

全日版「重要事項説明書補足資料」追補

1』都市計画法(1) 法52条に次の内容に追加する

8頁 1』都市計画法(1) 法52条の2第1項の前に下記の文言を追加する

* 法52条(田園住居地域内における建築等の規制)

田園住居地域内の農地(耕作の目的に供される土地)の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石、廃棄物及び再生資源の堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければなりません(法52条1項本文、令36条の3)。

ただし、次に掲げる行為については、市町村長の許可は不要です(同条1項本文、令36条の4)。

- 一 通常の管理行為、軽易な行為、工作物で仮設のもの建設、法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う工作物の建設又は土地の形質の変更、現に農業を営む者が農業を営むために行う土地の形質の変更又は土石、廃棄物及び再生資源の堆積等
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為

市町村長は、次に掲げる行為について許可の申請があった場合においては、その許可をしなければならないものとされています(同条2項、令36条の6・令36条の7)

- 一 土地の形質の変更でその規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして300㎡未満のもの
- 二 建築物の建築又は工作物の建設で次のいずれかに該当するもの
 - イ 前項の許可を受けて土地の形質の変更が行われた土地の区域内において行う建築物の建築又は工作物の建設
 - ロ 建築物又は工作物でその敷地の規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして300㎡未満のもの建設
- 三 前項の政令で定める物件の堆積で当該堆積を行う土地の規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして300㎡未満のもの(堆積をした物件の飛散の防止のため覆いの設置、容器への収納その他の堆積をした物件が飛散し、流出し、又は地下に浸透することを防止するための措置を講じたものに限る。)

解説

平成29年に都市計画法が改正され、新たに田園住居地域という用途地域が設けられました(法9条8項。平成30年4月1日)。これによって、用途地域の種類が、12種類から13種類に増えます。田園住居地域は、農業の利用の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域です。田園住居地域の創設によって、都市の構成要素としての農地が都市計画に位置づけられました。

田園住居地域の創設には、都市計画上、①農地における建築等の規制の導入、および、②農業用施設の建築を可能とする用途制限の緩和という2つの意義があります。

まず、市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的か

つ計画的に市街化を図るべき区域」ですが、これまで生産緑地以外の市街化区域内農地について、その宅地化を規制する規定はありませんでした。田園居住地域について新たに導入される建築等の規制は、同地域内の農地において行われる土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設及び土石その他の物件の堆積について、市町村長の許可を受けなければならないとするものであり、市町村長は、その規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして政令で定める規模未満である場合に限り、これを許可することとするものです(①農地における建築等の規制の導入)。

次に、現在農地が比較的多い住居専用地域では、建築基準法による建築物の用途制限上、農業用施設の建築は認められていません。これを建築するためには、特定行政庁の個別許可が必要です。これに対し、田園居住地域の用途制限は、住宅等のほか、農業用施設の建築を可能とするものです(②農業用施設の建築を可能とする用途制限の緩和)。

田園居住地域に関する都市計画については、建築物の建蔽率、壁面の後退距離の限度及び建築物の高さの限度が定められます。また、田園居住地域における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途に関して、建築基準法によって規制されることになります。

2』建築基準法(2) に次の内容を追加する

16頁の用途制限図表に次の項目を追記する

- ・ 用途地域等に「田園住居地域」を加える。
- ・ 例示に「農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(政令で定めるものを除く)、農業の生産資材の貯蔵に供するもの」を加える
- ・ ※田園住居地域では、特定行政庁が農業の利便及び田園住居地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した建築物は、建築をすることができる(建築基準法48条8項ただし書き)。

18頁の容積率の限度表(1)に「田園住居地域」を追記する

19頁の容積率の特例の図表に「田園住居地域」を追記する

21頁の建蔽率の特例の図表に「田園住居地域」を追記する

21頁の建蔽率の緩和の文章に「田園住居地域」を追記する

22頁の建蔽率の緩和の文章に「田園住居地域」を追記する

22頁法55条1項～3項

「または第2種低層住居専用地域」を「等」に差し替える

23頁の解説

「または」を「、」に差し替え、「または田園住居地域」を追記する

24頁の道路斜線制限の数値区分の図表に「田園住居地域」を追記する

25頁の隣地斜線制限の数値区分の図表に「田園住居地域」を追記する

26頁の北側斜線制限の数値区分の図表に「田園住居地域」を追記する

26頁の天空率による斜線制限の数値区分の図表に「田園住居地域」を追記する

28頁の日影の図表に「田園住居地域」を追記する

28頁の3. 規制の対象となる建築物(2)適用方法

「第1種または第2種低層住居専用地域」を「第1種・第2種低層住居専用地域または田園住居地域」に差し替える