

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

新潟県上越市

上越市は、充実した都市機能と交通利便のほかに、豊かな自然と田園的景観に恵まれ、居住環境として魅力的な条件を備えている。この有利性を最大限に生かした「みどりの生活快適都市・上越」をめざして、市は30万人都市機能の充実に向けた超長期ビジョン「のびやかJプラン」を策定した。さらに、これを具体化する先行的施策に「市民が誇れる顔づくり6大事業」を掲げ、そのひとつとして農村地域における定住を促進する「アーバンビレッジ整備事業」を推進している。

この基本方針は、「アーバンビレッジ整備事業」を含め、自然環境及び農林漁業と調和のとれた住宅地の供給を実現する事業手法として、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」（平成10年7月15日施行）にもとづいて、上越市における優良田園住宅の建設にかかわる基本的事項を定めるものである。

(公表日)

この基本方針は平成11年6月8日から適用する。

この基本方針は令和4年10月3日から適用する。

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

市の人口は増加傾向にあるものの、高齢化・少子化は急速に進行している。とくに農村地域では、農業従事者の高齢化と後継者難および米の生産調整などによって、耕作放棄地の増加と農業生産の落ち込みが続いている。このような情勢のなかで農村の活力を維持・発展させるためには、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と、都市・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ならびに就業形態と通信手段の多様化に伴って、自然と共生する潤いと安らぎのある「田舎暮らし」を求める人々がますます増えている。大都市のサラリーマンなどを対象に新規農業参入に必要な知識・技術を教える「就農準備校」が盛況で、定年退職後の生活拠点を農村に求める「定年帰農」も急増しつつある。上越出身者などの縁故者で組織される「ふるさと上越ネットワーク」の会員のなかにも、将来のUターンを考える人が少なくない。

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ることによって農村定住を促し、もって農村活性化と農業振興をはかるものである。その建設にあたっては、山・川・樹林・田畑やそこに生息する動植物など農村の豊かな自然と共生するゆとりのある住まいを都市住民に提供するとともに、農村に暮らす人々との交流・連携を通じて、良好なコミュニティづくりならびに農産物の加工・直売などによる地域農業の活性化を推進する。

(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、優良田園住宅の建設を促進するため、次のように配慮し、良好な住居環境の提供に努める。

① 予想される需要者像

- ・通勤・通学・買物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）
- ・地元住民と連携しながら田園環境のなかで生きがいを求める入居者（Uターン、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、地球環境型）

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（通過交通の排除、敷地内の緑化、敷地細分化の防止、建物壁面線の後退など）
- ・田園環境に調和した住宅建設の推進（木造・瓦屋根など地域特性に合った意匠・素材の活用など）

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（新規居住者のまちづくり参画、自主的なまちの管理運営、高齢者交流・ケア施設の設置など）
- ・既存集落住民との交流、連携をつうじ、農村文化、農村生活システム等との融合（隣接町内会、農家組合への参画、農村集落居住者・関連団体との話し合いの場づくり、農作業、地場農産物の加工・直売などの共同活動）

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（小川・山林・樹林・野生動植物の保全、親水公園化、森林浴空間化、敷地舗装率の限定など）
- ・緑花木化の推進（地域の植生にあった植栽など）
- ・周辺農地への悪影響の防止（自動車の農道進入の防止、生活排水の処理など）
- ・地域資源の循環・有効活用（家庭生ゴミ・落葉の堆肥化、太陽光発電、雨水の利用地域材の活用など）

⑤ 高齢社会への対応

- ・高齢者にとって安全なまちづくり（歩行者動線の確保、道路段差の解消、公園・休憩施設の整備など）
- ・高齢者が安心して暮らせる住宅の促進（床段差の解消、手摺の設置、浴室・便所の工夫など）

⑥ 他計画との調和

- ・優良田園住宅建設計画の作成に当たってはJプランおよび上越市総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画等との調和を図る。

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) 区域の立地条件

優良田園住宅建設を促進する区域は、市街化調整区域内において次のような立地条件を持つ区域とする。

【タイプ別の区域の立地条件と想定される田園居住像】

| | 立地条件 | 想定される田園居住 |
|------|-----------------------------|---|
| タイプ1 | ・田園地域の農村集落内および、隣接または近接した区域 | ・通勤・通学・買物などの利便性を享受しながら田園環境を楽しむ生活 |
| タイプ2 | ・中山間地域の農村集落内および、隣接または近接した区域 | ・地元住民と連携しながら田園環境のなかで生きがいを求める生活 ・自然と共生しながら自己実現と生きがいを求める生活 |

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) 基本的要件

優良田園住宅の建設にあたっては、田園居住にふさわしい環境条件を確保するため、次の要件を満たさなければならない。

【優良田園住宅建設の基本的要件(各タイプ共通)】

| 項 目 | 要 件 |
|--------------|---|
| 1. 敷地面積の最低限度 | 500㎡ (約150坪) |
| 2. 敷地面積の標準 | 1,000㎡ (約300坪) |
| 3. 建ぺい率の最高限度 | 3/10 (建築物の建築面積の敷地面積に対する割合) |
| 4. 容積率の最高限度 | 5/10 (建築物の延面積の敷地面積に対する割合) |
| 5. 階数の最高限度 | 3階以下 |
| 6. 建築物の壁面後退 | 北側3m以上、隣地境界から2m以上 (ただし、物置及び車庫に類する用途に供し、軒の高さが3m以下のものにあつては1.0m以上とする) |
| 7. 建築物の構造、形態 | 主要構造部は木造とする 屋根は勾配屋根とする (ただし、住宅用カーポートを除く) |
| 8. 建築物の用途 | 一戸建専用住宅 (付属する物置・車庫等を含む) とする |
| 9. 垣柵の構造 | 原則として、生垣とする |

(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。

【優良田園住宅建設において配慮すべき事項】

| 項 目 | 配慮すべき事項 | 例 示 |
|---------------------------|---|---|
| 1. 魅力ある田園居住空間の創造 | <ul style="list-style-type: none"> 安全で潤いのある街並み形成 田園環境と調和した住宅建設の推進 | <ul style="list-style-type: none"> 地区計画（または建築協定）による街並み形成と建築のルールづくり 通過交通の排除、敷地内の緑化 電柱の民地内設置 地域の気候・風土・田園景観に合った建築工法・建築材料の採用（木造、瓦屋根、板壁・土壁など） |
| 2. 良好なコミュニティの形成 | <ul style="list-style-type: none"> 新規住民の良好なコミュニティの形成 既存集落住民との交流、連携をつうじ、農村文化、農村システム等との融合 | <ul style="list-style-type: none"> 居住予定者の組織化、まちづくりへの参画 新規居住者による管理組合の結成、まちづくりの実践 隣接町内会、農家組合への参画 公共用地の共同利用（公園・広場、集会施設、共同菜園の設置） 地元住民、関連団体との連携による農作業、地場農産物の加工、直売などの共同活動 |
| 3. 自然との共生、農業との調和、地域資源への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> 自然環境の保全、居住空間との共生 緑花木化の推進 周辺農地への悪影響の防止 地域資源の循環・有効活用 | <ul style="list-style-type: none"> 地域に残された小川・山林・樹林・野生動物などの保全、敷地舗装率の限定など 地域の植生にあった植栽 農道への一般自動車の進入防止、生活排水の適正な処理を行う 家庭生ゴミ・落葉の堆肥化（家庭菜園への還元、ゴミの減量） 太陽光発電の街灯利用、雨水の植栽灌水利用 地域材の活用 |
| 4. 高齢社会への対応 | <ul style="list-style-type: none"> 高齢者にとって安全なまちづくり 高齢者が安心して暮らせる住宅の促進 | <ul style="list-style-type: none"> 歩行者動線の確保（歩道、歩行者専用道路、緑道等） 道路の段差解消 公園・休憩施設（ベンチ、四阿など）の整備 長寿社会対応住宅、または、在宅介護対応住宅の促進（床段差の解消、廊下・階段の手摺設置、浴室・便所の工夫など） |

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

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漁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 | 配慮すべき事項（例示） |
|----------------|---|
| 1. 周辺の自然環境への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 関係する地権者・団体・行政との協議・調整 ・ 区域外に通じる自動車動線・歩行者動線への配慮 ・ 区域内の生活排水の適切な処理 ・ 区域外への適切な排水ルートを選定 |
| 2. 周辺の農林漁業への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 農林漁業の土地利用、水利に関する事前調査の実施 ・ 関係する地権者・地元団体・行政との協議・調整 ・ 区域外に通じる自動車動線・歩行者動線への配慮 ・ 区域内の生活排水の適切な処理 ・ 区域外への適切な排水ルートを選定 ・ 区域内と周辺との連携による農林漁業の振興方策（加工施設・直売施設の設置、共同菜園の設置、援農ボランティアの組織づくりなど） ・ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項に規定する農用地区域はやむを得ない場合を除き、区域に含まない。 ・ 良好な営農条件を備えた農地（第1種農地等）はやむを得ない場合を除き、区域に含まない。 ・ 土地改良事業実施中（計画中を含む）地区は、事業計画との整合を図る。 |
| 3. その他配慮すべき事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2戸以上の住宅団地を計画する場合は都市計画法第12条の5に規定する地区計画が定められる区域とする。 |

5. 優良田園住宅建設の促進に関するその他の事項

優良田園住宅の建設にあたっては、その円滑な事業促進のために、次のような事項に配慮するものとする。

【円滑な事業促進のために配慮すべき事項】

| 項 目 | 配慮すべき事項（例示） |
|---------------|--|
| 1. 需要者負担の軽減措置 | ・ 宅地取得・住宅建設に関する公的助成制度の活用 （住宅金融公庫融資、上越市住宅建築資金貸付など） |