

令和2年8月20日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

田園住居地域の創設に伴う用途地域等指定基準の改定（案）等について

<添付資料>

- 資料1 田園住居地域の創設に伴う用途地域等指定基準の改定（案）等について
- 資料2 「田園住居地域とはこのような制度です！」
- 資料3 田園住居地域の創設に伴う用途地域等指定基準の改定（案）等に対する意見の募集について
- 資料4 用途地域等指定基準改定（案）
- 資料5 用途地域等指定基準（新旧対照表）
- 参考資料 田園住居地域制度に関するアンケート調査結果の概要について

まちづくり局

1. 田園住居地域の創設の背景

■都市農業を取り巻く環境の変化

- ・食の安全への意識や自ら農作物を育てたいというニーズの高まり、防災意識の向上等、都市農業の多様な機能が評価されている。
- ・農業従事者の高齢化や後継者不足が深刻化しつつあり、営農のための抜本的な対策が求められている。

■国等の動向

平成27年4月	「都市農業振興基本法」制定
平成28年5月	「都市農業振興基本計画」閣議決定 都市農地：「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へ
平成29年6月	「都市計画法」等関連法が一部改正 (改正の主な内容) ① 用途地域に「田園住居地域」の追加 ② 「田園住居地域内の農地」に開発等の規制
平成30年4月	田園住居地域 施行

2. 田園住居地域の概要

■創設の趣旨

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、開発規制・建築規制を通じてその実現を図ることを目的とし、住居系用途地域の一類型として、田園住居地域を創設。

■規制等の概要

① 開発規制（農地のみ適用）

- ・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（農地面積300㎡）以上の開発行為等は、原則不許可

② 建築規制

●用途規制（建築可能な用途）

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（床面積150㎡以内）

農業用施設

- ・農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等（床面積500㎡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
農機具用収納施設等

●形態規制

低層住居専用地域と同様※

※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

③ 税制措置（農地のみ適用）

- ・田園住居地域内の市街化区域農地（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に軽減
- ・田園住居地域内の市街化区域農地について、相続税・贈与税・不動産取得税の納税猶予を適用（生産緑地と同様）

3. アンケート調査等の実施

■調査の概要

- ① 田園住居地域に対するアンケート調査を実施
調査期間：令和2年1月20日（月）から2月14日（金）
対象者：川崎市内の生産緑地所有者1,006名
回答数：320通（約32%）
- ② 調査の設問の概要
指定した場合のメリット、デメリット及び指定に対する意向を調査
- ③ 調査の回答（多かった回答）
 - ・生産緑地を解除しても固定資産税などの優遇措置が受けられる。
 - ・メリットを感じない。
 - ・農地の開発が制限されることで、農地の売買がしづらくなる。
 - ・再度、用途地域が変更されない限り、農地への開発制限がかかり続ける。
 - ・指定について：指定してほしくない。どちらともいえない。
- ④ 調査期間中に説明会を計3回実施
開催日：1月27日（月）、1月30日（木）、2月6日（木）
会場：高津区役所、宮前区役所、多摩区役所
出席者：計94名
- ⑤ 説明会での主な質疑等
 - ・開発規制に関すること（開発規制がかかる期間、農地の売買の可否、農地の廃止等）
 - ・指定方法等に関すること（指定の主体、同意要件等）

＜田園住居地域に係る指定基準等＞

■田園住居地域の指定の考え方

田園住居地域の規制やアンケート調査での意見等を踏まえ、田園住居地域の指定の考え方は以下の通りとする。

- ① 指定区域は原則として、都市計画提案制度で定める規模（0.5ha）以上の一団の土地の区域とする。
- ② 田園住居地域の指定は農地に対する開発規制が著しく強化されるため、農地所有者等の意向を尊重した上で、指定を行うものとする。
- ③ 指定区域内の全ての土地所有者等※の合意（反対者がいないこと）を原則とする。ただし、農地所有者の合意の確認は必須とする。
※土地所有者等とは、土地の所有権又は借地権を有する者を指す

■用途地域等指定基準の改定（案）

用途地域等に「田園住居地域」を追加

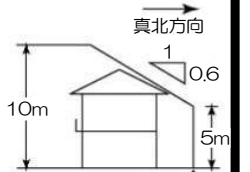
① 建蔽率及び容積率等

- ・第一種低層住居専用地域と同様の基準（建蔽率30、40、50%、容積率60、80、100%、高さの最高限度10m、外壁後退距離及び最低敷地面積を定める）

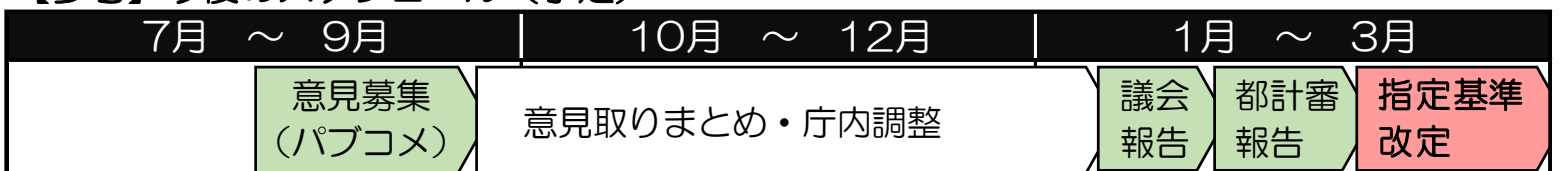
② 高度地区

- ・第1種高度地区（最高の高さ：10m、北側斜線制限：立上り5m+勾配0.6/1、低層住居専用地域と同様）

※その他所要の整備（路線型用途地域の文言整理等）



【参考】今後のスケジュール（予定）



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
商業系	準住居地域
	田園住居地域
工業系	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
工業系	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

田園住居地域の創設に伴う用途地域等指定基準の改定（案）等について 意見を募集します

川崎市では用途地域を指定する際の運用基準を「用途地域等指定基準」として定めております。

用途地域の一類型である田園住居地域の創設に伴い、田園住居地域指定基準の追加やその他所要の整備を行うため、「田園住居地域の指定の考え方」に基づき「用途地域等指定基準の改定（案）」を作成しました。

「用途地域等指定基準の改定（案）等」について、市民の皆様の御意見を募集します。

1 意見募集期間

令和2年8月25日(火)から令和2年9月23日(水)まで

2 閲覧場所及び配布場所

川崎市ホームページ、各区役所市政資料コーナー、かわさき情報プラザ（川崎市役所第3庁舎2階）、まちづくり局計画部都市計画課（明治安田生命ビル5階）

3 意見の提出方法

次のいずれかの方法により提出してください（電話による意見等は受け付けておりませんので御了承ください。）。郵送の場合は消印有効です。

なお、様式は自由ですが、別添の「意見書」を御活用ください。

(1) 郵送又は持参

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市まちづくり局計画部都市計画課（明治安田生命ビル5階）

(2) FAX

FAX番号044-200-3969

(3) 電子メール

市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方法により送信

※ 意見書の書式は自由です。必ず「題名」、「氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）」及び「連絡先（電話番号、FAX番号、メールアドレス又は住所）」を明記してください。

※ 電話や来庁による口頭での御意見はお受けできませんので御了承ください。

4 その他

お寄せいただいた御意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、御意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表する予定です。