

## 1 基本方針の位置づけ

近年において、経済及び社会環境の著しい変化、情報通信技術の発達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及びライフスタイルが多様化するなかで、良好な環境の中でおくる健康で安全な生活を求め、喧噪な都会の生活から逃れ、自然環境の豊かな地域に生活拠点を移そうという動きがでてきている。

また、趣味を活かした生活、家庭菜園の需用・ガーデニングブームの到来等、ゆとりと潤いのある生活を求める気運も高まりをみせてきた。

このような時代背景の下で、都市生活者の間では、新鮮な水や空気のある自然豊かな環境がその居住空間として強く求められるようになってきた。

一方で、農村地域においては、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のある住宅の建設が求められるようになってきた。農業や農村の持つ多面的な価値や機能を再評価し、農村地域を農業生産の場としてだけでなく、自然とのふれあいや農業体験、教育や人材交流などの、多様な社会的ニーズに応えることのできる資源として、積極的に活用しようとする取り組みが活発になってきている。

このことの背景には、近年における経済社会構造の変革や環境・健康・教育問題などを通じて「豊かさ」に対する国民の価値観が変化してきていることがある。とりわけ、都会暮らしの人々にとっては、環境や家族の大切さ、自然とのふれあいを通じた教育やゆとりのある生活の大切さ等に対する意識が強くなってきている。それ故に、そうしたニーズを満たすことのできる「場」としての、農村地域への期待と関心が高まってきている。

こうした中で、平成10年7月15日に施行された「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。）は、過疎化や高齢化の進展、あるいは、耕作が放棄された田畑の増大等の課題を抱える農村地域にとって、ゆとりある田園住環境の形成を通じて、定住の促進や都市部住民との交流の拡大など、新たな地域づくりの可能性を広げるものとして期待される制度についての規程である。

しかし、乱開発による土地利用の混乱や優良農地の分断、環境や景観の悪化が懸念される面もあるため、法では市町村が「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」（以下「基本方針」という。）を作成し、優良田園住宅の建設に際して、優良田園住宅の建設計画を認定し、農地利用の適正化及び周辺環境を保護することが求められることになった。

本市においては、豊かな自然環境の中で、都市部からの定住促進を図る菜園付住宅、高齢者や障害者にやさしいバリアフリー対策住宅、省エネ対策を盛り込んだエコエネルギー住宅の整備などを通じて、都市と農村との交流を拡大し、既存集落の住民はもとより、地域を訪れる人々にとっても、ゆとりと潤いを実感できる魅力的なまちづくりを推進するため基本方針を策定し、まちづくりを推進していくこととしている。

この基本方針は、法に基づき、地域の資源や特性を生かした、魅力的な田園居住環境の形成を適切に促進・誘導・維持するために、本市における優良田園住宅の建設に係るガイドラインとして定めるものである。

## 2 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

### (1) 基本理念

本市においては、市のあるべき都市像（将来像）とそれを達成するために必要な基本的施策として、目標年次を平成22（2010）年に置き、平成6（1994）年に「玉野市まちづくり総合計画」を定め、「豊かさが実感できる都市（まち）」という基本構想に掲げた都市像や基本的施策を受けて、それを実現するために必要な施策の主要な柱を定めるため、平成13（2001）年に「玉野市まちづくり総合計画・新基本計画」を策定した。

この新基本計画では、「快適で魅力あるまちづくり（都市基盤の整備）」「憩いと安らぎのあるまちづくり（生活基盤・環境の整備）」など8つの基本政策を設定している。

他方で、人口の減少・高齢化・高度情報化社会などの社会経済環境の変化は本市においても急速に進んでいる。

こうした状況の下、本市における優良田園住宅の建設は、まちづくりの柱である「憩いと安らぎのあるまちづくり（生活基盤・環境の整備）」「明るく健康なまちづくり（福祉・健康・医療の充実）」及び「活力にあふれたまちづくり（産業の振興）」の推進のため、地域の資源や特性を活かしながら、自然とのふれあいや地域住民との交流等を通じ、ゆとりと潤いに満ちた豊かな暮らしを営むことのできる住環境を創出することにより、田園居住を促進し「行ってみたいまち」づくり、「住んでみたいまち」づくり、「住み続けてみたいまち」づくりをめざすものである。

### (2) 住環境形成の基本的な考え方

優良田園住宅の建設の促進にあたっては、地域資源やその特性に根ざし、居住者像や居住環境・景観形成・コミュニティ・まちづくりとの連携のあり方について、以下の考え方を基本として魅力ある住環境の形成を図ることとする。

#### ①想定される優良田園住宅の居住者像

都市住民のライフスタイルの変化や価値観の多様化に伴い、都市部から郊外や周辺地域に住宅を求める人々が増加してきている。

このような情勢を踏まえ、良好な自然環境が形成されている本市において、自然と共生しながら、ゆとりと潤いに満ちた生活を求める人々の定住を促す優良な田園住宅の建設促進を図る。

# 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

分 類	居住者タイプ	特 徴
定 住 者 層	田園通勤型	田園地域に住み，都市の職場へ通勤する人々のための住宅
	U・I・Jター ン型	都市からふるさとへの回帰，地方定住の実現をするための住宅
	ゆたかな退職ライフ 型	退職後の生活を，自然環境豊かな田園地域で送るための住宅
	SOHO型	農村等で生活しながら情報通信機器などを利用し仕事をするための住宅
非 定 住 者 層	週末滞在型	自然環境豊かな農村地域で余暇を自然とふれあいつつ過ごすための住宅
	セカンドハウス 型	長期休暇時等に自然に囲まれた地域でゆとりある生活を送るための住宅

## ②まちづくりとの連帯のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、市全体のまちづくりとの連携を十分考慮し、当該地域の自然的、社会的、経済的、文化的諸条件に配慮しつつ、自然環境の保全、豊かで住みやすい生活環境の確保、自然との調和、共生等が図られるよう努める。

具体的には基本方針に示す要件ならびに配慮事項をふまえるとともに、市及び関係諸機関との協議を密接に行いながら、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。

調和を図るべき計画	適 用
国土利用計画	農業や観光リゾート，市街地との連携を保ち，自然環境の保全，文化的な生活環境の確保を図りながら，国土利用計画（岡山県計画）との整合性を図り市域全体の発展に配慮する
岡山県土地利用基本計画	国土利用計画法に基づき，土地利用について，基本的な方向を総合的に定めた岡山県土地利用基本計画との整合性を図る
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	岡山県南広域都市計画区域の都市づくりの基本構想との整合を図る
玉野市まちづくり総合計画	快適で魅力あるまちづくりなど8つの基本施策を設定し，住んでみたいまちづくり，住み続けてみたいまちづくりを推進している総合計画との整合性を図る
玉野市都市計画マスタープラン	マスタープランで示された地域ごとの特性及び位置づけに留意し，土地利用・面的整備等の地域の整備方針との整合性を図る
玉野農業振興地域整備計画	優良農地の長期的保全と優良田園住宅の建設促進との調整，並びに整合性を図る
玉野市住宅マスタープラン	玉野市における，今後の「住まい」に関する総合指針を定めた玉野市住宅マスタープランとの整合性を図る
環境保全関係の諸施策	森林や緑地，河川，水辺の保全と管理，廃棄物の減量とリサイクル，有機物などの資源の循環と有効利用など，環境保全に対応した居住環境にある住宅地づくり，コミュニティづくりを図る
道路整備などの基盤整備計画	優良田園住宅の建設促進地区と周辺地区との結びつきを考慮し，将来を展望した道路ネットワークの形成を図る
福祉教育関連の諸計画	将来の少子高齢化を想定した上で，地域住民はもとより，新規居住者を含めた医療・福祉、育児・教育サービスとの連携を図る
その他	新規居住者と既居住者との交流及び連携を促進すること，共同でのまちづくりに参画すること 地区管理に関するルールづくりや良好な地域社会の形成に自主的に努めること

### ③建設促進のために講ずる措置

#### ア 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，玉野市における優良田園住宅開発地区内に生活の中心を持つこととなる定住者だけでなく，別荘などのセカンドハウスとして優良田園住宅を利用する非定住者を含めた全ての新規居住者が，地域住民と相互交流を深め，新しいコミュニティを形成していくことが極めて重要である。このため，対話を通じた信頼関係づくりや，基本的な生活のルールづくり，協働の仕組みづくりなどに建設計画の段階から

取り組んでいき、緑地や樹林地を最大限に考慮した良好な居住環境の形成と維持管理を、自主的に行う仕組みを形成することが必要である。

取り組むべき事項	適用
新旧住民による計画づくり	新規居住者が参画して、優良田園住宅の計画づくりを行い、近隣の既存集落住民との交流及び相互理解を図る
自治活動のルールづくり	新規居住者と近隣の既存集落住民との新しいコミュニティ、自治組織のあり方、役割分担、基本的な生活のルールなどについて話し合い、合意を形成する。
地域運営への参加	優良田園住宅の居住者は、自治会への加入や自主的な管理組合の設置など、地域住民との連携を図りながら、良好な居住環境の維持に努める
環境保全のためのルールづくり	地区の自然や緑地の保全、景観の美化活動、生ゴミの堆肥化、菜園への還元、地区の環境の質を維持向上するためのルールなどについて話し合い、合意を形成する
地域農業者との交流活動	菜園作りの指導や、農作業、農産物直売への協力、地場農産物を利用した料理や加工品の試作開発などを通じ、地域農業者等と新規居住者との交流を深め、話し合いの場とする

### イ 建設促進の考え方

優良田園住宅の建設促進区域は、既存集落内または集落に隣接若しくは近接する区域、農用地に支障のない区域が想定される。

整備にあたっては、需用の動向を見極めるとともに、新旧の居住者協働型の計画づくり、コミュニティづくりをきめ細やかに進めていく観点から、地区全体の将来像を描きつつ、比較的小規模な単位での整備を積み重ねていくこととする。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。

### ウ 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、その認定が円滑に行われるように配慮することが必要である。

また、認定後は公的助成制度（住宅金融公庫融資）を活用するなど、優良田園住宅の建設着手が速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	適用
建設計画 認定	建設計画の策定及び認定申請の際には、市及び関係諸機関との協議・調整を行い、認定が円滑に行われるよう配慮する
建設工事	推進 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のため、良好な緑地、樹林等の保全に十分配慮することとし、区域内の生活排水や雨水等の排水について適切に処理されるよう措置を行うものとする
	着手 建設計画の認定後、1年以内に着手し、3年以内に住宅建設が完了することが見込めるようにする

### 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

本市において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は、次の立地条件を満たす区域とする。

ただし、良好な自然的環境を形成しており、公共施設や公共公益施設の整備状況等から、良好な居住環境の形成が見込まれる区域であるとし、なお、認定に当たっては住宅建設地域の動向などもふまえ、個々の状況に応じ市が判断する

- (1) 玉野市東地域及び西北地域の既存集落内または集落に隣接あるいは近隣する区域
- (2) 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のない区域

※ 市街化調整区域においては、都市計画法第34条の規定に適合する区域

玉野市東地域とは、玉野市番田・北方・上山坂・下山坂・梶岡・胸上・東田井地・西田井地・山田・沼・東野崎・後閑・大藪地区をいい、また西北地域とは、玉野市八浜町見石・八浜町波知・八浜町八浜・八浜町大崎・東七区・南七区・東紅陽台・東高崎・宇藤木・用吉・槌ヶ原・木目・小島地・広岡・滝・長尾・永井・迫間地区をいう。

### 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

本市における優良田園住宅の建設に係る基本的要件及び地域特性への配慮すべき事項を次のとおり設定する。

#### (1) 優良田園住宅の建設に係る基本的要件

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空間的なゆとりを確保・維持するため、次の要件を満たすものとする。

##### ①立地条件

項 目	要 件
対象区域	<p>玉野市東地域及び西北地域で農用地の利用に影響のない区域であること。農用地区域及びその他良好な営農条件を備えている農地は、原則として含まない。ただし、やむを得ない理由があり、かつ、農用地区域からの除外が確実な場合は、対象区域に含める</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農用地区域から除外する土地に関する条件</li> <li>ア) 農用地区域以外の代替すべき土地がないこと</li> <li>イ) 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おそれのないこと</li> <li>ウ) 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おそれがないこと</li> <li>エ) 土地改良事業完了後8年を経過しているものであること</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 自然環境を保全すべき区域等は、原則として含まない。ただし、関係法令の許認可を得た場合については対象区域に含める</li> <li>▪ 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</li> </ul>
建設の規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 開発区域内の住宅の戸数は原則、10戸以上であること</li> </ul>

## ②建築条件

項 目	要 件
敷地面積	300㎡以上500㎡以内
建ぺい率	22%以上30%以下（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）
容積率の最高限度	50%以下（建築物の延面積の敷地面積に対する割合）
階数及び高さの最高限度	住宅の階数は地階を含め3階以下、高さは10m以下とすること
建築物の壁面後退	道路及び隣地境界から1m以上
建築物の構造、形態	主要構造部は原則として木造とし、屋根は勾配屋根とすること
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）であること
生活排水の処理	公共下水道または合併処理浄化槽とすること
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）地域特性への配慮すべき事項

### ①自然環境との調和

優良田園住宅の建設にあたっては、周辺の自然環境と調和した美しい景観をもった良好な住宅地を形成することが必要であり、以下の要件について配慮する。

項 目	要 件
建築物の構造、形態	周辺の自然環境・景観との調和に配慮すること
外壁材	住宅・車庫・物置等全ての外壁は自然と調和した素材・色彩とすること
車庫・物置の意匠	周辺の自然環境並びに住宅と調和した意匠とすること
屋根の意匠	自然と調和した素材・色彩とすること
垣、さくの構造	原則として生け垣とすること
地域資源の有効活用	建設資材については地場産材の活用を努めること
魅力ある田園居住空間の形成	緑豊かな居住空間の形成を図るため、生け垣、ガーデニング、家庭菜園などによる敷地内緑化の推進を図ること

自然環境と調和した美しい景観の保持のため、自然環境と調和した建物の色や意匠に配慮すること
商業広告、看板などの掲示・設置は禁止すること
住宅敷地内及び道路などの美化に配慮すること

## ②田園風景との調和

優良田園住宅の建設にあたっては、田園風景との調和を図りながら良好な住宅地を形成することが必要であり、以下の要件について配慮する。

項 目	配 慮 事 項	要 件
地域との連携による居住環境の維持管理	地域運営体制づくり	地域住民との連携・協力による自主的な地域運営、環境管理の体制づくりの推進を図ること
	樹木植栽等の共同管理	長期不在時の樹木の剪定、下草刈などへの協力体制づくり等の共同管理の推進に努めること
	ゴミなどの適切な管理	ゴミ分別の徹底・ゴミ捨ての曜日・時間・場所の厳守に努める等、適切な管理をすること
	生活排水の適切な管理	合併処理浄化槽の共同管理の推進に努める等、生活排水の適切な管理をすること

## 5 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際し配慮すべき事項

優良田園住宅の建設にあたっては、周辺地域の自然環境の保全を図るとともに、農林漁業の健全な発展との調和を図る必要があり、以下の項目について配慮する。

項目	配慮事項	例示
地域環境及び自然環境の保全との調和	土地の有効利用	家庭菜園としての活用を推進すること
	ゴミの減量化	生ゴミや落ち葉の堆肥化など、ゴミの減量化を推進すること
	自然環境の保全	敷地内の既存樹木，良好な緑地，森林，樹林地の保全に努めること
		植栽にあたっては周辺環境に配慮した樹種を選定すること
		造成は最小限にとどめ，動植物の生息環境の保全に努めること
		太陽光発電等自然エネルギーの利用促進を図るなど，環境負荷低減並びに自然環境への配慮に努めること
		区域内の生活排水の適切な処理について配慮すること
		区域外への適切な排水ルートを選定について配慮すること
		区域外に通じる自動車動線・歩行者動線に配慮すること
関係する地権者，団体，行政との協議・調整に努めること		
農林漁業の健全な発展との調和	周辺農用地への配慮	区域内の生活排水や雨水の排水について，適切な処理がなされるよう措置を行うとともに，農業用排水路の保全を図ること
		農業等の土地利用，水利等に関する事前調査を十分に実施し，関係する地権者，地元団体，及び行政との協議・調整を行い，土砂の流出，崩壊等に対する被害の防除措置をとること，周辺の農地への日照，通風等に支障を及ぼさないこと，農業用水へ支障を及ぼさないこと等に配慮し，地域の営農環境の保全を図り，農業等の振興方策との整合性を図ること

## 6 その他の必要な事項

その他必要な事項として，以下に示す項目について配慮する。

- 都市計画法に基づく開発許可基準及び建築基準法等の法令に適合すること。
- 優良田園住宅を実現する上で周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため，地区計画制度又は集落地区計画制度の活用を図ること。
- 宅地取得，住宅建設に関する公的助成（住宅金融公庫融資等）を活用すること。
- 農地法に基づく転用許可，その他の法令等による許認可等を必要とする場合は，当該許認可等の見込みがあること。
- 祭り，伝統行事等の地域活動への参加体制づくりを行うこと。

- 優良田園住宅の建設にあたっては地域の自治会等への周知に努めること。
- 高齢化社会に対応するために、暮らしやすい住宅や居住環境に配慮するとともに、建物内外において、段差の解消や手摺りの配置等バリアフリー化を推進すること。
- 木造住宅総合対策事業等各種事業の活用を図ること。

#### 附則

この基本方針は、平成16年7月1日から実施する。