

飯能市優良田園住宅の建設の 促進に関する基本方針

令和4年（2022年）3月

埼玉県飯能市

飯能市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

はじめに

飯能市は、埼玉県の南西部、都心から約50km圏内に位置し、一般国道299号バイパスが東西方向に連絡し、圏央道狭山日高インターチェンジや東京環状である一般国道16号等に近接している。さらには、西武池袋線及びJR八高線の鉄道駅を有し、都心等への交通アクセスが良好でありながら、入間川、高麗川、成木川などの清流に加え、多くの森林や田園などの原風景を残す豊かな自然に恵まれた環境にある。

このようなことから本市は、森林と人とのより豊かな関係を築きつつ、自然と都市機能が調和したまちの創造を目指し、平成17（2005）年4月に「森林文化都市宣言」を行った。

そして本市では、この特性を生かし、優良田園住宅制度に、本市独自の視点である“農のある暮らし”を様々なニーズに合わせて提供することで、多様な「農」にふれあう体験、豊かな自然の中でゆとりと潤いのある生活を享受しながら、魅力的で良質な「飯能住まい」の実現を新たに目指すこととした。

この基本方針は、恵まれた立地条件や自然環境の有効性を最大限に生かし、農山間地域等における「飯能住まい」を促進するため、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」（平成10年法律第41号）に基づいて優良田園住宅の建設の促進に関する基本的事項を定めたものである。

1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

【基本理念】

本市の人口は、平成17年1月の旧名栗村との合併時の約8.5万人をピークに減少に転じ、平成27年4月には約8.1万人と約5%の人口が減少し、特に市街化調整区域や都市計画区域外などの農山間地域においては、市街地に比べ減少率が高く、既存集落の活力の衰退や地域コミュニティの維持が困難な状態に陥ることが懸念されている。

一方で個々の生活様式等の変化を背景に、ライフスタイルが多様化し、豊かな自然の中で「農」に親しみながらゆとりと潤いのある生活スタイルを求めるニーズの高まりがある。

このニーズを踏まえ、本市では豊かな自然と原風景を生かし、生活の中で自然と「農」に親しむことを通じて自然環境の保全、子育て、教育、地域交流の活性化等を相互に補完し合う本市独自の地域の魅力を生かした良質な「飯能住まい」を具現化するため、優良田園住宅制度を活用し、秩序ある土地利用を図りながら、ゆとりと潤いのある生活、多様な「農」にふれあう体験など様々なニーズに応え自然と調和した魅力的な生活空間の形成を構築し、定住促進や地域コミュニティの活性化に資することを基本理念とする。

(1) 想定される居住者像

“農のある暮らし”「飯能住まい」を満喫する居住者像は「定住者」を基本とし、以下のとおり想定する。

田園通勤型	国県道や圏央道、鉄道駅等への交通アクセスが容易な田園地域で、職場へ通勤しながら、豊かな自然環境を求める居住者。 また、情報通信機器等を活用し、在宅勤務を求める居住者。
U J I ターン型	都市部の生活を離れ、子育て世代等が家族のために豊かな自然に恵まれた中で、「農」に親しみながら子育てとのびのびとした生活環境を求めてU J I ターンする居住者。
農のある暮らし満喫型	自然豊かな環境で多様な「農」の担い手として、大地の恵みを享受し、野菜を育てる、収穫する、食べるよろこびを実感するとともに、ゆとりと潤いのある楽園生活を求める居住者。

(2) “農のある暮らし”「飯能住まい」を満喫するための支援

“農のある暮らし”「飯能住まい」を身近に満喫できるよう、市が提供するプログラム等を通じて、それぞれのライフスタイルに応じた「農」とのふれあいを支援します。

なお、農地利用型により農地の取得等を希望する場合には、法律に基づく所定の手続きが必要です。

ア プログラム

【農業体験参加型】

エコツアー等を通じて地域の農業を体験

【家庭菜園型】

ゆとりある住宅敷地の空きスペースを利用した菜園で農のある暮らしを実感

【農園利用型】

市民農園などの農園で年間を通じて農業にチャレンジ

【農地利用型】

本格的な農業や就農意欲のある方は、農地を使って農業にチャレンジ

イ 支援体制

“農のある暮らし”が満喫できるよう、農業に関する講習会や作付け指導等、段階に応じた支援を行います。

(3) 優良田園住宅制度と他計画との調和

優良田園住宅の建設にあたっては、本市の総合振興計画、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン、農業振興地域整備計画等の上位計画及び開発許可等の基準と整合を図り、良好な地域コミュニティの形成と良質な暮らしの提供に努めるものとする。

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

優良田園住宅の建設を促進する区域は、市街化調整区域の南高麗地区のうち大字岩淵、大字下畑、大字上畑、大字苧生及び大字下直竹を選定し、良好な住環境が見込まれる次の立地条件を全て満たす区域とする。

- (1) 飯能市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第2項第1号に規定する既存の集落にあること。ただし、令和4年3月31日時点の既存の集落とすること。
- (2) 公共施設の整備状況は、以下の全てを満たすこと。
 - ア 幅員4m以上の道路に接し、かつその道路境界から50m以内の土地とすること。
 - イ 既存の口径75mm以上の水道配水管が敷設されていること。
 - ウ ア及びイは平成28年4月1日時点で整備されていること。
- (3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）により指定された土砂災害警戒区域でない区域であること。

ただし、土砂災害特別警戒区域を除く土砂災害警戒区域内の土地において、開発許可権者が埼玉県開発審査会の議を経て開発行為許可しうる場合は、前段の区域に含まれているものとする。
- (4) 地域の農業振興に影響を及ぼすおそれのない区域であること。

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) 基本的要件

優良田園住宅の建設にあたっては、田園居住にふさわしいゆとりある居住環境を確保するため、次の要件に基づくものとする。

項 目	要 件
建築物の用途	・ 一戸建ての住宅（付属する物置、車庫等を含む。）とする。
階数及び高さ	・ 階数は地上2階、地階は1階以下までとする。 ・ 建築物の高さは、地盤面から10mを越えないものとする。
建 ぺ い 率	・ 建築面積の住宅敷地面積に対する割合の最高限度は、10分の3とする。
容 積 率	・ 延べ面積の住宅敷地面積に対する割合の最高限度は、10分の5とする。
敷 地 面 積	・ 300㎡以上とする。
建築物の構造	・ 主な構造は木造を基本とする。
建築物の壁面後退	・ 道路境界及び隣地境界から2m以上とする。 （ただし、物置その他付属建築物で軒の高さが2.3m以下のものにあっては、1m以上とする。）
敷 地 形 状	・ 敷地の形状は概ね整形とする。

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53条第3項に基づく角地等に対する特例と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項に基づく地階及び車庫等に対する特例については適用しない。

(2) 周辺の自然環境及び景観に配慮した住宅形状を確保するための要件

優良田園住宅の建設にあたっては、周辺の自然環境と調和した美しい住宅景観を形成するために、次の要件に基づくものとする。

項目	要件
建築物の形態及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の屋根、壁面等の色彩や装飾は、周辺の自然環境や景観との調和を図り、原風景の保全と『森林文化都市』にふさわしい秩序ある意匠に努めること。
垣柵の構造	<ul style="list-style-type: none"> 道路境界線及び隣地境界線に面してかき又はさくを設ける場合には、生垣又は板塀を基本とし、周辺の自然環境や景観との調和に努めること。また、生垣等の高さは敷地の地盤面の高さから1.5m以下とする。
自然環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 環境にやさしい低炭素社会づくりの実現に向け、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー性能の高い住宅設備などエコ住宅の積極的な導入に努めるものとする。 地域の動植物等の生態系の保存に努めるものとする。
敷地内の緑地	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の自然環境と調和した宅地形成を創出するため、植樹・植栽によるガーデニングや家庭菜園などによる緑化の推進に努めること。

(3) 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させるために、次の事項について配慮しなければならない。

項目	配慮すべき事項
良好な地域コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> 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、地域住民との連携を図り、地域コミュニティの活性化に努め地域力の向上に努めること。 地域住民との交流・連携を通じ、歴史、文化、産業、農業など地域に存在する様々な魅力に接することで、地域の温かい人間関係の構築に努めること。
自然との共生と調和	<ul style="list-style-type: none"> 美しく豊かな自然と共生した生活を将来にわたり引き継ぐために、自然環境の保全に取り組むこと。 生活排水の適正な処理に努めること。 家庭生ごみの減量化・堆肥化、雨水の利活用及び市・県産材の活用に努めること。

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) 自然環境の保全については、生活排水や雨水排水について適切な措置を行うものとし、生活排水については合併処理浄化槽を設置し、清流の保全に努めること。
- (2) ごみ排出量の減量化に努めること。
- (3) 自然環境への配慮から住宅用太陽光発電システム等の設置に努めること。
- (4) 周辺の自然環境と調和し、木のぬくもりを体感するための豊かな生活空間を確保し、また、優良な森林資源の保全と次世代への継承、地球温暖化の防止に貢献するため、伝統と風土に培われた地場産材である「西川材」の利用に努めること。
- (5) 地域の農業支援者等からの支援や連携により、適切な農地等の保全に努めること。
- (6) 農地や水利等に関する事前の調査により、地元・農業関係団体・行政等と協議や調整を行い、新たな担い手として地域の農業振興の発展に努めること。

5 優良田園住宅の建設の促進に関するその他必要な事項

- (1) 住宅建設等に関する公的支援制度の活用努めること（彩の木補助事業、西川材使用住宅等建築補助、住宅用太陽光発電システム設置補助等）。
- (2) 街区を形成する複数の住宅を建設しようとする場合には、優良田園住宅を建設する者から提案を受け、市が地区計画を定めるものとする。
- (3) 建設の確実性を担保するため、優良田園住宅建設計画の認定後1年以内に事業に着手すること。
- (4) 優良田園住宅の建設に当たっては、地域の歴史、習慣及び慣習などの把握に努めること。

附則

この基本方針は、平成28年4月1日から施行する。

この基本方針は、令和3年4月1日から施行する。

この基本方針は、令和4年4月1日から施行する。