

## 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

### 1.はじめに

成熟した長寿社会への移行、ライフスタイルの多様化及び交通利便性の向上等を背景として、国民の居住に対する価値観が多様化する中、自然環境の豊かな地域で、ゆとりある生活を営むことを求める声が高まってきた。

また、農山村地域では、高齢化や過疎化の進展により、地域社会の維持に深刻な影響が生じており、定住の促進・都市と地域の交流の促進に資する魅力ある住宅の建設が求められていることを鑑み、平成10年7月15日に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。以下「法」という。）が施行された。

本町においても、ふるさとの自然や歴史・文化を新しい時代環境の中でとらえなおすと共に、都市との相互補完による新しい地域の存在価値を構築するため、法第3条に基づく基本方針を定めるものである。

### 2優良田園住宅に関する基本的な方向

- (1) 本町は、島根県のほぼ中央部に位置し、中国山地の中腹に拓けた高原地帯にある。平坦部の標高は150m～300m、周囲は600m～800m級の山岳で囲まれた盆地状の地形である。盆地内に点在する小山は勝れた景観を形成し、面積の84パーセントを占める豊かな山林に囲まれている。北東に位置し、濁川下流にある県立自然公園「断魚溪」や北西にある日和川下流の県立自然公園「千丈溪」は魚切地形として代表的なもので、四季を通して美しい景観を成している。また、平成3年の瑞穂インターチェンジ開通により広島市を中心とする都市部との距離が大きく短縮され、同年5月にオープンした「香木の森公園」は今日まで年間約20万人の入り込み客を維持している。広域交流の拠点瑞穂インターチェンジから石見町に入ったとたん眼下に広がる於保知盆地の雲海や、夏は緑、秋は黄金の絨毯を成す圃場、町内にある景勝地や文化遺産、豊かな自然などに惹かれて住居を求める町外者は年々増加している。

このような気候・風土・豊かな自然と現状を踏まえ、自然遊住型（自然と同化した生活を送るための住宅）と豊かな退職ライフ型（退職後の老後生活を豊かな環境の下で送るための住宅）の建設を目標とし、都市生活者の定住を見込むものである。

- (2) 優良田園住宅の建設の促進にあたっては、土地利用計画、農業振興地域整備計画との調和を図るため、関係機関との調整を行なう。
- (3) 優良田園住宅の建設を促進するため、町は快適な環境を提供できるよう努める。

### 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

- (1) 区域は石見町大字矢上地区（字鹿子原、字荻原のみ）大字高水地区とする。
- (2) 当地区は、香木の森公園、いこいの村しまねに隣接し、瑞穂インターチェンジから車で約8分の距離にある交通と景観に恵まれた地域であり、原山山麓の緩やかな裾野に位置している。

#### 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) 自然と調和した潤いのある生活環境を提供すると共に、現代社会の多様なニーズに対応できる、優良な住宅の建設を促進し、健康でゆとりのある生活の確保を図る。
- (2) 当地域の四季の変化に富んだ自然と同化し、伝統芸能を伝承する人間味溢れる既存集落の住民との触れ合いを通じて、新たなコミュニティの創造を推進する。
- (3) 優良田園住宅の要件については、以下のとおりとする。

敷地面積一区画300㎡以上とする。

建築協定 第一種低層住居専用地域と同

建ぺい率 30%以下

容積率 50%以下

階数 3階以下

外壁の後退距離 1.5m以上

屋根・外壁の色調の制限 周辺景観との調和色

外柵等の制限 生垣等、景観に配慮したものによる

#### 5. 自然環境の保全と調和、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際し配慮すべき事項

- (1) 造成計画においては、次の事項を遵守する。
  - 地域の特徴ある地形や農地を活かし、造成は極力最小限にとどめ、動植物の生息環境の保護に努める。
  - 計画区域の道路は、生活環境の快適性に富んだ計画とする。
  - 一団の優良農地の確保及び営農に支障がない計画とする。
- (2) 居住者に対して、次の事項を義務づける。
  - 自然と調和した植栽計画書の提出。
  - 周辺水路の水質保全のため、合併浄化槽の設置。
  - 自然の恵みを自然に還元するため、宅内の舗装制限。
- (3) 住宅建設に当たって次の事項を推進する。
  - 地域材等を積極的に活用した、地域適合型の住宅建設を推進すること。

#### 6. その他必要事項

- (1) 高齢社会への対応のために、高齢者に優しい計画とすること。
- (2) 開発については、自然林を残し、既存の溪流を生かす。

附 則

1. 本要綱は平成13年4月1日より施行する。