# 報 告 事 項 2 説 明 資 料

令和3年7月8日 第230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。あわせて、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に転用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

令和2年1月から12月までの間の買取り申出により行為制限が解除となった地区および公共施設用地に転用された地区を削除する。

・ 行為制限の解除	(全部)	2.090 ha 12 件	:
	(一部)	1.389 ha 12 件	:
• 公共施設転用	(全部)	0.148 ha 2 件	:
	(一部)	0.390 ha 7 件	:
		合計 4.017 ha 33	件

#### (2) 追加

令和2年12月までに農業委員会に追加指定の申出があり、令和3年3月までに練馬区に追加指定の申請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

0.603 ha 12 件

新たに定めるもの

0.415 ha 3 件

合計 1.018 ha 15 件

(3) 変更後の生産緑地地区面積 172.57 ha 631 件 (変更前 175.54 ha 642 件)

# 2 今後の予定

令和3年7月8日練馬区都市計画審議会へ原案報告

7月 9 日 ~ 7月30日

都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出 受付

8月 5 日 都市計画原案に係る公聴会(公述の申出があった 場合)

8~9月 東京都知事協議手続

10月 案の公告・縦覧、意見書受付(~2週間)

11月 練馬区都市計画審議会へ付議

12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7月1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 4~8総括図P 9変更箇所一覧表P 11計画図P 12~38生産緑地制度等に関する参考資料P 39~40

特定生産緑地に関する参考資料 P 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 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は、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。

国は、平成27年に都市農業振興基本法を制定し、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とから、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、おおむね 500mの範囲内に存するおおむね 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。

これらの新たな法制度を最大限に生かし、都市農業の振興および都市農地の保全に取り組むことを、平成31年3月に策定した第2次みどりの風吹くまちビジョンにおいても掲げているところである。

今回、市街化区域内において適正に管理されている農地等 15 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 33 件の削除を行う。

これにより生産緑地地区の面積を 172.57ha 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	172. 57ha

第2 削除のみを行う位置および区域

名	稍	<b>r</b>		位置	削除面積	備考
番号	地	区	名		月10小四/頃	VIII 17
2	羽		沢	練馬区 羽沢二丁目地内	約 280 m²	地区の一部
47	氷	Ш	印	練馬区 氷川台二丁目地内	140	地区の一部
80	春	目	町	練馬区 春日町一丁目地内	3, 480	地区の全部
84	春	日	町	練馬区 春日町一丁目地内	20	地区の一部
85	春	目	町	練馬区 春日町一丁目地内	20	地区の一部
123	高		松	練馬区 高松二丁目地内	250	地区の一部
127	高		松	練馬区 高松二丁目地内	1, 990	地区の一部
156	高		松	練馬区 高松六丁目地内	790	地区の一部
168	北		町	練馬区 北町八丁目地内	760	地区の一部
214	土	支	田	練馬区 土支田一丁目地内	1, 100	地区の全部
259	南	田	中	練馬区 南田中一丁目地内	620	地区の一部
267	南	田	中	練馬区 南田中二丁目地内	40	地区の一部
292	谷		原	練馬区 谷原一丁目地内	920	地区の全部
294	谷		原	練馬区 谷原一丁目地内	1, 970	地区の全部
305	谷		原	練馬区 谷原四丁目地内	1,070	地区の一部
310	谷		原	練馬区 谷原五丁目地内	6, 300	地区の全部
358	石	神井	: 台	練馬区 石神井台二丁目地内	700	地区の全部
364	石	神井	台	練馬区 石神井台三丁目地内	1, 240	地区の全部
365	石	神井	台	練馬区 石神井台三丁目地内	520	地区の全部

387	石神井台	練馬区 石神井台六丁目地内	800	地区の一部
397	石神井台	練馬区 石神井台八丁目地内	1,650	地区の全部
418	下石神井	練馬区 下石神井六丁目地内	1, 410	地区の全部
525	南大泉	練馬区 南大泉二丁目地内	1, 340	地区の一部
611	大 泉 町	練馬区 大泉町四丁目地内	1, 980	地区の一部
612	大 泉 町	練馬区 大泉町四丁目地内	930	地区の全部
617	大泉学園町	練馬区 大泉学園町一丁目地内	150	地区の一部
651	大泉学園町	練馬区 大泉学園町三丁目地内	1, 170	地区の一部
689	大泉学園町	練馬区 大泉学園町五丁目地内	2, 930	地区の一部
712	関 町 北	練馬区 関町北三丁目地内	1, 270	地区の一部
723	関 町 北	練馬区 関町北五丁目地内	2, 170	地区の一部
848	南大泉	練馬区 南大泉六丁目地内	560	地区の全部
849	西大泉	練馬区 西大泉三丁目地内	780	地区の全部
872	土 支 田	練馬区 土支田一丁目地内	820	地区の全部
計	33 件		約 40,170 ㎡	

「区域は計画図表示のとおり」

# 理 由

公共施設等の用地に供され、または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	1	<b>坦</b> 加	加 与
30	桜台	練馬区 桜台五丁目地内	約 80 m²	地区の一部
117	高 松	練馬区 高松一丁目地内	580	地区の一部
317	谷 原	練馬区 谷原六丁目地内	860	地区の一部
482	西大泉	練馬区 西大泉四丁目地内	250	地区の一部
539	南大泉	練馬区 南大泉三丁目地内	1, 110	地区の一部
605	大 泉 町	練馬区 大泉町三丁目地内	550	地区の一部
680	大泉学園町	練馬区 大泉学園町五丁目地内	210	地区の一部
753	上石神井	練馬区 上石神井二丁目地内	230	地区の一部
802	大泉学園町	練馬区 大泉学園町五丁目地内	900	地区の一部

862	南大泉	練馬区 南大泉五丁目地内	70	地区の一部
878	土 支 田	練馬区 土支田四丁目地内	640	地区の一部
895	上石神井	練馬区 上石神井二丁目地内	550	地区の一部
899	大泉学園町	練馬区 大泉学園町四丁目地内	540	地区の全部
900	大泉学園町	練馬区 大泉学園町四丁目地内	1,560	地区の全部
901	立 野 町	練馬区 立野町地内	2,050	地区の全部
計	15 件		約 10,180 m²	

「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追加する。

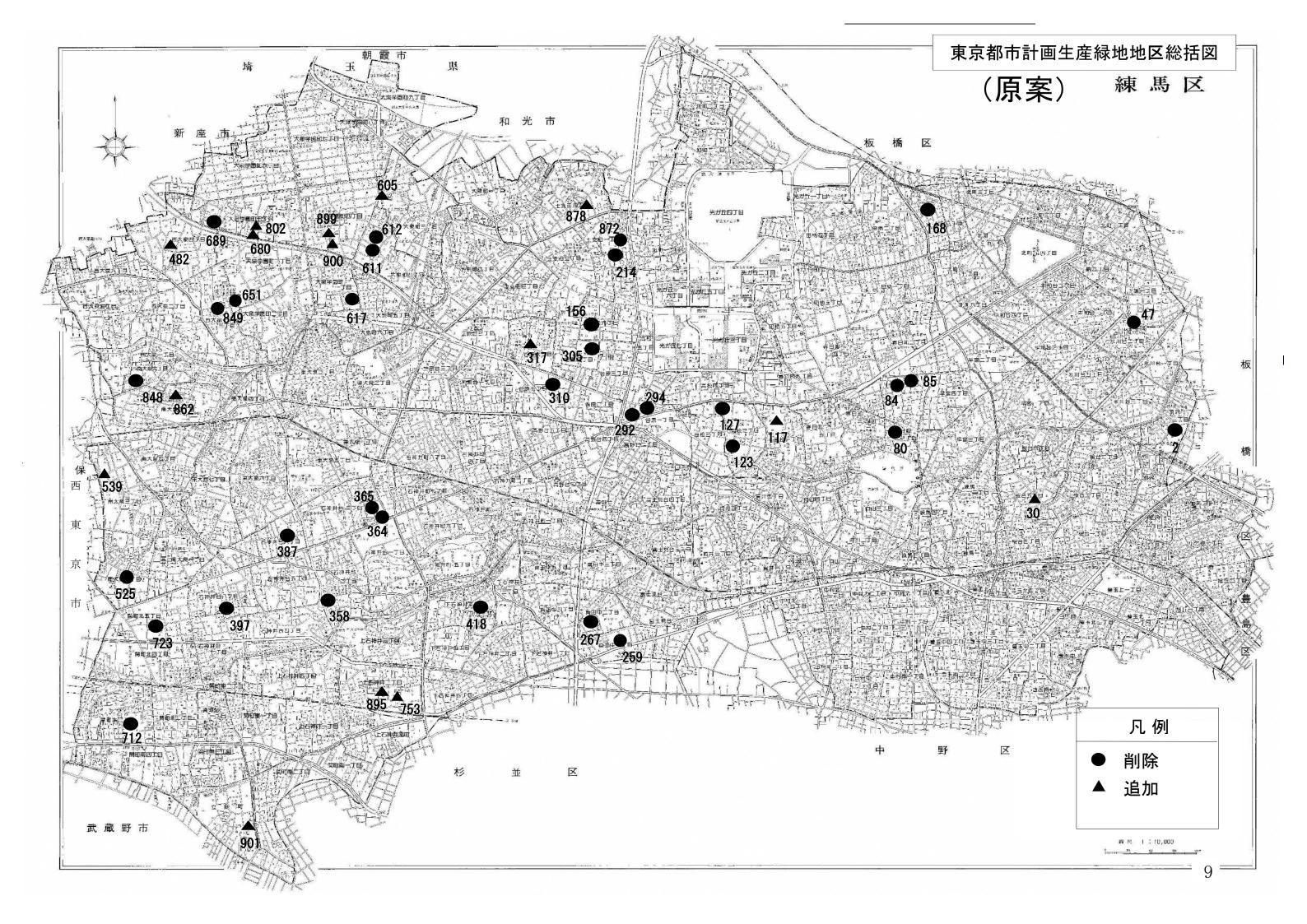
# 新旧対照表

	変	更前			変更	内	訳			変見	更後		the
番号	面	積	- 位 置		削除		追	加		面	積		摘要
2	約 3	s, 400 r	d 羽沢二丁目地内	約	280 m²	約		0 m	約	3,	, 120	m²	一部削除
30	2	2, 770	桜台五丁目地内		0			80		2,	, 850		一部追加
42	1	, 490	錦一丁目地内		0			0		1,	, 480		10㎡精査減
47		500	氷川台二丁目地内		140			0			360		一部削除
80	3	3, 770	春日町一丁目地内		3, 480			0			0		290㎡精査減 全部削除
84		640	春日町一丁目地内		20			0			620		一部削除
85	1	, 460	春日町一丁目地内		20			0		1,	, 440		一部削除
117	3	, 870	高松一丁目地内		0			580		4,	450		一部追加
123	4	, 090	高松二丁目地内		250			0		3,	, 870		30㎡精査増 一部削除
127	4	, 770	高松二丁目地内		1, 990			0		2,	, 780		一部削除
156	4	, 010	高松六丁目地内		790			0		3,	, 110		110㎡精査減 一部削除
168	1	, 430	北町八丁目地内		760			0			670		一部削除 みなし670㎡
191	1	, 150	田柄三丁目地内		0			0		1,	, 160		10㎡精査増
214	1	, 100	土支田一丁目地内		1, 100			0			0		全部削除
230	3	3, 370	土支田二丁目地内		0			0		3,	, 980		610㎡精査増
259	2	2, 370	南田中一丁目地内		620			0		1,	, 790		40㎡精査増 一部削除
267	1	, 860	南田中二丁目地内		40			0		1,	, 820		一部削除
292		920	谷原一丁目地内		920			0			0		全部削除
294	1	, 970	谷原一丁目地内		1,970			0			0		全部削除
305	4	, 260	谷原四丁目地内		1,070			0		3,	, 190		一部削除
310	6	5, 300	谷原五丁目地内		6, 300			0			0		全部削除
312	7	, 970	谷原五丁目地内		0			0		8,	, 030		60㎡精査増
315	3	6,670	谷原六丁目地内		0			0		3,	, 580		90㎡精査減
317	1	, 010	谷原六丁目地内		0			860		1,	, 870		一部追加
332	3	3, 270	三原台三丁目地内		0			0		3,	, 190		80㎡精査減
342	1	, 440	石神井町四丁目地内		0			0		1,	430		10㎡精査減
358		670	石神井台二丁目地内		700			0			0		30㎡精査増 全部削除
359	1	, 810	石神井台二丁目地内		0			0		1,	, 730		80㎡精査減
364	1	, 240	石神井台三丁目地内		1, 240			0			0		全部削除
365		520	石神井台三丁目地内		520			0			0		全部削除
387	9	, 050	石神井台六丁目地内		800			0		8,	, 250		一部削除
397	1	, 650	石神井台八丁目地内		1,650			0			0		全部削除
418	1	, 410	下石神井六丁目地内		1, 410			0			0		全部削除
465	1	, 240	西大泉二丁目地内		0			0		1,	, 230		10㎡精査減
482	7	, 030	西大泉四丁目地内		0			250		7,	, 280		一部追加
498	5	5, 610	西大泉五丁目地内		0			0		5,	, 580		30㎡精査減

平 口	変更前	<i> </i>	変更	内訳	変更後	<b>松 邢</b>
番号	面積	位 置	削除	追加	面積	摘要
499	1, 690	西大泉五丁目地内	0	0	1,570	120㎡精査減
525	6, 210	南大泉二丁目地内	1, 340	0	4,870	一部削除
539	8, 280	南大泉三丁目地内	0	1, 110	9, 390	一部追加
583	18, 430	大泉町一丁目地内	0	0	18, 520	90㎡精査増
590	2, 690	大泉町二丁目地内	0	0	2,680	10㎡精査減
605	1, 680	大泉町三丁目地内	0	550	2, 230	一部追加
611	5, 120	大泉町四丁目地内	1, 980	0	3, 140	一部削除
612	930	大泉町四丁目地内	930	0	0	全部削除
617	1, 640	大泉学園町一丁目地内	150	0	1, 490	一部削除
632	7, 560	大泉学園町二丁目地内	0	0	7, 550	10㎡精査減
651	6, 670	大泉学園町三丁目地内	1, 170	0	5, 500	一部削除
680	1, 630	大泉学園町五丁目地内	0	210	1,840	一部追加
689	4, 410	大泉学園町五丁目地内	2, 930	0	1, 480	一部削除
699	2, 380	大泉学園町七丁目地内	0	0	2, 340	40㎡精査減
712	15, 410	関町北三丁目地内	1, 270	0	14, 130	10㎡精査減 一部削除
723	6, 460	関町北五丁目地内	2, 170	0	4, 290	一部削除
753	4, 670	上石神井二丁目地内	0	230	4, 900	一部追加
766	1, 040	桜台五丁目地内	0	0	1, 430	390㎡精査増
802	620	大泉学園町五丁目地内	0	900	1,520	一部追加
848	560	南大泉六丁目地内	560	0	0	全部削除
849	780	西大泉三丁目地内	780	0	0	全部削除
862	1, 750	南大泉五丁目地内	0	70	1,820	一部追加
872	820	土支田一丁目地内	820	0	0	全部削除
878	1, 370	土支田四丁目地内	0	640	2,010	一部追加
895	770	上石神井二丁目地内	0	550	1, 320	一部追加
899	0	大泉学園町四丁目地内	0	540	540	全部追加
900	0	大泉学園町四丁目地内	0	1, 560	1,560	全部追加
901	0	立野町地内	0	2, 050	2,050	全部追加
計	206, 660 m²		40, 170 m²	10, 180 m²	177, 030	m²
変 更 のない	計 581 件				計 581	件 みなし計 6,580 m²
地区	計 1,548,700 ㎡				計 1,548,700	m²
計	642 件				631	件 精査増 360 m²
βI	1, 755, 360 m²				1, 725, 730	$m^2 \rightarrow 172.57$ 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 642件 → 631件
	約175.54ha → 約172.57ha

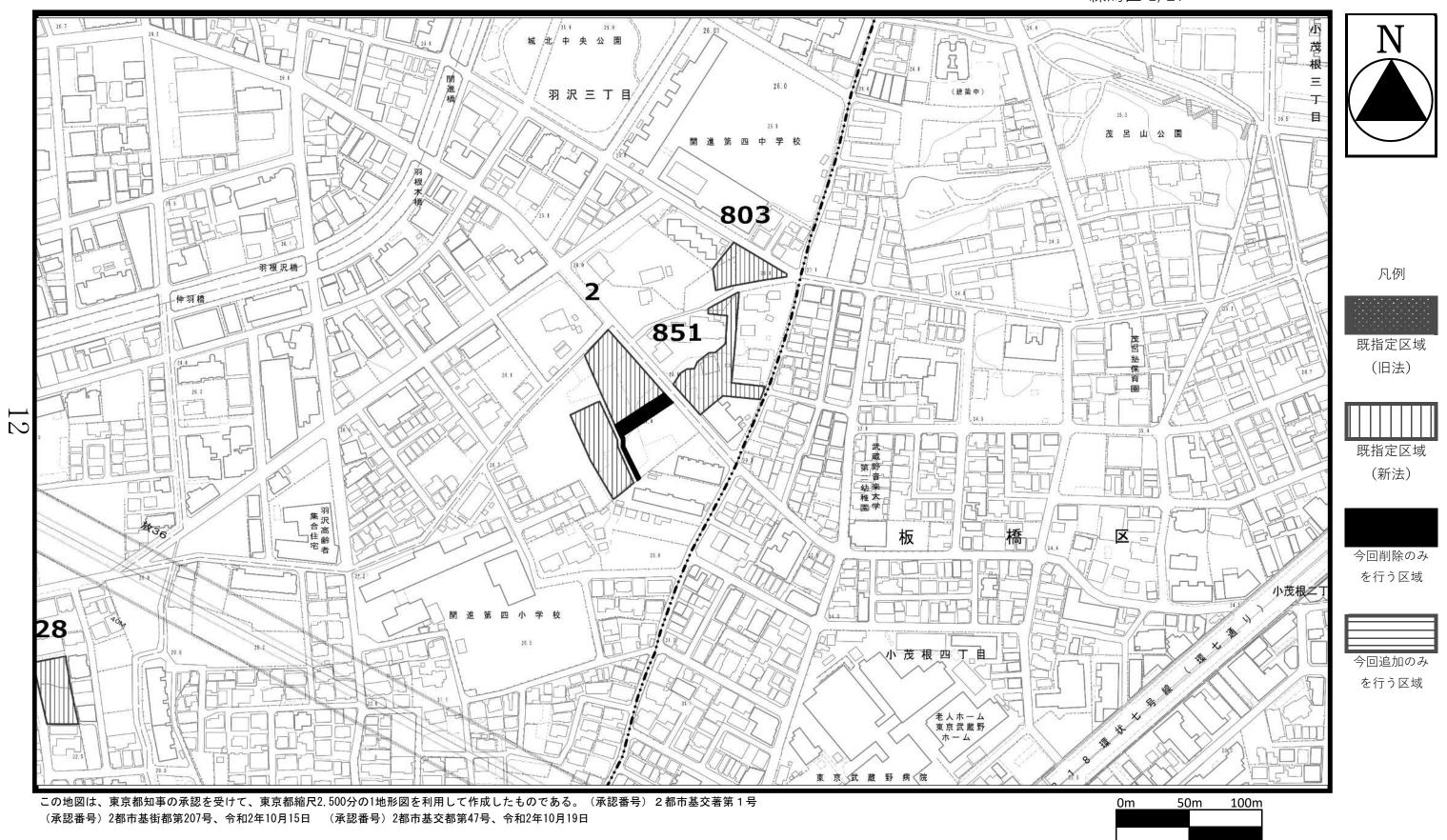


# 生産緑地地区計画図 変更箇所一覧表

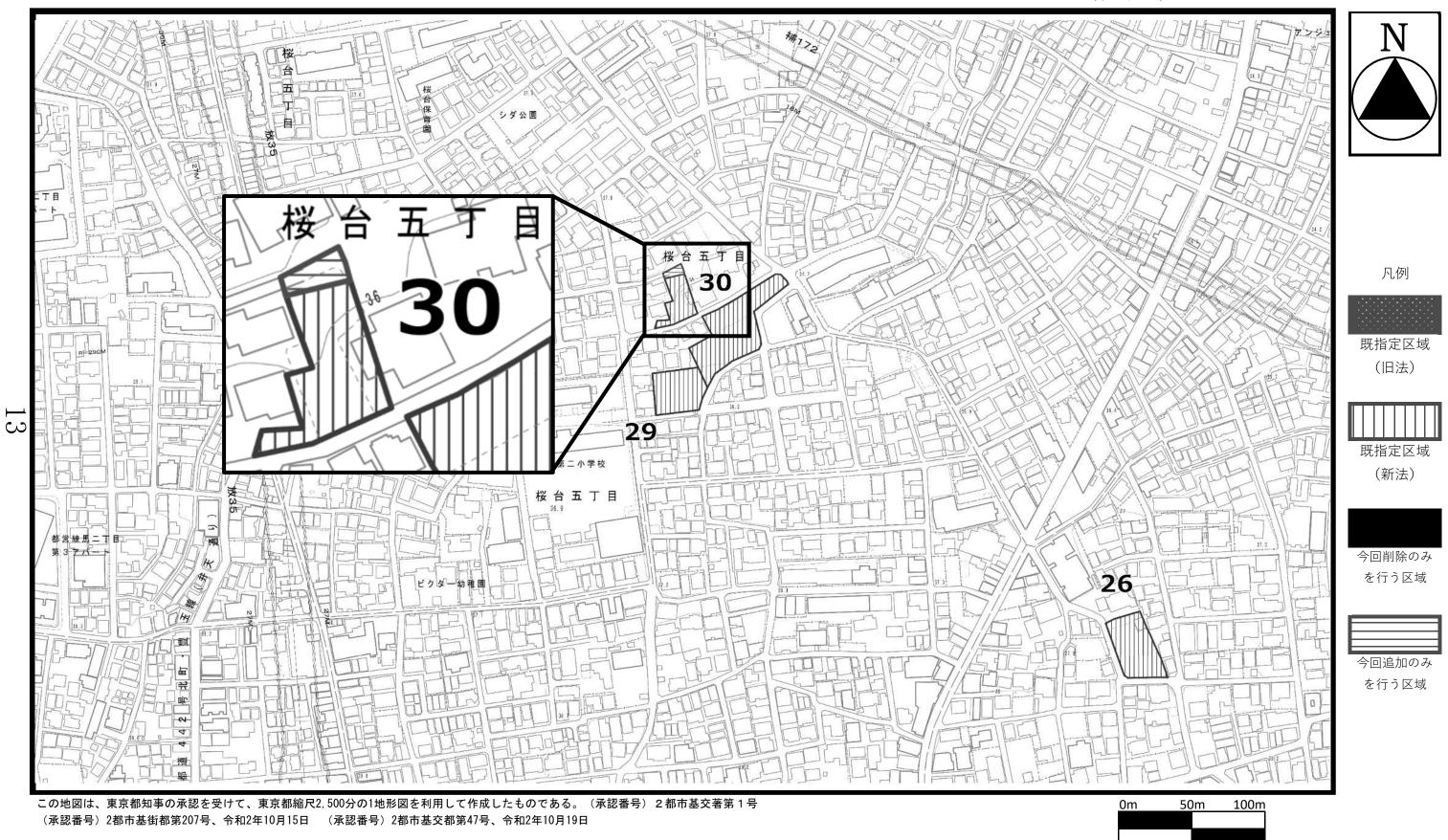
地区番号	図面番号
2	1/27
30	2/27
47	3/27
80	4/27
84	4/27
85	4/27
117	5/27
123	5/27
127	5/27
156	6/27
168	7/27
214	8/27
259	9/27
267	9/27
292	10/27
294	10/27
305	6/27
310	10/27
317	6/27
358	11/27
364	12/27
365	12/27
387	13/27
397	14/27
418	15/27
482	16/27
525	17/27
539	18/27

	_
地区番号	図面番号
605	20/27
611	21/27
612	21/27
617	22/27
651	23/27
680	24/27
689	16/27
712	25/27
723	14/27
753	26/27
802	24/27
848	19/27
849	23/27
862	19/27
872	8/27
878	8/27
895	26/27
899	24/27
900	24/27
901	27/27

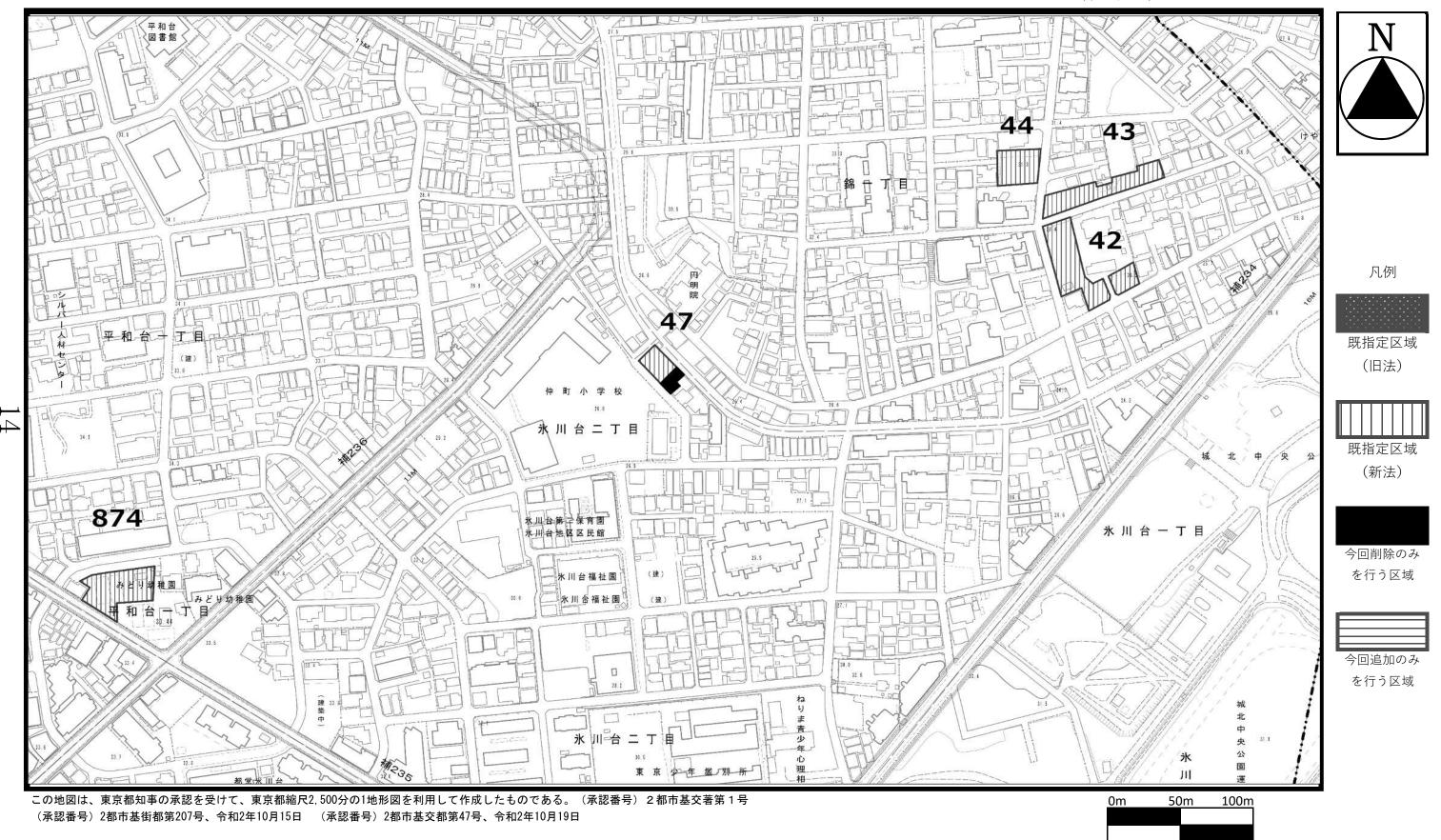
図面番号 練馬区 1/27

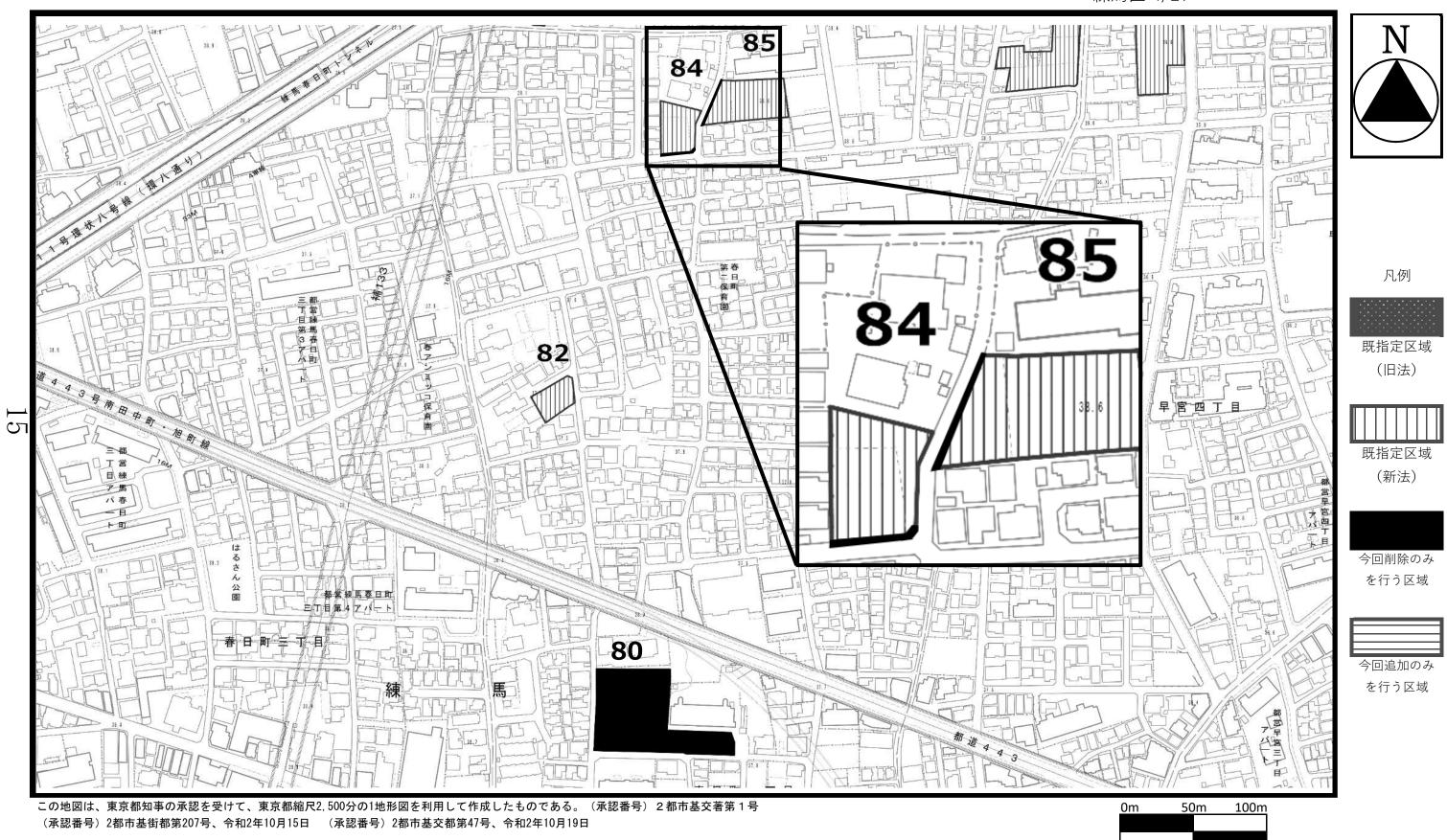


図面番号 練馬区 2/27

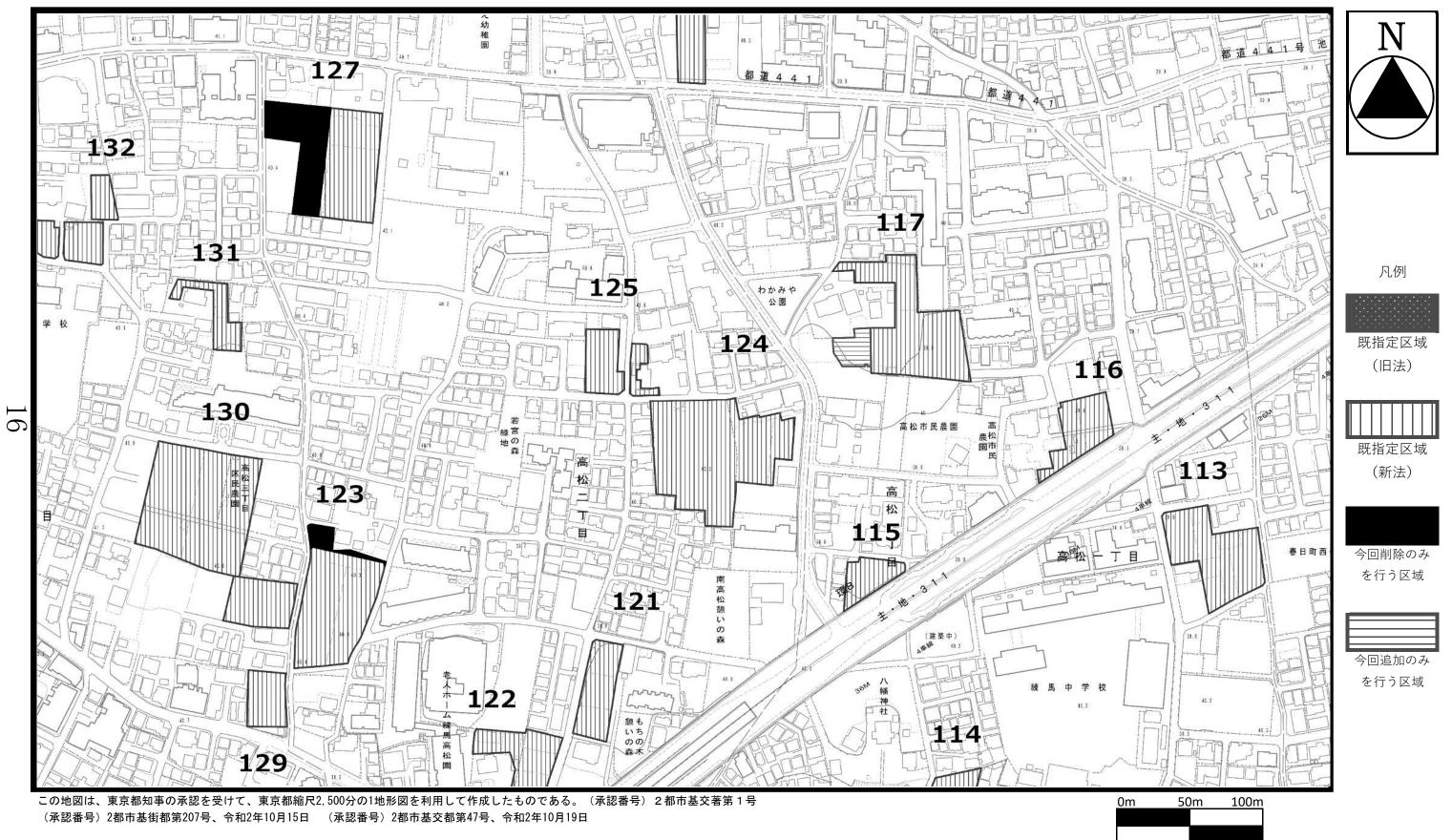


図面番号 練馬区 3/27

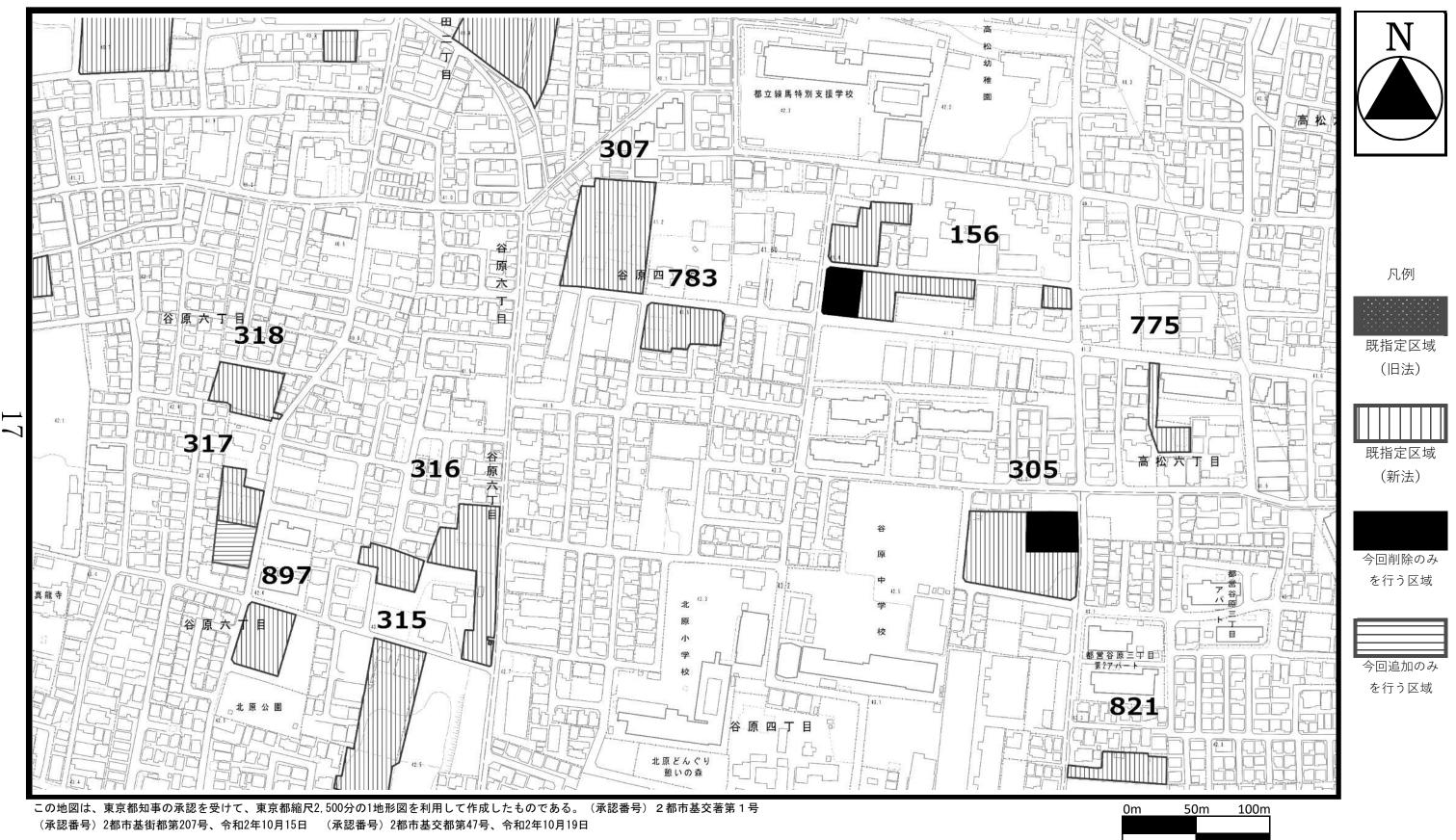




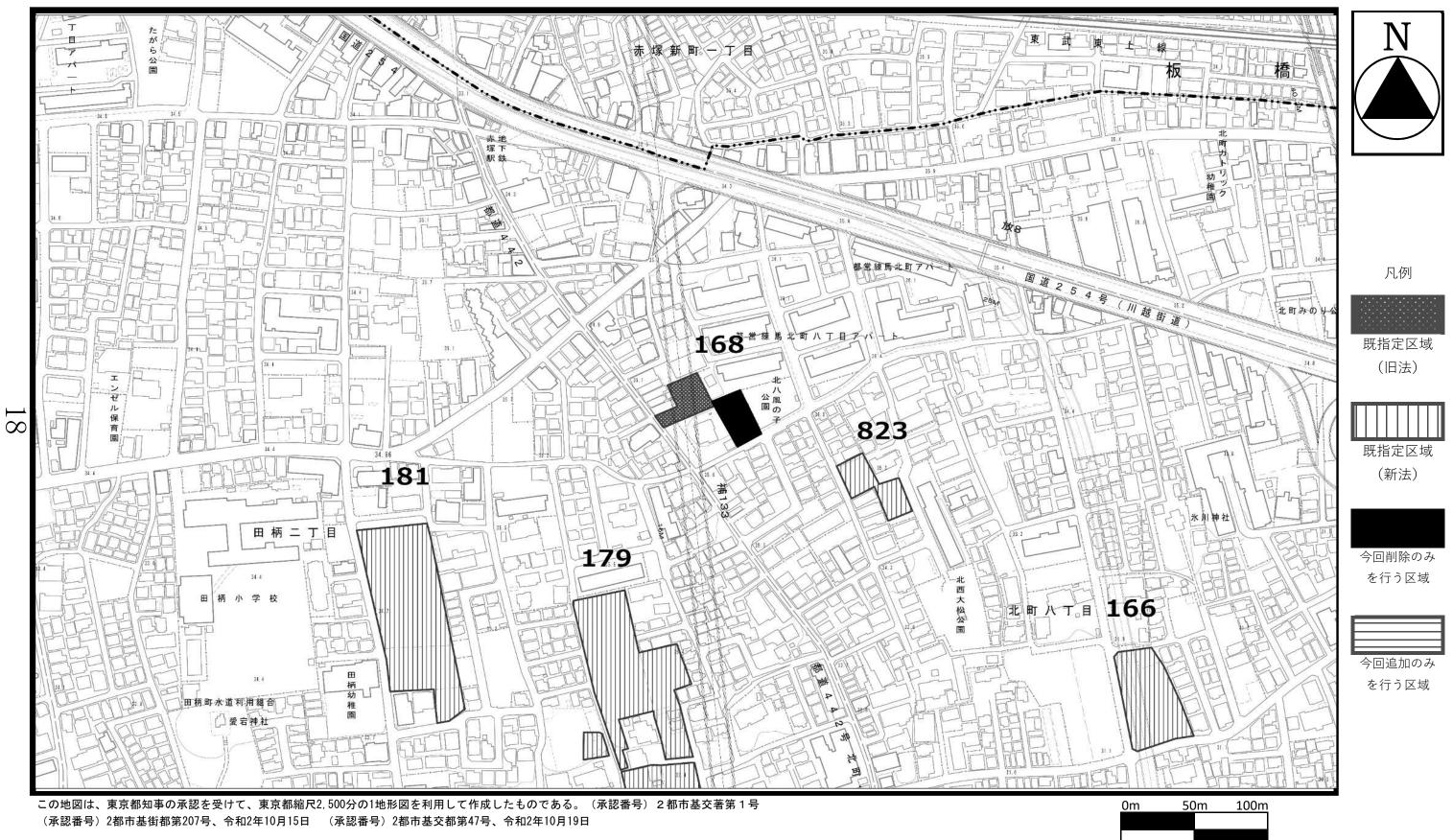
図面番号 練馬区 5/27



図面番号 練馬区 6/27



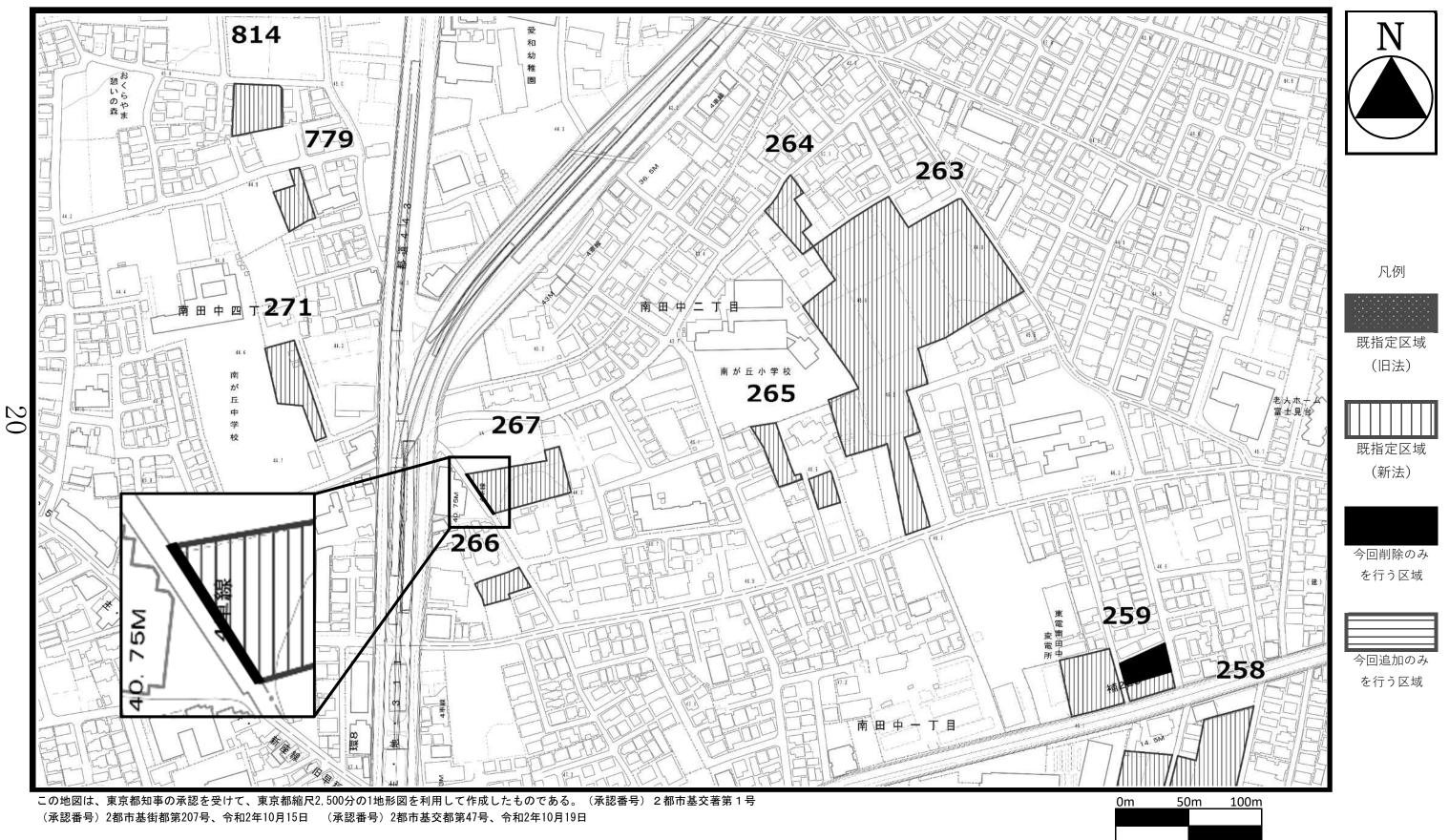
図面番号 練馬区 7/27



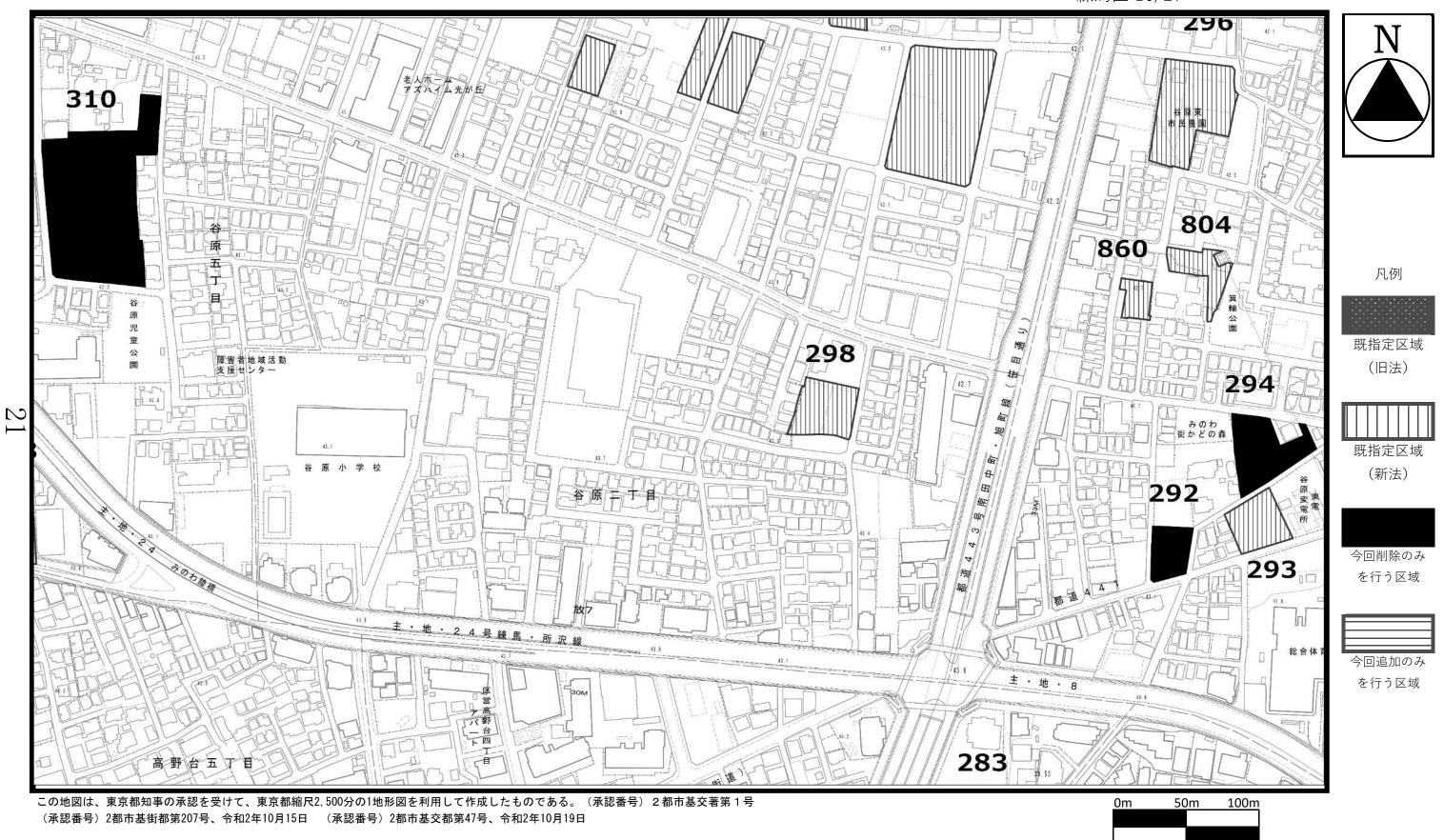
図面番号 練馬区 8/27



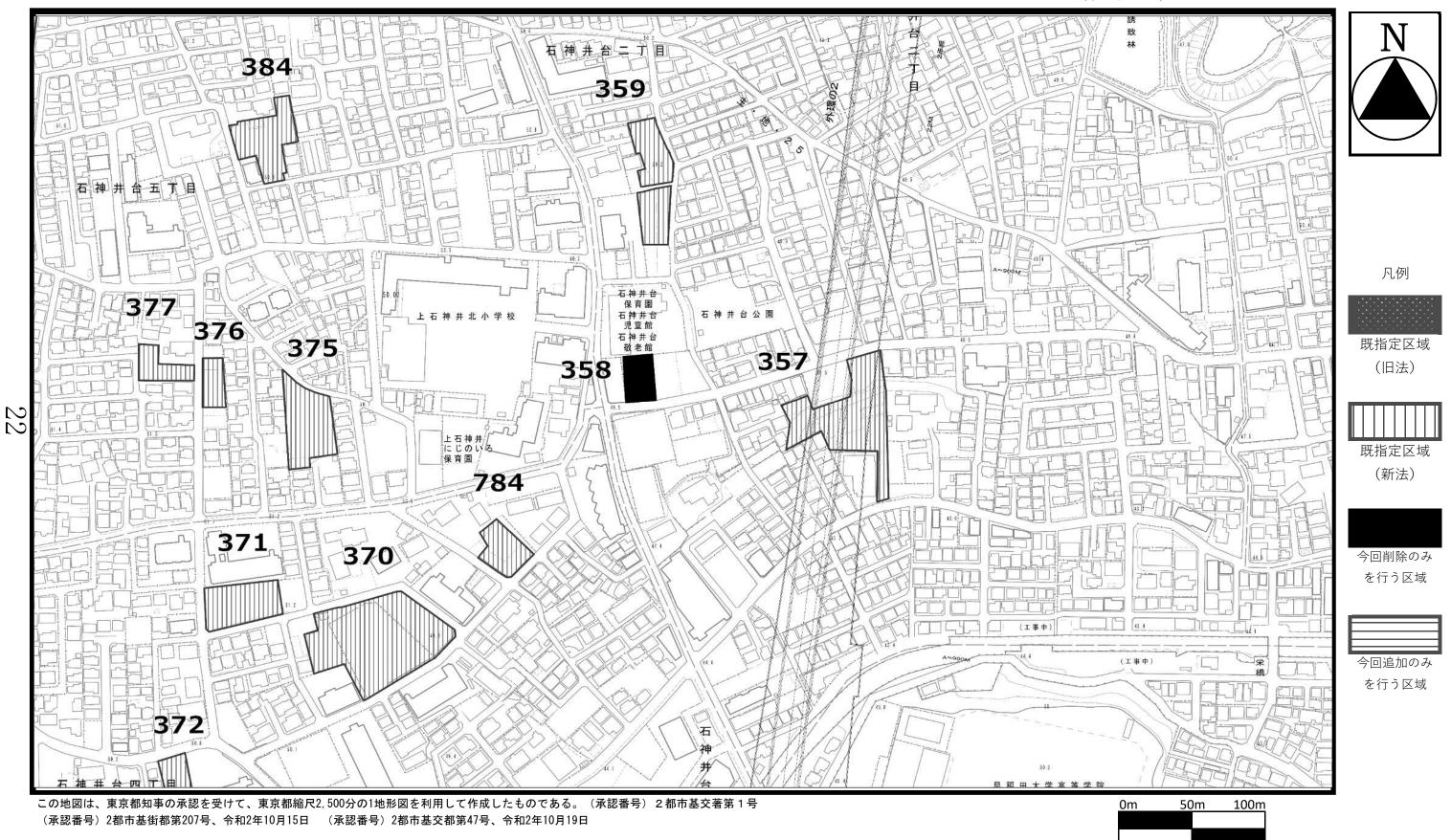
図面番号 練馬区 9/27



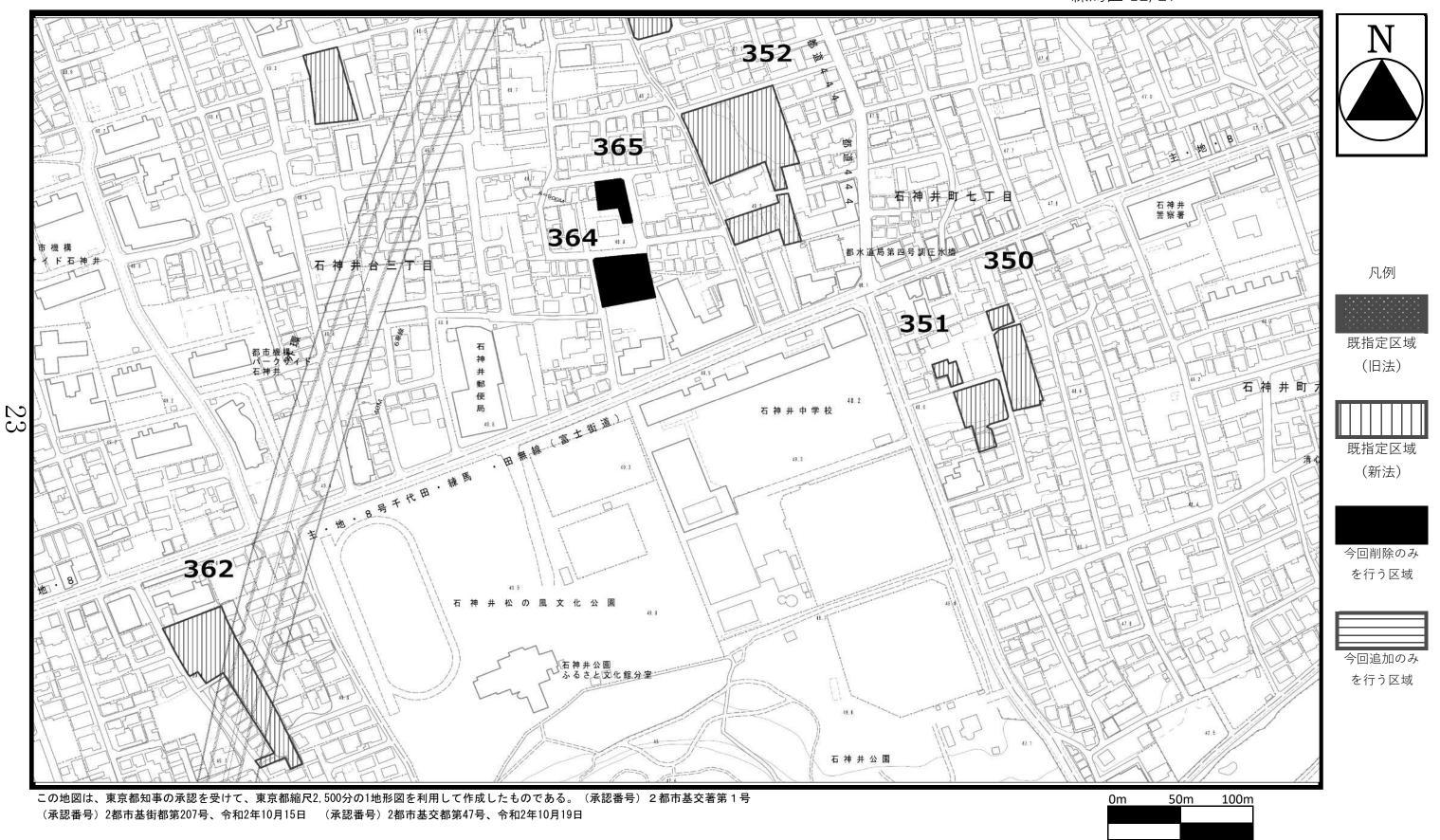
図面番号 練馬区 10/27



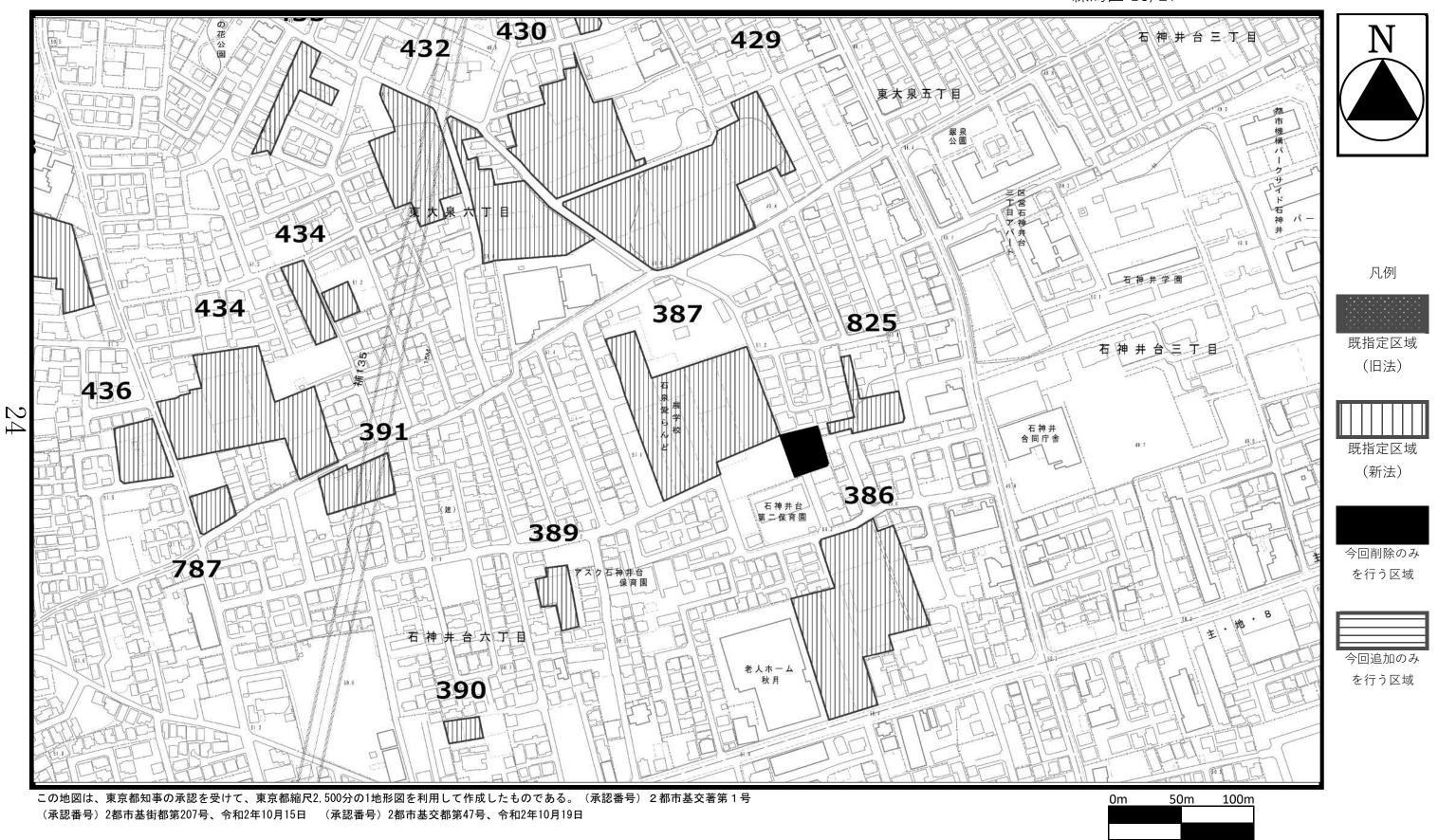
図面番号 練馬区 11/27

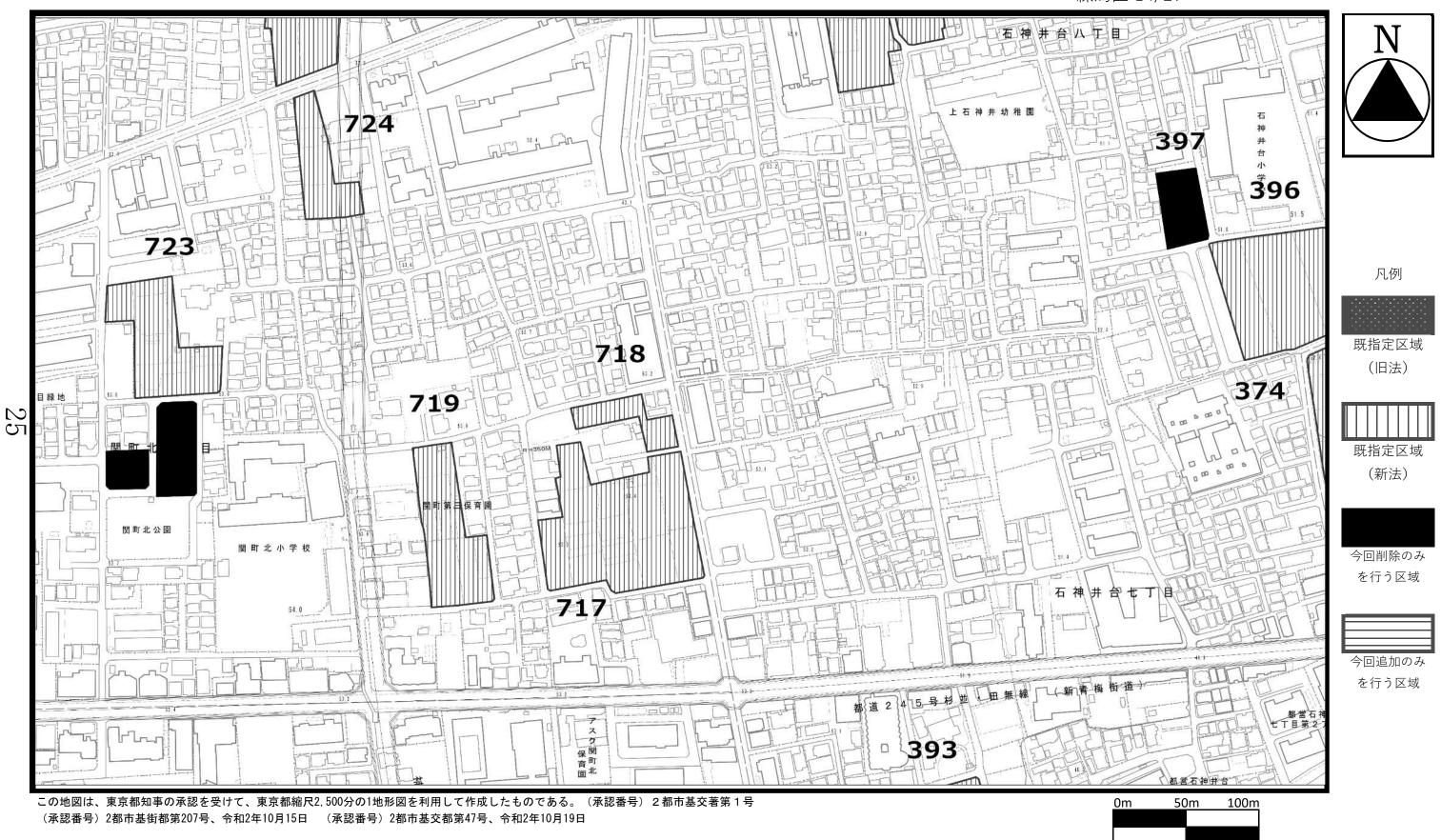


図面番号 練馬区 12/27

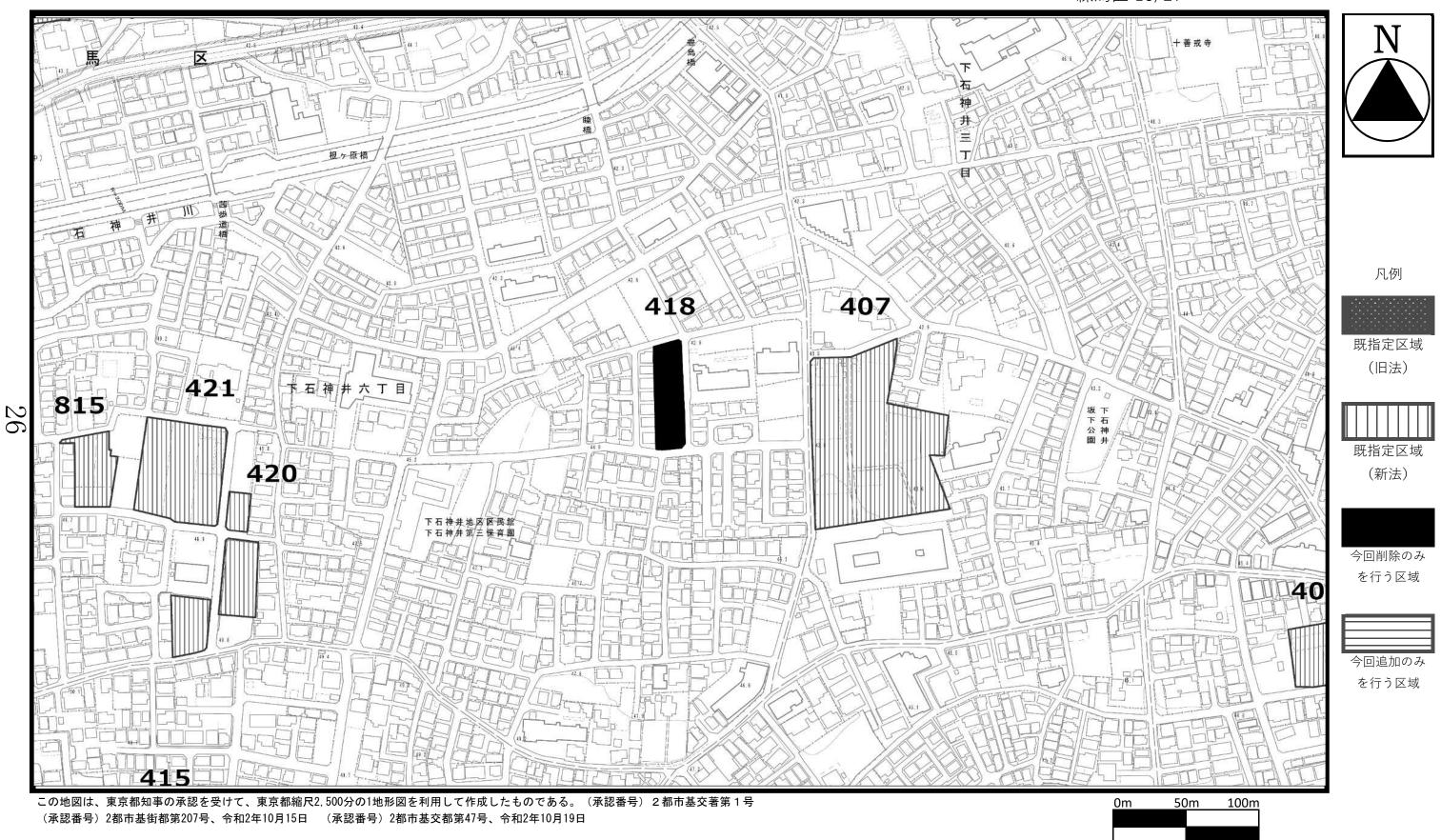


図面番号 練馬区 13/27

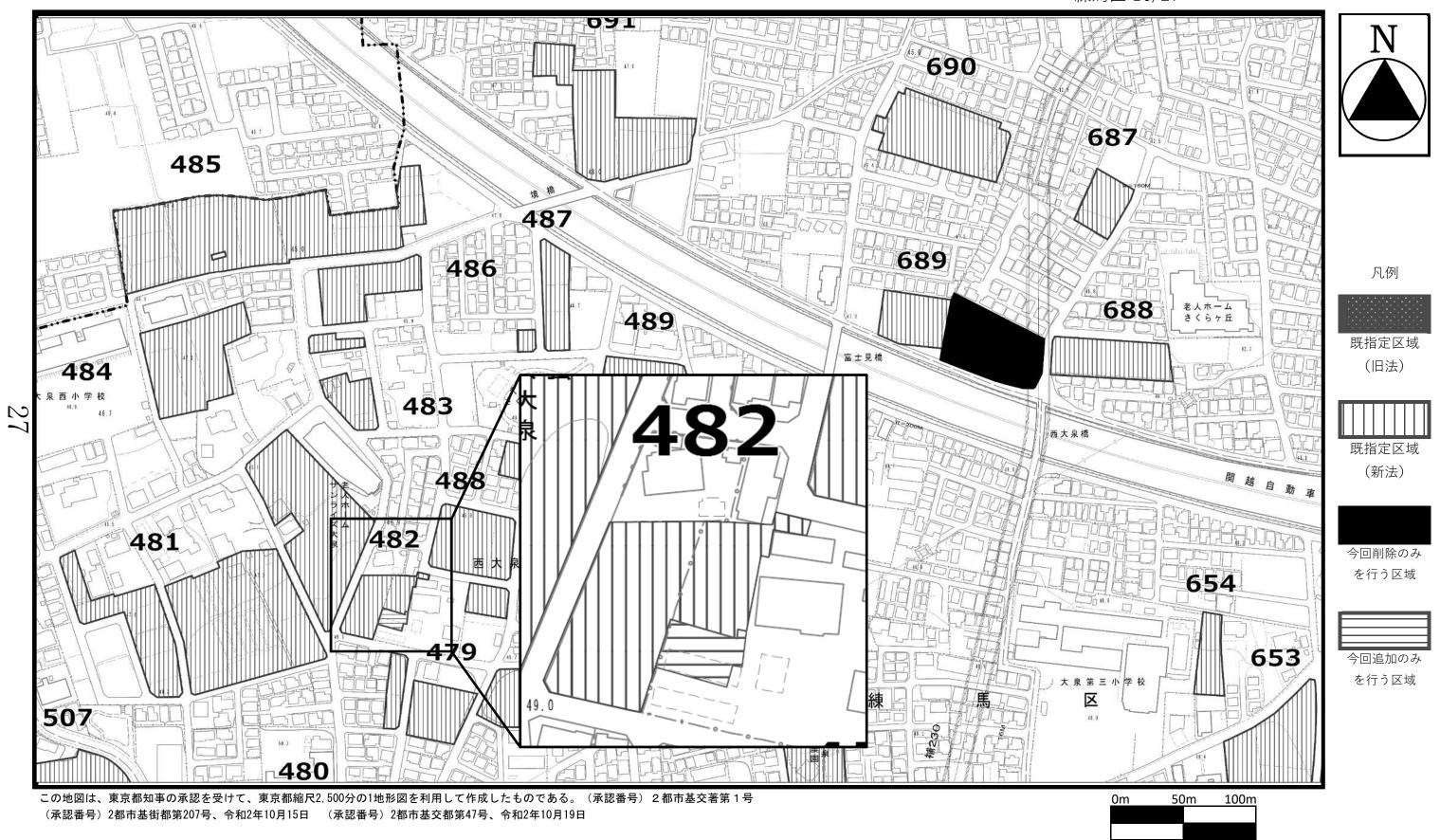




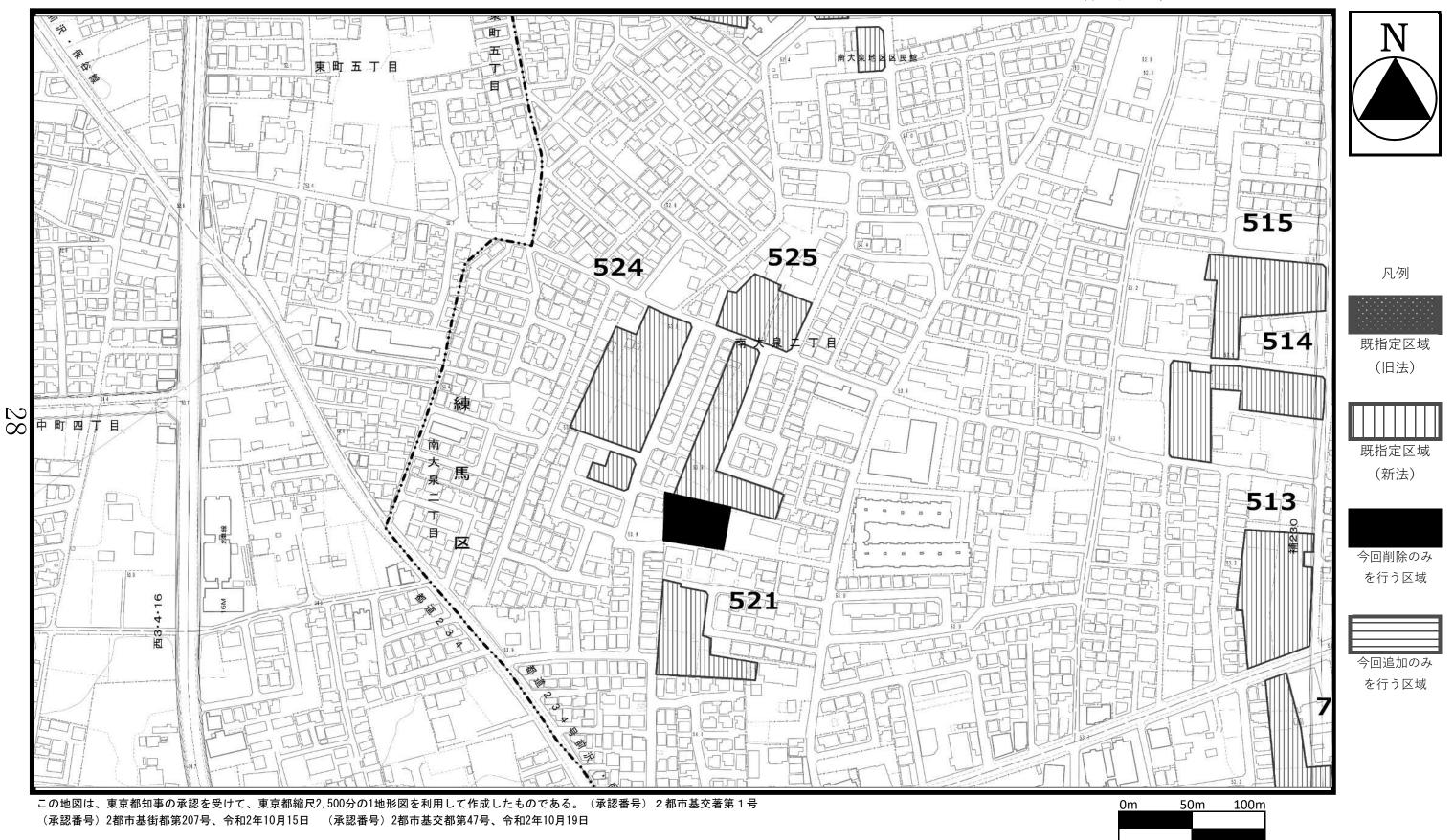
図面番号 練馬区 15/27

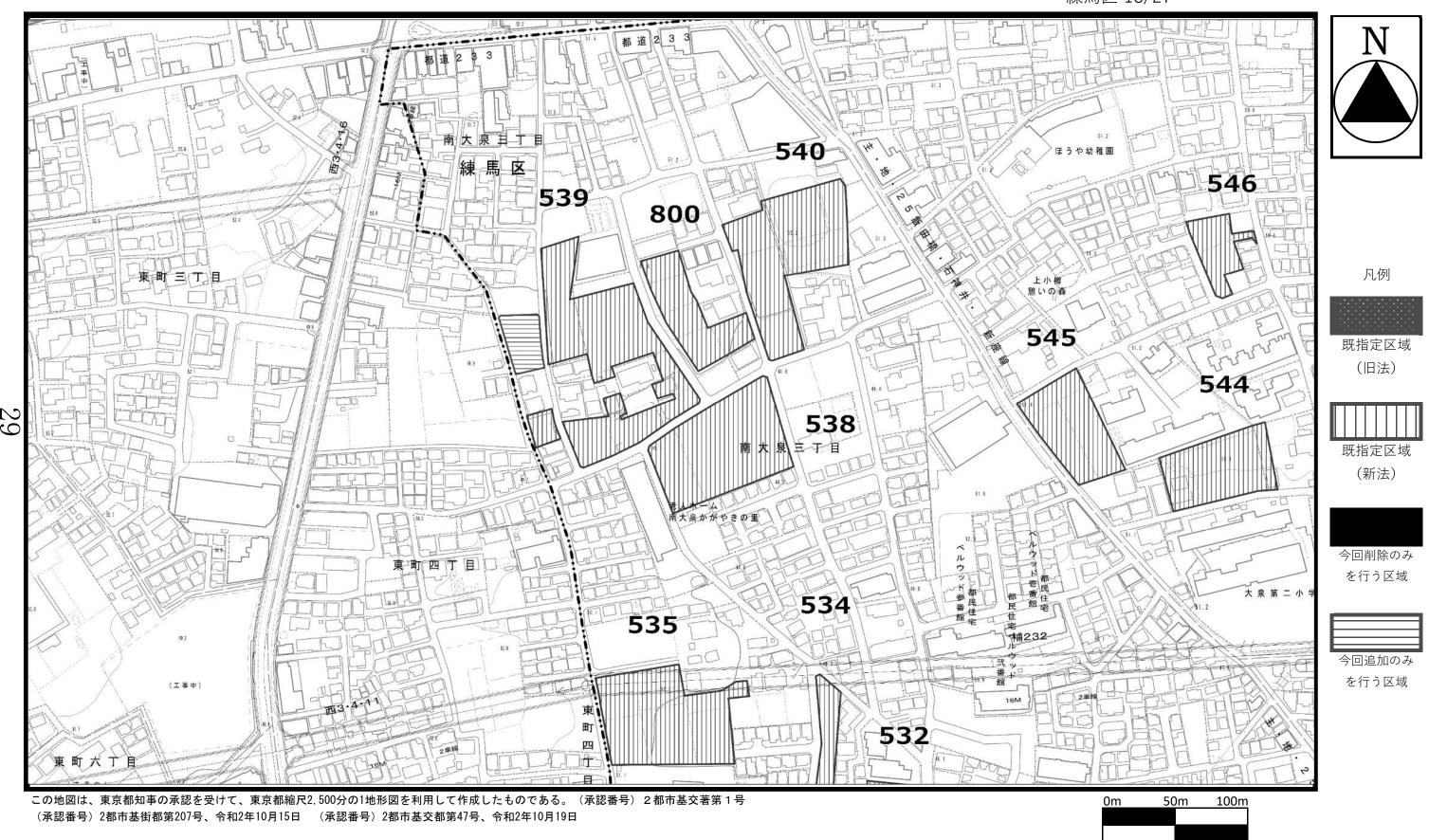


図面番号 練馬区 16/27

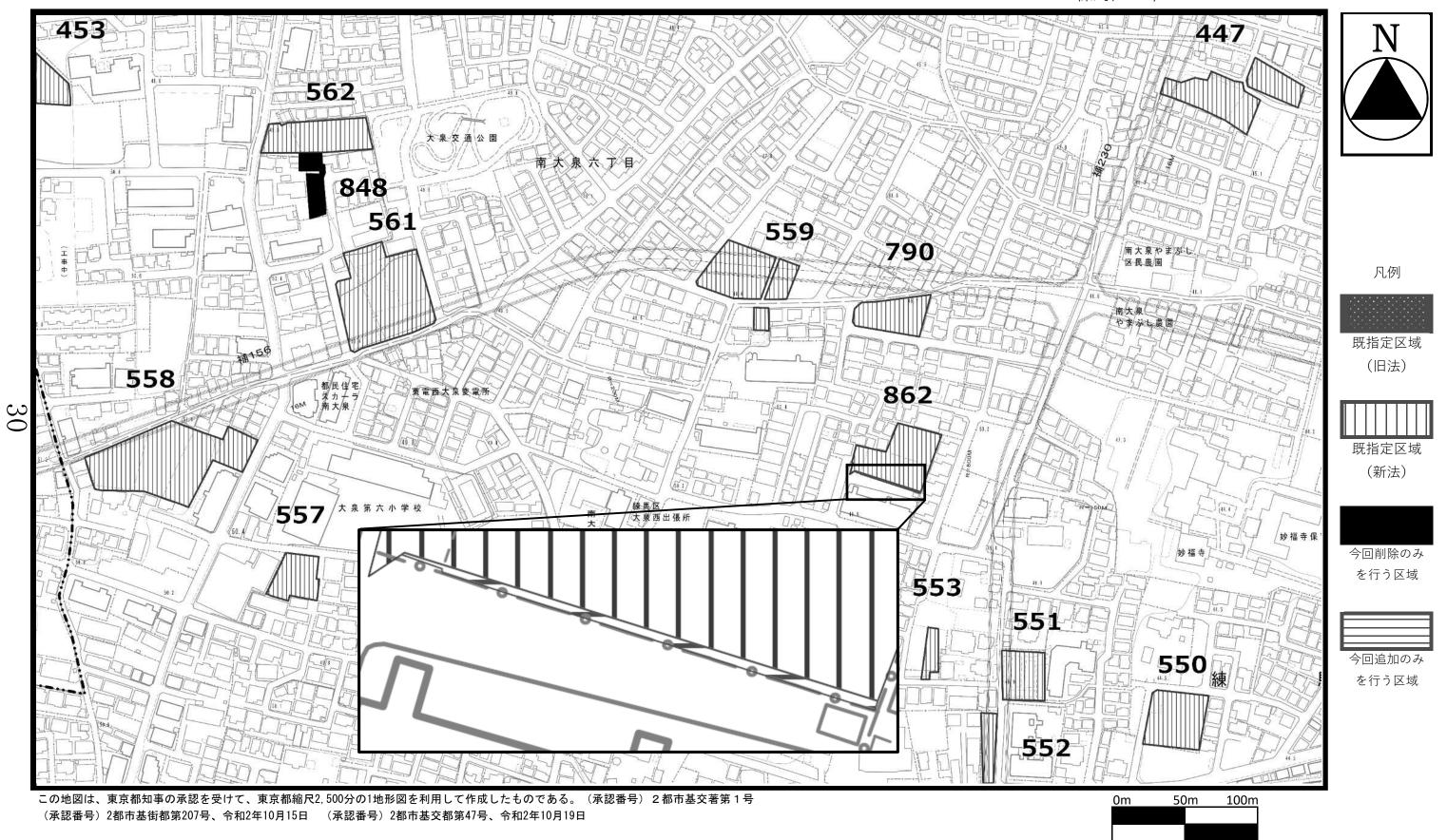


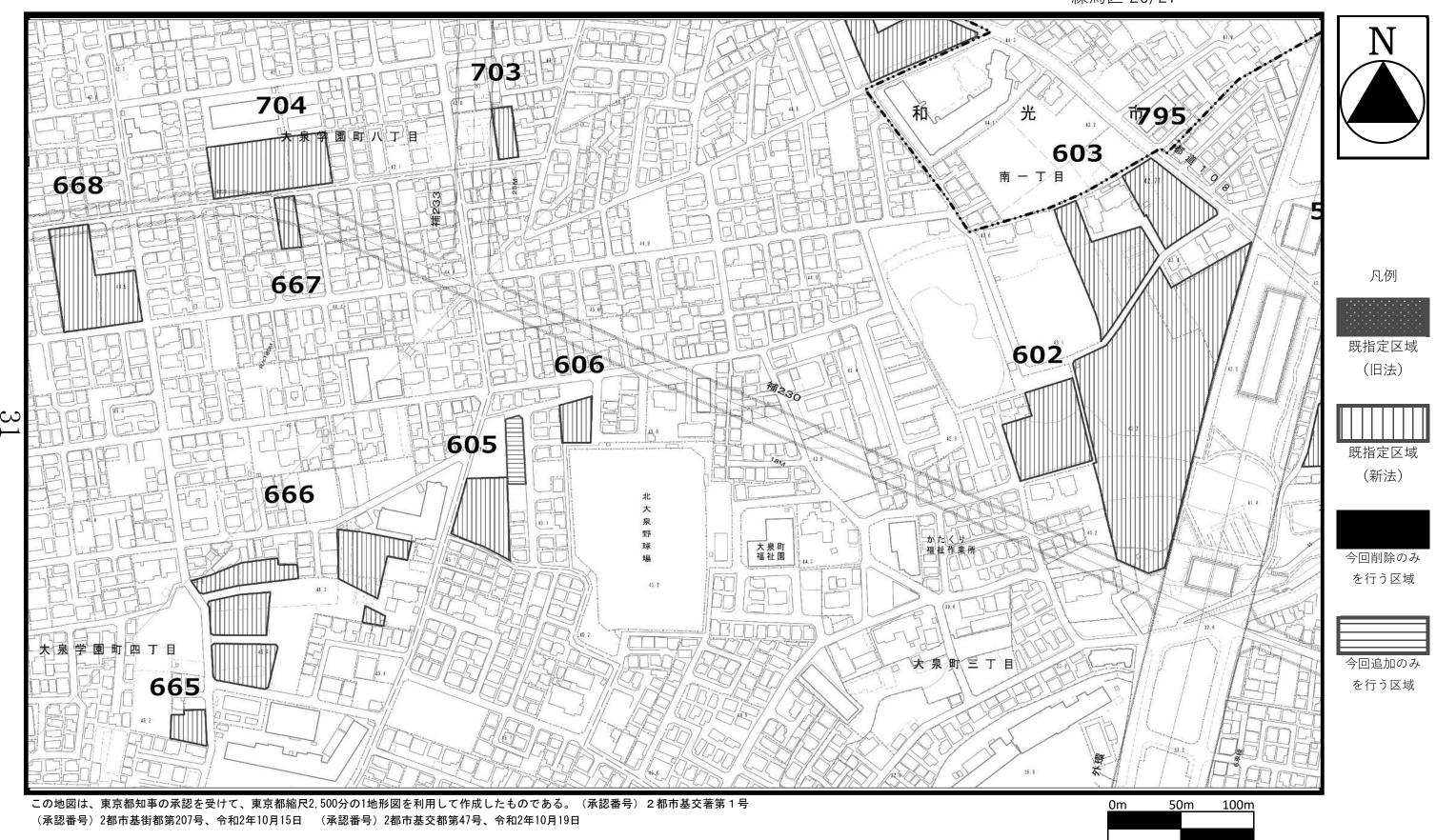
図面番号 練馬区 17/27

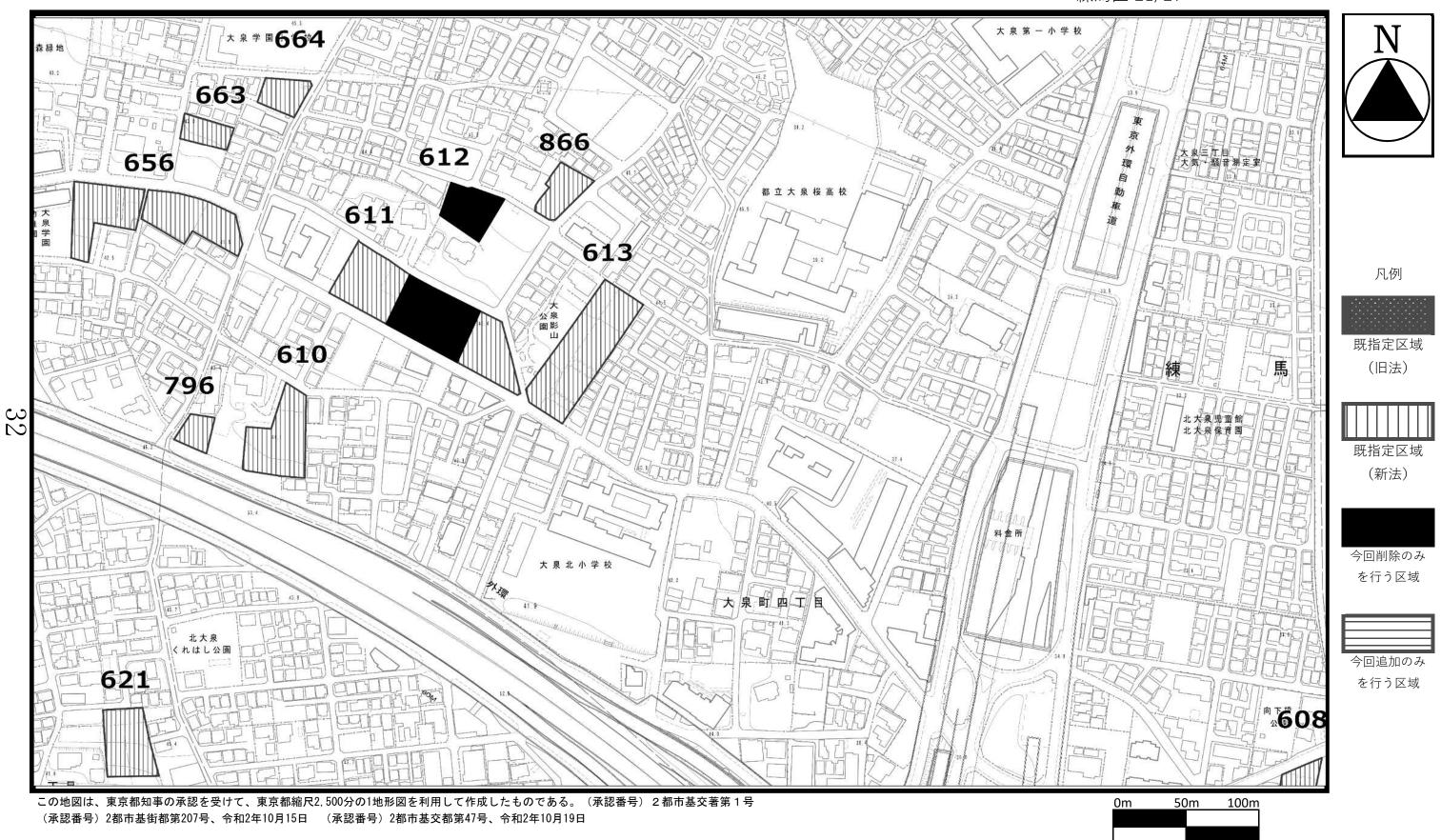




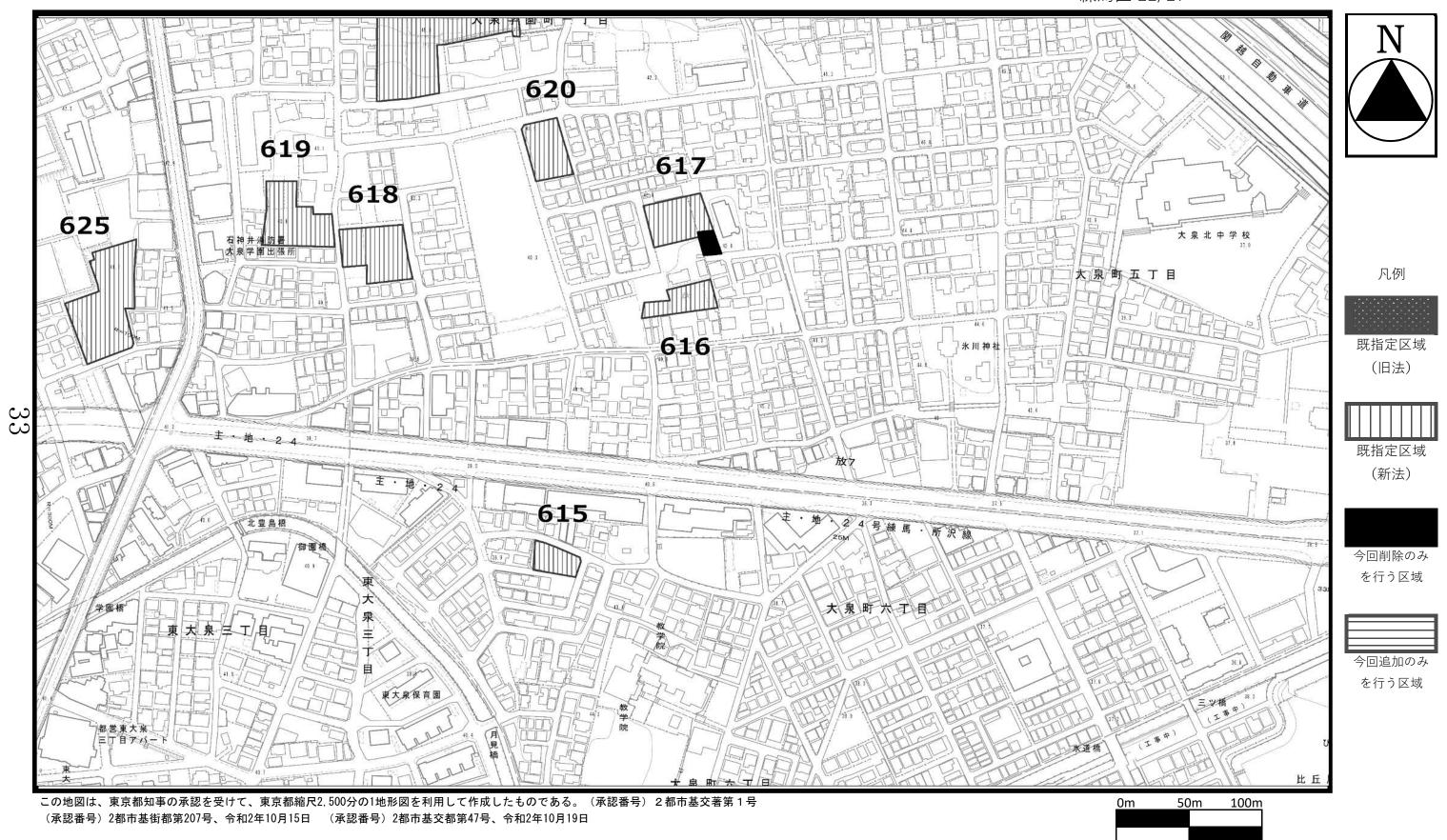
図面番号 練馬区 19/27



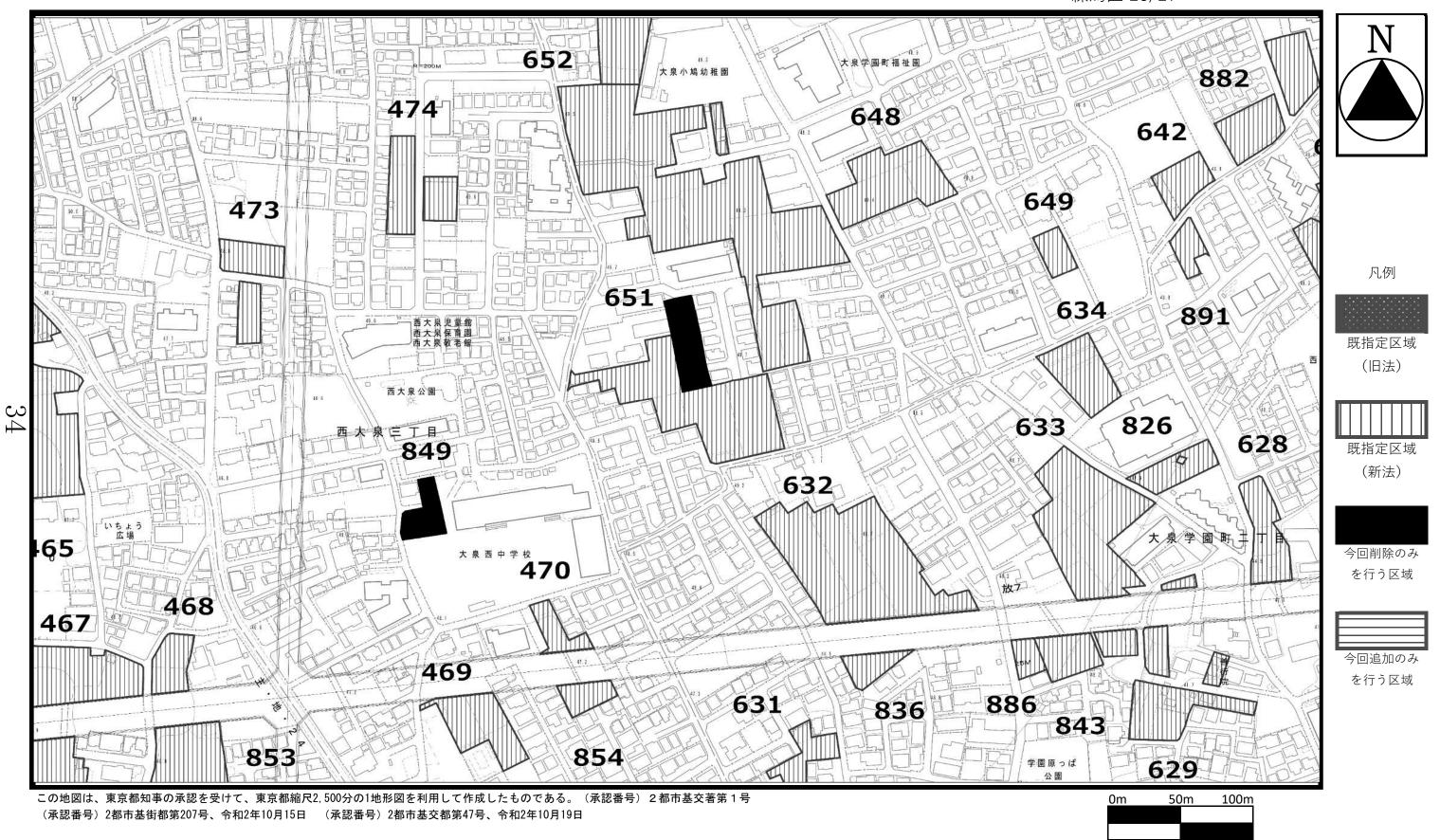




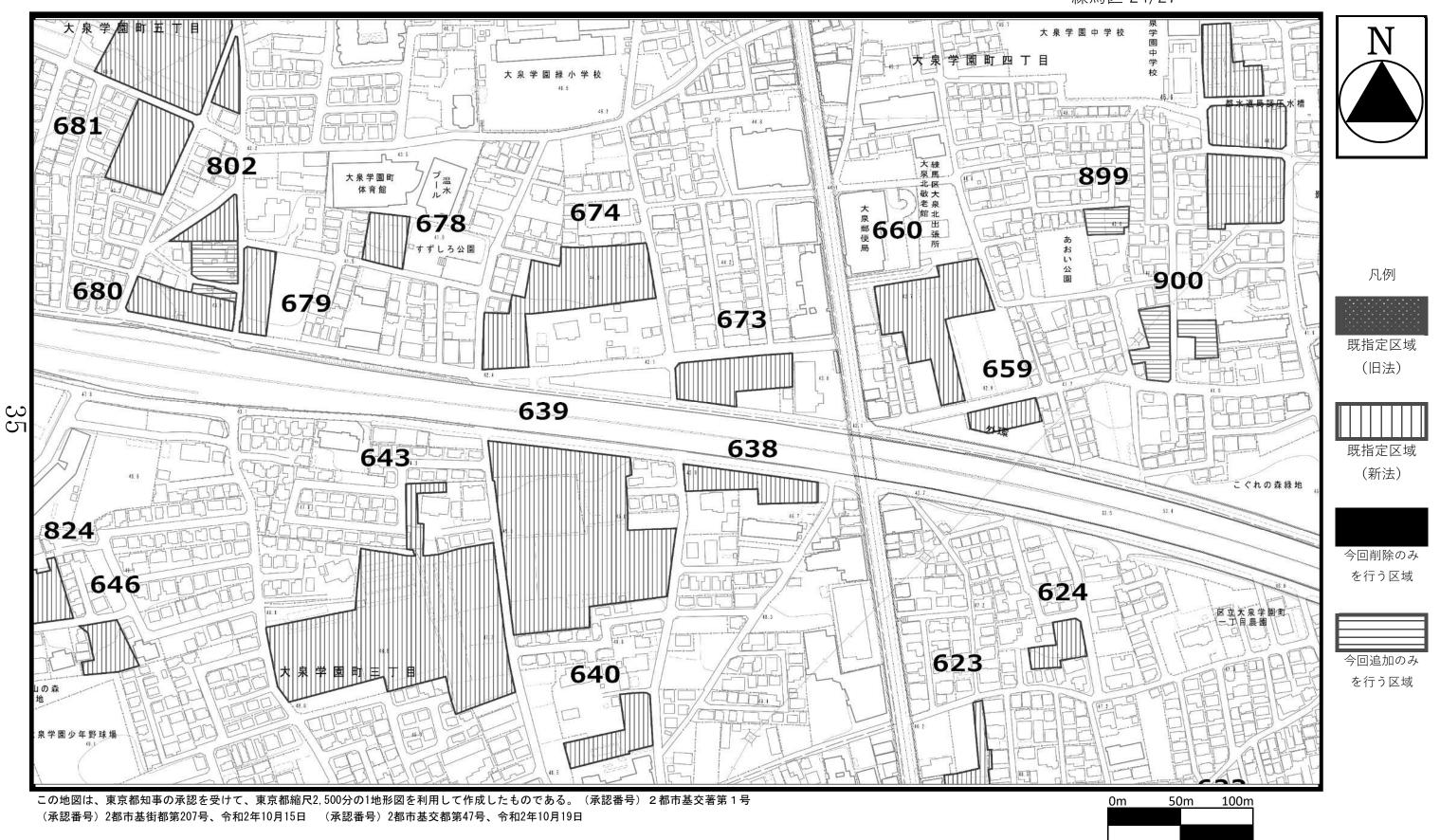
図面番号 練馬区 22/27

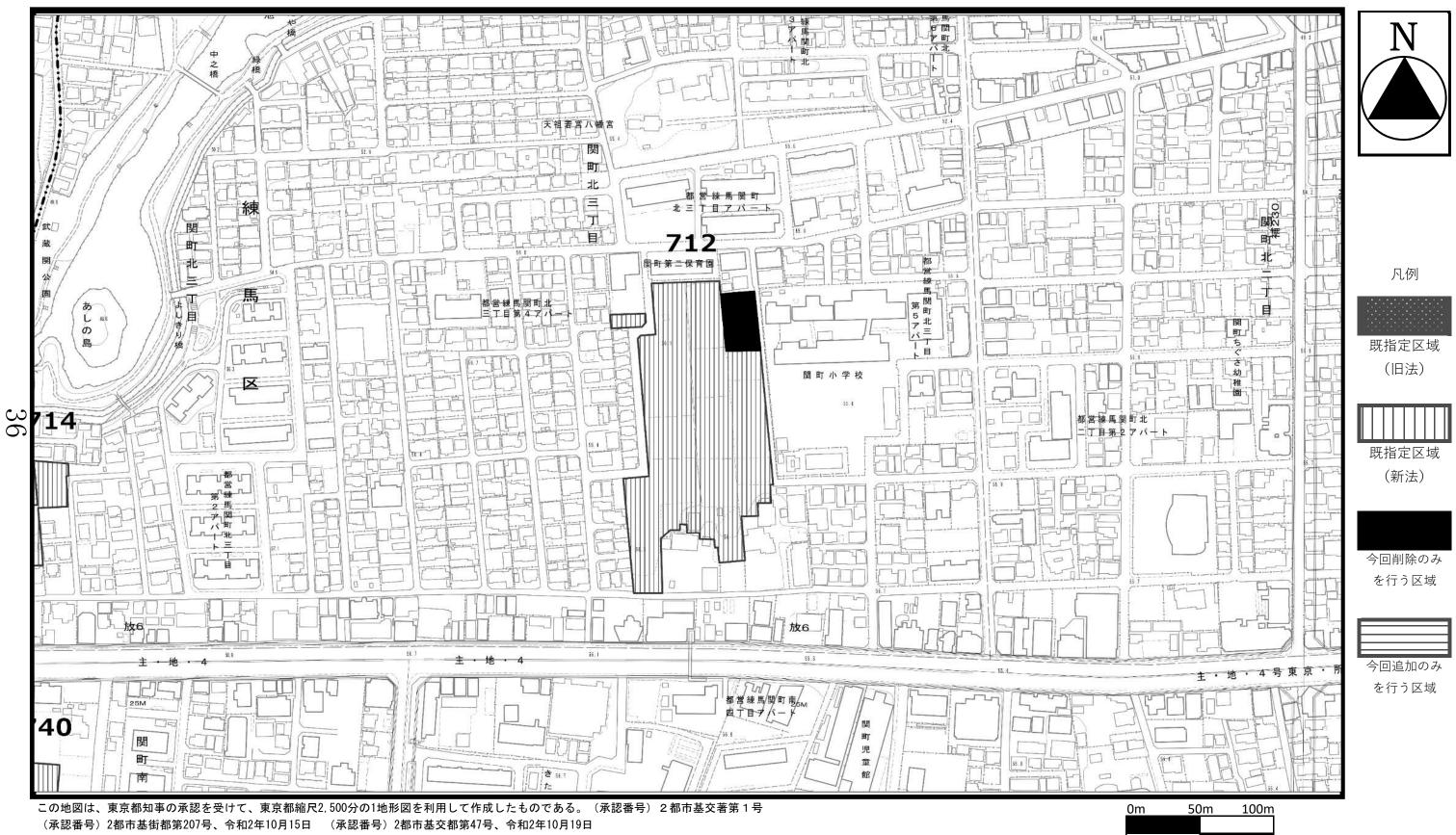


図面番号 練馬区 23/27

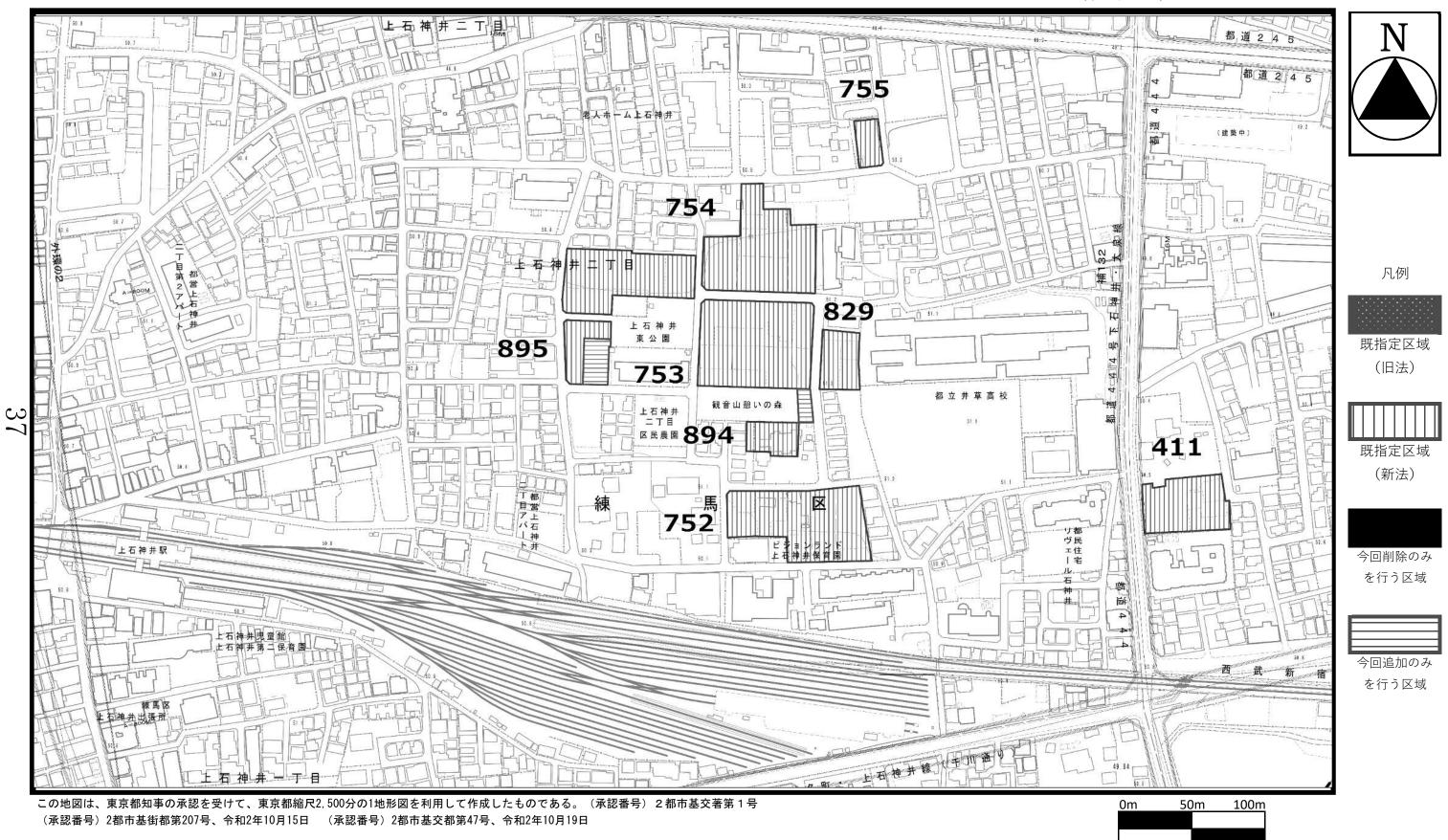


図面番号 練馬区 24/27

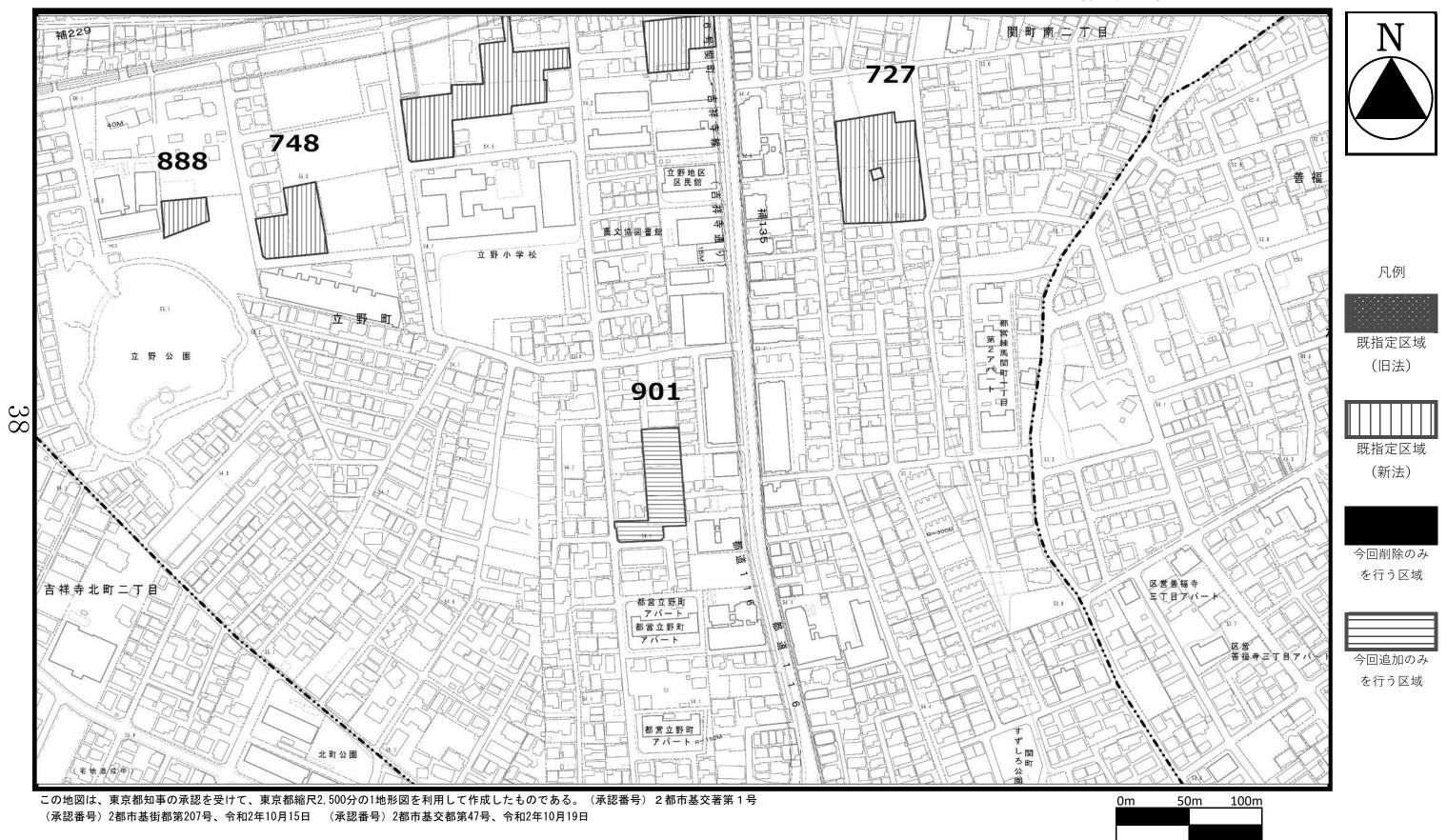




図面番号 練馬区 26/27



図面番号 練馬区 27/27



# 生産緑地制度等について

### 1 これまでの経過

平成27年の都市農業振興基本法の制定により、都市農地の位置づけが宅地化すべきものから都市にあるべきものへと大きく転換されたことを踏まえ、平成29年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るとともに、生産緑地の保全を確実なものとするため、近く指定から30年を経過する生産緑地について、所有者が区市町村に買取り申出をすることが可能となる時期を10年延長する特定生産緑地制度が創設された。

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」を同年10月16日に制定し、あわせて、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。また、平成30年度から、令和4、5年に指定から30年を迎える生産緑地を対象に、特定生産緑地の指定手続を行っている。

### 2 生産緑地制度の概要

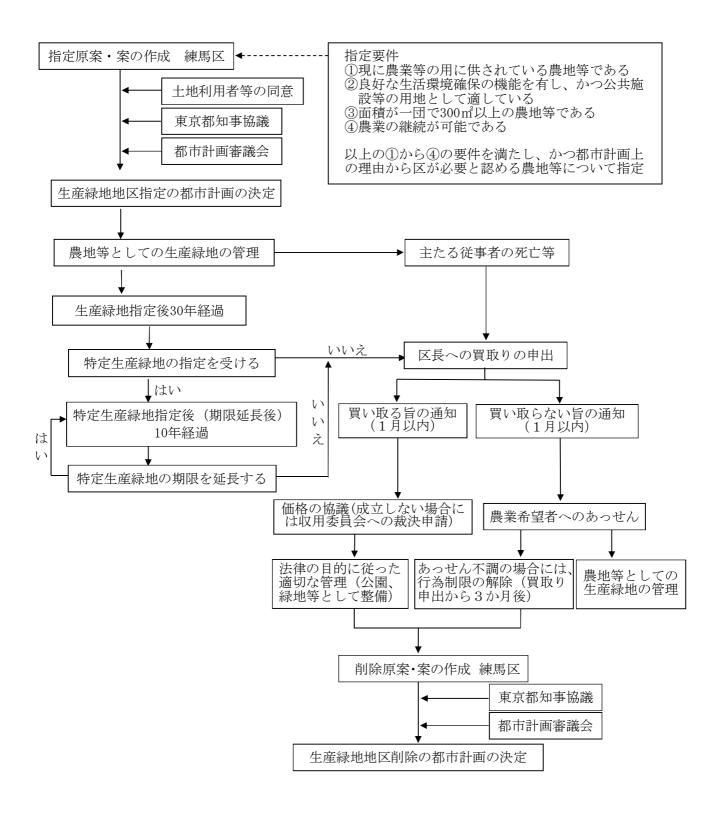
# (1) 指定要件

- 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、農地等として維持管理しなければならず、 住宅等の建築行為等ができない。
  - 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 固定資産税および都市計画税の減免が受けられる。
- ウ 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。
- ※ 特定生産緑地の指定を受けることにより、アの農地等としての維持管理義務が10 年間延長されるとともに、イ・ウの税制特例措置が引き続き継続する。

### 3 生産緑地地区の指定・削除等に関する仕組み

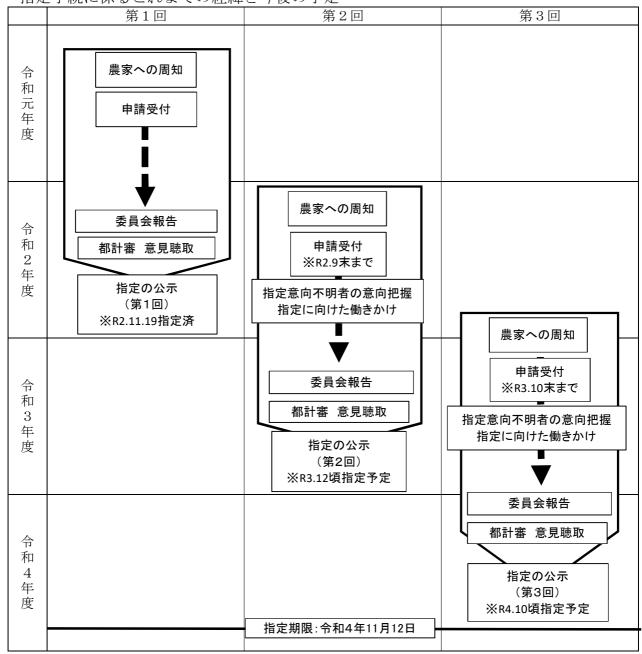


# 特定生産緑地の指定について

### 1 制度の概要

生産緑地地区の告示後30年を経過する農地等について、区市町村が土地所有者等の同意を得て特定生産緑地に指定することで、買取りの申出が可能となる時期が10年延長される。あわせて生産緑地の税制特例措置が継続する。

2 指定手続に係るこれまでの経緯と今後の予定



# 3 第1回・第2回指定申請状況(令和2年9月30日現在)

平成4、5年に指定された生産緑地(行為制限が解除された生産緑地等を除く)、約151.9ha(令和2年9月30日現在)を対象に、特定生産緑地の指定手続を進めている。

第1回指定申請 約106.7ha (令和2年11月19日指定済み)

第2回指定申請約31.4ha(令和3年12月頃指定予定)

計 約138.1ha