

松山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

松山市は、愛媛県の中央に位置し、東には西日本最高峰の石鎚山を主峰とした四国山地をひかえ、西には波静かな瀬戸内海を望み、市内には松山城のある分離丘陵を中心に、東南にはゆるやかな山地・丘陵が散在しており、気候は温暖で自然災害も少なく、良好な自然条件を備えている。

このような恵まれた自然環境の中で、本市は中四国の中核都市として発展を続けており、更なる飛躍を目指し、都市機能の充実と都市環境の整備を図るため、市民参加のもと個性的で活力に満ちたまちづくりを進めている。

この基本方針は、近年のライフスタイルの変化や居住に対する多様なニーズに対応するため、良好な自然環境を形成している地域において、地域の資源や特性に応じたゆとりある居住環境の創出を図るため、「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）」に基づく、本市の「優良田園住宅の建設」にかかる基本的な方向を定めるものである。

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、成熟した長寿社会への移行、ライフスタイルの多様化等を背景として、居住に対する価値観が多様化する中で、田園住宅の建設を促進する政策的必要性が高まっており、「松山市住宅マスタープラン」基本方針においても、「自然環境と調和した住宅・住環境の整備」として、自然災害に強く、松山の豊かな自然環境を活かすとともに、環境にやさしい住まいづくりを促進することとしている。

本市の市街地周辺部の平地部は良好な水田地帯を形成し、その周辺部の林地においては良好な自然的環境が形成されており、自然環境と共生し健康的でゆとりある生活を求める人々の定住を促すため、優良な住宅の建設の促進を図るものである。

建設に当っては、都市計画、農業振興地域整備計画等との調和を保ちながら、周辺の良い自然環境や地域の空間構成を阻害しないよう配慮しつつ、良好な居住環境を整備するとともに、既存集落との交流・連携を通じ、良好なコミュニティの形成に努めるものとする。

【対象となる居住者像】

- (1) 退職後の老後生活を豊かな環境のもとで送りたいという居住者（豊かな退職ライフ型）
- (2) 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居住者（田園通勤型）
- (3) その他、豊かな自然環境の中で潤いのある生活を送ろうとする居住者

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、次の立地条件すべてに該当する区域とする。ただし、良好な自然的環境を形成している地域であること。

- (1) 既存の集落(10戸程度)及び集落に隣接又は近接(50m程度)する区域
- (2) 公共施設の整備状況などから、良好な住環境の形成が見込まれる区域
- (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
- (4) 愛媛県土地利用基本計画に規定する森林地域、自然公園地域及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

- (1) 基本的要件(住宅建設に際し、遵守すべき事項)

項目	要件
敷地面積の最低限度	300m ²
建ぺい率の最高限度	30%
容積率の最高限度	50%
階数及び高さ	階数は3階以下、高さは10m以下
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	主要構造は原則木造で屋根は勾配屋根とし、既存集落の景観と一体感のある形態とする。
建築物の用途	1戸建て専用住宅(附属する物置、車庫等を含む)とする。
垣柵の構造	原則として生垣とする。

- (2) 地域特性への配慮(住宅建設に際し、配慮すべき事項)

- ア. 建設資材は地場産材の活用に努める。
- イ. 敷地内の緑化等、周辺の自然的環境との調和を図る。
- ウ. まちづくりへの参画等、既存集落住民との交流・連携をもとに良好なコミュニティの形成に努める。
- エ. 高齢者にとって安全な住宅・まちづくりを促進し、高齢化社会の対応に努める。

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

- (1) 周辺地域における良好な緑地、樹林地の保全に配慮すること。
- (2) 周辺地域の農林漁業の土地利用、水利用、について十分な事前調査を実施し、関係する権利者、地元団体、行政との協議・調整を行い、周辺地域の農林漁業に支障が生じないようにすること。

- (3) 区域内の生活排水は合併浄化槽を設置し、生活及び雨水排水は区域外へ適切に排水するとともに、区域内の道路は、周辺地域の農林漁業による利用に適切な配慮をすることにより、農林漁業の発展に寄与するものであること。
- (4) 節水型都市づくりを進めるため、雨水の利用等水資源の有効利用に十分配慮すること。

5 . 優良田園住宅の建設の促進に関するその他必要な事項

- (1) 高齢化社会に対応するために、建物内外において段差の解消等、バリアフリーに十分配慮すること。
- (2) 市街化調整区域において建設しようとする場合は、原則として「松山市市街化調整区域の地区計画運用方針」に基づき、地区計画を定めること。
- (3) 都市計画法に基づく開発許可基準に適合すること。
- (4) 農地法に基づく転用許可等、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。
- (5) 優良田園住宅の建設が確実に見込めるもので、認定後、すみやかに着手し、3年以内に建築物を完成させること。
- (6) 計画区域に農用地区域が含まれる場合は、農用地区域以外の土地において代替する土地がないことについて、やむを得ない理由が存すること。
- (7) 農用地区域内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がないこと。
- (8) 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。
- (9) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業完了後8年を経過していない農地が含まれる場合は、当該地以外の土地において代替する土地がないことについて、やむを得ない理由が存すること。

優良田園住宅建設までの手続き

