

戸田都市計画生産緑地地区の変更

都市計画生産緑地地区中第 38 号生産緑地地区を廃止する。

[位置及び区域は計画図表示のとおり]

理 由

生産緑地法第 14 条の規定に基づく行為制限の解除により、都市計画生産緑地地区を本案のとおり変更するものである。

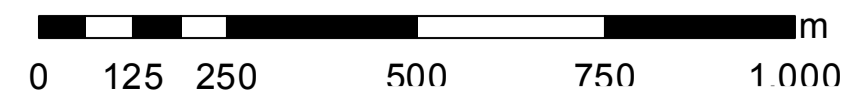
総括図



1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11

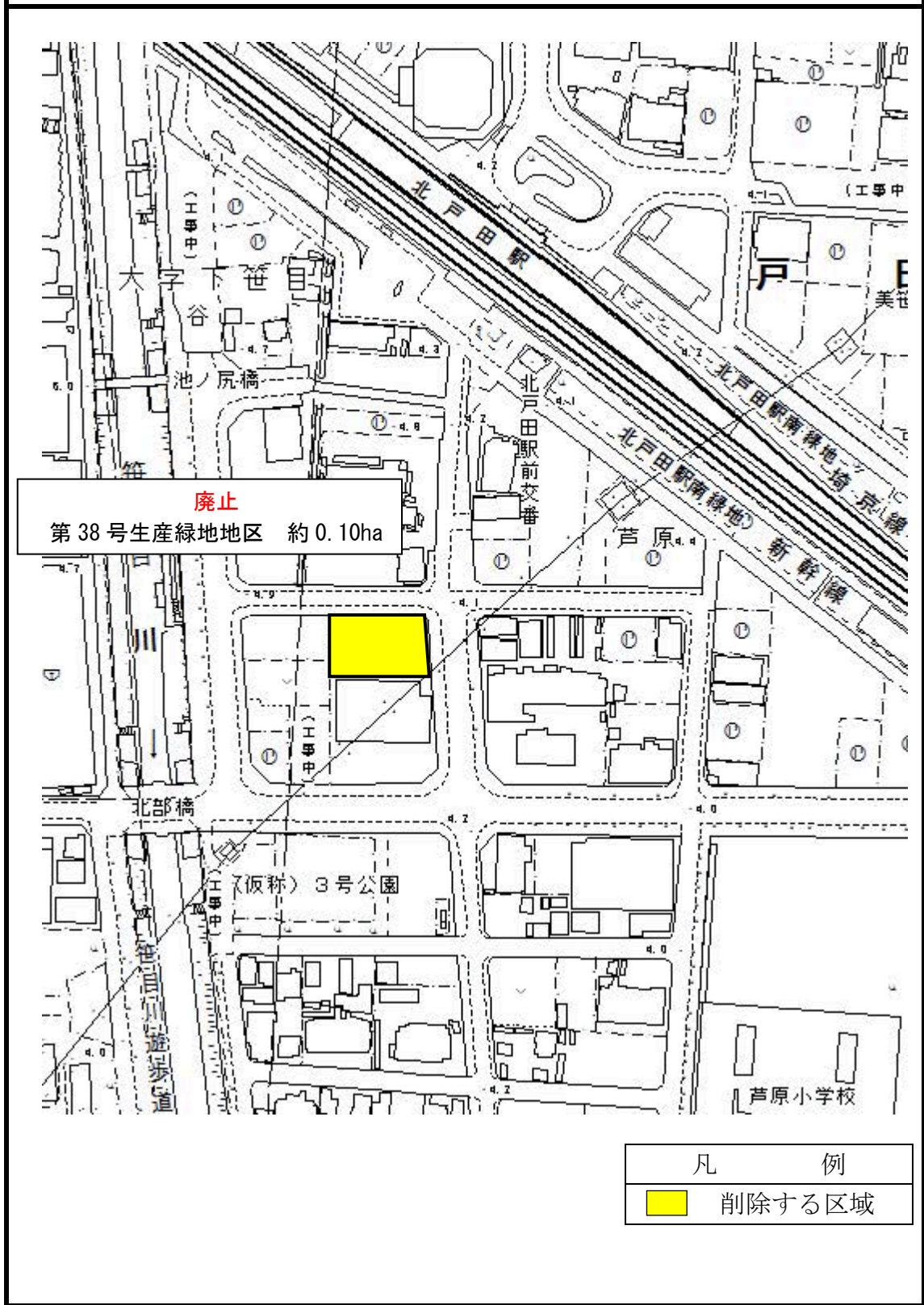
凡例					
区域区分		都市計画区域(市行政区域)			
		市街化区域			
地域地区等	種別	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区 (建築物の高さの最高限度 m)	
		第一種中高層住居専用地域	60	200	第1種 (25)
		第二種中高層住居専用地域	60	200	第1種 (25)
		第一種住居地域	60	200	第1種 (25)
		第二種住居地域	60	200	第1種 (25)
		準住居地域	60	200	第1種 (25)
		近隣商業地域	80	200	第2種 (30)
			80	300	第3種 (35)
		商業地域	80	400	第4種 (45)
		準工業地域	60	200	第2種 (30)
		工業地域	60	200	第2種 (30)
		高度地区適用除外区域			
	高度利用地区				
	防火地域				
	準防火地域				
	近郊緑地保全区域				
	生産緑地地区				
都市施設		都市計画公園・緑地			
		その他の都市計画施設			
地区計画		地区計画区域			

今回の変更により廃止する区域



変更概要図

第38号生産緑地地区（計画図3）



理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 17 条第 1 項の規定に基づき、戸田都市計画生産緑地地区の変更についての理由を示したものです。

第 38 号生産緑地地区

【戸田都市計画における位置等】

今回変更する第 38 号生産緑地地区は、J R 埼京線北戸田駅から南へ約 0.15 km、近隣商業地域内に位置し、近隣には北戸田駅があります。

【変更の必要性】

主たる農業従事者の死亡による市への買取り申出及び他の農業従事者へのあっせんがともに不調であったため、生産緑地法第 14 条の規定により行為の制限が解除され、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったことから、都市計画生産緑地地区を変更するものです。

【変更の内容】

変 更 前		変 更 後		内 容
名 称	面 積	名 称	面 積	
第 38 号生産緑地地区	約 0.10ha	廃止	—	行為制限の解除により地区を廃止する。

【関連する都市計画】

特になし

【上位計画での位置付け】

特になし

戸田都市計画生産緑地地区の変更

経緯の概要（戸田市：第38号生産緑地地区）

- | | | |
|---|--------------|-----------------------------|
| 1 | 公聴会等（原案の縦覧等） | なし |
| 2 | 県知事協議 | 平成31年2月中旬 |
| 3 | 県知事協議回答 | 平成31年2月下旬 |
| 4 | 案の縦覧公告 | 平成31年3月1日 |
| 5 | 案の縦覧 | 平成31年3月1日から
平成31年3月15日まで |
| 6 | 市都市計画審議会 | 平成31年3月20日 |
| 7 | 変更告示 | 平成31年3月下旬（予定） |
| 8 | 図書の写しの送付 | 平成31年3月下旬（予定） |

(参考) 生産緑地地区制度の概要

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等のうち、良好な生活環境の確保に相当の効果があり、かつ、公共施設等の敷地に供する土地として適した都市農地等を計画的かつ永続的に保全し、良好な都市環境の形成に資するため、農地所有者その他の関係権利者の同意を得て、市が都市計画に定めるものです。

1. 生産緑地地区の指定状況

本市では、平成4年に34地区(4,86ha)の生産緑地地区を当初決定し、その後の追加指定や農業従事者の故障による廃止等により、現在は29地区(3,56ha)が指定されています。

2. 生産緑地地区の指定要件

生産緑地地区の指定要件は、市街化区域内にある農地等で、次の事項に該当する一団のものの区域となります。

- 公害若しくは災害の防止又は農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果があり、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。
- 500㎡以上の規模の区域であること。
- 用排水その他の状況を勘案して、農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。
- 相当期間にわたって農業の継続が期待できるものであること。

3. 生産緑地地区に指定された農地の取り扱い

生産緑地地区に指定された農地は、次のとおり取り扱います。

- 生産緑地地区であることを表示する標識が設置され、市街化区域内の農地としての土地利用が都市計画上、明確に位置付けられます。
- 農地として適正に管理することが義務づけられます。
- 固定資産税、相続税など税制上の優遇措置が受けられます。
- 原則として農地以外の土地利用ができなくなります。（行為制限）
- 生産緑地地区に指定されてから30年を経過した場合や農業の主たる従事者が死亡したり、農業に従事することを不可能とさせる故障を有することとなった場合は、市長に対して、生産緑地地区を時価で買い取るよう申し出ることができます。
- 市長に対して買取り申出をし、市が買取ることができず、農業従事者のあつせんも不調に終わった場合、買取り申出から3ヶ月経過後、行為制限が解除され、農地以外の土地利用をすることができます。

4. 生産緑地地区に関する都市計画の変更

生産緑地地区に関する都市計画を変更する場合は、次の事項のとおりです。

- 都市計画上の要請に基づくもの
 - ・土地区画整理事業の仮換地指定又は換地処分により、生産緑地地区内の土地について、位置、区域又は面積に変更を生じる場合 等
- その他
 - ・生産緑地地区内の農地等の全部又は一部が公共施設等の敷地の用に供された場合
 - ・行為制限が解除された場合 等

(参考) 戸田都市計画生産緑地地区の一覧

平成 30 年 11 月 1 日現在

NO.	名 称	面 積	都市計画を定める土地の区域
1	第 1 号生産緑地地区	約 0.24 ha	中町一丁目の一部
2	第 2 号生産緑地地区	約 0.05 ha	本町二丁目の一部
3	第 3 号生産緑地地区	約 0.14 ha	本町三丁目の一部
4	第 5 号生産緑地地区	約 0.26 ha	本町三丁目の一部
5	第 6 号生産緑地地区	約 0.13 ha	新曽南一丁目の一部
6	第 8 号生産緑地地区	約 0.09 ha	大字新曽の一部
7	第 9 号生産緑地地区	約 0.08 ha	大字上戸田の一部
8	第 11 号生産緑地地区	約 0.30 ha	大字新曽の一部
9	第 12 号生産緑地地区	約 0.09 ha	大字新曽の一部
10	第 13 号生産緑地地区	約 0.16 ha	大字新曽の一部
11	第 14 号生産緑地地区	約 0.05 ha	大字新曽の一部
12	第 15 号生産緑地地区	約 0.10 ha	大字新曽の一部
13	第 18 号生産緑地地区	約 0.05 ha	大字新曽の一部
14	第 21 号生産緑地地区	約 0.12 ha	大字新曽の一部
15	第 22 号生産緑地地区	約 0.06 ha	大字新曽の一部
16	第 23 号生産緑地地区	約 0.09 ha	大字新曽の一部
17	第 24 号生産緑地地区	約 0.07 ha	大字新曽の一部
18	第 25 号生産緑地地区	約 0.06 ha	美女木一丁目の一部
19	第 27 号生産緑地地区	約 0.18 ha	笹目一丁目の一部
20	第 28 号生産緑地地区	約 0.14 ha	笹目一丁目の一部
21	第 30 号生産緑地地区	約 0.21 ha	笹目一丁目の一部
22	第 31 号生産緑地地区	約 0.10 ha	笹目一丁目の一部
23	第 32 号生産緑地地区	約 0.16 ha	笹目三丁目の一部
24	第 33 号生産緑地地区	約 0.18 ha	笹目三丁目の一部
25	第 34 号生産緑地地区	約 0.07 ha	笹目南町の一部
26	第 35 号生産緑地地区	約 0.06 ha	美女木七丁目の一部
27	第 36 号生産緑地地区	約 0.14 ha	中町一丁目の一部
28	第 37 号生産緑地地区	約 0.08 ha	笹目三丁目の一部
29	第 38 号生産緑地地区	約 0.10 ha	大字新曽の一部
合 計		約 3.56 ha	

※第 4 号、第 7 号、第 10 号、第 16 号、第 17 号、第 19 号、第 20 号、第 26 号
及び第 29 号生産緑地地区については廃止