

中山町優良田園住宅のご案内



山形県 中山町

お問い合わせは、お気軽に中山町建設課へ TEL 023-662-2116

優良田園住宅とは

優良田園住宅とは、農村地域や市街地周辺など、良好な自然環境を形成している地域に建設される、一定の基準を満たした一戸建て住宅のことです。

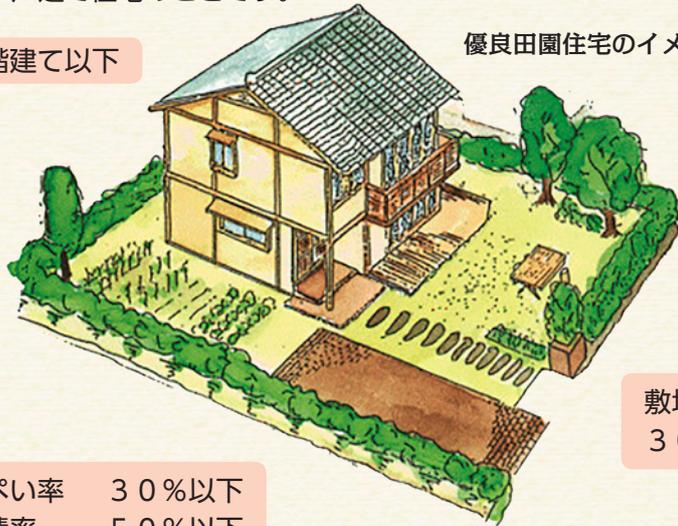
町では、農村地域の課題と都市生活者のニーズを結びつけながら、定住人口の増加と農村地域の活性化を図るため、「中山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定しました。

基本方針に定められた事項を満たす住宅は『優良田園住宅』の認定を受け、どなたでも市街化調整区域※に新たな住宅を建設できるようになりました。

※市街化調整区域：市街化を抑制し、優れた自然環境等を守る区域として開発や建築が制限されている区域。

3階建て以下

優良田園住宅のイメージ



敷地面積
300㎡以上

建ぺい率 30%以下
容積率 50%以下

芋煮会発祥の地

まるっと中山町の紹介

中山町は山形県のほぼ中央部、ヘソの位置にあります。自然と調和した生活利便性の高い町づくりをめざしています。

中山町立図書館
ほんわ館

ひまわり温泉ゆ・ら・ら

中山町総合体育館

ひまわり
グラウンド・ゴルフ場

町民テニスコート

お達磨の桜 公園

中山町の芋煮

ACCESS



JR

- ◆ 東京駅 …… 山形新幹線(2時間32分) …… 山形駅
- 山形駅 …… 左沢線フルーツライン(20分) …… 羽前長崎駅
- ◆ 仙台駅 …… 仙山線(1時間) …… 山形駅
- 山形駅 …… 左沢線フルーツライン(20分) …… 羽前長崎駅

車

- ◆ 東京 …… 東北自動車道(3時間30分) …… 村田JCT …… 中山町
- 山形自動車道(40分) …… 寒河江IC …… R112(5分) …… 中山町
- ◆ 仙台宮城IC …… 東北自動車道/山形自動車道(1時間) …… 中山町
- 寒河江IC …… R112(5分) …… 中山町

飛行機

- 東京(羽田) …… (1時間) …… 山形 …… (車で20分) …… 中山町
- 大阪(伊丹) …… (1時間15分) …… 山形 …… (車で20分) …… 中山町
- 名古屋(小牧) …… (1時間5分) …… 山形 …… (車で20分) …… 中山町

求められる「潤いと安らぎのある暮らし、

現在、町内の農村地域では、高齢化や人口の減少などが進み、地域コミュニティが弱まっています。一方、交通網の整備等で移動範囲が広がったことや生活様式が多様化したこと、物質的な豊かさから精神的な豊かさを求める価値観の変化、環境への関心の高まりなどから、都市部では自然と共生する「潤いと安らぎのある暮らし、が求められています。

制限の緩和で両者のニーズを結びつける

これまで、市街化調整区域の農村地域等に新たな住宅を建設することができるのは、農家やその地域出身者などに限られていましたが、基本方針の策定により制限の範囲が緩和されました。自然と共生するゆとりある住まいを求める都市生活者が農村地域に生活拠点を移すことにより、農村地域の課題解決と同時に、都市生活者のニーズも満たすことができます。また、町全体の人口の増加・活性化も期待できます。

優良田園住宅の建設が認められるおおよその区域

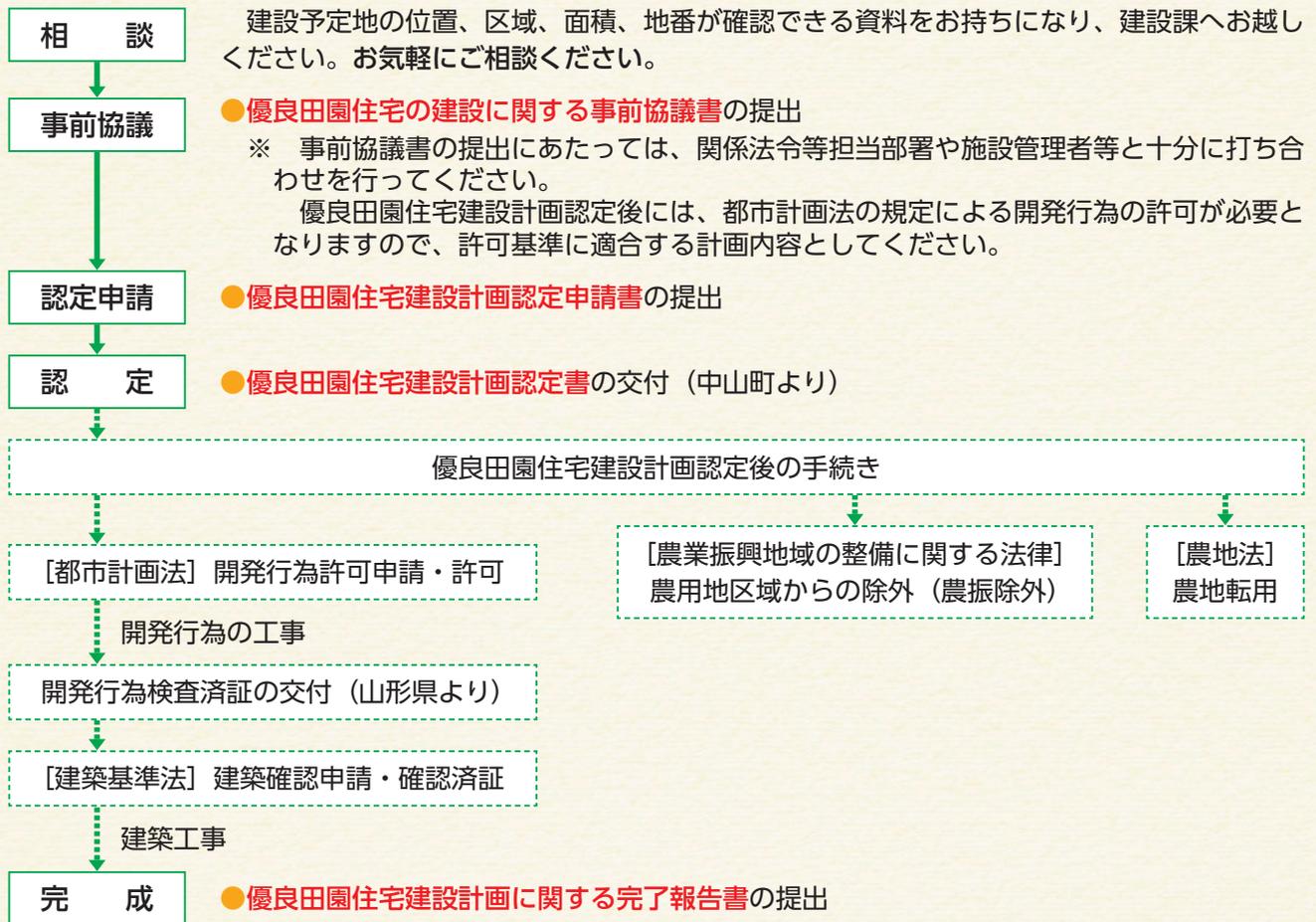
優良田園住宅建設を促進する区域は、市街化調整区域内で良好な居住環境の形成が見込まれ、次の立地条件を全て満たすものとなります。

1. 農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画との調整が可能な区域
2. 良好な田園住宅を建設するにふさわしい集落環境を有する区域
3. 公共施設及び公益施設等の整備状況から、良好な居住環境が形成されると見込まれる区域
4. 土砂崩れ等による災害が発生する恐れのない区域
5. 既存集落内及び既存集落に隣接又は近接する区域
6. 森林法の規定による保安林の指定がない区域

なお、優良田園住宅の建設計画認定にあたっては、地域の動向等を踏まえ、個々の状況に応じて、町が判断します。



優良田園住宅建設までのながれ



優良田園住宅建設の基本的要件

事項	要件	事項	要件
建築物の用途	自己用一戸建て専用住宅（付属建築物 ⁽¹⁾ を含む）	建築物の色彩	建築物の外壁及び屋根の色彩は落ち着いた色とし、周辺の既存景観と調和する風景を作り出すものであること。
敷地の面積	300㎡（約91坪）以上	垣柵の構造	できるだけ生け垣とし、特別な理由がない限り高さ1.5m程度であること。生け垣以外とするときは、周辺の既存景観と調和のとれたものとし、高さは前面道路の最高の高さから1.5m以下であること。 ※詳しくはお問い合わせください。
建ぺい率 ⁽²⁾	10分の3以下		
容積率 ⁽³⁾	10分の5以下	敷地盛土 ⁽⁵⁾ の制限	建築物等の地盤面の高さは、敷地と接する前面道路の最低の高さから50cm以下であること。ただし、前面道路の傾斜が大きいなど特別な事情がある場合は、前面道路の最高の高さから15cm以下であること。
階数	・3階以下（地階を含む） ・高さ12m以下		
建築物の壁面後退 ⁽⁴⁾	道路境界及び隣地境界から2.2m以上であること。ただし、軒高2.3m以下の独立した車庫、物置等は道路境界及び隣地境界から1.5m以上であること。		

用語の説明

- (1) 付属建築物：主たる建物に付属した建物のこと。車庫・物置・小屋などを指します。
- (2) 建ぺい率：敷地面積に対する建築面積の割合のこと。
- (3) 容積率：敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合のこと。
- (4) 壁面後退：建物の外壁面を道路や隣地の境界から、ある距離を確保して離すこと。
- (5) 敷地盛土：低地や斜面に土を盛って、地盤面の高さを上げること。

お問い合わせ

中山町建設課

〒990-0492 山形県東村山郡中山町大字長崎120番地
 TEL 023-662-2116 FAX 023-662-5176