

優良田園住宅制度の活用 に向けた取組について



目次

1	焼津市の現状・・・・・・・・・・・・・・・・	P3
2	優良田園住宅制度とは・・・・・・・・・・	P4
3	優良田園住宅制度の活用目的・・・・・・・・	P5
4	優良田園住宅の要件・・・・・・・・・・	P6
5	指定する区域・・・・・・・・・・・・・・・・	P7
6	区域選定の理由・・・・・・・・・・	P8
7	建設可能な土地の主な要件・・・・・・・・	P12
8	治水対策について・・・・・・・・・・	P13
9	建設までの流れについて・・・・・・・・	P15
10	住民説明会について・・・・・・・・・・	P16
11	今後のスケジュール・・・・・・・・・・	P17

1 焼津市の現状

●市街化区域（市域の約3割）

市街化を促進する区域

市街化区域の約92%で都市的土地利用が
図られています。

●市街化調整区域（市域の約7割）

市街化を抑制し、自然環境や農林環境の
維持・保全を図る区域

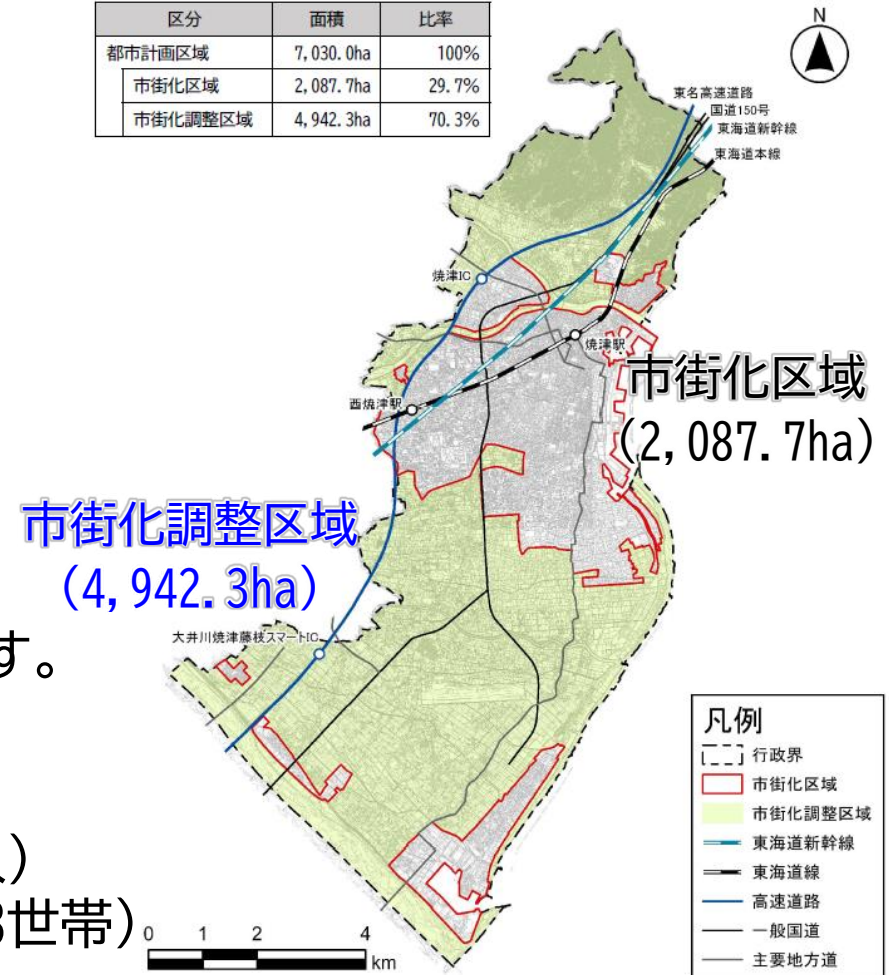
無秩序な開発や市街化の促進を防ぐため、
原則として開発行為や建築行為が制限されます。

●人口・世帯数の推移

人口は減少（H22：143,249人⇒R6：136,845人）

世帯数は増加（H22：49,299世帯⇒R6：53,243世帯）

区分	面積	比率
都市計画区域	7,030.0ha	100%
市街化区域	2,087.7ha	29.7%
市街化調整区域	4,942.3ha	70.3%



2 優良田園住宅制度とは

「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づいて、ゆとりあるライフスタイルを実現するために、良好な自然に恵まれた環境の中に一戸建て住宅を建設するものです。

市街化調整区域は、
原則として新たに住宅を建築することはできませんが、
この制度により、指定された区域内の土地については、
例外的に一戸建て住宅の建設が認められます。

●市街化調整区域において建設が可能な住宅の例

- ・ 線引き（昭和51年）前から宅地であった土地における住宅
- ・ 農家住宅
- ・ 分家住宅

限定的

3 優良田園住宅制度の活用目的

(1) 定住人口の増加

住宅の建築を可能とすることで、移住・定住を促進し、定住人口の増加を図ります。

(2) 地域活力の維持・向上

既存集落への移住を促すことで、地域活力の維持・向上の一助となるよう取り組みます。



4 優良田園住宅の要件

良好な自然的環境を形成している地域において、次の要件を満たす住宅

●一戸建ての住宅

一戸で一棟を構えている住宅のことです。

共同住宅 ×

事務所・店舗等を兼ねている兼用住宅 ×

●敷地面積

300㎡以上

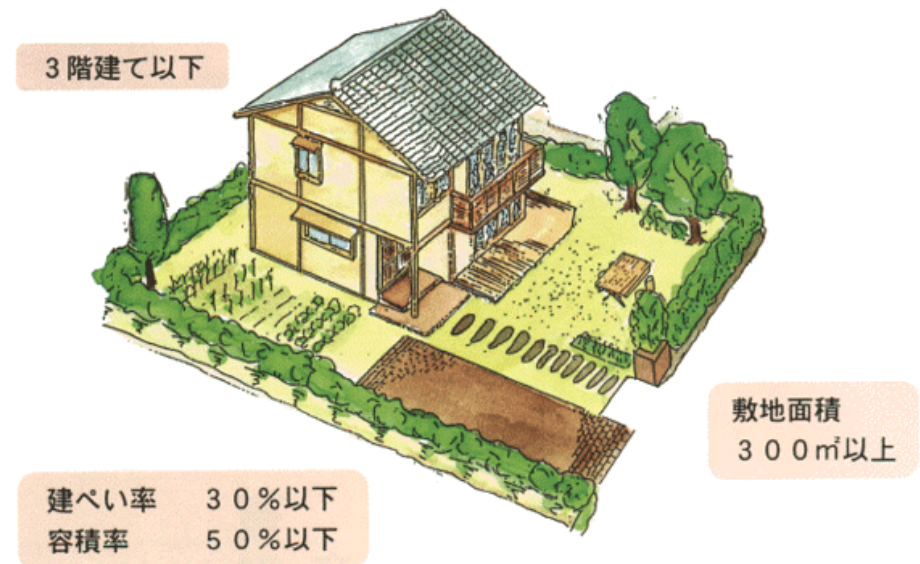
●建ぺい率・容積率

建ぺい率 30%以下

容積率 50%以下

●階数

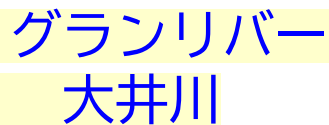
3階建て以下



出典：国交省ホームページ

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

大井川地域交流センター周辺



6 区域選定の理由

① 豊かな自然環境を有し、自然との共生が可能な既存集落の区域内であり、焼津市都市計画マスタープランにおいて、**生活交流拠点**、焼津市立地適正化計画において**生活交流区域**として位置づけられていること。

土地利用の基本方針図



生活交流拠点

【都市計画マスタープラン】

■住まいるシティ拠点エリアと生活交流区域

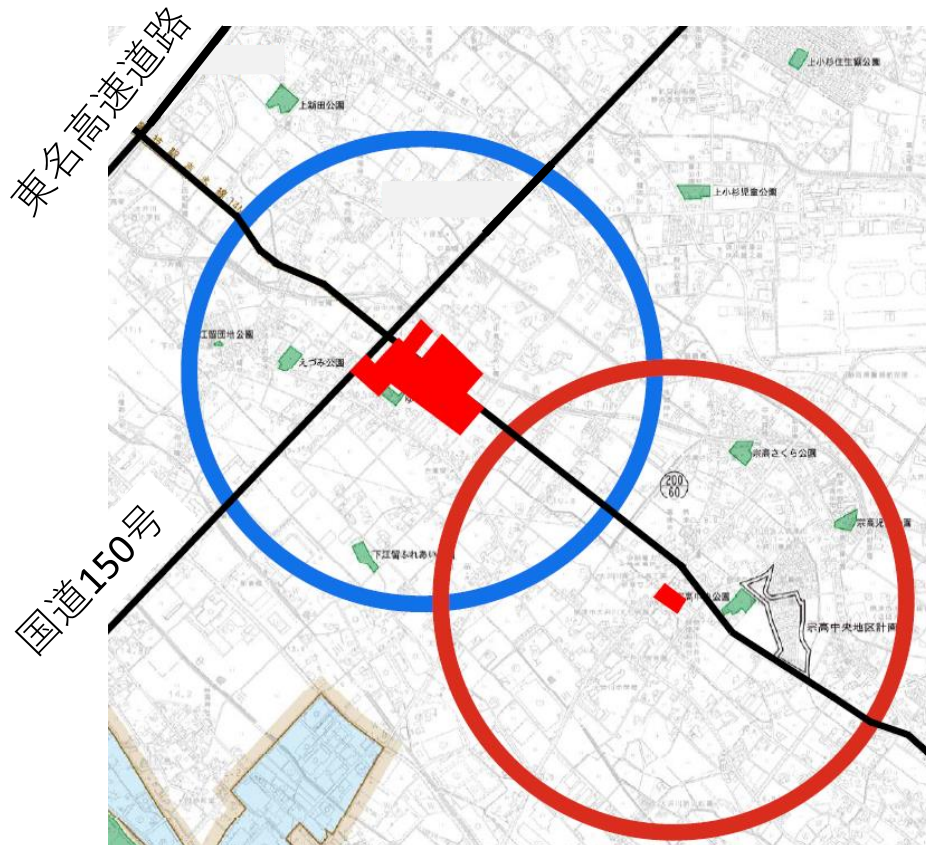


生活交流区域

【立地適正化計画】

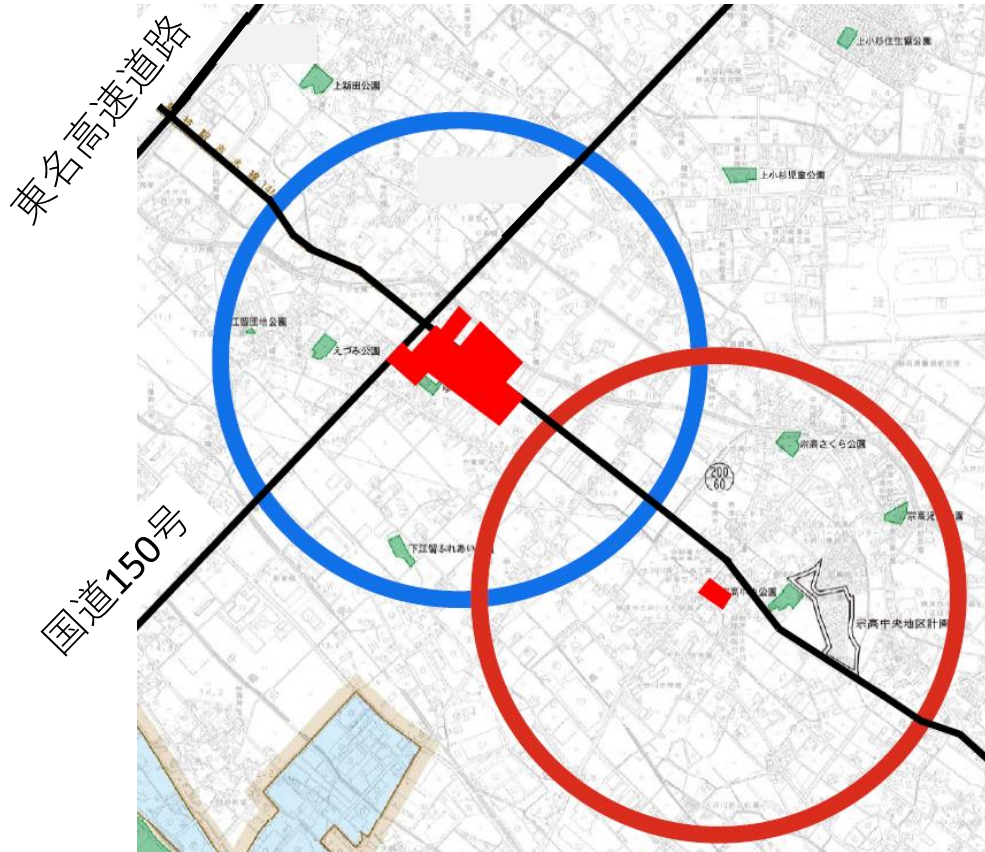
6 区域選定の理由

② 周辺は相当程度の道路、排水路等の公共施設が整備されており、公共交通の利用により市街地までのアクセスが可能である区域であること。



6 区域選定の理由

③ 東名高速道路、国道150号、国道150号バイパスが利用しやすい環境により、都市部への通勤を希望する世帯の移住・定住が促進され、地域人口の減少対策や地域活性化への寄与が見込まれること。



6 区域選定の理由

④ 土砂災害特別警戒区域、3.0メートル以上の想定浸水区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域を概ね含まないこと。

⇒このような災害リスクのある土地は区域に含まれておりません。



7 優良田園住宅対象区域で建設可能な土地の主な要件

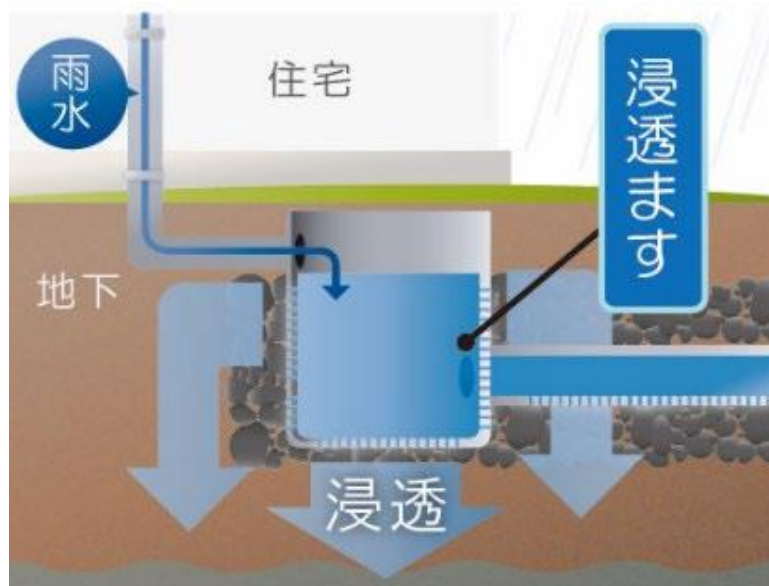
主な要件を抜粋して記載します。

- ・大井川地域交流センター及びグランリバー大井川の徒歩圏内（概ね800m以内）であること。
- ・建築物の敷地間の距離が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であること。
- ・一団の住宅地を形成する場合、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準を満たす道路とすること。
- ・農業振興地域の整備に関する法律に基づき市が作成した農業振興地域整備計画による農用地区域（青地農地）は、原則として含まないこと。
- ・都市計画法に基づく開発許可、農地法に基づく農地転用許可その他法令による許認可を必要とする場合にあっては、その許認可が見込まれる区域であること。

8 治水対策について

◆この制度に基づいて宅地化される土地は、農地からの転換も想定されることから、水害の発生を抑制するため、焼津市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づき、雨水貯留浸透施設及び管理用の簡易浸透柵の設置が義務になります。

雨水貯留浸透施設の例



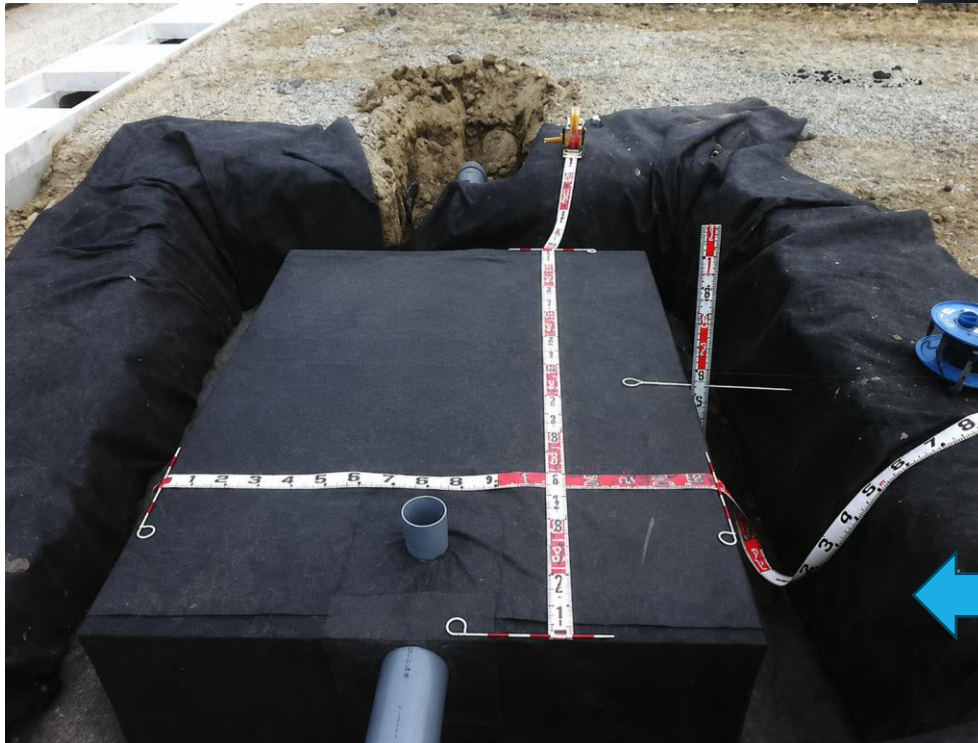
雨水貯留浸透施設は、集中豪雨時に雨水を一時的に貯留し、周辺の土壤に浸透させることで、雨水の流出量を抑制し水害を防止するとともに、地下水の涵養にも効果があります。

国土交通省九州地方整備局資料より

8 治水対策について

施工事例（貯留量1.5m³）

雨水浸透施設組立完了
奥行2.16m×幅1.44m×高さ0.52m



雨水浸透施設組立状況



9 優良田園住宅の建設までの流れ

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針の策定

(静岡県と協議し、焼津市が策定)



優良田園住宅建設計画の認定

(優良田園住宅を建設する者が作成し、市に提出。

静岡県と協議し、焼津市が認定)



関係法令の手続 (農地法・都市計画法等)



優良田園住宅の建設



10 対象区域の自治会への説明状況について

- 6月24日（水） 相川自治会役員（4名）
- 7月14日（火） 吉永自治会役員（5名）
- 7月19日（日） 上新田自治会役員（4名）
- 7月19日（日） 下江留自治会役員（6名）
- 7月20日（月） 大井川東自治会の宗高区役員（7名）

【主な意見】

- ・ この制度を活用して若い方が地域に移住してくれたらうれしい。
- ・ 後継者不足など課題もあるため、青地農地も対象区域に含んでほしい。
⇒この施策は市街化調整区域の性質を変えるものではなく、農業も大事な産業であるため、青地農地は対象外である。
- ・ 都市計画マスタープランと農業の計画があるが、農地を守る方針と住宅施策を進める方針が両立できるのか。
⇒市街化調整区域は、自然環境営農環境の保全が第一であり、青地農地は適用外としている。
住宅施策は優良田園住宅制度の適用可能な土地に限定して進める。農政部局と連携し調和を図りながら進めていく。

◆出席者から反対意見はなく、制度について、一定の理解は得られたものと考えます。16

11 今後のスケジュール

令和8年 8月：焼津市都市計画審議会（報告）

令和9年 1月：焼津市例規審査委員会

4月：基本方針公表