

生産緑地地区の指定について

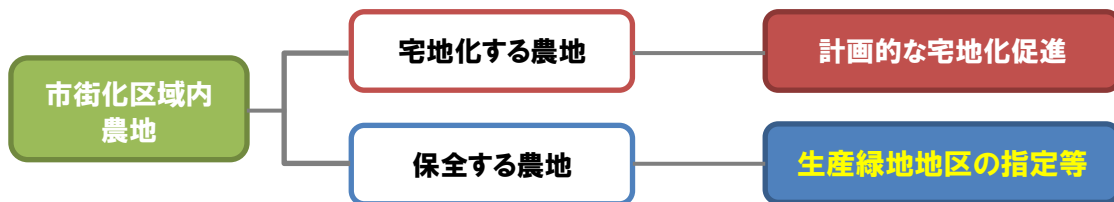
令和8年7月 島本町

生産緑地地区とは

生産緑地地区とは、市街化区域内にある農地の生産活動により生み出される緑地機能に着目して、公害や災害等の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度です。

市街化区域内農地の都市計画上の位置付け

市街化区域内農地については、宅地化するものと保全するものに区分ができます。この区分は都市内の土地利用計画を定める都市計画によって行うこととなり、**保全するものを生産緑地地区として指定することになります。**



生産緑地地区指定の要件

生産緑地地区は、現に農業が営まれていることなど、次ページの1から5に掲げる要件を満たす一団の農地等について、土地所有者の申出をもとに、町が都市計画の手続きを経て指定します。生産緑地地区の指定には、当該農地の所有者及び関係権利者※1 全員の同意が必要です。

※1 関係権利者とは

- ・所有権を有する者
- ・対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権を有する者
- ・登記した永小作権、先取特権、質権、抵当権を有する者
- ・上記3つに掲げる権利に関する仮登記、差押えの登記名義人
- ・その農地等に関する買戻し特約の登記の登記名義人

※市民農園については、農業委員会の手続きを得たものなど、主たる農業従事者が明確であると判断された場合に指定できます。

指定の要件(つづき)

1 現在、農業を目的に供されていること

耕作の目的に供されている土地（自己保全も含む）であること。ただし、農地転用の届出がなされている土地（農業を営むために必要な施設等の設置を目的とする場合は除く）は、指定することができません。

2 災害等の防止や良好な生活環境の確保に相当の効果があること

見通しがきかない塀で囲まれている土地や、適正に農地として管理されていない土地は指定できません。

3 公共施設の敷地として適していること

将来、公園や緑地等の公共・公益性の高い施設に活用できる土地であること。ただし、公共施設の予定地として決めるものではありません。

4 一団の農地の面積が 300 ㎡(3 アールまたは 3 畝)以上であること

一団とは、一体的な地形としてまとまりがある状態をいい、農地に道路や水路が介在している場合でも、施設や農地の状況から実質的に一体性が保たれていると認められるものについては、一団の農地として認められます。

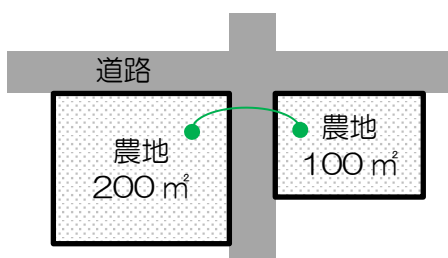
また、他の所有者の農地と合わせて 300 ㎡以上であれば一団の農地として認められます。



生産緑地地区指定することができます。一部（300 ㎡以上）だけでも指定できます。



隣接した農地であれば、所有者が異なる農地も一団のものの区域と見なして指定できます（概ね6m以下の道路などで分断されていても一団のものとして見なします）。



同一または隣接する街区内の農地とあわせて一体的なまとまりを有していると判断できた農地は、一団のものの区域と見なすことができます（1つの農地の面積は概ね100 ㎡以上必要）。

5 農業の継続が可能であること

営農の継続に必要な水路等があるなど、農業の継続が可能と認められることが必要です。

生産緑地地区に指定されると

受けられる措置(メリット)

都市内で安心して農業が継続できます

- ① 市街化区域内で農地としての土地利用が都市計画上明確に位置付けられることになります。
- ② 固定資産税・都市計画税については、市街化調整区域同様の一般農地扱いとなり、農地評価及び農地課税になります。
- ③ 相続税や贈与税、不動産取得税については、生産緑地地区の指定により終身自作で納税免除となります。ただし、平成30年9月1日以前に納税猶予制度が適用されている方への既存の納税猶予適用農地については、引き続きすべて自作する場合、引き続き20年継続免除となります。また、農地を貸し付けることも可能ですが、この場合、適用農地はすべて終身利用する必要があります。
- ④ 所得税について、生産緑地地区内の農地等が地方公共団体等により買収される場合には、譲渡所得に関して1,500万円の特別控除の適用を受けられます。

制限される措置(デメリット)

農地として管理することが義務付けられ農地以外の利用ができません

- ① 生産緑地地区内では、原則として、建物や宅地造成等はできなくなります。ただし、次に掲げる施設で農業を営むために必要な施設の設置または管理のための行為で、生活環境の悪化をもたらすおそれがないと認められるものについては、町長の許可を受けて行うことができます。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">(1) 農産物の生産または集荷の用に供する施設（ビニールハウス、温室、育種苗施設、集荷施設等）(2) 農業の生産資源材の貯蔵または保管の用に供する施設（種苗貯蔵施設、農機具収納施設等）(3) 農産物の処理または貯蔵に必要な共同利用施設（選果場、ライスセンター等）(4) 農業に従事する者の休憩施設（農作業の準備、休養に必要なあずまや、休憩場等）(5) 体験農園のために必要な一定の施設（管理事務所、管理用具置場、駐車場等）(6) 当該生産緑地地区及びその周辺地域において生産された農作物等を主たる原材料にして使用し、ジャム等を製造または加工する施設(7) 当該生産緑地地区及びその周辺地域において生産された農作物等や上記(6)で製造または加工した商品を販売する直売所など(8) 当該生産緑地地区及びその周辺地域において生産された農作物等を主たる材料として調理して提供する食堂、レストラン |
|--|

- ② ①に違反して建てられた建築物については、町長から原状回復を命ぜられる場合があります。

【罰則規定】

- ①に違反した場合、6か月以下の拘禁刑または30万円以下の罰金、②に違反した場合、1年以下の拘禁刑または50万円以下の罰金に処されます。

生産緑地地区の買取と指定解除

買取申出をすることができる場合

原則として、生産緑地地区の指定は解除できません。しかし、生産緑地地区に指定された農地について、次のいずれかに該当する事情等により、営農の継続が困難または不可能となった場合は、生産緑地地区の土地の所有者は、町長に対して当該農地の買取を申し出ることができます。

生産緑地地区に指定されてから 30 年を経過したとき

農業の主たる従事者が死亡したとき

農業の主たる従事者が農業に従事することを不可能にさせる故障があったとき※¹

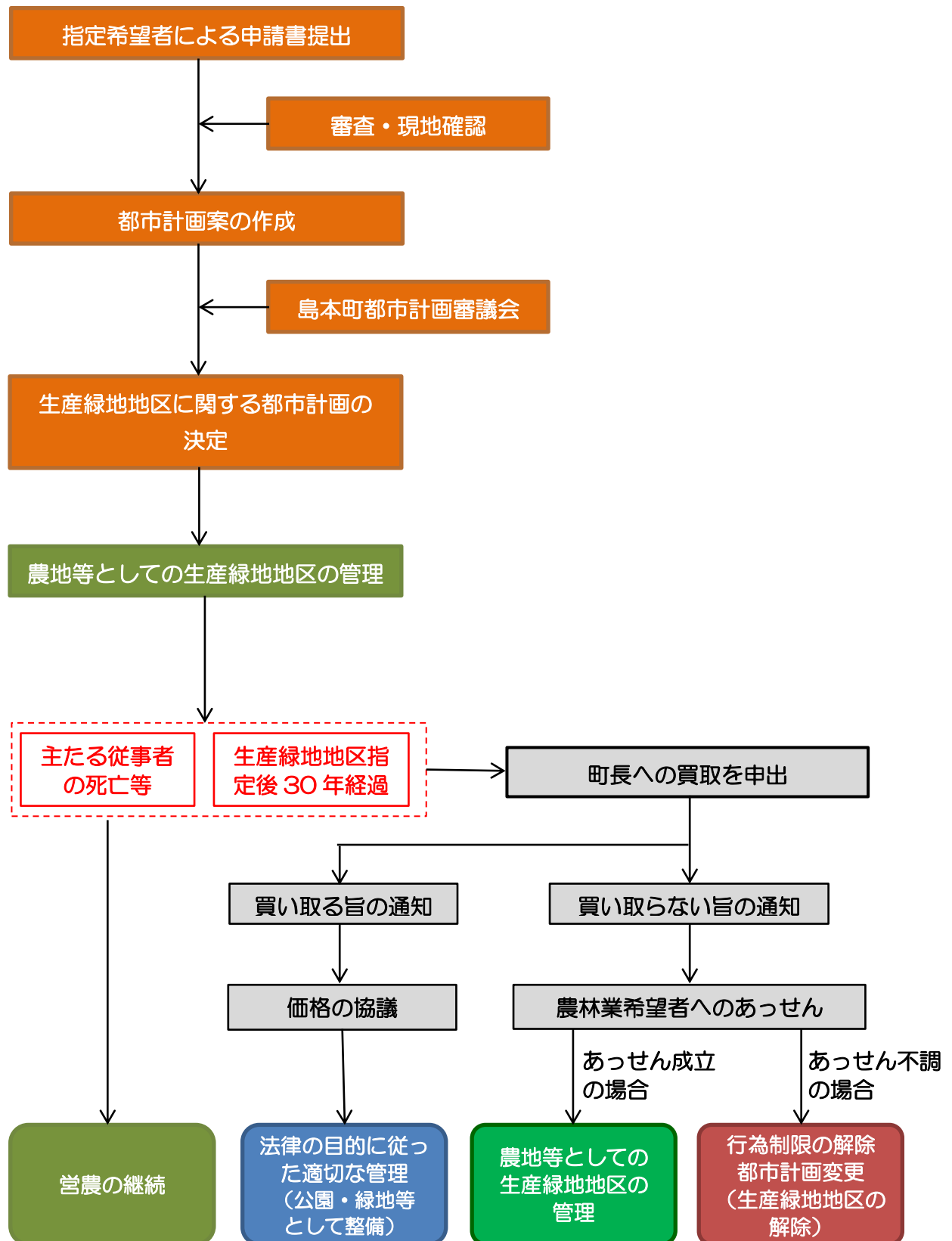
※¹ 農業に従事することを不可能にさせる故障

農業に従事することを不可能にさせる故障とは、以下のものを指し、医師の診断書及び本人との面談等により故障の状態を総合的に判断します。

- ① 両眼の失明
- ② 精神の著しい障害
- ③ 神経系統の機能の著しい障害
- ④ 胸腹部臓器の機能の著しい障害
- ⑤ 上肢もしくは下肢の全部もしくは一部の喪失またはその機能の著しい障害
- ⑥ 両手の手指もしくは両足の足指の全部もしくは一部の喪失またはその機能の著しい障害
- ⑦ ①から⑥までに掲げる障害に準ずる障害
- ⑧ 1 年以上の期間を要する入院その他の事由により農業に従事することができなくなる故障として町長が認定したもの

申出に対し、町が買い取らない場合には、生産緑地地区の指定が解除されます。

生産緑地地区の指定と買取申出の流れ



特定生産緑地制度を使えば、買取申出ができる時期を10年延長できます

生産緑地地区の指定から30年が経過する日に先立ち、所有者等からの申出により特定生産緑地地区に指定されると、買取申出できる期間が10年延長されます。10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができます。

生産緑地地区指定の申出

生産緑地地区の指定を希望される方は、申出期間内にお申し出ください

ご提出いただくもの

- 1 生産緑地地区指定申請書（第1号様式）
- 2 生産緑地地区指定同意書（第2号様式）
- 3 生産緑地地区指定申請農地等明細書（第3号様式）
- 4 生産緑地地区指定申請農地営農概要書（第4号様式）

添付書類

- 1 土地登記簿謄本
- 2 公図の写し
- 3 位置図
- 4 現況の写真
- 5 相続関係説明図（相続人が申請をする際、農地の相続登記が済んでいない場合）
- 6 印鑑登録証明書

上記書類を都市計画課に提出してください。

● 申出期間

申請受付期間は、令和8年9月10日（木）から令和8年10月9日（金）まで（土日・祝日を除く）の開庁時間中（9:00～17:00）です。

生産緑地地区に関するお問い合わせ

〒618-8570 大阪府三島郡島本町桜井二丁目1番1号

島本町役場 都市創造部 都市計画課

電話：075-962-0360 ファックス：075-961-6298