

「優良田園住宅」

優良田園住宅にかかわる法制度

優良田園住宅とは、「農山村地域、都市の近郊など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、次の基準を満たすものをいいます。

- 敷地面積が三百平方メートル以上
- 建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）が三〇%以下、延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）が五〇%以下
- 階数が三階以下

近年、居住に対する価値観が多様化する中で、自然的環境の豊かな地域でゆとりある生活を営むことを求める人々が増えています。他方、農山村地域などでは、高齢

化や過疎化の進行に対して、定住や交流の促進に資する住宅の建設が求められています。こうした背景の下、「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、健康的でゆとりある国民生活の確保を図ること」を目的として、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」が制定されました。農林水産省と建設省（現国土交通省）の所管により、平成一〇年七月から施行されています。

【ライフスタイルのイメージ】

①自然遊住型	自然豊かな山里で、自然と同化した生活を送るための住宅
②U・I・Jターン型	都市部から地方部へのU・I・Jターンのための住宅
③豊かな退職ライフ型	退職後の老後生活を豊かな環境の下で送るための住宅
④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
⑤デュアルハウジング型	職住近接の都市生活と週末における田園生活を両立させるための住宅

こうした優良田園住宅に対する市町村の関心は高く、農林水産省の「農村緑住空間の創造検討調査」

（平成十一年度）によると、九百を超える市町村で「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の策定を検討中、あるいは策定意向があるとされています。

新潟県上越市では、いち早く優良田園住宅「アーバンビレッジ」の建設に着手しました。上越市土地開発公社が事業主となり、約六万平方メートル（宅地面積三万八千平方メートル）に五十七区画の宅地が開発され、上下水道、都市ガス、公園・緑地などが整備されています。一区画当たりの宅地面積は五百〜千二十平方メートルで、木造の一戸建て専用住宅であること、建ぺい率三〇%以下・容積率五〇%以下であることなどの建築制限が設定されています。

建設計画認定までのプロセス

優良田園住宅を建設するためには、まず市町村が都道府県知事との協議を経て「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）を策定し、公表します。基本方針は優良田園住宅の建設に関する基本方向を示すものであり、良好な自然的環境の保全、自然的環境による良好な居住環境

の形成、農山村地域等の振興に資するように定めます。さらに、都市計画、農業振興地域整備計画、住宅マスタープランなどとの調和が保たれていることが必要です。基本方針の内容は次の通りです。

- 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向（需要者像と住宅像、都市計画・農業振興地域整備計画との調和措置、市町村独自の建設促進措置など）
- 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（既存集落に隣接・近接する区域、新幹線駅に隣接・近接する交通至便な区域など）
- 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（地場産木材を活用すること、環境と調和する住宅の形態・意匠を定めることなど）
- 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、そのほか、優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項（動植物の生息環境の保全に関する事項、農林漁業の土地・水・水面利用との調整に関する事項など）
- そのほか必要な事項（高齢者に

対する配慮に関する事項、資金確保に関する事項など)

次に、建設計画の認定を受けようとする個人あるいは事業者（工事施工者ではなく建築主に相当する者）は、「優良田園住宅認定申請書」及び「優良田園住宅建設計画」（以下、建設計画）を作成し、市町村に提出します。市町村は基本方針で定めた内容に照らして審査を行います。その際、原則として農業委員会の意見を聞き、必要に応じて農業協同組合や土地改良区からも意見を聞きます。さらに

都道府県知事との協議（都道府県知事は必要に応じて農林水産大臣と協議）を経て、建設計画が適切であればこれを認定します。

農地転用手続きなどの円滑化

建設計画の審査に当たり、市町村と都道府県知事との協議、都道府県知事と農林水産大臣との協議において、「農業振興地域の整備に関する法律」（以下、農振法）及び農地法にかかわる協議も行われます。従って、建設計画の認定後に実施される農振法の農用地区

域からの除外手続きでは、必要な協議は既に終わっていると考えられ、公告・縦覧などの法定手続きが行われているかどうかについてののみ判断されます。同様に、農地法の農地転用手続きでは、申請にかかわる事業計画、資金計画及び被害防除措置などについてのみ判断されます。建設計画が認定されていることで、これらの手続きがより円滑に実施されます。

優良田園住宅の建設促進

優良田園住宅の建設を促進するため、許可手続きの円滑化、税制上の優遇措置、住宅金融公庫等の融資などが実施されています。先に示した農振法、農地法に基づく手続きの円滑化のほか、開発行為等についての都市計画法に基づく手続き等の円滑化についても配慮されています。また、住宅に対する固定資産税の減額措置（当初三年間二分の一など）、不動産取得税の特例措置（住宅について千二百万円控除など）が適用されます。さらに、「住まいひろがり特別融資」の利用が可能となり、「特別割増融資」が適用されるなど必要な資金の貸し付けにも配慮がなされます。

【農振法、農地法にかかわる都道府県及び国との協議における判断事項】

都道府県知事の判断事項

■農振法にかかわる事項

原則として次の要件をすべて満たすこと。

- ①農用地区域以外に代替すべき土地がないこと
- ②農用地の集団化、作業の効率化その他土地の農業上の効果的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと
- ③農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと
- ④国の直轄又は補助による土地基盤整備事業完了後8年を経過しているものであること

■農地法にかかわる事項（農地2ha以下）

優良な農地にかかわる場合でも転用して差し支えないか。

農林水産大臣の判断事項

■農振法にかかわる事項

優良田園住宅を建設するために、「国の直轄又は補助による土地基盤整備事業完了後8年を経過していない土地」を農用地区域から除外することが必要不可欠かどうか。

■農地法にかかわる事項（農地2ha超）

優良な農地にかかわる場合でも転用して差し支えないか。

【優良田園住宅の建設の促進に関する法律の仕組み】

