

## 1 田園住居地域とは？

- 市街化区域に指定する『用途地域』の一つの種類です。
- 田園住居地域は、『農業の利便の増進』や『農業と低層住宅が調和した良好な住環境の保護』を図ることを目的に定める用途地域です。

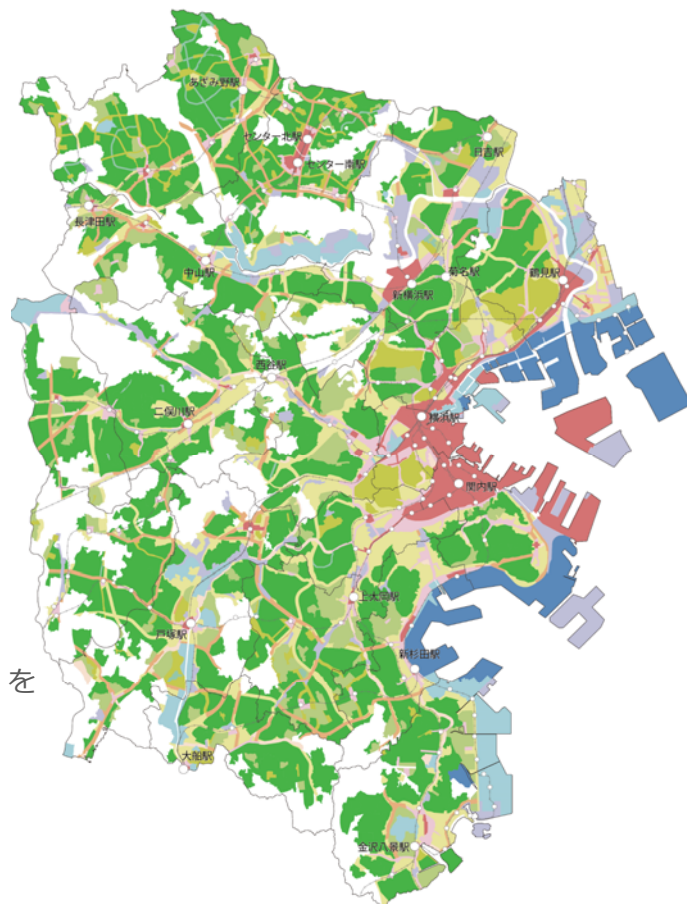
### Q 用途地域とは？

住居や商業・工業など、土地利用の目的に応じて13種類に分けた地域の「区分」及び「エリア」のことで、建築できる建物の種類や建て方などについて一定のルールを定めています。

住居系	1		第一種低層住居専用地域
	2		第二種低層住居専用地域
	3		第一種中高層住居専用地域
	4		第二種中高層住居専用地域
	5		第一種住居地域
	6		第二種住居地域
	7		準住居地域
商業系	8		<b>田園住居地域</b>
	9		近隣商業地域
工業系	10		商業地域
	11		準工業地域
	12		工業地域
	13		工業専用地域

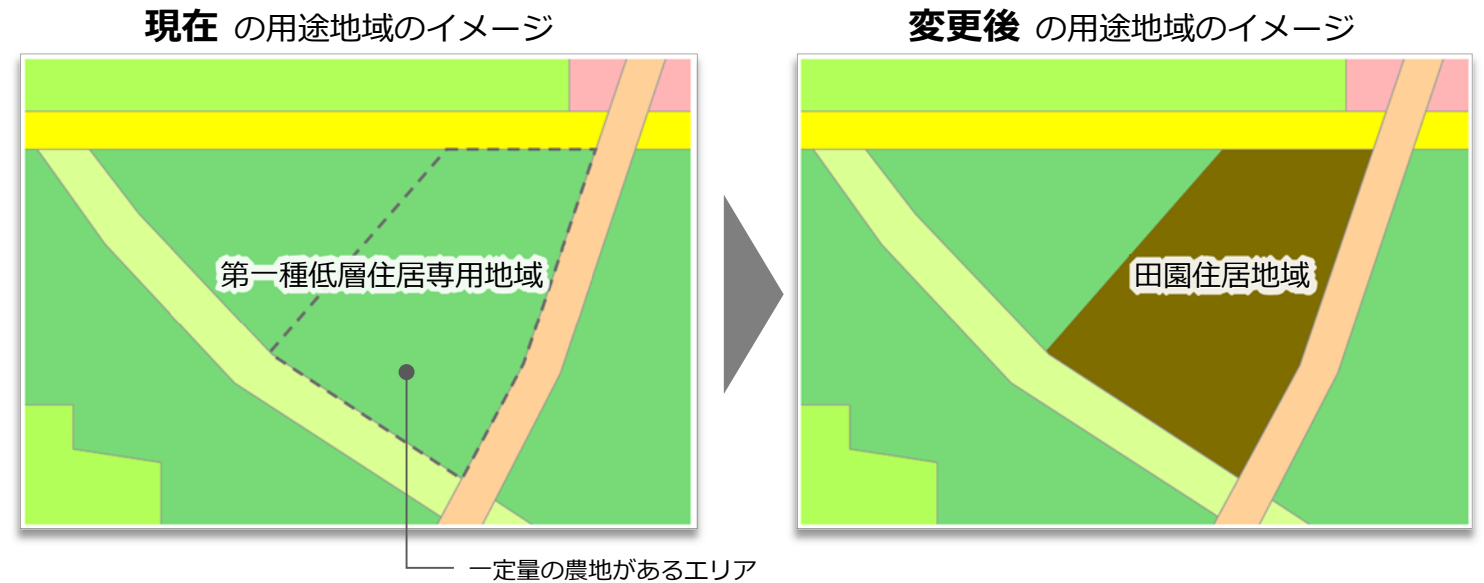
※横浜市では、市街化区域の約4割(約13,702ha)を第一種低層住居専用地域に指定しています。

※現時点で田園住居地域は指定していません。



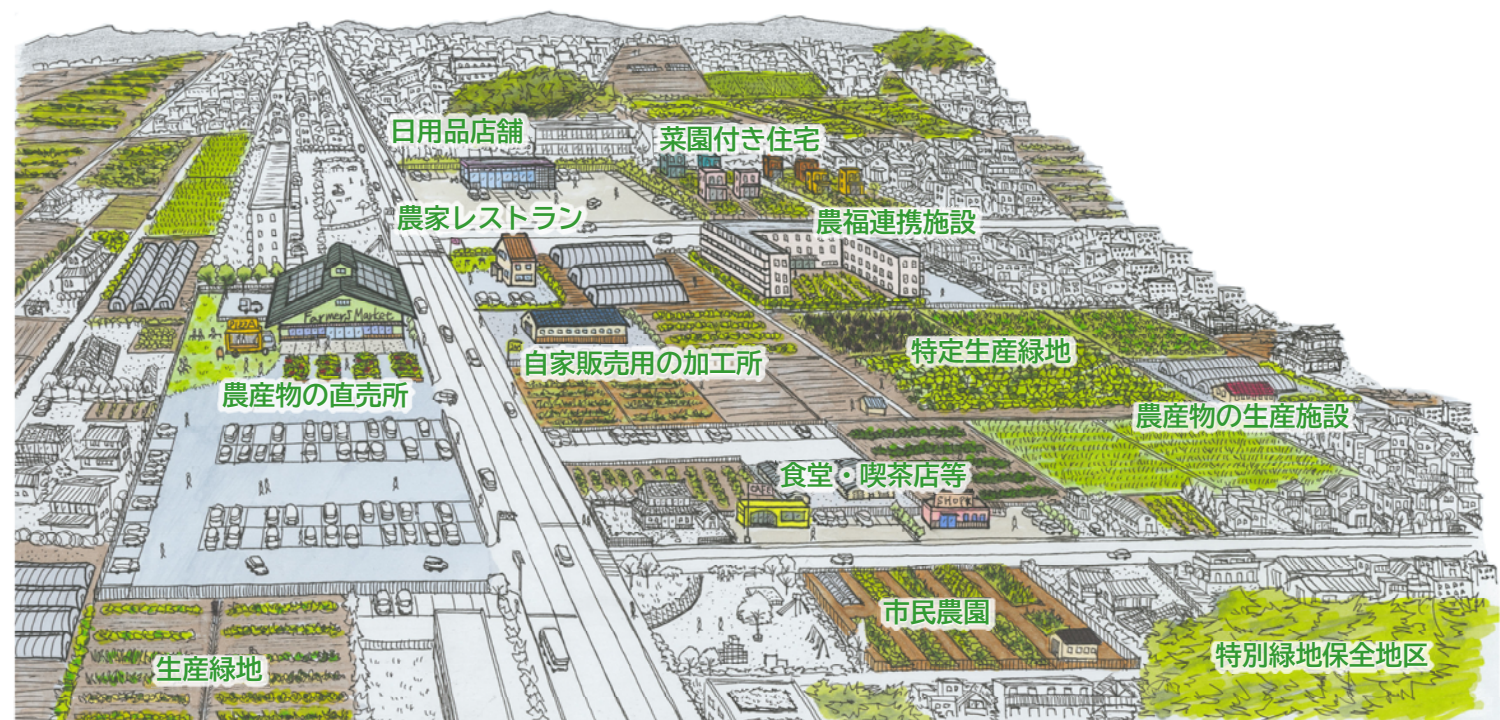
## 2 どのような地域に指定することが考えられるか？

一定量の農地がある『第一種低層住居専用地域』内に指定することが想定されます。



### 田園住居地域で建築可能となる建物用途や土地利用のイメージ

※第一種低層住居専用地域から田園住居地域に変更した場合(詳細は裏面をご覧ください)

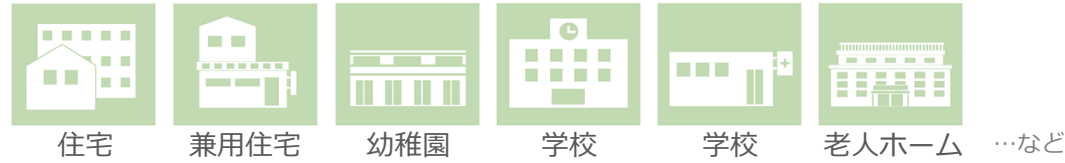


### 3 指定されるとどう変わるのか？

区域内の土地においては、主に以下のルールが適用されます。

#### A 建築物の用途規制 例：第一種低層住居専用地域から田園住居地域に変更した場合

第一種低層住居専用地域で建築可能な用途



建築可能な建物の用途の種類が増加

田園住居地域で建築可能な用途（上記に加えて）

<b>農業の利便増進に必要な店舗等</b> ・農産物の直売所 ・農家レストラン ・自家販売用の加工所 等 500㎡以下	<b>農産物の生産・集荷・貯蔵施設</b> ・温室 ・集出荷施設 ・米麦乾燥施設 等	<b>その他</b> ・農機具収納施設 ・日用品販売店舗※ ・食堂や喫茶店※ 等 （※床面積 150㎡以下）
---	---	--

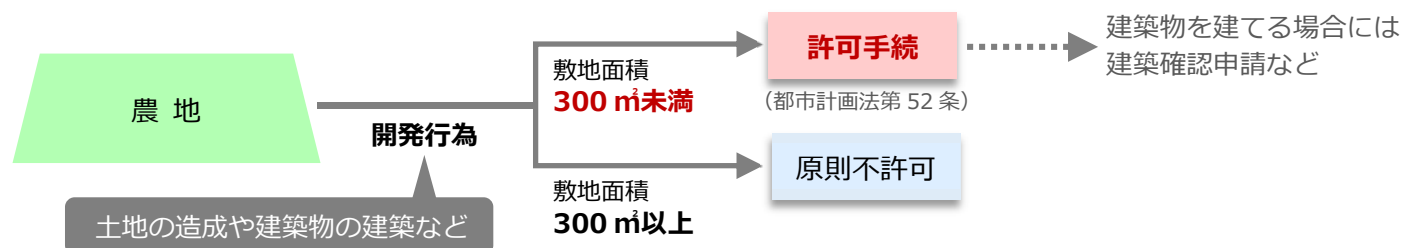
#### B 税制措置

- ・固定資産税の評価額が 1/2 に減額 (300㎡超の部分)
- ・相続税/贈与税/不動産取得税の納税猶予あり

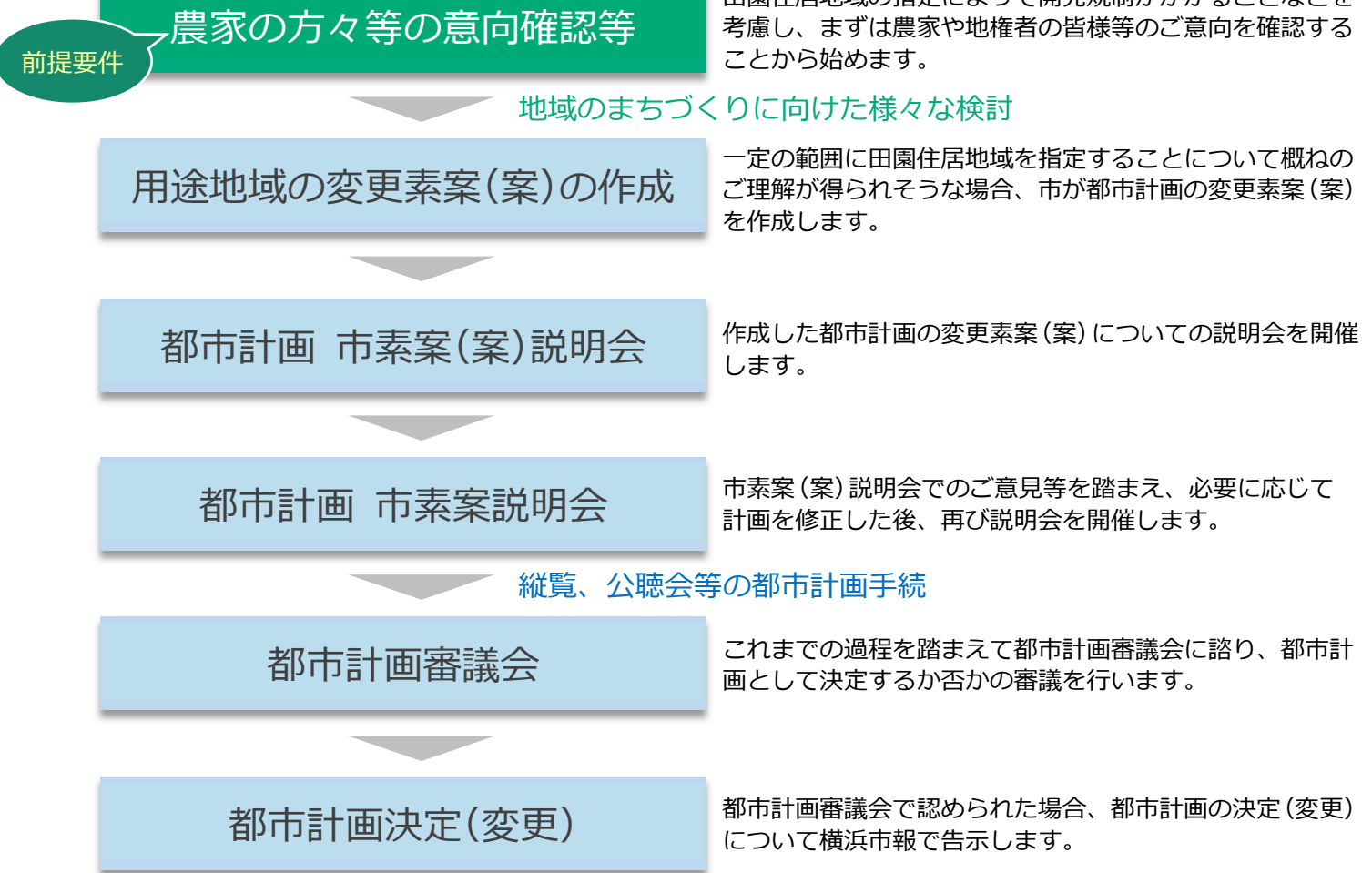
農地の種別	固定資産税	相続税等の納税猶予
生産緑地	市街化調整区域内の農地並み	適用可
田園住居内の農地で『300㎡超』の部分	宅地並み評価額の 1/2	適用可
その他の農地	宅地並み	なし

#### C 開発規制 (現況が農地の場合のみ)

- ・農地において開発行為を行う場合、許可が必要です。  
(ただし、300㎡以上は原則不許可となります)



### 4 指定する場合の手続の流れ



#### 田園住居地域 Q&A

- Q1 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？  
⇒ 田園住居地域への変更により開発規制等がかかることから、基本的に大きな反対がある区域に指定することは考えていません。農地所有者等のご意向を踏まえた上で、指定を検討していくことが重要と考えます。
- Q2 実際に都市計画を変更する場合、どのくらいの時間がかかるのか？  
⇒ 一般的に、都市計画を変更することについて地域の皆様のご理解を一定程度得られるまでには年単位の時間を要します。その上で、都市計画を変更するための法定手続である「市素案説明会」に進みますが、これ以降から最終的な都市計画決定についても、少なくとも一年以上を要します。
- Q3 300㎡以上の農地の売買はできるのか？  
⇒ 売買自体は、農地法第3条に基づく許可を受けることで可能となります。ただし、売買後に開発行為を行う場合には開発規制がかかることになります。
- Q4 田園住居地域内の生産緑地地区について、生産緑地を解除した後に開発することはできるのか？  
⇒ 開発制限がかかるため、300㎡以上は原則不許可となります。
- Q5 田園住居地域における建築物の形態規制(容積率・建蔽率・高さ制限等)はどうなるのか？  
⇒ 田園住居地域は「低層住宅と農業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」に定めるべき用途地域であることから、基本的には第一種低層住居専用地域と同等の規制とすることが想定されます。
- Q6 田園住居地域のルールは農地のみにかかるのか？  
⇒ 田園住居地域のルールは、指定した区域全体に及びます。ただし、開発規制と税制措置は農地のみを対象としたものであるため、農地ではない宅地等については用途規制のルールのみがかかることになります。