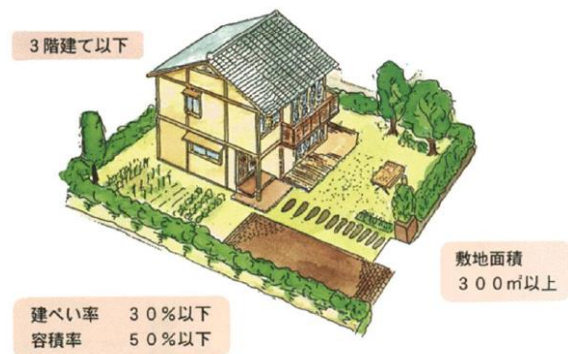


# 湖西市優良田園住宅制度について

## 1 優良田園住宅とは

良好な自然環境を形成している地域に所在する一戸建て住宅です。

湖西市では、優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく「湖西市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を令和7年3月に定め、4月から優良田園住宅建設計画の認定申請の受付を開始します。



出典：国土交通省ホームページ

## 2 制度の概要

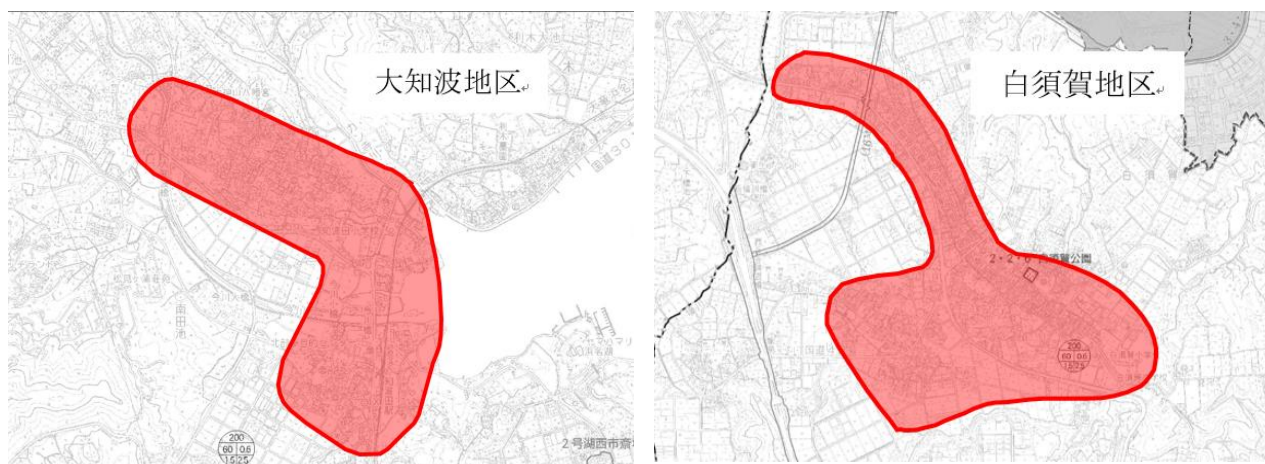
申請者等	だれでも（優良田園住宅に住みたい方） 1軒から認定申請可能
建物の要件	<input type="checkbox"/> 一戸建て専用住宅 <input type="checkbox"/> 敷地面積300㎡以上 <input type="checkbox"/> 3階以下 <input type="checkbox"/> 建ぺい率30%以下 <input type="checkbox"/> 容積率50%以下 <input type="checkbox"/> 建物の高さ10m未満 <input type="checkbox"/> 壁面の位置は、原則、道路境界から5m以上、敷地境界から1m以上離すこと <input type="checkbox"/> 道路に面してかき又は柵を設置する場合は、原則、生垣とすること <input type="checkbox"/> 建物の外壁の色の制限（マンセル値での制限あり）
地域特性への配慮	<input type="checkbox"/> 植樹、植栽等による敷地内の緑化、家庭菜園等の設置 <input type="checkbox"/> 町内会や自主防災会への加入や地域活動への参加 <input type="checkbox"/> 自然素材（木材、石材）の積極的活用 <input type="checkbox"/> 排水を適正に処理する等、周辺環境に支障を及ぼさないこと <input type="checkbox"/> 既存の周辺環境との調和・自然の保全、景観への配慮
その他	<input type="checkbox"/> 一団の住宅地を形成する場合、開発区域は原則 3,000 ㎡未満であること <input type="checkbox"/> 市街化区域や優良田園住宅制度に指定された区域内に使用されていない宅地や空き家がある場合には、まずその利用を検討すること <input type="checkbox"/> 概ね3年以内に建物が完成予定であること
制度が利用できない主な土地	<ul style="list-style-type: none"><li>・集落から離れている土地（集落とは建築物の敷地間の距離が概ね 50メートル以内の間隔で概ね 50 以上の建築物が連続して存在する区域）</li><li>・青地農地、土砂災害特別警戒区域、津波浸水想定区域</li><li>・集団農地の分断等、農地の効率的な利用に支障を及ぼす土地</li></ul>

※詳しくは「湖西市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」をご確認ください。



詳しくはこちらから

- 3 優良田園住宅が建設可能なおおよその土地の区域  
大知波、白須賀の主要集落（下図）の2地区が指定されています。




※上図は、おおよその区域であり、対象範囲を即地的に示すものではありません。

#### 4 優良田園住宅制度の申請の流れ

優良田園住宅を建設する場合、「優良田園住宅建設計画」の認定が必要になります。建設前に建設計画を湖西市都市計画課へ申請してください。

##### 【手続きの流れ】

- 
- ① 優良田園住宅建設計画の認定申請（都市計画課）
  - ② 優良田園住宅建設計画に関する湖西市と静岡県との協議
  - ③ 優良田園住宅建設計画の認定
  - ④ その他の建設に関する手続き  
例）開発（建築）許可申請、農地転用許可申請、建築確認申請等
  - ⑤ 優良田園住宅の建設工事
  - ⑥ 住宅の完成
  - ⑦ 完成後 10 日以内に完了報告書の提出（都市計画課）

##### 【注意事項】

- ・優良田園住宅建設計画認定後に開発（建築）許可、農地転用許可、建築確認等の申請手続きが必要です。
- ・優良田園住宅制度建設計画の申請から認定まで、お手続きに3ヶ月程度かかることが見込まれますので、期日に余裕をもって申請してください。
- ・認定された建設計画に変更があった場合、変更認定申請が必要となります。市と県が再び協議を行うため、変更認定にも一定の期間が必要になりますので、変更が生じないように事前に関係各所と十分協議のうえ計画を提出してください。

#### 5 問い合わせ先

〒431-0492 湖西市吉美 3268

湖西市都市計画課

TEL：053-576-3117

Email：machikikaku@city.kosai.lg.jp