

# 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成24年4月

愛知県新城市

## 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

新城市は、愛知県の東端に位置し、市域の約8割を森林が占め、豊川水系及び矢作川水系の大小河川によって、豊かな自然や良好な景観に恵まれた農村都市である。

現在、市内に新東名高速道路及び三遠南信自動車道のインターチェンジ開設が予定されており、これまでの鉄道駅に加え新たな広域交流の窓口が開かれることとなる。同時に新城市の文化・歴史及び豊富な自然の魅力によって、交流人口の拡大が期待されている。

一方、農村地域においては、高齢化や少子化の進展によって、地域の活力が失われつつあり、地域活動の維持が困難となるケースも生まれている。社会・経済情勢が大きく変化していく中で、地域活力の回復のためには、雇用の場の確保とともに地域にふさわしい良好な住宅の提供が求められている。

そこで新城市では、第1次新城市総合計画に「豊かな自然環境と都市的機能とを調和させた快適な住環境の形成」と掲げる土地利用の基本理念に沿って、地域特性を活かした優良な住宅の建設を促進することとする。そのため、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号。以下「法」という。）に基づき、「新城市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を定めるものである。

### 1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

#### (1) 基本理念

近年のモータリゼーションの進展や就業形態の変化等を背景に、ライフスタイルや価値観が多様化している。また、ストレスの多い現代社会を反映して自然環境の豊かな地域において、ゆとりある生活を求める要望が高まっている。

一方、郊外部での人口減少や高齢化が進行しており、併せて小・中学校の児童・生徒数が減少するなど、地域活力の衰退が深刻になりつつある。

このような状況を踏まえ、豊かな自然環境の中でゆとりや潤いに満ちた生活を求める人々の要求に応えることで、定住を促進しコミュニティの維持と地域の活性化を図るため、法第2条に規定する優良田園住宅の建設を促進する。

この基本方針は、豊かな自然環境と調和のとれた、ゆとりと潤いのある住宅地の供給を実現する手段として、法第3条第1項の規定に基づき、本市における優良田園住宅の建設に係る基本的事項を定めるものである。

(2) 想定する需要者像

優良田園住宅の需要者として次のような者を想定する。

- ① 豊かな自然環境を享受しつつ、農村地域から都市の職場に通勤しようとする者（田園通勤型）
- ② 都市などから移住し、地元住民と連携しながら田園環境の中で生きがいを求める者（U J I ターン型）
- ③ 豊かな自然環境の中でゆとりと潤いのある生活を送ろうとする者（遊住型）

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

優良田園住宅の建設が適当と認められるおおよその土地の区域は、次の要件を満たす区域とする。

(1) 基本的事項

- ① 都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項の規定に基づき定める都市計画に関する基本的な方針において定住促進住宅地検討区域として明示された区域であること。
- ② 都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域で、200戸以上の建築物（建築面積が30㎡以上のものに限る。）が連たん（その建築物の敷地間の距離が概ね50m以内であることをいう。）している区域であり、かつ、当該区域内の戸数密度が1ヘクタール当たり6戸以上の区域に隣接する区域であること。  
なお、戸数の算定にあつては、共同住宅又は長屋の場合は各住戸を1戸とし、寮の場合は建物1棟で1戸とする。
- ③ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項の規定に基づき定める農業振興地域整備計画の達成に支障のない区域（農用地区域からの除外が確実な区域を含む。）であること。
- ④ 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項の規定に基づき指定する原生自然環境保全地域若しくは同法第22条第1項の規定に基づき指定する自然環境保全地域又は自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例（昭和48年愛知県条例第3号）第20条第1項の規定に基づき指定する愛知県自然環境保全地域若しくは同条例第44条第1項の規定に基づき指定する生息地等保護区を含まない区域であること。
- ⑤ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定に基づき国

立公園若しくは国定公園の区域内に指定する特別地域又は愛知県立自然公園条例（昭和43年愛知県条例第7号）第20条第1項の規定に基づき愛知県立自然公園の区域内に指定する特別地域を含まない区域であること。

(2) 優良田園住宅建設計画に関する事項

- ① 法第4条第1項の規定に基づき作成する優良田園住宅建設計画（以下「建設計画」という。）において、優良田園住宅の建設を計画する区域（以下「計画区域」という。）は、一団の住宅地を形成するものとし、面積が1ヘクタール以上10ヘクタール未満であること。
- ② 計画区域の規模、形状、土地利用の計画に対応した公共施設の整備が計画されていること。
- ③ 計画区域内に計画する主要な道路は、計画区域外の6.5m以上の幅員を有する道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路に接続していること。

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

優良田園住宅の建設にあたっては、田園居住にふさわしい環境条件を確保するため、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物は、次の要件を満たさなければならない。

(1) 基本的要件

項目	要件
敷地面積の最低限度	300㎡
建ぺい率の最高限度	30%
容積率の最高限度	50%
階数及び高さ	階数は3以下、高さは10m以下
壁面後退	道路及び隣地境界から1m以上
形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁は、周辺の自然環境及び景観との調和に配慮するものとする。
用途	1戸建て専用住宅（附属する物置、車庫などを含む。）とする。
垣柵の構造	原則として生垣とする。

(2) 地域特性への配慮

- ① 主要な資材に地場産材の活用に努めること。
- ② 敷地内の緑化など、周辺の自然的環境との調和を図ること。
- ③ 優良田園住宅の居住者が、既存集落の住民との交流又は連携をもとに良好なコミュニティを形成する措置が講じられ、その見込みがあること。

4 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他優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

優良田園住宅の建設にあたっては、周辺地域の自然環境や農林漁業に及ぼす悪影響を最小限にとどめるため、次の事項に配慮するものとする。

対 象	配慮すべき事項
周辺の自然	ア. 貴重な植物の自生地、貴重な野生動物の生息地などの保全 イ. 地域に適した郷土種を主体とした樹木、草花の植栽 ウ. 優れた自然の風景地との一体的な風景の保護 エ. 関係する地権者、地元団体、行政機関との協議・調整 オ. 生活排水や雨水排水の適切な処理
周辺の農林漁業	ア. 農林業の土地利用、水利などに関する事前調査の実施 イ. 関係する地権者、地元団体、行政機関との協議・調整 ウ. 生活排水や雨水排水の適切な処理 エ. 農業生産基盤整備事業を実施している（計画中を含む。） 地区は、事業計画との整合

5 その他必要な事項

優良田園住宅の建設にあたっては、円滑な事業促進のため、建設計画については、次の要件を満たすものとする。

- (1) 建設計画の実施が都市計画法第29条第1項の規定による開発行為の許可、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項の規定による

農地の転用の許可、その他法令等による許認可を必要とする場合は、当該許認可を受けることができる見込みがあること。

- (2) 計画区域が属する、又は近接することとなる既存集落の町内会などの理解が得られたものであること。