

田園住居地域とはこのような制度です

田園住居地域は、平成29年に新たに創設された用途地域※1です。

※1 用途地域：まちづくりのルールの一つで、その地域において建築可能な建物の用途や建蔽率、容積率などを定め、住宅、店舗、工場など建物の適正な配置を誘導することにより、良好な市街地を形成するものです。

創設の背景

〈都市農業をとりまく状況の変化〉

- 食の安全への意識の高まり(地元産の「顔の見える」新鮮な農作物への評価等)
- 都市住民のライフスタイルの変化や農業へ関心を持つリタイア層の増加
- 農業に対する理解と地域コミュニティ意識の高まり
- 人口減少に伴う宅地需要の鎮静化等による農地転用の必要性の低下
- 東日本大震災を契機とした防災意識の向上による避難場所等としての農地の役割への期待
- 都市環境の改善や緑のやすらぎ、景観形成に果たす役割への期待



都市農業振興基本法の制定(平成27年4月)

都市農地の位置づけを「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと転換

〈都市農業の課題〉

- マンション等の建設に伴う営農環境の悪化防止
- 住居専用の用途地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

田園住居地域の創設

上記の都市農業をとりまく状況を踏まえ、都市計画の観点から農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する目的で、新たな用途地域の一つとして田園住居地域が創設されました。

建築できるものを戸建て住宅等の低層建築物に限定することで農地の日照等を確保し、都市農地が多く存在する低層住居専用地域において制限されていた農機具収納施設や農産物直売所等の立地を可能とすることなどで都市農地と住居の双方がよい影響を及ぼしあい、良好な環境の形成が面的に図られることが期待されます。

〈用途地域の一覧〉

	類型
住居系	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	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
商業系	近隣商業地域
	商業地域
工業系	準工業地域
	工業地域※2
	工業専用地域※2

※2 市内での指定はありません。

指定範囲の例



田園住居地域は、例えば「現在、第一種低層住居専用地域に指定されている地域のうち、営農環境を保護したい区域」など、一定の広がりのある区域で指定することになります。指定されると、区域内の全ての土地に田園住居地域のルール(建築物の規制等)が適用されます。ルールの内容については裏面をご覧ください。



田園住居地域に指定された区域では、以下のようなルールが適用されます。

①用途規制(建築できるもの)

第一種及び第二種低層住居専用地域に原則として農業用施設等（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のできる建築物^{※1}に加えて一定規模以下の次の施設が建築可能になります。

- 農産物直売所、農家レストラン等（床面積500㎡以内、2階以下）
自家販売用の加工所等
- 温室、集出荷施設、米麦乾燥施設、貯蔵施設等
- 農機具収納施設等

※1 （第一種低層住居専用地域で建築可能）住宅、兼用住宅、小中学校、保育所等
（第二種低層住居専用地域で建築可能）上記に加え、床面積150㎡以内の日用品販売店舗、
食堂・喫茶店等（2階以下）

※2 生産緑地に指定されている場合は、生産緑地の制限が別途かかります。



○ 農作物直売所、農家レストラン等の建築

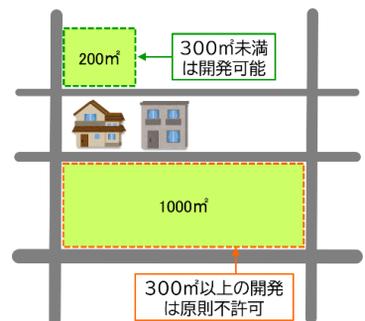
②開発規制

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）の区域内において次の開発行為等を行う場合は市長の許可^{※3}が必要（300㎡以上は原則不許可）になります。

- 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（残土置場など）

※3 一体的な開発等を分割して行おうとする場合（隣接する区域等）は、一定規模未満であっても不許可となる可能性があります。

(例)



✗ 300㎡以上の開発

Q&A

①田園住居地域内の農地は、300㎡以上の開発等が原則不許可となることですが、例外的に許可される事例はありますか。

⇒基本的に300㎡以上の開発等が許可されることは想定されていません。なお、田園住居地域内の農地が生産緑地地区に指定されている場合には、農産物直売所等について300㎡以上の施設を設置するケースで当該施設の設定が農業経営の安定化につながり、都市農地の保全に資すると判断される場合には、300㎡以上の開発等が許可されることも想定されます。

②1件当たり300㎡未満として、複数回に分けて開発等の許可申請を行った場合、市長から許可を得ることはできますか。

⇒市長が開発等の許可を行うに当たっては、開発区域、工事時期、申請者及び所有者の状況から、複数の開発が許可制度の趣旨に反するような実質的に一体性のある開発ではないことを確認し、判断することになると考えられます。

③税制措置

●固定資産税・都市計画税

宅地並み評価とされている農地^{※4}については、300㎡を超える部分^{※5}の評価額が2分の1に軽減されます。

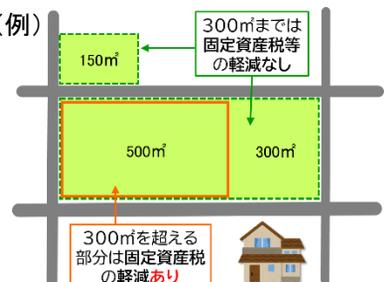
●相続税・贈与税・不動産取得税

納税猶予が適用されます。

※4 生産緑地ではない市街化区域農地及び非特定生産緑地（当初生産緑地に指定されたが、30年経過後に特定生産緑地の指定を受けなかった農地）

※5 固定資産税の評価をする画地単位で300㎡を超える部分

(例)



⇒制度の更に詳しい内容は同封の別紙をご覧ください。