

三島市 優良田園住宅の 建設について

平成30年1月改訂版 三島市



はじめに	2
1 優良田園住宅とは	3
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	4
3 三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針	4
4 優良田園住宅の建設までの手続きについて	11
5 手続きフロー	12
6 地区計画制度の概要	13
7 優良田園住宅建設計画申請様式	16
参 考	20
○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	

静岡県では、新東名高速道路の開通や予想される大規模地震に備えて、『「内陸のフロンティア」を拓く取組ふじのくに防災減災・地域成長モデル』を全体構想として掲げ、平成 25 年 2 月 15 日に国の指定を受け、特に優先すべき事業（総合特区事業）に取り組んでいます。

その総合特区事業に、三島市は、5 事業が指定されたことから、総合計画や都市計画マスタープランに「内陸のフロンティア」事業の推進を位置付け、平成 26 年度から進めているところです。5 事業のうちの「ゆとりある田園居住区整備促進事業」及び内陸フロンティア推進区域として追加指定された「三島塚原 I C 周辺ゆとりある田園居住区整備促進区域」は、交通の利便性などに優れる立地を生かし、職住近接のゆとりある住宅団地の整備、地域コミュニティの強化による防災力の向上などを進めるため、企業誘致が計画されている地区に「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく自然環境と調和したゆとりある住宅街区を近接して建設するものであり、新たな住宅街区の形成により、定住人口の増加や地域コミュニティの維持・形成、地域の活性化につなげていくことを目的としています。

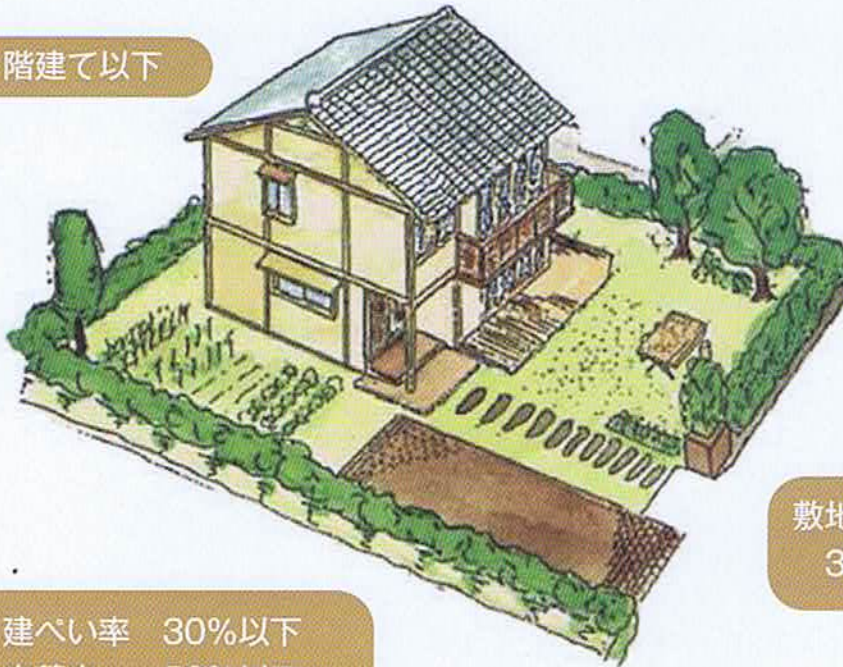
1 優良田園住宅とは

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、一定要件を満たした**一戸建ての住宅**です。

【優良田園住宅の要件】

- ・敷地面積が政令で定める規模以上・・・**300㎡以上**
- ・建築面積と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
- ・・・**建ぺい率 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**

3階建て以下



敷地面積
300㎡以上

建ぺい率 30%以下
容積率 50%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、優良田園住宅の建設に関する基本的な方向性を示すためのもので、これを示すことによって、多様な住まい方を支援する住宅政策の推進、地域の活性化に資するものです。この基本方針は、県と協議の上、市が定めます。

基本方針に定める内容は、

- ・優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向
 - ・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
 - ・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
 - ・その他必要な事項
- などです。

3 三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成 30 年 1 月 19 日 三島市告示第 12 号

1 優良田園住宅建設の促進に関する基本的な方向

<基本理念>

静岡県では、新東名高速道路の開通や予想される大規模地震に備えて、『「内陸のフロンティア」を拓く取組ふじのくに防災減災・地域成長モデル』を全体構想として掲げ、平成 25 年 2 月 15 日に国の指定を受け、特に優先すべき事業（総合特区事業）に取り組んでいる。

本市では、5 事業が指定されたことから、総合計画や都市計画マスタープランに「内陸のフロンティア」事業の推進を位置付け、平成 26 年度から進めているところである。

5 事業のうちの「ゆとりある田園居住区整備促進事業」及び内陸フロンティア推進区域として追加指定された「三島塚原 I C 周辺ゆとりある田園居住区整備促進区域」は、交通の利便性などに優れる立地を生かし、職住近接のゆとりある住宅団地の整備、地域コミュニティの強化による防災力の向上などを進めるため、企業誘致が計画されている地区に「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく自然環境と調和したゆとりある住宅街区を近接して建設するものである。

新たな住宅街区の形成により、定住人口の増加や地域コミュニティの維持・形成、地域の活性化につなげていく。また、本事業は静岡県が進めている「豊かな暮らし空間創生事業」や、三島市環境基本条例に基づく環境基本計画（以下「環境基本計画」という。）に示された自然と共生した低炭素なまちづくりの具現化に寄与するものである。

優良田園住宅の需要者像・住宅像

三島市における優良田園住宅の需要者像及び住宅像は以下のとおり想定する。

①自然遊住型

- ・自然環境の豊かな箱根西麓地域で、世界文化遺産に登録された富士山等を眺めつつ、郊外でゆとりあるライフスタイルにより生活を送りたい要請に応える住宅
- ・身近で収穫される安全安心な箱根西麓三島野菜の地産地消、ガーデニングや家庭菜園などを通じ、既存集落の人々との交流を持つなど新たな暮らしを送りたい要請に応える住宅

②田園通勤型

- ・自然に囲まれた居住環境を享受しつつ、東海道新幹線、新東名高速道路、東駿河湾環状道路等の交通利便性を活かしながら、田園地域等から都市の職場に通勤したい要請に応える住宅
- ・情報通信機器等を利用し、自然環境豊かな地域で在宅勤務をしたい要請に応える住宅

③職住近接型

- ・昼間人口の増加のため新たな企業立地と併せて、隣接する自然環境の豊かな地域で、「自然とのふれあい」、「家族との団らん」、「地域とのつながり」などを大切にしたいゆとりある生活を送りたい要請に応える住宅

④U J I ターン型

- ・都市部からの生活を離れ、子育て世代が家族のために豊かな田園地域の中で生活を送りたい要請に応える住宅

⑤防災・安心スマート居住型

- ・津波被害の心配のない自然環境の豊かな地域で、再生可能エネルギーを活用した発電システムや停電時に稼働する蓄電池など創エネ・蓄エネ・省エネ化設備等を備え低炭素で、かつ、防災機能を高めた災害にも強い住宅街区で暮らしたい要請に応える住宅

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「内陸のフロンティア」を拓く取組及び「豊かな暮らし空間創生事業」の趣旨に合致し、併せて、本市の総合計画、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン、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。

また、都市計画との関連においては、原則として一団の住宅建設計画にあたり、周辺の自然環境と調和したゆとりと安らぎのある戸建住宅の専用地として、良好な居住環境の形成及び維持を図るため、地区計画を定めるものとする。

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、以下の理由により市街化調整区域内の三ツ谷新田地区、市山新田地区、大場地区及び塚原新田地区の4地区を選定した。(10ページ別図参照)

- ・ 小学校などの公共公益施設があり、総合特区事業で別途計画している企業誘致の事業計画地に近接し、将来の職住近接が図られることが見込まれること。
- ・ 東駿河湾環状道路のインターチェンジに近接し、通勤対応可能な住宅整備により、流入人口の増加、地域の人口減少対策や地域活性化への寄与が見込まれること。
- ・ 「“ふじのくに”防災減災・地域成長モデル総合特区(内陸のフロンティアを拓く取組)」に位置付けられた本市の「ゆとりある田園居住区整備促進事業」及び「三島塚原IC周辺ゆとりある田園居住区整備促進区域」で事業対象区域としたこと。

(2) 上記4地区のうち、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	<ul style="list-style-type: none"> ・面積は0.3ヘクタール以上とすること。 ・地区計画制度により周辺環境との調和・保全を図ること。
②周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・建設区域周辺に樹林地や水辺、農地などまとまりのある自然環境、田園環境を有すること。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興地域整備計画に支障をきたさない区域とし、原則、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の法令等による許認可等を必要とする場合にあっては、その許認可の見込みがあること。
④生活水準の確保(移動手段の確保)	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅やバス停からおおむね1km以内であること。

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

水と緑、文化と歴史、富士山の景観などの三島市の魅力を活かした美しく品格のある「ガーデンシティみしま」にふさわしいゆとりと潤いのある環境条件を確保するため、次の要件を満たすこと。

項目	要件
①敷地面積	・300㎡以上とする。
②建ぺい率	・建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は10分の3とする。
③容積率	・延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は10分の5とする。
④建築物の用途	・一戸建ての住宅(附属する物置、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、道路境界線から5.0m以上、隣地境界線から2.0m以上離すこと。
⑦垣又はさくの制限	・垣又はさくを設置する場合は生け垣などとする。
⑧建築物の形態及び意匠	・屋根・外壁の色彩や形状などに配慮(屋根は原則勾配屋根とする。)し、景観計画に定められた色彩の制限に適合すること。 ・低炭素住宅又は長期優良住宅の建築・維持保全に努めること。

※敷地面積、建ぺい率、容積率、階数及び高さの算定方法については、建築基準法(昭和25年法律第201号)の規定によるものとする。ただし、建ぺい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、次の事項に配慮すること。

<環境・景観への配慮>

項目	配慮する事項
①建築物の構造	<ul style="list-style-type: none"> ・木が持つ肌触りや柔らかさ、香りからくる安らぎを感じる生活空間を確保するため、また、地産地消による輸送コストやエネルギー使用量を抑制し地球温暖化の防止に貢献するため「しずおか優良木材認証制度」による品質の確かな静岡県産材製品の利用に努めること。
②敷地内の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・緑豊かな居住環境を創出するため、植樹・植栽によるガーデニング、家庭菜園等敷地内における緑化の推進に努めること。 ・新規の植栽・植樹にあつては、地域に合った樹木(自生種)を選定するよう努めること。
③環境保全・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・環境基本計画との整合を図るため、再生可能エネルギーの利用、エネルギーの自給や相互供給に対応した関連設備の導入に努めること。 ・景観計画に整合すること。

<重点的なまちづくりへの配慮>

項目	配慮する事項
①良好なコミュニティの形成 (地域のきずなづくりの推進)	<ul style="list-style-type: none"> ・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、地域の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。
②防災・減災対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・家庭での食糧や生活用品の備蓄をはじめとした防災対策や地域住民との連携による防災体制づくりに取り組むこと。
③スマートウェルネスの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・健康寿命の延伸に向け、生活習慣病の予防や介護予防のほか、心の健康の保持のため積極的な社会参加に努めること。
④ガーデンシティの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・品格のある美しいまちなみを創造するため、花や緑に囲まれたまちづくりを地域で取り組むことで、コミュニティの形成や地域のきずなを深めること。

4 自然環境の保全と調和、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

- ・ 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

- ・ 三島市緑の基本計画との整合を図ること。
- ・ 既存の樹木や地形を活かすなど良好な自然環境を活かした住宅地となるよう配慮すること。

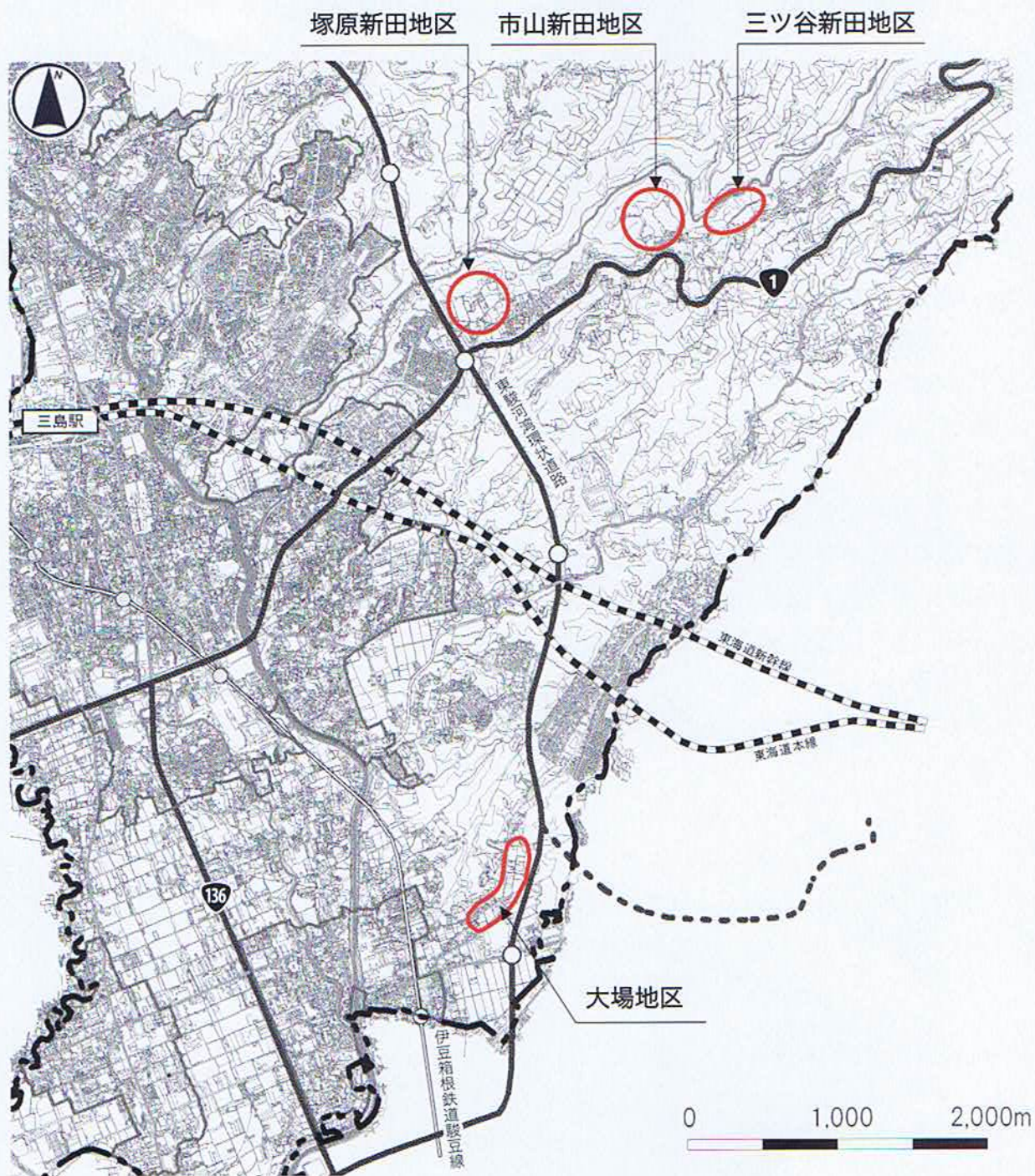
(3) 貴重な植物、動物の生態環境等の保全への配慮

- ・ 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。
- ・ 環境基本計画との整合を図ること。

(4) 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。
- ・ 少ない負担でゆとりある住まいに居住できるよう定期借地権制度の活用を検討すること。
- ・ 環境基本計画に基づき、自然と共生する低炭素なまちづくりに向けた取組を推進すること。

<別図>



[凡例]

— 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

優良田園住宅を建設するには、三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づき、「優良田園住宅の建設計画」を作成し、三島市へ認定申請を行い、関係法令に基づき、関係機関との協議、手続きを経て、認定を受けた後、建設に着手することになります。

※関係法令に基づき関係機関との協議・手続きとは？

優良田園住宅の建設が基本的に適当と見られるおおよその土地の区域（4地区）は、市街化調整区域内に存するため、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条における立地基準及び同法第33条における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条許可を受けます。

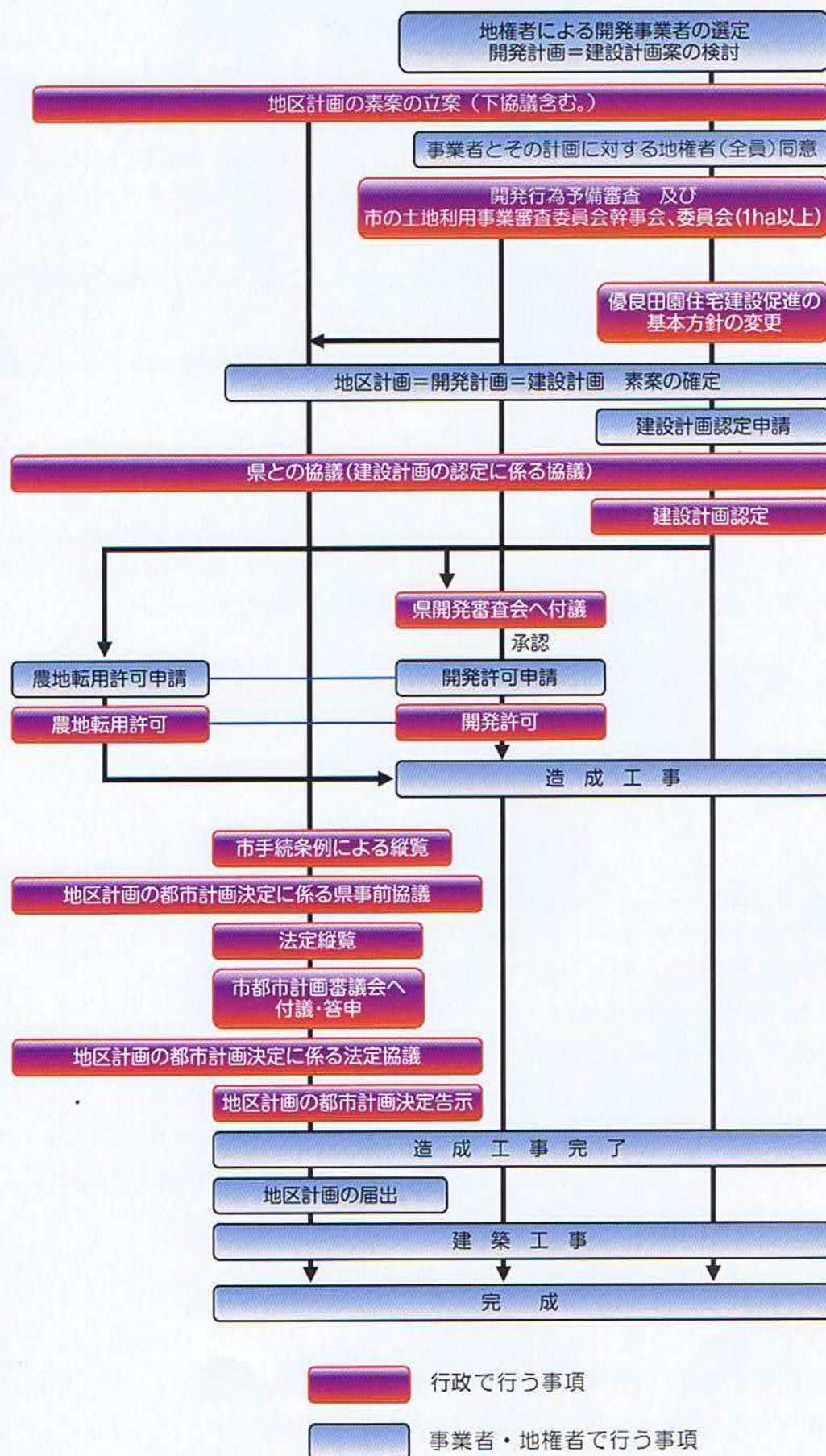
また、優良田園住宅の良好な居住環境保全のため、都市計画に地区計画（都市計画法第12条の5）を策定します。

また、区域内には農地が含まれているため、農地法第5条許可を受けます。

※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。





地区計画制度とは

地区計画とは、生活に身近な「地区」を対象として、その住み良い環境を守り、はぐくむために、建物の使いみちや建物・敷地の規模、建物の高さなどをきめ細かく定める地区のまちづくりルールのことです。

現在、住宅地等でよい環境が形成されている地区でも、放置すると敷地の細分化や地区にふさわしくない建物が建設されるおそれがあります。

このような地区に地区計画を定めることによって、環境の悪化を防ぐことができます。

地区計画制度の内容

①身近な「地区」や「街区」が対象

地区計画は、「地区」や「街区」といった住民に身近な範囲を対象としたきめ細やかなまちづくりの制度でその地区の特性に応じた計画を策定することができます。

②地区計画で定める事項

◎種類

◎名称

◎位置及び区域

◎区域の面積

◎地区計画の目標

…地区計画の目標を定める。

◎区域の整備、開発及び保全に関する方針

…土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を定める。

◎地区整備計画

…地区計画の区域の全部又は一部の区域について、地区計画の目標等に従って、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項、土地利用に関する事項を定める。

③規制・誘導の内容

区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備等の方向性を示すもので法的拘束力はないが、地区整備計画はこの方針に沿って定められるものであり、開発や建築を行おうとする者に対し、地区のまちづくりの方針として、明らかにするものです。

地区整備計画

地区整備計画は、地区計画の目標等に沿って当該地区が整備されるべき具体的、詳細な内容を示すもので、実際の開発行為、建築行為の規制誘導の根拠として、法的な拘束力を持つものである。

●地区整備計画で定めることができる事項

項 目		内 容
地区施設の配置及び規模		主として街区内の居住者の用に供する道路、公園、緑地、広場、その他公共空地の配置・規模を定める。
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	地区の状況に応じた決め細やかな制限を行う。立体的に用途の制限をすることも可能である。
	建築物の容積率の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)の最高限度を定める。
	建築物の容積率の最低限度 [※]	容積率の最低限度を定める。
	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)の最高限度を定める。
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度を定める。
	建築物の建築面積の最低限度 [※]	建築面積の最低限度を定める。
	壁面の位置の制限	敷地内の壁面の位置を道路や隣地境界からの距離、あるいは即地的に制限する。
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度を定める。
	建築物等の高さの最低限度 [※]	建築物等の高さの最低限度を定める。
	建築物等の形態、意匠の制限	屋根や外壁の材料、形状、色彩等を指定する。
	建築物の緑化率の最低限度	都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率の最低限度を定める。
	かき、さくの構造の制限	門、へいの高さ、形式、材料等を指定する。
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	現に存する樹林地、草地、水辺地、湿地帯、街道の並木等でそれを保全すべき区域を定める。

※市街化調整区域における地区計画は、土地の有効・高度利用の促進を図る土地利用規制である「容積率の最低限度」、「建築面積の最低限度」、「高さの最低限度」については定めないこととしている。(都市計画法第12条の5第7項かっこ書き)

④運用・実現方策

- ・地区計画の運用は届出・勧告制度で、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域）内において、土地の区画形質の変更や建築物の建築、その他政令で定める行為を行う場合、30日前までに国土交通省令で定めるところにより、市長に届出なければならない。その行為が当該地区計画に適合しない場合には、市長は設計の変更などの必要な措置を勧告することができる。
- ・市は、地区整備計画に定められた建築物等に関する事項のうち、必要に応じ建築基準法に基づく条例にすることができ、条例化された事項は建築確認の対象となる。

⑤地区計画の案を定める手続き

地区計画は市の条例で定める方法により、地区内の住民等の意見を求めて、案を作成することとされており、また、平成12年には地区計画は住民発意を活かす独自の申出制度を同条例により定めることが可能となった。

さらに、平成14年度には地区計画を含む都市計画の決定等の提案制度が創設された。

※地区計画の制度については、三島市（都市計画課）のホームページを参照してください。

<https://www.city.mishima.shizuoka.jp/>

- ・都市計画提案制度の手引き
- ・第2次 三島市市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

別紙様式第1号

優良田園住宅建設計画認定申請書

平成 年 月 日

三島市長 あて

申請者 印
(氏名又は名称・代表者)

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。

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

- ・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

番 号	建設する住宅の用に供する土地				建設しようとする住宅					
	所 在 地 番	地 目	面 積		建 築 面 積	建 ぺ い 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)

- ・すべ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つては、本項目は不要

4 建設着手予定年月日

平成 年 月 日

5 建設完了予定年月日

平成 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

第 号
平成 年 月 日

申請者

平成 年 月 日付けをもって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項の規定により認定申請のあった下記土地の区域に係る優良田園住宅建設計画についてはこれを認定する。

平成 年 月 日
三島市長 印

記

1 土地の区域

計画区域に含まれる地域の名称

2 建設しようとする住宅の用に供する土地等

番 号	建設する住宅の用に供する土地				建設しようとする住宅					
	所 在 地	番 地	目 地	面 積	建 築 面 積	建 ぺ い 率	延 床 面 積	容 積 率	階 数	備 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)

第一百四十二回通常国会

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（平成十一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つては、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(法人にあつては、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つては、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。

