

佐世保市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

佐世保市は、美しい自然的景観にめぐまれた西海国立公園九十九島の島々をはじめ、烏帽子岳、弓張岳の山々等、緑豊かな自然環境を有している。

21世紀を迎え、安定・成熟した都市型社会の時代となり、居住環境においても自然的な豊かさが求められるようになってきている。

また、農業を取り巻く環境は年々厳しさを増してきており、農村地域においては、農業農村環境のあり方として、そこに暮らす人々にとっての魅力ある生活環境づくりも求められるようになってきた。

そこで、ゆとりと潤いに満ちた居住環境の形成と田園住宅の建設促進を図るため、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）に基づき、「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」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、高度情報化の進展やライフスタイルの多様化等を背景として、市民の居住に対する価値観が変化する中で、自然的環境の豊かな地域でゆとりある生活を営むことを求める田園居住に対するニーズが高まっている。

このような状況の中、本市の市街化調整区域は、既存の集落における人口減少や高齢化の進展により、地域活力の低下が懸念されており、コミュニティを維持し、地域活性化を図るためにも、定住促進のための住宅建設が求められている。

また、農村集落においては、産地間競争の激化や若者の農業離れに伴う後継者不足などにより、農業の活力低下が懸念される状況となっている。このため、農業の振興を図る上でも、そこに暮らす人々の生活が豊かになるような生活環境の利便性や快適性の向上、さらには、快適な居住環境の形成が望まれている。

そこで、良好な自然的環境を形成している地域において、潤いのある豊かな生活を営むための優良田園住宅の建設を促進することにより、市街化調整区域の既存集落及び農村集落における定住を促し、地域活性化を図るものとする。

建設にあたっては、都市計画、農業振興地域整備計画等との調和を図りながら、当該地域の自然的、社会的、文化的諸条件に配慮しつつ、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、良好なコミュニティの形成に努めるものとする。

優良田園住宅の需要者像と住宅像

(1)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する人の

- ための住宅（田園通勤型）
- (2) 都市部から地方部へのUターン、Jターン及びIターンする人のための住宅（UJIターン型）
 - (3) 退職後の老後生活を豊かな環境の下で送ろうとする人のための住宅（豊かな退職ライフ型）

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

おおよその土地の区域は、次の要件のいずれにも該当する土地の区域とする。

- (1) 既存の集落内又は既存の集落に隣接若しくは近接する区域
- (2) 周辺の土地利用の状況、公共施設の整備の状況などから、良好な居住環境の形成が見込まれる区域
- (3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）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は原則として含めないものとする。ただし、農振法第13条第2項に掲げる要件のすべてを満たした場合に限り、優良田園住宅建設計画の区域の対象とすることができる。
- (4) 自然環境を保全すべき地域等を含めないこと。

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) 建築物等に関する事項
 - ① 建築物の用途の制限
一戸建ての専用住宅（附属する物置、車庫等を含む。）とする。
 - ② 敷地面積の最低限度
300㎡とする。
 - ③ 建ぺい率の最高限度
30パーセントとする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく特例措置は適用しない。
 - ④ 容積率の最高限度
50パーセントとする。ただし、建築基準法に基づく特例措置は適用しない。

- ⑤建築物の階数及び高さの最高限度
階数は地下を含め3以下、高さの最高限度は10mとする。
- ⑥建築物の壁面の位置の制限
道路及び敷地境界から1.5m以上とする。
- ⑦建築物の構造
建築物の主要構造は原則として木造とし、屋根は勾配屋根とする。
- ⑧かき又はさくの構造の制限
原則として生垣とする。

(2) その他、個性豊かな地域社会の創造のために配慮すべき事項

- ①敷地内の緑化や家庭菜園の設置に努めること。
- ②住宅・住環境に対するバリアフリーの推進に努めること。
- ③新規住民のまちづくりへの参画を促し、既存住民との交流、連携のもと良好なコミュニティの形成に努めること。

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) 貴重な植物、動物の生息環境等の保全に十分配慮すること。
- (2) 良好な緑地、樹林地等の保全について十分配慮すること。
- (3) 農林漁業の土地利用、水利用、水面利用との調整及び地域の営農環境の保全並びに地域の農林漁業の振興方策等に十分配慮すること。
- (4) 生活排水については、浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号の浄化槽を設置するなど適切な処理を行うこと。

5 その他必要な事項

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可又は建築許可、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地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。
- (2) 開発を伴う場合は、原則として「佐世保都市計画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。
- (3) 開発を伴う場合は、建設計画について、既存コミュニティの理解が得られるよう、説明会の開催その他の方法により周知を行うなど、

周辺住民との調整を十分図ること。

附 則

この基本方針は、平成16年3月3日から施行する。