

令和元年度第1回

和泉市都市計画審議会

報告資料

## 目 次

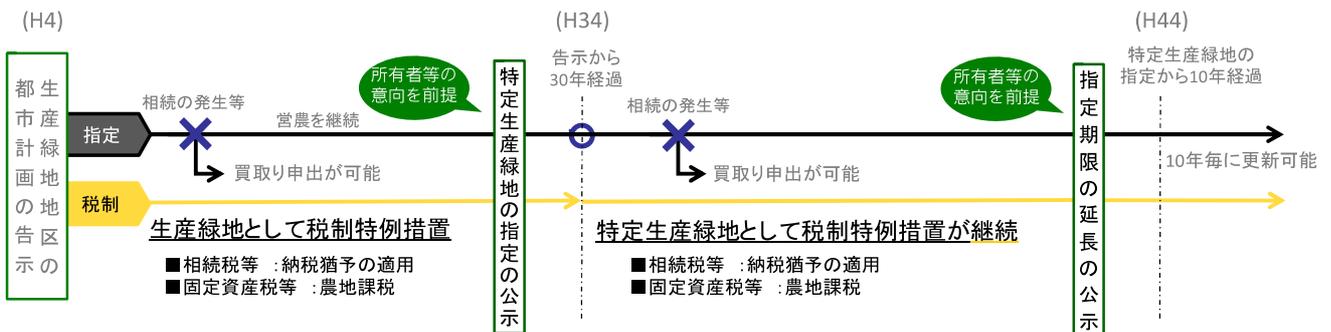
報告番号	案 件 名
1	特定生産緑地制度について
2	第8回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更に伴う都市計画決定及び変更について
3	都市計画区域マスタープランの改定について

# 報告 1 特定生産緑地制度について

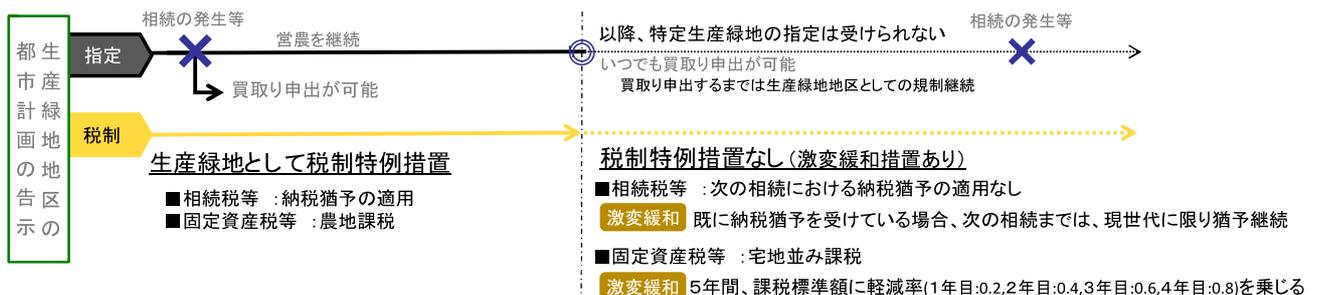
# 特定生産緑地制度の概要

- 生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村長は告示から30年経過するまでに、生産緑地を特定生産緑地として指定できることになりました。
- 指定された場合、買取りの申出ができる時期が、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期されます。
- 10年経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができます。
- 特定生産緑地の税制については、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続されます。
- 特定生産緑地に指定しない場合は、買取りの申出をしない場合でも、従来の税制措置が受けられなくなります。(激変緩和措置あり)
- 特定生産緑地の指定は、告示から30年経過するまでに行うこととされており、30年経過後は特定生産緑地として指定できないことに注意して下さい。

## ■ 特定生産緑地に指定する場合



## ■ 特定生産緑地に指定しない場合



# 特定生産緑地の指定メリット

- 生産緑地地区の都市計画決定から30年経過後は、いつでも買取り申出が可能となることから、従来、適用されていた税制措置が変わります。引き続き、都市農地の保全を図るため、特定生産緑地制度を創設し、所有者の意向を踏まえ、買取りの申出期間を10年延長できることとしました。
- 特定生産緑地を選択することで、農地の保有や相続における様々なメリットがあります。制度内容を十分にご理解の上、ご判断頂きますようお願いいたします。

※都市計画決定から30年経過前までに選択しないと、指定できなくなります。ご注意ください。

## 営農を続ける際のメリット

### 特定生産緑地を選択

- **固定資産税等は引き続き農地評価です**

特定生産緑地の固定資産税・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年の間に相続等が生じた場合、これまで同様、買取りの申出が可能です)。

### 特定生産緑地を選択しない

- × **固定資産税等の負担が急増します**

5年後には、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。

## 相続する際のメリット

### 特定生産緑地を選択

- **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、買取りの申出をするかを選択できます。

- **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(農林水産省)がH30.9月施行)

### 特定生産緑地を選択しない

- × **次の相続での選択肢が狭まります**

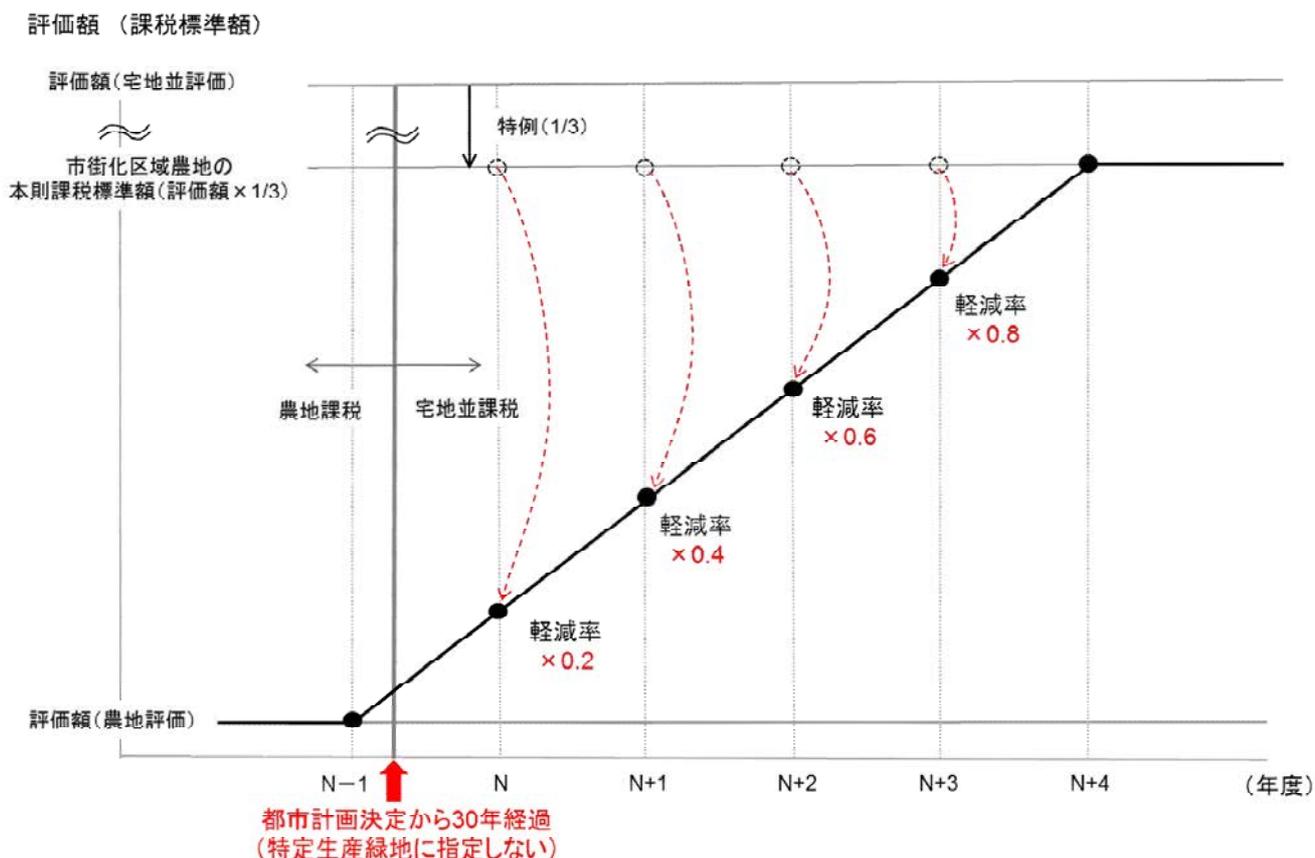
特定生産緑地を選択しないと、次世代の方は納税猶予を受けることができません

(現世代の納税猶予は、営農を継続する場合次の相続まで継続します)。

# 特定生産緑地に指定されなかった 生産緑地の取扱い(固定資産税等)

固定資産税、都市計画税については、これまでの農地課税から、宅地並み課税となります。ただし、三大都市圏特定市においては、急激な税負担を防ぐ観点から、激変緩和措置(課税標準額に初年度:0.2、2年目:0.4、3年目:0.6、4年目:0.8の軽減率を乗じる措置)が適用されます。

## ■固定資産税等の激変緩和措置のイメージ



### <参考>

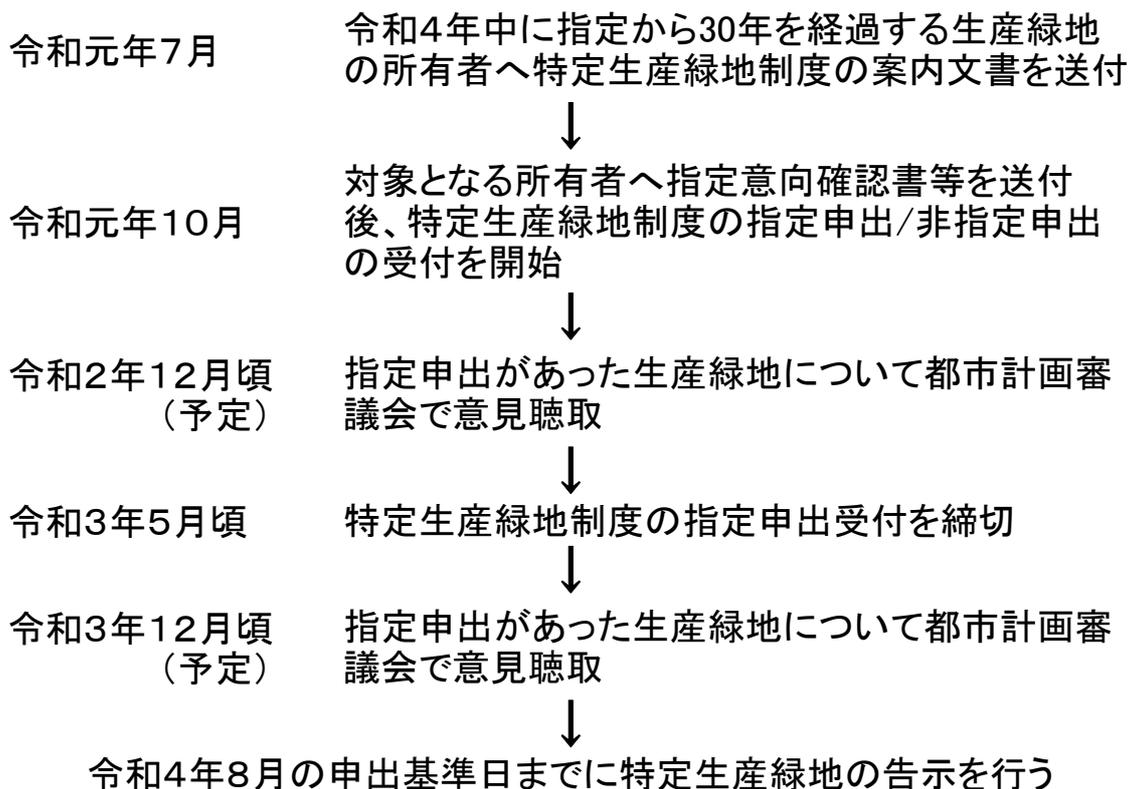
宅地並み課税への移行にあたっての激変緩和措置は、下記のような場合に適用されているものです。

- 新たに特定市となった都市の市街化区域内農地
- 新たに市街化区域に編入された区域の農地
- 道連れ解除等により生産緑地地区が解除された市街化区域内農地
- 特定生産緑地に指定されなかった生産緑地
- 特定生産緑地の指定の解除が行われた場合

◆生産緑地の指定状況（平成30年12月26日現在）

	筆数(筆)	割合	指定面積(ha)	割合	
全体	1,250		85.34		
令和4年中に指定から30年を迎える生産緑地	1,080	86.4%	67.24	78.8%	
内 訳	第1次指定 (平成4年8月18日)	756	60.5%	47.55	55.7%
	第2次指定 (平成4年11月30日)	324	25.9%	19.69	23.1%

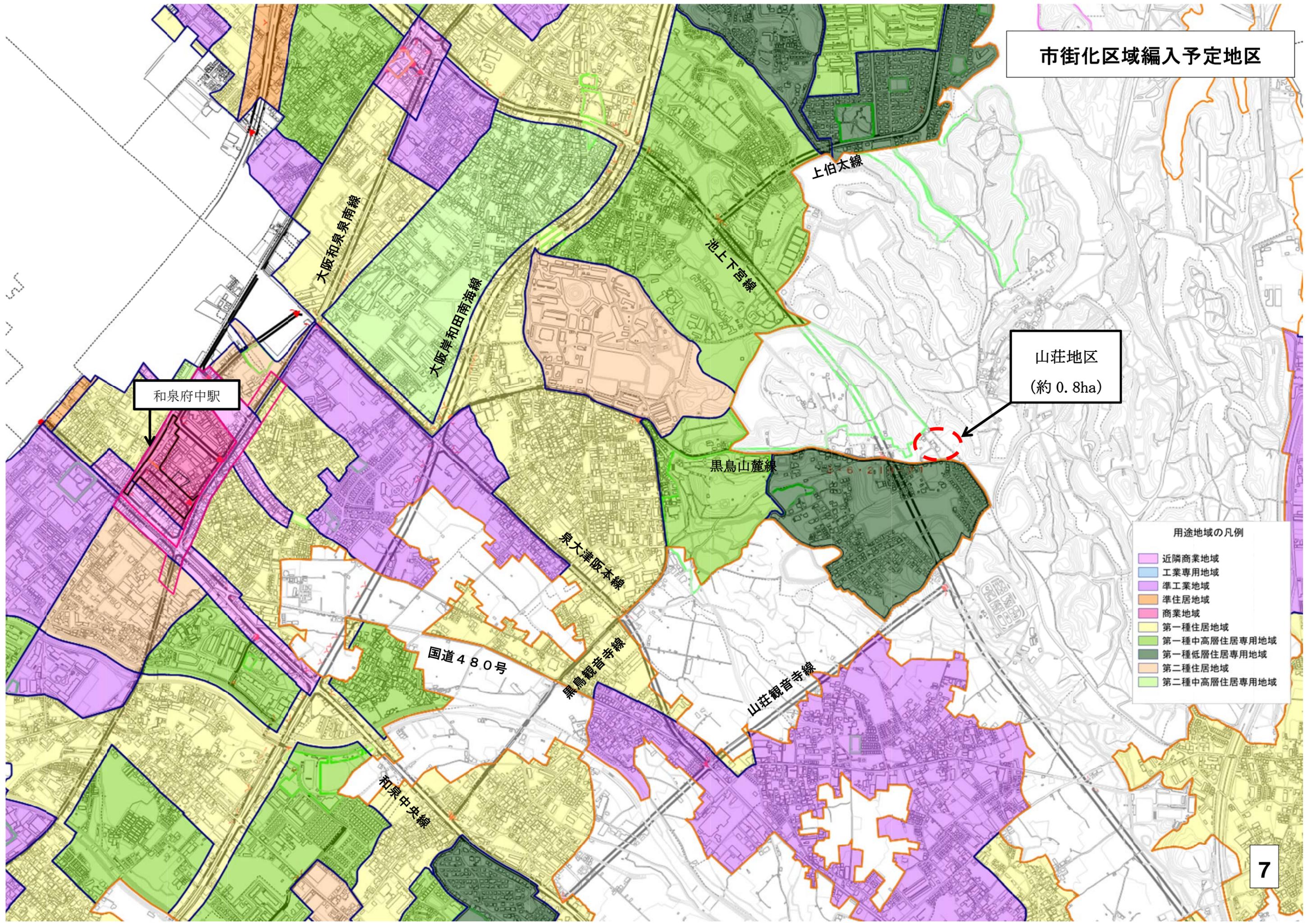
◆指定までのスケジュール（第1次・第2次指定分）



## 報告 2

第 8 回市街化区域及び市街化調整区域の  
区域区分変更に伴う都市計画決定及び変更  
について

市街化区域編入予定地区



山荘地区  
(約 0.8ha)

和泉府中駅

- 用途地域の凡例
- 近隣商業地域
  - 工業専用地域
  - 準工業地域
  - 準住居地域
  - 商業地域
  - 第一種住居地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第一種低層住居専用地域
  - 第二種住居地域
  - 第二種中高層住居専用地域

市街化区域編入予定地区

和泉中央駅

泉州山手線

和泉中央線

唐国久井線

阪和自動車道

光明池春木線

岸和田和泉IC

春木地区  
(約 4.0ha)

用途地域の凡例

- 近隣商業地域
- 工業専用地域
- 準工業地域
- 準住居地域
- 商業地域
- 第一種住居地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種住居地域
- 第二種中高層住居専用地域

## 報告 3

# 都市計画区域マスタープランの改定について

1章

都市計画区域マスタープランとは

- 都市計画法に基づく「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」として定める。
- 一体の都市として整備、開発、保全すべき区域として定められた都市計画区域を対象に、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて広域的観点から、都市計画の基本的な方向性を示すもの
- 本計画は2030年を目標年次に定める

区域マスタープランに関わる動き

【社会情勢の変化】

- 人口減少、少子・高齢化の進行
- グローバル化の進展による都市間競争の活発化
- 自然災害の頻発・激甚化(東日本大震災、台風21号)
- インフラの老朽化
- 地球環境問題への対応
- ICT技術の劇的な進歩
- インバウンド(訪日外国人観光)の増加

【都市づくりに関連する国の動き】

- 「国土のグランドデザイン2050」の策定(H26)  
→リニア中央新幹線の整備により三大都市圏を一体化し、スーパー・メガリージョンを形成
- 国土強靱化基本計画の策定(H26)、見直し(H30)
- SDGs(持続的な開発のための国際目標)の設定
- 都市再生特別措置法改正(H26)  
→立地適正化計画制度創設(コンパクト+ネットワーク)
- 都市農業振興基本法制定(H27)  
→農地を都市の中にあるべきものと位置づけ  
→用途地域に田園住居地域を追加(H29)
- 地域再生法改正(H30)  
→地域再生エリアマネジメント負担金制度創設

【大阪府内の新たな動き】

- スーパー・メガリージョンの西の拠点となる新大阪駅周辺のまちづくりの推進
- 万博の開催決定、IRの誘致によるベイエリアの活性化、国際的なエンターテイメント都市の創造
- うめきたⅡ期の整備によるみどりとイノベーションの融合拠点の形成
- 百舌鳥・古市古墳群の世界遺産登録
- スマートシティの推進

2章

目標

国際競争に打ち勝つ強い大阪の形成

方向性

1. 大阪都市圏の成長を支える都市基盤の強化
2. 国内外の人・企業を呼び込む都市魅力の創造

安全・安心で生き生きと暮らせる大阪の実現

3. 災害に強い都市の構築
4. 産業・暮らしを支える都市環境の整備

多様な魅力と風格ある大阪の創造

5. 環境にやさしく、みどり豊かな都市の形成
6. 地域資源を活かした質の高い都市づくり

視点

大阪にふさわしいネットワーク性の高い都市づくり

既存ストックやICT技術を活用した、市町村、府県を超えた大阪にふさわしいネットワーク性の高い都市づくりを進める

多様な主体の連携・協働による都市マネジメントの推進

多様な主体との連携・協働による都市マネジメントの考え方や手法を積極的に検討し、導入する

3章・4章

都市計画の決定方針

1. ○交通施設については、国土軸や環状交通機能の強化、広域拠点施設や国土軸へのアクセス性の強化、関西圏の連携強化など、交通ネットワークを充実・強化(鉄道：なにわ筋線、大阪モノレール、北大阪急行の延伸 道路：新名神高速道路、大阪都市再生環状道路の整備促進)

2. ○ライフサイエンス分野、環境・新エネルギー分野などイノベーションを創出する企業の立地を促進・誘導  
○ベイエリア、主要な幹線道路沿道等において、産業・工業系用途の誘導〔継続〕  
○景観地区や地区計画などの都市計画や協定制度などによる地域の文化や特性を活かした景観を形成〔継続〕

3. ○災害リスクの高い区域の市街化区域への編入不可〔継続〕  
○自然災害等リスクの公表による危険性の周知と事前の防災対策の強化  
○減災の考え方にに基づき、不燃化、耐震化、土砂災害・洪水・浸水対策、津波・高潮対策の観点より、ハード・ソフトの取組みを推進〔一部追加〕

4. ○都市再生緊急整備地域における市街地開発事業等の導入によるにぎわいのある都市の創出  
○主要な鉄道駅周辺等において、都市機能集積を図り、土地の有効かつ高度な利用を促進

5. ○市街地の無秩序な拡大の抑制を基本とし、市街化区域への編入時には緑地の保全や景観に配慮〔継続〕  
○自然環境や都市部の多様なみどりを保全・育成・活用〔継続〕  
○生産緑地制度の活用や田園住居地域の指定等による市街化区域内の優良な農地の保全・活用

6. ○景観地区や地区計画などの都市計画や協定制度などによる地域の文化や特性を活かした景観を形成〔継続〕(再掲)  
○空き家・空き地等の低未利用地の地域活性化を図る施設への活用促進

※下線は新規

5章

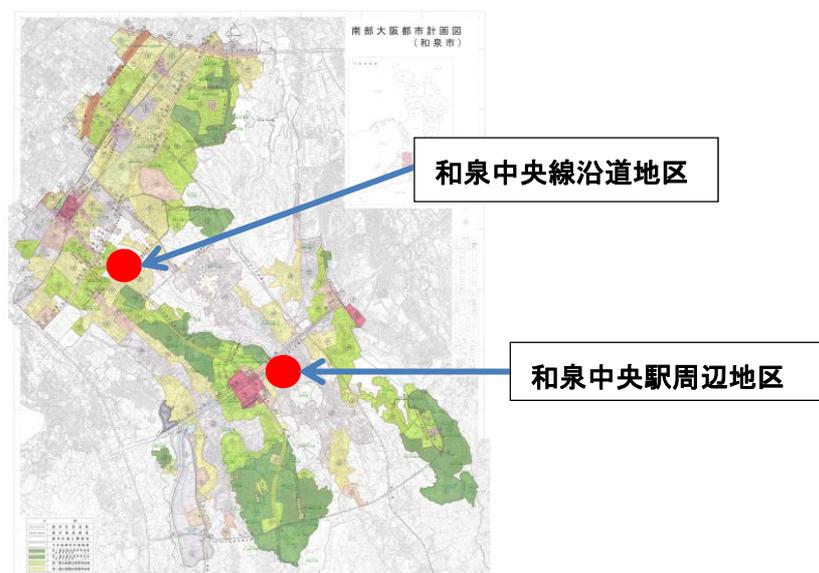
都市づくりの推進

- 府内市町村・近隣府県と広域的な観点よりハード・ソフトのネットワークを形成する体制を強化し、大阪都市圏の形成を促進
- 産・公・民・学が目標を共有し、総合的に都市を計画、整備、管理・運営する協働・連携の仕組みづくりを促進
- 民間が主体になってまちづくりや地域経営を積極的に行う、エリアマネジメントの取組みを促進
- インフラ整備については広域的な都市経営の観点から整備を重点化、アセットマネジメント手法の導入により適切に維持管理

## ◆南部大阪都市計画区域マスタープラン 本市関連事項（一部抜粋）

### 1. 市街化区域への編入を保留する制度（保留フレーム）の活用

第8回区域区分変更時に市街化区域へ編入する必要性・見通しが認められるものの、その時点で事業実施の確実性の不足等の理由により、市街化区域への編入の条件を満たしていない区域のうち、計画的な事業の実施が概ね5年以内に実施される見込みがあると認められる区域については、市街化区域への編入を保留する区域とします。



### 2. 市街化調整区域の土地利用の方針

市街化調整区域については、維持・保全することを基本としますが、計画的な整備が行われることが確実な区域については、以下の方針に基づいて、必要最小限の区域において土地利用を誘導します。

#### 【大阪外環状線等沿道まちづくり】

富田林市、河内長野市、和泉市及び岸和田市を通る大阪外環状線を軸に、国道309号及び阪和自動車道岸和田和泉インターチェンジ付近から大阪外環状線に至る府道岸和田牛滝山貝塚線を対象に策定された「外環状線等沿道のまちづくりの方針」に沿って、大阪外環状線等の既存ストックを活かした産業立地を進めるとともに、農空間の保全・活用を図り、周辺環境や景観に配慮しながら、都市的土地利用と農的土地利用が調和した土地利用を目指します。