

## 盛岡市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

本市の農山村地域では、人口の減少や少子高齢化の進行により、耕作放棄地が増加し、地域の沈滞化が危惧されている。このような状況のなか、農山村の活力を維持し、発展させ、地域の活性化を図るためには、農山村の恵まれた自然を活かした住環境整備と良好なコミュニティの形成による定住者の確保やグリーンツーリズムの活用による都市・農山村交流を主体とした地域の将来ビジョンの主体的な確立が必要不可欠である。

一方、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化や就業形態、交通通信手段の多様化に伴い、良好な自然環境を形成している地域において、自然と共生しながら、ゆとりと潤いに満ちた生活を求める人々が増加するものと期待される。

このような農山村の活性化への期待と自然と共に暮らすライフスタイルを求める人々のニーズを結びつけ、農山村定住や交流を促進し、農山村地域の活性化を図るものである。

### 第1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

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、良好な自然環境が形成されている農山村に居住し、ゆとりある生活を望む人々の定住と交流を促す優良田園住宅の建設を図る。

また、その居住・地域環境は、良好な土地利用計画の下に、大規模な開発による環境の破壊を招くことなく、極力現在の自然環境を生かしながら、周辺の景観と調和し、既存集落と一体となったコミュニティを形成するものとする。

建設に当たっては、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に配慮し、国土利用計画盛岡市計画、都市計画、農業振興地域整備計画、盛岡市森林整備計画等に関する法律などと整合した合理的かつ適切な計画とする。

### 第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 優良田園住宅は、市街化調整区域内において特に人口減少が懸念されている特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）で区域指定されている旧築川村及び旧乙部村及び中山間地域等直接支払交付金の特認地域に指定されている集落の存する旧米内村及び旧浅岸村のうちで、次の全ての条件を満たす区域を建設区域とする。

- (1) 市に認定された集落に関する地域づくり計画に整合する区域
- (2) 農用地の利用に支障のない区域
- (3) 公共施設などの整備状況から良好な住環境が見込まれる区域

2 次に掲げる土地又は区域は、建設区域に含むことができない。

- (1) 市街化区域から1キロメートル以内の土地
- (2) 国土利用計画盛岡市計画における新市街地開発区域
- (3) 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
- (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に定める災害危険区域
- (5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に定める風致地区
- (6) 森林法（昭和26年法律249号）に定める保安林及びその予定地区
- (7) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に定める急

## 傾斜地崩壊危険区域

### 第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創造のために必要な事項

優良田園住宅の建設に当たっては、田園居住にふさわしい環境条件を確保するため、次表の要件に適合させるものとする。

項目	要件
敷地面積	300平方メートル以上
建ぺい率	10分の3以下
容積率	10分の5以下
階数及び高さ	地階を含め3階以下かつ地盤面からの高さ10メートル以下
建物の用途	自己用の一戸建て専用住宅
建築物の壁面後退	道路及び隣地境界から1メートル以上
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁は、周辺の自然環境及び景観との調和に配慮すること。
切土盛土の制限	高さが2メートルを超える土地の切土盛土はしてはならない。また、土留めは法面処理としコンクリート、L型擁壁等は極力使用しないこと。
垣柵の構造	生け垣とする。

### 第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

#### 1 魅力ある農山村居住空間の創造

- (1) 敷地内緑化等安全で潤いのある居住空間の形成に努めること。
- (2) 地域の風土や景観に合った建築の工法等環境に調和した住宅建設に配慮すること。

#### 2 良好なコミュニティの形成

- (1) 建設計画について、既存地域コミュニティの同意が得られるよう配慮すること。
- (2) 入居者は、確実に既存コミュニティへ参加すること。

#### 3 自然との共生、農林業との調和及び地域資源への配慮

- (1) 良好な緑地、樹林地、河川、湖沼等の保全に十分配慮すること。
- (2) 農業等の土地利用、水利等に関する事前調査を実施し、関係する地権者、団体等との協議調整を行い、地域の営農環境の保全及び農業等の振興方策との整合を図ること。
- (3) 建設資材は、地元産材を使用する等地域資源の有効活用に努めること。
- (4) 生活排水及び雨水排水については、適切な措置を行うものとし、特にし尿及び生活排水については、合併浄化槽を設置すること。

### 第5 その他配慮すべき事項

- 1 集落に関する地域づくり計画を定めた区域内であること。
- 2 都市計画法第33条の規定による開発許可の基準に適合すること。