

山形市優良田園住宅のしおり



優良田園住宅（中野地区）



優良田園住宅（下反田ルーラル）

令和6年4月

山形市まちづくり政策部住宅政策課

《目 次》

はじめに	1
法の趣旨, 目的	2
優良田園住宅とは	2
優良田園住宅の建設に関する措置のフレーム	3
優良田園住宅の多様なパターン	4
優良田園住宅の流れ (相談から開発許可まで)	5
優良田園住宅に関する Q & A	6
優良田園住宅の認定状況	8
優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針	9
1. 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的方向	
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. 優良田園住宅の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必要な事項	
4. 自然環境の保全との調和, 農林業の健全な発展との調和その他優良田園住宅の促進に際し配慮すべき事項	
5. 優良田園住宅の建設の促進に関するその他の事項	
山形市優良田園住宅調整委員会設置要綱	14
山形市優良田園住宅の建設計画の認定に係る事務処理要綱	15
優良田園住宅の建設の促進に関する法律	33
優良田園住宅の建設の促進に関する法律の施行期日を定める政令	37
優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令	38
優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則	39
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	40

はじめに

本市では、昭和29年から昭和31年にかけて周辺の村が合併し、ほぼ現在の市域となっておりますが、旧村地区において、人口減少が著しく、加えて少子・高齢化の進展に伴い、地域コミュニティの崩壊に対する危惧が大きな地域の課題となっております。平成10年4月17日に「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」が公布され、人口減少に悩む地域の定住化、地域活性化が可能なことから本市でも導入することとなり、平成12年度より本市の田園住宅についての、いわば「憲章」及び認定基準となる「基本方針」策定作業を開始し、平成13年10月に「山形市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を告示しております。

また、平成26年5月からは、住宅1戸でも建設できるよう基本方針を一部変更し、平成27年4月からは、敷地面積の最低限度を300㎡に緩和するよう基本方針を一部変更しております。

まちづくり政策部住宅政策課

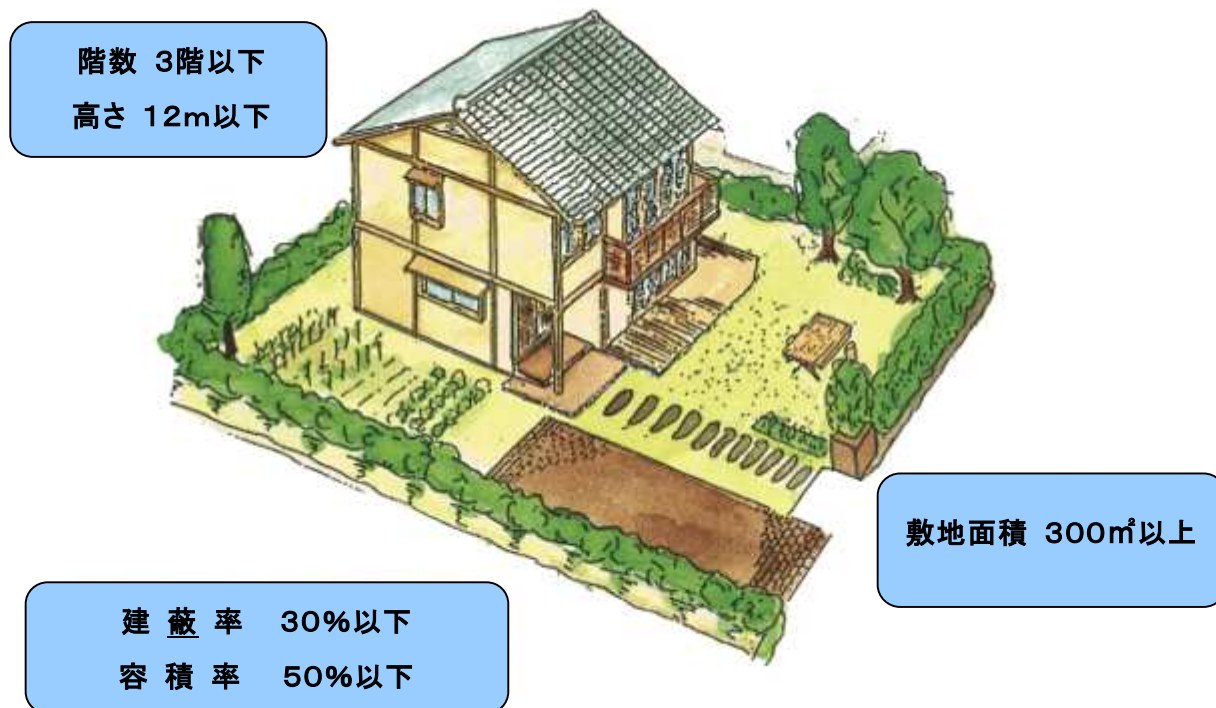
法の趣旨、目的

「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」が平成10年4月17日に公布され、7月15日に施行されました。

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、健康でゆとりある国民生活の確保を図ることを目的としています。

優良田園住宅とは

「優良田園住宅」とは、農山村地域、都市の近郊等に良好な自然環境を形成している一戸建ての住宅で、次の基準を満たすものをいいます。



※建蔽率＝建築面積の敷地面積に対する割合

※容積率＝延べ面積の敷地面積に対する割合

優良田園住宅の建設に関する措置のフレーム

優良田園住宅の建設に際しては、地方の創意工夫を生かし、個性豊かな地域づくりを促進することとしています。このため、市町村が主体的に取り組むスキームとなっています。

優良田園住宅の建設の気運の盛り上がり



法に定める手続き	<ol style="list-style-type: none">1 市町村 = 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針の作成 (作成に当たって都道府県知事と協議) (山形市は平成13年10月策定) [基本方針の内容]<ul style="list-style-type: none">・基本的な方向・おおよその土地の区域に関する事項・個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項 (例えば、地域材の活用等)・自然環境の保全・農林漁業の健全な発展との調和に関する事項等2 住宅を建設しようとする者 = 優良田園住宅建設計画の市町村への提出3 市町村 = 優良田園住宅建設計画の認定 (認定に当たって都道府県知事と協議。4ha超の農地を含む場合等は農林水産大臣と協議。)
----------	--



優良田園住宅の建設

《問い合わせ先》

山形市まちづくり政策部住宅政策課住宅政策係 023-641-1212 (内線 470)

山形県村山総合支庁建設部建築課 023-621-8235

国土交通省 住宅局 住環境整備室 03-5253-8111

農林水産省 農村振興局 農村政策課 03-3502-8111

優良田園住宅の多様なパターン

自然回帰型、地球環境型

自然環境豊かな山里で、自然と同化した生活を送るための住宅
地域イメージ：既存の農山村集落の少し離れたところ



定年帰農型

退職後の老後生活を豊かな環境の下で送るための住宅
地域イメージ：都市近郊における集落の外縁



田園通勤型

田園地域から都市の職場に通勤するための住宅
職住近接の都心生活と週末における田園生活を両立させるための住宅
地域イメージ：新幹線の駅、高速道路の出入口等に近い交通アクセス至便な地域

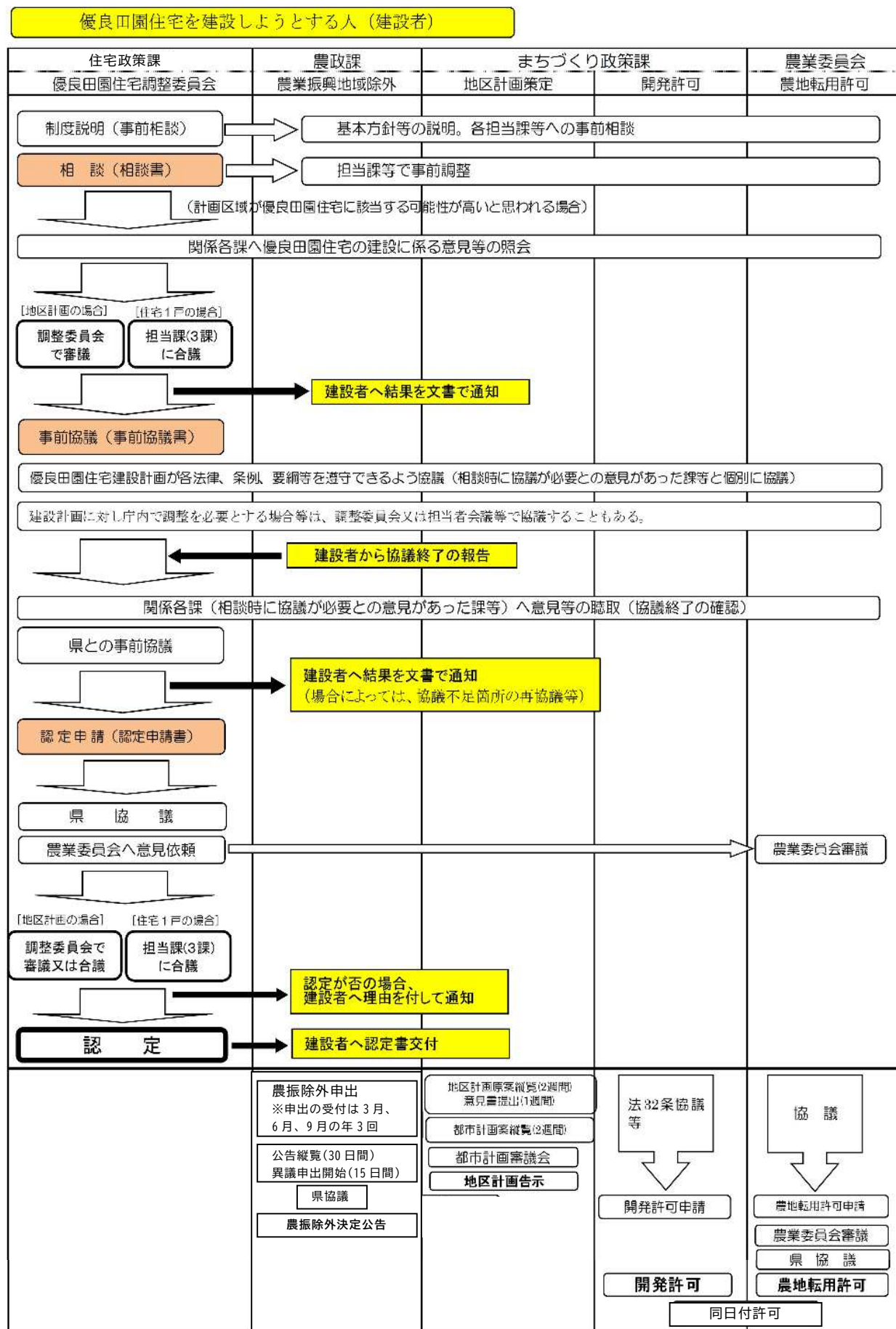


UIJ ターン型

都市部から地方部へのUIJターンのための住宅
地域イメージ：既存の農山村集落内



優良田園住宅の流れ（相談から開発許可まで）



優良田園住宅に関する Q & A

Q 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下「法」という。）に、優良田園住宅は、一戸建て住宅とありますが、マンションや事務所は、建築できないのですか。

A 一戸建て住宅とは、一戸で一棟を構えている住宅であり、マンションのような共同住宅は含まれません。また、事務所や店舗及びそれらを兼ねる兼用住宅は建築できません。

Q 一戸建て住宅ということですが、付属建築物（車庫、物置、倉庫等）の扱いとその範囲はどこまでですか。

A 法律上、建蔽率、容積率等の地下室や車庫算入についての特例措置はありませんので、全て建蔽率、容積率に含まれます。

Q 認定を受ければ、市街化調整区域や農用地区域でも住宅建設が認められるのですか。

A 優良田園住宅建設計画の認定に当たっては、あらかじめ無秩序な開発の防止、住宅の良好な保全・管理や農業の健全な発展と調和等を定める基本方針に照らして審査されるため、認定を受けた優良田園住宅建設計画であれば都市計画法の開発許可、農振法の農用地区域除外及び農地法転用許可については、手続の円滑化等の配慮が受けられます。

Q 優良田園住宅建設計画を策定する際、規模の制限等がありますか。

A 山形市では、基本方針で一区画の敷地の最低限度を400㎡としておりましたが、平成27年度から300㎡に変更しました。

また、建設区域の規模は、地区計画が定められる区域、又は、住宅1戸を建設するもののいずれかです。なお、「山形市市街化調整区域における地区計画策定基本方針及び運用基準」では、「定住促進型の地区計画の区域の面積は、0.3ha以上5ha未満とする。ただし、都市計画法第21条の2の規定に基づき提案する場合の地区計画の面積は、0.5ha以上5ha未満とする。」となっています。

また、4ha超の農地が含まれているときなどは、農林水産大臣との協議が必要となります。

Q 優良田園住宅制度により、土地を造成後に宅地分譲を行いたいのですが、その場合の法第4条第2項に基づく建蔽率、容積率、階数等は、建設計画等にどう記載すれば良いのですか。

A 優良田園住宅は、宅地（土地のみ）分譲を目的としたものは認められません。

優良田園住宅の「建設しようとする者」とは、個人又は事業者等が考えられますが、工事施工者ではなく、建築主に相当する者（住宅1戸の場合は居住する本人）であり、「建設」には住宅の建設を伴わない土地造成のみを目的とするものは含みません。

したがって、建設計画には、造成後に建築しようとする住宅について記載してもらうこととなります。

Q 法第4条第2項第2号において、事業者が申請する際は、優良田園住宅建設計画エリア全体に対する建築面積の割合で判断することになるのですか。

A 優良田園住宅建設計画の認定における優良田園住宅であることの判断は、あくまで個々の住宅について行うものです。例えば、不動産会社等の事業者が、10戸程度の優良田園住宅建設計画を立て、住宅を建設していく場合の建築面積の割合の判断は、法第2条にあるように、1戸1戸の住宅に対して敷地面積、建蔽率、容積率、階数を判断していくことになります。エリア全体を面積の判断にするものではありません。

Q 優良田園住宅について、税制上の恩典はありますか。

A 新築住宅に係る固定資産税の減額措置（当初3年間2分の1等）、不動産取得税の特例措置（1、200万円控除等）の適用を受けられます。

優良田園住宅の認定状況

1. 下反田ルール（優良田園住宅 下反田地区）

認定年月日	平成14年9月12日（変更計画認定：平成16年6月3日）
所 在	山形市大字下反田字反田
位 置	JR山形駅から約8kmの市西部、東北中央自動車道山形中央ICから約3km、国道458線から約400m
規 制 等	市街化調整区域、農業振興地域
面 積	5,396.12㎡
区 画 数	10区画
敷地面積	407.66㎡～428.30㎡ 平均418.19㎡ (123坪) (129坪) (126坪)

2. 中野地区（優良田園住宅 中野地区）

認定年月日	平成15年10月2日
所 在	山形市大字中野字盾
位 置	市中心部から約6kmの市北西部、県道中野長町線・県道大森中野線の交差点に位置する。
規 制 等	市街化調整区域、農業振興地域
面 積	4,022.25㎡
区 画 数	7区画
敷地面積	400.50㎡～638.32㎡ 平均461.98㎡ (121坪) (193坪) (139坪)

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成13年10月

(平成26年5月1日変更)

(平成27年4月1日変更)

(令和6年4月1日変更)

山形市

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

本市の人口は減少傾向にあり、高齢化や少子化が急速に進行している状況である。特に農村地域では、農業従事者の高齢化や後継者難などにより耕作放棄地が年々増加し、農業生産の落ち込みも続き、農村コミュニティの崩壊に対する危惧が大きな課題になっている。

このような情勢の中で、農村の活力を維持・発展させるには、農村ならではの魅力を生かした住環境整備とコミュニティ形成による定住人口の確保、更には都市と農村の連携による地域農業の新たな展開が不可欠である。

一方、成熟した長寿社会への移行、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化並びに就業形態や通信手段の多様化に伴い、自然と共生し潤いと安らぎのある暮らしを求める人々が増加するものと期待される。

優良田園住宅は、このような農村側の期待と都市側のニーズを結びつけ、農村定住を更に促進し、農村地域の活性化を図るものである。建設にあたっては、建設地周辺の樹林地・水辺地・田畑や植物・動物などの生息環境を極力保全し、緑や水を活かした美しい景観や豊かな自然と共生するゆとりのある住まいを提供する。また、地域全体との交流・連携を通じて、良好なコミュニティづくりを推進する。

(2) 具体的事項

自然環境の豊かな地域での生活を求めるニーズに対応し、優良田園住宅を促進するため、次のように配慮し、良好な住居環境に努める。

① 想定される需要者像

- ・通勤・通学などの利便性を享受しながら、田園環境を楽しむ入居者（田園通勤型）
- ・農村住民と連携しながら田園環境の中で、生きがいを求める入居者（UIJ ターン層、定年帰農型）
- ・自然と共生しながら自己実現と生きがいを求める入居者（自然回帰型、地球環境型）

② 魅力ある田園居住空間の創造

- ・安全で潤いのある街並み形成（生け垣、建物壁面線の後退など）
- ・田園環境に調和した住宅建設の推進（木造住宅など地域環境にあった意匠・素材の活用など）

③ 良好なコミュニティの形成

- ・新規住民の良好なコミュニティの形成（新規居住者のまちづくり参画、高齢者交流・住民集会施設の設置など）
- ・既存農村住民との交流を通じ、農村文化・生活システムとの融合（隣接町内会・団体組織との会合など）

④ 自然との共生、農業との調和、地域資源の活用

- ・自然環境の保全、居住空間との共生（堰・樹林・野鳥・野生動植物の保全、敷地舗装の抑制など）
- ・緑化の推進（地域にあった花木の植栽）
- ・周辺農地への悪影響の防止（生活排水の処理など）
- ・地域資源の循環・有効活用（家庭生ごみの堆肥化、雨水の利用、太陽光発電の利用、地域材の活用など）

⑤ 少子・高齢社会への対応

- ・高齢者への快適・安全なまちづくり（道路段差の解消、公園・休憩施設など）
- ・高齢者が安心して暮らせる住宅の促進（床段差の解消、手摺の設置、浴室・便所など）
- ・地域連携の子育て環境づくり（母親学級等の組織化、児童遊園施設など）

⑥ 他の計画との調和

- ・優良田園住宅建設計画の作成にあたっては、山形市国土利用計画、山形市住生活基本計画、山形市都市計画マスタープラン、山形農業振興地域整備計画等との整合を図る。

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) 区域の立地条件

優良田園住宅建設を促進する区域は、市街化調整区域内で人口減少が懸念されている地域とする。

【促進する区域と想定される田園居住像】

促進する区域	想定される田園居住像
1. 本沢、西山形、村木沢、大曾根、大郷、明治、山寺、高瀬の8地区の中の農村集落に隣接又は近接する区域 2. 全市域の内、中山間地域の農村集落に隣接又は近接する区域	<ul style="list-style-type: none"> ・通勤・通学などの利便性を享受しながら田園環境を楽しむ生活 ・地元住民と連携しながら田園環境の中で生きがいを求める生活 ・自然と共生しながら自己実現と生きがいを求める生活

※中山間地域とは、概ね標高200m以上の地域とする。

(2) 建設の規模

優良田園住宅の建設区域の規模が次に掲げる要件のいずれかを満たす建設計画であること。

ア 都市計画法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画が定められる区域であること。

イ 農村集落内又はその集落に隣接する区域で、農用地の利用に影響のない区域に、住宅1戸を建設するものであること。

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) 基本的要件

優良田園住宅の建設にあたっては、田園居住にふさわしい環境条件を確保するため、次の要件に基づくものとする。

【優良田園住宅建設の基本的要件】

項 目	要 件
1. 敷地面積の最低限度	300㎡（約91坪）
2. 建蔽率の最高限度	3/10（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）
3. 容積率の最高限度	5/10（建築物の延面積の敷地面積に対する割合）
4. 階数の最高限度	3階以下（12m以下）
5. 建築物の用途	一戸建て専用住宅
6. 建築物の壁面後退	堆雪帯、植樹帯等を設け、密接住宅にならないようにするため壁面後退を設ける。
7. 敷地盛土の制限	過度な盛土で環境を悪化しないよう敷地盛土の制限を設ける。
8. 垣柵の構造	生け垣とする。
9. 申請者	建設の規模が1戸の場合は、居住する本人が申請する。

(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發揮するために、次のような事項に配慮するものとする。

【優良住宅建設において配慮すべき事項】

①魅力ある田園居住空間の創造

配 慮 す べ き 事 項	例 示
<ul style="list-style-type: none">安全で潤いのある街並み形成田園環境と調和した住宅建設の推進	<ul style="list-style-type: none">地区計画による街並み形成地域の風土・田園景観に合った建築の工法・資材の活用（木造・壁面など）敷地内の緑化田園景観と調和した宅地造成(地形の保全)

②良好なコミュニティの形成

配 慮 す べ き 事 項	例 示
<ul style="list-style-type: none">新規住民の良好なコミュニティの形成既存集落住民との交流を通じ、農村文化・生活システムの融合	<ul style="list-style-type: none">新規居住者の組織化、まちづくりへの参画・実践隣接町内会との交流施設の共同利用（公園、集会施設など）

③自然との共生、農業との調和、地域資源への配慮

配 慮 す べ き 事 項	例 示
<ul style="list-style-type: none">自然環境の保全、居住空間との共生緑化の推進周辺農地への悪影響の防止地域資源の循環・有効活用	<ul style="list-style-type: none">地域に残っている堰・樹林等の保全、敷地舗装の抑制など地域にあった花木の植栽生活排水の適正な処理家庭生ごみの堆肥化（家庭菜園への還元、ゴミの減量）雨水の植栽等への利用太陽光発電の家庭電気等の利用地域材の活用

④少子・高齢者への対応

配慮すべき事項	例 示
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者への快適・安全なまちづくり ・高齢者が安心して暮らせる住宅の促進 ・地域連携の子育て環境づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路段差の解消 ・公園・休憩施設（ベンチ、四阿など）の整備 ・長寿社会対応住宅（床段差の解消、手摺の設置、浴室・便所の工夫など） ・母親学級等の組織化 ・児童遊園の整備

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

優良田園住宅の建設にあたっては、周辺地域の自然環境や農林業に及ぼす悪影響を最小限にとどめるために、次のような事項に配慮するものとする。

【周辺との調整において配慮すべき事項】

項 目	配慮すべき事項
1. 周辺の自然環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民による堰・樹林等の保護活動実践 ・関係機関との協議・調整 ・地域内の生活排水の適切な処理 ・地域に適した花木の植栽
2. 周辺の農林業への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・農林業の土地利用、水利の事前調査 ・生活排水及び雨水排水の適切な処理 ・農林業土地基盤整備事業実施している（計画を含む）地区は、事業計画と整合性を図る。 ・基盤整備等の大規模な農業投資を行い、良好な営農条件を備えた農地はやむを得ない場合を除き、区域に含まない。
3. その他配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）に基づく開発許可、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用許可その他の法令等による許認可を必要とする場合は、当該許認可の見込みがあることとする。 ・3,000㎡以上（都計法第21条の2の規定に基づき提案する場合は、5,000㎡以上）の建設区域については、都計法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画を策定する。 ・地下水利用による地盤沈下及び騒音・悪臭等生活環境に配慮する。 ・土砂災害等の危険性のおそれのある次に掲げる区域を含まない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により指定された災害危険区域 (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域 (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域 (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。以下「土砂法」という。）第7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域 (5) 土砂法第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域 (6) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3.0メートル以上の区域

5. 優良田園住宅建設の促進に関するその他の事項

優良田園住宅の建設にあたっては、その円滑な事業促進のために、次のような事項に配慮するものとする。

【円滑な事業促進のために配慮すべき事項】

項 目	配 慮 す べ き 事 項
1. 需要者負担の軽減措置	・住宅建設に関する公的支援制度の活用

山形市優良田園住宅調整委員会設置要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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）に基づく優良田園住宅の建設促進を図る組織の設置について、必要な事項を定めるものとする。

(設置)

第2条 この市に、山形市優良田園住宅調整委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第3条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 優良田園住宅の建設計画の認定に関すること。
- (2) 優良田園住宅の建設促進に関すること。
- (3) 関係法令の調整に関すること。
- (4) その他必要な事項に関すること。

(組織)

第4条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長及び委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 委員長 まちづくり政策部長
- (2) 委員 企画調整部企画調整課長、環境部環境課長、同ごみ減量推進課長、こども未来部こども未来課長、農林部農政課長、同農村整備課長、同森林整備課長、まちづくり政策部まちづくり政策課長、同建築指導課長、同公園緑地課長、同住宅政策課長、都市整備部道路維持課長、上下水道部経営企画課長、農業委員会事務局次長、消防本部警防課長

(委員長の職務)

第5条 委員長は、委員会の会務を総理する。

2 委員長が不在のときは、まちづくり政策部住宅政策課長がその職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長は、その議長となる。

(意見等の聴取)

第7条 委員会は必要と認めるときは、関係職員の出席を求め意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第8条 委員会に関する庶務は、まちづくり政策部住宅政策課において行う。

附 則

- 1 この要綱は、平成13年11月13日から施行する。
- 2 この要綱は、平成14年6月6日から施行する。
- 3 この要綱は、平成15年4月1日から施行する。
- 4 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。
- 5 この要綱は、平成21年4月1日から施行する。
- 6 この要綱は、平成27年1月9日から施行する。
- 7 この要綱は、平成31年4月1日から施行する。
- 8 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

山形市優良田園住宅の建設計画の認定に係る事務処理要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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）（以下「法」という。）に基づく優良田園住宅の建設の促進を図るため、優良田園住宅を建設しようとする者（以下「建設者」という。）の建設計画の認定手続きに係る事務の取り扱いに関し、必要な事項について定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法、優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令（平成10年政令第254号）、優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則（平成10年農林水産省令・建設省令第1号）及び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10年農林水産省令第59号）において使用する用語の例によるほか、次に定めるところによる。

(1) 山形市基本方針

山形市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針（平成13年10月2日告示）をいう。

(2) 調整委員会

山形市優良田園住宅調整委員会設置要綱（平成13年11月13日施行）に定める調整委員会をいう。

(3) 関係各課

調整委員会を組織する各委員（住宅政策課長を除く。）が属する課等をいう。

(4) 担当課会議

調整委員会を組織する各委員のうち、農政課長、農業委員会事務局次長、まちづくり政策課長、住宅政策課長及び当該課長等が属する課等の担当者による会議をいう。

(所管課)

第3条 優良田園住宅建設計画の認定に係る相談及び申請の窓口は、住宅政策課とする。

(制度説明)

第4条 住宅政策課長は、建設者から前条の相談を受けたときは、当該建設者に法の趣旨及び内容並びに優良田園住宅建設計画の認定から当該建設計画について、通常の市街化区域内における開発との違いを十分に説明しなければならない。

(相談)

第5条 建設者は、計画区域が山形市基本方針2に定める優良田園住宅建設を促進する区域（以下「建設促進区域」という。）であるかどうかの相談をしようとするときは、別表第1に定める書類を住宅政策課長に提出しなければならない。

2 建設者は、住宅政策課への相談に加え、関係各課に優良田園住宅建設計画に基づく住宅の建設が可能かどうかを個別に相談するものとする。

3 住宅政策課長は、第1項の相談を受けたときは、その旨を関係各課の長に連絡するなど建設者による関係各課での相談が円滑に行われるよう努めなければならない。

(建設可能性の検討等)

第6条 住宅政策課長は、前条の相談を受けたときは、建設促進区域に該当するかどうかを検討するとともに調整委員会に諮るものとする。この場合において、建設の規模が住宅1

戸であるものについては、農政課、まちづくり政策課、農業委員会の協議をもって、調整委員会に諮ることに代えることができるものとする。

- 2 前項本文の規定による調整委員会に諮問を行う場合は、事前に担当課会議で十分な調整を図るものとする。その際、必要に応じ他の関係職員を当該会議に加えるものとする。

(建設可能性の通知)

第7条 住宅政策課長は、前条の結果に基づき、建設促進区域に該当すると判断したときは、文書によりその旨を当該建設者に通知するとともに、別表第2に定める書類（次条において「事前協議書等」という。）の提出を求め、該当しないと判断したときは、理由を付してその旨を通知するものとする。

- 2 前項の書類の提出部数は、2部（当該計画区域内に4ヘクタールを超える農地が含まれる場合にあっては3部）とする。

(事前協議)

第8条 住宅政策課長は、事前協議書等が提出されたときは、当該優良田園住宅の建設が山形市基本方針に定める事項に適合するかどうか審査するとともに、関係各課の長に、必要に応じて、建設者との個別協議を依頼するものとする。

- 2 関係各課の長は、前項の依頼を受けたときは、必要に応じて、建設者と協議を行うものとする。

- 3 建設者は、前項の協議により課題等が提示されたときは、関係各課の長及び事前協議書等に掲げる建設予定地の近隣関係者等と十分協議しその解決に努めなければならない。

- 4 住宅政策課長は、第1項の審査又は第2項の協議の中で、庁内での調整を要すると判断したときは、調整委員会又は担当課会議に諮ることができるものとする。

- 5 建設者は、第3項の規定による協議が調ったときは、その旨を住宅政策課長に報告しなければならない。

- 6 住宅政策課長は、前項の規定による報告を受けたときは、関係各課の長から意見を聴取し、おおむね事前協議が調ったと認めるときは、優良田園住宅に関する県の担当課の長と事前協議を行うものとする。

(認定申請)

第9条 住宅政策課長は、前条の事前協議が調ったと認めるときは、別表第3に定める書類（次条において「認定申請書等」という。）の提出について、文書により当該建設者に通知し、事前協議が不十分であると認めるときは、理由を付してその旨を通知するとともに、協議が不十分とされた事項について是正を求めるものとする。

- 2 前項の書類の提出部数は、2部（当該計画区域内に4ヘクタールを超える農地が含まれる場合にあっては3部）とする。

(認定)

第10条 住宅政策課長は、認定申請書等が提出されたときは、当該認定申請書に記載された優良田園住宅建設計画について審査し、法及び山形市基本方針に適合していると認めるときは、速やかに県知事と協議するとともに、農業委員会の意見を聴くものとする。

- 2 住宅政策課長は、前項の規定による県知事との協議及び農業委員会の意見の回答を得たときは、調整委員会に当該建設計画について認定の可否を諮るものとする。この場合において、地区計画を定められる区域内で、優良田園住宅建設計画の認定が確実と見込まれるものについては、関係各課の長の合議をもって、建設の規模が住宅1戸であるものについ

ては、農政課長、まちづくり政策課長及び農業委員会事務局次長の合議をもって、調整委員会に諮ることに代えることができるものとする。

3 住宅政策課長は、前項の規定に基づき、当該建設計画を認定したときは、優良田園住宅建設計画認定書（別記様式第5号。以下「認定書」という。）を当該建設者に交付するとともにその旨を県知事に通知し、認定しないときは、その理由を付して当該建設者及び県知事にその旨を通知するものとする。

（変更）

第11条 前条の認定を受けた建設者は、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、この要綱に定める認定の手續に準じて申請を行い、変更の認定を受けなければならない。

（完了報告）

第12条 認定書の交付を受けた建設者は、その事業が完了したときは、遅滞なく事業完了報告書（別記様式第6号）を住宅政策課長に提出しなければならない。

（廃止）

第13条 認定書の交付を受けた建設者は、その事業を廃止したときは、遅滞なく事業廃止報告書（別記様式第7号）を住宅政策課長に提出しなければならない。

附 則

- 1 この要綱は、平成14年 7月12日から施行する。
- 2 この要綱は、平成15年 4月 4日から施行する。
- 3 この要綱は、平成15年 5月23日から施行する。
- 4 この要綱は、平成16年 4月 1日から施行する。
- 5 この要綱は、平成21年 4月 1日から施行する。
- 6 この要綱は、平成27年 4月 1日から施行する。
- 7 この要綱は、平成28年 4月 1日から施行する。
- 8 この要綱は、平成31年 4月 1日から施行する。
- 9 この要綱は、令和 6年 4月 1日から施行する。

別表第 1

優良田園住宅建設の相談時提出図書一覧

	提出図書	備考
1	優良田園住宅建設に関する相談書	別記様式第 1 号
2	字限図等	字限図、公図、不動産登記法（平成 1 6 年法律第 1 2 8 号）第 1 4 条に規定する地図等（申請地を中心に周囲を含んだもので、申請地を赤色で縁取りすること。）
3	登記事項証明書	（写し）
4	見取図	計画地を具体的に表示するもので、目標となる土地、建物、道路、河川等を明示すること。 （住宅地図の写し等）
5	土地利用計画図	計画地の境界、公共施設の位置、形状、建物の位置及び用途（配置的なもの）
6	現況写真	敷地全体がわかるもの
7	理由書	申請者から市長あて（様式は任意）

優良田園住宅の建設に関する相談書

(あて先) 山形市長

相談者 住 所
氏 名又は名称・代表者
電 話

優良田園住宅の建設をしたいので、下記のとおり相談いたします。

記

1 計画地

所在地

地番

法令上の規制の有無 (農業振興地域の整備に関する法律・都市計画法等)

2 計画の概要

計画区域の規模 m²

建設戸数 戸

住宅の用に供する土地以外の土地 道路・公園・その他 ()

別表第2

優良田園住宅建設事前協議申請提出図書一欄

○印は必ず必要です。△印は必要な場合と不必要な場合があります。

	提出図書	要否	備考	
1	事前協議申請書	○	別記様式第2号	
2	基本方針に配慮した事項	○	(1) 優良田園住宅 (2) 周辺との調整 (3) 円滑な事業促進のため、等の配慮すべき事項へ対応する計画を記入すること。(別紙)	
3	設計説明書	○	設計方針、申請区域内の土地の現況、土地利用計画、公共施設の整備計画について記入すること。	
4	計画区域の位置図	○	市販されている1/25,000以上の図面に申請地を赤色で表示すること。	
5	計画区域の区域図	○	市販されている1/5,000以上の図面に赤色で計画地を表示すること。	
6	公共施設管理者の同意	○	開発行為に関する同意書(土地改良区等の受益地の場合)、排水等の同意書(例えば用水路に排水する場合は、水利組合、土地改良区等から同意書)	
7	建築物の平面図	○		
8	建築物の立面図	○		
9	現況図	△	1/2,500以上	土地造成以前の平面図(周囲の状況を含む。)
	実測図	△	1/500以上	三斜以上の精度による敷地面積の計算を明記し、区画ごとの面積を明記すること。
	造成計画断面図	△	1/1,000以上	土地造成後の平面図(擁壁及びがけの位置、道路の計画、形状、寸法、幅員、勾配等)
	給排水施設計画平面図	△	1/500以上	取水方法、位置、形状、寸法、勾配、流水方向、放流先の名称等
	がけの断面図	△	1/50以上	がけ、地表面が水平面に対し、30度を超える角度をなす土地で硬岩盤以外のものをいう。
	擁壁の断面図	△	1/50以上	擁壁の高さが1mを超えるときは、土圧等に対する安定計算書を付けること。
	道路標準横断面図	△	1/50以上	道路の構造、幅員、寸法、構造物の形状、寸法等を明記すること。
	道路縦断面図	△	1/1,000以上	側溝の勾配も合わせて明記すること。
	地下埋設物関係図	△	1/100以上	上下水道管及びガス管等、地下に埋設された物を用用途別に色別して表示すること。
	設計図の着色		切土：黄、盛土：赤、公道：薄茶、水路：青	
10	町内会等の同意	△		
11	資金計画等	△		
12	地場産材の活用に関する書類	△		
13	その他必要と認められる図書	△		

優良田園住宅の建設に関する事前協議書

(あて先) 山形市長

申請者 住所
氏名又は名称・代表者
電話

優良田園住宅の建設を計画するにあたり、下記のとおり協議を申請します。

記

- 1 建設しようとする者
・住所又は事務所の所在地
・氏名又は名称・代表者

- 2 建設予定地
(1) 所在
(2) 地番

- 3 計画の概要
(1) 計画区域の規模 m^2
(2) 建設戸数 戸

番号	建設しようとする住宅の用に供する土地			
	所在	地番	地目	面積

建設しようとする住宅					
建築面積	建蔽率	延べ面積	容積率	階数(高さ)	建築物の用途
				()	

建設しようとする住宅、敷地、工作物等			
壁面後退	敷地盛土の高さ	垣柵の構造	備考

(住宅が2戸以上ある場合は、住宅ごとに通し番号を付し、それぞれ記入すること。)

- (3) 宅地の用に供する以外の土地
・道路 m^2 ・公園 m^2 ・その他 () m^2

- 4 給排水計画
(1) 取水計画

(2) 排水計画

別表第3

優良田園住宅建設認定申請提出図書一欄

○印は必ず必要です。△印は必要な場合と不必要な場合があります。

	提出図書	要否	備	考
1	認定申請書	○	別記様式第3号	
2	優良田園住宅建設計画	○	別記様式第4号	
3	基本方針に配慮した事項	○	(1) 優良田園住宅 (2) 周辺との調整 (3) 円滑な事業促進のため、等の配慮すべき事項へ対応する計画を記入すること。(別紙)	
4	設計説明書	○	設計方針、申請区域内の土地の現況、土地利用計画、公共施設の整備計画について記入すること。	
5	計画区域の位置図	○	市販されている1/25,000以上の図面に申請地を赤色で表示すること。	
6	見取図	○	申請場所を具体的に表示するもので、目標物となる土地、建物、道路、河川等を明示すること。	
7	計画区域の区域図	○	市販されている1/5,000以上の図面に赤色で計画地を表示すること。	
8	字限図等	○	字限図、公図、不動産登記法(平成16年法律第128号)第14条に規定する地図等(申請地を中心に周囲を含んだもので、申請地を赤色で縁取りすること。)	
9	登記事項証明書	○		
10	公共施設管理者の同意	○	開発行為に関する同意書(土地改良区等の受益地の場合)、排水等の同意書(例えば用水路に排水する場合は、水利組合、土地改良区等から同意書)	
11	建築物の平面図	○		
12	建築物の立面図	○		
13	現況図	○	1/2,500以上	土地造成以前の平面図(周囲の状況を含む。)
	実測図	○	1/500以上	三斜以上の精度による敷地面積の計算を明記し、区画ごとの面積を明記すること。
	土地利用計画図	○	1/1,000以上	申請区域の境界、公共施設の位置、形状、建物の位置及び用途(配置的なもの)
	給排水施設計画平面図	○	1/500以上	取水方法、位置、形状、寸法、勾配、流水方向、放流先の名称等
	造成計画断面図	△	1/1,000以上	土地造成後の平面図(擁壁及びがけの位置、道路の計画、形状、寸法、幅員、勾配等)
	がけの断面図	△	1/50以上	がけ、地表面が水平面に対し、30度を超える角度をなす土地で硬岩盤以外のものをいう。
	擁壁の断面図	△	1/50以上	擁壁の高さが1mを超えるときは、土圧等に対する安定計算書を付けること。
	道路標準横断面図	△	1/50以上	道路の構造、幅員、寸法、構造物の形状、寸法等を明記すること。
	道路縦断面図	△	1/1,000以上	側溝の勾配も併せて明記すること。
	地下埋設物関係図	△	1/100以上	上下水道管及びガス管等、地下に埋設された物を用途別に色別して表示すること。
	設計図の着色			切土：黄、盛土：赤、公道：薄茶、水路：青
14	町内会等の同意	△		
15	資金計画等	△		
16	建築物の断面図	△	道路又は隣地等と地盤面に1m以上の高低差のある敷地の場合	
17	地場産材の活用に関する書類	△	活用する場合、納品書等書類を提出すること。	
18	その他必要と認められる図書	△		

優良田園住宅建設計画認定申請書

(あて先) 山形市長

申請者 住 所
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				建設しようとする住宅					
	所在	地番	地目	面積	建築面積	建蔽率	延べ面積	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付し、その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つては、本項目は不要

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つては、本項目は不要

8 計画区域内の取水及び排水の計画の概要

- ・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必要な事項

10 その他参考となるべき事項

別記様式第5号

住 優 第 号

申請者

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。

年 月 日

山 形 市 長

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	建設しようと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	建蔽率	延べ面積	容積率	階数

年 月 日

優良田園住宅建設計画に関する完了報告書

(あて先) 山形市長

認定者 住 所
氏 名又は名称・代表者

年 月 日付け住 優 第 号により認定された事業が完了しましたので報告します。

1 土地の区域

2 建設着手年月日 年 月 日

3 建設完了年月日 年 月 日

優良田園住宅建設計画に基づく事業の廃止報告書

(あて先)山形市長

認定者 住所
氏 名又は名称・代表者

年 月 日付け住 優 第 号により認定された計画に基づく事業を
下記のとおり廃止しましたので報告します。

記

1 事業廃止を決定した年月日 年 月 日

2 事業を廃止する土地の区域

事業を廃止する区域に含まれる地域の名称

3 事業を廃止する住宅の用に供する土地等

番 号	事業を廃止する住宅の用に供する土地				事業を廃止する住宅					
	所 在	地 番	地目	面積	建築面積	建蔽率	延べ面積	容積率	階数	備考

別紙

山形市基本方針に配慮した事項

《優良田園住宅建設において配慮した事項》

項目	配慮すべき事項	配慮した事項
1 魅力ある田園居住空間の創造	<ul style="list-style-type: none"> ・安全で潤いのある街並み形成 ・田園環境と調和した住宅建設の推進 	(全体計画) (個別計画)
2 良好なコミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・新規住民の良好なコミュニティの形成 ・既存集落住民との交流を通じ、農村文化・生活システムの融合 	(全体計画) (個別計画)
3 自然との共生、農業との調和、地域資源への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・自然環境の保全、居住空間との共生 ・緑化の推進 ・周辺農地への悪影響の防止 ・地域自然の循環・有効活用 	(全体計画) (個別計画)
4 少子・高齢者への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者への快適安全なまちづくり ・高齢者が安心して暮らせる住宅の推進 ・地域連携の子育て環境づくり 	(全体計画) (個別計画)

(注) 表右に示す「配慮した事項」には表中央の「配慮すべき事項」と対応する項目を記載すること。

《周辺との調整において配慮すべき事項》

項目	配慮すべき事項	配慮した事項
1 周辺の自然環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民による堰・樹林の保護活動の実践 ・関係機関との協議・調整 ・地域内の生活廃水の適切な処理 ・地域に適した花木の植栽 	(全体計画) (個別計画)
2 周辺の農林業への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・農林業の土地利用、水利の事前調査 ・生活排水及び雨水排水の適切な処理 ・農林業土地基盤整備事業実施している(計画を含む)地区は、事業計画と整合性を図る。 ・基盤整備等の大規模な農業投資を行い、良好な営農条件を備えた農地はやむを得ない場合を除き、区域に含まない。 	(全体計画) (個別計画)

<p>3 その他配慮すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）に基づく開発許可、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用許可その他の法令等による許可を必要とする場合は、当該許可の見込みがあることとする。 ・3,000㎡（都計法第21条の2の規定に基づき提案する場合は、5,000㎡）以上の建設区域については、都計法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画を策定する。 ・地下水利用による地盤沈下及び騒音・悪臭等生活環境に配慮する。 ・土砂災害等の危険性のおそれのある次に掲げる区域を含まない。 ・建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により指定された災害危険区域 ・地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。以下「土砂法」という。）第7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域 ・土砂法第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域 ・水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深3.0メートル以上の区域 	<p>（全体計画）</p> <p>（個別計画）</p>
---------------------	--	-----------------------------

（注）表右に示す「配慮した事項」には表中央の「配慮すべき事項」と対応する項目を記載すること。

《円滑な事業促進のために配慮すべき事項》

項目	配慮すべき事項	配慮した事項
<p>1 需要者負担の軽減措置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅建設に関する公的支援制度の活用 	<p>（全体計画）</p> <p>（個別計画）</p>

（注）表右に示す「配慮した事項」には表中央の「配慮すべき事項」と対応する項目を記載すること。

別表第3（準用）

優良田園住宅建設認定計画の変更申請を行う場合の提出図書一欄

○印は必ず必要です。△印は必要な場合と不必要な場合があります。

	提出図書	要否	備考
1	優良田園住宅建設認定変更申請書	○	別記様式第3号 変更申請を要する場合に提出するものとする。
2	優良田園住宅変更建設計画	○	別記様式第4号 認定済みの優良田園住宅建設計画を以下の項目について、変更しようとする場合、提出するものとする。 ①住宅の用に供しようとする土地の所在、地番、地目、面積を変更しようとする場合。 ②建蔽率及び容積率の変更をしようとする場合。 ③住宅の階数を変更しようとする場合。 ④その他農林水産省令、国土交通省令で定める事項の変更については軽微な変更を除き、原則として変更申請を要する。 ア 住宅を建設しようとする者の氏名及び住所 イ 住宅の建設の着手及び完了の予定年月日（但し、6カ月内の変更は軽微な変更と認め、変更届出を行うものとする。） ウ 優良田園住宅計画区域に関わる土地の位置及び区域 エ 計画区域に係る土地の所在、地番、地目、面積 オ 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状況 カ 計画区域内の土地利用計画及び公共施設の整備計画 キ 計画区域の取水及び排水の計画の概要 ク 住戸の戸数及び設計の概要
3	基本方針に配慮した事項	△	認定計画と配慮した事項を変更しようとする場合は提出すること。
4	設計変更説明書	○	認定計画と設計方針、申請区域内の土地の現況、土地利用計画、公共施設の整備計画について変更しようとする場合、提出すること。
5	計画区域の位置図（変更）	○	市販されている1/25,000以上の図面に申請地を赤色で表示すること。 認定計画を変更しようとする場合は変更と表示すること。
6	計画区域の区域図（変更）	○	市販されている1/5,000以上の図面に赤色で計画地を表示すること。認定計画を変更しようとする場合は変更と表示すること。
7	見取図（変更）	△	申請場所を具体的に表示するもので、目標物となる土地、建物、道路、河川等を明示すること。認定計画を変更しようとする場合は変更と表示すること。
8	字限図等（変更）	△	字限図、公図、不動産登記法（平成16年法律第128号）第14条に規定する地図等（申請地を中心に周囲を含んだもので、申請地を赤色で縁取りすること。）認定計画を変更使用とする場合は変更と表示すること。
9	登記事項証明書	△	認定計画と計画区域内の土地を変更しようとする場合。
10	建築物の平面図（変更）	○	計画の概要を示すもの。認定計画と実際の建築物を変更しようとする場合は変更と表示すること。
11	建築物の立面図（変更）	○	計画の概要を示すもの。認定計画と実際の建築物を変更しようとする場合は変更と表示すること。
12	現況図（変更）	△	1/2,500以上 土地造成以前の平面図。認定計画と区域を変更しようとする場合は変更と表示すること。
	実測図（変更）	△	1/500以上 三斜以上の精度による敷地面積の計算を明記し、区画ごとの面積を明記すること。認定計画と区域を変更しようとする場合は変更と表示すること。
	土地利用計画図（変更）	○	1/1,000以上 申請区域の境界、公共施設の位置、形状、建物の位置及び用途（配置的なもの）認定計画を変更しようとする場合は変更と表示すること。
	給排水施設計画平面図（変更）	○	1/500以上 取水方法、位置、形状、寸法、勾配、流水方向、放流先の名称等。認定計画を変更しようとする場合は変更と表示すること。
13	町内会等の同意	△	認定計画を変更しようとする場合で、新たに町内会等の同意を取る必要がある場合に添付すること。
14	資金計画等（変更）	△	認定計画を変更しようとする場合。
15	建築物の断面図（変更）	△	認定計画と住宅の用に供しようとする土地等を変更しようとするとき、道路又は隣地等と地盤面に1m以上の高低差のある敷地となる可能性のある場合は提出するものとする。

年 月 日

優良田園住宅建設計画認定変更申請書

（あて先）山形市長

申請者 住所
氏名又は名称・代表者 印

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6項の規定に基づき、優良田園住宅変更建設計画について認定を受けたいので申請します。

優良田園住宅変更建設計画

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				建設しようとする住宅					
	所在	地番	地目	面積	建築面積	建蔽率	延べ面積	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付し、その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つては、本項目は不要

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つては、本項目は不要

8 計画区域内の取水及び排水の計画の概要

- ・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必要な事項

10 その他参考となるべき事項

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律

発令　　：平成10年4月17日号外法律第41号

最終改正：平成30年5月18日法律第23号

(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。

(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。

（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。

（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。

附 則

（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。

〔平成一〇年七月政令二五三号により、平成一〇・七・一五から施行〕

（農林水産省設置法の一部改正）

2 農林水産省設置法（昭和二十四年法律第百五十三号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

(建設省設置法の一部改正)

- 3 建設省設置法（昭和二十三年法律第百十三号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

〔平成一一年一二月二二日法律第一六〇号抄〕

(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。

(従前の例による処分等に関する経過措置)

第千三百二条 なお従前の例によることとする法令の規定により、従前の国の機関がすべき免許、許可、認可、承認、指定その他の処分若しくは通知その他の行為又は従前の国の機関に対してすべき申請、届出その他の行為については、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、改革関係法等の施行後の法令の規定に基づくその任務及び所掌事務の区分に応じ、それぞれ、相当の国の機関がすべきものとし、又は相当の国の機関に対してすべきものとする。

(罰則に関する経過措置)

第千三百三条 改革関係法等の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(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 〔前略〕第千三百四十四条の規定 公布の日

二 〔略〕

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。〔後略〕

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。〔後略〕

(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。〔後略〕

附 則〔平成三〇年五月十八日法律第二三号抄〕

(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。〔後略〕

[平成三〇年十一月政令三一〇号により、平成三〇・一一・一六から施行]

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律の施行期日を定める政令

発令　　：平成10年7月10日政令第253号

最終改正：平成10年7月10日政令第253号

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）附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

優良田園住宅の建設の促進に関する法律の施行期日は、平成十年七月十五日とする。

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令

発令　　：平成10年7月10日政令第254号

最終改正：平成10年7月10日政令第254号

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

（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。

（農林水産省組織令の一部改正）

2 農林水産省組織令（昭和二十七年政令第三百八十九号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（建設省組織令の一部改正）

3 建設省組織令（昭和二十七年政令第三百九十四号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則

発令 : 平成10年7月15日農林水産省、建設省令第1号

最終改正 : 平成12年10月25日農林水産・建設省令第3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

（施行期日）

- 1 この省令は、公布の日から施行する。
（建設省組織規程の一部改正）
- 2 建設省組織規程（昭和五十九年建設省令第十二号）の一部を次のように改正する。
〔次のよう略〕

附 則〔平成一二年一〇月二五日農林水産・建設省令第3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

発令 　　：平成10年7月15日農林水産省令第59号

最終改正：平成29年9月25日号外農林水産省令第56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

（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

（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。

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。〔後略〕

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[平成二十九年五月法律第三九号]の施行の日(平成二十九年九月二十五日)から施行する。

発行 山形市まちづくり政策部住宅政策課

編集 山形市まちづくり政策部住宅政策課

平成15年8月 8日 第1版発行

平成16年4月 7日 第2版発行

平成21年10月1日 第3版発行

平成26年5月 2日 第4版発行

平成27年4月 1日 第5版発行

平成28年4月 1日 第6版発行

平成31年4月 1日 第7版発行

令和 6年4月 1日 第8版発行

〒990-8540

山形市旅籠町二丁目3番25号

TEL 023-641-1212 (内線470)