

# 見附市優良田園住宅の建設 の促進に関する基本方針

見 附 市

# 見附市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

## はじめに

見附市は、新潟県のほぼ中央に位置し、守門山に源を発する信濃川水系の刈谷田川が市内を流れ、四季が織りなす美しい自然と風情豊かな田園都市である。

また、北陸自動車道や国道8号及び上越新幹線といった高速交通体系に容易にアクセスできる恵まれた環境にある。

本市は、この特性を活かし、『住みたい 行きたい 帰りたい やさしい絆のまちみつけ』を第4次総合計画の基本理念に掲げ、今後の都市の姿のひとつとして、心やすらぐ風景のなかで、自然と調和しながら心身ともに健やかに生活を営むことができる「人と自然が共生し健やかに暮らせるまち」の実現を目指している。

この基本方針は、このような基本構想をもとに良好な自然環境の特性を活かし、都市部と農村部の活発な交流を進め、農村地域における定住化を促進するため、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年7月15日施行）」にもとづいて、見附市における「優良田園住宅の建設」にかかる基本的事項を定めたものである。

# 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

本市の人口は少しずつ減少傾向にあり、特に市街化調整区域や都市計画区域外といった農村集落地域では、市街地に比べ減少率が大きく、既存集落の活力の低下や地域コミュニティの維持が困難になる等の問題が懸念されている。

一方で近年のモータリゼーションの進展により、都市部周辺において都市機能の利便性を享受しつつ、ゆとりある居住地を求めるニーズや喧騒な都市部を離れ、静かで自然豊かな環境の中に居住地を求めるニーズが見られるようになってきた。

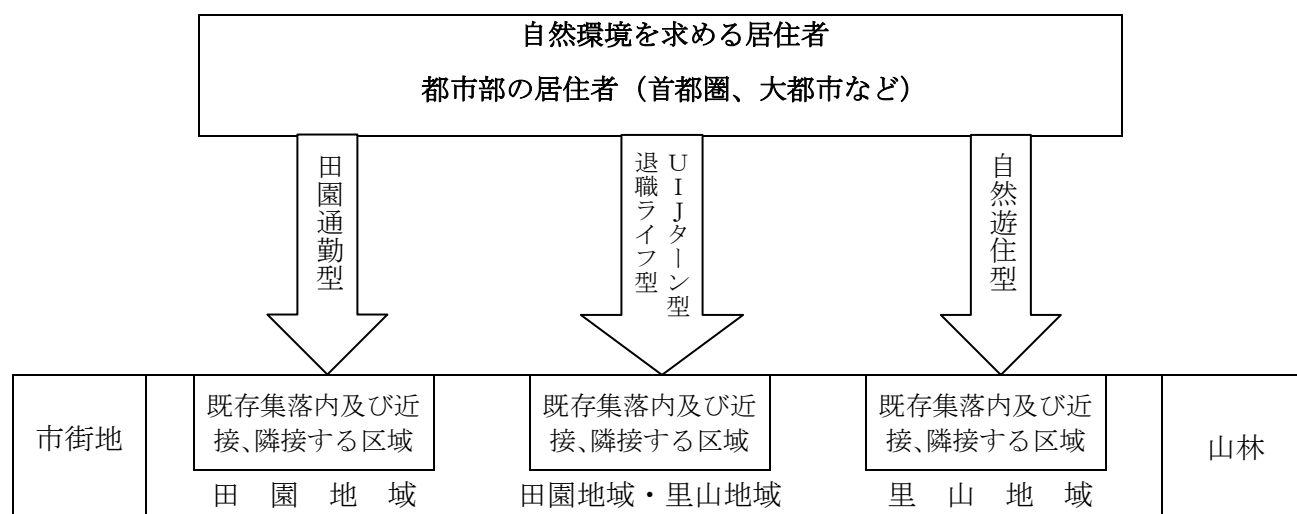
このような情勢を踏まえ、良好な自然環境が形成されている地域において、自然と共生しながらゆとりや潤いに満ちた生活を求める人々が農村地域、都市近郊等に定住できる優良な田園住宅の建設を推進する。

建設に当たっては、都市計画や農業振興地域整備計画等との整合を図り、無秩序な開発を防止しながら、自然環境との調和のなかで、豊かで魅力ある街並み空間を形成し、住みやすい居住環境づくりを進める。また、これにより既存集落の活力回復や定住促進、良好な地域コミュニティの形成に努めて、見附市全体の均衡ある発展を図る。

## (2) 想定される需要者像

見附市における優良田園住宅の需要者像は、以下のようなタイプが想定される。

田園通勤型	国県道や高速道路等へのアクセスが容易な田園地域に居住し、都市への通勤をしながら、豊かな居住環境を求める居住者
UJIターン型 退職ライフ型	都市の喧騒を離れ、豊かな自然とゆとりある暮らしを求めてUJIターンする居住者、または自然豊かな環境で、菜園や伝統行事など地元住民と連携を楽しみながら、退職後の老後生活を求める居住者
自然遊住型	豊かな自然を享受し、自然と共生する生活を求める居住者



## 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

優良田園住宅建設を促進する地域は、次の立地条件を全て満たす区域とする。

- (1) 既存の集落<sup>※1</sup>内及び集落に隣接<sup>※2</sup>又は近接<sup>※3</sup>する区域
  - ※1 「既存の集落」とは、市街化区域内の集落を除く既存の農村集落とする
  - ※2 「隣接」とは、既存集落の境界と敷地の一部が接している区域とする
  - ※3 「近接」とは、既存集落の境界と道路や水路等で隔てられているものの、社会通念上、隣接に準じた状態にある区域とする
- (2) 農業振興地域整備計画（農振法（昭和44年法律第58号）第8条第2項において定める計画をいう。）  
の利用に支障のない区域
- (3) 公共施設の整備状況等から良好な居住環境の形成が見込まれる区域
- (4) その他法令により地域等が指定され、自然環境の保全を要する地域は除くこと

### 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のために必要な事項

#### (1) 基本的要件

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

項 目	要 件
1. 敷地面積の最低限度	300㎡
2. 建ぺい率の最高限度	30%
3. 容積率の最高限度	50%
4. 階数及び高さ	階数は地階を含め3階以下 地盤面から12.5m以下
5. 建築物の壁面後退	道路及び隣地境界から1.5m以上 (ただし、物置その他付属建築物で軒の高さが2.3m以下ものにあつては、1.0m以上とする)
6. 建築物の構造、形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主要構造部は原則木造とし、屋根は勾配屋根とする</li> <li>・ 意匠形態は既存集落や周辺の自然環境と調和するものとする</li> </ul>
7. 建築物の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一戸建て専用住宅</li> <li>・ 一戸建て専用住宅に付属する建築物（物置、車庫等）</li> </ul>
8. 垣柵の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、生垣とする</li> </ul>

#### (2) 地域特性への配慮

それぞれの地域特性を活かした居住空間を創造するために、次の事項については特に配慮するものとする

項 目	配慮すべき事項
1. 地域環境や景観の保全、調和への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画による魅力ある街並みの形成と建築のルールづくり</li> <li>・ 敷地内の緑化推進（菜園、地域の植生にあつた植栽など）</li> <li>・ 地場資材の活用推進</li> <li>・ 既存集落の景観や周辺の自然環境と調和した意匠形態</li> </ul>
2. 良好なコミュニティの形成、既存集落との交流	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自治会等の組織化、まちづくりへの参画・実践</li> <li>・ 隣接町内との交流や共同活動</li> <li>・ 施設の共同利用（公園、集会施設等）</li> <li>・ 住宅団地を計画する場合は、安心安全に交流できる歩行者動線の整備促進（遊歩道、緑道など）</li> <li>・ 住宅団地を計画する場合は、既存集落の形態を大きく変えることがないコミュニティ維持に配慮した規模、世帯数</li> </ul>

#### 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業に及ぼす影響を最小限にとどめるために、次の事項に配慮しなければならない

項 目	配慮すべき事項
1. 周辺の自然環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係する地権者・団体・行政と協議・調整し、同意が得られること</li> <li>・ 良好な緑地、樹林地等の保全</li> <li>・ 生活排水の適切な処理（下水道や合併浄化槽等による処理）</li> <li>・ 雨水排水の適切な処理</li> <li>・ 区域外に通じる自動車動線・歩行者動線への配慮</li> <li>・ 生ごみの堆肥化など環境負荷の低減推進</li> <li>・ 花木の植栽など緑化の推進</li> </ul>
2. 周辺の農林業への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農林業等の土地利用、水利に関する事前調査の実施</li> <li>・ 関係する地権者・地元自治会・地元団体・行政など関係機関と協議・調整し、同意が得られること</li> <li>・ 生活排水の適切な処理（下水道や合併浄化槽等による処理）</li> <li>・ 雨水排水の適切な処理</li> <li>・ 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</li> </ul> <p>優良田園住宅の候補地を選定する場合は、下記事項について配慮すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定される農用地区域は、やむを得ない場合を除き、区域*に含まないこと</li> <li>・ 良好な営農条件を備えている農地（第1種農地等）は、やむを得ない場合を除き、区域*に含まないこと</li> <li>・ 農用地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</li> <li>・ 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業完了後、8年以上経過している区域*であること</li> </ul> <p>※「区域」とは優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則第1条第3号の計画区域をいう</p>
3. その他配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元住民への説明・調整</li> <li>・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）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その他の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</li> <li>・ 市街化調整区域において住宅団地を計画する場合は、「新潟県都市計画基本方針の市街化調整区域における地区計画の設定指針」に基づき、地区計画を定めた区域とすること</li> <li>・ 高齢者へ配慮した、バリアフリー住宅の建設や公共施設の整備促進</li> <li>・ 優良田園住宅建設の確実性を担保するため、認定後1年以内に事業に着手し、3年以内に建築物の完成が見込めるものであること</li> <li>・ 優良田園住宅の建設にあたっては、地域の自治会等への周知に努めること</li> <li>・ 土地の細分化を禁止する</li> <li>・ 土砂災害の危険性のおそれのある区域を含まないこと</li> </ul>