

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

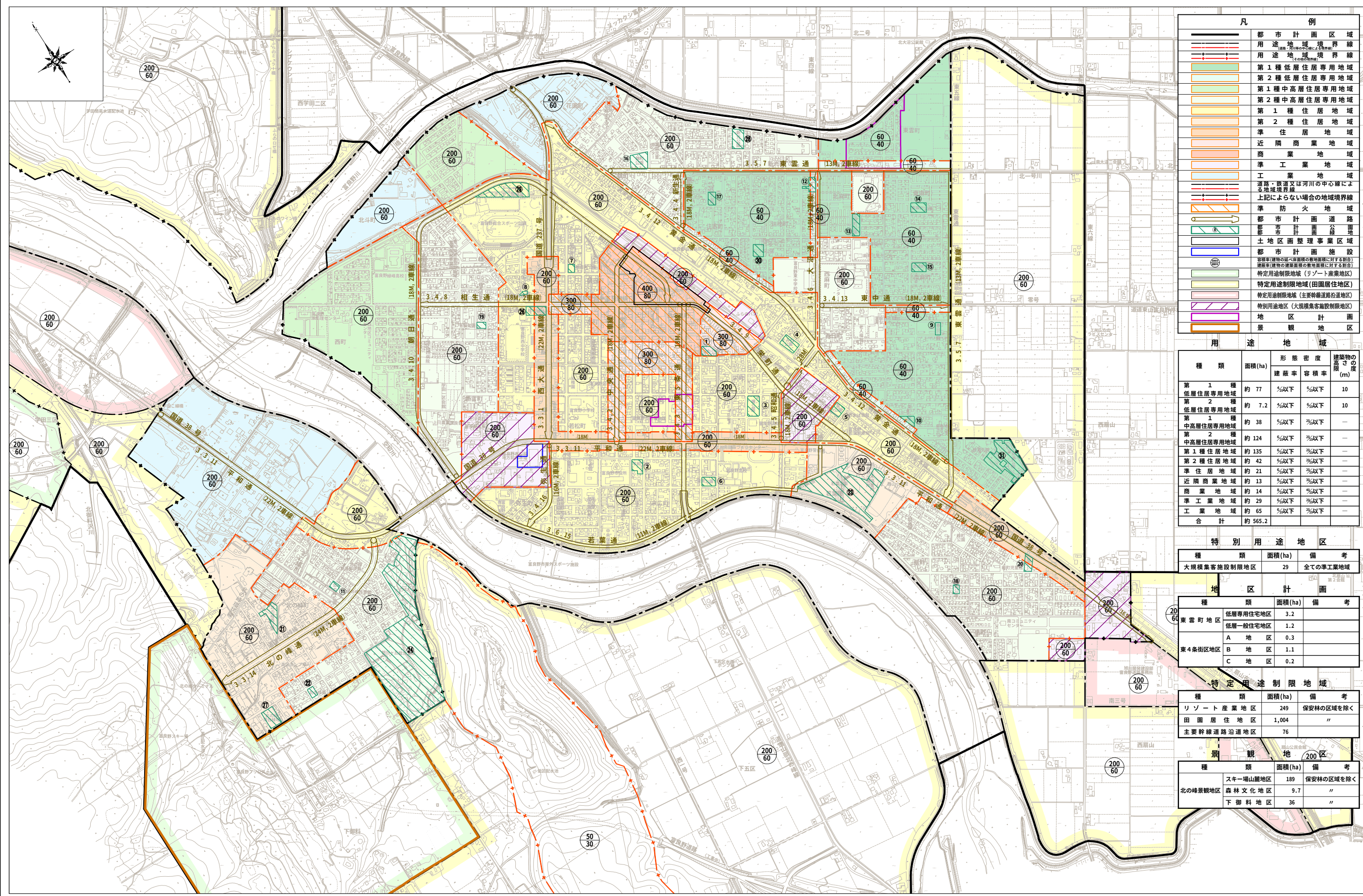
容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、
高さ：10or 12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

※ 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

用途地域内の建築物の用途制限

特定用途制限地域内の建築物の用途制限の概要		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	田園住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
①、②、③、④、⑤、▲面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅（非住宅部分が50㎡以下、かつ、延べ面積の1/2のもの）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗・喫茶店・理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗・自家販売のためのパン屋等のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗その他農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの、2階以下
	店舗等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの			⑤	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの					③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの								○	○	○				※用途地域の指定のない区域では10,000㎡を超えるものは不可
	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の面積が、3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○	
農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの 農業の生産資材の貯蔵に供するもの				○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館							▲	○	○	○	○	○			▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場、スキー場						▲	○	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等							▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所							▲	▲	○	○	○	▲		▲10,000㎡以下 ※用途地域の指定のない区域では10,000㎡を超えるものは不可
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○				▲客席部分の床面積の合計が200㎡未満 ※用途地域の指定のない区域では10,000㎡を超えるものは不可
	キャバレー等、個室付浴場等									○	▲				▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼保連携型子ども園、幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校				○	○	○	○	○	○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院				○	○	○	○	○	○	○				
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独自動車車庫（付属車庫を除く）				▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫	①	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①②③一団地の敷地内について別に制限あり
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下 原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						○	○	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
	原動機を使用する工場						①	①	①	②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下、2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設								○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設										○	○	○	
		量が多い施設											○	○	

富良野都市計画 用途地域概要図



凡 例	
	都市計画区域
	用途地域境界線
	用途地域境界線 (その他の用途地域)
	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	道路・鉄道又は河川の中心線による地域境界線
	上記によらない場合の地域境界線
	準防火地域
	都市計画道路
	都市計画公園
	土地画整理事業区域
	都市計画施設
	容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合) 建築高さ(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)
	特定用途制限地域(リゾート産業地区)
	特定用途制限地域(田園居住地区)
	特定用途制限地域(主要幹線道路沿道地区)
	特定用途制限地域(大規模集客施設制限地区)
	地区計画
	景観地区

用 途 地 域				
種 類	面積(ha)	形 態 密 度		建築物の高 限の度 (m)
		建 蔽 率	容 積 率	
第 1 種 低層住居専用地域	約 77	%以下	%以下	10
第 2 種 低層住居専用地域	約 7.2	%以下	%以下	10
第 1 種 中高層住居専用地域	約 38	%以下	%以下	—
第 2 種 中高層住居専用地域	約 124	%以下	%以下	—
第 1 種住居地域	約 135	%以下	%以下	—
第 2 種住居地域	約 42	%以下	%以下	—
準 住 居 地 域	約 21	%以下	%以下	—
近 隣 商 業 地 域	約 13	%以下	%以下	—
商 業 地 域	約 14	%以下	%以下	—
準 工 業 地 域	約 29	%以下	%以下	—
工 業 地 域	約 65	%以下	%以下	—
合 計	約 565.2			

特 別 用 途 地 区			
種 類	面積(ha)	備 考	
大規模集客施設制限地区	29	全ての準工業地域	

地 区		計 画
種 類	面積 (ha)	備 考
東 雲 町 地 区	低層専用住宅地区	3.2
	低層一般住宅地区	1.2
東 4 条 街 区 地 区	A 地 区	0.3
	B 地 区	1.1
	C 地 区	0.2

特 定 用 途 制 限 地 域		
種 類	面積(ha)	備 考
リゾート産業地区	249	保安林の区域を除く
田園居住地区	1,004	"
主要幹線道路沿道地区	76	"

景 観 地 区		
種 類	面積(ha)	備 考
スキー場山麓地区	189	保安林の区域を除く
森林文化地区	9.7	"
下御料地区	36	"

