

## ■都市と農地の共存

今年2月頃に生産緑地制度についてお伝えしました

そして都市緑地法等の一部が改正され、25年振りに新たな用途地域が創設されました。

田園住居地域とは、住宅と農地が混在し両者が調和して良好な居住環境と農業が営める地域として創設されました

都市部における農地の新しい在り方として

都市部における農業に対する住民の関心の高まりから「貸し農園」等が今出てきます

1坪の農園でも需要があり、自分で作った野菜が食べたい 等

市場に新しいニーズも生まれてきており、それに付随した建築物として

農業施設、レストランを建てる等も出てきそうです

話題となっているのはファーム事業・レストラン事業が同一となっている施設です

ビジネスは今までの視点から見るのではなく

市場に対する動き、市場への整備状況から考えてビジネスを創り出していく時代かもしれません

特に、住生活産業として、人との繋がりや地域コミュニティとの繋がりを重要だと考える企業こそこれから発生するニーズを察知することも重要です

ちなみに地方では、都市部での動きに対して新たなサービス創出も予想されるので

他人事ではなく、新しい情報を常に取得するという意味でも、地方連携の可能性もありますので今後の動きも注視してみてください。

国土交通省  
平成29年5月12日公布、建築基準法関係：平成30年4月1日施行

### 田園住居地域の創設

（4）都市緑地法等の一部を改正する法律（田園住居地域の創設関連）

**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の悪化
- 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

**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



農家レストラン

**住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設**

**目的**

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（**300㎡**を想定）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、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 容積率：50～200%、建蔽率：30～60%、  
地域と同様 高さ：10or 12m 等

※ 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