

---

## 報告事項 1

# 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について

---

### 【概要】

- ◆ 生産緑地地区について、令和2年度の追加、縮小、廃止案件のご報告になります。
- ◆ 今後、11月下旬の都市計画審議会でご審議いただき、12月中旬に都市計画変更を行う予定です。

## ○生産緑地地区の制度について

### 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）

### 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）



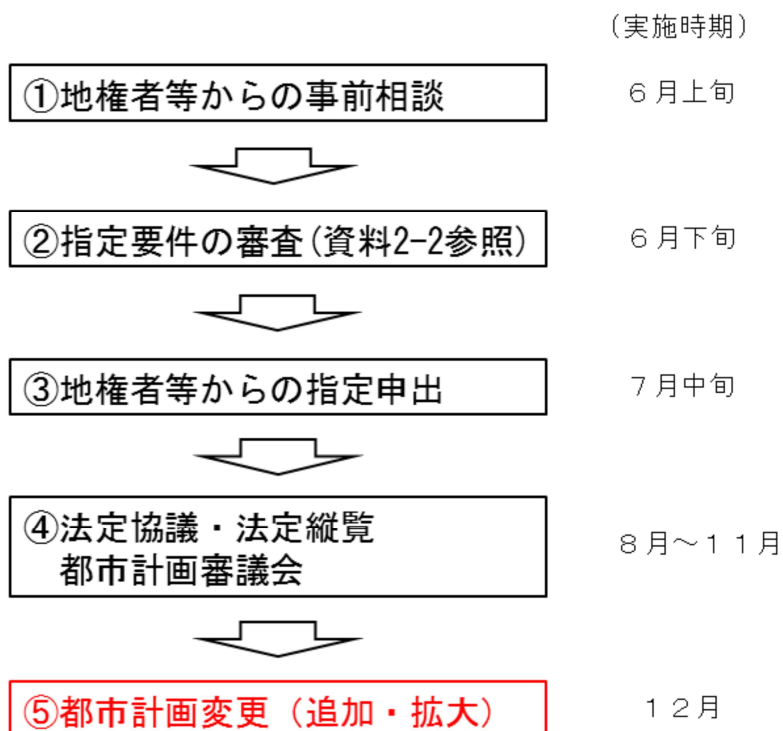
農地以外の用途への転用は認められない  
ただし、固定資産税等の税制面での優遇や  
相続税の納税猶予制度の適用

1

### 【生産緑地地区の制度】について

- ◆ 生産緑地地区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に指定するものです。
- ◆ 生産緑地地区に指定されると、建築行為等の制限がかかり、他の用途への転用が原則認められなくなるとともに、農地等の管理が義務化されます。一方で、固定資産税等の税制面で優遇措置や相続税の納税猶予制度の適用を受けられるようになります。

## ○生産緑地地区の追加・拡大の流れ



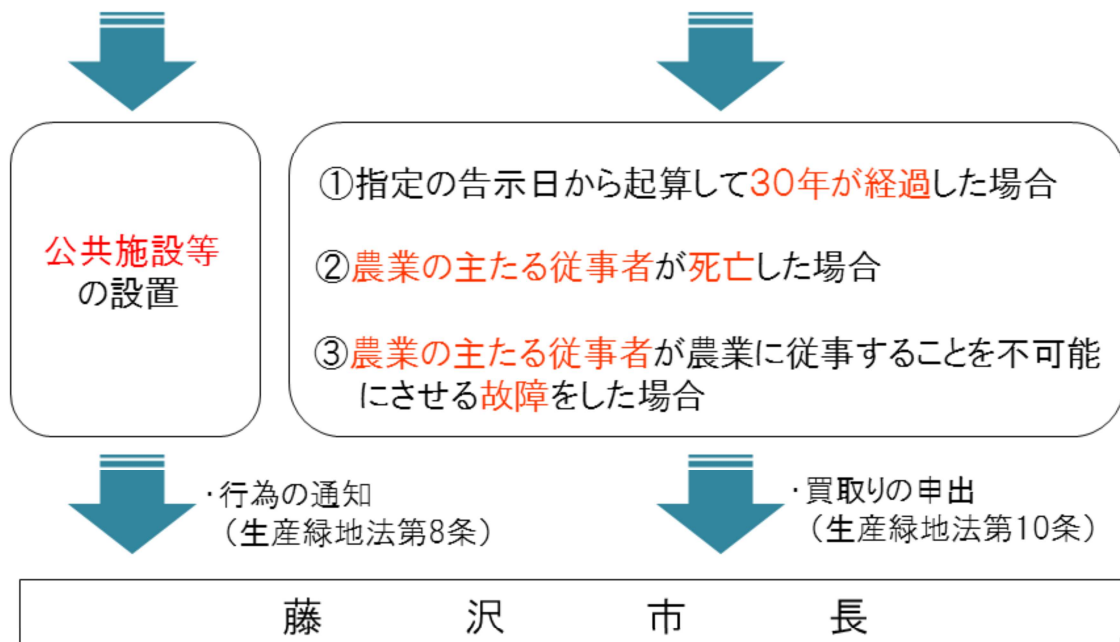
2

### 【生産緑地地区の追加・拡大の流れ】について

- ◆①「地権者等からの事前相談」を受け付けます。
- ◆②事前相談を受けたものについて「指定要件の審査」を行います。  
※審査の際の指定基準については「資料2-2」をご覧ください。
- ◆③審査が通ったものについて「地権者等からの指定申出」を受け付けます。
- ◆④指定申出を受けたものについて「法定協議・法定縦覧」を行った後に、「都市計画審議会」にてご審議いただきます。
- ◆⑤その後、「都市計画変更(追加・拡大)」を行います。

## ○生産緑地地区の廃止・縮小の流れ

生産緑地地区の解除は原則不可



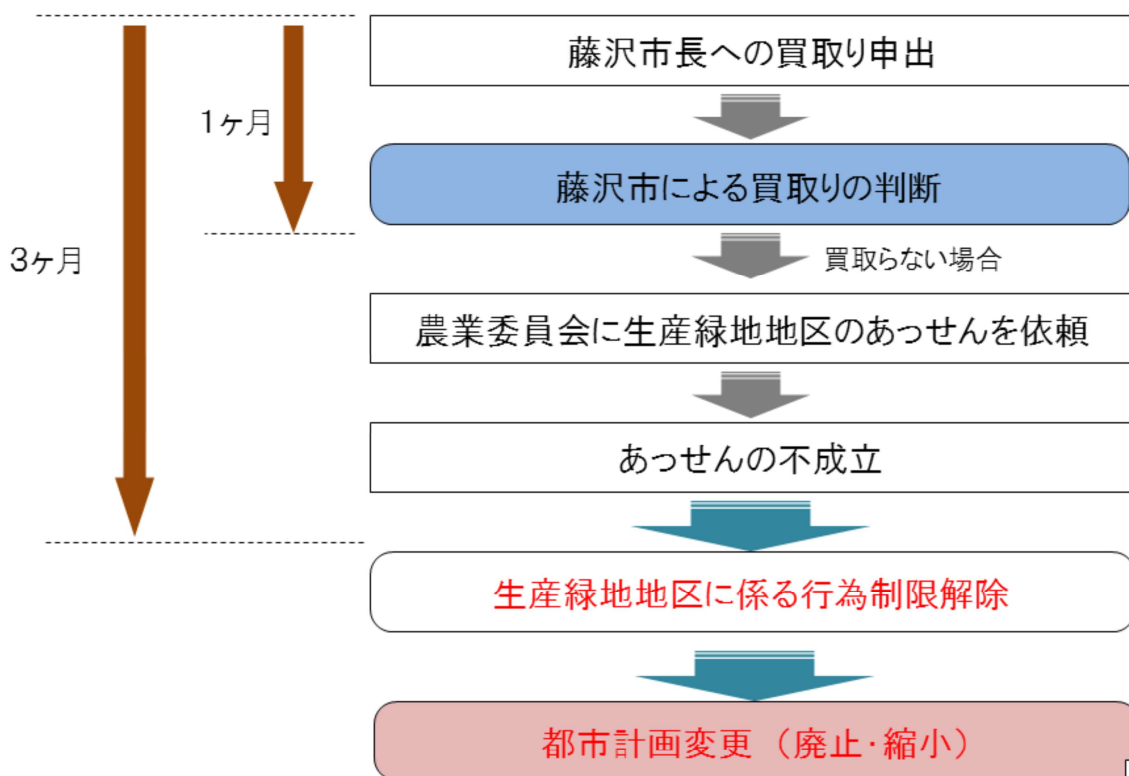
3

### 【生産緑地地区の廃止・縮小の流れ】について

- ◆ 生産緑地地区は、原則廃止・縮小をすることができませんが、公共施設等を設置した場合、または、①指定の告示日から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に市長への買取りの申出ができることとなっております。



## ○買取り申出にともなう行為制限解除の流れ

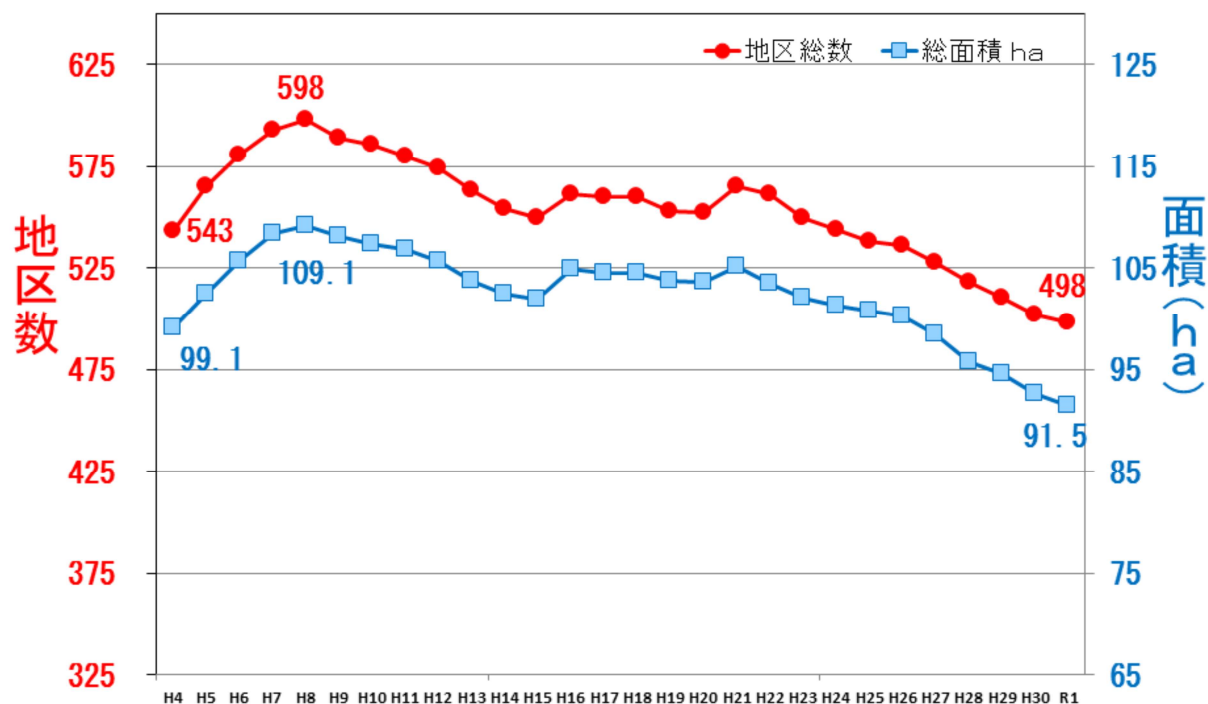


4

### 【買取り申出にともなう行為制限解除の流れ】

- ◆ 買取り申出を受理した日から、1ヶ月以内に市は買取りの判断を行い、市で買取らない場合は、農業委員会に他の農業従事者へのあっせんを依頼します。
- ◆ 買取り申出がなされた日から3ヶ月が経過してもあっせんが成立しなかった場合、生産緑地に係る行為制限が解除され、農地以外の土地利用が可能となります。
- ◆ その後、都市計画審議会の議を経て、生産緑地地区の廃止・縮小の都市計画変更を行います。

## ○生産緑地地区の推移（H4～R1）



5

### 【生産緑地地区の推移】について

- ◆ 赤い折れ線が「地区数」、青い折れ線が「面積」、平成4年から昨年までの数値を表しています。
- ◆ 「地区数」、「面積」ともに同じ傾向を示しておりまして、平成4年から平成8年までは増加、平成8年以降は減少となっており、平成27年以降は平成4年の数値を下回る状況となっております。

## ○ 令和2年度都市計画変更予定案件

生産緑地地区の都市計画変更(8箇所)

追加・拡大に係る生産緑地地区

(1箇所 約+600㎡)

廃止・縮小に係る生産緑地地区

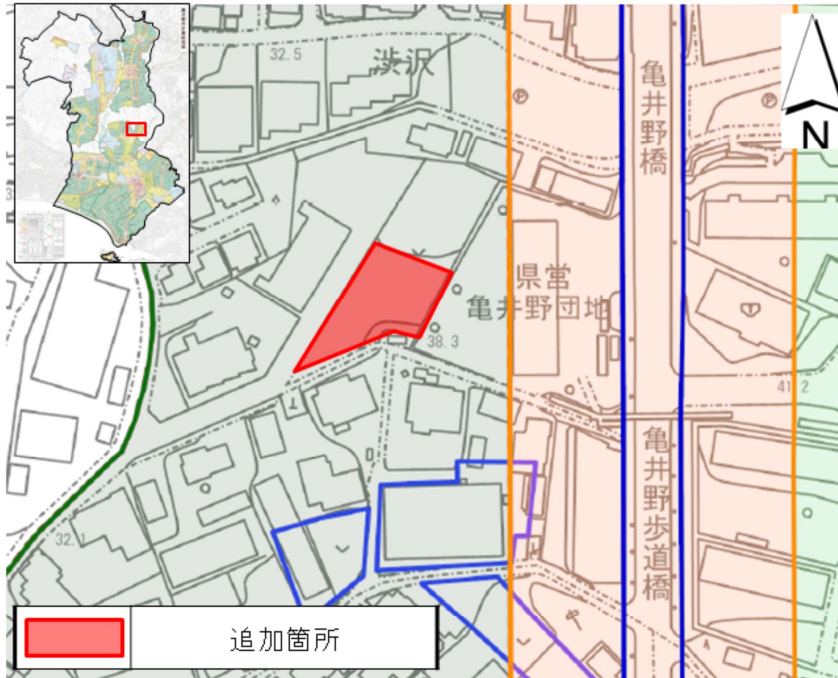
(7箇所 約-10,070㎡)

【令和2年度都市計画変更予定案件】について

- ◆ 追加指定申出に伴い、「追加」とする変更が1箇所、約600㎡となります。
- ◆ 買取り申出がなされたことに伴い、「廃止・縮小」とする変更が7箇所、約10,070㎡となります。



## 【追加】箇所番号642（新規）



【農地等の所在地】  
亀井野字渋沢地内

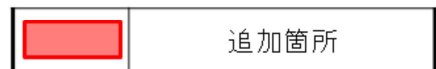
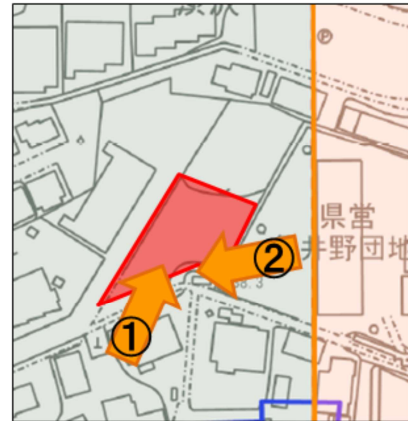
【都市計画決定面積】  
600㎡

【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。

### 【（追加）箇所番号642】について

- ◆ 図で赤色に着色しているところが追加する部分で、「農地等の所在地」は亀井野字渋沢地内、「都市計画決定面積」は600㎡となります。
- ◆ 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です。

## 【追加】 箇所番号642（新規）

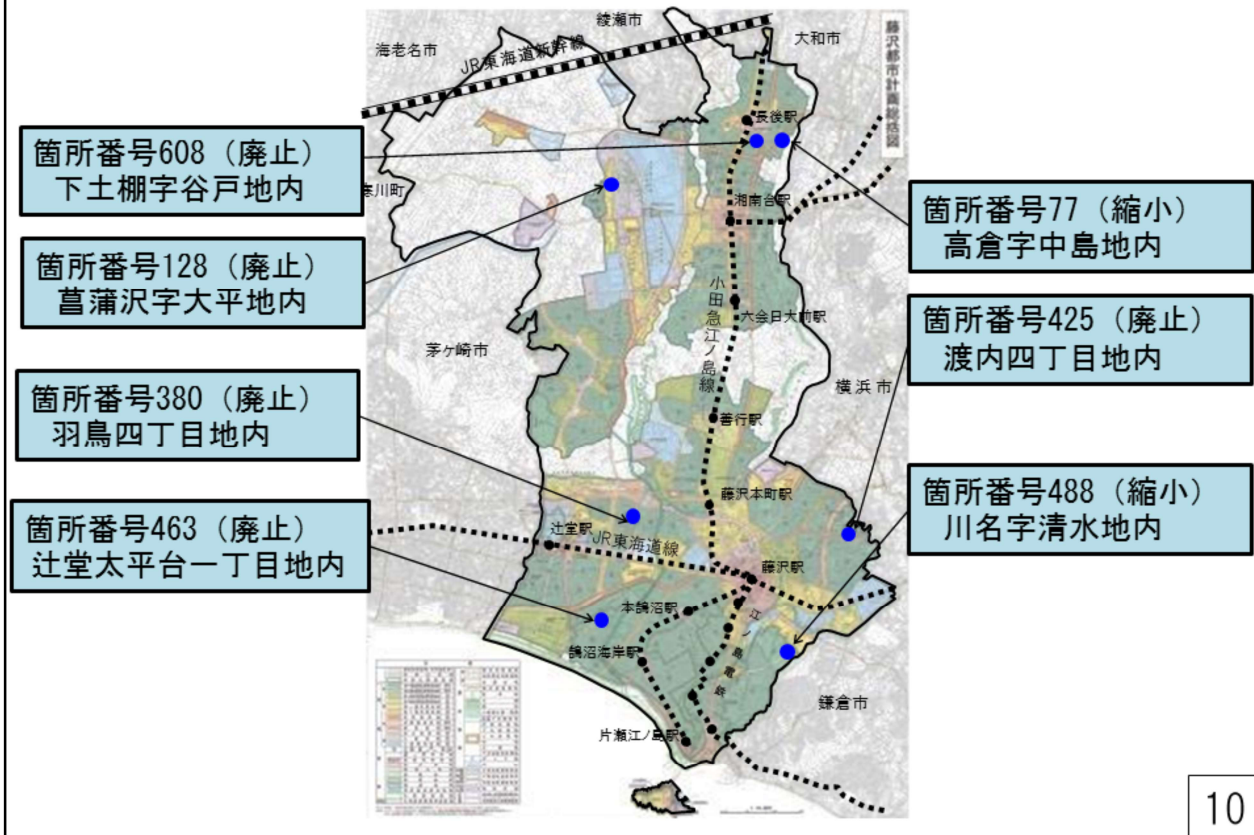


### 【（追加）箇所番号642】について（現地の状況）

- ◆ ①の写真が現地を南側から撮影した写真です。
- ◆ ②の写真が敷地南側の写真です。敷地内には舗装された通路がありますが、こちらの通路については、市に移管される予定となっております。今回、市に移管される予定の部分を除いた区域を生産緑地として都市計画決定するものです。



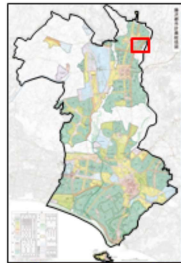
## ○廃止・縮小に係る箇所



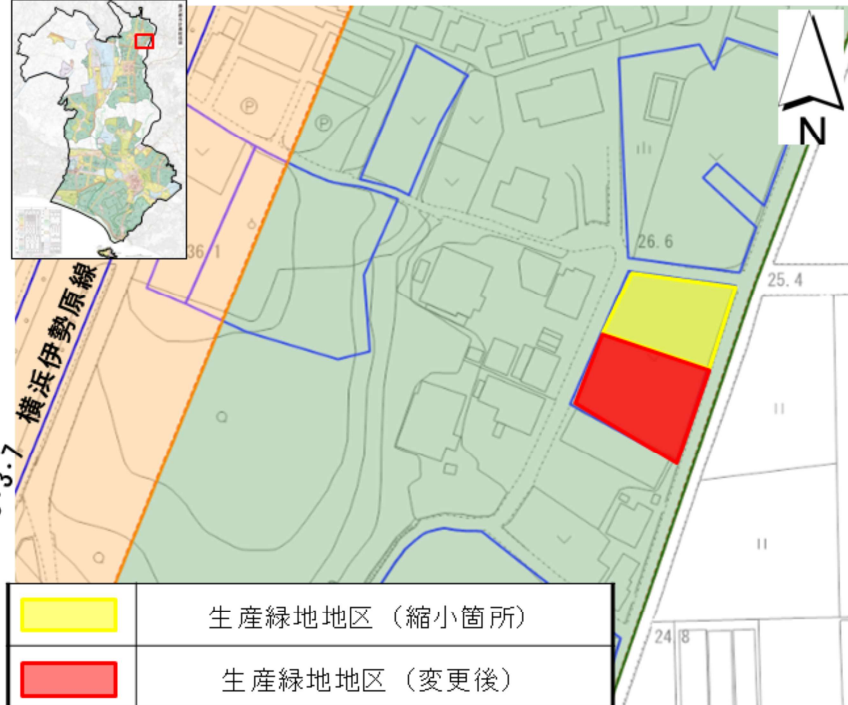
【廃止・縮小に係る箇所】について

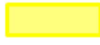

◆ 藤沢市の市域図に「廃止・縮小にかかる箇所」7箇所の位置を示しています。

## 【縮小】 箇所番号77



3.3.7 横浜伊勢原線



|   |              |
|---|--------------|
|   | 生産緑地地区（縮小箇所） |
|  | 生産緑地地区（変更後）  |

【農地等の所在地】  
高倉字中島地内

【都市計画決定面積】  
変更前 1,030㎡  
変更後 540㎡

【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。

11



### 【（縮小）箇所番号77】について

- ◆ 図で黄色と赤色に着色している場所が、当該生産緑地地区で、黄色で着色しているところが今回、縮小する部分です。
- ◆ 「農地等の所在地」は高倉字中島地内、「都市計画決定面積」は1,030㎡から540㎡に縮小となります。
- ◆ 「変更理由」は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し出がなされましたが、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です。



## 【縮小】 箇所番号77

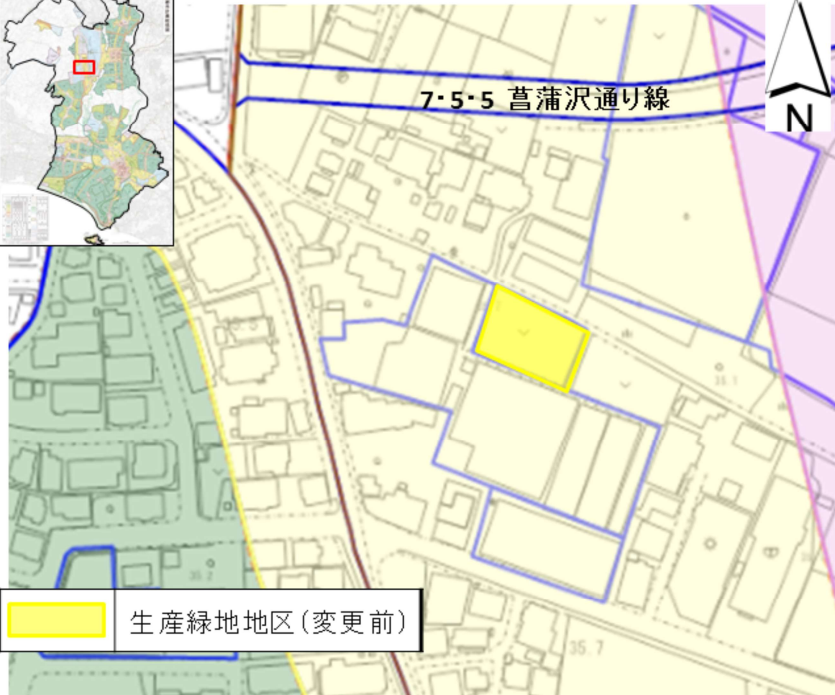


|   |              |
|---|--------------|
|  | 生産緑地地区（縮小箇所） |
|  | 生産緑地地区（変更後）  |

### 【（縮小）箇所番号77】について（現地写真）

- ◆ 現地を北側から撮影した写真で、手前の黄色で囲っている区画が縮小する部分です。

## 【廃止】 箇所番号128



【農地等の所在地】  
菖蒲沢字大平地内

【都市計画決定面積】  
変更前 840㎡  
変更後 0㎡

【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。

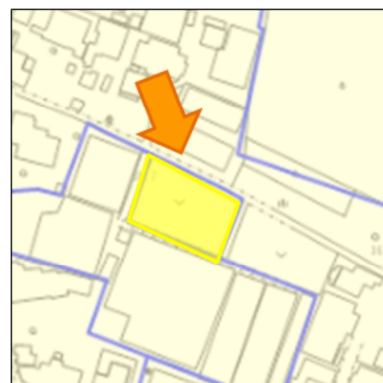
生産緑地地区 (変更前)


13

### 【（廃止）箇所番号128】について

- ◆ 図で黄色に着色している場所が、当該生産緑地地区です。
- ◆ 「農地等の所在地」は菖蒲沢字大平地内、「都市計画決定面積」は840㎡です。
- ◆ 「変更理由」は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し出がなされましたが、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です。

## 【廃止】 箇所番号128



 生産緑地地区(変更前)

14

### 【（廃止）箇所番号128】について（現地写真）

- ◆ 現地を北側から撮影した写真で、黄色で囲っている部分が今回廃止する生産緑地です。

## 【廃止】 箇所番号380



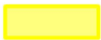
15

### 【（廃止）箇所番号380】について

- ◆ 図で黄色に着色している場所が、当該生産緑地地区です。
- ◆ 「農地等の所在地」は羽鳥四丁目地内、「都市計画決定面積」は2020m<sup>2</sup>です。
- ◆ 「変更理由」は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し出がなされましたが、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です。

## 【廃止】 箇所番号380



 生産緑地地区(変更前)

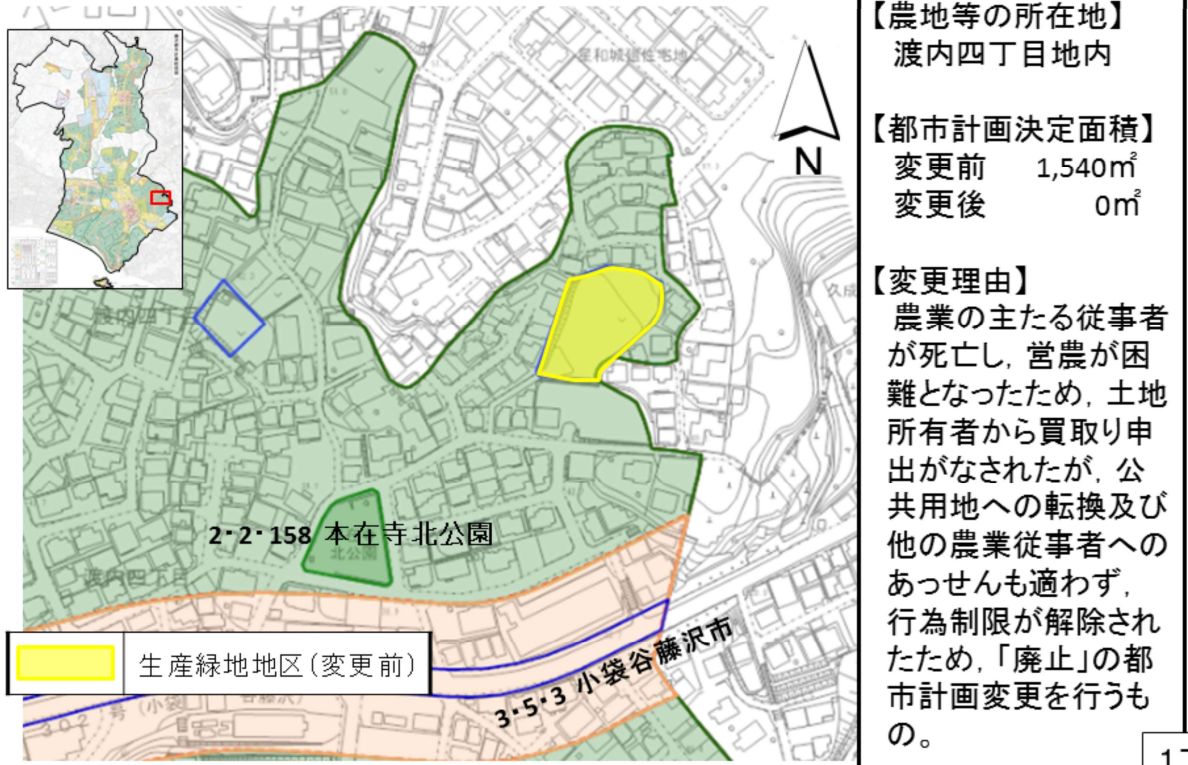
16

### 【（廃止）箇所番号380】について（現地写真）

- ◆ 現地を西側から撮影した写真で、黄色で囲っている部分が今回廃止する生産緑地です。



## 【廃止】 箇所番号425

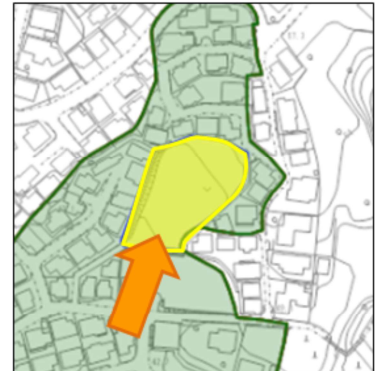



17

### 【（廃止）箇所番号425】について

- ◆ 図で黄色に着色している場所が、当該生産緑地地区です。
- ◆ 「農地等の所在地」は渡内四丁目地内、「都市計画決定面積」は1540㎡です。
- ◆ 「変更理由」は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し出がなされましたが、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です。

## 【廃止】 箇所番号425



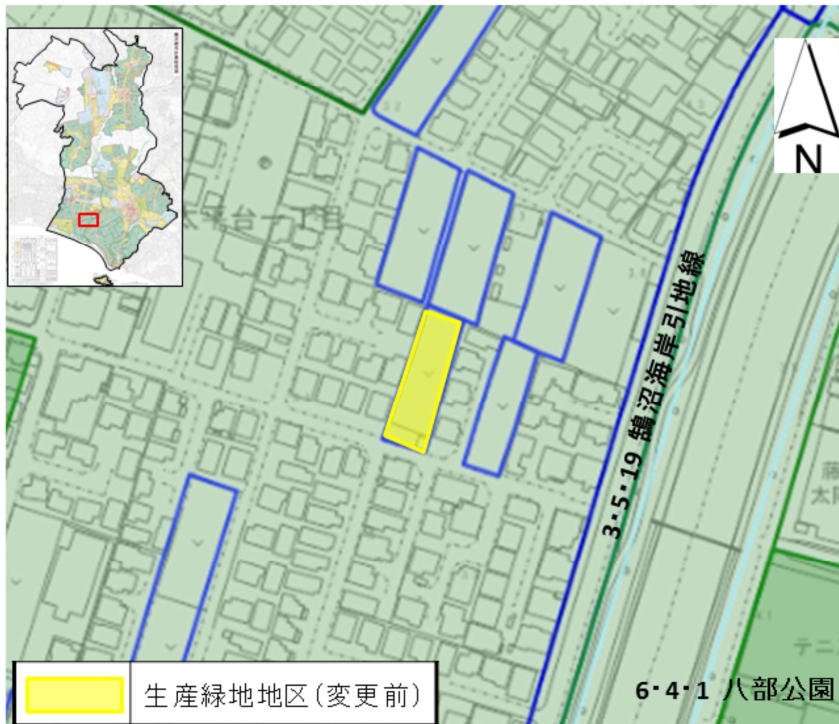
 生産緑地地区(変更前)

18

### 【（廃止）箇所番号425】について（現地写真）

- ◆ 現地を南側から撮影した写真で、黄色で囲っている部分が今回廃止する生産緑地です。

## 【廃止】 箇所番号463



【農地等の所在地】  
辻堂太平台一丁目  
地内

【都市計画決定面積】  
変更前 640㎡  
変更後 0㎡

【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。

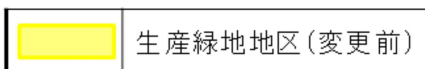
19

### 【（廃止）箇所番号463】について

- ◆ 図で黄色に着色している場所が、当該生産緑地地区です。
- ◆ 「農地等の所在地」は辻堂太平台一丁目地内、「都市計画決定面積」は640㎡です。
- ◆ 「変更理由」は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し出がなされましたが、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です。



## 【廃止】 箇所番号463

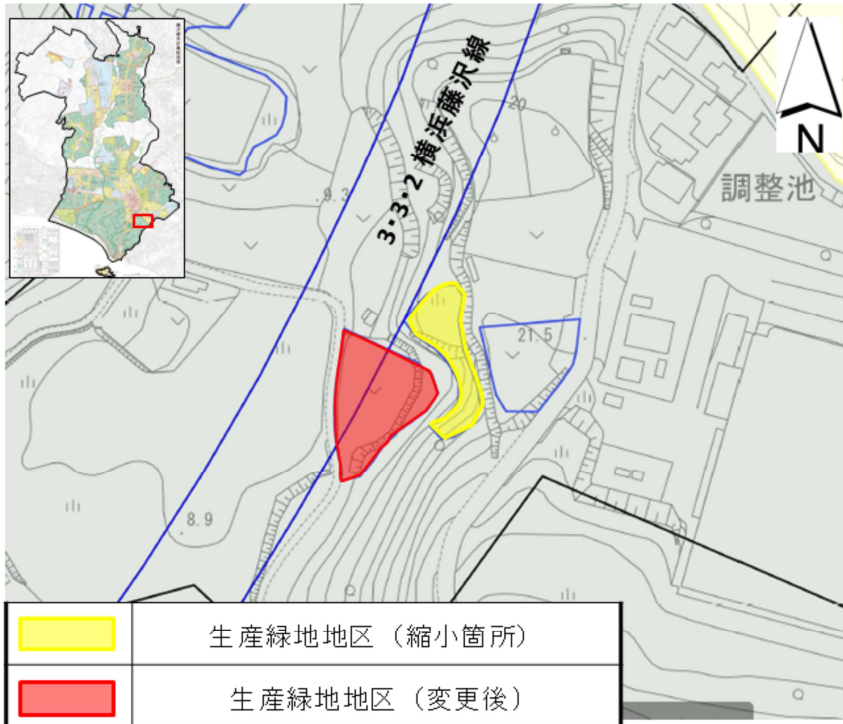


20

### 【（廃止）箇所番号463】について（現地写真）

- ◆ 現地を南側から撮影した写真で、黄色で囲っている部分が今回廃止する生産緑地です。

## 【縮小】 箇所番号488



【農地等の所在地】  
川名字清水地内

【都市計画決定面積】  
変更前 720m<sup>2</sup>  
変更後 480m<sup>2</sup>

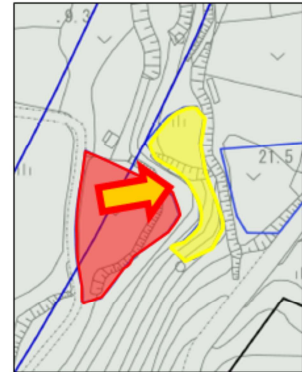
【変更理由】  
農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、相続人から買取り申出がなされ、公共用地(川名緑地)への転換が図られたため、「縮小」の都市計画変更を行うもの。



21

### 【(縮小) 箇所番号488】について

- ◆ 図で黄色と赤色に着色している場所が当該生産緑地で、公有地である法面を挟んだ形となっています。黄色で着色しているところが今回、縮小する部分で、法面の上側に位置しています。
- ◆ 「農地等の所在地」は川名字清水地内、「都市計画決定面積」は720m<sup>2</sup>から480m<sup>2</sup>に縮小となります。
- ◆ 「変更理由」は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、川名緑地として公共用地への転換が図られたため、縮小の都市計画変更を行うものです。

## 【縮小】 箇所番号488

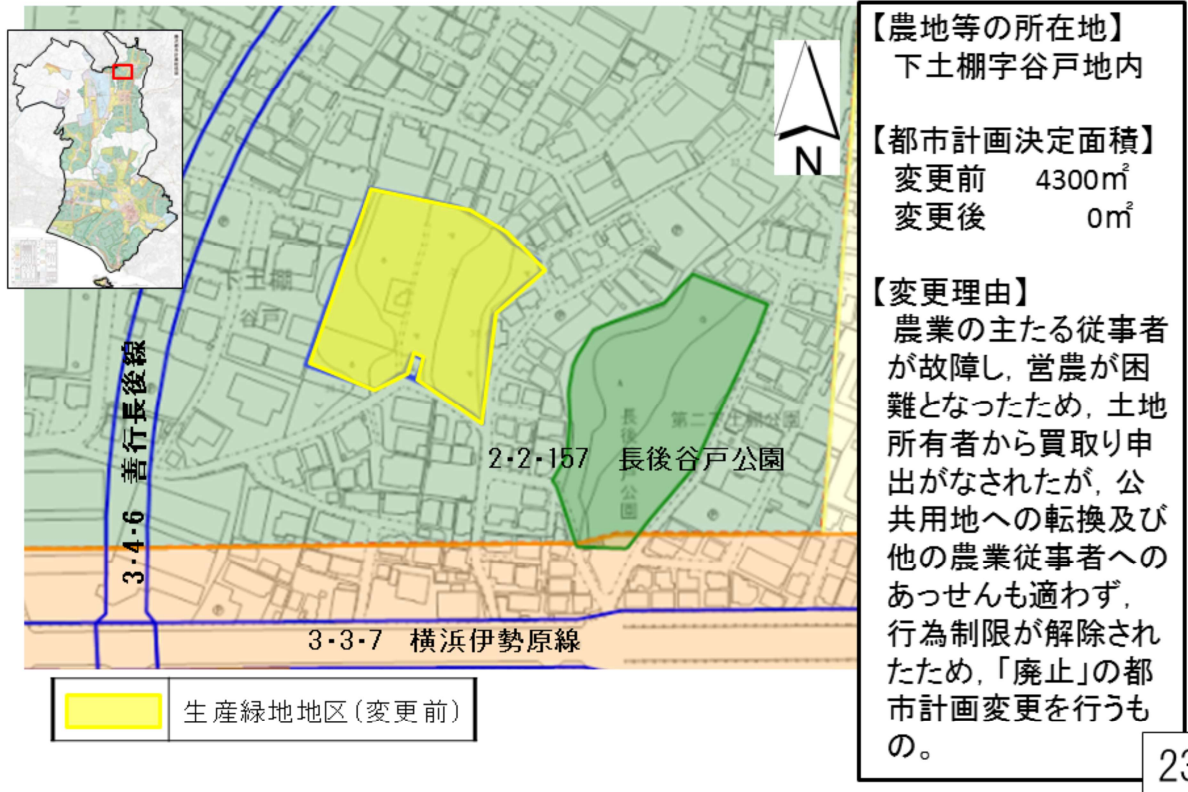


|   |              |
|---|--------------|
|    | 生産緑地地区（縮小箇所） |
|  | 生産緑地地区（変更後）  |

### 【（縮小）箇所番号488】について（現地写真）

- ◆ 現地を西側から撮影した写真です。これまで果樹園として利用されてきました。

## 【廃止】 箇所番号608

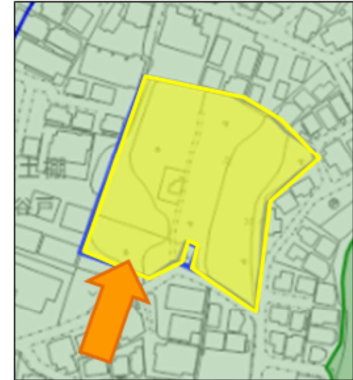



### 【（廃止）箇所番号608】について

- ◆ 図で黄色に着色している場所が、当該生産緑地地区です。
- ◆ 「農地等の所在地」は下土棚字谷戸地内、「都市計画決定面積」は4300㎡です。
- ◆ 「変更理由」は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し出がなされましたが、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です。



## 【廃止】 箇所番号608



 生産緑地地区(変更前)

24

### 【（廃止）箇所番号608】について（現地写真）

- ◆ 現地を南側から撮影した写真で、黄色で囲っている部分が今回廃止する生産緑地です。

## ○令和2年度都市計画変更予定案件（集計）

追加・拡大 : 1案件 ( 600m<sup>2</sup>増)  
(1件) (0件)  
廃止・縮小 : 7案件 ( 10,070m<sup>2</sup>減)  
(5件) (2件)

**合計 : 4箇所減 ( 9,470m<sup>2</sup>減)**



|    | 箇所数 | 面積 (ha) |
|----|-----|---------|
| R1 | 498 | 約91.5   |
| R2 | 494 | 約90.5   |

### 【令和2年度都市計画変更予定案件（集計）】について

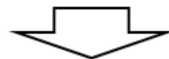
- ◆ 追加案件1件で600m<sup>2</sup>の増、廃止案件5件、縮小案件2件の7件で10,070m<sup>2</sup>の減、合計としましては4箇所減、9,470m<sup>2</sup>の減となります。
- ◆ 令和元年度と比べますと、箇所数が498箇所から494箇所に減、面積が約91.5haから約90.5haに減となります。

## ○今後のスケジュール

令和2年9月 神奈川県との法定協議



令和2年10月 法定縦覧



令和2年11月下旬 都市計画審議会



令和2年12月中旬 都市計画変更

### 【今後のスケジュール】について

- ◆本年度の9月から神奈川県との法定協議を行い、10月から法定縦覧を行います。その後、11月下旬の都市計画審議会でご審議いただきまして、12月中旬に都市計画変更を行う予定としております。