

飯野町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成13年5月

飯 野 町

飯野町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

飯野町は豊かな自然、田園的景観に恵まれ、居住環境として魅力的な条件を備えている。加えて、県都福島市に隣接するため利便性にも優れている。

このような町の特性及び有利性を最大限に生かし、町民が真の豊かさを実感できる飯野町の実現に向けて、住宅マスタープランを策定している。

本基本方針は、住宅マスタープランを踏まえ、自然環境及び農業と調和のとれた住宅地の供給と、既存集落地域の生活・文化的環境の向上を図るために、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」(平成10年7月15日施行)に基づく、飯野町の優良田園住宅の建設にかか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

本町は農業を基幹産業とし、全町が農業振興地域で、都市計画区域の指定は受けていない。水田はほとんどが農振農用地区域となっており、丘陵地の畑地・樹園地は農振その他区域に大別される。畑地は、かつてこの地域で絹織物が栄えたため、現在でも桑畑が多くを占めているが、繊維産業全体の動向もあり遊休地が増加してきている。

本町は阿武隈山系に属し、標高200m程度の起伏の緩やかな丘陵地の緑地と、谷戸の農地が連なる里山的景観を呈している。また、県都福島市に隣接しており、阿武隈山系に属する他の地域に比較して、ベッドタウンとしての都市化の要素は比較的高いが、集落地域の生活道路や下水道等の施設整備が遅れている部分もあり、地域の振興や集落地域の活性化に資する、生活基盤の整備が求められる。

また、高齢化の進展する一方、就業の場や優良住宅の供給不足から、若年者の定住化が進まず、結果として少子化傾向と相まって、児童数の減少を始めとした、過疎化現象が進展している。このため、町全体の活性化と集落地域の振興が大きな課題となっている。

一方、本町における潜在的住宅需要は高く、これまで民間におけるミニ開発による住宅地の供給が行われてきたが、完売の状況下にある。このニーズに応える都市的土地利用の適正な誘導と、里山景観を残す貴重な自然環境との一体的整備により、田園居住のモデルとして、優位性を有している。

このため、魅力的居住空間の創出、定住・交流の促進、地元産業の振興・育成、自然環境の保全及び、個性的な地域社会の構築のため、優良田園住宅の建設を推進し、町全体の活性化を図るものとする。

(2) 基本的考え方

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

【良好な居住環境創出に係る基本的考え方】

| | |
|--------------------------------|---|
| <p>・ 予想される需要者像 (入居者像)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 通勤・通学・買物などの利便性を享受しながら、田園環境を楽しむ入居者 (田園通勤型) ● 地元住民と連動しながら田園環境のなかで生きがいを求める入居者 (UJI ターン型、定年帰農型) ● 自然と共生しながら自己実現と生きがいを求める入居者 (自然回帰型、地球環境型) |
| <p>・ 魅力ある田園居住空間の創造</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 安全で潤いのある街並み形成 (通過交通の排除、敷地内緑化の推進、敷地細分化の防止、建物壁面線の後退など) ● 田園環境に調和した住宅建設の促進 (菜園付き住宅地の供給・木造・瓦屋根など地域特性に合った意匠・素材の活用、景観を考慮した構造物、地域内資源循環システムの構築など) |
| <p>・ 良好なコミュニティの形成</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 新規住民の良好なコミュニティの形成 (新規居住者のまちづくり参画、自主的なまちの管理運営、高齢者交流・ケア施設の設置など) ● 既存集落住民との交流・連携を通じ、農村文化、農村生活システム等との融合 (隣接町内会、農家組合への参画、農村集落居住者・関連団体との話し合いの場づくり、農作業、地場農産物の加工・直売などの共同活動) |
| <p>・ 自然との共生、農業との調和、地域資源の活用</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 自然環境保全、居住空間との共生 (小川・山林・樹林・野生動植物の保全、親水公園化、森林浴空間化、敷地舗装率の限定など) ● 緑花木化の推進 (地域の植生にあった植栽など) ● 周辺農地への悪影響の防止 (生活排水の処理と維持管理など) ● 地域資源の循環・有効活用 (家庭生ゴミ・落葉の堆肥化、太陽光発電、雨水の利用・地域材・廃材の利活用など) |
| <p>・ 高齢社会への対応</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者にとって安全なまちづくり (歩行者動線の確保、道路段差の解消、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、手摺の設置、浴室・便所の工夫など) |
| <p>・ 上位計画等との調和</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 優良田園住宅建設計画の作成に当たっては、振興計画、住宅マスタープラン、農業振興地域整備計画等との整合 |

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を促進する区域は、里山や斜面緑地、河川等の自然的条件、谷戸に展開する谷津田や、桑畑及び耕作放棄地等の農業的土地利用状況、住宅地への転換が容易な土地所有状況、コミュニティ形成等の集落との関係、利便性を左右する道路網や教育施設等の社会的条件を十分に考慮して、次のような立地条件を持つ区域とする。

- 優良田園住宅はできるだけ集落地域内、及び隣接または近接し、且つ生産性の低い谷戸及び小規模な農地等に優先的に配置する
- 役場、小学校等の核的公共施設が立地しており、既存の社会資本を活用した効率的な整備が可能である地域
- 日常生活上の様々なサービスの提供の拠点となっており、地域住民の利便性の向上や地域の経済・社会の活性化に資する効果の高い地域に優良田園住宅を供給し、その機能をさらに集積・拡充する
- 離れた集落と集落の間の低・未利用地、耕作放棄地、及び農業生産意識が低下している地域
- 福島市へのアクセス道路を有効に活用する
- 核的施設が立地し、既存ストックを活用した効率的な整備が可能な地域において、その機能のさらなる集積・拡充、または不足する医療・文化機能等の整備が、一体的に図れる地域
- 阿武隈川、女神川をはじめとする水資源、台地に広がる緑地等の自然環境を有効に活用し、観光・レクリエーション機能を備えた、一体的な居住環境の形成を図ることが可能な地域

本町は上記の立地条件を勘案し、当面、国土利用計画飯野町計画に、住宅団地造成計画区域として設定してある、飯野小学校に近く、町道中央線に隣接した、明治字東三合内地区を中心とした区域。及び、福島地方拠点都市地域基本計画に「川俣・飯野ニュータウン」として宅地造成計画区域として位置付けされている、主要地方道川俣安達線沿線の久保字芝垣地区を中心とした区域に、優良田園住宅建設を促進する区域とする。

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

飯野町は全町が農業振興地域・都市計画区域外であることから、優良田園住宅は、小・中学校、役場等の公益的施設や、国道をはじめとする幹線道路、上・下水道等の、社会的インフラの大規模な新設・増強を伴わない範囲内に、とどめることが必要である。

また、極端に大規模な住宅地の創出によって、既存のコミュニティの秩序を阻害

または著しく混乱させることなく、集落地域の活力の維持・振興に資するような、適正な規模の優良田園住宅の建設を行う必要がある。

- 地場産材等の地域資源を活用し、歴史的民家のデザインを踏襲するなど地域性あふれるものであること
- 既存の住民や新規住民の多様化する生活スタイルに対応した住宅地を供給し、個性的な地域文化、生活文化の再編・構築に資するものであること
- 小学校の維持・存続に資するものであること
- 既存の公共施設（道路、公園、上水の水源等）、公益的施設（役場、学校等）の現在の整備状況、今後の整備計画とバランスのとれたものであること
- 大きな混乱を引き起こしたりすることなく、既存の地域社会が基本的に保持される範囲内の新規人口に見合うものであること
- 開発行為においては、都市計画法による開発許可の基準を満たすものであること

(1) 基本的要件

優良田園住宅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。

【優良田園住宅建設の基本的要件（各タイプ共通）】

| 項目 | 要件 |
|-------------------|-----------------------------|
| 1. 敷地面積の最低限度 | 300m ² （約 100 坪） |
| 2. 建ぺい率の最高限度 | 3 / 10（建築物の宅地面積に対する割合） |
| 3. 容積率の最高限度 | 5 / 10（建築延面積の宅地面積に対する割合） |
| 4. 階高 | 3 階以下 |
| 5. 建築物の壁面後退 | 北側 2m 以上、隣地境界から 2m 以上 |
| 6. 建築物の構造、形態 | 主要構造部は木造とする 屋根は勾配屋根とする |
| 7. 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 |
| 8. 垣柵の構造 | 原則として生垣とする |
| 9. 宅地内緑化（宅地内・法面等） | 果樹・花木の植栽（クリ・カキ・ウメ・ユズ等） |
| 10. がけの処理 | 福島県建築基準施行条例による |

(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に、次のような事項に配慮するものとする。

【優良田園住宅建設において配慮すべき事項】

| 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"> ● 安全で潤いのある街並み形成 ● 田園環境と調和した住宅建設の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画（又は建設協定）による街並み形成 ● 通過交通の排除、敷地内緑化 ● 地域の気候・風土・田園環境に合った建築工法・建築材料の採用（木造、瓦屋根、土壁など） ● ゆったりとした敷地・街区・緑あふれる生活道路等の高水準の住宅地形成 |
| 2. 良好なコミュニティの形成 | <ul style="list-style-type: none"> ● 新規住民の良好なコミュニティの形成 ● 既存住民と新規住民のコミュニティ融和 | <ul style="list-style-type: none"> ● 居住予定者の組織化、まちづくりへの参画 ● 新規居住者による管理組合の結成、まちづくりの実践 ● 既存コミュニティを大幅に上回ることはない住宅供給規模 ● 町内会、農家組合への参画 ● 公共用地の共同利用（公園・広場、集会施設、共同菜園の設置） ● 地元住民、関連団体との連携による農作業、地場農産物の加工、直売などの共同活動 |
| 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"> ● 自然環境の保全、居住空間との共生 ● 緑花木化の推進 ● 周辺農地への悪影響防止 ● 地域資源の循環・有効活用 | <ul style="list-style-type: none"> ● 丘陵地の斜面林・女神川等の水資源・野生動植物などの保全、敷地舗装率の限定など ● 地域の植生に合った植栽 ● 生活排水の適正な処理と維持管理 ● 家庭ゴミ・落葉の堆肥化（家庭菜園への還元、ゴミの減量及びリサイクル） ● 太陽光発電の街灯利用、雨水の植栽灌水利用 ● 地域材の活用 |
| 4. 高齢社会への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者にとって安全なまちづくり ● 高齢者が安心して暮らせる住宅の促進 | <ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者動線の確保（歩道、歩行者専用道路、緑道等） ● 道路の段差解消 ● 公園・休憩施設（ベンチ、四阿など）の整備 ● 長寿社会対応住宅、在宅介護対応住宅等の促進（床段差の解消、廊下・階段の手摺設置、浴室・便所の工夫など） |

4) 自然環境の保全との調和などについて配慮すべき事項

(1) 良好な自然・営農環境の保全及び創出

優良田園住宅の建設にあたっては、既存の良好な自然環境、集落景観を維持・保全に努め、これらの周辺環境に及ぼす悪影響を最低限にとどめるための十分な配慮によって、新住民と既存住民の双方に魅力的な居住環境を創出する。

また、農地の保全・整備等による良好な営農環境の創出、農業経営の安定化、農村環境の保全等、基幹産業である農業の健全な発展に資するものであること。

- 阿武隈川や女神川等の流域河川、里山及び農地の保全担保策等を地域社会システムに組み込んだ、環境共生型まちづくりの推進
- 市民農園等を通じ、農業生産者と新規住民のコミュニティの醸成による、生産者意識の高揚
- 耕作放棄地や低・未利用地の活用を図ることによる営農環境の改善、及び農村環境の保全を前提とする
- 福島市との近接性等の交通条件をいかした高付加価値近郊農業の推進

(2) 住民の生活条件の向上及び実現化

優良田園住宅の建設にあたっては、集落地域の振興に資する生活基盤（道路、公園、上・下水道等）や生活利便施設（集会施設等）等の整備水準の改善を図ることが必要である。このことは、既存住民にとっての生活条件の向上にも寄与する。

また、優良田園住宅の建設とともに、広域的な位置づけ・条件を踏まえた新たな都市機能の集積を図り、広域的プロジェクトとして展開していくことが求められる。

加えて、今後の田園地域における生活条件を整備する上で、情報通信ネットワークの重要性に鑑み、高度な情報通信機能の整備を図ることが重要な課題となっている。

- 生活者の良質な生活を支える生活基盤整備の推進
- 県都福島都市圏として適正な土地利用を誘導し、一定水準の生活条件を満たす生活基盤整備の推進
- 情報通信機能整備の推進
- 医療福祉・文化・レクリエーション施設の整備・充実

優良田園住宅建設を個々の事業者により展開することは、生活基盤整備を行う上で支障が生じるため、段階的整備による対応が求められる。このため、緊急に整備が必要な地区や、周辺への最大の波及効果が見込まれる本計画地区を、重点的に整備する地区として位置付け、まず優先的に宅地造成整備を推進していくことが重要である。

- 小規模で段階的な開発により、自然環境や農業環境、集落環境への影響に充分配慮した持続可能なまちづくりの推進に貢献するものであること

【周辺との調整において配慮すべき事項】

| 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"> ● 関係する地権者・団体・行政との協議・調整 ● 区域外に通じる自動車・歩行者動線への配慮 ● 区域内の生活排水集落排水等による適切な処理 ● 区域外への適切な排水ルートを選定 |
| 2. 周辺の農林業への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ● 農林業の土地利用、水利及び関係水路の維持管理等に関する事前調整の実施 ● 関係する地権者・地元団体・行政との協議・調整 ● 区域内の生活排水及び雨水排水の適切な処理 ● 区域外への適切な排水ルートを選定 ● 区域内と周辺との連携による農林業の振興方策(加工施設・直売施設の設置、共同菜園の設置、援農ボランティアの組織づくりなど) ● 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項に規定する農用地区域はやむを得ない場合を除き、区域に含まない ● 良好な営農条件を備えた農地(第1種農地等)はやむを得ない場合を除き、区域に含まない ● 土地改良事業実施中(計画中を含む)地区は、事業計画との整合を図る |
| 3. その他配慮すべき事項 | <ul style="list-style-type: none"> ● 地下水利用による地盤沈下及び騒音等、立地環境に配慮する |

5) その他配慮すべき事項

優良田園住宅の建設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。

【円滑な事業促進のために配慮すべき事項】

| 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"> ● 宅地取得・住宅建設に関する公的助成制度の活用(住宅金融公庫融資など) |
| 2. 住環境の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ● 住環境の整備を推進していくために、下記の公的助成措置を活用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅総合対策事業 ・ 住宅宅地関連公共施設整備事業 ・ 地域活性化居住基盤総合整備事業 |
| 3. 住宅建設 | <ul style="list-style-type: none"> ● 循環型地域木材利用促進事業を活用し、地域材利用を推進する |

飯野町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成13年5月

飯 野 町