

藤沢市生産緑地地区指定基準新旧対照表

見直し案	現行
<p>都市計画法（昭和 43 年法律 100 号）第 7 条第 1 項の規定による市街化区域内の農地等について、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的として、次に定める基準 1 から 4 に適合した場合、生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 3 条第 1 項の規定に<u>より</u>生産緑地地区を定めるものとする。</p>	<p>都市計画法（昭和 43 年法律 100 号）第 7 条第 1 項の規定による市街化区域内の農地等について、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的として、次に定める基準 1 から 4 に適合した場合、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の指定を行うものとする。</p>
<p>指定基準 1 公害又は災害の防止等に関する都市環境の保全等良好な生活環境の確保への効用</p> <p>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。</p> <p>(1) 藤沢市都市防災基本計画の延焼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もの。</p> <p><u>(2) 藤沢市立地適正化計画に定める防災対策先導区域内にあるもの（居住誘導区域外にあるものに限る。）。</u></p> <p><u>(3) 生産緑地地区に定めようとする農地等の周囲 250 メートルの区域のすべてが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の周囲 250 メートルの区域に含まれないもの。ただし、整備が完了していない都市計画公園または緑地の区域内もしくは周辺に位置し、良好な都市環境を形成するものについてはこの限りではない。</u></p> <p><u>(4) 新たに生産緑地地区として定められることにより、すでに定められた</u></p>	<p>指定基準 1 公害又は災害の防止等に関する都市環境の保全等良好な生活環境の確保への効用</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>※新設</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>

<p>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。</p> <p><u>※削除</u></p> <p><u>(5) 藤沢市防災協力農地制度要綱に基づく防災協力農地に登録されている若しくは登録される見込みがあるもの（仮設住宅建設用地又は災害復旧用資材置場として利用できるものに限る。）。</u></p> <p><u>(6) 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るもの。</u></p>	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>※新設</p> <p>※新設</p>
<p>指定基準2 公共施設等としての適地</p> <p>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。</p> <p>(1) <u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>指定基準2 公共施設等としての適地</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>※第1号但し書きと同様</p> <p>※新設</p>

<p><u>あるもの。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(2) <u>建築基準法第42条に規定する道路又は道等</u>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。</p> <p><u>※指定基準4へ</u></p> <p><u>(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。）。</u></p>	<p>※新設</p> <p>(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。</p> <p>(3) 隣接地等へ土砂の流出のおそれのないもの。</p> <p>※新設</p>
<p>指定基準3 区域の規模</p> <p>生産緑地法第3条第2項に規定する「<u>区域の規模に関する条件</u>」は、<u>300平方メートル以上とする。また、同法第1項の「一団のもの」とは</u>、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。</p>	<p>指定基準3 区域の規模</p> <p>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。</p>
<p>指定基準4 農林漁業継続可能条件</p> <p>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。</p> <p>(1) <u>農林漁業の主たる従事者の世帯の状況等から、30年以上にわたって継続的な農業経営が期待できると判断されるものであること。</u></p>	<p>指定基準4 農林漁業継続可能条件</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>

<p>(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。</p> <p>(3) 隣接地等へ土砂の流出のおそれのないもの。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>※指定基準2から移設</p>
<p>指定基準5 指定しない農地等</p> <p>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。</p> <p>(1) すでに道路、公園等の都市計画施設が設置されている区域における商業地域内のもの。</p> <p>(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。</p>	<p>指定基準5 指定しない農地等</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

<p>(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。</p> <p>ただし、<u>次に掲げる条件のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</u></p> <p><u>ア 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。</u></p> <p><u>イ 届出後の状況の変化により、現に、再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認できる場合。</u></p>	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>※新設</p>
<p>指定基準6 生産緑地地区指定の例外</p> <p>前記1から5の基準にかかわらず、<u>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、</u>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。</p> <p><u>(1)</u> 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。</p> <p><u>(2)</u> 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。</p> <p><u>(3)</u> 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。</p> <p><u>(4)</u> 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。</p> <p><u>(5)</u> 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。</p>	<p>指定基準6 生産緑地地区指定の例外</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

※削除

(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。

指定基準1 (4) 参考事例

※図は省略

指定基準1 (3) 参考事例

※図は省略