

諮問（２）和光都市計画 生産緑地地区の変更について



## (参考) 生産緑地制度の概要



### 1 生産緑地地区とは

生産緑地地区は、市街化区域内において公園、緑地等の公共施設等の敷地の用に供する土地として適している農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるものです。

### 2 生産緑地地区の指定に必要な要件

- ① 良好な生活環境の確保に相当の効果があり、公共施設等の敷地として適していること。
- ② 農林漁業の継続が可能であること。
- ③ 300 m<sup>2</sup>以上の農地であること。

### 3 生産緑地地区に指定されると

- ・農地として適正に管理することが義務づけられます。
- ・建築物や工作物の新築や改築、土地の造成等の行為が制限されます。
- ・固定資産税や相続税など税制上の優遇措置が受けられます。
- ・次の①～③いずれかに該当する場合は、市に対して生産緑地を買い取るよう申し出ができます。
  - ① 指定から30年を経過し、特定生産緑地に指定されていない場合
  - ② 特定生産緑地の指定から10年を経過し、特定生産緑地の更新をしない場合
  - ③ 農業の主たる従事者の死亡または重大な故障により営農が不可能となった場合

### 4 生産緑地地区に関して都市計画を変更する必要があるもの

#### ① 地区の追加

- ・区域区分（市街化区域）が変更（拡大）した場合  
（例）和光北インター東部地区の市街化区域編入（令和5年度）
- ・地区を分割し、新たな地区として指定する場合  
（例）土地区画整理事業の仮換地指定または換地処分に伴うもの  
地区内の一部の農地の指定解除に伴うもの
- ・市街化区域内の農地所有者から追加指定申請があった場合 など



## ② 地区の廃止

- ・地区を分割して新たな地区として指定するため、元の地区を廃止する場合
- ・生産緑地地区内の全部の農地が公共施設等の用地に供された場合
- ・生産緑地地区内の全部の農地の買取申出があり、行為制限が解除になった場合 など

## ③ 地区の変更

- ・土地区画整理事業の仮換地指定または換地処分により、生産緑地地区内の土地について、位置、区域または面積に変更が生じる場合
- ・生産緑地地区内の一部の農地が公共施設等の用地に供された場合
- ・地区内の一部の農地の買取申出があり、行為制限が解除になった場合 など



# 第 91 回和光市都市計画審議会

## 和光都市計画 変更概要

和光都市計画 生産緑地地区の変更 . . . . . 1

- 生産緑地地区の解除等による地区数及び面積の減少

変更前：168 地区 約 38.32 ha

↓（地区数：3 地区減、面積：約 0.80 ha 減）

変更後：165 地区 約 37.52 ha

### 生産緑地地区の総面積の訂正について

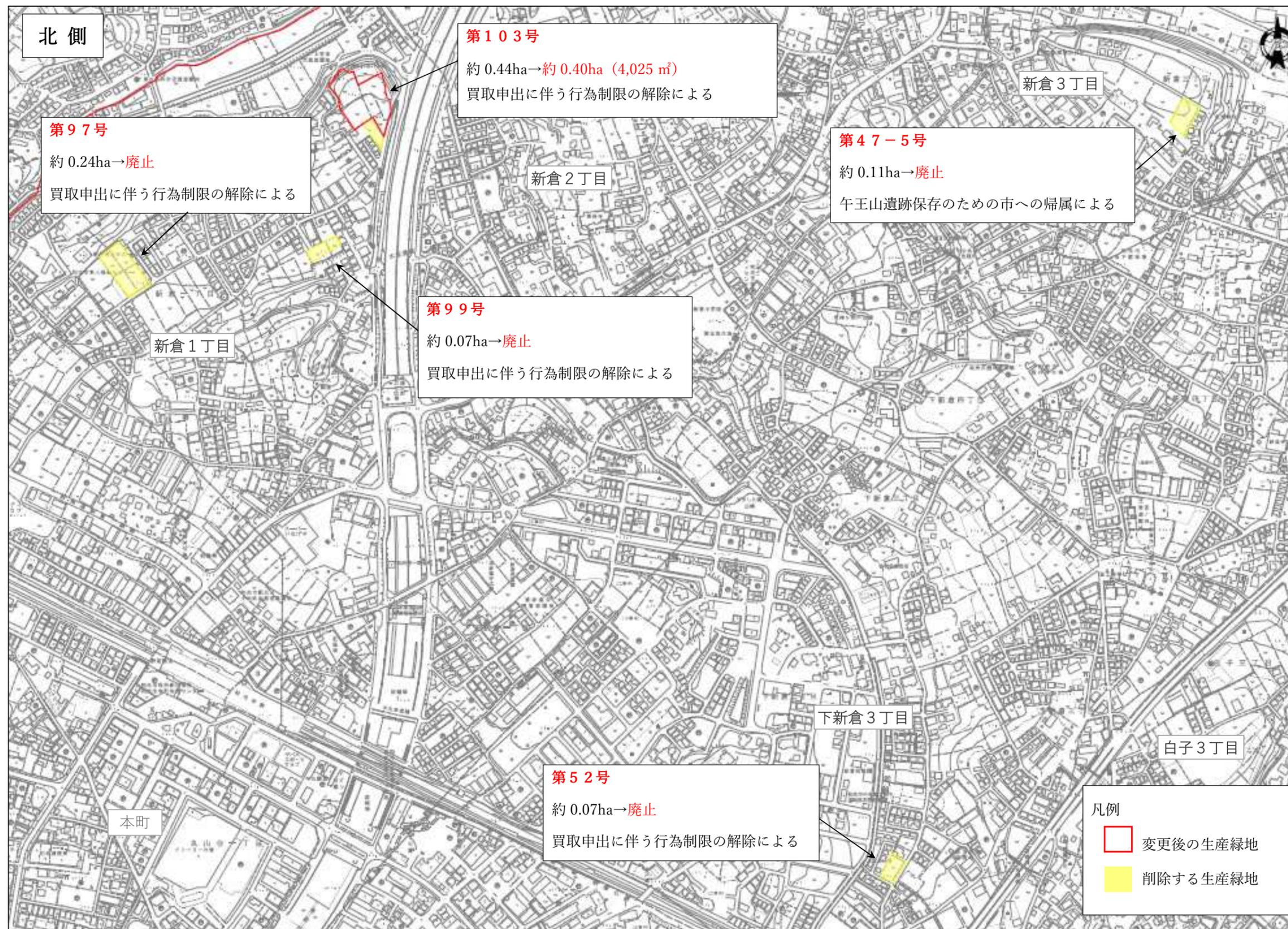
第 89 回都市計画審議会（令和 5 年 12 月 27 日開催）で、生産緑地地区の変更により、生産緑地地区の総面積が約 39.91ha から約 1.60ha 減少し、全体で約 38.31ha となったことを説明しましたが、その後、面積に誤りがあったことが判明しました。

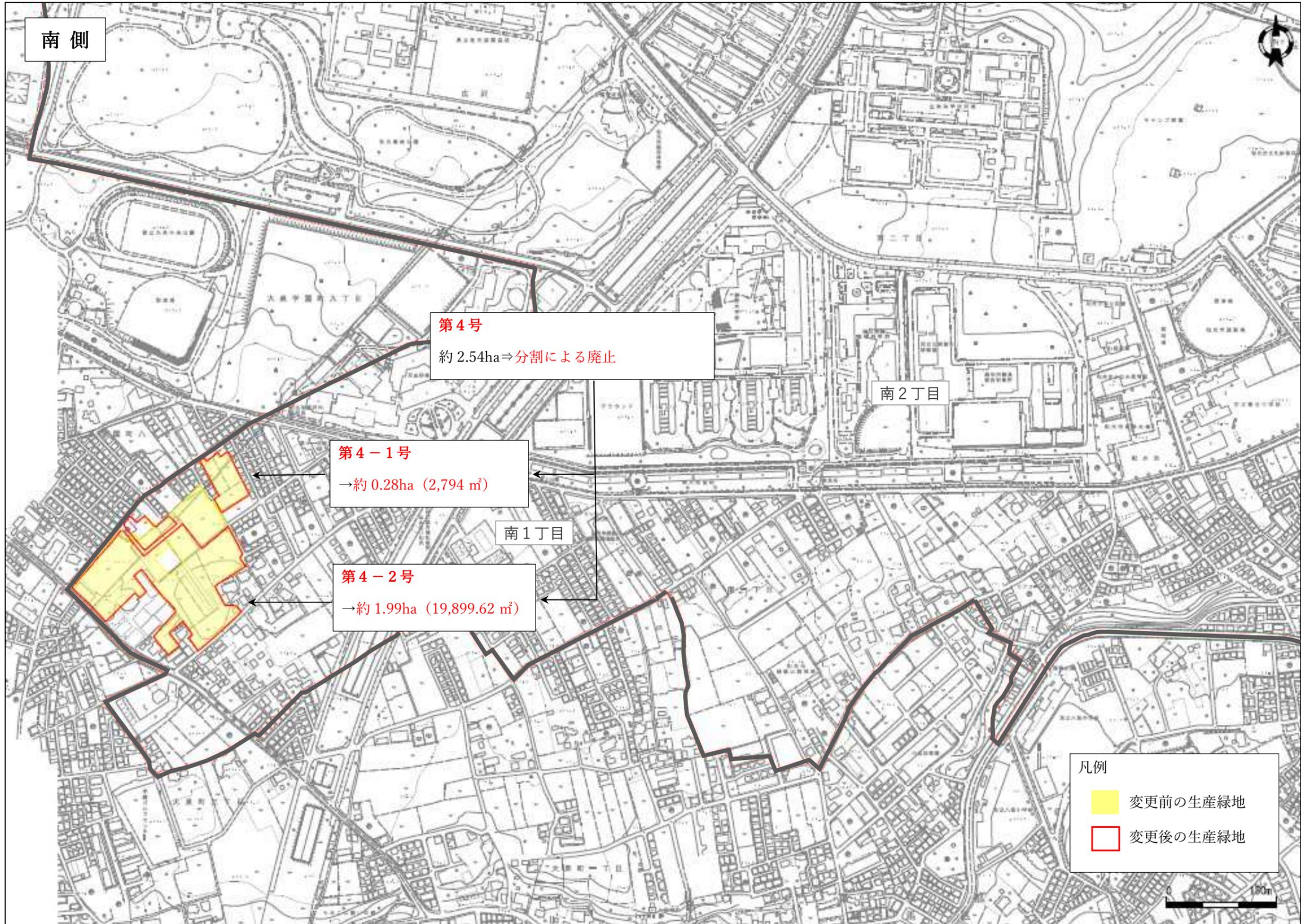
原因は、都市計画決定上の各生産緑地地区の面積は平方メートルからヘクタールに換算した数値（小数点第 2 位まで表示）で表しますが、ヘクタール換算の際に小数点第 3 位以下を四捨五入すべきところを、表計算ソフトで四捨五入をせずに、小数点第 3 位以下の数値を残したまま計算をしたため、減少する面積が 0.01ha 多くなってしまったことによるものです。

正しくは、市内の生産緑地地区の合計面積は約 39.91ha から約 1.59ha 減少し、全体で約 38.32ha となったものでした。訂正してお詫びを申し上げます。

なお、総面積の訂正による既決定の生産緑地地区の変更内容に訂正はありません。

生産緑地地区の変更





## 和光都市計画生産緑地地区の変更（和光市決定）

- 1 都市計画生産緑地地区中第103号生産緑地地区を次のように変更する。
- 2 都市計画生産緑地地区中第4号、第47-5号、第52号、第97号、第99号生産緑地地区を廃止する。
- 3 都市計画生産緑地地区中第4-1号及び第4-2号生産緑地地区を次のように追加する。

名 称	面 積	備 考
第4-1号生産緑地地区	約0.28ha	地区の分割による追加
第4-2号生産緑地地区	約1.99ha	地区の分割による追加
第103号生産緑地地区	約0.40ha	地区の変更

[位置及び区域は計画図表示のとおり]

### 理 由

法第14条の規定に基づく行為制限の解除、土地区画整理事業の換地処分、公有地化などにより、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。

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第17条第1項の規定（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、和光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。

## 1 和光都市計画における位置等

第4-1号、第4-2号、第47-5号、第52号、第97号、第99号、第103号生産緑地地区

## 2 変更の必要性及び内容

- (1) 第4号生産緑地地区において、二軒新田土地区画整理事業の換地処分が行われたことにより、面積及び区域の変更を行い、第4-1号及び第4-2号に分割する。
- (2) 第47-5号生産緑地地区において、史跡午王山遺跡指定地公有地化事業による土地売買契約を締結したことにより地区の全部が市に帰属されたため、地区を廃止する。
- (3) 第52号、第97号及び第99号生産緑地地区において、生産緑地法第10条に基づき、主たる従事者の死亡による買取申出が行われ、同法第14条の規定に基づく行為制限が解除されたことにより、地区を廃止する。
- (4) 第103号生産緑地地区において、生産緑地法第10条に基づき、主たる従事者の死亡による買取申出が行われ、同法第14条の規定に基づく行為制限が解除されたことにより、面積及び区域の変更を行う。

新旧対照表

	名 称	面 積	備 考
新	第 4 - 1 号生産緑地地区	約 0.28ha	分割による追加
新	第 4 - 2 号生産緑地地区	約 1.99ha	分割による追加
旧	第 4 号生産緑地地区	約 2.54ha	分割による廃止
新	廃止		
旧	第 4 7 - 5 号生産緑地地区	約 0.11ha	
新	廃止		
旧	第 5 2 号生産緑地地区	約 0.07ha	
新	廃止		
旧	第 9 7 号生産緑地地区	約 0.24ha	
新	廃止		
旧	第 9 9 号生産緑地地区	約 0.07ha	
新	第 1 0 3 号生産緑地地区	約 0.40ha	
旧	第 1 0 3 号生産緑地地区	約 0.44ha	

変更概要書

名 称	変更の内容
第 4 号生産緑地地区 (計画図 5)	二軒新田土地区画整理事業の換地処分が行われた。 面積及び区域の変更 面積約 2.54ha の内約 0.27ha を削除する。 これに伴い地区が第 4-1 号、第 4-2 号に分割され、それぞれ面積を約 0.28ha 及び約 1.99ha に変更する。
第 4 7-5号生産緑地地区 (計画図 4)	史跡午王山遺跡指定地公有化事業により、史跡指定地として市が買収した。 地区の廃止 面積約 0.11ha を廃止する。
第 5 2 号生産緑地地区 (計画図 3)	法第 1 4 条の規定に基づき、行為制限が解除された。 地区の廃止 面積約 0.07ha を廃止する。
第 9 7 号生産緑地地区 (計画図 3)	法第 1 4 条の規定に基づき、行為制限が解除された。 地区の廃止 面積約 0.24ha を廃止する。
第 9 9 号生産緑地地区 (計画図 3)	法第 1 4 条の規定に基づき、行為制限が解除された。 地区の廃止 面積約 0.07ha を廃止する。
第 1 0 3 号生産緑地地区 (計画図 3)	法第 1 4 条の規定に基づき、行為制限が解除された。 面積及び区域の変更 面積約 0.44ha の内約 0.04ha を削除し約 0.40ha に変更する。

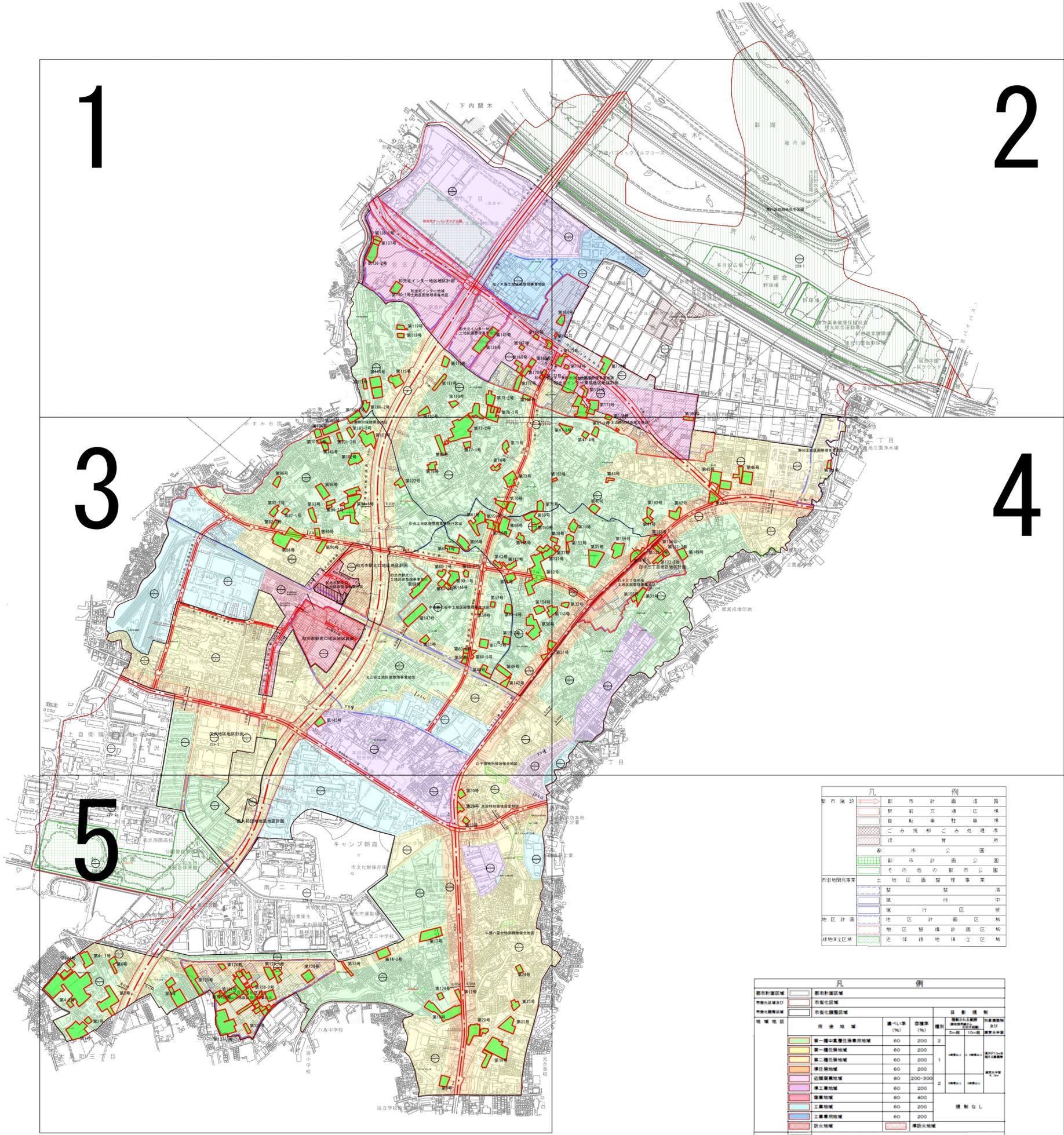
1

2

3

4

5



凡例	
都市施設	都市計画道路
	駅前交通広場
	自転車駐輪場
	ごみ焼却ごみ処理場
	葬場
	都市公園
	都市計画公園
	その他の都市公園
市街地開発事業	土地区画整理事業
	第一種市街地開発事業
	第二種市街地開発事業
地区計画	地区計画区域
	地区整備計画区域
緑地保全区域	近郊緑地保全区域

凡例							
都市計画区域	都市計画区域						
市街地開発事業	市街地開発事業						
市街地開発事業	市街地開発事業						
地域区分	用途地域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	高さ制限 (m)	日照時間		
	第一種住居地域	60	200	2	2時間以上		
	第二種住居地域	60	200	1	2時間以上		
	準住居地域	60	200	1	2時間以上		
	近隣商業地域	80	200-300	2	2時間以上		
	準工業地域	60	200	2	2時間以上		
	工業地域	80	400		規制なし		
	工業専用地域	60	200		規制なし		
	防災地域	60	200		規制なし		
	特別緑地保全区域						
地区番号	地区区分	用途地域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	高さ制限 (m)	日照時間	
229-1-4	0.4	1.25	20m+1.25	60	100	2	2時間以上
229-2-3	0.4	1.25	20m+1.25	60	200	3	2時間以上

# 総括図

凡例	
<span style="color: green;">■</span>	生産緑地地区

# 計画図

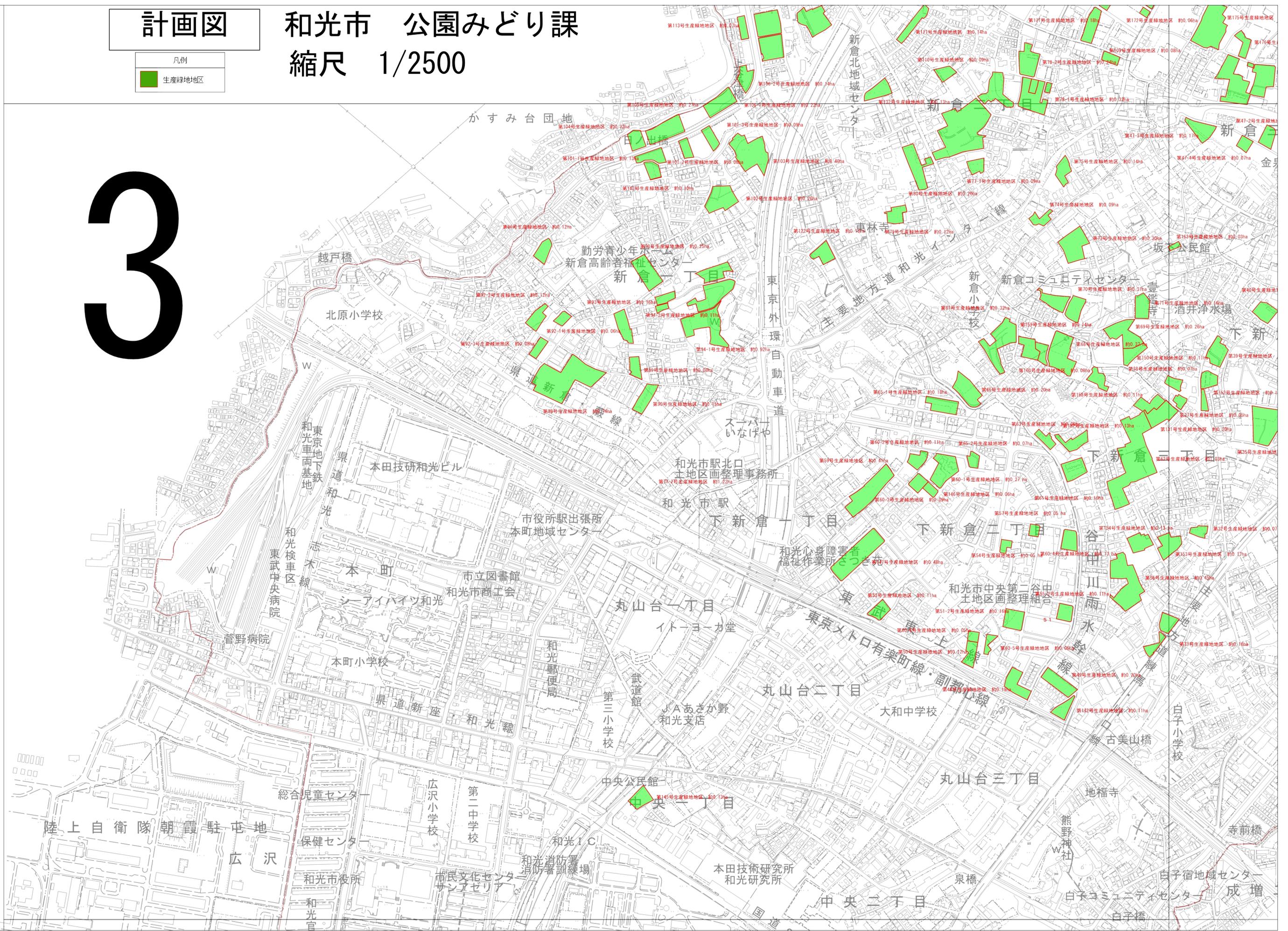
## 和光市 公園みどり課

縮尺 1/2500

凡例

生産緑地地区

# 3



# 計画図

# 和光市 公園みどり課

## 縮尺 1/2500

凡例  
生産緑地地区



# 4

# 計画図

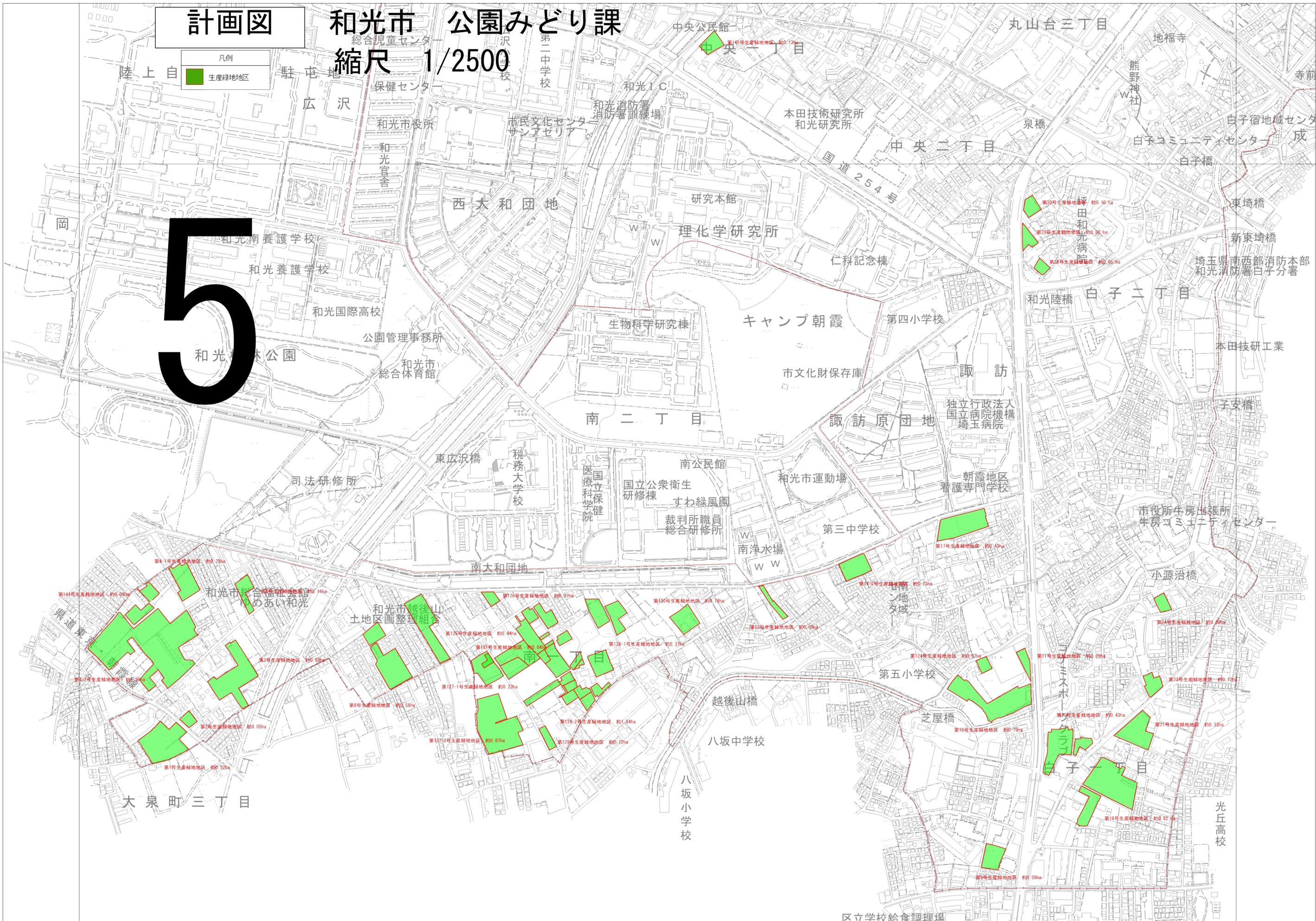
# 和光市 公園みどり課

## 縮尺 1/2500

凡例  
生産緑地地区

# 5

和光市公園



# 生産緑地現況写真

# 第4号生産緑地地区

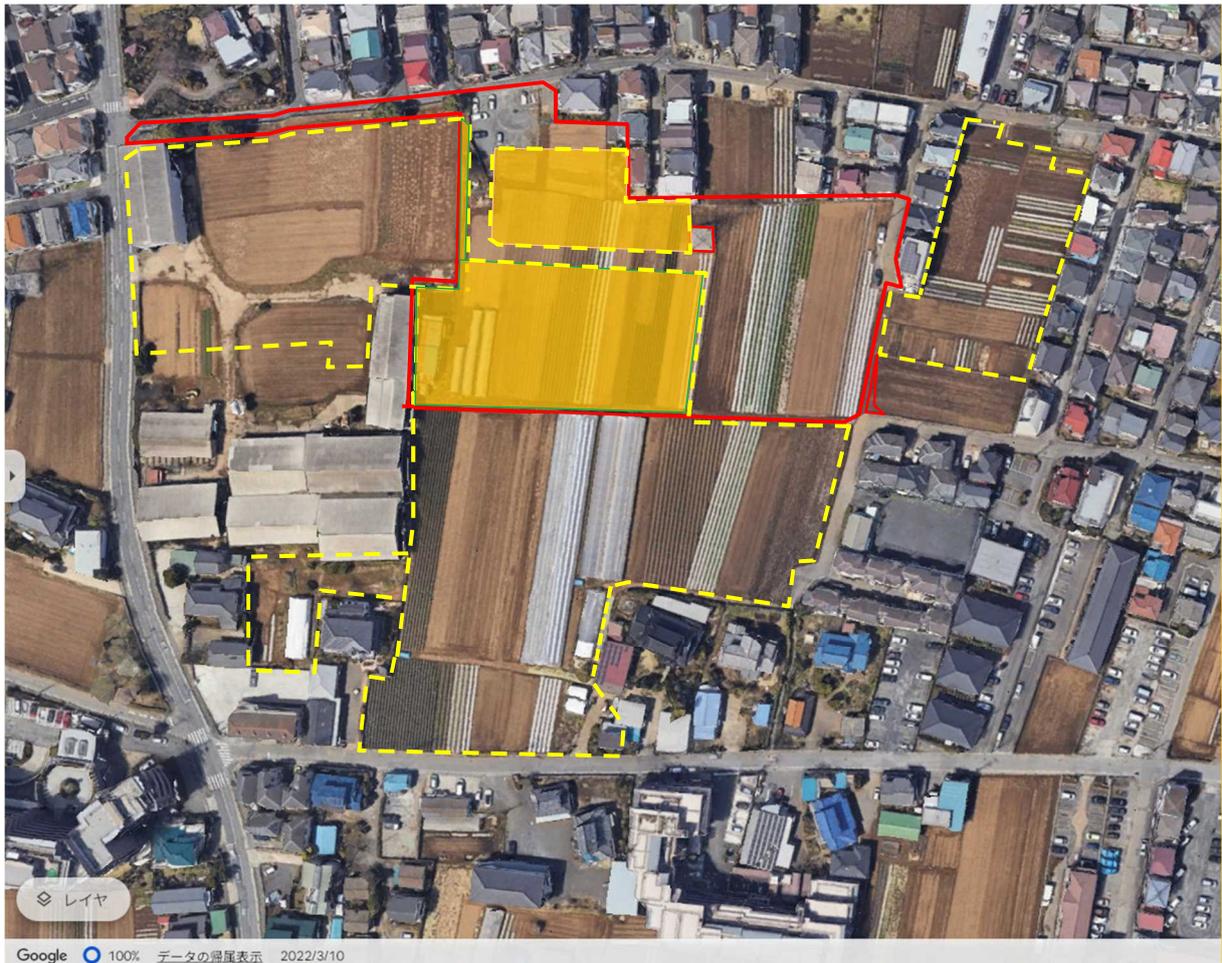
(5228番1・5234番、5236番、5237番1・2、5238番、5239番2、5240番、5268番4・5：二軒新田土地  
区画整理事業の換地処分による面積及び区域の変更)



凡 例	
	生産緑地地区
	土地区画整理事業施行区域
	変更のあった生産緑地（換地前）

# 第4号生産緑地地区

(6002番1、6002番2、6003番3・4：二軒新田土地  
区画整理事業の換地処分による面積及び区域の変更)



凡 例	
	生産緑地地区
	土地区画整理事業施行区域
	変更のあった生産緑地（換地後）

## 第47-5号生産緑地地区

(史跡午王山遺跡指定地公有化事業による買収)



## 第52号生産緑地地区

(1926番1：買取申出)



# 第 9 7 号生産緑地地区

(4031 番、4032 番 1 : 買取申出)



# 第 9 9 号生産緑地地区

(3843 番 : 買取申出)



# 第103号生産緑地地区

(3903番2：買取申出)



