

今治市優良田園住宅の建設 の促進に関する基本方針

今治市都市計画課

今治市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

今治市は、愛媛県の北東部、高縄半島の東端に位置し、東に燧灘、北には来島海峡を臨み、瀬戸内海随一の多島海域を介して広島県に相對しています。気候は温暖で地味豊かであるため、古くから愛媛県東部の政治・経済・文化の中心地として発達してきました。市街地は、蒼社川・頓田川の下流部に広がる沖積平野に開け、市街地を囲む形で緑豊かな農地や山林などが広がり、市街地周辺部では、自然的土地利用がなされています。

本市は平成 11 年 5 月に瀬戸内しまなみ海道が開通以来、これに関連する今治小松自動車道や幹線道路の整備が進められており、今後、益々交通の利便が図られるとともに、人、もの、情報の交流機会が増加するものと思われます。

また、社会・経済情勢が変化するとともに、住民の生活様式や価値観が多様化しており、都市づくりの分野においても、ゆとりや豊かさを実感できる個性的で快適な居住環境の整備が求められており、市町村合併を間近に控えた今、今治市は広域都市圏の中核都市として重要な役割を担うこととなります。

今日の多様化する行政ニーズにおいても、住民にとって安全で、快適で、潤いのある住生活への希求、市街地周辺地域の活性化のための定住促進及び都市部と農村地域の交流の促進に資する郊外型住宅への志向が高まってきており、都市政策においてもその対応が急務となっています。

この基本方針は、今治市の恵まれた自然環境と都市機能とを背景に、魅力ある住環境の形成と田園住宅の建設の促進及び誘導を図るため、平成 10 年に公布された「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）」に基づき定めるものです。

1. 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

現 況

今治市の市街化区域及び、市街化調整区域別の人口、建築確認件数及び農地転用件数の年度別動向は下表の通りとなっております。

市街化区域及び市街化調整区域における人口の推移

(人)

	平成 11 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 14 年
市 街 化 区 域	78,997	78,624	81,144	81,112
市街化調整区域	39,552	39,192	36,426	36,269
合 計	118,549	117,816	117,570	117,381

市街化区域及び市街化調整区域における建築確認件数推移

(件)

	平成 11 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 14 年
市 街 化 区 域	494	494	496	502
市街化調整区域	299	240	242	194
合 計	793	734	738	696

市街化区域及び市街化調整区域における農地転用状況

(件)

	平成 11 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 14 年
市 街 化 区 域	104	113	106	100
市街化調整区域	67	91	83	54
合 計	171	204	189	154

この表では、市街化調整区域内の人口、建築確認件数、農地転用件数とも、減少を続けていますが、今後の住宅需要見込みにおいては、市街化区域にあっては共同住宅を中心とした住宅の需要が、市街化調整区域にあっては戸建住宅を中心とした住宅の需要が想定されることから、今後も市街化調整区域における宅地開発は、引き続き進められるものと思われます。

優良田園住宅の必要性

近年のモータリゼーションの進展、ライフスタイルの多様化や、ゆとりある生活などへの価値観の変化に伴い、居住空間については、自然環境と共生した潤いと安らぎが付加した、田園地域を求める住民層も確実に増えてきました。

また、今治市においては今治小松自動車道の整備や、関連する幹線道路網の整備が見込まれております。今後、郊外から市内中心部に至るまでの交通の利便は、今まで以上に増すものと思われ、市街化調整区域内での宅地開発への要求は増加するものと考えられます。

一方、現在までの市街化調整区域における近郊農村地域の開発に目を向

けた時、宅地開発規模が小さいことやインフラ整備が不十分なことから、必ずしも良好な居住環境を形成してきたとは言えない状況となっています。

このような現状を踏まえて、市街化調整区域内の良好な自然環境が形成されている地域においても、自然との共生を保ちながら、ゆとりや潤いに満ちた生活を求める住民のニーズに応えていくため、優良な田園住宅の建設の促進を図ることといたしました。

なお、優良田園住宅の建設にあたっては、都市計画、農業振興地域整備計画等とも調整を図りながら、当該周辺地域との自然的、社会的、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に努めることといたします。

(2) 想定される需要者像及び住宅像

今治市において求められる優良田園住宅の需要者像及び住宅像は、下表の3つを想定しております。

田園通勤型	豊かな居住環境の中で子育てを行いながら、田園地域から都市の職場に通勤する人の住宅
UJIターン型 豊かな退職ライフ型	地元住民とのコミュニティを保ちながら、自然豊かな田園地域の中で生きがいを求める人の住宅
自然遊住型	自然と共生しながら、自己実現と生きがいを求めようとする人のための住宅

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、次の全ての立地条件を満たす区域とします。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必要があります。

- (1) 既存の集落内および集落に隣接又は近接する区域（おおむね50戸以上が連たんする区域）
 - ・ 近接する区域とは、既存集落からおおむね50m以内の区域とする。
- (2) 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
 - ・ 計画区域に農用地区域が含まれる場合は、農用地区域からの除外が確実な区域のみを含むものとする。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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区域は除くものとする。
- (3) 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

田園居住にふさわしい環境条件を確保するため、次の要件を満たさなければならぬ。

項 目	要 件
1. 敷地面積の最低限度	300㎡
2. 建ぺい率の最高限度	30%
3. 容積率の最高限度	50%
4. 階数及び高さ	階数は地階を含め3階以下、高さは10m以下
5. 建築物の壁面後退	原則として道路及び隣地境界から2m以上
6. 建築物の構造、形態	主要構造は原則木造で、屋根は勾配屋根とする。 意匠形態については、既存集落の景観と一体感のある形態とする。
7. 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)
8. 垣柵の構造	原則として生垣とする。

(2) 地域特性への配慮

個性豊かな地域社会を創造するために、次の事項については特に配慮すること

- ・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、自然との触れ合いに配慮する。
- ・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

優良田園住宅の建設にあたっては、周辺地域の自然環境や農林漁業に及ぼす影響を最小限にとどめるために、次の事項に配慮しなければならない。

項 目	配慮すべき事項
1．自然環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・関係する地権者、団体、行政との協議・調整は十分行うこと。 ・良好な緑地、樹林地等の保全に十分配慮すること。 ・区域内の生活排水や雨水排水について、適切な措置を行うこととする。 ・環境負荷の低減や自然環境への配慮に努めること。 ・地域に適した花木の植栽を行うこと。 ・土砂災害の危険性のおそれのある区域を含まないこと。
2．農林漁業への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・土地改良事業計画区域については、事業計画との整合を図り、やむを得ない場合を除き、区域に含まないこと。
3．その他配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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「今治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。