

田園住居地域の創設に伴う用途地域等指定基準の改定等について

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（農地のみに適用）

- ・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（農地のみに適用）

- ・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：令和2年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

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）

