

報告事項 1

藤沢都市計画生産緑地地区の変更について

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)

(現行の生産緑地法による藤沢市で最初の生産緑地地区の指定は平成4年)

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)



30年間の営農の義務があり、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の優遇や相続税の納税猶予制度の適用がある。

(社会情勢)

- 人口減少に伴う宅地需要の沈静化等による農地転用の必要性の低下
- 東日本大震災を契機とした防災意識の向上による避難場所等としての農地の役割への期待
- 都市環境の改善や緑のやすらぎ、景観形成に果たす役割への期待
- 学校教育や農業体験を通じた農業に対する理解と地域コミュニティ意識の高まり
…等

(国の動向)

- 平成28年に都市農地が「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置づけの転換
- 平成29年の法改正により生産緑地地区の面積を条例で300㎡(政令で規定)まで引下げ可能
- コンパクトなまちづくり



(藤沢市の対応)

本市においては、生産緑地地区の面積要件を平成30年に500㎡以上から300㎡以上に引下げ、指定要件を緩和した。

また、指定から30年経過する生産緑地地区については、その9割にあたるものを特定生産緑地に移行し、都市に「あるべきもの」として、緑地機能の保全が図られている。

藤沢市の生産緑地
488箇所
約89.7ha



当初指定から30年経過した生産緑地
410箇所
約75.9ha (100%)



特定生産緑地に移行
約69.0ha (91%)

※全国:89.3%



特定生産緑地に移行しない
約6.9ha (9%)



買取り申出の箇所
37箇所 (廃止・縮小)
約4.0ha (約39,510㎡)

生産緑地地区の都市計画変更(43箇所)

追加・拡大に係る生産緑地地区

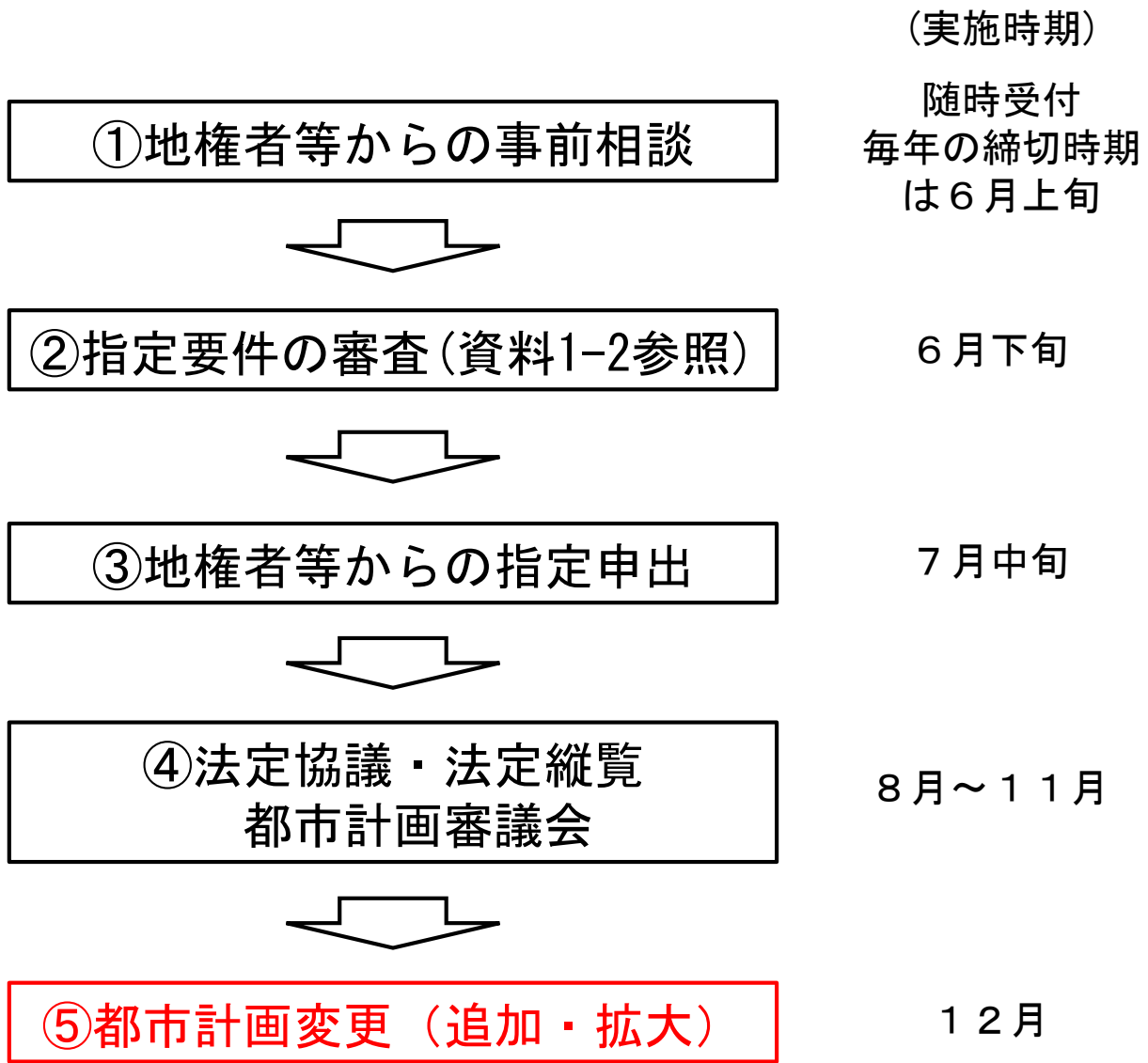
第3条第1項及び第2項 (2箇所 + 約900m²)

廃止・縮小に係る生産緑地地区(30年経過)

第10条第1項 (37箇所 - 約39,510m²)

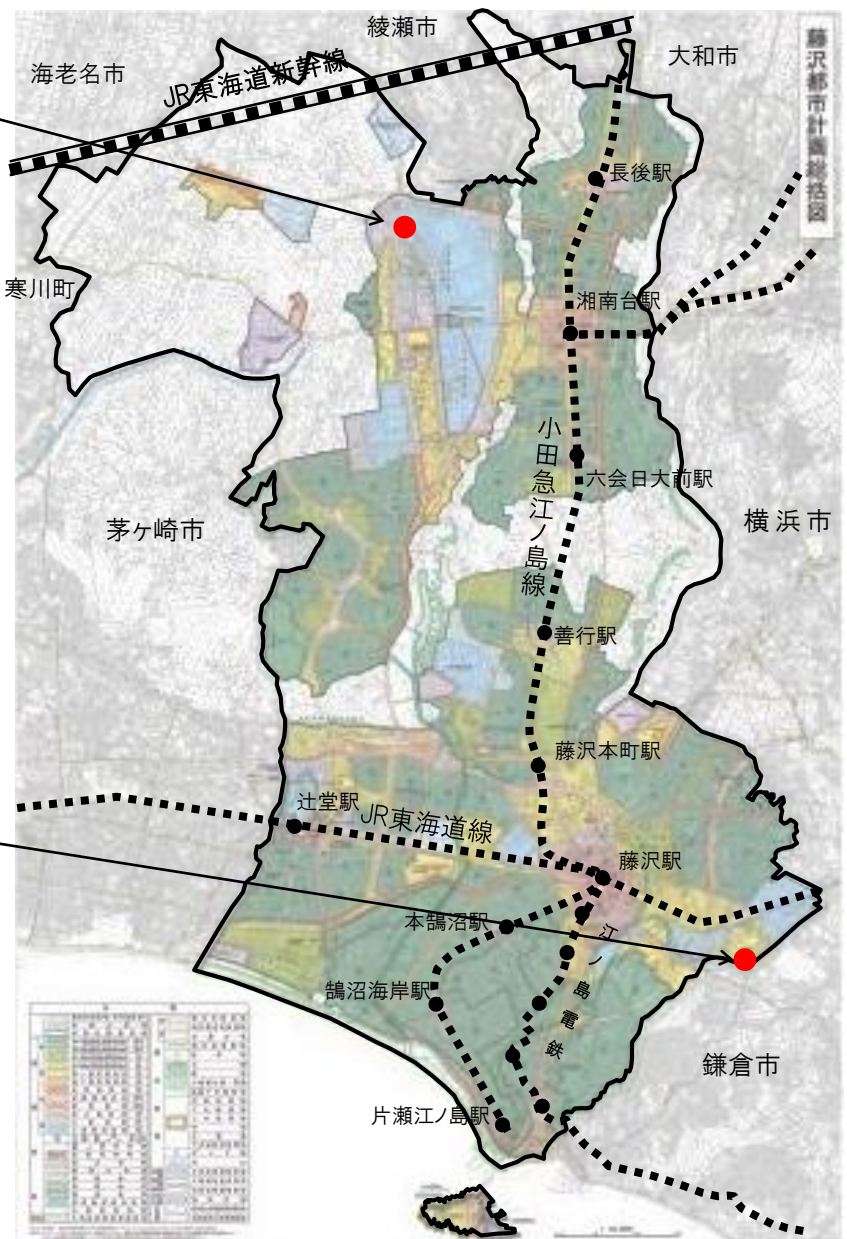
廃止・縮小に係る生産緑地地区(死亡・故障)

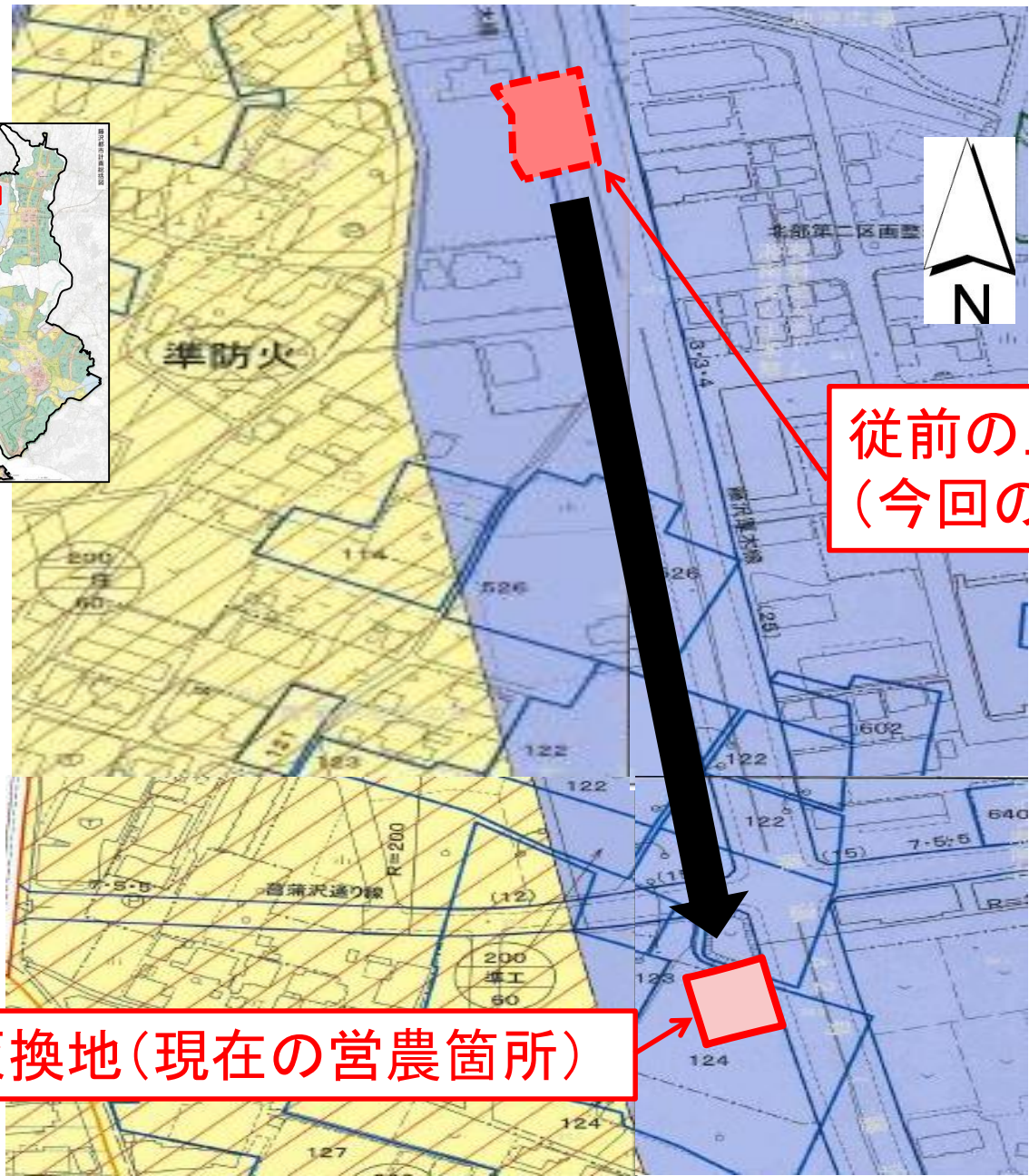
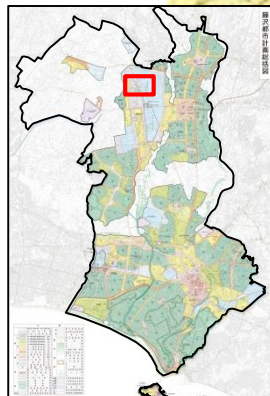
第10条第2項 (4箇所 - 約4,540m²)



箇所番号648(追加)
菖蒲沢字仲ノ桜地内

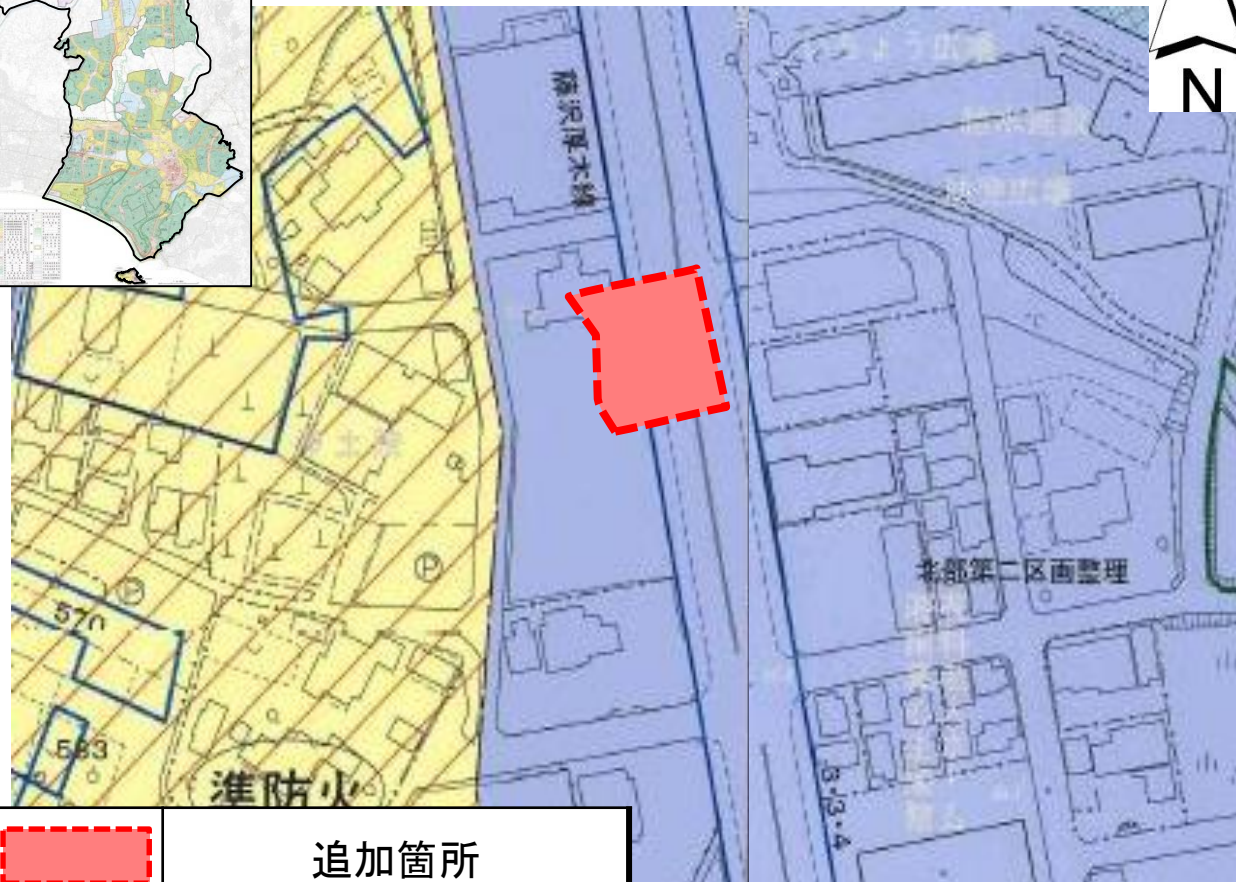
箇所番号617(拡大)
宮前字後河内地内





従前の土地
(今回の追加指定箇所)

仮換地(現在の営農箇所)

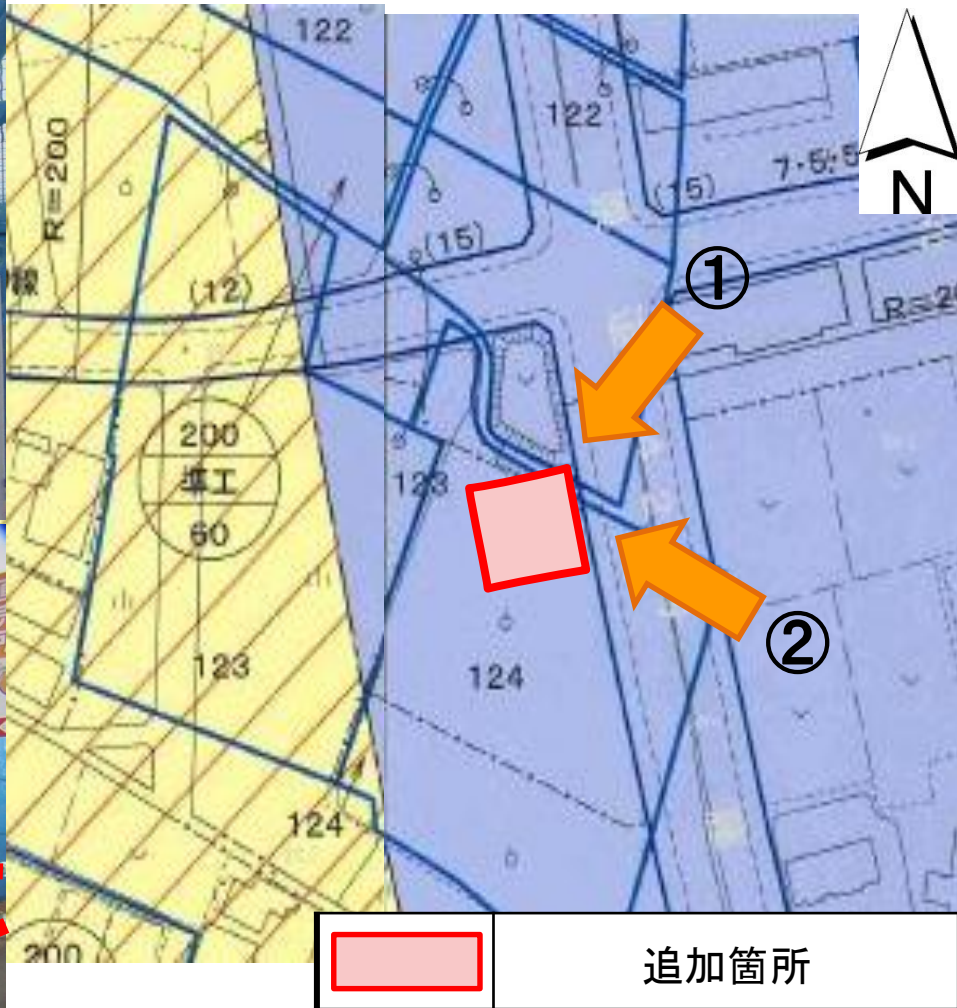


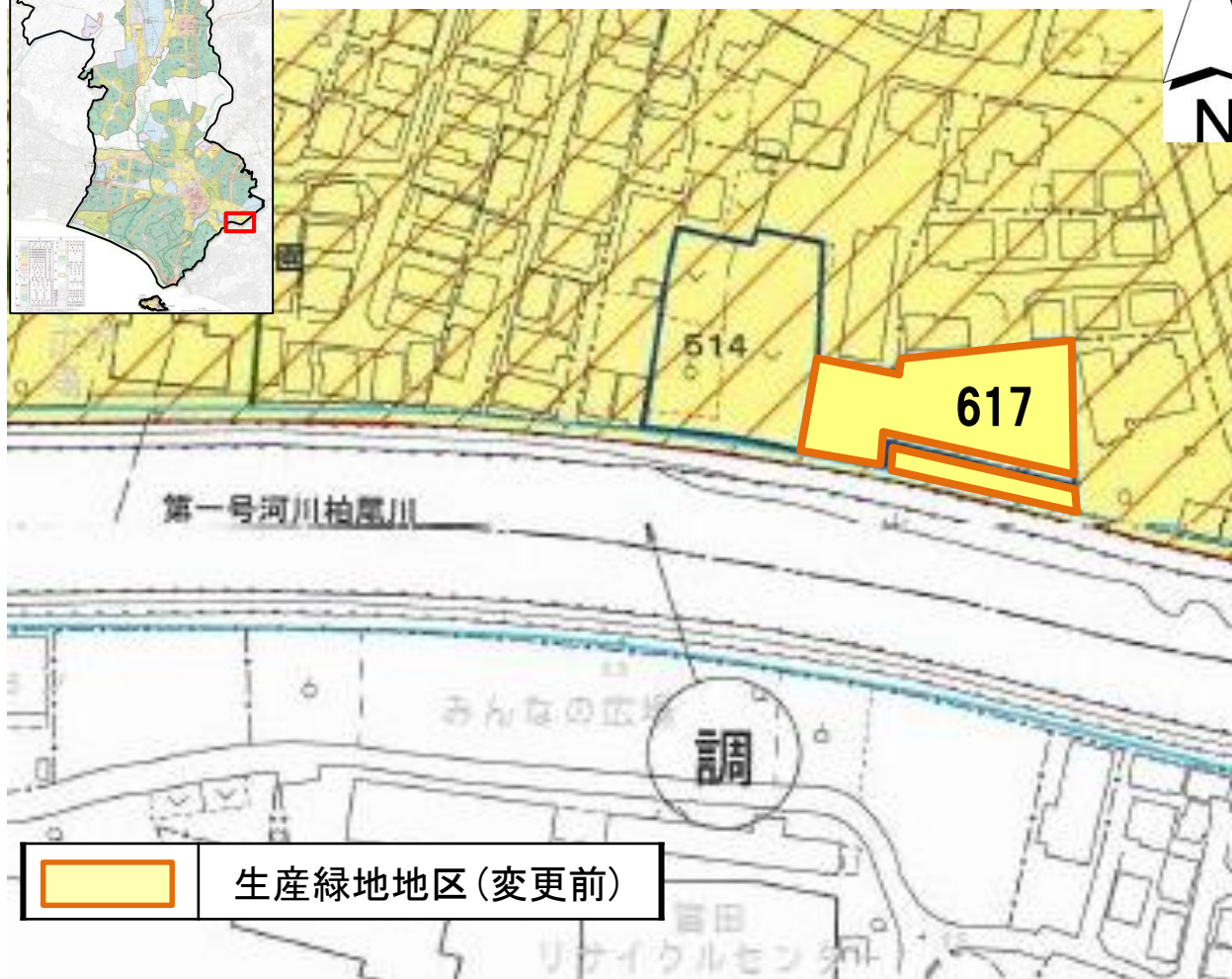
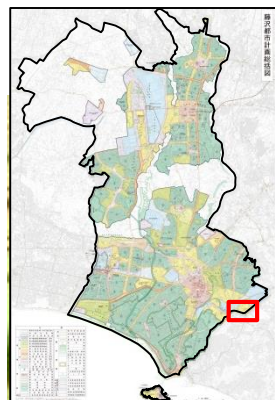
追加箇所


【農地等の所在地】
菖蒲沢字仲ノ桜地内

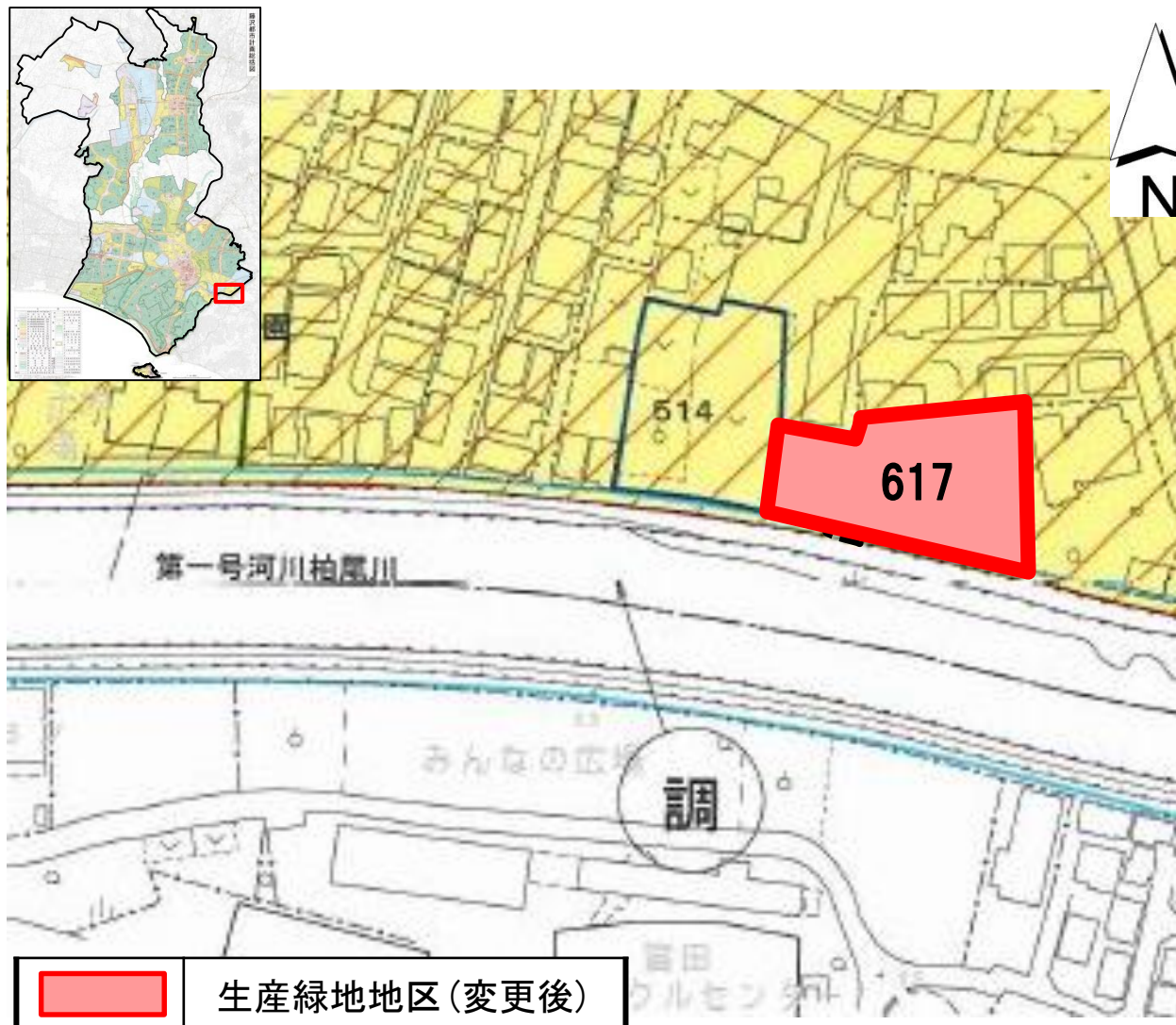
【都市計画決定面積】
700m²

【変更理由】
土地所有者から生産
緑地地区の指定申出
があり、「藤沢市生産
緑地地区指定基準」
に適合しているため、
「追加」の都市計画変
更を行うもの。





	生産緑地地区(変更前)
---	-------------



【農地等の所在地】
宮前字後河内地内

【都市計画決定面積】
変更前 1,060m²
変更後 1,260m²

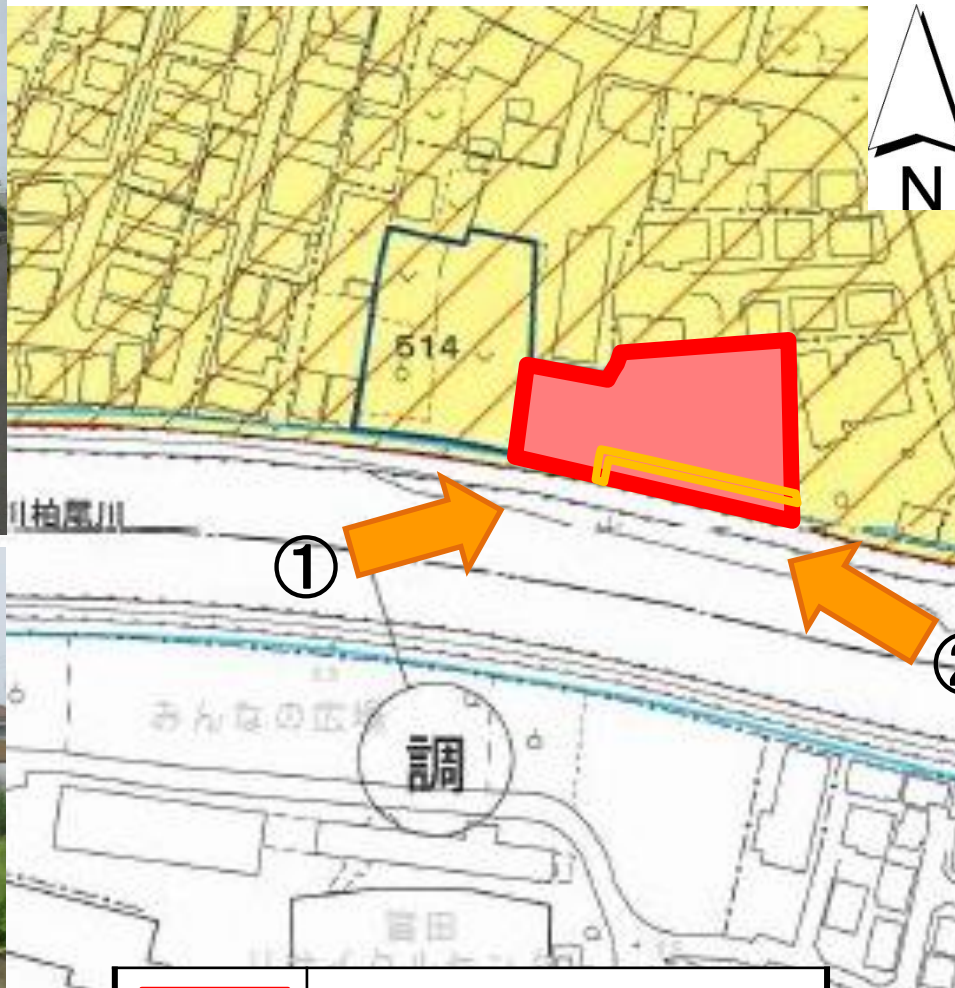
【変更理由】
土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、「藤沢市生産緑地地区指定基準」に適合していること及び錯誤による面積の拡大を把握したため、「拡大」の都市計画変更を行うもの。



生産緑地地区(変更後)

①



②



	生産緑地地区（変更後）
	追加する部分

生産緑地地区の都市計画変更(43箇所)

追加・拡大に係る生産緑地地区

第3条第1項及び第2項 (2箇所 + 約900m²)

廃止・縮小に係る生産緑地地区(30年経過)

第10条第1項 (37箇所 - 約39,510m²)

廃止・縮小に係る生産緑地地区(死亡・故障)

第10条第2項 (4箇所 - 約4,540m²)

生産緑地地区の廃止・縮小は原則不可。
ただし、次の要件に該当する場合、生産緑地地区の廃止・縮小は可能。

公共施設等の設置

- 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

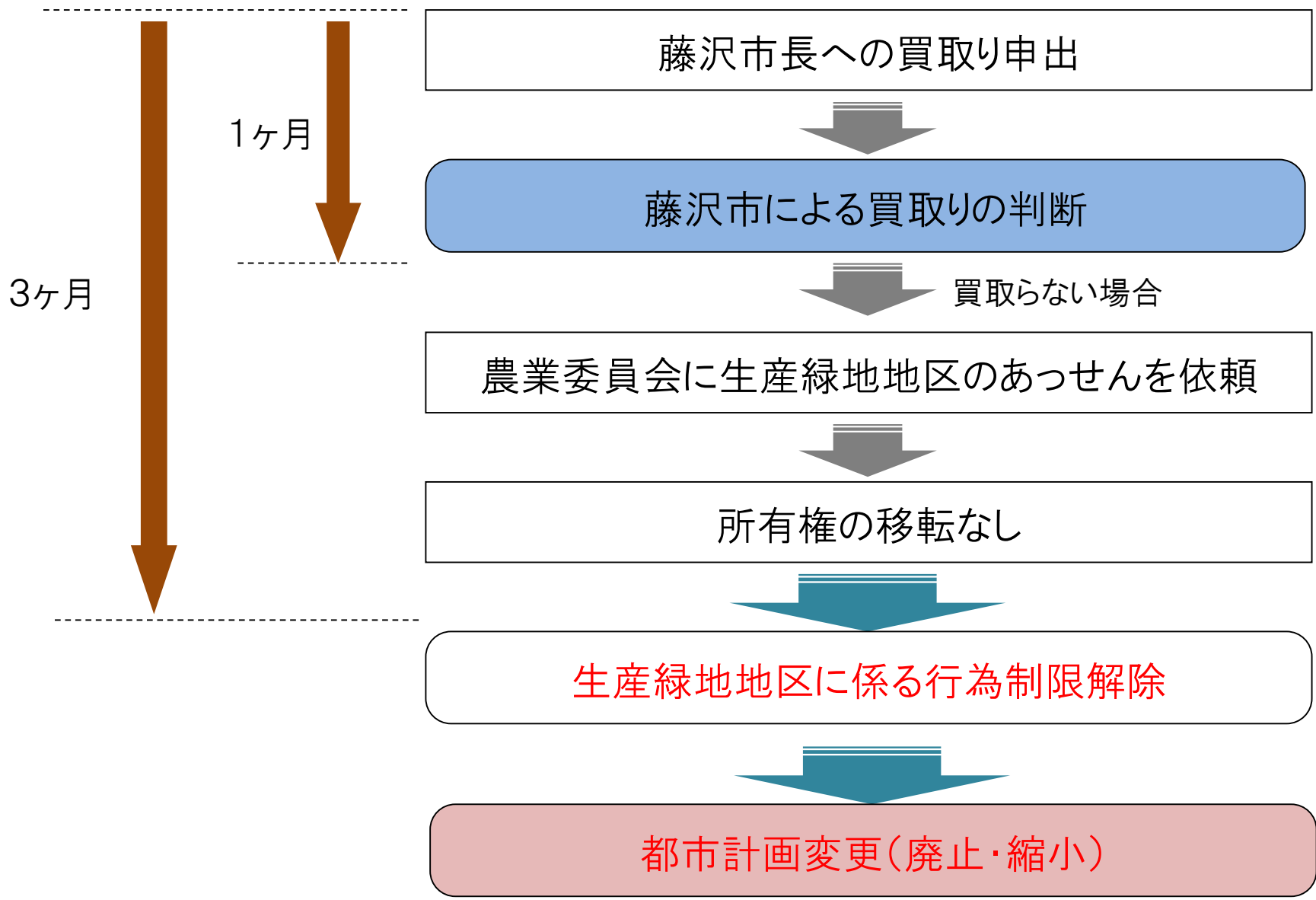


・ 行為の通知
(生産緑地法第8条)



・ 買取りの申出
(生産緑地法第10条)

藤 沢 市 長



箇所番号47
長後字宿下分地内

箇所番号10
下土棚字諏訪ノ棚地内

箇所番号62
長後字下分地内

箇所番号126
菖蒲沢字大谷地内

箇所番号537
石川字近藤山地内

箇所番号95
下土棚字夏苺地内
土棚字土棚地内

箇所番号188, 189
石川五丁目地内

箇所番号33
長後字宿中分地内

箇所番号38
高倉字中丸地内

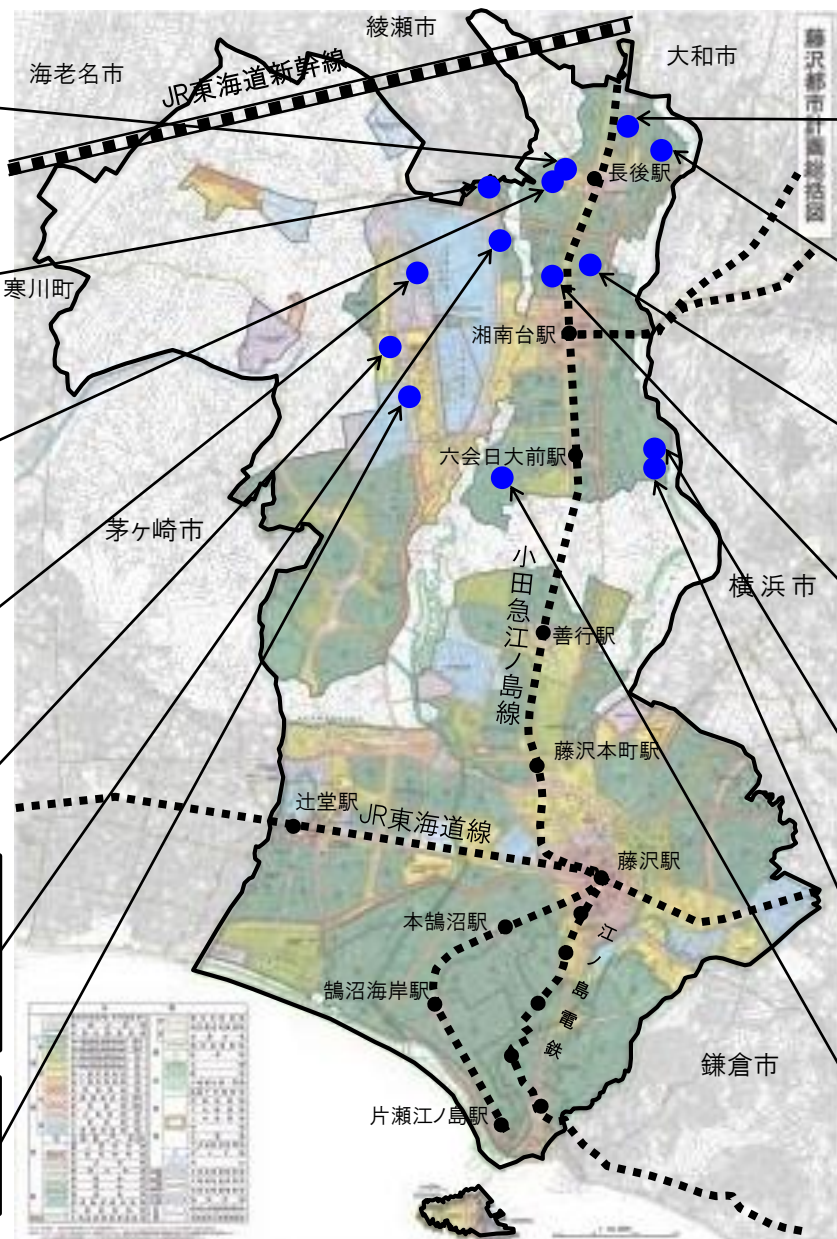
箇所番号158, 159
湘南台四丁目地内

箇所番号177, 178
円行字上河内地内

箇所番号224
西俣野字北窪地内

箇所番号227
西俣野字北窪地内

箇所番号268
天神町三丁目地内



箇所番号242
遠藤字永山地内

箇所番号316
大庭字城下地内

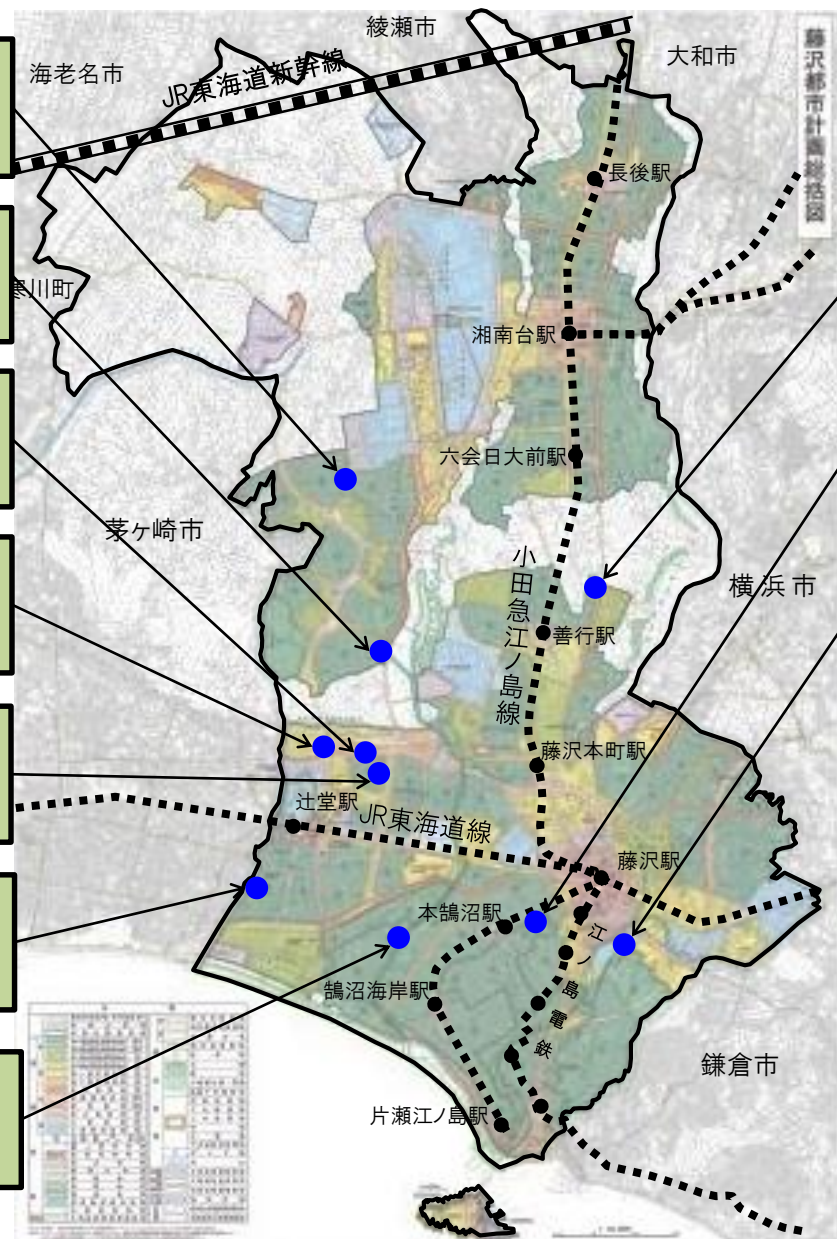
箇所番号363
城南五丁目地内

箇所番号359
城南一丁目地内

箇所番号375
羽鳥三丁目地内

箇所番号600
辻堂三丁目地内

箇所番号464
辻堂太平台一丁目地内



箇所番号285
亀井野字渋沢地内

箇所番号603
鶴沼橋二丁目地内

箇所番号477
川名二丁目地内

箇所番号60
長後字下分地内

箇所番号88
菖蒲沢字大上地内

箇所番号66
長後字下分地内

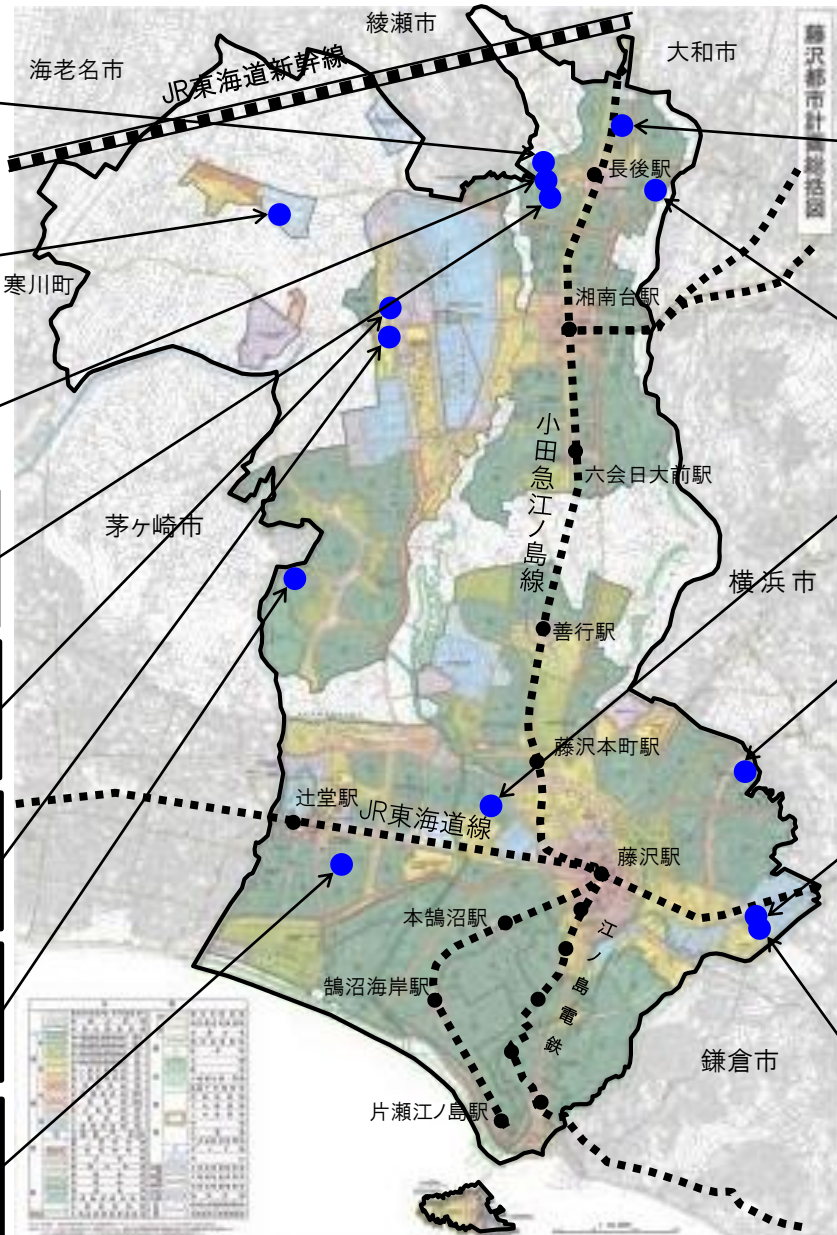
箇所番号73
下土棚字新屋敷地内

箇所番号145
菖蒲沢字大下地内

箇所番号185
石川字近藤山地内

箇所番号308
大庭字小ヶ谷地内

箇所番号433
辻堂元町三丁目地内



箇所番号24
長後字宿中分地内
長後字宿上分地内

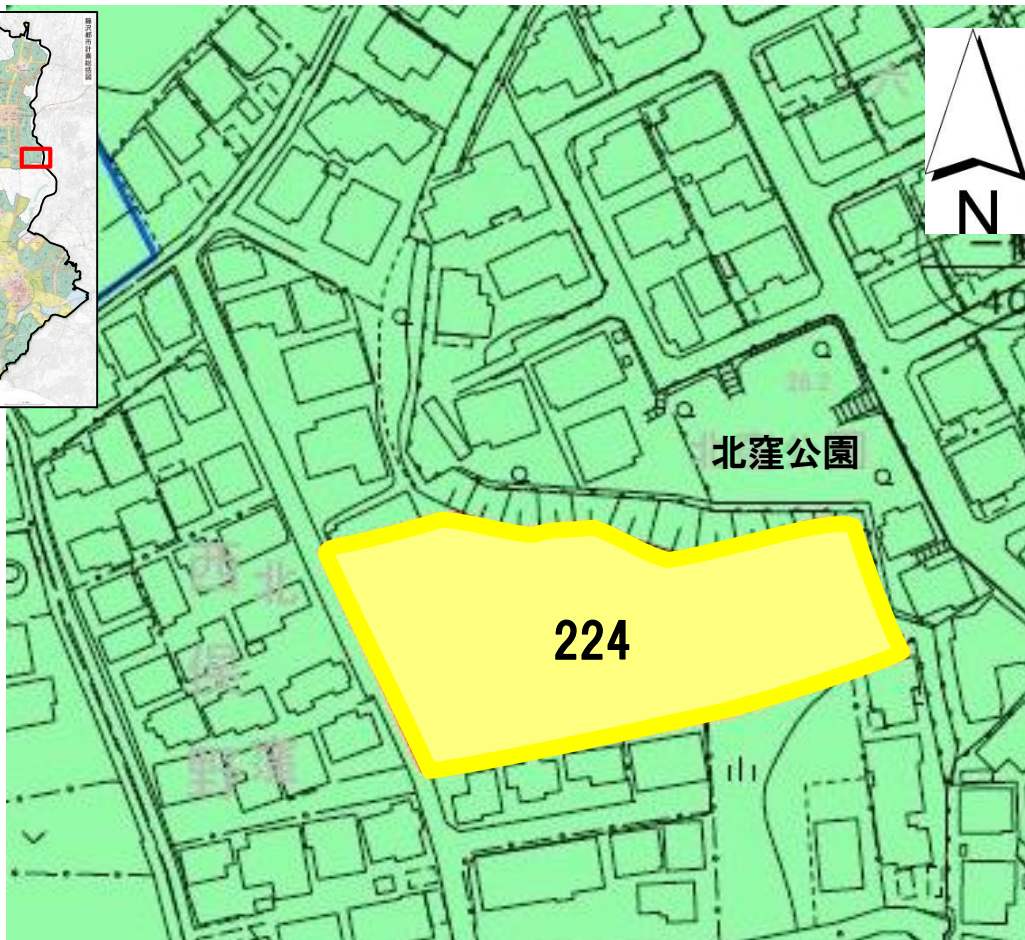
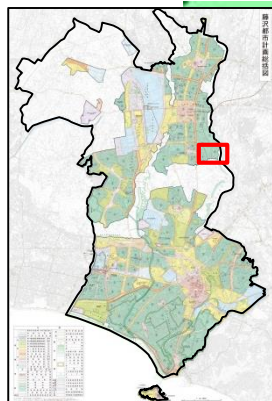
箇所番号44
高倉字中島地内

箇所番号388
鵜沼神明五丁目地内

箇所番号349
並木台二丁目地内

箇所番号495
宮前字裏河内地内
宮前字後河内地内

箇所番号499
宮前字後河内地内
弥勒寺字後河内地内




生産緑地地区（変更前）

【農地等の所在地】
西俣野字北窪地内

【都市計画決定面積】
変更前 2,750m²
変更後 0m²

【変更理由】
生産緑地地区の指定から30年を経過し、所有者から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「廃止」の都市計画変更を行うもの。



	生産緑地地区 (変更前)
--	--------------



【農地等の所在地】
鶴沼橋二丁目地内


【都市計画決定面積】
変更前 640m²
変更後 0m²

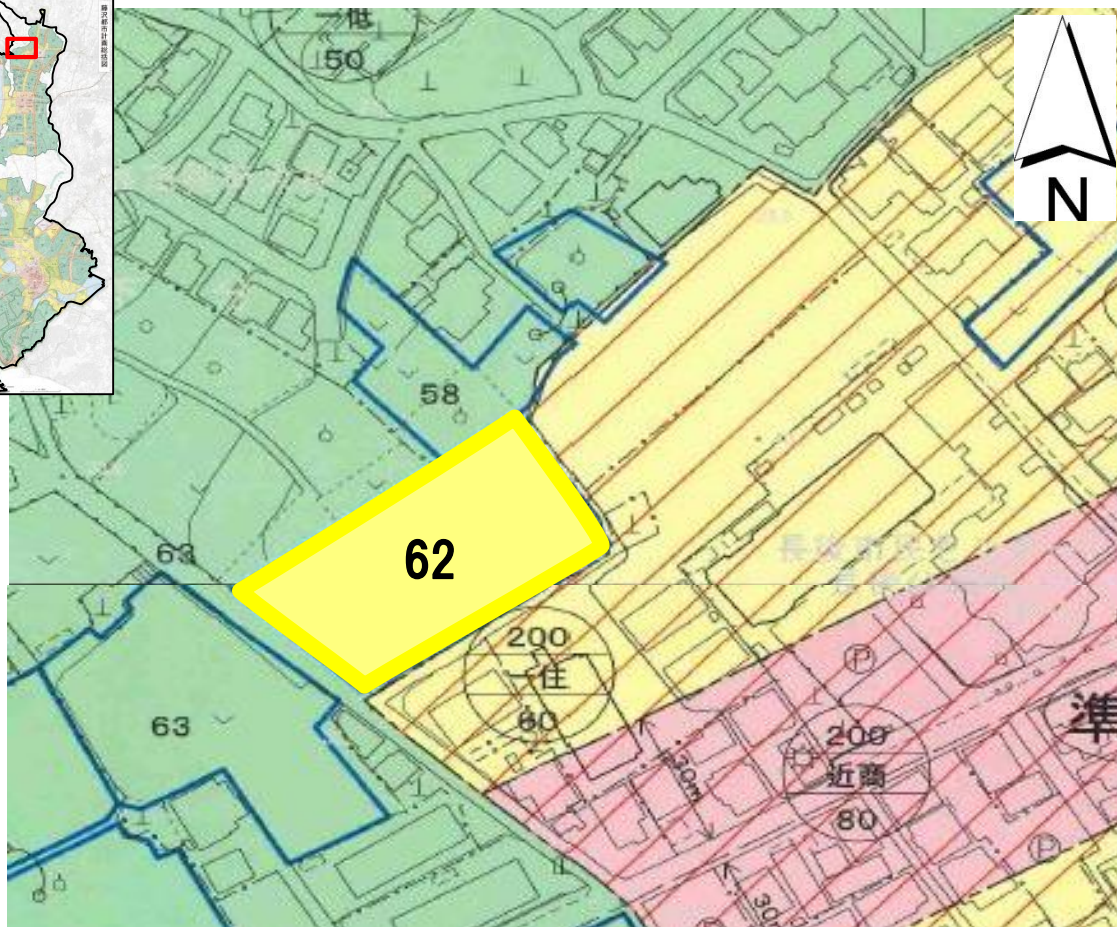
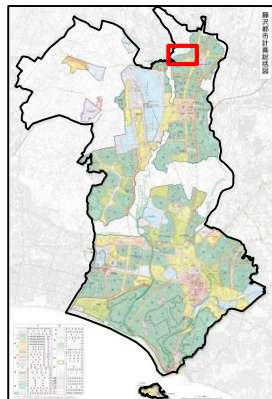
【変更理由】
農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、相続人から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「廃止」の都市計画変更を行うもの。



生産緑地地区（変更前）



	生産緑地地区（変更前）
--	-------------




生産緑地地区（変更前）

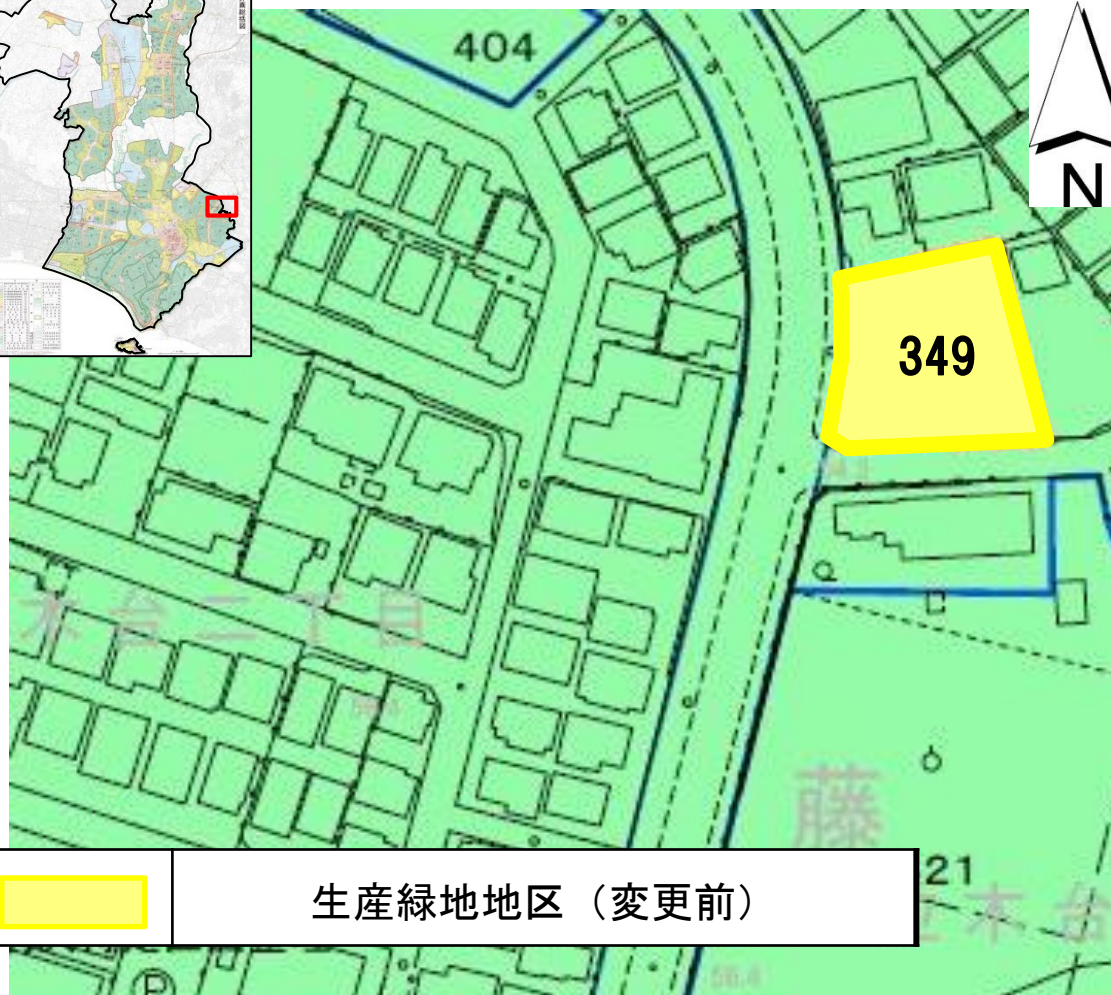
【農地等の所在地】
長後字下分地内

【都市計画決定面積】
変更前 1,960m²
変更後 0m²

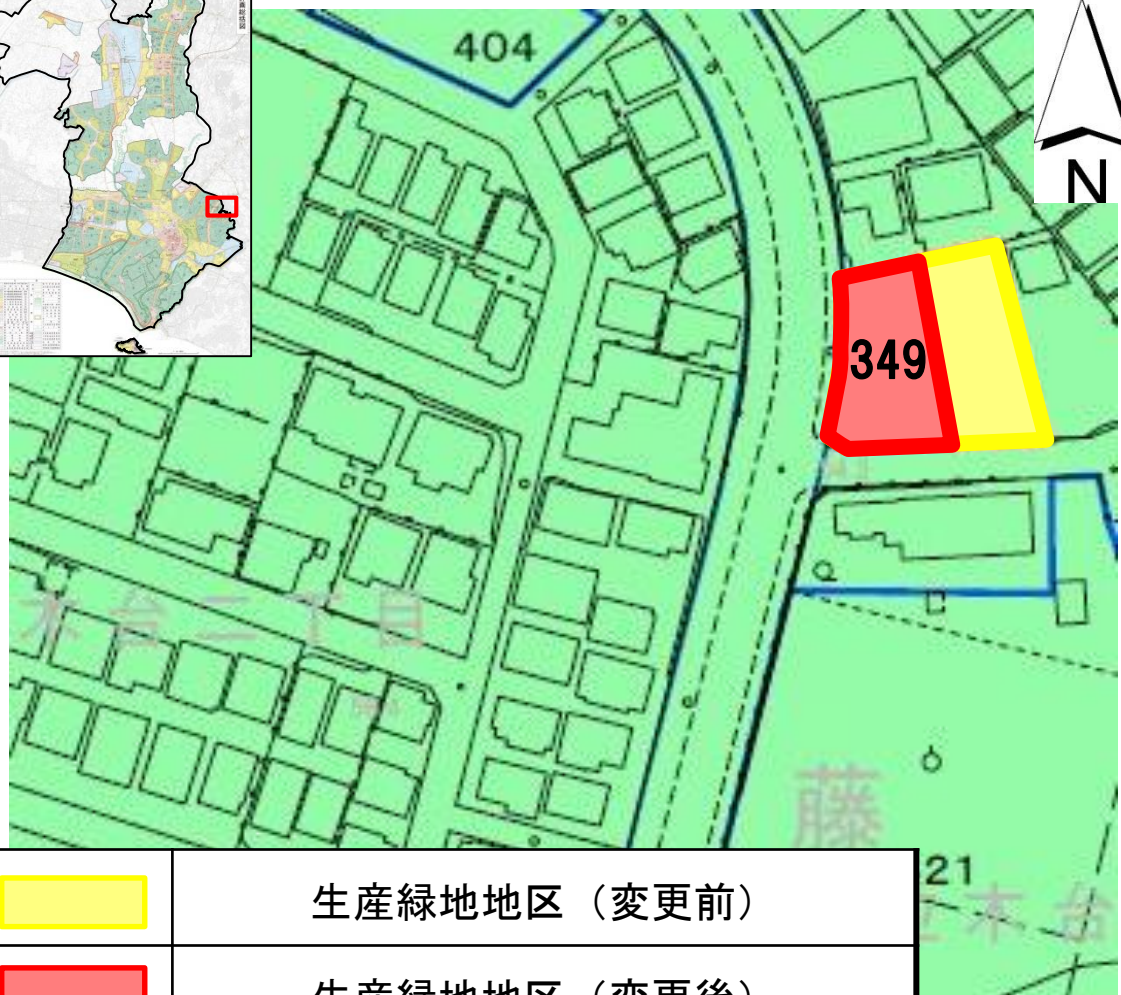
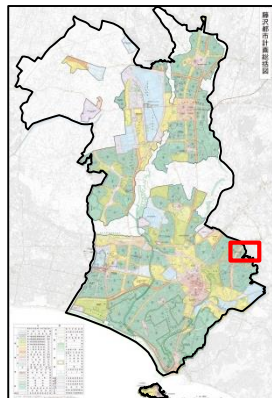
【変更理由】
農業の主たる従事者が故障し、営農が困難となったため、土地所有者から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「廃止」の都市計画変更を行うもの。





	生産緑地地区（変更前）
--	-------------



生産緑地地区 (変更前)

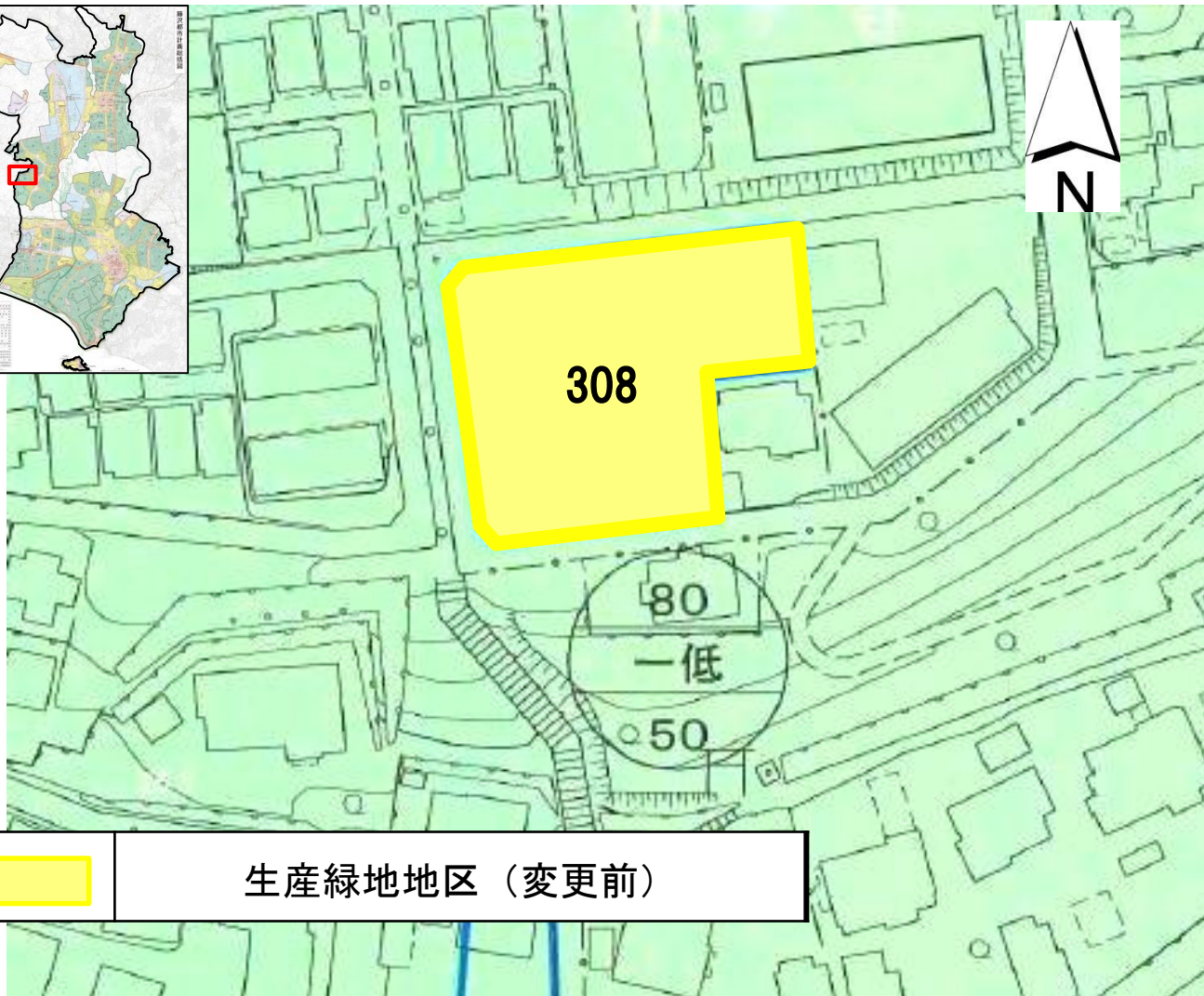



	生産緑地地区（変更前）
	生産緑地地区（変更後）

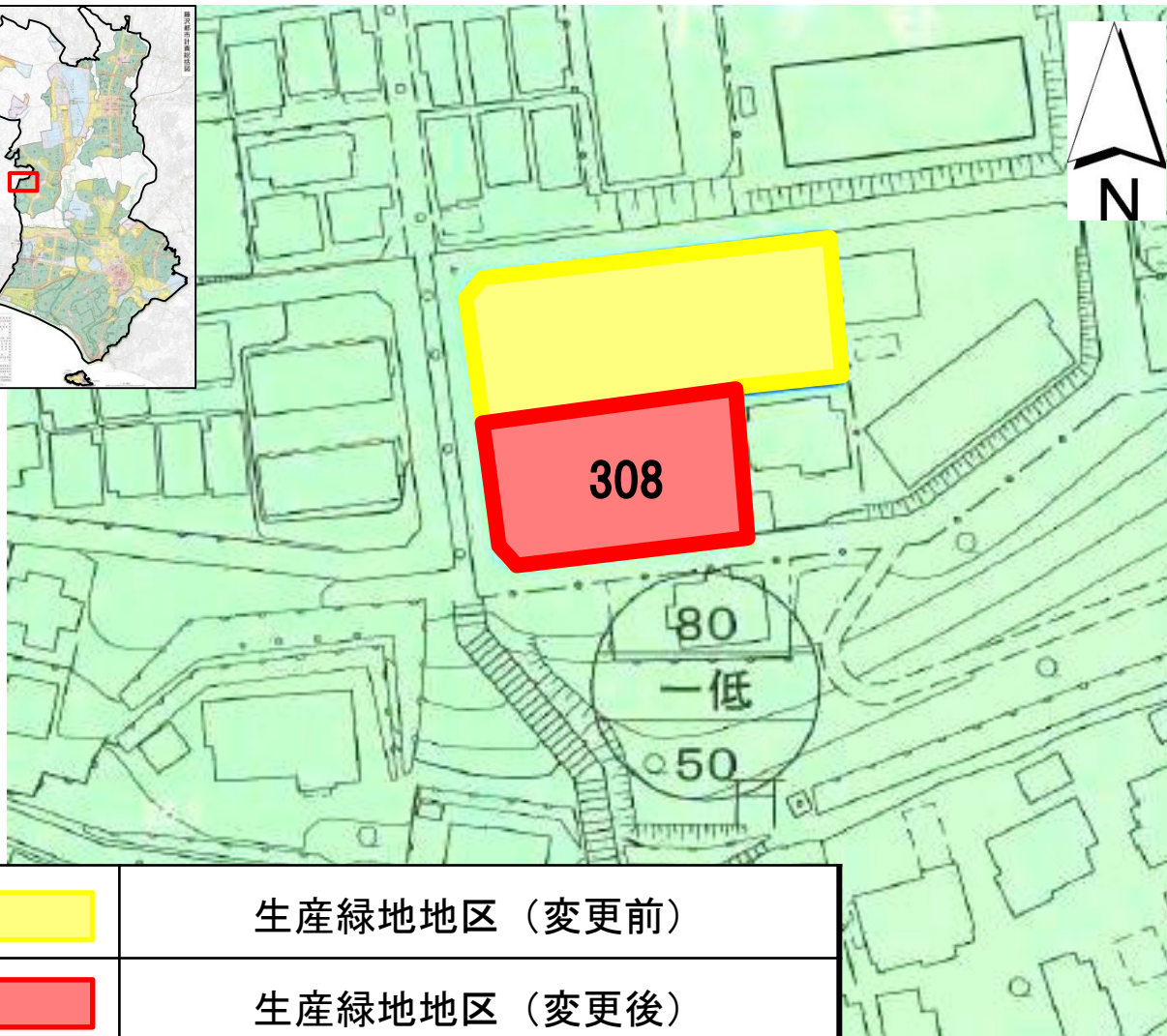
【農地等の所在地】
並木台二丁目地内

【都市計画決定面積】
変更前 770m²
変更後 380m²

【変更理由】
生産緑地地区の指定から30年を経過し、所有者から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「縮小」の都市計画変更を行うもの。





 生産緑地地区（変更前）



【農地等の所在地】
大庭字小ヶ谷地内

【都市計画決定面積】
変更前 1,550m²
変更後 600m²

【変更理由】
農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、相続人から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「縮小」の都市計画変更を行うもの。

	生産緑地地区（変更前）
	生産緑地地区（変更後）

箇所番号	農地等の所在地	都市計画決定面積	主な変更理由
10	下土棚字諏訪ノ棚地内	(2,900 m ²) 0m ²	生産緑地地区の指定から30年を経過し、所有者から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「廃止」の都市計画変更を行うもの。
33	長後字宿中分地内	(1,420 m ²) 0m ²	
38	高倉字中丸地内	(880 m ²) 0m ²	
95	下土棚字夏苧地内 土棚字土棚地内	(1,560 m ²) 0 m ²	
126	菖蒲沢字大谷地内	(2,010 m ²) 0 m ²	
158	湘南台四丁目地内	(550 m ²) 0 m ²	
159	湘南台四丁目地内	(900 m ²) 0 m ²	
177	円行字上河内地内	(990 m ²) 0 m ²	

※ ()内は変更前

箇所番号	農地等の所在地	都市計画決定面積	主な変更理由
178	円行字上河内地内	(790 m ²) 0 m ²	生産緑地地区の指定から30年を経過し、所有者から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「廃止」の都市計画変更を行うもの。
188	石川五丁目地内	(1,790 m ²) 0 m ²	
189	石川五丁目地内	(880 m ²) 0 m ²	
227	西俣野字北窪地内	(980 m ²) 0 m ²	
242	遠藤字永山地内	(1,220 m ²) 0 m ²	
268	天神町三丁目地内	(640 m ²) 0 m ²	
285	亀井野字渋沢地内	(3,640 m ²) 0 m ²	
316	大庭字城下地内	(710 m ²) 0 m ²	

※ ()内は変更前

箇所番号	農地等の所在地	都市計画決定面積	主な変更理由
359	城南一丁目地内	(820 m ²) 0 m ²	生産緑地地区の指定から30年を経過し、所有者から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「廃止」の都市計画変更を行うもの。
363	城南五丁目地内	(1,570 m ²) 0 m ²	
375	羽鳥三丁目地内	(780 m ²) 0 m ²	
464	辻堂太平台一丁目地内	(550 m ²) 0 m ²	
477	川名二丁目地内	(590 m ²) 0 m ²	
537	石川字近藤山地内	(550 m ²) 0 m ²	
600	辻堂三丁目地内	(1,000 m ²) 0 m ²	

※ ()内は変更前

箇所番号	農地等の所在地	都市計画決定面積	主な変更理由
47	長後字宿下分地内	(990 m ²) 0 m ²	<p>農業の主たる従事者が故障し、営農が困難となったため、所有者から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「廃止」の都市計画変更を行うもの。</p>

※ ()内は変更前

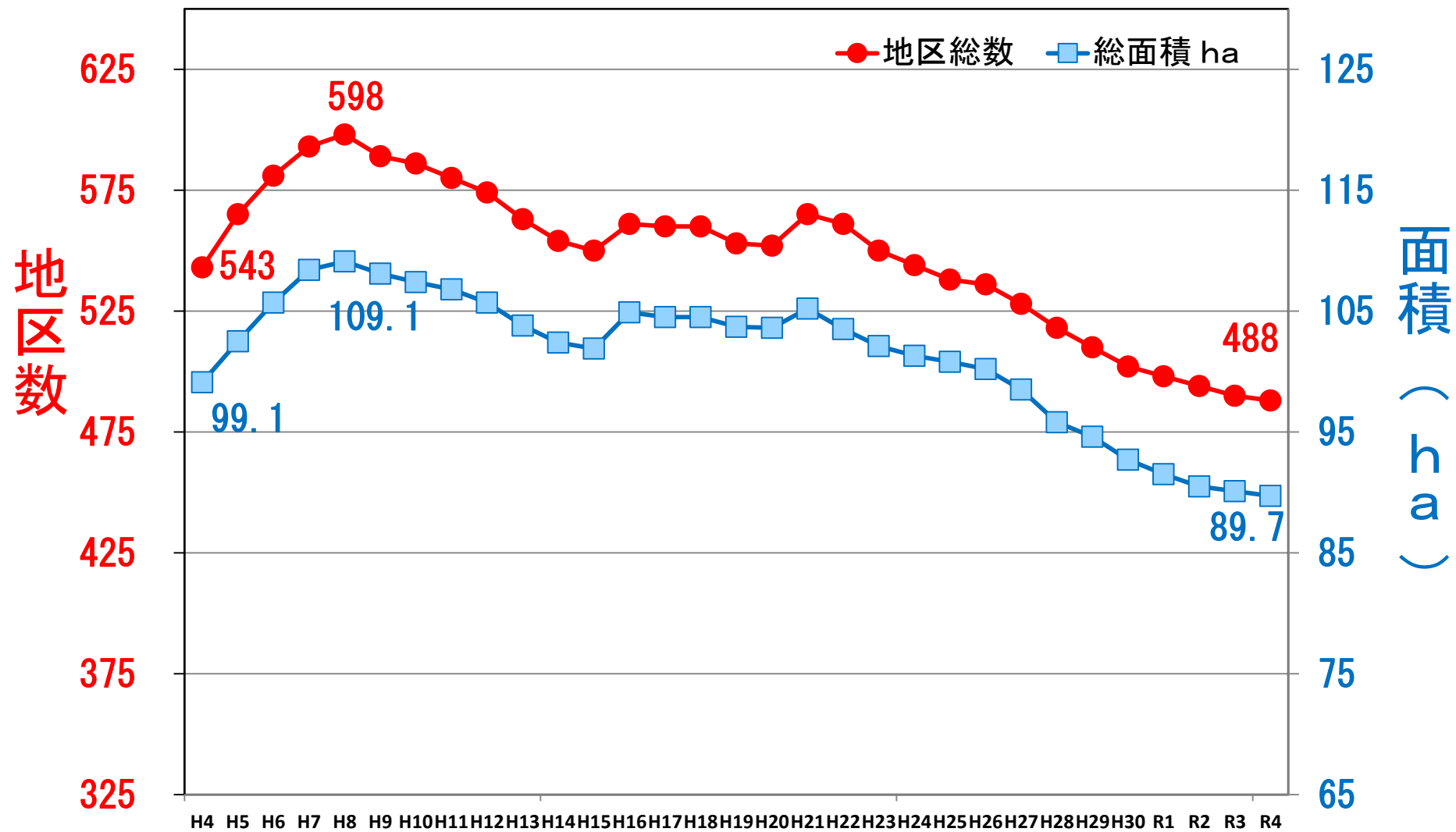
箇所番号	農地等の所在地	都市計画決定面積	主な変更理由
24	長後字宿中分地内 長後字宿上分地内	(6,580 m ²) 5,750 m ²	生産緑地地区の指定から30年を経過し、所有者から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「縮小」の都市計画変更を行うもの。
44	高倉字中島地内	(3,470 m ²) 2,740 m ²	
60	長後字下分地内	(4,730 m ²) 4,710 m ²	
66	長後字下分地内	(1,520 m ²) 1,510 m ²	
73	下土棚字新屋敷地内	(5,620 m ²) 5,170 m ²	
88	菖蒲沢字大上地内	(3,870 m ²) 1,330 m ²	
145	菖蒲沢字大下地内	(1,980 m ²) 1,760 m ²	
185	石川字近藤山地内	(1,730 m ²) 430m ²	

※ ()内は変更前

箇所番号	農地等の所在地	都市計画決定面積	主な変更理由
388	鵜沼神明五丁目地内	(3,060 m ²) 2,460 m ²	生産緑地地区の指定から30年を経過し、所有者から買取り申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、「縮小」の都市計画変更を行うもの。
433	辻堂元町三丁目地内	(770 m ²) 330 m ²	
495	宮前字裏河内地内 宮前字後河内地内	(1,420 m ²) 320 m ²	
499	宮前字後河内地内 弥勒寺字後河内地内	(2,590 m ²) 2,180 m ²	

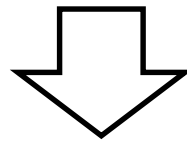
※ ()内は変更前

生産緑地地区の推移 (H4～R4)



追加 ・ 拡大 : 2案件 (900m²増)
 (1件) (1件)
 廃止 ・ 縮小 : 41案件 (44,050m²減)
 (27件) (14件)

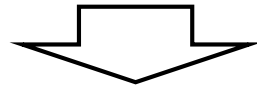
**合計（結果） : 26箇所減
 (43,150m² (約4.3ha) 減)**



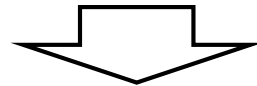
※都市計画決定上の単位はha表記

	箇所数	面積 (ha)
R4	488	約89.7
R5	462	約85.4

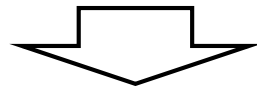
令和5年9月から 神奈川県との法定協議



令和5年10月から 法定縦覧



令和5年11月下旬 都市計画審議会



令和5年12月中旬 都市計画変更