

報 告 事 項
説 明 資 料

令和 7 年 3 月 18 日
第248回都市計画審議会

生産緑地地区の都市計画変更原案について

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、指定希望の農地等を追加する都市計画変更を行っている。あわせて、買取り申出により建築等の行為制限が解除された地区、公共施設用地に転用された地区等を削除する都市計画変更を行っている。

については、生産緑地地区の都市計画変更原案をつぎのとおり作成し、手続を進める。

1 都市計画の変更内容

(1) 削除

令和 5 年12月から令和 6 年10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、公共施設用地に転用された地区等を削除する。

ア 行為制限の解除	2.614 ha	19 件
(内訳) 主たる従事者の死亡・故障	2.483 ha	17 件
生産緑地の指定から30年経過	0.131 ha	2 件
イ 公共施設転用	1.477 ha	8 件
ウ 面積要件の欠如		
公共施設転用に伴うもの	0.007 ha	1 件
合計	4.098 ha	26 件
		(2 件重複)

(2) 追加

令和 6 年11月までに追加指定の申請のあった地区を追加する。

0.164 ha 4 件

(3) 変更後の生産緑地地区面積	155.79 ha	581 件
(変更前	159.70 ha	595 件)

2 今後の予定

令和7年3月18日	練馬区都市計画審議会へ変更原案報告
3月19日	都市計画変更原案の公告・縦覧、意見書・公述の
～4月9日	申出受付
4月24日	都市計画変更原案に係る公聴会（公述の申出があった場合）
5月～6月	東京都知事協議手続
6月	都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付 （～2週間）
8月	練馬区都市計画審議会へ付議
9月	都市計画変更・告示

3 周知方法

都市計画変更原案の縦覧、意見書・公述の申出受付については、区報および区ホームページに掲載する。

4 添付資料

(1) 都市計画の原案の理由書	P 3
(2) 計画書	P 4～7
(3) 総括図	P 9
(4) 概略図	P 11
(5) 変更箇所一覧表	P 13
(6) 計画図	P 14～32
(7) 生産緑地制度等に関する参考資料	P 33

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242ヘクタール）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、農とともにあるまちづくりを目指すこととしている。

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付けが転換された。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5月には生産緑地法が一部改正され、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ことから、同年10月に生産緑地地区の下限面積を300平方メートルとする「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。あわせて、おおむね500メートルの範囲内に存するおおむね100平方メートル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。

また、令和6年3月に策定した第3次みどりの風吹くまちビジョンにおいても、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目標としている。

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4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26件の削除を行う。

これにより生産緑地地区の面積を155.79ヘクタール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	155.79ha

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			
29	桜 台	練馬区 桜台五丁目地内	約 1,010 m ²	地区の全部
86	春 日 町	練馬区 春日町一丁目地内	850	地区の一部
98	春 日 町	練馬区 春日町四丁目地内	3,260	地区の全部
105	春 日 町	練馬区 春日町五丁目地内	230	地区の一部
158	北 町	練馬区 北町六丁目地内	2,250	地区の全部
179	田 柄	練馬区 田柄二丁目地内	2,690	地区の一部
181	田 柄	練馬区 田柄二丁目地内	420	地区の一部
296	谷 原	練馬区 谷原一丁目地内	3,380	地区の全部
301	谷 原	練馬区 谷原三丁目地内	580	地区の一部
307	谷 原	練馬区 谷原四丁目地内	3,770	地区の全部
312	谷 原	練馬区 谷原五丁目地内	1,340	地区の一部
347	石 神 井 町	練馬区 石神井町五丁目地内	2,850	地区の一部
431	東 大 泉	練馬区 東大泉六丁目地内	1,440	地区の一部
436	東 大 泉	練馬区 東大泉七丁目地内	1,280	地区の全部
437	東 大 泉	練馬区 東大泉七丁目地内	2,770	地区の全部
487	西 大 泉	練馬区 西大泉四丁目地内	850	地区の全部
544	南 大 泉	練馬区 南大泉四丁目地内	3,100	地区の全部
546	南 大 泉	練馬区 南大泉四丁目地内	130	地区の一部
595	大 泉 町	練馬区 大泉町二丁目地内	1,450	地区の一部
601	大 泉 町	練馬区 大泉町三丁目地内	1,460	地区の一部

602	大 泉 町	練馬区 大泉町三丁目地内	800	地区の一部
624	大泉学園町	練馬区 大泉学園町一丁目地内	970	地区の全部
689	大泉学園町	練馬区 大泉学園町五丁目地内	1,480	地区の全部
751	上 石 神 井	練馬区 上石神井一丁目地内	710	地区の全部
765	桜 台	練馬区 桜台五丁目地内	730	地区の全部
783	谷 原	練馬区 谷原四丁目地内	1,180	地区の全部
計	26 件		約 40,980 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。

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			
151	高 松	練馬区 高松五丁目地内	約 100	地区の一部
312	谷 原	練馬区 谷原五丁目地内	610	地区の一部
413	下 石 神 井	練馬区 下石神井五丁目地内	640	地区の一部
603	大 泉 町	練馬区 大泉町三丁目地内	290	地区の一部
計	4 件		約 1,640 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。

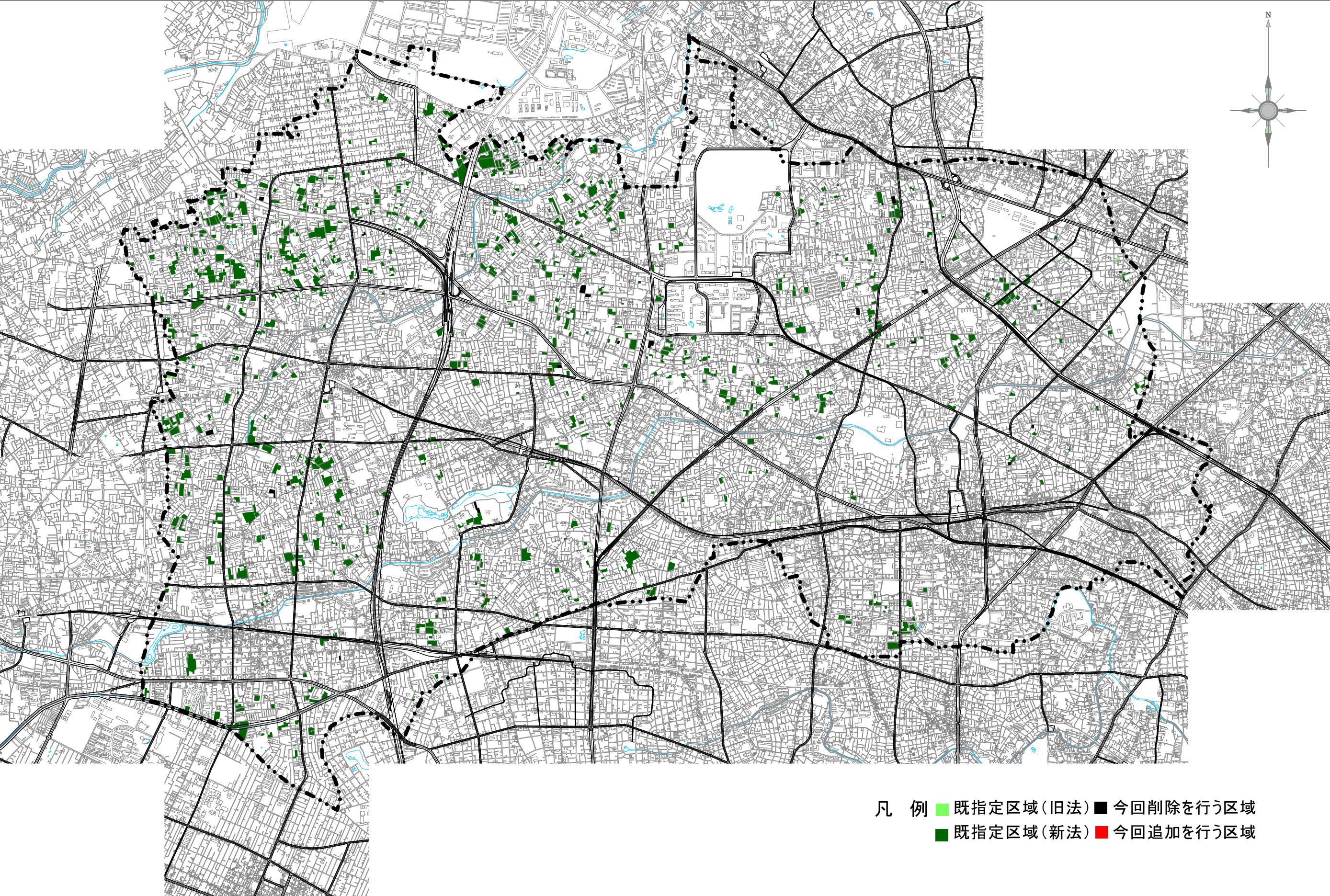
新旧対照表

番号	変更前	位 置	変更内訳		変更後	摘 要
	面 積		削 除	追 加	面 積	
6	約 9,780 m ²	中村南一丁目地内	約 0 m ²	約 0 m ²	約 9,580 m ²	200m ² 精査減
29	1,010	桜台五丁目地内	1,010	0	0	全部削除
86	2,200	春日町一丁目地内	850	0	1,350	一部削除
98	3,260	春日町四丁目地内	3,260	0	0	全部削除
105	1,810	春日町五丁目地内	230	0	1,600	20m ² 精査増 一部削除
151	3,500	高松五丁目地内	0	100	3,600	一部追加
158	2,170	北町六丁目地内	2,250	0	0	80m ² 精査増 全部削除
179	5,420	田柄二丁目地内	2,690	0	2,810	80m ² 精査増 一部削除
181	5,910	田柄二丁目地内	420	0	5,490	一部削除
296	3,330	谷原一丁目地内	3,380	0	0	50m ² 精査増 全部削除
301	1,560	谷原三丁目地内	580	0	980	一部削除
307	3,770	谷原四丁目地内	3,770	0	0	全部削除
312	8,030	谷原五丁目地内	1,340	610	7,300	一部削除 一部追加
347	8,930	石神井町五丁目地内	2,850	0	6,080	一部削除
409	2,830	下石神井四丁目地内	0	0	3,000	170m ² 精査増
413	4,330	下石神井五丁目地内	0	640	4,970	一部追加
431	2,250	東大泉六丁目地内	1,440	0	810	一部削除
436	1,280	東大泉七丁目地内	1,280	0	0	全部削除
437	2,770	東大泉七丁目地内	2,770	0	0	全部削除
487	850	西大泉四丁目地内	850	0	0	全部削除
544	3,030	南大泉四丁目地内	3,100	0	0	70m ² 精査増 全部削除
546	1,350	南大泉四丁目地内	130	0	1,220	一部削除
595	8,600	大泉町二丁目地内	1,450	0	7,150	一部削除
601	2,440	大泉町三丁目地内	1,460	0	980	一部削除
602	14,450	大泉町三丁目地内	800	0	13,650	一部削除
603	2,930	大泉町三丁目地内	0	290	3,220	一部追加
624	970	大泉学園町一丁目地内	970	0	0	全部削除
689	1,480	大泉学園町五丁目地内	1,480	0	0	全部削除
751	710	上石神井一丁目地内	710	0	0	全部削除
765	730	桜台五丁目地内	730	0	0	全部削除
783	1,180	谷原四丁目地内	1,180	0	0	全部削除
計	112,860 m ²		40,980 m ²	1,640 m ²	73,790 m ²	精査増 270 m ²
変 更 の な い 地 区	計 564 件				計 564 件	みなし計 6,580 m ²
	計 1,484,120 m ²				計 1,484,120 m ²	
計	595 件 1,596,980 m ²				581 件 1,557,910 m ²	→ 155.79 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 595件 → 581件
	約159.70ha → 約155.79ha

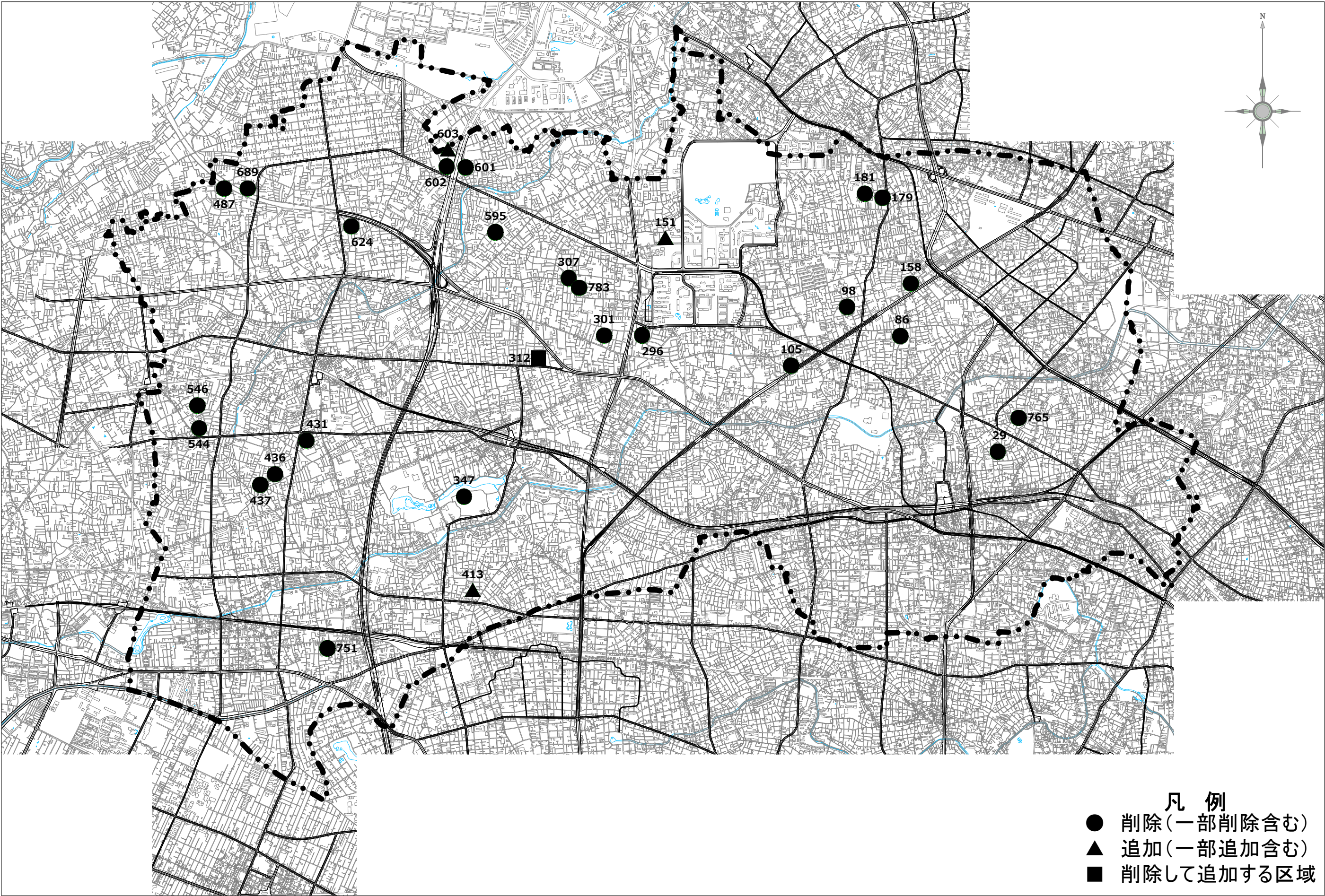
東京都市計画生産緑地地区総括図(練馬区決定) 原案



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第06-120号
(承認番号)6都市基街都第191号、令和6年9月27日 (承認番号)6都市基交都第50号、令和6年10月1日



東京都市計画生産緑地地区概略図(原案) 練馬区



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第06-120号
(承認番号)6都市基街都第191号、令和6年9月27日 (承認番号)6都市基交都第50号、令和6年10月1日

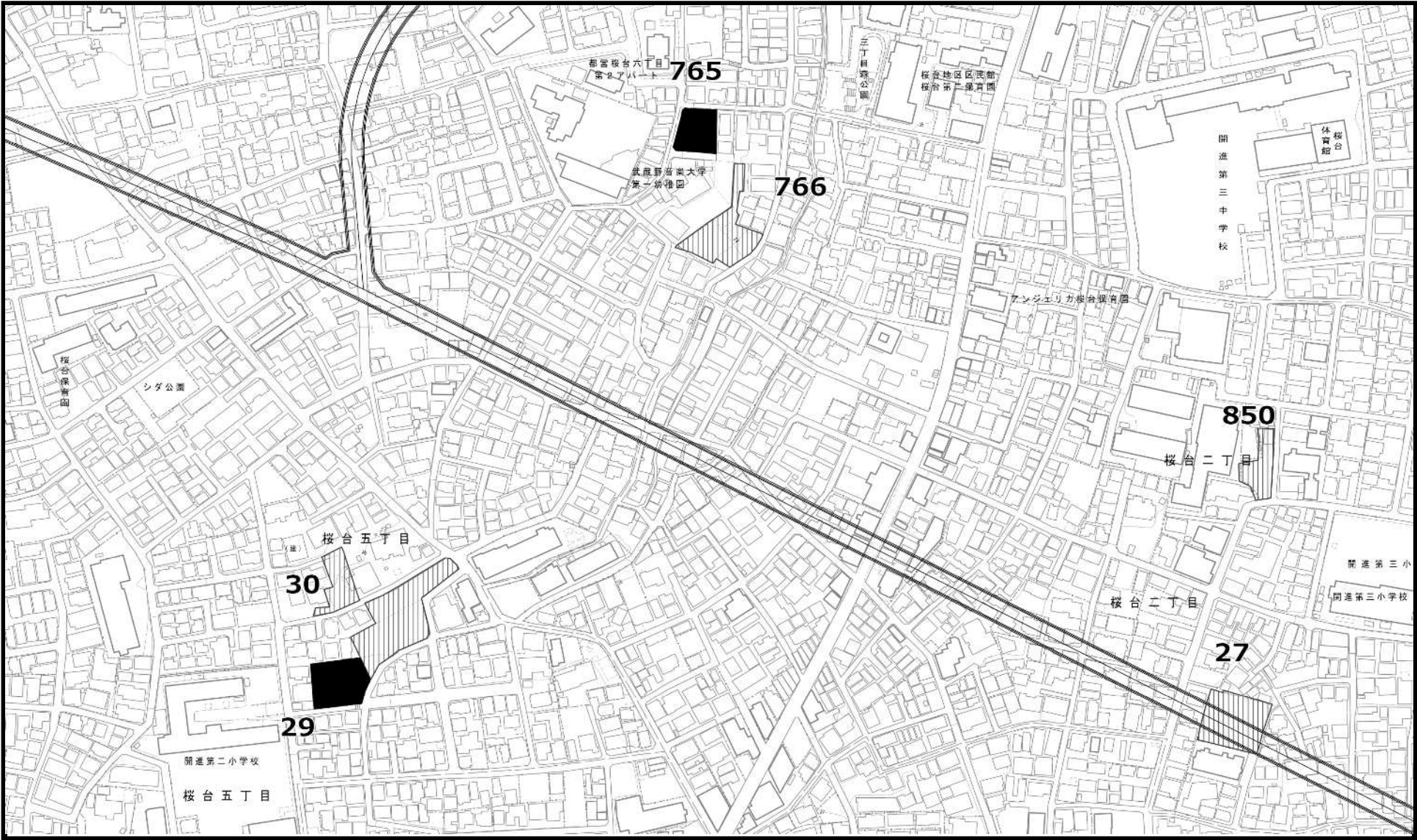
生産緑地地区計画図 変更箇所一覧表

地区番号	図面番号
29	1/19
86	2/19
98	2/19
105	3/19
151	4/19
158	5/19
179	6/19
181	6/19
296	7/19
301	7/19
307	8/19
312	9/19
347	10/19
413	11/19
431	12/19
436	13/19
437	13/19
487	14/19
544	15/19
546	15/19
595	16/19
601	17/19
602	17/19
603	17/19
624	18/19
689	14/19
751	19/19
765	1/19
783	8/19

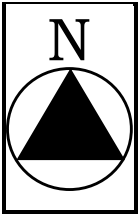
東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 1/19

14



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1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

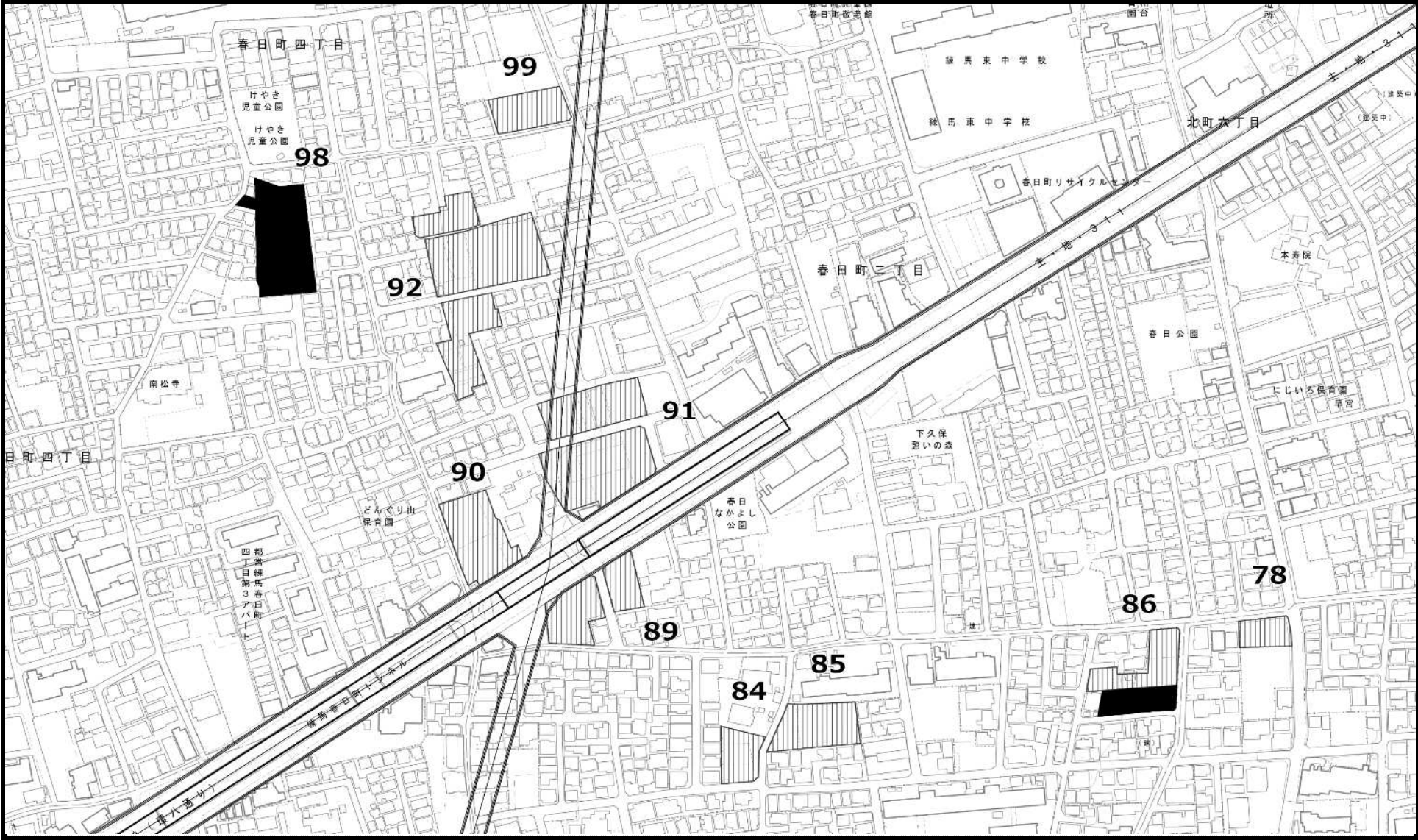


今回追加のみ
を行う区域

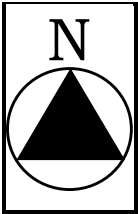
東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 2/19

15



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日

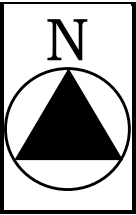
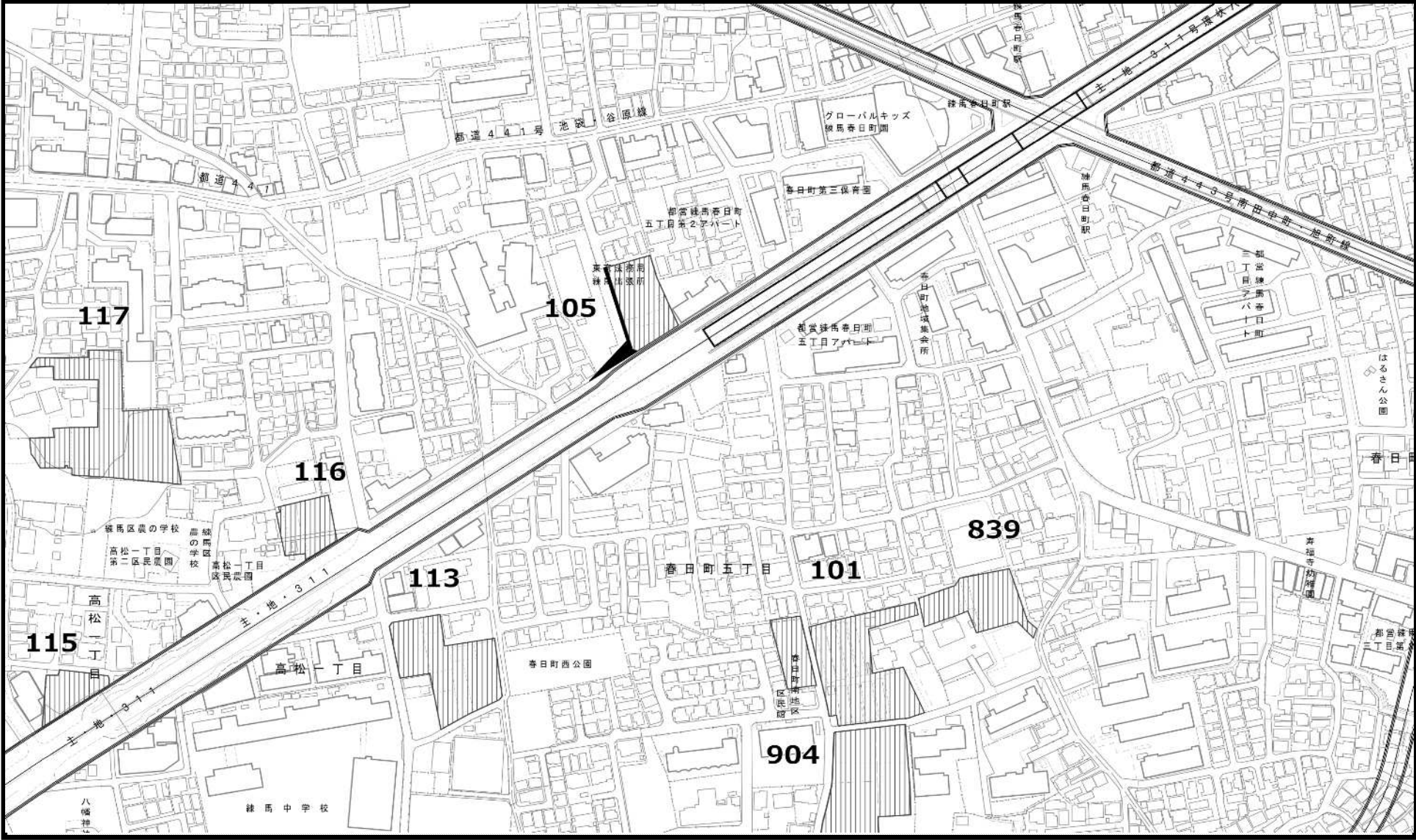


- 凡例
-  既指定区域（旧法）
 -  既指定区域（新法）
 -  今回削除のみを行う区域
 -  今回追加のみを行う区域

東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 3/19

16



凡例



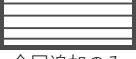
既指定区域
(旧法)



既指定区域
(新法)



今回削除のみ
を行う区域



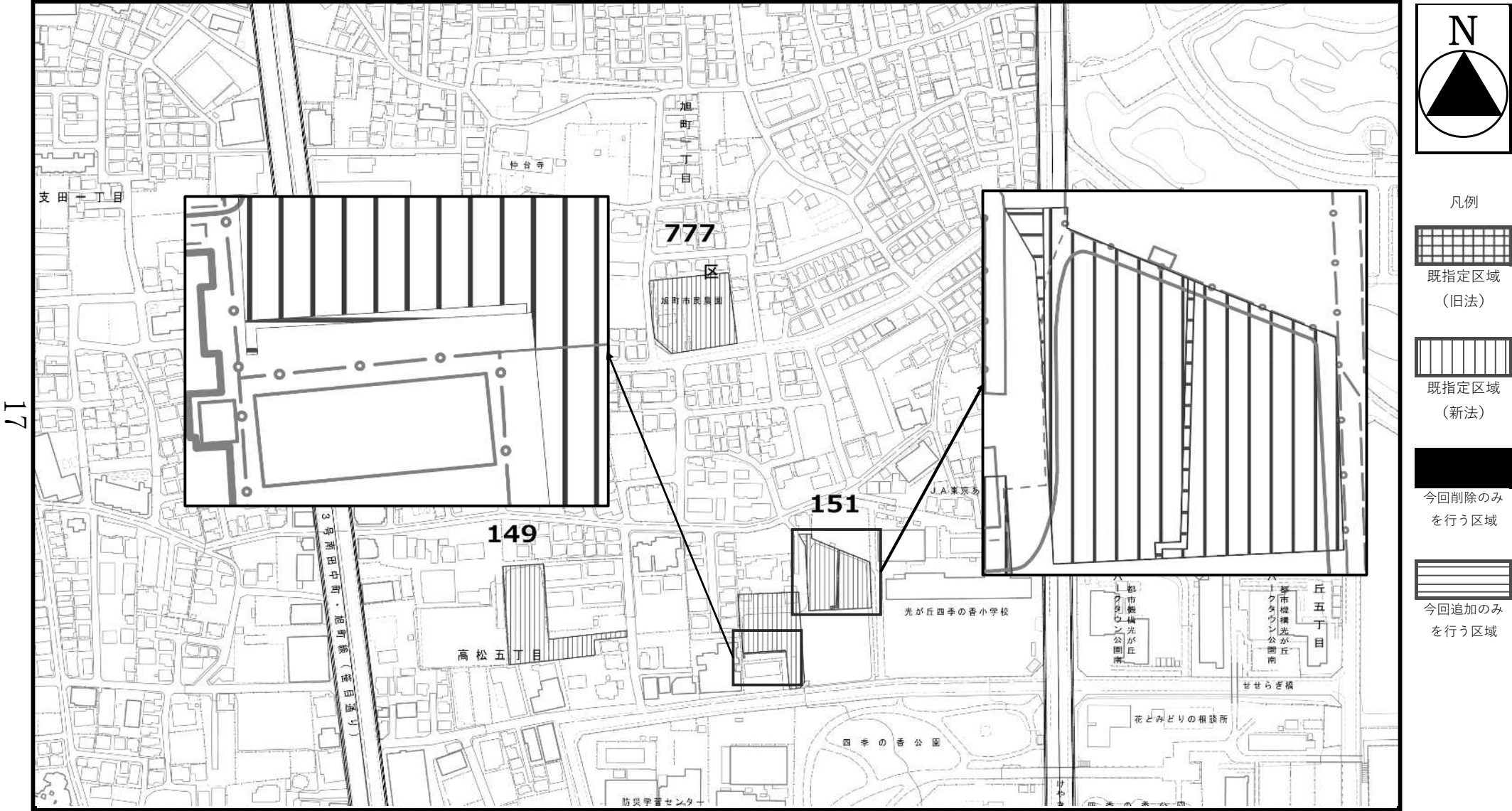
今回追加のみ
を行う区域

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日



東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 4/19



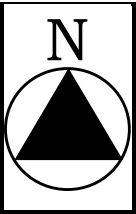
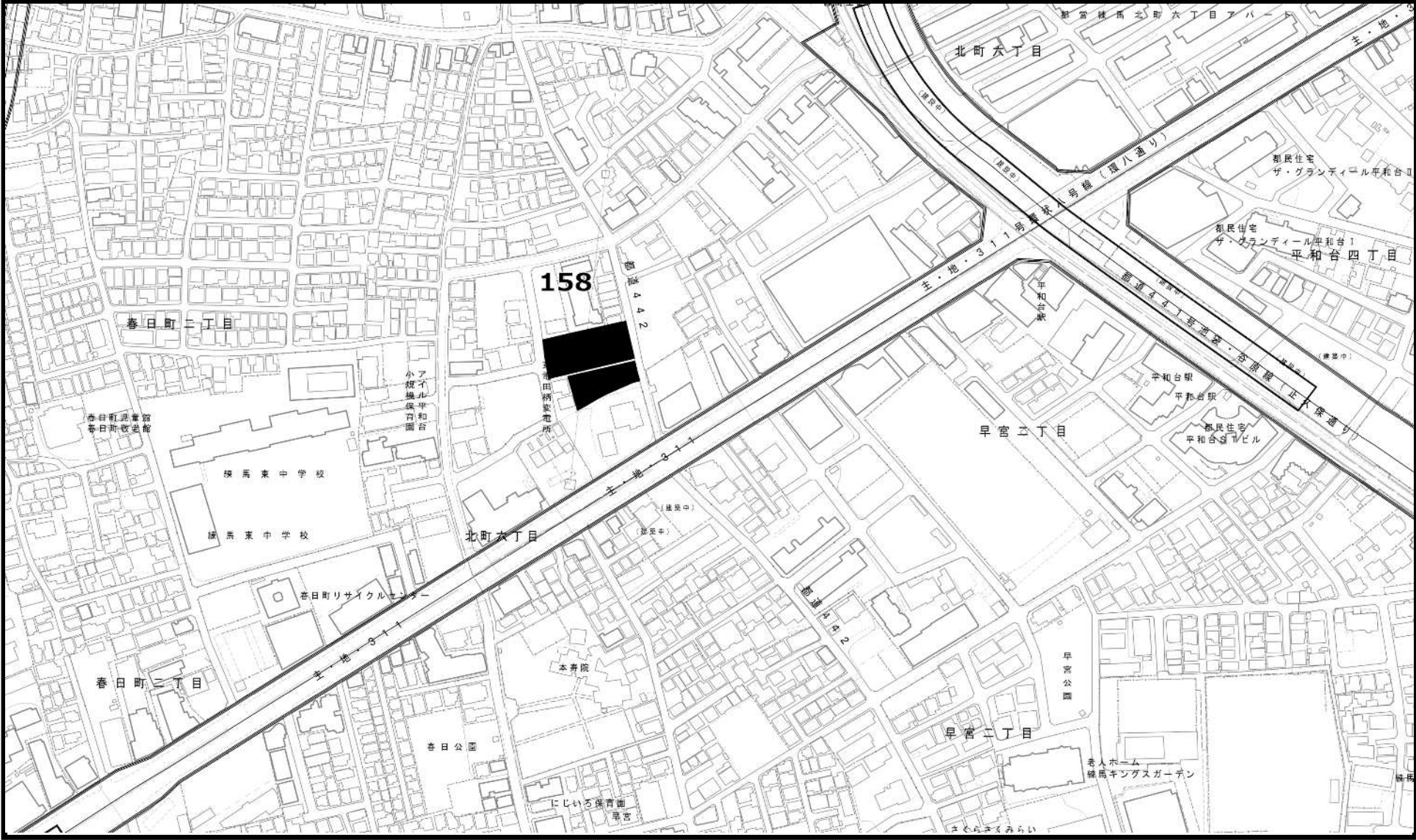
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日



東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 5/19

18



- 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
 - 今回追加のみを行う区域

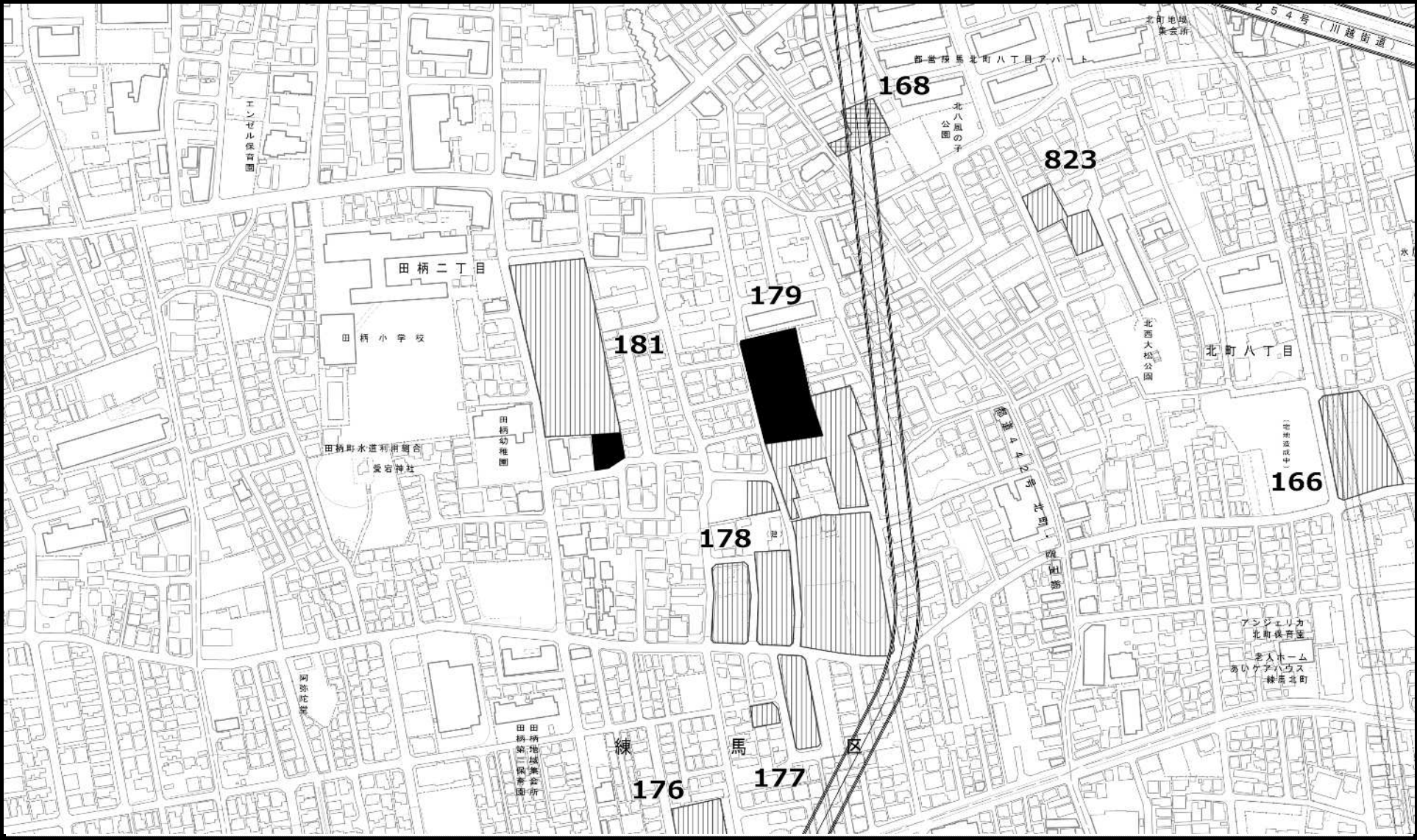
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日

0m 50m 100m

東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 6/19

19



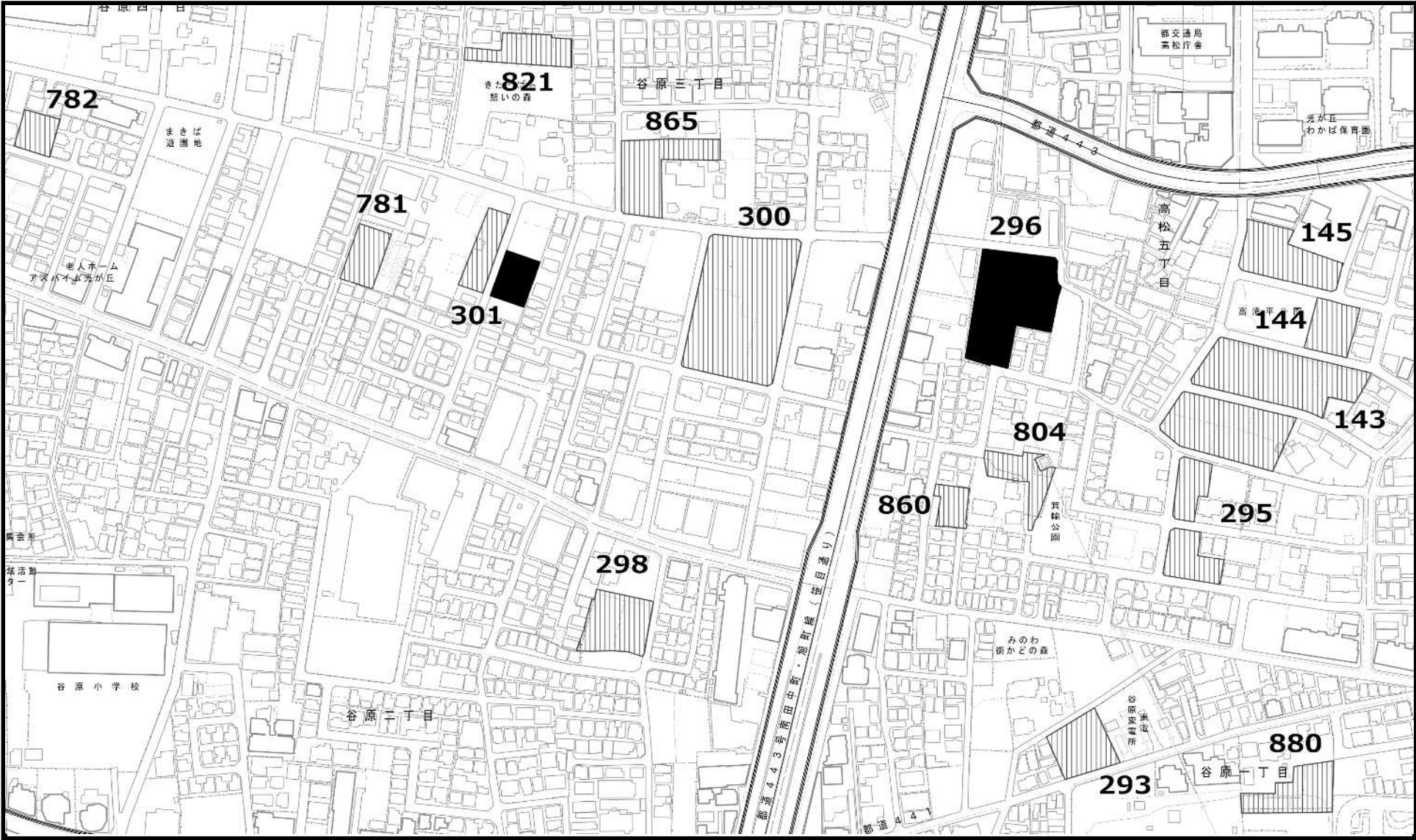
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日



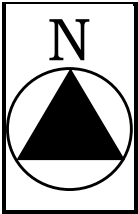
東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 7/19

20



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日

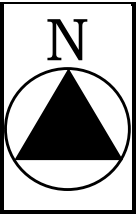
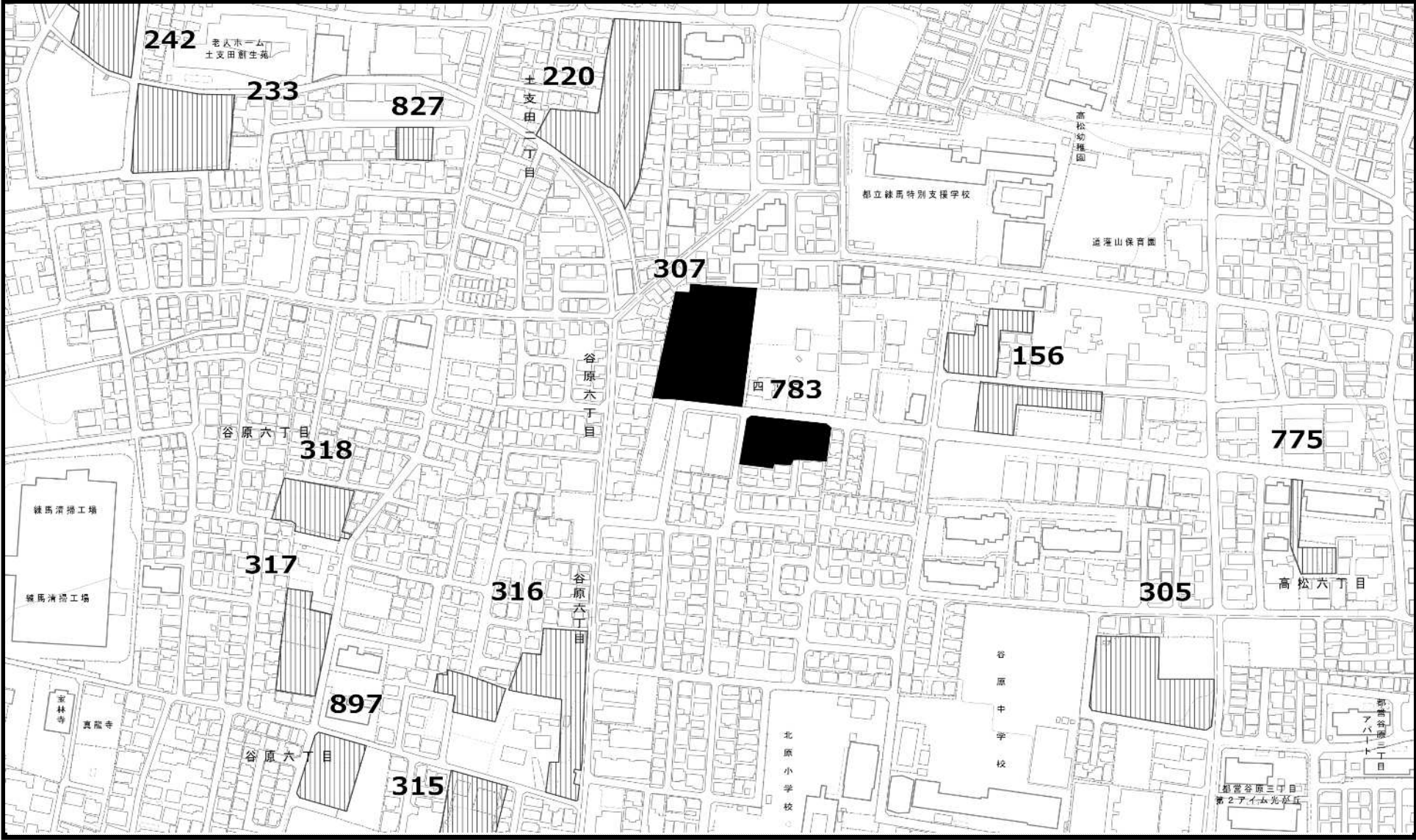


- 凡例
- 既指定区域（旧法）
 - 既指定区域（新法）
 - 今回削除のみを行う区域
 - 今回追加のみを行う区域

東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 8/19

21



- 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
 - 今回追加のみを行う区域

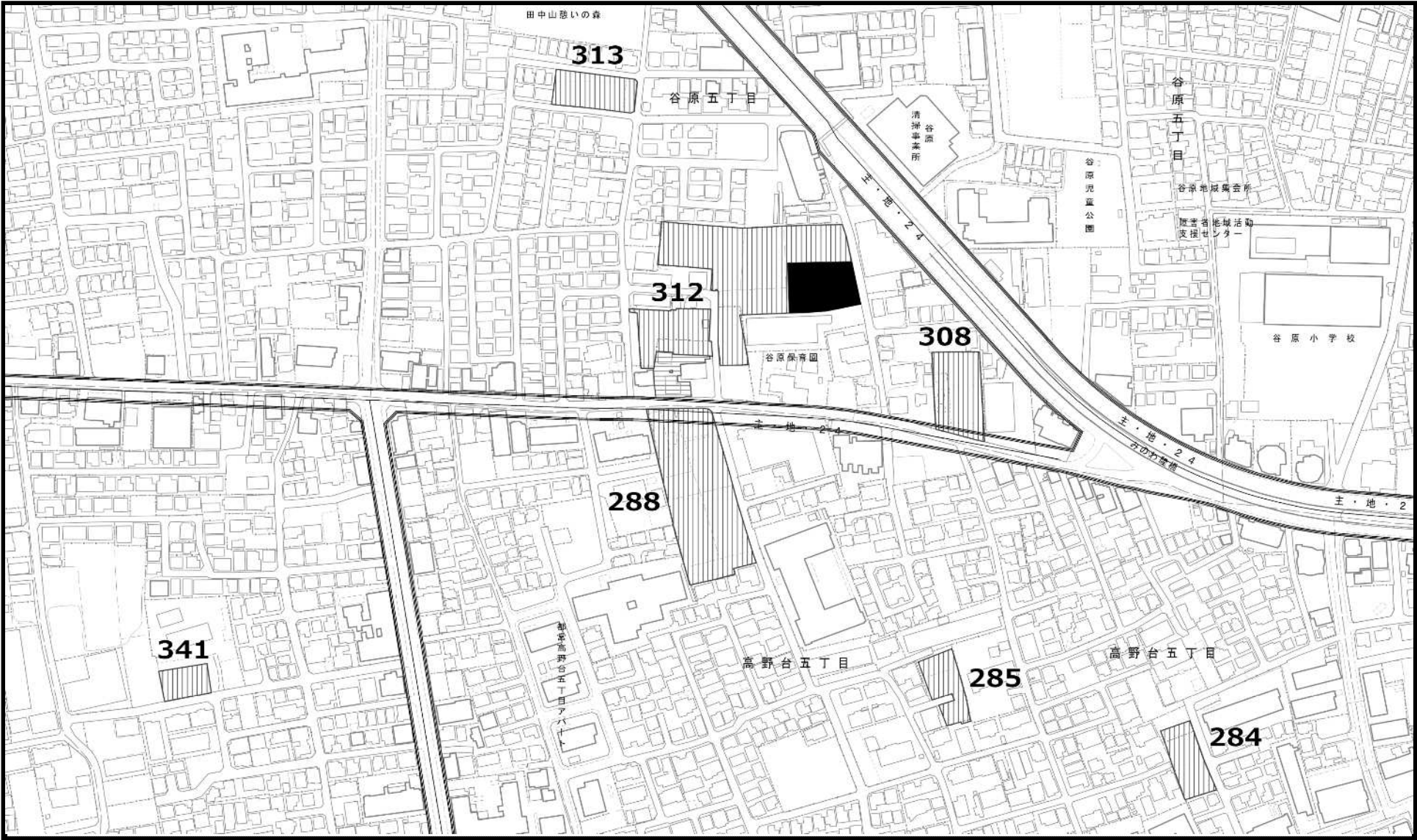
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第06-120号
(承認番号)6都市基街都第191号、令和6年9月27日 (承認番号)6都市基交都第50号、令和6年10月1日



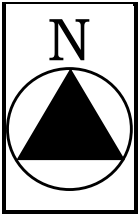
東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 9/19

22



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日



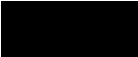
凡例



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



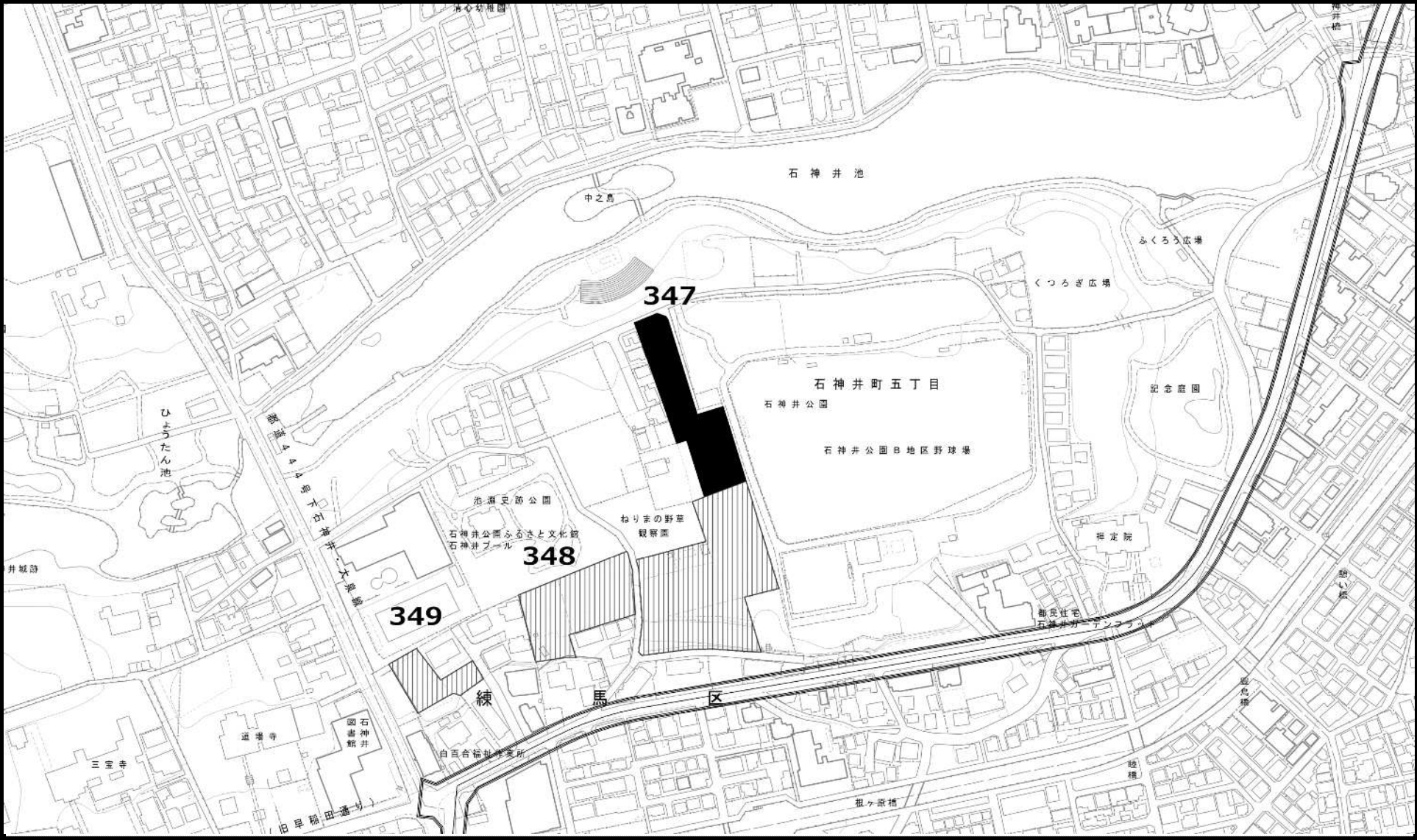
今回追加のみ
を行う区域



東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 10/19

23



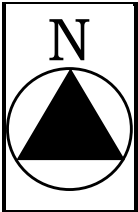
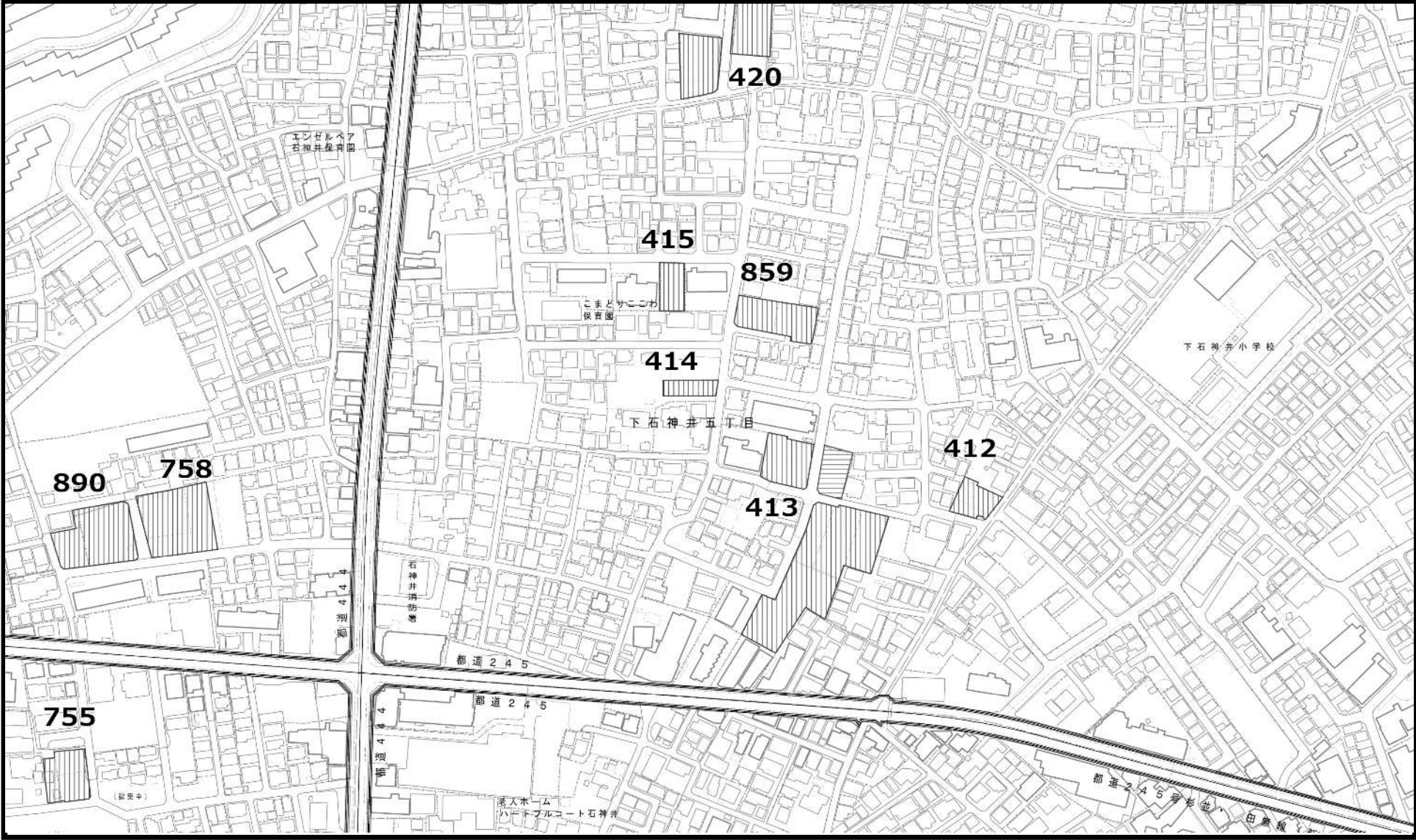
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日



東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 11/19

24

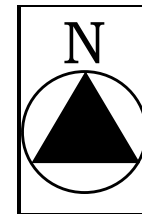


- 凡例
- 既指定区域 (旧法)
 - 既指定区域 (新法)
 - 今回削除のみを行う区域
 - 今回追加のみを行う区域

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日



図面番号

[illegible]

--	--	--	--	--	--	--	--

114

0m 50m 100m

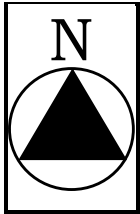
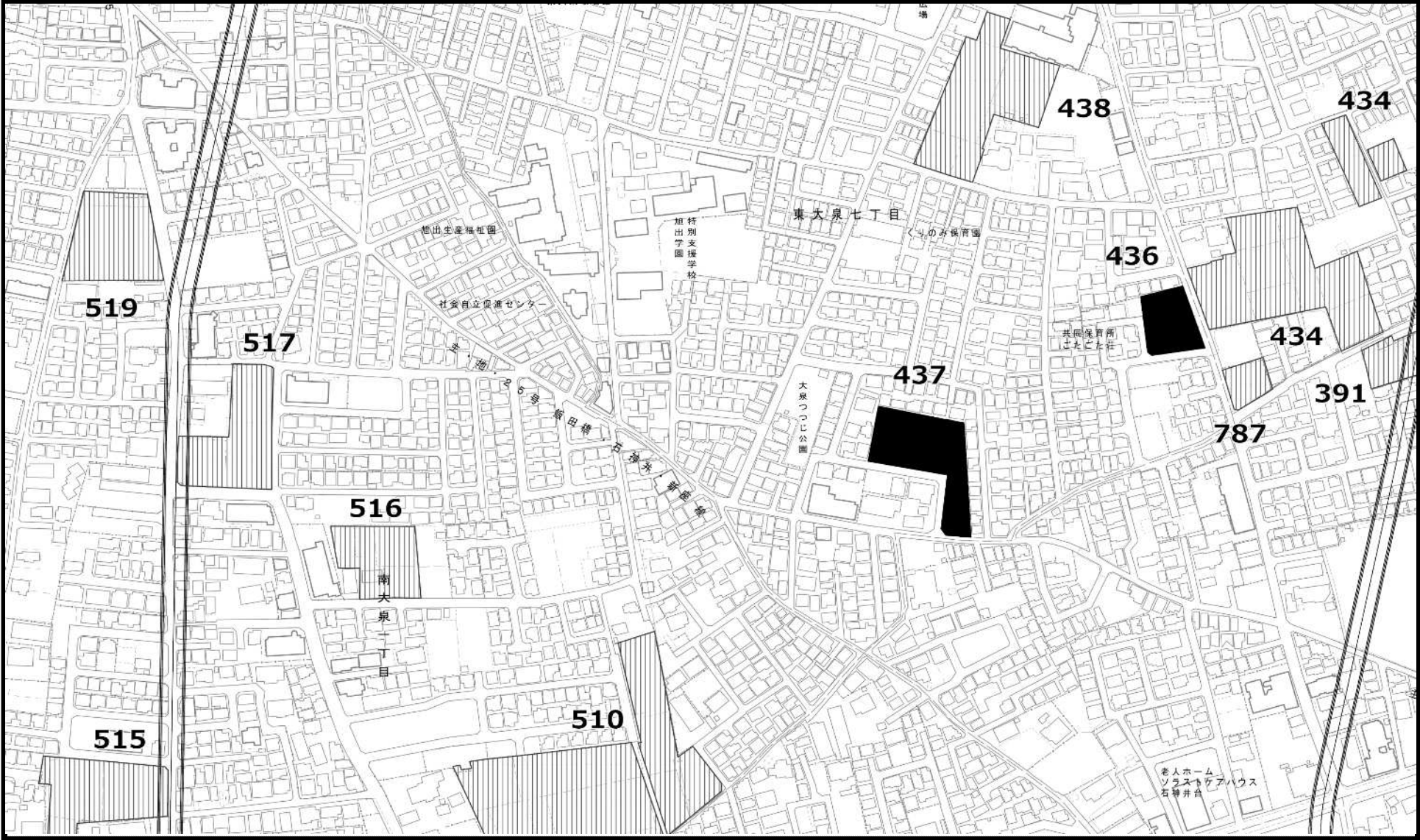


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第06-120号
(承認番号)6都市基街都第191号、令和6年9月27日(承認番号)6都市基交都第50号、令和6年10月1日

東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 13/19

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



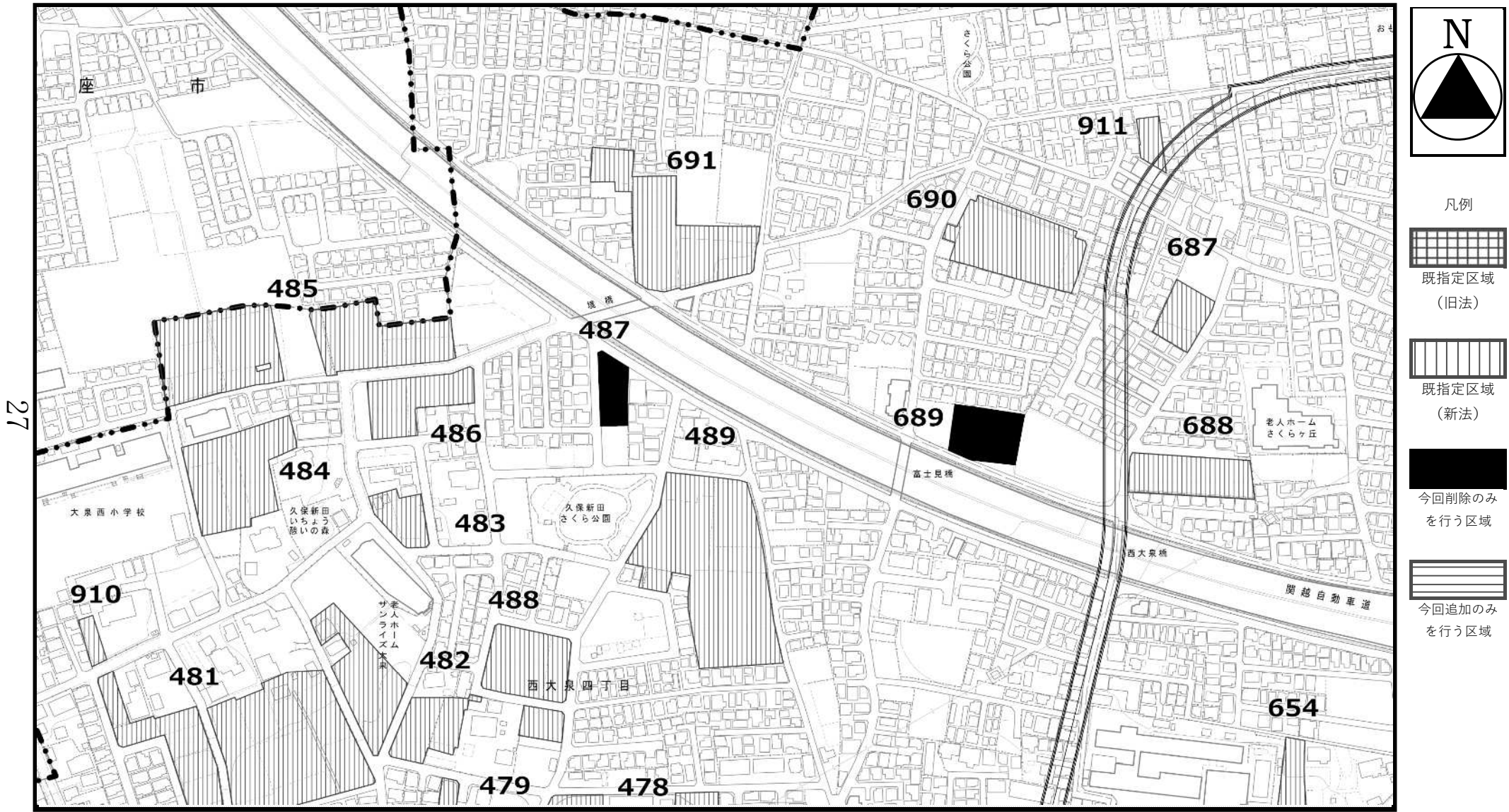
今回追加のみ
を行う区域

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日

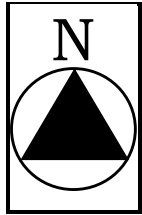


東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 14/19



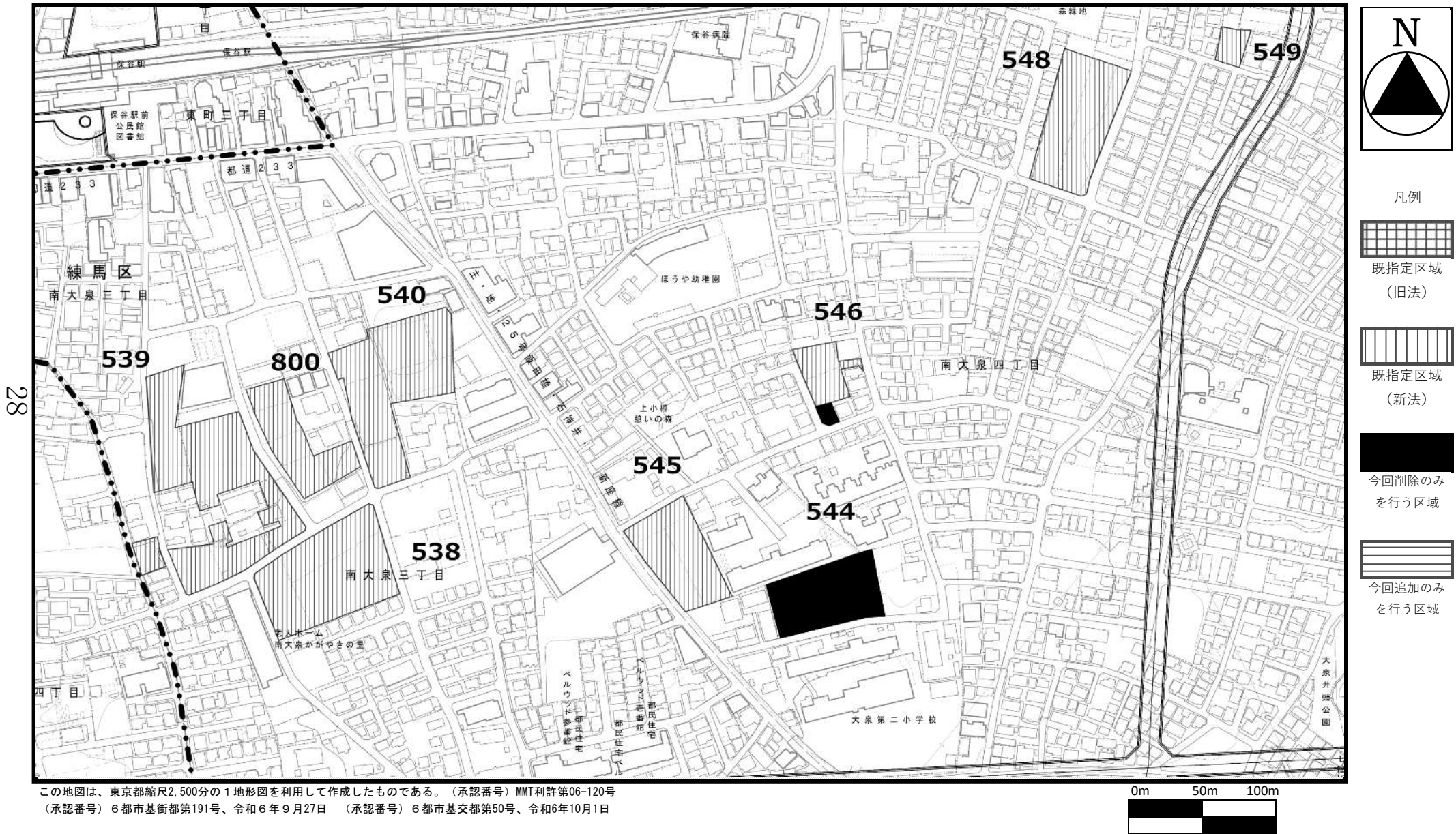
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日



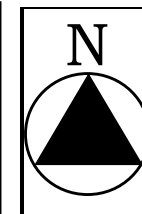
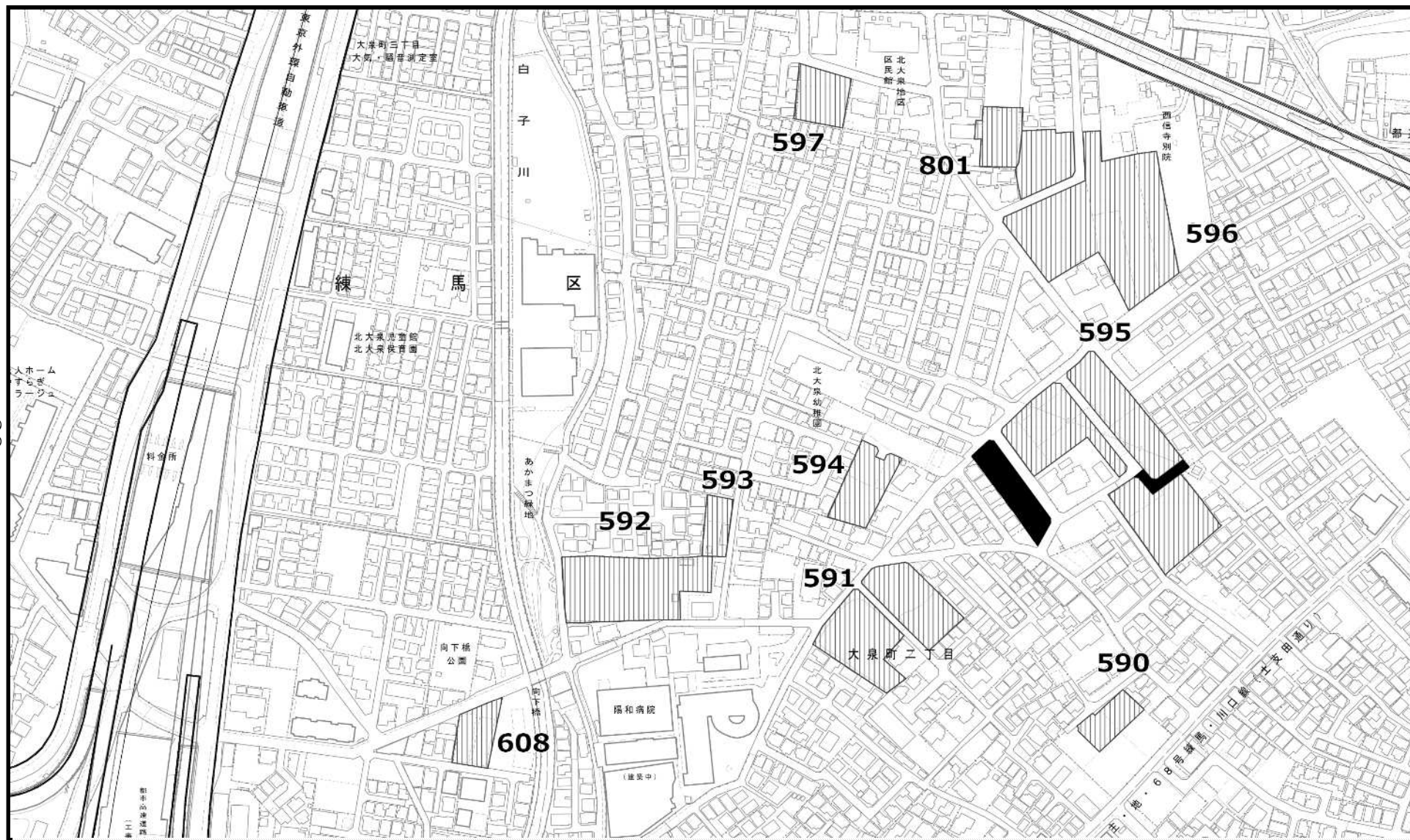
- 凡例
- 既指定区域（旧法）
 - 既指定区域（新法）
 - 今回削除のみを行う区域
 - 今回追加のみを行う区域

東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 15/19



Number of children	Frequency (m)
1 child	50
2 children	100
3 children	50
4 children	25
5 children	12.5

[illegible]

--	--	--	--	--	--	--	--

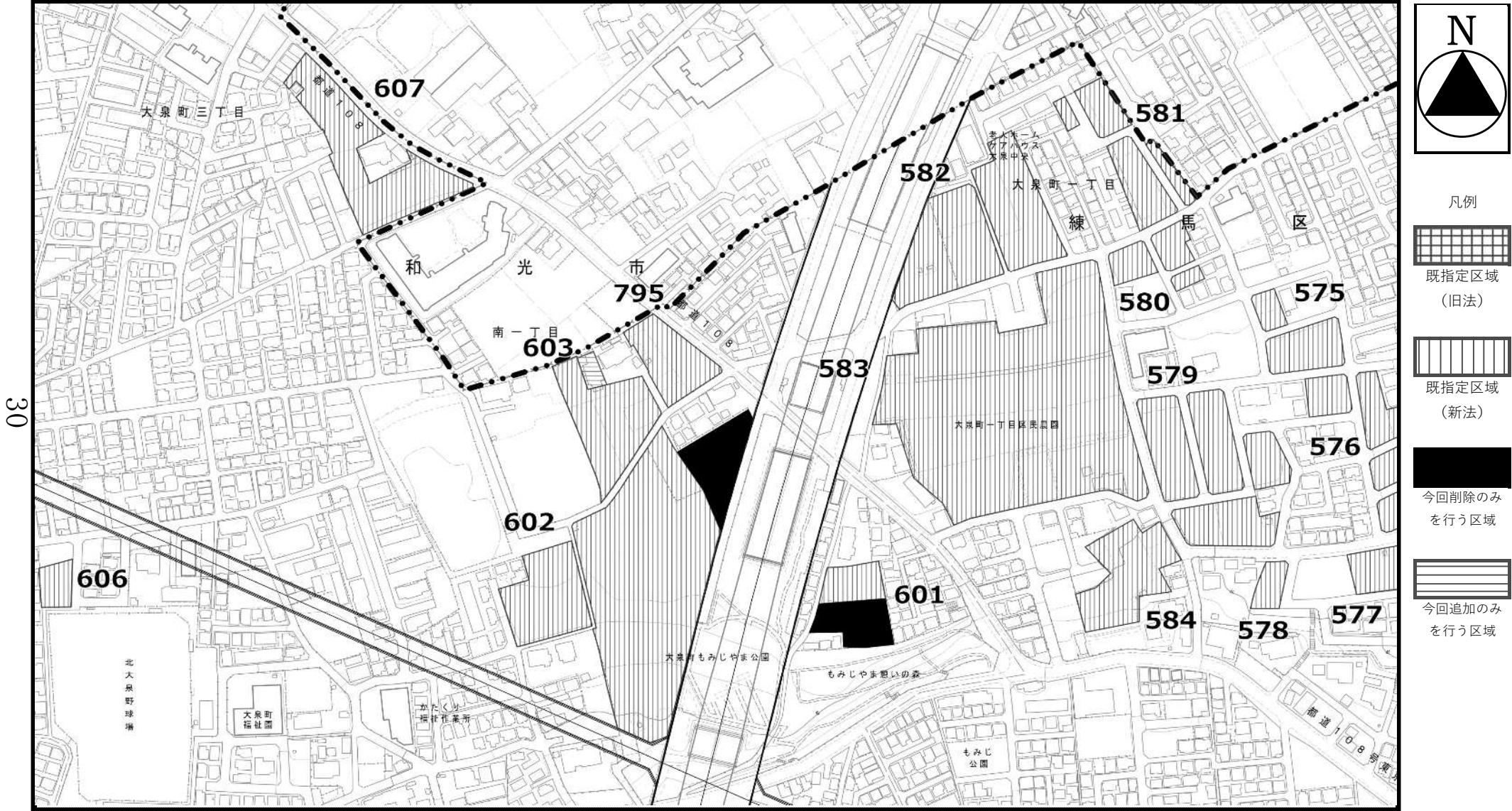
114

今回削除のみ
を行う区域

今回追加のみ
を行う区域

東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 17/19



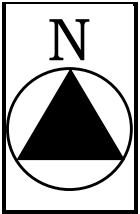
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日



東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 18/19

31



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
を行う区域

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第06-120号
(承認番号)6都市基街都第191号、令和6年9月27日 (承認番号)6都市基交都第50号、令和6年10月1日

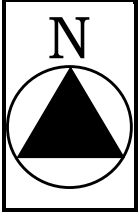
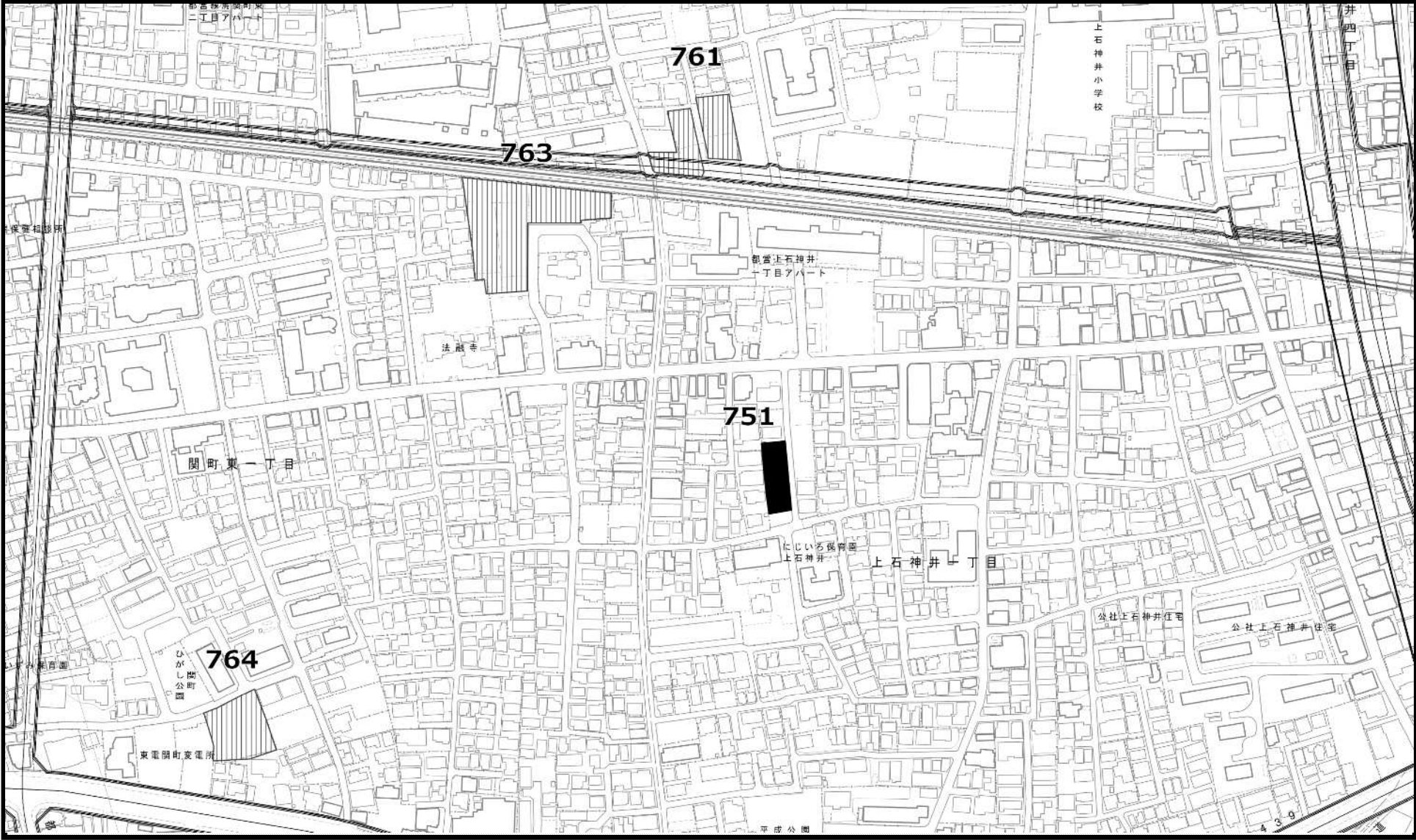
0m 50m 100m



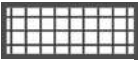
東京都市計画生産緑地地区計画図（練馬区決定） 原案

図面番号
練馬区 19/19

32



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
を行う区域

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-120号
（承認番号）6都市基街都第191号、令和6年9月27日 （承認番号）6都市基交都第50号、令和6年10月1日

0m 50m 100m



生産緑地制度等に関する参考資料

1 生産緑地地区とは

市街化区域内において緑地機能および多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 14 号により都市計画で定められる地域地区である。

生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 3 条第 1 項の規定により生産緑地として指定された農地等は、指定から 30 年間の適正管理義務と、建築等の行為の制限が生じる一方で、固定資産税の低減と相続税納税猶予制度の適用による、税制特例措置を受けることができる。

2 特定生産緑地とは

指定から 30 年経過する生産緑地について、生産緑地法第 10 条の 2 により指定することができる。指定を受けると、買取り申出が可能となる期日が 10 年延長され、税制特例措置の適用が継続される。

3 生産緑地地区制度・特定生産緑地制度の仕組み

