

大朝町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成15年12月

大朝町

## 目 次

1. はじめに	……………P. 1
2. 優良田園住宅に関する基本的な方向	……………P. 1
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	……………P. 4
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	……………P. 4
5. 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推進に際し配慮すべき事項	……………P. 5
6. その他必要事項	……………P. 5

(付属資料) 大朝町における優良田園住宅建設促進位置図

広島県大朝町

### 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

1. はじめに

成熟した長寿社会への移行，ライフスタイルの多様化及び交通利便性の向上等を背景として，国民の居住に対する価値観が多様化する中，自然環境の豊かな地域で，ゆとりある生活を営むことを求める声が高まってきた。

また，農山村地域では，高齢化や過疎化の進展により，地域社会の維持に深刻な影響が生じており，定住の促進・都市と地域の交流の促進に資する魅力ある住宅の建設が求められていることを鑑み，平成10年7月15日に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。以下「法」という。）が施行された。

大朝町は第5次長期総合計画において「高原に輝く暮らしの環境文化『大河の源流・おおあさ』～参加と交流がはぐくむ住んでみたい・住み続けたい希望<sup>(ゆめ)</sup>のあるまちづくり～」をかかげ，豊かな自然環境や歴史的・文化的環境を大切にしながら，参加と交流を通じみんなの力で，やさしいまちづくりを推進している。また，大朝町住宅マスタープランのもとに，恵まれた交通条件，良好な自然環境を活かし，新たなライフスタイルに対応した居住の場の提供を目指している。

こうした状況の中，ふるさとの自然や歴史・文化を新しい時代環境の中でとらえなおすと共に，都市との相互補完による新しい地域の存在価値を構築するための一方策として，自然環境を活かした田園居住環境の形成を適切に促進・誘導することにより，定住及び地域活性化を推進していくため，法第3条に基づく基本方針を定めたものである。

## 2. 優良田園住宅に関する基本的な方向

大朝町は広島県の北西部，山県郡の東北部に位置し平均標高385m，総面積90.50km<sup>2</sup>，その84%が豊かな山林で占められている。

古くは中世に吉川氏の本拠地として栄え，国の史跡小倉城跡など多くの文化財を残している。近世には広島県と島根県の結接地，宿場町として栄え，その町並みは今日も当時の面影を残し，のどかで人情味の豊かな風土が醸成されている。

町の中央部を一級河川江の川が流れ，その源流域にあたる田原地域には国の天然記念物に指定された「大朝のテングシデ群落」があり，豊潤な水系と自然との調和がみごとに保たれ四季を通して美しい景観を呈している。

また，平成3年の中国横断自動車道の大朝IC開通により広島市を中心とする都市部との時間的距離が大幅に短縮された。史跡文化財，温泉，交流体験等による入り込み客は年間約22万人に達している。

生活の条件としては，明治42年創設の私立新庄学園が営々存続し多くの卒業生が巣立っており，教育環境については申し分のない土地柄といえ

る。併せて、健康で安心して暮らせるまちづくりを目指し、地域医療確保の観点から民間病院の誘致、健康づくりに関する住民意識の啓発や、健康づくりの場と機会の拡充、子育て環境の充実等を図るとともに、高齢者がいきいきと暮らせるよう、生活支援サービスや、高齢者能力活用協会活動や交流活動などによる生きがい創出と社会参加を進めている。

こうした気候・風土・豊かな自然と現状を踏まえ、都市生活者の定住を見込むため、優良田園住宅の建設の促進にあたっては、次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。

### (1) 想定される優良田園住宅の居住者像

優良田園住宅の居住者像はさまざまなタイプが考えられるが、大朝町においては特に次のタイプを想定する。

- ・ 自然遊住型  
(自然と同化した生活を送るための住宅)
- ・ 退職ライフ型  
(退職後の老後生活を豊かな環境の中で送るための住宅)
- ・ 健康増進型  
(子供の健康や教育に重点を置いた暮らしのための住宅)

### (2) 「まちづくり」との連携のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、町全体のまちづくりとの連携に十分配慮し、次に示す諸計画などとの整合を図りながら関係機関との調整を行い、中長期的な展望に立って建設計画を推進する。

- ・ 大朝町長期総合計画  
(適用) 実現のための基本テーマである「参加と交流がはぐくむ住んでみたい・住み続けたい希望のあるまちづくり」との整合性を図り、地域の風土や恵まれた景観などを生かし、大朝らしい個性豊かな住まいづくりを進める。
- ・ 大朝町国土利用計画  
(適用) 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。
- ・ 大朝町住宅マスタープラン  
(適用) 本町における住宅施策との計画的な整合性を図る。
- ・ 大朝町農業振興地域整備計画  
(適用) 地域内の優良農用地の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。
- ・ 大朝町景観形成計画  
(適用) 本町における景観形成の考え方との整合性を図る。

### (3) 建設促進のために講ずる措置

優良田園住宅の建設にあたっては、良好な住環境に配慮したハード面での対策はもちろん、住みやすい、暮らしやすい生活の醸成に向けたソフト面での対応が重要となってくる。生活単位での地域として「大朝

町」に慣れ親しみ、新規居住者相互はもちろん、新旧住民相互の交流を深め、新しいコミュニティの創出を図る。このことが対話を通じた信頼関係づくりや生活のルールづくり、自治組織・地域への理解や協力につながっていく。その推進のため、町は有効な方策を提供できるよう努めていく。

また、優良田園住宅の建設促進区域は、次項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、需要の動向を見極めるとともに、隣接、近接の集落との新たなコミュニティづくりに細心の注意を払い、地域全体の将来像を描きながら進めていくこととする。

なお、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、円滑に行われるように指導助言することが必要であり、認定後は公的助成制度の活用や、区域内の生活排水や雨水排水、生活道の整備に係る公共事業の促進など、優良田園住宅の建設着手がすみやかに進められるよう配慮する。

#### (4) 農業振興地域整備計画等との調和を図るための措置

農業振興地域整備計画における農用地区域において、優良田園住宅を建設しようとする際には、農用地区域の除外を行うことで、農業振興地域整備計画との調和を図る。除外に当たっては次の要件を満たすことを要する。

- ・ 農用地区域以外に代替すべき土地がないこと。
- ・ 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がないこと。
- ・ 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。
- ・ 土地基盤整備事業の工事が完了した翌年度から起算して8年を経過した土地であること。

### 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

大朝町において優良田園住宅の建設を促進する区域は大字大朝地区（耕地部を含む加計山麓一帯）で別紙図に示す地域とする。

この地域は、まとまった開発可能地であり、長期総合計画においても丘陵地活用検討ゾーンとして位置づけられ、自然環境の保全や治山治水に配慮しつつも、源流と高原のまちの魅力とイメージを高める観点をもって、その活用について幅広く検討していくこととしている。

周囲を豊かな自然環境に囲まれながらも、保育所、小中学校、役場や商店街など生活基盤の集中する大朝市街地、町の自然体験型施設である、ふれあいの森公園、小倉の里市民農園などにも近く、大朝 I C から車で約

10分の距離にある交通と景観に恵まれた地域である。

#### 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) 自然と調和した潤いのある生活環境を提供すると共に、現代社会の多様なニーズに対応できる、優良な住宅の建設を促進し、健康でゆとりのある生活の確保

(2) 当地域の四季の変化に富んだ自然と共存し、伝統芸能の伝承や、古き良き地域社会の存続、人間味溢れる既存集落の住民との触れ合いを通じての、新たなコミュニティの創造

(3) 優良田園住宅の建設に係る基本的要件については、次のとおりとする。

① 敷地面積一区画300㎡以上とする。

② 建築協定 第一種低層住宅専用地域に準拠

建ぺい率 30%以下

容積率 50%以下

階数 3階以下

外壁の後退距離 2m以上

屋根・外壁の色調の制限 周辺景観と調和した色調

外柵等の制限 生垣等、景観に配慮したもの

#### 5. 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推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、つぎの項目について配慮する。

(1) 周辺の自然環境

- ・ 雨水・汚水排水の適切な処理
- ・ 公共下水道処理区域以外については浄化槽の設置を義務化
- ・ 雨水循環に配慮した宅内の舗装制限
- ・ 敷地内の森林、既存樹木の保全を徹底、また、新たな植栽については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
- ・ 大朝町環境美化に関する条例の遵守
- ・ 関係する地権者、団体、行政との協議・調整

(2) 周辺の農林業

- ・ 農業用排水路の保全と、農業用水への影響防止
- ・ 雨水・汚水排水の適切な処理
- ・ 附近一団の優良農地の確保を遵守及び営農への影響を防止
- ・ 周辺の農地への日照、通風等に支障を及ぼさないこと。
- ・ 土砂の流出、崩壊等に対する被害の防除措置を徹底
- ・ 関係する地権者、団体、行政との協議・調整

## 6. その他必要事項

- ① 高齢社会への対応のためにも、バリアフリー化を含めたやさしい計画とすること。
- ② 開発については、自然林を残し、既存の溪流を生かすこと。
- ③ 地域材等を積極的に活用した、地域適合型の住宅建設を図ること。
- ④ 積雪地帯であることから、敷地内の雪処理スペースの確保など、積雪に強い住宅建設を図ること。
- ⑤ 大朝町住宅マスタープランに定める〈地域景観との調和に配慮した住宅「大朝の家（仮称）」の指針〉を参考とすること。
- ⑥ 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。
- ⑦ 地域活動への参加体制づくりを行うこと。