

令和7年度（2025年度）第2回中野区都市計画審議会

会 議 錄

令和7年（2025年）10月31日

中野区都市基盤部

日時

令和7年10月31日(金)午前10時から

場所

中野区役所6階 604・605会議室

次 第

1 諒問事項

(1)東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)

2 その他

<出席委員>

大沢会長 / 大澤副会長 / 真田委員 / 大門委員 / 藤賀委員 / 高橋委員 /
青木委員 / 石井委員 / 五味委員 / 西村委員 / 高山委員 / 池田委員 /
岡田委員 / 甚野委員 / 山口委員 / ひやま委員 / 酒井委員 / 市川委員 /
白井委員 / 平山委員 / 羽鳥委員 / 有川委員(代理 出口中野消防署予防課長) /
山崎委員

<事務局>

塚本都市基盤部都市計画課長 / 植松都市基盤部都市計画課庶務係長 / 永岡都市基盤部
都市計画課庶務係主事

<出席幹事>

松前都市基盤部長 / 塚本都市基盤部都市計画課長

大沢会長

ただいまから令和7年度第2回中野区都市計画審議会を開会いたします。円滑な審議会の運営にご協力のほど、よろしくお願ひいたします。

それでは議事に入ります。本日は諮問事項が1件でございます。

諮問について、事務局からお願ひいたします。

塚本課長

それでは、松前都市基盤部長より会長に諮問をさせていただきます。恐れ入りますが、前方のマイクの前にお進みいただければと存じます。

松前部長

中野区都市計画審議会会長 大沢昌玄様。

都市計画法第77条の2第1項及び同法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、下記の都市計画の案について諮問いたします。

1 東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)

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。

以上、よろしくご審議のほど、お願ひいたします。

(諮問文手交)

大沢会長

了解いたしました。

ただいま諮問文を頂戴いたしました。

それでは諮問事項について審議を始めます。諮問事項1「東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)」について、塚本幹事より説明をお願いいたします。

塚本課長

それでは改めまして、都市計画課長の塚本でございます。「東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)」の説明をさせていただきます。

資料を併せてご覧いただければと存じます。

まず資料の1番「変更概要」でございます。

区では、令和4年3月に「中野区生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定める条例」を施行しまして、区内における生産緑地地区の指定面積要件を500平米以上としていたものを300平米以上までに引き下げたところでございます。

このたび、新たに生産緑地地区への指定申出がございまして、現地の状況等を調査したところ、生産緑地法の目的にも合致しているものと確認できましたことから、新たに東京都市計画生産緑地地区に追加をすることとしたものでございます。

次に2番「都市計画の案」でございます。

新たな生産緑地地区につきましては、鷺宮四丁目に位置してございまして、面積は約400平方メートルでございます。これにより、区内の生産緑地地区全体の地区数が7地区から8地区に変更となります。併せて、全ての生産緑地地区を合わせますと、1.31ヘクタールから1.35ヘクタール、おおよそ1万3,500平方メートルに変更となります。

3番、これまでの経緯と今後のスケジュールでございます。

本件につきましては、土地所有者から今年の7月に申出書を出されまして、こちらで受理をしてございます。

ここに至るまで、東京都と協議を進め、9月に都市計画案の公告・縦覧を実施してございます。その際、1名の方から意見書の提出がございました。意見書の内容につきましては、後ほどご説明をいたします。

続いて2ページから都市計画図書でございます。

「東京都市計画生産緑地地区の変更(中野区決定)」といたしまして、東京都市計画生産緑地地区を次のように変更するものでございます。

まず、第1「種類および面積」でございます。生産緑地地区、約1.35ヘクタールに変更します。

第2「追加のみを行う位置および区域」でございます。今回1件の追加のみでございますので、こちらにつきましては、地区番号が27番、地区名が鷺宮、位置が中野区鷺宮四丁目地内、追加面積が約400平方メートルでございます。

区域につきましては、計画図の表示のとおりでございます。後ほどご説明いたします。

今回の変更理由といたしましては「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」ものとなります。

3ページでございます。新旧対照表でございます。こちらにつきましては表に記載のとおりとなります。

変更の概要につきましても記載のとおりでございます。

次のページは総括図でございます。

今回新たに追加する位置につきましては、赤い箇所でございます。

位置としては、新青梅街道の近くの鷺宮四丁目地内でございます。

次に計画図でございます。「補76」が新青梅街道で、「補133」が中杉通りになっており、赤のハッチでかけている箇所を新たに追加するものでございます。

次のページ、意見書の要旨でございます。今回の都市計画案につきまして、公告・縦覧を9月16日から9月30日までの2週間の期間で、公衆の縦覧に供しましたところ、1通の意見書の提出がございました。意見の要旨につきましては、表に記載のとおりでございます。

まず1番「賛成意見に関するもの」といたしましては、こちらに書いてあるとおり、「今、日本中で緑地を広げる意識が高まっている中、中野区内に生産緑地が増える事は歓迎すべき都市計画案である」とのご意見でございました。

この意見に関しまして区の見解といたしましては、生産緑地地区は都市における農地の適正な保全を図ることにより良好な都市環境の形成に資するべきものと認識してございます。引き続き良好な都市環境の形成が図られていくよう努めてまいります。

意見書の要旨の2番「反対の意見に関するもの」は、ございませんでした。

3番「その他の意見に関するもの」といたしましては、中野区においては生産緑地地区が鷺宮地区に集中していること、そして区の職員が生産緑地について毎年度現地確認を行っていることについてのご意見でございました。

こちらに関しまして区の意見といたしましては、引き続き営農状況の確認を行いながら、農地の適正な保全に努めてまいります。

7ページからは参考資料といたしまして、現地の様子を写真に収めたものを示してございます。こちらの資料は、一般のお宅等も写真に写り込んでしまっておりますので、この会のみのご提示ということでご了解いただければと思います。こちらの写真は皆様、適宜ご覧いただければ存じます。

私からの説明は以上となります。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。

ただいま説明がありました内容につきまして、ご質問、ご意見等ございましたら、挙手により発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

山口委員、お願ひいたします。

山口委員

委員の山口です。よろしくお願いします。幾つかあるので、順番に質問できればと思います。

この条例の趣旨ですが、令和4年の条例のときの500平方メートルから300平方メートルとい

う数値の引き下げにおける、数値の根拠の妥当性はどういうところでしょうか。

塙本課長

令和4年に、条例の中で区として300平方メートル以上を生産緑地地区として指定ができるという内容の条例を制定しました。その際、国で生産緑地法の改正がございました、生産緑地法の中では500平方メートル以上が生産緑地地区の指定の要件となってございましたが、法改正の際に各自治体の条例でもって300平方メートル以上のものも各地区の判断で生産緑地地区と指定することができると一文付け加えられました。その際は、条例を制定することと示されましたので、区といたしましては生産緑地を引き続き保全し、場合によっては新規追加も増やして緑地を確保していくといきたいという考えがございますので、国から示された300平方メートル以上のものというところに倣い、最大限生産緑地として指定できるように、300平方メートル以上という形で条例を設定した流れでございます。

山口委員

ありがとうございます。

良好な都市環境の形成に資するということで今回指定されるということですが、逆に区の負担がこれにより増えてしまうような観点で何かあればお聞きしたいです。

少なくとも固定資産税の減免や相続税などは国税なり都税なので、あまり区の税収とは関係ないのかと思っているのですが、何か区にとって、今回の指定により業務上の負担が増えるなどあれば念のため確認したいです。

塙本課長

今回、生産緑地地区として追加をすることで、区として何かしらの手間ですとか業務が増えるということは考えてございません。

ご紹介ありましたように、税金、固定資産税ですとかは東京都の管轄とはなるのですが、生産緑地に指定されて、いわゆる農地課税といった、農地分の課税ということで、税収入は減となるという要素はございますが、区としては特段何か業務が増えるというところはございません。

山口委員

ありがとうございます。

そういう理由もあり東京都との調整がこれまでもあったというご紹介がありましたが、東京都との協議の中でどういった議論がなされたか、一部紹介できますか。

塙本課長

基本的に生産緑地を追加するという考えは、東京都と同じですので、いわゆる指定における要

件を満たしているかなどの細かい要件の確認が交わされたといったところでございます。

山口委員

ありがとうございました。私からは以上です。

大沢会長

ありがとうございました。

ほか、ご質問やご意見等、いかがでしょうか。

羽鳥委員、お願ひいたします。

羽鳥委員

生産緑地が今回追加されるといったことで、非常に大事だと思うのですが、細かい生産緑地の面積でいいますと減少の一途をたどっていたかと思います。

減少ということに対して、営農される方の様々なご事情があるかと思うのですが、どうすれば維持発展をさせていくことができるのか、区としてできることはどういったことがあるか、今の政策などお聞かせいただけたらと思います。

塚本課長

営農されている方のご支援というところで、区としましても、産業振興のほうで営農されている方とお付き合いをさせていただいてございます。区と一緒に、マルシェを開くなど、そういったことで農家の方のご支援をしているところでございます。

都市部の中で営農を続けていくことの難しさですか、そういったご相談も生産者の方からあるようですので、支援が区としてどこまでできるのかというところもございますが、基本的には後方支援といった形で携わっているところでございます。

緑が減らないように、できるだけ我々としても営農は続けていただきたいという思いはございますので、産業振興の面だけでなく、今後は、例えばまちづくりの中ですとか、そういった面でもご相談に乗らせていただきながら、何とか緑を残す工夫なども継続して考えていきたいという姿勢でおります。

大沢会長

ほか、皆様いかがでしょうか。

酒井委員、よろしくお願ひします。

酒井委員

今回、1件生産緑地が新たに追加されることを、歓迎しております。生産緑地が増えることで、緑が増え、防災性も高まり、そして子どもたちの教育にもいいと、区としても歓迎しているところだと

思います。

令和4年の3月に、条例改正されて、500平米の指定から300平米にという形で緩和されたと思うのですが、現状300平方メートル以上で生産緑地の候補となる可能性があるところは、中野区内にどれぐらいありますか。

塚本課長

現在中野区で、生産緑地に指定をされていないで営農されている土地、農地、そういったところに関しては、区が把握しているところでは9か所ございます。それぞれ400平米ほどのところから、大きなところだと800平米ぐらいまで、大小様々ですが9か所確認しているところでございます。

酒井委員

生産緑地に指定をされると、800平米というところもあるとおっしゃっていましたが、税の減免等々ある中で、そちらのところはどうして生産緑地の指定に移行されていないのか、簡単に教えてください。

塚本課長

現在生産緑地に指定していない土地の中で、それぞれの所有者様に直接、都市計画課で協議やお話をさせていただいたところはございませんので、なぜ生産緑地に指定しないのかという、本心は分かりかねるところではございます。

酒井委員

区として生産緑地が増えることは歓迎しているという先ほどご説明もあった中で、そのような生産緑地に指定できるところに関して、今後区としてアプローチしていくことも大切だと思います。

一方、法改正、条例改正のこと、こういった制度があることをご存じなく、営農をやめてしまわれては、緑や防災性などが低下してしまうこともあると思うので、区として、そのような取組を今後考えていくべきではないのかと思うのですがいかがですか。

塚本課長

おっしゃるとおり、これまで我々としても直接、生産緑地地区への指定のご紹介をしてきておりませんので、ご提案いただきましたように、この9か所に、例えばJAや産業振興課と連携して情報提供などのアプローチをしてみたいと考えてございます。

酒井委員

ぜひお願ひしたいと思います。

最後に、法改正されたのがたしか平成29年でしたか、間違っていたら指摘してください。一方

で、中野区で生産緑地の緩和に関する条例改正は令和4年でした。5年間ブランクがありますがもっと早くに、区が条例改正を機動的に行っていれば、そのときの法改正と併せて生産緑地に指定されていないところが移行できた可能性もあるかと思います。このような法改正と条例改正の時期のブランクがあったというところは、どういうところにあるのか教えてください。

塚本課長

法改正でもって面積要件が引き下げられる可能性が示されてから、区の対応としてはブランクがあったというところはご指摘のとおりでございます。その間、時間がかかってしまったということは区としても反省点としては捉えているところではございまして、遅ればせながらではありましたが、令和4年に条例を制定させていただいたところでございます。そういったところの反省点等も含めまして、しっかりと生産緑地、農地の確保・保全というところは引き続き進めていきたいと考えてございます。

酒井委員

最後になります。法改正から機動的に条例改正できなかったところは反省するところもあるとおっしゃっていました。これは府内の全般的にいえることだと思うので、こういったところはしっかりと協議いただいて、今後生産緑地になる可能性のあるところには、JAや産業振興課と一緒にアプローチしていただきたいと思います。要望で結構です。

大沢会長

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

皆様、ご意見等ありがとうございました。

ほかにご意見等なければ、本件についてお諮りしたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

ありがとうございます。

それでは「東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)」についてお諮りいたします。「東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)」について、案のとおり了承することとよろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

ありがとうございます。ご異議ございませんので、そのように決することといたします。

本日議案1件でございます。慎重なご審議ありがとうございました。

最後に、次第2「その他」について、事務局からお願ひいたします。

塚本課長

次の審議会の日程でございます。現在、確定ではございませんが、予定として考えてございますのが、年を開けて2月3日火曜日の午前10時ということで考えてございます。

当日の案件等も含めまして、詳細が決定しましたら、改めて皆様にはご通知をさせていただきたいと考えてございます。

事務連絡でございますが、駐車場をご利用の方で駐車券がございましたら、職員までお申しつけください。

事務局からは以上でございます。

大沢会長

ありがとうございました。

それでは以上をもちまして、本日の審議会は閉会といたします。円滑な審議会の運営にご協力いただきましてありがとうございました。