地区の解除と、それから追加ということについて、直近のものとの比較で御報告いただいていて、大きく異議はないのですけれども、いわゆる2022年問題の生産緑地地区が解除されて、どれほど影響があるのか、意外に影響はないのだろうか、などいろいろ議論があったと思うのですが、あれ以降現在までを見てみたときに、どれぐらいのスピード感で生産緑地地区が減少しているのか、あるいは区としては例えば数値目標があるとか、何かこうしていきたいというような目標があるのかどうかということについて伺いたいです。

○会長 都市計画課長。

○都市計画課長 今、委員の方からありました、いわゆる生産緑地地区の指定から30年を迎える、それが平成4年の生産緑地地区の指定からちょうど30年として、令和4年前後のところの2022年問題ということで御指摘をいただいたところでございます。

練馬区としまして、生産緑地というのは練馬区の特徴でございますので、いかに生産緑地を確保するのか、いかに保全していくのかということで相当検討し、頭を悩ませてきたところでございます。

区としまして、生産緑地の維持保全を図るために、ＪＡとも連携しまして、農家の方々に特定生産緑地の制度についての周知、御案内をさしあげて、その結果、全体の95％ほどの生産緑地を特定生産緑地に移行することができました。それ以降、毎年度生産緑地で30年経過したものについては、順次特定生産緑地への移行を行っているところではございますが、それにつきましても、区としまして、ＪＡとも協力しまして、周知啓発、また個別への働きかけなどによって、可能な限り特定生産緑地への移行手続を進めることができたところでございます。

今回は、4 haほど減っているところがございます。どうしても相続等が発生して、やむを得ず所有者の方が土地利用を考え移行できなかったものであり、生産緑地地区が削除されてしまったものではあります。今後も引き続き、区としても生産緑地の維持保全については取り組んでいきたいと思っております。

以上になります。

○委員 ありがとうございます。

95％が特定生産緑地に移行できたというのは、非常に素晴らしいことだと思います。どうもありがとうございました。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 こちら、整理させてもらいたいのですが、33ページの一番下に、農地等の適正管理義務と記載があります。これは農業委員会の扱いだと思うのですが、都市計画審議会に出てくる前に農業委員会に上げているという認識でよろしいですか。

○会長 都市計画課長。

○都市計画課長 こちらの生産緑地地区の都市計画変更原案につきましては、都市計画課として上げております。上げるに当たっては、当然都市農業課とも連携、情報を共有し追

加・削除を反映させた上で原案を作成し、都市計画審議会に報告するものでございます。

以上です。

○会長 都市農業課長。

○都市農業課長 農業委員会を所管しています都市農業課長、私の方からお答えさせていただきます。

今、委員より御指摘いただきました本審議会にお諮りする前に、農業委員会の方に、こういったところに付議をするということで案件としていただいております、農業委員会の方でも確認をさせていただいた上で、本日御提示をさせていただいているというところでございます。

以上です。

○委員 そうすると、より丁寧なのは33ページに、農業委員会の関わりを書いておくことだと思います。農業委員会を経ないと都市計画審議会に出てこない仕組みですね。

○会長 都市農業課長。

○都市農業課長 今、委員のおっしゃるとおり、この審議会に付議する前には、農業委員会の方に付議するという手続を踏んでおりますので、今後御指摘いただきましたこの資料の作りにつきましても、委員の皆様がより理解しやすいように、その過程も含めて御提示の方をしていきたいと考えております。

以上です。

○委員 よろしくをお願いします。

それから、4 haほど減っていると、例年より減り具合が多いですね。例年どのくらいかというのと、それから5ページに、番号でいうところの603というのは290㎡が追加面積ということで、地図上を見ると、お家があったところが指定されているように見えるのですが、これはどういうことでしょうか。

理由書、3ページで条例と規則で、練馬区の方はできるだけ農地を減らしてほしくないと、小さい面積でも頑張って農地にしたいという方にできるだけ協力するというところで規

則があるわけですね。そういう意味では603はそれに近い形のものなのかなと思うのですけれども、今回は4 haの減少ですね。このペースでいったらどんどんなくなっちゃうと思います。

それを防ぐためを含めて、その理由書の条例および規則で頑張りたいということを宣言していると、これは思うのですけれども、その辺の状況を教えてくださいか。

○会長 都市計画課長。

○都市計画課長 今回、先ほども申し上げましたように、前年度と比べると4 haほど生産緑地地区が減少するという形では御報告したところでございます。ここ数年の傾向を見ますと、やはり2 haから3 haを少々超えるぐらいの削除の事例が続いているところです。今回は、それらと比べると若干大きめかなというふうに思います。

内容としましては、今年度のこの手続の中では、公共施設への転用というところが一例年よりも大きかったかなと分析しているところでございます。

先ほどお話がありました603についてでございます。603につきましては、図面番号の19分の17、ページ番号でいいますと30ページのところになります。少々凡例が見にくいかと思いますが、中央よりやや左手のところに603と数字が書いてあるところで、縦線ではなく横線で記したところがございます。ちょうど603と書いた数字の右下の部分です。こちらの部分は、生産緑地地区として今回追加しているところです。

生産緑地地区としての追加に関しては、農業用の倉庫も含めたエリア、地区になります。今回追加の申請がありましたので、この生産緑地地区の区域の方に追加する形になります。

以上になります。

○委員 しつこいようですけれども、こういう形で近場にあったら100㎡まで認めるということですね。そのことを、本日はJAの関係者もいらっしゃるし、事案があったら、私はできるだけ丁寧に、積極的に対応してもらいたいと思うのですけれども、それを聞いて終わります。

○会長 都市計画課長。

○都市計画課長　今回、僅かながら追加という形での申請も受けたところでございます。
私どもの方も、生産緑地地区としての要件に合致するもの、また改めて確認し、周知をした上で、追加の案件があったときには、手続の方を進めていければと思っております。今後、ＪＡをはじめ、区全体でも生産緑地の維持保全に向けて取り組んでいきたいと思っております。

以上です。

○会長　都市整備部長。

○都市整備部長　今、委員からございましたけれども、練馬区においては、できるだけ少ない生産緑地についても指定をしていきたいということで、近接のところというのが条件になってきますけれども、100㎡以上あって、組み合わせることで指定の面積を確保できるのであるならば、生産緑地地区に指定し、できるだけ保全していきたいという意向を持っているところでございます。

引き続きＪＡをはじめ、農業関係者の方々と連携して、生産緑地地区の指定に向けて取り組んでまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。

○会長　ほかにございますでしょうか。よろしいでしょうか。

（発言する声なし）

○会長　それでは、ほかに御発言がなければ、報告事項を終わります。

これで本日の案件は全て終了いたしました。

最後に、事務局から御連絡があります。

○都市計画課長　次回の都市計画審議会の日程について御案内をさせていただければと思います。

次回につきましては、８月下旬を予定しております。案件につきましては、本日行いました生産緑地地区の都市計画変更などを予定しているところでございます。開催通知につきましては、改めてお送りさせていただきます。

以上でございます。

○会長 ありがとうございました。

これで本日の都市計画審議会を終わります。皆様、どうもありがとうございました。