

鈴鹿市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

令和3年7月

三重県鈴鹿市

目 次

- 1 はじめに
- 2 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
 2. 基本理念に基づく優良田園住宅のイメージ
 3. 優良田園住宅と他の計画との整合性
 4. 基本方針の検証
- 3 優良田園住宅建設計画
 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に関する事項
 2. 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
 3. 自然環境の保全と調和，農林水産業の健全な発展との調和，そのほか優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項
 4. その他必要な事項
 5. 附則

1 はじめに

本市は、東に伊勢湾、西に鈴鹿山脈と恵まれた自然環境の中にあり、伝統と歴史と文化に育まれ、自動車産業など多くの企業を誘致し、伊勢湾岸地域有数の内陸工業都市として発展してきました。また、農業においても、豊かな大地で、茶や花木をはじめ、水稲などの生産が活発に行われ、農業と工業がともに成長した「緑の工都」として現在に至っています。

しかし、本市の人口は、平成 21 年をピークに減少傾向に転じ、その後もその傾向は続いています。また、里山・田園集落の人口の減少は特に顕著で、地域コミュニティを維持することも困難な状況となってきています。

一方では、生活様式の多様化により、自然環境の豊かな地域において、ゆとりある生活を求める要望が高まっています。さらに、北西部の高速道路網の整備や、南部の中勢バイパスの開通など、産業構造の変化により、民間開発等による工業団地が増加し、職住近接の住まいに対するニーズも増しています。

また、農業従事者の高齢化や後継者不足などに伴い、今後、耕作放棄地が増加し、ひいては本市の農業生産自体の衰退も懸念されます。このような状況の中で、農業の活力を維持・発展させるには、住環境整備による定住人口の確保と共に、新規就農者の支援など農業の新たな展開が必要不可欠です。

こうした状況を踏まえ、豊かな大地で“身近に農のある暮らし”を、様々なニーズに合わせて提供し、市街化調整区域の定住人口を増加させることにより、里山・田園集落における地域コミュニティの維持につなげるため、「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的事項を定めます。

2 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

本市の里山・田園集落の人口の減少に歯止めをかけ、持続可能なまちづくりを進めるためには、「鈴鹿に住みたい」、「鈴鹿を故郷にしたい」という人を迎え入れることができるような仕組みづくりが必要です。

里山・田園集落における地域コミュニティの維持という目的を実現するためにも、本市において優良田園住宅を建設できる人は、地域における個性豊かな地域社会の創造のため、次の基本理念を理解し、実践できる人を対象とします。

- ① 自然環境の保全と調和に対する配慮
- ② 本市の農林水産業の健全な発展への協力
- ③ 「鈴鹿市まちづくり基本条例」に基づくまちづくりへの協力
- ④ 地域の文化や伝統を尊重することや、地域コミュニティの維持への理解

これらの基本理念を踏まえて優良田園住宅の建設を促進することにより、鈴鹿市総合計画 2023 における将来都市像「みんなで創り 育み 成長し みんなに愛され選ばれるまち すぎか」の実現を目指します。

2. 基本理念に基づく優良田園住宅のイメージ

基本理念に基づき、想定される優良田園住宅のイメージは以下のとおりです。

- ① 自然環境豊かな里山・田園集落で、地域とのつながりを大切とし、家庭菜園やガーデニングなどに親しみながら生活を送ろうとする人のための住宅（自然共生型）
- ② 都市部から U・J・I ターンする若い世代が、ゆとりある暮らしを実現しようとするための住宅（U・J・I ターン型）
- ③ 市内企業への就労や、地域資源を活用した起業など、通勤に便利な職場の近隣に住み、職住をともに大切にしたい人のための住宅（職住近接型）
- ④ 自ら営農することを目的として里山・田園集落に居住しようとする人のための住宅（営農支援型）
- ⑤ 鈴鹿固有の文化や自然を愛し、地元の地域資源と共に生活することを希望する人のための住宅（LOVE 鈴鹿型）

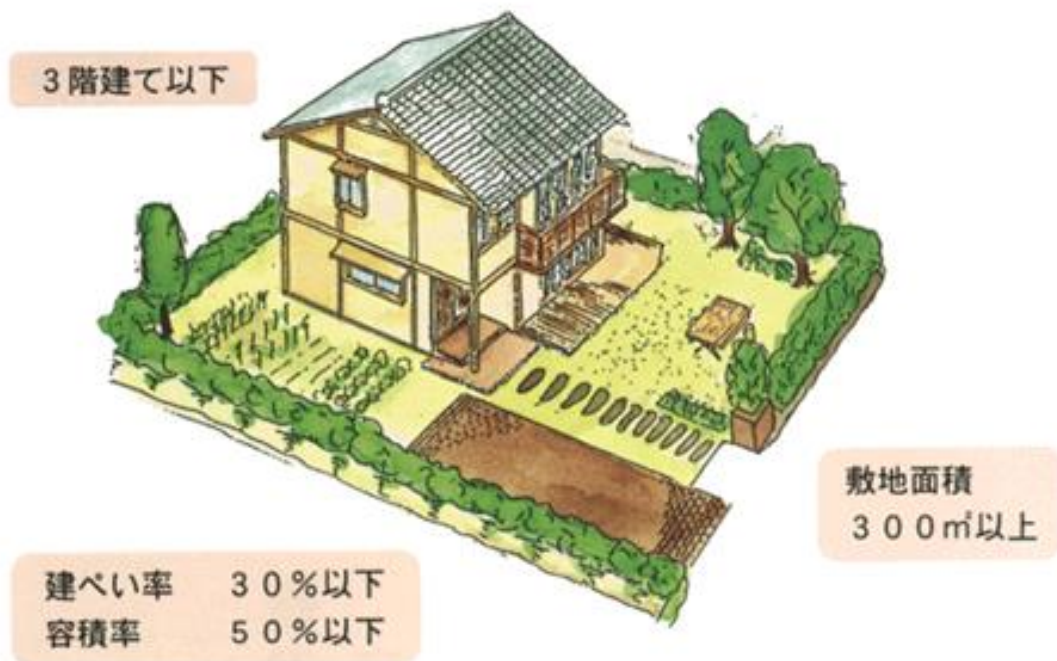
3. 優良田園住宅と他の計画との整合性

優良田園住宅の建設にあたっては、『鈴鹿市総合計画 2023』、『鈴鹿市まち・ひと・しごと創生総合戦略』、『鈴鹿市都市マスタープラン』との整合を図り、良好な地域コミュニティ維持と、良質な暮らしの提供に努めるものとします。

また、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の趣旨に基づき、市内の市街化区域の空洞化や空き家を増加させることが無いよう、市内間の転居やセカンドハウスなどの利用については、十分な精査を行い、住宅の必要性について審査を行うこととします。

4. 基本方針の検証

この基本方針及び条例については、施行後 5 年程度または他の計画との調整を図るべき事象が発生した場合には、本基本方針の結果を整理し、状況を分析したうえで、検証を行い、必要に応じて見直しを行うこととします。



3 優良田園住宅建設計画

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に関する事項

優良田園住宅の建設の促進に関する法律第 4 条第 1 項の規定に基づき作成する優良田園住宅建設計画（以下「建設計画」という。）に係る土地の区域は（以下「計画区域」という。）、本市の定める市街化調整区域の指定既存集落内または、その辺縁部で、次の要件を満たすものとする。

- (1) 鈴鹿市全体の人口減少割合よりも人口減少が著しい地域*で別に定めるもの（別紙）。
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき定める鈴鹿市農業振興地域整備計画の達成に支障のない区域であること。
- (3) 新たな公共投資を必要とせず、現状の設備（道路、水道、排水施設等）を有効活用できること。
- (4) 災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域等、災害の発生する恐れのある区域ではないこと。
- (5) 浸水想定区域のうち、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる区域ではないこと。
- (6) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）及び、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）の規定に基づき、自然環境を保全する区域を含まないこと。

※ 地域とは本市内の 23 地区を指しますが、本基本方針の適用地域は、別紙地図に示す指定既存集落内とその辺縁部です。

2. 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) 基本的事項

優良田園住宅は、周囲との調和を図り、住みよい住宅環境を確保するため、次の要件に適合するものとする。

項目	要件
① 敷地面積	300 m ² 以上の一団の敷地とすること。
② 建蔽率	10 分の 3 以下とすること。 なお、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条第 3 項に基づく角地等に対する特例は適用しない。
③ 容積率	10 分の 5 以下とすること。 なお、建築基準法第 52 条第 2 項，同法施行令第 2 条第 1 項第 4 号及び第 3 項に基づく地下室や車庫等に対する特例は適用しない。
④ 建築物の用途	自己の居住用の一戸建て専用住宅（附属する倉庫、車庫などを含む）とする。
⑤ 建築物の階数及び高さ	階数は 3 階以下。高さは 10m 以下とすること。 なお、地階がある場合は、階数に含めるものとする。
⑥ 壁面の位置	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 1.5m 以上、隣地境界線から 1.0m 以上離すこと。

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、里山・田園景観の確保や自然環境の保全並びに、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	要件
① 宅地の形成	現状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とともに、やむを得ず法面を設置する場合は、できる限り緩やかな勾配とすること。
② 敷地内の緑化	周辺の景観及び街並みとの調和に配慮するため、植樹・植栽によるガーデニングや家庭菜園等、敷地内における緑化の推進に努めること。
③ 垣又はさくの制限	道路境界線及び隣地に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣の設置を検討し、周辺環境との調和を図ること。
④ 良好なコミュニティの形成	地域住民との連携など、地域活動に参加し、地域のコミュニティが維持されるように努めること。 また、建築する住宅は、主たる住居として利用し、生活の拠点とすること。
⑤ 空き家対策	空き家の増加を防止するため、転居の場合には、現住居の取り扱いについて十分な措置をとること。
⑥ 建築物の形態・意匠	鈴鹿市景観計画を尊重するとともに、周囲の景観との調和に配慮されていること。

3. 自然環境の保全と調和，農林水産業の健全な発展との調和，そのほか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当たっては，周辺地域の自然環境や農林水産業に及ぼす悪影響を最小限にとどめるため，次の事項に配慮するものとする。

(1) 農林水産業との調整

周辺農地の営農環境の保全に配慮し，農業用の用排水施設等の機能を確保するとともに，支障を及ぼすことのないように調整すること。また，排水放流においては，地元関係者や施設管理者と十分に協議すること。

(2) 良好な緑地，樹木等の保全への配慮

既存の樹木や地形に配慮し，自然環境を活かした住宅地となるよう 1,000 m²以上の大規模な造成は避けること。

(3) 生態環境等の保全への配慮

計画区域及びその周辺における動植物への生態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。

4. その他必要な事項

建設計画においては，円滑な事業促進のため，次の要件を満たすものとする

(1) 建設計画は，計画区域に関係する住民や地域関係団体（自治会，地域づくり協議会など）に十分説明を行うこと。

(2) 建設計画の実施が，都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項の規定に基づく開発許可又は第 43 条第 1 項の規定に基づく建築許可等，関係法令に適合すること。また，その他の法令などにより許認可を必要とする場合は，当該許認可を受けられる見込みがあること。

(3) その他法令等による届出を必要とする場合には，当該届出に係る行為の内容が適切なものであることが確認されていること。

(4) 建設計画及び，関係法令の許認可の後，1 年以内に着工すること。

5. 附則

この基本方針は，令和 3 年 7 月 1 日から施行する。