

犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成31年4月

令和7年4月

(一部改正)

愛知県犬山市

犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

1. 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

犬山市の人口は平成21年をピークに減少局面に転じ、その後も減少傾向が続いている。特に市東部の丘陵部に位置する市街化調整区域の里山・田園集落では、過疎化と共に高齢化が進行し続けており、学校や地域コミュニティの維持が不安視されている。

持続可能なまちづくりを進めるためには、人口減少の改善が必要であることから、『第6次犬山市総合計画』では、人口の目標値を定めると共に、実現のための基本目標の一つに「人にも地球にもやさしいまちへ」を掲げ、「誰にとっても快適で暮らしやすいまち」を目指し、市街化調整区域の調和型コミュニティ形成拠点等における住宅の立地緩和など、「犬山で暮らしたい」という人を迎え入れることができるような取組みを進めることとしている。

また、居住に関する嗜好についても、個人の価値観の多様化や心の豊かさを重視する傾向は強まっており、食の安全やスローライフといった快適な住生活と共に、ゆとりと潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められるようになっている。

こうした状況を踏まえ、都市部へも通勤が可能な立地や自然豊かな環境の特徴を活かした魅力ある住宅地を供給することをもって、里山・田園集落のコミュニティの維持、地域の活性化につなげるため、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)に基づき、優良田園住宅の建設の促進に関する基本的事項をここに定めるものとする。

(1) 想定される優良田園住宅の需要者像と住宅像

- ①自然環境豊かな里山・田園集落で、地域とのつながりを大切にし、家庭菜園やガーデニングなどに親しみながら生活を送ろうとする人のための住宅（自然共生型）
- ②都市部からU・J・Iターンする若い世代が、ゆとりある暮らしを実現しようとするための住宅（U・J・Iターン型）
- ③豊かな自然環境を享受しつつ、里山・田園集落から都市の職場に通勤しようとする人のための住宅（里山・田園通勤型）
- ④新たな企業立地によって、その近隣に住宅を求めようとする人や、情報通信機器等を利用し在宅勤務をしようとする人が、職住を両立するための住宅（職住近接型）
- ⑤自ら農業を営むことを目的として里山・田園集落に居住しようとする人のための住宅（営農支援型）

(2) 優良田園住宅と諸計画との整合

優良田園住宅の建設にあたっては、『第6次犬山市総合計画』、『第2期いね！いぬやま総合戦略』、『犬山市都市計画マスタープラン』及び『犬山市農業振興地域整備計画』等の諸計画と調和、整合性を図るものとする。

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の促進に関する法律第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。）に係る土地の区域（以下「計画区域」という。）は、次の要件をすべて満たすものとする。

- (1) 栗栖及び今井地区のうち『犬山市都市計画マスタープラン』において優良田園住宅制度を検討することが明示された区域であること。
- (2) 建設計画の内容に応じて、次のいずれかに該当すること。
 - ①一戸建ての住宅を一区画のみ計画するものにあつては、市街化調整区域の45棟以上の建築物（建築面積が30平方メートル以上のもの。以下①②において同じ）が連たんしている既存集落内の建築物の敷地から55メートル以内の土地であること。なお、連たんとは、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
 - ②一戸建ての住宅の区画を複数計画するもの（以下「一団の住宅地」という。）にあつては、市街化調整区域の200戸以上の建築物が連たんしている大規模既存集落の区域（戸数密度が1ヘクタール当たり6戸以上の区域に限る。）に隣接しており、かつ、計画区域の面積が2ヘクタール未満であること。なお、隣接とは敷地が接する場合の他、道路等の公共施設が介在する場合を想定する。
- (3) 『犬山市農業振興地域整備計画』に支障を及ぼすおそれがない区域であり、原則、農用地区域を含まないこと。やむを得ず計画区域に農用地区域を含む場合は、(2)①に該当する建設計画であり、かつ、既存農用地区域外に接し農用地区域からの除外が確実な区域のみを含むものとする。
- (4) 農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第19条第1項に規定する地域計画（以下「地域計画」という。）の達成に支障を及ぼす恐れがない区域であり、原則、地域計画の目標地図に位置付ける区域を含まないこと。やむを得ず計画区域に地域計画の目標地図の区域を含む場合は、地域計画の変更の見込みがある区域のみを含むものとする。
- (5) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定に基づき指定された特別地域及び同法第21条第1項の規定に基づき指定された特別保護地区を含まないこと。
- (6) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定に基づき指定された史跡名勝天然記念物を含まない区域であること。
- (7) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定に基づき指定された災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定に基づき指定された地すべり防止区域、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9条第1項の規定に基づき指定された土砂災害特別警戒区域及び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項の規定に基づき指定された急傾斜地崩壊危険区域を含まないこと。

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

(1) 基本的要件

優良田園住宅は、周辺との調和を図り、田園住宅にふさわしい環境条件を確保するため、次の要件に適合するものとする。

	項 目	要 件
①	敷地面積	300平方メートル以上とすること。
②	建蔽率	10分の3以下とすること。 なお、建築基準法第53条第3項に基づく角地等に対する特例は適用しない。
③	容積率	10分の5以下とすること。 なお、建築基準法第52条第2項並びに同法施行令第2条第1項第4号及び第3項に基づく地下室及び車庫等に対する特例は適用しない。
④	建築物の用途	一戸建ての専用住宅（附属する物置、車庫等を含む。）とすること。ただし、一区画のみ計画するものにあつては、自己の居住用に限る。
⑤	建築物の階数及び高さ	階数は3以下、高さは10m以下とすること。
⑥	壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.0メートル以上、隣地境界線から1.5メートル以上離すこと。
⑦	建築物の形態・意匠	犬山市景観条例(平成19年条例第24号)の理念を尊重するとともに、犬山市景観計画区域に定める景観づくりのルール及び自然公園法を遵守し、周辺の風致又は景観との調和が図られていること。
⑧	上水道の供給	事前に市役所担当課と協議の上、上水道の供給を受けること。
⑨	災害防止対策	建設計画の実施により、冠水等の排水上の問題が生じることを避けるため、事前に市役所担当課と協議の上、必要となる対策施設の設置等を行うこと。

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、里山・田園景観の確保や自然環境の保全等、個性豊かな地域社会を創造するために、次の事項に配慮するものとする。

	項 目	配慮すべき内容
①	宅地の形成	現況の地形をできる限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないようにするとともに、やむを得ず法面を設置する場合は、できる限り緩やかな勾配とし、法面の角度は30度までとすること。
②	敷地内の緑化	周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮するため、植樹・植栽によるガーデニング、家庭菜園等敷地内における緑化の推進に努め、敷地面積の20パーセント以上を緑化すること。農作物被害を及ぼす野生鳥獣（以下、「有害鳥獣」という。）が寄る原因となる樹木（カシ、ナラ等のどんぐりの木等）の植樹は極力避けるよう配慮すること。特に、野菜や果樹の栽培をする場合は、フェンス等の設置により有害鳥獣の進入を防止し、エサ場にならないよう適切に管理すること。
③	垣又はさくの制限	道路境界線及び隣地に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣、四つ目垣又は板塀を基本とし、やむを得ずフェンス等を設置する場合は、透視可能なものとするよう配慮すること。
④	建築物の環境配慮措置	一団の住宅地を形成するものにあつては、CASBEEあいち評価値Aランク以上の取得に努めること。
⑤	良好なコミュニティの形成	町内会へ加入し、地域住民との連携など、地域活動に参加し、地域のコミュニティが維持されるよう努めること。また、建設する住宅には防犯ガラスを使用するなど、防犯・安全対策に努めること。

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。

(1) 農林業の土地利用、水利用、水面利用との調整

周辺農地の営農環境の保全に配慮し、農業用の用排水施設など土地改良施設の有する機能を確保するとともに、支障を及ぼすおそれがないように調整すること。また、排水放流計画については、地元役員や下流施設管理者等関係者と協議すること。

(2) 良好な緑地、樹木地等の保全への配慮

既存の樹木や地形を活かすなど良好な自然環境を活かした住宅地となるよう配慮すること。

(3) 貴重な植物、動物の生態環境等の保全への配慮

計画区域及びその周辺における貴重な動植物の生態環境の保全及び良好な自然環境等の保全に配慮すること。

5. その他必要な事項

建設計画については、円滑な事業促進のため、次の要件を満たすものとする。

(1) 建設計画は、計画区域に係る住民や町内会等に十分説明し、理解が得られたものであること。

(2) 農用地区域内において計画区域を選定する場合は、次の要件をすべて満たしていること。

①農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、農用地区域内に計画区域を選定することが必要かつ適当であって、農用地区域外の区域内の土地をもって代えることが困難であると認められること。

②当該計画区域に係る農用地利用計画の変更により、農用地区域内における農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第19条第1項に規定する地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

③当該計画区域に係る農用地利用計画の変更により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

④当該計画区域に係る農用地利用計画の変更により、農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

⑤当該計画区域に係る農用地利用計画の変更により、農用地区域内の農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号の施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

⑥国の行う事業又は国の直接若しくは間接の補助事業で、かつ農業生産基盤整備事業が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過していない地区の農用地は、計画区域に含めないこと。

(3) 建設計画の実施が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の規定による開発許可又は第43条第1項の規定による建築許可、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、当該許認可を受けられる見込みがあること。また、自然公園法第33条第1項の規定による届出、その他法令等による届出を必要とする場合は、当該届出に係る行為の内容が適切なものであることが確認されていること。

(4) 一団の住宅地にあつては、良好な居住環境の確保を図るため、都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画を定めることを前提に計画されていること。地区計画を定める地区は、原則として1ヘクタール以上で概ね整形な区域であること。

付 則

この基本方針は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この基本方針は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。