

みやき町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

近年、本町では、少子高齢化の進行や他地域への転出などにより、人口が著しく減少している。

人口の減少は、町民生活の活力の低下を招くばかりでなく、地域経済や財政にも大きな影響を及ぼし、地域の存立基盤に関わる深刻な問題になっている。

このため、現在の町民をはじめ町外の人々をも惹きつける魅力ある豊かな暮らしを創出できるよう平成24年から28年までの5年間を目標とし、みやき町定住総合対策基本計画を定め、住宅対策、産業・雇用対策、生活条件改善対策、子育て世帯・高齢者対策、交流・田舎暮らし推進対策などに取り組んでいるところである。

これは、みやき町第1次総合計画における定住対策を総合的に推進するための取り組みである。

「みやき町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」は、みやき町都市計画マスタープランで位置付けている「住宅地整備の方針」を踏まえ、周辺の農地や住宅、商業施設等が調和した良好な住宅地の形成を図るとともに、定住総合対策基本計画の中の住宅対策の一環として、本町における豊かな田園環境と調和した魅力ある住環境の形成と田園住宅の促進・誘導を図るため、優良田園住宅の促進に関する法律（平成10年法律第41号）に基づきを定めるものである。

(1) 基本理念

本町における合併時の平成17年と平成22年の国勢調査の人口を比較すると、982人の減少（△3.6%）であり、ここ10年では、2,001人の減（△7.1%）となっている。

さらに、厚生労働省の国立社会保険人口問題研究所の予測資料によれば、本町の人口は、平成47年には19,270人となり、30年間に7,887人（△29%）減少することが予測されており、佐賀県平均（△18%）より10ポイントも高い数字となっている。

このような中、若者・子育て世代の流入を促すとともに流出防止対策を行うみやき町定住総合対策の一環として、安価で質の高い分譲住宅や賃貸住宅の供給促進を進めていくこととしており、平成24年度には、町内3箇所において、町有地を民間の不動産業者に売却し、合計46区画の分譲を進めている他、平成25年度には、PFI方式による町営の地域優良賃貸住宅（24戸）の建設を進めている。

一方、周辺の農村地域においては、農業従事者の高齢化、後継者難、小学校児童者数の減少が続く、地域コミュニティの衰退にもつながりかねない状況となっている。

このような中、農村の活力を維持・発展させるためには、農村地域ならではの魅力を活かした住環境の整備とコミュニティ形成による定住人口の確保を図る必要がある、本町のまちづくりや農業政策と調和する優良田園住宅の建設を促進しようとするものである。

(2) 優良田園住宅の住宅像と需要者像

本町では、公共、公益施設が整備され、一定の生活環境が見込まれる地域において、定住を基本とする機能や規模を備え、かつ地域住民と一体となったコミュニティの形成が図られることを優良田園住宅の住宅像とする。

また、想定する需要者像は次のとおりとする。

- ① 農村地域から他の地域の職場に通勤し、居住地の田園環境を享受しようとする者
- ② 既存集落の住民と連携しながら、田園地域において、農村集落や自然と共生する生活を求める者
- ③ 都市部から U・J・I ターンし、自然豊かな田園地域でゆとり、生きがい求めて生活を送ろうとする者

(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、みやき町総合計画、みやき町国土利用計画、みやき町都市計画マスタープラン、みやき農業振興地域整備計画等の上位計画との整合が図られたものであること。

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

おおよその土地の区域は、タイプ1及びタイプ2について、次の要件を満たす区域とし、4に記載する農用地区域内農地等への十分な考慮をするとともに、地域住民の利便性の向上や地域の経済・社会の活性化に資する効果の高い地域を選定するものとする。

タイプ1 既存集落内又はその集落に隣接する区域

隣接する区域とは、当該既存集落からおおむね100m以内の区域とする。

タイプ2 公共施設の整備状況から、良好な居住環境の形成が見込まれる区域
良好な居住環境の形成が見込まれる区域とは、当該公共施設からおおむね100m以内の区域とする。

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) 建築物等に関する事項

- ① 建築物の用途の制限 一戸建ての専用住宅（物置・車庫を含む。）
- ② 敷地面積の最低限度 300㎡とする。
- ③ 建ぺい率の最高制限 30%とする。
ただし、建築基準法（昭25年法律第201号）第53条第3項に基づく角地等に対する特例措置は適用しない。
- ④ 容積率の最高限度 50%とする。
ただし、建築基準法第52条第3項に基づく地下室及び同法施行令第2条第1項第4号に基づく車庫等に対する特例措置は適用しない。
- ⑤ 建築物の階数の制限 階数は、地階を含め、3以下とする。
- ⑥ 建築物の壁面の位置の制限 道路及び敷地境界から1.5m以上とする。
- ⑦ かき又はさくの制限 原則として、生垣とする。

(2) その他配慮すべき事項

- ① 住宅、住環境に対するバリアフリーの推進に努めること。
- ② 新規住民のまちづくりへの参画を促し、既存住民との交流、連携のもと良好なコミュニティの形成に努めること。
- ③ 建築物の主要構造は、原則として、木造とし、勾配屋根とする。

4 自然環境の保全との調和、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際し配慮すべき事項

(1) 農業との調整、営農環境の保全

- ① 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条に規定されている農用地区域の農地その他良好な営農条件を備えている農地はできる限り含まないこととするが、やむを得ず農用地区域内農地を含むときは、次の条件をすべて満たす場合にのみ農用地区域から除外できるものとする。
 - ア 農用地区域以外の代替すべき土地がないこと。
 - イ 除外により、農用地区域内の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼす恐れのないこと。
 - ウ 除外により、農用地の利用の集積に支障を及ぼす恐れがないこと。

エ 除外により、農用地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。

オ 土地改良事業完了後、8年を経過しているものであること。

ただし、優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第5項に規定する農林水産大臣との協議が終わったものを除く。

② 生活排水については、周辺農地や営農への支障が生じないよう公共下水道への接続や合併処理浄化槽を設置するなど適切な処理を行うこと。

③ 農業の土地利用や水利に関する事前調査を実施し、関係者との調整を十分行うこと。

(2) 環境と共生する住宅地の形成

① 緑豊かな居住空間の形成を図るため、生垣、ガーデニング、家庭菜園などによる敷地内緑化の推進を図ること。

② 公園・緑地の規模は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条及びみやき町開発行為施行基準（平成17年告示第74号）による一定面積を確保すること。

5 その他必要な事項

(1) 都市計画法に基づく開発許可、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可その他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。

(2) 優良田園住宅の建設促進の趣旨を踏まえ、認定後、おおむね3年以内に建築物の完成が見込めること。

(3) 優良田園住宅の建設にあたっては、開発区域が属することとなる既存のコミュニティーの理解が得られるよう説明会の開催その他の方法による周知を行うなど周辺住民との調整を十分図ること。

(4) 1000平方メートル以上の開発行為を行おうとする場合は、みやき町開発行為施行基準の規定によること。

附則 この基本方針は、平成26年1月8日から施行する。