

優良田園住宅の建設の促進に 関する基本方針

平成 26 年 10 月

沖縄県中城村

中城村優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

21世紀という新しい時代を迎え、社会・経済情勢の変化が著しい今日、村民の生活様式や価値観が多様化する中で、今後は、農村地域・村づくりにおいても、ゆとりと豊かさを実感できる、個性的で快適な居住環境の整備が求められている。

そのような中で、村民の安全で快適な住生活の希求、地域活性化の観点からも定住の促進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。

こうした状況を踏まえ、本村における地域資源や特性を活かした魅力ある住環境の形成と田園居住の促進、誘導を図るため、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、「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を定めるものである。

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

本村の人口は増加傾向にあるものの、高齢者や少子化が急速に進行している状況である。特に農村地域では、農業従事者の高齢化や後継者難などにより耕作放棄地が年々増加し、農業生産の落ち込みも続き、農村コミュニティの崩壊に対する危惧が大きな課題になっている。

このような情勢の中で、農村の活力を維持・発展させるには、農村ならではの魅力を生かした住環境整備とコミュニティ形成による定住人口の確保、更には都市と農村の連携による地域農業の新たな展開が不可欠である。

一方、成熟した長寿社会への移行、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化並びに就業形態や通信手段の多様化に伴い、自然と共生し潤いと安らぎのある暮らしを求める人々が増加するものと期待される。

優良田園住宅は、このような農村側の期待と都市側のニーズを結びつけ、農村定住を更に促進し、農村地域の活性化を図るものである。建設にあたっては、建設地周辺の樹林地、水辺地・田畑や植物・動物などの生活環境を極力保全し、緑や水を生かした美しい景観や豊かな自然と共生するゆとりのある住まいを提供する。また、地域全体との交流・連携を通じて、良好なコミュニティづくりを推進する。

(2) 具体的事項

自然環境の豊かな地域での生活を求めるニーズに対応し、優良田園住宅を促進するため、本村の食料・農業・農村基本条例を踏まえ、農業・農村の活力向上を図ると共に、次のように配慮し、良好な住居環境の創出に努める。

①想定される需要者像

- ・通勤、通学などの利便性を享受しながら、田園環境を楽しむ入居者（田園通勤型）
- ・地域住民と連携しながら田園環境の中で、生きがいを求める入居者（U I J ターン層、定年帰農型）
- ・自然と共生しながら自己実現と生きがいを求める入居者（自然回帰型、環境共生型）

②魅力ある田園居住空間の創造

- ・安全で潤いのある街並み形成
- ・田園環境に調和した住宅建設の推進

③良好なコミュニティの形成

- ・新規住民の良好なコミュニティの形成
- ・地域住民との交流を通じ、農村文化・生活システムとの融合

④自然との共生、農業との調和、地域資源の活用

- ・自然環境の保全、居住空間との共生
- ・緑化の推進
- ・周辺農地への悪影響の防止（生活排水の処理等）
- ・地域資源の循環・有効活用（家庭生ごみの堆肥化、雨水の利用、太陽光発電の利用等）

⑤少子・高齢社会への対応

- ・高齢者への快適・安全な村づくり
- ・高齢者が安心して暮らせる住宅の促進
- ・地域連携の子育て環境づくり

⑥他の計画との調和

- ・優良田園住宅建設計画の作成にあたっては、村において策定する中城村総合計画、中城村国土利用計画、中城村都市計画マスタープラン、中城農業振興地域整備計画、中城村住生活基本計画、その他関連計画等の趣旨に沿ったものであること。

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）おおよその土地の区域

おおよその土地の区域は、スプロール防止の観点を踏まえ、次の要件を満たす区域とする。

- ① 都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条11号・12号の区域内及びそれに接する土地であること。
- ② 農用地の利用に影響のない区域であること。
 - ・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内にある農用地等は原則として含ま

ない。ただし、農振法第13条第2項に掲げる要件のすべてを満たした場合に限り計画区域の対象とすることができる。

- ③自然環境を保全すべき区域、森林法（昭和26年法律第249号）の規定による保安林・保安林施設区域、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は含まない。
- ④建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条の接道規定を満たす土地であること。

（2）建設の規模

その規模が次に掲げる要件のいずれかを満たす建設とする。

- ①スプロール化を招く恐れがなくインフラ整備及び接道条件が適切であると判断される住戸の戸数が1であるもの。
- ②建設区域面積が0.5ha以上2ha未満で、かつ、当該区域内の住戸の戸数が5以上であるもの。その場合は、沖縄県の市街化調整区域における地区計画ガイドラインに基づき、地区計画の都市計画決定を行うこととする。

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）ゆとりある居住空間を確保するために必要な事項

①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。）とする。

②建築物の階数及び最高限度

・階数は地階を含め3以下、高さの最高限度は10mとする。

③建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）

・最高限度を10分の3とする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）及びこれに基づく条例による特例措置は適用しない。

④建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）

・最高限度を10分の5とする。ただし、建築基準法による特例措置は適用しない。

⑤敷地面積の規模

・1戸当たり300㎡以上とする。

⑥住宅の規模

・世帯人員に応じた適切な規模を確保する。

⑦建物の配置

・敷地境界線から適切な外壁後退距離の確保に努める。なお、おおよその土地の区域に関する事項の（2）建設の規模②（以下「建設の規模②」という。）の建設の場合は、外壁後退距離を、道路境界線から2m以上、隣接境界線から5m以上確保す

る。

⑧建て替え・改築時の条件

- ・この事項に基づくこととし、土地の細分化を禁止する。

(2) 田園的景観の確保のために必要な事項

①建築物の外壁及び屋根の色彩

- ・原色等派手なもの（黒、赤、黄、青等）は避け、周辺の自然環境との調和に配慮する。

②建築物の外観

- ・農村地域にふさわしく木材を外壁に使うなど、自然を感じさせるよう田園景観に配慮した意匠のものとする。

(3) 緑豊かな住宅地及び住宅街区の形成のために必要な事項

①敷地内の緑化

- ・敷地内には植栽を行うこととし、敷地内の緑化率は20%以上とする。

②家庭菜園の設置

- ・敷地内において、10坪程度の家庭菜園の設置に努める。

③のり面等の緑化

- ・土地の形質変更により生じたのり面は、できる限り緑化を図り、また、擁壁などの構造物は、つた等で緑化する。

④垣又は柵の構造

- ・道路との境界沿いはできるだけ生け垣で修景するようにし、ブロック塀などは極力さける。なお、透視性のある格子柵やフェンス等の併設は妨げない。

(4) 個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

①地場産材の活用

- ・地場産（沖縄県産）の活用に努める。

②雨水流出抑制

- ・雨水排水の適切な処理を行う。

③バリアフリー

- ・高齢者等に配慮し、住環境のバリアフリー化に努める。

④環境共生住宅

- ・日照、通風などの自然エネルギーの利用、耐久性の高い材料・工法の採用、雑排水の再利用、生ごみの減量化と再利用など、環境に対する負荷を低減する環境共生住宅の建設に努める。

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) 環境と共生する住宅地の形成

- ①建設による土地の形質変更は極力避けることとし、高さが3 mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこととする。
- ②建設の規模②の場合の公園・緑地は、一団の面積を確保し、既存集落に面した（又は既存集落と一体的な活用が図れる）位置に配置するように努める。

(2) 農林漁業との調整、営農環境の保全

- ①生活雑排水等については、周辺農地や営農への支障が生じないよう合併処理浄化槽を設置し適当な放流先を確保する（浸透式及び汲み取り式は禁止）。
- ②農林漁業の土地利用に関する事前調査を実施し、関係者と調整を十分行う。

5. その他必要な事項

- ①この基本方針は、絶対的に建設の計画が認定されることを約束するものではなく、特別な緩和区域でもないことに留意し、おおよその区域内であっても各種規制等により建設できない場合もある。
- ②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）に基づく農地転用許可、農振法、建築基準法、森林法、その他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とする。
- ③優良田園住宅建設促進制度導入の趣旨を踏まえ、認定後おおむね1年以内（建設の規模②の場合はおおむね3年以内）に建築物の完成が見込めるものとする。
- ④建設の規模②の場合は、建設計画について、建設区域が属することとなる既存地域コミュニティ（自治会等）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とする。
- ⑤優良田園住宅建設にあたっては、関係法令を遵守し、中城村と申請前に事前協議を行うことを必須とし、助言・指導を受けるものとする。
- ⑥優良田園住宅の建設にあたって実施するインフラ整備（上水・下水・排水・道路等）については、申請者の責任（負担）で行うこととする。
- ⑦この基本方針は、社会経済・地域状況に変化が生じ、実態に沿っていないと村長が判断した場合には、県知事と協議し変更を行う。

付則

この基本方針は、平成26年10月1日から施行する。