

優良田園住宅の 建設促進に係る説明会



平成26年5月
三島市 都市整備部 都市計画課

**静岡県の
「内陸のフロンティアを拓く取組」
および 三島市の
「ゆとりある田園居住区整備促進事業」
について**

静岡県「内陸のフロンティア」を拓く取組 （“ふじのくに”防災減災・地域成長モデル総合特区）



目標＝安全・安心で魅力ある“ふじのくに”の実現

新東名などの高規格幹線道路の整備により、内陸部をはじめ県内全域の発展の可能性が高まったことから、これらを最大限活用し、内陸部に災害に強く魅力ある先進地域を築くとともに、都市部を防災・減災に対応した地域に再生し、両地域間の連携と相互補完による均衡ある発展を促す「内陸のフロンティアを拓く取組」を県・市町が連携・協力して推進し、南海トラフの巨大地震等の有事に備えた地域づくりモデルの形成を目指す。

◎目標実現のための政策課題

(4つの政策課題)

- ① 防災・減災機能の充実・強化
- ② 地域資源を活用した新しい産業の創出・集積
- ③ 新しいライフスタイルの実現の場の創出
- ④ 暮らしを支える基盤の整備



◎課題解決のための実施取組

(3つの地域区分)

- ① 内陸部のイノベーションモデルの創出
- ② 都市部のリノベーションモデルの創出
- ③ 多層的な地域連携軸の形成モデルの創出

平成25年2月15日に「内陸のフロンティアを拓く取組」が、国の特区指定を受け、三島市では次のとおり県内最多の5つの事業を行う。

- ① 農業・観光関連施設集積事業
- ② 三ツ谷地区新たな産業拠点整備事業
- ③ 三島玉沢IC周辺医療・健康関連産業等集積事業
- ④ 高規格幹線道路を活かした安心・安全のまちづくり促進事業
- ⑤ ゆとりある田園居住区整備促進事業

→ 東駿河湾環状道路三島塚原ICに近接する三ツ谷新田・市山新田両地区と大場・函南ICに近接する大場地区において、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく優良田園住宅用地としての整備を行うことで、低密度でゆとりある居住環境を創出し、沿岸部からの転居を希望する住民の受け皿整備を行うとともに、農業、また当該各地区周辺で計画している企業誘致に係る職住近接や都市部への通勤にも対応可能な住宅整備を促進するなど、ゆとりある新しいライフスタイルを実現する地域づくりを推進する事業。

◎田園居住区整備促進事業推進の主な効果

- ① 「内陸のフロンティアを拓く取組」における「新しいライフスタイルの実現の場の創出」を具現化する。
- ② 「内陸のフロンティアを拓く取組」における「防災・減災機能の充実・強化」を図る事業として、内陸部への移転や受入れを可能にする。
- ③ 内陸フロンティア構想より前から県が推進した生活と自然が調和する「家・庭一体の住まいづくり」の普及促進につながる。
- ④ 職場（三ツ谷工業団地計画や大場・函南インターチェンジ周辺における流通業務施設などの集積構想）と住居が近接する「職住近接」を可能にする。

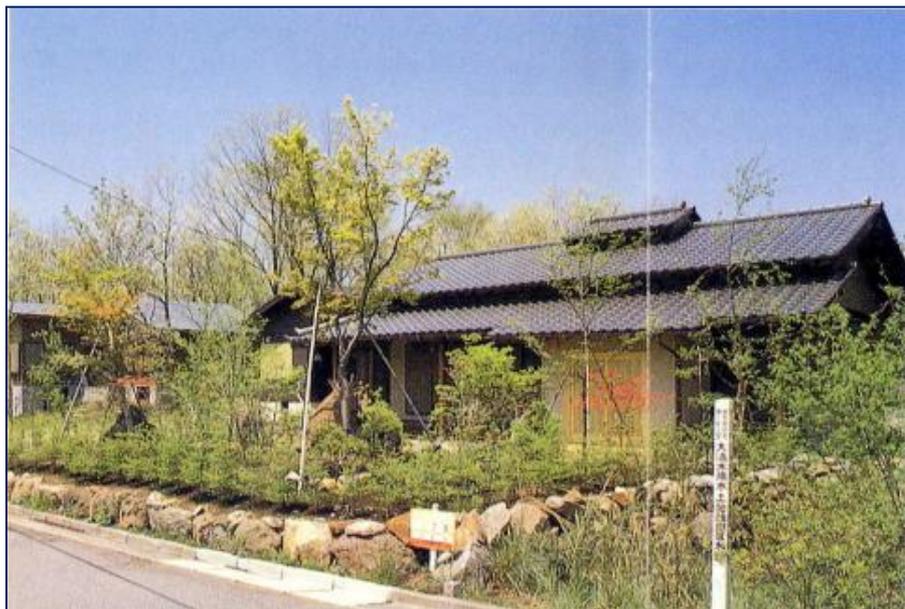


**IC近接地における
ゆとりある田園居住区整備
促進事業の展開例**

「優良田園住宅制度」について

◎優良田園住宅制度の目的

平成10年に施行された「**優良田園住宅の建設の促進に関する法律**」に基づいて、ゆとりのあるライフスタイルを実現するために、良好な自然に恵まれた環境の中にある一戸建て住宅を建設するものです。



※ 「一戸建て住宅」とは、共同住宅ではなく、一戸で一棟を構えている住宅であり、事務所、店舗等を兼ねる兼用住宅は含まれません。

◎優良田園住宅の建設までの流れ

① 市町村が「基本方針」を策定する

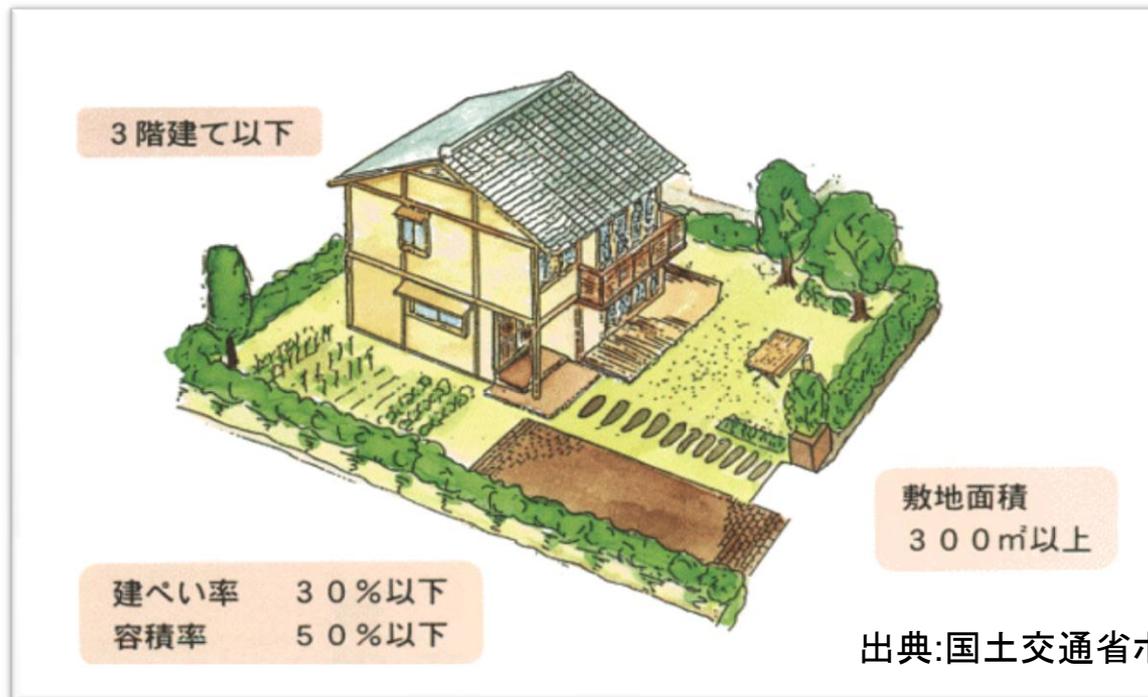


② 優良田園住宅を建設しようとする者が作成した「建設計画」を市町村が認定する



③ 優良田園住宅の建設

◎優良田園住宅の定義



- ① 敷地面積の最低規模 ⇒ **300㎡**
- ② 建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度 ⇒ **10分の3（30%）**
- ③ 容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）の最高限度 ⇒ **10分の5（50%）**
- ④ 階数の最高限度 ⇒ **3階（地階を含む）**

◎これまでの市の取組み状況について

平成25年2月15日	「内陸のフロンティアを拓く取組」国の特区指定 → 「ゆとりある田園居住地区整備促進事業」として位置付けられる。
平成25年6月19日	坂地区における優良田園住宅制度説明会
平成25年8月12日	大場地区における優良田園住宅制度説明会
平成25年10月下旬	県の優良田園住宅制度活用マニュアル策定に関する委託業務の発注 (平成26年3月まで)
平成25年10月31日	「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」策定に関する県との協議開始 ・平成26年3月までの間、三島市において3回、県庁において3回協議を行う。
平成26年3月31日	県の同意を得る。
平成26年4月7日	基本方針策定
平成26年4月21日	大場地区における基本方針策定に関する説明会
平成26年4月22日	坂地区における基本方針策定に関する説明会

「優良田園住宅の建設の促進に 関する基本方針」について

◎優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針とは

優良田園住宅に関する市の基本的な方向性や、事業を実施するおおよその土地の区域などを定めたもの

◎三島市は平成26年4月7日に策定
県内初の事例

今後、三ツ谷新田・市山新田・大場の市内3地区において、優良田園住宅を建設しようとする方が、優良田園住宅建設計画の認定を受ける際の基準となる。

◎ 基本方針の内容

1 市の基本的な方向性

三島市の気候や風土、特性などを踏まえて、優良田園住宅の建設の促進に関する市の基本的な考え方を示した。

① 優良田園住宅の需要者像と住宅像

(どんな方に住んでほしいのか)

- ・ 自然遊住型 ・ 田園通勤型 ・ 職住近接型 ・ UJIターン型
- ・ 防災・安心スマート型

② 他の土地利用に関する計画との調和

(秩序や計画性をもった事業にする)

- ・ 市の総合計画、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画などとの整合を図る。
- ・ 地区計画制度を導入する。

2 事業を実施するおおよその土地の区域

次の理由により、事業が展開できるおおよその区域として、三ツ谷新田、市山新田、大場の各地区を選定した。

- ① 小学校などの公共公益施設があり、企業誘致の事業計画地に近接し、将来的に**職住近接**が見込まれる。
- ② 東駿河湾環状道路のICに近接し、通勤可能な住宅整備をすることにより、**流入人口の増加などへの寄与**が見込まれる。
- ③ **内陸のフロンティアを拓く取組**に位置付けられた「ゆとりある田園居住区整備促進事業」で**事業対象区域**とした。

※さらに具体的な区域を選定するには・・・

- ・一つのまとまりある街区（0.3ha以上）を形成できる。
- ・周辺にまとまりある自然や農地がある。
- ・青地農地などを含まない。
- ・農地転用許可や開発許可などの見込みがある。
- ・鉄道駅やバス停からおおむね1km以内である。

などの条件を**すべて満たす区域**とします。

3 個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

法律で定める項目（敷地面積や建ぺい率・容積率など）のほか、地域の特性が最大限発揮されるような項目を次のとおり示した。

① 建築物に関すること

- ・用途は戸建住宅 ・高さは10m以下 ・外壁後退
- ・生け垣 ・勾配屋根 など

② 環境・景観への配慮に関すること

- ・県産材の使用 ・敷地内緑化 ・再生可能エネルギーの利用
など

③ まちづくりに関すること

- ・良好なコミュニティの形成 ・防災体制の整備
- ・スマートウェルネスの推進 ・ガーデンシティの推進

4 自然環境保全・農林漁業との調和など

周辺の自然環境や営農に支障が生じないように配慮すべき事項について考え方を示した。

① 農林漁業の土地利用などとの調整

- ・ 周辺の営農環境の保全
- ・ 農業用排水施設の機能保全
- ・ 雨水排水対策 など

② 緑地・樹林地への配慮

③ 動植物の生態環境への配慮

④ その他

- ・ 早期の事業着手と完了（3年以内に建築まで完了）
- ・ 環境にやさしいまちづくり など

今後の手続きの流れについて

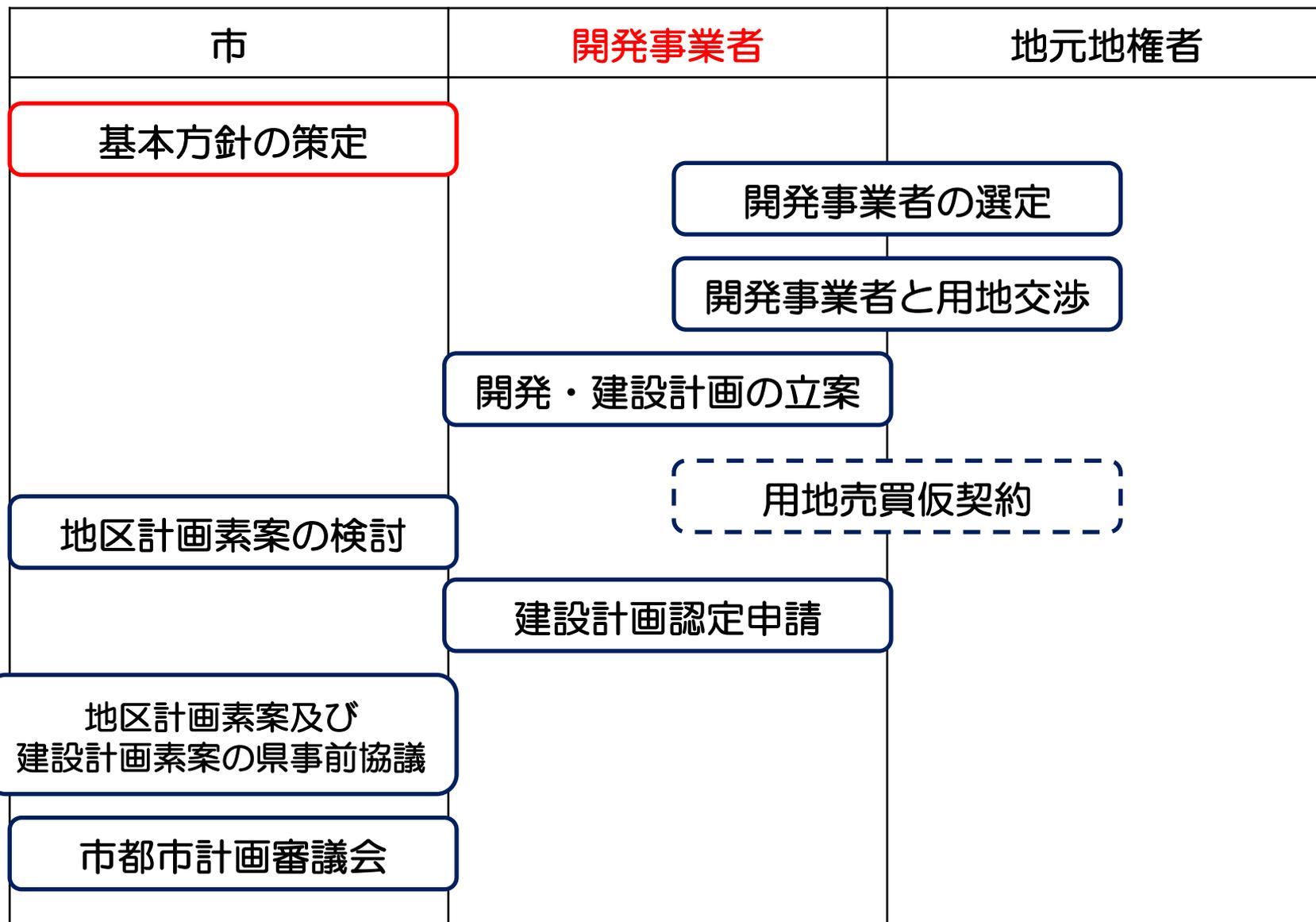
◎優良田園住宅建設計画の認定とは

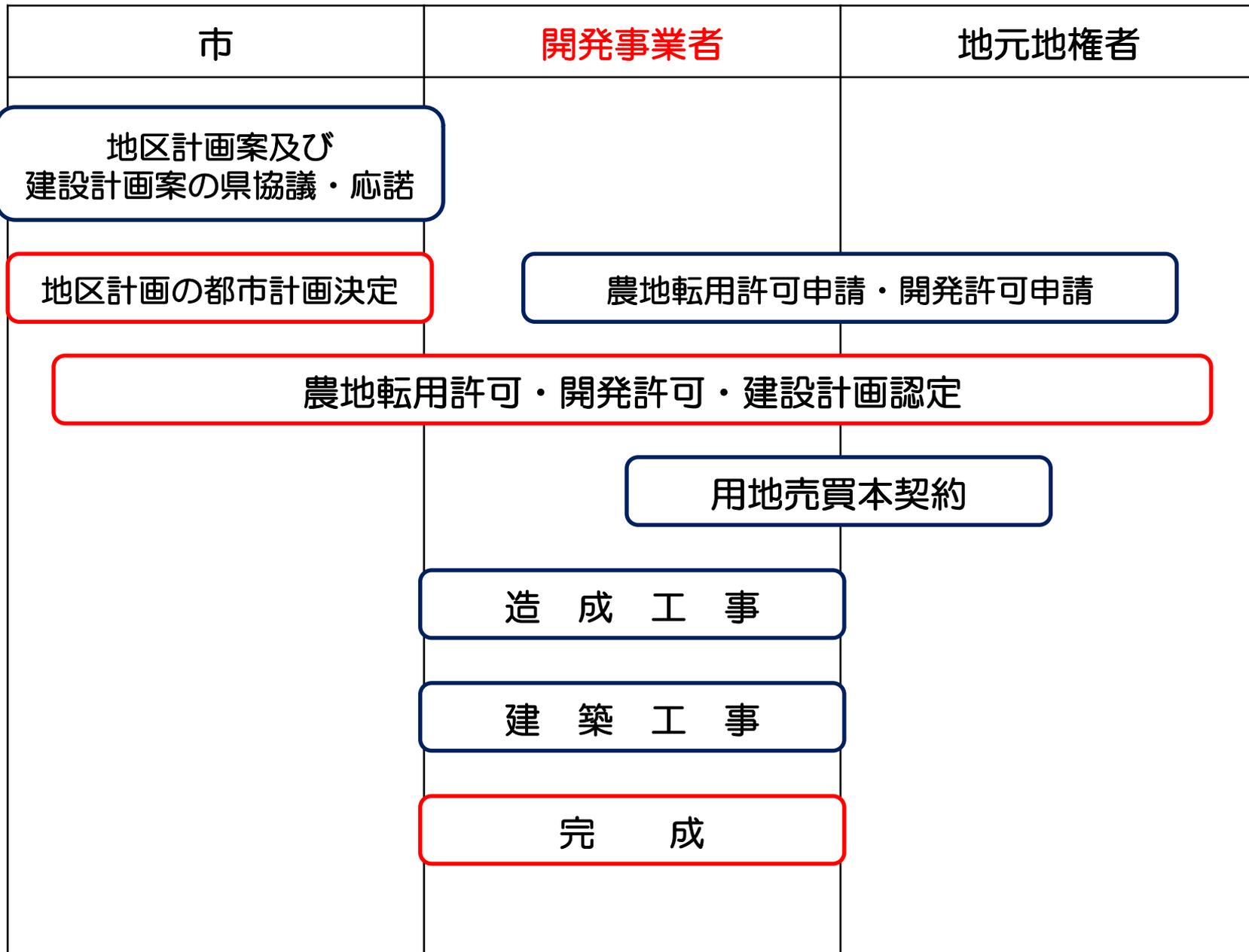
優良田園住宅を建設しようとする方が立案した、その建設に関する計画を**優良田園住宅建設計画**といい、一戸建てのみの計画と、**戸建てと合わせて街区を形成する計画**の2種類が考えられる。

この計画は、**県の協議を経て、市の認定を受ける**ことができる。

※ 三島市では、開発の要件として地区計画制度を導入していくことから、**戸建てと合わせて街区を形成する計画**を採用する方針

◎今後の手続きの流れ（予定）





優良田園住宅完成例



田園居住区（街区）完成例