

## 第3章 施設及び用地

### 3-1 施設の基本的考え方

(仮称)練馬区農の学校は、次の2種の施設により構成します。

#### 中核拠点

都市農業に関する知識と実技の学習、都市農業に関する様々な情報発信や農とのふれあい、区民・農業者・支え手の交流に関する取組の中心となる施設として中核拠点を設置します。

#### サテライト施設

中核拠点以外の場所で講義や農作業実習を行う際に、既存施設の会議室・集会室、農業者と共同管理する農地等を、短期または臨時にサテライト施設として活用します。

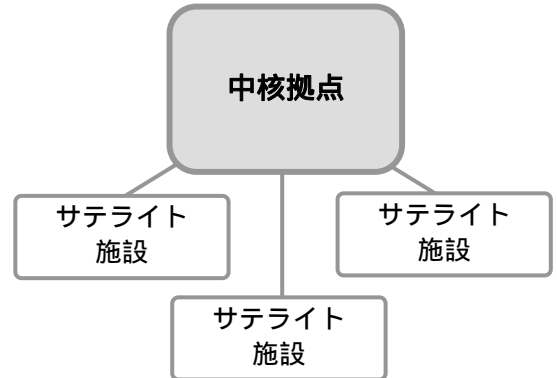


図 3-1-1 中核拠点とサテライト施設の関係のイメージ

### 3-2 中核拠点の用地選定及び施設整備

#### (1) 中核拠点の基本的考え方

(仮称)練馬区農の学校開設までに中核拠点とする用地を確保し、人材育成・活用を進めるにあたり必要となる施設を整備します。

なお、(仮称)練馬区農の学校基本計画では、中核拠点の施設の内容として、下記を想定しています。

表 3-2-1 基本計画において想定した中核拠点の施設整備内容

施設	主な設備
校舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・教室兼集会室</li> <li>・展示・集会スペース</li> <li>・更衣室、シャワー、トイレ</li> <li>・簡単な調理に対応できる炊事場</li> <li>・清掃用具、備品、農薬、種子等を保管する資材保管室</li> </ul>
実習農場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実習用個人区画(1区画 90 m<sup>2</sup>程度 × 10 ~ 20 区画)</li> <li>・実習等に使用する共同区画(100 ~ 300 m<sup>2</sup>程度)</li> <li>・施設栽培の研修に用いるビニールハウス(1 ~ 2 棟)</li> <li>・農機具・肥料等の保管庫</li> <li>・たい肥の熟成場</li> </ul>
広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント等に使用できる広場(300 ~ 500 m<sup>2</sup>程度)</li> <li>・休憩場所として利用できる東屋</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車、駐輪スペース</li> </ul>
想定規模	概ね 3,000 ~ 4,000 m <sup>2</sup> 規模の用地

## (2) 用地選定及び施設整備の方針

(仮称)練馬区農の学校は、人材育成のカリキュラムを継続的かつ安定して取り組める環境を確保するため、中核拠点の用地選定・施設整備は次の方針で進めます。

(仮称)練馬区農の学校基本計画に示した、導入する施設及び用地の規模に対応できる用地を確保する。

継続的かつ安定的に使用できる条件の土地に配置する。

既存の区所有地、区施設の活用を最大限考慮する。

受講生が通いやすい立地であることに配慮する。

用地を取得する場合は財源の確保が必要となるため、財源を活用できる条件を考慮する。

## (3) 用地選定にあたっての留意事項

中核拠点の整備に際しては、用地を区が取得して整備する方法、農地等を賃借して整備する方法が考えられます。しかし、農地の貸付には、農地法、生産緑地法などの制約があります。用地選定にあたってはこれらの点を留意します。

### 農地の貸付について

- ・農地の売買や賃借は農地法で規制されており、農業委員会の許可がなければ、賃借はできない。

### 生産緑地と納税猶予について

- ・三大都市圏の特定市の市街化区域内にある農地等については、都市営農農地等(生産緑地)に該当するものに限り相続税納税猶予の対象となっている。
  - ・生産緑地は、原則として農地以外の目的には利用できず、30年間の保全義務がある。
  - ・相続税納税猶予を受けた農地は、猶予を受けた者の自らの営農が終生義務付けられている。
  - ・以下の場合、相続税納税猶予は打ち切られる。
    - ▶ 農業経営を廃止した場合
    - ▶ 相続税納税猶予の適用農地等の売渡し、貸付け、転用又は耕作の放棄があった場合など
- (例外として、重度の障害の状態となる等やむを得ない事情により営農が困難となったため貸付けた場合など、相続税納税猶予が打ち切られない場合もある)

(4) 想定される用地及び整備方法の比較

想定される用地確保及び整備方法のメリット・デメリットを以下に整理します。

表 3-2-2 想定される用地確保及び整備方法のメリット・デメリット

想定される方法	メリット	デメリット
市民農園の転用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クラブハウス、圃場等、既存の施設・設備を活用できるため、整備費が抑制できる</li> <li>・区が土地を所有する市民農園の場合は、安定的かつ継続的に使用できるとともに、用地取得費がかからない(ただし、取得時に活用した財源の適用条件によっては転用が困難な場合がある)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・転用に伴い、市民農園として区が貸し出す区画が減少することへの配慮が必要</li> <li>・区が生産緑地を借りて開設している市民農園の場合は、用地取得を検討する必要がある</li> </ul>
区民農園の転用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借地のまま区が使用を継続すれば、用地取得費を抑制できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地化農地を区が借地しており、現在の運用上、建築物を設けることが困難</li> <li>・借地の契約期間が定められているため、安定的かつ継続的に区が使用できるわけではない</li> <li>・転用に伴い、区民農園として区が貸し出す区画が減少することへの配慮が必要</li> </ul>
土支田農業公園の転用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理棟、体験農場等、既存の施設・設備を活用できるため、整備費が抑制できる</li> <li>・区が所有する施設のため、安定的かつ継続的に使用できるとともに、用地取得費がかからない(ただし、公園用地取得および整備時に活用した財源の適用条件によっては転用が困難な場合がある)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通アクセスがあまりよくない(最寄駅からのバス利用、バス停からの徒歩移動を要する)</li> <li>・転用に伴い、農業体験の場が減少することへの配慮が必要</li> </ul>
新規の用地取得による中核拠点整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区が土地を所有することで、安定的かつ継続的に使用できる</li> <li>・区有地のため、施設整備に際しての制約も小さい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地取得等に高い費用を要するため、財源の確保が必要となる</li> <li>・校舎機能を有する建物、研修圃場等を新たに整備する必要がある</li> <li>・必ずしも交通アクセスのよい用地を取得できるとは限らない</li> </ul>
生産緑地以外の農地を借地した中核拠点整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借地のため、用地取得の場合より用地に係る費用は抑制される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(仮称)練馬区農の学校として使用するための施設整備が必要となる</li> <li>・借地の契約期間が定められているため、安定的かつ継続的に区が使用できるわけではない</li> <li>・減少している宅地化農地を借地するため、面積要件を満たすものが限られる</li> </ul>

### 3-3 サテライト施設の活用方針

都市農業・農作業に関する知識習得や農作業の実践、情報発信や交流等の取組を行う際に、中核拠点の機能を補うものとして、以下の方針で既存の施設・農地をサテライト施設として活用します。

#### (1) 講義等におけるサテライト施設の活用

中核拠点以外の区施設の会議室や集会室等で、都市農業・農作業に関する知識習得を目的とした講義、受講生・修了生と農業者の交流、その他会議等を行います。

#### (2) 農作業実習におけるサテライト施設の活用

農業者の農地をサテライト施設として活用し、農業者の指導のもと農作業実習を行います。