

資料（別冊）

令和7年度第2回箕面市都市計画審議会

- | | |
|------------------|--------|
| 1. 生産緑地制度のあらまし | 資料－1～6 |
| 2. 買取申出制度について | 資料－7 |
| 3. 特定生産緑地制度のあらまし | 資料－8～9 |

令和7年（2025年）11月19日

1. 生産緑地制度のあらまし

1. 生産緑地地区とは

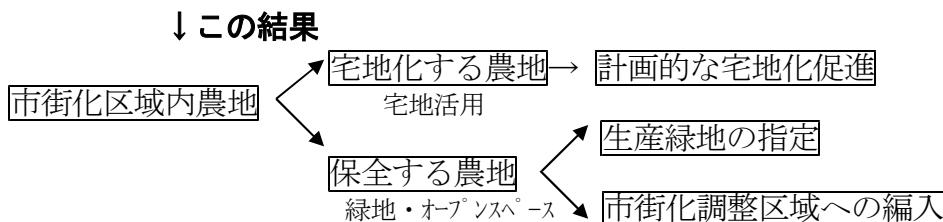
1) 生産緑地地区の趣旨

生産緑地地区は、都市計画法第8条に規定する地域地区の一つで、その指定要件や指定後の規制などについては、生産緑地法で定められています。この生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害または災害の防止、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。

2) 生産緑地地区指定の背景



- 生産緑地法の改正－平成3年4月26日公布、同年9月施行
- 税制改正－平成4年以降は、三大都市圏の特定市における市街化区域内農地は原則として宅地並み課税とするように改正されたが、生産緑地について農地課税とする特例措置が講じられた。



※平成4年中に、市街化区域内農地を「保全する農地（生産緑地）」と「宅地化する農地」に区分することが求められた。

3) 生産緑地地区に指定されると

- 都市計画に位置づけられ、都市内で安心して農業の継続ができる。
- 農地等としての管理が義務付けられ、農地等以外の利用ができない。
- 生産緑地地区制度には買取り制度がある。
- 税制上の優遇措置（固定資産税、相続税等）が受けられる。

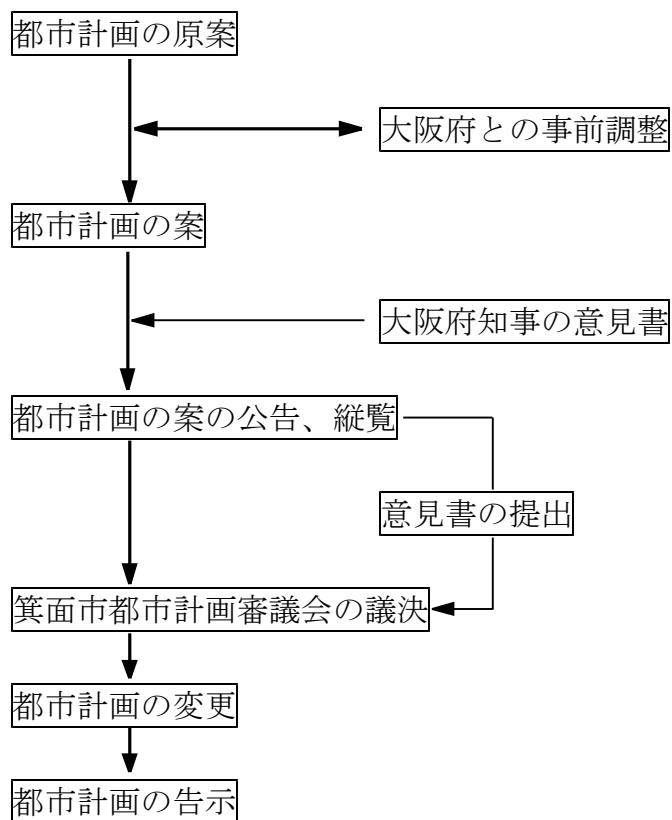
4) 生産緑地地区における行為制限

- 生産緑地指定の趣旨や目的に反する行為を認めないことにより、環境機能と多目的保留地機能の存続を確保しようするために規定されている。
- 建築物その他の工作物の新築、改築または増築（農林漁業用施設を除く）
 - 宅地の造成、土砂の採取その他の土地の形質の変更
 - 水面の埋め立てまたは干拓

2. 生産緑地地区の指定の手続と指定要件

1) 生産緑地地区の都市計画決定の流れ

事務手続きは次のフローのとおり。

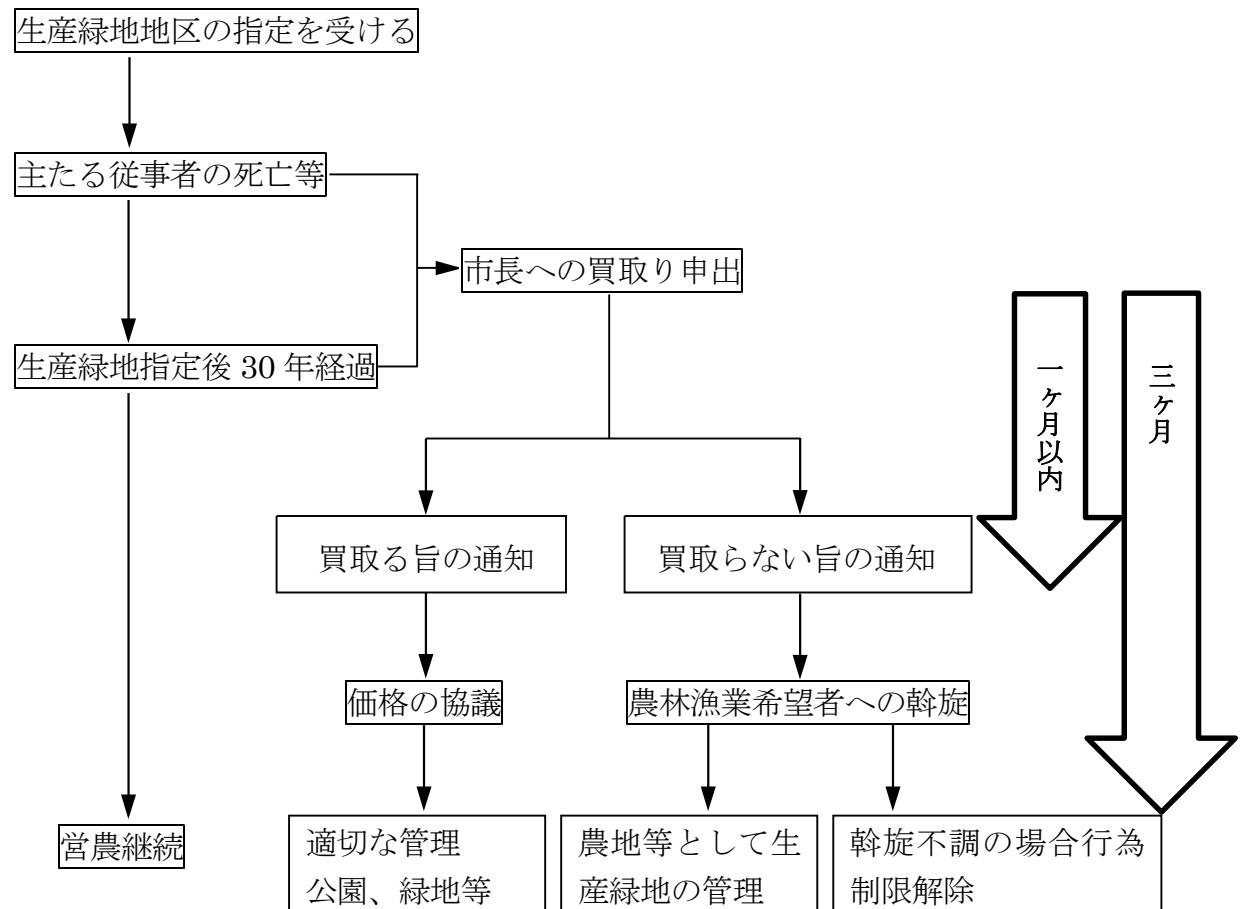


2) 指定要件

農林漁業の用に供されている土地であって、以下の要件を満たすもののうち、都市計画上の観点から指定の審査が行われる。

- 環境機能及び多目的な公共施設用地の予定地としての機能（多目的保留地機能）
- 面積が 300 m²以上の一団の農地等であること。
（「個々の農地等」は、地形的まとまりを有している農地等であって、おおむね 100 m²以上のものを、また、「一団地の農地等」とは、複数の「個々の農地等」の間の距離がおおむね 100 m以内にあるものをいう。）
- 農地等の継続が可能であること。

3. 生産緑地地区指定後の取扱い



- 生産緑地地区に指定されてから30年を経過したときは、市長に対し買取りの申出ができる。
 - 上記の場合の他、主たる従事者が死亡したり、従事することを不可能とさせる故障を有することとなった場合も、市長に対し買取りの申出ができる。
 - 買取り申出があれば、特別の事情（※）がない限り市長は時価で買い取ることになる。（市長は自ら買い取らない場合でも、府等や他の農林漁業希望者へ斡旋に努める。）

※特別の事情

公共用地として必要がない

著しく不整形で利用困難

財政的理由により買取が困難など

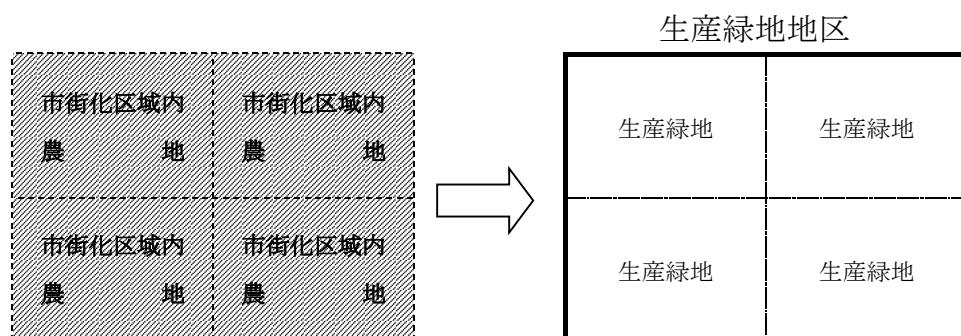
4. 生産緑地地区の変更について

変更には、「追加」・「廃止」・「区域変更」の3通りがある。

1) 生産緑地地区の追加

平成4年中に、市街化区域内農地を「保全する農地（生産緑地）」と「宅地化する農地」に区分したものの、次のいずれかの理由に該当する場合は、平成5年以降についても新たに生産緑地地区の追加指定を可能としている。

- 所有権等にかかる係争や地主と小作人の賃貸借問題等により平成4年中に手続ができなかった、「真にやむを得ない事由」がある場合
- 市街化区域と市街化調整区域の区域区分の変更により、新たに市街化区域内農地等が生じた場合
- 特定土地区画整理事業による集合農地区において、生産緑地指定の要請があった場合



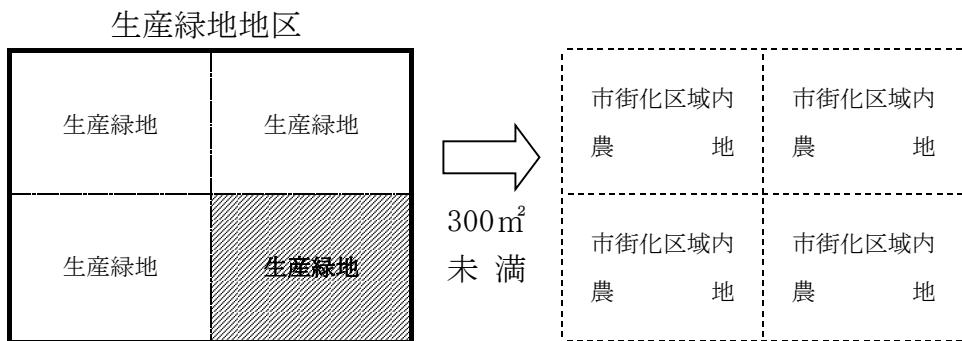
箕面市では、平成23年度から市街化区域内農地を都市における緑地空間としてその機能を積極的に評価し、また、農業振興や農地保全への取り組みとして、生産緑地地区の追加指定を行っている。

これは、平成23年9月6日付け総計第1386号により大阪府から『生産緑地地区の追加指定の促進について』で、積極的に追加指定に取り組むよう通知があったことによる。

2) 生産緑地地区の廃止

次のいずれかの理由により、地区内全ての生産緑地が要件を満たさなくなった場合に生産緑地地区は廃止される。

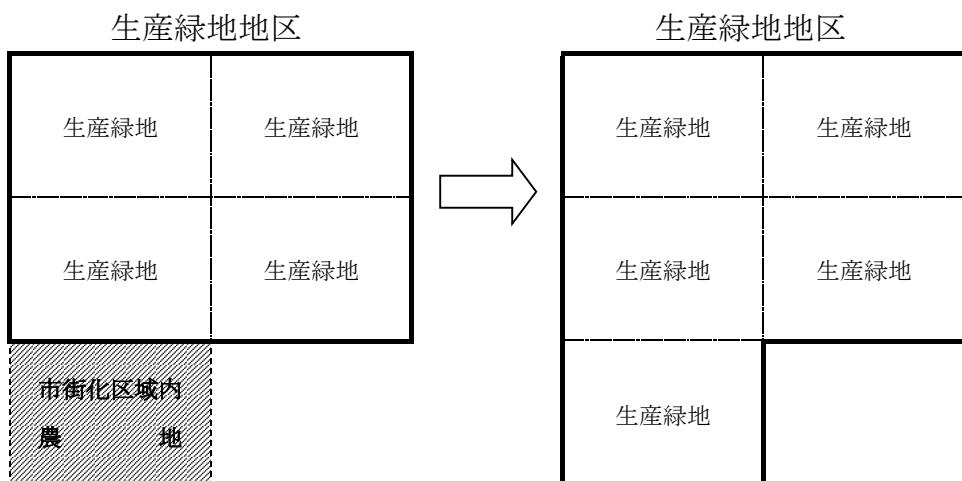
- 公共施設等の敷地の用に供された場合
- 買取り申出があり、市等公共団体が買い取らず、他の農林漁業希望者への斡旋も不調に終わり、行為制限が解除された場合
- 生産緑地としての指定要件（面積 300 m²以上等）を欠くに至った場合



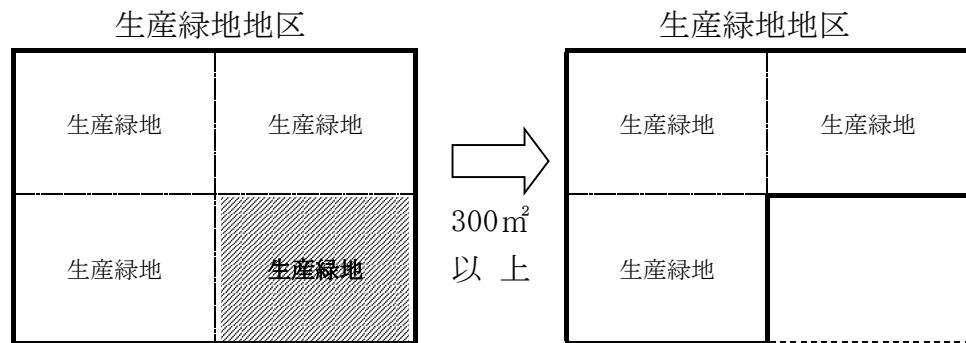
3) 生産緑地地区的区域変更

次のような場合には区域変更が行われる。

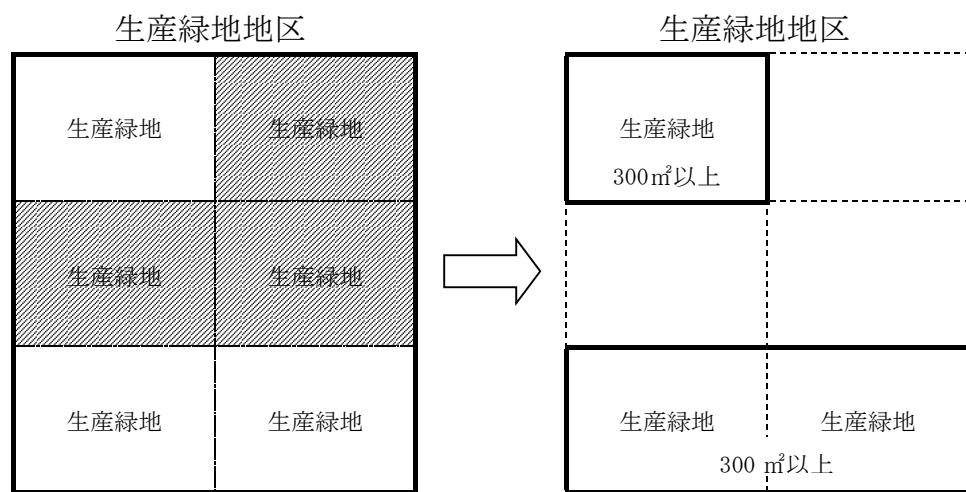
- すでに都市計画決定されている生産緑地地区の隣接地において、
1) の理由により新たに追加され、区域が拡大する場合



- すでに都市計画決定されている生産緑地地区内で、2)の理由により
生産緑地が廃止され、区域が縮小する場合



- すでに都市計画決定されている生産緑地地区内で、2)の理由により
生産緑地が廃止され、地区が分断される場合



2. 買取り申出制度について

1. 買取申出の要件

生産緑地地区制度は、所有者等の同意を前提としながら、30年の営農を義務づけていることから、生産緑地法では一定の場合に限り、買取の申出（法第10条）ができるようになっており、権利者の保護を図られています。

「買取り申出」－市長が買い取らず、斡旋が不調の場合
→制限が解除される。

市長への買取り申出ができるのは、次の3つの場合に限られます。

- ①生産緑地に指定（H4が当初指定）されてから30年を経過した時
- ②主たる従事者が死亡した場合
- ③主たる従事者が故障した場合（故障とは、両眼失明等の障害、1年以上の入院等で農林漁業に従事することを不可能にさせる故障を言います。）

→上記①～③以外の場合は、買取り申出ができません。従って、行為制限解除もできません。

2. 買取申出の効果

- ①行為制限が解除される。
- ②農地以外の用途に使える。

3. 生産緑地の制限解除後の都市計画変更

都市計画変更（買取申し出された生産緑地地区の指定解除）が正しくなされているか等についてのご審議をお願いいたします。

- ①生産緑地地区は所有者の同意のもと都市計画に定めています。
- ②従事者の死亡・故障で営農ができなくなった場合は、買取り申出が可能で、これにより先の同意が取り消されたものとみなされます。
- ③買取申し出の受理から3ヶ月以内に所有権の異動がない場合には、行為制限が解除され、生産緑地としての制限が無くなります。
(生産緑地法第14条)
- ④これにより制限は既に解除されており、都市計画法に規定する生産緑地地区を廃止する必要が生じるため、都市計画審議会に付議しています。
- ⑤議決後、告示を経て都市計画から削除となります。

3. 特定生産緑地制度のあらまし

1. 特定生産緑地制度とは

1) 特定生産緑地の趣旨

生産緑地は、都市計画決定から30年が経過する日（以下、「申出基準日」という。）以降、所有者が市町村長に対し、いつでも買取りの申出をすることができるようになることから、都市計画上、不安定な状態に置かれることとなります。

このため、平成29年に生産緑地法が改正され、申出基準日が近く到来することとな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し、買取りの申出が可能となる期日を10年延期する制度が創設されました。（平成30年4月1日施行）

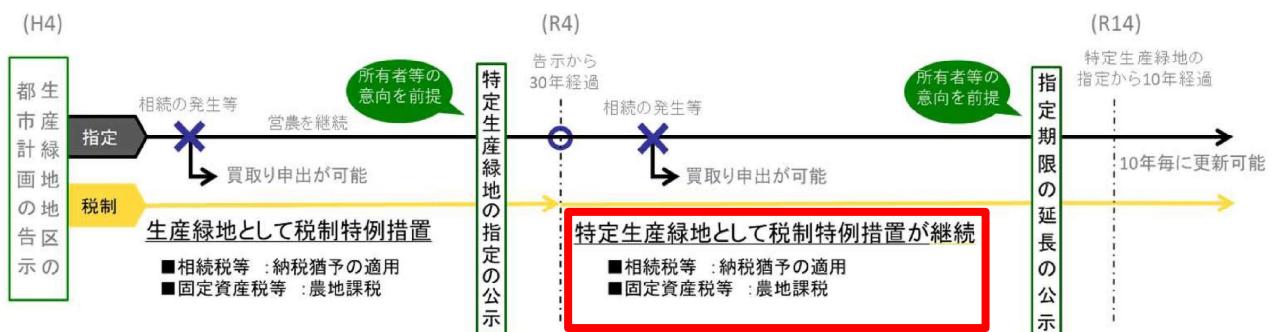
これにより、申出基準日以後も、引き続き生産緑地が保全され、良好な都市環境の形成が図られることが期待されます。

2) 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ません。

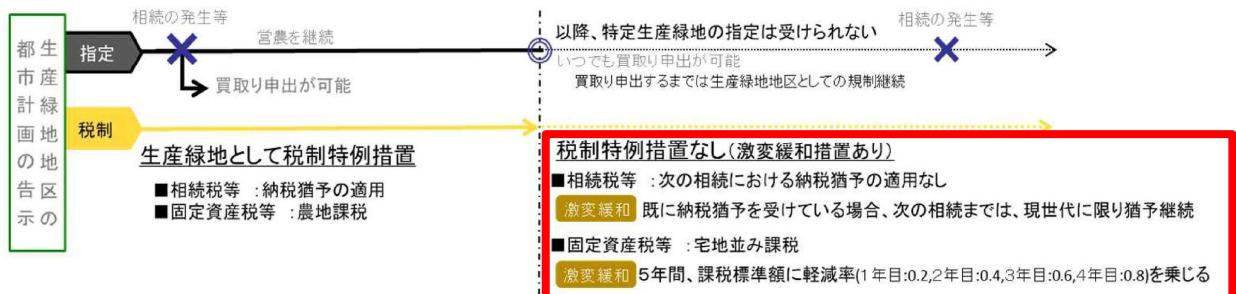
① 特定生産緑地に指定する場合

- ・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いた税制が継続されます。



②特定生産緑地に指定しない場合

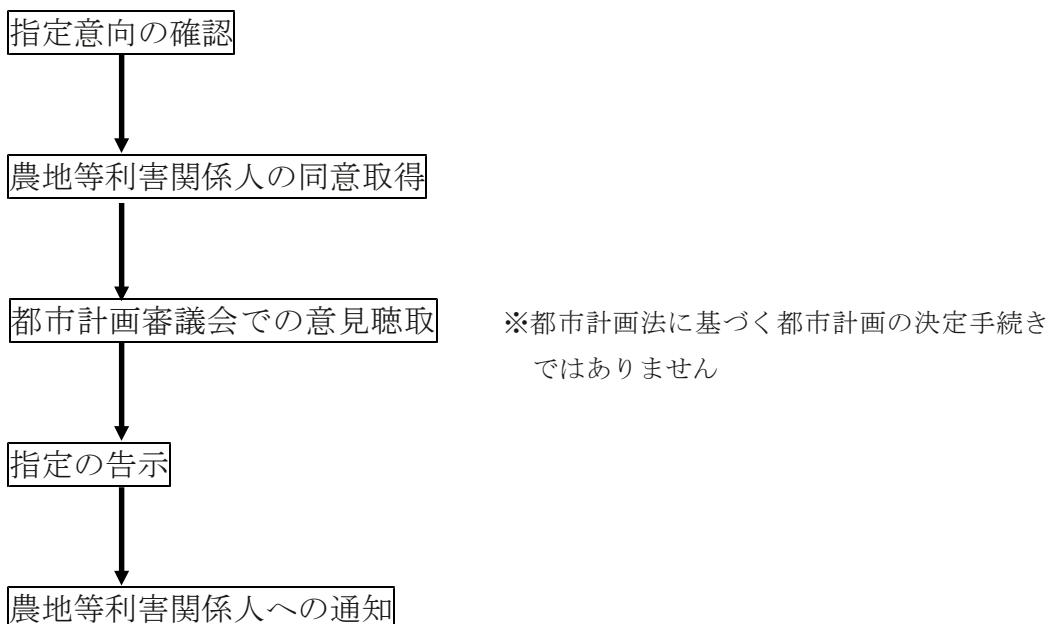
- 特定生産緑地に指定しない場合は、買取りの申出をしない場合でも、従来の税制措置が受けられなくなります。（激変緩和措置あり）



2. 特定生産緑地の指定の手続

1) 特定生産緑地の指定の流れ

事務手続きは次のフローのとおり。



2) 指定要件

市町村長は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺の地域における公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘査して、当該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できる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ものを、特定生産緑地として指定することができる。（法 10 条の 2）