

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成14年3月

鹿児島市

## 鹿児島市・優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

鹿児島市は、風光明媚な錦江湾、悠然とそびえる世界有数の活火山桜島など豊かな自然の中で生まれ、美しい景観を有する魅力ある都市である。

また、人口55万人を擁する南九州の拠点都市、中核市として、着実に成長してきている。

このような中、本市では、長期的・総合的な視点から、20年後を見据え新たな時代の都市づくりの指針となる「かごしま都市マスタープラン」を平成13年3月に策定したところである。

21世紀という新しい時代を迎え、社会・経済情勢の変化が著しい今日、市民の生活様式や価値観が多様化する中で、今後は、都市づくりにおいても、ゆとりと豊かさを実感できる、個性的で快適な居住環境の整備が求められている。

そのような中で、市民の安全で快適な住生活の希求、地域活性化の観点からも定住の促進及び都市部と農村地域の交流の促進に資する郊外型住宅への関心が高まってきている。

こうした状況を踏まえ、本市における地域資源や特性を活かした魅力ある住環境の形成と田園居住の促進、誘導を図るため、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）に基づき「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 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

#### ・ 基本理念

本市における市街化調整区域内の人口は、平成2年の41,568人から平成7年に39,644人と年平均約400人減少してきており、また、既存集落においては高齢化の進行や児童数の減少などがみられる。これに伴い、既存集落における地域活力の低下が懸念されている。

そのため、本市では、平成9年4月1日から、集落機能の維持を図り地域活力の保持や人口流出による衰退化の防止に資することを目的として「指定既存集落制度」を導入し、併せて集落活性化の一助とするため、市営住宅建設を行う「既存集落活性化住宅建設事業」に取り組んでいるところである。

また、近年のモータリゼーションの進展、ライフスタイルの多様化やゆとりある生活などへの価値観の変化を背景に、自然環境と共生する潤いと安らぎのある田園居住を求める市民が増加している。

このような中で、本市においては、上記制度に加えて、新たに、健康的でゆとりのある市民生活の確保を図ることを目的として、市街化調整区域内の集落における定住促進による活力の回復・維持を図るとともに、集落地域のコミュニティを維持し、地域の振興を図るため、本市の都市計画や農業政策と調和する優良田園住宅の建設を促進しようとするものである。

・ 優良田園住宅の需要者像及び住宅像

本市における一戸建て住宅率は、減少傾向にあるものの依然として50%を超えており、伊敷、吉野、谷山地区などの郊外地区では6割以上が「一戸建て住宅」となっていることから、一戸建て住宅の需要は比較的高いといえる。また、既存集落活性化住宅の入居状況をみても、入居者の大半が都市部からの住民であり、田園居住を求める市民は少なくないものと予想される。

このような状況を踏まえ、需要者像については、集落地域のコミュニティの維持及び地域振興を図るため優良田園住宅の建設を促進するという基本理念から、農山村居住スタイルを理解し、地域のコミュニティ活動に積極的に参加できる集落地域を生活の本拠とする者や、また、小中学校の活動を通じてコミュニティづくりが促進されることから、子供のいるファミリー世帯が望ましいと考える。

そのため、優良田園住宅の住宅像としては、次のようなケースを想定する。

- ・ 自然と共生する豊かな居住環境の中で子育てを行いつつ、田園地域から都市の職場に通勤する人のための住宅（田園通勤型）
- ・ 地元住民と連携しながら田園環境のなかで生きがいを求めるため、都市部から地方部へUJターンする人のための住宅、または退職後の老後生活を豊かな自然環境の中で送ろうとする人のための住宅（UJターン型、豊かな退職ライフ型）
- ・ 自然と共生しながら自己実現と生きがいを求めようとする人のための住宅（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及び建設の規模に関する事項

### ・ おおよその土地の区域

おおよその土地の区域は、次の要件を満たす区域とする。

#### ア 指定既存集落内又はその集落に隣接する区域であること。

- ・ 隣接する区域とは、当該指定既存集落からおおむね100m以内の区域とする。

#### イ 農用地の利用に影響のない区域等であること。

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農業振興地域整備計画に定められた農用地区域及びその他良好な営農条件を備えている農地は、原則として含まない。ただし、やむを得ない理由があり、かつ、農用地区域からの除外が確実な場合は、優良田園住宅建設計画の認定対象とする。
- ・ 自然環境を保全すべき区域等は、原則として含まない。

#### ウ 次号イの建設の場合は、その開発区域が道路整備等の状況から良好な住環境が形成される区域であること。

- ・ 開発区域の大部分は、指定既存集落内に含まれることとし、かつ、主要道路（国道、県道又は幅員6m以上の市道など）からおおむね250m以内の区域にあることとする。
- ・ 開発区域内の道路及び主要道路から開発区域に至る道路の幅員は、6m以上確保する。

### ・ 建設の規模

その規模が次に掲げる要件のいずれかを満たす建設とする。

#### ア 住戸の戸数が1であるもの

#### イ 開発を伴う場合であって、開発区域面積が0.3ha以上5ha未満で、かつ、当該区域内の住戸の戸数が5以上であるもの

### 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

- ・ ゆとりある居住空間を確保するために必要な事項
  - ア 建築物の用途
    - 一戸建ての専用住宅(・附属する物置、車庫等を含む。)とする。
  - イ 建築物の階数及び最高限度
    - 階数は地階を含め3以下、高さの最高限度は10mとする。
  - ウ 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(・建ぺい率)の最高限度
    - 10分の3とする。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)及びこれに基づく条例による特例措置は適用しない。
  - エ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(・容積率)の最高限度
    - 10分の5とする。ただし、建築基準法による特例措置は適用しない。
  - オ 敷地面積の規模
    - 1戸当たり300㎡以上とする。
  - カ 住宅の規模
    - 80㎡以上とし、世帯人員に応じた適切な規模を確保する。
  - キ 建物の配置
    - 敷地境界線から適切な外壁後退距離の確保に努める。
    - なお、開発を伴う場合(・前項第2号イの建設の場合をいう。以下同じ。)は外壁後退距離を、道路境界線から2m以上、隣地境界線から5m以上確保する。
- ・ 田園的景観の確保のために必要な事項
  - ア 建築物の外壁及び屋根の色彩
    - 原色等派手なもの(朱色、赤、黄、紫等)は避け、周辺の自然環境との調和に配慮する。
  - イ 建築物の構造
    - 農山村地域にふさわしく木材を外壁に使うなど、木のぬくもりを感じさせるよう田園景観に配慮した構造とする。
- ・ 緑豊かな住宅地及び住宅街区の形成のために必要な事項
  - ア 敷地内の緑化
    - 敷地内には植栽を行うこととし、敷地内の緑化率は20%以上と

する。

イ 家庭菜園の設置

敷地内において、家庭菜園の設置に努める。

ウ のり面等の緑化

土地の形質変更により生じたのり面は、できる限り緑化を図り、また、擁壁などの構造物はつたなどで緑化する。

エ かき又はさくの構造

道路との境界沿いはできるだけ生け垣で修景するようにし、ブロック塀などは極力避ける。なお、透視性のある格子柵やフェンス等の併設は妨げない。

オ 開発区域内の緑化

開発を伴う場合は、開発区域の緑被率を20%以上とし、シンボルツリーとして樹高5m以上または幹周(目通り)・20cm以上の樹木を3本以上(1本以上は実のなる木)植樹する。

また、自然林を含む山林を開発する場合には、現況の木竹林区域の5%以上を確保する。

・ 個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

ア 地場産材の活用

地場産材(木材等)の活用に努める。

イ 降灰対策

克灰住宅の建設に努める。

ウ 雨水流出抑制

雨水流出抑制策として、貯留施設又は浸透施設を設置する。また、開発を伴う場合は、公園に一時貯留施設等の雨水流出抑制施設を設置する。

エ バリアフリー

高齢者等に配慮し、住環境のバリアフリー化に努める。

オ 環境共生住宅

日照、通風などの自然エネルギーの利用、耐久性の高い材料・工法の採用、雑排水の再利用、生ゴミの減量化と再利用など、環境に対する負荷を低減する環境共生住宅の建設に努める。

#### 4 自然環境の保全との調和、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

- ・ 環境と共生する住宅地の形成

- ア 開発による土地の形質変更は極力避けることとし、高さが5 mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこととする。

- イ 公園・緑地の規模は、一団の面積が確保できるよう努める。

- ウ 公園・緑地は、既存集落に面した位置に配置するよう努める。

- エ 貴重な動植物の生息環境の保全に努める。

- ・ 農林漁業との調整、営農環境の保全

- ア 生活排水等については、周辺農地や営農への支障が生じないよう合併浄化槽を設置するなど適切な処理を行う。

- イ 農林漁業の土地利用や水利に関する事前調査を実施し、関係者との調整を十分行う。

#### 5 その他必要な事項

- ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用許可その他の法令等による許認可を必要とする場合は、当該許認可の見込みがあることとする。

- イ 開発を伴う場合は、地区計画の都市計画決定を行うこととする。

- ウ 優良田園住宅建設促進制度導入の趣旨を踏まえ、認定後おおむね1年以内（開発を伴う場合はおおむね3年以内）に建築物の完成が見込めるものとする。

- エ 開発を伴う場合は、建設計画について、開発区域が属することとなる既存地域コミュニティ（町内会等）の理解が得られるよう、説明会の開催その他の方法により周知を行うなど、周辺住民との調整を十分図ることとする。

- オ 開発を伴う場合は、開発区域内の樹林地及び緑地等において、所有区分を明確にしたうえで、適切な維持・管理（組織化）を行うこととする。

#### 付 則

この基本方針は、平成14年3月18日から施行する。