御殿場市
優良田園住宅の建設について

平成３１年２月

目　　次

１　優良田園住宅とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

２　優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針について・・・・・・２

３　御殿場市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針・・・・・・３

４　手続き等について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

５　優良田園住宅建設計画申請様式等・・・・・・・・・・・・・・・・13

参　　考・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21

・優良田園住宅の建設の促進に関する法律

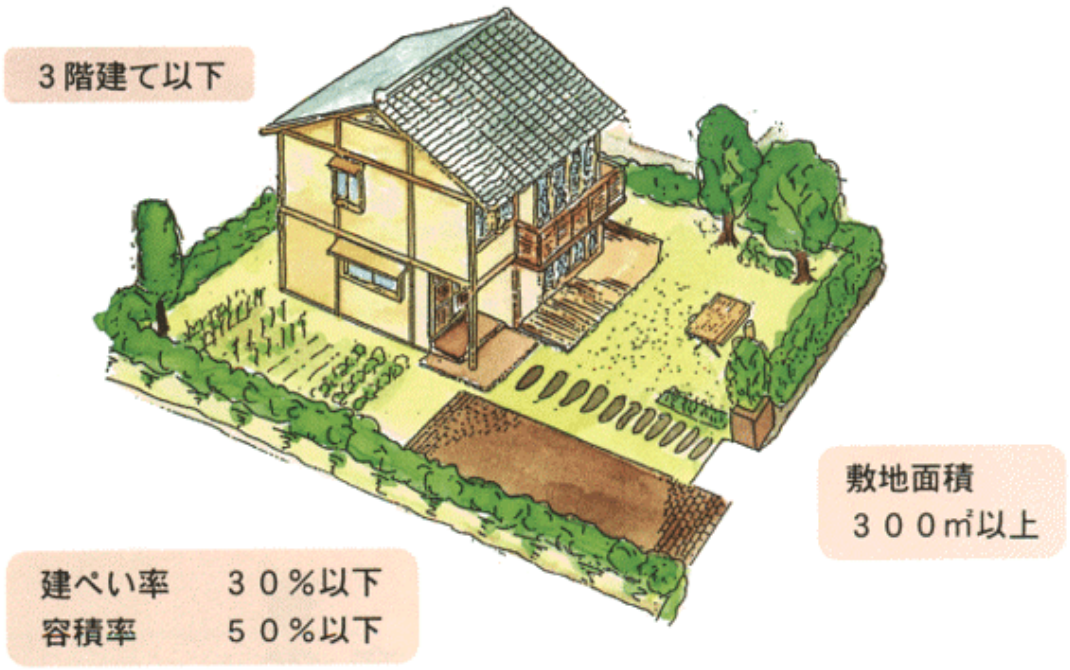
・優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令

・優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則

・優良田園住宅の建設の促進に関する法律第四条第五項に規定する農林水産大臣に対する協議に関する省令

１　優良田園住宅とは

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一定の条件を満たした一戸建ての住宅です。



出典：国土交通省ホームページ

○　敷地面積が政令で定める規模以上・・・３００㎡以上

○　建築面積の敷地面積に対する割合及び延べ面積の敷地面積に対する割合が政令で定める数値以下

・・・建蔽率３０％以下、容積率５０％以下

○　階数が政令で定める階数以下・・・３階以下

２　優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針について

基本方針は、市町における優良田園住宅の建設に関する基本的な考え方を明らかにしたもので、優良田園住宅建設計画の認定の基準となるものです。

本基本方針は、御殿場市第四次総合計画、御殿場市第三次国土利用計画などの上位計画に基づき、自然と生活が調和したゆとりある住宅地を形成して定住人口の維持を図ること及びこれに伴い周辺地域の活性化やコミュニティの維持・向上に資するため策定したものです。

基本方針には次に掲げる内容を定めています。

１　優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な事項

２　優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項

３　優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

４　自然環境の保全と調和し、農林漁業の健全な発展との調和その他優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

３　御殿場市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成 31 年 2 月 15 日　御殿場市告示第 55 号

１　優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

(1)基本理念

全国的に人口減少が続く中、増加を続けていた本市の人口も近年は減少傾向へと転じており、今後大幅な出生率の回復も望めず、現状の人口年齢構成で推移した場合、さらに人口が減少していくことが予想されている。

こうした状況の中で、本市の市街化調整区域に位置する既存の集落地域においては、豊かな自然環境を保全する観点から都市的土地利用が抑制されていることもあり、さらに人口減少の影響を顕著に受けやすいため、地域コミュニティの弱体化が懸念され、地域の活力を維持するには豊かな自然環境を生かした住環境を整備し、定住人口を維持する必要がある。

そのため、現在このような地域では、御殿場市第四次総合計画、御殿場市第三次国土利用計画、御殿場市都市計画マスタープランで地区計画制度、指定大規模既存集落制度、優良田園住宅制度など、宅地化が可能となる手法や制度を適用し、既存集落の定住人口の維持に向け、適正な土地利用を図ることとしている。

これら上位計画に基づき、富士山を代表とする豊かな自然環境、広がる田園風景を有する地域等に、自然と生活が調和したゆとりある住宅地を形成して定住人口の維持を図ること及びこれに伴い周辺地域の活性化やコミュニティの維持・向上に資するため、「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を策定するものである。

(2)優良田園住宅の需要者像・住宅像

御殿場市における優良田園住宅の住宅像及び定住することを前提とした需要者像を以下のとおり想定する。

① 自然遊住型

富士山の麓に広がる緑豊かな地域で四季折々の自然を感じ触れ合える暮らしを実現したいという要請に応える住宅

② ＵＪＩターン型

子育て世代が家族のために都市部の生活から離れ、豊かな田園地域の中で生活を送りたいという要請に応える住宅

③ 豊かな退職ライフ型

退職後の生活を富士山と箱根山麓に囲まれた田園と調和した生活環境で送りたいという要請に応える住宅

④ 田園通勤型

緑豊かな環境で生活しつつ、新東名高速道路、団地間連絡道路等の交通利便性を活かして、都市部の職場に通勤したいという要請に応える住宅

⑤ 職住近接型

自然環境の豊かな地域で、通勤に便利な就業地の近隣に住み、ゆとりのある生活を送りたいという要請に応える住宅

⑥ 地域活性化型

地域コミュニティ活動や地域文化活動等の新たな担い手が豊かな環境のもとで暮らしたいという要請に応える住宅

(3)優良田園住宅と他計画の調和

優良田園住宅の建設にあたっては、静岡県が進めている「豊かな暮らし空間創生」の趣旨に合致し、併せて本市の総合計画、国土利用計画、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画等の上位計画及び開発許可基準との整合が図られたものとする。

２　優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項

(1) 優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域として、以下の理由により別図で示す印野地区及び高根地区の２地区とする。

①　田園風景、里山環境等の富士山と一体となった豊かな自然環境を有する既存集落に近接する区域であること。

②　新東名高速道路や団地間連絡道路等が利用し易い環境にあり、都市部への通勤を希望する世帯等の移住・定住が促進され、地域人口の減少対策や地域活性化への寄与が見込まれること。

(2) 優良田園住宅の建設を促進する区域は、以下の基準を全て満たす区域とする。

項　目	基　準
①面積要件等	・面積は0.3ヘクタール以上とすること。 ・一団の住宅地を形成すること。
②周辺環境との調和	・周辺の市街化を促進することがなく、自然環境の保全、ゆとりある良好な生活環境の維持・形成が図られ、周辺の環境と調和する区域であること。
③関連計画との整合	・農業振興地域の整備に関する法律に基づいた農業振興地域整備計画に支障のない区域とし、優良田園住宅建設計画に係る土地に農用地区域を含まないこと。 ・都市計画法に基づく開発許可及び農地法に基づく農地転用許可その他法令による許認可を必要とする場合にあっては、その許認可が見込まれる区域であること。

3　優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

(1)基本要件

優良田園住宅を建築する際に、御殿場市の豊かな自然と雄大な富士山の借景と調和するゆとりある住宅地を誘導し、魅力あふれるまちづくりを図るため、次に掲げる基準を満たすこと。

項　目	基　準
①敷地面積の最低限度	300㎡とする。
②建蔽率の最高限度	30%とする。
③容積率の最高限度	50%とする。
④建築物の用途	・一戸建ての専用住宅（付属する物置、車庫等を含む）とする。
⑤建築物の階数及び高さ	・階数の最高限度は3階とする。 ・建築物の高さは、10ｍを超えないものとする。
⑥建築物の壁面の位置の制限	・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、原則、道路境界から5.0m以上、隣地境界から1.0m以上離すこととする。ただし、以下のものは除く。 1）高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下の物置 2）高さが3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下の壁を有しない自動車車庫。 3）建築物の一部であって外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計が3m以下の部分で、景観及び環境を乱さないもの。
⑦垣又は柵の構造の制限	・敷地境界に垣又は柵を設置する場合は、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、高さ1.2m以下の門柱と門扉、及び高さ1.2m以下かつ長さ2.0m以下の門の袖については、この限りでない。 1）高さが概ね1.2m以下の生垣 2）木、竹その他これらに類する材料で造られた高さ1.2m以下の透視可能な柵

⑧建築物の形態又は意匠の制限	・建築物の屋根は原則として、勾配屋根とする。 ・屋根、外壁の色彩は御殿場市景観計画に準じた色彩の制限に適合すること。
⑨その他	・建替え、改修の際も本要件に基づくこととし、権利の異動が生じた場合は、本要件を継承することとする。

※　敷地面積、建蔽率、容積率、階数及び高さの算定方法については、建築基準法の規定によるものとする。ただし、建蔽率の算定に当たっての建築基準法第53条第3項に基づく角地等に対する特例、容積率の算定に当たっての同法第52条第3項並びに同法施行令第2条第1項第4号及び第3項に基づく地下室及び車庫等に対する特例については、適用しない。また、階数の算定方法については、地階がある場合は、地階を階数に含めることとする。

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、それぞれの地域特性を発揮するために、次のような事項に配慮するものとする。

項　目	要　件
①建築物の構造	・地産地消による地場産材の消費を促進し、地域活性化に寄与するとともに輸送コストや二酸化炭素の排出を抑えるために「しずおか優良木材認証制度」による木材の利用に努めること。
②敷地内の緑化等	・現況の地形をできる限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないようにすること。 ・法面については、できる限り緩やかな勾配とし、緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮すること。 ・自然環境と調和した居住環境を創出するため、植栽、植樹や家庭菜園等による敷地内の緑化に努めること。 ・植栽や植樹を施す際には、自生種を主体とするよう努めること。
③良好なコミュニティの形成	・自治会への加入や地域住民との連携など、地域活動に参加し、地域コミュニティの維持が図られるとともに防犯・安全対策に努めること。
④周辺の水質保全	・良好な田園環境や河川の環境を保全するため、個別合併浄化槽又は集合合併浄化槽を設置すること。
⑤敷地の盛土	・過度な盛土を防止し、災害の防止及び環境の保全を図り、良好な生活環境を確保するため、優良田園住宅を建設するために造成された地盤高を維持すること。
⑥低炭素化の促進	・再生可能エネルギーの活用、敷地内の緑化など、自然を積極的に生活に取り入れて環境負荷の軽減に努めること。

4　自然環境の保全との調和、農林漁業の健全な発展との調和その他優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

(1)農林漁業の土地利用、水利用、水面利用との調整

①　農業振興地域整備計画等、農業の振興方策との整合を図るとともに、周辺農地も含めた営農環境の保全に十分配慮すること。
②　農業用用排水施設など土地改良施設の有する機能に支障を及ぼす恐れがないように調整すること。また、排水放流計画については、下流施設管理者と協議すること。

(2)良好な緑地、樹木地等の保全への配慮

①　「御殿場市緑の基本計画」との整合を図ること。

(3)貴重な植物、動物の生態環境等の保全への配慮

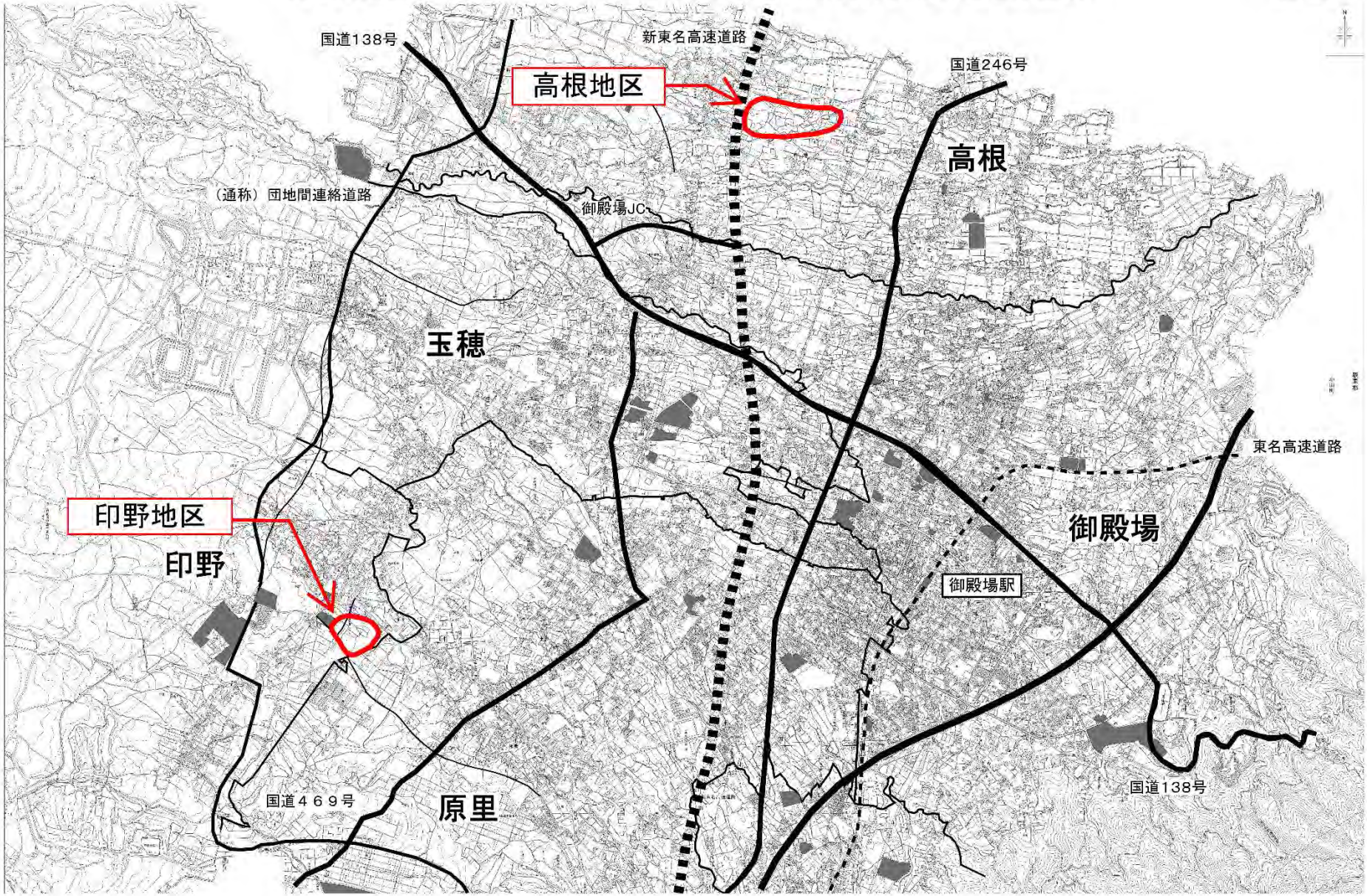
①　貴重な動植物の生息環境の保全及び良好な自然環境等の保全に配慮すること。
②　「第二次御殿場市環境基本計画」との整合を図ること。

(4)良好な景観形成への配慮

①　「御殿場市景観計画」との整合を図ること。

(5)その他配慮すべき事項
①　優良田園住宅の建設を確実なものとするため、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」第４条第３項の規定による認定後、遅延なく事業に着手し、概ね３年以内に建築物の完成が見込めること。
②　関係する地権者、地元団体、自治会及び周辺住民等に説明し、理解が得られたもの　であること。
③　建設計画の策定にあたっては、関係法令に適合するよう関係機関と協議すること。

優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域　〈別図〉



４　手続き等について

(1)　手続きについて

本市では、土地利用事業の適正な施行を誘導するため、優良田園住宅の建設を促進する区域に面積要件を定めています。そのため、優良田園住宅を建設するには、「御殿場市土地利用事業指導要綱」に基づく手続きによる承認を得る必要があります。その後に、本基本方針に適合した「優良田園住宅建設計画」を作成し、本市へ認定申請を行い、認定を受けた後に、関係法令に基づく手続きによる許可を経て、建設着手することとなります。

○関係法令に基づく手続きによる許可とは

優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域（２地区）は、市街化調整区域に存するため、優良田園住宅の建設は、市街化調整区域内での開発行為となります。

そのため、都市計画法第３４条に基づく立地基準及び同法第３３条に基づく技術基準への適合が必要となります。

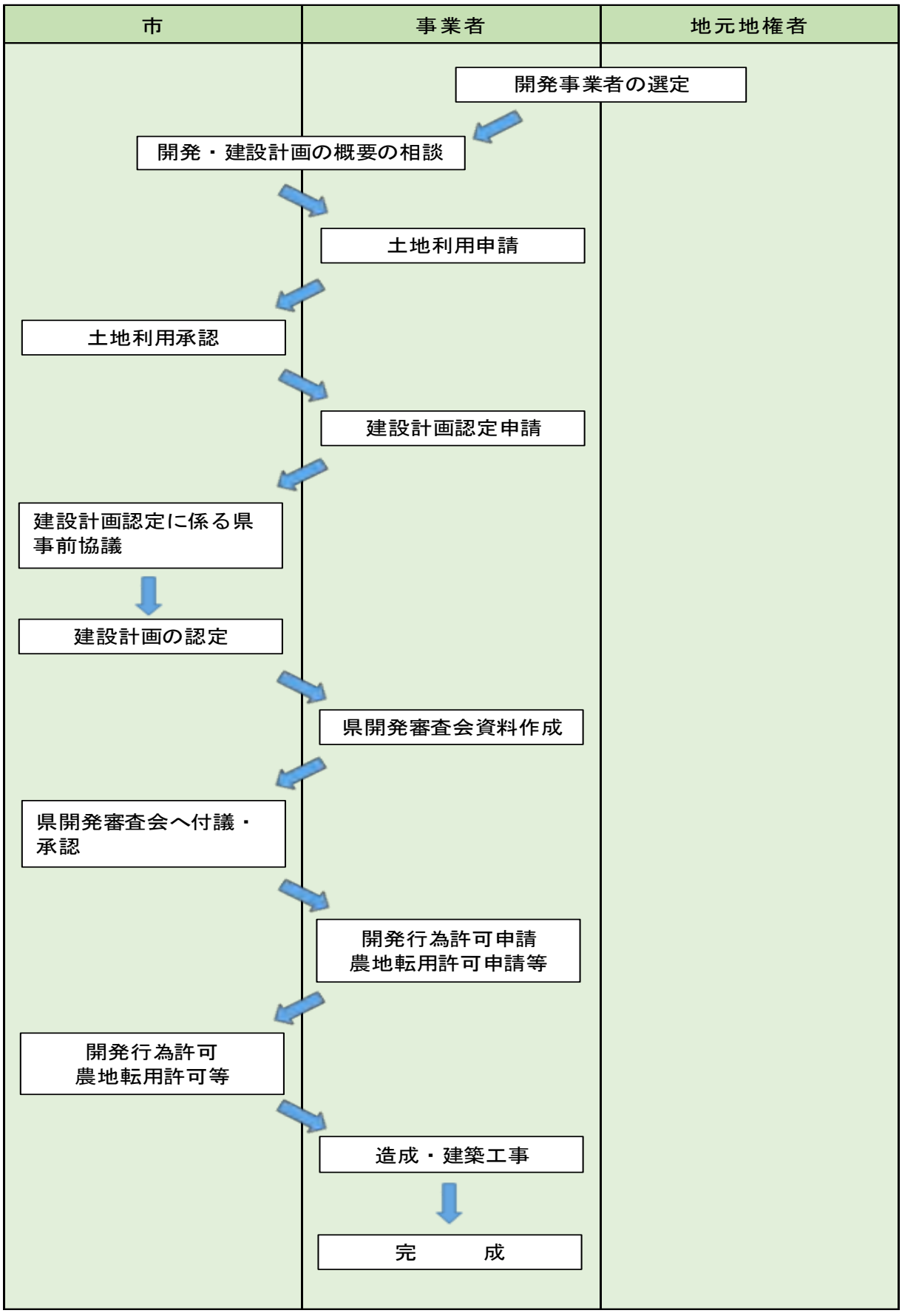
技術基準に定められた一定の宅地水準に必要な技術的細目を踏まえつつ、立地基準においては、認定を受けた優良田園住宅（同法第３４条１４号、付議基準１４）として県開発審査会の議を経て、同法第２９条に基づく開発行為の許可を受けます。

また、区域内に農地が含まれている場合には、農地法第５条に基づく農地転用許可を受けます。

※　優良田園住宅における「建設」とは、住宅の建設を一体的に行う宅地造成を含みますが、住宅の建設を伴わない造成のみの場合は含まれません。

※　優良田園住宅を建設する区域内の農地が４ha を超える場合は、国との協議が必要です。

(2)基本方針策定・公表後の手続きフロー



５　優良田園住宅建設計画認定申請様式等

別紙様式第１号

優良田園住宅建設計画認定申請書

年　　月　　日

御殿場市長　　宛て

申請者　住所

氏名

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成１０年法律第４１号）第４条第１項の規定に基づき、優良田園住宅建設計画について認定を受けたいので申請します。

別紙様式第２号

優良田園住宅建設計画

１　建設しようとする者

氏名又は名称、代表者	
住所又は主たる事務所の所在地	

２　計画区域

計画区域に含まれる地域の名称
御殿場市

・計画区域の位置図（1/25,000 以上）を添付すること。

・計画区域の区域図（1/5,000 以上）を添付すること。

３　計画区域内の土地及び住宅の設計の概要

（１）建設しようとする住宅の用に供する土地及び建設しようとする住宅の設計の概要

住宅の戸数　　戸

建設する住宅の用に供する土地				
番号	所　在	地　番	地　目	面　積

建設しようとする住宅						
番号	建築面積	建蔽率	延床面積	容積率	階数	備考

（番号は申請に係る住宅が２戸以上ある場合、住宅ごとに通し番号を記入すること）

（備考欄には、構造、意匠その他住宅に関し基本方針に掲げる事項がある場合、それに適合することを明らかにすること）

・全ての住宅に関し配置図、各階平面図、２面以上の断面図を添付すること

（2）建設しようとする住宅の用に供する土地以外の土地

土地の用途	所　在	地　番	地　目	面　積

（土地の用途は、道路、公園等の別を記入すること）

・住宅の用に供する土地以外の土地を含まない場合にあっては、本項目は記載不要

4　建設着手予定年月日

年　　月　　日

5　建設完了予定年月日

年　　月　　日

6　周辺の土地利用の状況及び公共施設の整備の状況

・周辺土地利用と公共施設整備状況を明示した図面を添付すること

7　計画区域内の土地利用計画及び公共施設の整備計画

・計画区域内の土地利用計画と公共施設の整備計画を明示した図面を添付すること

・住宅の用に供する土地以外の土地を含まない場合にあっては、本項目は不要

8　計画区域内の取水及び排水の計画概要

・取水の計画については、予定する水源（上水道、地下水等）、取水可能量を記入すること

・排水の計画については、予定する排水先（農業集落排水施設、農業用用排水路、下水道、河川等）を記入すること

9　その他基本方針に照らして適切なものであることを明らかにするために必要な事項

１０　その他参考となるべき事項

優良田園住宅建設計画認定申請書に添付する図書

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
1	優良田園住宅建設計画（別紙様式第2号）			
2	計画区域の位置図	1/25,000以上	・方位 ・縮尺 ・計画区域の位置	
3	計画区域の区域図	1/5,000以上	・方位 ・縮尺 ・計画区域の位置 ・計画区域周辺の主要な道路及び交通機関の位置及び名称 ・放流先河川の位置及び名称	
4	計画区域内の住宅の配置図	1/250以上	・方位 ・縮尺 ・計画区域の境界 ・計画区域内の土地及び住宅の断面図に表示する断面の位置 ・給排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・放流先河川の位置及び名称 ・予定建築物の敷地の形状、境界及び面積 ・予定建築物の形状及び用途並びに建築面積及び延床面積 ・樹木、植栽及び家庭菜園等の位置 ・垣又は柵の位置（設置する場合）	
5	計画区域内の住宅の各階平面図	1/250以上	・部屋の用途、構造及び規模	
6	計画区域内の土地及び住宅の断面図	1/250以上	・計画区域の境界 ・切土又は盛土をする前後の地盤面及び地盤高 ・予定建築物の位置及び高さ	・2面以上 ・切土又は盛土をする土地の部分は次により着

				色すること 切土：黄 盛土：赤
7	計画区域内の住宅の立面図	1/250 以上	・予定建築物の構造、形態、色彩及び意匠 ・垣又は柵の位置及び高さ（設置する場合）	・2 面以上
8	計画区域内の土地の求積図	1/1,000 以上	・計画区域の面積 ・予定建築物の敷地の面積	
9	周辺の土地利用及び公共施設整備状況図	1/5,000 以上	・方位 ・縮尺 ・計画区域の位置 ・住宅、店舗、工場等の別 ・計画区域内及び計画区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川その他の公共施設の位置及び形状 ・放流先河川の位置及び名称	
10	計画区域内の土地利用計画及び公共施設の整備計画図	1/1,000 以上	・方位 ・縮尺 ・計画区域の境界 ・計画区域周辺の道路の位置、形状及び幅員 ・計画区域周辺の河川及び水路の位置及び形状 ・計画区域内の道路、河川その他の公共施設の位置及び形状 ・表面水の流れの方向 ・給排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・放流先河川の位置及び名称 ・予定建築物の敷地の形状、境界及び面積 ・法面（がけを含む）の位置、形状及び勾配 ・擁壁の位置及び種類	

11	公図の写し	公図どおり	・方位 ・計画区域の境界 ・土地の地番及び形状 ・計画区域外で開発行為に関する工事を行う土地の位置	
12	土地登記全部事項証明書の写し			
13	工程表		・建設工事着手及び完了予定年月日 ・工事の内容及び期間	
14	現況写真		・撮影日及び撮影箇所の明記	・敷地の現況、取り付ける道路の現況などがわかるもの
15	その他市長が必要と認める図書		・他法令の審査上特に必要と認める図書 ・その他審査上特に必要と認める図書	

提出部数は２部（市控えと県控え）となります。

御殿場市優良田園住宅建設計画認定申請に係るチェック表

地区

優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項

【優良田園住宅の建設を促進する区域は以下の基準を全て満たす区域とする。】

項目	要件	事業計画	適否	備考
面積要件等	面積は0.3ヘクタール以上とすること			
	一団の土住宅地を形成すること			
周辺環境との調和	周辺の市街化を促進することがなく、自然環境の保全、ゆとりある良好な生活環境の維持・形成が図られ、周辺の環境と調和する区域であること。			
関連計画との整合	農業振興地域の整備に関する法律に基づいた農業振興地域整備計画に支障のない区域とし、優良田園住宅建設計画に係る土地に農用地区域を含まないこと。			
	都市計画法に基づく開発許可及び農地法に基づく農地転用許可その他法令による許認可を必要とする場合にあっては、その許認可が見込まれる区域であること。			

優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

【基本要件】

項目	要件	事業計画	適否	備考
敷地面積の最低限度	300㎡とする			
建蔽率の最高限度	30%とする			
容積率の最高限度	50%とする			
建築物の用途	一戸建ての専用住宅（付属する物置、車庫等を含む）とする。			
建築物の階数及び高さ	階数の最高限度は3階とする。			
	建築物の高さは、10mを超えないものとする。			
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、原則、道路境界から5.0m以上、隣地境界から1.0m以上離すこととする。ただし、以下のものは除く。 1）高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下の物置 2）高さが3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下の壁を有しない自動車車庫。 3）建築物の一部であって外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計が3m以下の部分で、景観及び環境を乱さないもの。			
垣又は柵の構造の制限	敷地境界に垣又は柵を設置する場合は、次の各号のいずれかに該当するものとする。 ただし、高さ1.2m以下の門柱と門扉、及び高さ1.2m以下かつ長さ2.0m以下の門の袖については、この限りでない。 1）高さが概ね1.2m以下の生垣 2）木、竹その他これらに類する材料で造られた高さ1.2m以下の透視可能な柵			
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は原則として、勾配屋根とする。			
	屋根、外壁の色彩は御殿場市景観計画に準じた色彩の制限に適合すること。			
その他	建替え、改修の際も本要件に基づくこととし、権利の異動が生じた場合は、本要件を継承することとする。			

※敷地面積、建蔽率、容積率、階数及び高さの算定方法については、建築基準法の規定によるものとする。ただし、建蔽率の算定に当たっての建築基準法第53条第3項に基づく角地等に対する特例、容積率の算定に当たっての同法第52条第3項並びに同法施行令第2条第1項第4号及び第3項に基づく地下室及び車庫等に対する特例については、適用しない。また、階数の算定方法については、地階がある場合は、地階を階数に含めることとする。

【地域特性への配慮】

項目	要件	事業計画	適否	備考
建築物の構造	地産地消による地場産材の消費を促進し、地域活性化に寄与するとともに輸送コストや二酸化炭素の排出を抑えるために「しずおか優良木材認証制度」による木材の利用に努めること。			
敷地内の緑化等	現況の地形をできる限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないようにすること。			
	法面については、できる限り緩やかな勾配とし、緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮すること。			
	自然環境と調和した居住環境を創出するため、植栽、植樹や家庭菜園等による敷地内の緑化に努めること。			
	植栽や植樹を施す際には、自生種を主体とするよう努めること。			
良好なコミュニティの形成	自治会への加入や地域住民との連携など、地域活動に参加し、地域コミュニティの維持が図られるとともに防犯・安全対策に努めること。			
周辺の水質保全	良好な田園環境や河川の環境を保全するため、個別合併浄化槽又は集合合併浄化槽を設置すること。			
敷地の盛土	過度な盛土を防止し、災害の防止及び環境の保全を図り、良好な生活環境を確保するため、優良田園住宅を建設するために造成された地盤高を維持すること。			
低炭素化の促進	再生可能エネルギーの活用、敷地内の緑化など、自然を積極的に生活に取り入れて環境負荷の軽減に努めること。			

自然環境との調和、農林漁業の健全な発展との調和その他優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

項目	要件	事業計画	適否	備考
農林漁業の土地利用、水利用、水面利用との調整	農業振興地域整備計画等、農業の振興方策との整合を図るとともに、周辺農地も含めた営農環境の保全に十分配慮すること。			
	農業用用排水施設など土地改良施設の有する機能に支障を及ぼす恐れがないように調整すること。また、排水放流計画については、下流施設管理者と協議すること。			
良好な緑地、樹木地等の保全への配慮	「御殿場市緑の基本計画」との整合を図ること。			
貴重な植物、動物の生態環境等の保全への配慮	貴重な動植物の生息環境の保全及び良好な自然環境等の保全に配慮すること。			
	「第二次御殿場市環境基本計画」との整合を図ること。			
良好な景観形成への配慮	「御殿場市景観計画」との整合を図ること。			
その他配慮すべき事項	優良田園住宅の建設を確実なものとするため、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」第４条第３項の規定による認定後、遅延なく事業に着手し、概ね３年以内に建築物の完成が見込めること。			
	関係する地権者、地元団体、自治会及び周辺住民等に説明し、理解が得られたものであること。			
	建設計画の策定にあたっては、関係法令に適合するよう関係機関と協議すること。			

参　考

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律

（平成十年四月十七日）

（法律第四十一号）

第百四十二回通常国会

第二次橋本内閣

改正　平成一一年一二月二二日法律第一六〇号

同一七年七月六日同第八二号

同二三年八月三〇日同第一〇五号

同二七年六月二六日同第五〇号

優良田園住宅の建設の促進に関する法律をここに公布する。

優良田園住宅の建設の促進に関する法律

（目的）

第一条　この法律は、多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められている状況にかんがみ、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設を促進するための措置を講ずることにより、健康的でゆとりのある国民生活の確保を図ることを目的とする。

（優良田園住宅）

第二条　この法律において「優良田園住宅」とは、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅であって、次の要件に該当するものをいう。

一　敷地面積が政令で定める規模以上であること。

二　建築面積の敷地面積に対する割合及び延べ面積の敷地面積に対する割合が政令で定める数値以下であること。

三　階数が政令で定める階数以下であること。

（優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針）

第三条　市町村は、優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針（以下「基本方針」という。）を定めることができる。

２　基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項

二　優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

3　前項各号に掲げるもののほか、基本方針においては、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一　優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

二　自然環境の保全との調和、農林漁業の健全な発展との調和その他優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

4　市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議しなければならない。

5　市町村は、基本方針を定めたときは、これを公表しなければならない。

6　前二項の規定は、基本方針の変更について準用する。

（平二三法一〇五・一部改正）

（優良田園住宅建設計画の認定）

第四条　優良田園住宅を建設しようとする者は、その建設に関する計画（以下「優良田園住宅建設計画」という。）を作成し、これを市町村に提出して、当該優良田園住宅建設計画が適当である旨の認定を受けることができる。

2　優良田園住宅建設計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一　建設しようとする住宅の用に供する土地の所在、地番、地目及び面積

二　建設しようとする住宅の建築面積の敷地面積に対する割合及び延べ面積の敷地面積に対する割合

三　建設しようとする住宅の階数

四　その他農林水産省令・国土交通省令で定める事項

3　市町村は、第一項の認定の申請があった場合において、その優良田園住宅建設計画が次の各号のいずれにも適合するものであると認めるときは、その認定をするものとする。

一　優良田園住宅建設計画の内容が基本方針に照らして適切なものであること。

二　優良田園住宅建設計画に係る住宅が優良田園住宅であること。

三　優良田園住宅建設計画に係る住宅の用に供する土地の所在及び面積並びに周辺の土地利用の状況、公共施設の整備の状況等からみて、当該土地を住宅の用に供することが適当であり、かつ、良好な居住環境の形成が見込まれること。

4　市町村は、第一項の認定をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議しなければならない。

5　都道府県知事は、前項の協議に応じようとする場合において、当該優良田園住宅建設計画に係る土地に四ヘクタールを超える農地（耕作の目的に供される土地をいう。）が含まれるときそ

の他農林水産省令で定める事由があるときは、あらかじめ、農林水産大臣と協議しなければならない。

6　第一項の認定を受けた者は、当該認定に係る優良田園住宅建設計画を変更しようとするときは、市町村の認定を受けなければならない。

7　第三項から第五項までの規定は、前項の規定による優良田園住宅建設計画の変更の認定について準用する。

8　第五項（前項において準用する場合を含む。）に規定する農林水産大臣の権限は、農林水産省令で定めるところにより、その全部又は一部を地方農政局長に委任することができる。

（平一一法一六〇・平二七法五〇・一部改正）

（優良田園住宅の建設の促進についての配慮）

第五条　国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第一項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（同条第六項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に従って土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（税制上の措置）

第六条　国又は地方公共団体は、優良田園住宅の建設の促進に関し、必要な税制上の措置を講ずるものとする。

（沖縄振興開発金融公庫の融資に当たっての配慮）

第七条　沖縄振興開発金融公庫は、優良田園住宅の建設が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて適切な配慮をするものとする。

（平一七法八二・一部改正）

附　則　抄

（施行期日）

1　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成一〇年政令第二五三号で平成一〇年七月一五日から施行）

―――――――――――――

○中央省庁等改革関係法施行法（平成一一法律一六〇）抄

（処分、申請等に関する経過措置）

第千三百一条　中央省庁等改革関係法及びこの法律（以下「改革関係法等」と総称する。）の施行

前に法令の規定により従前の国の機関がした免許、許可、認可、承認、指定その他の処分又は通知その他の行為は、法令に別段の定めがあるもののほか、改革関係法等の施行後は、改革関係法等の施行後の法令の相当規定に基づいて、相当の国の機関がした免許、許可、認可、承認、指定その他の処分又は通知その他の行為とみなす。

2　改革関係法等の施行の際現に法令の規定により従前の国の機関に対してされている申請、届出その他の行為は、法令に別段の定めがあるもののほか、改革関係法等の施行後は、改革関係法等の施行後の法令の相当規定に基づいて、相当の国の機関に対してされた申請、届出その他の行為とみなす。

3　改革関係法等の施行前に法令の規定により従前の国の機関に対し報告、届出、提出その他の手続をしなければならないとされている事項で、改革関係法等の施行の日前にその手続がされていないものについては、法令に別段の定めがあるもののほか、改革関係法等の施行後は、これを、改革関係法等の施行後の法令の相当規定により相当の国の機関に対して報告、届出、提出その他の手続をしなければならないとされた事項についてその手続がされていないものとみなして、改革関係法等の施行後の法令の規定を適用する。

（政令への委任）

第千三百四十四条　第七十一条から第七十六条まで及び第千三百一条から前条まで並びに中央省庁等改革関係法に定めるもののほか、改革関係法等の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

附　則　（平成一一年一二月二二日法律第一六〇号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律（第二条及び第三条を除く。）は、平成十三年一月六日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一　第九百九十五条（核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律の一部を改正する法律附則の改正規定に係る部分に限る。）、第千三百五条、第千三百六条、第千三百二十四条第二項、第千三百二十六条第二項及び第千三百四十四条の規定　公布の日

―――――――――――――

附　則　（平成一七年七月六日法律第八二号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、平成十九年四月一日から施行する。

附　則　（平成二三年八月三〇日法律第一〇五号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から施行する。

（政令への委任）

第八十二条　この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

附　則　（平成二七年六月二六日法律第五〇号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、平成二十八年四月一日から施行する。

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令

（平成十年七月十日）

（政令第二百五十四号）

優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令をここに公布する。

優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令

内閣は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成十年法律第四十一号）第二条の規定に基づき、この政令を制定する。

（法第二条第一号の政令で定める規模）

第一条　優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下「法」という。）第二条第一号の政令で定める規模は、三百平方メートルとする。

（法第二条第二号の政令で定める数値）

第二条　法第二条第二号の政令で定める数値は、建築面積の敷地面積に対する割合については十分の三、延べ面積の敷地面積に対する割合については十分の五とする。

（法第二条第三号の政令で定める階数）

第三条　法第二条第三号の政令で定める階数は、三とする。

附　則　抄

（施行期日）

1　この政令は、法の施行の日（平成十年七月十五日）から施行する。

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則

（平成十年七月十五日）

（／農林水産省／建設省／令第一号）

改正　平成一二年一〇月二五日／農林水産省／建設省／令第三号

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成十年法律第四十一号）第四条第二項第四号の規定に基づき、優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則を次のように定める。

優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則

1　優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下「法」という。）第四条第二項第四号の農林水産省令・国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（優良田園住宅建設計画に係る土地の区域（以下「計画区域」という。）に建設しようとする住宅の用に供する土地以外の土地を含まない場合にあっては、第四号及び第六号に掲げるものを除く。）とする。

一　優良田園住宅を建設しようとする者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）

二　優良田園住宅の建設の着手及び完了の予定年月日

三　計画区域の位置及び区域

四　計画区域（建設しようとする住宅の用に供する土地を除く。）の所在、地番、地目及び面積

五　優良田園住宅建設計画に係る住宅の用に供する土地の周辺の土地利用の状況及び公共施設の整備の状況

六　計画区域内の土地利用計画及び公共施設の整備計画

七　計画区域内の取水及び排水の計画の概要

八　建設しようとする住宅の戸数及び設計の概要

九　その他優良田園住宅建設計画が基本方針に照らして適切なものであることを明らかにするために参考となるべき事項

2　前項第三号、第五号、第六号及び第八号に掲げる事項（第八号に掲げる事項にあっては、建設しようとする住宅の設計の概要に限る。）の記載に当たっては、併せて図面に表示しなければならない。

3　第一項第三号の計画区域の位置を表示する図面は、縮尺二万五千分の一以上とし、計画区域の区域を表示する図面は、縮尺五千分の一以上としなければならない。

附　則　抄

（施行期日）

1　この省令は、公布の日から施行する。

附　則　（平成一二年一〇月二五日／農林水産省／建設省／令第三号）

この省令は、内閣法の一部を改正する法律（平成十一年法律第八十八号）の施行の日（平成十三年一月六日）から施行する。

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律第四条第五項に規定する農林水産大臣に対する協議に関する省令

（平成十年七月十五日）

（農林水産省令第五十九号）

改正　平成一二年九月一日農林水産省令第八二号

同二九年九月二五日同第五六号

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成十年法律第四十一号）第四条第五項の規定に基づき、優良田園住宅の建設の促進に関する法律第四条第五項の農林水産大臣に対する協議を要する事由を定める省令を次のように定める。

優良田園住宅の建設の促進に関する法律第四条第五項に規定する農林水産大臣に対する協議に関する省令

（平一二農水令八二・改称）

（農林水産大臣に対する協議を要する事由）

第一条　優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下「法」という。）第四条第五項の農林水産省令で定める事由は、優良田園住宅建設計画の土地の区域に、農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）第八条第二項第一号に規定する農用地区域をいう。）内の土地であって、次のいずれかに該当するものが含まれていることとする。

一　国の施行又は国の補助に係る事業（現に行われているもの又は当該事業の完了の日の属する年度の翌年度の初日から起算して八年を経過していないものに限る。）であって次に掲げるもの（主として農用地の災害を防止することを目的とするものを除く。）の受益地の区域内の土地

イ　農用地（農業振興地域の整備に関する法律第三条第一号の農用地をいう。以下同じ。）の改良のために必要な土地の区画形質の変更、客土、暗きょ排水又は床締

ロ　農用地の造成（農用地以外の土地の農用地への地目変換又は農用地間における地目変換の事業（埋立て及び干拓を除く。）及び当該事業とこれに附帯して施行することを相当とす

る土地の区画形質の変更、客土、暗きょ排水又は床締の工事の施行とを一体とした事業をいう。）

ハ　埋立て又は干拓

ニ　農業用用排水施設又は農業用道路の新設又は改良

二　土地改良法（昭和二十四年法律第百九十五号）第八十七条の三第一項の規定により行う土地改良事業（同法第二条第二項に規定する土地改良事業をいう。）の施行に係る区域内にある土地であってその土地についての農地中間管理権（農地中間管理事業の推進に関する法律（平成二十五年法律第百一号）第二条第五項に規定する農地中間管理権をいう。）の存続期間が満了していないもの

（平一二農水令八二・旧本則・一部改正、平二九農水令五六・一部改正）

（権限の委任）

第二条　法第四条第五項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による農林水産大臣の権限は、地方農政局長に委任する。

（平一二農水令八二・追加）

附　則

この省令は、公布の日から施行する。

附　則　（平成一二年九月一日農林水産省令第八二号）　抄

（施行期日）

第一条　この省令は、内閣法の一部を改正する法律（平成十一年法律第八十八号）の施行の日（平成十三年一月六日）から施行する。

附　則　（平成二九年九月二五日農林水産省令第五六号）

この省令は、土地改良法等の一部を改正する法律の施行の日（平成二十九年九月二十五日）から施行する。