

藤沢市特定生産緑地指定基準（案）

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項の規定による生産緑地地区について、良好な都市環境の形成を図るうえで特に有効として、次に定める基準1から3に適合した場合、生産緑地法第10条の2第1項の規定により特定生産緑地に指定するものとする。

指定基準1 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」として、次のすべてに該当するもの。ただし、指定当時の生産緑地地区の区域設定を原則、変えないものは除く。

- (1) 建築基準法第43条の規定に適合するもの。ただし、次のいずれかに該当するものを除く。
 - ア すでに定められた生産緑地地区に接し、一体となるもの。
 - イ 定めようとする農地等の全部または一部が、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いない道路、公園等の都市計画施設の区域と重複し、かつ、幅員がおおむね2メートル以上の道等（以下「道等」という。）に接し、農地等として適正に管理できる状態にあるもの。
 - ウ 藤沢市緑の基本計画に基づく緑地等の保全が必要な地域内にあり、かつ、道等に接し農地等として適正に管理できる状態にあるもの。
- (2) 建築基準法第42条に規定する道路又は道等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) おおむね整形な形状であること（すでに定められた生産緑地地区に接し、整形化を図るものを含む。）。

指定基準2 区域の規模

生産緑地法第3条第2項に規定する「区域の規模に関する条件」として、300平方メートル以上のもの。また、同条第1項の「一団のもの」とは、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。ただし、指定当時の生産緑地地区の区域設定を原則、変えないものは除く。

指定基準3 農林漁業継続可能条件

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。」として、次のすべてに該当するもの。

- (1) 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、果樹園又は植木畑等である場合は、施肥、雑草の刈り込み又は剪定等が行われており、出荷可能な状態であるものとする。
- (2) 隣接地等へ土砂の流出のおそれのないもの。

附 則

この基準は、令和2年 月 日から施行する。

生産緑地法（抜粋）

（生産緑地地区に関する都市計画）

第3条 市街化区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1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 500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。
- 3 生産緑地地区に関する都市計画の案については、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（昭和五十年法律第六十七号）第百六条第三項又は農住組合法（昭和五十五年法律第八十六号）第八十八条第二項の規定による要請があつた土地の区域に係るものを除き、当該生産緑地地区内における農地等利害関係人の同意を得なければならない。
- 4 前項の「農地等利害関係人」とは、農地等（土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）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農地等にあつては、当該農地等に対応する従前の土地。以下この項において同じ。）について所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した永小作権、先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びこれらの権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人をいう。

（特定生産緑地の指定）

第10条の2 市町村長は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺の地域における公園、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、当該申出基準日以後においてもその保全を確実にすることが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる。

- 2 前項の規定による指定（以下単に「指定」という。）は、申出基準日までに行うものとし、その指定の期限は、当該申出基準日から起算して十年を経過する日とする。
- 3 市町村長は、指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地に係る農地等利害関係人（第三条第四項に規定する農地等利害関係人をいう。以下同じ。）の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会。第十条の四第三項において同じ。）の意見を聴かなければならない。
- 4 市町村長は、指定をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該特定生産緑地を公示するとともに、その旨を当該特定生産緑地に係る農地等利害関係人に通知しなければならない。

『 藤沢市特定生産緑地指定基準取り扱い 』(案)

- 平成4年の指定当時の基準（都計第278号県通知 生産緑地地区指定の基本方針「第2 生産緑地地区に関する都市計画の決定」）において、優良な農地として保全すべき農地の区域を積極的に指定することとしており、藤沢市も肥培管理がなされている市街化区域内農地を指定してきた。
- そのため、今回の特定生産緑地の指定に関しては、原則、指定されている生産緑地地区について、希望される場合は、特定生産緑地に指定していくこととする。

(指定基準 1)

- 生産緑地については、その取り扱いが変遷しており、単純に農地としての優良性だけでなく、公共施設等への活用もより重視され、平成16年に接道要件等が本市の生産緑地地区の指定基準に追加されている。
- 特定生産緑地の指定に当たっては、できる限り、現在の生産緑地地区の指定基準に合致することが望ましいが、接道要件など、物理的に困難な状況も想定されるため、指定当時の区域設定を原則、変えないものについては、その基準から除くこととする。
- ただし書き「原則」については、相続税の関係などで一部処分が必要となった場合に接道要件を満たさないものが指定できなくなるためであり、恣意的に接道要件がなくなるような区域設定は認めないこととする。

(指定基準 2)

- 区域の規模については、平成30年度から300㎡から指定可能としており、当初指定の生産緑地地区についても、一部解除の際に、300㎡以上残すことで特定生産緑地として指定可能とする。
- ただし書き「原則」については、指定基準1と同様。

(指定基準 3)

- 指定希望のある生産緑地地区は基本的に特定生産緑地に指定をしたいが、一方で、指定から30年が経過する中で、適正な肥培管理がされておらず、生産緑地としての営農を指導している地区も散見されるため、特定生産緑地の指定に当たっては、適正な肥培管理を求めていくこととする。
- 適正な肥培管理については、指定の希望があった農地について、都市計画課が現地確認を行うこととし、農地として耕作可能な状態であることを確認していく。また、適正な肥培管理がされているかの判断が難しい場合には、農業委員会と協議する。（雑草処理だけでなく、畝づくり等の耕作ができる状況が必要。生産緑地地区の一部が適正に管理されていない場合、その部分について、適正管理を求めていく。）
- 肥培管理が確認できない場合には、2022年11月の最終期限までに適正な肥培管理を行ってもらおう。（実質的には、2022年8月の都市計画審議会まで）
- 隣接地等への土砂流出については、適正な農地管理という面から実施してもらおう。

(その他)

- 地積更正による面積の変更など、指定当時の状況と現状が異なる場合には、都市計画変更を併せて行う。
- 他法令違反の場合（低層住居専用地域への単独倉庫の設置など建築基準法違反）には、関係課との情報共有を図りつつ、生産緑地法として判断する。