

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成13年3月

茨城県霞ヶ浦町

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

目 次

	頁
1. 優良田園住宅の建設促進に関する基本的な方向	1
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	2
3. 優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな 地域社会の想像のために必要な事項	6
4. 自然環境の保全と調和、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	8
5. 優良田園住宅の建設促進に関するその他必要な事項	9

1. 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

はじめに

霞ヶ浦町は、霞ヶ浦に三方を囲まれ、加波山及び筑波山の峰々を望む雄大な景観を有し、湖岸の低地と洪積台地がゆるやかに起伏する間を一ノ瀬川、菱木川両河川が流れ、豊かな大地と自然に抱かれた落ち着いたある田園環境を有する町である。

このような良好な環境のもと、首都圏の要衝に位置していることもあって、着実な発展をとげ、平成9年には名称変更と町制施行を行ない「水の郷、みどりの里、ひとの躍動するさと」を町の将来像に掲げ、町政運営を進めてきた。

また平成12年に策定した都市計画マスタープランでは、20年後を展望して「自然満点 パワフルタウン 霞ヶ浦町」を掲げ、人々が美しい自然と共生しながら、より積極的にゆとりのある住環境の整備を進め、質の高い生活水準と文化を築きつつ、賑わいや躍動感のある元気なまちを目指している。

このような中、本町の地域特性を活かし、豊かな田園環境の中で生活したいという需要に応え、良好な田園住宅の誘導を積極的に進めるため優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下、法）に規定された「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)本町をとりまく環境

①利便性の高い東京圏近傍にある

東京から70キロ圏内にあり、加えて首都圏の大動脈であるJR常磐線土浦駅、神立駅、常磐自動車道土浦北IC、千代田石岡ICの至近にあることから、交通アクセス条件に恵まれ、1時間半圏となっている。

②親しみのもてるスポーツ・レクリエーション環境に恵まれている

霞ヶ浦に囲まれていることからヨット、ウォータージェット、パラセーリングなどのウォータースポーツの場、釣り等のレクリエーションの場として絶好の環境を有する。

③ゆとりとうるおいのある田園環境にある

首都圏の大動脈に近接していながら、霞ヶ浦に突出した地勢上、流入交通量も多くはなく、開放的な霞ヶ浦の景観は、日常を忘れるやすらぎの空間を呈している。また、筑波山を望み、水田をはじめとする田園と台地がおりなす景観は忘れられがちな日本の原風景の典型の一つといえる。このように、本町は首都圏では特異なゆとりとうるおいのある田園空間にあるといえる。

④安心できる良好な生活環境づくりを進めている

田園環境にありながら、道路、下水道などの基盤整備を精力的に進めており、また近傍には沿道型店舗などの立地により日常生活に必要な利便性も高まっており、生活を取りまく環境は日々充実しつつある。

(2) 基本理念

以上の本町の落ち着いたある自然に恵まれた環境は、首都圏でも希有な田園居住環境であると言える。

21 世紀を迎え、高度情報化のもとで先行きの見えないとも言えるような経済社会状況の中、豊かな自然や環境への配慮への意識もますます高まる傾向にあり、人々は今まで以上にうるおいとやすらぎのある生活環境を求めるようになってきている。

また今後の少子・高齢化を勘案すると、地域の活性化の観点からも、本町の地理的条件、良好な田園環境を活かした住宅地の誘導等の活性化方策が望まれる。

本町の良好な田園環境を活かした質の高い田園居住空間を整備することは、U J I ターン指向層を含め、豊かで充実した生活をおくりたいと願う人々に絶好の機会を提供することとなり、加えて本町の地域発展のために意義があることから、優良な田園住宅の建設を積極的に推進していくこととする。

ゆとりやうるおいのある魅力ある田園住宅を供給することによって、活力ある地域づくりを行っていくための基本理念を以下に設定する。

『ゆとりとうるおいのある、人と自然がふれあえる田園居住空間の形成』

これは、本町の恵まれた田園環境を活かし、ゆとりとうるおいの感じられることと併せて、忘れられつつある人と人とのふれあいや、自然と人とのふれあいがなされるような住まいの場をつくっていくことを示している。

(3) 基本的方向

① 予想される需要者像

・田園通勤・家族重視型：

「のびのびとした田園環境で子育てするファミリーインタレスト」

…都会でのゆとりのない生活環境を脱し、うるおいとゆとりある環境の中での子育てを優先させたいと望む人々、ファミリー・レクリエーションを充実させたいという生活を望む人々の夢を実現する。

・晴耕雨読・退職ライフ型：

「老後をゆったりと過ごしたいシルバー・インテリジェント」

…今まで厳しい生存競争の中で戦ってきた企業戦士などが、老後は忘れかけた自分らしい充実した生活をゆったりとした環境の中で送りたいと願う意志を実現する。

・田園オフィス・工房型：

「首都近郊の場で I T ビジネスにチャレンジするゆったりベンチャー」

… I T 産業に関連したコンピューター技術を駆使し、個人でベンチャーを立ち上げた SOHO の実践者で、ゆとりある生活環境を求めている。

・職住近接・ゆったり生活型：

「職住近接で質の高い住空間を求めるライフドリーマー」

…本町近傍に働き、湖や丘陵の自然に囲まれたゆとりあるより良い住環境の中での

生活を夢見ている。

- ・農業耕作・自然回帰型：

「農業耕作の実践など、積極的に自然と向き合うナチュラルコンシャス」

…本町の豊かな農業に関わり、積極的に耕作支援を行いたいと考え、将来就農も視野に入れている。

②地域特性に応じた区域の活性化

- ・周辺環境との同化

周辺の小川・山林・樹林・野生生物などの自然環境の保全を図る。また水路・小河川については、住宅を配置する上で特に保全に留意する。

- ・既存コミュニティとのふれあい

既存集落に開放性を持たせ、また集落とのつながりを考慮し、コミュニティの交流場を確保するなどにより地域の活性化へ寄与する。

- ・地域形成履歴との調和・環境との共生

地域の形成過程から続いている営みへの影響を少なくするために地域資源の循環・有効活用を図る。また、地域の風情との調和、自然環境との共生に配慮する。

③ゆとりと魅力を持ったまちづくり

- ・自然的環境とのふれあい

農地、樹林地、水面などを取り込み、自然環境豊かな里で、身近に自然と親しめるようにするなど、気軽に自然とふれあえる生活が可能となるよう配慮する。

- ・魅力的な住宅地景観の創出

現況の景観や眺望などを守り、最大限活かす。また本町の特徴である生け垣の設置や地場産材の有効活用など地域の景観特性に調和した住宅地景観づくりに努める。

④誰もが安心して暮らせるまちづくり

- ・災害からの安全性

崖崩れや水害などの危険性を排除する。

- ・安全に歩いて移動できる

退職後の老後生活を安全で豊かな環境のもとで送るためにも、住宅配置において、通過交通を排除し、バリアフリー化により、安全な歩行者道路の確保を図る。

⑤生活利便性の確保

- ・豊かな自然環境を保全し、交通利便性を確保する

田園における豊かな居住環境を享受しつつ、公共交通へのアクセスを考慮して住宅を配置する。

- ・日常生活に関する各種生活関連施設への近接性

都心部からのU J Iターンによるファミリー層の子育て環境、退職後の生活を送るうえでの環境として、医療、福祉、教育、購買などの日常生活に関する各種生活関連施設への近接性を確保する。

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

(1) 区域の立地条件

優良田園住宅の建設を促進する区域は、市街化調整区域内において次のような立地条件を持つ区域とする。

- ①良好な田園住宅を建設するのにふさわしい周辺の自然、集落環境を有する区域
- ②地形的に良好な住環境の形成にふさわしい区域
- ③農林漁業の振興に影響を及ぼす恐れのない区域
- ④良好な住宅地の計画的誘導を進めていくとされる区域
- ⑤今後建築物の建築等が無秩序に行われると想定される区域
- ⑥良好な住宅地の形成に必要な公共施設等の整備・立地がなされている区域

(2) 優良田園住宅誘導地区の概要

対象となる区域の概要と優良田園住宅の概ねの誘導の意義、イメージを以下に示す。

表 優良田園住宅誘導地区の概要と誘導の意義及びイメージ

地区名	地区の概要と優良田園住宅の誘導の意義等
馬場山地区	菱木川とその支流に囲まれた小起伏台地上にあり、県道石岡・田伏・土浦線に沿って馬場山集落が形成されている。集落は、県道沿いに落ち着いた佇まいを呈し、志士庫郵便局、志士庫小学校、志士庫保育所などの公共施設があり、生活利便性が高い。 都市計画マスタープランでは、全体構想で「地区生活拠点」に位置づけている。 今後分家住宅等無秩序に宅地化が進むことが想定されることから、UJIターン等を動機とする、主として家族を重視するファミリー世帯向けのゆとりある住宅地を供給することによって良好な住環境を守り、育む住宅地を形成するとともに集落の活性化を図る。
深谷地区	国道354号とバイパスの間にあり、町の西部の中心地区を形成する区域の中にある。国道沿いには商業施設や出島郵便局などがあり、利便性の高い地区となっている。 この利便性により当該地区付近では近年徐々に宅地化が進行している。 都市計画マスタープランでは、全体構想で「中心地区形成ゾーン」「機能充実ゾーン」、地区別構想では一部「宅地化誘導地」に位置づけている。 今後宅地化の圧力が増すものと考えられることから、UJIターン等を動機とするあらゆる世代の需要に合わせ住宅の供給を図る。 また周辺の田園環境を活かし、緑豊かで、ゆとりある良好な住宅地の形成を図る。
榎地区	小起伏台地上に形成された内加茂集落内にあり、周辺は路地畑が広がっている。交通量の比較的多い県道戸崎・上稲吉線に近接しているにもかかわらず、閑静な落ち着いた佇まいの区域となっている。土浦方面へのアクセス性も良く、下大津保育所、下大津小学校も隣接し生活利便性が高いことから近年徐々に宅地化が進んでいる。また加茂工業団地にも近く、職住近接型の住宅需要が期待できる。 都市計画マスタープランでは、全体構想で「地区生活拠点」に位置づけている。 周辺の環境、アクセス条件を活かし、職住近接型あるいはSOHO等の実践者等の新たな住宅需要に応える良好な住宅地の形成を目指すとともに地域の活性化を図る。
平川地区	湖岸の段丘上に位置し、旧家の多い平川集落に隣接している。路地畑と森林の土地利用がなされ、北側は川尻川の支流沿いの農地へと続く。段丘の縁に位置し、視界が開けていることから、南方向には雄大な霞ヶ浦を望むことができ、優れた眺望景観が享受できる地区となっている。土浦方面へのアクセス性も良く、平川簡易郵便局も至近にある。 この立地条件を活かし、雄大な眺望のもとで農に親しみ、ゆとりある生活を求める世帯を対象とした良好な住宅地の形成を目指す。

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住環境を形成するため、以下の要件を満たさなければならない。

表 優良田園住宅建設の基本要件（各地区共通）

区域の整備の方針	土地利用の方針	区域周辺の集落地域との調和の取れた良質な低密・低層戸建住宅地としての土地利用を図るため、過小宅地の防止などの適切な規制・誘導を行ない、良好な居住環境の維持・向上を図る。また既存の樹林地、既存住宅については保全を図りながらまとまりのある住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備方針	地区施設については、区域の特性に合わせて道路、公園、緑地及び集会施設を適正に配置する。 配置にあたっては、適正な規模の街区形成に留意するとともに、既存道路・排水路および樹林等の機能・環境が損なわれないよう維持保全を図るとともに、周辺集落と融和しながら地区のコミュニティ環境の形成を図る。
	建築物等の整備方針	日照、緑化、屋外作業等スペースが確保された、うるおいと魅力のある低層戸建住宅地とし、安全で健康的な居住環境を形成するため、建物の用途、敷地規模、容積率、建ぺい率の制限を定める。また、良好な街並み景観を維持・保全するため、壁面の位置の制限、建物の高さ及び意匠、垣または柵の構造等の制限を行なう。

建築物・敷地等に関する要件

地区施設の配置及び規模	道路	主要区画道路 幅員 9m 区画道路 幅員 6m 歩行者専用道路 幅員 4m
	公園・広場	既存集落とふれあい、地区のコミュニティ形成に資する公園等
	緑地	既存樹林地の保全
	その他の公共施設	既存集落との交流や、地区のコミュニティ形成に資する集会施設等
建築物に関する制限	用途	建築できる建築物は、戸建専用住宅およびこれに付属するものとする
	建築物敷地面積の最低限度	300 m ²
	容積率	50%以下（地下室および車庫等に対する特例の不適用）
	建ぺい率	30%以下（角地緩和の不適用）
	建築物の高さ	10m 3階建て以下（地階を階数に含める）
	壁面の位置	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から前面道路までの距離は 2m以上とし、後退部分を緑化する。その他の敷地境界までの距離は 1m以上後退させるものとする
	垣または柵の構造	道路に面する部分は生垣とし、その他の敷地境界に面する部分は生垣かあるいは竹材など自然素材を用い、ブロック塀による囲い込みを禁止する
土地利用等に関する制限	形態・デザイン	建築物の屋根は、勾配屋根とし、屋根材は瓦とする
	土地利用等に関する制限	原則として、現存する樹林や草地を保存する

(2) 地域特性への配慮

①地域コミュニティとの調和・連携

- ・既存集落などとの地域コミュニティとのつながりや新たな住宅地内コミュニティの形成が十分図れるような、住戸の配置やオープンスペースの設置などの「しかけ」づくりに留意する。
- ・既存集落住民との交流、連携を通じ、農村文化、農村生活システムなどとの融合を図る。

②集落景観の保全と調和

- ・低密度空間の維持など地域にとけこむ住宅地形成に配慮する。
- ・周辺環境にとけこむ素材の活用、環境との共生を意識した意匠、緑化に配慮する。

③公共公益施設の利活用

- ・優良田園住宅地内で確保される公園・広場・集会施設等の公共公益施設については、その配置、規模において利便性を重視するとともに、既存住宅地、集落地住民との共同利用を奨め、地域コミュニティの育成に配慮する。

4. 自然環境の保全と調和、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

(1) 自然環境に対して配慮すべき項目

①自然環境の保全と共生

- ・地域に残された山林、河川などの自然環境及びそこに生息する動植物を保全しながら、豊かな自然に恵まれた心休まる住宅地形成に配慮する。特に貴重な植物、動物の生息環境等の保全措置を講じる。
- ・自然環境を保全しつつ、身近な生活の場に緑や水を取り入れるなど自然と親しむ共生関係を持てるような住宅地形成に配慮する。周辺の良い緑地、樹林地については積極的に保全していく。
- ・太陽熱による発電、壁面緑化、浸透マス等を備えた環境共生型の住宅など自然エネルギーの有効利用を促進し、自然と人にやさしい住宅地形成に配慮する。

②自然景観との調和

- ・切土、盛土を極力抑え、現地形および現況植生を極力残し、自然景観にとけ込む住宅地形成に配慮する。
- ・住宅の高さや形態・色彩については、周辺の自然環境の持つ形、色などとの調和を図り、周辺の自然環境と一体となった良好な住宅地形成に配慮する。
- ・特に霞ヶ浦を望む住宅を建てる場合、湖岸景観を損なわぬよう色彩や屋根の形態などに充分配慮する。

(2) 農林漁業に対して配慮すべき項目

①周辺農地との調和

- ・農用地区域内農地、甲種農地、第一種農地については、対象外とする。

②農林漁業への影響の低減

- ・周辺の農林業者、地域住民との連携により、周辺の農地、自然環境、集落環境との調和を図る。
- ・汚水・生活廃水について、住宅地の基盤が整わない期間中は、合併浄化槽等による地区内処理を行い、周辺の農林漁業に影響が及ばないようにする。
- ・新たな住宅地から発生する雨水排水については、周辺の農林漁業に悪影響が出ないように十分に配慮する。
- ・地区内のゴミの減量化を図り、また生ゴミの堆肥化など資源ゴミの再利用を図る。

③農林漁業の振興方策の検討

- ・優良田園住宅の建設に当たっては、県内産木材などの地域素材を積極的に活用する。
- ・周辺の農林漁業従業者とのふれあいを通じて、農林漁業の作業、生産加工・直売等の共同作業を行なうなど、地域の農林漁業振興との関わり、地域の活性化に配慮する。
- ・地区内または地区周辺に、市民農園などを配置し、優良田園住宅居住者の農業への理解と愛着を深めるとともに、その経験を活かした農業の振興に配慮する。

5. 優良田園住宅の建設の促進に関するその他必要な事項

(1) 生活環境に対して配慮すべき事項

①安全で快適な住環境の確保と維持

- ・住宅地内の道路、公園、下水道などについては、快適な生活環境を確保する上で必要不可欠な基盤であることから、周辺の自然環境に留意しながら、住宅地の規模にあった適切な整備となるよう配慮する。
- ・利便性に加え、安全性の確保についても充分配慮し、子どもからお年寄りまですべての人が安心して暮らせる生活環境づくりを推進する。

②潤いのある美しい街並みの形成

- ・周辺の自然環境のみではなく、建築協定や緑化協定などのルールづくりによる建築物の適正な景観誘導、あるいは、各住戸の敷地内、敷地周りを積極的に緑化し、より潤いのある美しい街並みの形成に配慮する。

③高齢化・少子化社会への対応

- ・住宅地内の道路の段差の解消を図り、住宅を高齢者対応住宅や在宅介護対応住宅とする。また公園・休息施設を設置し、地区内はできる限り歩行者と車を分離することによって安全な歩行者空間を確保するなど、高齢者をはじめとするすべての人が安心して暮らせる生活環境づくりに配慮する。
- ・優良田園住宅への若い世代の定着を図るとともに、子どもたちを安心しておおらかに育てられるような育児環境を整え、また女性のニーズに応え得るような生活環境づくりに配慮する。

(2) 事業の円滑な誘導に向けて配慮すべき事項

①地区計画制度の導入

住宅の敷地形態、住戸構成の指針に従い、法第二条で規定された「優良田園住宅」を実現する上で、市街化調整区域における地区計画制度を導入する。また導入にあたっては建築条例により建築基準を明確に示す。

②優良な木造団地（フォレストタウン）等の地域素材を活かした住宅地の誘導

地域特性を踏まえ、地域の住宅生産者及び木材供給者が連携を図りつつ、住宅、公共施設等に地域材を積極的に活用すること等により、良好な住環境を誘導する。

③地域住宅資材利用促進事業の活用

本町の気候、風土を踏まえた木造住宅への地域材の供給について、材木関連業者、設計者、工務店等の一体的な取り組みを推進し地域材を活かした住宅づくりを進める。

④優良田園住宅建設を促進するための手続きの配慮

- ・農地法等に基づく手続きの円滑化
- ・都市計画法に基づく開発許可基準審査手続き、建築許可基準審査手続きの迅速化
- ・公共施設管理者の同意、協議手続きの迅速化
- ・提出書類の簡素化
- ・需要者負担の軽減

税制上の特例措置（国、地方公共団体による優良田園住宅の建設に関する税制上の措置）、住宅に対する固定資産税の減額措置・不動産取得税の特例措置

・住宅金融公庫等の融資にあたっての配慮

住まいひろがり特別融資（週末居住用の郊外型住宅等）特別割増融資

個人住宅建設資金融資（特別貸し付け）

地域優良分譲住宅・地域活性化分譲住宅購入資金融資

宅地造成融資（新ふるさとマイホーム推進事業）