

# 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成 12 年 3 月

鳥取県智頭町

## < 目 次 >

1 . 基本方針の位置づけ	1
2 . 優良田園住宅建設の基本的方向	2
( 1 ) 基本理念	2
( 2 ) 優良田園住宅整備の基本的なねらい	3
( 3 ) 優良田園住宅の居住者像	4
( 4 ) コミュニティ形成について	5
( 5 ) 他計画との調和	5
3 . 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	5
4 . 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	5
( 1 ) 土地利用に係る要件	5
( 2 ) 住宅の建て方に係る要件	5
( 3 ) 地域特性の発揮及び周辺環境との調和に係わる要件	6

# 智頭町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

## 1 基本方針の位置づけ

現在、我が国は都市化社会から成熟した都市型社会へと移行しているが、反面、自然とのふれあいを通じた田植え稲刈りなどの農業体験、森林の大切さを学ぶための枝打ち、下刈りなどの林業体験等都市と農山村との交流事業が活発になってきており、農山村を単に生産を支える生活の場としてとらえるのではなく、自然と人間が織りなしてきた伝統文化や農山村に関わる地域資源にも視点をおきつつある。

これには、近年における社会・経済情勢の急激な変化による、国民の価値観やライフスタイルの多様化が大きく影響していると思われるが、このことは住宅においても例外ではなく、真の国民の豊かさと21世紀のゆとりある住空間の実現のための実効性のある住宅政策が期待されている。

このような中、住宅の多様な選択可能性を最大限追求し、自然に恵まれたゆとりと潤いのある田園住宅の建設を促進し、国民の住宅に対する夢を限りなく実現することを目的として「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」が平成10年7月15日に施行された。

智頭町では、平成8年度に「共生社会で高める杉の輝き」を目標に生産・生活・交流の3つを施策の柱とした「第4次智頭町総合計画」を策定し、「日本1/0村おこし運動」をはじめ交流・定住に向けた各種事業に取り組んでいるところである。

この基本方針は、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づき、豊かな自然環境及び地域の資源を生かした個性豊かな地域づくりをはかるため、智頭町における優良田園住宅の建設に係る基本的事項を定めるものである。

換言すれば、優良田園住宅の整備は、単に狭い意味での住宅整備にとどまらず、智頭町に置いては「智頭杉」をバックボーンとして生きる町“杉源境”づくりの戦略事業として位置づけられるものである。

### 優良田園住宅の位置づけ

町の活性化(地域づくり)の一環としての優良田園住宅の建設

## 2 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的方向

### (1) 基本理念

智頭町は、鳥取県東部の最南端、岡山県との県境に位置しており、県都鳥取市からは約 30km、鉄道で約 30 分、関西圏の中心都市大阪まで智頭急行で約 2 時間の距離にあり、また、現在中国横断自動車道姫路鳥取線のインターチェンジが建設中など、鳥取県東部の交通の要衝である。周囲を氷ノ山・後山・那岐山国定公園に代表される 1,000 m 級の山々に囲まれ、水と緑が豊かな東西 22.8 k m、南北 16.0 k m、総面積 224.61km<sup>2</sup> の林業の町である。

「杉のまち智頭」といわれるように、智頭町では江戸時代中期から植林が始まり、大切に育てられた杉の美林によって林業の町として栄えてきた。ところが近年では、木材需要の低迷及び安価な輸入材に押されて、杉の木材単価はピーク時の 1 / 3 となっており、林業就業者数も激減している。これに歩調を併せるかのように、人口も昭和 30 年を境に減少しており、少子化、若者の流出による高齢化が進行している。

他方、新田地区の大阪いずみ市民生協との交流に見られるように、都市居住者の地方への回帰も顕在化しており、農山村地域での山・川・田畑などの豊かな自然の中の生活を行おうとする傾向は今後さらに高まるものと思われる。

このような立地条件・状況を背景に、智頭町では「定住してもよし、交流にもよし」の多様な個性ある《ちづライフ》に対応した優良田園住宅の実現を図るものである。

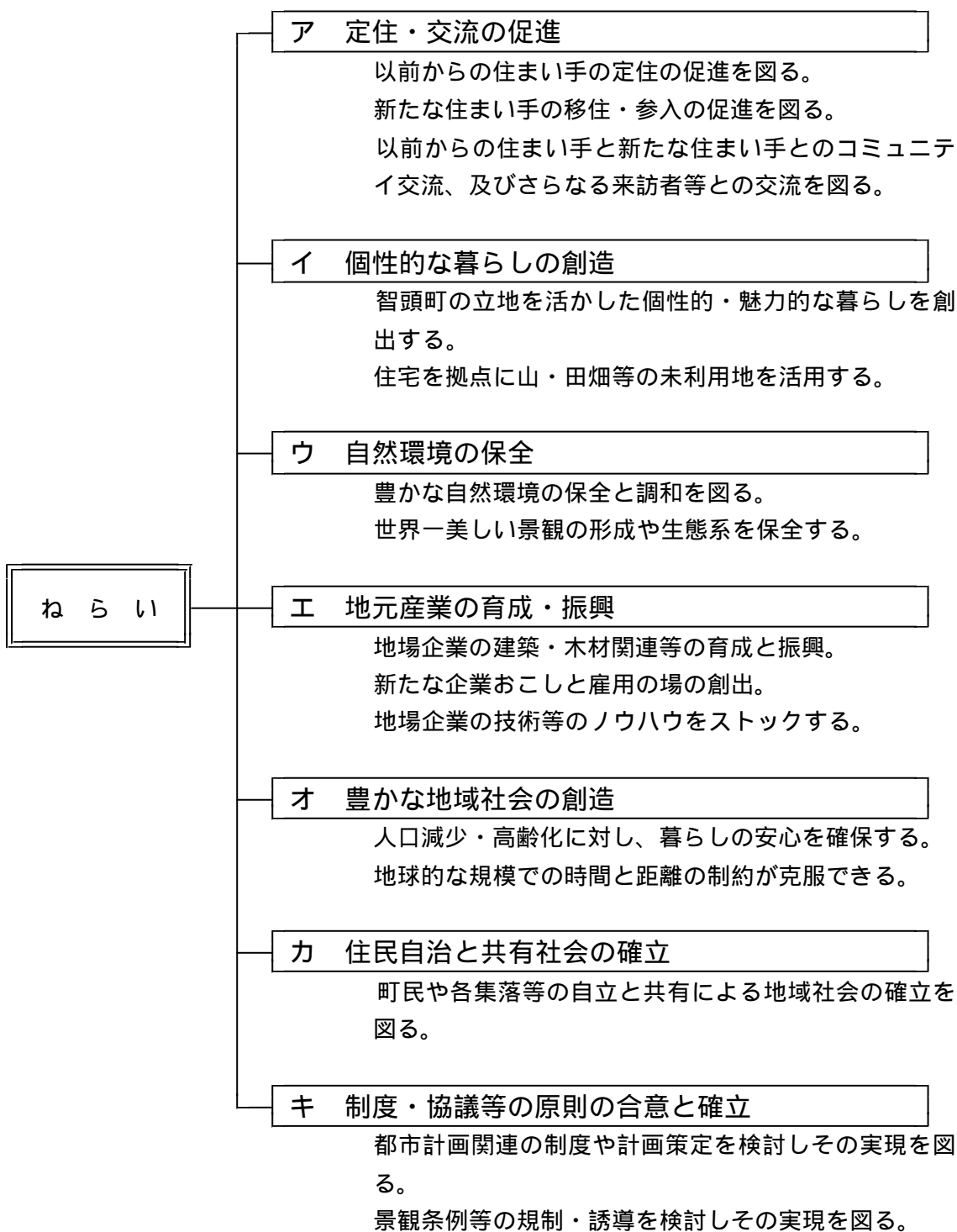
#### 優良田園住宅整備の基本理念

**多様な個性のある《ちづライフ》に対応した優良田園住宅の実現**

～立地条件を背景に、定住してもよし、交流にもよし～

## (2) 優良田園住宅整備の基本的なねらい

基本理念の展開として、「ちづライフ」の生活の拠点となる優良田園住宅を実現する事によって、次のような地域づくり効果をねらう。



(3) 優良田園住宅の居住者像

智頭町における優良田園住宅の需要者としては、田園生活重視型、都市通勤型、豊かな退職ライフ型、週末遊住型、保養交流型、及び多地域居住型（マルチハビテーション型）を想定する（付表参照）。

なお、智頭町における各種のライフスタイルは「自立・交流型」を基本とし、この自立と交流のサイクルが地域で再生産されることによって世界に開かれたまちづくりと発信力が増大することを念頭に置いている。

智頭町の需要者タイプ                                      需要者大      需要者中      ・ 需要者小

需要者タイプ	ライフスタイルのイメージ	需要発生の動機				
		定住 継続	分家	UJI ターン	転地 保養	
定 住	田園生活 重視型	・ 自然豊かな山里で、職を得、自然と同化した住、遊生活を送ろうとする居住者 ・ 農林業や木工、宿泊サービス業等に就業し釣りなどのアウトドアライフや風土性豊かな文化等を好む居住者				-
	田園通勤型	・ 田園地域から都市の職場に通勤し、田園環境を居住点として生活を楽しむ居住者 ・ 田園地域に居住しながら智頭急行「スーパーはくと」で鳥取市近郊、関西圏都市域等に通勤する居住者				-
	豊かな 退職ライフ型	・ 退職後の老後生活を豊かな自然環境の田園地域で過ごそうとする居住者 ・ 定年帰農等を望んで移住する居住者		・		-
半 定 住 ( 交 流 )	週末滞在型	・ 平日は、都市で勤務し、週末は田園地域で過ごす居住者 ・ 週末は、家庭菜園、森林浴を楽しむ居住者	-	・		・
	保養交流型	・ 四季の休暇やシックハウス症候群等の癒しを目的として長期の滞在保養などを楽しむ居住者 ・ 滞在して自然や生活者交流や心身の癒しの体験のプログラム等を楽しむ一時居住者	-	・	-	
	多地域居住型	・ 都市や田園地域の多くに居住点をもって年間の一時期を当町で生活をするマルチハビテーション型の居住者 ・ 芸術家等自由業、情報技術者等	・	・		

(4) コミュニティ形成について

国際混住を視野に入れて新旧住民の良好なコミュニティの形成を図る。

(5) 他計画との調和

優良田園住宅建設計画の策定に当たっては、智頭町総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画、増大する交流需要者との関連や地域の景観保全と形成を含めその機軸となる交流観光基本計画、及び田園空間博物館整備基本計画を軸とする既定計画との調和を図るものとする。

3 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

中山間地域の農山村集落内及び集落に隣接または近接した区域

4 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) 土地利用に係る要件

優良田園住宅の建設に当たっては、田園らしい空間的な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
敷地面積の最低限度	1区画300㎡以上とする
建ぺい率の最高限度	3 / 10
容積率の最高限度	5 / 10
建物の壁面後退距離	事業実施に際し規定する
建替・改築時の条件	この要件に基づくこととし、土地の細分化を禁止する

(2) 住宅の建て方に係る要件

田園住宅の建設に当たっては、“全町まるごと田園空間博物館”＝「智頭町風土博物館」としての整備を念頭に置いて、田園の風景との調和を図り、良好な住宅地の形成に努める。

項 目	要 件
階数の最高限度	3階以下（地階を含む）
建物の構造	木造で地域産材を活用する
屋根の意匠	自然との調和に考慮した材料、形、色を使用する
住宅及び車庫・物置に使用する外壁材	自然との調和に考慮した材料、形、色を使用する
建物の用途	一戸建専用住宅とする（物置・車庫を含む）
塀の形態	視界を遮るようなものは原則禁止とし、塀を設ける場合は生垣などとする
その他	下水道等敷設地域以外は合併浄化槽とする

(3) 地域特性の発揮及び周辺環境との調和に係わる要件

優良田園住宅の建設に当たっては、智頭町の地域特性及び住宅が立地するそれぞれの地区特性を創造的に継承し、新たな生活環境のストックを高めるために、次のような事項に配慮するものとする。

- 
- ア <智頭杉>の積極的な活用を図る。
- イ 智頭町らしい地域文化・生活文化を活かす。
- ウ 自然地形を活かし、山林や田畑等を取り込む。
- エ 適地条件を踏まえるが、原則として手づくり型の小規模開発を積み上げる。
- オ 建物だけでなく、周辺集落環境等との調和や「共環境」の整備に配慮する。  
「共環境」とは「私環境」「公環境」に対して住民相互の連携や交流で成立する環境の意味。
- カ 地場企業のイニシアチブで建物をつくり、必要に応じて外部企業との連携を促進しノウハウ等の蓄積を高める。
- キ 基本的に民間企業や個人が建設主体になるが、必要に応じて集落や地区、行政が協同的に関与して総合的なプロジェクトを推進する。特に、「ちづライフ」を楽しむ交流人口の増大から地域・ユーザー主導型の推進も配慮する。
- ク 住まい手のライフスタイルに対応するモデル住宅の構築（地域の国際化、テレワーク、高齢者のリタイアライフ、マルチハビテーション等を含む）
- 例：若者定住対応型モデル住宅  
 高齢者福祉対応型モデル住宅  
 健康保養・癒し対応型モデル住宅  
 高度情報化（在宅ワーク）対応型モデル住宅  
 週末対応型モデル住宅  
 マルチハビテーション対応型モデル住宅

（註）これらのモデル住宅は複合もあり得る。
-