

# みよし市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成24年9月

みよし市都市計画課

# みよし市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

## 1. 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

みよし市は、みよし市総合計画で「みんなで築く“ささえあい”と“活力”の都市」を将来像に掲げ、限られた土地を有効活用し、永続的に発展するまち（都市）のために、自然の大切さを尊重し、水と緑の自然を守り・育てながら、「人と自然が共生し、地域でささえあい、活力を創造する都市」を目指している。

また、社会・経済情勢が急速に変化する今日、市民の価値観やライフスタイルも多様化しており、これに対応した安全で快適な住生活の希求とともに、心の豊かさを実感できる自然と共生するゆとりある居住環境をもった住宅への関心が高まっている。さらに、地域活性化の観点からも定住の促進、既存集落と共存し、良好な地域コミュニティの形成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関心が高まってきている。

このことから、本市の豊かな自然環境及び農業と調和のとれた農村地域等において、優良な住宅の建設を促進することにより、ゆとりとうるおいのある生活の確保及び良好なコミュニティや集落環境の維持育成を図るため、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、本市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) 基本的な考え方

優良田園住宅の建設は、本市における豊かな自然環境や地域資源を有効活用し、市民の多様な住宅ニーズに応え、都市計画や農業振興地域整備計画等との調和を図るものとする。

また、周辺地域との自然的、社会的、文化的諸条件に配慮するとともに、都市的土地利用の適正な誘導、定住と交流の促進、魅力的な居住空間の創出、自然環境の保全、個性的な地域社会構築の実現等を促進するものとする。

このため、優良田園住宅を建設しようとする者は、この基本方針に従って土地の選定や公共施設の建設、居住環境の創出、農業等の調和、自然環境の保全に努めなければならない。

### (2) 想定される需要者像及び住宅像

人々のライフスタイルの変化や価値観の多様化に伴い、都市部から郊外や周辺地域に住宅を求める人々が増加してきている。

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本市において、次のような需要者像及び住宅像の想定を基本としながら良好な住環境の提供と魅力ある居住環境の形成を図るものとする。

田園通勤型	豊かな自然に囲まれた環境の中で、ゆとりのある暮らしや豊かな生活を送りながら、田園地帯から、都心部等に通勤する人または、情報通信機器等を利用し在宅勤務する人のための住宅
U J I ターン型	大都市等から自然豊かな住環境や心の安らぎを求めて移住し、近隣や既存集落の人々との交流を持ちながら、新たな生活を始める人のための住宅
豊かな退職ライフ型	退職後の生活を、自然豊かな環境の中で、ガーデニングや家庭菜園作り等をしながら、既存集落の人々との交流を持ち、生涯の生きがいを求める人のための住宅
自然遊住型	地域周辺の丘陵地、樹木、草花、小川のせせらぎ、虫の声等四季折々の豊かな自然環境を楽しみながら、自己実現と生きがいを求める人のための住宅

### (3) 優良田園住宅と諸計画との整合

- ① 優良田園住宅の建設に当たっては、みよし市総合計画、みよし市まちづくり基本計画及び農業振興地域整備計画等との調和、整合性を図るものとする。
- ② 優良田園住宅の建設計画は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に基づく地区計画を都市計画に定めることから、みよし市市街化調整区域の地区計画ガイドラインの運用基準に適合するものとする。
- ③ 優良田園住宅の建設にあつては、都市計画法第29条に基づく開発許可が必要なことから、その建設計画は都市計画法第33条及び34条第10号の開発許可基準に適合するものとする。また、本市のみよし市まちづくり条例にも適合するものとする。

## 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、次の全ての条件を満たす区域とする。

### (1) 大規模既存集落に隣接する区域

- ・既存集落とは、市街化区域内の集落を除く既存の農村集落をいう。
- ・大規模既存集落とは、200戸以上の建築物が連たんしている集落であり、かつ当該区域内の戸数密度が6戸/ha以上の区域とする。
- ・連たんとは、建築物の敷地間の距離が概ね50m以内であることをいう。また、既に建築物がない宅地にあっても連続しているとみなす。さらに、戸数の算定に当たっては、延べ面積30㎡以上の建築物を含め、同一敷地内に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定する。
- ・隣接とは既存集落の境界と当該区域の境界が接している場合をいう。ただし、道路、小規模の公園等の公共施設が境界に介在する場合も隣接とみなす。

### (2) 農業振興地域整備計画（農振法（昭和44年法律第58号）第8条第1項において定める計画をいう。）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。

### (3) みよし市まちづくり土地利用条例及びみよし市まちづくり基本計画に位置づけられた自然保全区域を原則除く区域。

### (4) 土砂災害等による災害が発生するおそれのない区域。

### (5) 公共公益施設の整備状況等から、良好な住環境の形成が見込まれる区域。

### (6) 優良田園住宅の開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員6.5m以上の道路と交通安全上問題なく接続しなければならない。

### 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

優良田園住宅は、周辺との調和を図り、田園住宅にふさわしい環境条件を確保するため、次の要件に適合するものとする。

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	ア. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界から2m以上 イ. 軒高2.5m以下の附属建築物（車庫、物置等）は、道路及び敷地境界から1m以上
6. 建築物の構造、形態	ア. 建築資材等については、地場産材の活用に努める。 イ. 屋根は勾配屋根とする。 ウ. 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	一戸建て専用住宅及びこれに附属する建築物（車庫、物置等）とする。
8. かき・柵、緑化	ア. 柵を設ける場合は、原則として高さがおおよそ1.5m以内の生垣とする。なお、透視性のないものは避ける。 イ. 敷地内に植栽を施し、敷地内の緑化率（樹木、草花、芝、家庭菜園等で土地の表面が覆われた部分）は、おおよそ20%以上とする。

※敷地面積、建ぺい率、容積率、階数及び高さの算定方法については、建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定によるものとする。ただし、同法の規定による特例措置は適用しない。

#### (2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、農用地や自然環境の保全等それぞれの個性豊かな地域社会を創造するために、次の事項に配慮するものとする。

項目	配慮すべき事項	例示
①魅力ある田園居住環境	ア. 安全で潤いのあるまちなみ形成 イ. 田園環境と調和した住宅建	・地区計画、緑化協定等によるまちなみ形成 ・地域の風土、自然景観にあった建築工法や建築材料の採用

	設の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・田園風景を損なわない宅地造成（地形の保全）</li> <li>・法面等の緑化</li> </ul>
②良好なコミュニティの形成	<p>ア. 新規住民の良好なコミュニティの形成</p> <p>イ. 既存集落住民との交流・連携を通じ、農村文化等との融合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規居住者の組織化</li> <li>・新規居住者の地元組織への参画と相互協力</li> <li>・隣接自治会、農家組織との交流</li> <li>・祭り、伝統行事等の地域活動への参加体制確立</li> <li>・農作業、農産物の加工・直売等の共同作業</li> <li>・施設の共同利用（公園、集会所、共同菜園等）</li> <li>・住宅団地を計画する場合は、安心安全に交流できる歩行者動線の整備促進</li> </ul>
③自然との共生、農業との調和、地域資源への配慮	<p>ア. 自然環境の保全、居住空間との共生</p> <p>イ. 緑化の推進</p> <p>ウ. 周辺農地への悪影響防止</p> <p>エ. 地域資源の循環・活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各住宅内に家庭菜園の設置</li> <li>・地域に残された小川・山林・樹木等の保全、敷地舗装の抑制等</li> <li>・地域の植生にあった植栽</li> <li>・生活排水及び雨水排水の適正な処理と再利用</li> <li>・農業用施設（水路、農道等）の機能確保</li> <li>・環境共生住宅（日照、通風等の自然エネルギーの利用、耐久性の高い材料・工法の採用、生ゴミの減量化と再利用等）の建設</li> <li>・CASBEE あいち評価値 A ランク以上の取得の推奨</li> <li>・落ち葉の堆肥化（家庭菜園への還元、ゴミの減量、共同コンポストの設置等）</li> <li>・地域材の活用</li> </ul>
④高齢社会への配慮	<p>ア. 高齢者にとって安全なまちづくり</p> <p>イ. 高齢者が安心して暮らせる住宅建設の推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の段差解消</li> <li>・公園、休憩施設の整備（ベンチ、あづまや等）</li> <li>・バリアフリー住宅（床段差の解消、玄関・廊下・階段の手すり設置、浴室・トイレの工夫等）の建設</li> </ul>

#### 4. 自然環境の保全との調和、農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. 周辺の自然環境への配慮	ア. 関係する地権者、団体、行政との協議・調整 イ. 貴重な動物、野鳥、植物等の生息環境の保全 ウ. 良好な緑地、樹林地等の保全 エ. 環境負荷の低減 オ. 地域に適した樹木等の植栽 カ. 生活排水や雨水排水の適切な処理 キ. 区域外に通じる自動車動線、歩行者動線への配慮
2. 周辺の農業への配慮	ア. 関係する地権者、団体、行政との協議・調整 イ. 農業等の土地利用、水利等に関する事前調査の実施 ウ. 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 エ. 生活排水や雨水排水の適切な処理
3. その他配慮すべき事項	ア. 都市計画法に基づく開発許可、農地法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、当該許認可の見込みがあること。 イ. 「みよし市市街化調整区域の地区計画ガイドラインの運用基準」に基づく大規模既存集落型の区分に含まれる区域であること。 ウ. 開発区域内の主要な道路は、みよし市の市道認定の基準に適合するものとする。 エ. 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。 オ. 優良田園住宅の確実性を担保するため、認定後1年以内に事業に着手すること。 カ. 優良田園住宅の建設にあたっては、地域の行政区等への周知に努めること。 キ. 土地の細分化を禁止する。 ク. 土砂災害等の危険性のおそれのある区域を含まないこと。

#### 附 則

この基本方針は、平成24年9月1日から施行する。