

## 生産緑地地区の変更について

### 報告事項2

藤沢都市計画生産緑地地区の変更(藤沢市決定)

## 生産緑地地区の制度について①

1

生産緑地地区とは・・・

市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的として指定(都市計画法第8条に規定する「地域地区」の一つ)

生産緑地地区に指定すると・・・

原則、建築物の建築、宅地の造成等が禁止(行為の制限)



農地以外の用途への転用は認められない  
ただし、固定資産税等の税制面で優遇

生産緑地地区に係る行為制限の解除は原則不可



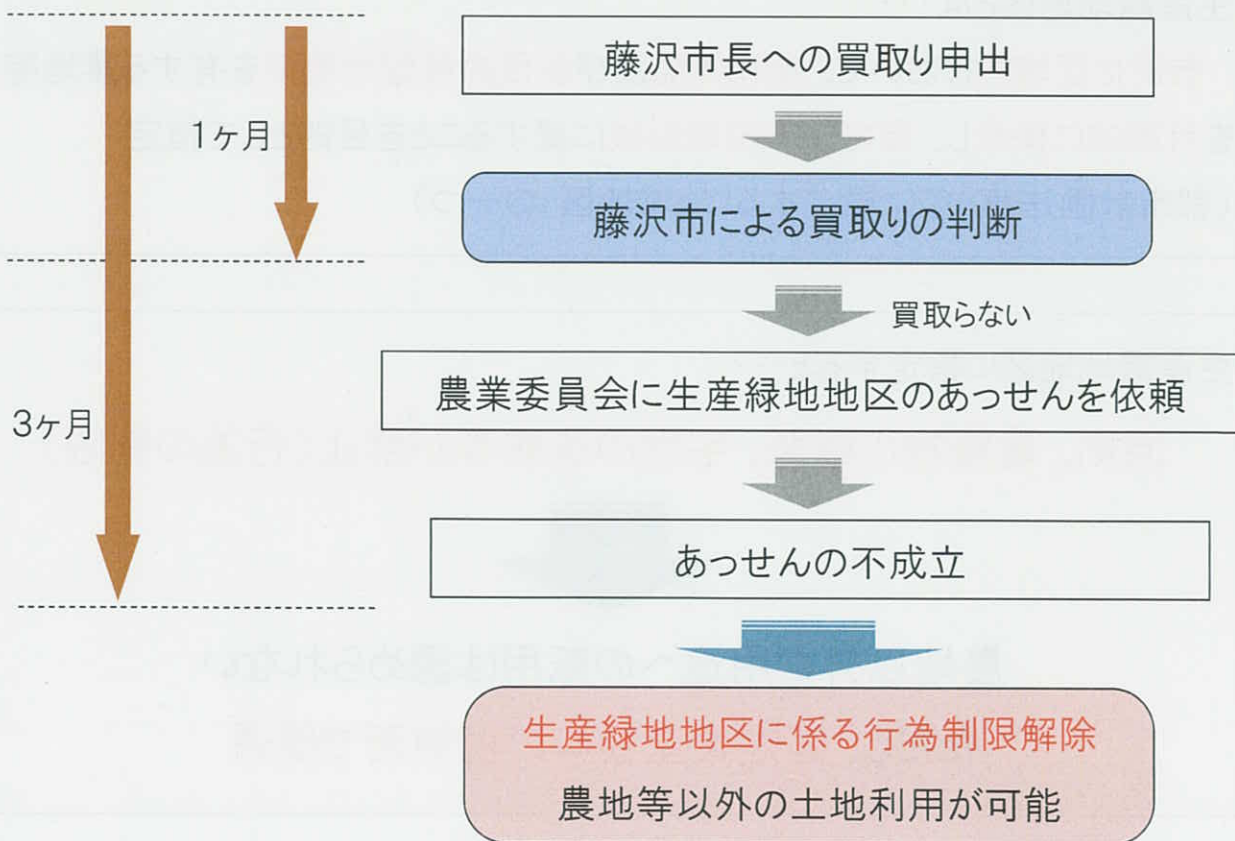
- ①指定の告示日から起算して30年が経過した場合
- ②農業の主たる従事者が死亡した場合
- ③農業の主たる従事者が農業に従事することを不可能にさせる故障をした場合

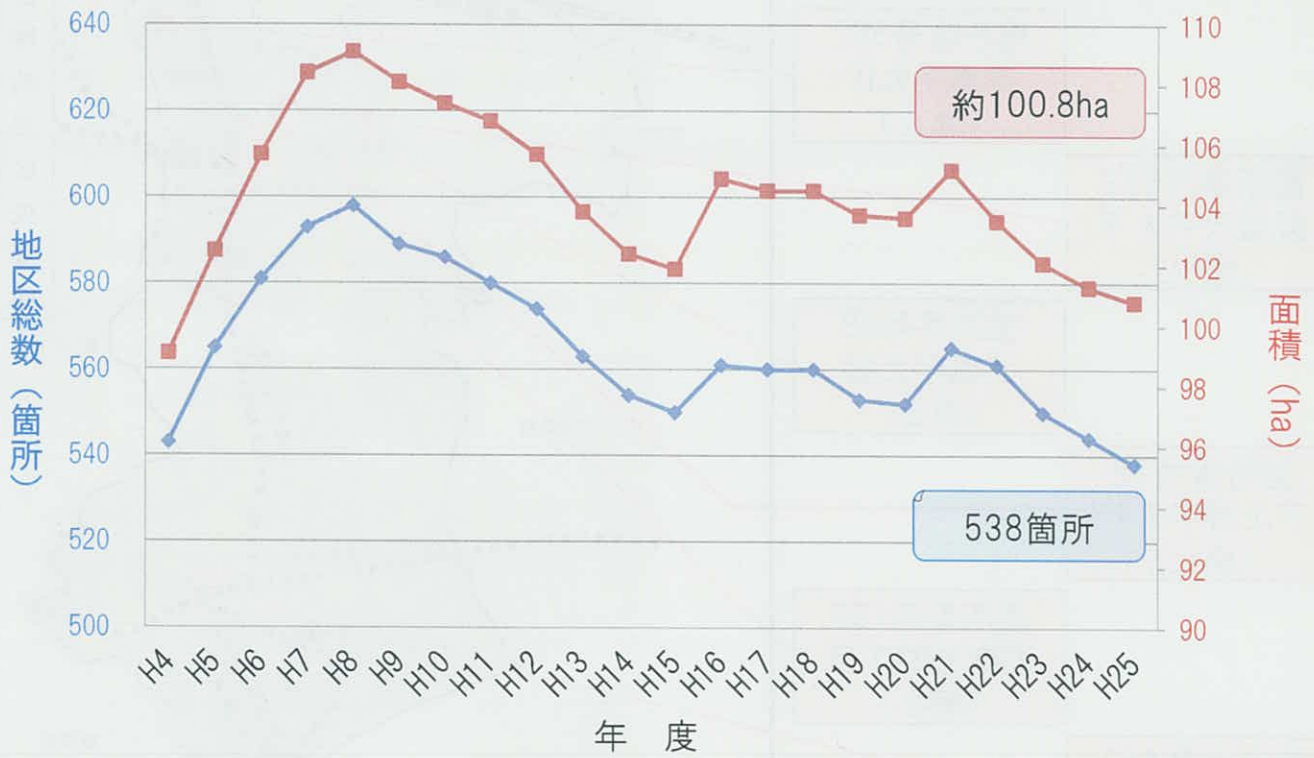


買取りの申出  
(生産緑地法第10条)

藤 沢 市 長

買取り申出にともなう行為制限解除の流れ





2014年(平成26年)1月1日現在

生産緑地地区の都市計画変更(8箇所)

廃止・縮小に係る生産緑地地区

(6箇所 -9,210m<sup>2</sup>)

追加に係る生産緑地地区

(2箇所 +2,970m<sup>2</sup>)

廃止・縮小に係る箇所

箇所番号567  
高倉字丸山  
(廃止)

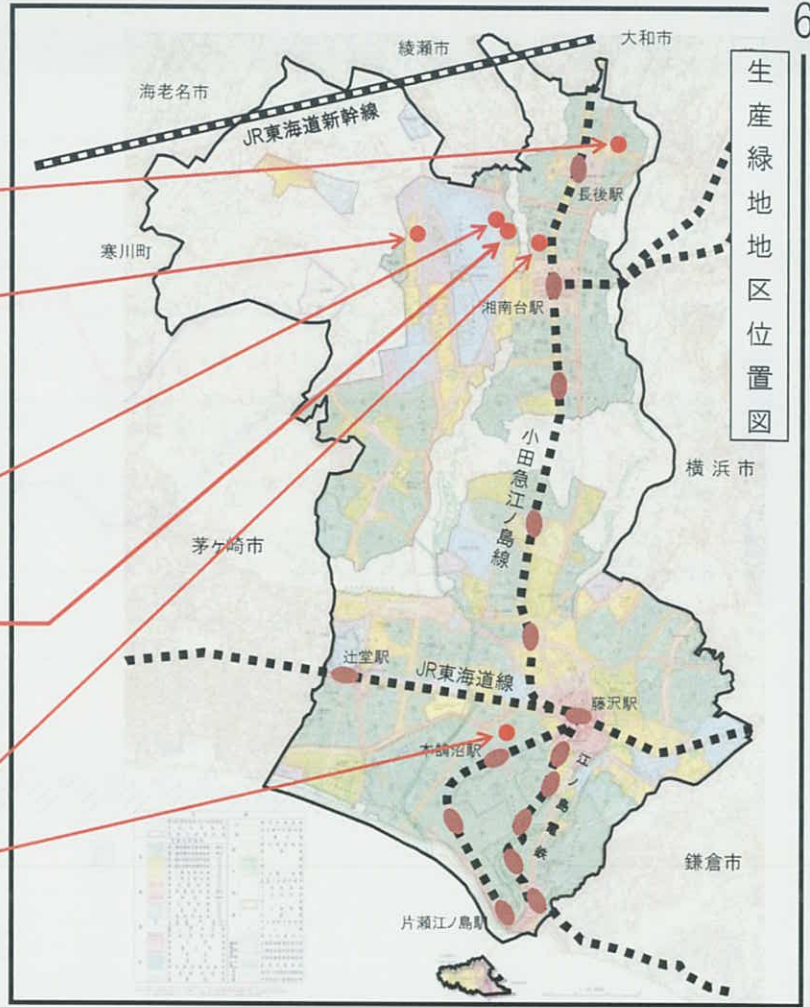
箇所番号602  
菖蒲沢字大平  
(縮小)

箇所番号98  
土棚字土棚  
(廃止)

箇所番号99  
下土棚字五行  
(廃止)

箇所番号159  
湘南台四丁目  
(縮小)

箇所番号452  
本鵠沼二丁目  
(廃止)



生産緑地地区位置図

箇所番号	所在地	都市計画決定面積	(仮換地面積)
98	土棚字土棚地内	990㎡	(510㎡)

廃止



北部第二(三地区)区画整理

土棚

土棚

箇所番号98

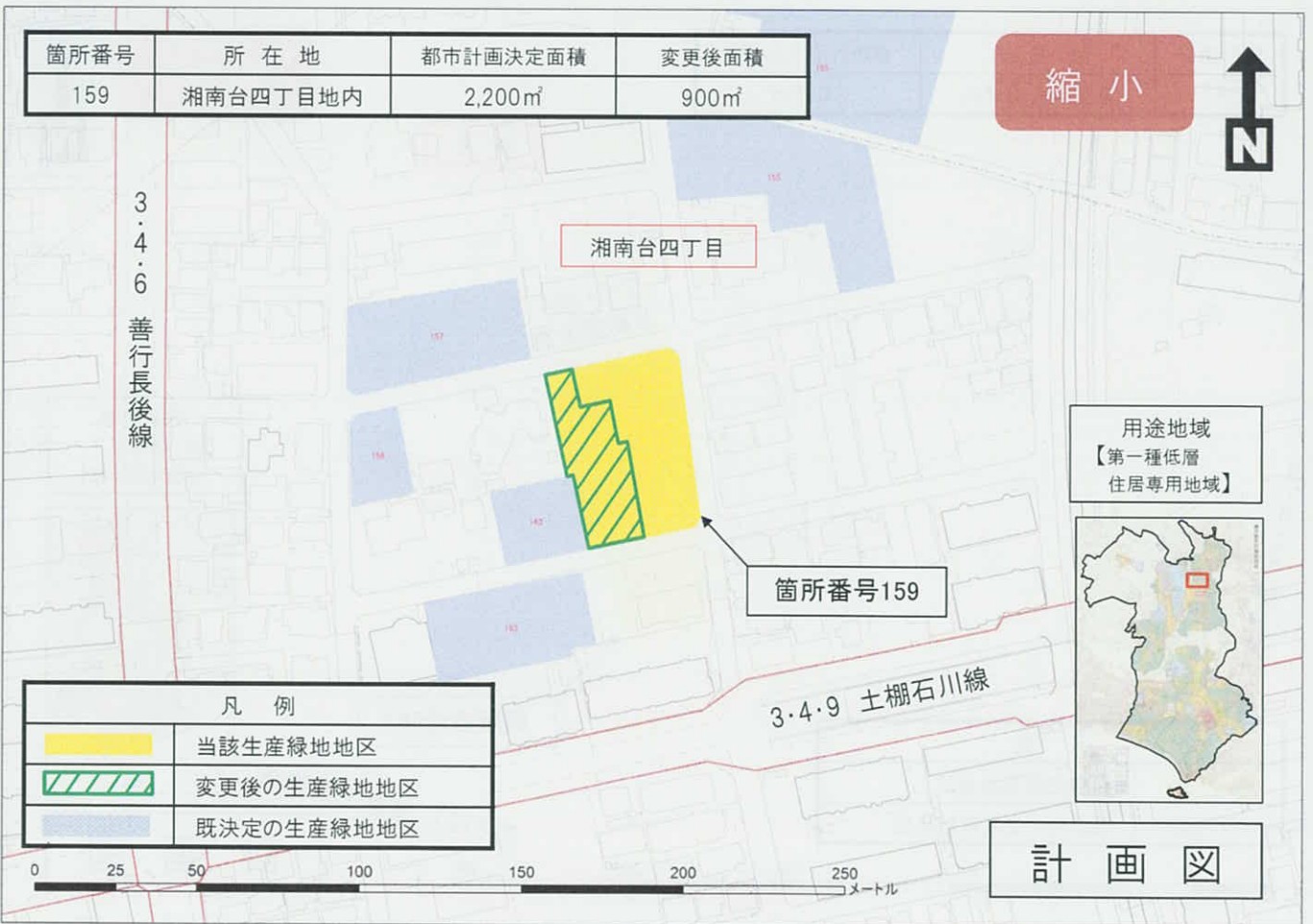
用途地域  
【準工業地域】

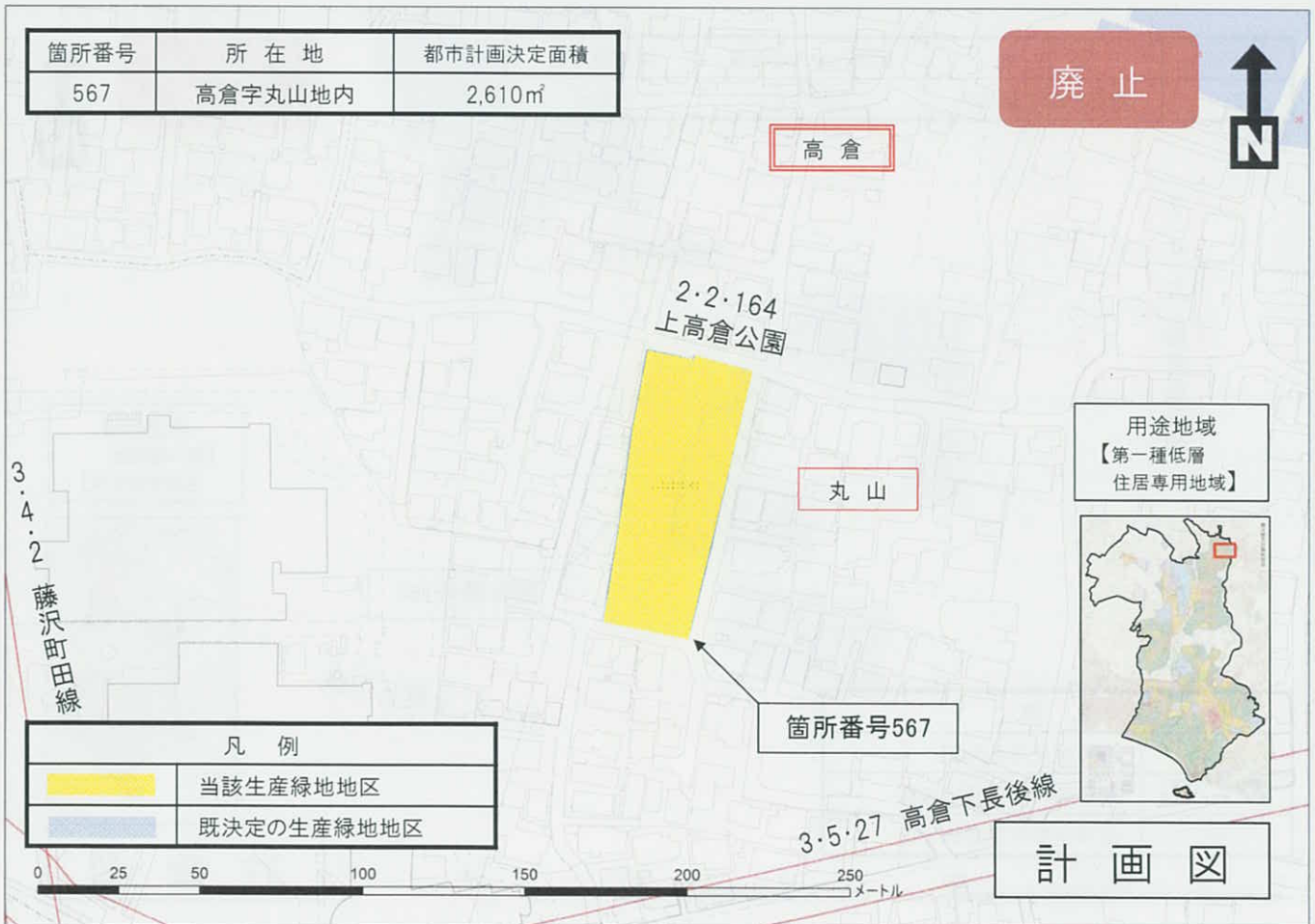
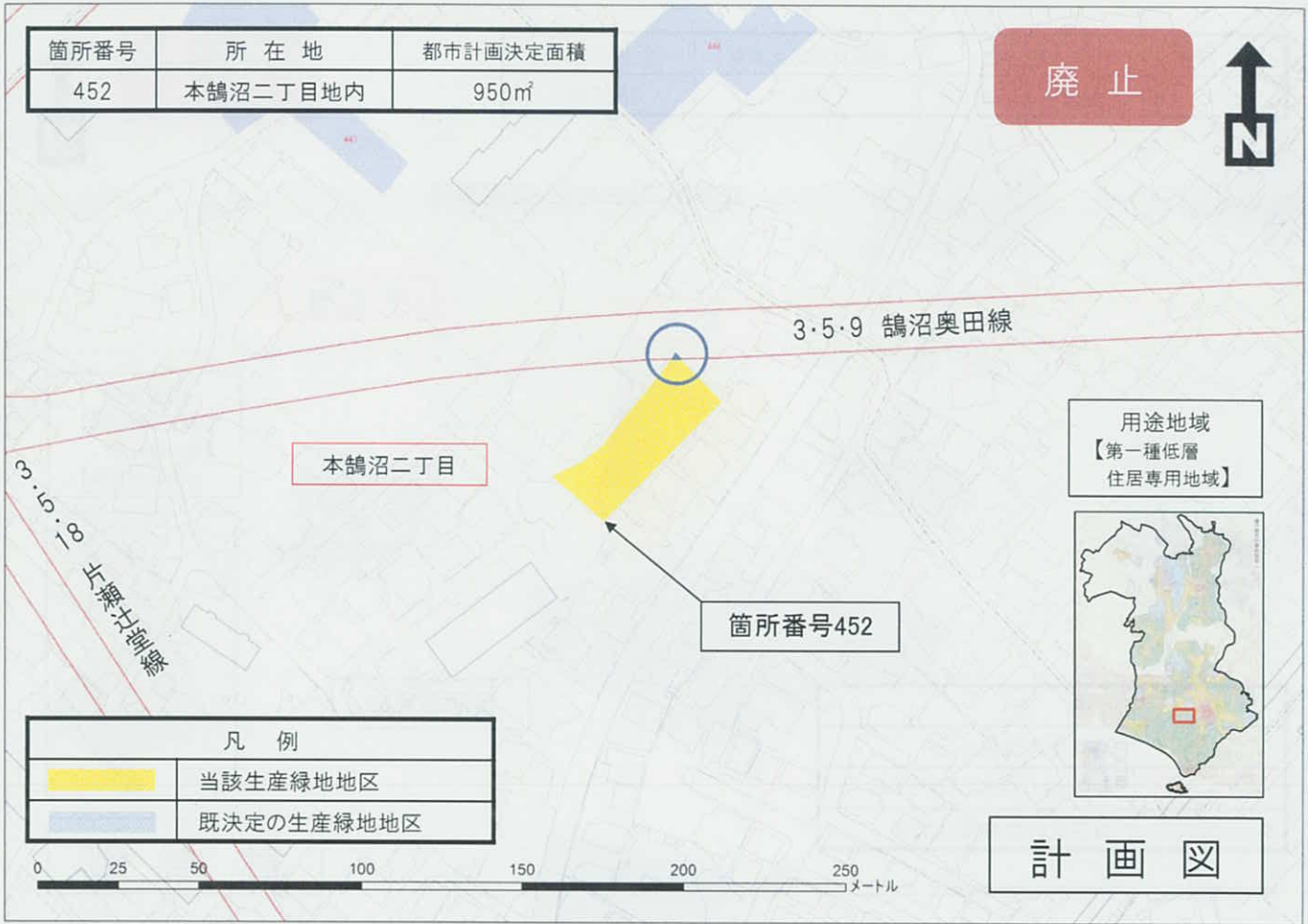


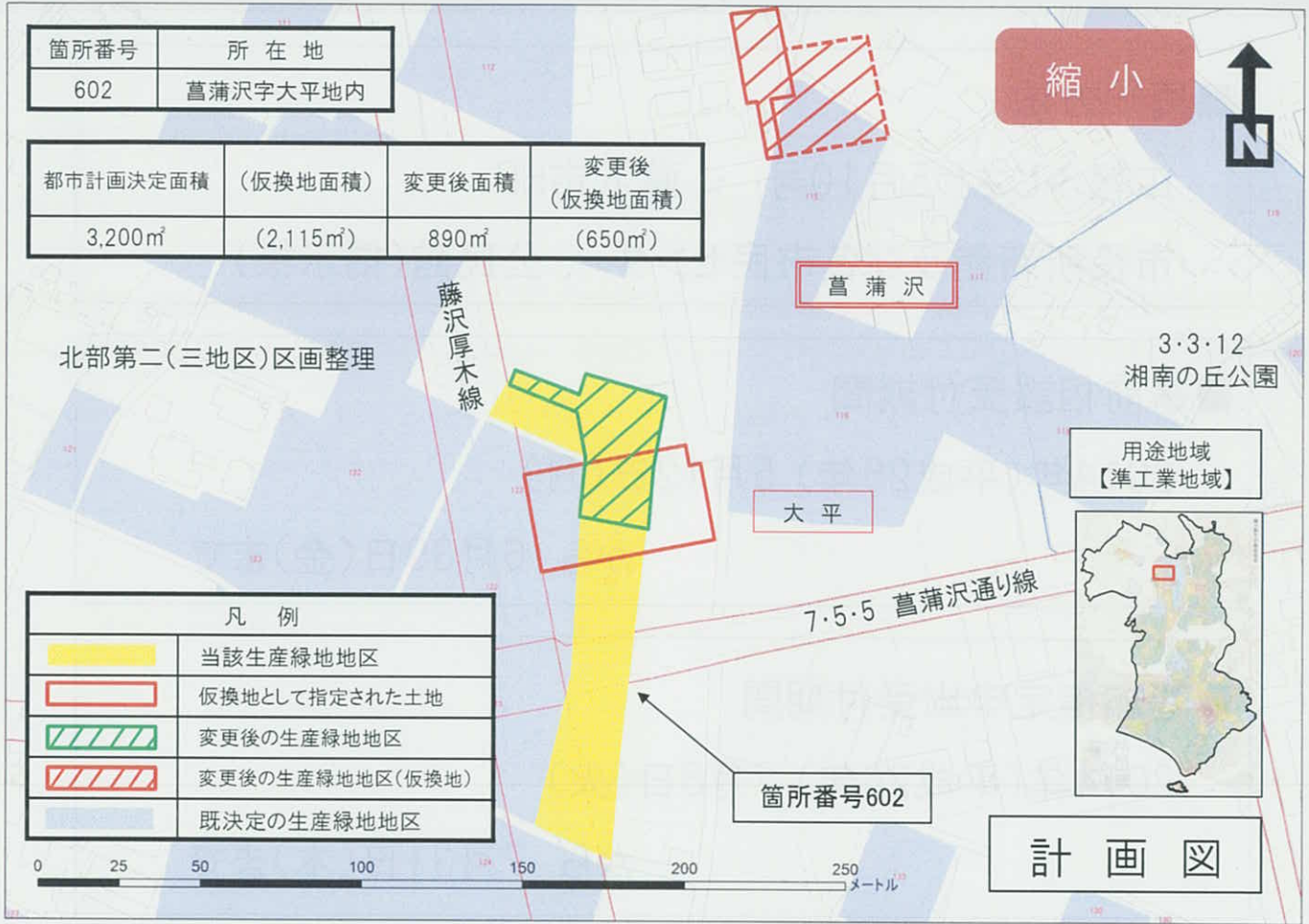
凡例	
	当該生産緑地地区
	仮換地として指定された土地
	既決定の生産緑地地区



計画図



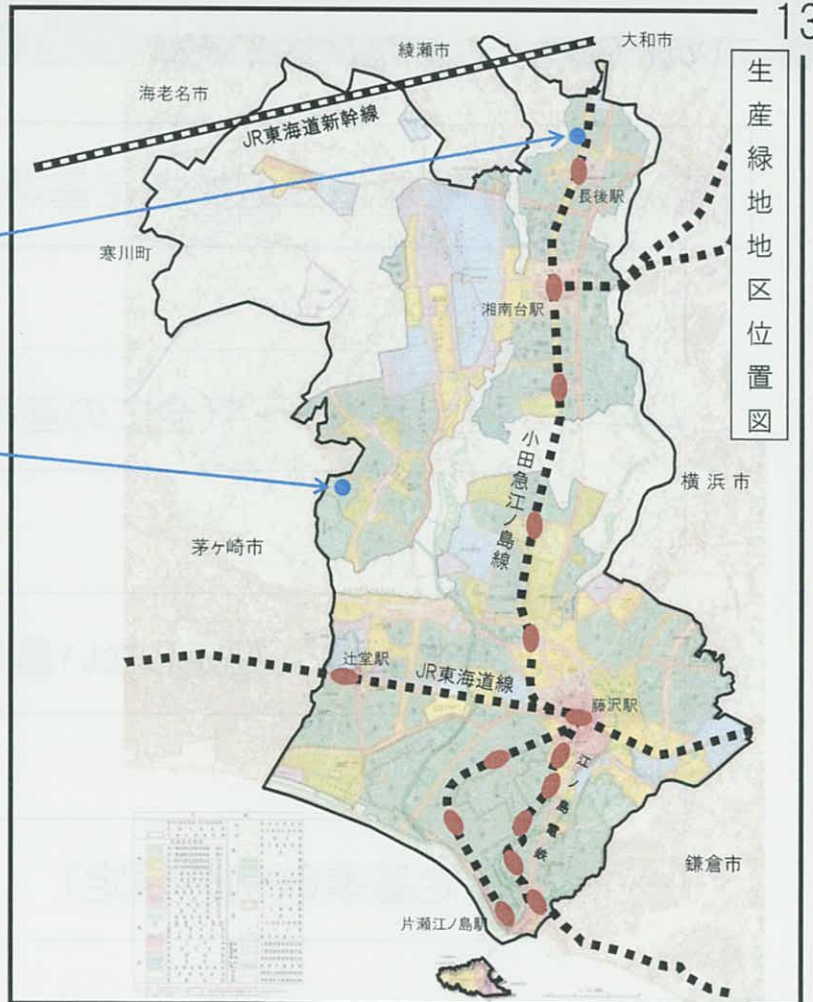




追加に係る生産緑地地区

箇所番号637  
長後字宿中分  
(追加)

箇所番号638  
大庭字小ヶ谷  
(追加)



■周知方法

広報ふじさわ5月10号 ・ 藤沢市HP  
市役所新館及び各市民センター、公民館(掲示板)

■事前相談受付期間

2014年(平成26年)5月12日(月)  
から 6月30日(金)まで

■追加指定申出受付期間

2014年(平成26年)7月8日(火)  
から 7月31日(木)まで

藤沢市生産緑地地区追加指定基準(平成26年5月改正)

指定基準1~4(全ての基準を満たすこと)

指定基準5(指定しない農地等)

指定基準6(例外規定)



生産緑地法第3条第1項第1号に規定する「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る」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 藤沢市都市防災基本計画の総合危険度評価でランク3以上に位置づけられている地区内にあること。
- (2) 原則として、指定しようとする農地等を中心とする半径250メートルの円で囲まれた区域内に2,500平方メートル以上のすでに整備された都市公園法第2条第1項第1号に規定する公園等がないこと。ただし、指定しようとする農地等の面積が1,000平方メートル以上で、幅員6メートル以上の道路に4メートル以上接道しているものについてはこの限りでない。
- (3) 新たに生産緑地地区として指定することにより、すでに指定された生産緑地地区と一体化が図られるものであること。ただし、幅員6メートル以下の道路及び水路等が介在する場合は、追加しようとする農地等と生産緑地地区は接しているものとみなす。
- (4) すでに整備された都市公園法第2条第1項第1号に規定する公園等に接しているものであること。

## 指定基準2 公共施設等としての適地

生産緑地法第3条第1項第1号に規定する「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」とは、次のすべてに該当するものをいう。

- (1) 幅員おおむね2メートル以上の道路に4メートル以上接しているもの。  
ただし、すでに指定された生産緑地地区に接して追加指定をしようとする場合は除く。
- (2) 道路から容易に入ることができる土地で、農地として利用する部分の勾配が30度を超えないもの。
- (3) 隣接地等へ土砂の流出のおそれのないもの。

## 指定基準3 区域の規模

生産緑地法第3条第1項第2号に規定する「500平方メートル以上の規模の区域であること。」とは、一団のものをいい、物理的に一体的な地形的まとまりをもっているものとする。ただし、当該区域の中に幅員6メートル以下の道路及び水路等がある場合は一団のものとする。なお、この場合、介在する道路及び水路等の面積は生産緑地地区の面積には算入しないものとする。

生産緑地法第3条第1項第3号に規定する「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。」とは、次のすべてに該当するものとする(ただし(1)については、ア、イのいずれか)。

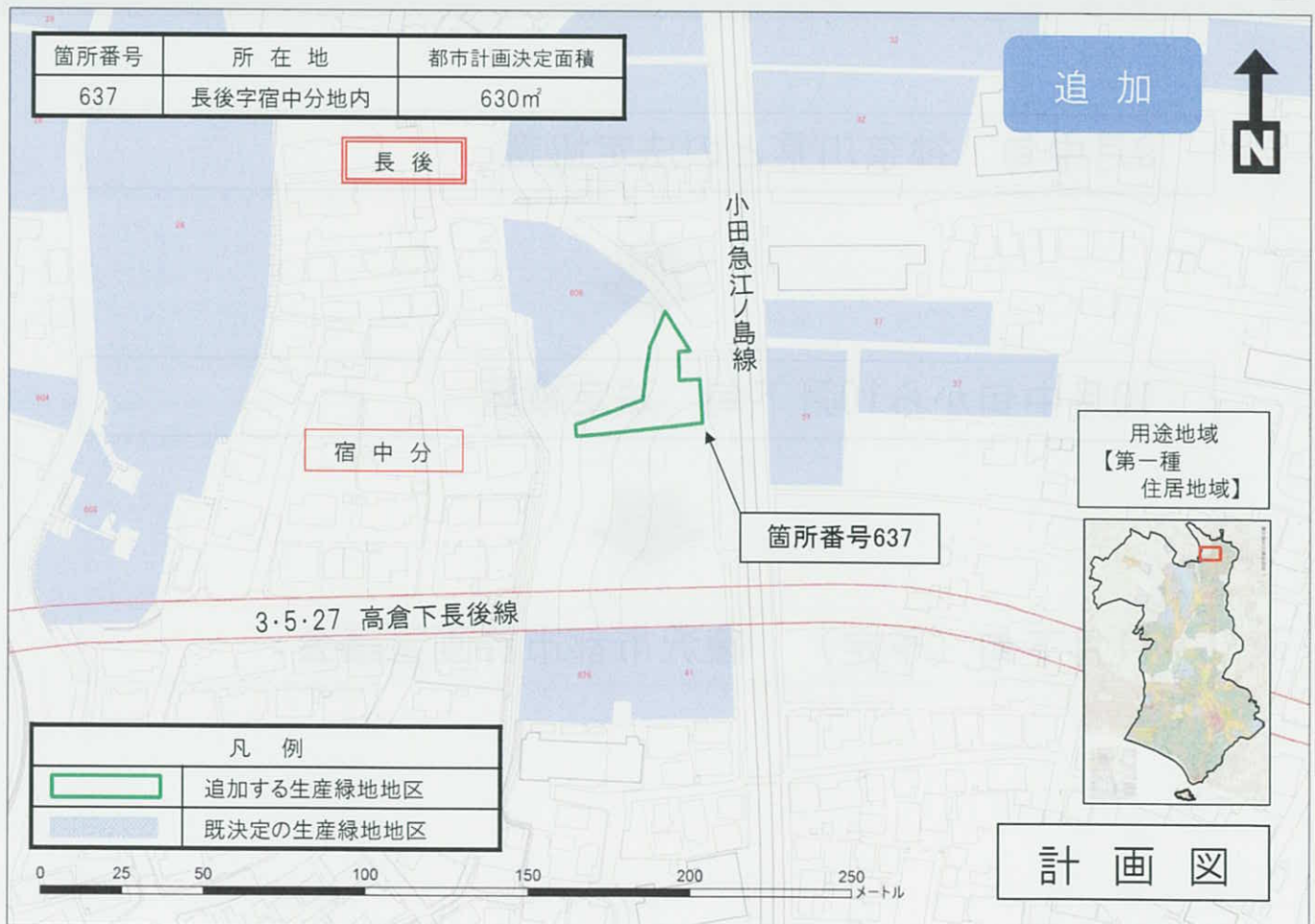
- (1) 30年間営農できるものであり、次に掲げる条件のいずれかに該当するものとする。
  - ア 主たる農業従事者と見込まれるものの年齢が60歳以下であること。
  - イ 主たる農業従事者と見込まれるものの年齢が60歳を超える場合は、60歳以下の後継者がいること。
- (2) 適正な肥培管理がされており、隣接家屋の庭等との区分が明らかなものであるものとする。このとき、果樹園又は植木畑である場合は、施肥、雑草の刈り込み又は剪定等が行われており、果実又は植木が出荷可能な状態であるものとする。

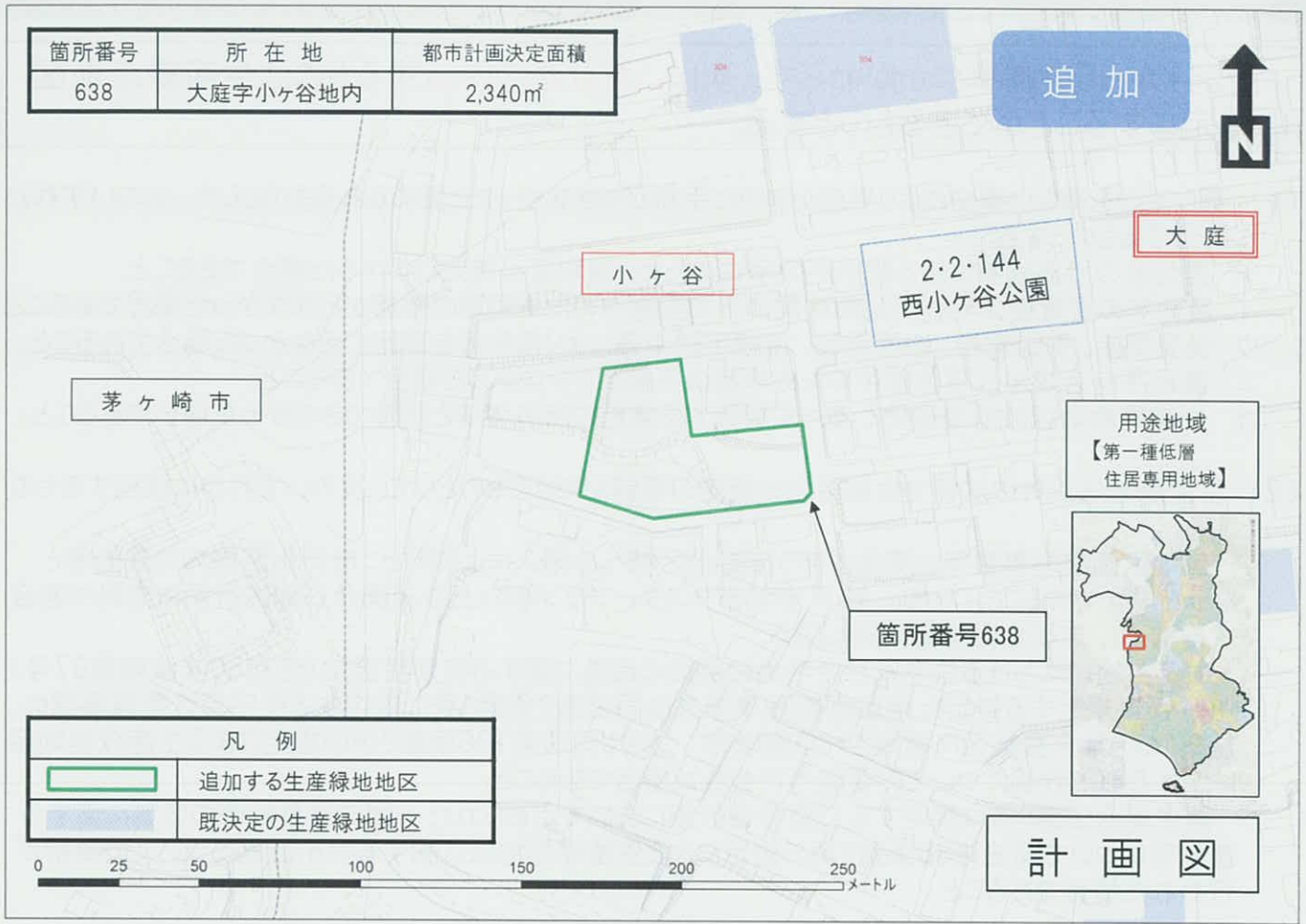
計画的なまちづくりを推進するため、前記1から4の基準にかかわらず、次のいずれかに該当する農地等は、原則として生産緑地地区に指定しないものとする。

- (1) すでに道路、公園等の都市基盤施設が設置されている区域における商業地域内のもの。
- (2) 都市計画法第59条の規定による認可若しくは承認を受けて行われている都市計画事業により整備される道路、公園等の都市計画施設の区域又は都市計画事業によらず都市計画施設の管理者が当該都市計画施設の管理法に基づき整備する場合において当該都市計画施設の区域決定の公示等が行なわれた区域と重複しているもの。
- (3) 現況が農地等であっても、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項第7号及び第5条第1項第6号の規定に基づく手続きが行われているもの。  
ただし、生産緑地法第8条第2項の農林漁業を営むために必要となるものに転用されている場合を除く。

前記1から5の基準にかかわらず、次にいずれかに該当するものは生産緑地地区に指定をすることができるものとする。

- (1) 真にやむを得ない事由により平成4年中に手続ができなかったと認められるものとして、次のいずれかに該当するものとする。
  - ア 農地等の所有権等に係る裁判が係争中のため、権利者が確定しなかった場合であること。
  - イ 農地等の賃貸借の契約が公的機関の下で調整中のため同意の確認がとれなかった場合であること。
  - ウ 後見開始、失踪宣告、地籍混乱、相続手続中等により権利者を確定できなかった場合であること。
  - エ 農地所有者等が入院加療中のため申出の手続ができなかった場合であること。
  - オ 生産緑地地区の指定規模に満たず隣接する農地の所有者等と調整できなかった場合であること。
- (2) 生産緑地法以外の法律で生産緑地の指定の要請ができるものとして、次のいずれかに該当するものとする。
  - ア 土地区画整理事業等の実施に伴う市街化区域への編入により新たに市街化区域内の農地等となった場合であること。ただし、藤沢市都市マスタープラン等の上位計画及び地区計画の方針に適合するもので、市街化区域編入時に限る。
  - イ 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(昭和50年法律第67号)第10条に規定する特定土地区画整理事業又は同法第2条第4号に規定する住宅街区整備事業の施行により集合農地区に換地される農地等について同法第106条第3項の規定による生産緑地地区に関する都市計画についての要請が行われた場合であること。
  - ウ 農住組合法第9条に規定する交換分合計画において定められた一団の営農地等の区域に属する農地等について同法第88条第2項の規定による生産緑地地区に関する都市計画についての要請が行われた場合であること。





## 今 後 の 予 定

9月中旬 神奈川県との法定協議



10月中旬から10月下旬 法定縦覧



11月下旬（予定） 藤沢市都市計画審議会