

三島市優良田園住宅の建設の  
促進に関する基本方針

平成30年1月19日

三 島 市

# 1 優良田園住宅建設の促進に関する基本的な方向

## <基本理念>

静岡県では、新東名高速道路の開通や予想される大規模地震に備えて、『「内陸のフロンティア」を拓く取組ふじのくに防災減災・地域成長モデル』を全体構想として掲げ、平成25年2月15日に国の指定を受け、特に優先すべき事業(総合特区事業)に取り組んでいる。

本市では、5事業が指定されたことから、総合計画や都市計画マスタープランに「内陸のフロンティア」事業の推進を位置付け、平成26年度から進めているところである。

5事業のうちの「ゆとりある田園居住区整備促進事業」及び内陸フロンティア推進区域として追加指定された「三島塚原IC周辺ゆとりある田園居住区整備促進区域」は、交通の利便性などに優れる立地を生かし、職住近接のゆとりある住宅団地の整備、地域コミュニティの強化による防災力の向上などを進めるため、企業誘致が計画されている地区に「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく自然環境と調和したゆとりある住宅街区を近接して建設するものである。

新たな住宅街区の形成により、定住人口の増加や地域コミュニティの維持・形成、地域の活性化につなげていく。また、本事業は静岡県が進めている「豊かな暮らし空間創生事業」や、三島市環境基本条例に基づく環境基本計画(以下「環境基本計画」という。)に示された自然と共生した低炭素なまちづくりの具現化に寄与するものである。

## (1) 優良田園住宅の需要者像・住宅像

三島市における優良田園住宅の需要者像及び住宅像は以下のとおり想定する。

### ① 自然遊住型

- ・自然環境の豊かな箱根西麓地域で、世界文化遺産に登録された富士山等を眺めつつ、郊外でゆとりあるライフスタイルにより生活を送りたい要請に応える住宅
- ・身近で収穫される安全安心な箱根西麓三島野菜の地産地消、ガーデニングや家庭菜園などを通じ、既存集落の人々との交流を持つなど新たな暮らしを送りたい要請に応える住宅

### ② 田園通勤型

- ・自然に囲まれた居住環境を享受しつつ、東海道新幹線、新東名高速道路、東駿河湾環状道路等の交通利便性を活かしながら、田園地域等から都市の職場に通勤したい要請に応える住宅
- ・情報通信機器等を利用し、自然環境豊かな地域で在宅勤務をしたい要請に応える住宅

### ③ 職住近接型

- ・昼間人口の増加のため新たな企業立地と併せて、隣接する自然環境の豊かな地域で、「自然とのふれあい」、「家族との団らん」、「地域とのつながり」などを大切にしたいゆとりある生活を送りたい要請に応える住宅

### ④ UJターン型

- ・都市部からの生活を離れ、子育て世代が家族のために豊かな田園地域の中で生活を送りたい要請に応える住宅

### ⑤ 防災・安心スマート居住型

- ・津波被害の心配のない自然環境の豊かな地域で、再生可能エネルギーを活用した発電システムや停電時に稼働する蓄電池など創エネ・蓄エネ・省エネ化設備等を備え低炭素で、かつ、防災機能を高めた災害にも強い住宅街区で暮らしたい要請に応える住宅

## (2) 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「内陸のフロンティア」を拓く取組及び「豊かな暮らし空間創生事業」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、住宅マスタープラン、農業振興地域整備計画等の上位計画及び三島市開発許可基準との整合が図られたものとする。

また、都市計画との関連においては、原則として一団の住宅建設計画にあたり、周辺の自然環境と調和したゆとりと安らぎのある戸建住宅の専用地として、良好な居住環境の形成及び維持を図るため、地区計画を定めるものとする。

## 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、以下の理由により市街化調整区域内の三ツ谷新田地区、市山新田地区、大場地区及び塚原新田地区の4地区を選定した。(6ページ別図参照)

- ① 小学校などの公共公益施設があり、総合特区事業で別途計画している企業誘致の事業計画地に近接し、将来の職住近接が図られることが見込まれること。
- ② 東駿河湾環状道路のインターチェンジに近接し、通勤対応可能な住宅整備により、流入人口の増加、地域の人口減少対策や地域活性化への寄与が見込まれること。
- ③ 「“ふじのくに” 防災減災・地域成長モデル総合特区（内陸のフロンティアを拓く取組）」に位置付けられた本市の「ゆとりある田園居住区整備促進事業」及び「三島塚原IC周辺ゆとりある田園居住区整備促進区域」で事業対象区域としたこと。

(2) 上記3地区のうち、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
面積要件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・面積は0.3ヘクタール以上とすること。</li> <li>・地区計画制度により周辺環境との調和・保全を図ること。</li> </ul>
周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設区域周辺に樹林地や水辺、農地などまとまりのある自然環境、田園環境を有すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
関連計画との整合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農業振興地域整備計画に支障をきたさない区域とし、原則、農用地区域を含まないこと。</li> <li>・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の法令等による許認可等を必要とする場合にあっては、その許認可の見込みがあること。</li> </ul>
生活水準の確保 (移動手段の確保)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅やバス停からおおむね1km以内であること。</li> </ul>

### 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

水と緑、文化と歴史、富士山の景観などの三島市の魅力を活かした美しく品格のある「ガーデンシティみしま」にふさわしいゆとりと潤いのある環境条件を確保するため、次の要件を満たすこと。

項目	要件
① 敷地面積	・ 300㎡以上とする。
② 建ぺい率	・ 建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は10分の3とする。
③ 容積率	・ 延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は10分の5とする。
④ 建築物の用途	・ 一戸建ての住宅（附属する物置、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 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、道路境界線から5.0m以上、隣地境界線から2.0m以上離すこと。
⑦ 垣又はさくの制限	・ 垣又はさくを設置する場合は生け垣などとする。
⑧ 建築物の形態及び意匠	・ 屋根・外壁の色彩や形状などに配慮（屋根は原則勾配屋根とする。）し、景観計画に定められた色彩の制限に適合すること。 ・ 低炭素住宅又は長期優良住宅の建築・維持保全に努めること。

※ 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、建ぺい率の算定に当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、次の事項に配慮すること。

### <環境・景観への配慮>

項目	要件
① 建築物の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木が持つ肌触りや柔らかさ、香りからくる安らぎを感じる生活空間を確保するため、また、地産地消による輸送コストやエネルギー使用量を抑制し地球温暖化の防止に貢献するため「しずおか優良木材認証制度」による品質の確かな静岡県産材製品の利用に努めること。</li> </ul>
② 敷地内の緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・緑豊かな居住環境を創出するため、植樹・植栽によるガーデニング、家庭菜園等敷地内における緑化の推進に努めること。</li> <li>・新規の植栽・植樹にあつては、地域に合った樹木（自生種）を選定するよう努めること。</li> </ul>
③ 環境保全・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境基本計画との整合を図るため、再生可能エネルギーの利用、エネルギーの自給や相互供給に対応した関連設備の導入に努めること。</li> <li>・景観計画に整合すること。</li> </ul>

### <重点的なまちづくりへの配慮>

① 良好なコミュニティの形成（地域のきずなづくりの推進）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、地域の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。</li> </ul>
② 防災・減災対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家庭での食糧や生活用品の備蓄をはじめとした防災対策や地域住民との連携による防災体制づくりに取り組むこと。</li> </ul>
③ スマートウェルネスの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康寿命の延伸に向け、生活習慣病の予防や介護予防のほか、心の健康の保持のため積極的な社会参加に努めること。</li> </ul>
④ ガーデンシティの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・品格のある美しいまちなみを創造するため、花や緑に囲まれたまちづくりを地域で取り組むことで、コミュニティの形成や地域のきずなを深めること。</li> </ul>

## 4 自然環境の保全と調和，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

- ・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。
- ・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

- ・緑の基本計画との整合を図ること。
- ・既存の樹木や地形を活かすなど良好な自然環境を活かした住宅地となるよう配慮すること。

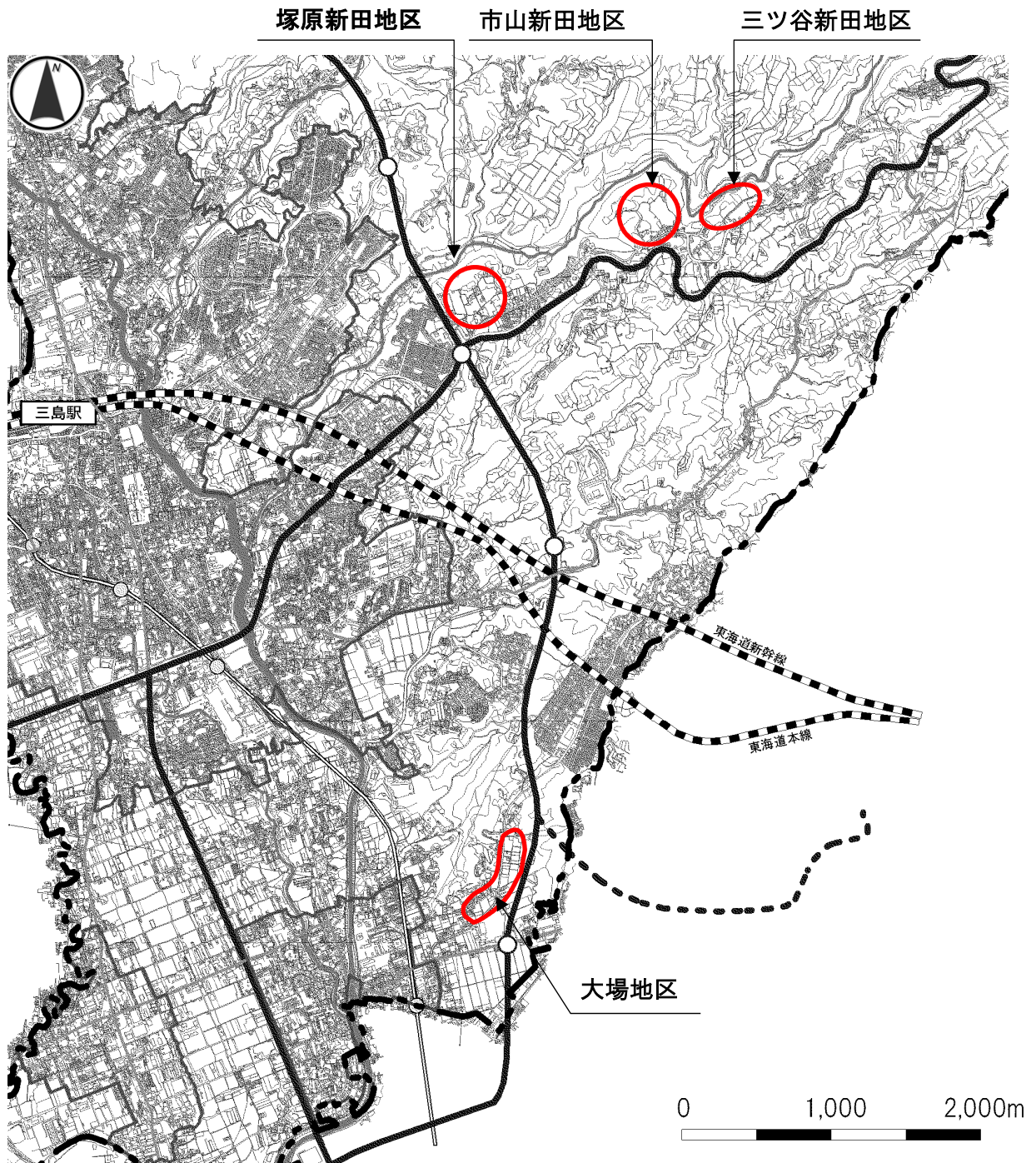
### (3) 貴重な植物、動物の生態環境等の保全への配慮

- ・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。
- ・環境基本計画との整合を図ること。

### (4) その他配慮すべき事項

- ・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。
- ・少ない負担でゆとりある住まいに居住できるよう定期借地権制度の活用を検討すること。
- ・環境基本計画に基づき、自然と共生する低炭素なまちづくりに向けた取組を推進すること。

<別図>



[凡例]

— 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