

令和元年7月22日
建設水道常任委員会資料
都市整備部公園緑地課

生産緑地制度の改正について

報告事項 2

生産緑地制度の改正について

生産緑地制度におきまして、条例の制定及び法令の改正に伴う運用の改正について、次のとおり報告するものです。

令和元年 7 月 22 日提出

宇治市長 山本 正

生産緑地制度の改正について

1. 宇治市生産緑地地区の区域の規模に関する条例の制定について（資料3-1）

これまで国の法令で全国一律に定められていた都市計画に生産緑地地区を定めることができる区域の規模については、生産緑地法の一部が改正され、政令で定める基準に従い市町村の条例で定めることができることになりました。また、国の都市農業振興基本計画(平成28年5月策定)において都市農地の位置づけがこれまでの「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと大きく転換されたことで、本市におきましても「都市農地を保全すべきもの」として生産緑地地区の面積要件を500㎡以上から300㎡以上に引き下げる条例を制定しました。

2. 生産緑地地区の(追加)指定の取扱いについて（資料3-2）

生産緑地地区の指定作業完了(平成4年)後における追加指定については、これまでの都市計画運用指針において、他の制度に基づき指定の要請ができるなど例外的な場合や地域の実情を踏まえた都市計画決定権者の判断による場合に生産緑地地区の指定を新たに行うことができるとしていました。しかし、平成29年6月の生産緑地法改正のもと「人口減少・高齢化の進行や、緑地の減少を踏まえ、身近な緑地である農地を保全し、良好な都市環境を形成するため、生産緑地地区を追加で定めることを検討すべき」と改正されました。

本市の生産緑地地区の追加指定の取扱いにつきましては、この都市計画運用指針の改正を踏まえ、宇治市生産緑地地区の区域の規模に関する条例の施行期日に合わせて、平成31年4月1日から生産緑地地区の指定の追加に係る申請があったものについては、指定要件等に基づき審査し、都市計画の手続を経て指定していくことにしました。

3. 特定生産緑地の指定等の手続について（資料3-3）

生産緑地地区に関する都市計画の告示から30年が経過する日(以下「申出基準日」という。)以後において、生産緑地の所有者は、市町村長に対し、当該生産緑地について、いつでも買取り申出が可能となることから、引き続き都市農地の保全を図るため、特定生産緑地として指定することができる制度が創設されました。これにより、買取り申出が可能となる期日が申出基準日から10年後に延期されます。

特定生産緑地につきましては、市町村都市計画審議会の意見聴取を経て申出基準日までに指定することが必要となります。本市としての特定生産緑地指定に関する手続について報告します。なお、特定生産緑地の指定は、生産緑地法令のもとで行う手続で都市計画の決定手続きではありません。

宇治市生産緑地地区の区域の規模に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、生産緑地法（昭和49年法律第68号。以下「法」という。）

第3条第2項の規定に基づき、生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定めるものとする。

(区域の規模に関する条件)

第2条 法第3条第2項の条例で定める区域の規模に関する条件は、300平方メートル以上の規模の区域であることとする。

附 則

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

生産緑地地区の(追加)指定の取扱いについて

1. 生産緑地地区の指定要件について

市街化区域内にある農地等^(注1)で、次に掲げる指定要件に該当する一団のものの区域(「一団のものの区域等の取扱い」参照)については、都市計画で生産緑地地区に指定することができます。

- (1) 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。
- (2) 300㎡以上の規模の区域であること。(「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4月1日施行)
- (3) 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。
- (4) 上記の指定要件に該当するとともに、次に該当すること。
 - ① 原則として、不動産登記法に基づき登記された一筆の農地等であること。
 - ② 農地においては農地法上の農地としてみとめられること。
 - ③ 農地等の区域が確認できる物件であること。
 - ④ 過去に生産緑地地区の廃止に至った農地等においては、現在、再び農林漁業の用に供され、将来的にも営農を継続することが確認できること。

(注1)農地等：現に農業の用に供されている農地若しくは採草放牧地、現に林業の用に供されている森林又は現に漁業の用に供されている池沼。

2. 一団のものの区域等の取扱いについて

「一団のものの区域」とは、物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の面積の合計が300㎡以上の区域のことをいいます。ただし、道路、水路等(農業用道路、農業用水路等を除く。以下同じ。)が介在している場合であっても、それらが小規模(幅員規模としては、6m程度を上限)なもので、かつ、これらの道路、水路等及び農地等が物理的に一体性を有していると認められるものについては、一団のものの区域として生産緑地地区に指定することができます。

稠密^(注2)な市街地等においては、同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地等として生産緑地地区を定めることができます。この場合、一団の農地等を構成する個々の農地等の面積については、100㎡を下限とし、地域の実情に応じ、適宜判断することとします。

街区の範囲につきましては、原則として道路や河川等(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)の地形地物等で分けられる範囲とその他の事情を考慮して運用します。

(注2)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。

特定生産緑地の指定等の手続

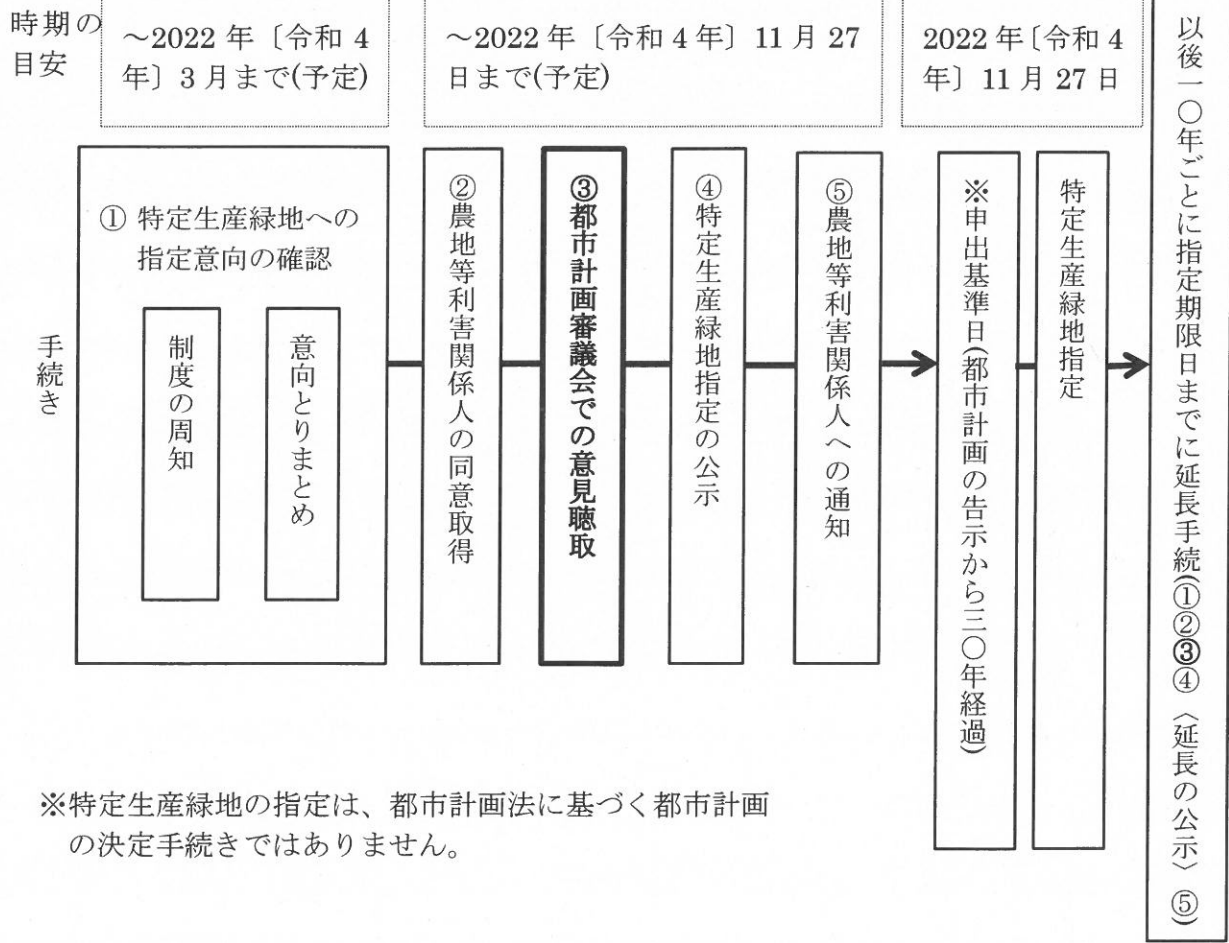
生産緑地法第10条の2(特定生産緑地の指定)

市町村長は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺の地域における公園、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、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる。

- 2 前項の規定による指定(以下単に「指定」という。)は、申出基準日までに行うものとし、その指定の期限は、当該申出基準日から起算して十年を経過する日とする。
- 3 市町村長は、指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地に係る農地等利害関係人(第三条第四項に規定する農地等利害関係人をいう。以下同じ。)の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会(当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会。第十条の四第三項において同じ。)の意見を聴かなければならない。
- 4 市町村長は、指定をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該特定生産緑地を公示するとともに、その旨を当該特定生産緑地に係る農地等利害関係人に通知しなければならない。

【特定生産緑地の指定等の手続き例】

(1992年〔平成4年〕11月27日に生産緑地地区の都市計画の告示をしたケース)



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されました。

「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～

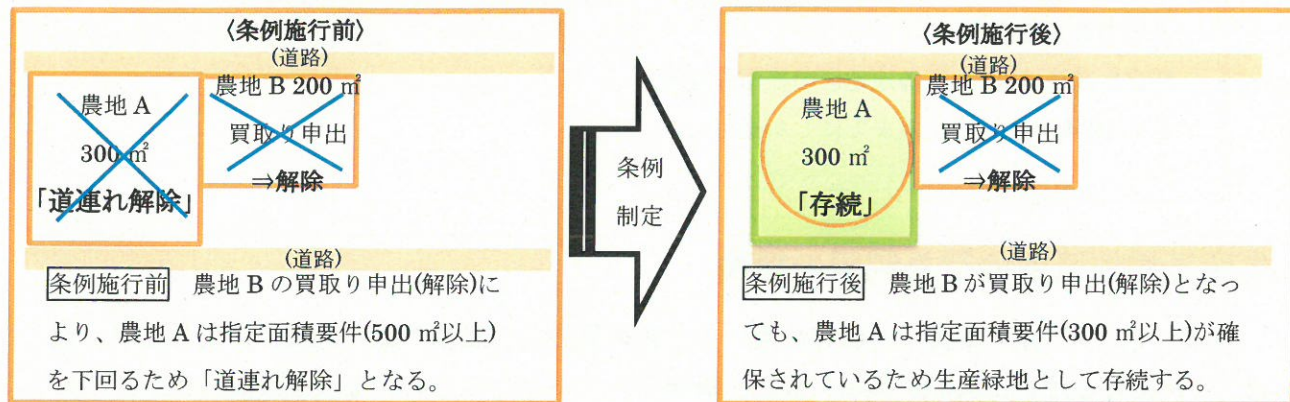
生産緑地地区の追加指定について

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、もって良好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。

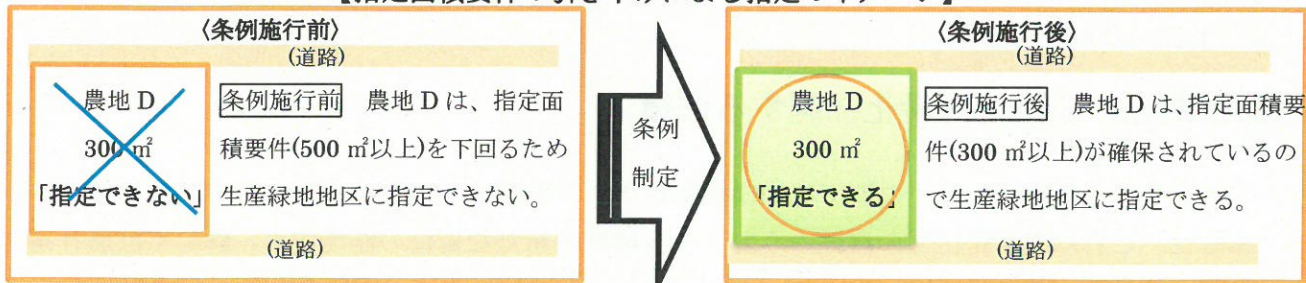
条例の主な制定内容

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】

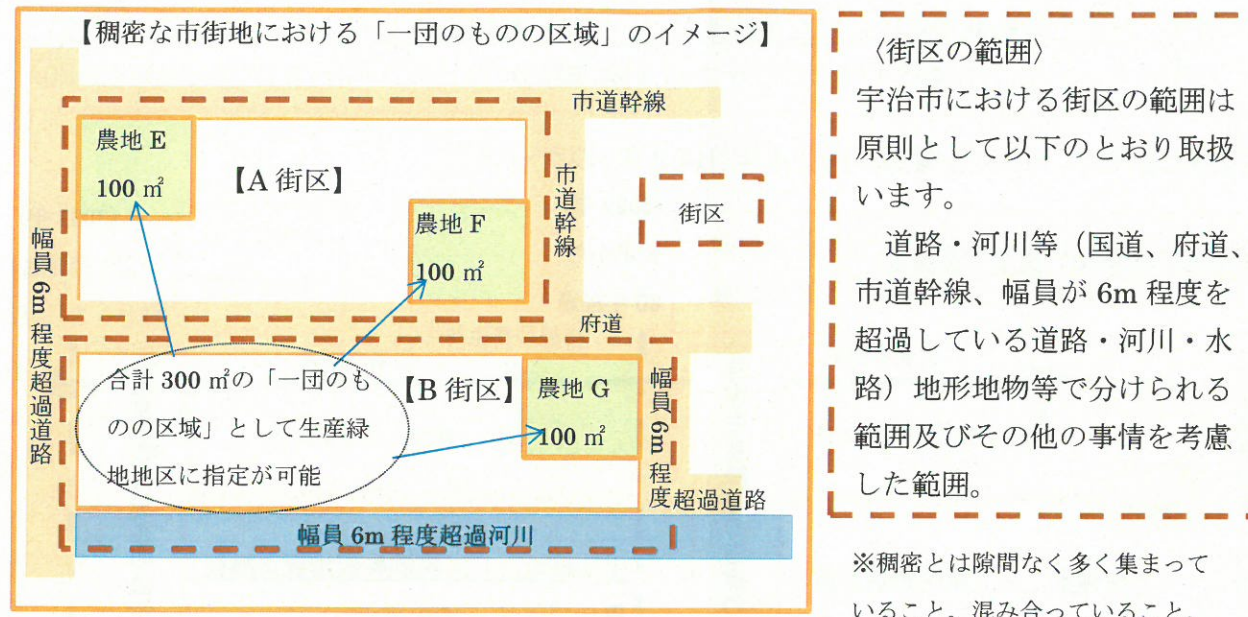


【指定面積要件の引き下げによる指定のイメージ】



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的まとまりを有している農地等としています。ただし、稠密な市街地における取扱いについては、「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)



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(縦覧・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)

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

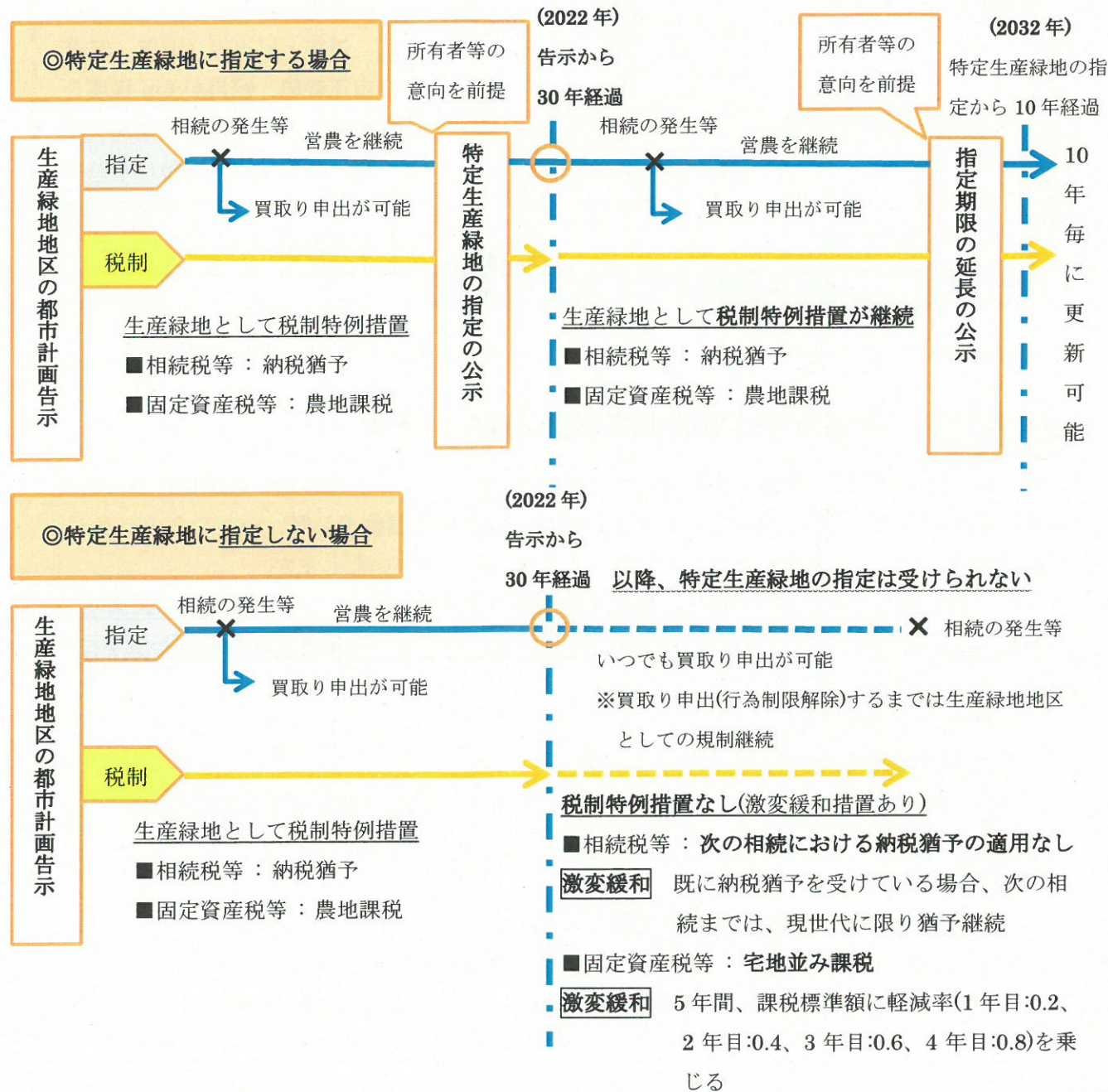
特定生産緑地制度の創設

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す。

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ことが必要です。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年延伸されますが、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	相続
<p>○固定資産税等は引き続き農地評価です</p> <p>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。</p> <p>○10年毎に継続の可否を判断できます</p> <p>特定生産緑地の指定は、10年毎の更新制です。</p> <p>(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。)</p>	<p>○次の相続での選択肢が広がります</p> <p>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。</p> <p>○農地を残しやすくなります</p> <p>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。</p> <p>(都市農地の貸借の円滑化に関する法律)</p>

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	相続
<p>×固定資産税等の負担が急増します</p> <p>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。</p> <p>×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</p> <p>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。</p>	<p>×次の相続での選択肢が狭まります</p> <p>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ることができません。</p> <p>(現世代の納税猶予は、次の相続まで継続します。)</p>

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。