

藤枝市優良田園住宅の建設の
促進に関する基本方針

平成29年7月

藤 枝 市

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、静岡県のおぼ中央に位置し、富士山静岡空港からのアクセスも良く、市内を新東名高速道路や東名高速道路が横断するなど、交通の利便性に恵まれた環境にある。また、市域の約 7 割が中山間地域であり、自然景観と自然環境に恵まれた「ほどよく都会。ほどよく田舎。」の住みやすいまちである。

しかし、本市の中山間地域にある農村地域では、人口減少による地域活力の低下から、地域資源の魅力を活かした住環境の整備と地域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の新たな展開が求められている。

一方、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る。

そこで本市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る。

また、優良田園住宅の建設にあたっては、建設地周辺の樹林地・水辺地・田畑や動物・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する。

(2) 優良田園住宅の需要者像と住宅像

藤枝市における優良田園住宅の需要者像と住宅像は以下のとおり想定する。

① 自然遊住型

- ・里山で収穫された農産物の地産地消、地域住民との交流、家庭菜園、ガーデニングなど、豊かな自然環境とともに生き生きとした暮らしを送りたい人々のための住宅

② 田園通勤型

- ・交通の利便性を活かして都市部の職場に通勤したい、ゆとりある子育てをしたいなど、暮らしの利便性と生活の豊かさの両面を享受する新たなライフスタイルを実現したい人々のための住宅

③ 職住近接型

- ・農林業への就業をはじめ、地域資源を活用した起業、創作意欲を喚起

される環境での芸術活動など、通勤に便利な職場の隣接地に住み、家族との時間や地域活動など、職住とも大切にしたい人々のための住宅

④ U J I ターン型

- ・都市部のスマートな生活を離れ、家族のために豊かな田園集落地域の中での生活を求める人々のための住宅
- ・退職後などにガーデニングや家庭菜園作り等をしながら、周辺の地域住民と交流を持ち、生涯の生きがいを求める人々のための住宅

(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、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画、住生活基本計画等の上位計画及び藤枝市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は、以下の理由により別図で示す堀之内・寺島・助宗地区、本郷地区及び西方・北方地区の3地区とする。

- 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 小学校に近接し、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 新東名高速道路や国道1号バイパス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。

(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	<ul style="list-style-type: none">・堀之内地区における建設区域は、原則として0.3ヘクタール以上とすること。ただし、周辺の土地が農振農用地区域やがけ地等の指定により土地の確保が困難な場合は、この限りではない。・寺島・助宗地区、本郷地区、西方・北方地区にお

	ける建設区域は、50メートル以内の間隔で連たんしている概ね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）のいずれかの建築物の敷地からの距離が50メートル以内の土地の区域であること。（中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできる。）
② 周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設区域周辺には、樹林地や水辺、田園など、まとまりのある自然環境、田園環境が良好な状態で存在していること。 ・ 土砂災害（特別）警戒区域など、災害の発生のおそれのある土地を含まない区域であること。
③ 関連計画等との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として農振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等による許認可を必要とする場合には、その許認可の見込みがあること。
④ 生活水準の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小学校から概ね1キロ圏内にあり、児童が安心して通学できる範囲にあること。 ・ バス等の公共交通機関の利用により、市街地までの交通アクセスが確保されていること。

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) 基本的要件

項目	要件
① 土地面積の範囲	300㎡以上
② 建ぺい率の最高限度	3/10
③ 容積率の最高限度	5/10
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 建築物の階数及び高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 階数の最高限度は3階 ・ 建築物の高さの最高限度は10m
⑥ 壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、原則として、道路境界から5.0m以上、隣地境界

	<p>から 1.0m以上離すものとする。ただし、以下のものは除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 高さが 2.3m以下かつ床面積の合計が 5.0 m²以下の物置。 2) 高さが 3.0m以下かつ床面積の合計が 30 m²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面の長さの合計が 3m以下部分で、景観及び環境を乱さないもの。
<p>⑦ かき又はさくの制限</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地境界にかき又はさくを設置する場合は、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。 <ol style="list-style-type: none"> 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作られた高さ 1.2m以下の透視可能な柵で、敷地境界から 0.5m以上後退した位置に設けるもの。ただし、敷地境界から後退した部分を植栽すること。
<p>⑧ 建築物の形態及び意匠</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根は原則として、勾配屋根とする。 ・ 屋根、外壁の色彩は藤枝市景観計画に準じた色彩基準に適合すること。

※ 敷地面積、建ぺい率、容積率、階数及び高さの算定方法については、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)の規定によるものとする。ただし、建ぺい率の算定にあたっての建築基準法第 53 条第 3 項に基づく角地等に対する特例、容積率の算定にあたっての同法第 52 条第 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。

【優良住宅建設において配慮すべき事項】

項 目	要 件
① 田園居住空間の創造	<ul style="list-style-type: none">・ 地域の風土や田園景観と調和した街並みの形成に努めること。・ 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。・ ふじえだ花回廊基本構想に基づく「いつでも どんなきも 花でつながる」まちの実現に向け、庭の緑化に努めること。
② 良好なコミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none">・ まとまった戸数の優良田園住宅を建設する区域では、建築協定、景観協定、緑地協定などの自主的ルールを定め、暮らし空間を維持する仕組みの確立に努めること。・ 公園など、共同で利用する施設の有効活用や維持管理に協力すること。・ 地域の安全・安心を確保するため、地域の人々と良好な関係を築けるよう地域で行う清掃や行事に協力すること。・ 町内会や自主防災組織の活動に参加・協力すること。
③ 環境保全・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none">・ 県産材を活用することで、地域の環境保全に努めること。・ 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。

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

優良田園住宅の建設にあたっては、周辺地域の自然環境や農林業に及ぼす悪影響を最小限にとどめるために、次のような事項に配慮するものとする。

【周辺との調整において配慮すべき事項】

項目	要件
① 周辺の自然環境への配慮	<ul style="list-style-type: none">・ 貴重な植物の自生地、野生生物の生息地などの保全に努めること。・ 優れた自然の風景地との一体的な風景を保護すること。・ 生活排水や雨水排水を適切に処理し、周辺の自然環境や営農環境との調和を図るとともに、放流先河川に応じた治水対策を講じること。
② 周辺の農林業への配慮	<ul style="list-style-type: none">・ 農業用排水施設の機能に支障を及ぼさないなど、周辺農地を含めた営農環境の保全に十分配慮すること。
③ その他配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none">・ 優良田園住宅建設計画の認定後は、速やかに事業着手し、概ね3年以内に建築物の完成が見込めること。

5. その他の必要な事項

- ① 建設計画については、建設区域が属する自治会及び周辺住民等に説明し、理解が得られるよう努めること。
- ② 関係する地権者、地元団体、行政機関と協議・調整すること。
- ③ 誰もが暮らしやすい街及び住宅とするため、ユニバーサルデザインに十分配慮した街づくり及び住宅の建設に努めること。
- ④ 開発済地等で優良田園住宅を建設する場合、当初の開発等により築造された公共施設（道路、公園緑地、排水路、調整池等）や、森林法に基づく林地開発の許可にあたって設定された残置森林及び造成森林等について、関係機関と協議し、当該施設等の維持又は付け替え等を適切に実施すること。

<別図>

