

山辺町優良田園住宅の建設の 促進に関する基本方針

令和5年6月

山 辺 町

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

本町では、住宅地の開発整備が一段落する中、出生率の低下や転出人口の増加などによる人口減の傾向が強まっていくものと予想されている。特に、農村地域では、農業従事者の高齢化や後継者不足などにより耕作放棄地が年々増加し、農業生産の落ち込みも続き、農村のコミュニティに対する危惧が大きな課題になっている。

このような情勢の中で、農村の活力を維持・発展させるには、農村ならではの魅力を生かした住環境整備とコミュニティの形成による定住人口の確保、さらには都市と農村の連携による地域農業の新たな展開が不可欠である。

今後は、都市近郊にある強みを生かし、本格的な家庭菜園の実現など、田園都市生活を送りつつ通勤・通学する、新たな魅力あるライフスタイルを実現できる場として推進したいと考えている。

このように、田園地域におけるゆとりある生活環境を保護しながら、自然環境を活かした住宅の提供を実現する事業手法として、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とする。

(2) 想定される居住者像

住居者は定住者を基本とし、原則として、以下の希望理由に沿うものとする。

| 項目 | 入居希望理由 |
|------------------------|----------------------------|
| ・自然遊住型 | 自然豊かな環境の中で、落ち着いた生活を希望する入居者 |
| ・U J I ターン層 ・定年ライフ型 | 都市から自然環境に恵まれた地域への移住を求める入居者 |
| ・田園通勤型 | 閑静な田園地域から都市の職場に通勤する入居者 |

(3) 他計画との整合

優良田園住宅を建設するに当たっては、山辺町総合計画、山辺町国土利用計画、山辺町土地利用マスタープラン、山辺町農業振興地域整備計画、山辺町都市計画マスタープラン、市街化調整区域の整備又は保全の方針等の各種計画と整合を図り、良好な地域コミュニティの形成に努めるものとする。

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) 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
- (2) 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
- (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) 既存集落内及び既存集落に隣接又は近接する区域
- (5) 優良田園住宅の建設区域と接する道路が環境の保全、災害の防止及び通行の安全上支障がないと認められる幅員であること。
- (6) 森林法の規定による保安林の指定がない区域
- (7) 土砂崩れ等による災害が発生する恐れのない区域

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、良好な町づくりに資するよう、地域の社会資本の整備状況、整備予定及び開発計画等を総合的に勘案し、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】

| 項 目 | 要 件 |
|------------------|--|
| 1. 建築物の用途 | 自己用一戸建て専用住宅（附属建築物を含む。） |
| 2. 敷地面積の最低限度 | 300㎡（約91坪） |
| 3. 建ぺい率の最高限度 | 3/10（建築面積の敷地面積に対する割合） |
| 4. 容積率の最高限度 | 5/10（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12m以内 |
| 6. 建築物の壁面後退 | 道路境界及び隣地境界から2.2m以上とする。 ただし、軒高2.3m以下の車庫（カーポートを含む）、物置その他これらに類するもの等は、道路境界及び隣地境界から1m以上とする。 |
| 7. 建築物の構造、形態及び色彩 | 主要構造は木質系を基本とする。また、建築物の屋根・壁面等の色彩や装飾は、周囲と調和のとれた色とし、既存の風景を保全するための秩序ある意匠に努めるものとする。 |
| 8. 垣柵の構造 | できるだけ生垣とし、フェンス及び鉄柵等を設置する場合は、透視可能なものとしなければならない。 また、生垣の高さは敷地の地盤面の高さから1.5m程度、フェンス・鉄柵等の高さは敷地の地盤面の高さから1.5m以下でなければならない。 |
| 9. 敷地盛土の制限 | 原則、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50cm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15cm以下とする。 また、浸水区域の場合は別途協議を要す。 |

(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發揮するために、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 ゆとりある住宅建設の 推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の景観に合った建築工法 ・ 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 | 地域コミュニティを 基本とした協働の町づ くりの推進を図る。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域行事への参画 ・ 既存公共施設の共同利用 (公園・公民館など) |
| 3. 自然との共生、 農 林 業 と の 調 和、地域資源へ の配慮 | <ul style="list-style-type: none"> (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 | <ul style="list-style-type: none"> (1) 既存水路、堰、樹林等の保全、 敷地舗装の抑制 (透水性舗装を除く) (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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者の快適・安心 な住宅づくり。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅のバリアフリー化 ・ 公園、休憩施設の有効利用 |

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。

【周辺との調整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、生活排水については公共下水道等とする。 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 | 農林業等の土地利用、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・農業関係団体・行政と協議や調整を行い、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 | 住宅建設に関する公的支援制度の活用 ・ 山辺町生け垣設置奨励補助制度 ・ 山辺町住宅建設等支援制度 ・ 県産木材利用補助金制度 ・ 独立行政法人住宅金融支援機構 ・ その他町が窓口となる各種補助制度 など |
| 2. 団地等の建設 | ある程度複数の住宅を分譲し団地化する場合は、良好な住環境の確保のため、原則地区計画を定めるものとする。 |
| 3. 事業期間 | 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. 地区への周知 | 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) 基本方針の見直しについて

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