

# 優良田園住宅の建設の 促進に関する基本方針 (案)

新 津 市

# 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

新津市は、東西に11.4km、南北に12.1km、周囲53km、面積78.28km<sup>2</sup>で三方を河川に囲まれたほぼ四方形の形状であり、県都新潟市に隣接しながらも丘陵や河川など豊かな自然環境に囲まれた田園都市である。

また、道路は磐越自動車道を中心に国道403号、国道460号の整備が進んでおり、鉄道においてもJR信越本線、JR羽越本線、JR磐越西線が乗り入れ、6駅を有していることから、交通至便な地域でもある。

新津市の将来像「緑の風薫り 笑顔ゆきかう ふれあい文化都市」の実現を目指し、ゆとりある住環境、安全で利便性の高い道路網、都市施設などの整備を計画的かつ総合的に進めている。

このことから、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年4月17日法律第41号)」を活用し、ゆとりある住環境と優良な宅地の建設を促進するため、基本的な方向を定めるものとする。

## 1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

### 基本理念

新津市は、県都新潟市に隣接しており、アクセス性も高いことから宅地の需要が高く、市街地の拡大と共に着実に人口も増加してきている反面、市街化調整区域内においては人口の減少が続いており、地域の活力の低下が懸念されている。

このことから、近年の生活様式や価値観が多様化しているなか、自然環境が豊かな地域でゆとりある生活を営むことのできる農山村地域や都市近郊等において優良な宅地の建設を促進することにより、新津市全体の均衡ある発展を進めることができる。

良好な住環境を自らの意思で形成しようという住民の自主性をもとにした地区計画の導入などにより、住宅地の魅力ある住環境づくりを進めながら、さらなるポテンシャルの向上に伴う住宅の需要を踏まえた場合、緑豊かな丘陵地や優良農地の保全に配慮して無秩序な開発を防止しながら、恵まれた自然環境を活かした魅力ある住宅地づくりが必要となる。

そのため、新津市の豊富な自然環境を活用しながら、定住・交流の促進、魅力的居住空間の創出、自然環境の保全、個性的な社会構築の実現等、市全体の活性化に資することができる優良田園住宅の建設を推進する。

本市における優良田園住宅建設に際し、以下のようなライフスタイルを考慮した需要者像を想定する。

1) 田園通勤型・UJI ターン型

鉄道、道路網等の交通利便性を享受しながら、都心部とは違う自然のなかで、ゆとりのある快適な住環境を求める。

2) 自然遊住型（快適居住ライフ）

自然が豊かな地域で、自然と共生しながらの生活を求める。

3) デュアルハウジング型

緑が豊かであるなど、自然に囲まれた地域で、市街地の喧騒から離れゆとりある時間を求める。

4) 悠々自適、晴耕雨読型

菜園等による自給自足や地域とのコミュニケーションを楽しみながら、マイペース型の生活を求める。

## 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

優良田園住宅の建設を促進する区域は、市街化区域を除く次の立地条件を満たす区域として、平野部の水田地帯や市南部に広がった丘陵地等の自然的条件、市域全体に広がる水田地帯を主とした農業的土地利用状況、現行の土地利用等に関する法規制状況、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等の生活環境における社会的条件等を十分に考慮して定めることとする。

### (1) 土地利用に関する事項

既存の集落内及び集落に隣接する地域とする。

なお、既存集落の形態を大きく変えることがないようにする。

社会資本の整備状況を考慮しながら、豊富な自然環境を活かした居住環境を形成できるような地域とする。

なお、市南部に広がる金津・秋葉丘陵は市民の憩いの森として保全・活用していく。

生活環境等を含めた現況を踏まえつつ、より良い方向へと改善を図ることが出来る地域とする。

そのなかで、市街化区域に隣接した集落は、将来的に市街化区域編入を含めた検討を行った生活環境整備を推進していく。

農振農用地解除等の条件整理についての調整が必要な場合は、次のことを考慮しながら候補地の設定をする。

農用地区域以外に代替すべき土地がないこと。

除外により、農用地区域内の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼす恐れがないこと。

除外により、農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼす恐れがないこと。

また、土地改良施設管理者の同意が得られること。

国の直轄又は補助による土地基盤整備事業完了後 8 年経過している地区であること。

#### ( 2 ) コミュニティ形成に関する事項

今後の高齢化・少子化社会のなかで、まちづくりにおける地域の担う役割は、ますます大きくなっていくと予想され、ふれあいの心を持った地域社会の形成を図る必要があることから、既存集落の地域住民と連携し、住民自治の基本としての地域コミュニティの形成を図りながら、田園環境の中で生きがいを求める生活ができる地域とする。

#### ( 3 ) 生活環境施設に関する事項

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

#### ( 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．敷地面積の最低要件	3 0 0 m <sup>2</sup>
2．建ぺい率の最高限度	3 / 1 0（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）
3．容積率の最高限度	5 / 1 0（建築物の延面積の敷地面積に対する割合）
4．階数の最高限度	3 階以下
5．建築物の壁面後退	敷地境界線から 1.5 m 以上
6．建築物の形態	屋根は勾配屋根とする
7．建築物の用途	一戸建て専用住宅（附属する物置・車庫等を含む）とする
8．垣根の構造	かき又は柵を設置する場合は生垣とする

(2) 地域特性への配慮事項

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	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	地区計画による街並み形成と建築のルールづくり 通過交通の排除、敷地内の緑化、建築物の壁面後退 菜園付き住宅地の供給 敷地内の緑化（地域の植生にあった植栽）
2 .良好なコミュニティの形成	新規住民の良好なコミュニティの形成 既存集落住民との交流、連携を通じ、農村文化、農村システム等との融合	共同菜園の設置 新規居住者によるまちづくり参画  町内会への参画 農家からの借地による未利用農地の菜園利用と周辺農家との交流
3 .自然との共生、農業との調和、地域資源への配慮	自然環境の保全  周辺農地への悪影響の防止	地域に残された小川、樹林、山林、野生動物などの保全、敷地舗装率の抑制など 家庭生ゴミ、落ち葉の堆肥化（家庭菜園への還元、ゴミの減量） 太陽光発電の利用、雨水の植栽灌水利用 生活排水の適正な処理 農道への一般車輛進入制限
4 .高齢社会への対応	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	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、休息施設（ベンチ、四阿など）の整備 長寿社会対応住宅、または在宅介護対応住宅の促進（床段差の解消、廊下・階段の手摺設置、浴室・便所の工夫など

#### 4 自然環境の保全と調和、農林業の健全な発展と調和、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 ) 関係機関、関係者との協議・調整に関する事項

優良田園住宅の建設に当たっては、既存の良好な自然環境及び集落景観の維持・保全に努め、これらが周辺環境に及ぼす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ため、計画及び事業化に当たっては、事前に関係機関及び地元住民との十分な調整を図ることとする。

##### ( 2 ) 農業生産環境の保全に関する事項

優良田園住宅の建設に当たっては、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、農業に十分配慮したものであること。