

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

近年、生活様式の多様化により、良好な自然的環境を形成している地域において、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められている状況に鑑み、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。

本町においても、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し、地域の良さを引き出し、地域に根ざした生活を築くことを基盤とし、潤いのある豊かな自然環境宅地を提供するため、法第3条に基づく基本方針を定めるものである。

2 優良田園住宅に関する基本的な方向

(1) 本町は、宮城県中南部の内陸部に位置し、比較的海洋性の影響を受けている地域のため気候は比較的温暖で積雪も少なく、年間を通じて暮らしやすい気候である。

また、町の周囲は標高100～200mの丘陵に囲まれているほか、水田を中心とした田園地帯が広がるなど良好な自然環境を有している。

一方、交通の便はJR東北本線と阿武隈急行の2路線があり、東北新幹線白石蔵王駅より15分、仙台駅より30分の近距離にあるほか、国道4号、国道349号が整備されており、仙台空港や東北自動車道インターチェンジにも近いなど極めて良好である。

このような気候・風土を踏まえ、現状の自然を生かした調和ある、自然遊住型（自然と同化した生活を送るための住宅）と豊かな退職ライフ型（退職後の老後生活を豊かな環境の下で送るための住宅）の建設を目標とし、都市生活者の定住を見込むものである。

(2) 優良田園住宅の建設の促進にあたっては、土地利用計画、農業振興地域整備計画等との調和を図るため、関係機関との調整を図る。

(3) 優良田園住宅の建設を促進するため町は、快適な環境を提供できるよう務める。

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

- (1) 区域は柴田町大字入間田、同葉坂地区とする。
- (2) 当地区は、内ノ馬場集落、堀ノ内集落及び竹ノ内集落に隣接した自然環境に恵まれた地域であり、なだらかな丘陵地の南斜面で雑木林が生い茂る山林と農地が点在している。

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を図る。
- (2) 当地域の四季の変化に富んだ自然環境や、伝統芸能を伝承する人間味あふれる既存集落の住民との触れ合いを通じて、新たなコミュニティの創造を推進する。
- (3) 優良田園住宅の要件については、以下のとおりとする。

敷地面積	一区画500㎡以上とする。
建築協定	第一種低層住居専用地域と同
建ぺい率	3 / 10 以下
容積率	5 / 10 以下
階数	3階以下
外壁の後退距離	1.5m以上
屋根・外壁の色調の制限	周辺景観との調和色
外柵等の制限	生け垣による

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の促進に際し配慮すべき事項

- (1) 造成計画においては、次の事項を遵守する。
 - 地域の特徴ある地形を活かし、造成は極力最小限にとどめ、動植物の生息環境の保護に努める。
 - 計画区域の道路は、アメニティに富んだ計画とする。
- (2) 居住者に対して、次の事項を義務づける。
 - 自然に還元できる生ゴミの活用計画書の提出。
 - 自然と調和した植栽計画書の提出。
 - 周辺水路の水質保全のため、合併浄化槽の設置。
 - 自然の恵みを自然に還元するため、宅内の舗装制限。

6 その他必要事項

- (1) 高齢社会への対応のために、高齢者に優しい計画とすること。
- (2) 開発については、都市計画法に基づく開発基準に準ずること。

附 則

- 1 . この基本方針は、公布の日（平成 1 1 年 1 0 月 2 9 日）より施行する。

