

【優良田園住宅の建設の促進に関するQ&Aについて】

番号	質 問	番号	回 答
Q1	「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」にて翁長地区を選定していますが他の地区でも優良田園住宅の建設は可能でしょうか。	A1	「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に記載の「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」をすべて満たす区域か確認の上、豊見城市役所都市計画課(098-850-5332)にご連絡ください。
Q2	優良田園住宅の建設において、一戸建て住宅(5棟未満)の建設計画の認定を行っていますか。	A2	「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」にて建設の規模を「建設区域面積が0.5ha以上2ha未満で、かつ、当該区域内の住戸の戸数が5以上であるもの。」としているため不可です。
Q3	建設計画区域において、地区計画の制度はありますか。	A3	「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」にて「良好な居住環境の確保を図る観点から地区計画制度の活用を検討するもの」としています。
Q4	優良田園住宅の建設にあたって実施する公共施設整備は市の負担ですか。	A4	「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」にて「公共施設整備(上水・下水・排水・道路等)については、申請者の責任(負担)で行うこと」としています。
Q5	優良田園住宅建設計画を策定する際、制限等がありますか。(建ぺい率・容積率・用途・敷地の規模・壁面後退等)	A5	「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に記載の「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」を参照下さい。
Q6	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。	A6	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。
Q7	一戸建て住宅ということですが、附属建築物(車庫、物置、倉庫等)の扱いとその範囲はどこまでですか。	A7	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。

番号	質 問	番号	回 答
Q8	融資など資金援助が受けられるのですか。(国交省HPより抜粋 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/denen/yseido.htm)	A8	フラット35を利用可能です。(国交省HPより抜粋 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/denen/yseido.htm)
Q9	税制上の優遇措置があるのですか。(国交省HPより抜粋 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/denen/yseido.htm)	A9	ライフスタイルの多様化に対応した週末用郊外型住宅について、★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)★不動産取得税の特別措置(住宅について1200万円控除等)の適用対象となります。(国交省HPより抜粋 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/denen/yseido.htm)
Q10	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。(国交省HPより抜粋 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/denen/yseido.htm)	A10	優良田園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れます。(国交省HPより抜粋 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/denen/yseido.htm)
Q11	開発許可、農地転用許可、農業振興地域整備計画との調整などの手続きは必要ですか。	A11	これまでどおり、必要になります。
Q12	建ぺい率及び容積率の緩和は適用されますか。	A12	「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」にて「建築基準法及びこれに基づく条例による特例措置は適用しない」としているため不可です。
Q13	二戸の住宅は可能ですか。	A13	「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」にて「一戸建ての専用住宅」としています。