

令和元年 11 月 20 日  
建設水道常任委員会資料  
都市整備部公園緑地課

## 宇治都市計画生産緑地地区の変更について

議案第62号

宇治都市計画生産緑地地区の変更について

宇治都市計画生産緑地地区を次のとおり変更するものとする。

令和元年11月20日提出

宇治市長 山本 正

## 【提案理由】

本都市計画は、市街化区域内における環境機能の優れた農地等について、市街化の動向を勘案し、都市的土地利用との調整を図りながら計画的に保全することにより、良好な市街地環境の保全を図るものであるが、生産緑地地区としての維持が困難なものについては廃止し、本案のとおり変更を行うものである。

宇治都市計画生産緑地地区の変更

計 画 書 ( 案 )

宇治市

宇治都市計画生産緑地地区の変更  
(宇治市決定)

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

地区番号	位置	面積 (ha)	備考 (ha)
木 - 4	木幡赤塚	約 1.30	約 0.12 廃止 (公共施設等の用に供するため)
木 - 7	木幡金草原	約 0.11	約 0.03 増加 (実測調査により修正)
五 - 18	五ヶ庄上村	約 0.10	約 0.02 増加 (五-31 地区より編入 〈五-18-4〉)
五 - 31	五ヶ庄上村	—	約 0.09 廃止 (従事者死亡による 0.07 廃止 〈五-31-1、五-31-2〉) (五-18 地区へ編入による 0.02 廃止 〈五-31-3〉)
五 - 34	五ヶ庄上村	約 0.04	約 0.04 増加 (追加指定)
五 - 35	五ヶ庄寺界道	約 0.05	約 0.05 増加 (追加指定)
菟 - 14	菟道丸山 槇島町大島	約 0.88	約 0.02 廃止 (公共施設等の用に供するため)
宇 - 25	宇治樋ノ尻	—	約 0.15 廃止 (従事者故障)
計	2 地区追加 2 地区廃止 4 地区変更	約 2.48	約 0.24 減
既確定地区	163 地区	約 45.65	上記変更にかかる地区を除く
合計	169 地区	約 48.13	

- ・位置及び区域は別添えの計画図のとおり。
- ・変更理由は別添えの理由書のとおり。

宇治都市計画生産緑地地区の変更の概要

市名	既決定内容		変更後の内容		今回の変更内容		
	地区数	面積 ha	地区数	面積 ha	地区数の増減	面積の増減 ha	変更地区数及び面積
宇治市							新規地区 2地区 0.09ha
	169	48.37	169	48.13	0	△0.24	分割による新規地区 0地区 0.00ha
							廃止地区 1地区 △0.15ha
							合併による廃止地区 1地区 △0.09ha
							面積変更地区 4地区 △0.09ha
						総計	8地区 △0.24ha

「区域は計画図表示のとおり」

## 農政サイドとの調整状況の説明書

本市におきまして、当該都市計画の変更に関わる農政部局との協議方法につきましては、生産緑地法第10条申出書(買取申し出)及び指定申請書(追加)の提出に際しまして、予備協議又は事前相談の時点で農政部局である農林茶業課及び農業委員会事務局に予め相談を行い、問題がなければ各々の申し出者に対し申出書について提出方法を案内し、これらの受理に当たっては、上記農政部局との合議決裁をもって決定しております。

以下、当該都市計画の変更に関わる農政部局との合議状況及び生産緑地法第13条で定める斡旋について、個別に説明いたします。

なお説明箇所の順番は、計画書記載の順です。

地区番号	位置	概要	受理決定	農政部局合議先	合議の決定	法第13条の斡旋照会先	回答
五-31	五ヶ庄上村	生産緑地法第10条 買取申し出	買取申請	農林茶業課 市農業委員会	ありません	京都やましろ農協中宇治支店 市農業委員会	希望者ありません
五-34	五ヶ庄上村	生産緑地法第3条	指定申請(追加)	農林茶業課 市農業委員会	ありません		
五-35	五ヶ庄寺界道	生産緑地法第3条	指定申請(追加)	農林茶業課 市農業委員会	ありません		
宇-25	宇治樋ノ尻	生産緑地法第10条 買取申し出	買取申請	農林茶業課 市農業委員会	ありません	京都やましろ農協中宇治支店 市農業委員会	希望者ありません

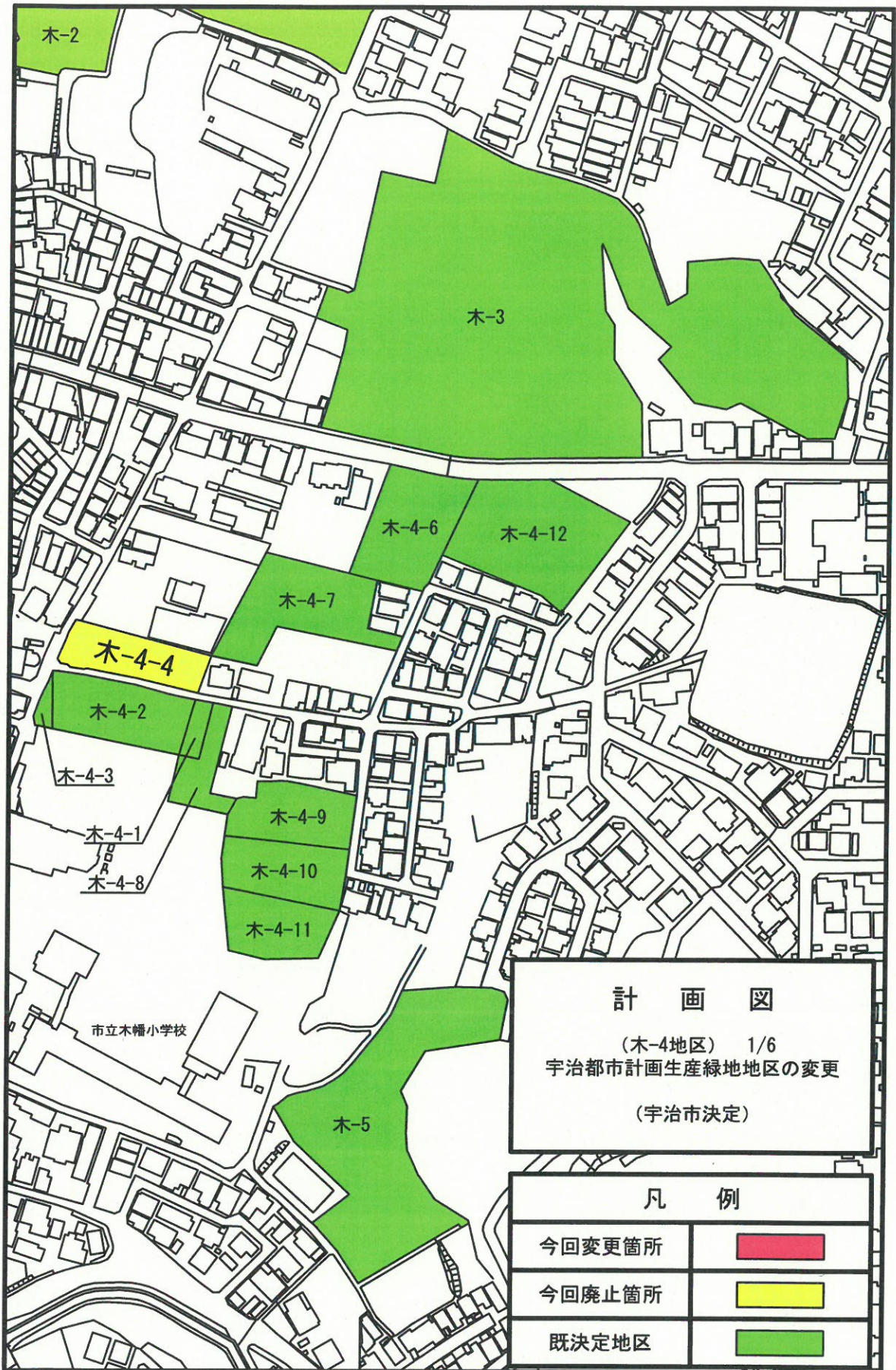
(参考図書)

宇治都市計画生産緑地地区の変更

新旧対照表

	名称	地区数	面積	備考
新	生産緑地地区	169地区	約48.13ha	廃止地区
				2地区 約0.24ha 減
				追加地区
				2地区 約0.09ha 増
				面積変更
				4地区 約0.09ha 減
				合計
				約0.24ha 減
旧	生産緑地地区	169地区	約48.37ha	





計 画 図  
 (木-4地区) 1/6  
 宇治都市計画生産緑地地区の変更  
 (宇治市決定)

凡 例	
今回変更箇所	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:red;"></span>
今回廃止箇所	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:yellow;"></span>
既決定地区	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:green;"></span>

縮尺 1:2500





計 画 図  
 (木-7地区) 2/6  
 宇治都市計画生産緑地地区の変更  
 (宇治市決定)

凡 例	
今回変更箇所	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>
今回廃止箇所	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>
既決定地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span>

縮尺 1:2500

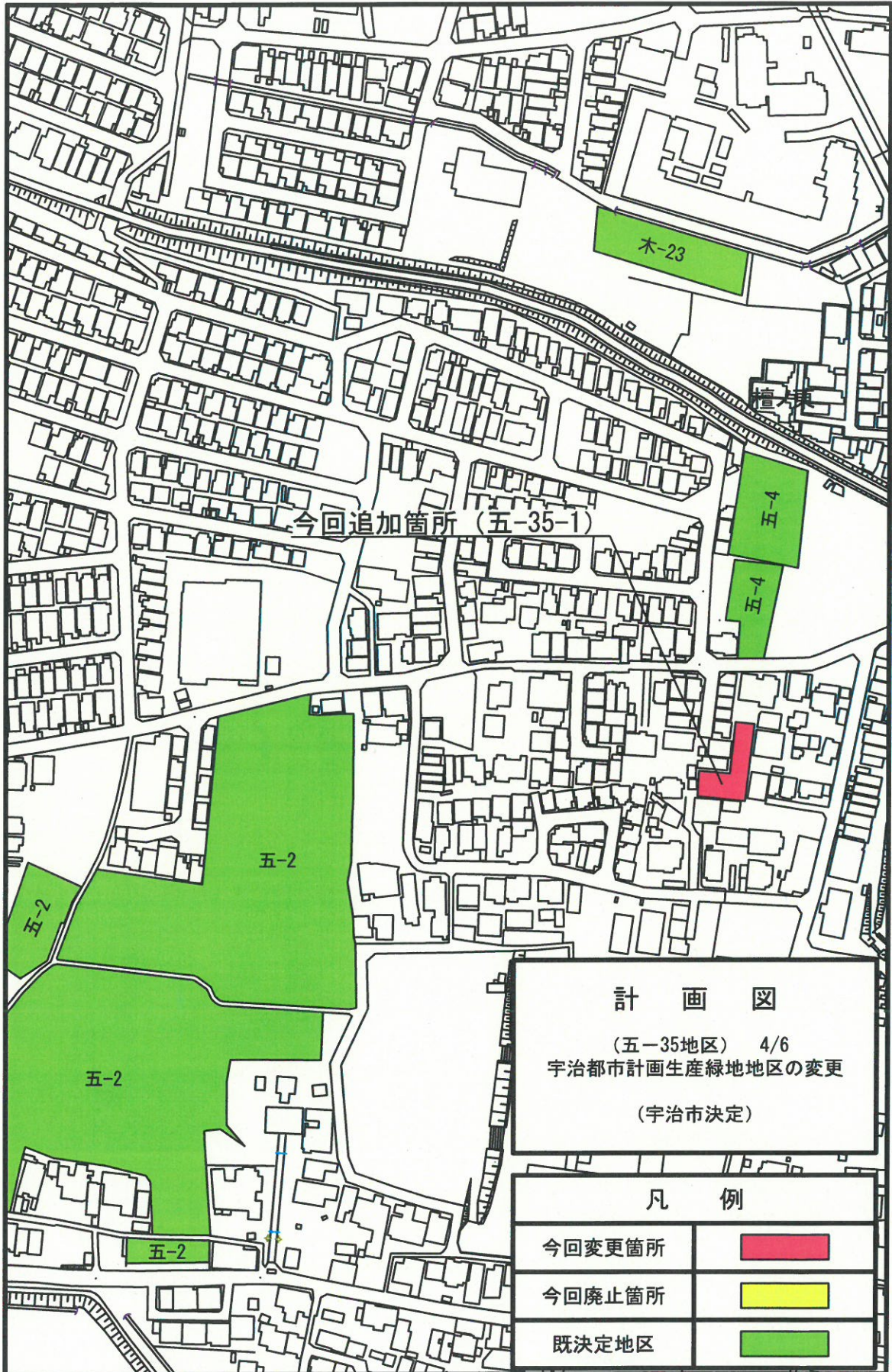




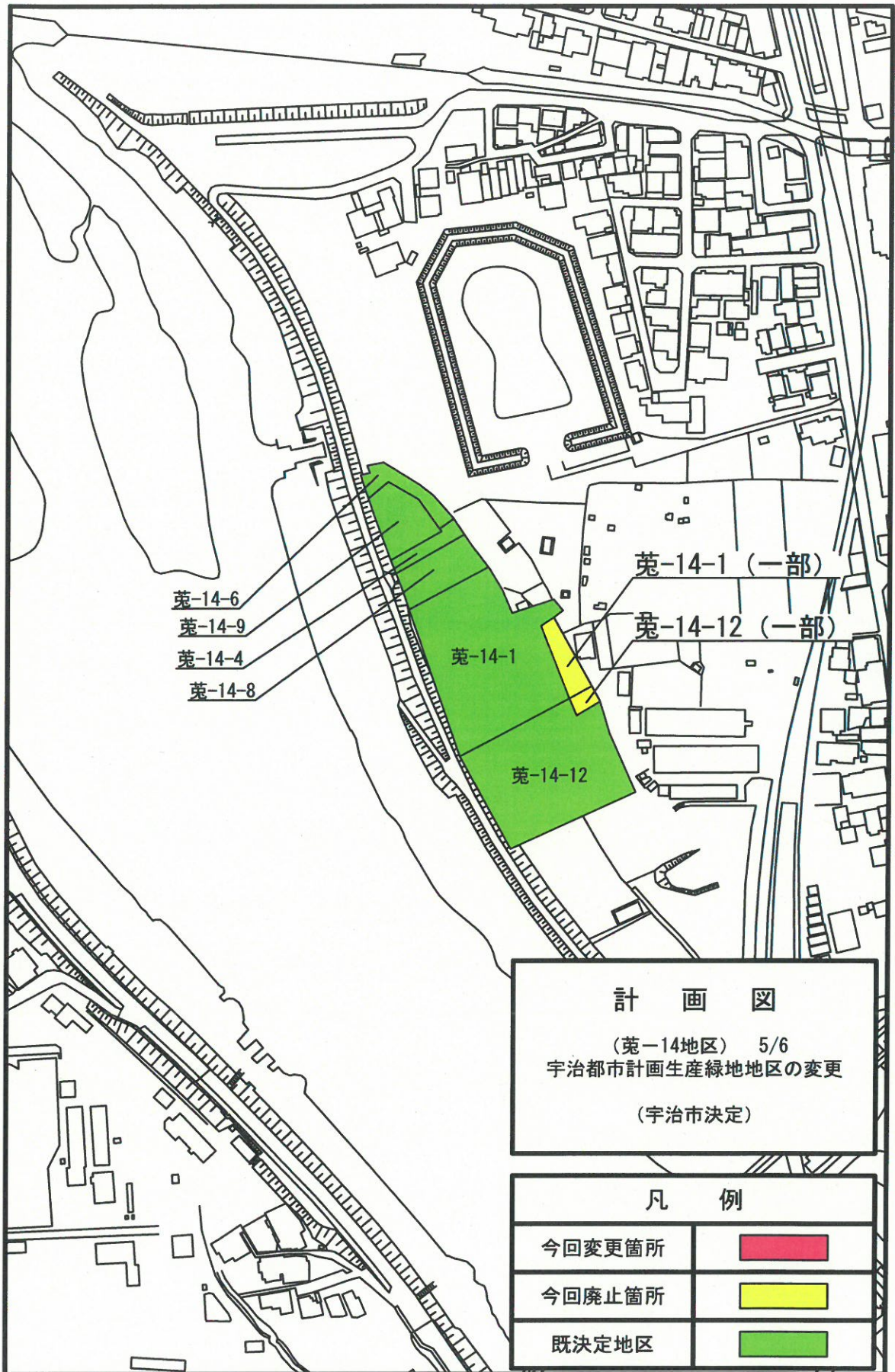
**計 画 図**  
 (五-18地区)・(五-31地区)  
 (五-34地区) 3/6  
 宇治都市計画生産緑地地区の変更  
 (宇治市決定)

凡 例	
今回変更箇所	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:red;"></span>
今回廃止箇所	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:yellow;"></span>
既決定地区	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:green;"></span>

縮尺 1:2500      0    25    50    100    150    200m



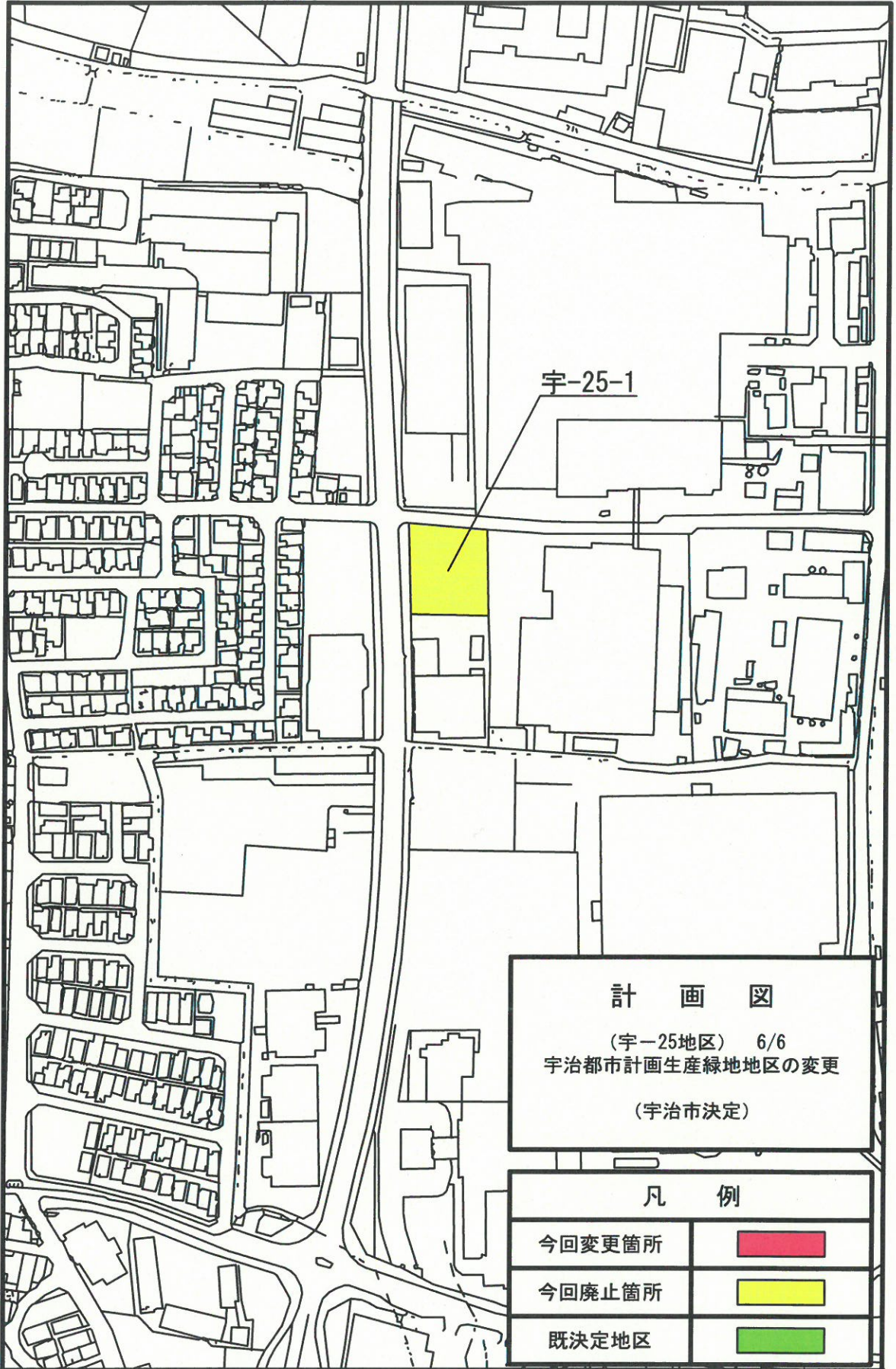
縮尺 1:2500 0 25 50 100 150 200m



計 画 図  
 (菟-14地区) 5/6  
 宇治都市計画生産緑地地区の変更  
 (宇治市決定)

凡 例	
今回変更箇所	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color: #ff0000;"></span>
今回廃止箇所	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color: #ffff00;"></span>
既決定地区	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color: #00ff00;"></span>

縮尺 1:2500      0    25    50    100    150    200m



**計 画 図**  
 (宇-25地区) 6/6  
 宇治都市計画生産緑地地区の変更  
 (宇治市決定)

凡 例	
今回変更箇所	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>
今回廃止箇所	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>
既決定地区	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span>

縮尺 1:2500      0    25    50    100    150    200m

# 生産緑地制度が改正されました

2019年4月 宇治市役所 公園緑地課

都市の緑の空間の保全・活用によって潤いのある豊かなまちづくりを推進するため、平成29年(2017年)6月15日付で「都市緑地法等の一部を改正する法律」が施行されました。この改正には「生産緑地法の改正」が盛り込まれており、生産緑地地区として指定される面積要件については、地域の実情に応じて条例を制定することで300平方メートルまで緩和することが可能となりました。また、「都市計画運用指針」が改正され、生産緑地地区の計画の考え方や指定要件などについても見直しが行われました。

## 「宇治市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」の制定と

### 平成31年(2019年)4月1日～

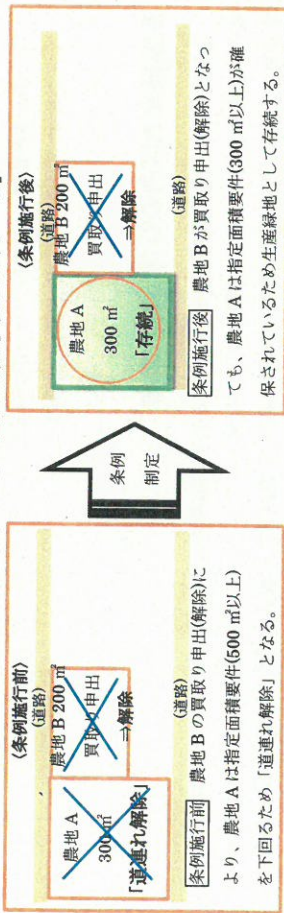
#### 生産緑地地区の追加指定について

本市では、都市農地が有する緑地機能、防災機能等の多面的な機能の向上を図り、もって良質な都市環境の形成に資するため、生産緑地地区の面積要件を「500平方メートル以上」から「300平方メートル以上」に引き下げる「宇治市生産緑地地区の区域の規模に関する条例(平成31年(2019年)4月1日施行)」を制定しました。また、「都市計画運用指針の改正」により、生産緑地地区の指定に係る運用の見直しを行い、生産緑地地区の追加指定を取り扱うこととしました。

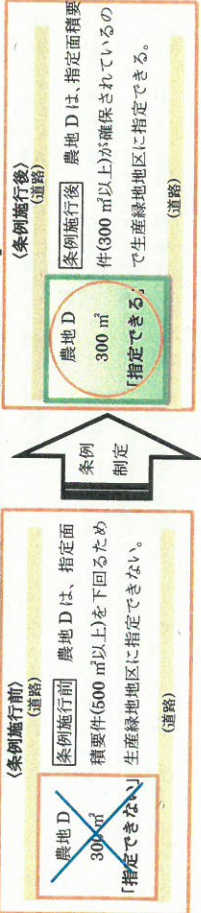
#### 条例の主な制定内容

生産緑地地区の区域の規模は、300平方メートル以上の規模の区域であることとする。

#### 【指定面積要件の引き下げによる「道連れ解除」防止のイメージ】



#### 【指定面積要件の引き下げによる指定のイメージ】



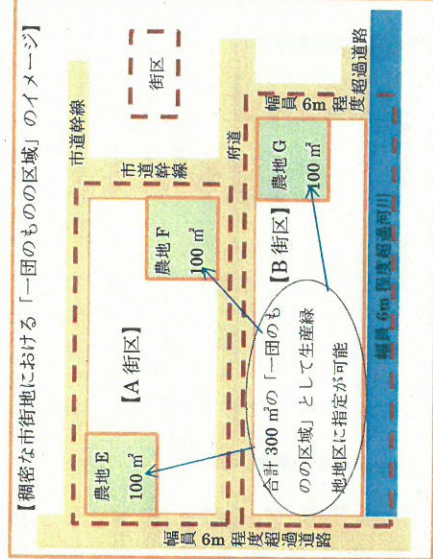
#### お問い合わせ

宇治市役所 都市整備部 公園緑地課  
〒611-8501 京都府宇治市宇治琵琶33 (市役所本館4階)  
電話 0774-22-3141(代表) 内線 2419・2420 FAX 0774-21-0409

#### 資料1

### 生産緑地地区指定要件の「一団のもの区域」について見直し

生産緑地地区の指定要件にある「一団のもの区域」は、原則として物理的に一体的な地形のままとを有している農地等としています。ただし、稠密な市街地においての取扱いについては、「同一の街区」または「隣接する街区」に存在する複数の農地等で、「一団のもの区域」の合計面積が300平方メートル以上となるものについては生産緑地地区として定めることが可能となりました。(一団の農地等を構成する個々の農地の面積は100平方メートルが下限)



#### (街区の範囲)

宇治市における街区の範囲は原則として以下のとおり取扱いします。  
道路・河川等(国道、府道、市道幹線、幅員が6m程度を超過している道路・河川・水路)地形地物等で分けられる範囲及びその他の事情を考慮した範囲。

※稠密とは隙間なく多く集まっていること。混み合っていること。

### 追加指定をご希望の方は事前相談を受付けています

事前相談は市役所都市整備部公園緑地課でお受けしています。生産緑地の追加指定のご相談がある方は、あらかじめご連絡をいただき、相談日程の事前調整をお願いいたします。なお、事前相談時には以下の資料を持参していただきますようお願いいたします。

なお、本年度の追加指定の日程は、指定手続(統覧・都市計画決定・告示等)の関係により7月末日までに受付ができたものとなります。(8月以降の受付分は次年度以降の指定となります)のでご了承ください。

- ・位置図(住宅地図など)
- ・実測図(地積測量図など)
- ・地番、地目、面積、所有者、その他の権利者等がわかる資料(登記事項証明書など)

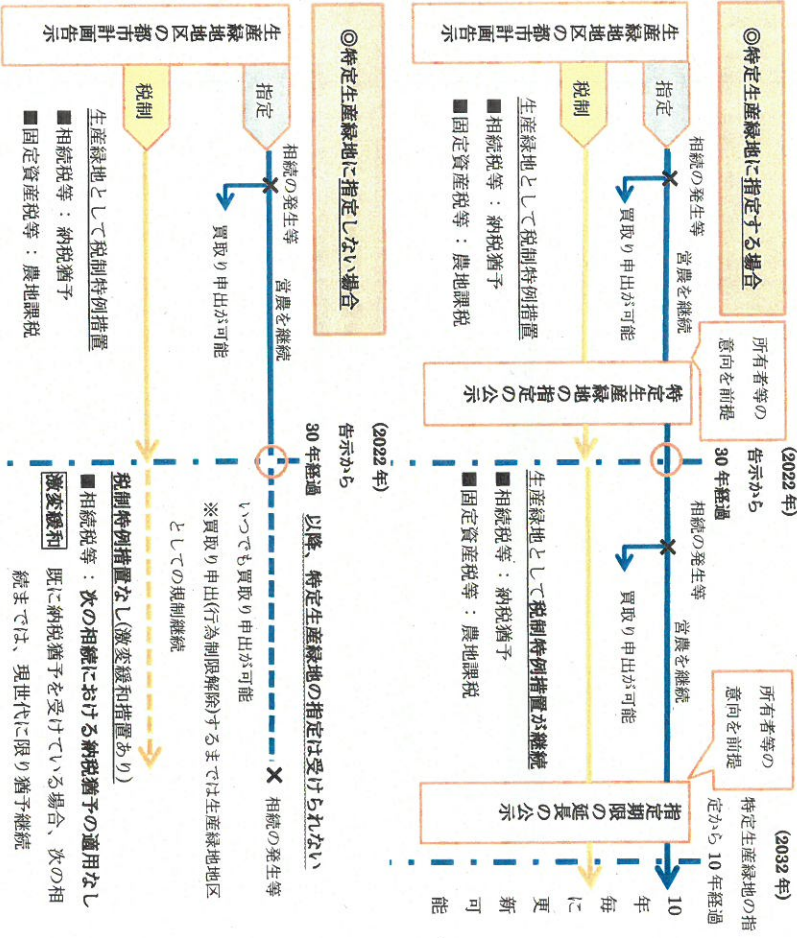
## 特定生産緑地制度の創設

生産緑地地区は都市計画決定から30年経過後には、いつでも買取り申出が可能となるため、現在適用されている税制措置が適用されなくなりません。

そこで、引き続き都市農地の保全を図るため、特定生産緑地制度が創設され、市は所有者等の意向に基づき、特定生産緑地に指定できることになりました。また、特定生産緑地の指定は、農地等利害関係人の同意を得て、生産緑地地区の都市計画決定(告示)から30年経過前までに指定する必要があります。特定生産緑地に指定されると、買取り申出が可能となる期間が10年延長されますが、現在適用されている税制措置が引き続き適用されます。

現在、特定生産緑地指定に向けた手続等については、検討中のためしばらくおまちください。  
お問い合わせ先：公園緑地課（市役所本館4階/電話 0774-22-3141〔代表〕内線 2419・2420）

### 【生産緑地地区の告示(指定)が平成4年(1992年)のケース】



### ●特定生産緑地への指定をご検討して下さい

#### 特定生産緑地に指定する場合

(※当初の告示から30年経過前までに特定生産緑地の指定が必要です)

営農

○固定資産税等は引き続き農地評価です  
 固定資産税、都市計画税は、引き続き農地評価、農地課税です。

○10年毎に継続の可否を判断できます  
 特定生産緑地の指定は、10年毎の更新制です。

(10年の間に相続・故障が生じた場合、これまで同様に買取り申出が可能です。)

相続

○次の相続での選択肢が広がります  
 次世代の方は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて営農を継続するか、買取り申出をするかなど選択できます。

○農地を残しやすくなります  
 次世代の方が、第三者に農地を貸しても、相続税の納税猶予が継続します。  
 (都市農地の貸借の円滑化に関する法律)

#### 特定生産緑地に指定しない場合

(※生産緑地地区は自動的に廃止されません)

営農

×固定資産税等の負担が増えます  
 30年経過後は段階的に引き上げとなり5年目には、ほぼ宅地並み課税の税額まで上昇します。  
 ×30年経過後には特定生産緑地を選択することはできません  
 特定生産緑地は、生産緑地地区の都市計画決定後30年が経過する前までにしか指定できません。

相続

×次の相続での選択肢が狭まります  
 特定生産緑地を選択しないと、次世代の方は納税猶予を受けられなくなります。  
 (現世代の納税猶予は、次の相続まで継続します。)

### 生産緑地地区内の行為制限の緩和

これまで、生産・集荷・貯蔵等に用いるための施設のみ設置が認められていましたが、地域内の農産物を用いた物品の製造・加工・販売・レストランのための施設を設置できるようになりました。詳しくは公園緑地課(市役所本館4階/電話 0774-22-3141〔代表〕内線 2419・2420)までお問い合わせください

### 都市農地の貸借の円滑化に関する法律

都市農地の貸借の円滑化に関する法律が制定され、平成30年(2018年)9月1日に施行されました。これは市街化区域の農地のうち、生産緑地の新たな貸借の制度です。詳しくは農林茶業課(市役所本館6階/電話 0774-22-3141〔代表〕内線 2214)までお問い合わせください。