

鶴岡市優良田園住宅の建設 の促進に関する基本方針

平成17年4月

鶴岡市

1. 優良田園住宅建設の促進に関する基本的な方向

(1) 基本理念

鶴岡市は、耕地面積の9割を水田とする米どころであるが、我が国の米消費量の減少を背景として、農業従事者の数が減少し高齢化が進行するなど、集落地域では過疎化が進行している状況にある。

このような情勢において集落地域の活性化を図るためには、地域の特性を生かした、自然に恵まれたゆとりと潤いのある生活環境を実現していくことが重要である。

一方、成熟した長寿社会への移行、ライフスタイルの多様化などを背景として、自然的環境の豊かな地域でゆとりある生活を営むことを求めるニーズが高まっており、こうしたニーズを集落地域の定住人口に繋げ、良好なコミュニティを形成するために、優良田園住宅の建設を促進することとする。

(2) 具体的事項

地域の特性を生かした、自然に恵まれたゆとりと潤いのある生活を求めるニーズに対応し、優良田園住宅を促進するため、次に掲げる事項に配慮する。

優良田園住宅の需用者像

- ・通勤、通学などの利便性を享受しながら、田園環境や豊かな自然環境を楽しむ（田園・自然通勤型）
- ・既存集落の住民と連携しながら、田園環境や豊かな自然環境の中で生き甲斐を求める（UJターン層、定年帰農型）
- ・自然に囲まれた地域で、市街地の喧噪から離れゆとりある時間を求める（デュアルハウジング型）
- ・自然と共生しながら自己実現と生きがいを求める（自然回帰型、地球環境型）

優良田園住宅の住宅像

- ・ゆとりと潤いのある住環境の形成（生垣、壁面後退など）
- ・地域環境に調和した住宅建設の推進（木造住宅など地域環境にあった意匠・素材の活用など）

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（隣接町内会への参加）
- ・自然との共生、農林漁業との調和、地域資源の活用
- ・自然環境の保全、居住空間との共生（堰、樹木、野鳥、野生動植物の保全、舗装の抑制など）
- ・緑化の推進（地域にあった花木の植栽）
- ・周辺農地への悪影響の防止（生活排水の処理など）
- ・地域資源の循環、有効活用（生ごみの堆肥化、雨水の利用、太陽光発電、風力の利用、地域材の活用など）

高齢社会への対応

- ・高齢者が安心して暮らせる住宅の促進（床段差の解消、手すりの設置、浴室、便所など）

他の計画との調和

- ・優良田園住宅建設計画の作成に当たっては、鶴岡市国土利用計画、鶴岡市住宅マスタープラン、鶴岡市都市計画マスタープラン、鶴岡都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、市街化調整区域の整備及び保全の方針、鶴岡農業振興地域整備計画等との整合を図る。

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、市街化調整区域及び都市計画区域外の区域うち、既存集落（市街化調整区域においては鶴岡市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成16年条例第31号）第2条第1項の規定による開発行為等の許可対象区域とする。）内または既存集落に隣接する区域とし、以下の立地条件を全て満たす区域とする。

良好な田園住宅を建設するにふさわしい自然、集落環境を有する区域

良好な住環境を形成するにふさわしい地形を持つ区域

農林漁業の振興に悪影響を及ぼすおそれのない区域

良好な住環境を形成するのに必要な公共施設等の整備がなされている区域

【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
<p>1. 田園地区 斎、黄金、湯田川、大泉、京田、栄、田川、上郷、大山、西郷の各地区</p> <p>2. 海岸地区 三瀬、由良、小堅、加茂、湯野浜の各地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・通勤、通学などの利便性を享受しながら、田園環境や豊かな自然環境を楽しむ生活 ・既存集落の住民と連携しながら田園環境や豊かな自然環境の中で生き甲斐を求める生活 ・自然に囲まれた地域で、市街地の喧噪から離れゆとりある時間を求める生活 ・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) 基本要件

優良田園住宅の建設に当たっては、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】

項 目	要 件
1. 敷地面積の最低限度	田園地区 500m ² 海岸地区300m ²
2. 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)
3. 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)
4. 階数の最高限度	3階以下
5. 建築物の壁面後退	道路境界から1.5m以上、隣地境界から1.2m以上とする。 但し、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までの距離を1m以上とする。
6. 建築物の構造、形態	主要な構造は木造とし、屋根は勾配屋根とする。
7. 建築物の意匠、色彩	周辺環境との調和に配慮し、基調となる色は落ち着いた色彩とする。マンセル表色系R系、YR系彩度は6以下、Y系彩度は4以下、その他の彩度は2以下を原則とする。
8. 建築物の用途	自己用一戸建て専用住宅とする。
9. 垣柵の構造	特別の理由がない限り生垣とする。塩害その他の理由によりやむを得ない場合は、空隙率30%以上のフェンスに替えることができる。
10. 盛土の制限	原則として盛土は行わないこととする。

(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	・ 田園環境、自然環境と調和した住宅建設の推進	・ 地域の気候、風土、景観に合った建築工法、建築材料の採用
2. 良好なコミュニティの形成	・ 既存集落住民との交流、連携	・ 隣接町内会への参画
3. 自然との共生、農業との調和、地域資源への配慮	・ 自然環境の保全、居住区間との共生 ・ 緑化の推進 ・ 周辺農業への悪影響の防止 ・ 地域資源の循環、有効活用	・ 地域に残る自然の保全、敷地舗装の制限など ・ 地域の植生にあった植栽 ・ 生活排水の適正な処理と生ごみ等の堆肥化 ・ 太陽光、風力、雨水の利用 ・ 地域材の活用
4. 高齢社会への対応	・ 高齢者が安心して暮らせる住宅の促進	・ 床段差の解消、手すりの設置、浴室、便所の工夫など

4．自然環境の保全との調和、農林業の健全な発展との調和その他優良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当たっては、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	<ul style="list-style-type: none">・ 地域住民による堰、樹林等の保護活動実践・ 関係機関との協議、調整・ 地域内の生活排水の適切な処理・ 地域に適した花木の植栽
2．周辺の農林業への配慮	<ul style="list-style-type: none">・ 農林業の土地利用、水利の事前調査・ 生活排水及び雨水排水の適切な処理・ 農林業土地基盤整備事業を実施している（計画を含む。）地区は、事業計画との整合性を図る。・ 基盤整備等の大規模な農業投資を行い、良好な営農条件を備えた農地は、やむを得ない場合を除き、区域に含まない。
3．その他配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none">・ 地下水利用による地盤沈下及び騒音、悪臭等生活環境に配慮する。・ 土砂災害の危険性のおそれのある区域に含まない。

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．需用者負担の軽減措置	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅建設に関する公的支援制度の活用（住宅金融公庫融資など）