

田園住居地域とはこのような制度です！



用途地域とは、住居系、商業系、工業系などの地域の特性に応じて、建築できる建物の用途を定め、併せて高さ、規模などの制限を定めるルールのことです。

◆田園住居地域は、都市計画法の住居系用途地域の一類型として、新たに創設されました。

〈目的〉

- 農業の利便の増進
- 農業と調和した低層住宅に係る良好な住環境の保護

◆上記を目的に、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、市街地のあるべき姿として都市計画に位置付け、開発や建築の規制を通じてその実現を図るものです。

〈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
	工業専用地域

平成30年4月
から施行開始

田園住居地域は どのように 指定されるの？

田園住居地域は、一定の広がりのある区域で指定を行います。例えば、「第一種低層住居専用地域内で営農環境を保護したい区域について、用途地域を田園住居地域に変更する。」というように、一定の広がりのある区域で現在の用途地域が田園住居地域に変更されることになります。（指定されると、区域内の全ての土地は田園住居地域のルール（建築物の規制等）が適用されます。）

指定のイメージ



指定までの流れ

- ① 農家の方々の意向に基づき、市と協議を行い田園住居地域に指定する区域を決定
- ② 該当する地域や近隣地域の住民の方々の意向等の確認（説明会等）
- ③ 住民の方々の意向等を踏まえて、用途地域の変更案を作成
- ④ 都市計画法に基づく、縦覧や都市計画審議会等の手続きを経て決定

田園住居地域は下記のような特徴をもった住居系用途地域での指定が想定されます

- 低層住宅地の中に農地が多く分布し、営農環境と住環境の調和を図る区域
- 農地の開発やスプロール化を抑制し、良好な住環境を維持する区域

田園住居地域に 指定されると どうなるの？

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 開発規制：農地での開発や建築等に制限がかかります。
- ② 用途規制：一定の農業用施設の建築が可能になります。
- ③ 税制措置：農地に対する優遇措置があります。

① 開発規制

- ・農地の開発や建築等を行う場合、市長の許可が必要となります。
- ・一定規模（政令で 300 m²と規定）以上の開発等は、原則不許可となります。



② 用途規制

- ・次の施設が、建築可能になります※1。

※1：第一種低層住居専用地域から田園住居地域へ変更した場合。

- ⇒500 m²以内の農産物直売所、農家レストラン、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。



③ 税制措置

- ・市街化区域農地で 300 m²を超える部分※2 に対しては固定資産税の評価額が 2 分の 1 に減額されます。（生産緑地地区内の農地は除く。）
- ・相続税・贈与税・不動産取得税の納税猶予が適用されます。

※2：固定資産税の評価をする画地単位で 300 m²を超える部分。



第一種低層住居専用地域と田園住居地域の農地で以下のような違いがあります。

	第一種低層住居専用地域内の農地	田園住居地域内の農地	【参考】生産緑地の制限等
開発規制	—	300 m ² 以上の開発・建築等は原則認められなくなる ※宅地については特段制限の強化はありません	左記に加え従来通り生産緑地の制限がかかる
建築物の用途規制	住宅、兼用住宅、小中学校、保育所などが建築可能	住宅、兼用住宅、小中学校、保育所などが建築可能 更に農業用施設等が建築可能	農業用施設等のみ建築可能 ※農業用施設等が建築可能な用途地域内に限ります
税制措置	—	特例措置あり	生産緑地の特例を適用