

田園住居地域及び生産緑地制度の規制内容と税制措置の概要

			生産緑地地区の指定のみの場合	田園住居地域へ指定した場合	
用途地域における規制			〔第一種低層住居専用地域の場合〕 原則、農地に農業用施設、農家レストラン等は建築できない	・第二種低層住居専用地域とほぼ同等の用途制限 ・直売所*、農家レストラン*、農業用倉庫、農産物の加工場等の建築が可能 *床面積500㎡以下かつ2階以下	
都市計画法第52条※1の農地における建築等の規制				300㎡未満の農地	300㎡以上の農地
				市長の許可必要	原則不許可
生産緑地法に基づく規制			建築・開発規制あり (買取申出後、3ヶ月以内に市が買取しない場合は制限解除) 〔第一種低層住居専用地域の場合〕 ・原則、農地として使用 ・農業用施設等は建築できない	建築・開発規制あり (買取申出後、3ヶ月以内に市が買取しない場合は制限解除) ・農業用施設、農産物加工所、農家レストラン、直売所のみ許可により建築可能 (主な許可要件は、上記施設を除く生産緑地面積が300㎡以上であること、上記施設の敷地面積の合計が生産緑地地区内の20%以下であることなど) ・生産緑地法の許可を受けた場合は、都市計画法第52条※1の許可不要	
税制措置	生産緑地	旧法	平成3年以前に指定された農地	・固定資産税、都市計画税⇒農地評価 ・相続税、贈与税、不動産取得税⇒納税猶予あり (平成3年12月31日以前の相続は20年間の営農により免除、平成4年1月1日以降の相続は終身営農で免除)	
		新法	平成4年以降に指定され、指定後30年経過していない農地	・固定資産税、都市計画税⇒農地評価 ・相続税、贈与税、不動産取得税⇒納税猶予あり (終身営農で免除)	
			特定生産緑地		
			新法	平成4年以降に指定され、指定後30年経過前に特定生産緑地の指定を受けなかった農地	・固定資産税、都市計画税⇒宅地並み評価 ・相続税、贈与税、不動産取得税⇒現世代のみ納税猶予あり (終身営農で免除)
【参考】当初から生産緑地地区の指定を受けていない市街化区域農地の税制措置			〔田園住居地域以外の用途地域〕 ・固定資産税、都市計画税⇒宅地並み評価 ・相続税、贈与税、不動産取得税⇒納税猶予なし		
			・固定資産税、都市計画税⇒宅地並み評価 ただし、300㎡を超える部分の評価額は1/2に軽減 ・相続税、贈与税、不動産取得税⇒納税猶予あり (終身営農で免除)		

※1：都市計画法第52条（田園住居地域内の農地の区域内における建築等の規制）

田園住居地域内の農地（耕作の目的に供される土地）の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他政令で定める物件の堆積※2を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければなりません（本条1項）。この規制の特徴は、建築基準法や開発許可制度による規制とは異なり、建築物の建築だけでなく「その他工作物の建設又は土石その他政令で定める物件の堆積」を行うことについても規制することにより、低層住宅と一体となる農地部分を維持・保全するよう定められていることにあります。

※2：土石その他政令で定める物件の堆積（令36条の3）

- ①土石
- ②廃棄物の処理及び清掃に関する法律2条1項に規定する廃棄物（ごみ、粗大ごみ等）
- ③資源の有効な利用の促進に関する法律2条4項に規定する再生資源（コンクリート塊、アスファルト・コンクリート塊等）

(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 ○ 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		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第四種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	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
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
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	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
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
	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	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
遊戯施設風俗施設	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
	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
公共施設病院学校等	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
	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
工場・倉庫等	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
	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・作業内容の制限あり。 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。