

# 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成１９年１１月

（令和４年９月変更）

上　　山　　市

# 上山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

全国的に長期的な人口減少に向かうことが予想される中で、本市の人口推移は、昭和60年をピークに減少傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所推計値によると令和5年の人口は28,055人となることが見込まれている。本市としては、人口減少を令和5年で28,700人まで抑えることを第7次振興計画の将来指標としている。このため、第2期上山市都市マスタープラン等に基づいた計画的な都市政策の推進に向け良好な住環境作りに取り組んでいるが、市街地周辺の集落は、高齢化や過疎化が進み環境や景観の悪化が見受けられ、地域コミュニティが衰退している状況にある。一方、近年、社会環境の著しい変化、情報技術の発達、交通利便性の向上等を背景とし居住に関する価値観及びライフスタイルが多様化する中で、郊外や市街地周辺地域の自然環境豊かな地域でのゆとりある生活に都市部住民からの関心が向けられている。これら課題の解決策の一つとして、流入人口や定住人口を増加させるために、U I J ターン、自然・健康志向、高齢化社会に対応した優しい住まい等に対応できる良好な住宅の創出を図り、もって、良好なコミュニティや集落環境の維持育成に資するため優良田園住宅の促進に関する基本方針を定めるものである。

## 1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

現在、ライフスタイルの多様化により自然環境の豊かな地域に生活拠点を移そうとする動きが高まり、自然と共生しながら良好な環境の中でおくる健康で安全な生活、趣味を活かした生活、ゆとりと潤いのある生活が求められている。これらの要求を満たし、人々の定住を促す、優良な田園住宅の建設促進を図る。

建設に当たっては、第7次上山市振興計画、上山市国土利用計画、第2期上山市都市マスタープラン、上山農業振興地域整備計画等と整合を図り、自然環境、居住環境及び営農環境に配慮した整備を行うとともに、近隣の既存集落と共存し、良好な地域コミュニティの形成に努めるものとする。

### ○対象となる居住者像

定住者を基本とする。

- (1) 田園地域に住み、田園環境を楽しみながら都市の職場へ通勤する入居者  
(田園通勤型)
- (2) 都市から自然環境の豊かな地域に生活拠点を移そうとする入居者  
(U I J ターン型)
- (3) 退職後の生活を田園環境で送ろうとする入居者  
(定年ライフ型)

## 2 優良田園住宅の建設が基本的に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区域は、市街化区域以外で良好な居住環境の形成が見込まれる次の立地条件をすべて満たすものとする。

- (1) 農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画に支障のない区域
- (2) 良好な田園住宅を建設するにふさわしい集落環境を有する区域
- (3) 良好な住環境を形成するために必要な公共施設等の整備がなされている区域
- (4) 土砂崩れ等による災害が発生する恐れのない区域
- (5) 市街化区域に接続又は隣接する集落以外の既存集落内及び既存集落に接続する区域

なお、認定に当たっては、地域の動向等も踏まえ、個々の状況に応じて、市が判断する。

### 【促進する区域と想定される居住像】

| 促進する区域                                         | 想定される居住像                         |
|------------------------------------------------|----------------------------------|
| 本庁地区の一部（金瓶・久保手）<br>西郷・中川・本庄・東・宮生・中山の<br>各地区の一部 | ・田園通勤型<br>・U I J ターン型<br>・定年ライフ型 |

### おおよその範囲

既存集落に接続する場合は、連たんする集落よりおおよそ100m以内の区域  
(既存集落隣接型)

主要道路に集落が連たんする場合は、主要道路よりおおよそ100m以内の区域  
(幹線道路沿道型)

### 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

優良田園住宅の建設に当たっては、田園にふさわしいゆとりある居住環境を確保するために次の要件を満たすものとする。

#### 【優良田園住宅建設の基本的要件】

| 項 目             | 要 件                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 建築物の用途        | 自己用一戸建て専用住宅（物置、車庫等を含む。）                                                                                       |
| 2 敷地の面積         | 1区画当たり300㎡以上<br>市街化調整区域内は、1区画当たりおおよそ300㎡以上500㎡未満                                                              |
| 3 建ぺい率の最高限度     | 10分の3 以内                                                                                                      |
| 4 容積率の最高限度      | 10分の5 以内                                                                                                      |
| 5 階数の最高限度       | 3階以下（地階を含む。） 高さ10m以内                                                                                          |
| 6 建築物の壁面後退      | 道路境界及び隣地境界から2.2m以上とする。ただし、軒高2.3m以下の独立した車庫、物置等は、道路境界及び隣地境界より1.0m以上とする。                                         |
| 7 建築物の構造、形態及び色彩 | (1) 主要構造は、木造とする。<br>(2) 屋根は、勾配屋根とする。<br>(3) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色などの派手な色（赤、黄、青、紫等）を避け、既存集落の景観と一体感のある風景を作り出すものとする。 |
| 8 垣、さくの構造       | 生垣等既存集落の景観と調和のとれたものとし、特別な理由がない限り高さ1.2m程度とする。                                                                  |
| 9 敷地盛土の制限       | 建築物等の地盤面の高さは、敷地と接する前面道路の最低の高さから50cm以下としなければならない。ただし、前面道路の傾斜角が大きい等特別な事情がある場合は前面道路の最高の高さから15cm以下とする。            |

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設に当たっては、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          | 田園、自然環境と調和のとれた住宅建設の推進                                                     | 地域の景観に合った建築工法                                                                               |
| 2 良好なコミュニティの形成           | 地元住民との協力・連携による良好な地域社会の形成に努める。                                             | 行事、祭り等への参画                                                                                  |
| 3 自然との共生、農業との調和、地域資源への配慮 | (1) 自然環境の保全、居住空間との共生<br>(2) 緑化の推進<br>(3) 周辺農地への悪影響の防止<br>(4) 地域資源の循環、有効活用 | (1) 既存水路、堰、樹林等の保全、敷地舗装の制限<br>(2) 地域に合った植樹植栽<br>(3) 生活排水の適正な処理<br>(4) 家庭生ゴミの堆肥化、雨水の活用、県産材の活用 |
| 4 高齢社会への対応               | 長寿社会対応住宅等の推進に努める。                                                         | 住宅のバリアフリー化等                                                                                 |

#### 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配慮すべき事項

優良田園住宅の建設に当たっては、周辺地域の自然環境や農林業に及ぼす影響を最小限に留めるために、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                                                                       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1 周辺の自然環境への配慮 | 区域内の生活排水や雨水排水について適切な措置を行うものとし、特に生活排水については下水道整備計画区域以外は合併浄化槽とする。                |
| 2 周辺の農林業への配慮  | 農業等の土地利用、水利等に関する自然調査をし、関係する地権者・地元団体・行政との協議・調整を行い、地域の営農環境、優良農地、農業用排水路の保全を図ること。 |

## 5 優良田園住宅建設の促進に関するその他の事項

### (1) 事業促進に配慮すべき事項

優良田園住宅の建設に当たっては、その円滑な事業促進のために、次の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                                    |
|--------------|--------------------------------------------|
| 1 需要者負担の軽減措置 | (1) 住宅建設に関する公的支援制度の活用<br>(独立行政法人住宅金融支援機構等) |
| 2 団地等における建設  | (2) ある程度複数で団地化する場合は、地区<br>計画を定めること。        |
| 3 事業期間       | (3) 建設の確実性を担保するため、認定後 1<br>年以内に事業に着手すること。  |
| 4 地区への周知     | (4) 建設に当たっては、地区の自治会等への<br>周知に努めること。        |

### (2) 基本方針の見直しについて

この基本方針は、都市計画、農振計画等に変更又は改正があった場合は、必要に応じて見直しを行うものとする。