

御殿場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

(1) 基本理念

全国的に人口減少が続く中、増加を続けていた本市の人口も近年は減少傾向へと転じており、今後大幅な出生率の回復も望めず、現状の人口年齢構成で推移した場合、さらに人口が減少していくことが予想されている。

こうした状況の中で、本市の市街化調整区域に位置する既存の集落地域においては、豊かな自然環境を保全する観点から都市的土地利用が抑制されていることもあり、さらに人口減少の影響を顕著に受けやすいため、地域コミュニティの弱体化が懸念され、地域の活力を維持するには豊かな自然環境を生かした住環境を整備し、定住人口を維持する必要がある。

そのため、現在このような地域では、御殿場市第四次総合計画、御殿場市第三次国土利用計画、御殿場市都市計画マスタープランで地区計画制度、指定大規模既存集落制度、優良田園住宅制度など、宅地化が可能となる手法や制度を適用し、既存集落の定住人口の維持に向け、適正な土地利用を図ることとしている。

これら上位計画に基づき、富士山を代表とする豊かな自然環境、広がる田園風景を有する地域等に、自然と生活が調和したゆとりある住宅地を形成して定住人口の維持を図ること及びこれに伴い周辺地域の活性化やコミュニティの維持・向上に資するため、「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を策定するものである。

(2) 優良田園住宅の需要者像・住宅像

御殿場市における優良田園住宅の住宅像及び定住することを前提とした需要者像を以下のとおり想定する。

① 自然遊住型

富士山の麓に広がる緑豊かな地域で四季折々の自然を感じ触れ合える暮らしを実現したいという要請に応える住宅

② U J I ターン型

子育て世代が家族のために都市部の生活から離れ、豊かな田園地域の中で生活を送りたいという要請に応える住宅

③ 豊かな退職ライフ型

退職後の生活を富士山と箱根山麓に囲まれた田園と調和した生活環境で送りたいという要請に応える住宅

④ 田園通勤型

緑豊かな環境で生活しつつ、新東名高速道路、団地間連絡道路等の交通利便性を活かして、都市部の職場に通勤したいという要請に応える住宅

⑤ 職住近接型

自然環境の豊かな地域で、通勤に便利な就業地の近隣に住み、ゆとりのある生活

を送りたいという要請に応える住宅

⑥ 地域活性化型

地域コミュニティ活動や地域文化活動等の新たな担い手が豊かな環境のもとで暮らしたいという要請に応える住宅

(3) 優良田園住宅と他計画の調和

優良田園住宅の建設にあたっては、静岡県が進めている「豊かな暮らし空間創生」の趣旨に合致し、併せて本市の総合計画、国土利用計画、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画等の上位計画及び開発許可基準との整合が図られたものとする。

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

(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として、以下の理由により別図で示す印野地区及び高根地区の2地区とする。

- ① 田園風景、里山環境等の富士山と一体となった豊かな自然環境を有する既存集落に近接する区域であること。
- ② 新東名高速道路や団地間連絡道路等が利用し易い環境にあり、都市部への通勤を希望する世帯等の移住・定住が促進され、地域人口の減少対策や地域活性化への寄与が見込まれること。

(2) 優良田園住宅の建設を促進する区域は、以下の基準を全て満たす区域とする。

項目	基準
①面積要件等	・面積は0.3ヘクタール以上とすること。 ・一団の住宅地を形成すること。
②周辺環境との調和	・周辺の市街化を促進することがなく、自然環境の保全、ゆとりある良好な生活環境の維持・形成が図られ、周辺の環境と調和する区域であること。
③関連計画との整合	・農業振興地域の整備に関する法律に基づいた農業振興地域整備計画に支障のない区域とし、優良田園住宅建設計画に係る土地に農用地区域を含まないこと。 ・都市計画法に基づく開発許可及び農地法に基づく農地転用許可その他法令による許認可を必要とする場合にあっては、その許認可が見込まれる区域であること。

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) 基本要件

優良田園住宅を建築する際に、御殿場市の豊かな自然と雄大な富士山の借景と調和するゆとりある住宅地を誘導し、魅力あふれるまちづくりを図るため、次に掲げる基準を満たすこと。

項目	基準
①敷地面積の最低限度	300㎡とする。
②建蔽率の最高限度	30%とする。
③容積率の最高限度	50%とする。
④建築物の用途	・一戸建ての専用住宅（付属する物置、車庫等を含む）とする。
⑤建築物の階数及び高さ	・階数の最高限度は3階とする。 ・建築物の高さは、10mを超えないものとする。
⑥建築物の壁面の位置の制限	・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、原則、道路境界から5.0m以上、隣地境界から1.0m以上離すこととする。ただし、以下のものは除く。 1) 高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下の物置 2) 高さが3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下の壁を有しない自動車車庫。 3) 建築物の一部であって外壁又はこれに代わる柱の外側の長さの合計が3m以下の部分で、景観及び環境を乱さないもの。
⑦垣又は柵の構造の制限	・敷地境界に垣又は柵を設置する場合は、次の各号のいずれかに該当するものとする。 ただし、高さ1.2m以下の門柱と門扉、及び高さ1.2m以下かつ長さ2.0m以下の門の袖については、この限りでない。 1) 高さが概ね1.2m以下の生垣 2) 木、竹その他これらに類する材料で造られた高さ1.2m以下の透視可能な柵
⑧建築物の形態又は意匠の制限	・建築物の屋根は原則として、勾配屋根とする。 ・屋根、外壁の色彩は御殿場市景観計画に準じた色彩の制限に適合すること。
⑨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。

※ 敷地面積、建蔽率、容積率、階数及び高さの算定方法については、建築基準法の規定によるものとする。ただし、建蔽率の算定に当たっては建築基準法第53条第3項に基づく角

地等に対する特例、容積率の算定に当たっての同法第52条第3項並びに同法施行令第2条第1項第4号及び第3項に基づく地下室及び車庫等に対する特例については、適用しない。また、階数の算定方法については、地階がある場合は、地階を階数に含めることとする。

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、それぞれの地域特性を発揮するために、次のような事項に配慮するものとする。

項 目	要 件
①建築物の構造	<ul style="list-style-type: none"> ・地産地消による地場産材の消費を促進し、地域活性化に寄与するとともに輸送コストや二酸化炭素の排出を抑えるために「しずおか優良木材認証制度」による木材の利用に努めること。
②敷地内の緑化等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況の地形をできる限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないようにすること。 ・法面については、できる限り緩やかな勾配とし、緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮すること。 ・自然環境と調和した居住環境を創出するため、植栽、植樹や家庭菜園等による敷地内の緑化に努めること。 ・植栽や植樹を施す際には、自生種を主体とするよう努めること。
③良好なコミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会への加入や地域住民との連携など、地域活動に参加し、地域コミュニティの維持が図られるとともに防犯・安全対策に努めること。
④周辺の水質保全	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な田園環境や河川の環境を保全するため、個別合併浄化槽又は集合合併浄化槽を設置すること。
⑤敷地の盛土	<ul style="list-style-type: none"> ・過度な盛土を防止し、災害の防止及び環境の保全を図り、良好な生活環境を確保するため、優良田園住宅を建設するために造成された地盤高を維持すること。
⑥低炭素化の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギーの活用、敷地内の緑化など、自然を積極的に生活に取り入れて環境負荷の軽減に努めること。

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) 農林漁業の土地利用、水利用、水面利用との調整

- ① 農業振興地域整備計画等、農業の振興方策との整合を図るとともに、周辺農地も含めた営農環境の保全に十分配慮すること。
- ② 農業用排水施設など土地改良施設の有する機能に支障を及ぼす恐れがないように調整すること。また、排水放流計画については、下流施設管理者と協議すること。

(2) 良好な緑地、樹木地等の保全への配慮

- ① 「御殿場市緑の基本計画」との整合を図ること。

(3) 貴重な植物、動物の生態環境等の保全への配慮

- ① 貴重な動植物の生息環境の保全及び良好な自然環境等の保全に配慮すること。
- ② 「第二次御殿場市環境基本計画」との整合を図ること。

(4) 良好な景観形成への配慮

- ① 「御殿場市景観計画」との整合を図ること。

(5) その他配慮すべき事項

- ① 優良田園住宅の建設を確実なものとするため、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」第4条第3項の規定による認定後、遅延なく事業に着手し、概ね3年以内に建築物の完成が見込めること。
- ② 関係する地権者、地元団体、自治会及び周辺住民等に説明し、理解が得られたものであること。
- ③ 建設計画の策定にあたっては、関係法令に適合するよう関係機関と協議すること。

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

<別図>

