

優良田園住宅制度について

1 優良田園住宅制度とは？ ～こんな方に最適～

市の人口減少における地域コミュニティの維持・向上を図る目的として、「磐田市優良田園住宅の促進に関する基本方針」を令和6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



2 指定区域はどこなの？

次の各交流センターからおおむね800mの区域の土地

- ①岩田交流センター ②大藤交流センター ③向笠交流センター ④田原交流センター
- ⑤南御厨交流センター ⑥長野交流センター ⑦豊浜交流センター ⑧富岡交流センター
- ⑨豊岡中央交流センター ⑩豊岡東交流センター

3 住宅建築の主な要件

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（別に特例措置あり）
- ◎かき又は柵の制限 道路に面してかき又は柵を設置する場合は、原則として生垣とすること。やむを得ずフェンス等を設置する場合は、都市計画課と相談すること
- ◎屋根、外壁の色彩は磐田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

- ◎地域で行う清掃や行事に協力すること
- ◎県産材、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

- ◎生活排水や雨水排水を適正に処理し、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 申請で注意する事は？

- ◎建設計画を事前に都市計画課都市計画グループに提出し、承認を受ける必要があります。
- ◎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。(5戸以上の場合は、土地利用・開発許可申請が必要ですので、都市計画課土地対策グループに相談してください。)
- ◎本制度を活用する前に、同一地区の空き家の取得についてご検討してください。
- ◎土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域など、災害のおそれのある土地を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、垂直避難等が可能な場合はこの限りではない)
- ◎農振農用区域(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、行政書士等にお尋ねください。

※基本方針や指定区域等は、市のホームページに掲載していますので、詳細をご確認ください。

基本方針・指定区域
市のホームページ



開発許可制度
市のホームページ



5 優良田園住宅制度申請の流れ

優良田園住宅制度に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 優良田園住宅建設計画の申請 | 1 市と事前協議 |
| 2 優良田園住宅建設計画の認定 | 2-1 市の土地利用委員会へ承認申請 ⇒条件付承認 |
| 3 優良田園住宅の建設手続き ・開発許可(建築)申請 ・農地転用許可申請等 | 2-2 優良田園住宅の申請 ⇒ 認定 3 県開発審査会(付議依頼書を提出) |
| 4 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 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) |

6 問い合わせ先

〒438-8650 磐田市国府台3-1

磐田市都市計画課 都市計画 G (建設計画に関すること)

TEL0538-37-4907

土地対策 G (土地利用、開発・43条許可に関すること) TEL0538-37-4935

FAX : 0538-36-2459

E-mail: toshikei@city.iwata.lg.jp