

## 高松市告示第 1 1 7 号

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 1 0 年法律第 4 1 号）第 3 条第 1 項に規定する基本方針を定め、平成 1 3 年 4 月 1 日から施行することとしたので、同条第 4 項の規定に基づき告示します。

平成 1 3 年 2 月 2 2 日

高松市長 増 田 昌 三

## 高松市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

高松市は、環瀬戸内海圏の中核都市として、にぎわいと活力のある都市づくりを進めるとともに、親切と思いやりを基本に、人と人とのふれあい、心と心のふれあいを大切に、心が和み、自然に笑みが浮かぶような都市を目指し、「笑顔あふれる 人にやさしいまち・高松」を都市像に掲げる新総合計画を平成 1 1 年度に策定したところである。

都市づくりの目標のひとつである広域・交流拠点性の強化の中で、計画的な市街地の形成を掲げ、適正な土地利用の推進として、民間の宅地開発の適切な誘導による適正な土地利用を推進するとともに、民間活力の活用等による住宅の供給や優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 1 0 年法律第 4 1 号）に基づく郊外型住宅地の形成促進を位置づけている。

この基本方針は、このような基本構想のもとに、良好な自然環境を形成している地域において、地域の資源や特性を活かしながら、自然とのふれあい、また地域住民とのふれあい等を通じ、ゆとりと潤いに満ちた豊かな暮らしが営める居住環境の創出を図るため、定めるものである。

## 1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

近年、モータリゼーションの進展や中心市街地の相対的地価の高さ等を背景に、市民のライフスタイルの変化や価値観の多様化等に伴い、都心から郊外や周辺地域に住宅を求める層が増加している。

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地域において、自然と共生しながら、ゆとりや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。

建設に当たっては，都市計画，農業振興地域整備計画等との整合を図りながら，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，良好な居住環境を整備するとともに，近隣の既存集落と共存し，良好な地域コミュニティの形成の促進に努めるものとする。

対象となる居住者像

・自然と共生する豊かな居住環境を享受しつつ，田園地域から都市の職場に通勤しようとする通勤生活者のゆとりある田園居住を実現する居住形態（田園通勤型）

## 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

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，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こと。

既存の集落内および集落に隣接または近接する区域

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

香川県土地利用基本計画に規定する森林地域，自然公園地域および自然保全地域を除く区域

## 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

敷地面積の最低限度 300 m<sup>2</sup>

建ぺい率の最高限度 30%

容積率の最高限度 50%

階数および高さ 階数は地階を含め3階以下，高さは10m以下

建築物の壁面後退 道路および隣地境界から1m以上

建築物の構造，形態 主要構造は原則として木造とし，屋根は勾配屋根とする。意匠形態については，高松市都市景観条

例（平成5年高松市条例第21号）を踏まえ、周辺の自然環境・景観との調和に配慮すること。

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）  
垣，さくの構造 原則として生垣とする。

その他，個性豊かな地域社会を創造するために配慮すべき事項

- ・建設資材については，地場産材の活用に努める。
- ・敷地内の緑化や菜園等の設置を促進し，自然とのふれあいに配慮する。
- ・まちづくりへの参画を促し，自主的な地区の管理等のルールづくりや，新規住民と既存住民との交流・連携による良好なコミュニティ（地域社会）の形成に努める。
- ・高齢者・障害者にやさしいまちづくりに努め，公共施設のバリアフリー化を促進する。

#### 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際し配慮すべき事項

- ・良好な緑地，樹林地等の保全に十分配慮すること。
- ・農業等の土地利用，水利等に関する事前調査を実施し，関係する地権者・地元団体・行政との協議・調整を行い，地域の営農環境の保全ならびに農業等の振興方策との整合を図ること。
- ・区域内の生活排水や雨水排水について適切な措置を行うものとし，特に，生活排水の処理については，少なくとも浄化槽法第2条第1号にいう浄化槽を設置すること。
- ・節水型のまちづくりを進めるため，雨水の貯水利用や節水コマの活用等について積極的に取り組むとともに，環境負荷低減（浸透式排水施設や太陽光発電等），自然環境への配慮に努めること。

#### 5 その他

- ・高齢化社会に対応するため，段差の解消，手すりの配置等バリアフリーに十分配慮した住宅の建設を促進すること。
- ・市街化調整区域において住宅を建設しようとする場合は，原則として「高

松市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」に基づき，地区計画を定めること。

- ・都市計画法に基づく開発許可，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。
- ・優良田園住宅建設の确实性を担保するため，認定後，1年以内に事業に着手し，3年以内に建築物の完成が見込めるものであること。
- ・優良田園住宅の建設について，地域の自治会等への周知に努めること。