

はじめに

志摩町は、福岡広域都市圏において最も恵まれた自然環境を有しており、従来の都市構造及び産業構造が残っているまちである。一方、JR筑肥線の複線化、西九州自動車道の整備により交通利便性が向上してきており、さらに平成17年度の九州大学の統合移転開始が予定されており、今後、開発圧力及び土地需要の高まりが予想されることから、町の自然、風土を守り、地域の文化を受け継ぎながら都市と農村が共存できる「田園居住のまちづくり」の推進が期待されているところである。

この基本方針は、「田園居住のまちづくり」を実現するために、自然環境及び農林漁業と調和のとれた住宅地の供給を実現する手法として、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」（平成10年7月15日施行）にもとづいて、志摩町における優良田園住宅の建設にかかる基本的事項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

(1) 基本理念

本町においては、平成14年2月1日の線引き（都市計画法第7条：市街化区域及び市街化調整区域の区分）により都市計画区域内の約97%を市街化調整区域に指定し、優良な農地との健全な調和を図りつつ、秩序ある土地利用の実現を目指しているところである。

また、九州大学移転に伴う九州大学学術研究都市構想において必要とされている居住機能等について、地区計画（都市計画法第12条の5）等による小・中規模で良質な環境共生型の地域分散核（仮称「ほたる」）の整備を進めることとしている。

以上のことから、本町では海、山の豊かな自然及び良好な田園景観を守りつつ、志摩町ならではの魅力的なゆとりのある居住環境を実現するための手法として、優良田園住宅の建設を促進していくものである。

(2) 優良田園住宅の需要者像と住宅像

本町は、豊かな自然に恵まれている一方、交通利便性の向上により隣接する福岡市等との結びつきがさらに強くなっており、また九州大学の移転が予定されていることから、次のような優良田園住宅の需要者像等が想定される。

- ①福岡市等へ通勤しながら、豊かな自然を享受できる田園居住を希望する人
- ②福岡市等に居住し、週末のみ豊かな自然環境を楽しむために訪れる半定住タイプの人
- ③陶芸、絵画、音楽等の創作活動を行うために、地元で根差した田舎暮らしを目指す人
- ④リタイア後の人生を豊かな自然に囲まれてゆったりと暮らすことを求める人
- ⑤移転が予定されている九州大学及び周辺の関連研究施設等に勤務又は通学し、ゆとりある田園居住を目指す職住近接タイプの人
- ⑥従前より町内に居住しているが、より良好な居住環境を求めている人

本町の市街化調整区域においては、建物の99%以上が2階建て以下の戸建て住宅及びその附属建築物であること、緑豊かなゆとりのある敷地が多いこと等から次のような優良田園住宅の住宅像等が想定される。

- ①地域の自然環境及び田園景観との調和を図るゆとりある住宅
- ②環境負荷の少ない環境共生タイプの住宅
- ③周辺の自然環境を保全し、地形等を生かした敷地に立地する住宅

(3) 都市計画、農業振興地域整備計画等との調和  
既に決定されている、又は今後策定等が予定されている以下の計画等との調和を図るものとする。

- ①志摩町総合計画
- ②志摩都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）
- ③志摩町田園居住のまちづくり構想
- ④志摩町田園居住のまちづくり基本計画
- ⑤志摩都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）
- ⑥志摩町農業振興地域整備計画
- ⑦九州大学学術研究都市構想

(4) 建設を促進するために市町村が独自に講じようとする措置  
地元行政区でのまちづくり協議会の開催及び区のまちづくり計画の策定に対して、必要な支援を行うものとする。  
また、区のまちづくり計画に基づき、町が地区計画及び地区整備計画を定めて、優良田園住宅の建設を促進するものとする。

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、以下の区域における地区計画の地区整備計画が定められている区域とする。

- (1) 市街化調整区域内の既存集落内の区域
- (2) 市街化調整区域内の既存集落に隣接又は近接する区域
- (3) 九州大学移転予定地西側の大学関連機能誘導ゾーン内の区域
- (4) 九州大学学術研究都市の実現に必要な特別地区内の区域
- (5) 学園通り線(仮称)沿道の区域

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

本町の総合計画に掲げている「玄海の自然と志摩の風土を守り、活かすまちづくり」「都市と農村が共存しいきいきと暮らす、自律するまちづくり」「地域の文化を受け継ぎ未来を創り出す、人にやさしいまちづくり」を実現するために、優良田園住宅は次に掲げる要件に適合するものとする。

(1) 土地利用

- ①敷地面積の最低限度 500㎡
- ②容積率の最高限度 50%
- ③建ぺい率の最高限度 30%
- ④建物の壁面後退距離

北側3.0m以上、隣地境界3.0m以上、道路境界5.0m以上

⑤改築時の条件

この基本方針に基づき改築を行うものとし、土地の細分化は行うことができない

(2) 建物等

- ①用途 戸建専用住宅（多世帯同居住宅を含む）
- ②階数の最高限度 2階（地階は原則禁止）
- ③高さの最高限度 10m

④屋根の意匠

勾配屋根で、自然との調和を考慮した色を使用すること  
(黒又は無彩色を基調とする)

⑤建物及び附属建築物の意匠 自然との調和を考慮した色を使用すること

⑥緑地帯 敷地内に緑地帯を設けること

⑦塀 生け垣(ブロック塀、ネットフェンスは原則禁止)

⑧排水設備

合併浄化槽を設置し、節水型住宅(雨水利用、生活排水の再利用等)とすること

⑨その他 景観ガイドラインに適合していること

(3) まちづくり活動

優良田園住宅の建設にあたり、区域内の新規居住者及び周辺の地元住民の交流を深め、新しい地域コミュニティを形成することが重要であることから、対話を通じた信頼関係作り、生活のルール作り及び協働のしくみ作り等に取り組むために、区域を含む行政区のまちづくり協議会において必要な活動を行うものとする。

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

(1) 自然環境の保全との調和

身近な動植物の生息、生育環境の保全と育成を図るため、敷地造成においては既存の地形や土地利用の現況を生かし、区画形質の変更を最小限にとどめるものとする。

また、緑化については、当該区域に自生していた樹木の再利用、地域の在来種の活用及び自然型工法の導入に努めるものとする。

(2) 農林漁業の健全な発展との調和

農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に基づく農用地区域内にある農用地(以下「農用地」という。)は、原則として建設区域に含めないものとする。

国の直轄又は補助を受けた土地改良事業による土地基盤整備事業実施中の地区内の農用地及び当該事業が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過していない地区内の農用地は、原則として建設区域に含めないものとする。

建設区域周辺の農用地の集団性を確保し、土地利用の混在を防ぎ、また、生活用水及び雨水排水は排水施設を利用して適切に処理を行う等、周辺農用地の営農に影響を及ぼさないように配慮する。

(3) 居住者の配慮すべき事項

居住者は、敷地内の家庭菜園の活用を努めるものとする。また、生ごみ、落ち葉の堆肥化(コンポストの活用)、ごみの減量化に努め、自然環境への負荷低減を図るものとする。

5. その他必要な事項

(1) 高齢者等に対する配慮

高齢者、障害者等が安全かつ快適に暮らすことができるよう、福岡県福祉のまちづくり条例施行規則別表第9の規定(住宅開発団地の整備基準)に適合するよう努めるものとする。

(2) 斡旋等に関する事項

優良田園住宅の情報について町の広報紙及びホームページへ掲載する等、町は斡

旋等に努めるものとする。