

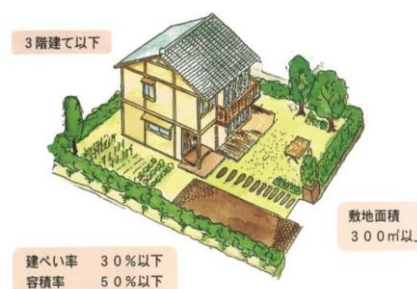
○制度を活用される皆様へ

優良田園住宅制度について

1 優良田園住宅制度とは？

市街化調整区域の地域コミュニティの維持・向上を図ることを目的として、「裾野市優良田園住宅の促進に関する基本方針」を令和7年3月に策定し、4月から施行することになりました。これにより、指定された区域にて一戸建専用住宅の建築が可能になりました。

- ・ 指定区域内に新たに自己用の住宅を建てたい方
(他に住宅や建築可能な土地を所有していない)
- ・ 自然環境の豊かな地域で、ゆとりある生活を求めている方
- ・ 休日に農業等をしたい方
- ・ 分家住宅制度が使えない方 など



出典：国土交通省ホームページ

2 指定地域は？

須山地区、深良地区、富岡地区の各支所からおおむね800mの区域の土地

3 建築の主な要件

1 基本的要件

- ◎土地面積の範囲 300㎡以上 ◎建ぺい率/容積率/高さ 30%以下/50%以下/10m以下
- ◎建築物の用途 一戸建専用住宅 ◎階層の最高限度 3階
- ◎壁面の位置の制限 道路境界から5m以上、隣地境界から1m以上離すこと
- ◎かき又は柵の制限 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こと
- ◎屋根、外壁の色彩は裾野市景観計画に準じた色彩基準に適合すること

2 地域特性の配慮

- ◎地元自治会への加入、地域で行う清掃や行事へ積極的に協力すること
- ◎県産材や地元特産の富士芝、敷地内の緑化、太陽光発電などの活用に努めること

3 その他周辺に配慮すべき事項

- ◎市の各種計画との整合を図り、生活排水や雨水排水を適正に処理するなど周辺の自然環境保全に努めること
- ◎建設計画認定後は、速やかに事業に着手し、概ね3年以内に建築物の完成が見込まれること



4 申請で注意することは？

- ◎建設計画について事前協議を行う必要があります。
- ◎申請は1戸を基本としています。
- ◎一団の住宅地を形成する場合、5戸以上の規模としてください。（事業区域面積により土地利用や開発許可申請が必要ですので相談してください。）
- ◎土砂災害特別警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域や浸水想定区域（計画規模）など、災害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未は除く）
- ◎農振農用地区域（青地）には建築できません。
- ◎農地転用の許可見込み、都市計画法の許可（開発技術基準等）に適合すること。
- ※申請にあたっては、行政書士等にご相談いただくことをお勧めします。
- ※基本方針や指定区域等は、市公式ウェブサイトに掲載していますのでご確認ください。

基本方針・指定区域
市の公式ウェブサイト



開発許可制度等
市の公式ウェブサイト



5 優良田園住宅制度申請の流れ

優良田園住宅制度を活用して住宅の建築を希望される方は、事前に建設計画を申請し、認定を受ける必要があります。また、申請についての基本的な流れは下記のとおりです。

自己用住宅	一団の土地（5戸以上）
1 市と事前協議	1 市と事前協議
2 優良田園住宅建設計画の申請	2-1 市の土地利用委員会へ承認申請 ⇒条件付承認
3 優良田園住宅建設計画の認定	2-2 優良田園住宅の申請 ⇒認定
4 優良田園住宅の建設手続き ・開発（建築）許可申請 ・農地転用許可申請等	3 県開発審査会（付議依頼書を提出）
5 優良田園住宅の建設 （造成・建築工事）	4 優良田園住宅の建設手続き ・開発許可申請 ・農地転用許可申請等
6 完了報告	5 優良田園住宅の造成（着手）
	6 制限解除検査（完了検査）
	7 事業完了（適合証明の申請）
	8 完了報告

6 問い合わせ先

〒410-1192 裾野市佐野 1059 裾野市都市計画課

都市計画係（建設計画に関すること）

TEL055-995-1829

土地対策係（土地利用、開発・43条許可に関すること）

TEL055-995-1828

FAX：055-994-0272

E-mai:toshikei@city.susono.shizuoka.jp