
議第1号

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

○ 令和3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(29箇所)

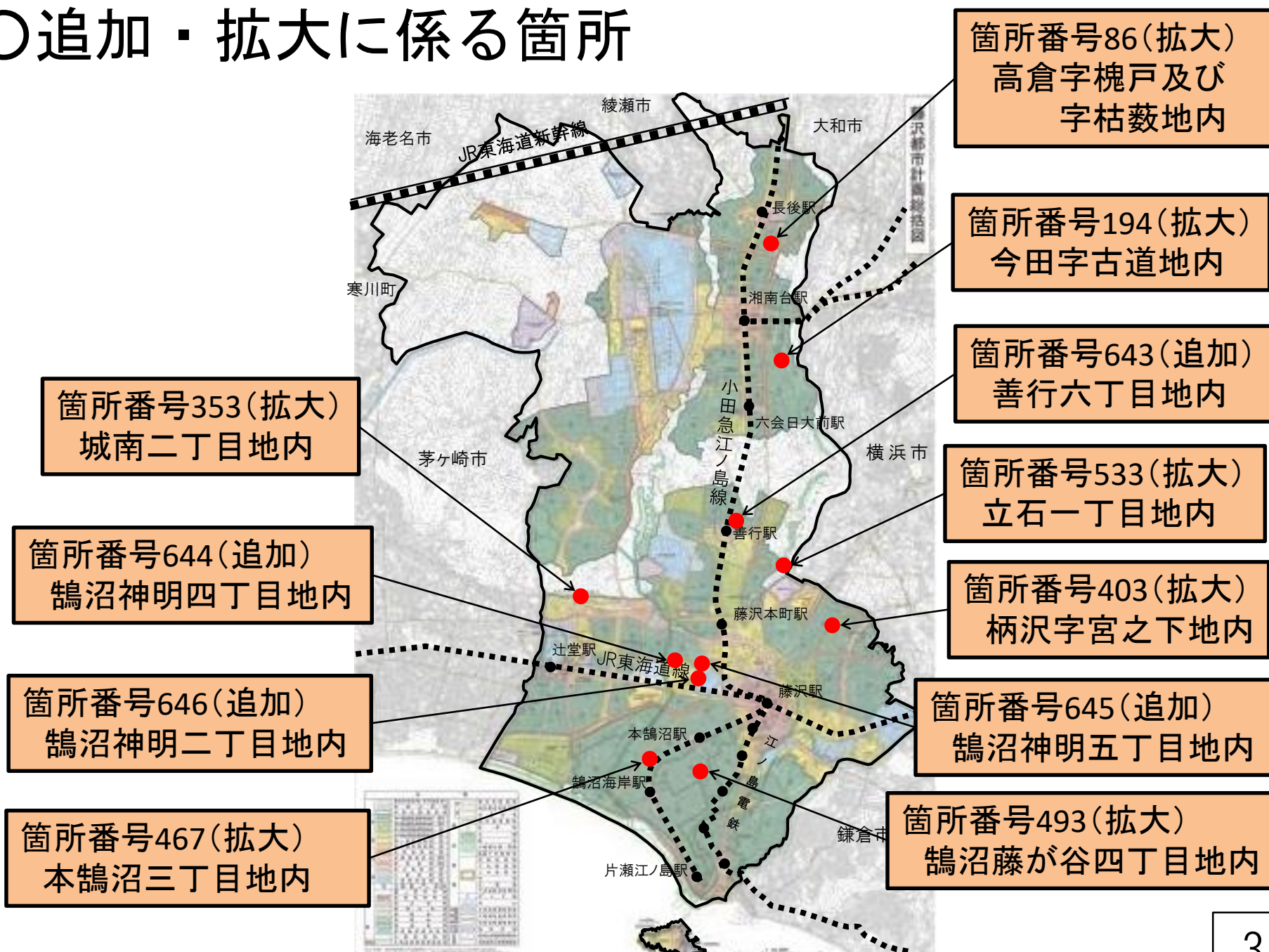
追加・拡大に係る生産緑地地区

(11箇所 約+4,700m²)

廃止・縮小に係る生産緑地地区

(18箇所 約-8,880m²)

○追加・拡大に係る箇所



箇所番号86(拡大)
高倉字槐戸及び
字枯藪地内

箇所番号194(拡大)
今田字古道地内

箇所番号643(追加)
善行六丁目地内

箇所番号533(拡大)
立石一丁目地内

箇所番号403(拡大)
柄沢字宮之下地内

箇所番号645(追加)
鵜沼神明五丁目地内

箇所番号493(拡大)
鵜沼藤が谷四丁目地内

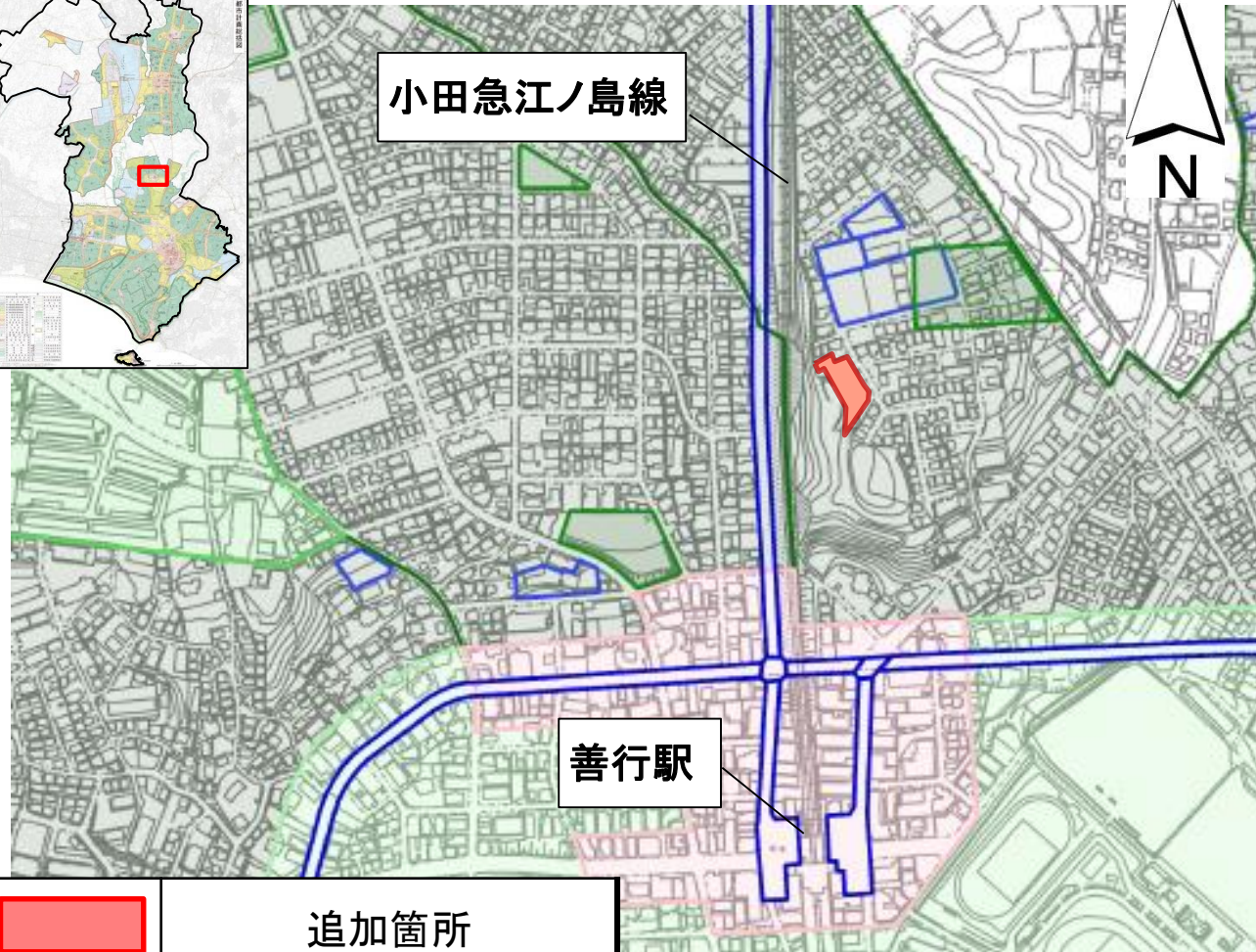
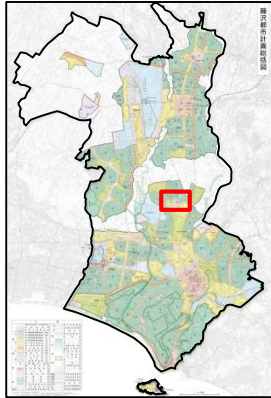
箇所番号353(拡大)
城南二丁目地内

箇所番号644(追加)
鵜沼神明四丁目地内

箇所番号646(追加)
鵜沼神明二丁目地内

箇所番号467(拡大)
本鵜沼三丁目地内

【追加】 箇所番号643 (新規)



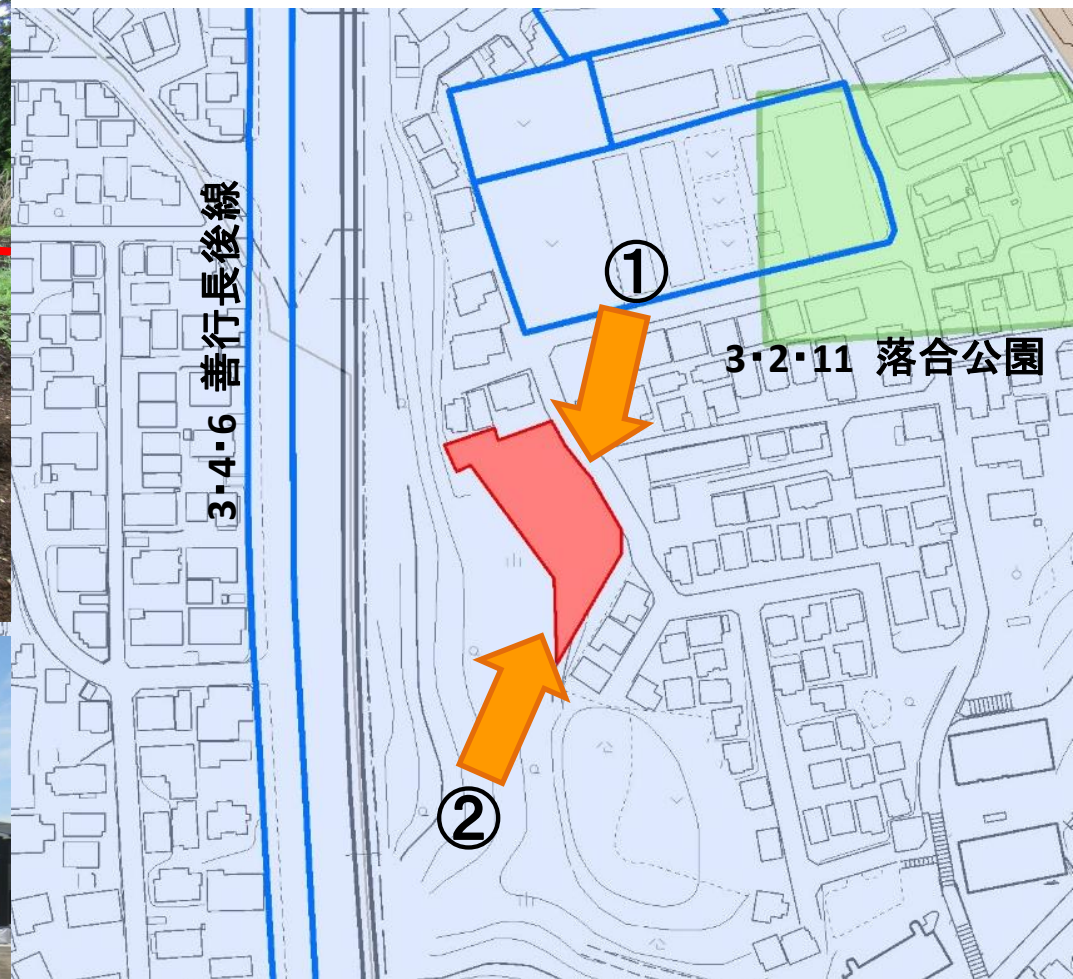
【農地等の所在地】
善行六丁目地内

【都市計画決定面積】
1,330m²

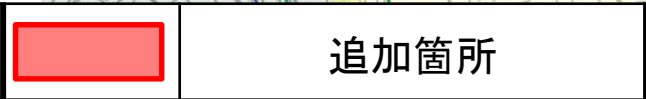
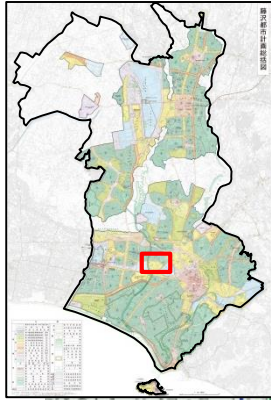
【変更理由】
土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、「藤沢市生産緑地地区指定基準」に適合しているため、「追加」の都市計画変更を行うもの。



追加箇所



【追加】 箇所番号644（新規）



【農地等の所在地】
鶴沼神明四丁目地内

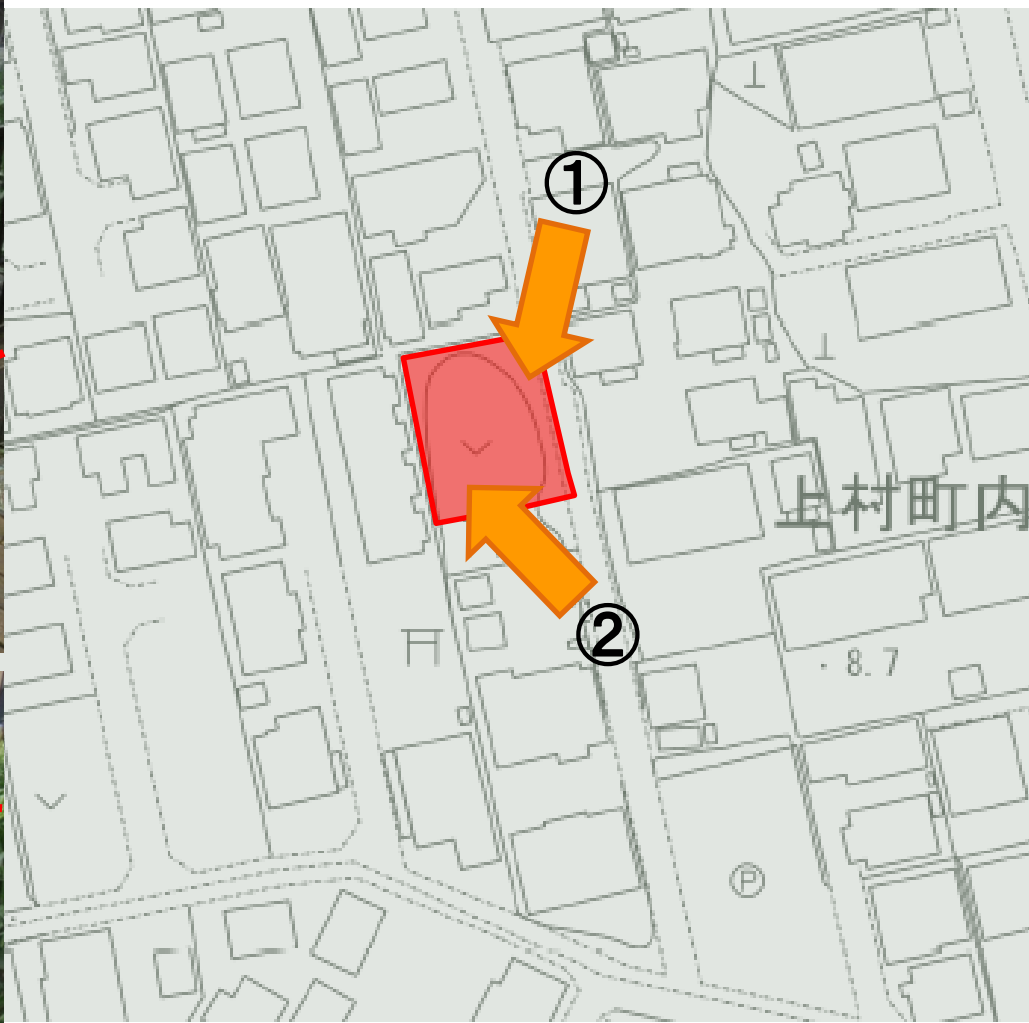
【都市計画決定面積】
430m²

【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。

①

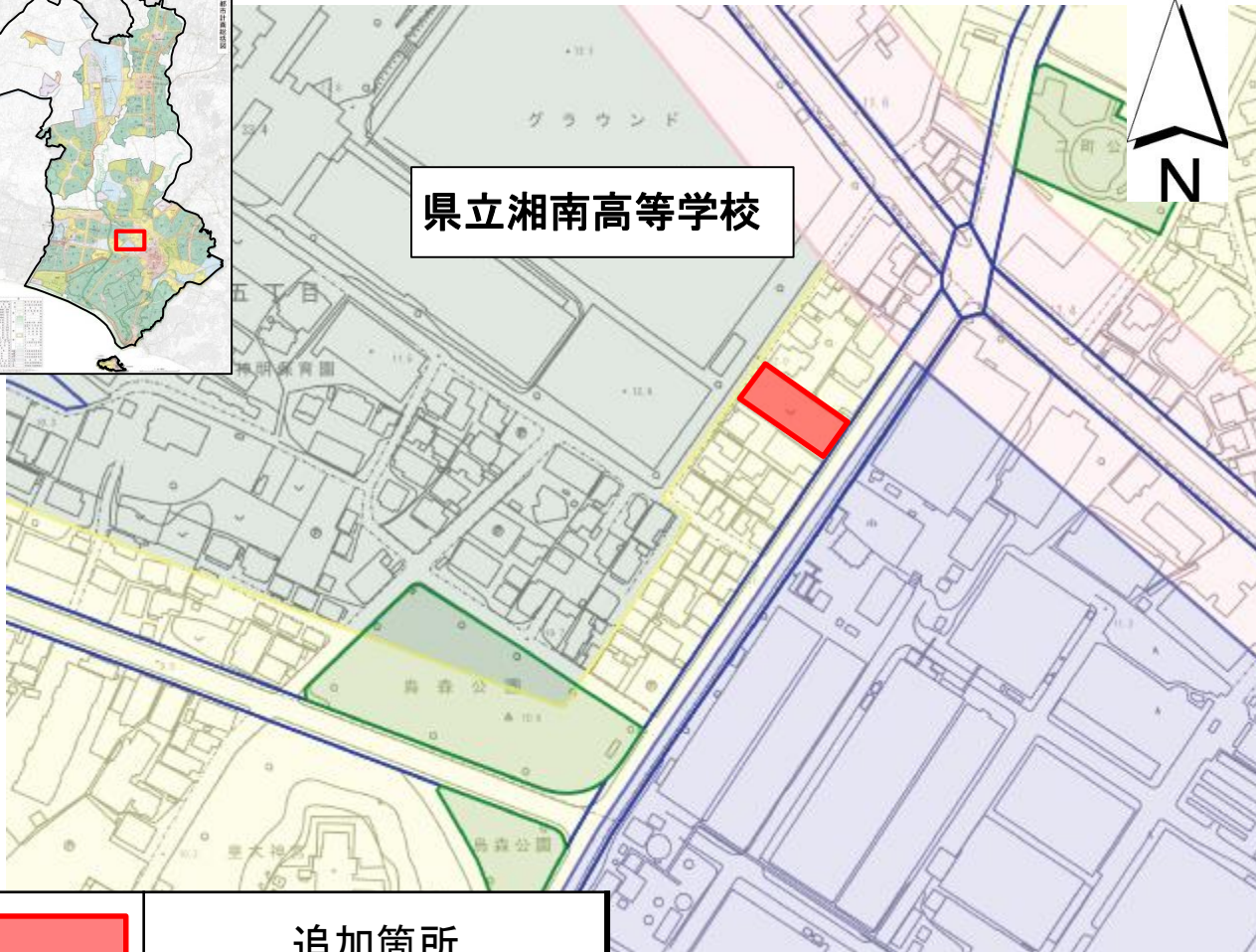
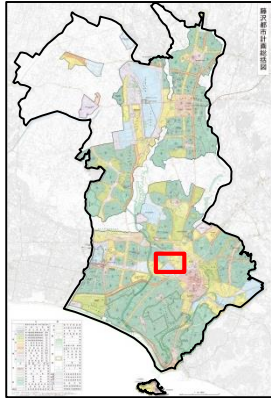


②



	追加箇所
--	------

【追加】 箇所番号645 (新規)



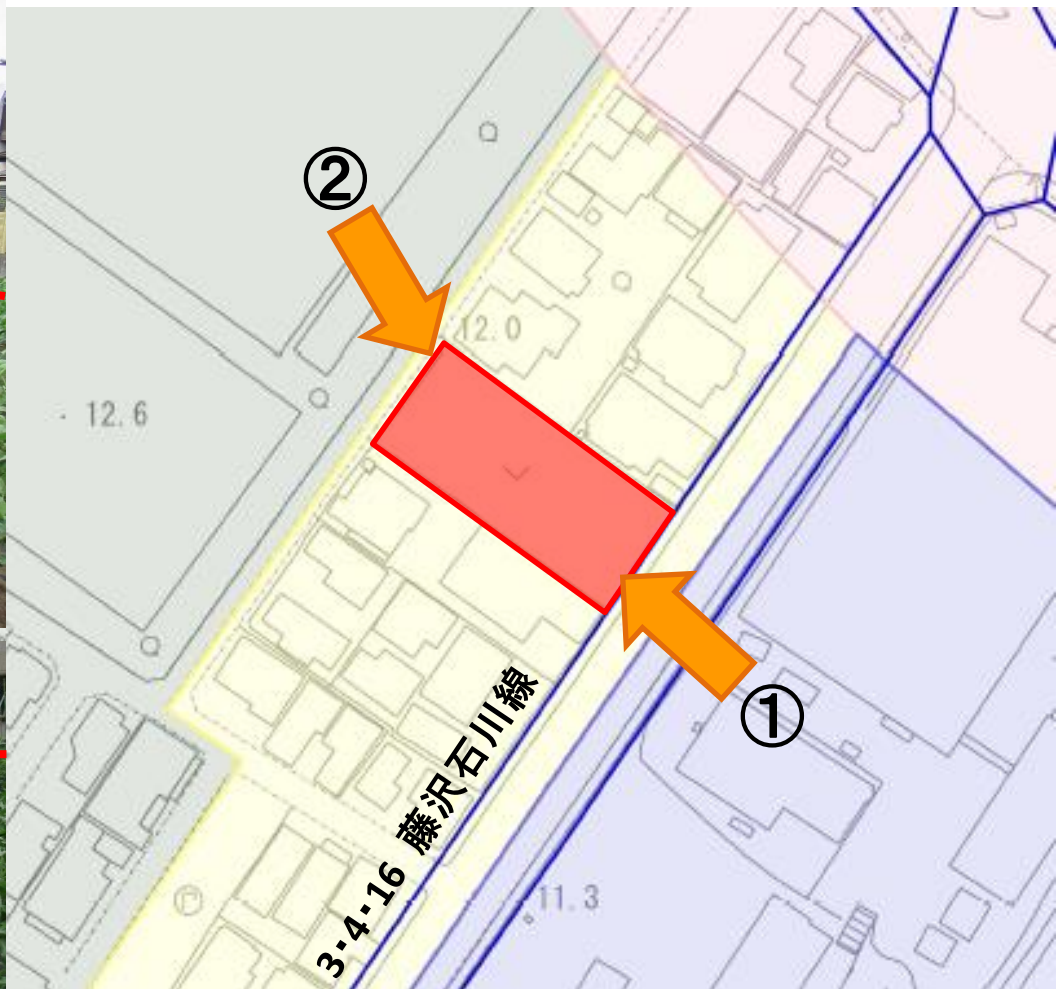
県立湘南高等学校

【農地等の所在地】
鶴沼神明五丁目地内

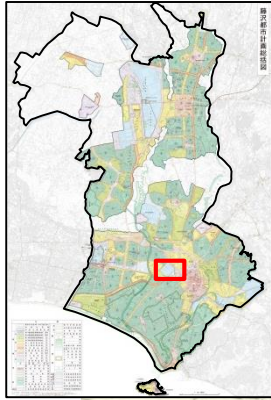
【都市計画決定面積】
660㎡

【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



【追加】 箇所番号646 (新規)



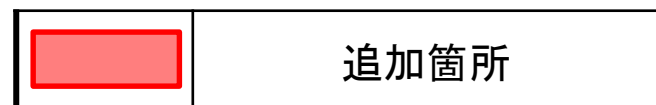
【農地等の所在地】
鶴沼神明二丁目地内

【都市計画決定面積】
440m²

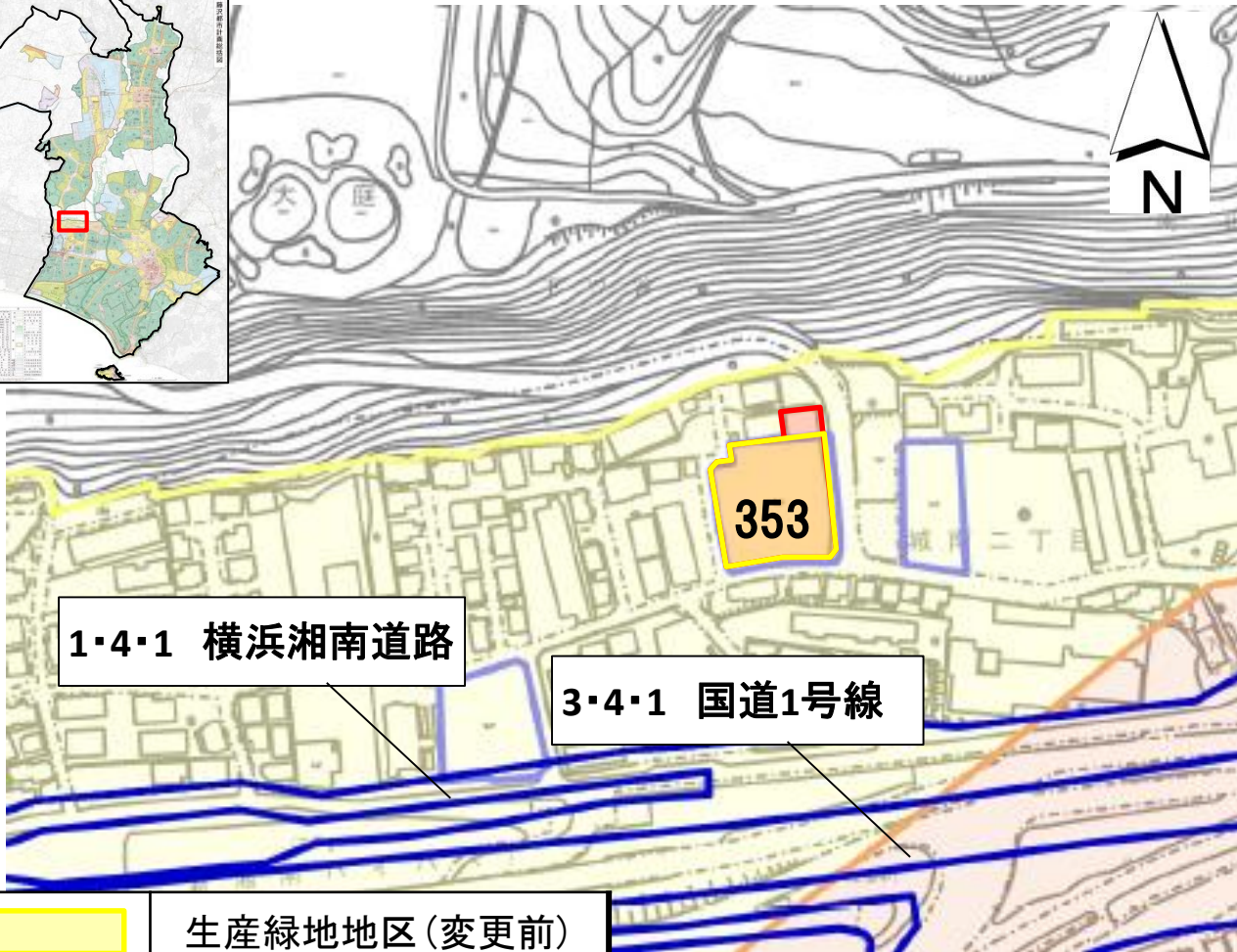
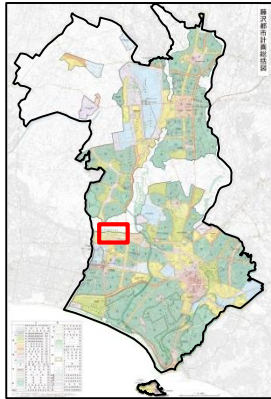
【変更理由】
土地所有者から生産
緑地地区の指定申出
があり、「藤沢市生産
緑地地区指定基準」
に適合しているため、
「追加」の都市計画変
更を行うもの。



追加箇所



【追加】 箇所番号353 (拡大)



1・4・1 横浜湘南道路

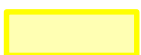

3・4・1 国道1号線

353


【農地等の所在地】
城南二丁目地内

【都市計画決定面積】
(1,430m²) 変更前
1,520m² 変更後

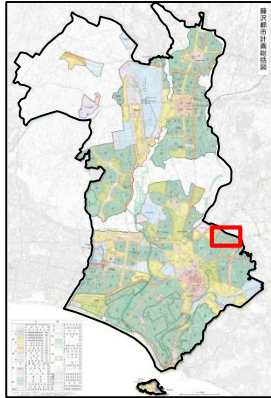
【変更理由】
土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、「藤沢市生産緑地地区指定基準」に適合しているため、「拡大」の都市計画変更を行うもの。

	生産緑地地区(変更前)
	生産緑地地区(変更後)



	拡大箇所
---	------

【追加】 箇所番号403 (拡大)



至 鎌倉市

N

403

藤沢駅方面



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】
柄沢字宮之下地内

【都市計画決定面積】
(2,510㎡)変更前
2,970㎡ 変更後

【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、
「拡大」の都市計画変
更を行うもの。

①



②

約85㎡の農業用倉庫



	追加箇所
--	------

【その他の面積の拡大案件】

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
86	高倉字槐戸及び枯藪地内	(2,380 m ²) 2,640 m ²	指定箇所の分筆や 錯誤等による面積 の変更
194	今田字古道地内	(3,690m ²) 4,360 m ²	
467	本鵜沼三丁目地内	(4,620 m ²) 4,730 m ²	
493	鵜沼藤が谷四丁目地内	(1,470 m ²) 1,590 m ²	
533	立石一丁目地内	(520 m ²) 650 m ²	
合計		(12,680m ²) 13,970m ²	

※ ()内は、変更前

○廃止・縮小に係る箇所

箇所番号12 (縮小)
下土棚字諏訪ノ棚地内

箇所番号117 (縮小)
菖蒲沢字大谷地内

箇所番号115, 119, 139 (廃止)
菖蒲沢字大谷及び大下地内

箇所番号182 (縮小)
菖蒲沢字大下地内

箇所番号352 (縮小)
城南二丁目地内

箇所番号290 (縮小)
善行六丁目地内

箇所番号388 (縮小)
鵜沼神明五丁目地内

箇所番号24 (縮小)
長後字宿上分及び宿中分地内

箇所番号205 (縮小)
亀井野字上屋敷添地内

箇所番号542 (縮小)
亀井野字渋沢地内

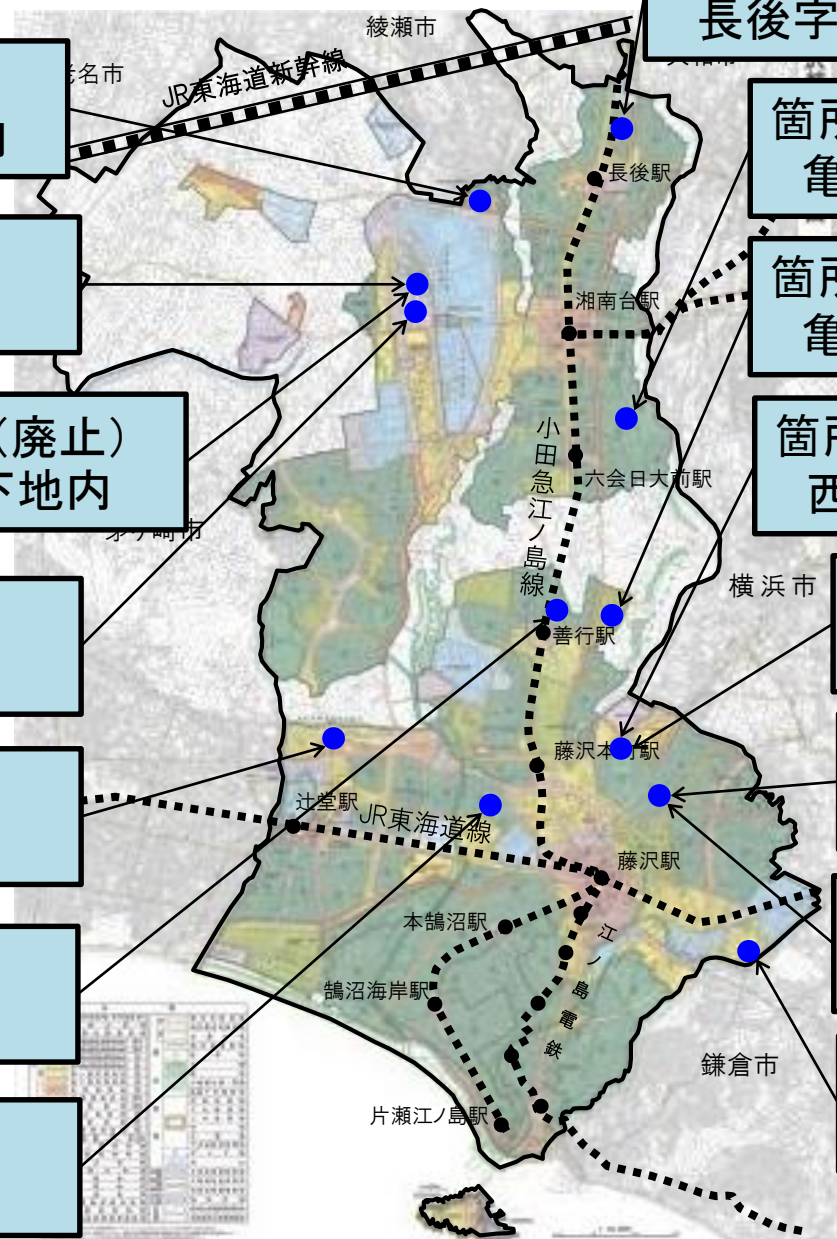
箇所番号344, 399 (廃止)
西富字西原地内

箇所番号346 (縮小)
西富字西原地内

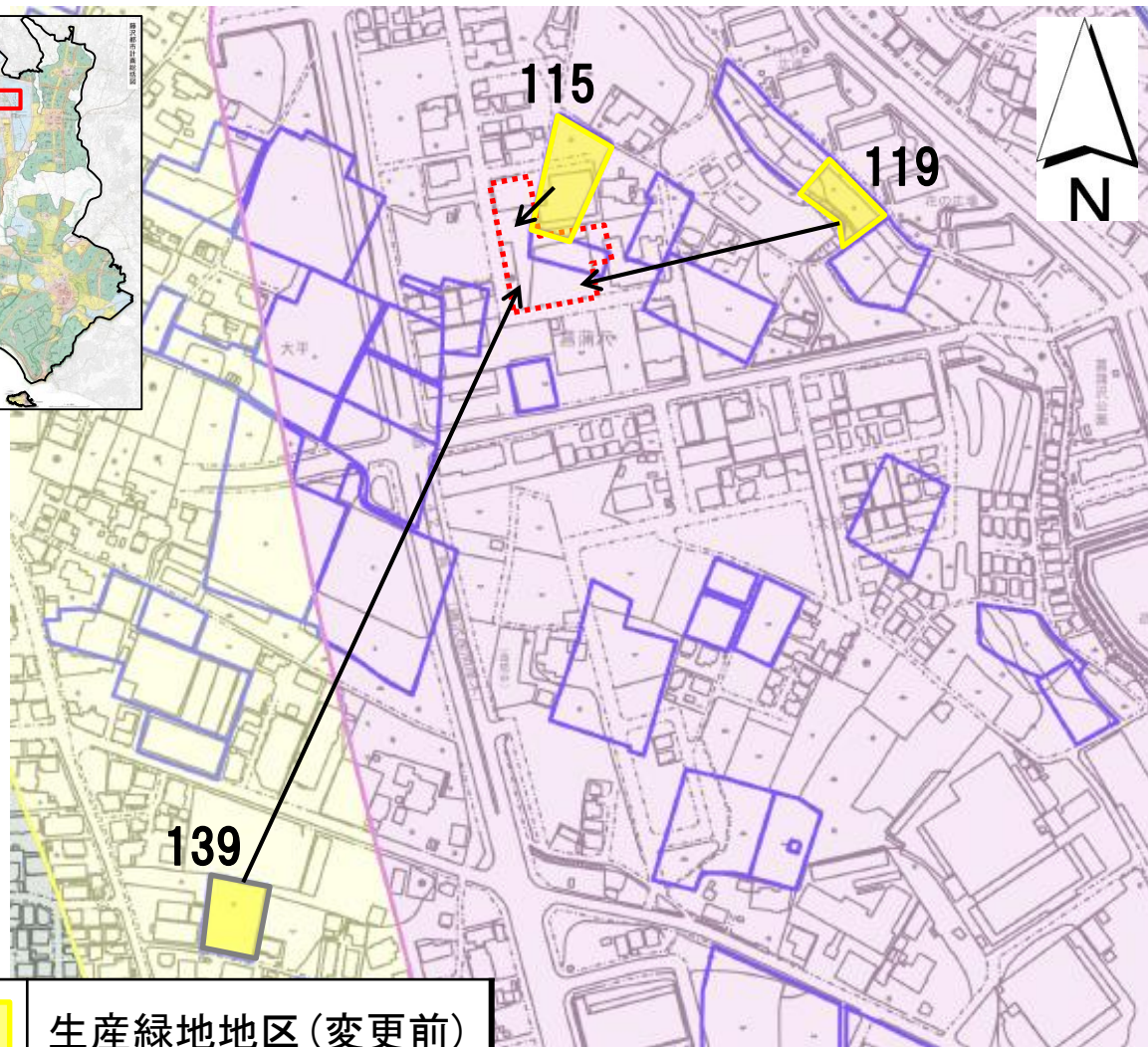
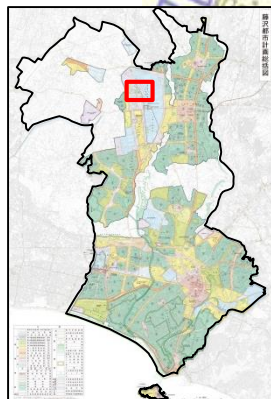
箇所番号412 (廃止)
大鋸字丸山地内



箇所番号414 (廃止)
大鋸三丁目地内

箇所番号513 (廃止)
宮前字後河内地内



【廃止】 箇所番号115, 119, 139



	生産緑地地区(変更前)
	仮換地後の敷地

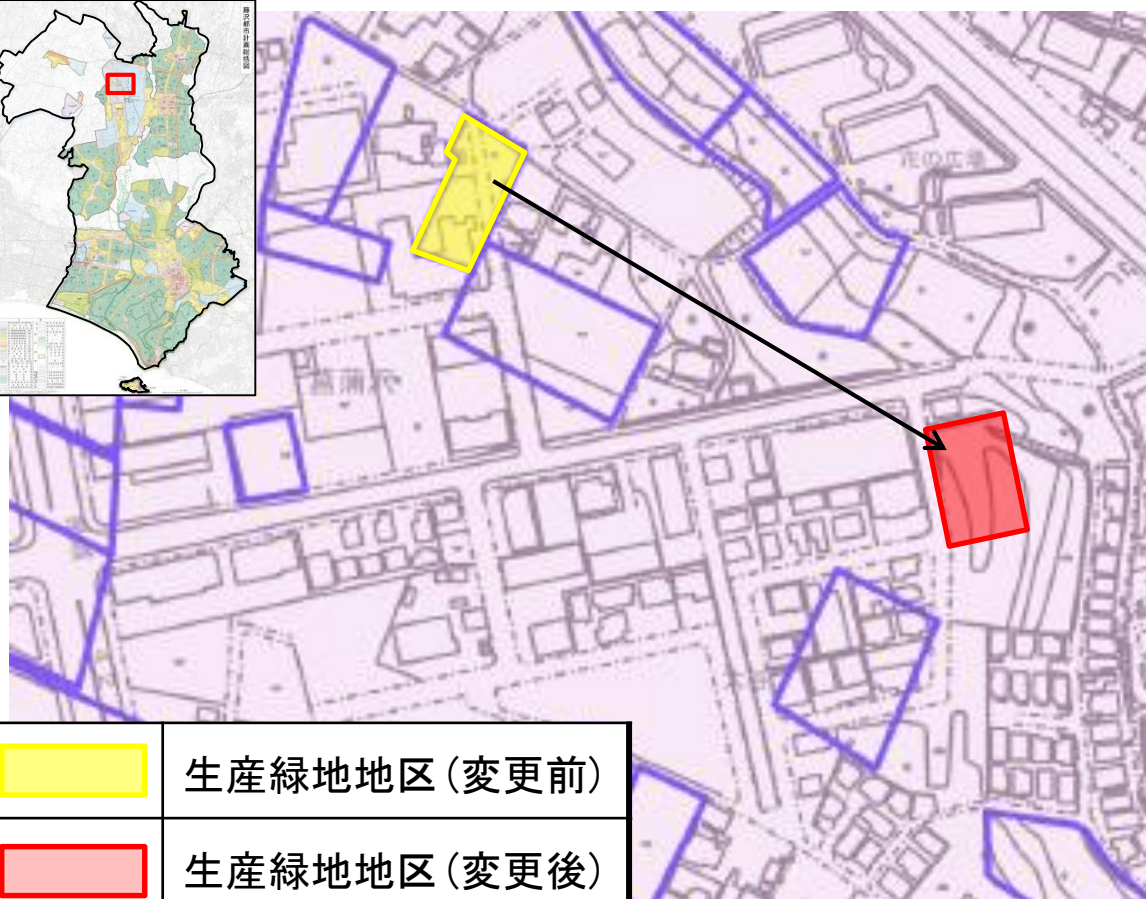
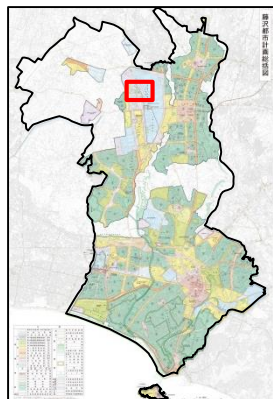
【農地等の所在地】
菖蒲沢字大谷及び
大下地内



(北部第二(三地区)土地
区画整理事業地内)

【都市計画決定面積】
変更前 2,010㎡、600㎡、
1,210㎡
変更後 0㎡

【変更理由】
北部区画整理事業地
内の仮換地先において、
公共施設等(社会福祉事
業の用に供する施設)の
設置に伴う行為通知書
が提出され、公共施設等
の用地への転換が図ら
れたため、「廃止」の都
市計画変更を行うもの。

【縮小】 箇所番号117



	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】
菖蒲沢字大谷地内
(北部第二(三地区)土地
区画整理事業地内)

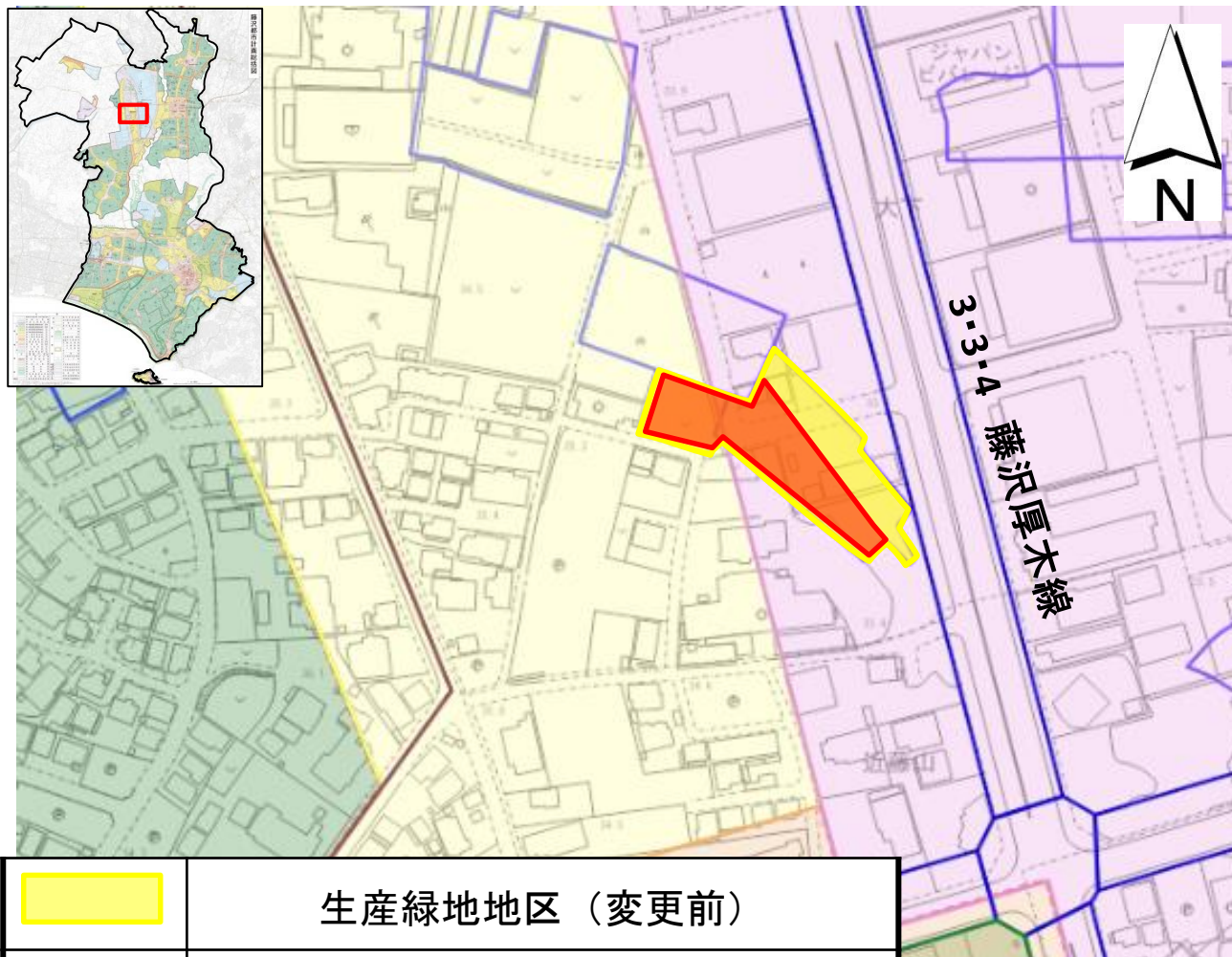
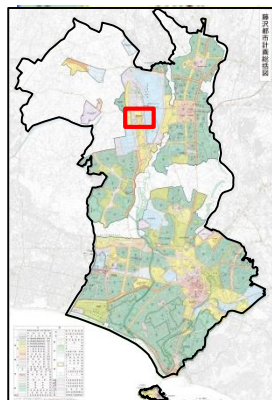
【都市計画決定面積】
変更前 1,300m²
変更後 1,020m²



【変更理由】
北部区画整理事業に
かかる仮換地指定が行
われ、当該仮換地の区
域及び面積に合わせた
都市計画の変更を行うも
の。

※都市計画決定面積の変更について

土地区画整理事業において、道路や公園などの公共施設を整備・改善するため、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらう「減歩」によるもの。

【縮小】 箇所番号182



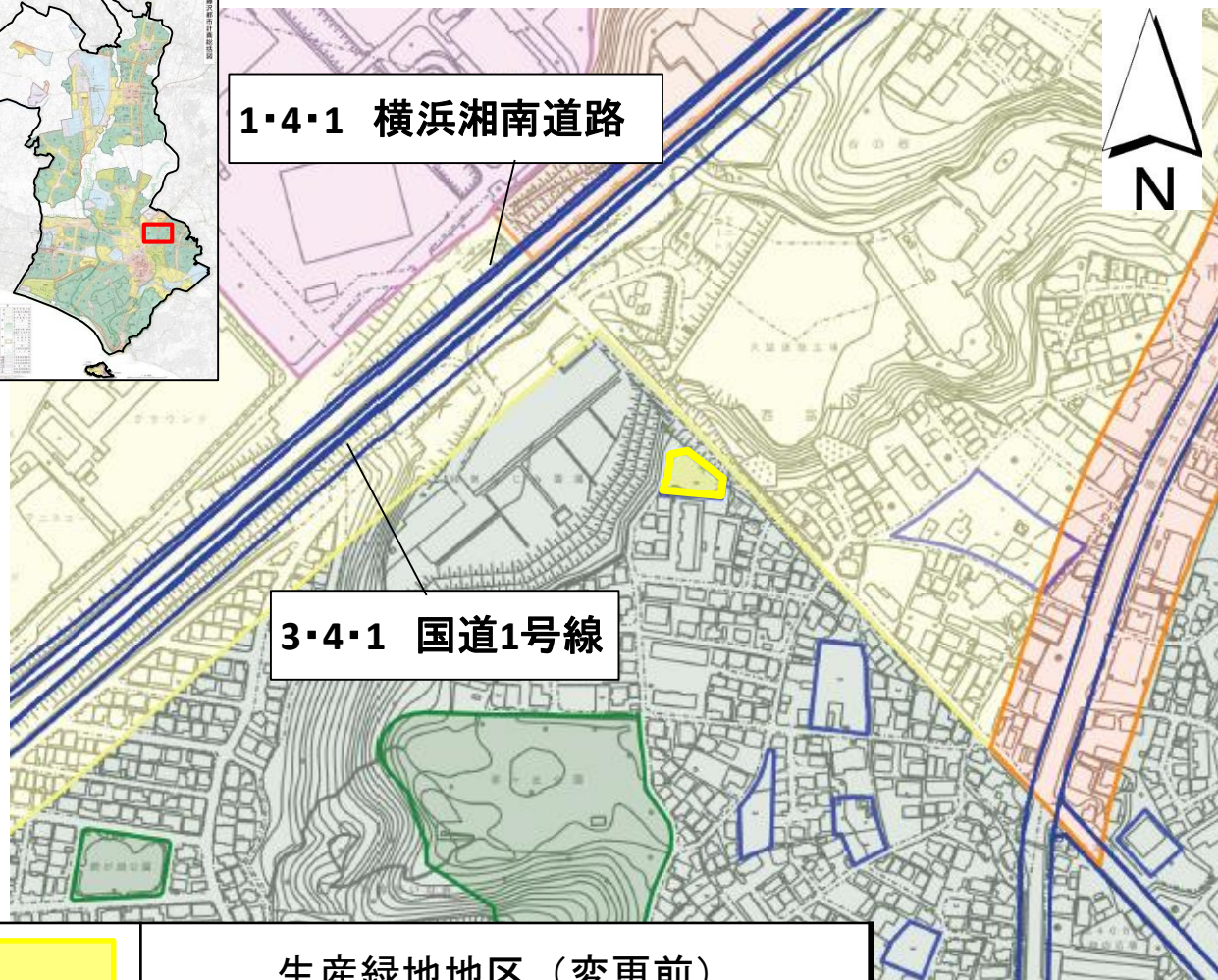
	生産緑地地区（変更前）
	生産緑地地区（変更後）

【農地等の所在地】
菖蒲沢字大下地内
(北部第二(三地区)土
地区画整理事業地内)

【都市計画決定面積】
変更前 1,930m²
変更後 1,480m²

【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、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、「縮小」の都
市計画変更を行うも
の。

【廃止】 箇所番号344



1・4・1 横浜湘南道路

3・4・1 国道1号線


 生産緑地地区（変更前）

【農地等の所在地】
西富字西原地内

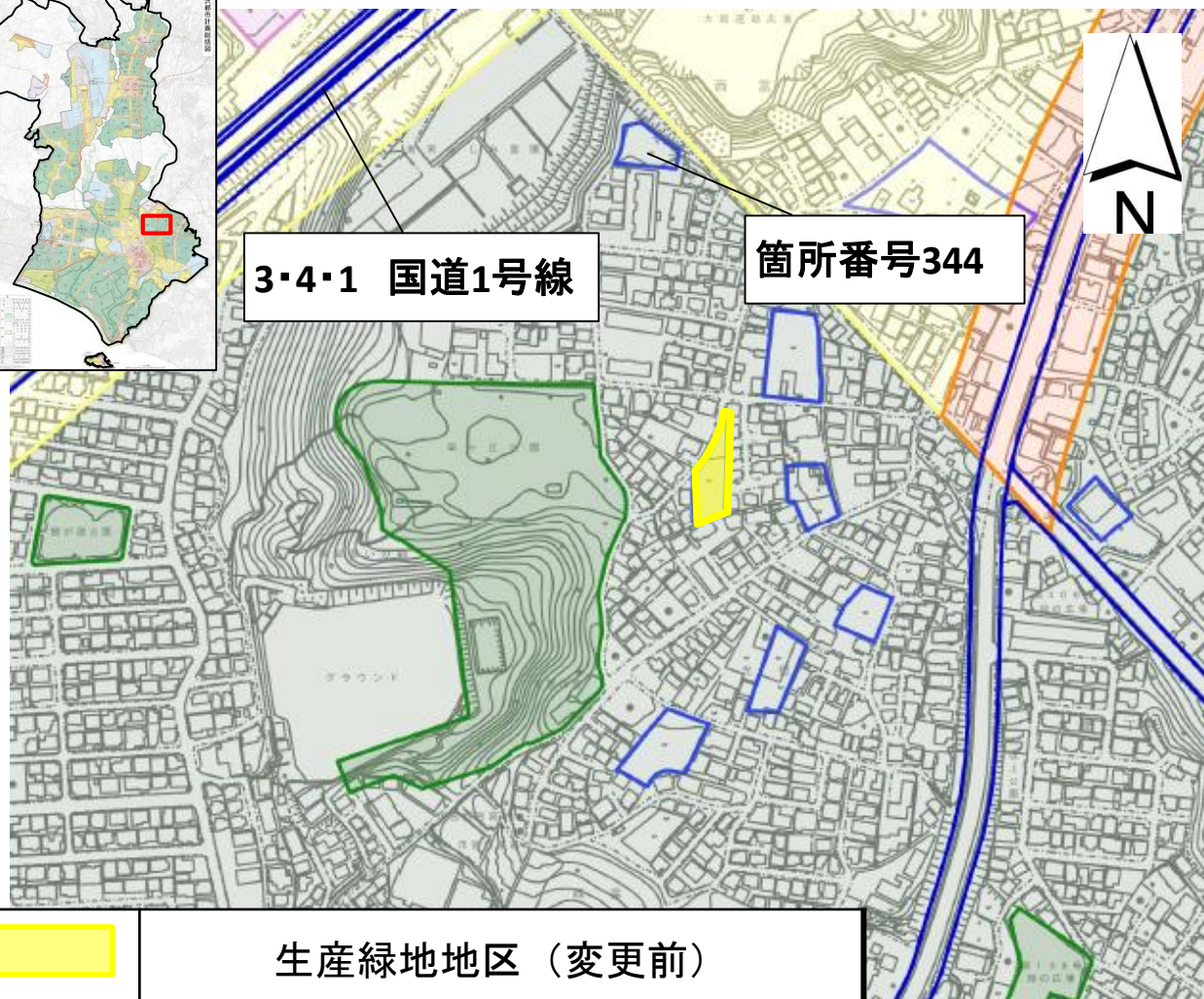
【都市計画決定面積】
変更前 940㎡
変更後 0㎡

【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、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）

【廃止】 箇所番号399




【農地等の所在地】
西富字西原地内

【都市計画決定面積】
変更前 1,020㎡
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、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）

【廃止】 箇所番号412



生産緑地地区（変更前）

【農地等の所在地】
大鋸字丸山地内

【都市計画決定面積】
変更前 560㎡
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、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）

【廃止】 箇所番号414



箇所番号412



【農地等の所在地】
大鋸三丁目地内

【都市計画決定面積】
変更前 510m²
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、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）

【廃止】 箇所番号513



	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 800m²
変更後 0m²


【変更理由】
公共施設等(道路法による道路)の設置に伴う行為通知書が提出され、公共用地への転換が図られたこと及び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、他の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。

①



②



 生産緑地地区（変更前）

【その他の面積の縮小案件】

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
12	下土棚字諏訪ノ棚地内	(2,330㎡) 2,320 ㎡	指定箇所の分筆や 錯誤等による面積 の変更
24	長後字宿上分及び 宿中分地内	(6,750 ㎡) 6,580 ㎡	
205	亀井野字上屋敷添地内	(790 ㎡) 620 ㎡	
290	善行六丁目地内	(4,540 ㎡) 4,460 ㎡	
352	城南二丁目地内	(1,130 ㎡) 1,120 ㎡	
346	西富字西原地内	(3,630 ㎡) 3,620 ㎡	
388	鵜沼神明五丁目地内	(3,070 ㎡) 3,060 ㎡	
542	亀井野字渋沢地内	(690 ㎡) 650 ㎡	
合計		(22,930 ㎡) 22,430 ㎡	

○計画書

面積	備考
約90.1ha (次ページ も含む)	<p>下土棚字諏訪ノ棚地内において、箇所番号12の面積を変更 長後字宿上分及び字宿中分地内において、箇所番号24の面積を変更 高倉字槐戸及び字枯藪地内において、箇所番号86の区域を縮小、面積を変更 菖蒲沢字大谷地内において、箇所番号115、箇所番号119の区域を廃止、箇所番号117の位置、区域及び面積を変更 菖蒲沢字大下地内において箇所番号139の区域を廃止、箇所番号182の区域を縮小 今田字古道地内において、箇所番号194の面積を変更 亀井野字上屋敷添地内において、箇所番号205の面積を変更 善行六丁目地内において、箇所番号290の区域を縮小、箇所番号643の区域を追加 西富字西原地内において、箇所番号344、箇所番号399の区域を廃止、箇所番号346の面積を変更 城南二丁目地内において、箇所番号352の区域を縮小、箇所番号353の区域を拡大 鵜沼神明五丁目地内において、箇所番号388の区域を縮小、箇所番号645の区域を追加</p>

○計画書

面積	備考
約90.1ha (前ページ も含む)	柄沢字宮之下地内において、箇所番号403の区域を拡大 大鋸字丸山地内において、箇所番号412の区域を廃止 大鋸三丁目地内において、箇所番号414の区域を廃止 本鵜沼三丁目地内において、箇所番号467の面積を変更 鵜沼藤が谷四丁目地内において、箇所番号493の区域を縮小、面積を変更 宮前字後河内地内において、箇所番号513の区域を廃止 立石一丁目地内において、箇所番号533の面積を変更 亀井野字渋沢地内において、箇所番号542の面積を変更 鵜沼神明四丁目地内において、箇所番号644の区域を追加 鵜沼神明二丁目地内において、箇所番号646の区域を追加

○理由書

1 箇所番号12

本生産緑地地区は、分筆に伴う面積の縮小を把握したため、都市計画変更を行うものがあります。

2 箇所番号24

本生産緑地地区は、錯誤による面積の縮小を把握したため、都市計画変更を行うものがあります。

・
・
・

29 箇所番号646

本生産緑地地区は、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の目的である、良好な都市環境の保全・形成に資するものに適合する土地であるため、「追加」の都市計画変更を行うものであります。

○新旧対照表

新旧の別	面積	箇所数
新	<u>約90.1ha</u>	<u>490</u>
旧	<u>約90.5ha</u>	<u>494</u>
増減	▲0.4ha	▲4

○経緯書

生産緑地地区 都市計画決定(変更)の経緯

1992年(平成4年)11月13日告示(市告第193号)

指定面積 約 99.1ha 指定箇所数543箇所

・
・
・

2020年(令和2年)12月24日告示(市告第288号)

指定面積 約 90.5ha 指定箇所数494箇所

今回の都市計画変更の経緯

2021年(令和3年)8月30日 第175回藤沢市都市計画審議会 報告

2021年(令和3年)10月5日から10月15日 神奈川県知事協議 異存なし

2021年(令和3年)10月22日から11月5日 都市計画変更案の縦覧

(縦覧者:1名 意見書:0通)

2021年(令和3年)11月26日 第176回藤沢市都市計画審議会 付議

○都市計画を定める土地の区域

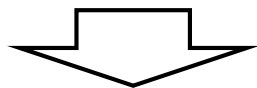
追加する部分 藤沢市鵜沼神明四丁目地内

削除する部分 なし

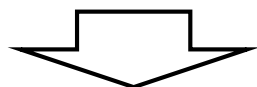
変更する部分 藤沢市下土棚字諏訪ノ棚、長後字宿上分、
高倉字槐戸及び字枯藪、菖蒲沢字大谷及び字大下、今田字古道、
亀井野字上屋敷添及び字渋沢、善行六丁目、西富字西原、
城南二丁目、鵜沼神明二丁目、鵜沼神明五丁目、柄沢字宮之下、
大鋸字丸山、大鋸三丁目、本鵜沼三丁目、鵜沼藤が谷四丁目、
宮前字後河内並びに立石一丁目地内

○都市計画変更スケジュール

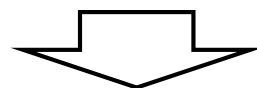
2021年8月30日 都市計画審議会（報告）



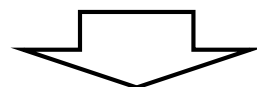
2021年10月 5日 法定協議（県知事） 異存なし
～10月15日



2021年10月22日 法定縦覧 意見なし
～11月 5日



2021年11月24日 都市計画審議会（付議）



2021年12月中 都市計画変更