

富士宮市優良田園住宅の建設 の促進に関する基本方針

平成２９年２月
富 士 宮 市

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

本市の人口は、戦後復興や高度経済成長期という我が国の近代史とともに増加をしてきたが、近年は微増から減少に転じている。今後、大幅な出生率の回復が見られず、現状の人口年齢構成で推移した場合、さらに減少が加速するとともに、都市部・農山村部を問わず、共に人口が減少していくことが予測されている。こうした状況の中で、本市の市街化調整区域に点在する集落地域においては、元々の集落人口規模（絶対数）が小さいことに加え、豊かな自然環境や田園環境を保全する観点から、都市的土地利用が抑制されていることなどもあり、人口減少の影響を顕著に受けやすく、地域コミュニティの弱体化が危惧される。

これと併せ、集落地域における産業特性（農林業）的側面から見ても、農林業従事者の高齢化や後継者不足などに伴い、耕作放棄地や荒廃森林の増加、農林業生産も落ち込み、ひいては農林業を中心とする農村コミュニティの衰退までもが懸念される。このような情勢の中で、農村の活力を維持・発展させるには、農村ならではの魅力を生かした住環境整備による定住人口の確保、都市と農村の連携による地域農業の新たな展開等が不可欠である。

一方、成熟した長寿社会への移行、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化並びに就業形態や通信手段の多様化に伴い、自然と共生し潤いと安らぎのある暮らしを求める人々が増加するものと期待される。

優良田園住宅は、このような農村側の期待と都市側のニーズを結びつけ、農村定住をさらに促進し、農村地域の活性化を図るものである。建設に当たっては、建設地周辺の美しい環境を極力保全し、緑や水を生かした美しい景観や豊かな自然と共生するゆとりのある住まいを提供する。また、地域全体との交流・連携を通じて、良好なコミュニティづくりを推進する。

○富士宮市の人口の推移

	平成 13 年	平成 18 年	平成 23 年	平成 28 年
富士宮市人口（人）	132,805	133,790	134,083	132,613
市街化区域内	85,114	87,041	88,772	89,323
市街化調整区域・都市計画区域外	47,691	46,749	45,311	43,290
市街化調整区域・都市計画区域外人口割合	35.9%	34.9%	33.8%	32.6%

出典：住民基本台帳（各年 3 月 31 日時点）

※富士宮市と芝川町の合併（平成 22 年 3 月 23 日）以前は、両市町の合計数値

※旧芝川町域の区域区分（平成 23 年 3 月 29 日）以前は、便宜比較上、市街化調整区域・都市計画区域外として計上

※外国人登録制度廃止（平成 24 年）以降は、住民基本台帳へ外国人も登載となったが、比較上、パラメータ（引数）統一のため、平成 28 年は外国人不算入。

(2) 優良田園住宅の需要者像

ア 地域活性化型

地域コミュニティ活動や地域文化活動等の新たな担い手が、自然環境豊かな富士山南西地域で世界文化遺産に登録された富士山を眺めつつ、田園集落地域の中で農村集落や自然と共生する生活を求めるタイプ

イ U J I ターン型

都市からの生活を離れ、子ども等家族のための豊かな田園集落地域の中で生活を求めるタイプ

(3) 優良田園住宅と他計画の調和

優良田園住宅の建設に当たっては、静岡県が進める「「内陸のフロンティア」を拓く取組」及び「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、国土利用計画、住生活基本計画、農業振興地域整備計画等の上位計画及び富士宮市開発許可基準と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) 土地の区域

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は、第5次富士宮市総合計画前期基本計画の土地利用計画に定める政策推進エリアの集落拠点地域を基本として、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等が必要と位置付けられた地域や集落であること。(別図参照)

(2) 立地基準に関する細目

優良田園住宅の建設を促進する区域は、(1)土地の区域の立地条件を満たすとともに、次の立地基準に適合するものとする。

項 目	立地基準
ア 面積要件	・ 建設計画は1戸を基本とし、敷地面積は、300 m ² 以上1,000 m ² 未満とする。
イ 地域・連たん要件	・ 市役所出張所、小学校等の公共施設の徒歩圏域で、かつ、概ね50戸以上の建築物が連続して存在する区域とする。ただし、山村振興法（昭和40年法律第64号）第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村内にあっては、建築物の連たん要件部分について、近隣に住宅が存することをもって対象区域とする。
ウ 道路要件	・ 原則として、幅員4メートル以上の道路に4メートル以上接していること。
エ 周辺環境との調和	・ 集団的に存在する農地を蚕食し、又は分断するおそれがなく、周辺農地の営農環境と調和する区域であること。 ・ 周辺の市街化を促進することがなく、自然環境の保全、ゆとりある良好な生活環境の維持・形成が図られ、周辺の環境と調和する区域であること。
オ 関連計画との整合	・ 農業振興地域整備計画に支障をきたさない区域とし、原則、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その他の法令等による許認可等を必要とする場合にあっては、その許認可の見込みがあること。

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のために必要な事項

(1) 基本的要件

優良田園住宅の建設に当たっては、富士山を背景として、周辺の自然環境や田園環境との調和が図られるよう、次の要件を満たすこと。

項 目	要 件
ア 敷地面積	・ 300 m ² 以上 1,000 m ² 未満とする。
イ 建ぺい率	・ 建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は 10 分の 3 とする。
ウ 容積率	・ 延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は 10 分の 5 とする。
エ 建築物の用途	・ 自己用の一戸建て専用住宅（附属する車庫、物置等を含む）とする。
オ 建築物の階数及び高さ	・ 階数の最高限度は 3 階とする。 ・ 建物の高さは 10m を超えないものとする。
カ 壁面の位置の制限	・ 建物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界から 5.0m 以上、隣地境界から 2.0m 以上離すものとする。
キ 敷地分割の制限	・ 計画認定を受けた土地から敷地分割はできないものとする。

※ 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、建ぺい率の算定に当たっての建築基準法第 53 条第 3 項に基づく角地等に対する特例、容積率の算定に当たっての同法第 52 条第 3 項並びに同法施行令第 2 条第 1 項第 4 号及び第 3 項に基づく地下室及び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、地階がある場合は、地階を階数に含めるものとする。

(2) 地域特性への配慮

それぞれの地域特性を発揮するために、次の事項について配慮しなければならない。

配慮しなければならない事項	具体的な事項
ア 良好なコミュニティの形成	・自治会への加入や地域住民との連携など、地域活動に参加し、地域コミュニティの維持が図られるとともに、防犯・安全対策に努めること。
イ 自然との共生、農業との調和	・現況の地形をできる限り生かし、長大な法面や擁壁が生じないようにすること。 ・地域に残っている既存樹木等の保全・活用に努めること。 ・周辺の営農環境に支障が無いように配慮すること。 ・植樹・植栽によるガーデニング等、敷地内における緑化に努めること。 ・排水の適正な処理をすること。 ・自然エネルギーの活用に努めること。
ウ 建築物の構造	・富士宮市の気候風土に合った住まいとして、地域産業の振興や伝統技術の伝承へも寄与する地元木材（富士ヒノキ）を活用した良質な木造住宅の利用に努めること。
エ 垣又はさくの構造制限	・垣又はさく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、透視可能なものとするよう配慮すること。
オ 建築物の形態及び意匠	・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、勾配屋根を採用するなど、周辺環境との調和に努めること。 ・屋根、外壁の色彩は、低明度・低彩度を基調とし、周辺の景観との調和に配慮すること。
カ 家庭菜園等の設置	・敷地面積が 500 m²以上の場合にあっては、原則として敷地面積に対して10分の2以上の割合で家庭菜園等の耕作地を設け、適正な維持・管理に努めること。

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建設の促進に際し配慮すべき事項

(1) 農林漁業の土地利用、水利用、水面利用との調整

ア 農業振興地域整備計画等、農業の振興方策との整合を図るとともに、周辺農地も含めた営農環境の保全に十分配慮すること。

イ 農業用排水施設など土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすことがないようにすること。また、排水放流計画については、下流施設管理者と協議すること。

(2) 良好な緑地、樹木地等の保全への配慮

「富士宮市緑の基本計画」との整合を図ること。

(3) 貴重な植物、動物の生態環境等の保全への配慮

「富士宮市環境基本計画」との整合を図ること。

(4) 富士山の庭園都市にふさわしい良好な景観形成への配慮

「富士宮市景観計画」と整合を図ること。

(5) 安全で快適かつ人にやさしい住まいづくりへの配慮

「富士宮市住生活基本計画」との整合を図ること。

(6) その他配慮すべき事項

ア 優良田園住宅の建設を確実なものとするため、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」第4条第3項の規定による認定後、遅延なく事業に着手し、概ね3年以内に建築物の完成が見込めること。

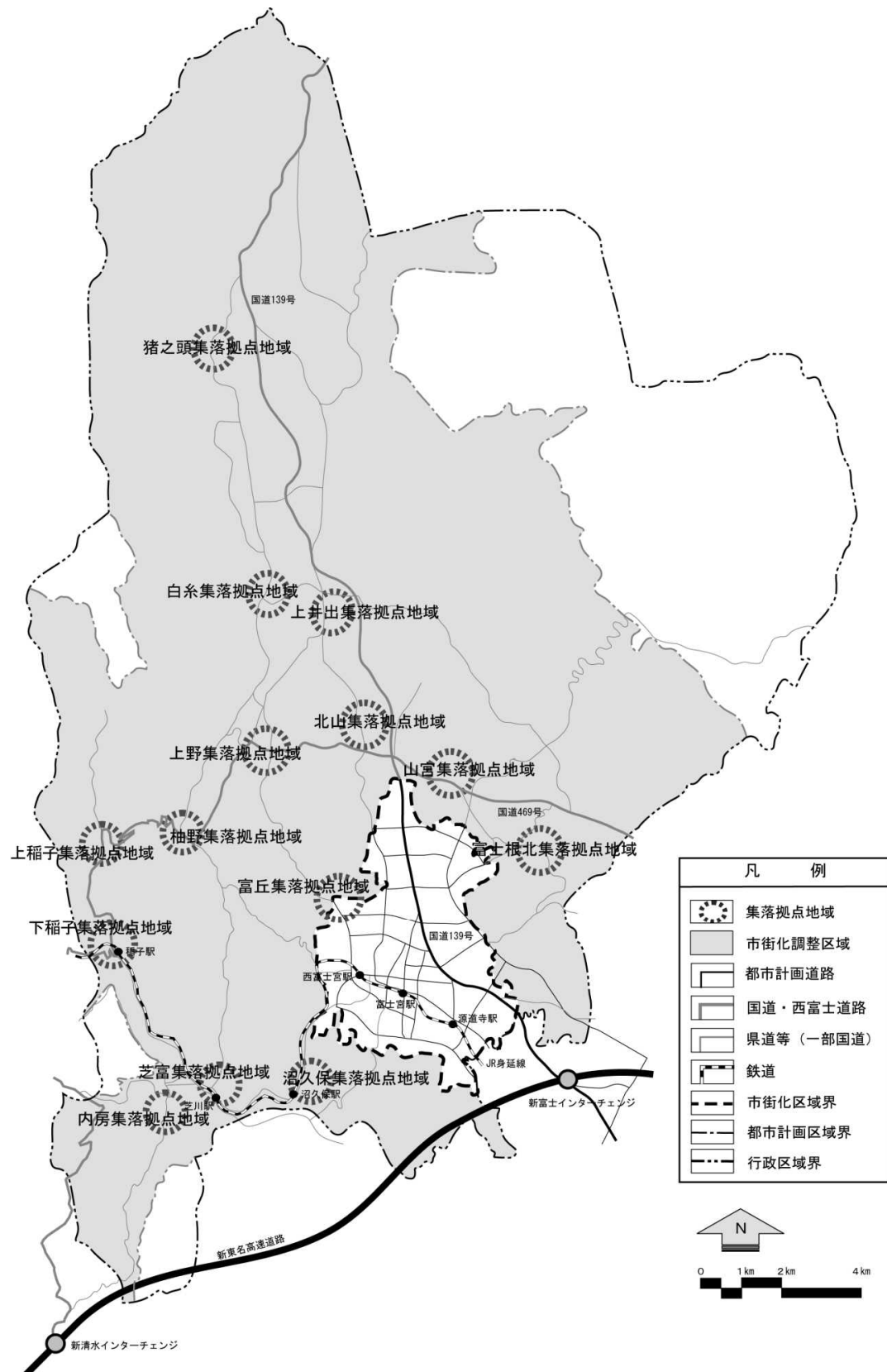
イ 少ない負担でゆとりある住まいに居住できるよう定期借地権制度の活用も検討すること。

ウ 建設計画の策定に当たっては、関係法令に適合するよう関係機関と協議すること。

エ 関係する地権者、地元団体、自治会及び周辺住民等に説明し、理解が得られるように努めること。

別図

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（集落拠点地域）」



（注）図示した集落拠点地域の位置は、対象範囲を即地的に定めるものではありません。