

甲山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成15年 3月

甲 山 町

目次

1. 基本方針の位置づけ	1
2. 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向	2
(1) 想定される優良田園住宅の居住者像	2
(2) 「まちづくり」との連携のあり方	2
(3) 建設促進のために講ずる措置	3
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	4
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	4
(1) 優良田園住宅の建設に係る基本的要件	4
(2) 地域特性への配慮	5
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	5
6. その他必要な事項	6

甲山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

甲山町は、第4次甲山町長期総合計画において「自然が輝き、人が輝くふれあいの里」をまちづくりの基本理念に掲げ、都市と農村の交流を拡大し、地域住民はもとより、地域を訪れる人々にとっても、ゆとりとうるおいを実感できる魅力的なまちづくりを推進しています。

しかし、人口は減少傾向を続け、少子・高齢化は急速に進展しています。特に農業従事者の高齢化と後継者不足及び米の生産調整などによって、耕作放棄地の増加と農業生産の落ち込みが続いています。このような情勢のなかで農村の活力を維持・発展させるためには、農村ならではの魅力を生かした住環境整備とコミュニティ形成による定住人口の確保及び都市・農村の連携による地域農業の新たな展開が不可欠です。

一方、経済の成熟化や長寿社会への移行、高速交通網や情報技術の発達を背景として国民のライフスタイルや価値観が多様化しており、近年では、物質的な面で生活を豊かにするよりも、心の豊かさやゆとりのある生活をすることに重きを置きたいと考える人が増加しています。

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」(以下、「法律」という)は、過疎化や高齢化の進展、耕作放棄地の増大等の課題を抱える農村地域にとって、ゆとりある良好な居住環境の形成を通じて定住の促進や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です。

また、一方で乱開発による土地利用の混乱や優良農地の分断、環境や景観の悪化等が懸念される面もあることから、「法律」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」を作成し、優良田園住宅の建設に際して、建設計画を認定することとなっています。

この基本方針は「法律」に基づき、第4次甲山町長期総合計画にある「若者の定着化、U・J・Iターンの推進による人口の増加を図るため、質の高い住宅・宅地の提供に努める。また、高齢化に対応した住宅の提供にも努める。」という基本方針及び甲山町住宅マスタープランにある住宅政策としての良質な住宅の供給などに沿い、今高野山、八田原ダム周辺及び農園施設を中心とする観光資源や、国道432・184号の幹線道路とともに現在整備中の中国横断自動車道尾道松江線・広島空港中央フライトロードなどで形成される道路網を生かした魅力的で良好な田園居住環境の形成を適切に促進・誘導することにより、定住及び地域活性化を力強く推進していくために定めたものです。

2. 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

(1) 想定される優良田園住宅の居住者像

優良田園住宅の居住者像は様々なタイプが考えられますが、本町においては次のタイプを想定します。

居住者タイプ	特 徴
田 園 通 勤 型	自然豊かな田園居住環境で暮らしながら、福山市、尾道市、三原市などの近郊都市及び市町へ20分から1時間程度かけて通勤する居住者
U J I ターン型	都会の喧噪から逃れて、ゆとりある暮らしや自然豊かな生活環境を求めて大都市などから移住する居住者
退職ライフ型	退職後の人生を自然豊かな田園地域で暮らすことを求めて移住する居住者
自 然 遊 住 型	都会の喧噪から逃れて、自然豊かな田園地域で情報通信ネットワークを活用して在宅勤務やS O H Oを開業するために大都市などから移住する居住者
健 康 増 進 型	子どもの健康や教育のため、自然環境豊かな田園地域の暮らしを求めて移住する居住者

(2) 「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配慮し、次に示す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します。

連携・整合を図るべき主な計画等	適 用
甲山町長期総合計画	「自然が輝き、人が輝くふれあいの里」を基本理念としたまちづくりと連携した地域づくりや、住民交流などの促進を図る
甲山町過疎地域自立促進計画	住宅政策の基本方針・具体的施策と連携した地域づくりや、住民交流などの促進を図る
甲山町住宅マスタープラン	本町における住宅政策との計画的な整合性を図る
甲山農業振興地域整備計画	地域内の優良農地の保全と優良田園住宅の建設促進との計画的な整合性を図る
環境保全関連の諸施策	森林や水辺等緑地の保全・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、

	環境保全を考慮した住宅地づくり、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	町全体の道路網ネットワークに基づき、優良田園住宅建設促進地区と周辺地区とを連絡する道路を整備する
福祉・教育関連の諸計画	地域住民はもとより新規居住者を含めた医療・福祉、育児・教育サービスの提供を図る

(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、新規居住者相互はもとより新旧住民相互の交流も深め、新しいコミュニティを醸成していくことが極めて重要であり、そのことが集落土地利用形成のあり方や新たな人々を迎えての地域の社会環境の快適性や良質な景観形成につながるため、次に示す項目についての取り組みを推進します。

取り組むべき事項	適 用
新旧住民による共同の計画づくり	新規居住者と既存集落住民が参加して、優良田園住宅の計画づくりを共同で行い、相互理解と交流を深めるとともに、地域の一体化を図る
自治活動のルールづくり	新旧住民共同の計画づくりと並行して新しいコミュニティの自治組織のあり方や役割分担、生活のルールなどについて話し合うことにより、自主的な管理運営を行い合意を形成する
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、景観の形成等、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	菜園づくりの指導などを通じて交流を深める

イ 建設促進の考え方

優良田園住宅の建設促進区域は、次頁以降に示すように既存の集落に隣接、若しくは近接する区域、農用地の利用に支障のない区域が想定されます。この整備にあたっては、需要の動向を見極めるとともに、上記のコミュニティ形成のあり方に沿った地域のコミュニティづくりをきめ細やかに進めていき、地域の将来像を描きながら、比較的小規模な単位での整備を積み重ねていくこととします。

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、建設計画の認定などが円滑に行われるよう次の事項を定めます。

配慮すべき事項	適 用
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、甲山町過疎地域自立促進計画、甲山農業振興地域整備計画等との整合を図り、認定が円滑に行われるよう配慮する
建設工事の推進	<ul style="list-style-type: none">・ 合併浄化槽の設置にあたっては、設置費用の一部を町が負担する・ 住宅団地を建設する場合、団地規模に応じて町が建設費等の一部について補助金を支給する・ 建設工事を積極的に推進していくために、町は条例その他関係法令を活用し支援する
建設工事の着手	優良田園住宅の認定後、1年以内に住宅建設に着手する

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

本町において優良田園住宅の建設を促進する地区は別紙図に示す地域としますが、今後の交通網・公共施設等の地域動向を踏まえ、適宜検討を行います。

選定するにあたっては、位置的優位性を生かした良好な住宅地を創造するため、優良田園住宅建設の促進を図ることを念頭に置き、国道等の主要道路に隣接または近接（100m以内）する交通アクセスが至便な地域であること、既存集落内及び隣接または近接している地域であること、地域住民の利便性の向上や地域の経済・社会の活性化に資する効果の高い地域であることを考慮しています。

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

本町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します。

(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、家庭菜園やガーデニングなどを十分に楽しむこと

ができるような敷地規模の確保をはじめ、田園居住にふさわしい環境条件、デザインを形成するため、次の要件を満たすものとします。

項目	要件
敷地面積の最低限度	300㎡(約90坪)
敷地面積の標準	600～990㎡(約180～300坪)
建ぺい率の最高限度	3/10
容積率の最高限度	5/10
階数の最高限度	3階以下(地階を含む)とし、建築物の高さは10m以下とする
建物の用途	一戸建専用住宅とする(物置・車庫を含む)

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、田園風景との調和、周辺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、次の要件を満たすものとします。

項目	要件
地域資源の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築資材について、地場産材の活用に努める ・ 自然エネルギーの利用を推進する
屋根の意匠	周辺の自然との調和に考慮した色を使用する
住宅及び車庫・物置に使用する外壁材	周辺の自然との調和に考慮した色を使用する
建物の壁面後退距離	隣地境界3.0m以上、道路境界5.0m以上とする (ただし、物置及び車庫に類するもので高さが3.0m以下のものは2.0m以上とする)
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景観に配慮したものとする
建替え・改修時の条件	前項の要件に基づくこととし、土地の細分化を禁止する
その他	公共下水道地域以外については、合併浄化槽とする

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、周辺の自然環境や農用地の保全等との調和を図る必要があり、次の要件を満たすものとします。

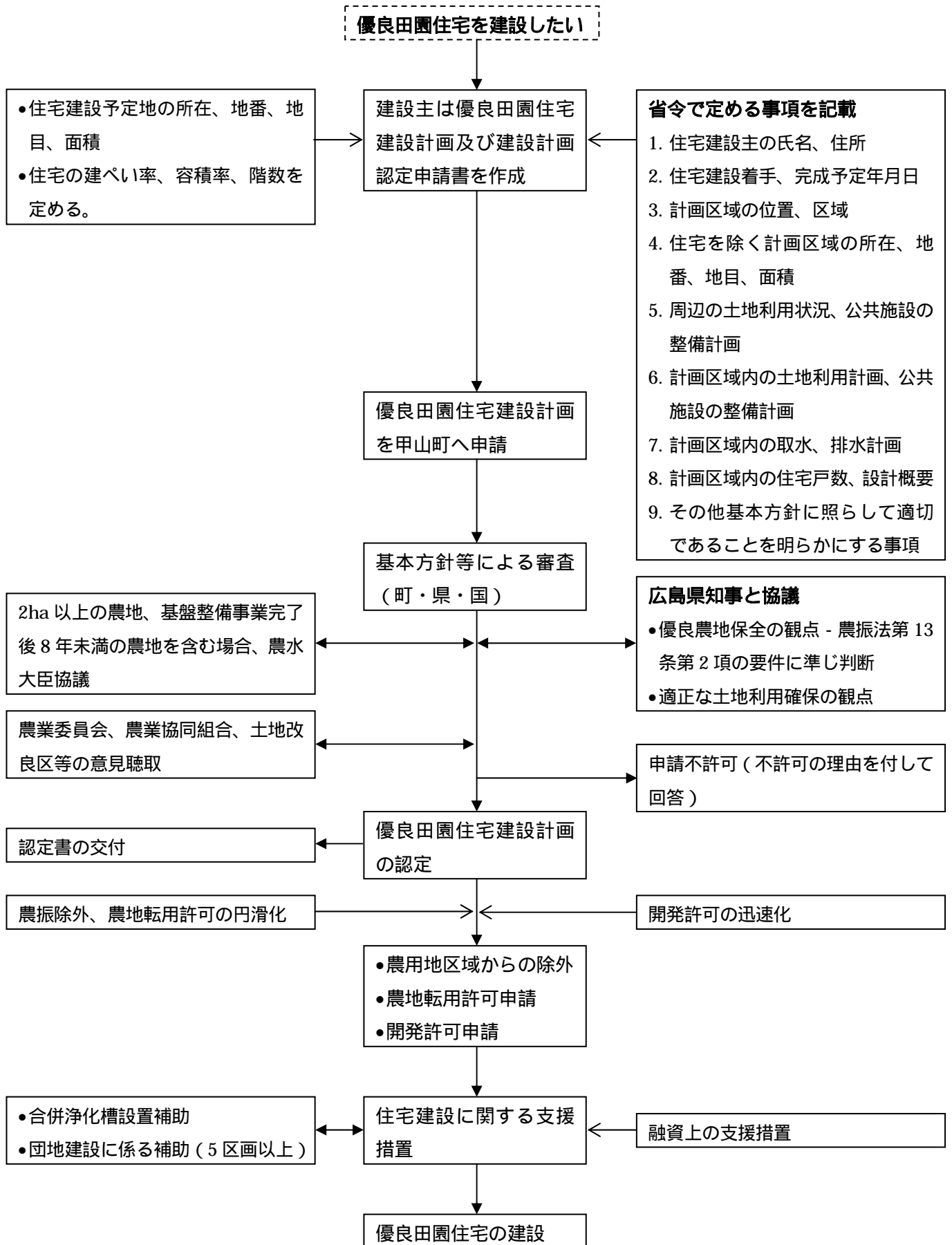
項目	要件
周辺の自然環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨水・汚水排水の適切な処理 ・ 敷地内の森林、既存樹木の保全 ・ 周辺環境に配慮した樹種の選定 ・ 造成は最小限にとどめ、動植物の生息環境の保護に努める ・ 関係する地権者、団体、行政との協議・調整 ・ 区域内の生活排水の適切な処理
周辺の農林業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業用排水路の保全 ・ 雨水・汚水排水の適切な処理 ・ 関係する地権者、団体、行政との協議・調整 ・ 農振法に規定される農用地区域、またその他良好な営農条件を備えている農地はできる限り含まないこととするが、やむを得ず農振法に規定される農用地区域内農地を含むときには、次の条件を全て満たす場合にのみ農用地区域から除外できるものとする <ul style="list-style-type: none"> ア 農用地区域以外の代替すべき土地がないこと 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恐れのないこと ウ 除外により、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恐れがないこと 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

6. その他必要な事項

その他必要な事項については、次に示す項目について配慮します。

- ・ 高齢化対策として、建物内外でバリアフリー化を図ること
- ・ 宅地取得、住宅建設に関する公的助成制度の活用（住宅金融公庫融資等）
- ・ 祭り、伝統文化等の地域活動への参加体制づくりを行うこと
- ・ 木造住宅総合対策事業等の各種事業を積極的に活用すること

優良田園住宅建設までの手続き

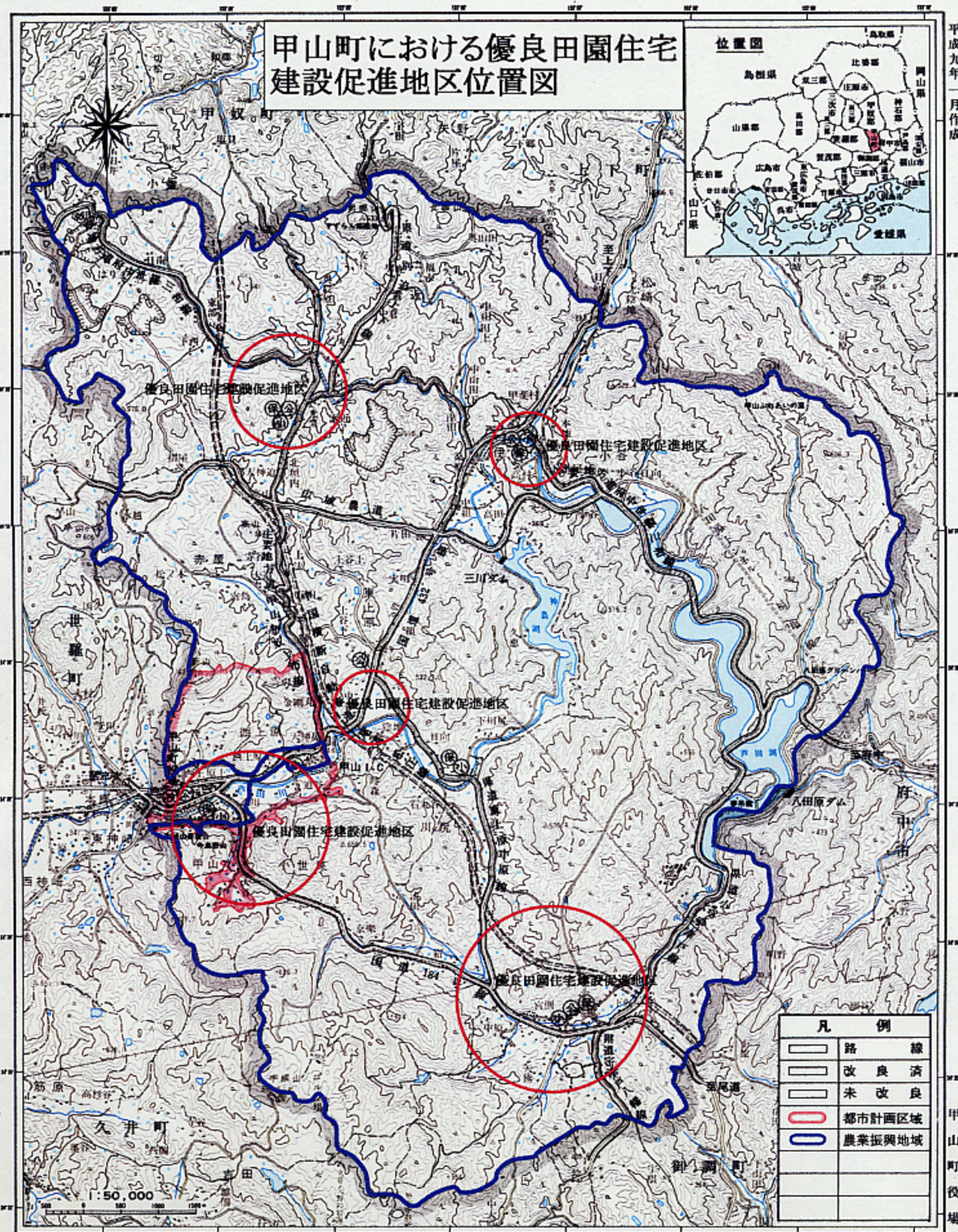


甲山町における優良田園住宅建設促進地区位置図

位置図



平成九年一月作成



凡 例	
	路 線
	改良済
	未改良
	都市計画区域
	農業振興地域

甲山町役場