

自治体決定・内部要綱等の市長決裁

盛岡市東部中山間地域における優良田園住宅制度について

平成 15 年 5 月 30 日

都 市 整 備 部

1. 優良田園住宅とは

平成 10 年 4 月 17 日に公布された「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」(以下「法」という。)に基づき、農山村地域、都市の近郊その他良好な自然的環境を形成している地域に、地方自治体が農林業や土地利用等の実情に応じた制度活用のための基本方針を定め、自然に恵まれたゆとりと潤いのある一戸建て住宅の建設を促進しようとするものである。

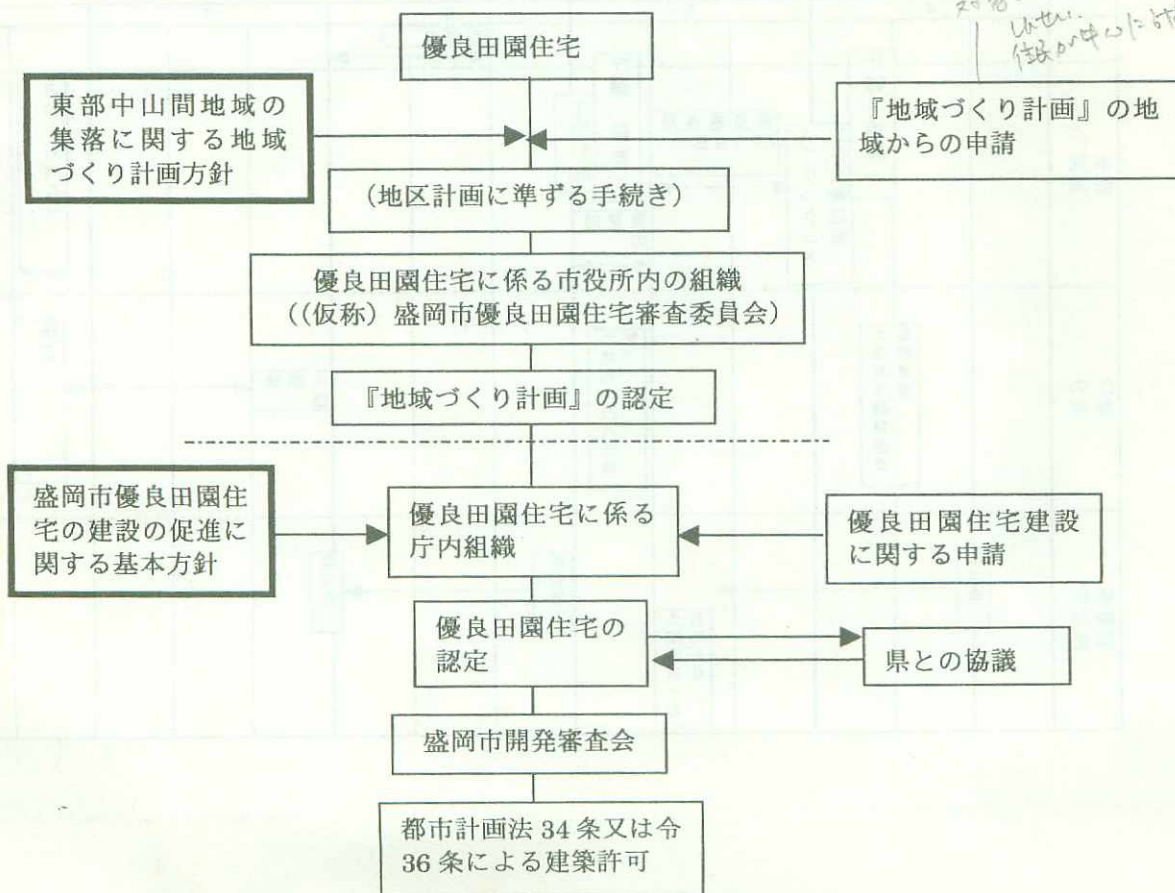
2. 盛岡市における活用の方向性

市における制度の活用は、農業の生産条件が不利な盛岡市東部の中山間地域において事業活動の活性化を図る目的で策定された『盛岡市農林業等活性化基盤整備計画(平成 14 年 9 月)』及び『グリーンアメニティーゾーン構想(平成 12 年 3 月)』において地域活性化策のひとつとして位置付けられており、これを受けて当該地に活用を図ろうとするものである。

この実現のため、都市計画においては、市街化調整区域において国土利用計画盛岡市計画や市街化調整区域の趣旨を基本としつつ、既存集落において新たな住宅の建設を可能にするための制度を定める必要があり、今回、その制度である『盛岡市優良田園住宅制度(案)』についてパブリックコメントや庁内調整を踏まえ、本協議会に諮り、決定しようとするものである。

3. 盛岡市優良田園住宅制度(案)の概要

(1) 建設までの手続きの流れ



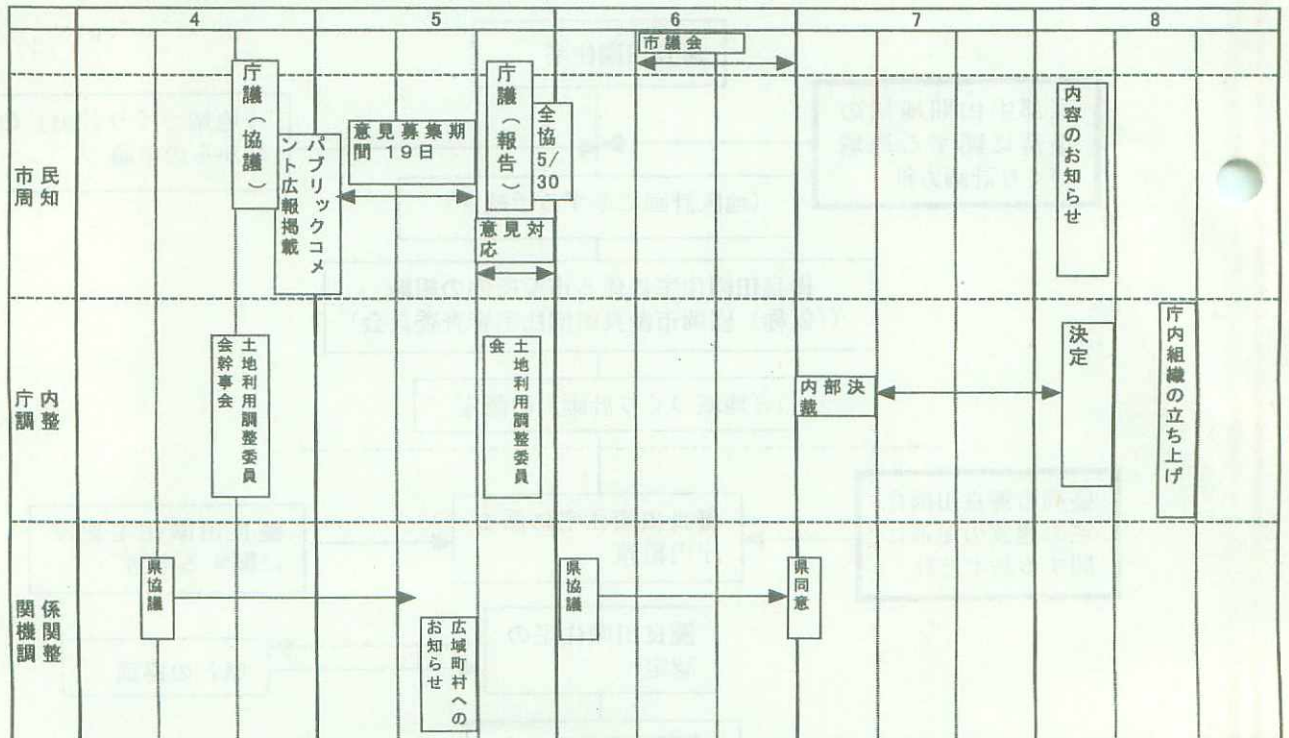
(2) 東部中山間地域の集落に関する地域づくり計画方針(案)(要旨)

- ① 計画策定主体：地域づくり計画の区域を含む集落
- ② 適用区域：東部地区（旧築川村、乙部村、米内村、浅岸村）
- ③ 区域設定範囲：5戸以上の家屋が、概ね250m以内の敷地間隔で形成されている既存集落
- ④ 住宅戸数の制限：ア 昭和45年の世帯数を上限 イ 平成12年度の国勢調査における区域内戸数の3割を限度 エ 県が定める「整備、開発又は保全の方針」と調整が図られる範囲

(3) 盛岡市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針(案)(要旨)

- ① 優良田園住宅の建設区域  
東部地区（旧築川村、乙部村、米内村、浅岸村）で、次の全ての条件を満たす区域。  
ア 市に認定された地域づくり計画がある既存の集落内の区域  
イ 農用地の利用に支障のない区域  
ウ 公共施設などの整備状況から、良好な住環境が見込まれる区域
- ② 建設できない区域：ア 市街化区域から1km以内の土地 イ 国土利用計画盛岡市計画の新市街地開発区域 ウ 農振農用地 エ 災害危険区域 オ 風致地区 カ 保安林及びその予定地区 キ 急傾斜地崩壊危険区域
- ③ 建築制限：ア 敷地面積の最低限度：300㎡ イ 建ぺい率の最高限度：3/10 ウ 容積率の最高限度：5/10 エ 階数の最高限度：地階を含め3階以下 オ 建物の用途：専用住宅
- ④ 地域特性への配慮：既存地域コミュニティの同意と参加

4. 優良田園住宅制度を定めるまでの流れ



東部中山間地域の集落に関する地域づくり計画方針（案）

目 的	この運用基準は、本市の市街化調整区域である東部中山間地域の集落において定める地域づくり計画の案作成に関し必要な事項を定める。
案の作成主体	地域づくり計画の案は、原則として、地域づくり計画の区域を含む集落（以下「事業者」という。）が、極力集落全体の合意を得て、盛岡市農政及び都市計画関係課、その他関係機関と協議の上作成する。
適用区域の制限	適用地域は、市街化調整区域内において特に人口減少が懸念されている特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年6月16日法律第72号）で指定された区域（旧築川村、旧乙部村）及び中山間地域等直接支払交付金の特認地域となっている区域（旧米内村、旧浅岸村）で次の区域を除く区域。 ア 国土利用計画盛岡市計画における新市街地開発区域 イ 市街化区域から1 km以内の土地
区域設定範囲の考え方	地域づくり計画を設定する範囲は、既存集落内とする。既存集落とは、5戸以上の家屋が、敷地間隔概ね250mの範囲内で形成されている集落とする。
地域づくり計画に定めるもの	都市計画法第12条の5第2項の規定による「地区計画」に準じ、「地域づくり計画の方針（区域の整備、開発及び保全の方針）」並びに「地域づくり整備計画」を定めるものとする。 なお、地域づくり整備計画には、次の事項を定めるものとする。 ・ 保全すべき、農地、山林等 ・ 住宅地区（既存の住宅の区画及び将来建築を予定する区画）
決定手続き	決定は、「地区計画」に関連する都市計画法及び「手続き条例」に準じた手続きにより、「（仮称）盛岡市優良田園住宅審査委員会」に諮り定めるものとする。
区域内の区画（建設区域）の制限	区域内において既存及び新たに建築を予定する区画数は、次に示す全てを満たす範囲内とする。 ・ 東部地域の人口減少が見られる地区における昭和45年の線引き開始時の概ねの集落戸数を越えない戸数 ・ 県が定める「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」と調整が図られる規模 ・ 集落ごとの戸数は、平成12年度の国勢調査時点における区域内の世帯数の概ね30%を越えない規模 「盛岡市優良田園住宅の建設促進に関する基本方針」に整合すること。
地区施設等	都市計画法に規程する開発行為に関する技術基準に整合すること。
住民の合意形成	案の作成に当たっては、検討段階から集落住民の参加により、住民意見の反映に努めること。 また、区域内に新たに居住することとなる住民の既存コミュニティへの参加に配慮した、集落全体のコミュニティ計画を策定すること。
その他	地域づくり計画に定めることのできる建設区域は、土地の転売、建築物の転売、又貸しを前提としない自己用の建築物の建設できる区域とする。  案作成の段階において、関係課との協議、調整を密に行い、その内容の充実を努めるものとする。開発担当部局と事前協議を行い、事前審査を完了しておくこと。また、道路、公園、排水先河川等の管理者の同意を得ておくこと。

## 盛岡市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針（案）

本市の人口は減少傾向にはないものの、高齢化、少子化が年々進行する状況にある。特に農山村地域では、この傾向が顕著であり耕作放棄地が増加し、農山村の沈滞化が危惧されている。この状況のなか、農山村の活力を維持・発展させ地域の活性化を図るためには、農山村の恵まれた自然を活かした住環境整備と良好なコミュニティの形成による定住者の確保やグリーンツーリズムの活用による都市・農山村交流を主体とした地域の将来ビジョンの主体的な確立が必要不可欠である。

一方、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化や就業形態、交通通信手段の多様化に伴い、良好な自然環境を形成し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増加するものと期待される。

このような農山村の活性化への期待と自然とともに暮らすライフスタイルを求める人々のニーズを結びつけ、農山村定住や交流を促進し、農山村地域の活性化を図るものである。

### 1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年4月17日法律第41号）に基づき、良好な自然環境が形成されている農山村に居住し、ゆとりある生活を望む人々の定住と交流を促す優良田園住宅の建設を図る。

また、その居住・地域環境は、良好な土地利用計画の基に、大規模な開発による環境の破壊を招くことなく、極力現在の自然環境を生かしながら、周辺の景観と調和し、既存集落と一体となったコミュニティを形成するものとする。

建設にあたっては、地域の自然的、社会的、経済的、文化的諸条件に配慮し国土利用計画盛岡市計画・都市計画・農業振興地域整備計画・森林整備計画等に関する法律などと整合した合理的且つ適切な計画とする。

### 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）優良田園住宅は、次に掲げる要件を備えた区域を建設区域とする。

市街化調整区域内において特に人口減少が懸念されている特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年6月16日法律第72号）で指定された区域（旧築川村、旧乙部村）及び中山間地域等直接支払交付金の特認地域となっている区域（旧米内村、旧浅岸村）の中で、次の全ての条件を満たす区域。

- ①市に認定された地域づくり計画に整合する区域
- ②農用地の利用に支障のない区域
- ③公共施設などの整備状況から、良好な住環境が見込まれる区域

#### （2）次に掲げる土地又は区域は、建設区域に含むことができない。

- ①市街化区域から1km以内の土地
- ②国土利用計画盛岡市計画における新市街地開発区域
- ③農業振興地域の整備に関する法律に定める農振農用地
- ④建築基準法に定める災害危険区域
- ⑤都市計画法に定める風致地区
- ⑥森林法に定める保安林及びその予定地区
- ⑦急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に定める急傾斜地崩壊危険区域

### 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創造のために必要な事項

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、次の要件に適合するものとする。

項目	要件
敷地面積の最低限度	300㎡
建ぺい率の最高限度	3/10
容積率の最高限度	5/10
階数の最高限度	地階を含め3階以下かつ地盤面からの高さ10m以下
建物の用途	自己用の一戸建て専用住宅
建築物の壁面後退	道路及び隣地境界から1m以上
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁については、周辺の自然環境・景観との調和に配慮すること。
切土盛土の制限	高さが2mを超える土地の切土盛土はしてはならない。 また、土留めは法面処理としコンクリートやL型擁壁等は極力使用しないこと。
垣柵の構造	生け垣とする。

### 4 地域特性への配慮

#### ①魅力ある農山村居住空間の創造

- ・敷地内緑化など安全で潤いのある居住空間の形成に努めること。
- ・地域の風土や景観に合った建築の工法など環境に調和した住宅建設に配慮すること。

#### ②良好なコミュニティの形成

- ・建設計画について、既存地域コミュニティの同意が得られるよう配慮すること。
- ・入居者は確実に既存コミュニティへ参加すること。

#### ③自然との共生、農林業との調和、地域資源への配慮

- ・良好な緑地、樹林地、河川、湖沼等の保全に十分配慮すること。
- ・農業等の土地利用、水利等に関する事前調査を実施し、関係する地権者、団体等との協議調整を行い、地域の営農環境の保全並びに農業等の振興方策との整合を図ること。
- ・建設資材は、地元産材を使用するなど、地域資源の有効活用に努めること。
- ・生活排水や雨水排水については適切な措置を行うものとし、特にし尿・生活排水については、合併浄化槽を設置すること。

### 5 その他配慮すべき事項

- ・集落に関する地域づくり計画を定めた区域内であること。
- ・都市計画法の開発許可基準に適合すること。