

天童市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

本市は、市民一人一人が住むことに誇りを持ち、ゆとりと潤いに満ちた真の生きがいを実感でき、安全で安心して暮らせるまちづくりを進めるため、平成13年3月に「第五次天童市総合計画」を策定した。これを具体化するための基本計画の一つに「快適な都市空間を創造するまち」を掲げており、既存の田園集落においては、コミュニティの活力を維持・発展させ、漸減している人口の回復を図るため、田園型住宅地の整備を進めることとしている。

また、平成13年5月に策定した「天童市都市計画マスタープラン」でも、人口減少傾向にある市街化調整区域において、既存の田園集落と調和・協調するかたちで田園型住宅を供給することを掲げている。

このように田園集落において潤いある快適な生活環境を確保しながら、自然や地域の特性をいかした住宅の供給を実現する事業手法として、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、本市における優良田園住宅の建設に関する基本的事項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) 基本理念

本市の市街化調整区域においては、幹線道路沿道での店舗等の立地や個別開発により開発が進んだ地域がある反面、田園集落では、人口の停滞・減少、高齢化、小学校の児童数の大幅な減少などにより、地域コミュニティの衰退に至っていることが課題として挙げられる。

また、モータリゼーションの進展、ライフスタイルの多様化、物質的な豊かさから精神的な豊かさを求める価値観の変化、自然と人との調和といった環境に関する関心の高まりなどを背景として、市民から自然環境と共生する潤いと安らぎのある田園住宅の供給が求められている。

このような状況を受けて、豊かな自然環境の中でのゆとりのある生活の確保並びに田園集落における定住促進による人口の回復、コミュニティの維持及び地域振興を図るため、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。

(2) 優良田園住宅の住宅像及び需要者像

本市では、公共・公益施設が整備され、一定の生活環境が見込まれる地域において、定住を基本とする機能や規模を備え、かつ、地域住民と一体となったコミュニティの形成が図られることを優良田園住宅の住宅像とする。

また、その需要者像については、次のとおり想定するものとする。

[想定する需要者像]

ア 農村地域から市街地の職場に通勤し、居住地については田園環境を享受しようとする者

- イ 既存集落の住民と連携しながら、田園地域において農業への就業や地域資源を活用した生産活動を行おうとする者
- ウ 都市部からUターン、Jターン又はIターンし、自然豊かな田園地域でゆとりや生きがいを求めて生活を送ろうとする者

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は、次の要件のいずれにも該当するものとする。

- (1) 既存の集落内の区域及び既存の集落に隣接又は近接する区域
- (2) 公共施設及び公益施設の整備状況から、良好な居住環境の形成が見込まれる区域
- (3) 天童市土地利用マスタープランに規定する自然保全ゾーン並びに山形県土地利用基本計画に規定する森林地域、自然公園地域及び自然保全地域を除く区域
- (4) 天童農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画との調整が可能な区域
- (5) 溢水、湛水、土砂崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を除く区域
- (6) 優良田園住宅の建設の区域（以下「建設区域」という。）と接続する道路が環境の保全、災害の防止及び通行の安全上支障がないような規模及び構造で整備されており、かつ、当該道路は袋路状でないこと。
- (7) 水道施設が建設区域において想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で整備されている区域
- (8) 下水道の構造及び排水能力、合併浄化槽の放流水の処理、その他農業の利水等の状況を勘案し、建設区域内の下水を有効かつ適正に排出できる区域
- (9) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく市街化区域（以下「市街化区域」という。）及び市街化区域の計画的な整備に支障を来たす区域を除く区域

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) 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
 - 一戸建て自己専用住宅（附属する物置、車庫等を含む。）とする。
 - イ 建築物の階数及び高さの制限
 - (ア) 階数 地階を含め3階以下とする。
 - (イ) 高さ 道路境界線部分の最高の高さから12メートル以下とする。
 - 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
 - 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。

オ 敷地面積の規模

1戸当たり300m²以上とする。

カ 敷地に係る間口の長さ

敷地に係る間口の長さは、5メートル以上とする。ただし、敷地が角地の場合は、奥行き又は間口の長さは5メートル以上とする。

キ 建築物の壁面の位置の制限

建築物の壁面（出窓を含む。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1.5メートル以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。

(ア) 隣地境界線に面する出窓は、隣地境界線までの距離を1.0メートル以上とする。

(イ) 道路の隅切りに面する部分は、道路境界線までの距離を1.0メートル以上とする。

(ウ) 奥行き、間口等が11m未満の建築物の敷地は、隣地境界線までの距離を1.0メートル以上とする。

(2) 田園的景観の確保のために必要な事項

ア 盛土の制限

過度な盛土による景観の悪化を防止するため、建築物の地盤面の高さは、道路境界線部分の道路の最低の高さから50センチメートル以下又は道路境界線部分の道路の最高の高さから10センチメートル以下とする。

イ 建築物の屋根及び外壁の色彩

(ア) 建築物の屋根の色彩は、濃茶、紺、深緑又は黒（銅板、黒灰瓦を含む。）を基調とする。

(イ) 建築物の壁面等の色彩は、薄茶、クリーム、ベージュ又はグレー（漆喰、レンガを含む。）を基調とする。

ウ 土留、擁壁、フェンス等の制限

土留、擁壁、フェンス等の基礎の高さは、道路境界線部分の道路の最低の高さから60センチメートル又は道路境界線部分の道路の最高の高さから20センチメートル以下とする。

エ 垣又は柵の構造の制限

垣又は柵の構造は、次に掲げるものとする。ただし、コンクリートブロック塀は除く。

(ア) 生垣で、1.5メートル程度以下のもの

(イ) 50パーセント以上透視可能なフェンス、鉄柵、板塀等で、高さが基礎天端から1.0メートル以下又は道路境界部分の道路の高さから1.6メートルのもの

(3) 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

建築物の敷地は、敷地内空地の10パーセント以上の緑地を配置する。

イ のり面等の緑化

土地の形質変更により生じたのり面は、できる限り緑化に努める。

ウ 公園・緑地の設置

公園・緑地は、一団の面積を確保するとともに、既存集落に面した位置に配置する。

(4) 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 バリアフリー化

高齢者等に配慮し、住宅のバリアフリー化に努める。

ウ 環境に対する負荷を低減する住宅

耐久性や耐震性の高い工法の採用、自然エネルギーの利用など、環境に対する負荷を低減する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

(1) 自然環境の保全

ア 開発行為による土地の形質変更は極力避けることとし、高さが5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を行わない。

イ 生ゴミの減量化と再利用に努める。

(2) 雨水処理

ア 建設計画については、山形県河川流域開発に伴う雨水排水対策指導要綱の規定に支障のないものとする。

イ 建築物等の敷地の雨水処理は、トレンチ、浸透枡、透水性舗装等を設置し、敷地内で地下浸透すること。

ウ 公園を設置する場合は、一時貯留施設等の雨水流出抑制施設を設置すること。

(3) 農林業への配慮

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公共下水道の利用又は合併浄化槽の設置を行うこと。

イ 農林業の土地利用や水利に関する事前調査を実施すること。

5 その他必要な事項

優良田園住宅の建設に当たっては、その円滑な事業促進のために、次の条件を満たすものとする。

(1) 都市計画法に基づく開発許可、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地の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。

- (2) 3,000㎡以上の土地の区域に住宅を分譲する場合は、地区計画の都市計画決定を要する。
- (3) 20戸以上の住宅を分譲する場合は、ごみ収集所の設置を行うこと。
- (4) 住宅の建設を伴わない造成のみの建設計画は、優良田園住宅の対象外とする。
- (5) 優良田園住宅建設計画の認定後おおむね1年以内（住宅の分譲を行う場合はおおむね3年以内）に建築物の完成が見込めること。
- (6) 住宅の分譲を行う場合は、建設計画について、開発区域が属することとなる既存の地域コミュニティ（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。

附 則

この基本方針は、平成15年7月1日から施行する。