

裾野市優良田園住宅の建設の促進に関する 基本方針

令和7年3月

裾野市

I 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

本市は静岡県東部に位置し、北に富士山、東には箱根山、西には愛鷹連峰があり、緑豊かな自然環境と豊富な地下水・清流、そして温暖な気候に恵まれている。

東京から 100km 圏内にあることから、東海道新幹線及び東名高速道路の開通を契機に大手企業の研究所・工場等の立地が進み発展し、本市の人口は増加を続けてきた。しかし近年、全国的な人口減少が続くなか、本市の人口も平成 22 年をピークに減少傾向へと転じており、今後、さらに人口が減少していくことが予想されている。

こうした状況のなか、本市の市街化調整区域に点在する集落地域においては、豊かな自然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懸念される。地域の活力を維持するには豊かな自然環境を生かした住環境を整備し、定住人口を維持する必要がある。

一方、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、就業形態や通信手段の多様化等の社会的な変化に伴い、自然との共生や地域社会と繋がる潤いと安らぎのある暮らしを求める人々が増加してきている。

そこで本市は、富士山を代表とする山々を望む豊かな自然環境、広がる田園風景を有する地域等に、自然と生活が調和したゆとりある住宅地を形成して定住人口の維持を図ること及びこれに伴い周辺地域の活性化やコミュニティの維持・向上に資するため、優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づき、本市における優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針を定めるものである。

(2) 優良田園住宅の需要者像・住宅像

裾野市における優良田園住宅の需要者像及び住宅像は以下のとおり想定する。

① 自然遊住型

豊かな自然環境を有する富士山の麓で、富士山を眺めつつ、自然を感じられる暮らしを実現したいという要望に応える住宅

② UJIターン型

都市部の生活から離れ、家族等のため豊かな田園集落地域でのびのびと子育て生活等を送りたいという要望に応える住宅

③ 田園通勤型

自然に囲まれた緑豊かな環境で生活しつつ、東名高速道路等の交通利便性を活かして都市部の職場に通勤したいという要望に応える住宅

④ 職住近接型

自然環境の豊かな地域で、通勤に便利な就業地の近隣に住み、家族との時間も大切にしたいという要望に応える住宅

⑤ 退職ライフ型

退職後の生活を田園と調和した生活環境で、地域とのつながりを大切に、家庭菜園やガーデニング等を行いながら、生き生きと暮らしたいという要望に応える住宅

(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、静岡県が進めている「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、国土利用計画、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画等の上位計画及び開発許可基準との整合が図られたものとする。

また、裾野駅・岩波駅の2つの中心拠点と支所周辺の集落拠点を結ぶ公共交通ネットワークを形成することにより「拠点連携型都市構造」へ転換し、集落拠点に集約化を図りながら暮らしの満足度を高め、住み続けることができる効率的で持続可能な都市経営の実現を目指す裾野市立地適正化計画のまちづくりの方針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として、下記の理由により別図で示す須山支所周辺地区、深良支所周辺地区及び富岡支所周辺地区の3地区とする。

- ①田園風景、里山環境等の富士山と一体となった豊かな自然環境を有し、国土利用計画等の集落拠点に位置づけられている既存集落に近接する区域であること。
- ②東名高速道路等が利用し易い環境にあり、都市部への通勤を希望する世帯等の移住・定住が促進され、地域人口の減少対策や地域活性化への寄与が見込まれること。

(2) 優良田園住宅の建設を促進する区域は、以下の基準を全て満たす区域とする。

項 目	基 準
①面積要件等	・地域の拠点となる支所の徒歩圏内（概ね800m）とすること。 ・建設計画は1戸を基本とすること。 ・一団の住宅地を形成する場合、5戸以上のまとまりのある規模とすること。 ・建設区域は、50m以内の間隔で連たんしている概ね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）のいずれかの建築物の敷地からの距離が50m以内の土地の区域であること。
②周辺環境との調和	・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。 ・土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域、浸水想定区域（計画規模）及び家屋倒壊等氾濫想定区域の災害の発生のおそれのある土地を原則として含まない区域であること。ただし、浸水想定区域については、浸水深1m未満は除くものとする。
③関連計画との整合	・農業振興地域の整備に関する法律に基づいた農業振興地域整備計画に支障のない区域とし、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法令による許認可を必要とする場合にあっては、その許認可が見込まれる区域であること。

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) 基本要件

優良田園住宅を建設するにあたっては、裾野市が有する豊かな自然と富士山の景観と調和するゆとりある住宅地を誘導し、魅力あふれるまちづくりを図るため、次に掲げる基準を満たすこと。

項 目	基 準
①敷地面積の最低限度	・ 300 ㎡とする。
②建ぺい率の最高限度	・ 30%とする。
③容積率の最高限度	・ 50%とする。
④建築物の用途	・ 一戸建ての専用住宅（附属する物置、車庫等を含む）とする。
⑤建築物の階数及び高さ	・ 階数の最高限度は3階とする。 ・ 建築物の高さは、10mを超えないものとする。
⑥建築物の壁面の位置の制限	・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、原則、道路境界から5.0m以上、隣地境界から1.0m以上離すこととする。 ただし、以下のものは除くこととする。 ①高さ2.3m以下かつ床面積の合計5㎡以下の物置 ②高さ3m以下かつ床面積の合計30㎡以下の車庫
⑦垣又は柵の構造の制限	・ 垣又は柵を設置する場合は、1.2m以下の生垣、木や竹等の材料で作られた透視可能な柵とする。
⑧建築物の形態又は意匠の制限	・ 建築物の屋根は原則として、勾配屋根とする。 ・ 屋根、外壁の色彩は裾野市景観計画に準じた色彩の制限に適合するものとする。

※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、建築基準法の規定によるものとする。ただし、建ぺい率の算定にあ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、容積率の算定にあたっての同法第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こととする。

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、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こと。

項 目	基 準
①良好な地域コミュニティの形成	・ 地元自治会への加入や地域活動に積極的に参加するなど、地域住民と連携を図り、地域コミュニティの活性化に努めるものとする。
②建築物の構造	・ 地産地消による地場産材の消費を促進し、地域活性化に寄与するとともに輸送コストや二酸化炭素の排出を抑えるために「しずおか優良木材認証制度」による木材の積極的な利用に努めるものとする。
③敷地内の緑化等	・ 現況の地形をできる限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないものとする。 ・ 法面については、できる限り緩やかな勾配とし、緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮するものとする。 ・ 自然環境と調和した居住環境を創出するため、植栽、植樹や家庭菜園等による敷地内の緑化に努めるものとする。 ・ 植栽や植樹を施す際には、自生種を主体とするよう努めるものとする。なお、庭敷地の緑化には地元特産の富士芝の活用に努めること。
④周辺の水質保全	・ 良好な田園環境や河川の環境を保全するため、合併浄化槽を設置するものとする。
⑤低炭素化の促進	・ 再生可能エネルギーの積極的な活用、敷地内の緑化等、自然を積極的に生活に取り入れて環境負荷の軽減に努めるものとする。 ・ 環境負荷が少なく快適な居住性が得られる、高断熱・高気密な住宅性能を持つ建築物の建設に努めるものとする。

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) 農林漁業の土地利用、水利用、水面利用との調整

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。

農業用排水施設等土地改良施設の有する機能・維持管理に支障を及ぼすおそれがないように調整すること。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

「裾野市緑の基本計画」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

貴重な動植物の生息環境の保全及び良好な自然環境等の保全に配慮すること。

「裾野市環境基本計画」との整合を図ること。

(4) 良好な景観形成への配慮

「裾野市景観計画」との整合を図ること。

(5) その他配慮すべき事項

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。

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、理解が得られたものであること。

建設計画の策定にあたっては、関係法令に適合するよう関係機関と協議すること。

