

新城市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

令和7年3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

本市は、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田園都市である。

近年、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が開設され、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った。本市の文化・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、農山村地域や都市の近郊等においては、過疎や高齢化、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、コミュニティの維持や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。

そこで本市では、第2次新城市総合計画に「定住の選択肢となる暮らしの場の整備・確保」と掲げる土地利用の基本構想に沿って、地域特性を生かした付加価値の高い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

近年のテレワークやインターネット通信販売の普及等デジタル社会の進展を背景に、働く場所や生活拠点の選択肢が広がり、都市部から地方に移住する動きがでている。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、農山村地域や都市の近郊等においては、過疎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 都市等から移住し、地域住民と交流、連携を図りながら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

鉄道駅又は路線バスの停留所が存する既存集落※¹の区域、又は下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)第 2 条第 8 号に規定する処理区域若しくは新城市農業集落排水施設の管理に関する条例(平成 17 年条例第 230 号)第 2 条第 3 号に規定する処理区域
※1 おおむね 50 棟の建築物（建築面積が 30 平方メートル以上のものに限る。）が連たん（建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続していることをいう。）している集落をいう。

また、次に掲げる区域を含まないこと。

- ① 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 7 条第 1 項の規定により定められた市街化区域
- ② 都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号の規定により定められた地区計画（優良田園住宅の建設を目的とするものを除く。）の区域
- 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 2 項第 1 号の規定により定められた農用地区域(農用地区域からの除外が確実な区域を除く。)
- ④ 森林法(昭和 26 年法律第 249 号)第 25 条第 1 項若しくは第 2 項若しくは第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林の区域又は同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区
- ⑤ 自然環境保全法(昭和 47 年法律第 85 号)第 25 条第 1 項の規定により指定された特別地区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 23 条第 1 項の規定により指定された特別地区

- ⑥ 自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)第 20 条第 1 項の規定により指定された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 項の規定により指定された特別地域
- ⑦ 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 39 条第 1 項の規定により指定された災害危険区域
- ⑧ 地すべり等防止法(昭和 33 年法律第 30 号)第 3 条第 1 項の規定により指定された地すべり防止区域
- ⑨ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年法律第 57 号)第 3 条第 1 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- ⑩ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成 12 年法律第 57 号)第 7 条第 1 項、及び第 9 条第 1 項の規定により指定された土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
- ⑪ 水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 14 条第 1 項又は第 2 項の規定により指定された洪水浸水想定区域(浸水深が 3 メートル以上の区域に限る。)
- ⑫ 都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号)第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまで掲げる土地の区域

(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 0.2 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 優良田園住宅の建設を伴わない宅地造成のみの建設計画ではないこと。

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 平方メートル
建蔽率の最高限度	30 パーセント

容積率の最高限度	50 パーセント
階数及び高さ	階数は地階を含め 3 以下、高さは 10 メートル以下
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び敷地境界線までの距離は 1 メートル以上とする。
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	一戸建て専用住宅(附属する物置、車庫等を含む。)とする。
垣又は柵の構造	柵を設ける場合は原則として生垣とする。やむを得ず生垣以外の柵を設ける場合は、メッシュフェンス、鉄柵、その他これらに類するものとする。

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、個性豊かな地域社会を創造するため、次の事項に配慮するものとする。

- ① 愛知県産の木材の活用に努めること。
- ② 敷地内の緑化等、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、連携の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 オ. 農業用施設（水路、農道）の機能確保

5 その他必要な事項

優良田園住宅の建設を円滑に進めるため、次の事項に配慮するものとする。

- (1) 市街化調整区域において優良田園住宅制度に係る開発行為を行う場合は、新城市都市計画提案制度に関する手続要領に沿って地区計画の決定の提案に係る手続きを行うこと。
- (2) 都市計画法第 29 条第 1 項の規定による開発行為の許可若しくは第 43 条第 1 項の規定による建築の許可又は農地法(昭和 27 年法律第 229 号)第 4 条第 1 項若しくは第 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、優良田園住宅建設計画作成前に関係機関と十分な調整を行うこと。
- (3) 優良田園住宅を建設しようとする既存集落が属する行政区（当該建設事業が影響を及ぼすおそれのある行政区を含む。）への説明に努めること。

附 則

- 1 この基本方針は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この基本方針は、法改正、その他社会状況の変化等により、必要に応じて改正する。

附 則（令和 2 年 3 月 31 日）

この基本方針は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 7 年 3 月 6 日）

この基本方針は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。