

令和2年8月20日

## まちづくり委員会追加資料

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

〈追加資料〉

参考資料 田園住居地域制度説明会における質疑応答議事録

まちづくり局

## 田園住居地域制度説明会における質疑応答議事録

### 田園住居地域制度説明会

#### 〈1回目〉

開催日時：令和2年1月27日（月）15：00～

会 場：高津区役所会議室

出席者：25名

#### 〈2回目〉

開催日時：令和2年1月30日（木）18：00～

会 場：宮前区役所会議室

出席者：28名

#### 〈3回目〉

開催日時：令和2年2月6日（木）18：00～

会 場：多摩区役所会議室

出席者：41名

# 田園住居地域制度説明会における質疑応答議事録

## 【用途地域の指定(変更)に関すること】

### Q 田園住居地域の変更区域内に反対者がいても変更するのか？

A 田園住居地域への変更について、都市計画変更を提案する場合、地権者の3分の2以上の同意が必要となります。これは反対者が3分の1いても手続きを進めるという意味ではありません。田園住居地域への変更については開発規制等大きな影響があることから、市の基本的な考えとして、反対者がいる区域について指定していくことは考えておりません。

### Q 実際に都市計画変更をする場合、どのくらいの期間がかかるのか？

A 提案制度により都市計画変更する場合、提案制度の手続きの後に都市計画変更手続きを行うこととなります。区域内の地権者の同意が100%の場合、提案制度の手続きで6～7か月、都市計画手続きで1年程度かかるため、全体で2年程度かかると考えられます。

### Q 農地や山林、宅地を含んでまとまった土地があるが、指定はできるのか？

A 田園住居地域は農地のみを対象としたものではないため、農地や宅地を含んだまとまった土地として区域を検討することが可能です。

### Q 田園住居地域への変更は、農地所有者でないと提案できないのか？

A 提案制度による提案については、必ずしも農地所有者でないとできないというわけではありません。ただし、手続きにおいては、区域内の地権者の合意等が必要となるため、農地所有者の合意が必要となります。

### Q 農地が少ない区域でも、合意が得られれば田園住居地域に指定できるのか？

A 用途地域の変更は、区域としてその変更が適しているかどうかを判断した上で、都市計画手続きを行います。国土交通省は、田園住居地域の活用エリアイメージとして『住宅地の中に農地が多く賦存し、営農環境と住環境の調和を図るエリア』などと示していることから、一定量の農地がある区域について指定していくものと考えております。

### Q 市として田園住居地域の指定を進めていきたいのか？

A 田園住居地域は営農環境の保護を図る手法の一つだと考えております。田園住居地域が指定されると農業用施設が建築可能になる一方、農地に対する厳しい開発制限がかかることから、農地所有者の意向が重要だと考えております。そのため、原則として、農地所有者等地権者の意向を踏まえて、指定を検討していくものと考えております。

# 田園住居地域制度説明会における質疑応答議事録

## 【開発規制に関すること】

### Q 300 m<sup>2</sup>以上の開発行為等は原則不許可となっているが、「原則」の意味は？

A 都市計画法では、田園住居地域内の農地の区域内における開発行為等について、市長の許可を受ける必要があること、また、市長は政令で定める規模（300 m<sup>2</sup>）未満の開発行為等については、許可をしなければならないことを示しております。このように、300 m<sup>2</sup>未満の開発を許可する旨のみが示されているため、300 m<sup>2</sup>以上の開発については「原則」不許可という表現になっております。

### Q 300 m<sup>2</sup>を超える宅地についても、開発制限はかかるか？

A 田園住居地域の開発規制は、区域内の農地が対象となるため、宅地について開発規制がかかるものではありません。

### Q 開発規制の 300 m<sup>2</sup>は筆単位で考えるのか？

A 開発については敷地単位で考えるため、筆が 300 m<sup>2</sup>以内にわかれているからそれぞれ開発できるというものではありません。

### Q 300 m<sup>2</sup>以上の農地の売買はできるのか？

A 農地にかかるのは開発行為等に関する規制なので、開発行為にあたらぬ売買はできます、ただし、その後の開発については、規制がかかることになります。

### Q 同じ田園住居地域の区域内で、他の農地で 300 m<sup>2</sup>の開発が行われた場合、同区域内では農地開発ができなくなるのか？

A 田園住居地域の区域全体で 300 m<sup>2</sup>ということではなく、各々の開発毎に 300 m<sup>2</sup>の規制がかかるため、別の農地であれば 300 m<sup>2</sup>までの開発は可能です。

### Q 300 m<sup>2</sup>ずつに分ければ農地開発できるのか？

A 田園住居地域ではない宅地についても 500 m<sup>2</sup>の盛土など一定規模以上の土地の形質の変更等は開発行為にあたり、開発許可が必要となります。開発許可においては道路等公共施設等の整備が義務付けられるため、事業者が意図的に区域を分割し、許可を要しない規模の開発行為等を連続して行い、結果として一体的な土地利用を行うことも想定されます。このような一体開発を防止するため複数の開発行為が隣接して行われる場合に、それらの開発を一つの区域として扱い、全体の区域として開発許可が必要となるような運用を行っております。現時点では田園住居地域の開発について、このような基準はありませんが、同様な運用が必要となることが考えられるため、300 m<sup>2</sup>未満の複数の開発を一体開発として扱うような運用を検討する必要があると考えております。

### Q 農業をやめる場合どうなるのか？

A 農業をやめる場合でも、農地の開発にあたる行為には制限がかかります。また、生産緑地のような解除要件はないため、用途地域の変更がない限り開発規制がかかり続けることになります。

## 田園住居地域制度説明会における質疑応答議事録

### Q 田園住居地域内の生産緑地地区について、生産緑地地区の解除後、開発することはできるのか？

A 田園住居地域内の生産緑地を解除した場合、田園住居地域内の農地となるため、開発制限がかかり、300㎡を超える部分の開発はできません。

### Q 田園住居地域の区域内の農地を雑種地に変更し、その後開発を行うことができるのか？

A 休耕地や不耕作地のようないつでも耕作できるような土地は「農地」として扱われます。登記上の「雑種地」として資材置場や駐車場のような利用をする場合、土地の区画形質の変更等、開発行為を伴うことが考えられるため、雑種地への変更に際し、開発の許可を受ける必要があり、開発制限を受けることになるものと思われます。

### Q 300㎡以上の農地は開発できなくなるか？

A 300㎡以上の農地が開発できないということではなく、開発する農地の対象面積が300㎡以上のものは開発できないということになります。例えば、1,000㎡の農地の内、300㎡以上の部分を開発しようとした場合、開発ができないこととなりますが、300㎡未満の部分は開発許可対象となります。

### Q 田園住居地域の区域内の生産緑地地区(特定生産緑地含む)について、指定期限日後、固定資産税の評価が宅地並み評価になっていくが、農地が宅地に変わる(開発規制がなくなる)と考えていいのか？

A 農地の判断は、税の評価とは別に考えるため、固定資産税の評価が宅地並み評価となった場合でも、農地であれば開発規制はかかります。

## 田園住居地域制度説明会における質疑応答議事録

### 【建築規制(用途規制／形態規制)に関すること】

#### Q 延べ床面積500㎡以内の直売所が建てられるが、300㎡以内の農地に建てる想定なのか？

A 建物の用途規制上 500㎡以内の直売所が建てられますが、農地内に建てられるということではなく、田園住居地域の区域全域で建てられることとなります。そのため、農地内に限定されるのではなく、現に宅地となっている敷地に建てるのが可能です。

#### Q 生産緑地法の改正で、農産物直売所や農家レストラン等が生産緑地地区内で許可が得られるようになったから、田園住居地域にしなくてもいいのではないか？

A 生産緑地法の改正で、生産緑地地区内で農業用施設が建築可能になっても、用途地域が第一種低層住居専用地域の場合、用途地域による規制で農業用施設の建築はできません。田園住居地域の場合、用途地域による規制で農業用施設が建築できるため、田園住居地域内の生産緑地地区については、許可を得られれば農業用施設が建築可能になります。

#### Q 田園住居地域の形態規制(容積率、建蔽率、高さ制限等)はどうなるのか？

A 国土交通省は制度の説明の中で、田園住居地域の形態規制は低層住居専用地域と同様と示しております。現在、本市においては、田園住居地域の指定基準を示していませんが、今後の検討において、基本的な考え方は、国が示す基準をベースに田園住居地域の指定基準を示していくことになるものと考えております。

### 【税制措置に関すること】

#### Q 田園住居地域内の農地は納税猶予の対象になるが、猶予期限の確定事由はあるのか？

A 田園住居地域内の農地には、納税猶予期限の確定事由がありませんが、300㎡未満の農地の開発等を行い、一部が農地ではなくなった場合、納税猶予を受けている農地について、農地ではなくなるため、納税猶予の期限確定ということになります。

#### Q 田園住居地域になると生産緑地の税制措置は変わるのか？

A 田園住居地域内の固定資産税の特例については、市街化区域農地が対象となります。生産緑地地区内の農地は市街化区域農地にはあたらないため、田園住居地域が指定されても引き続き生産緑地地区の特例を受けることとなります。納税猶予については、適用対象となる都市営農農地等の範囲に、田園住居地域内にある農地が追加されたため、もともと対象である生産緑地地区は引き続き適用されることとなります。そのため、田園住居地域が指定されても、生産緑地地区の税制措置は特に変更はありません。

## 田園住居地域制度説明会における質疑応答議事録

### 【その他】

#### Q 田園住居地域が指定されると、区域内の生産緑地地区は特定生産緑地の申請はできないのか？

A 田園住居地域が指定されても、生産緑地地区は解除されないため、生産緑地地区のルールが適用されます。そのため特定生産緑地の申請を行うことができます。

#### Q 田園住居地域は低層住居専用地域(第一種、第二種)から変更する制度？

A 低層住居専用地域からの変更のみを想定した制度ではありません。他の用途地域からの変更も考えられます。ただし、田園住居地域は低層住居専用地域と同様の形態規制（容積率、建蔽率、高さ等）を想定しているため、低層住居専用地域以外からの変更の場合、形態規制が厳しくなることが考えられます。

#### Q 田園住居地域のルールは農地のみにかかるのか？

A 田園住居地域のルール自体は農地に限らず区域全体にかかります。ただし、開発規制と税制措置については農地のみを対象としたルールとなっておりますので、農地ではない宅地等には用途規制のルールのみかかることになります。

#### Q 竹林で生産緑地の指定を行っている場合、田園住居地域の特例の対象となるのか？

A 田園住居地域の開発規制及び税制措置は「農地」が対象となります。そのため、「農地」と取り扱われるものは対象、扱われないものは対象外となります。「農地」ではない竹林の場合、開発規制及び税制措置の対象ではないと考えられます。

#### Q 田園住居地域は解除できるのか？

A 田園住居地域は用途地域なので、生産緑地地区のような解除という概念はありません。用途地域が変更されない限り、田園住居地域のルールがかかり続けます。

#### Q 区域内にマンションがあっても指定できるのか？

A 区域内にマンションがあった場合でも田園住居地域を指定することは可能ですが、田園住居地域は低層住居専用地域と同様の形態規制となると考えられることから、建築基準法上の既存不適格となることも想定されます。既存不適格となった場合、建築基準法違反とはなりません。今後、建替え等を行おうとした場合、その時点での形態規制に適合する必要があるため、同規模の建築物が建築できなくなる可能性があります。そのため慎重な検討が必要となります。

#### Q 田園住居地域内の農地で、後継者が農業をやめたい場合、用途地域の変更はできるのか？

A 都市計画は、都市づくりを計画的に誘導し、秩序ある市街地づくりを総合的に計画し効果的に実現するための制度です。その都市計画の一つである用途地域は、局地的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきと示されています。このように、用途地域は、その時々局地的な土地利用方針の変更に合わせて変更するものではないため、所有者の考え方の変化に合わせてその都度変更するというものではありません。