令和４年（２０２２年）1月21日
都市計画審議会資料
都市基盤部都市計画課

東京都市計画生産緑地地区の変更について（中野区決定）

1. 変更の概要

区内の東京都市計画生産緑地地区のうち、地区番号26において、令和3年6月28日付で生産緑地法（昭和49年法律第68号。以下「法」という。）第10条に規定する主たる従事者の死亡による買取りの申出があった。本申出に従い、区及び関係地方公共団体等へ買取の可否について照会したところ、いずれも買取らない旨の回答があった。その後、農業従事者へのあっせんも行ったが、取得希望者はなかった。よって、買取りの申出から3か月経過した令和3年9月28日時点で、法第14条の規定により、生産緑地としての行為の制限が解除されている。

このことにより、地区番号26の区域について、区内の東京都市計画生産緑地地区から削除するものである。

2. 都市計画の案

計画書（別紙１）、総括図（別紙２）、計画図（別紙３）のとおり

○地区番号と位置

地区番号26：中野区上鷺宮三丁目地内

○申出による対象地区の減面積

約0.07ha （約660㎡）：全部削除

○区内生産緑地地区の地区数と面積（変更前後）

変更前：8地区（約1.37ha） → 変更後：7地区（約1.31ha）

3. 当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール

令和3年	6月28日	生産緑地買取申出受理
	9月28日	行為制限の解除
	11月 5日～12月 6日	都知事協議
	12月10日～12月24日	都市計画案の公告・縦覧及び意見書受付
		図書の縦覧者 0名
		意見書の提出 0名
令和4年	1月21日	中野区都市計画審議会（諮問）
	2月上旬	都市計画変更（告示）予定

別紙1

東京都市計画生産緑地地区の変更(中野区決定)

東京都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

第1　種類及び面積

種　　類	面　　積
生産緑地地区	約　1.31 ha

第2　削除のみを行う位置及び区域

名　　称		位　　置	削 除 面 積	備　　考
番号	地区名			
26	上鷺宮	中野区上鷺宮三丁目地内	約660㎡	地区の全部
計	1 件		約660㎡	

「区域は計画図表示のとおり」

理　由

買取申出に伴う行為制限の解除により、生産緑地の機能を失った生産緑地地区を削除する。

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	
2	約 3,870 ㎡	中野区上鷺宮四丁目地内			約3,920㎡	精査による増50㎡
26	約 660 ㎡	中野区上鷺宮三丁目地内	約 660 ㎡		0㎡	全部削除
変　更のない地　区	計 6件 計 9,215 ㎡				計 6件 計9,215㎡	精査計 50 ㎡増
計	8 件 13,745 ㎡				7 件 13,135 ㎡	→1.31ha

変 更 概 要

名　　称	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　8 件　→　7 件 約 1.37ha　約 1.31 ha

都市計画の策定の経緯の概要書

東京都市計画生産緑地地区の変更

事　　項	時　　期	備　　考
都市計画原案の公告･縦覧	年　月　日から 年　月　日まで	な　し
公　　聴　　会	年　月　日	な　し
説　　明　　会	年　月　日から 年　月　日まで	な　し
都市計画案の公告･縦覧	令和3年12月10日から 令和3年12月24日まで	予　定
中野区都市計画審議会	令和4年 1月以降	予　定
決　　定　　告　　示	令和4年 1月以降	予　定

別紙２

東京都市計画生産緑地地区 総括図（中野区決定）

令和３年１０月作成

N

1:7,000

100m 50 0 100 200 300 400 500 600m

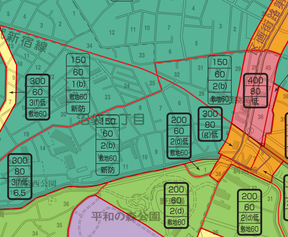
凡　例
- 既指定区域
- 削除区域

日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間		
	規制される範囲（敷地境界線からの水平距離）		測定水平面（平均地盤面からの高さ）
	5mをこえる範囲	10mをこえる範囲	
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	
c	5時間以上	3時間以上	
d	3時間以上	2時間以上	4m
e	4時間以上	2.5時間以上	4m又は6.5m
f	5時間以上	3時間以上	
g	日影時間を指定しない区域		

商業地域以外で日影規制値の種別が標記されていない場所は、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第２条第４号」の規定により、日影規制の対象区域から除かれる区域です。

表示方法



用途地域・地区の凡例

用途地域	種類	建ぺい率	容積率	高度地区	防火準防火	敷地の最低限度	最高限度高
第１種低層住居専用地域		40	80	第1種高度	準防火	85㎡	10m
		50	150			70㎡	
		60	150	第1種高度 第2種高度		60㎡	
第１種中高層住居専用地域		60	200	第1種高度	準防火	60㎡	
				第2種高度	準防火 防火		
			300	第3種高度	準防火		
					防火		
第２種中高層住居専用地域		60	200	第2種高度	準防火	60㎡	
				第3種高度			
第１種住居地域		60	200	第2種高度	準防火 防火	60㎡	
			300	第3種高度	準防火 防火		
近隣商業地域		80	300	第2種高度 第3種高度	準防火		
			400	第3種高度	防火		
商業地域		80	400	第3種高度	防火		
			500	第3種高度			
			600				
準工業地域		60	200	第2種高度	準防火 防火		
			300	第3種高度			
準工業地域（特別工業地区）		60	200	第2種高度	準防火		

※敷地の最低限度は、都市計画法第８条第３項により定められたものです

○用途地域・地区

平成16年6月24日　告示・施行　（用途地域地区等の全体見直し）
平成18年3月31日　一部改正告示・施行　（妙正寺川・江古田川周辺 高度地区変更）
平成21年3月31日　一部改正告示・施行　（東京大学付属中等教育学校周辺 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成21年6月22日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成23年8月19日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成27年3月6日　一部改正告示・施行　（中野二丁目地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成27年12月17日　一部改正告示・施行　（囲町地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成28年3月7日　一部改正告示・施行　（大和町中央通り沿道地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成29年3月6日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 用途地域変更）
平成29年6月22日　一部改正告示・施行　（中野駅西口地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成30年3月7日　一部改正告示・施行　（沼袋区画街路第４号線沿道地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
令和2年10月7日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）

○東京都建築安全条例第７条の３関連　※区域図は裏面参照

平成15年10月1日　施行（指定区域の構造制限を施行）
平成21年　4月1日　一部改正告示・施行（南台・弥生町区域の一部変更）

注　意

1.路線式用途地域等の指定について

①路線式の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。
②路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
③未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の拡幅計画線からの数値です。
また、地区計画により決定された地区計画道路にあっても、地区計画道路の拡幅計画線からの数値です。
④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7・補227・中区街4の全部又は一部を除いた区域です。

2.上記に因らない変則路線式指定について

①中野4丁目6・7・11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとけやき通り(区道22-60号)の交差部分にあっては、20mです。
②中野区画街路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。

3.問合せ

中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
03-3228-8981

印刷物登録 12263

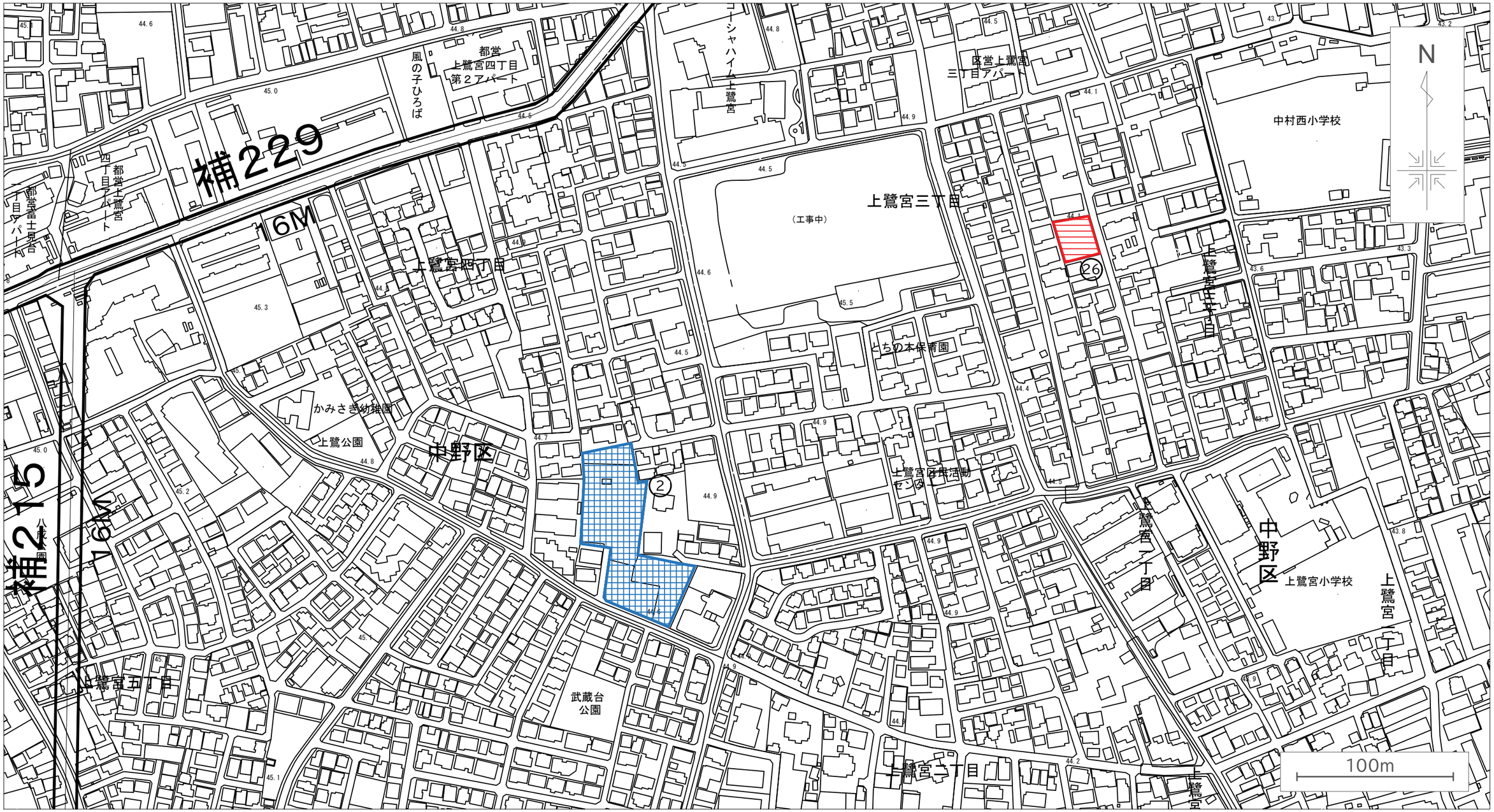
環境に配慮した用紙を使用しています。

「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の１万分の１地形図及び基盤地図情報を使用した。（平31情使、第29-011号）」

地図調製 ● 株式会社 塔文社／電話(03)5380-5401

別紙３

東京都市計画生産緑地地区計画図(中野区決定)



縮尺　1:2,500

凡　例

- 既指定区域
- 削除区域

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)　3都市基交著第51号　令和3年6月10日
3都市基街都第195号　令和3年9月22日

参 考 資 料

令和3年(2021年)12月1日
建 設 委 員 会 資 料
都市基盤部都市計画課

区内生産緑地の保全・活用に関する基本的考え方について

1. 趣旨

区内の生産緑地については、区北西部地域における貴重なみどりとオープンスペースの機能、役割を果たしていることから、区は都市計画制度により継続的な保全に努めてきた。

しかし、相続等による農業従事者の不在により、都市計画指定が解除され地域のみどりやオープンスペースの減少が年々進んできている(平成５年度 25 地区 5.46ha→令和3年度８地区 1.37ha)。

このような状況を改善するためには、点在する生産緑地の保全のあり方や、継続が困難になった場合の公共としての計画的な活用のあり方など、個々の立地条件等を踏まえた具体的検討を事前に進めておくことが重要であり、改定中の都市計画マスタープランでは、生産緑地の保全・活用に向けた具体的な考え方を示していく旨を掲げることとしている。

以上のことから、区は生産緑地の保全・活用に向け、次の基本的考え方を踏まえ、取組を進めていくこととする。

2. 生産緑地の保全・活用に関する基本的考え方

【保全】

○貴重なみどりである生産緑地を引き続き安定して保全するために、令和4年に都市計画の指定から30年が経過し申出基準日を迎える生産緑地については、特定生産緑地※の指定を促進し、買取申出期日を 10 年間延長することで、農地としての継続性を確保する。

○小規模農地を保全するために、現行 500 ㎡以上の指定面積要件を、国が策定した「都市計画運用指針」の中で、都市農地が身近な防災空間として機能する面積とされる 300 ㎡以上に引下げを行い、小規模農地についても生産緑地として指定できるよう条例を制定する。

【活用】

○既存の生産緑地について、相続等により継続が困難となった場合の買取申出に備え、あらかじめ個々の立地条件等を踏まえ公共的な活用に向けた検討を行い、区が必要な生産緑地を取得することで、民間への売却による農地の減少を軽減する。

○公共的活用が見込まれる生産緑地については、所有者意向を踏まえたうえで、関係部署と協議の上、用地取得に向けた調整や都市計画指定などの具体的な検討を進める。

○積極的な用地取得にあたり、国や都の補助金等の活用など財源確保に努める。

3.今後の予定

令和3年度　　特定生産緑地の指定準備
　　生産緑地の指定面積の引下げに関する条例案の提出

令和4年度以降　特定生産緑地の指定手続（都市計画審議会への意見照会）
（現存の生産緑地が申出基準日を迎える令和4年11月までに指定）
各生産緑地の保全・活用に向けた具体的取組の推進

【参考】

既存の生産緑地地区及び特定生産緑地指定対象

令和3年11 月現在

番号	地区名	対象場所	面積(㎡)	現状	生産緑地の指定	特定生産緑地の指定対象
②	上鷺宮	上鷺宮四丁目	約 3,870	畑	H4.11	対象
⑦	上鷺宮	上鷺宮二丁目	約 1,360	畑	H4.11	対象
⑧	上鷺宮	上鷺宮二丁目	約 880	畑	H4.11	対象
⑮	鷺　宮	鷺宮六丁目	約 1,115	畑	H4.11/H26.10	対象（※H26 指定部分を除く）
㉑	大和町	大和町四丁目	約 3,100	畑	H4.11	対象
㉔	上鷺宮	上鷺宮五丁目	約 1,190	畑	H5.10	対象
㉕	上鷺宮	上鷺宮二丁目	約 1,570	畑	H30.11	対象外
㉖	上鷺宮	上鷺宮三丁目	約 660	畑	H30.11	対象外
			計　8地区 約13,745㎡ （1.37ha）			計　6地区 約10,950㎡ （約1. 1ha）

【位置については別紙のとおり】

※　特定生産緑地とは、生産緑地の申出基準日（指定後30年経過）が近く到来する生産緑地のうち、申出基準日以降においてもその保全を行うことが良好な都市環境の形成を図る上で有効であると認められる場合に、区は都市計画審議会の意見を聴き特定生産緑地として指定する制度。指定期限は、申出基準日から起算して10年を経過する日とする。また、指定期限日前に手続を行えば、期限のさらなる延長も可能な制度である（生産緑地法第10条の2）。