

中山町優良田園住宅の建設の 促進に関する基本方針

平成 2 6 年 3 月

中山町

中山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

本町の人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進行している状況である。特に市街地周辺の農村地域では過疎化・高齢化が進行しており、地域コミュニティの崩壊に対する危機の解消が大きな課題となっている。

このような中で、農村の活力を維持、発展させるためには、農村特有の魅力を生かした住環境整備とコミュニティ形成による定住人口の確保、更には他地区との連携による地域農業の新たな展開が不可欠である。

一方、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化や就業形態と通信手段の多様化により、自然と共生し潤いと安らぎのある暮らしを求める人々が増加することが期待されている。

優良田園住宅は、このような農村側の期待と都市側のニーズを結びつけ、農村定住を促進し、農村地域の活性化を図るものである。建設にあたっては、町特有の「水と緑豊かなうるおいのあるコンパクトなまち」を活かして、自然と共生するゆとりのある住まいを提供する。また、地域全体との交流・連携を通して、良好なコミュニティづくりを推進するため優良田園住宅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

現在、ライフスタイルの多様化により自然環境の豊かな地域に生活拠点を移そうとする動きが高まり、自然と共生しながら良好な環境の中でおくる健康で安全な生活、趣味を活かした生活、ゆとりと潤いのある生活が求められている。これらの要求を満たし、人々の定住を促す、優良な田園住宅の建設促進を図る。

建設にあたっては、第5次中山町総合計画等との整合を図り、自然環境、居住環境及び営農環境に配慮した整備を行うとともに、近隣の既存集落と共存し、良好な地域コミュニティの形成に努めるものとする。

○想定する居住者像（定住者を基本とする）

1. 田園地域に住み、田園環境を楽しみながら都市の職場に通勤する入居者
(田園通勤型)
2. 都市から自然環境の豊かな地域に拠点を移し、生きがいを求める入居者
(U J I ターン層、定年ライフ型)
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入居者
(自然遊住型)

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る次の立地条件を全て満たすものとする。

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、町が判断する。

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

優良田園住宅の建設にあたっては、田園居住にふさわしいゆとりある居住環境を確保するため、次の要件に基づくものとする。

【優良田園住宅建設の基本的要件】

事 項	要 件
1 建築物の用途	自己用一戸建て専用住宅（付属建築物を含む。）
2 敷地面積の最低限度	3 0 0 m ² （約 9 1 坪）
3 建ぺい率の最高限度	3 / 1 0（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）
4 容積率の最高限度	5 / 1 0（建築物の延面積の敷地面積に対する割合）
5 階数の最高限度	3 階以下（地階を含む。）高さ 1 2 m 以内
6 建築物の壁面後退	道路境界及び隣地境界から 2 . 2 m 以上とする。 ただし、軒高 2 . 3 m 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 . 5 m 以上とする。
7 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とする。
8 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 . 5 m 程度とする。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 . 5 m 以内とする。また、この 1 . 5 m の内 1 . 0 m を越える高さの部分については、5 0 パーセント以上透視可能なものとしなければならない。
9 敷地盛土の制限	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 5 0 c m 以内としなければならない。ただし前面道路の傾斜角が大きい等特別な事情がある場合は、前面道路の最高の高さから 1 5 c m 以下とする。

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、それぞれの地域特性を発揮するために、次のような事項に配慮するものとする。

【優良田園住宅建設において配慮すべき事項】

項 目	配慮すべき事項	例 示
1 魅力ある田園 居住空間の創造	田園環境と調和した 潤いのある住宅建設の 推進	・ 地域の景観に合った建築の工 法、天然資材の活用 ・ 敷地内の緑化
2 良好なコミュ ニティの形成	地元住民との協力・ 連携による良好な地域 社会の形成に努める	・ 地域行事等への積極的な参画
3 自然との共 生、農林業との 調和、地域資源 への配慮	(1) 自然環境の保全、 居住空間との共生 (2) 緑化の推進 (3) 周辺農林地への 悪影響の防止 (4) 地域資源の循環、 有効活用	(1) 既存水路、堰、樹林等の保全、 敷地舗装の抑制 (2) 地域にあった花木の植栽 (3) 生活排水の適正な処理 (4) 家庭生ごみの堆肥化、雨水の 活用、太陽光発電の家庭電気等へ の活用、県産材の活用
4 高齢化社会へ の対応	長寿社会対応住宅等 の推進に努める	・ 住宅のバリアフリー化等

4 自然環境の保全との調和、農林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業に及ぼす悪影響を最小限にとどめるために、次のような事項に配慮するものとする。

【周辺との調和において配慮すべき事項】

項 目	配慮すべき事項
1 周辺の自然環境への配慮	区域内の生活排水や雨水排水について適切な措置を行うものとし、特に生活排水については公共下水道や農業集落排水処理とする。 地域の動植物等の生態系に配慮する。
2 周辺の農林業への配慮	農業等の土地利用、水利等に関する事前調査により、関係する地権者・地元団体・行政との協議・調整を行い、地域の営農環境、優良農地、農業用排水路等の保全を図ること。
3 その他配慮すべき事項	地下水利用による地盤沈下及び騒音・悪臭等生活環境に配慮する。

5 優良田園住宅建設の促進に関するその他の事項

(1) 事業推進に配慮すべき事項

優良田園住宅の建設にあたっては、その円滑な事業促進のために、次のような事項に配慮するものとする。

【円滑な事業促進のために配慮すべき事項】

項 目	配慮すべき事項
1 需要者負担の軽減措置	(1) 住宅建設に関する公的支援制度の活用（県産木材利用補助金制度・中山町生け垣設置奨励補助制度・独立行政法人住宅金融支援機構など） (2) ある程度複数の住宅を分譲し団地化する場合は、地区計画を定めること。 (3) 建設の確実性を担保するため、優良田園住宅建設計画の認定後1年以内に事業に着手すること。 (4) 建設にあたっては、地区自治会等への周知に努めること。
2 団地等の建設	
3 事業期間	
4 地区への周知	

(2) 基本方針の見直しについて

この基本方針は、都市計画、農振計画等に変更又は改正があった場合は、必要に応じて見直しを行うものとする。