

---

## 報告事項 1

# 藤沢市生産緑地地区指定基準の 見直しについて

---

# 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

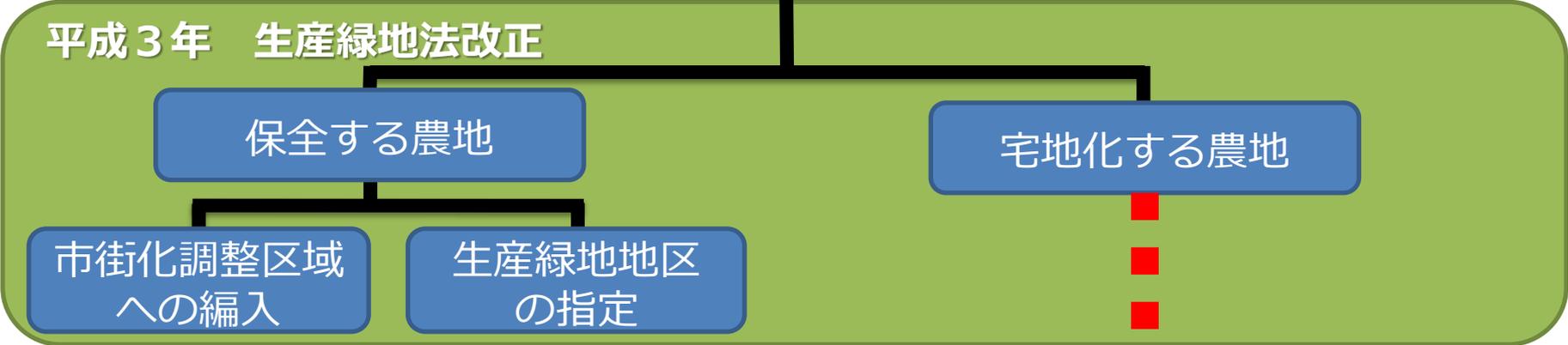
原則、建築物の建築、宅地の造成等が禁止（行為の制限）



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

# 都市農地をめぐる情勢について

市街化区域内農地



平成28年 都市農業振興基本計画  
都市農業の多様な機能の評価  
都市内に「あるべきもの」へ



平成29年 生産緑地法改正  
都市農地の保全・活用

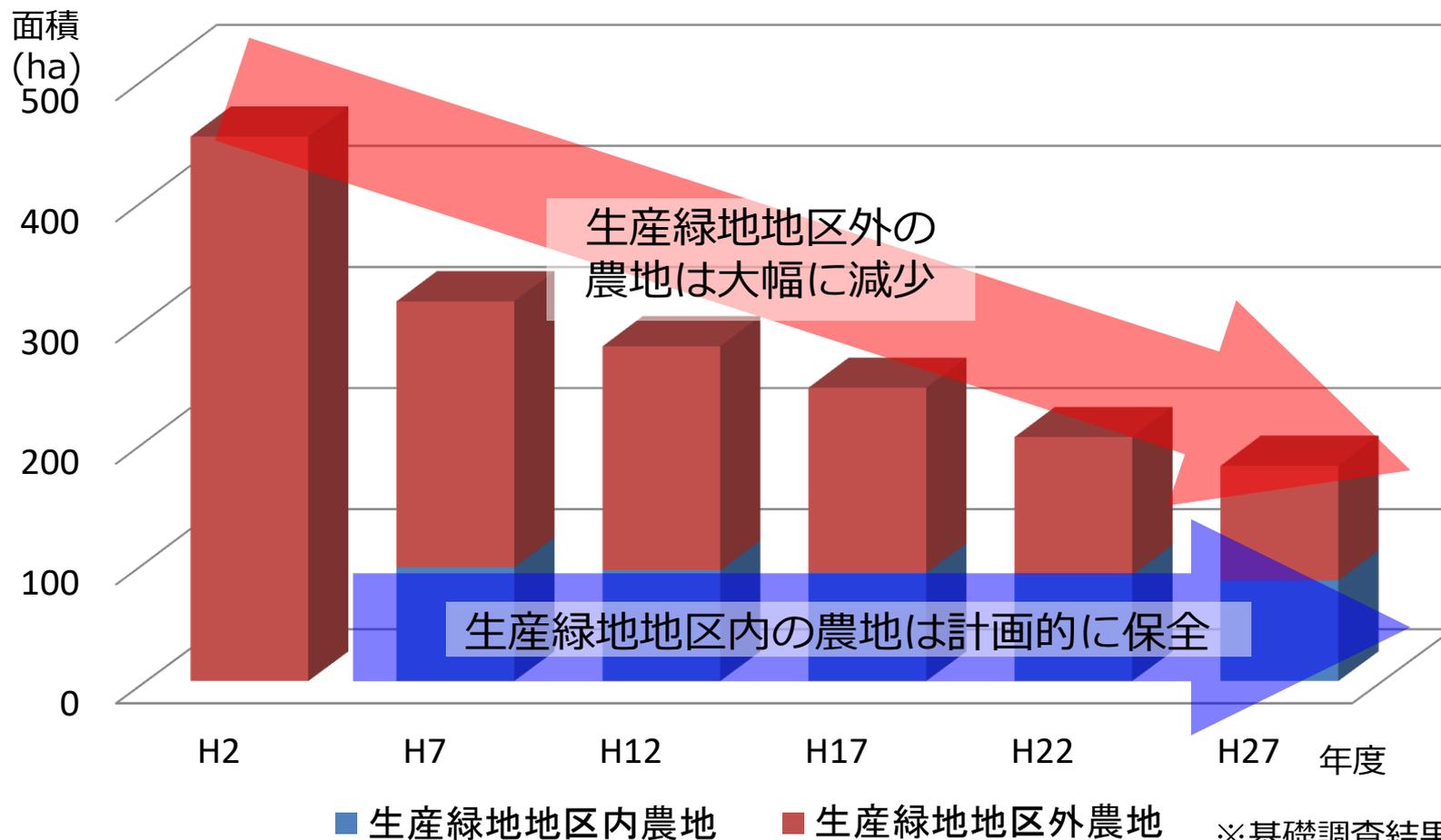
生産緑地として保全

平成29年 都市計画運用指針改定  
都市内の貴重な緑地空間として都市農地を保全

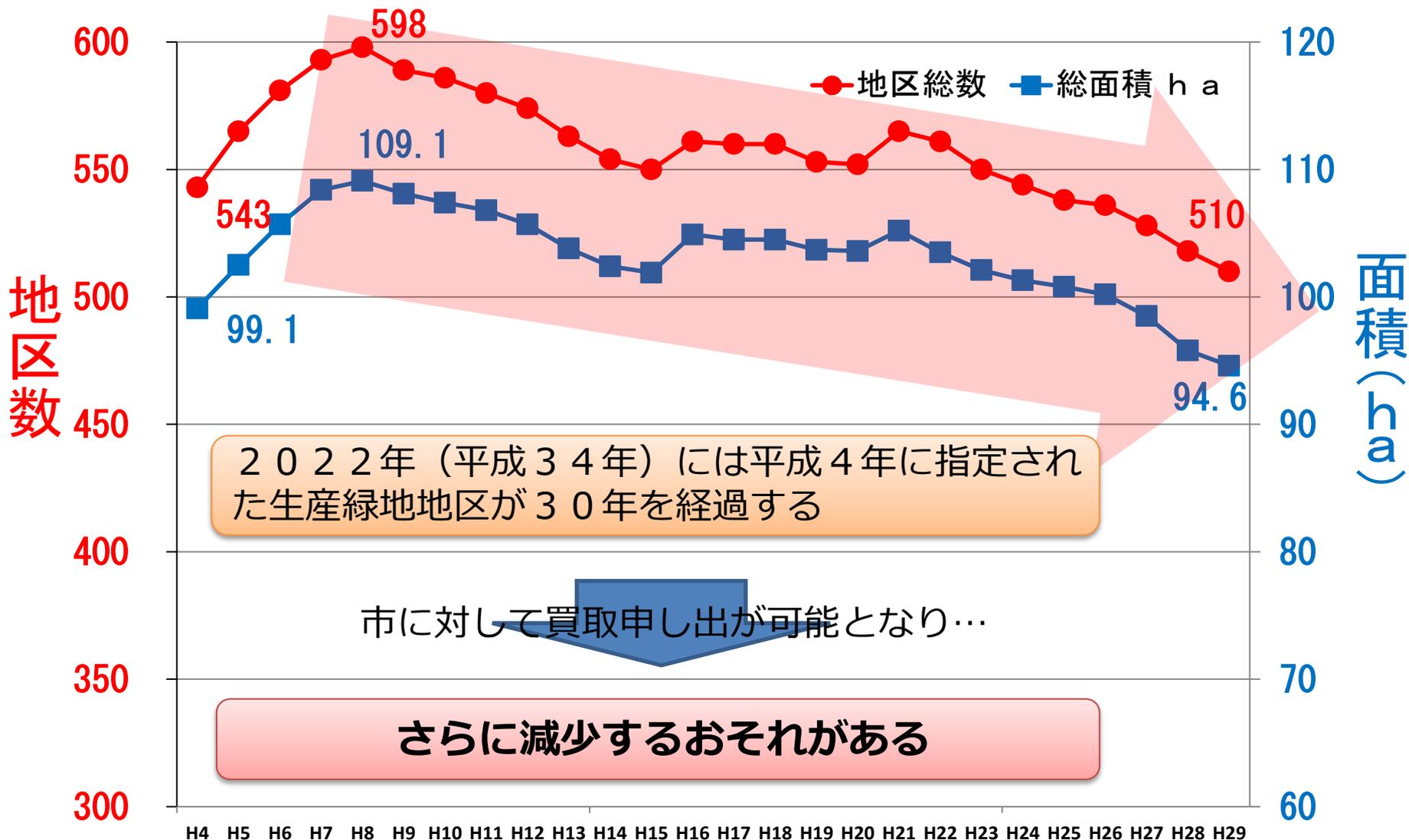
# 市街化区域内の農地面積の推移について

**生産緑地地区の指定を平成4年から開始**〔510カ所 94.6ha(H29.12現在)〕

- 緑地機能等に優れた農地（保全すべき農地）  
⇒ 若干の減少があるものの現在も計画的に保全されている
- 生産緑地地区外の農地（宅地化すべき農地）  
⇒ 宅地化の進行等により大幅に減少



# 藤沢市の生産緑地地区の推移について



# 生産緑地地区指定基準の見直しの趣旨について

## 平成28年

- 都市農地の位置づけの転換
  - ・都市内に「あるべきもの」

## 平成29年

- 生産緑地法の一部改正
  - ・指定面積条件の引き下げ
- 都市計画運用指針の一部改定
  - ・貴重な緑地空間としての農地保全の重要性



位置づけの転換による  
農地保全への対応

## 農業従事者の高齢化

- 故障・死亡に伴う買取申し出
  - ・追加・拡大よりも縮小・廃止が上回る

## 指定から30年の経過

- 2022年（平成34年）
  - ・一斉買取申し出の可能性



生産緑地のさらなる  
減少への対応



生産緑地地区指定基準の見直し

# 見直しにおいて考慮する点について

## ① 藤沢市立地適正化計画

- ・ 居住誘導区域外における住宅等の立地に関する対応について

## ② 藤沢市緑の基本計画

- ・ 緑の保全に対する基本的な考え方や施策との整合について

## ③ 藤沢市都市計画公園・緑地見直しの基本方針

- ・ 長期未着手公園等への対応について

## ④ 藤沢市都市農業振興基本計画

- ・ 藤沢市都市農業振興基本計画における施策との連携について

## ⑤ 都市計画運用指針

- ・ 法改正の趣旨に即した改定内容との整合について



生産緑地法に規定される条件や現行基準の効果等を踏まえ見直しを行う

# 指定基準の構成について

生産緑地法（抜粋）

第3条 市街化区域内にある農地等で、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。

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

指定基準 2 公共施設等としての適地

指定基準 3 区域の規模

指定基準 4 農林漁業継続可能条件

指定基準 5 指定しない農地等

指定基準 6 生産緑地地区指定の例外

# 主な見直し内容について

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

## 見直し案

- (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以上の地区内にあるもの

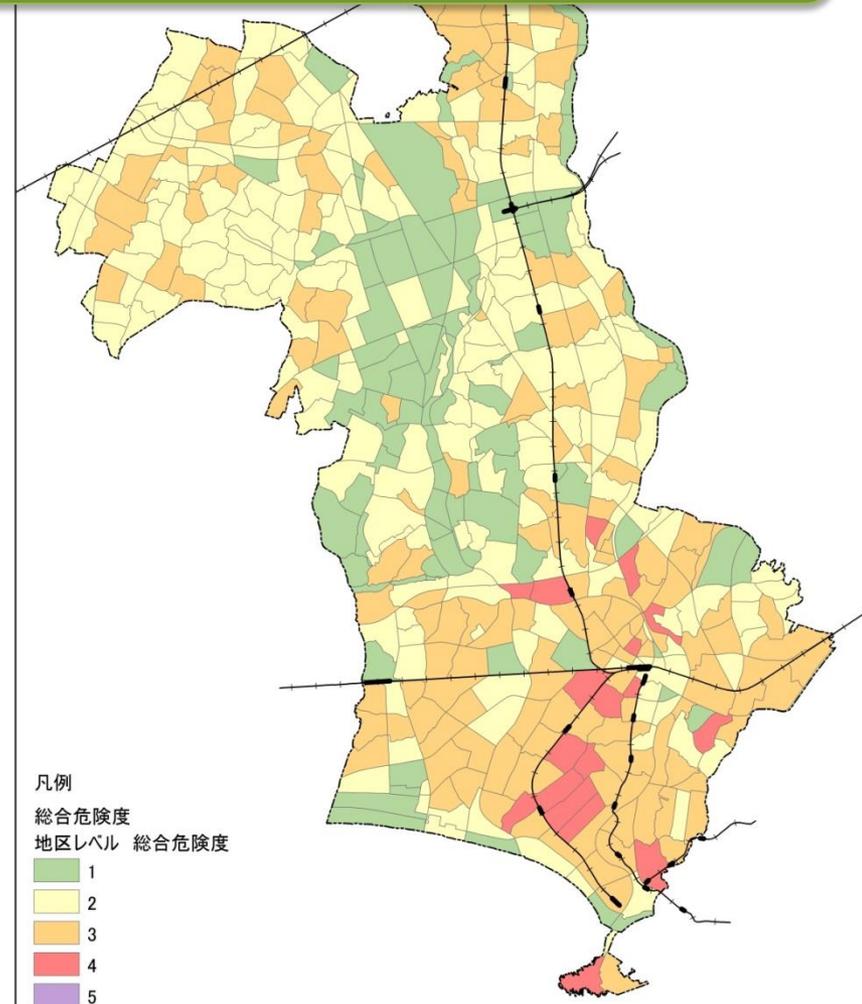
## 現 行

- (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以上の地区内にあるもの

## 総合危険度評価とは

大規模地震の際の火災と建物倒壊における以下の3つの項目から総合的な危険度を5段階で評価したもの

- ①延焼危険度
- ②避難危険度
- ③建物倒壊危険度



総合危険度評価図

0 1.25 2.5

# 主な見直し内容について

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

## 現状の課題

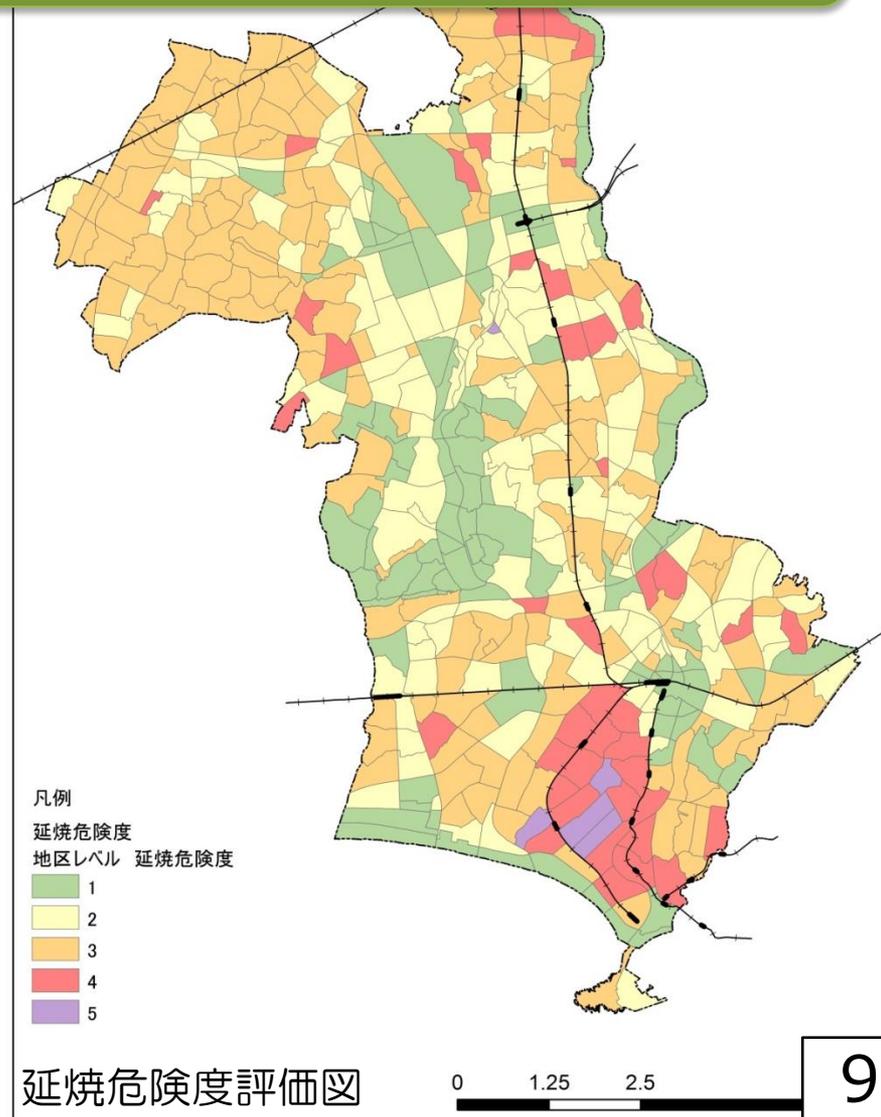
「避難」、「倒壊」に対して、一時的な避難場所や復興に向けた資材置場等としてその農地等を利用するには、所有者の許諾が必要

## 見直しの効果

⇒ 「延焼」に対しては、農地等があることで防止・抑制することが可能

「避難」「倒壊」に対しては…

⇒ 「防災協力農地制度」との連携により指定する基準を新設



# 主な見直し内容について

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

## 見直し案

(2) 立地適正化計画に定める**防災対策先導区域内**（**居住誘導区域外**）にあるもの

現 行 なし

## 防災対策先導区域とは

以下のような大規模自然災害により、特に多大な被害が想定されるハザードエリア

- ①津波浸水想定区域
- ②洪水浸水想定区域
- ③土砂災害警戒区域
- ④急傾斜地崩壊危険区域



# 主な見直し内容について

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

## 現状の課題

藤沢市立地適正化計画に定める防災対策先導区域（居住誘導区域外）においては、安全・安心の観点から、原則、居住の誘導は行わないこととしている

## 見直しの効果

⇒ 現時点では、多くの居住があり、すでに都市基盤が整備されている地域において緑地機能を発揮するとともに、安全・安心の観点から、当該地が農地として存続し続けていくことを担保することが可能



# 主な見直し内容について

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

## 見直し案

- (3) 身近な公園等への未到達区域の解消に一定の効果があるもの  
ただし、整備が完了していない都市計画公園等の区域内もしくはその周辺に位置し、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

## 現 行

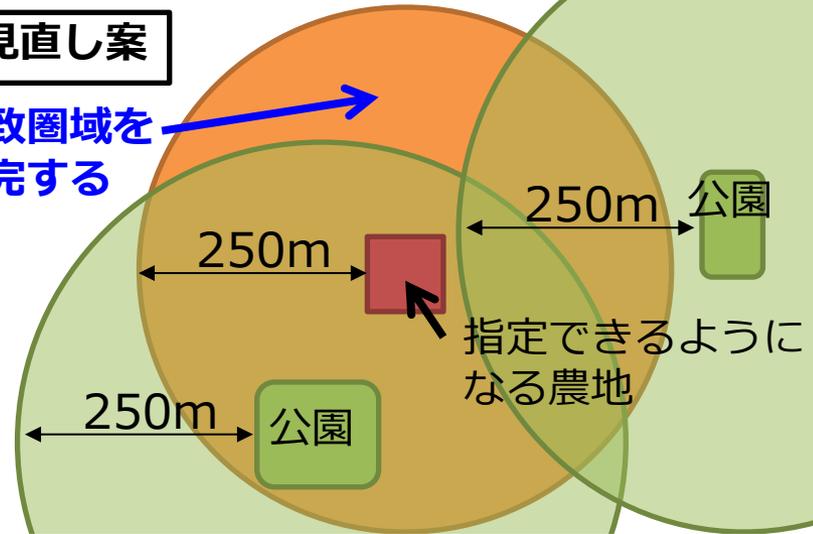
- (3) 農地等の周辺に整備された2,500㎡以上の公園がないこと  
ただし、1,000㎡以上の農地等で幅員6m以上の道路に4m以上接道しているものはこの限りではない

## 未到達区域とは

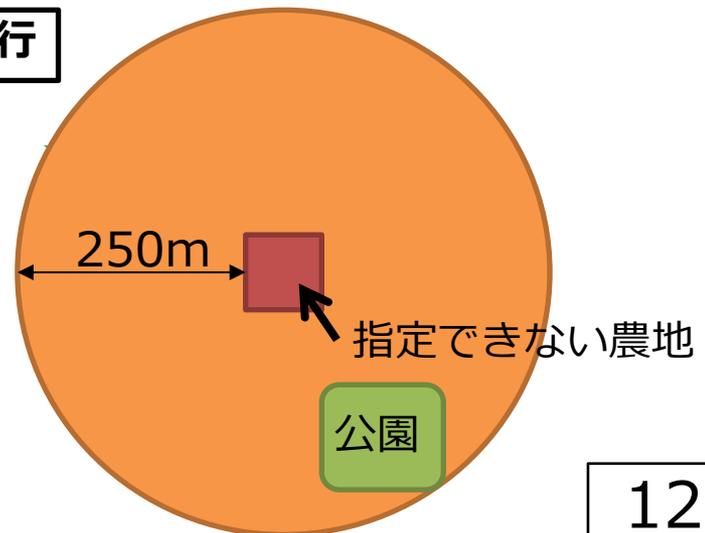
居住地から徒歩5分程度(半径250m)の範囲以内に公園等が配置されていない区域

## 見直し案

誘致圏域を  
補完する



## 現 行



# 主な見直し内容について

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

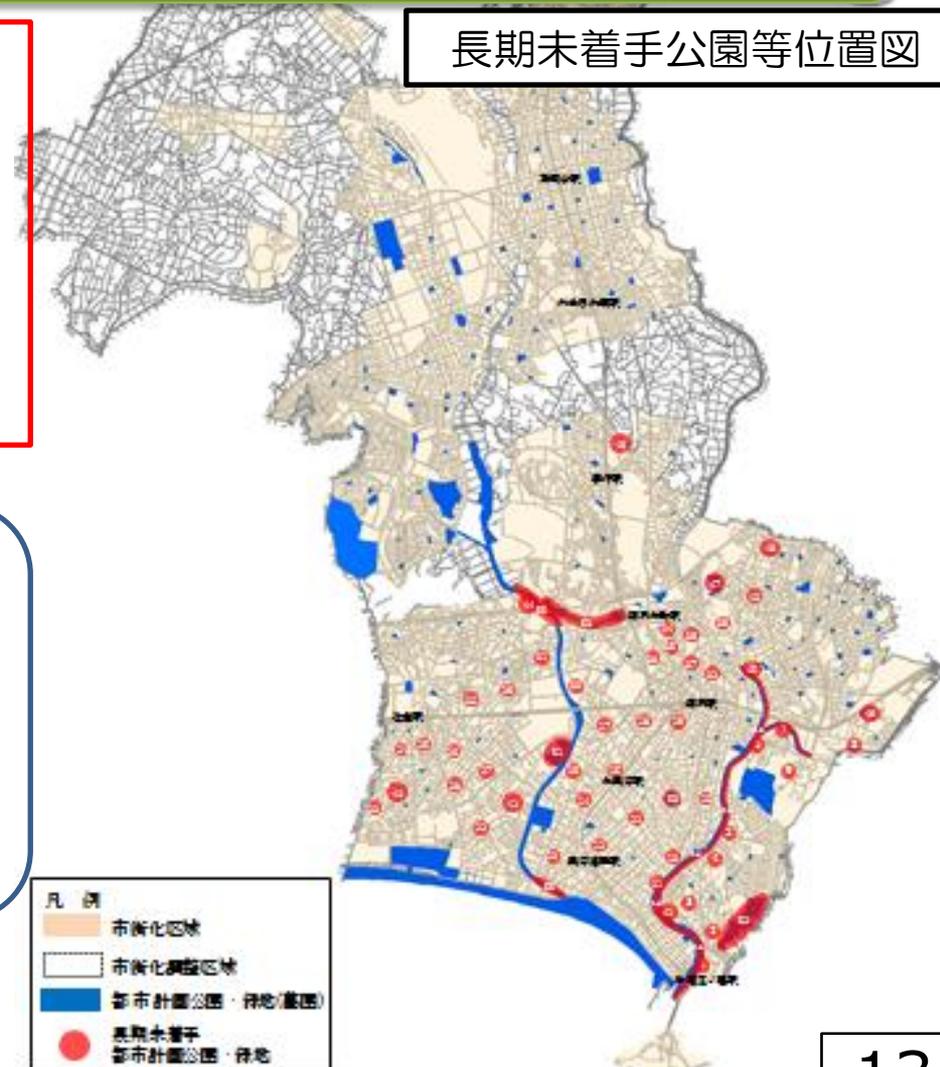
## 現状の課題

未到達区域については公園等の整備により早急に解消が必要  
長期未着手公園等の周辺については、公園機能等が不足している状況

## 見直しの効果

⇒ 公園が整備されるまで間、緑地機能等を発揮し、公園等の一部の機能を補うとともに、将来の公園用地として活用することが可能

長期未着手公園等位置図



# 主な見直し内容について

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

## 見直し案

- (5) **防災協力農地**として活用できるもの  
(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)

現 行 なし

## 防災協力農地とは

災害時に避難空間及び災害復旧用資材置場として使用するためにあらかじめ登録した農地

## 現状の課題

藤沢市都市農業振興基本計画における都市農業推進施策に「防災協力農地の推進」が位置付けられているが、農地所有者へのメリットがなく減少傾向  
大災害後の復興時において、利用できる空地の確保が必要

## 見直しの効果

- ⇒ 日常では緑地機能を発揮しつつ、災害時には一時的な避難場所としてだけでなく、災害復興時の活用候補地を確保することが可能

# 主な見直し内容について

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

## 見直し案

(6) **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

現 行 なし

## 緑地等の保全が必要な地域とは

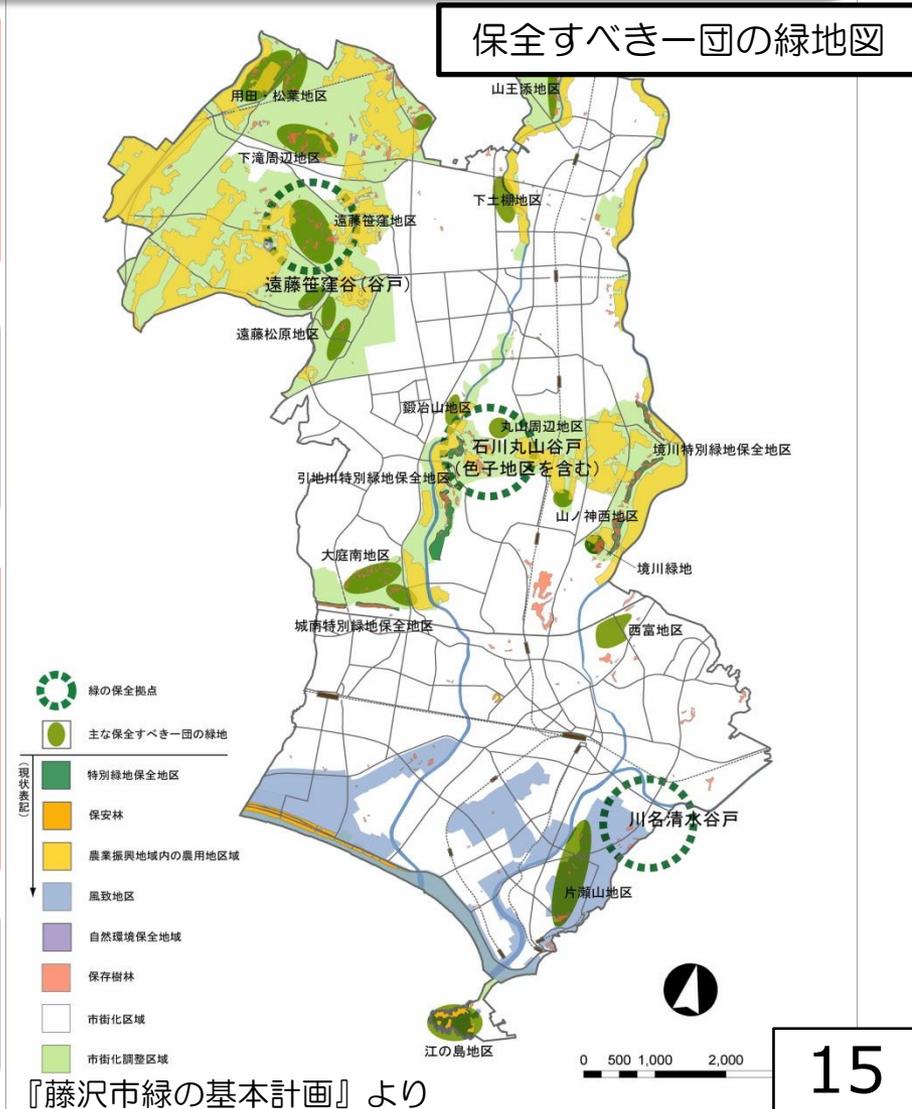
基本計画において「リーディングプロジェクト」に位置付けられた川名清水谷戸、保全すべき一団の緑地の地区など

## 現状の課題

農地を含む緑地等の面積や緑被率は年々減少傾向  
都市緑地法の改正により「農地」も「緑地」として捉える必要がある

## 見直しの効果

⇒ 周辺緑地と一体なって緑地機能を発揮しつつ、計画に即した保全が可能



# 主な見直し内容について

## 指定基準 2 公共施設等としての適地

### 見直し案

- (1) 幅員が原則 4 m 以上（一部 1.8 m でも可）の道路に 2 m 以上接すること  
ただし、都市計画施設と重複するものや緑の保全が必要な地域内にあるものは肥培管理が行える道等に接していればよい

### 現 行

- (1) 幅員おおむね 2 m 以上の道路に 4 m 以上接しているもの

### 現状の課題

公共施設等には、公園や緑地のほか、学校や病院なども含まれるが、敷地が建築基準法の接道要件を満たさない場合は建物を建築できない

### 見直しの効果

⇒ 公園の防災倉庫やトイレ、学校や病院などの建築が可能となる

# 主な見直し内容について

## 指定基準 2 公共施設等としての適地

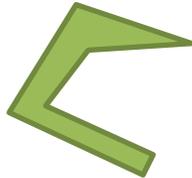
### 見直し案

- (3) おおむね**整形な形状**であること  
(生産緑地地区に接し、整形化を図るものを含む)

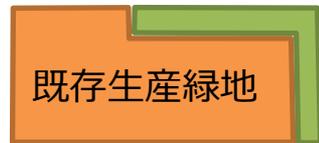
現 行 なし

### 事 例

おおむね整形  
とは認められ  
ない形状



一体となること  
で整形化を図る  
もの



### 現状の課題

建築物が設置できないようないびつな形状のものについては、公共施設等の用地としては不適切であるが、指定基準には明記がない

### 見直しの効果

⇒ 将来、公共施設等の用地として活用する可能性があるものを生産緑地地区として定めることが可能

# 主な見直し内容について

## 指定基準 3 区域の規模

### 見直し案

「区域の規模に関する条件」は、**300㎡以上**とする。

現 行 500㎡以上

### 現状の課題

都市において多様な機能を有効に発揮する農地であっても小規模なものについては、生産緑地地区に定めることができない

### 見直しの効果

⇒ 有効に機能を発揮するものを保全・活用していくことが可能



※区域の規模に関する条例の制定・施行が条件

# 主な見直し内容について

## 指定基準 4 農林漁業継続可能条件

### 見直し案

- (1) 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可能**であること

### 現 行

- (1) 農業の主たる従事者が60歳以下であること  
ただし、60歳以下の後継者がいる場合はこの限りではない

### 現状の課題

農地を円滑に貸借できる法律の制定に向けた取組の状況などを踏まえ、貸借による生産緑地の営農についても許容できる基準が必要

### 見直しの効果

⇒ 長期間にわたる適正な営農計画が見込める場合には、後継者の有無に関わらず生産緑地地区として定めることが可能

# 主な見直し内容について

## 指定基準 5 指定しない農地等

### 見直し案

- (3) 農地法による農転の手続きが行われたもの  
ただし、再び営農されている土地で、将来的にも継続されることが確認できる場合を除く

### 現 行

- (3) 農地法による農転の手続きが行われたもの

### 現状の課題

農転された農地については、営農する意欲があっても生産緑地地区に定めることができない

### 見直しの効果

⇒ 都市計画運用指針の改正と合わせて見直しを行うことで、農地面積の増加に対する対応が可能

---

## 報告事項 1

# 藤沢市生産緑地地区指定基準の 見直しについて

---