令和８年度 第１回
茨木市都市計画審議会

参考資料1

生産緑地制度について

令和８年11月11日

次なる
茨木へ。

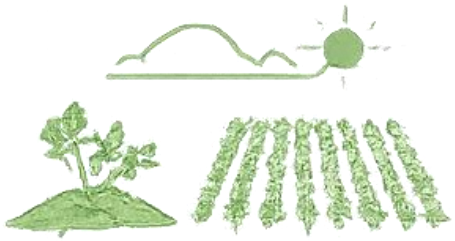
茨木には、次がある。

目次

１　生産緑地とは
２　生産緑地の指定と解除
３　生産緑地と税制
４　生産緑地の現状



Ⅰ　生産緑地とは



生産緑地とは

市街地における良好な生活環境の確保や災害の防止、また、将来の公共施設等の整備に供する土地を確保するため、市街化区域内の一段の農地等を生産緑地地区に指定しています。

■指定要件

①公害または災害の防止、農林漁業と調和した良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること

②一団の農地（300㎡以上※）を形成していること

③用排水その他の状況を勘案して、農業等の継続が可能な条件を備えていること

※平成30年３月に条例を制定し、法所定の面積要件を緩和しています（500㎡⇒300㎡）

生産緑地とは

■指定効果

①農地等としての管理が義務付け

生産緑地法第８条第１項により、建築物その他の工作物の新築・改築・増築や宅地の造成等を行うことが制限されます。

②固定資産税等の負担が軽減

一般の市街化区域内の農地と比較し、生産緑地は固定資税・都市計画税の負担が大幅に軽減されます。

③相続税の納税猶予制度の適用が可能

相続人が引き続き農業を営む場合は、納付すべき相続税のうち一定額を超える部分について、納付が猶予される制度の適用が可能となります。

生産緑地法改正について

平成27年（2015年）に施行された都市農業振興基本法に基づき、平成28年（2016年）に閣議決定された都市農業振興基本計画により、都市農地は「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置付けが転換され、保全強化が始まった。

2022年問題の対策として、生産緑地の保全を強く意識した生産緑地法の改正が平成29年（2017年）に行われた。

同年6月には、都市農地の貸借の円滑化に関する法律も成立した。

特定生産緑地とは

■「特定生産緑地制度」の創設（平成30年（2018年）４月）

・指定後30年経過した生産緑地は、所有者等の意向を基に、特定生産緑地として指定することができる。

※このタイミングで特定生産緑地への移行を選ばなかった場合、以降特定生産緑地への指定は原則不可

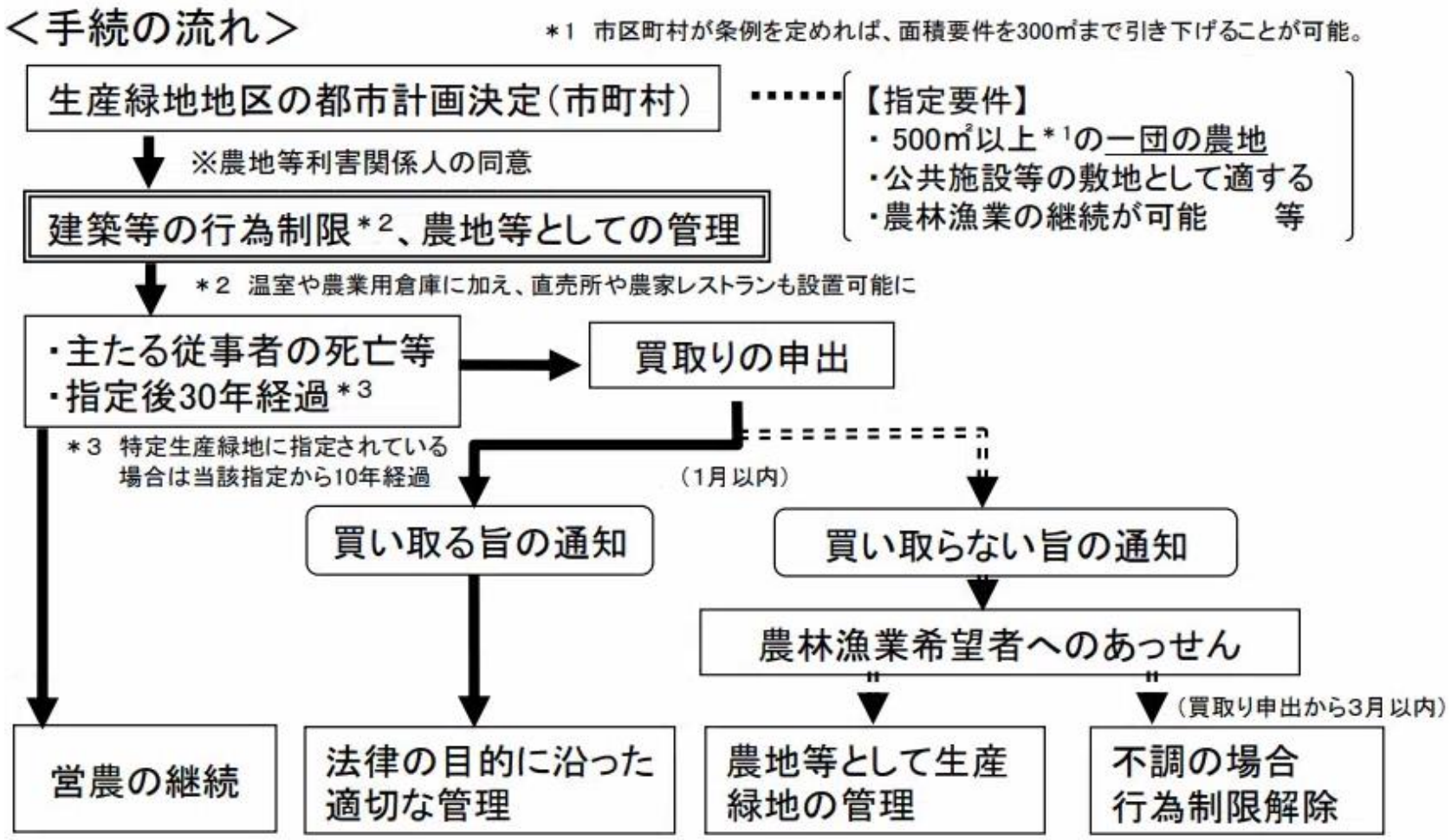
・指定された場合、買取り申出ができる時期は「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から10年延期される。

・10年経過後は改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長が可能。

２　生産緑地の指定と解除



生産緑地の指定と解除


＜手続の流れ＞
＊1　市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能。
生産緑地地区の都市計画決定（市町村）
【指定要件】
・500㎡以上＊1の一団の農地
・公共施設等の敷地として適する
・農林漁業の継続が可能　　等
※農地等利害関係人の同意
建築等の行為制限＊2、農地等としての管理
＊2　温室や農業用倉庫に加え、直売所や農家レストランも設置可能に
・主たる従事者の死亡等
・指定後30年経過＊3
買取りの申出
＊3　特定生産緑地に指定されている場合は当該指定から10年経過
（1月以内）
買い取る旨の通知
買い取らない旨の通知
農林漁業希望者へのあっせん
（買取り申出から3月以内）
営農の継続
法律の目的に沿った適切な管理
農地等として生産緑地の管理
不調の場合行為制限解除

生産緑地の指定

指定の流れ

指定希望申出書 指定同意書の提出	所有者⇒市
⇩	
審査（書類確認、指定基準への適合等）	市
⇩	
都市計画変更	市
⇩	
生産緑地の指定の通知	市⇒所有者

審査内容
①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。
②一団の農地を形成するもの。
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。
等
生産緑地法や市条例等を踏まえた指定要件への適合の有無を判断する。

７月３１日までに受付分について、年内指定に向けた手続きを行う。
※それ以降の受付分は、翌年以降の指定となる。

生産緑地の指定

■生産緑地に指定された場合

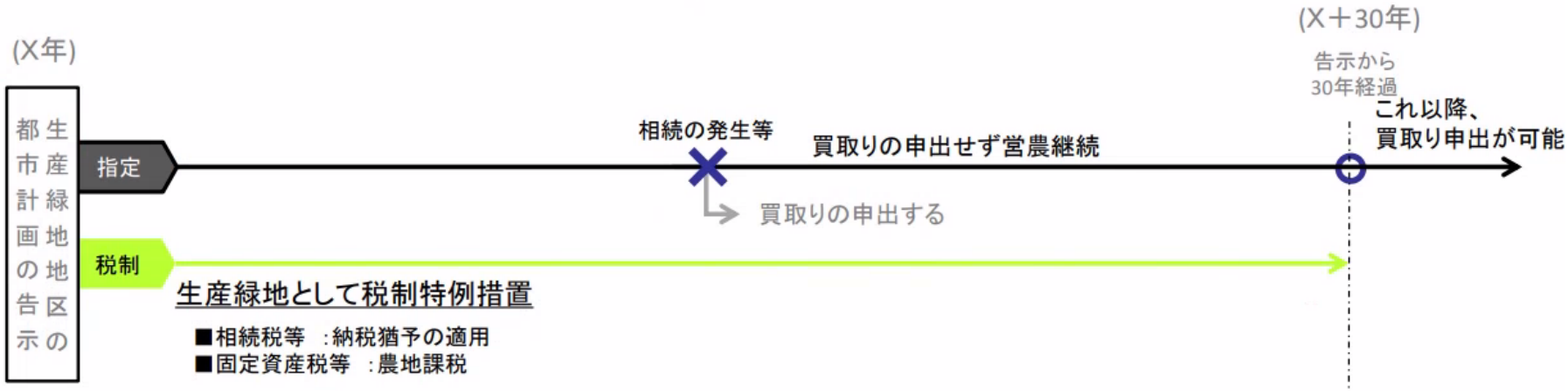
・買取り申出ができる時期は「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」となる。

・30年の間に、主たる従事者の死亡・身体故障が生じた場合には、生産緑地の所有者は市町村に対して買取り申出することが可能となる。

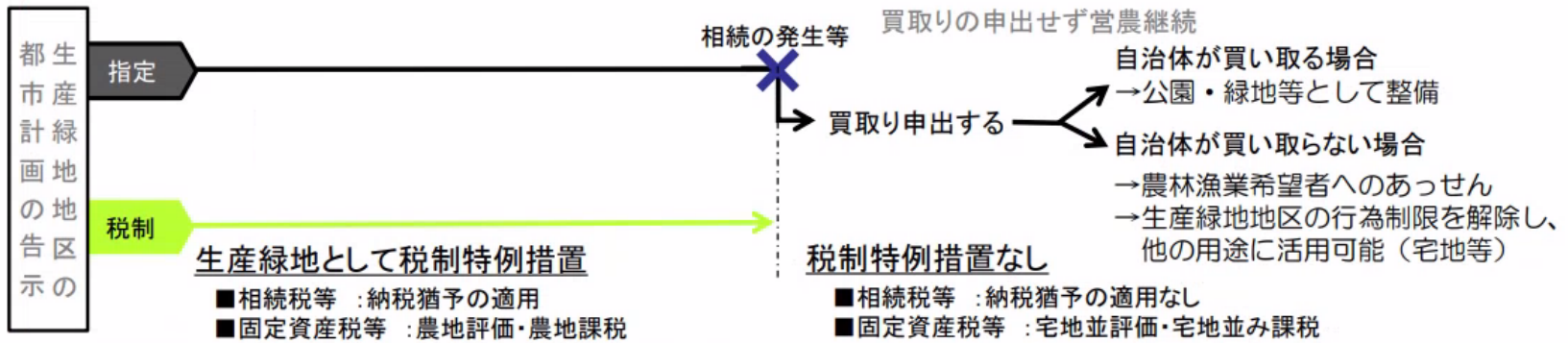
生産緑地の指定

■生産緑地指定後のイメージ

指定から30年の間に相続が生じても営農を継続する場合

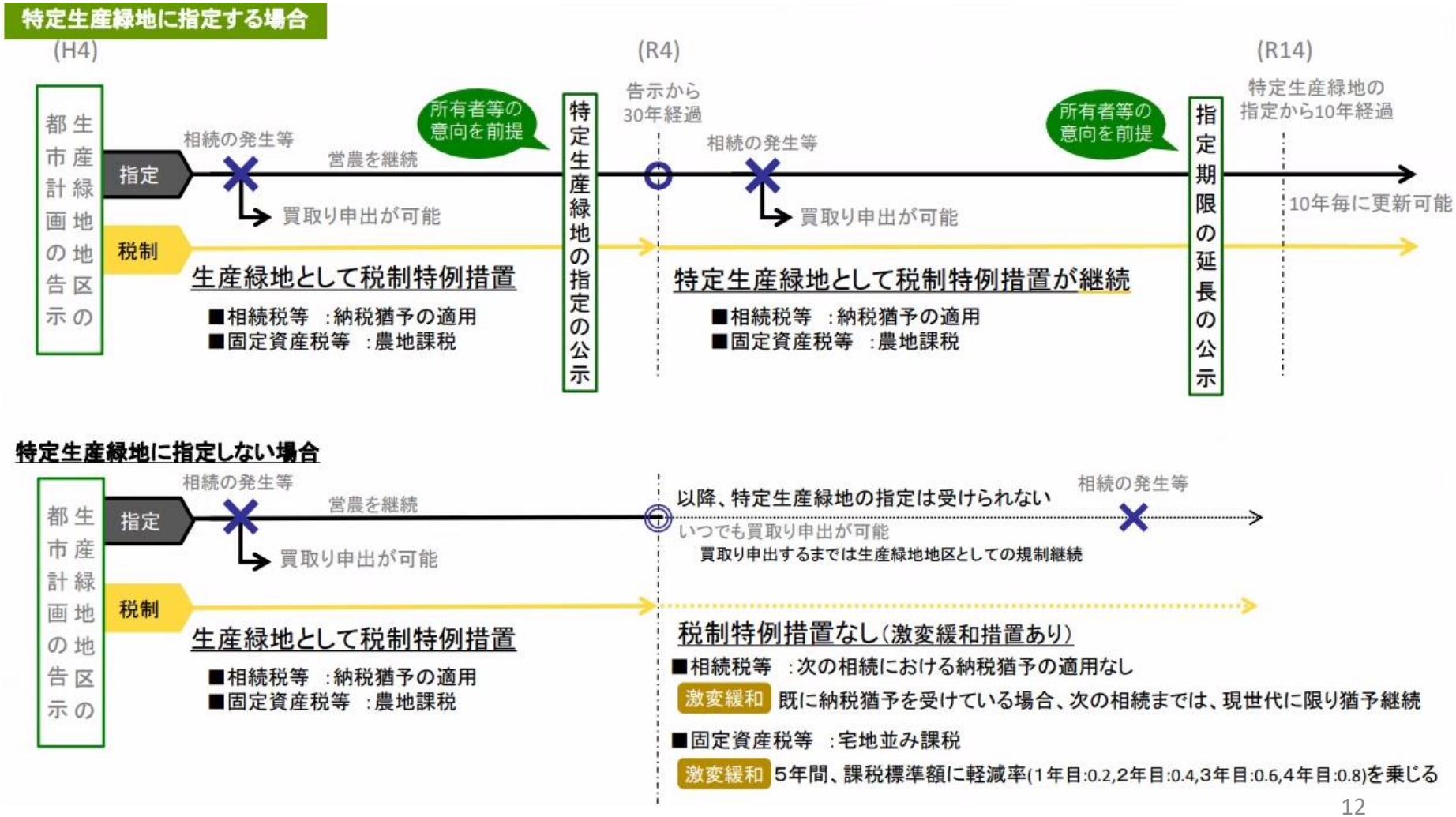


指定から30年の間に相続が生じ、買取り申出する場合



特定生産緑地の指定

■特定生産緑地指定後のイメージ



生産緑地の指定解除

買取り申出の流れ

買取り申出書の提出	所有者⇒市
審査（書類確認等）	市
受付通知の発送	市⇒所有者
買い取る/買い取らない旨の通知	市⇒所有者

買い取る

関係課等にて調整・手続き

買い取らない

市が買い取らず、
斡旋も成立しなかった場合

行為制限の解除	
都市計画変更	市
生産緑地の変更・廃止の通知	市⇒所有者

生産緑地の指定解除

■生産緑地の指定解除する場合

・買取り申出の申請ができるのは所有者のみ。

■買取り申出の手続きができる理由

・指定後30年（特定は10年）が経過

・主たる従事者が死亡した

・主たる従事者が故障した

生産緑地の指定解除

■市で買い取る場合

・買取りは時価となる。

■市で買い取らない場合

・農業従事者へのあっせんを行う。

・受付日から起算して３か月以内に所有権の移転が行われなかった場合、行為制限の解除となる。

生産緑地の指定解除

■故障について

・生産緑地法第10条第2項において、

「農林漁業に従事することを不可能にさせる故障として国土交通省令で定めるものを有するに至つたとき」とされている。

・生産緑地法施行規則第5条で例示列挙されているものは「両眼の失明、精神の著しい障害、神経系統の機能の著しい障害」など。

生産緑地の指定解除

■故障について

・故障又は1年以上の入院、その他に該当する旨を確認できる書類の提出が必要。

例）医師の診断書

　　老人ホームへの入所を証明する書類　等

一団の農地と道連れ廃止について

■一団の農地

・同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合に、一団の農地等とみなして指定可能とする。

■道連れ廃止

・複数筆で構成される一団の生産緑地のうちの一部が指定解除を行い、残された生産緑地が指定要件を満たさなくなった場合、営農意欲に関わらず指定解除となる。

一団の農地と道連れ廃止について

■法改正による道連れ廃止の防止

①-1面積要件の緩和

面積要件を条例で300㎡まで引き下げが可能となった。

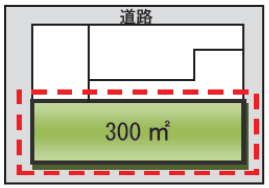
茨木市では平成30年に面積要件を300㎡以上までに引き下げる条例を制定。

①-2一団性要件の運用改善

同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定可能となった。

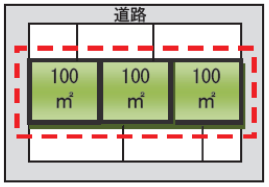
一団の農地と道連れ廃止について

★ 制度改正によって新たに生産緑地地区に指定可能となる農地（一例）★



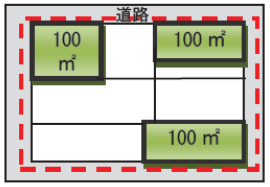
①一筆300㎡以上の農地が上図のように存在している場合。

面積要件を満たすため指定可能。



②農地が上図のように隣接している場合。

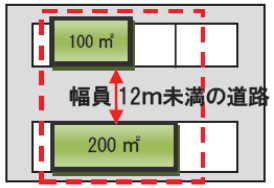
合計面積が300㎡以上の場合、一団の農地として指定可能。



③同一の街区内で農地が上図のように存在している場合。

合計面積が300㎡以上の場合、一団の農地として指定可能。

※ただし、個々の農地は100㎡を下限とする。

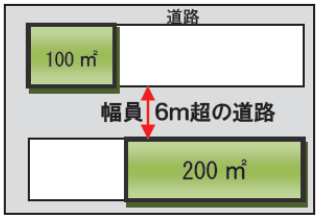


④隣接する街区間で農地が上図のように互いに面している場合。

合計面積が300㎡以上の場合、一団の農地として指定可能。

※ただし、個々の農地は100㎡を下限とする。
※幅員12m以上の幹線道路にまたがる街区を除く。

注 ： 一団の農地として認められない農地(一例)



隣接する街区間で農地が左図のように存在している場合。

互いに面しておらず、一体として緑地機能を果たすと認められないため、指定不可。

３　生産緑地と税制



生産緑地と税制

■固定資産税の課税について

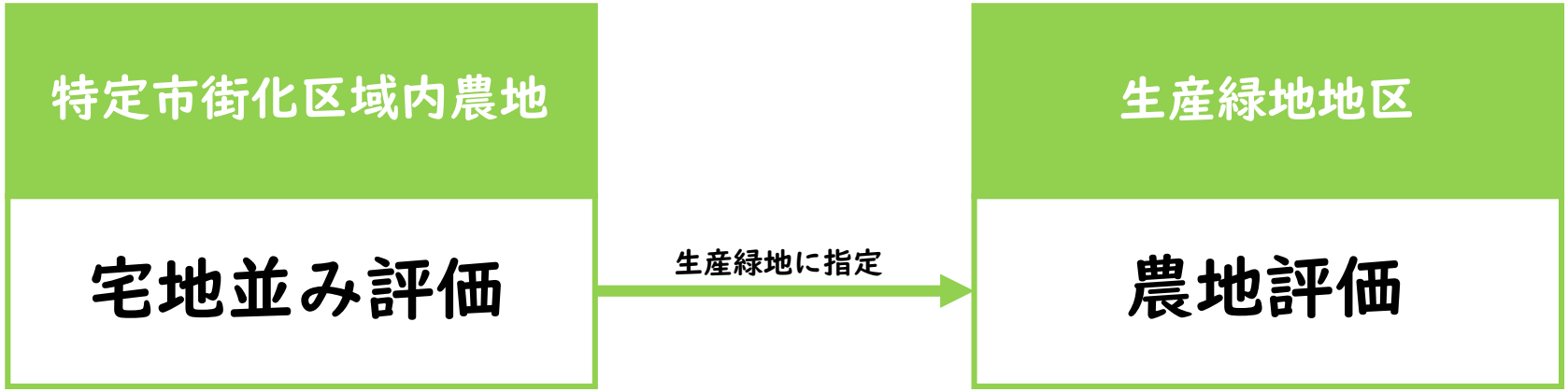
・農地に対する固定資産税は市街化区域・生産緑地地区・三大都市圏特定市に所在するか否かで一般農地・生産緑地地区農地・一般市街化区域農地・特定市街化区域農地に区分され、評価及び課税方法が変わる。

・生産緑地指定後30年が経過し、特定生産緑地へと指定をしなかった場合は５年間の激変緩和措置期間を経て、宅地並み評価へと変化する。

生産緑地と税制

■固定資産税の課税について

・三大都市圏特定市内の特定市街化区域農地は宅地並み評価であるが、生産緑地地区に指定されている場合は農地評価となる。



生産緑地と税制

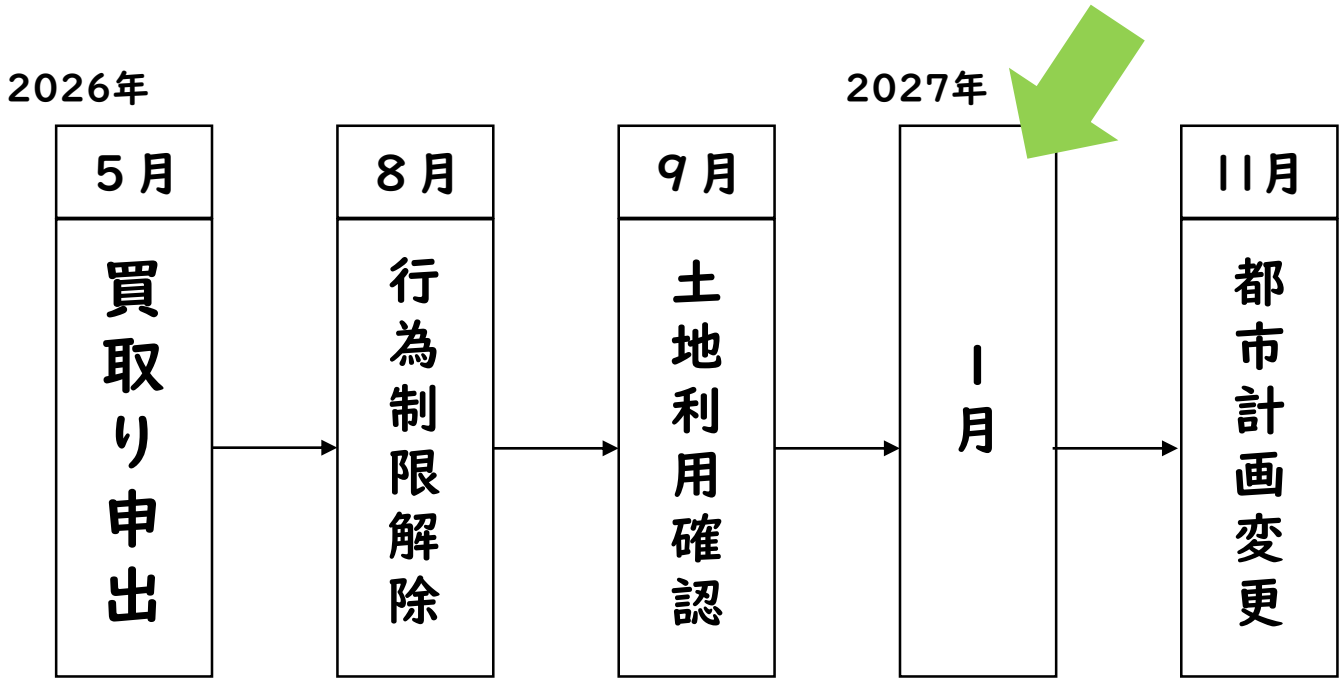
■指定解除後の税制

固定資産税が宅地並み評価に変わるのは
原則、都市計画変更がされてからとなり
都市計画変更後の翌1月から。

生産緑地と税制

■ケース①

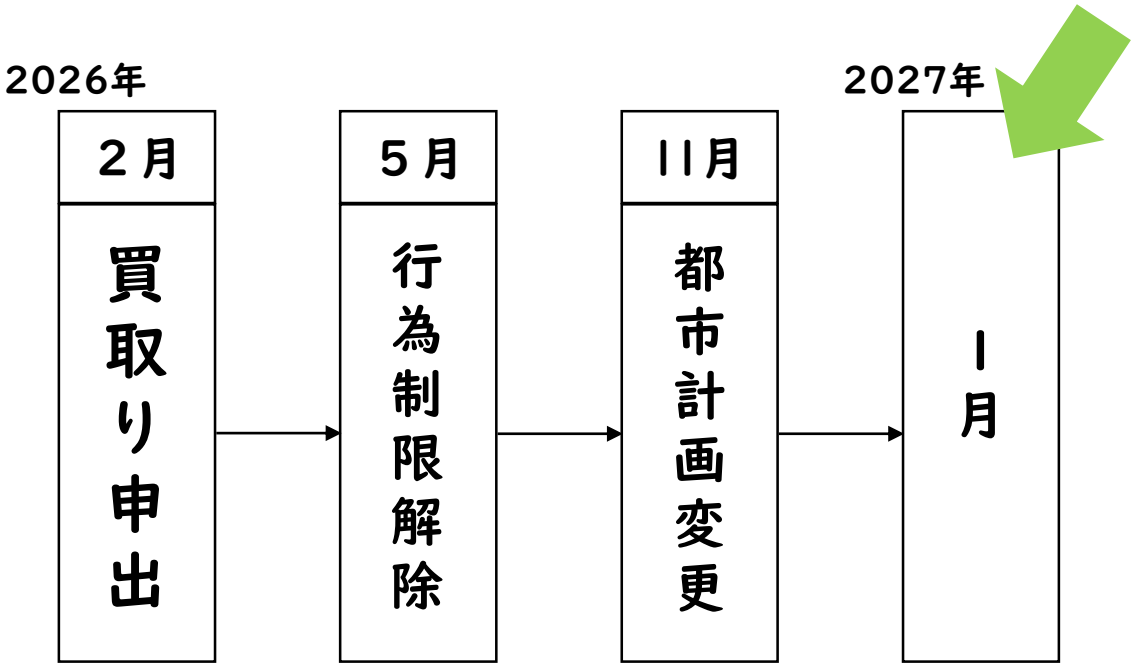
都市計画変更を待たずに土地利用が確認された場合



生産緑地と税制

■ケース②

都市計画変更が先に行われた場合



生産緑地と税制

■相続税の納税猶予について

・相続税の納税猶予制度は三大都市圏の特定市の市街化区域の場合、生産緑地に指定されていると利用することができる。

■贈与税の納税猶予について

・贈与税の納税猶予制度は三大都市圏特定市の場合、生産緑地に指定されている場合は利用することができる。

生産緑地と税制

区分	三大都市圏特定市※1の市街化区域内農地			一般市町村の市街化区域内農地	一般農地
	生産緑地以外	生産緑地		生産緑地以外	
		30年経過後 非特定生産緑地	30年まで 又は 特定生産緑地		
固定資産税の課税	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 宅地並み課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 宅地並み課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 ・5年間激変緩和措置	農地評価 ・売買事例価格による評価 農地課税 ・課税額=評価額×1.4 % ・前年度比10%増までに抑制	宅地並み評価 ・宅地評価額－造成費相当額 農地に準じた課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4 % ・前年度比10%増までに抑制 （宅地並み評価まで上昇）	農地評価 ・売買事例価格による評価 農地課税 ・課税額=評価額×1.4 % ・前年度比10%増までに抑制
相続税の納税猶予	納税猶予なし	納税猶予なし 現世代の納税猶予のみ終身営農で免除 （現世代に限り、貸借※2でも納税猶予継続）	納税猶予あり 終身営農で免除 貸借※2でも納税猶予継続	納税猶予あり ２０年営農で免除	納税猶予あり 終身営農で免除 （Ｈ２１改正前は２０年） 貸借（農業経営基盤強化促進法）でも、納税猶予継続
都市計画制限	特になし	買取り申出可能 建築制限あり	30年（特定：10年） 建築制限あり	特になし	市街化調整区域内は開発許可
農地転用の制限	原則自由（届出制）				原則不自由（許可制） 一定の場合、賃貸借可能

※1　三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。ただし、相続税は平成3年1月1日時点で特定市であった区域以外は一般市町村として扱われる。

※2　都市農地の貸借の円滑化に関する法律、特定農地貸し付けに関する農地法等の特例に関する法律に基づく貸借に限る。

4　生産緑地の現状



茨木市の生産緑地の分布

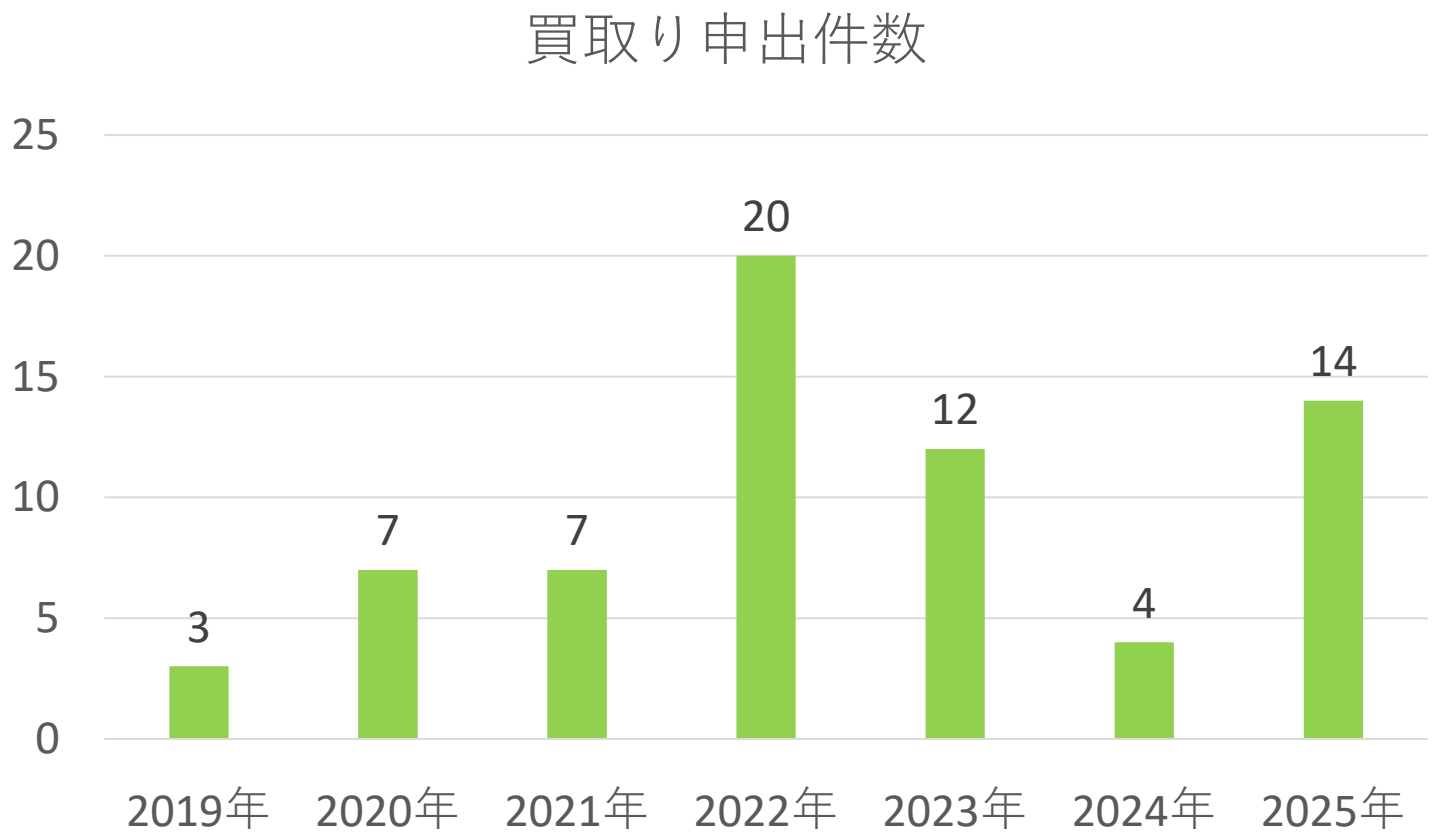
■茨木市の現状

30年経過	579筆	特定生産緑地	537筆
		非特定生産緑地	42筆
30年未経過	88筆		
合計	667筆		

令和8年4月時点

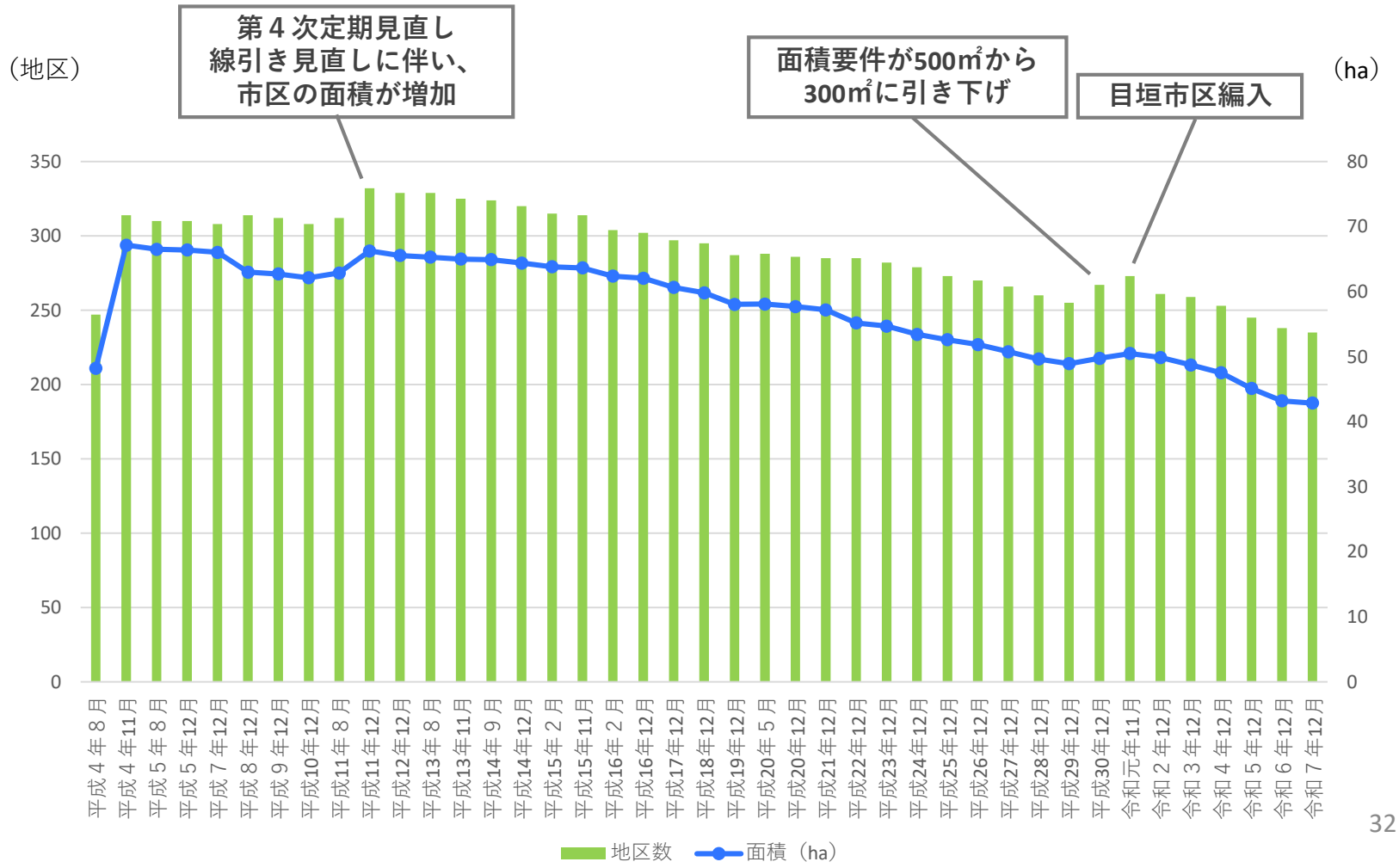
茨木市の生産緑地の分布

■茨木市の現状

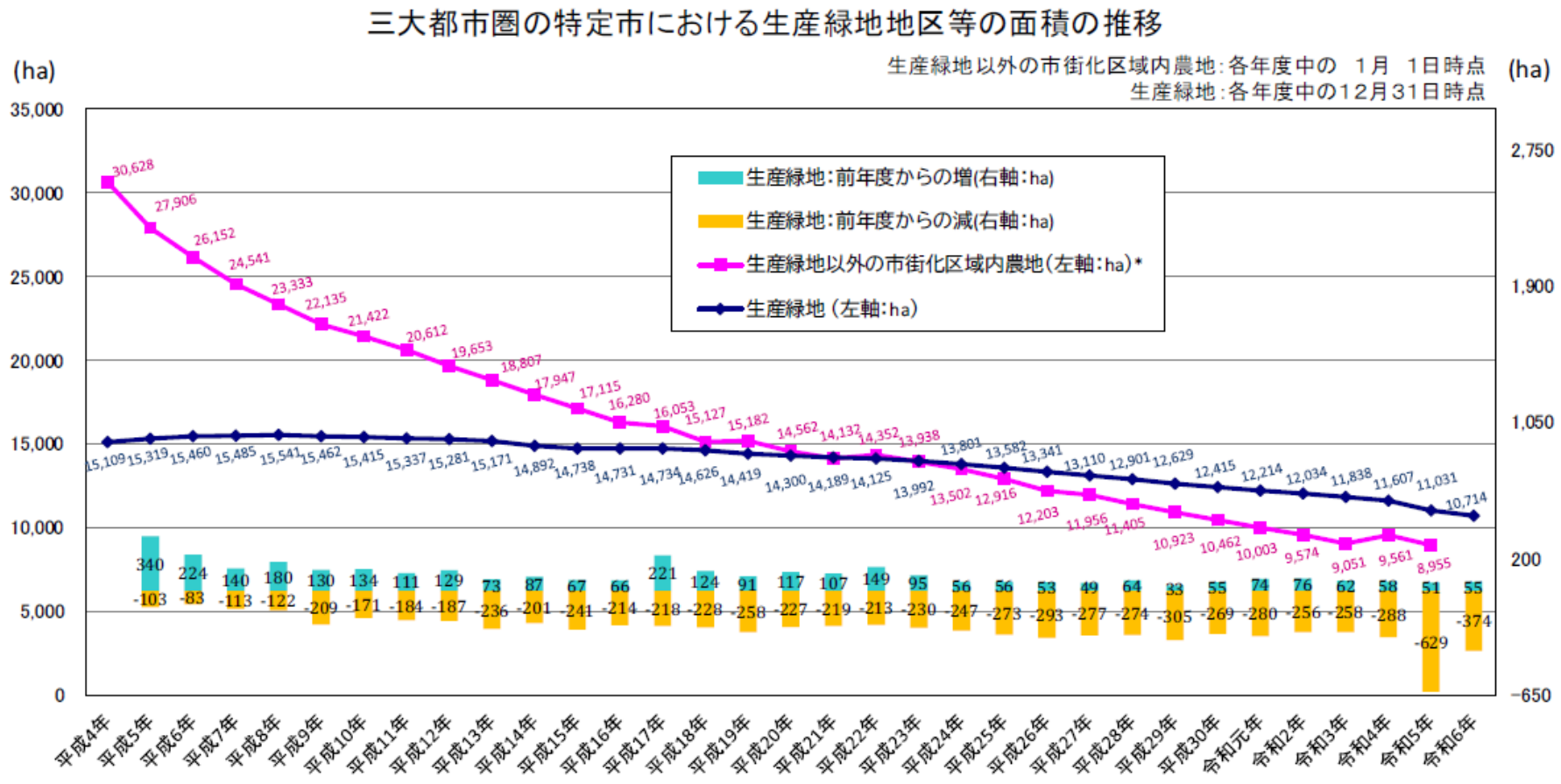


茨木市の生産緑地の推移

■茨木市の現状



生産緑地と市街化区域内農地の面積推移



出典　生産緑地以外の市街化区域内農地：総務省「固定資産の価格等の概要調書」
生産緑地　：国土交通省調べ

＊ 令和4年度以降の「生産緑地以外の市街化区域内農地」には、指定後30年を経過した生産緑地地区の区域内の生産緑地のうち、特定生産緑地に指定されなかったものが含まれる。