

# 松島町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

## はじめに

昨今、「物の豊かさ」から暮らしの中でゆとりを楽しむ「心の豊かさ」へと住民の価値観が変化する中、多様なライフスタイルに対応し、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ことから、平成10年7月に優良田園住宅の建設の促進に関する法律が施行された。

本町をめぐる諸情勢は、少子化・高齢化の進展、核家族世帯の増加、農・漁家などの後継者不足や人口流出などの諸問題が町の将来計画の妨げとなり、そのため「若者の定住化」や「核家族世帯の抑制」などの対策が急務となっている。

このように生活環境の構築が求められている状況にかんがみ、本町の特性である緑の松に覆われた島々が醸し出す様々な風情や過ぎ去った時の流れを思い起こさせる農・漁村地域の原風景など各地域の資源をフルに活かし、人の心の琴線に触れ、人々の心を癒し、住む人に潤いとやすらぎを与える良好な住宅の提供をするため、第3条に基づく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

### (1) 基本的な考え方

本町は、仙台市と石巻市のほぼ中央部に位置し、気候は年間を通じて比較的温暖な地域である。

北部は吉田川沿いに水田が広がり、南部は、島々が点在する松島湾に面している。一方、交通は、国道45号や346号、三陸自動車道、主要地方道仙台松島線、大和松島線、奥松島松島公園線などがあり、道路交通の便に恵まれ、仙石線が町域を東西に横断、東北本線が町域を南北に縦断し、仙台市とは約30分の時間距離にある。

日本三景松島の歴史・文化を代表する松島海岸地区の瑞巖寺や五大堂は、古来よりその名が広く知られている。一方で、延宝の昔に伊達政宗の開発に端を発し、300有余年堂々と継続されてきた湿地や荒地の新田開発、いわゆる「品井沼干拓事業」であり、その中核的な事業であった「元禄潜穴」と呼ばれる手掘りの作業で行われた排水路の開削工事が、工事そのものの壮大さ、潜穴を掘り進んだ人々の労苦、工事にまつわる伝承や悲話などから、この事業にかかわった人々の気概や犠牲となった人々の悲しみなどを忍び、多くの人が県内外からこの地を訪れ、北部地区の賑わい空間を創り出し、松島海岸地区と北部地区とを結ぶ重要な役割を担っている。

このような気候・風土や歴史・文化、広域的な交通網の整備による通勤・通学等の利便性と農・漁村地域ならではの魅力を活かした住環境を整備し、同地域の後継者不足、二男・三男の町外への流出を抑制しつつ、高齢化社会への対応として核家族世帯から二

世帯住宅への誘導を図るものである。

他方、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化、就業形態や都市活動の広域化に伴い、アウトドアライフの人気の高まりなどに見られるように、自然環境の優れた地域で「自然に触れ、のんびりと過ごす生活」を求める人々が増加傾向にあるという。

また、農産物の産地直送や家庭菜園等への人気の高まりにも見られるように、食生活の安全性に対しても主婦層を中心に関心が寄せられ、居住形態は、多様な土地で多様な生活パターンを求めるなど、いわゆる二重居住への指向や農・漁村への定住を求める人々も現れている。

このように農・漁村に対する関心も単なるレジャーや保養だけでなく多様な視点から寄せられており、優良田園住宅は、まさにそのような要請に農・漁村地域が応えられる唯一の受け皿となりうるものであり、かつ、定住人口を促し、同地域の活性化と農業・漁業の振興にも寄与することが期待されることから、その建設を推進するものである。

## (2) 具体的事項

自然環境の豊かな地域で生活を求めるニーズに対応し、優良田園住宅の建設を推進するため、次のように配慮し、良好な居住環境に努める。

### 予想される需要者像

- ・ 田園通勤型（田園地域から都市の職場に通勤するための住宅）
- ・ 田園滞在型（週末や休暇における菜園等づくり、ガーデニングなどを通して親子間の良好なコミュニケーション創出のための住宅）
- ・ 自然遊住型（自然と同化した生活を送るための住宅）

### 魅力ある田園居住空間の創造

- ・ 安全で潤いある街並み形成（敷地内の緑化、建物壁面線の後退など）
- ・ 田園環境に調和した住宅建設の推進（木造・瓦屋根など地域特性に合った工夫・素材の活用など）
- ・ 通勤・通学、買い物等への利便性を考慮した住宅建設の推進（JR鉄道駅の活用や交通空白地帯への町民バスの乗り入れ）

### 良好なコミュニティーの形成

- ・ 農・漁村住民との交流（地域の年中行事などを通して農・漁村住民の人情味溢れる気質との触れ合いや鮮度と味の良い野菜等、魚介類を交流の媒体とし、有益な価値を生み出していくため、都市住民と農・漁村住民との交流をコミュニティー施設などを有効的に活用し、積極的に推進する。）

#### 自然との共生、農業との調和

- ・自然環境の保全、居住空間との共生（小川・山林・樹林・野生動植物の保全）
- ・緑花木化の推進（地域の特性・植生にあった屋敷林・防風林的な緑化の推進など）
- ・周辺農地への悪影響の防止（生活排水の処理など）
- ・地域資源の循環・有効活用（家庭生ごみ・落葉の堆肥化）

#### 高齢社会への対応

- ・高齢者にとって快適なまちづくり（既存コミュニティー施設を有効的に活用した高齢者の活動支援、公園・休憩施設の整備など）
- ・高齢者が安心して暮らせる住宅の促進（床段差の解消、手摺りの設置など）

#### 他計画との調和

- ・優良田園住宅の建設にあたっては、都市計画、農業振興地域整備計画、文化財保護等との調和を図るため関係機関との調整を図る。

## 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

優良田園住宅建設を推進する区域は、市街化調整区域内において次のような立地条件を有する区域とする。

【タイプ別の区域の立地条件と想定される田園居住像】

	立 地 条 件	想定される田園居住像
タイプ 1	J R 鉄道駅の周辺で農村又は漁村集落に近接した区域	・自然と共生しながら自己実現と生きがいを求める生活 ・通勤・通学・買い物などの利便性を享受しながら田園環境を楽しむ生活
タイプ 2	幹線道路の周辺で農村又は漁村集落に近接した区域	・職住近接の都市生活と週末や休暇における田園生活を両立させる生活

### 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

#### (1) 基本的要件

優良田園の建設にあたっては、田園居住にふさわしい環境条件を確保するため、次の要件を満たさなければならない。

項 目	要 件
1. 敷地面積の最低限度	300㎡(約90坪)
2. 敷地面積の標準	500㎡(約150坪)
3. 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)
4. 容積率の最高限度	5/10(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)
5. 階数の最高限度	3階以下
6. 外壁の後退距離	1.5m以上
7. 屋根・外壁の色調制限	周辺景観との調和色
8. 垣又はさくの構造	原則として生垣とする
9. 建築物の用途	一戸建専用住宅(付属する物置・車庫等を含む)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、それぞれの地域特性を発揮するため、次のような事項に配慮するものとする。

項 目	配慮すべき事項	例 示
1．魅力ある田園居住空間の創造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で潤いある街並み形成</li> <li>・田園環境と調和した住宅建設の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画又は建築協定による街並み形成と建築のルールづくり</li> <li>・敷地内の緑化（地域の特性・植生にあった屋敷林・防風林的な植栽）</li> <li>・地域の気候・風土・田園景観に合った建築工法</li> <li>・建築材料の採用（木造・瓦屋根、板壁・土壁など）</li> </ul>
2．良好なコミュニティーの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存集落住民との交流、連携を通じ農・漁村文化・風習との融合文化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路・側溝など管理清掃のための共同作業への参画</li> <li>・地域の年中行事への参画</li> <li>・既存コミュニティー施設の有効的な活用</li> </ul>
3．自然との共生、農業との調和、地域資源への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境の保全、居住空間との共生</li> <li>・緑花木化の推進</li> <li>・周辺農地への悪影響の防止</li> <li>・地域資源の循環・有効活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に残された小川・山林・樹林・野生動植物などの保全</li> <li>・自然の恵みを自然に還元するため、家庭生ごみ・落葉の堆肥化（家庭菜園等への還元、ゴミの減量）</li> <li>・家庭菜園等の積極的な設置</li> </ul>
4．高齢社会への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者にとって快適なまちづくり</li> <li>・高齢者が安心して暮らせる住宅の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存コミュニティー施設を有効に活用した高齢者の活動支援</li> <li>・公園・休憩施設（ベンチ、四阿など）の整備</li> <li>・長寿社会対応住宅、又は在宅介護対応住宅の促進（床段差の解消、廊下・階段の手摺り設置など）</li> </ul>

#### 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

優良田園の建設にあたっては、周辺地域の自然環境や農林漁業に及ぼす悪影響を最小限にとどめるため、次のような事項に配慮するものとする。

項 目	配 慮 す べ き 事 項
1 . 周辺の自然環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係する地権者・団体・行政との協議・調整</li> <li>・ 区域内の生活排水については、コミプラによる浄化処理又は各戸の合併浄化処理とする。</li> <li>・ 区域外への適切な排水ルートを選定</li> </ul>
2 . 周辺の農林漁業への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農林漁業の土地利用、水利に関する事前調査の実施</li> <li>・ 関係する地権者・地元団体・行政との協議・調整</li> <li>・ 区域内の生活排水及び雨水排水の適切な処理</li> <li>・ 区域外への適切な排水ルートを選定</li> </ul>
3 . その他配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ おおむね2 h a 以上の住宅建設を計画する場合は、都市計画法第12条の5に規定する地区計画が定められる区域とする。</li> </ul>

#### 5 優良田園住宅建設の促進に関するその他の事項

優良田園住宅の建設にあたっては、その円滑な事業促進のために、次のような事項に配慮するものとする。

項 目	配 慮 す べ き 事 項
1 . 需要者負担の軽減措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地取得・住宅建設に関する住宅金融公庫融資の活用</li> <li>・ 住宅の固定資産税の減額措置(当初3年間2分の1)</li> <li>二世帯住宅は、さらに固定資産税の減額措置</li> </ul>

