

宗像市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

はじめに

宗像市は、平成 15 年に旧宗像市と旧玄海町が、また平成 17 年に旧大島村と合併して誕生しました。新市は、北側に玄界灘が広がり、三方を山々や丘陵に囲まれ、市域の中央を釣川が貫流する自然豊かなまちであるとともに、海の正倉院と称される沖ノ島、宗像大社、古墳群、唐津街道など、貴重な歴史的遺産が多く残っているまちです。また、福岡市と北九州市の両政令指定都市の中間に位置し、両市から概ね 30km の距離にあり、交通利便性も高く、良好な住環境を有しています。

このような中、市全体の人口は微増傾向にある反面、農村集落では人口減少や高齢化が進行しており、地域活性化に資する集落環境整備が求められるようになってきました。

そこで、各集落の特色を生かし、自然環境及び農漁村環境と共生した安全で魅力ある住環境整備を図るため、「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の促進に関する基本方針」を定めるものです。

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

本市は都市計画マスタープランにおいて、「コンパクトで魅力的な地域がネットワークする生活交流都市」を将来都市像に掲げています。

このうち、農漁村集落においては、農業・漁業の振興を図りつつ、住環境の改善や居住人口の確保のために必要な住宅整備及び同集落が持つ特色を生かしながら、人口やコミュニティの維持に資する住民主体のまちづくりを支援するための土地利用を計画的に進めることによって、無秩序な開発による農地や集落環境の荒廃を防ぎ、安全で快適な住宅地形成を図ることとしています。

そこで、地域コミュニティを維持し、魅力的な居住環境の形成に寄与する優良田園住宅の建設を促進することにより、農漁村集落の活性化を図るものです。

(2) 優良田園住宅の需要者像及び住宅像

本市における優良田園住宅の需要者像及び住宅像は、次のようなタイプを想定する。

田園通勤型	市内中心部や福岡市、北九州市等へ通勤しながら、豊かな自然環境を享受できる田園居住を望む人のための住宅
U J I ターン型	農業、漁業、観光業など、地域に根ざした仕事や生活を望み、都市部からU J I ターンする人のための住宅
S O H O 型	情報通信ネットワークなどを活用して、自然に囲まれた環境で仕事をしたい人のための住宅
退職ライフ型	退職後、豊かな自然に囲まれた暮らしを望む人のための住宅

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及び建設の規模に関する事項

- (1) 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、次の要件のすべてを満たすものとする。
- ア 農漁業活動や地域行事などで日常的に同一のコミュニティを形成している既存集落内又は既存集落に隣接若しくは近接する区域であること
 - イ 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を含まない区域。
 - ウ 自然環境の保全に支障のない区域であること
- (2) 建設の規模
- 優良田園住宅の建設の規模は、当該区域が含まれる又は隣接、近接する既存集落の住戸の戸数を超えないこと

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
- 次の要件のすべてを満たすものとする。

項目	要件
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）
敷地面積の最低限度	300㎡
建ぺい率の最高限度	30%
容積率の最高限度	50%
建築物の階数及び高さの最高限度	階数は地階を含め3階以下、高さは10m以下とする
建築物の壁面の位置の制限	道路及び敷地境界から2m以上後退すること
建築物の構造	建築物の主構造は原則として木造、勾配屋根とする
建築物の形態、意匠の制限	形態及び色彩は、自然環境と調和したものとする
かき又はさくの構造の制限	原則として生垣とする（透視性のある格子柵やフェンス等との併設はできることとする）
その他	建替え・改修の際も本要件に基づくこととし、権利の異動が生じた場合は、本要件を継承することとする

(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地場産材の活用に努めること
- ②ごみの減量化や再利用、自然エネルギーの利用、耐久性の高い材料の採用など、自然環境への負荷を低減する環境共生型住宅の建設に努めること
- ③高齢者等が安全で快適に暮らせる住宅の建設に努めること
- ④敷地内の緑化や家庭菜園の設置に努めること
- ⑤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) 身近な植物、動物の生息環境等の保全に十分配慮すること
- (2) 既存の地形を生かし、土地の区画形質の変更は最小限にとどめること
- (3) 緑化の際は、自生している樹木の利用に努めるとともに、地域に適した植栽を行うこと
- (4) 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
- (5) 生活排水については、下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号の公共下水道に接続するか、または浄化槽法（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して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) 街区形成に足りる一定の広がりを持った区域については、地区計画の都市計画決定を行うこと
- (3) 認定後、3年以内に建築物の完成が見込めるものであること
- (4) 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
- (5) その他認定に必要なことは、別に定める。

附 則

この基本方針は、平成25年3月15日から施行する。