

報 告 事 項 1
説 明 資 料

平成 28 年 7 月 28 日
第 206 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る。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る。

平成 28 年度生産緑地地区の都市計画変更の原案を別紙のとおり作成し、都市計画変更の手続きを進める。

1 生産緑地制度の概要

(1) 指定要件

- ア 現に農業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 500 m²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、区に買取りの申し出ができる。
- 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。

2 都市計画の変更内容

(1) 削除

平成 27 年 1 月から 12 月までの買取りの申し出により行為制限が解除となった地区、公共施設用地に転用され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	1.546 ha	16 件
公共施設転用	0.421 ha	4 件
仮換地指定に伴う変更	0.849 ha	1 件
合計	2.816 ha	21 件

(2) 追加

平成 28 年 1 月までに農業委員会に追加指定の申し出があり、平成 28 年 3 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	0.176 ha	3 件
新たに定めるもの	0.178 ha	1 件
仮換地指定に伴う変更	0.642 ha	1 件
合計	0.996 ha	5 件

(3) 変更後の生産緑地地区面積 185.40ha 662 件
(変更前 187.11ha 664 件)

3 今後の予定

平成 28 年 7 月 28 日 練馬区都市計画審議会へ原案報告

8 月 1 日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申
~ 22 日 出受付

8 月 下旬 都市計画原案に係る公聴会(公述の申出があっ
た場合)

東京都知事協議手続

9 月 下旬 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
~ 10 月 月上旬

10 月 下旬 練馬区都市計画審議会へ付議

11 月 中旬 都市計画変更・告示

4 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 8 月 1 日号、区ホームページに掲載する。

5	添付資料	
	都市計画の原案の理由書	P 5
	生産緑地地区の変更計画書	P 6 ~ 9
	生産緑地地区の総括図	P 11
	生産緑地地区変更箇所一覧表	P 13
	生産緑地地区計画図	P 14 ~ 27
	生産緑地法に関する参考資料	P 29

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後、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、平成12年に「練馬区生産緑地地区指定要綱」を制定し、積極的に生産緑地地区の追加指定を行っているところである。

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、区内の農地について、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社会資本であると位置づけており、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として残された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。

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5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し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185.40ha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次のように変更する。

第1 種類および面積

種 類	面 積
生産緑地地区	185.40ha

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			
117	高 松	練馬区 高松一丁目地内	約 3,650 m ²	地区の一部
177	田 柄	練馬区 田柄二丁目地内	690	地区の一部
232	土 支 田	練馬区 土支田三丁目地内	500	地区の全部
246	土 支 田	練馬区 土支田四丁目地内	1,690	地区の一部
306	谷 原	練馬区 谷原四丁目地内	1,510	地区の全部
316	谷 原	練馬区 谷原六丁目地内	40	地区の一部
318	谷 原	練馬区 谷原六丁目地内	130	地区の一部
327	三 原 台	練馬区 三原台二丁目地内	760	地区の全部
329	三 原 台	練馬区 三原台二丁目地内	8,490	地区の全部
357	石 神 井 台	練馬区 石神井台二丁目地内	550	地区の一部
460	西 大 泉	練馬区 西大泉二丁目地内	80	地区の一部
461	西 大 泉	練馬区 西大泉二丁目地内	440	地区の一部
473	西 大 泉	練馬区 西大泉三丁目地内	2,960	地区の一部
489	西 大 泉	練馬区 西大泉四丁目地内	450	地区の一部
521	南 大 泉	練馬区 南大泉二丁目地内	660	地区の一部
569	大 泉 町	練馬区 大泉町一丁目地内	1,120	地区の一部
691	大泉学園町	練馬区 大泉学園町五丁目地内	1,130	地区の一部
702	大泉学園町	練馬区 大泉学園町七丁目地内	990	地区の一部
834	土 支 田	練馬区 土支田二丁目地内	1,760	地区の全部
845	土 支 田	練馬区 土支田三丁目地内	280	地区の一部

846	土 支 田	練馬区 土支田三丁目地内	280	地区の一部
計	21 件		約 28,160 m ²	

「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。

土地区画整理事業の実施により仮換地指定を行った生産緑地地区の全部を削除する。

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			
179	田 柄	練馬区 田柄二丁目地内	約 150 m ²	地区の一部
329	三 原 台	練馬区 三原台二丁目地内	6,420	地区の全部
370	石 神 井 台	練馬区 石神井台四丁目地内	50	地区の一部
458	西 大 泉	練馬区 西大泉二丁目地内	1,560	地区の一部
877	貫 井	練馬区 貫井三丁目地内	1,780	地区の全部
計	5 件		約 9,960 m ²	

「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。

土地区画整理事業の実施により仮換地指定を行った生産緑地地区の全部を追加する。

新旧対照表

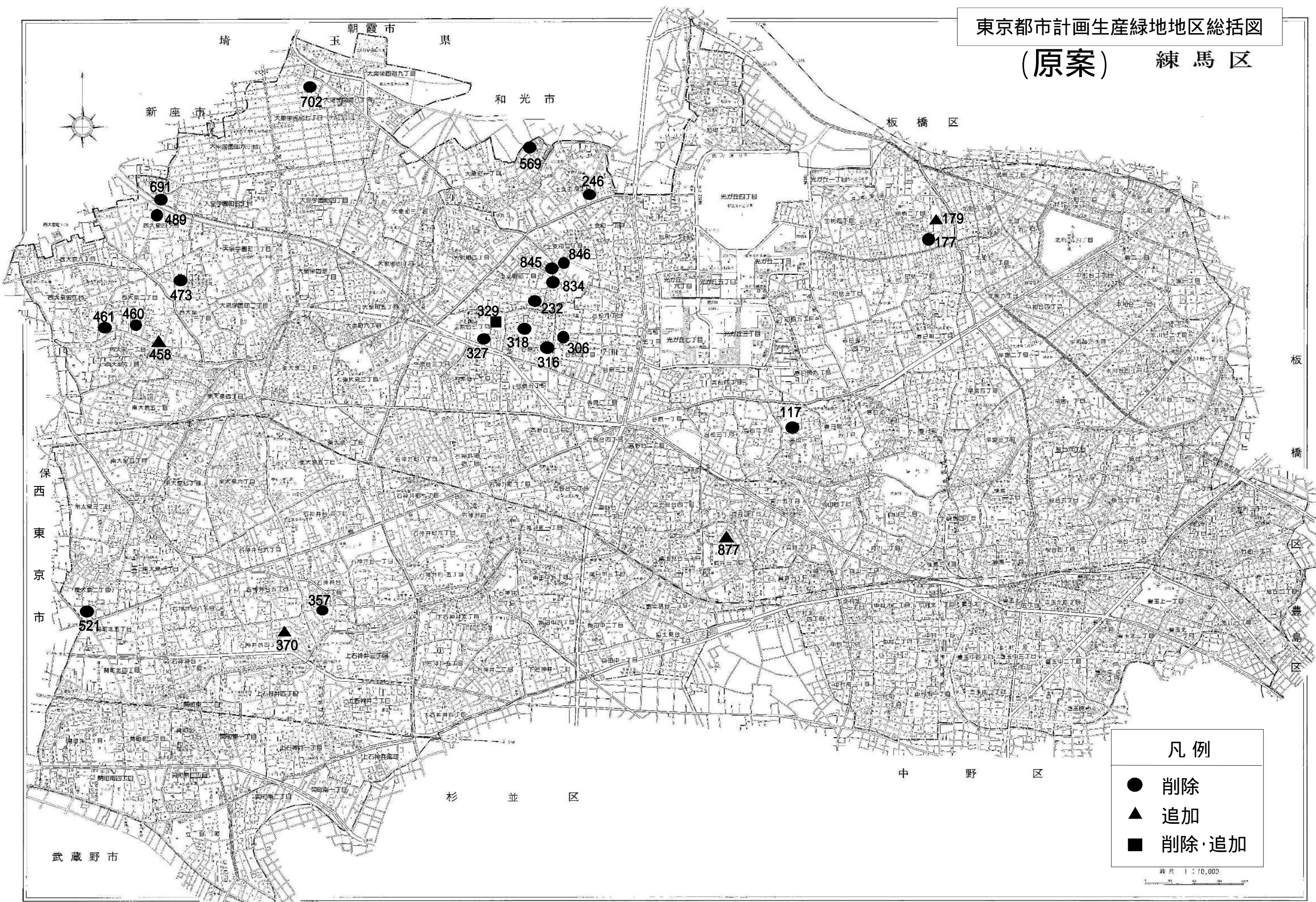
番号	変更前	位置	変更内訳		変更後	摘要
	面積		削除	追加	面積	
86	約 2,210 m ²	春日町一丁目地内	約 m ²	約 m ²	約 2,200 m ²	10m ² 精査減
92	6,870	春日町二丁目地内			7,010	140m ² の精査増
117	7,280	高松一丁目地内	3,650		3,870	一部削除 240m ² の精査増
177	1,950	田柄二丁目地内	690		1,260	一部削除
179	5,240	田柄二丁目地内		150	5,390	一部追加
218	9,100	土支田一丁目地内			9,290	190m ² の精査増
219	1,760	土支田一丁目地内			1,570	190m ² の精査減
228	2,600	土支田二丁目地内			2,520	80m ² の精査減
232	500	土支田三丁目地内	500		0	全部削除
246	5,320	土支田四丁目地内	1,690		2,260	一部削除 No.878に1,370m ² 付替え
306	1,510	谷原四丁目地内	1,510		0	全部削除
316	3,840	谷原六丁目地内	40		3,800	一部削除
318	1,450	谷原六丁目地内	130		1,320	一部削除
327	760	三原台二丁目地内	760		0	全部削除
329	8,490	三原台二丁目地内	8,490	6,420	6,420	区画整理
357	3,640	石神井台二丁目地内	550		3,090	一部削除
370	4,530	石神井台四丁目地内		50	4,580	一部追加
430	4,620	東大泉六丁目地内			5,470	850m ² の精査増
458	1,690	西大泉二丁目地内		1,560	3,250	一部追加
460	940	西大泉二丁目地内	80		860	一部削除
461	11,500	西大泉二丁目地内	440		11,060	一部削除
473	4,620	西大泉三丁目地内	2,960		1,710	一部削除 50m ² 精査増
489	11,210	西大泉四丁目地内	450		10,760	一部削除
521	3,180	南大泉二丁目地内	660		2,550	一部削除 30m ² 精査増
526	570	南大泉二丁目地内			580	10m ² 精査増
568	2,020	大泉町一丁目地内			2,400	No.569から390m ² 付替え 10m ² 精査減
569	2,980	大泉町一丁目地内	1,120		1,460	一部削除、No.568に390 m ² 付替え、10m ² 精査減
691	6,120	大泉学園町五丁目地内	1,130		4,990	一部削除
702	1,980	大泉学園町七丁目地内	990		990	一部削除
834	1,760	土支田二丁目地内	1,760		0	全部削除
845	2,720	土支田三丁目地内	280		2,440	一部削除
846	2,420	土支田二丁目地内	280		2,140	一部削除
869	1,100	高野台四丁目地内			1,000	100m ² の精査減

番号	変更前	位置	変更内訳		変更後	摘要
	面積		削除	追加	面積	
877	0	貫井三丁目地内		1,780	1,780	全部追加
878	0	土支田四丁目地内			1,370	No.246から1,370㎡ 付替え
計	126,480 ㎡		28,160 ㎡	9,960 ㎡	109,390 ㎡	
変更 のない 地区	計 631 件				計 631 件	みなし 7,340 ㎡
	計 1,744,630 ㎡				計 1,744,630 ㎡	
計	664 件 1,871,110 ㎡				662 件 1,854,020 ㎡	精査増1,110 ㎡ 185.40 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 664件 662件 約187.11ha 約185.40ha

東京都市計画生産緑地地区総括図
(原案) 練馬区

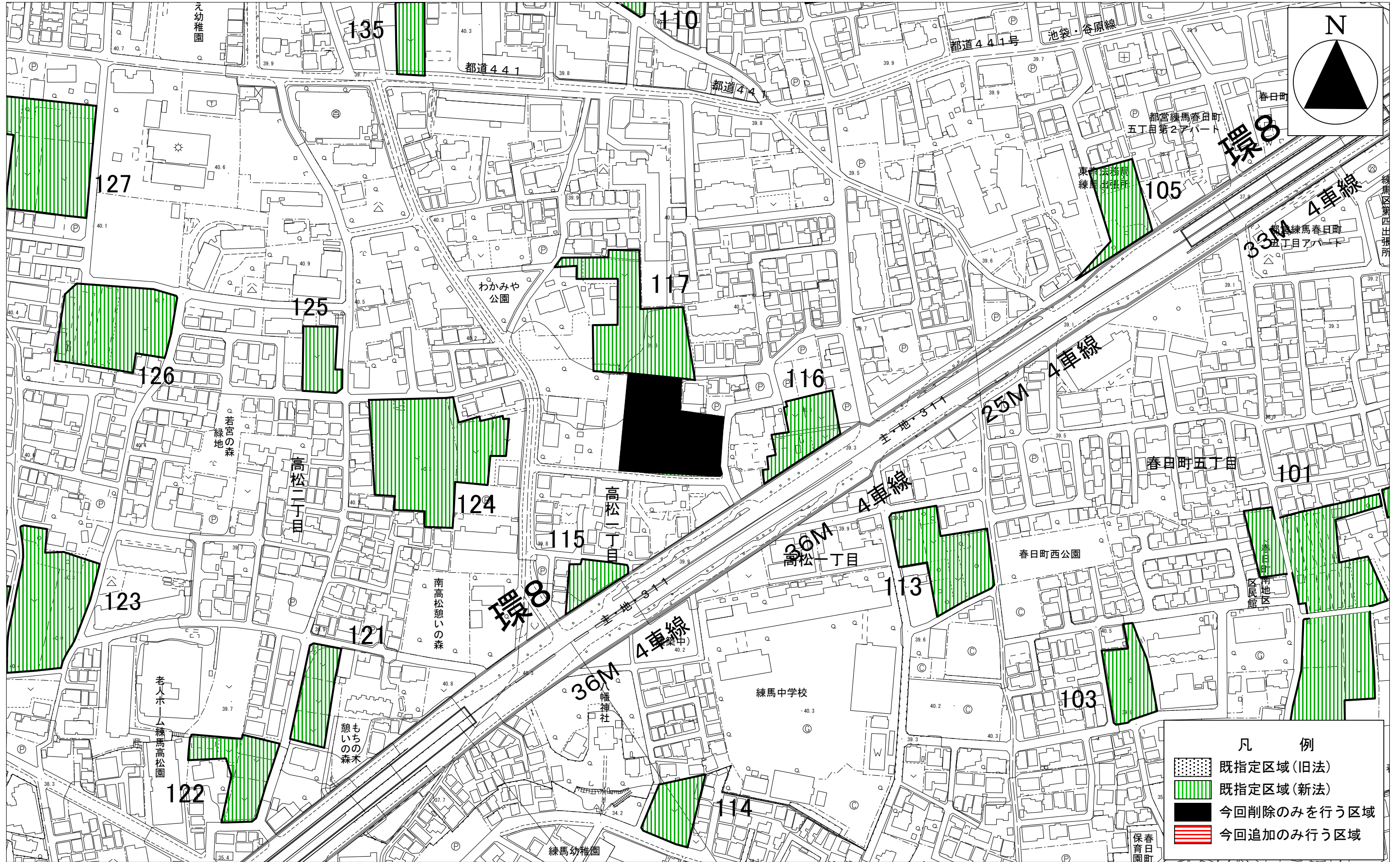


- 凡例
- 削除
 - ▲ 追加
 - 削除・追加

縮尺 1:10,000

生産緑地地区計画図 変更箇所一覧表

地区番号	図面番号
117	1/14
177	2/14
179	2/14
232	3/14
246	4/14
306	5/14
316	5/14
318	5/14
327	5/14
329	5/14
347	6/14
357	7/14
370	7/14
458	8/14
460	8/14
461	8/14
473	9/14
489	10/14
521	11/14
569	12/14
691	10/14
702	13/14
834	3/14
845	3/14
846	3/14
877	14/14

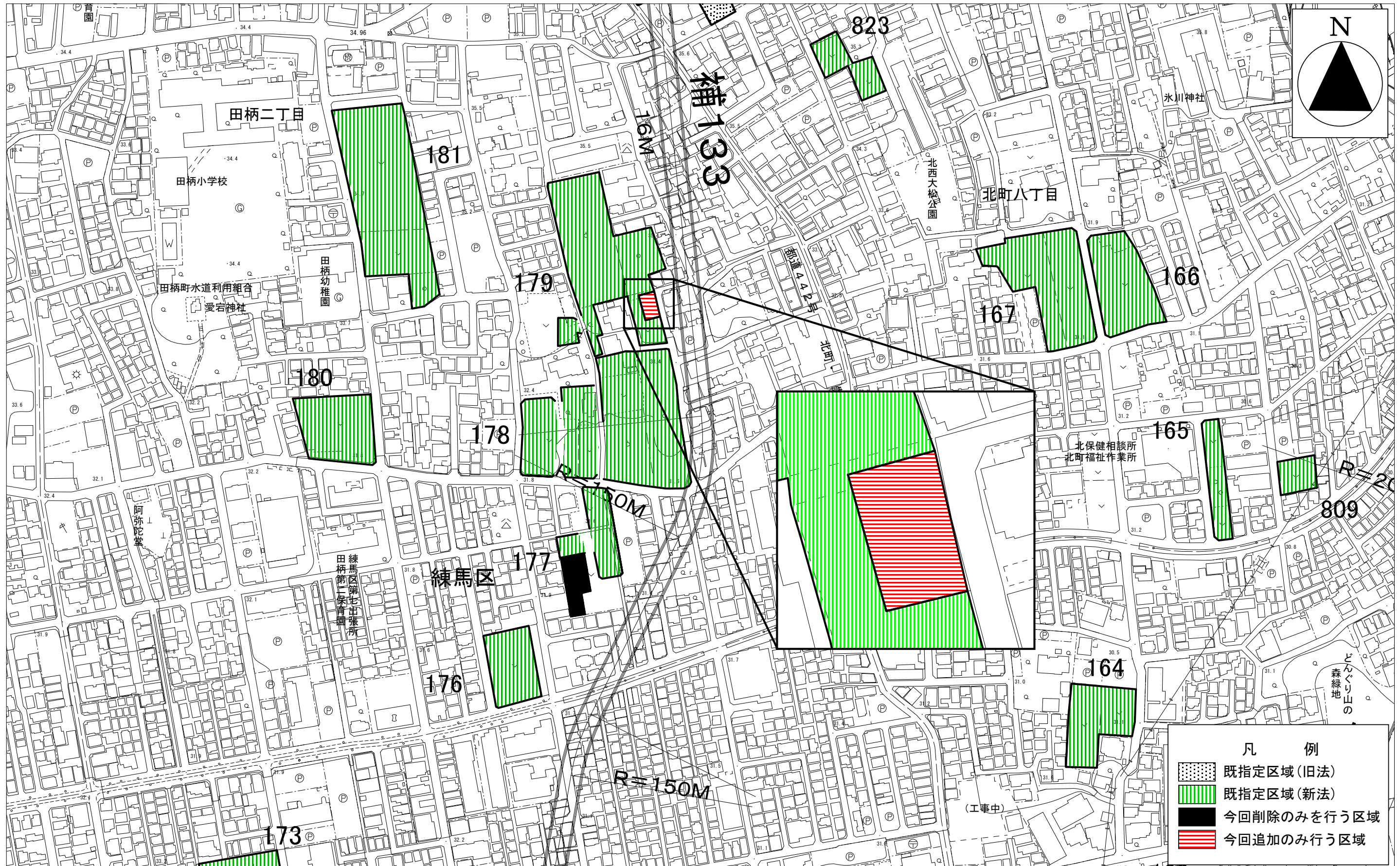


14

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。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1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。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1日」

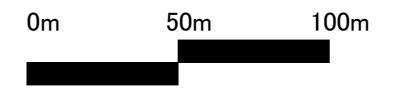
0m 50m 100m

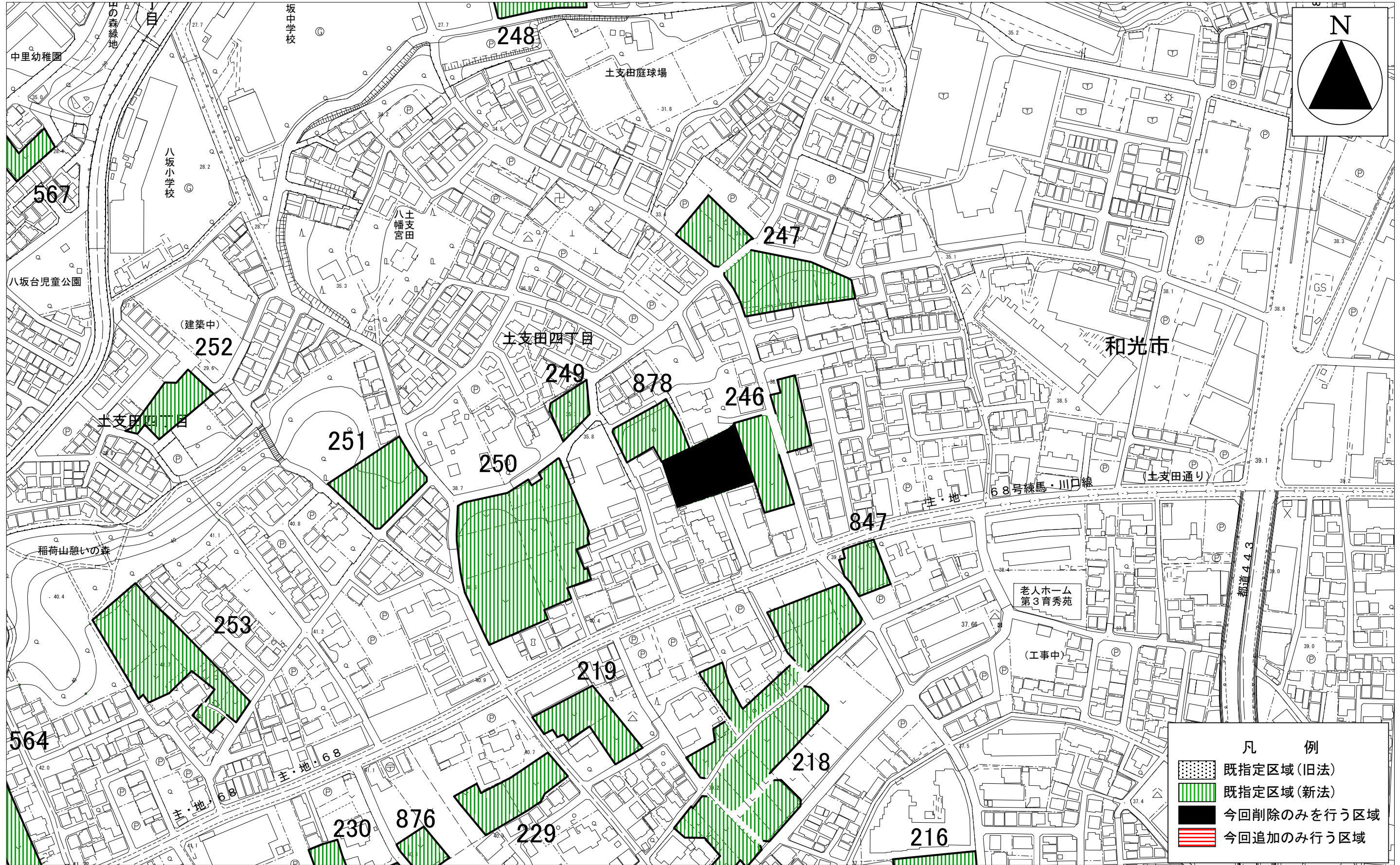


凡 例

	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。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1日」



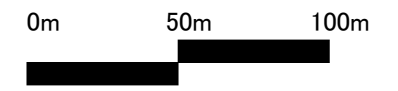


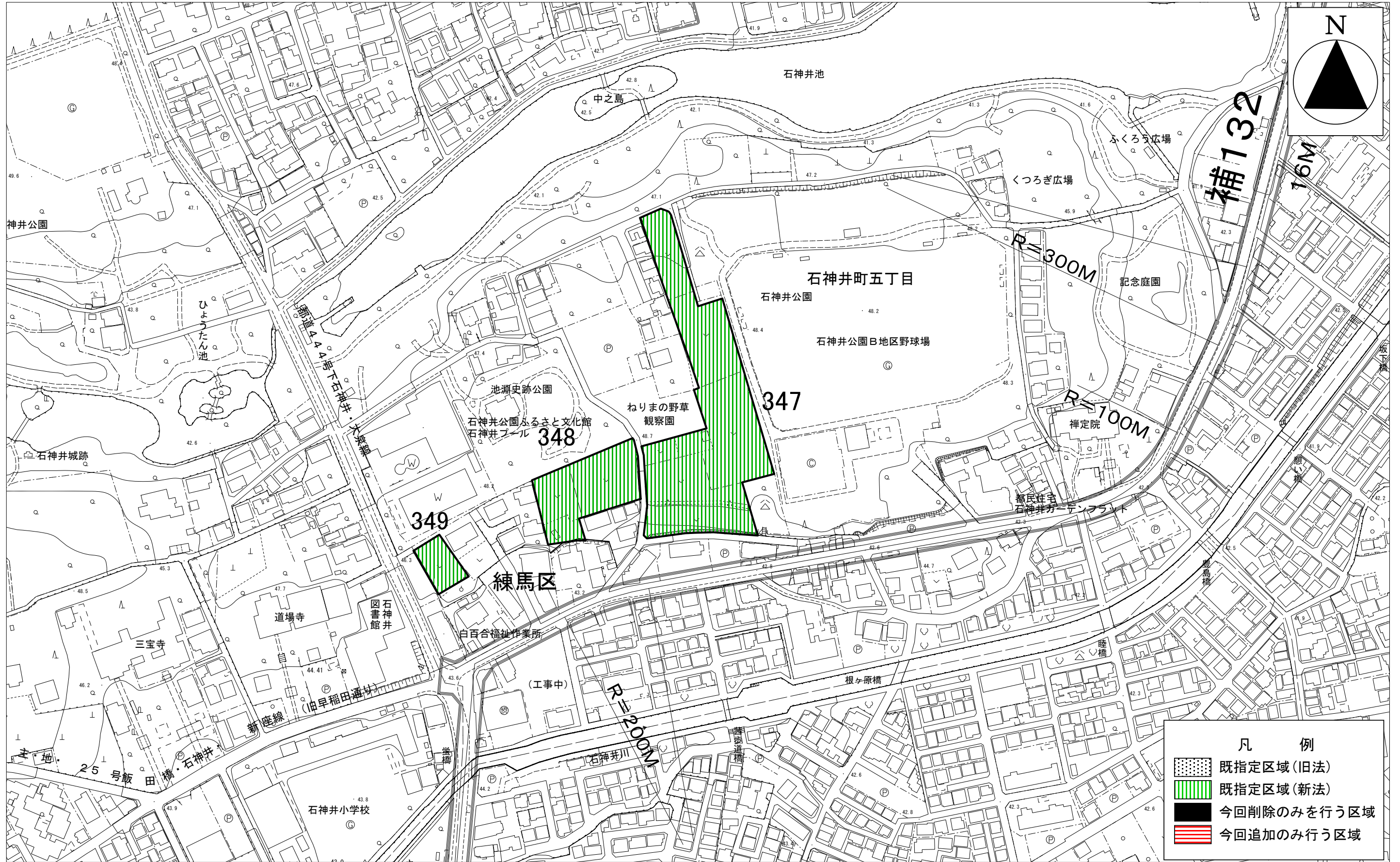
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1日」

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。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1日」

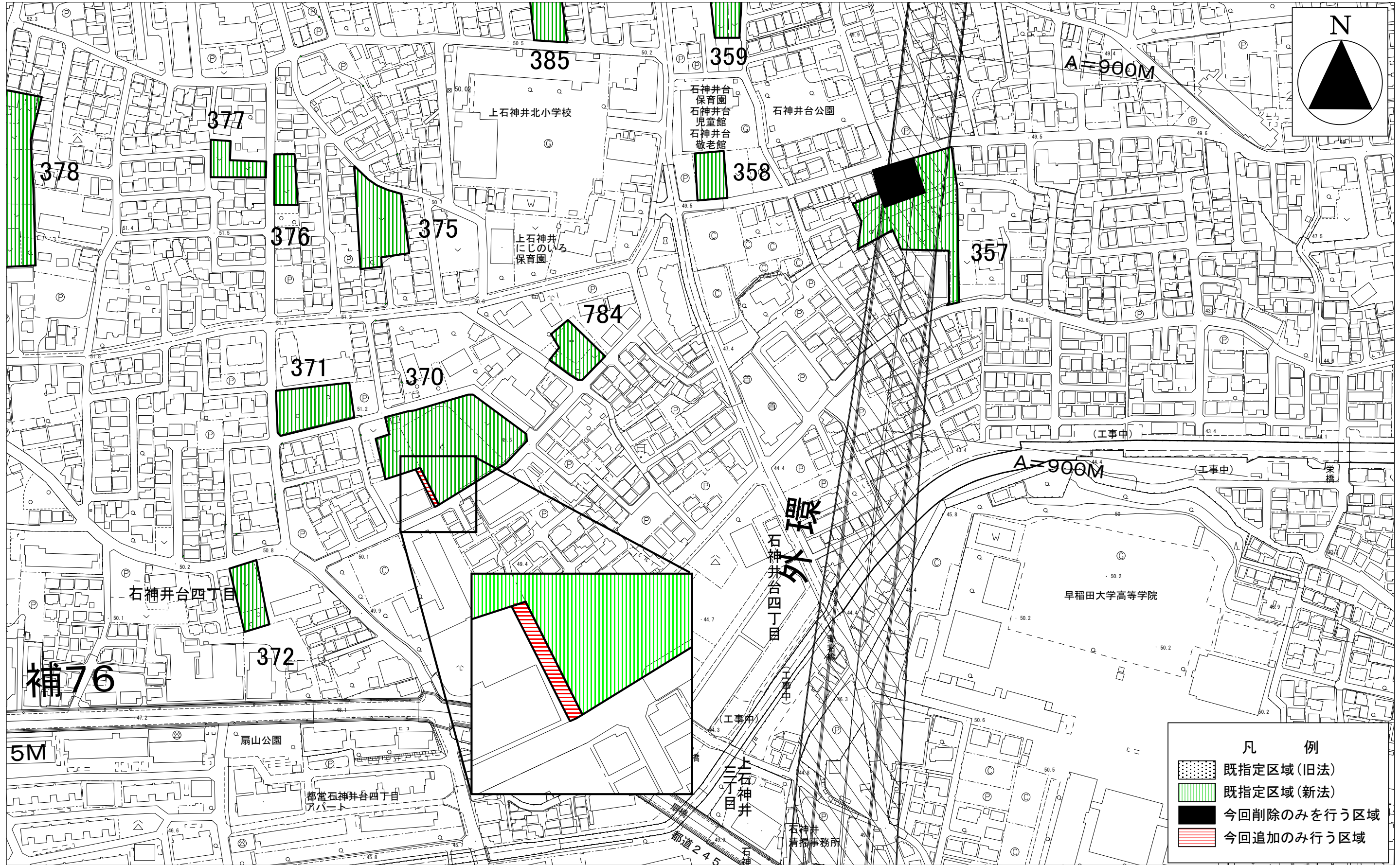




19

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。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1日」

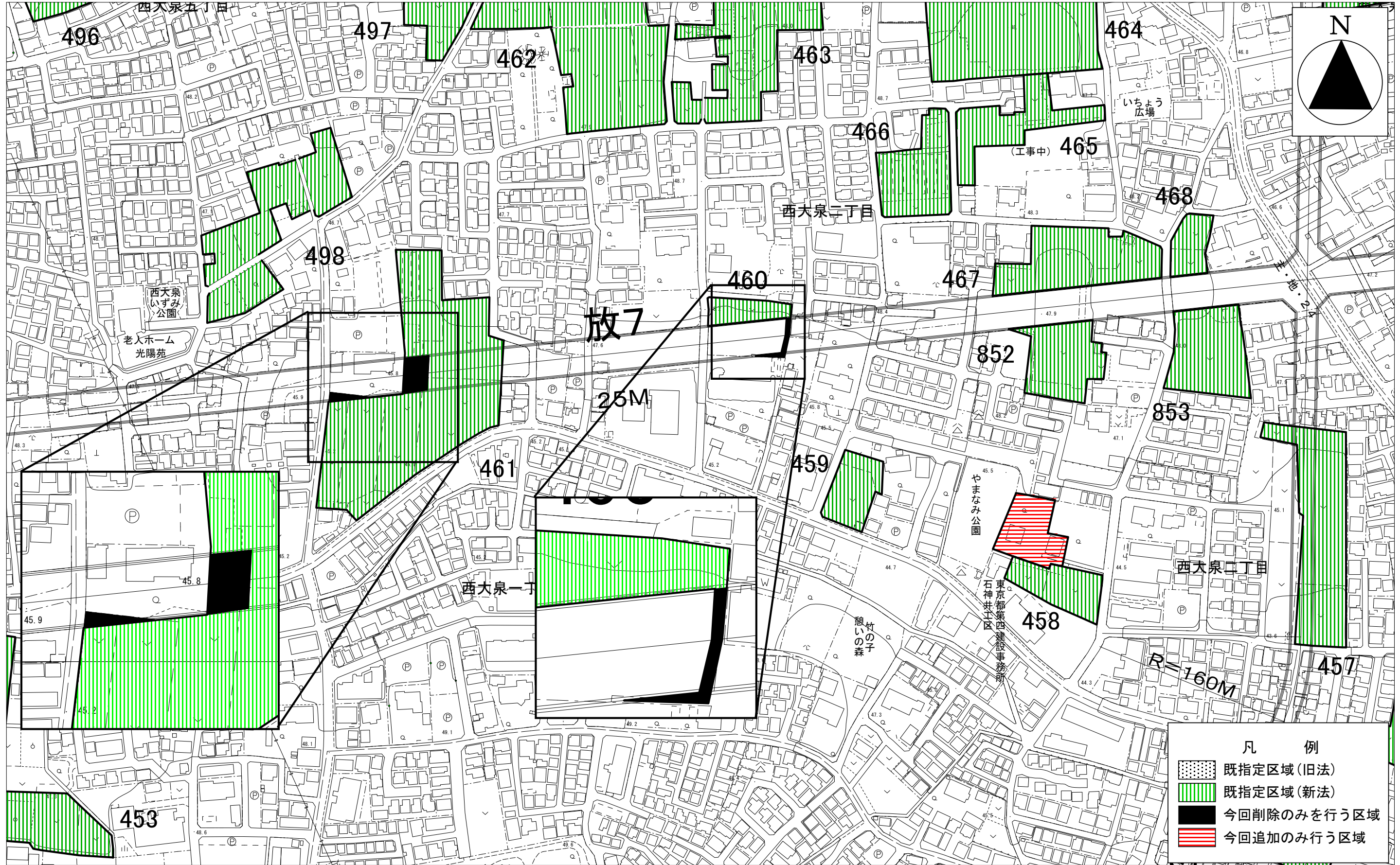
0m 50m 100m



20

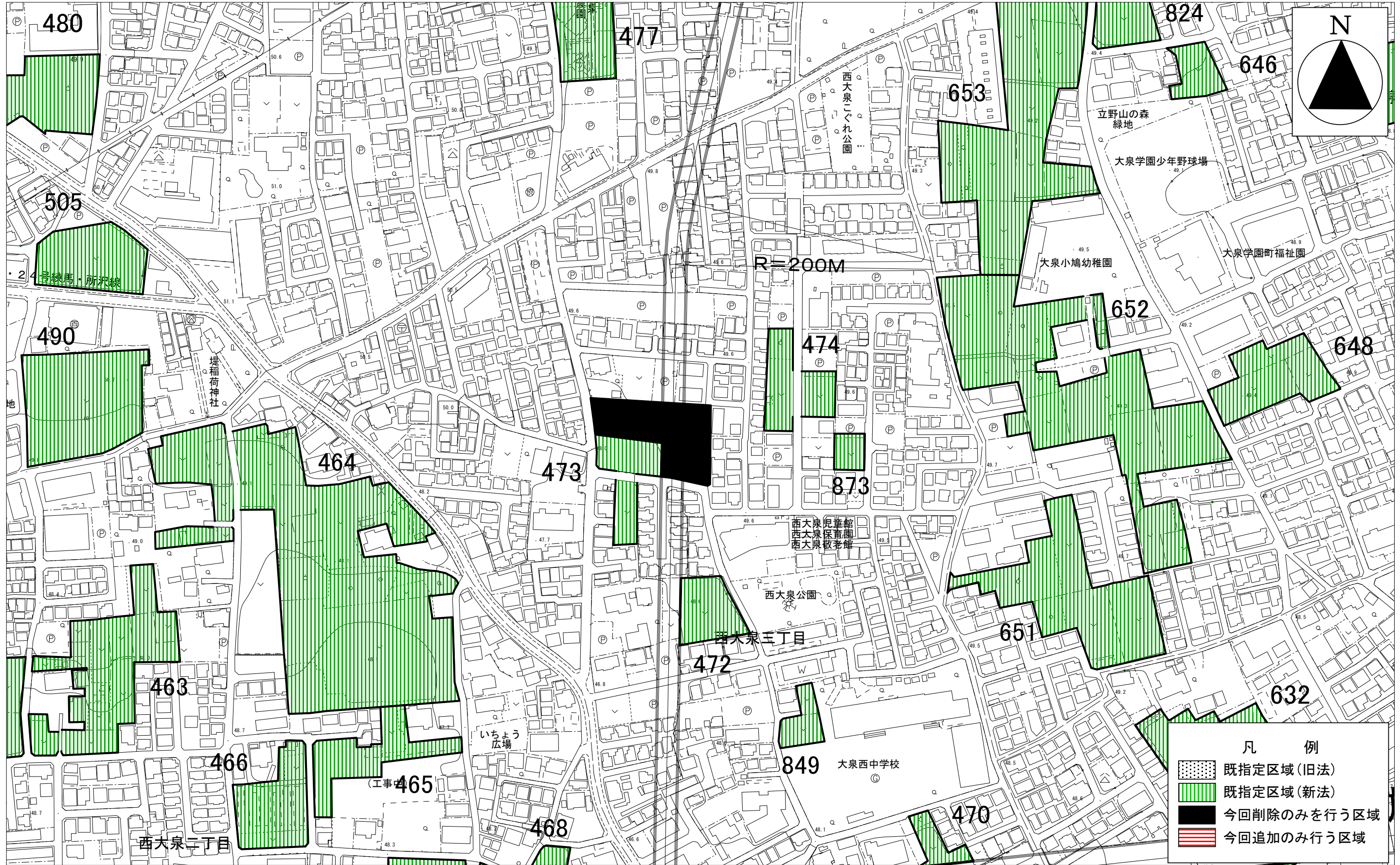
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1日」

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。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1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。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1日」

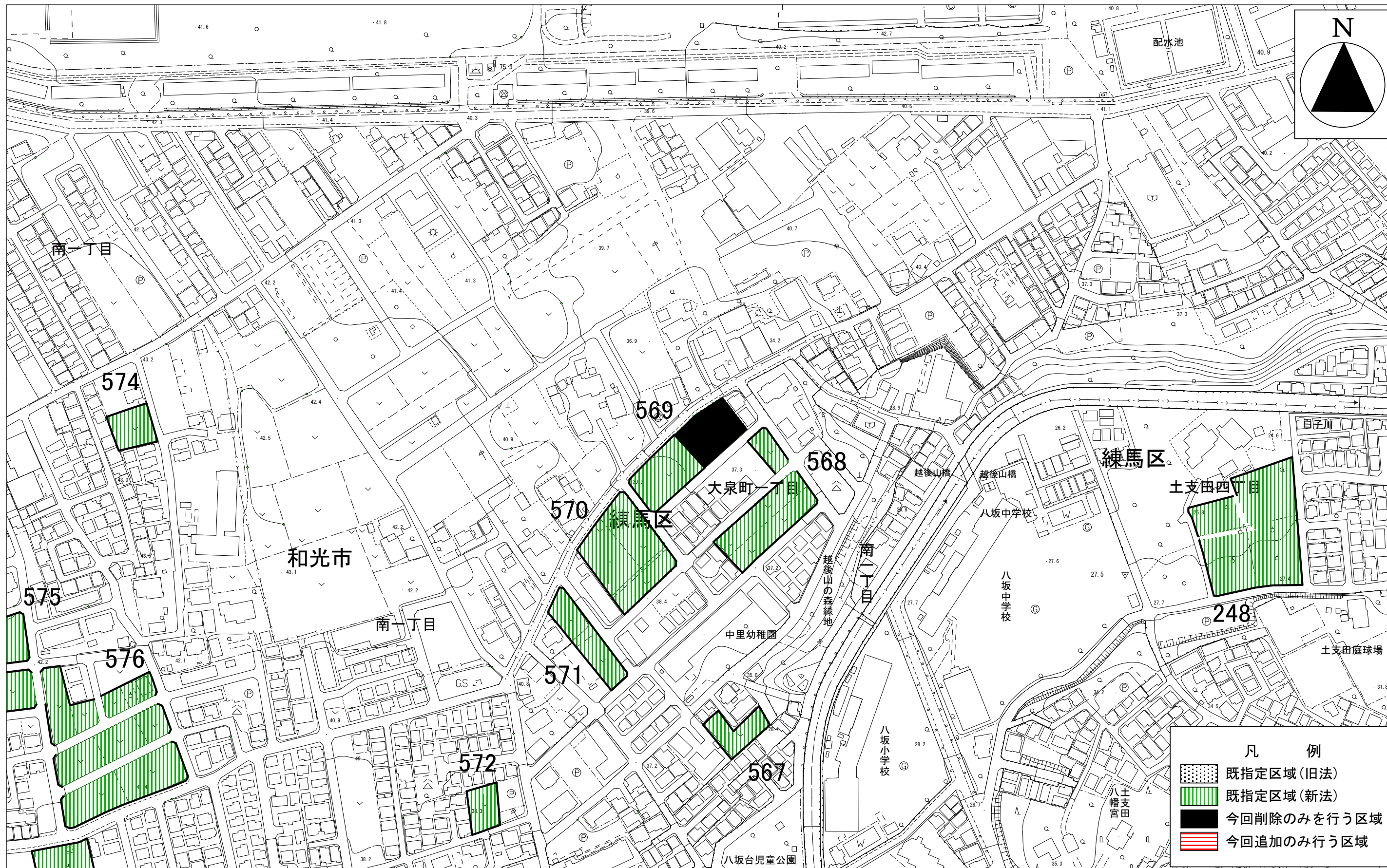


この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1日」

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。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1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。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1日」

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。
(28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
〔(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1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。
 (28都市基交測第29号・MMT利許第27026号-78)
 「(承認番号)28都市基街都第47号、平成28年6月1日」



生産緑地法について

1 生産緑地法改正の背景と概要

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求められている。一方では、より計画的な住宅宅地供給を促進するため、その積極的な活用が要請されている。

このような基本的な考え方から、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」とに区分することになり、保全する農地については、生産緑地地区の指定を行い計画的な農地保全が図られるよう、生産緑地法が平成3年に改正された。この法改正を受けて、平成4年に練馬区は生産緑地地区の指定を積極的に行った。

(平成4年指定 合計 764箇所 242ha)

2 生産緑地地区の全体の概略の仕組み

