

裾野市
優良田園住宅の建設について

令和7年4月1日

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	裾野市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針について・・・・	3
4	手続き等について・・・・・・・・・・・・・・・・	9
5	優良田園住宅建設計画申請様式等・・・・・・・・・・・・	11

参 考	・・・・・・・・・・・・・・・・	27
-----	------------------	----

・優良田園住宅の建設の促進に関する法律

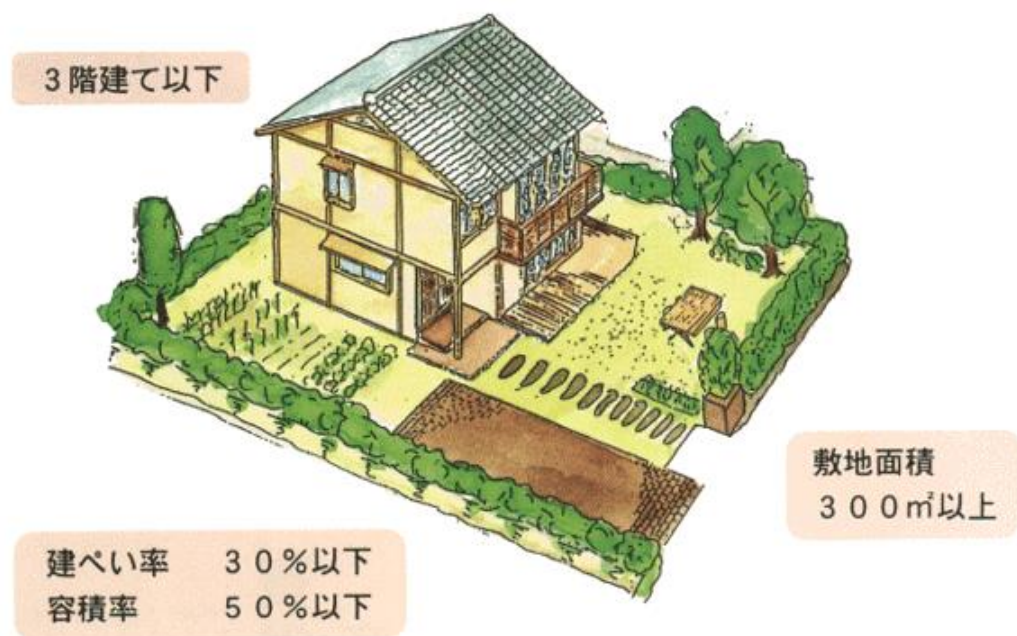
・優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令

・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。一定の条件等を示した「裾野市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に適合することで、市街化調整区域にも新たに住みたい人の住宅の建築が可能になります。



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面積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

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、市町村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基準となるものです。

本基本方針は、第5次裾野市総合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供給することをもって、市街化調整区域の集落拠点である支所周辺の既存コミュニティや定住人口の維持、地域の活性化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方向
- 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

3 裾野市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針について

Ⅰ 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

本市は静岡県東部に位置し、北に富士山、東には箱根山、西には愛鷹連峰があり、緑豊かな自然環境と豊富な地下水・清流、そして温暖な気候に恵まれている。

東京から 100km 圏内にあることから、東海道新幹線及び東名高速道路の開通を契機に大手企業の研究所・工場等の立地が進み発展し、本市の人口は増加を続けてきた。しかし近年、全国的な人口減少が続くなか、本市の人口も平成 22 年をピークに減少傾向へと転じており、今後、さらに人口が減少していくことが予想されている。

こうした状況のなか、本市の市街化調整区域に点在する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、人口減少の影響を顕著に受けやすく、地域コミュニティの弱体化が懸念される。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。

一方、長寿社会への移行、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化、就業形態や通信手段の多様化等の社会的な変化に伴い、自然との共生や地域社会と繋がる潤いと安らぎのある暮らしを求める人々が増加してきている。

そこで本市は、富士山を代表とする山々を望む豊かな自然環境、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法律に基づき、本市における優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針を定めるものである。

(2) 優良田園住宅の需要者像・住宅像

裾野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

豊かな自然環境を有する富士山の麓で、富士山を眺めつつ、自然を感じられる暮らしを実現したいという要望に応える住宅

② UJIターン型

都市部の生活から離れ、家族等のため豊かな田園集落地域でのびのびと子育て生活等を送りたいという要望に応える住宅

③ 田園通勤型

自然に囲まれた緑豊かな環境で生活しつつ、東名高速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望に応える住宅

④ 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、家族との時間も大切にしたいという要望に応える住宅

⑤ 退職ライフ型

退職後の生活を田園と調和した生活環境で、地域とのつながりを大切にし、家庭菜園やガーデニング等を行いながら、生き生きと暮らしたいという要望に応える住宅

(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。

また、裾野駅・岩波駅の 2 つの中心拠点と支所周辺の集落拠点を結ぶ公共交通ネットワークを形成することにより「拠点連携型都市構造」へ転換し、集落拠点に集約化を図りながら暮らしの満足度を高め、住み続けることができる効率的で持続可能な都市経営の実現を目指す裾野市立地適正化計画のまちづくりの方針と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) 土地の区域

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、下記の理由により別図で示す須山支所周辺地区、深良支所周辺地区及び富岡支所周辺地区の 3 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し、国土利用計画等の集落拠点に位置づけられている既存集落に近接する区域であること。
- ②東名高速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	・地域の拠点となる支所の徒歩圏内（概ね 800m）とすること。 ・建設計画は 1 戸を基本とすること。 ・一団の住宅地を形成する場合、5 戸以上のまとまりのある規模とすること。 ・建設区域は、50m 以内の間隔で連たんしている概ね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）のいずれかの建築物の敷地からの距離が 50m 以内の土地の区域であること。
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。 ・土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域、浸水想定区域（計画規模）及び家屋倒壊等氾濫想定区域の災害の発生のおそれのある土地を原則として含まない区域であること。ただし、浸水想定区域については、浸水深 1m 未満は除くものとする。
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、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

優良田園住宅を建設するにあたっては、裾野市が有する豊かな自然と富士山の景観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建ぺい率の最高限度	・ 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（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、以下のものは除くこととする。 ①高さ2.3m以下かつ床面積の合計5㎡以下の物置 ②高さ3m以下かつ床面積の合計30㎡以下の車庫
⑦垣又は柵の構造の制限	・ 垣又は柵を設置する場合は、1.2m以下の生垣、木や竹等の材料で作られた透視可能な柵とする。
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、外壁の色彩は裾野市景観計画に準じた色彩の制限に適合するものとする。

※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、建築基準法の規定によるものとする。ただし、建ぺい率の算定にあ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、容積率の算定にあたっての同法第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こと。

項 目	基 準
①良好な地域コミュニティの形成	・地元自治会への加入や地域活動に積極的に参加するなど、地域住民と連携を図り、地域コミュニティの活性化に努めるものとする。
②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」による木材の積極的な利用に努めるものとする。
③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ものとする。 ・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ものとする。 ・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ものとする。 ・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ものとする。なお、庭敷地の緑化には地元特産の富士芝の活用を努めること。
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、合併浄化槽を設置するものとする。
⑤低炭素化の促進	・再生可能エネルギーの積極的な活用、敷地内の緑化等、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ものとする。 ・環境負荷が少なく快適な居住性が得られる、高断熱・高気密な住宅性能を持つ建築物の建設に努めるものとする。

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

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。

農業用排水施設等土地改良施設の有する機能・維持管理に支障を及ぼすおそ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

「裾野市緑の基本計画」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

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。

「裾野市環境基本計画」との整合を図ること。

(4) 良好な景観形成への配慮

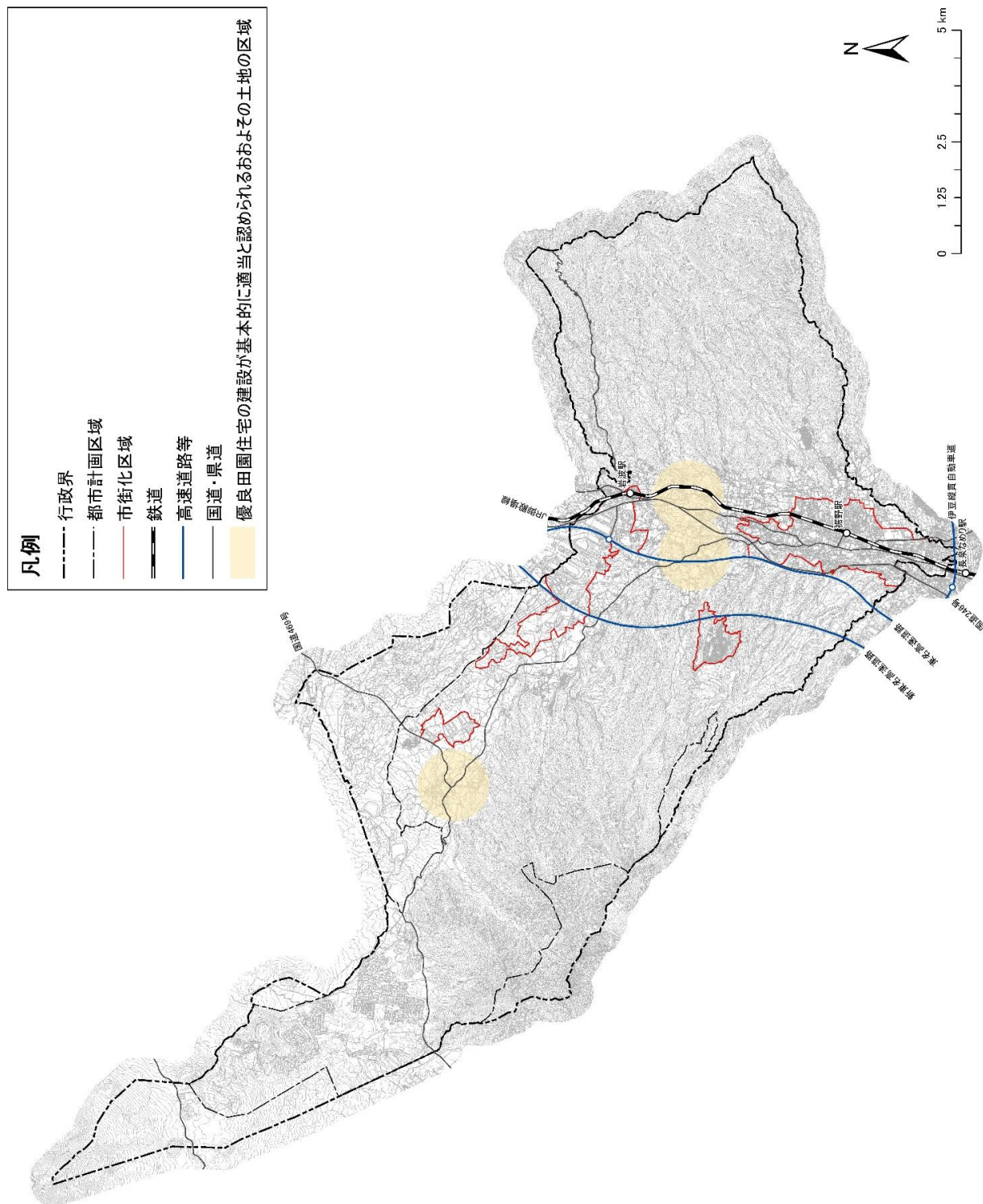
「裾野市景観計画」との整合を図ること。

(5) その他配慮すべき事項

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。



4 手続き等について

(1) 手続きについて

本方針に適合した「優良田園住宅建設計画」を作成し、本市へ事前協議書を提出、協議終了後に認定申請を行い、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、建設に着手することになります。

○ 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（須山支所周辺地区、深良支所周辺地区、富岡支所周辺地区）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等となります。

そのため、都市計画法第34条に基づく立地基準及び開発許可の場合は、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条第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。

区画形質の変更を伴わない場合は、認定を受けた優良田園住宅（同施行令第36条第1項第3号ホ）として、同法第43条に基づく建築行為の許可を受けることになります。

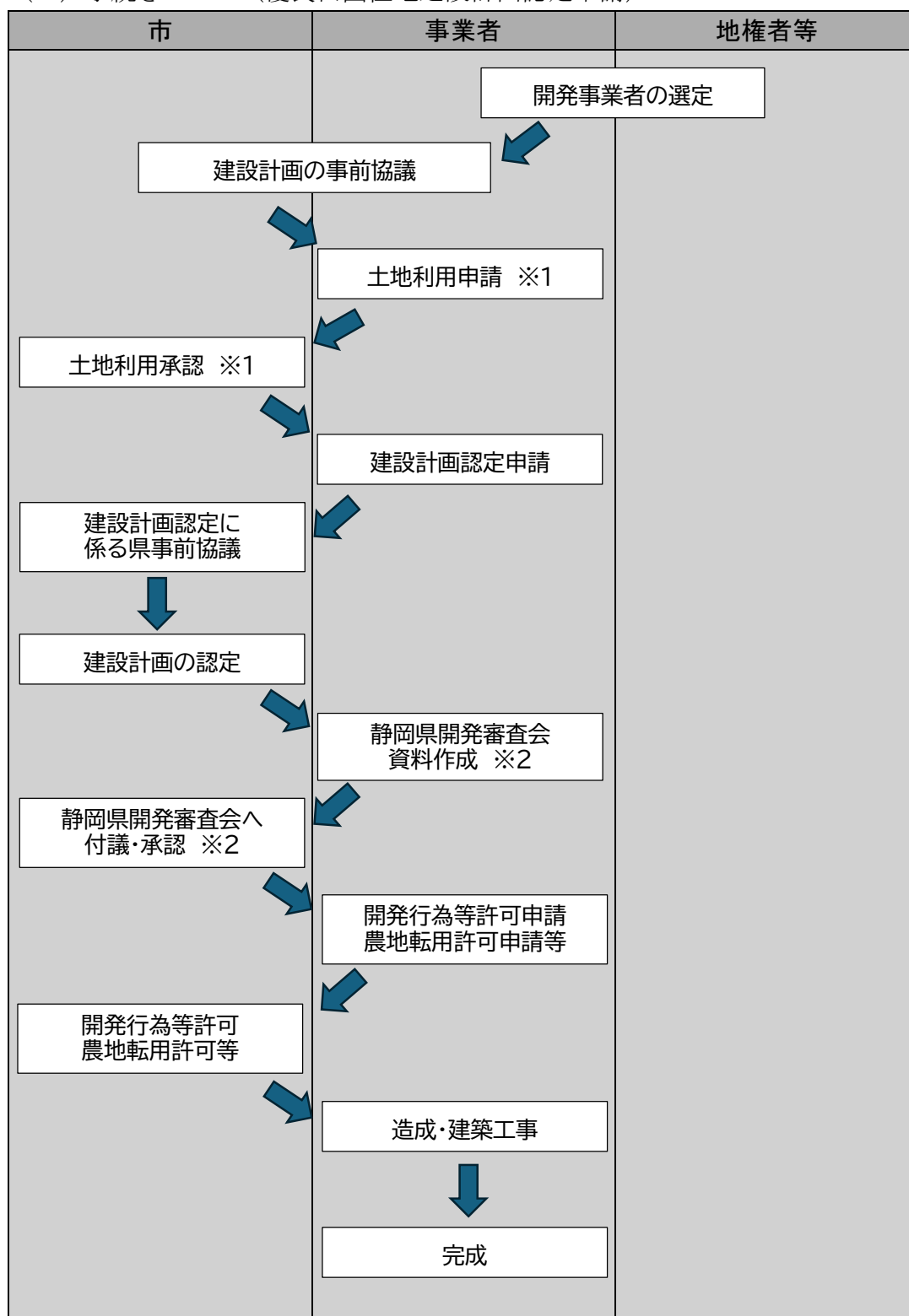
また、区域内に農地が含まれている場合には、農地法第4条第1項又は第5条第1項に基づく農地転用許可を受けます。

なお、非自己用の一戸建ての住宅を計画する場合、県開発審査会へ付議する必要がありますのでご注意ください。

※ 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) 手続きフロー（優良田園住宅建設計画認定申請）



※1 裾野市土地利用の申請を要する場合

※2 静岡県開発審査会への付議を要する場合

5 優良田園住宅建設計画認定申請様式等

様式第1号（第2条関係）

年 月 日

（宛先）裾野市長

申出者 住所
氏名
電話
連絡先 住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話

優良田園住宅の建設に関する事前協議申出書

優良田園住宅の建設の促進に関する法律第2条に定める優良田園住宅を建設したいので、優良田園住宅建設計画について協議を申し出ます。

様式第2号（第2条関係）

優良田園住宅建設計画書

1 優良田園住宅を建設しようとする者

氏名又は名称及び代表者	
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区の名称	
計画区域の総面積	m ²

※計画区域の位置図（1/25,000 以上）及び計画区域の区域図（1/ 5,000 以上）を添付すること。

※計画区域は連たんしている概ね50以上の建築物のいずれかの建築物の敷地からの距離が50m以内の土地の区域であることを計画区域の区域図に示すこと。

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	建設しようとする住宅の用に供する土地			
	所在地及び地番			
	地 目		敷地面積	m ²
	所在地及び地番			
	地 目		敷地面積	m ²

番号	建設しようとする住宅			
	用 途	一戸建て専用住宅		
	構 造		階 数	
	建設面積	m ²	延べ面積	m ²
	建蔽率	%	容積率	%
	構 造		階 数	
	建設面積	m ²	延べ面積	m ²
	建蔽率	%	容積率	%

（番号は申請に係る住宅が2戸以上ある場合、住宅毎に通し番号を付し、その番号を記入すること）

・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
				m ²
				m ²

(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、本項目は不要

4 工事着手予定年月日

年 月 日

5 工事完了予定年月日

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方法

取水計画		
排水計画	雨水	
	汚水	

※取水計画については、予定する水源（上水道等）を記入すること。

※排水計画については、予定する排水先（農業集落排水施設、農業用排水施設、道路側溝、下水道、河川等）を記入すること。また、下流施設管理者との協議の状況を記入すること。

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

- ・計画区域の浸水深 m（小数点以下第2位）
- ・計画建築物の床面高 m（小数点以下第2位）
- ・地域活動への協力の意思 有 ・ 無

10 その他参考となるべき事項

様式第3号（第3条関係）

年 月 日

（宛先）裾野市長

申請者 住所
氏名
電話
連絡先 住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話

優良田園住宅建設計画認定申請書

優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の規定により，優良田園住宅建設計画について認定を受けたいので，関係書類を添えて申請します。

様式第4号（第3条関係）

第 号
年 月 日

優良田園住宅建設計画認定書

住 所
氏名又は名称 様

裾野市長

年 月 日付けで優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の規定により認定申請のありました優良田園住宅建設計画については、同条第3項の規定により下記のとおり認定します。

- 1 優良田園住宅を建設しようとする者の氏名及び住所
- 2 建設しようとする住宅の用に供する土地の所在地及び地番
- 3 建設しようとする住宅の土地の面積
- 4 建設しようとする住宅の戸数、用途、構造及び規模
- 5 備考

様式第5号（第3条関係）

第 号
年 月 日

優良田園住宅建設計画不承認通知書

住 所
氏名又は名称 様

裾野市長

年 月 日付けで優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の規定により認定申請のありました優良田園住宅建設計画については、下記の理由により同条第3項の規定による認定をしないことを決定したので通知します。

理由

（教示）

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、裾野市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分があったことを知った日（審査請求をした場合には、審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に、裾野市を被告として（訴訟において裾野市を代表する者は裾野市長となります。）、裁判所にこの処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この処分があった日（審査請求をした場合には、審査請求に対する裁決があった日）の翌日から起算して1年を経過したときは、正当な理由がない限り、訴えを提起することができません。）。

様式第 6 号（第 4 条関係）

年 月 日

裾野市長 宛

申請者 住所
氏名
電話
連絡先 住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話

優良田園住宅建設計画変更認定申請書

優良田園住宅の建設の促進に関する法律第 4 条第 6 項の規定により、優良田園住宅建設計画の変更について認定を受けたいので下記のとおり申請します。

記

- 1 認定年月日 年 月 日
2 認定番号 第 号
3 変更に係る事項

変 更 前	変 更 後

様式第7号（第4条関係）

第 号
年 月 日

優良田園住宅建設計画変更認定書

住 所
氏名又は名称 様

裾野市長

年 月 日付けで優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第6項の規定により変更認定申請のありました優良田園住宅建設計画については、同条第7項において準用する同条第3項の規定により下記のとおり認定します。

- 1 優良田園住宅を建設しようとする者の氏名及び住所
- 2 建設しようとする住宅の用に供する土地の所在地及び地番
- 3 建設しようとする住宅の土地の面積
- 4 建設しようとする住宅の戸数、用途、構造及び規模
- 5 備考

様式第8号（第4条関係）

第 号
年 月 日

優良田園住宅建設計画変更不承認通知書

住 所
氏名又は名称 様

裾野市長

年 月 日付けで優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第6項の規定により変更認定申請のありました優良田園住宅建設計画については、下記の理由により同条第7項において準用する同条第3項の規定による認定をしないことを決定したので通知します。

理由

（教示）

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、裾野市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分があったことを知った日（審査請求をした場合には、審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に、裾野市を被告として（訴訟において裾野市を代表する者は裾野市長となります。）、裁判所にこの処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この処分があった日（審査請求をした場合には、審査請求に対する裁決があった日）の翌日から起算して1年を経過したときは、正当な理由がない限り、訴えを提起することができません。）。

様式第9号（第5条関係）

年 月 日

（宛先）裾野市長

報告者 住所
氏名
電話
連絡先 住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話

優良田園住宅建設完了報告書

年 月 日付け 第 号により認定を受けた優良田園住宅の建設工事が完了したので、下記のとおり報告します。

- 1 建設しようとする住宅の用に供する土地の所在地及び地番
- 2 優良田園住宅の建設着手年月日 年 月 日
- 3 優良田園住宅の建設完了年月日 年 月 日
- 4 添付書類
 - (1) 検査済証の写し
 - (2) 工事写真
 - (3) 優良田園住宅建設完了後の写真

様式第 10 号（第 6 条関係）

年 月 日

（宛先）裾野市長

提出者 住所
氏名
電話
連絡先 住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話

申請取下げ書

優良田園住宅の建設の促進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する優良田園住宅建設計画について、下記のとおり取り下げます。

記

申請の種類	認定申請・変更認定申請
申請年月日	年 月 日
土地の所在地及び地番	

様式第 1 1 号（第 7 条関係）

年 月 日

（宛先）裾野市長

申出者 住所
氏名
電話
連絡先 住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話

取りやめ申出書

下記の優良田園住宅の建設を取りやめたいので申し出ます。

記

認定（変更認定）番号	第 号
認定（変更認定）年月日	年 月 日
土地の所在地及び地番	

優良田園住宅の建設に関する事前協議申出書・優良田園住宅建設計画認定申請書の添付図書

図書の名称	明示事項	縮尺	摘 要
調査書			
チェック表			
優良田園住宅建設 計画書			□様式第2号
位置図	□方位 □計画区域を赤枠で明示	1/25,000 以上	
区域図	□方位 □計画区域を赤枠で明示 □計画区域周辺の公共施設	1/5,000 以上	□支所からの距離を明示 □計画区域から排出される雨水・汚水の放 流方向を明示 □計画区域からの排水先について、河川ま での経路を明示（至〇〇河川と記載）
連たん状況	□方位 □計画区域を赤枠で明示 □概ね 50 戸以上の建築物が連続して存在す る区域の範囲を明示		□区域図等と兼ねることで省略可
公図の写し	□計画区域を赤枠で明示 □民有地以外は色別で明示 （例：道路－茶色、水路－青色） □地目、面積、所有者名を明示		□法務局発行印のある最新のものを添付 （発行日から3カ月以内） □区域がまたがる場合は合成し、日付、転 写者の氏名を記入
土地全部事項 証明書	□原本を添付		□証明を受けようとする全ての土地の証明 を添付 □法務局発行印のある最新のものを添付 （発行日から3カ月以内）
敷地求積図	□計画区域を赤枠で明示	1/250 以上	□三斜求積図又は座標求積図 □区画面積 300 ㎡以上を明示（実測）
現況写真	□計画区域を赤枠で明示		□2方向以上 □道路、敷地境界、周辺状況が確認でき るもの
土地利用計画図	□方位 □計画区域を赤枠で明示 □道路の有効幅員を明示 □計画区域の境界線・境界寸法を明示 □予定建築物の用途・位置を明示 □現況及び設計 GL（盛土切土）を明示 □現況写真の撮影位置・方向を明示	1/250 以上	□取水及び排水の概要を明示 □道路後退を伴う場合は、道路中心線、道 路後退線を明示 □裾野市優良田園住宅の建設の促進に関す る基本方針に掲げる事項を明示 各境界からの距離、垣又は柵の構造等
建物平面図	□各室の用途を明示 □建築求積図との整合が確認できる寸法を明示	1/200 以上	
建物立面図	□最高高さを明示	1/200 以上	□建築物の床面高及び浸水深を記載
建物求積図 ・求積表	□建築面積・延べ面積を明示 □建ぺい率・容積率及び規定値を明示（道路後 退が伴う場合は後退後の敷地面積にて算定）		
想定浸水深が 分かる書類	□方位 □計画区域を赤枠で明示		
工程表			□認定後の各種申請から工事完了までの工 程を記入したもの
建築物の色彩が 分かる書類	□外壁、屋根の色相、明度等のマンセル値を 明示		□パース図のみは不可
その他市長が 必要と認める図書			□審査上必要と認める図書

- （注意事項） □ 図書は、作成者が記名したものを提出してください。
□ 事前協議用の資料は1部を提出してください。
□ 認定申請書の資料は正（1部）・副（2部）の合計3部を提出してください。

裾野市優良田園住宅建設計画認定申請に係るチェック表

_____ 支所周辺地区

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	地域の拠点となる支所の徒歩圏内（概ね800m）とすること。			
	建設計画は1戸を基本とすること。			
	一団の住宅地を形成する場合、5戸以上のまとまりのある規模とすること。			
	建設区域は、50m以内の間隔で連たんしている概ね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）のいずれかの建築物の敷地からの距離が50m以内の土地の区域であること。			
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。			
	土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域、浸水想定区域（計画規模）及び家屋倒壊等氾濫想定区域の災害の発生のおそれのある土地を原則として含まない区域であること。ただし、浸水想定区域については、浸水深1m未満は除くものとする。			
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、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。			

2 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

【基本的事項】

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（附属する物置、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。			

壁面位置の制限	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、以下のものは除くこととする。 ① 高さ 2.3m以下かつ床面積の合計5㎡以下の物置 ② 高さ3m以下かつ床面積の合計 30 ㎡以下の車庫			
垣又は柵の構造の制限	垣又は柵を設置する場合は、1.2m以下の生垣、木や竹等の材料で作られた透視可能な柵とする。			
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、外壁の色彩は裾野市景観計画に準じた色彩の制限に適合するものとする。			

※ 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、建築基準法の規定によるものとする。ただし、建ぺい率の算定にあ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、容積率の算定にあたっての同法第 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
良好なコミュニティの形成	地元自治会への加入や地域活動に積極的に参加するなど、地域住民と連携を図り、地域コミュニティの活性化に努めるものとする。			
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」による木材の積極的な利用に努めるものとする。			
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ものとする。			
	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ものとする。			
	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ものとする。			
	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ものとする。なお、庭敷地の緑化には地元特産の富士芝の活用を努めること。			
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、合併浄化槽を設置するものとする。			
低炭素化の促進	再生可能エネルギーの積極的な活用、敷地内の緑化等、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ものとする。			

	環境負荷が少なく快適な居住性が得られる、高断熱・高気密な住宅性能を持つ建築物の建設に努めるものとする。			
--	---	--	--	--

3 自然環境の保全と調和、農林水産業の健全な発展との調和、そのほか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
農林水産業との調整	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。			
	農業用排水施設等土地改良施設の有する機能・維持管理に支障を及ぼすおそ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、樹木等の保全への配慮	「裾野市緑の基本計画」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。			
	「裾野市環境基本計画」との整合を図ること。			
良好な景観形成への配慮	「裾野市景観計画」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

同三〇年五月一八日同第二三号

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つて、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(農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)第四十三条第一項の規定により耕作に該当するものとみなされる農作物の栽培を含む。))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・平三〇法二三・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、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。

(平三〇法二三・一部改正)

(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。

附 則 (平成三〇年五月一八日法律第二三号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六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。

(平成三〇年政令第三一〇号で平成三〇年十一月一六日から施行)

○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。