

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

兵庫県氷上郡青垣町

1. 優良田園住宅の建設促進に関する基本的な方向

青垣町においては、地方と都市との交流、交流による地域の活性化、地方部での定住促進を目標に「ふるさと交流居住計画」を策定し、これまで中佐治・生涯学習のむら整備をはじめ、ふるさとの再生を図りつつある。

一方、兵庫県においては、多自然居住パイロット事業として、地元住民と移住希望者の参画の中で、交流や居住プロジェクトを推進することを支援しようとしている。

このパイロット事業では、神楽地区における住宅整備や共同施設などの整備を通じて、地域住民や移住希望者の参加により、ゆとりある多自然居住の実現、良好なコミュニティの形成、地域活性化を段階的に推進しようとするものである。

青垣町における優良田園住宅の建設は、このような多自然地域での居住を促進するため、地域の自然環境や農村環境にとけ込む豊かな居住環境を創造し、新たな田園居住を促進することを目指すものである。

青垣町における優良田園住宅の建設に係る基本的要件を以下の通り設定する。

(1) 土地利用に係る要件

優良田園住宅の建設にあたっては、田園らしい空間的ゆとりを確保するため、次の要件を満たすものとする。

項目	要件
1. 敷地面積の最低限度	330㎡(約100坪)
2. 敷地面積の標準	425～460㎡(約128坪～139坪)
3. 建ぺい率の最高限度	3/10
4. 容積率の最高限度	5/10
5. 建物の壁面後退距離	北側3.0m以上、隣地境界3.0m以上、道路境界5.0m以上とする
6. 建替え・改築時の条件	この要件に基づくこととする。

(2) 住宅の建て方に係る要件

優良田園住宅の建設にあたっては、田園的風景との調和、周辺との調和を図り、良好な住宅地の形成に配慮することが必要である。

項目	要件
1. 住宅の構造	木造住宅とする。

2．階数及び高さの最高限度	2階以下（地階を含む）とし、建築物の高さは7m以下とする
3．屋根の意匠	自然との調和に考慮した色を使用する（黒または無彩色を基調とする）
4．住宅及び車庫・物置に使用する外壁材	地域の風景との調和に考慮した色を使用する（土壁・白または黒の漆喰、焼杉板を基調とする）
5．建物の用途	一戸建専用住宅とする（物置・車庫を含む）
6．緑地帯の設置	外周には緑地帯を設ける（兵庫県緑条例に準拠する）
7．塀の形態	ブロック塀、ネットフェンスは原則禁止とし、塀を設ける場合は生垣とする
8．その他	生活排水処理は個別合併処理浄化槽とする

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

青垣町において優良田園住宅の建設を促進する地区は、「神楽地区」で下図に示す地域とする。



農業振興地域農用地区域との関係について

当該区域については、平成12年度において、農業振興地域農用地区域から除外となっている。

国の施行又は国の補助に係る事業実施状況、完了年度

当該区域を整備するに当たっては、国土交通省並びに林野庁所管の「フォレストタウン」の承認を得るとともに、公営住宅関連事業推進事業（公共住宅等供給効率化計画に基づく事業）により、交流空間の整備と団地内通路の整備を行う。事業年度は平成15年度及び平成16年度とする。

当該区域を選定した理由

青垣町ふるさと交流居住計画において、農業集落を活性化する楽農住宅地を創出するため、優良田園住宅建設の促進等を神楽地区において図ることとしていた経緯がある。

神楽地区内において優良田園住宅の建設に際し以下の立地条件を設定した。

- (1) 既存の集落（30戸程度）に隣接又は近接する区域であること。
- (2) 道路整備等の状況から良好な住環境が形成される区域であること。
- (3) 農業振興地域農用地区域でない区域であること。
- (4) 小学校、保育所に近接（1km以内）している区域であること。
- (5) 多自然居住を実現する上で地域とのコミュニティが図れる区域であること。

これらの条件を現状で満たす区域としては当該区域に限られることから選定した。

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

コミュニティ形成のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、移住希望者及び地元住民相互の交流を深め、新しいコミュニティを醸成していくことがきわめて重要であり、対話を通じた信頼関係作りや、生活のルール作り、協働の仕組みづくりなどに計画段階から取り組んでいくことが必要である。

（取り組むべき事項）

1. 新旧住民による計画づくり	本地域にふさわしい景観づくりや、住宅地のあり方について移住希望者と、地元住民が共同で計画づくりを進める。
2. 自治活動のルールづくり	自治組織の役割分担、生活のルールについて移住希望者、地元住民の相互で話し合い理解を深め良好なコミュニティ形成を進める。
3. 環境保全のための共同作業	地域の自然や景観の保全、地域の美化活

	動、さらにゼロエミッションの理念に基づく取り組みなど地域の環境を維持管理するための共同作業を推進する。
4. 地域農業者との交流活動	菜園づくり、農作業の指導や、地場農産物を利用した料理や加工品の製作開発などを通じて新規居住者との交流を深める。

まちづくりとの連携のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、町全体のまちづくりとの連携を十分考慮し、以下に示すような諸計画との整合を図りながら、中長期的な展望に立って建設計画を推進することが必要である。

(連携・整合を図るべき主な計画等)

1. 第4期青垣町振興計画	豊かな自然やゆったりとした生活リズム、そして心地よいコミュニティの中で、安全で安心して暮らせる21世紀の住宅づくりを推進する。
2. ふるさと交流居住計画	地域資源を活かした交流を通じて、地域の活性化と、UJターンを推進する。
3. 多自然居住計画	田舎暮らしを希望する都市住民のニーズを反映させた住環境整備を推進する。
4. 中山間地域総合整備実施計画	多自然地域にふさわしい、交流施設や滞在施設の整備を推進する。
5. 福祉・教育関連の諸計画	少子高齢化をむかえ、医療・福祉・育児・教育サービスとの連携を図る。
6. 兵庫県土地利用基本計画	豊かな自然を活かし、都市と農村の交流を深めるため有効活用を図る。

建設促進の考え方

優良田園住宅の建設促進区域は、多自然居住パイロット事業において検討してきた町有地9,978.36㎡のうち、公営住宅建設部分と交流施設建設部分を除く約4,900㎡とする。

なお、優良田園住宅の建設促進区域における居住者は、原則として定住者層を想定する。

建設計画の認定・建設工事の考え方

建設しようとする者が建設計画の策定や認定申請をする際には、建設計画の認定が円滑に行われるよう配慮することが必要である。また、認定後は公的助成制度を活用するなど、優良田園住宅の建設着手がすみやかに行われるよう配慮することが必要である。

(配慮すべき事項)

1 . 円滑な建設計画の認定	建設計画の策定及び認定申請の際には町との調整を行い認定が円滑に行われるよう配慮する。
2 . 円滑な建設工事の推進	合併処理浄化槽の設置に当たっては、設置費の一部を町が負担する。
3 . 円滑な建設工事の着手	優良田園住宅の認定後、3年以内に住宅建設に着手する。

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関し配慮すべき事項

(1) 地域特性の発揮及び周辺環境との調和に係る要件

優良田園住宅の建設にあたっては、個々の住宅だけでなく、住宅地全体として良好な住環境の形成、維持に努める必要がある。また、周辺の自然環境や農用地の保全にも配慮することが必要である。

項目	配慮事項	例示
1 . 魅力ある田園居住空間の形成と維持	魅力ある街並み空間の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 街路の美化 ・ 開放性の確保 ・ 周辺との調和
	みどり豊かな住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生垣、菜園、庭園などの充実 ・ 果樹植栽の推進
	田園的景観の保持	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の配置、形態、意匠への配慮 ・ 外まわりの配置、形態への配慮 ・ 広告物の設置または掲示の禁止 ・ 無線など屋外アンテナ設置の禁止
	交流空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同作業スペースの確保 ・ 交流施設、広場などの確保

2．地域環境および自然環境の保全	土地の有効利用	・家庭菜園としての活用
	ごみの減量、還元	・生ごみ、落ち葉の堆肥化 (コンポストの活用推進など) ・ごみの減量化
	自然環境の保全	・生態系に配慮した敷地内の緑化 ・周辺環境に配慮した樹種の選定 ・雨水、汚水排水の適切な処理
	地域エネルギーの活用	・間伐材のペレットを熱源とした設備 (ペレットストーブなど)導入の促進
3．農業の健全な発展とその調和	周辺農用地への配慮	・農業用水路の確保 ・水質の保全
	農業担い手としての役割	・地域農業者との交流により、新たな農業担い手として農業振興を図る。
4．その他	地域資源の有効活用	・地場産材の活用

(2) 住宅・宅地の供給手法

- ・ 宅地はユーザーの負担を軽減するため、50年間の定期借地権方式を採用し、供給する。
- ・ 前述している土地利用や住宅の建て方に関する要件を満たし、周辺環境との調和を図るため、宅地の供給にあたっては、協定を結ぶなど、ユーザー側において一定のルールを定めることとする。