

都市計画法・建築基準法：田園住居地域

課題・背景

- 宅地需要の沈静化や都市農業に対する認識の変化等により、都市農地が都市にあるべきものへ転換(都市農業振興基本計画)
- 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

改正内容

住居系用途地域の一類型として、**田園住居地域***を創設

- * 住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発/建築規制を通じてその実現を図る

開発規制

- ・農地の開発行為等※について、市町村長の許可制を導入
 - ※ 土地の造成、建築物の建築、物件の堆積など
- ・市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で**300m²**と規定)以上の開発行為等は、原則不許可

建築規制

●用途規制

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150m²以内)

農業用施設

- ・農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500m²以内)
 - : 農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- ・農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
 - : 温室、集出荷施設、米麦乾燥施設、貯蔵施設 等
- ・農産物の生産資材の貯蔵に供するもの
 - : 農機具収納施設等

●形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率: 50~200%、建ぺい率: 30~60%、
高さ: 10or12m、外壁後退: 都市計画で指定された数値

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

■ 田園住居地域のイメージ



税制措置

- ・田園住居地域内の宅地化農地(300m²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に軽減 (平成31年度分より適用)
- ・田園住居地域内の宅地化農地について、相続税・贈与税・不動産取得税の納税猶予を適用