

田園住居地域について

平成29年に「都市緑地法等の一部を改正する法律」が公布され、これにより「都市計画法」に定める用途地域に、「田園住居地域」が創設されました。

「田園住居地域」とは、都市農地が「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと政策転換されたことを踏まえ、農地と低層住宅が一体となって良好な住環境を形成している地域を対象として、農業の利便の増進を図るとともに、これと調和した良好な住居の環境を保護することを目的として創設されたものです。

田園住居地域の概要

田園住居地域は、住居専用地域に原則として農業用施設（貯蔵庫等）が建てられないことなどを踏まえ、農業の利便の増進を図るため、第一種及び第二種低層住居専用地域に建てることができる建築物に加えて、一定規模以下の

- 農産物及び農業生産資材の貯蔵庫
- 主として地域で生産された農産物を販売する店舗（農産物直売所）
- 主として地域で生産された農産物を材料とした料理を提供するレストラン（農家レストラン）
- 主として地域で生産された農産物を加工して自家販売するための作業場（加工工場）

等の建築を可能とする一方・・・

低層住宅の良好な住環境を保護するとともに、農地の他用途への転用を防ぎ、農地が集積した効率的な営農環境を保護するため、田園住居地域内の「農地」（生産緑地地区内に関わらず、耕作の目的に供される土地）の区域内において

- 土地の造成（駐車場、資材置場など）
- 建築物の建築
- 物件の堆積（残土置き場など）

等の開発行為等については、市町村長の許可制（300㎡以上は原則不許可）となります。

田園住居地域の税制

- 300㎡以上の開発行為等が原則不許可となることから、田園住居地域内の宅地化農地（生産緑地以外の農地）の300㎡を超える部分について、固定資産税等の課税評価額を1/2
- 宅地化農地についても、相続税、贈与税、不動産取得税の納税猶予が適用

(参考)

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第二種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ : 面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	▲	▲	×	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	▲	×	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
公共施設病院学校等	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。風俗営業や旅館の営業などは、別の法律や条例で制限を受ける場合があります。