

大町町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

佐賀県大町町

(令和5年3月改正)

大町町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

本町は、佐賀県のほぼ中央に位置し、総面積わずか 11.50 平方キロメートルと狭小であり、東西 4.46 キロメートル、南北 4.25 キロメートルの菱形に近い形をしています。

町の中央を佐賀県の基幹道路である国道 34 号と JR 九州の佐世保線が横断し、非常に交通立地に恵まれており、自動車では県庁所在地である佐賀市まで約 25 分、広域生活圏の中心部武雄市までは約 15 分、高速道路を利用すると九州の中核都市福岡市までは約 1 時間と、通勤通学に大変便利な位置にあります。

地勢は、国道 34 号を境に北部は緩い南面傾斜をした山麓をなし、最上部は町のシンボル聖岳（標高 416m）と一連の山並が走っています。

一方、南部は対照的に平坦地で、農業集落が点在しますが、大部分は規則的に区画整理された水田で、穀倉地帯白石平野の一角をなしています。

かつて本町は、炭鉱の町として隆盛を極め、炭鉱時代の面影を残す住宅群とその後建築された新しい住宅が混在し、国道 34 号から北側には密集した市街地を形成しています。

炭鉱閉山後は過疎化が進みましたが、現在でも人口密度は 589.3 人/平方キロメートルと県下第 4 位で、人口のほとんどが国道 34 号から北側の住宅地に偏在しています。

そのため、国道以北の地域では、まとまった規模の土地の確保や開発が困難であり、地方創生の一環として移住・定住のための住宅地の確保についても難しい状況です。

対照的に本町南部の農村地域では、人口減少による地域活力の低下や農業の担い手不足が懸念されています。

地域資源の魅力を活かした住環境の整備と新しいコミュニティの形成による定住人口の確保、さらには都市と農村の連携による地域農業の推進など、地域の活力を取り戻すためには、町南部の田園地帯の開発促進といった新たな展開が求められています。

他方で、都市生活者の中には、田園地域の豊かな居住空間を享受しながら都市部の職場等に通勤を希望するニーズや、都市から農村地域への U ターンを希望するニーズなど、個々の志向が反映されたライフスタイルの実現を求

める声も増えてきています。

そこで本町の優良田園住宅では、農村部と都市部における相互のニーズをつなげる住宅整備を進め、都市地域から農村地域への移住を促すことで定住人口の増加を促し、農村地域の課題解決の一助となるよう取り組むものであります。

また、優良田園住宅の建設にあたっては、建設地周辺の水辺や田畑、動物・植物などの生息環境を保全し、緑や水を活かした美しい景観や豊かな自然と共生でき、ゆとりある生活に資する住まいの具現化を推進します。

(2) 優良田園住宅の需要者像と住宅像

大町町における優良田園住宅の需要者像と住宅像は以下のように想定します。

- ① 農村地域から他の地域の職場に通勤し、居住地の田園環境を享受しようとする者
- ② 既存集落の住民と連携しながら、田園地域において農村集落や自然と共生する生活を求める者
- ③ 都市部からU・J・I ターンし、自然豊かな田園地域でゆとり、生きがい求めて生活を送ろうとする者

(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、本町の総合計画や過疎計画、大町町農業振興地域整備計画等の各計画及び大町町開発行為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は、以下の理由により別図で示す区域内とする。

- ① 自然豊かな農山村地域に位置し、子供の健全な成長に資する自然との共生が可能な地域や集落の区域内であること。
- ② 義務教育学校である大町ひじり学園に児童たちが安心して通学できる範囲にあり、周辺は相当程度の道路、排水路等の公共施設が整備されている区域であること。
- ③ 主要幹線道路や公共交通機関などが利用しやすい環境により、都市部へ

の通勤を希望する世帯の移住・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。

- ④ スポーツに親しみ、住民の健やかな暮らしの実現のため、周辺に体育施設が整備されている区域であること。

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に必要な事項

(1) 建築物等に関する事項

- ① 敷地面積の最低限度 300 m²
- ② 建ぺい率の最高限度 30% ただし、建築基準法（昭 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措置は適用しない。
- ③ 容積率の最高限度 50% ただし、建築基準法第 52 条第 3 項に基づく地下室及び同法施行令第 2 条第 1 項第 4 号に基づく車庫等に対する特例措置は適用しない
- ④ 建築物の用途 一戸建ての専用住宅（附属する物置、車庫等を含む）
- ⑤ 建築物の階数 階数は地階を含め 3 以下
- 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
- ⑦ かき又はさくの制限 高さが概ね 1.2m 以下の生垣等

(2) その他配慮すべき事項

- ① 屋根は原則として、勾配屋根とする。
- ② 屋根、外壁の色彩は周囲の景観に配慮したものとする。
- ③ 既存の樹木や地形を生かし、自然環境の保全に努めること。
- ④ 住宅、住環境に対するバリアフリーの推進に努めること。
- 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、農林業の健全な発展との調和その他優良住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

(1) 農業との調整、営農環境の保全

- ① 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 条に規定されている農用区域の農地その他良好な営農条件を備えている農地はできる限り含まないこととするが、やむを得ず農用区域内農地を含むときは、次のア～オの条件をすべて満たす場合にのみ農用区域から除外できるものとする。ただし、オについては、土地改良事業完了後、8 年を経過していない場合であっても、優良田園住宅の建設の促進に関する法律第 4 条第 5 項に規定する農林水産大臣との協議が終わったものについては、農用区域から除外できるものとする。

ア 農用区域以外の代替すべき土地がないこと。

イ 除外により、農用区域内の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼす恐れのないこと。

ウ 除外により、農用地の利用の集積に支障を及ぼす恐れがないこと。

エ 除外により、農用区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼす恐れがないこと。

オ 土地改良事業完了後、8 年を経過しているものであること。

- ② 生活排水については、周辺農地や営農への支障が生じないように合併処理浄化槽を設置し適切な処理を行うこと。
- ③ 農業の土地利用や水利に関する事前調査を実施し、関係者との調整を十分行うこと。

(2) 環境保全・景観への配慮

- ① 太陽エネルギーの活用、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。

5 その他の必要な事項

- (1) 都市計画法に基づく開発許可、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく転用許可その他法令等による許認可を必要とする場合は、当該許認可の見込みがあること。
- (2) 優良田園住宅の建設促進の趣旨を踏まえ、認定後、おおむね 3 年以内に

建築物の完成が見込めること。

- (3) 優良田園住宅の建設にあたっては、開発区域が属することとなる既存のコミュニティーの理解が得られるよう説明会の開催その他の方法による周知を行うなど周辺住民との調整を十分図ること。
- (4) 1,000 平方メートル以上の開発行為を行おうとする場合は、大町町開発行為施行基準の規定によること。