

国 都 公 景 第 1 9 3 号
国 都 計 第 1 3 4 号
国 住 街 第 2 3 6 号
平 成 3 0 年 3 月 3 0 日

各 都 道 府 県 知 事
各 政 令 指 定 都 市 の 長 殿

国 土 交 通 省 都 市 局 長

住 宅 局 長

都 市 緑 地 法 等 の 一 部 を 改 正 す る 法 律 の 施 行 に つ い て （ 技 術 的 助 言 ）

都 市 緑 地 法 等 の 一 部 を 改 正 す る 法 律 （ 平 成 2 9 年 法 律 第 2 6 号 。 以 下 「 改 正 法 」 と い う 。 ） は 、 昨 年 5 月 1 2 日 に 公 布 さ れ 、 そ の 一 部 が 本 年 4 月 1 日 に 施 行 さ れ ま す 。 ま た 、 都 市 緑 地 法 等 の 一 部 を 改 正 す る 法 律 の 施 行 に 伴 う 関 係 政 令 の 整 備 等 に 関 す る 政 令 （ 平 成 2 9 年 政 令 第 1 5 6 号 ） の 一 部 及 び 都 市 緑 地 法 施 行 規 則 等 の 一 部 を 改 正 す る 省 令 （ 平 成 2 9 年 国 土 交 通 省 令 第 4 9 号 ） の 一 部 に つ い て も 、 同 日 に 施 行 さ れ ま す 。

こ れ に 伴 い 、 改 正 法 等 の 今 般 施 行 さ れ る 部 分 の 改 正 趣 旨 等 に つ い て 、 地 方 自 治 法 （ 昭 和 2 2 年 法 律 第 6 7 号 ） 第 2 4 5 条 の 4 第 1 項 の 規 定 に 基 づ く 技 術 的 助 言 と し て 、 下 記 の と お り 通 知 し ま す の で 、 改 正 法 等 の 施 行 に 当 た っ て は 、 下 記 に 留 意 の 上 、 適 切 な 運 用 を 図 っ て い た だ く よ う お 願 い い た し ま す 。 な お 、 運 用 に 当 た っ て は 、 都 市 緑 地 法 運 用 指 針 （ 平 成 1 6 年 1 2 月 1 7 日 付 け 国 都 公 緑 第 1 5 0 号 ） 、 都 市 公 園 法 運 用 指 針 （ 平 成 1 6 年 1 2 月 1 7 日 付 け 国 都 公 緑 第 1 5 1 号 ） 、 都 市 計 画 運 用 指 針 （ 平 成 1 2 年 1 2 月 2 8 日 付 け 建 設 省 都 計 発 第 9 2 号 ） 及 び 都 市 緑 地 法 等 の 一 部 を 改 正 す る 法 律 の 施 行 に つ い て （ 技 術 的 助 言 ） （ 平 成 3 0 年 3 月 3 0 日 付 け 国 住 街 第 2 4 6 号 ） も 参 考 と し て く だ さ い 。

ま た 、 都 道 府 県 に お か れ て は 、 こ の 旨 を 貴 管 内 市 町 村 （ 政 令 指 定 都 市 を 除 く 。 ） 、 貴 管 内 特 定 行 政 庁 及 び 貴 職 指 定 の 指 定 確 認 検 査 機 関 に 対 し て 周 知 い た だ く よ う 併 せ て お 願 い い た し ま す 。 な お 、 国 土 交 通 大 臣 指 定 及 び 地 方 整 備 局 長 指 定 の 指 定 確 認 検 査 機 関 に 対 し て も 、 こ の 旨 通 知 し て い る こ と を 申 し 添 え ま す 。

記

第1 都市緑地法の一部改正

1. 緑の基本計画の記載事項の追加

(第4条関係)

近年、都市公園の老朽化や地方公共団体の厳しい財政状況を背景に、既存の都市公園を適正に管理することにより、老朽化対策を計画的に推進していくことの重要性が増しています。このため、緑の基本計画の記載事項に、地方公共団体の設置に係る都市公園の管理の方針を新たに追加しました。

また、都市における緑地の継続的な減少により、農地の有する貴重なオープンスペースとしての緑地機能が相対的に高まっていることを踏まえ、都市農地を保全するための重要な手法である生産緑地地区内の緑地の保全に関する事項についても、緑の基本計画の記載事項として新たに追加しました。

2. 緑化率規制の改正

(第35条関係)

緑化地域に関する都市計画に定める建築物の緑化率の最低限度については、これまで、①25%、②(100-建蔽率-10)%のいずれをも超えてはならないこととされてきました。

上記②の制限は、空地においてのみ緑化を求めるとの考え方のもと、建蔽率規制により生ずる空地に応じて緑化率の最低限度を定めることとしていたものですが、近年の緑化技術の進展等により、屋上・壁面緑化等の取組が普及してきたことを踏まえ、敷地内空地が少ない商業地域等での緑化を一層推進するため、今般、上記②の基準を廃止し、緑化地域に関する都市計画に定める建築物の緑化率の最低限度についてはその上限値を一律25%とすることとしました。

なお、改正前の都市緑地法(昭和48年法律第72号)第35条第6項(角地等においては建蔽率の大きな建築物が建築可能であり、敷地内の空地が狭くなることがあるため、この場合には、通常よりも低い緑化率となってもよい旨を定めるもの)及び同条第8項(巡查派出所、公衆便所等の一定の建築物については建蔽率規制が適用されず、敷地内の空地がほとんど生じないことがあるため、この場合には、緑化がなされなくてもよい旨を定めるもの)の削除について、施行の際現に工事中の建築物は、改正後の規制が適用されないよう経過措置を設けています。

また、本改正にあわせて都市緑地法施行規則(昭和49年建設省令第1号)を改正し、緑化地域制度及び地区計画等緑化率条例制度における壁面緑化施設の面積の算定方法を鉛直投影面積による算定に改めました。

第2 都市公園法の一部改正

1. 都市公園の管理基準の法令化

(第3条の2関係)

これまで、都市公園の維持管理については、遊具やプールの安全確保に関する指針等の策定により安全対策を進めてきたところですが、依然として、毎年、公園施設の老朽化に起因する事故が発生している状況です。また、今後、都市公園ストック全体の老朽化が進む中で、予防保全型の効率的な維持管理を徹底していく必要があります。

このため、都市公園法に新たに都市公園の管理基準に係る規定を追加し、公園管理者による適切な管理の実施を制度上担保することとしました。

なお、本改正にあわせて都市公園法施行規則（昭和31年建設省令第30号）を改正し、遊戯施設その他の公園施設のうち、損傷、腐食その他の劣化その他の異状が生じた場合に当該公園施設の利用者の安全の確保に支障を及ぼすおそれがあるものの点検は、1年に1回の頻度で行うことを基本とすることとしました。

第3 生産緑地法の一部改正

1. 特定生産緑地制度の創設

(第10条の2関係)

生産緑地地区に関する都市計画の告示の日から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、都市計画上、不安定な状態に置かれることとなります。2022年には、面積ベースで約8割の生産緑地地区がこのような状態を迎えることとなります。

このため、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生産緑地について、市町村長が、農地等利害関係人の同意を得て、申出基準日より前に、特定生産緑地として指定することができる制度を創設しました。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。

2022年に向けて、特定生産緑地の指定に係る事務量が膨大になることが予想されるため、平準化に努めてください。また、農業委員会や農業協同組合等の関係機関と連携し、生産緑地の所有者等に対し、早めに特定生産緑地制度の周知を図るとともに、漏れがないように意向確認を行ってください。

2. 特定生産緑地に係る税制措置

特定生産緑地に係る税制措置については、平成30年度税制改正により、以下のとおり措置されることとなりました。

(1) 固定資産税・都市計画税

特定生産緑地として指定された生産緑地について、農地評価・農地課税を適用する。申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったもの、特定生産緑地の指定が解除されたものについては、三大都市圏特定市では、宅地並み評価・宅地並み課税を適用する。

ただし、三大都市圏特定市では急激な税負担の増加を防ぐ観点から、激変緩和措置*を適用する。

* 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

(2) 相続税・贈与税・不動産取得税

特定生産緑地として指定された生産緑地について納税猶予を適用する。

三大都市圏特定市における生産緑地のうち、申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったものについては、既に納税猶予を受けている場合、次の相続までの期間は猶予が継続するが、次の相続以降は猶予を適用しない。

第4 都市計画法及び建築基準法の一部改正

1. 田園住居地域の創設

(都市計画法第8条、第9条及び第52条並びに
建築基準法第48条及び別表第2関係)

都市計画法（昭和43年法律第100号）において、用途地域は土地利用規制の根本をなすものとして、市街地の大まかな土地利用の方向性を12種類の典型的な地域として示し、市街地の類型に応じた建築規制を行っているところですが、今般、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的に、新たな用途地域として田園住居地域を創設しました。本制度は、用途地域にはじめて農地を位置付け、住宅と農地とが共存するエリアを望ましい市街地像として新たに示したものです。

また、農地を都市の緑空間として評価し、保全する観点から、本用途地域内の農地における建築等に関する許可制度を創設し、市町村長が許可しなければならない類型を一定規模（300平方メートル（都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条の6））未満の開発等に限定しました。

さらに、本用途地域内では、低層住居専用地域内に建築可能な建築物に加えて、農業に必要な倉庫や農産物直売所等の建築を可能とすることとしました。

このため、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある場合、例えば、第一種低層住居専用地域等において戸建て住宅と一定量の農地が調和しており、住と農が一体となった環境を将来にわたって保全する機運が醸成されている地域や、高齢化や空き家等の増加により、住と農の調和したゆとりある住宅地の形成が求められている地域等について、用途地域の積極的な見直しを行い、田園住居地域の指定を推進していただきますようお願いいたします。

2. 田園住居地域内の農地における建築等の規制について

(都市計画法第52条関係)

田園住居地域内の農地の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する廃棄物（以下「廃棄物」という。）若しくは資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第4項に規定する再生資源（以下「再生資源」という。）の堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならないこととしました。

また、以下の行為について当該許可の申請があった場合においては、市町村長は、その許可をしなければならないこととしました。

- (1) 土地の形質の変更でその規模が300平方メートル未満のもの
- (2) 建築物の建築又は工作物の建設で以下のいずれかに該当するもの
 - ① (1)により土地の形質の変更が行われた土地の区域内において行う建築物の建築又は工作物の建設
 - ② 建築物又は工作物でその敷地の規模が300平方メートル未満のもの
の建築又は建設
- (3) 土石、廃棄物又は再生資源の堆積で当該堆積を行う土地の規模が300平方メートル未満のもの

3. 田園住居地域内の建築物の制限について

(建築基準法第48条及び別表第2関係)

田園住居地域内においては、以下の(1)から(5)までのとおり、低層住居専用地域内に建築することができる建築物に加え、農産物の生産等に供する建築物、農業の生産資材の貯蔵に供する建築物等の農業関連の施設を建築することができることとしました。

- (1) 低層住居専用地域内に建築することができるもの（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ち）項第1号、第5号）
- (2) 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（著しい騒音を発生するものを除く。）（建築基準法別表第2（ち）項第2号、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130の条9の3）
- (3) 農業の生産資材の貯蔵に供するもの（建築基準法別表第2（ち）項第3号）
- (4) 田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗及び当該農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店等で当該用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）（建築基準法別表第2（ち）項第4号、建築基準法施行令第130条の9の4）
- (5) (1)から(4)の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）

4. 田園住居地域内の農地に係る税制措置

田園住居地域内の農地に係る税制措置については、平成30年度税制改正により、以下のとおり措置されることとなりました。

(1) 固定資産税・都市計画税

田園住居地域内の市街化区域農地について、300平方メートルを超える部分に係る土地の価額について類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額の2分の1とする減価補正を行う評価を適用する（平成31年度より適用）。

(2) 相続税・贈与税・不動産取得税

三大都市圏特定市における田園住居地域内の市街化区域農地について、納税猶予を適用する。

三大都市圏特定市以外の都市における田園住居地域内の農地については、他の用途地域内の農地と同様、納税猶予を適用する。