

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成14年 9月24日

広島県豊平町

- 目 次 -

1	基本方針の位置づけ	.....	1
2	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	.....	2
	(2) 住環境形成の基本的考え方	.....	3 ~ 6
	(3) 農用地区域から除外する土地に関する条件	.....	6
3	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	.....	6 ~ 7
4	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) 優良田園住宅の建設に係る基本的要件	.....	8
	(2) 地域特性への配慮	.....	8 ~ 9
5	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	.....	1 0
6	その他	.....	1 0

1 基本方針の位置づけ

近年、農業・農村の持つ多面的な価値や機能を再評価し、農村地域を農業生産の場としてだけとらえるのではなく、自然とのふれあいや農業体験、文化体験、人材教育や交流などで、多様な社会的ニーズに応えることのできる農村資源として積極的に活用しようとする取り組みが活発になってきている。

この背景には、近年における経済社会構造の変革や環境問題、健康問題、教育問題などを通じて、「豊かさ」に対する国民の価値観が変化してきていることがある。とりわけ都市住民は、環境の大切さ、健康の大切さ、家族の大切さ、自然とのふれあいを通じた教育の大切さ、ゆとりのある生活の大切さに対する意識が強くなっている。そうしたニーズを満たすことのできる「場」として農村地域への期待と関心が高まっている。

こうした中で、平成10年7月15日に施行された「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」は、過疎化や高齢化の進展、耕作放棄地の増大等の課題を抱える農村地域にとって、ゆとりある田園住環境の形成を通じて、定住の促進や交流の拡大など新たな地域づくりの可能性を広げるものとして期待される制度である。

ただ一方で、虫食いの開発による土地利用の混乱や優良農地の分断、環境や景観の悪化が懸念される面もある。

「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」では市町村が「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を作成し、優良田園住宅の建設に際して、優良田園住宅の建設計画を認定することとなっている。

豊平町は、自然と共生する豊かな居住環境を享受しつつ、都市部からの定住促進を図る菜園付住宅、高齢者や障害者にやさしいバリアフリー対策住宅、省エネ対策を盛り込んだエコエネルギー住宅の整備などを通じて、都市と農村の交流を拡大し、地域住民はもとより、地域を訪れる人々にとっても、ゆとりとうるおいを実感できる魅力的なまちづくりを推進する。

この基本方針は「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づき、地域の資源や特性を生かした魅力的な田園居住環境の形成を適切に促進・誘導するため、豊平町における優良田園住宅の建設に係るガイドラインを定めたものである。

2 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

豊平町は、県都の広島市に隣接しており、市中心地から車で50分程度、広島北ICから15分という有利な地理的交通条件と、豊かな森林、溪流と農地など自然環境、加えて中世製鉄遺跡や史跡吉川元春館跡など歴史的・文化的環境にも恵まれた町である。

この豊かな自然環境や歴史的・文化的環境などを生かした21世紀に向けたまちづくりをするために、「緑あふれる、誰もが住みよいまちづくり」をテーマとして、平成8年(1996)年度より10年間かけて、主体者である町民の要望や社会的課題を考慮し、特徴あるまちづくりを行う「豊平町長期総合開発計画」を策定した。この計画では、自然を活かしたまちづくり、若者の定住できる受け皿づくり、住みよい生活環境づくり、安心できる医療・福祉のまちづくりなど10の柱を設定している。

他方、人口の減少、高齢化、交流の活発化と広域化、高度情報化など社会経済環境の変化が急速に進んでいる。

本町においては、都市との交流人口の増大をはかるため、近年、交流拠点として豊平どんぐり村の建設整備、西日本一のそばの里づくり、農業小学校の開設、吉川史跡公園の整備、周辺市町との幹線道の整備など、積極的に展開してきたところである。このことによって、本町への入込客は、平成13年見込みは40万人程度に達しており、ここ10年間で約5倍に増加してきている。究極的には、交流から定住が課題であり、恵まれた自然環境や土地資源を有効に活用した取り組みが必要である。

豊平町における優良田園住宅の建設は、まちづくりの柱である若者の定住できる受け皿づくりの推進のため、広島市や千代田町のベッドタウン的な位置づけ、また多様な生活様式に対応し、かつ、良好な自然環境を形成している豊平町において、地域の資源や特性を活かしながら、自然とのふれあい、また地域住民とのふれあい等を通じ、ゆとりと潤いに満ちた豊かな暮らしが営める住宅環境の創出をすることにより、新たな田園居住を促進し、地域コミュニティの活性化を図ることを目指すものである。

(2) 住環境形成の基本的な考え方

優良田園住宅の建設の促進にあたっては、地域資源や特性に根ざし、その居住者像や居住環境のあり方、景観形成のあり方、コミュニティのあり方、まちづくりとの連携のあり方について、以下の考え方を基本として魅力ある住環境の形成を図ることとする。

想定される優良田園住宅の居住者像

近年、道路網整備の進展や都市住宅地の相対的地価の高さを背景に、都市住民のライフスタイルの変化や価値観の多様化に伴い、都心から郊外や周辺地域に住宅を求める層が増加している。

このような情勢を踏まえ、良好な自然環境が形成されている豊平町において、自然と共生しながら、ゆとりや潤いに満ちた生活を求める人々の定住を促す、優良な田園住宅の建設促進を図る。

居住者タイプ	特 徴
田園通勤型	田園地域から都市の職場へ通勤するための居住
U I J ターン型	都市から「ふるさと」への回帰，地方定住の実現
豊かな退職ライフ型	退職後の豊かなセカンドライフを実現する新たな居住形態
自然遊住型	自然環境豊かな山里で余暇を自然とのふれあいで過ごす居住形態

まちづくりとの連携のあり方

優良田園住宅の建設に当たっては，農業振興地域整備計画等との整合を図りながら，当該地域の自然的，社会的，経済的，文化的諸条件に配慮しつつ，自然環境の保全，ゆたかで住みやすい生活環境の確保，自然との調和，共生等が図られるよう努める。

緑地・樹林地を最大限に考慮した良好な居住環境を整備するとともに，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の促進に努め，中長期的な展望に立って建設計画を推進することが必要である。

連携・整合を図るべき主な計画等	適用
豊平町長期総合開発計画	自然を生かしたまちづくり，若者の定住できる受け皿づくり，住みよい環境づくり，安心できる医療・福祉のまちづくりなど10の柱を設定し，いつまでも住んでみたいと思えるようなまちづくりを推進している。
国土利用計画	自然環境の保全，文化的な生活環境の確保との計画的な整合性を図る。
農業振興地域整備計画	優良農地の長期的保全と優良田園住宅の建設促進との計画的な整合性を図る。
豊平町住宅マスタープラン	本町における住宅政策との計画的な整合性を図る。
環境保全関連の諸施策	森林や緑地，水辺の保全と管理，廃棄物の減量とリサイクル，有機物などの資源の循環と有効利用など，環境保全に視する住宅地づくり，コミュニティづくりを図る。
道路整備などの基盤整備計画	優良田園住宅の建設促進地区と周辺地区との結びつきを考慮し，将来を展望した道路ネットワーク形成を図る。
福祉・教育関連の諸計画	地域住民はもとより，新規居住者を含めた医療・福祉，育児・教育サービスの提供を図る。

建設促進のために講ずる措置

ア コミュニティ形成のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、新規居住者相互及び新旧住民相互の交流を深め、新しいコミュニティを醸成していくことが極めて重要であり、対話を通じた信頼関係づくりや、生活のルールづくり、協働の仕組みづくりなどに計画段階から取り組んでいくことが必要である。

取り組むべき事項	適 用
新旧住民による計画づくり	新規居住者が参画して、コーポラティブ方式などにより、優良田園住宅の計画づくりを行い、既存集落住民との交流をはかり、相互理解を深める。
自治活動のルールづくり	新規居住者と既存集落住民との新しいコミュニティの自治組織のあり方や役割分担、生活のルールなどについて話し合い、合意を形成する。
環境保全のためのルールづくり	地区の自然や緑地の保全、景観の美化活動、さらに生ゴミの堆肥化と菜園への還元など、地区の環境の質を維持・向上するためのルールなどのついて話し合い、合意を形成する。
地域農業者との交流活動	菜園づくりの指導や、農作業、農産物直売への協力、地場農産物を利用した料理や加工品の試作開発などを通じて地域農業者等と新規居住者との交流を深め、話し合いの場とする。

注) コーポラティブ方式 = 居住希望者が集まって住み手が主体となった居住空間の設計等を行う整備手法

イ 建設促進の考え方

優良田園住宅の建設促進区域は、次頁以降に示すように既存の集落に隣接、若しくは近接する区域、農用地に支障のない区域が想定される。この整備にあたっては、同時期に整備するのではなく、需要の動向を見極めるとともに、コーポラティブ方式などにより新旧住民協働型の計画づくり、コミュニティづくりをきめ細やかにすすめていく観点から、地区全体の将来像を描きつつ、それと整合を図りながら、比較的小規模な単位での整備を積み重ねていくこととする。

なお、優良田園住宅の建設促進区域における居住者は、原則として定住者層を想定する。

ウ 建設計画の認定・建設工事の考え方

建設しようとする者が建設計画の策定や認定申請をする際には、建設計画の認定が円滑に行われるように配慮することが必要である。また、認定後は公的助成制度を活用するなど、優良田園住宅の建設着手がすみやかにおこなわれるよう配慮することが必要である。

配慮すべき事項	適 用
建設計画の認定	建設計画の策定及び認定申請の際には町との調整を行い、認定が円滑に行われるよう配慮する。
建設工事の推進	自然環境の保全との調和、農林漁業の健全な発展と調和のため、良好な緑地、樹林地等の保全に十分配慮することとし、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する。
建設工事の着手	優良田園住宅の認定後、1年以内に着手し、3年以内に住宅建設が完成することが見込めるようにする。

(3) 農用地区域から除外する土地に関する条件

ア 農用地区域以外の代替すべき土地がないこと。

イ 除外により、農用地区域内の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恐れのないこと。

ウ 除外により、農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼす恐れがないこと。

エ 土地改良事業完了後、8年を経過しているものであること。

3 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

豊平町において優良田園住宅の建設を促進する地区は、「今吉田地区」で次頁図で示す地域とする。

この地域は、既存の集落内および集落に隣接または近接する区域で、農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画に支障のない区域。

位置図



平成十一年十二月作成

豊平町役場

4 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

豊平町における優良田園住宅の建設に係る基本的要件及び地域特性への配慮すべき事項をつぎのとおり設定します。

(1) 優良田園住宅の建設に係る基本的要件

優良田園住宅の建設にあたっては、田園らしい空間的ゆとりを確保するため、次の要件を満たすものとする。

項 目	要 件
敷地面積の最低限度	300㎡（約90坪）
敷地面積の標準	500～990㎡（約150～300坪）
建ぺい率の最高限度	3/10（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）
容積率の最高限度	5/10（建築物の延面積の敷地面積に対する割合）
階数の最高限度	階数は地下を含め3階以下とする。

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、田園風景との調和、周辺との調和を図りながら良好な住宅地を形成することが必要であり、以下の項目について配慮する。

項 目	要 件
地域資源の有効活用	・建設資材について、地場産材の活用に努める。
建築物の壁面後退	・北側3.0m以上、隣地境界2.0m以上、道路境界1.0m以上とする。
建築物の構造、形態	・主要構造は原則として木造とし、屋根は勾配屋根とする。周辺の自然環境・景観との調和に配慮すること。

建築物の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建て専用住宅(附属する物置、車庫等を含む)と する。
植栽の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・道路には植栽を設ける。
塀の形態	<ul style="list-style-type: none"> ・視界を遮るようなものは原則禁止とし、塀を設ける場合は生垣とする。
<p>その他、個性豊かな地域を創造するため配慮すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の緑化や菜園等の設置を促進し、家庭菜園やガーデニングなどの田園居住を思う存分楽しむことができ、ゆとりとうるおいを実感することのできる住宅敷地を確保する。 ・住宅敷地内の植栽や生垣、菜園、庭園などを充実し、それらを地区全体としてつなげることにより、連続性とまとまりのある緑地空間を確保する。 ・まちづくりへの参画を促し、各々の住宅を相互に結ぶコミュニティ道路やコミュニティ広場などをきめ細やかに配置し、自主的な地区の管理等のルールづくりや、新規住民と既存住民との交流を促進する。 ・高齢者・障害者にやさしいまちづくりに努め、建物内外のバリアフリー化を促進する。 ・省エネ対策等を積極的に取り入れたエコエネルギー住宅建設を促進する。 ・冬の居住環境への配慮として、堆雪スペースの確保や除雪への対応など、冬の積雪対策を充分考慮した土地利用や施設配置、道路整備に配慮し、四季を通じた快適な居住環境を確保する。 ・区域内の生活污水排水は、合併浄化槽を設置し処理をする。
建替え、改築時の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の要件に基づくものとし、土地の細分化を禁止する。

5 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，周辺の自然環境や農用地の保全等との調和を図る必要があり，以下の項目について配慮する。

項 目	要 件
周辺の自然環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨水・汚水排水の適切な処理 ・ 敷地内の森林，既存樹木の保全 ・ 周辺環境に配慮した樹種の選定 ・ 造成は最小限にとどめ，動植物の生息環境の保護に努める ・ 関係する地権者，団体，行政との協議・調整 ・ 区域内の生活排水の適切な処理
周辺の農林業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業用排水路の保全 ・ 雨水・汚水排水の適切な処理 ・ 関係する地権者，団体，行政との協議・調整 ・ 農振法に規定されている農用地区域，またその他良好な営農条件を備えている農地はできる限り含まない。 ・ 土砂の流出，崩壊等に対する被害の防除措置 ・ 周辺の農地への日照，通風等に支障を及ぼさないこと。 ・ 農業用水へ支障を及ぼさないこと。

6 その他

その他必要な事項については，以下に示す項目について配慮する。

- ・ 都市計画法に基づく開発許可基準に適合すること。
- ・ 宅地取得，住宅建設に関する公的助成（住宅金融公庫等）を活用すること。
- ・ 祭り，伝統行事等の地域活動への参加体制づくりを行うこと。
- ・ 優良田園住宅の建設にあたっては，地域の自治会等への周知に努めること。
- ・ 優良田園住宅の建設の促進に対する町の支援策として，幹線道路，上水，雨水排水路，公園等の公共施設については，国，県の補助事業等を活用し，分譲価格の低減に努める。