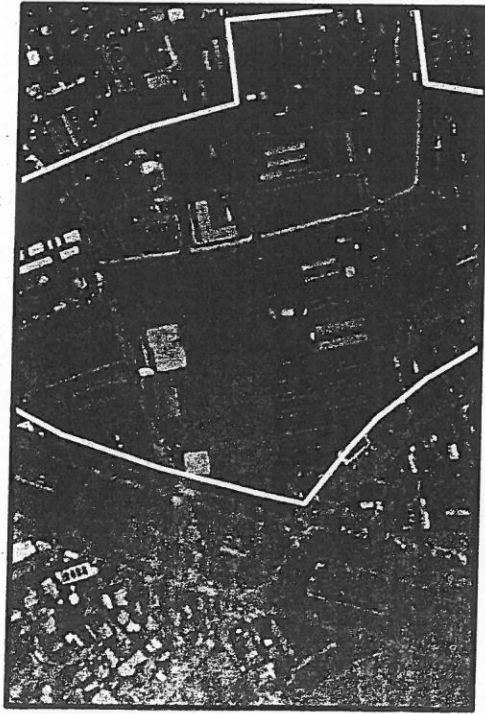


課題・背景

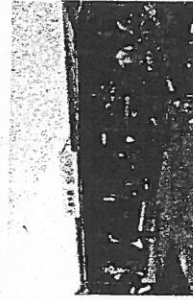
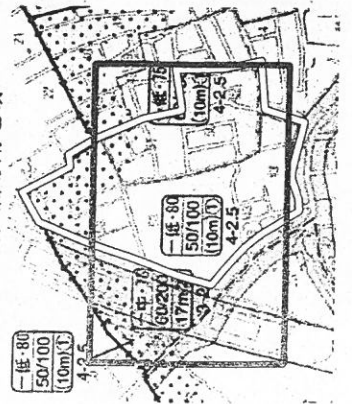
- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ  
(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境悪化の防止
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

田園住居地域の具体のイメージ



田園住居地域のイメージ

< 現行の用途指定状況 >  
：第1種低層住居専用地域



農産物直売所(イメージ)



農家レストラン(イメージ)

改正内容

住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設

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/建築規制を通じてその実現を図る

開発規制

- 現況農地における①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積を市町村長の許可制とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で300㎡と規定)以上の開発等は、原則不許可

建築規制

用途規制

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 (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 (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、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの  
：農機具収納施設等

形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、  
高さ：10or12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

※ 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