

平成 21 年 4 月 1 日

1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

(1) 基本理念

本市においては、市民一人ひとりの価値観を尊重し、愛着がもてるようにまちを育て、様々な地域に向けてまちづくりを発信し、交流を通して開かれたまちづくりを築くことを目指しているところである。

近年、少子・高齢化が急速に進展し、若年層の都市部への人口流出が進行する中、地域社会のコミュニティの維持に深刻な影響が生じている。

また、長寿社会への移行、ライフスタイルの多様化を背景として、安全で快適な住生活の希求とともに、真の豊かさと 21 世紀のゆとりある居住環境をもった住宅への関心が高まってきている。

このような状況を踏まえ、都市と農村地域の交流等の促進に資する魅力ある居住形態を実現し、定住の促進を図ることでコミュニティを維持し、地域を活性化させるため優良田園住宅の建設の促進を図ることとする。

この基本方針は、本市の豊かな自然環境及び農林漁業と調和のとれた、ゆとりとうるおいのある住宅地の供給を実現する手法として、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かかる基本的事項を定めるものである。

(2) 優良田園住宅の需要者像

本市における優良田園住宅需要者像は、主に次のような場合を想定する。

- ① 退職後等の生活を自然が豊かな田園環境の中で、家庭菜園やガーデニングなど自然に触れあいながら安心して暮らそうとする場合。
- ② 自然環境が豊かな市街地近郊から市街地等の職場に勤務し、または情報通信機器等を利用し在宅勤務を求めようとする場合。
- ③ 家族の健康等のため、ゆとりのある暮らしや豊かな生活を田園環境に求めるようとする場合。

(3) 優良田園住宅と諸計画との整合

- ① 優良田園住宅の建設に当たっては、近江八幡市総合発展計画、国土利用計画、都市計画マスタープラン及び農業振興地域整備計画等との調和、整合性を図るものとする。
- ② 優良田園住宅の建設計画は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に基づく地区計画を都市計画に定めることから、近江八幡市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（平成18年近江八幡市告示第129号）に適合するものとする。
- ③ 優良田園住宅の建設にあつては、都市計画法第29条に基づく開発許可が必要なことから、その建設計画は都市計画法第33条及び第34条第10号の開発許可基準に適合するものとする。また、本市の都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（平成18年4月制定）にも適合するものとする。

2 優良田園住宅の建設が認められる土地の区域に関する事項

優良田園住宅の建設が原則として適当と認められる土地の区域は、次の条件を満たすものとする。

- ① 市街化を促進することがなく、自然環境の保全、ゆとりある良好な生活環境の維持、形成が図られ、周辺の環境と調和する区域
- ② 市街化調整区域の既存集落（おおむね50以上の建築物が連たんしている土地の区域）に隣接または近接する区域
- ③ 農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画に支障をきたさない区域
- ④ 公共施設の整備状況等から、良好な住環境の形成が見込まれる区域
- ⑤ 優良田園住宅の建設予定地域は、6.5メートル以上の既存道路と交通安全上問題なく、2箇所以上接続できること。

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

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、街区計画等については、次の要件を満たすものとする。

(1) 街区計画及び施設等に関する事項

- ① 優良田園住宅の建設区域は、一団の住宅地を形成し（戸数は10戸以上）、面積は2ヘクタール以上20ヘクタール未満とする。
- ② 既存集落との交流、連携、調和のもと、良好な地域社会の形成が可能な街区計画とすること。

- ③ 健全な近隣関係の維持・発展の面からゆとりある住宅地とするため、敷地の内外について十分な開放性を確保すること。
- ④ 優良田園住宅の建設区域内には、6メートル以上の区画道路を配置すること。また、区域の規模、周辺状況等を勘案し、必要に応じて幹線道路を配置すること。
- ⑤ 公園等の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調整施設を配置すること。

(2) 建築物の用途の制限等に関する事項

- ① 建築物の用途の制限は、戸建専用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表2（イ）第1号に規定する建築物で長屋を除く。）及びこれに附属する建築物とする。
- ② 敷地面積の最低限度は、300平方メートルとする。
- ③ 建ぺい率の最高限度は、30パーセントとする。ただし、建築基準法第53条第3項に基づく角地等の特例は適用しない。
- ④ 容積率の最高限度は、50パーセントとする。ただし、建築基準法第52条第2項並びに同法施行令第2条第1項第4号及び第3項に基づく地下室及び車庫等に対する特例は適用しない。
- ⑤ 建築物の階数の最高限度は、2階とする。
- ⑥ 建築物等の壁面の後退距離は、道路境界線から1.5メートル以上及び敷地境界線から1.5メートル以上とする。
- ⑦ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。
- ⑧ 日影規制、北側斜線は、第1種低層住居専用地域の基準とする。
- ⑨ 建築物等の形態または意匠は、近江八幡市風景づくり条例（平成17年近江八幡市条例第1号）の理念を尊重し、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めること。また、近江八幡市風景計画区域内においては、近江八幡市風景計画の方針及び制限に関する事項を遵守し、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めること。
- ⑩ 垣またはさくの構造は、緑地の状況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定めること。

4 自然環境の保全と調和、農林漁業の健全な発展との調和に際し配慮すべき事項

(1) 自然環境の保全との調和

- ① 貴重な動植物の生息環境の保全及び良好な自然環境等の保全に配慮すること。
- ② 緑豊かな居住環境を創出するため、植樹・植栽によるガーデニング、家庭菜園等敷地内における緑化の推進に努めること。

- ③ 住宅建設に当たって、建築資材等は地場産材を利用するように努めること。

(2) 農林漁業の健全な発展との調和

- ① 農林漁業の土地利用との調整及び営農環境の保全、整合性を図ること。
- ② 雨水排水は、既設の排水施設に接続する等適切に処理すること。やむを得ず農業排水路に放流する場合は、土地改良区等との調整を図ること。
- ③ 生活排水の処理について、下水道未供用地域においては集中合併浄化槽を設置し、環境の保全に配慮し処理すること。やむを得ず農業排水路に放流する場合は、土地改良区等との調整を図ること。
- ④ 土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業、またはこれに準ずる事業で、当該事業が完了した年度の翌年度から起算して 8 年を経過していない地区内の農用地は、原則として優良田園住宅の建設区域に含めないものとする。

5 その他必要な事項

- ① 優良田園住宅の建築物は、都市計画法に基づく開発許可及び農地法に基づく農地転用許可後、3 年以内に建築物を完成させること。
- ② 優良田園住宅の居住者等は、住民自治組織に加入し、地域住民との交流・連携のもとに地域社会の創出、活性化に努めること。
- ③ 優良田園住宅の居住者等は、緑豊かな住環境の創出及び家庭菜園等の維持・創出のために風景づくり協定、建築協定、緑地協定等の締結に参画し、地域社会の創出に努めること。
- ④ 優良田園住宅の建設に当たっては、建設計画区域に関係する住民自治組織等に十分説明し、理解を得るものとする。

付則

この基本方針は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。