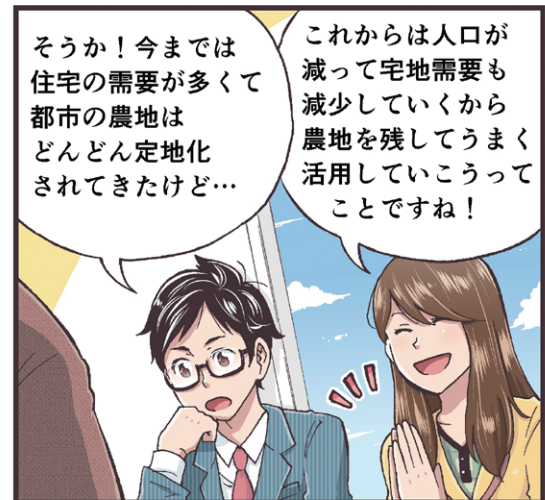
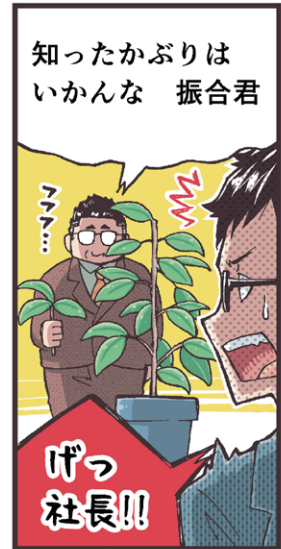
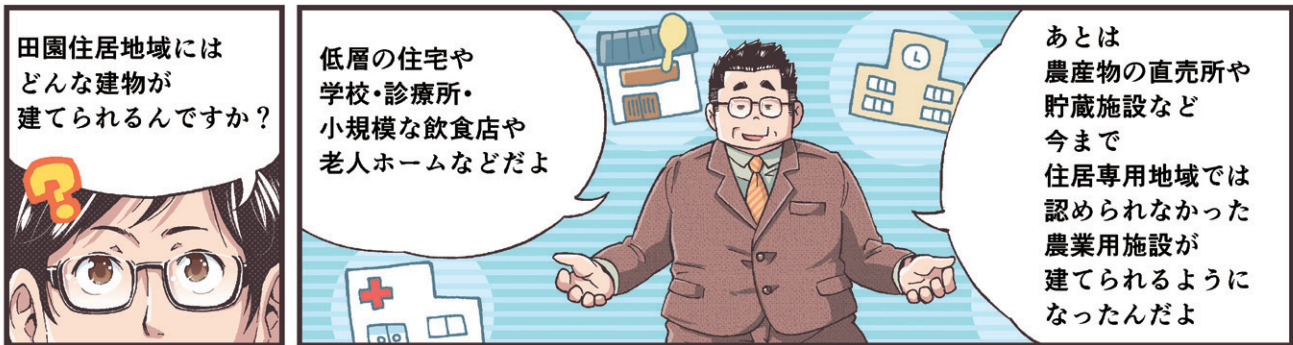


第 21 回 「田園住居地域」の創設

国土交通省は、都市計画法や建築基準法などの一部を改正して住居系の用途地域に「田園住居地域」を創設しました。都市の中に住宅と農地が混在し、両者が調和することで良好な居住環境と営農環境を形成している地域を都市計画に位置づけようというのが狙いです。





「田園住居地域」が創設された背景と意義

人口減少に伴う宅地需要の減少で都市の農地を保全

新しく創設された「田園住居地域」は、住宅と農地が混在しているエリアで良好な居住環境と営農環境を形成している地域を都市計画に位置づけ、開発や建築を規制することによって両者の調和を図っていくとする用途地域です。都市の中の農地を保全して、農地と調和した良好な居住環境を保護していくのが目的です。これまでは、都市部にある農地は住宅の需要に押され、営農を継続していく生産緑地以外は宅地化されてきました。しかし、人口減少に伴う宅地需要の減少に加え、農地が生み出す自然環境や景観としての役割が見直されてきたことなどから、都市の構成要素として農地を保全していく方向に政策が変わってきました。田園住居地域の創設は、用途地域に初めて農地を位置づけて都市機能の一部としたことに大きな意義があります。

小規模な農業用施設の建設が可能に

開発の規制では、農地での土地の造成や建物の建築、土砂の堆積などは市町村長の許可制となります。駐車場や資材置き場のための造成も規制対象となります。市街地環境を大きく改変するおそれがある300㎡以上の開発は原則認められません。建てられる建物は、低層住居専用地域に建設できる住宅や学校、保育所、診療所、延床面積600㎡以下の老人ホー

ムや福祉施設のほか、150㎡以内の食堂・喫茶店、日用品販売店舗、サービス業店舗などです。また、これまで住居専用地域に建てられなかった農業用施設は500㎡以内であれば建設が認められます。具体的には、農産物の直売所や農家レストラン、自家販売用の加工所などのほか、農産物の生産、加工、集荷、貯蔵に関する施設や農機具など生産資材を収納するための施設などです。容積率は50～200%、建ぺい率は30～60%、高さ制限は10mまたは12mで、低層住居専用地域と同様です。

各自治体が田園住居地域を指定、税制優遇も

田園住居地域の指定は、今後国が提示する具体的な指定基準を踏まえて各自治体がどのエリアを指定するか検討します。田園住居地域内の農地については、固定資産税や都市計画税の減価補正に加え、相続税や贈与税、不動産取得税の納税猶予を行うことで税制を優遇し、指定を後押しします。宅建業者は田園住居地域における用途規制を重要事項として説明する必要があります。宅建業法も合わせて改正され、重要事項説明書についても田園住居地域内の建築物の用途制限や道路斜線制限、日影制限といった規制の内容を記載するよう規定しています。レインズの物件情報項目にも用途地域に田園住居地域を新たに追加しています。