

犬山市 優良田園住宅の建設について

平成31年4月1日

(令和3年4月一部改正)

(令和5年5月一部改正)

(令和7年4月一部改正)

目 次

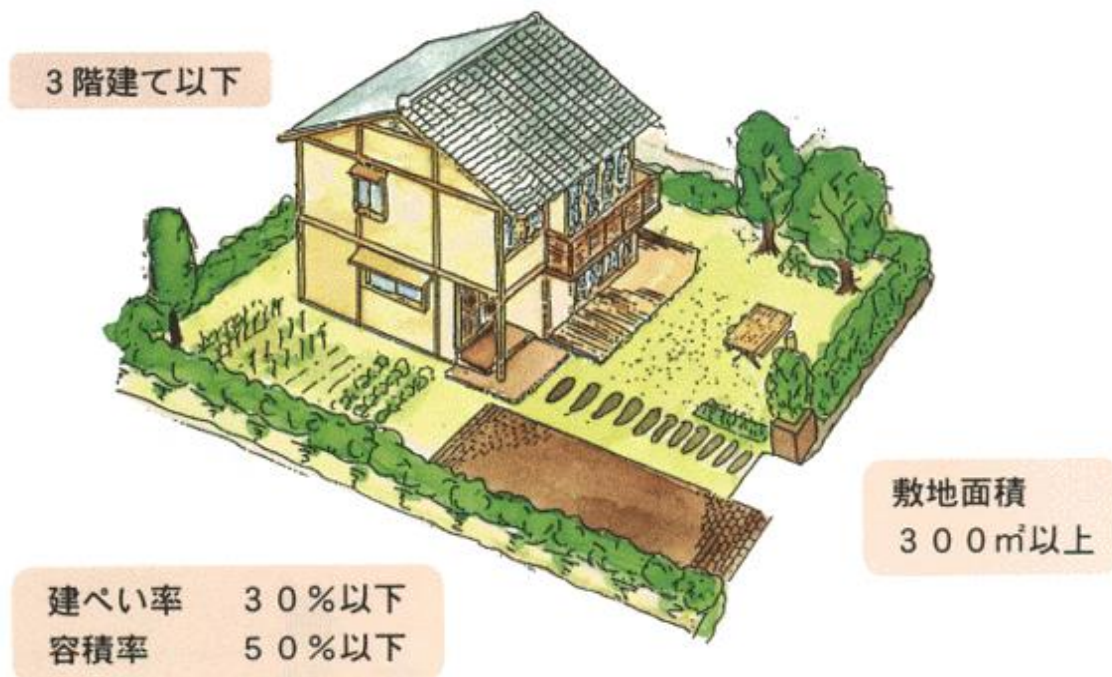
1	優良田園住宅とは・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針について・・・・	2
3	犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針・・・・	3
4	手続き等について・・・・・・・・・・・・・・・・	1 2
5	優良田園住宅建設計画申請様式等・・・・・・・・	1 5

参考・・・・・・・・・・・・・・・・

- ・優良田園住宅の建設の促進に関する法律
- ・優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令
- ・優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則
- ・優良田園住宅の建設の促進に関する法律第四条第五項に規定する農林水産大臣に対する協議に関する省令

1 優良田園住宅とは

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一定の条件を満たした一戸建ての住宅です。一定の条件等を示した「犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に適合することで、市街化調整区域にも新たに住みたい人の住宅の建築が可能になります。



出典：国土交通省ホームページ

- 敷地面積が政令で定める規模以上・・・300㎡以上
- 建築面積の敷地面積に対する割合及び延べ面積の敷地面積に対する割合が政令で定める数値以下
 - ・・・建ぺい率30%以下、容積率50%以下
- 階数が政令で定める階数以下・・・3階以下

2 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針について

基本方針は、市町村における優良田園住宅の建設に関する基本的な考え方を明らかにしたもので、優良田園住宅建設計画の認定基準となるものです。

本基本方針は、第5次犬山総合計画改訂版などの上位計画に基づき、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策定したものです。

基本方針には、次に掲げる内容を定めています。

- 1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向
- 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
- 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
- 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

3 犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針について

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为了避免するため、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、計画区域に関係す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。

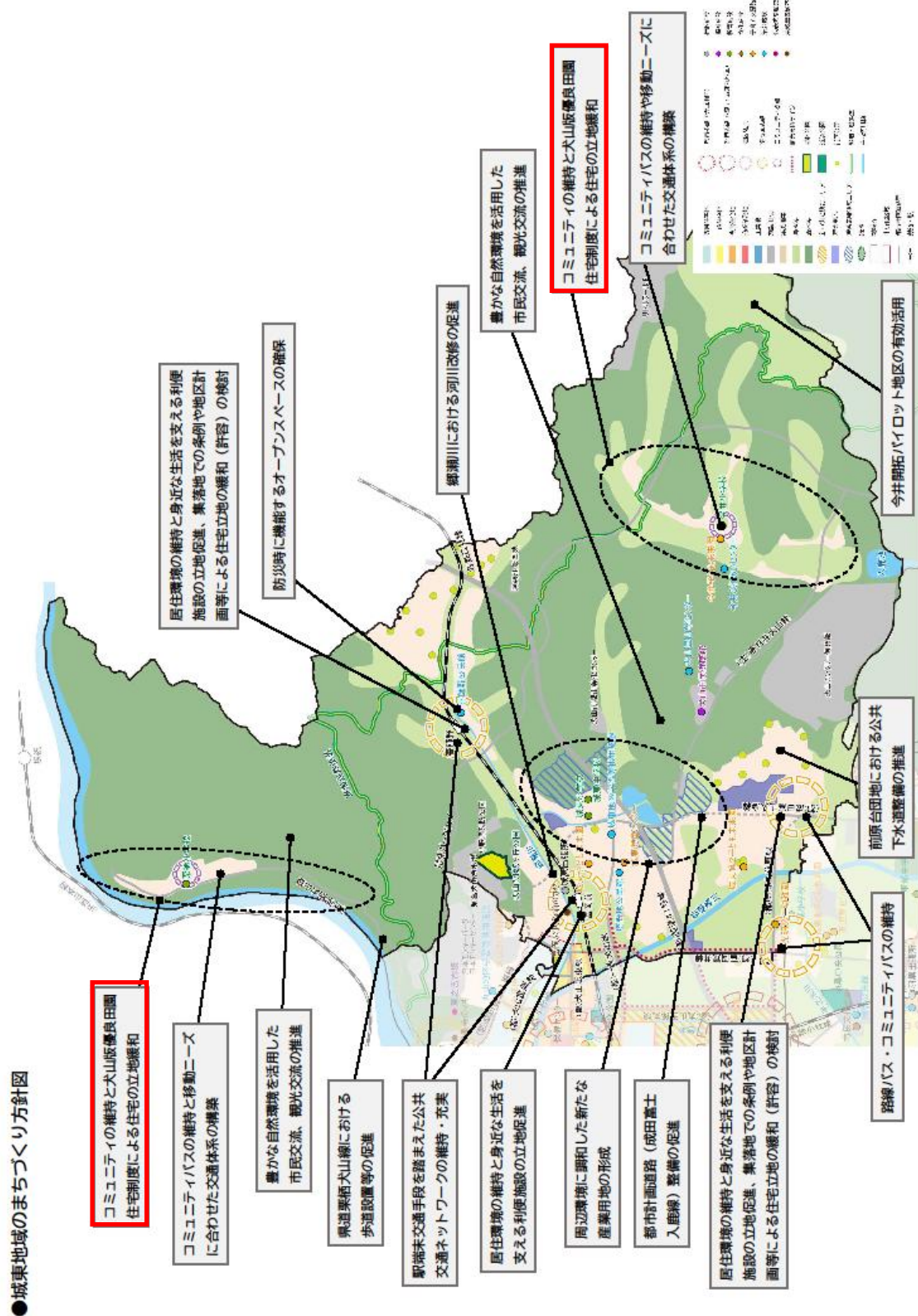
付 則

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。

※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









4 手続き等について

(1) 手続きについて

本基本方針に適合した「優良田園住宅建設計画」を作成し、本市へ事前協議書を提出、協議終了後に認定申請を行い、認定を受けた後に、関係法令に基づく手続きによる許可を経て、建設着手することになります。

○関係法令に基づく手続きによる許可とは

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（栗栖・今井地区）は、市街化調整区域に存するため、優良田園住宅の建設は、市街化調整区域内での開発行為等となります。

そのため、都市計画法第34条に基づく立地基準及び開発許可の場合は、同法第33条に基づく技術基準への適合が必要になります。

技術基準に定められた一定の宅地水準に必要な技術的細目を踏まえつつ、立地基準においては、認定を受けた優良田園住宅（同法第34条第12号：市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為）として、同法第29条に基づく開発行為の許可を受けます。

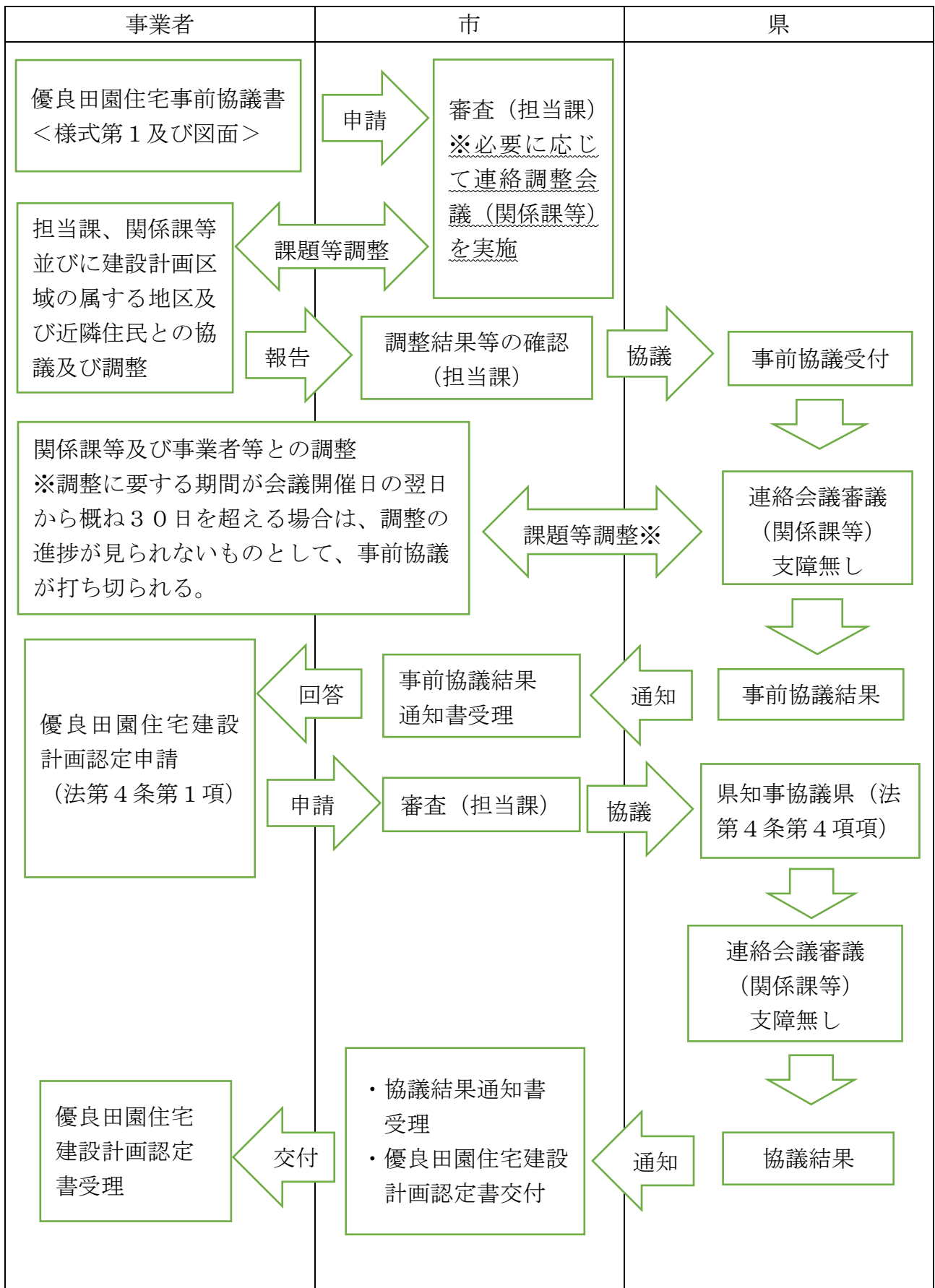
区画形質の変更を伴わない場合は、認定を受けた優良田園住他（同施行令第36条第1項第3号ハ：市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める建築行為）として、同法第43条に基づく建築行為の許可を受けることになります。

また、区域内に農地が含まれている場合には、農地法第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可を受けます。

一戸建ての住宅を一区画のみ計画するもので、やむを得ず計画区域に農用地区域を含む場合は、都市計画法及び農地法に基づく申請の前に、農用地の除外手続き（農振除外申請）が必要です。

※ 優良田園住宅における「建設」とは、住宅の建設を一体的に行う宅地造成を含みますが、住宅の建設を伴わない造成のみの場合はふくまれません。

(2) 手続きフロー（優良田園住宅建設計画認定申請）



5 優良田園住宅建設計画認定申請様式等

様式第1（第5条関係）

優良田園住宅の建設に関する事前協議書

年 月 日

犬山市長 宛

申請者 住所
氏名

優良田園住宅の建設の促進に関する法律及び犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に定める優良田園住宅を建設したいので、下記のとおり協議します。

記

計画の概要	1	計画区域に含まれる地域の名称	
	2	計画区域の面積	m ²
	3	計画区画数	
	4	自己の居住の用に供するもの、その他のものの別	
	5	工事着手予定年月日	
	6	工事完了予定年月日	
	7	その他必要な事項	

様式第 2（第 7 条関係）

優良田園住宅建設計画認定申請書

年 月 日

犬山市長 宛

申請者 住所
氏名

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）第 4 条第 1 項の規定に基づき、優良田園住宅建設計画について認定を受けたいので申請します。

別紙（第7条関係）

優良田園住宅建設計画

1 建設しようとする者

氏名又は名称、代表者	
住所又は主たる事務所の所在地	

2 計画区域

計画区域に含まれる地域の名称
犬山市

- ・計画区域の位置図（1／15，000以上）を添付すること。
- ・計画区域の区域図（1／5，000以上）を添付すること。

3 計画区域内の土地及び住宅の設計の概要

- （1）建設しようとする住宅の用に供する土地及び建設しようとする住宅の設計の概要
住宅の戸数 戸

建設する住宅の用に供する土地				
番号	所 在	地 番	地 目	面 積

建設しようとする住宅						
番号	建築面積	建蔽率	延べ面積	容積率	階数	備考

（番号は申請に係る住宅が2戸以上ある場合、住宅ごとに通し番号を記入すること。）

（備考欄には、構造、意匠その他住宅に関し基本方針に掲げる事項がある場合、それに適合することを明らかにすること。）

- ・全ての住宅に関し配置図、各階平面図、2面以上の立面図を添付すること。

(2) 建設しようとする住宅の用に供する土地以外の土地

土地の用途	所 在	地 番	地 目	面 積

(土地の用途は、道路、公園等の別を記入すること。)

- ・住宅の用に供する土地以外の土地を含まない場合にあっては、本項目は記載不要。

4 建設着手予定年月日

年 月 日

5 建設完了予定年月日

年 月 日

6 周辺の土地利用の状況及び公共施設の整備の状況

- ・周辺土地利用と公共施設整備状況を明示した図面を添付すること。

7 計画区域内の土地利用計画及び公共施設の整備計画

- ・計画区域内の土地利用計画と公共施設の整備計画を明示した図面を添付すること。
- ・住宅の用に供する土地以外の土地を含まない場合にあっては、本項目は不要。

8 計画区域内の取水及び排水の計画概要

- ・取水の計画については、予定する水源（上水道）、取水可能量を記入すること。
- ・排水の計画については、予定する排水先（農業集落排水施設、農業用排水路、河川等）を記入すること。

9 その他基本方針に照らして適切なものであることを明らかにするために必要な事項

10 その他参考となるべき事項

様式第3（第8条関係）

優良田園住宅建設計画認定書

年 月 日

様

犬山市長

印

年 月 日付けで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）第4条第1項の規定により認定申請のあった下記土地の区域に係る優良田園住宅建設計画については、これを認定します。

記

1 土地の区域

計画区域に含まれる地域の名称	
----------------	--

2 建設しようとする住宅の用に供する土地等

住宅の戸数 戸

建設しようとする住宅の用に供する土地				
番号	所 在	地 番	地 目	面 積

建設しようとする住宅						
番号	建築面積	建ぺい率	延べ面積	容積率	階数	備 考

3 その他認定の条件

様式第4（第8条関係）

優良田園住宅建設計画不承認通知書

年 月 日

様

犬山市長

印

年 月 日 付けで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）第4条第1項の規定により認定申請のあった優良田園住宅建設計画については、下記の理由により認定できません。

記

理由

（教示）

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、市長に対して審査請求をすることができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求することができなくなります。）。
- 2 この処分の取消しの訴えをする場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、市を被告として（訴訟において市を代表する者は、市長となります。）提起することができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。

様式第 5 (第 9 条関係)

優良田園住宅建設計画変更認定申請書

年 月 日

犬山市長 宛

申請書 住所
氏名

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）第 4 条第 6 項の規定に基づき、優良田園住宅建設計画の変更について認定を受けたいので申請します。

記

1 認定年月日 年 月 日

2 認定番号 第 号

3 変更に係る事項

変更前	変更後

様式第6（第9条関係）

優良田園住宅建設計画変更認定書

年 月 日

様

犬山市長

印

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）第4条第7項の規定により準用する同条第3項の規定に基づき、年 月 日付けで認定申請のあった下記の区域に係る優良田園住宅建設計画の変更については、これを認定します。

記

1 土地の区域

計画区域に含まれる地域の名称	
----------------	--

2 建設しようとする住宅の用に供する土地等

住宅の戸数 戸

建設しようとする住宅の用に供する土地				
番号	所 在	地 番	地 目	面 積

建設しようとする住宅						
番号	建築面積	建ぺい率	延べ面積	容積率	階数	備 考

3 その他認定の条件

様式第7（第9条関係）

優良田園住宅建設計画変更不承認通知書

年 月 日

様

犬山市長

印

年 月 日 付けで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）第4条第7項の規定により準用する同条第3項の規定に基づき、認定申請のあった優良田園住宅建設計画の変更については、下記の理由により認定できません。

記

理由

（教示）

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、市長に対して審査請求をすることができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求することができなくなります。）。
- 2 この処分の取消しの訴えをする場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、市を被告として（訴訟において市を代表する者は、市長となります。）提起することができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。

様式第 8（第 10 条関係）

優良田園住宅建設完了報告書

年 月 日

犬山市長 宛

申請者 住所
氏名

年 月 日付け 第 号により認定を受けた優良田園住宅の建設が
完了したので報告します。

記

1 建設区域に含まれる地域の名称

2 優良田園住宅の建設着手年月日 年 月 日

3 優良田園住宅の建設完了年月日 年 月 日

様式第 9（第 1 1 条関係）

申請取下げ届

年 月 日

犬山市長 宛

申請者 住所
氏名

次のとおり申請を取り下げます。

申 請 の 種 類	認定申請・変更認定申請
申 請 年 月 日	年 月 日
申請に係る計画区域	

様式第 10（第 11 条関係）

取止め申出書

年 月 日

犬山市長 宛

申請者 住所
氏名

下記の優良田園住宅の建設を取止めたいので申出します。

記

認定（変更認定）番号	第 号
認定（変更認定）年月日	年 月 日
認定に係る計画区域	

優良田園住宅建設計画認定申請に係る調査書

申請者名		申請地	犬山市		
課 名	調 査 事 項			備 考	確認印
産業課 (3F)	農 地		外 ・ 内 (1 種 ・ 2 種 ・ 3 種)	☐ 協議済	
	農 用 地 区 域 基本方針 5. その他必要な 事 項 (2) ① ～ ⑤ 平成 10 年農林水産省令第 59 号第 1 第 1 号(イ)～(ニ)		外 ・ 内 可 ・ 否 可 ・ 否	回答： 年 月	
	保 安 林 指 定 区 域		外 ・ 内		
	地域森林計画対象民有林		外 ・ 内		
	土 地 改 良 事 業 区 域		外 ・ 内	☐ 農地中間管理権存続期間満了済	
環境課 (3F)	自 然 公 園 法 区 域		外 ・ 普 通 ・ 第 種特別	☐ 協議済	
歴史まちづくり課(3F)	史 跡 名 勝 天 然 記 念 物 指 定 区 域		外 ・ 内		
土木管理課 (2F)	雨水・排水放流先（用排水路） 関係土地改良区の名称		有 ・ 無 ()	☐ 支障無 ☐ 協議済	
	水 路 占 用		否 ・ 要	☐ 協議済	
	河 川 占 用 ・ 承 認		否 ・ 要	☐ 協議済	
	河 川 保 全 区 域		外 ・ 内	☐ 協議済	
	接続道路	国 道	線	幅員 m	
		県 道	線	幅員 m	
		市 道	線	台帳幅員 m 現況幅員 m	
		その他	線	幅員 m	
	道 路 占 用 ・ 承 認		否 ・ 要	☐ 協議済	
	雨水・排水放流先（道路側溝）		有 ・ 無	☐ 支障無	
	国 有 地		無 ・ 有		
整備課 (2F)	砂 防 指 定 地		外 ・ 内	☐ 要県確認・ ☐ 協議済	
	急傾斜地崩壊危険区域		外 ・ 内	☐ 要県確認・ ☐ 協議済	
	土 砂 災 害 警 戒 区 域		外 ・ 警 戒 ・ 特 別 警 戒	☐ 要県確認・ ☐ 協議済	
水道課 (2F)	上 水 道 関 係		有 ・ 無	管径： mm	
都市計画課 (2F)	都 市 計 画 道 路		外 ・ 内	☐ 協議済	
	災 害 危 険 区 域		外 ・ 内		

優良田園住宅建設計画認定申請に添付する図書

(一戸建ての住宅を一区画のみ計画する場合)

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
(1)	調査書			
(2)	優良田園住宅 建設計画			別紙 第7条様式
(3)	計画区域の位置図	1/15,000	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 優良田園住宅制度検討区域の範囲を紫色・太線で着色。 ・ 優良田園住宅検討区域と黒枠どりで記載。 ・ 市街化区域と調整区域の区域区分を橙色・太線で着色。 ・ 市街化区域 市街化調整区域と黒枠どりで記載。 ・ 赤色・べた塗りで計画区域を着色。 ・ 引き出し線により大きめの文字で申請地と記載。	都市計画図を標準とする
(4)	計画区域の区域図	1/5,000	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 優良田園住宅制度検討区域の範囲を紫色・太線で着色。 ・ 優良田園住宅検討区域と黒枠どりで記載。 ・ 市街化区域と調整区域の区域区分を橙色・太線で着色。 ・ 市街化区域 市街化調整区域と黒枠どりで記載。 ・ 市街化区域内の用途地域名を（ ）書きで記載。 ・ 計画区域を赤枠で記載。 ・ 引き出し線により大きめの文字で申請地と記載。 ・ 排水先について、河川への経路を若葉色で着色。 ・ 至〇〇川記載。 ・ 小学校と黒枠どりの上、申請地までの直線距離を記載。	都市計画基本図を標準とする。

(5)	周辺の土地利用及び公共施設整備状況図	1/2, 500	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 計画区域を赤枠で記載。 ・ 引き出し線により大きめの文字で申請地と記載。 ・ 排水先について、河川への経路を若葉色で着色。 ・ 至〇〇川記載。 <既存集落について> ・ 建築面積 30 m²以上の建築物に通し番号を記載。 ・ 用途別（住宅：黄色、店舗：桃色、飲食店：橙色、工場：青色、公共施設：緑色）に建築物を着色。 ・ 敷地は茶色で着色。 ・ 余白に凡例をそれぞれ記載 ・ 敷地間の離隔距離が 45 m 以上となるときは距離を記載。	都市計画基本図を標準とする。
(6)	現況図	1/500 以上	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 計画区域の境界（赤枠）。 ・ 境界種別、境界寸法。 ・ 計画区域に接する道路の位置・形状・種別・幅員。 ・ 計画区域に接する河川、水路の位置・形状・種別。 ・ 土地の地目。 ・ 計画区域内に公共施設があるときは、位置及び既存・新設の別を記載。 ・ 種別に応じて ⇒<道路>新設：赤色、既存：茶色、廃止：黄色 <水路>新設：緑色、既存：青色、廃止：空色で着色。 (余白に凡例を記載。)	
(7)	計画区域内の配置図	1/500 以上	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 計画区域の境界（赤枠）。 ・ 境界種別・寸法。 ・ 計画区域に接する道路の位置・形状・種別・幅員。	

			・計画区域に接する河川、水路の位置・形状・種別・幅員。 ・予定建築物の位置、用途。 ・敷地への出入口の位置。 ・建築物への出入口の位置。 ・駐車場の位置及び台数。 ・KBM の位置。 ・計画地盤高、現況地盤高。 ・隣地の地盤高。 ・擁壁の既存・新設の別。 ・擁壁の位置、種類、高さ。 ・法面の位置及び形状、勾配 ・承認工事を伴う場合は、範囲、内容、承認日及び番号 ・汚水枳の位置、大きさ、材種、密閉蓋、インバート付 ・雨水枳の位置、大きさ、材種、穴あき蓋。 ・最終枳の位置、大きさ、材種、穴あき蓋、泥だめ寸法。 ・污水管の埋設位置、管径、材種、勾配（パーミリ） 流れる方向を矢印で記載。 ・雨水管の埋設位置、管径、材種、勾配（パーミリ） 流れる方向を矢印で記載。 ・宅盤内地表水の流れの方向を矢印で記載。 ・最終枳から排水経路先の方向を示す矢印を記載。 ・合併浄化槽の位置、人槽、計算式を記載。 ・雨水の排水施設は、若葉色、汚水は茶色で記載。 ・水道本管を青の実線で、建築物までの経路を点線で記載。 ・管径・材種を記載 ・＜壁面位置の制限＞ 各種境界線から壁面までのあき寸法を記載。	
--	--	--	--	--

			・＜敷地内の緑化＞ 植樹・植栽及び家庭菜園等の位置及び面積を記載。 ・＜垣又はさくの制限＞ 垣又はさくの位置・仕様・高さを記載。 ・※余白に【概要】として、 ① 敷地面積、緑地面積、緑地率の表を作成。 ② 建築物の用途、構造・規模、建築面積、建ぺい率、延べ面積、容積率の表を作成。 ⇒基本方針の適合性の判断ができるように記載。 ・＜共通事項＞ 図面には、明示すべき事項のすべてを記載するのではなく、【凡例】で見やすく作成してください。	
(8)	造成計画断面図	1/500 以上	・方位・縮尺・図面名称。 ・計画区域の境界（赤枠）。 ・形質の変更に伴い、切土（茶色）、盛土（緑色）で着色。 ・KBM の位置。 ・現況地盤高、計画地盤高をそれぞれ記載。 ・がけ、擁壁の位置・仕様・形状など記載。	形質の変更を伴う場合に限る 各方向 2 面以上
(9)	計画区域内の住宅の各階平面図	1/250 以上	・延べ面積の算定が可能な縦横の寸法を記載。 ・各室の用途を記載。	
(10)	計画区域内の住宅の立面図	1/250 以上	・地盤面からの最高の高さ。 ・＜建築物の形態・意匠＞ 屋根の形態（勾配屋根）、屋根及び外壁の色彩、空調の室外機の位置。	・ 2 面以上 ・ 市景観計画
(11)	良好なコミュニティの形成		＜地域のコミュニティの維持＞ ・ 町内会へ加入。 ・ 地域住民との連携など、地域	市長あてに記載したものを添付。

			活動に参加。 ＜防犯対策＞ ・防犯ガラスを使用するなど、 防犯・安全対策に関する措置 について。	
(12)	計画区域に関 係する住民や 町内会等に十 分説明し、理 解が得られた ものであるこ と。		・地元町内会の区長に対して、 事業内容の説明を行う。 また、必要に応じて、地元住民 に対して説明を行う。	議事録を添付
(13)	計画区域内の 土地の求積図	1/1,000	・予定建築物の敷地の面積。	
(14)	公図の写		・方位。 ・計画区域境界（赤枠）。 ・土地の地番、形状。	3 か月以内の もの。
(15)	土地登記全部 事項証明書写			3 か月以内の もの。
(16)	その他市長が 必要と認める 図書		・他法令の審査上特に必要と認 める図書。 ・その他審査上特に必要と認め る図書。	

事前協議用の資料は、様式第2号（第7条関係）優良田園住宅建設計画認定申請書（写）及び（1）から（12）（必要に応じて（16））の図面を添付して正・副（2部）を提出してください。

認定申請書には、（1）から（15）（必要に応じて（16））の図面を添付して正・副（2部）を申請してください。

(一戸建ての住宅を複数区画計画する場合)

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
(1)	調査書			
(2)	優良田園住宅 建設計画			別紙様式
(3)	計画区域の位置図	1/15,000	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 優良田園住宅制度検討区の範囲を紫色・太線で着色。 ・ 優良田園住宅検討区域と黒枠どりで記載。 ・ 市街化区域と調整区域の区域区分を橙色で着色。 ・ 市街化区域 市街化調整区域と黒枠どりで記載。 ・ 赤色・べた塗りで計画区域を着色。 ・ 引き出し線により大きめの文字で申請地と記載。	都市計画図を標準とする
(4)	計画区域の区域図	1/5,000	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 優良田園住宅制度検討区域の範囲を紫色・太線で着色。 ・ 優良田園住宅検討区域と黒枠どりで記載。 ・ 市街化区域と調整区域の区域区分を橙色で着色。 ・ 市街化区域 市街化調整区域と黒枠どりで記載。 ・ 市街化区域内の用途地域名を（ ）書きで記載。 ・ 計画区域を赤枠で記載。 ・ 引き出し線により大きめの文字で申請地と記載。 ・ 排水先の河川への経路若葉色で着色。 ・ 至〇〇川記載。 ・ 小学校を黒枠どりの上、申請地までの直線距離を記載	都市計画基本図を標準とする。

(5)	周辺の土地利用及び公共施設整備状況図	1/2, 500	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 計画区域を赤枠で記載。 ・ 引き出し線により大きめの文字で申請地と記載。 ・ 排水先の河川への経路を若葉色で着色。 ・ 至〇〇川記載。 <既存集落の区域について> ・ 建築面積 30 m²以上の建築物に通し番号を記載。 ・ 用途別に建築物を着色（住宅：黄色、店舗：桃色、飲食店：橙色、工場：青色） ・ 敷地は茶色で着色。 ・ 余白に凡例をそれぞれ記載 ・ 敷地間の離隔距離が 45 m 以上となる場合は距離を記載。	都市計画基本図を標準とする。
(6)	計画区域内の土地利用計画及び公共施設の整備計画図	1/1, 000	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 計画区域の境界（赤枠）。 ・ 境界種別・境界寸法。 ・ 計画区域に接する道路の位置・形状・種別・幅員。 ・ 計画区域に接する河川、水路の位置・形状・種別。 ・ 計画区域内の公共施設の位置・形状・面積。 ・ 計画区域内外の道路の位置・形状・幅員。 ・ 排水施設の位置・形状・水の流れの方向。 ・ 消防水利の位置・形状。 ・ 調整池の位置・形状。 ・ 予定建築物の用途、敷地の形状及び面積。 ・ 公益的施設の位置・地盤高 ・ 擁壁等位置及び種類、法面（がけを含む）の位置及び形状。 ・ 占用などがある場合は、その区域・許可番号など記載	

(7)	現況図	1/500 以上	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 計画区域の境界（赤枠）。 ・ 境界種別、境界寸法。 ・ 計画区域に接する道路の位置・形状・種別・幅員。 ・ 計画区域に接する河川及び水路の位置・形状・種別。 ・ 土地の地目。 ・ 計画区域内に公共施設が存在するときは、位置及び既存・新設の別を記載。 ・ 種別に応じて ⇒＜道路＞新設：赤色、既存：茶色、廃止：黄色 ＜水路＞新設：緑色、既存：青色、廃止：空色で着色 （余白に凡例を記載。）	
(8)	計画区域内の住宅の配置図	1/500 以上	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 計画区域の境界（赤枠）。 ・ 境界種別・寸法。 ・ 計画区域に接する道路の位置・形状・種別・幅員。 ・ 計画区域に接する河川及び水路の位置・形状・種別。 ・ 予定建築物の位置、用途。 ・ 敷地及び建物出入口の位置。 ・ 駐車場の位置、台数。 ・ KBM の位置。 ・ 計画地盤高、現況地盤高。 ・ 隣地の地盤高。 ・ 擁壁の既存・新設の別。 ・ 擁壁の位置、種類、高さ。 ・ 法面の位置及び形状、勾配 ・ 承認工事を伴う場合は、範囲、内容、承認日及び番号 ・ 汚水枳の位置、大きさ、材種、密閉蓋、インバート付 ・ 雨水枳の位置、大きさ、材種、穴あき蓋 ・ 最終枳の位置、大きさ、材	

			種、穴あき蓋、泥だめ寸法。 ・汚水管の埋設位置、管径、材種、勾配（パーミリ） 流れる方向を矢印で記載。 ・雨水管の埋設位置、管径、材種、勾配（パーミリ） 流れる方向を矢印で記載。 ・宅盤内地表水の流れの方向を矢印で記載。 ・最終枿から排水経路への方向を示す矢印を記載。 ・合併浄化槽の位置、人槽、計算式。 ・雨水の排水施設は、若葉色で、汚水の排水施設は茶色で記載。 ・水道本管の埋設位置を青の実線で記載。 ・建築物までの給水経路を青の点線で記載、管径を記載 ・＜壁面位置の制限＞ 各種境界線から壁面までのあき寸法。 ・＜敷地内の緑化＞ 植樹・植栽及び家庭菜園等の位置・面積。 ・＜垣又はさくの制限＞ 垣又はさくの位置・仕様・高さ。 ・※余白に【概要】として、 ① 敷地面積、緑地面積、緑地率の表を作成。 ② 建築物の用途、構造・規模、建築面積、建ぺい率、延べ面積、容積率の表を作成。 ⇒基本方針の適合性の判断ができるように記載。 ・＜共通事項＞ 図面には、明示すべき事項のす	
--	--	--	--	--

			べてを記載するのではなく、 【凡例】で見やすく作成してください。	
(9)	造成計画断面図	1/500 以上	・ 方位・縮尺・図面名称。 ・ 計画区域の境界（赤枠）。 ・ 形質の変更に伴い、切土（茶色）、盛土（緑色）で着色。 ・ KBM の位置。 ・ 現況地盤高、計画地盤高をそれぞれ記載。 ・ がけ、擁壁の位置・仕様・形状など記載。	形質の変更を伴う場合に限る 各方向 2 面以上
(10)	計画区域内の住宅の各階平面図	1/250 以上	・ 延べ面積の算定が可能な縦横の寸法を記載。 ・ 各室の用途を記載。	
(11)	計画区域内の住宅の立面図	1/250 以上	・ 地盤面からの最高の高さ。 ・ <建築物の形態・意匠> 予定建築物の形態、色彩及び意匠	・ 2 面以上 ・ 市景観計画
(12)	良好なコミュニティの形成		<地域のコミュニティの維持> ・ 町内会へ加入。 ・ 地域住民との連携など、地域活動に参加。 <防犯対策> ・ 防犯ガラスを使用するなど、防犯・安全対策に関する措置。	市長あてに記載したものを添付。
(13)	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。		・ 地元町内会の区長に対して、事業内容の説明を行う。 ・ また、必要に応じて、地元住民に対して説明を行う。	議事録を添付
(14)	計画区域内の土地の求積図	1/1,000	・ 予定建築物の敷地の面積	
(15)	公図の写		・ 方位・計画区域境界（赤枠） ・ 土地の地番、形状	3 か月以内のもの。
(16)	土地登記全部事項証明書写			3 か月以内のもの。

(17)	その他市長が必要と認める図書		・他法令の審査上特に必要と認める図書 ・その他審査上特に必要と認める図書	
------	----------------	--	---	--

事前協議用の資料は、様式第2号(第7条関係)優良田園住宅建設計画認定申請書(写)及び(1)から(13)(必要に応じて(17))の図面を添付して正・副(2部)を提出してください。

認定申請書には、(1)から(16)(必要に応じて(17))の図面を添付して正・副(2部)を申請してください。

犬山市優良田園住宅建設計画認定申請に係るチェック表

地区

優良田園住宅の建設が基本的に適合と認められるおおよその区域に関する事項

【優良田園住宅の建設を促進する区域は以下の基準を全て満たす区域とする。】

項目	要件	事業計画	適否	備考
区域	「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。			
建設計画	① 一戸建ての住宅を一区画計画する場合 (自己の居住用に限る) ⇒市街化調整区域内の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の建築物の敷地から55メートル以内の土地であること。			
	② 一戸建ての住宅を複数計画する場合。 ⇒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1ha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2ha未満であること。			
関連計画との整合	【農業振興地域の整備に関する法律】 「犬山市農業振興地域整備計画」に支障を及ぼす恐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、一戸建ての住宅を一区画のみ建設する計画であり、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であること。			
	【農業経営基盤強化促進法】 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。			
	【自然公園法】 法第20条第1項： <u>特別地域</u> 及び同法第21条第1項： <u>特別保護地区</u> を含まないこと。			
	【文化財保護法】 法第109条第1項： <u>史跡名勝天然記念物</u> を含まない区域であること。			
	【建築基準法】 法第39条第1項： <u>災害危険区域</u> を含まないこと。			
	【地すべり等防止法】 法第3条第1項： <u>地すべり防止区域</u> を含まないこと。			
	【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】 法第9条第1項：土砂災害特別警戒区域を含まないこと。 また、一戸建ての住宅を複数計画する場合は、土砂災害警戒区域を含まないこと。			
	【土砂災害防止対策に推進に関する法律】 法第3条第1項：急傾斜地崩壊危険区域を含まないこと。			

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

【基本的要件】

項目	要件	事業計画	適否	備考
敷地面積の最低限度	300㎡以上とすること。			
建蔽率の最高限度	30%以下とすること。			
容積率の最高限度	50%以下とすること。			
建築物の用途	一戸建ての専用住宅（付属する物置、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ものであること。			
建築物の階数及び高さ	階数の最高限度は3とすること。			
	建築物の高さは、10m以下とすること。			
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1.0m以上、隣地境界線から1.5m以上離すこと。			
建築物の形態・意匠	犬山市景観条例（平成19年条例第24条）			

	の理念を尊重するとともに、犬山市景観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。 高さ・栗栖地区：13m、今井地区：周囲の自然環境と調和した低層なものとするよう努める。 意匠・外観の意匠は、周囲の景観に著しく影響を及ぼさないようにするとともに、原色などの色は用いないよう努める。 屋根・勾配屋根とするよう努める。 ・彩度を抑えるなどして落ち着いた色を用い、周囲の景観との調和するよう努める。 外壁・彩度を抑えるなどして落ち着いた色を用い、周囲の自然環境との調和するよう努める。 設備機器・空調の室外機などは、可能な限り、道路などから見えない位置に設けるか目隠し板などで覆い周囲の景観と調和するよう配慮する。 ・給水管、ダクトなどは、道路から見える外壁面に露出しないよう努める。 ・太陽光パネルは屋根勾配と一体となるよう工夫し、建物の一体性を保つよう配慮する。 緑化・前面道路との境界には生垣を設けるなど、緑化に努める。 ・周囲の自然景観との調和に配慮して、敷地内に中高木を植栽するよう努める。			
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。			
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。			

※敷地面積、建蔽率、容積率、階数及び高さの算定については、建築基準法の規定によるものとする。ただし、建蔽率の算定に当たっては建築基準法第53条第3項に基づく角地等に対する特例、容積率の算定に当たっては同法第52条第3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については、適用しない。また、階数の算定方法については、地階がある場合は、地階を階数に含めることとする。

【地域特性への配慮】

項目	配慮すべき内容	事業計画	適否	備考
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。			
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%以上を緑化とすること。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。			
垣又さくの制限	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、四ツ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。			
建築物の環境配慮措置	一戸建ての住宅を複数計画する場合にあつては、CASBEE あいち評価値 A ランク以上の取得に努めること。			
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。			

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

項目	配慮すべき内容	事業計画	適否	備考
農林業の土地利用、水利用、水面利用の調整	周辺農地の営農環境の保全に配慮すること。			
	農業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恐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。			
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。			
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の保全に配慮すること。			

その他必要な事項

項目	要件	事業計画	適否	備考
	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。			
	<u>一戸建ての住宅を一区画計画する場合に限って、農用地区域を申請地として計画することも可能ですが、下記の要件をすべて満たしていること。</u> 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。			
	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。			
	<u>一戸建ての住宅を複数計画する場合</u> 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 <u>地区計画を定めることを前提に計画されていること。</u> 地区計画を定める地区は、原則として1ha以上で概ね整形な区域であること。			

参 考

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律

(平成十年四月一七日)

(法律第四十一号)

第百四十二回通常国会

第二次橋本内閣

改正 平成一一年一二月二二日法律第一六〇号

平成一七年 七月 六日法律第 八二号

平成二三年 八月三〇日法律第一〇五号

平成二七年 六月二六日法律第 五〇号

平成三〇年 五月一八日法律第 二三号

優良田園住宅の建設の促進に関する法律をここに公布する。

優良田園住宅の建設の促進に関する法律

(目的)

第一条 この法律は、多様な生活様式に対応し、かつ、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ている状況にかんがみ、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設を促進するための措置を講ずることにより、健康的でゆとりのある国民生活の確保を図ることを目的とする。

(優良田園住宅)

第二条 この法律において「優良田園住宅」とは、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅であって、次の要件に該当するものをいう。

一 敷地面積が政令で定める規模以上であること。

二 建築面積の敷地面積に対する割合及び延べ面積の敷地面積に対する割合が政令で定める数値以下であること。

三 階数が政令で定める階数以下であること。

(優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針)

第三条 市町村は、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。）を定めることができる。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 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

二 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

3 前項各号に掲げるもののほか、基本方針においては、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

二 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

- 4 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議しなければならない。
- 5 市町村は、基本方針を定めたときは、これを公表しなければならない。
- 6 前二項の規定は、基本方針の変更について準用する。

(平二三法一〇五・一部改正)

(優良田園住宅建設計画の認定)

第四条 優良田園住宅を建設しようとする者は、その建設に関する計画（以下「優良田園住宅建設計画」という。）を作成し、これを市町村に提出して、当該優良田園住宅建設計画が適当である旨の認定を受けることができる。

- 2 優良田園住宅建設計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 建設しようとする住宅の用に供する土地の所在、地番、地目及び面積
 - 二 建設しようとする住宅の建築面積の敷地面積に対する割合及び延べ面積の敷地面積に対する割合
 - 三 建設しようとする住宅の階数
 - 四 その他農林水産省令・国土交通省令で定める事項
- 3 市町村は、第一項の認定の申請があった場合において、その優良田園住宅建設計画が次の各号のいずれにも適合するものであると認めるときは、その認定をするものとする。
 - 一 優良田園住宅建設計画の内容が基本方針に照らして適切なものであること。
 - 二 優良田園住宅建設計画に係る住宅が優良田園住宅であること。
 - 三 優良田園住宅建設計画に係る住宅の用に供する土地の所在及び面積並びに周辺の土地利用の状況、公共施設の整備の状況等からみて、当該土地を住宅の用に供することが適当であり、かつ、良好な居住環境の形成が見込まれること。
- 4 市町村は、第一項の認定をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議しなければならない。
- 5 都道府県知事は、前項の協議に応じようとする場合において、当該優良田園住宅建設計画に係る土地に二ヘクタールを超える農地（耕作（農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）第四十三条第一項の規定により耕作に該当するものとみなされる農作物の栽培を含む。）の目的に供される土地をいう。）が含まれるときその他農林水産省令で定める事由があるときは、あらかじめ、農林水産大臣と協議しなければならない。
- 6 第一項の認定を受けた者は、当該認定に係る優良田園住宅建設計画を変更しようとするときは、市町村の認定を受けなければならない。
- 7 第三項から第五項までの規定は、前項の規定による優良田園住宅建設計画の変更の認定について準用する。
- 8 第五項（前項において準用する場合を含む。）に規定する農林水産大臣の権限は、農林水産省令で定めるところにより、その全部又は一部を地方農政局長に委任することができる。

(平一一法一六〇・平二七法五〇・一部改正)

(優良田園住宅の建設の促進についての配慮)

第五条 国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第一項の認定を受けた優良田園住宅

建設計画（同条第六項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に従って土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（税制上の措置）

第六条 国又は地方公共団体は、優良田園住宅の建設の促進に関し、必要な税制上の措置を講ずるものとする。

（沖縄振興開発金融公庫の融資に当たっての配慮）

第七条 沖縄振興開発金融公庫は、優良田園住宅の建設が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて適切な配慮をするものとする。

（平一七法八二・一部改正）

附 則 抄

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成一〇年政令第二五三号で平成一〇年七月一五日から施行）

○中央省庁等改革関係法施行法（平成一一年法律一六〇） 抄

（処分、申請等に関する経過措置）

第千三百一条 中央省庁等改革関係法及びこの法律（以下「改革関係法等」と総称する。）の施行前に法令の規定により従前の国の機関がした免許、許可、認可、承認、指定その他の処分又は通知その他の行為は、法令に別段の定めがあるもののほか、改革関係法等の施行後は、改革関係法等の施行後の法令の相当規定に基づいて、相当の国の機関がした免許、許可、認可、承認、指定その他の処分又は通知その他の行為とみなす。

2 改革関係法等の施行の際現に法令の規定により従前の国の機関に対してされている申請、届出その他の行為は、法令に別段の定めがあるもののほか、改革関係法等の施行後は、改革関係法等の施行後の法令の相当規定に基づいて、相当の国の機関に対してされた申請、届出その他の行為とみなす。

3 改革関係法等の施行前に法令の規定により従前の国の機関に対し報告、届出、提出その他の手続をしなければならないとされている事項で、改革関係法等の施行の日前にその手続がされていないものについては、法令に別段の定めがあるもののほか、改革関係法等の施行後は、これを、改革関係法等の施行後の法令の相当規定により相当の国の機関に対して報告、届出、提出その他の手続をしなければならないとされた事項についてその手続がされていないものとみなして、改革関係法等の施行後の法令の規定を適用する。

（政令への委任）

第千三百四十四条 第七十一条から第七十六条まで及び第千三百一上から前条まで並びに中央省庁等改革関係法に定めるもののほか、改革関係法等の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は政令で定める。

附 則 （平成一一年一二月二二日法律第一六〇号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律（第二条及び第三条を除く。）は、平成十三年一月六日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第九百九十五条（核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律の一部を改正する法律附則の改正規定に係る部分に限る。）、第千三百五条、第千三百六条、第千三百二十四条第二項、第千三百二十六条第二項及び第千三百四十四条の規定 公布の日

附 則 （平成一七年七月六日法律第八二号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則 （平成二三年八月三〇日法律第一〇五号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(政令への委任)

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

附 則 （平成二七年六月二六日法律第五〇号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成二十八年四月一日から施行する。

附 則 （平成三〇年五月一八日法律第二三号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令

(平成十年七月十日)

(政令第二百五十四号)

優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令をここに公布する。

優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令

内閣は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成十年法律第四十一号）第二条の規定に基づき、この政令を制定する。

(法第二条第一号の政令で定める規模)

第一条 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下「法」という。）第二条第一号の政令で定める規模は、三百平方メートルとする。

(法第二条第二号の政令で定める数値)

第二条 法第二条第二号の政令で定める数値は、建築面積の敷地面積に対する割合については十分の三、延べ面積の敷地面積に対する割合については十分の五とする。

(法第二条第三号の政令で定める階数)

第三条 法第二条第三号の政令で定める階数は、三とする。

附 則 抄

(施行期日)

1 この政令は、法の施行の日（平成十年七月十五日）から施行する。

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則

(平成十年七月十五日)

(／農林水産省／建設省／令第一号)

改正 平成一二年一〇月二五日／農林水産省／建設省／令第三号

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成十年法律第四十一号）第四条第二項第四号の規定に基づき、優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則を次のように定める。

優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則

1 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下「法」という。）第四条第二項第四号の農林水産省令・国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（優良田園住宅建設計画に係る土地の区域（以下「計画区域」という。）に建設しようとする住宅の用に供する土地以外の土地を含まない場合にあつては、第四号及び第六号に掲げるものを除く。）とする。

一 優良田園住宅を建設しようとする者の氏名及び住所（法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）

二 優良田園住宅の建設の着手及び完了の予定年月日

三 計画区域の位置及び区域

四 計画区域（建設しようとする住宅の用に供する土地を除く。）の所在、地番、地目及び面積

五 優良田園住宅建設計画に係る住宅の用に供する土地の周辺の土地利用の状況及び公共施設の整備の状況

六 計画区域内の土地利用計画及び公共施設の整備計画

七 計画区域内の取水及び排水の計画の概要

八 建設しようとする住宅の戸数及び設計の概要

九 その他優良田園住宅建設計画が基本方針に照らして適切なものであることを明らかにするために参考となるべき事項

2 前項第三号、第五号、第六号及び第八号に掲げる事項（第八号に掲げる事項にあつては、建設しようとする住宅の設計の概要に限る。）の記載に当たっては、併せて図面に表示しなければならない。

3 第一項第三号の計画区域の位置を表示する図面は、縮尺二万五千分の一以上とし、計画区域の区域を表示する図面は、縮尺五千分の一以上としなければならない。

附 則 抄

(施行期日)

1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一二年一〇月二五日農林水産省・建設省令第三号）

この省令は、内閣法の一部を改正する法律（平成十一年法律第八十八号）の施行の日（平

成十三年一月六日）から施行する。

○優良田園住宅の建設の促進に関する法律第四条第五項に規定する農林水産大臣に対する協議に関する省令

（平成十年七月十五日）

（農林水産省令第五十九号）

改正 平成一二年九月一日農林水産省令第八二号

同二九年九月二五日同第五六号

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成十年法律第四十一号）第四条第五項の規定に基づき、優良田園住宅の建設の促進に関する法律第四条第五項の農林水産大臣に対する協議を要する事由を定める省令を次のように定める。

優良田園住宅の建設の促進に関する法律第四条第五項に規定する農林水産大臣に対する協議に関する省令

（平一二農水令八二・改称）

（農林水産大臣に対する協議を要する事由）

第一条 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下「法」という。）第四条第五項の農林水産省令で定める事由は、優良田園住宅建設計画の土地の区域に、農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）第八条第二項第一号に規定する農用地区域をいう。）内の土地であって、次のいずれかに該当するものが含まれていることとする。

一 国の施行又は国の補助に係る事業（現に行われているもの又は当該事業の完了の日の属する年度の翌年度の初日から起算して八年を経過していないものに限る。）であって次に掲げるもの（主として農用地の災害を防止することを目的とするものを除く。）の受益地の区域内の土地

イ 農用地（農業振興地域の整備に関する法律第三条第一号の農用地をいう。以下同じ。）の改良のために必要な土地の区画形質の変更、客土、暗きょ排水又は床締

ロ 農用地の造成（農用地以外の土地の農用地への地目変換又は農用地間における地目変換の事業（埋立て及び干拓を除く。）及び当該事業とこれに附帯して施行することを相当とする土地の区画形質の変更、客土、暗きょ排水又は床締の工事の施行とを一体とした事業をいう。）

ハ 埋立て又は干拓

ニ 農業用排水施設又は農業用道路の新設又は改良

二 土地改良法（昭和二十四年法律第百九十五号）第八十七条の三第一項の規定により行う土地改良事業（同法第二条第二項に規定する土地改良事業をいう。）の施行に係る区域内にある土地であってその土地についての農地中間管理権（農地中間管理事業の推進に関する法律（平成二十五年法律第百一号）第二条第五項に規定する農地中間管理権をいう。）の存続期間が満了していないもの

（権限の委任）

第二条 法第四条第五項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による農林

水産大臣の権限は、地方農政局長に委任する。

(平一二農水令八二・追加)

附 則

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一二年九月一日農林水産省令第八二号)

(施行期日)

第一条 この省令は、内閣法の一部を改正する法律（平成十一年法律第八十八号）の施行の日（平成十三年一月六日）から施行する。

附 則 (平成二九年九月二五日農林水産省令第五六号)

この省令は、土地改良法等の一部を改正する法律の施行の日（平成二十九年九月二十五日）から施行する。