

磐田市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

令和6年3月

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、日本のほぼ中央、静岡県西部の天竜川東岸に広がる地域であり遠州灘に面しています。江戸時代には、東海道五十三次見附宿として繁栄するなど東西交通の要衝として発展しました。近年では金属、自動車、楽器などの工業都市として、また、温室メロンや茶、白ネギ、海老芋など農業産出額においても県内屈指であり、都市部と農村部がバランスのとれた発展を遂げてきました。都市計画区域のうち約83%を占める市街化調整区域に総人口の約45%が居住し、低層で低密な既存集落が点在していますが、市内を新東名高速道路や東名高速道路、JR東海道本線が横断するなど、交通の利便性に恵まれた環境にあります。

また、南は海、北は中山間地域であり、自然景観と自然環境に恵まれた「程よく都会。ほどよく田舎」の住みよいまちです。

しかしながら、本市の中山間地域及び市街化調整区域では、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ます。

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UIJ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ます。

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みます。

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・植物などの生活環境を保全し、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目指します。

(2) 優良田園住宅の需要者像と住宅像

磐田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

農水産業への就業をはじめ、地域資源を活用した起業、創作意欲を喚起させ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 I J 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づくり等をしながら、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、立地適正化計画、農業振興地域整備計画等の上位計画及び磐田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として、以下の理由により市街化調整区域を選定した。(別図参照)

- ① 農水産業及び自然との共生が可能な既存集落の区域内であること。
- ② 東名高速道路や新東名高速道路、国道1号バイパス、国道150号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・定住の促進が見込まれること。
- ③ 地域の活性化や地域コミュニティの維持・向上のため定住人口の確保が必要とされる地域であること。
- ④ 磐田市都市計画マスタープランに定められた地域、集落、コミュニティの各拠点を中心とするエリアであること。

(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地域等	<ul style="list-style-type: none"> ・支所、交流センター、小学校等の地域の拠点となる公共施設の徒歩圏内（おおむね 800m） ・建設計画は 1 戸を基本とすること。 ・一団の住宅地を形成する場合、5 戸以上のまとまりのある規模とすること。 ・同一区域内に空き家及び宅地がある場合は、あらかじめ利活用を検討すること。
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や浸水想定区域など、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。ただし、浸水想定区域については、垂直避難等が可能な場合はこの限りではない。 ・集団農地の分断等、農地の効率的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと。 ・土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと。
③関連計画との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・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による許認可を必要とする場合には、その許認可の見込があること。
④生活水準の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・生活水の確保が確実であること。

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 m ² 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、隣地境界から 1.0m 以上離すものとする。ただし、次のいずれかに該当するものを除く。

	<p>1) 高さが 3.0m以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 m²以下の物置</p> <p>2) 高さが 3.0m以下で壁を有しない自動車車庫</p> <p>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が 3.0m以下のもの</p> <p>・敷地が 2 以上の道路に接する場合は、いずれか 1 の道路について適用するものとし、その他の道路境界線を隣地境界線とみなす。</p>
⑦かき又は柵の制限	<p>・道路に面してかき又は柵を設置する場合にあっては、原則として生垣とすること。やむを得ずフェンス等を設置する場合は、基礎を含む全体の高さを 1.5m以下、かつ、透視可能なものとし、フェンス等越しに緑が見えるよう宅地内を植栽するよう配慮すること。ただし、道路境界線より 1.5 m以上離して設置するものはこの限りでない。</p> <p>・道路境界及び隣地境界から後退した位置に植栽した植物は、道路境界及び隣地境界を越境しないよう適切に管理すること。</p>
⑧建築物の形態及び意匠	<p>・形態、意匠に関して自然素材（木材・石材等）を積極的に活用するとともに、周辺環境との調和に努めること。</p> <p>・屋根、外壁の色彩は磐田市景観計画に準じた色彩基準に適合すること。</p>

※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 5 3 条第 3 項に基づく角地等に対する特例、容積率の算定にあつての同法第 5 2 条第 3 項に基づく地下室及び同法第 5 2 条第 1 項に基づく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、地階がある場合には、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發揮するために、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	要件
①田園居住空間の創造	<p>・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。</p> <p>・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。</p>

項目	要件
②良好なコミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・纏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。
③環境保全・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・県産材の活用に努めること。 ・植栽などにより敷地内の緑化に努めること。 ・太陽光発電の積極的な活用や外壁や窓などの断熱を行うなどして、全体のエネルギー消費を抑えるなど、環境負荷の低減に努めること。

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、その他優良田園住宅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、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まれること。

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地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。