生産緑地って なぁに？

～大切な農地を 次代につなげる制度です‼～

大阪府島本町　資料

2026. 9.17（一社）全国農業会議所

1

固定資産税も相続税も、
その土地利用による収益に関係なく「評価」という、土地の価値に税金が掛かってきます。

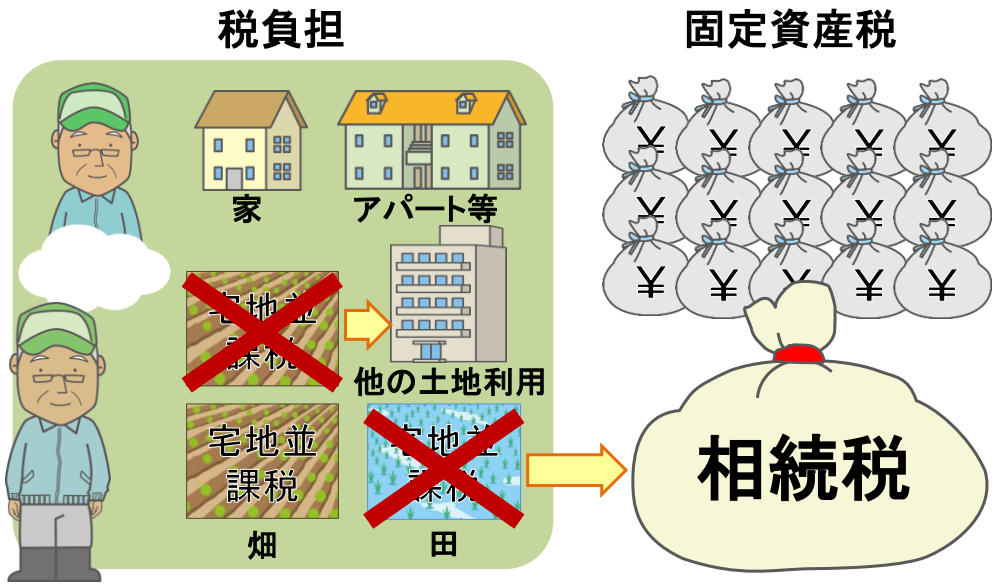
特に市街化区域の農地は宅地に見なした税金が掛かってくるので、農業収入から見ると極めて高い税額となります。

市街化調整区域等の相続税評価は固定資産税評価の何十倍、地域によっては百倍を超える場合も‼



2

無いお金を作る選択 ～ 自由な土地利用を優先して



3

このように、「生産緑地に指定しない」ということは、

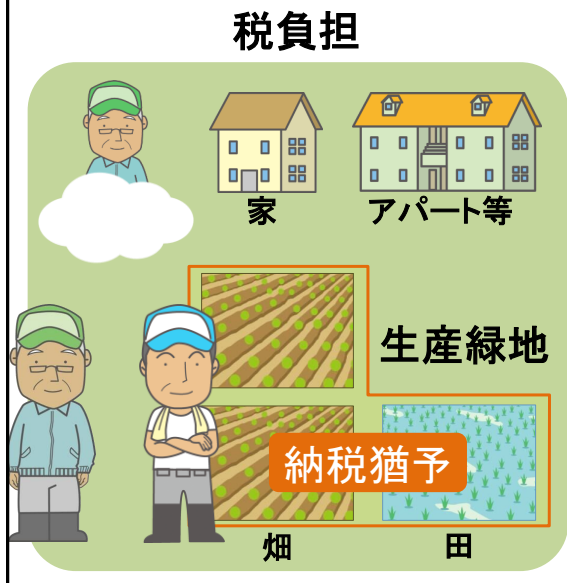
高額な固定資産税の
「負担が続く」ということです。

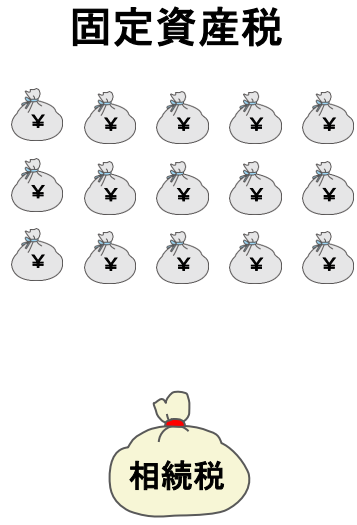
その負担を補うために不動産等の土地利用で収入を得るとそれが更に相続税の負担へとつながってしまう、ということもあります。



4

無いお金は払わない選択 ～ 土地利用の制限はあるけれど





5

農地等を生産緑地に指定することで、
固定資産税が農地の課税となります‼

さらに相続税納税猶予の適用で
農地を継承することができます‼

また、平成30年からは
生産緑地の貸借が
納税猶予制度の対象となり、

次の世代に農地を引き継ぎ
易くなりました‼



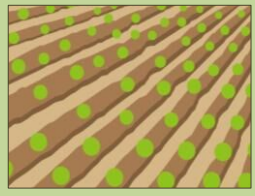
6

バランスの良い土地利用が財産を残す!!

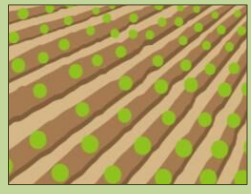




家



畑



生活を支える
ための土地利用





田

労働力が必要な農地

7

農地を活かした
農業経営の継続と、

生活を維持するために
必要な土地利用。

先祖から預かった農地を
継承するには、
産業としての農業と、
安定的な収入確保との、
バランスが大切です!!



8

人口の減少や経済状況の変化、
働き方改革などが急速に進むなか、
農業以外の土地利用も、今後
大きく変化すると予想されます‼

先祖から受継がれてきた
農地を守るために、
また、次の世代に負担を
強いることのないように、



9

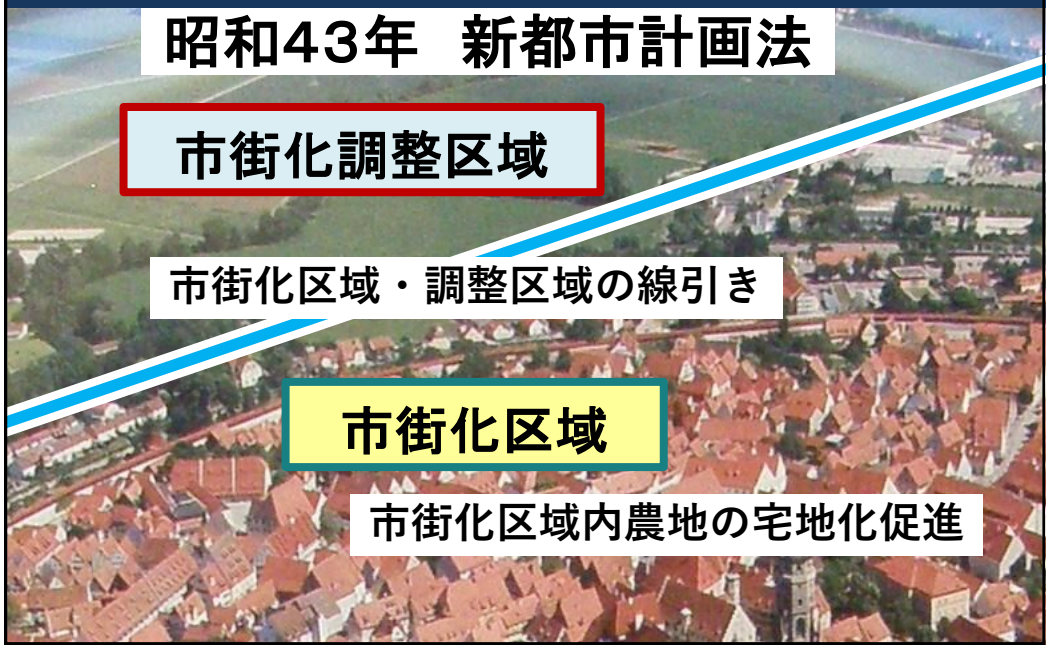
農地は転用ではなく
農地として利用し続けることを
考えてみる時期に来たのでは
ないでしょうか‼

それでは、
生産緑地について
説明しましょう‼



10

都市と田園とのメリハリのある街づくりを目指して



11

市街化区域内の農地は
急速に減少しました‼

その大きな要因に
昭和43年の新都市計画法
制定があります‼

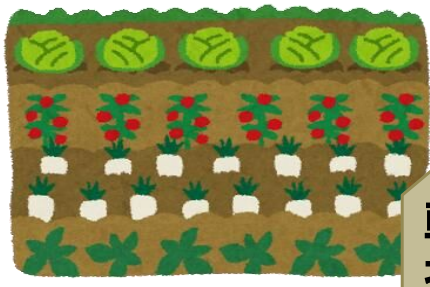


新都市計画法では都市計画
区域を設定し、その中を
市街化を図るべき「市街化区域」
と市街化を抑制する「市街化調整
区域」とに区分(線引き)しました 。

12

都市計画法では！

◆ 市街化区域内の



農地は

10年以内に転換する



都市施設に

13

生産緑地とは！

◆ 市街化区域の中で



農地として残すには

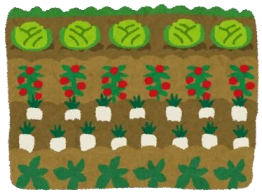


生産緑地に指定する‼

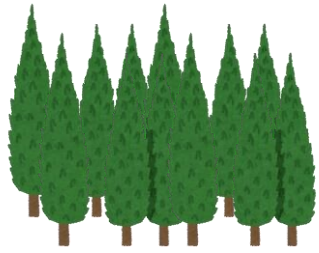
14

まず最初に「生産緑地に指定できる土地」について

◆ 生産緑地に指定できる土地は



農地



森林



池沼

がありますが、
税制特例などとの関係で、この資料では
「農地（採草放牧地を含む）」に限定して
説明します‼

15

生産緑地に指定できる土地は、

現に農業の用に供されている農地
（採草放牧地を含む、以下同じ）
現に林業の用に供されている森林
現に漁業の用に供されている池沼
となっています。



ここでは、税制特例のある
「農地」に限定して
生産緑地制度の説明をします‼

16

生産緑地の指定は……

◆ 生産緑地の都市計画上の位置づけ

農地の継続性や緑地機能等を重視して

農地等を生産行為のある緑地として

都市計画決定権者(市町村長)が
都市計画の絵を描き(計画作り)
関係権利者(所有者等)の同意を得て指定する

◆ 生産緑地の指定と農家の意向 (運用指針)

生産緑地は営農等の継続を前提としているので、
農地所有者等の意向を尊重することが望ましい

17

生産緑地は市町村が作成する「指定基準」に沿って指定されます。

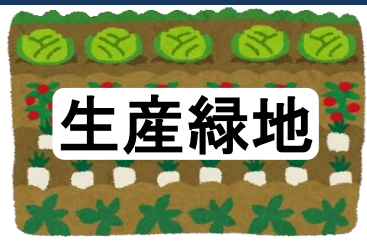


平成27年に制定された
都市農業振興基本法、

翌28年の基本計画では

市街化区域内の農地の
位置づけを大きく転換し、
都市農地を「あるべきもの」と
して保全を図ろうとしています。

18



生産緑地には農地保全を
約束する期間がある

生産緑地 ⇨ 指定から30年

さらに
その後も農業継続の意向があれば、

特定生産緑地 ⇨ 平成29年の改正により、
税制特例とセットで
農業の継続が可能となりました

19

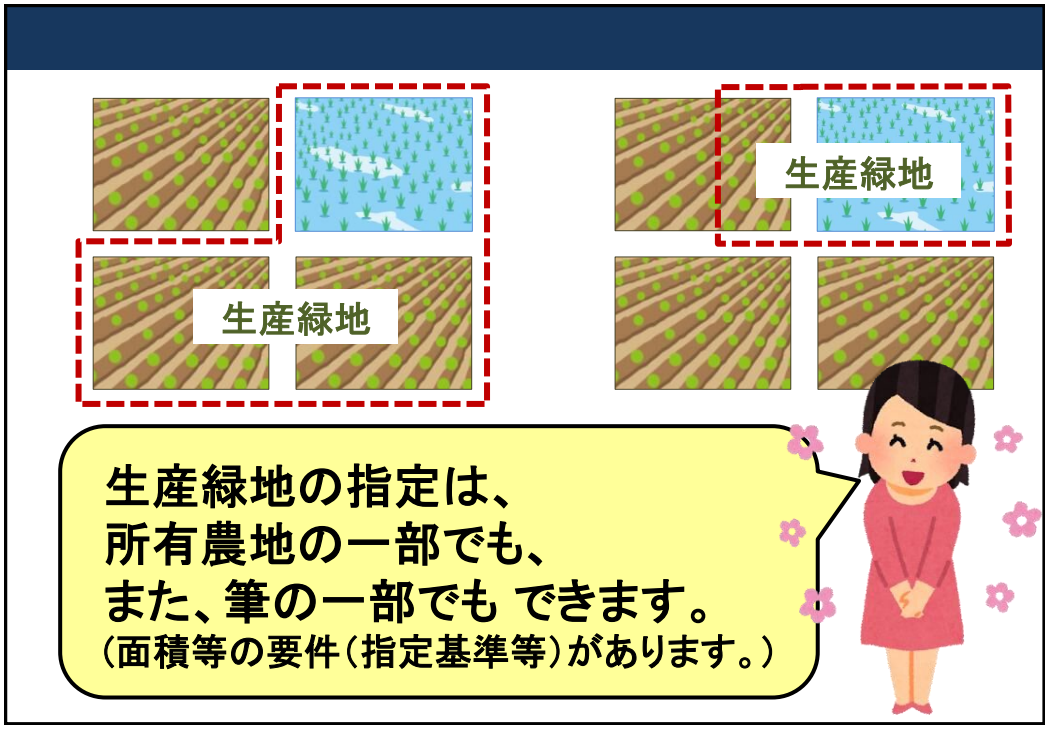
生産緑地に指定すると、
その後は原則的に30年間
土地利用の制限を受けます。

しかし、30年経過すると
土地利用規制が緩和される
一方で税制が強化されるため、

平成29年に生産緑地法を
改正、農地の保全を希望する
農地にあっては、継続性が
確保される仕組みができました。



20


生産緑地
生産緑地
生産緑地の指定は、
所有農地の一部でも、
また、筆の一部でも できます。
（面積等の要件（指定基準等）があります。）

21


生産緑地の指定は、市街化区域内に所有する農地等の全て を申込む必要はありません。今後とも農業を継続できる農地だけ指定を希望し、手続きを進めれば良いのです。
なお、生産緑地の指定は、
市町村の都市計画上の位置づけ（指定方針や指定基準等）に
基づき行われるので、
土地所有者の希望どおりの指定ができない場合もあります。

22

◆ 指定できない農地



都市施設として相応しくない、緑地空間としての機能が低い、その他



現に農業の用に供していない

など

23

生産緑地地区 の指定は、
法令および運用指針に沿い、

市町村がそれぞれに
指定要件（方針・基準）
を定め、

その基準等に
沿って指定します。



24

生産緑地指定の面積要件

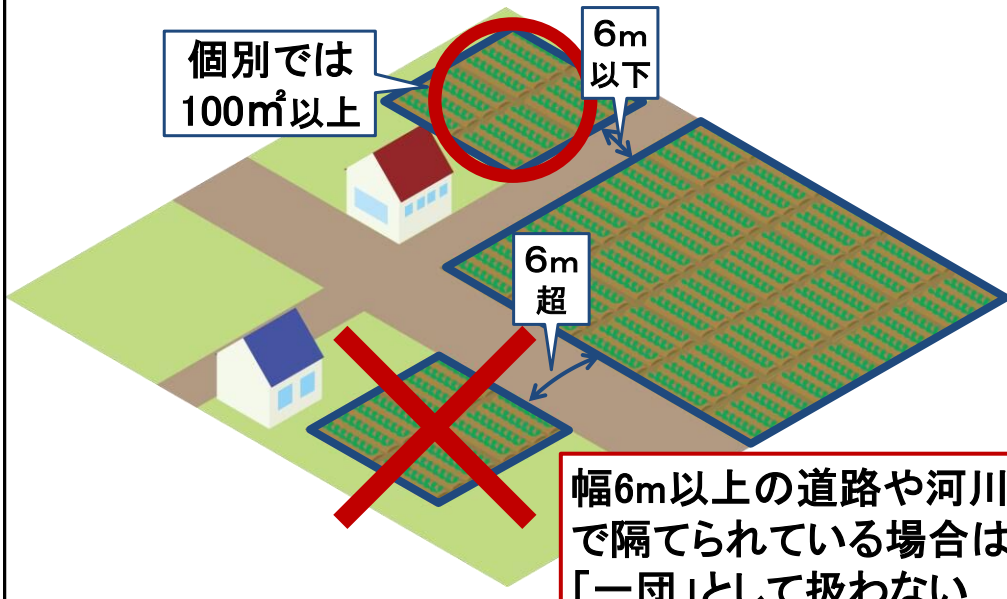
◆ 面積の基準（一団の農地として）



300㎡未満は
指定できない
⇧
町条例に定める
下限面積に不足

25

「一団の農地」の基準

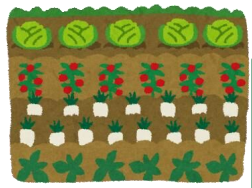


幅6m以上の道路や河川で隔てられている場合は「一団」として扱わない

26

生産緑地に指定すると　① 税制の特例がある

◆ 市街化区域内の農地が生産緑地に指定されると…



固定資産税が現況課税になる（ア）

（農地は農地の評価・課税 ＝ 一般農地と同じ）

市街化区域一般市街化区域の農地（宅地化農地）の固定資産税

宅地評価・農地に準じた課税
評価額×1/3×1.4%
（前年度比10%増までに抑制）

⇩ 加えて

都市農地貸借法等で貸付けた農地が相続税納税猶予制度の対象となる（イ）

27

生産緑地に指定すると2つの現象が起こります。

その一つは税制の特例です。

農地の固定資産税と都市計画税（以下、「固定資産税等」といいます）が農地としての評価・課税になります。

相続税では、
都市農地貸借法等※の貸借が相続税納税猶予制度の対象となります。



※「都市農地貸借法」は「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」、「等」は納税猶予制度の対象となる「特定農地貸付け（市民農園）」です。

28

(ア) 農地の固定資産税等が農地の評価・課税となる

固定資産税と都市計画税のシミュレーション
面積：1000㎡(10ａ)　税率：固定資産税1.4%(標準)　都市計画税0.3%(制限)

雑種地　土地の評価＝評価額90,000円／㎡×（補正率70%）＝63,000円

固定資産税	6,300万円	× 1.4%	＝	882,000円	
都市計画税	6,300万円	× 0.3%	＝	189,000円	
合　計	882,000円	＋ 189,000円	＝	1,071,000円	概ね203%

宅地化農地　土地の評価＝評価額90,000円／㎡－（造成費12%）＝79,200円

固定資産税	7,920万円	× 1/3 × 1.4%	＝	369,600円	
都市計画税	7,920万円	× 2/3 × 0.3%	＝	158,400円	
合　計	369,600円	＋ 158,400円	＝	528,000円	100%

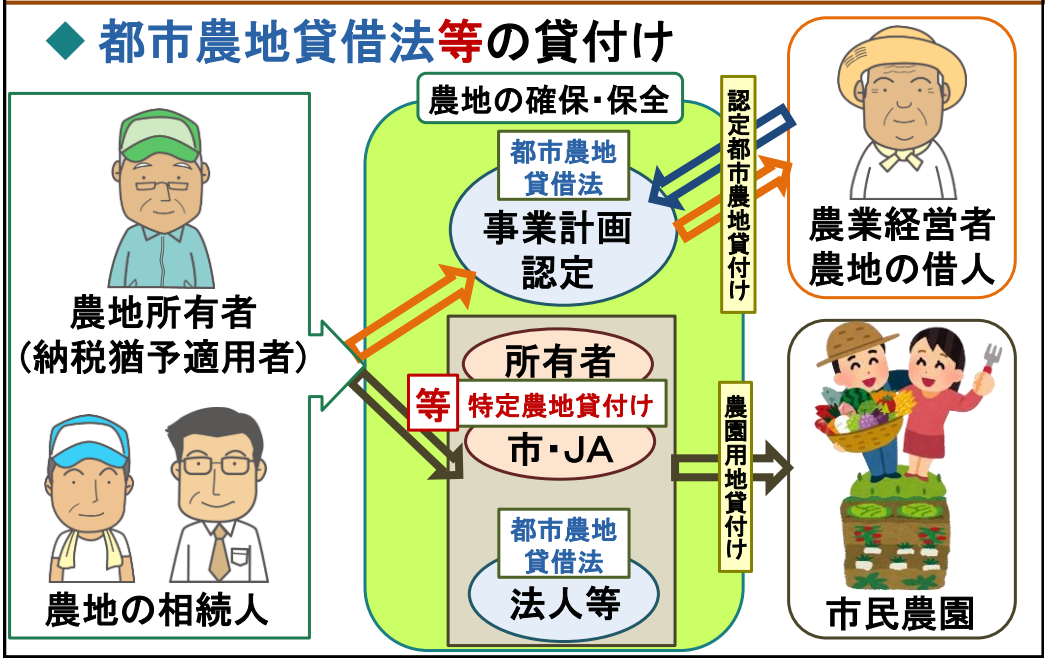
※ ただし、宅地並み課税から５年間の負担調整措置がある

生産緑地(30年経過前)・特定生産緑地 の農地　評価額120円／㎡

固定資産税	＝ 12万円	× 1.4%	＝	1,680円	
都市計画税	＝ 12万円	× 0.3%	＝	360円	
合　計	1,680円	＋ 360円	＝	2,040円	概ね0.4%

29

(イ) 貸借に 農地法 と 相続税納税猶予の特例がある



30

生産緑地に指定すると　②農地転用に制限

◆ 生産緑地の指定を受けると…



31

2つの現象、もう一つは行為制限(転用規制)です。

行為制限とは、生産緑地法で許容される施設等（農業用施設等）を除き、農地等を農業以外の目的・用途に使用できなくなることです。

行為制限に違反した場合には「原状回復命令」が出され、農地に復元しなければなりません。行政代執行も伴う、極めて強い是正措置です。



「生産緑地法で許容される施設等」は、
法第8条第2項、第9項、施行令第5条、第6条、施行規則第2条、
都市計画運用指針「21. 生産緑地地区 4.(1)」に示されています。

32

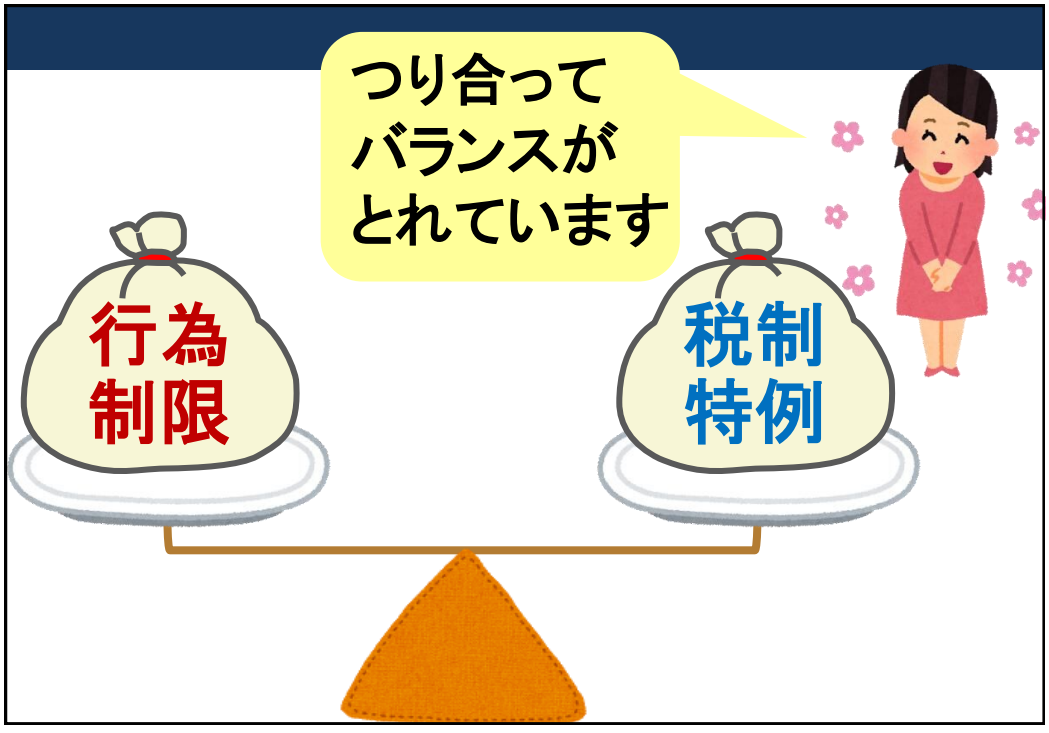
生産緑地法の「税制特例」と「行為制限」



33



34


つり合って
バランスが
とれています
行為
制限
税制
特例

35


つまり、生産緑地に指定されると、
天秤の片方には
① 税制の特例 が、
もう片方には
② 行為制限（転用規制）が
乗ります。
このバランスがとれて
市街化区域内農地が守られます。

36

生産緑地法第8条の「行為制限」

◆ 次の行為は市町村長の許可を受けなければ、してはならない（第8条第1項）。

① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築

② 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更

③ 水面の埋立て又は干拓



37

法第8条第1項で生産緑地では
① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築、
② 宅地の造成、土石の採取その他の
土地の形質の変更、
③ 水面の埋立て又は干拓、
の行為は市町村長の許可が必要としており、

許可が可能な施設等については
同条第2項に限定列挙されています。



また、同条第9項では仮設の工作物や
軽易な農業用施設等、政令に定めるものは
許可なく設置等ができる、とされています。

これは、法第8条第2項・第9項に示す以外の、
あらゆる開発・転用等の行為ができない、ということです‼

38

生産緑地法第8条第2項の許可ができる施設

◆ 次に掲げる施設の設置又は管理に係る行為は許可することができる。 ただし、良好な生活環境に支障がないものに限る（第8条第2項本文）。



農業用施設
- ◆ 生産・集荷施設
- ◆ 貯蔵・保管施設
- ◆ 上記共同利用施設等



6次産業化施設
- ◆ 製造・加工施設
- ◆ 販売施設
- ◆ 農家レストラン　等



政令による施設
（現在は市民農園施設のみ）
- ◆講習施設
- ◆管理施設
- ◆休憩施設　等

39

生産緑地の行為制限には許可が可能な施設がありますが、その目的等から3つに分かれます。

1号施設＝農業の生産・調整に必要な施設

2号施設＝いわゆる農業の第6次産業化の施設

※ 農業の6次産業化施設は、農業収入の途を広げ、経営の安定化を通じて農地の安定的な保全に資するという趣旨に基づき設置される一定の施設です。



3号施設＝政令で定める施設
現在は市民農園施設だけです。

40

生産緑地法第8条第2項の許可ができる施設

◆ 次に掲げる施設で、当該生産緑地において農業を営むために必要となるもの。
（第8条第2項第1号）



農業用施設
- ◆ 生産・集荷施設
- ◆ 貯蔵・保管施設
- ◆ 上記共同利用施設等

イ　農産物等の生産又は集荷の施設

ロ　農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の施設

ハ　農産物等の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設

ニ　農林漁業に従事する者の休憩施設

41

1号施設は、「生産緑地地区の保全を図るため、農業が継続して行われるために必要不可欠な施設」として認められるものです。

① ビニルハウスや温室等生産施設及び 集荷施設 等
② 農機具や資材等の収納施設等
③ 選果場、貯蔵等共同施設
④ あずまや、便所等、農業に従事する者の休憩等に 必要な施設

などです。



農作物栽培高度化施設も、この①に含まれます。

注：納税猶予制度の対応は、施設や利用の状況等により異なります

42

生産緑地法第8条第2項の許可ができる施設

◆ 次に掲げる施設で、農業の安定的な継続に資するものとして国土交通省令で定めるに適合するもの。
（第8条第2項第2号）



6次産業化施設
- ◆ 製造・加工施設
- ◆ 販売施設
- ◆ 農家レストラン　等

イ　地域内農産物等を主原料とする製造・加工施設

ロ　イの農産物等及び加工品等の販売施設

ハ　イの農産物等を主材料とするレストラン等の施設

43

2号施設は、「農業の安定的な継続に資する、いわゆる農業の6次産業化施設で、農業収入の途を広げ、経営の安定化を通じて 農地の安定的な保全に資する」目的で設置が認められるものです。
これらの施設では、当該生産緑地及び周辺の地域内で生産された農産物が「量的または金額的に多いこと」また、設置・管理は当該生産緑地の「主たる従事者であること」としているほか、面積に関する要件などもあります。



注：納税猶予制度の適用は受けられません

44

生産緑地法第8条第2項の許可ができる施設

◆ 1号施設、2号施設に掲げるもののほか、政令で定める施設。
（第8条第2項第3号）

3号施設



政令による施設
（現在は市民農園施設のみ）
- ◆講習施設
- ◆管理施設
- ◆休憩施設　等

（政令で定める施設）

市民農園の保全または利用上必要な次に掲げる施設

一　農作業の講習の用に供する施設

二　管理事務所その他の管理施設

（1号施設で認められている休憩施設を含む）

45

3号施設は、政令で定める施設です。
政令には、現在「市民農園施設」のみが記載されています。

講習施設とは「農園利用者に対し必要な講習を施すための施設」、

管理施設とは「管理事務所、管理用具置場、ごみ処理場等をいう」と、しています。



そのほか、専ら市民農園利用者が利用する駐車場や、第1号施設として取扱う休憩施設も含まれます。

注：納税猶予制度の対応は、農業用施設と同様の扱いです

46

生産緑地法第8条第9項の許可が不要な施設

「通常の管理行為、及び軽易な行為等で政令で定めるものについては、生産緑地法第8条第1項で制限されている行為（行為制限の①～③の行為）であっても許可を得ることなく、行うことができる」と、しています。

政令で定めるもの	
	◆ 仮設の工作物、水道管等地下の設置
	◆ 法令等による義務の履行
	◆ 90㎡以下の1号イ・ロに該当する施設
	◆ 幅員2m以下の農業用道・水路
	◆ 農地造成のための形質変更・埋め立て

47

ここでは、設置等に許可が不用な施設等について列挙しています。

特に農業経営に関係が深いものは、枠に囲ってある「90㎡以下の法第8条第2項1号イ・ロに該当する施設」です。



生産緑地に90㎡を超える施設等を設置する場合は生産緑地法の手続きが、200㎡を超える施設等では、生産緑地法と農地法の両方の手続きが必要です。
農地法や税制特例もあるので、農地転用の際には農業委員会に相談しましょう。

48

行為制限の解除







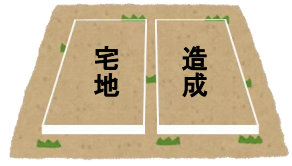


区画・形質変更

生産緑地法

第8条 行為制限

（農地転用の規制）



第14条　行為制限の解除

49

生産緑地に指定された農地等は、生産緑地の指定をしたままで農地としての売買は可能です。注）納税猶予適用農地は期限の確定になります

しかし、農地転用及び転用目的の譲渡は、行為制限が解除された後でなければ、できません。

それでは、どのようなときに「行為制限」が「解除」されるのでしょうか‼

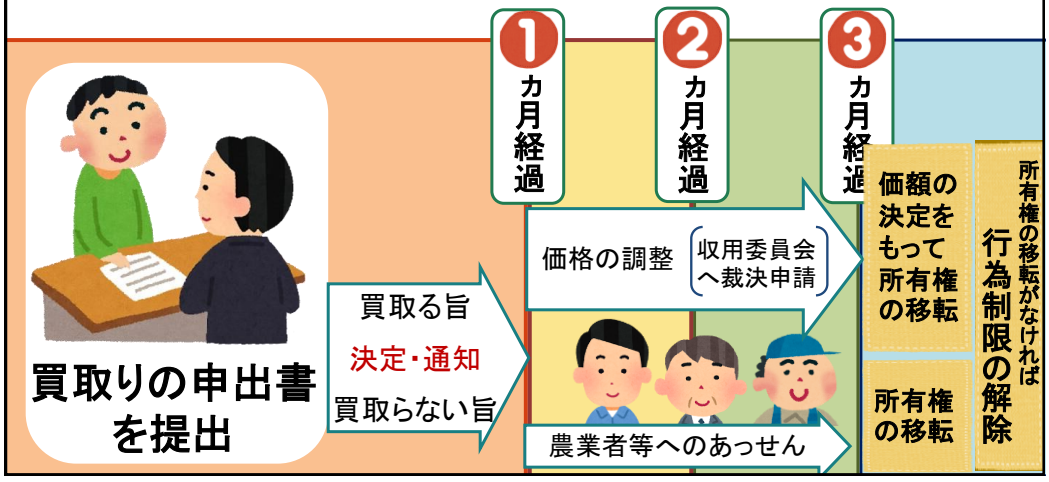


50

開発行為(転用等)はいつからできるのか

◆ 行為制限(転用規制)は　いつまで続くか

→ 買取りの申出をして3ヵ月が経過する日まで



51

生産緑地で
「行為制限の解除」≒「住宅等の建築が可能となる時期」を考えてみましょう……

生産緑地で転用等をしようとするときは、最初に「買取り申出」を、します。

生産緑地の行為制限は、買取り申出を行って、3ヵ月が経過するまでに所有権の移転がなかった時に解除されます。



52

転用等の前には 必ず 買取り申出が必要 !!

行為制限は
解除される

買取り申出 から
3カ月経過すると



53

この「買取り申出」とは
何でしょうか？

所有者等が生産緑地を
良好に維持できないとき
「市町村が優先的に
都市計画の目的に沿った
利用を行えるよう先買権
を付与したもの」です



54

生産緑地を転用できるか＝買取り申出できるか、ということ

◆買取り申出はいつ出せるの？

⟶ 生産緑地の指定から30年が経過したとき
＝約束した期間の満了



その土地で30年経過



- 例え農地が水田から畑に、又は、作っている農産物が変わっても
- 耕している人が親から子へ、又は、売買等で所有者が代わっても

55

◆指定から30年経過しないと買取り申出はできないの？

⟶ 法で定めた**理由**に該当すればできる

◆買取り申出ができる**理由**

主たる従事者（同程度の従事者も含む）の死亡・故障（「故障等」と言います）

⟶ 労働力不足で
生産緑地が維持できない

56

◆ 指定から30年経過する前に
買取り申出ができる理由は？



故障等で農地を良好に
維持管理できない



経済的理由

57

◆ 故障等＝誰が？



農地所有者

一般的には



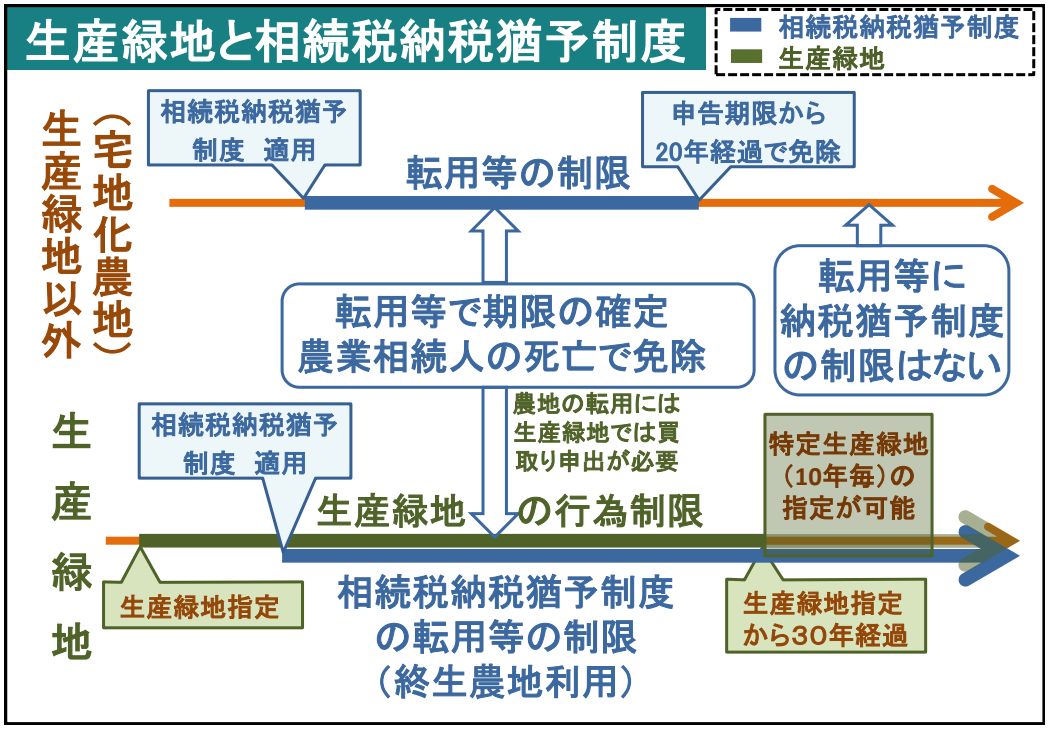
家族　従事者

主たる従事者
65歳未満
65歳以上

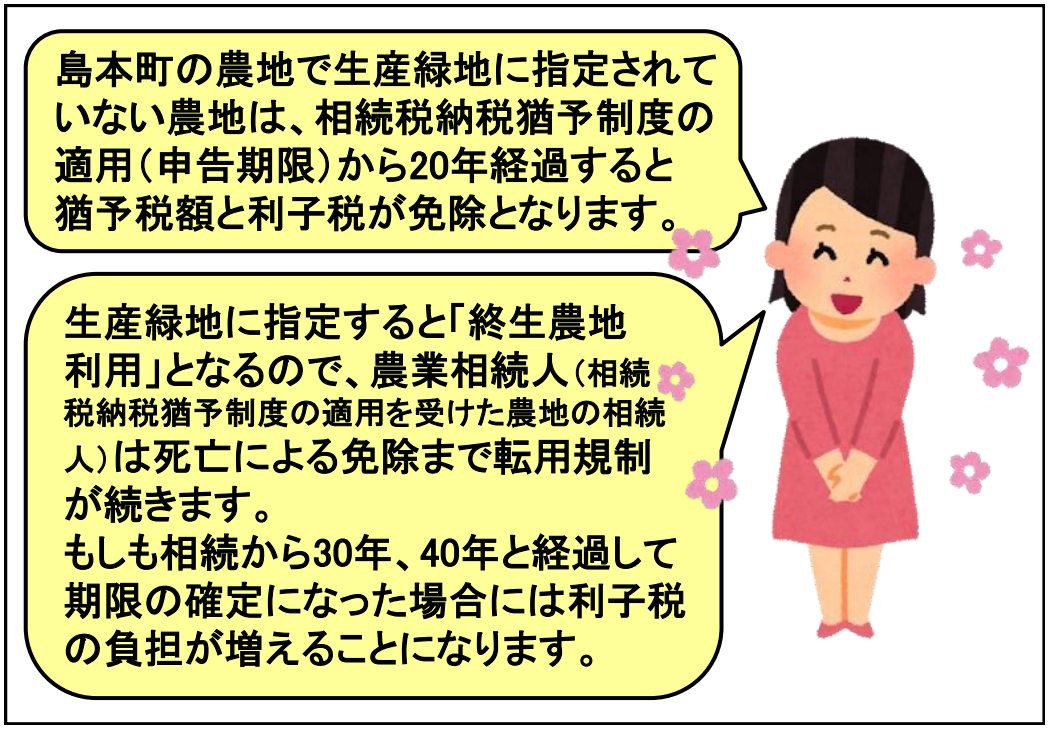
従事日数の

同程度の従事
8割以上
7割以上

58


生産緑地と相続税納税猶予制度
相続税納税猶予制度
生産緑地
生産緑地以外（宅地化農地）
相続税納税猶予制度　適用
転用等の制限
申告期限から20年経過で免除
転用等で期限の確定
農業相続人の死亡で免除
転用等に納税猶予制度の制限はない
農地の転用には生産緑地では買取り申出が必要
相続税納税猶予制度　適用
生産緑地の行為制限
特定生産緑地（10年毎）の指定が可能
生産緑地
生産緑地指定
相続税納税猶予制度の転用等の制限（終生農地利用）
生産緑地指定から30年経過

59


島本町の農地で生産緑地に指定されていない農地は、相続税納税猶予制度の適用（申告期限）から20年経過すると猶予税額と利子税が免除となります。
生産緑地に指定すると「終生農地利用」となるので、農業相続人（相続税納税猶予制度の適用を受けた農地の相続人）は死亡による免除まで転用規制が続きます。
もしも相続から30年、40年と経過して期限の確定になった場合には利子税の負担が増えることになります。

60

相続税納税猶予制度の「期限の確定」



61

相続税納税猶予制度の「期限の確定」

相続税納税猶予制度では相続税の納税額を
確実に、**劇的** に **減少** できますが、

違反（確定事由に該当）した場合
「**期限の確定**」になり、納税猶予
が打切られて**納税義務**が生じます。

確定事由が生じた日の翌日から
2カ月以内に猶予税額と利子税を
納付しなければなりません‼



62

もしも農地を耕せない状態になったら



しかし、生産緑地に指定されている農地で、

耕作が継続できないような状況になることも考えられます。

そこで、
「**都市農地**の**貸借**の円滑化に関する**法**律（この先、この資料では「**都市農地貸借法**」と言います）」が、

平成30年に成立しました。

63

都市農地貸借法による貸付けは？

「都市農地貸借法」の特徴は

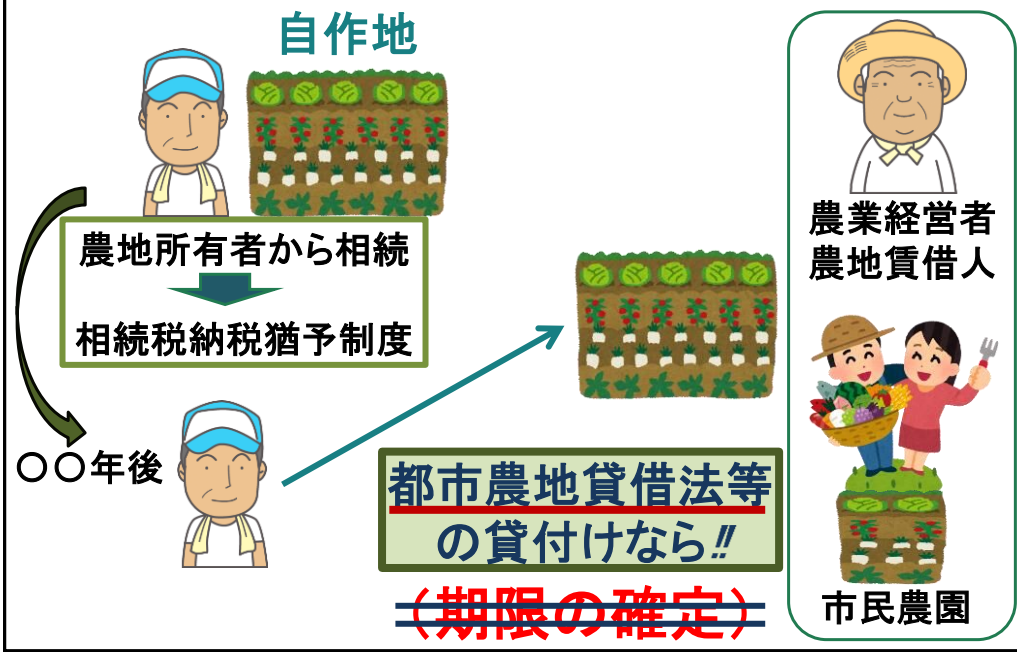
1. この**貸借が納税猶予制度の対象となる**
2. **契約期間満了で農地が返ってくるので安心**
3. **対象は生産緑地に限定**

と、なっています。



64

相続税納税猶予制度との関係は……



65

これまで、市街化区域では

相続税納税猶予制度の適用を
受けていた農地は、

農地所有者が自ら耕作を続ける
ことが制度上の約束となっており

「期限の確定」となってしまうこと
から、相続税納税猶予制度の
適用農地では、事実上
農地の貸借ができませんでした。

（営農困難時貸付けを除く）



66

都市農地貸借法の制定で、

市街化区域内の生産緑地で「都市農地の貸付けの特例に該当する貸借」を行った場合には、
当該貸借を行った農地等であっても「相続税納税猶予制度の適用の対象とする」

こととなりました。



67

この「特例に該当する貸借」には、

「都市農地貸借法による貸付け」と

「特定農地貸付け(市民農園)のうち、要件に該当する貸付け」

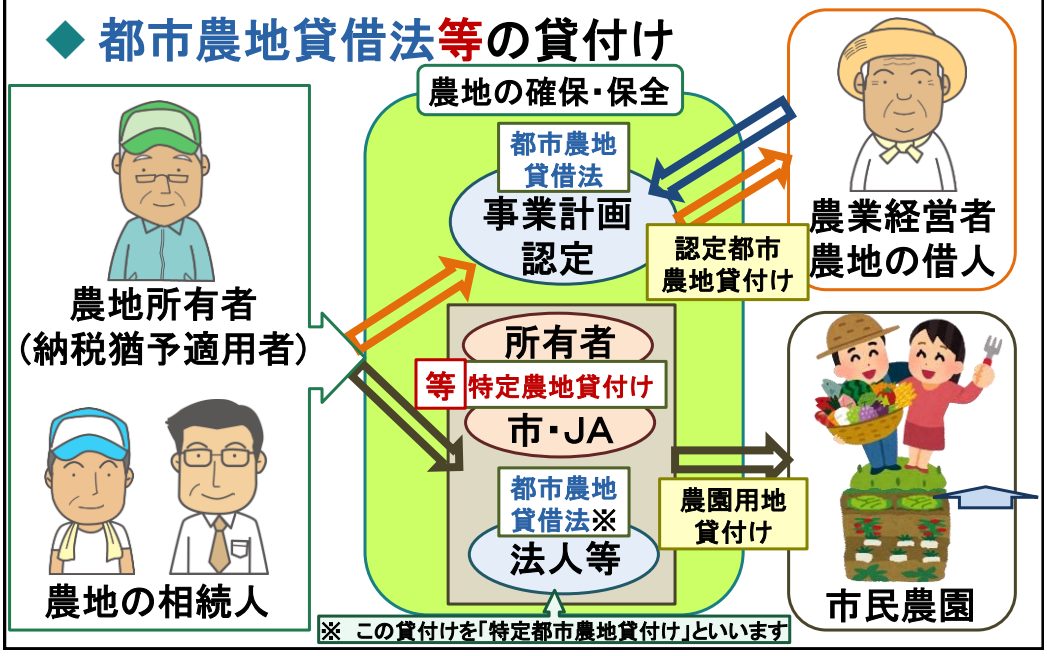
が あります。

この資料では、上記の貸借を「**都市農地貸借法等**」の貸借と言います‼



68

「認定都市農地貸付け」と「農園用地貸付け」



69

都市農地貸借法等
による貸借は、

農業を行う者に農地を貸す
「認定都市農地貸付け」と、

一定の要件に基づいて
市民農園として利用する
「農園用地貸付け」

があります。



70

相続に係る農地を「貸す人」と「納税猶予制度」の関係

①


納税猶予制度適用者が
農地を貸しても
（期限の確定にならない）

②


被相続人が既に行っていた
貸付けの継続
（新たな納税猶予の適用）

③


自作していた被相続人から
相続した農地の貸付け
（新たな納税猶予の適用）

※　相続税の申告期限内に貸借の手続が完了するなど、期限内申告に間に合わせる必要が有ります

都市農地貸借法等に基づく貸付け

71

「都市農地の貸付けの特例」に該当する
「都市農地貸借法等」の貸付けを行った場合、
引続き、相続税納税猶予制度の
適用対象となります。

これは、
納税猶予制度の適用を受けて
いる場合は期限の確定にならず、
新たに農地を相続した者は
納税猶予制度が適用できる、
ということです‼



72

特定市 以外の 市街化区域 では……

島本町の市街化区域では生産緑地の指定がなくとも相続税納税猶予制度の適用が受けられますが、

加えて 固定資産税等を軽減し、さらに 都市農地貸借法等の貸付けを相続税納税猶予制度の対象とするには、

生産緑地に指定しなければなりません‼



73

特定市 以外の 市街化区域 では……

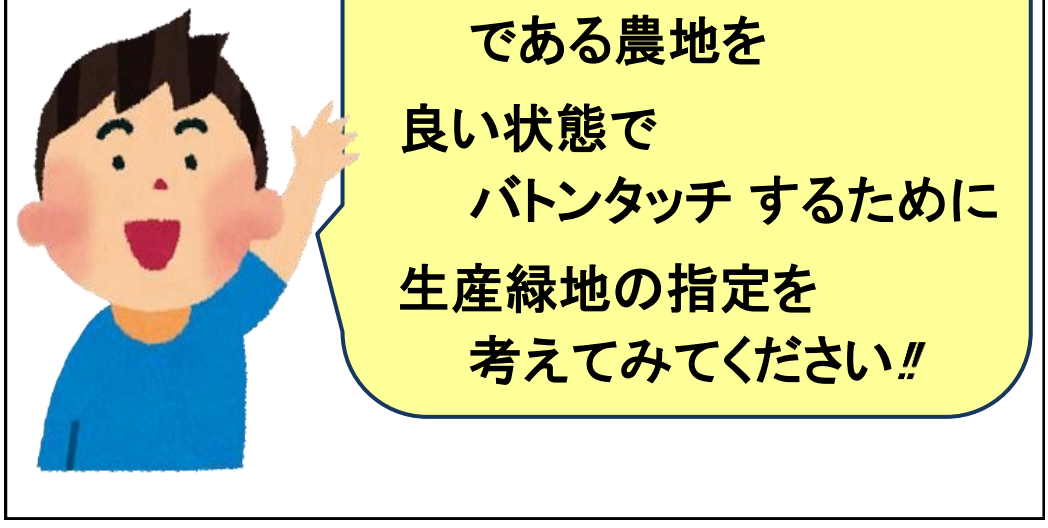
一方で、これまで相続税納税猶予制度が20年免除の地域※ では、

生産緑地に指定すると「終生農地利用」となります。

※ 特定市以外の市街化区域



74


「農家の宝、地域の宝」
である農地を
良い状態で
バトンタッチ するために
生産緑地の指定を
考えてみてください‼

75


これで私の話は
終わります。
ご清聴
ありがとう
ございました。

76