

東京都市計画生産緑地地区（八雲三丁目）の変更の取扱いについて

1 概要

- (1) 生産緑地地区：八雲
- (2) 変更内容：農業従事者の死亡による買取り申出に伴う生産緑地地区の一部削除
- (3) 位置（地番）：八雲三丁目132番1の一部
- (4) 地積・地目：約370㎡・畑
- (5) 現況：畑

2 主な経緯

平成4年11月17日	生産緑地地区の指定
平成29年4月25日	生産緑地の買取り申出
平成29年5月24日	買い取らない旨の通知
平成29年5月25日	農業従事希望者あっせんの協力依頼
平成29年7月25日	行為制限の解除

3 都市計画変更の取扱い

主たる農業従事者の死亡に伴い、生産緑地所有者から区に対し、承継する生産緑地の一部について、生産緑地法に基づく買取りの申出があった。

区では、当該生産緑地について、用地取得の緊急性、重要性、財政状況等から総合的に判断し、買取りを見送ることとした。あわせて、東京都等に買取りの意向を確認したが、いずれからも買取り意向は無かった。

引き続き、農業に従事することを希望する者が生産緑地を取得できるようあっせんに努めたが成立せず、買取り申出から3か月が経過し行為制限が解除されたため、生産緑地地区の一部を削除する都市計画変更を行うものとする。

都市計画変更案：概要は別紙1のとおり

縦覧図書は別紙2のとおり

4 今後の予定

平成29年10月	都市計画変更案の公告・縦覧
11月	都市環境委員会に縦覧結果について報告
	都市計画審議会に案を付議
	都市計画決定

以 上

1 目黒区生産緑地地区一覧表 (平成29年7月現在)

別紙1

件数No	地区番号	地区名	位置 (住居表示)	面積 (㎡)	備考
1	5	南	南二丁目4番	約 1,050	
2	7	碑文谷	碑文谷三丁目15番	約 2,200	
3	8	東が丘	東が丘一丁目29番	約 1,760	
4	9	東が丘	東が丘一丁目2番	約 1,750	
5	10	東が丘	東が丘一丁目17番	約 1,140	
6	12	八雲	八雲五丁目18番	約 990	
7	13	八雲	八雲五丁目8番	約 1,310	
8	14	八雲	八雲五丁目11番	約 520	
9	17	柿の木坂	柿の木坂一丁目25番	約 530	
10	18	柿の木坂	柿の木坂一丁目19番	約 990	
11	22	八雲	八雲三丁目28番	約 810	
12	23	八雲	八雲三丁目28番	約 1,650	
13	24	八雲	八雲三丁目24・25番	約 5,870	変更予定地
14	25	自由が丘	自由が丘三丁目16番	約 580	
計				約 21,150	

2 都市計画変更案の内容

地区番号	変更前	位置	変更内訳		変更後	摘要
	面積		削除	追加	面積	
24	5,870㎡	(住居表示) 八雲三丁目24番 (地番) 八雲三丁目132番1の一部	370㎡		5,500㎡	一部削除
変更 のない 地区	計13件 計15,280㎡				計13件 計15,280㎡	
計	14件 21,150㎡				14件 20,780㎡	

理由

買取申し出に伴う行為制限の解除により、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を削除する

## 東京都計画生産緑地地区の変更（目黒区決定）

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 2.08ha

## 第2 削除を行う位置及び区域

名 称		位 置	削除面積	備 考
番号	地区名			
24	八雲	目黒区八雲三丁目地内	約 370 m <sup>2</sup>	地区の一部
計	1件		約 370 m <sup>2</sup>	

「区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

買取り申出に伴う行為制限の解除により、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	
24	約 5,870 m <sup>2</sup>	目黒区 八雲三丁目地内	約 370 m <sup>2</sup>		約 5,500 m <sup>2</sup>	一部削除
変更 のない 地区	計 13 件 計 15,280 m <sup>2</sup>				計 13 件 計 15,280 m <sup>2</sup>	
計	14 件 約 21,150 m <sup>2</sup>				14 件 約 20,780 m <sup>2</sup>	→2.08ha

### 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 14 件 → 14 件 約 2.12ha 約 2.08ha

## 都市計画の案の理由書

### 1 都市計画の種類

東京都市計画生産緑地地区

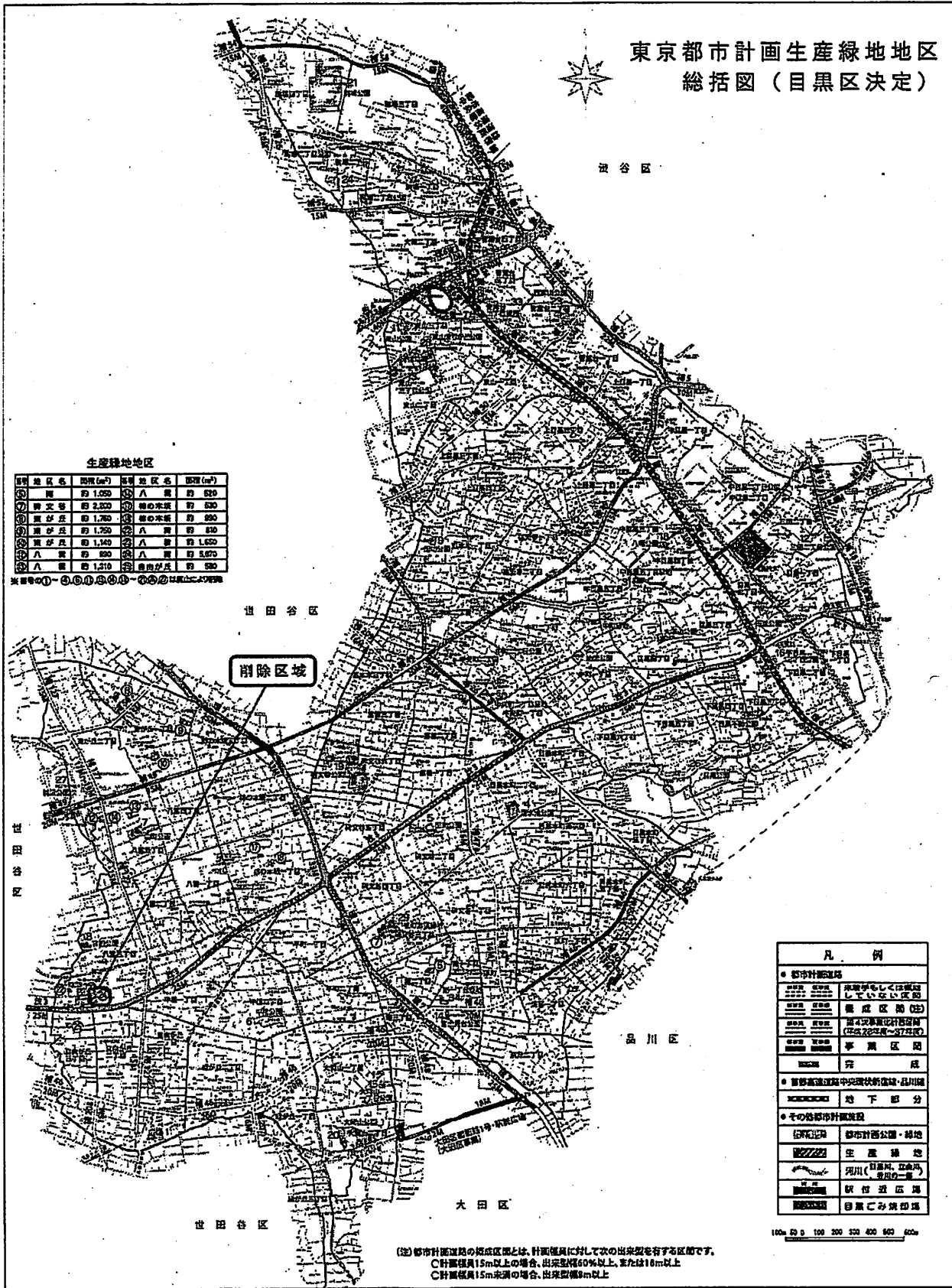
### 2 理由

目黒区八雲三丁目24番の生産緑地地区において、農業従事者が死亡したとして、平成29年4月25日付けで、「生産緑地買取申出書」の提出があり受理した。

生産緑地法の規定に基づき、区及び政令で定められた法人に買取希望を確認するとともに、農業従事希望者が生産緑地を取得できるよう産業経済・消費生活課にあっせんの協力を依頼し、生産緑地の保全について確認を行ったが、買取希望者、農業従事希望者ともにいない結果となった。

生産緑地法第14条の規定に基づき、買取申出日から3か月が経過し、行為制限が解除されたことから、生産緑地としての要件を満たさなくなるため、都市計画法第21条の規定に基づき、生産緑地地区を削除する必要がある。

東京都市計画生産緑地地区  
総括図（目黒区決定）



生産緑地地区

地区名	面積(m <sup>2</sup> )	地区名	面積(m <sup>2</sup> )
① 目黒	1,050	⑧ 八雲	520
② 駒木	2,320	⑨ 駒の木	520
③ 駒の木	1,760	⑩ 駒の木	520
④ 駒の木	1,760	⑪ 駒の木	520
⑤ 駒の木	1,760	⑫ 駒の木	520
⑥ 駒の木	1,760	⑬ 駒の木	520
⑦ 駒の木	1,760	⑭ 駒の木	520

※ ①～⑭は、生産緑地地区の範囲を示す。

凡例

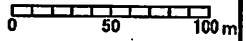
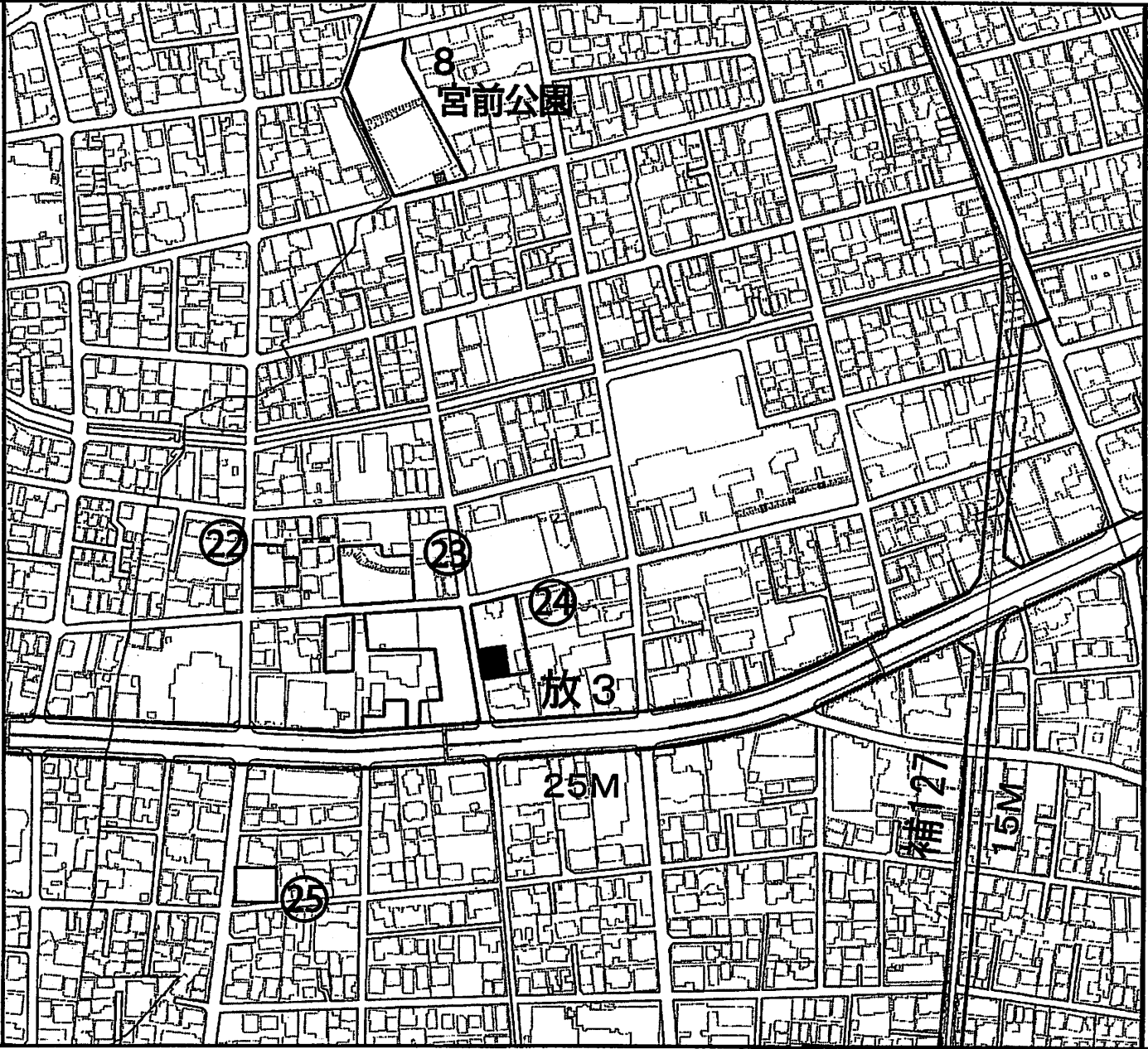
● 都市計画道路	● 都市計画道路の敷設区域とは、計画図員に対して次の出来型を有する区域です。
○ 都市計画道路の敷設区域とは、計画図員に対して次の出来型を有する区域です。	○ 計画幅員15m以上の場合、出来型幅60%以上、または16m以上
○ 計画幅員15m未満の場合、出来型幅8m以上	
● 都市計画道路	● 都市計画公園・緑地
● 生産緑地	● 河川（目黒川、品川川、世田谷川）
● 河川	● 駅前広場
● 駅前広場	● 目黒こみどり場

(注) 都市計画道路の敷設区域とは、計画図員に対して次の出来型を有する区域です。  
 ○ 計画幅員15m以上の場合、出来型幅60%以上、または16m以上  
 ○ 計画幅員15m未満の場合、出来型幅8m以上

100m 0 100 200 300 400 500 600

東京都市計画生産緑地地区計画図（目黒区決定）

縮尺式千五百分の一

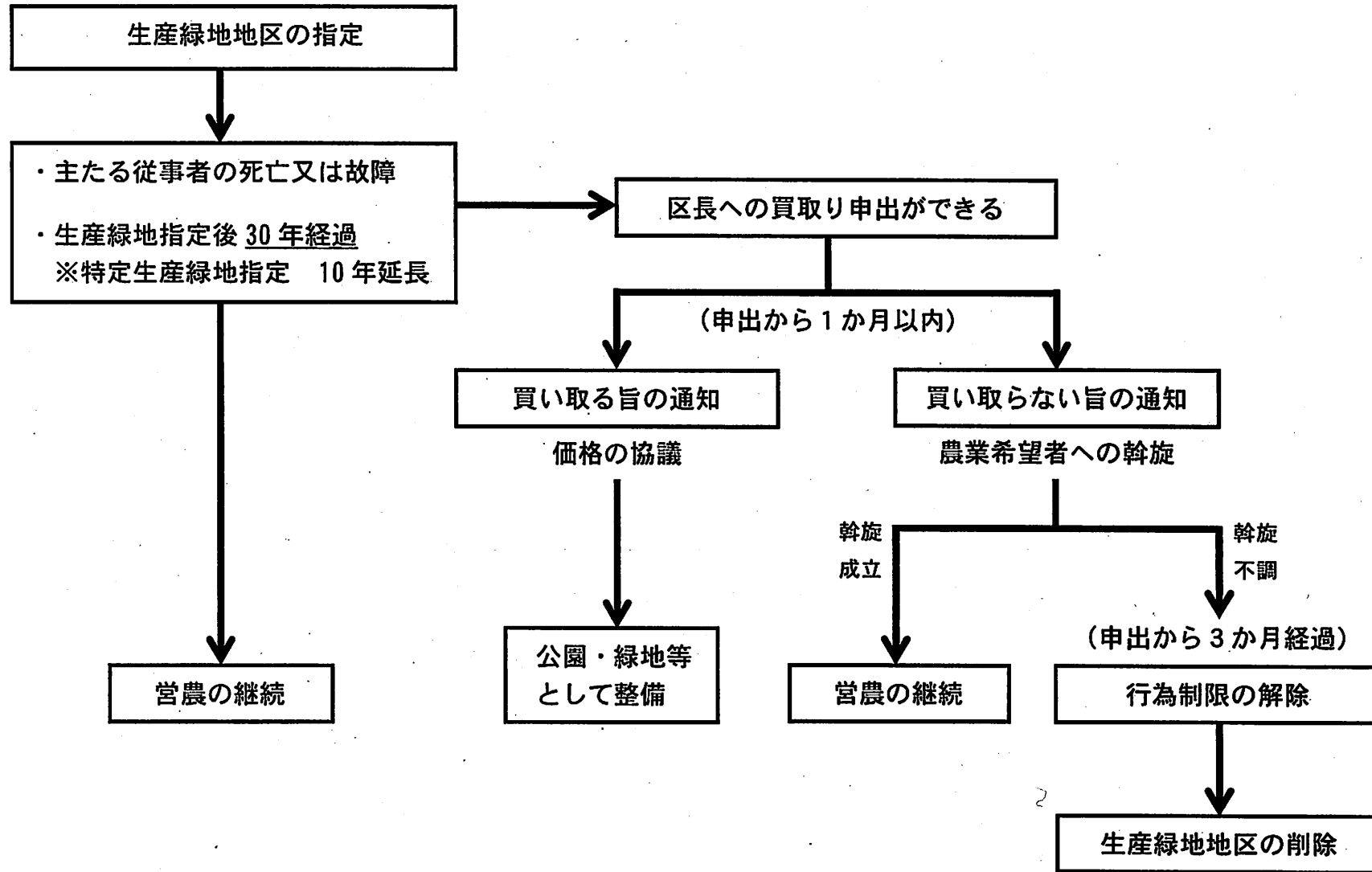


凡例	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black;"></span>	今回削除する区域

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) 29都市基街都第103号、平成29年7月12日

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分の1地形図を利用して作成したものである。  
 (承認番号) 29都市基交第30号、平成29年6月20日

# 生産緑地地区の指定・削除の流れ





## 生産緑地法（抜粋）

（生産緑地地区に関する都市計画）

第三条 市街化区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項の規定による市街化区域をいう。）内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のものの区域については、都市計画に生産緑地地区を定めることができる。

一 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。

二 五百平方メートル以上の規模の区域であること。

三 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

2 市町村は、公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、前項第二号の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域の規模に関する条件を別に定めることができる。

（生産緑地地区内における行為の制限）

第八条 生産緑地地区内においては、次に掲げる行為は、市町村長の許可を受けなければ、してはならない。

一 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築

二 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更

三 水面の埋立て又は干拓

（生産緑地の買取りの申出）

第十条 生産緑地（生産緑地のうち土地区画整理法第九十八条第一項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合を含む。）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地。この項後段において同じ。）の所有者（以下「生産緑地所有者」という。）は、当該生産緑地に係る生産緑地地区に関する都市計画についての都市計画法第二十条第一項（同法第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定による告示の日から起算して三十年を経過する日（以下「申出基準日」という。）以後において、市町村長に対し、国土交通省令で定める様式の書面をもつて、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。この場合において、当該生産緑地が他人の権利の目的となつているときは、第十二条第一項又は第二項の規定による買い取る旨の通知書の発送を条件として当該権利を消滅させる旨の当該権利を有する者の書面を添付しなければならない。

- 2 生産緑地所有者は、前項前段の場合のほか、同項の告示の日以後において、当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者（当該生産緑地に係る農林漁業の業務に、当該業務につき国土交通省令で定めるところにより算定した割合以上従事している者を含む。）が死亡し、又は農林漁業に従事することを不可能にさせる故障として国土交通省令で定めるものを有するに至ったときは、市町村長に対し、国土交通省令で定める様式の書面をもつて、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。

（生産緑地の買取りの通知等）

第十二条 市町村長は、前条第二項の規定により買取りの相手方が定められた場合を除き、第十条の規定による申出があつた日から起算して一月以内に、当該生産緑地を時価で買い取る旨又は買い取らない旨を書面で当該生産緑地の所有者に通知しなければならない。

2 前条第二項の規定により買取りの相手方として定められた者は、前項に規定する期間内に、当該生産緑地を時価で買い取る旨を書面で当該生産緑地の所有者及び市町村長に通知しなければならない。

3 前二項の規定により買い取る旨の通知がされた場合における当該生産緑地の時価については、買い取る旨の通知をした者と生産緑地の所有者とが協議して定める。

（生産緑地の取得のあつせん）

第十三条 市町村長は、生産緑地について、前条第一項の規定により買い取らない旨の通知をしたときは、当該生産緑地において農林漁業に従事することを希望する者がこれを取得できるようにあつせんすることに努めなければならない。

（生産緑地地区内における行為の制限の解除）

第十四条 第十条の規定による申出があつた場合において、その申出の日から起算して三月以内に当該生産緑地の所有権の移転（相続その他の一般承継による移転を除く。）が行われなかつたときは、当該生産緑地については、第七条から第九条までの規定は、適用しない。

# 都市農地の保全・活用

## 【生産緑地法】

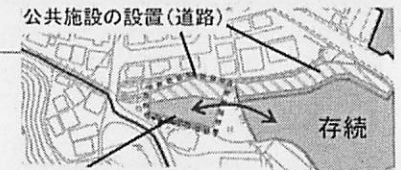
(現行・改正)

### 生産緑地地区に関する都市計画

- ・500㎡以上等の要件に該当する一団の農地(生産緑地地区:13,220ha)
- ▶300㎡以上(政令で規定)で市区町村が条例で定める規模に引下げ可能に
- ※一団性要件の運用緩和(いわゆる道連れ解除への対応)

小規模でも身近な農地を  
きめ細かに保全

税制)新たに対象となる小規模な  
生産緑地にも農地課税を適用



面積要件(500㎡)を下回る  
公共収用等で面積要件を下回ること  
となる生産緑地の保全を可能に

### 生産緑地地区内の行為制限

- ・生産等に必要施設のみ設置可能
- ▶直売所、農家レストラン等の設置を可能に(国家戦略特区の規制改革提案に対応)

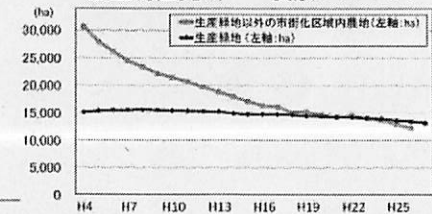
規制緩和による農業経営の支援  
+ 都市住民の満足度向上



### 生産緑地の買取り申出

- ・都市計画決定後30年経過により所有者は市区町村に買取り申出が可能  
(平成34年には約8割の生産緑地が申出期を迎える)
- ▶申出可能時期を10年先送りする特定生産緑地指定制度の創設(土地所有者等の同意を得て市区町村指定)

農家の意向を基に  
将来の保全を確実に



三大都市圏特定市における市街化区域内農地の推移