

久御山町優良田園住宅の建設 の促進に関する基本方針

平成31年4月

久御山町

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

久御山町は面積 13.86 km²のコンパクトなまちで、鉄道駅はないものの、国道 1 号、国道 24 号、第二京阪道路、京滋バイパスなどの広域幹線道路が通る近畿圏内の道路交通の要衝であり、多くの事業所が立地している。また、町の西部・北部地域を中心に農業が盛んで、都市近郊農業の優位性を生かして京野菜をはじめとするブランド農産物の生産拡大を進めるなど、「ものづくり産業」と「農業」のまちとして発展してきた。一方、近年は人口減少や少子高齢化の進行、それに伴う地域コミュニティ機能の低下が懸念されるとともに、多発する自然災害を契機とした防災意識の高まり、さらには先行きが不透明な景気動向への不安など、社会情勢は大きく変化し、人々のニーズは多様化している。

こうした状況を踏まえ、平成 28 年度から 10 年間のまちづくりの指針を示した「第 5 次総合計画」を策定し、まちの将来像を「つながる心 みなぎる活力 京都南に『きらめく』まち ～夢いっぱい コンパクトタウンくみやま～」として、職住近接が実現できる環境や優良農地をはじめとした緑豊かな環境を生かし、だれもが住みたいまちづくりを進めることとしており、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく自然環境と調和したゆとりある住宅街区を形成することにより、定住人口の増加や地域コミュニティの維持・活性化、産業のさらなる発展を目指す。

(2) 優良田園住宅の需用者像・住宅像

久御山町における多様な優良田園住宅の需用者像・住宅像の想定

①職住近接型

町内に多くある中小事業所を中心とした「ものづくり産業」等に従事しながら、近接する地域で緑豊かな田園生活を両立させるための住宅

②農業担い手型

都市近郊型の農業を支える担い手として、農地の近接地域に居住するための住宅

③田園通勤型

充実した道路ネットワークを生かして、緑豊かな地域から都市部への通勤型住宅

④子育て充実型

緑豊かな環境や隣接するこども園・小学校等の教育環境を活かした子育て環境の充実した住宅

⑤UJI ターン型

緑豊かな生活を求めて都市部等から UJI ターンをするための住宅

⑥退職ライフ型

退職後の老後生活を緑豊かな環境でおくるための住宅

⑦自然遊住型

緑豊かな地域で、ガーデニングや家庭菜園を楽しみながらゆとりあるライフスタイルを実現するための住宅

(3) 優良田園住宅と他計画との調和

優良田園住宅の建設にあたっては、本町の「第5次総合計画」、「都市計画マスタープラン」、「農業振興地域整備計画」等との整合が図られるものとする。

なお、優良田園住宅の建設を進めるにあたっては、原則として農業振興地域の場合は白地であることとし、農用地区域から除外をする場合には以下の要件を満たす必要がある。

- ①農用地区域以外に代替すべき土地がないこと。
- ②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おそれがないこと。
- ③除外により、農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと。
- ④国の直轄又は補助による土地改良事業等の完了後8年を経過しているものであること。

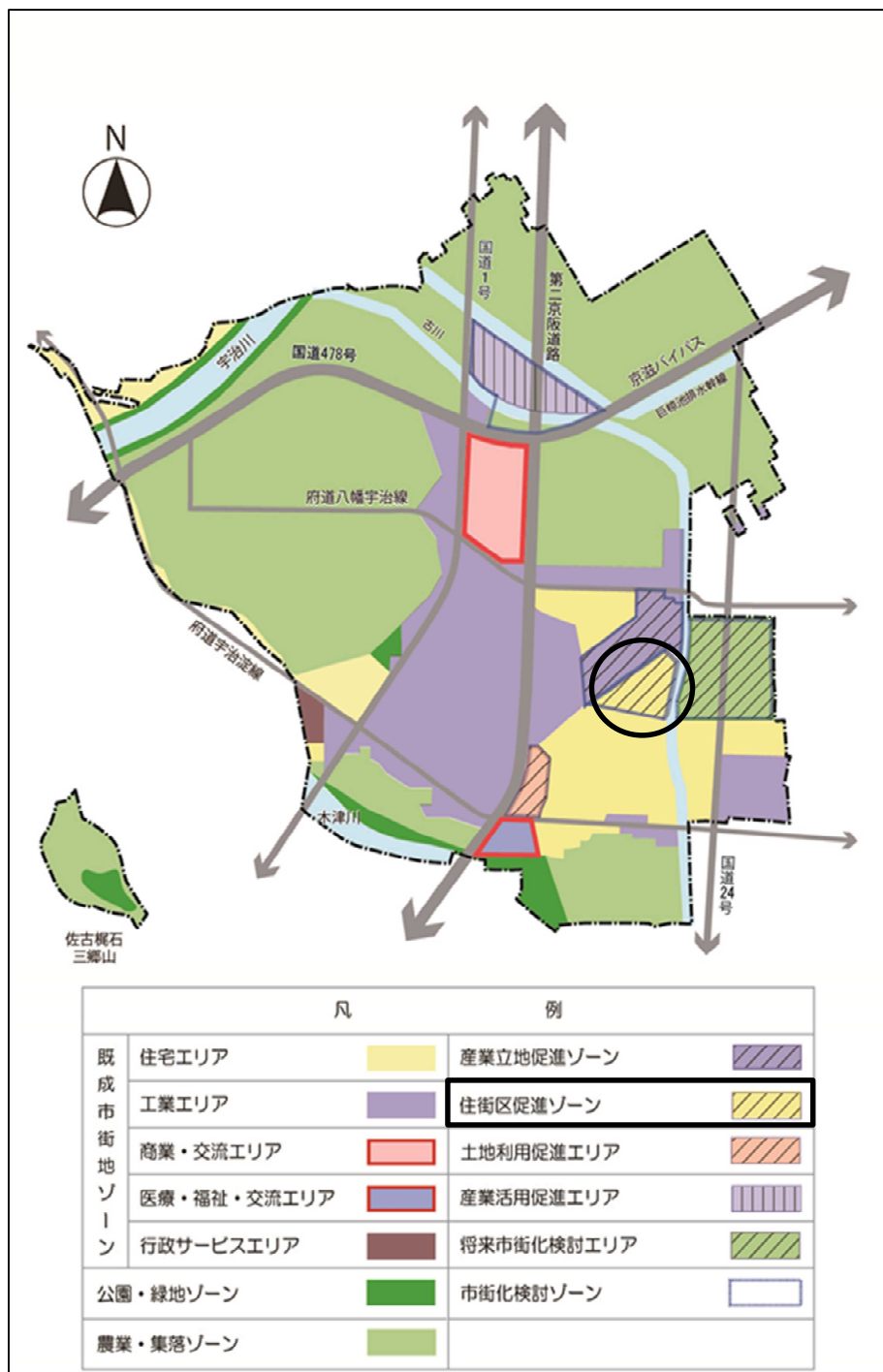
(4) 久御山町として独自に講じる措置

周辺の農地や自然環境と調和した、緑豊かな住居環境の維持・形成を図るため、原則として地区計画を定めるものとする。

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

(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、原則として、第5次総合計画及び都市計画マスタープランに定める住街区促進ゾーンとする。(下図参照)



(2) 住宅街区の立地基準

優良田園住宅の建設が基本的に認められる住宅街区は、次の基準をすべて満たすものとする。

項目	基準
①面積用件等	・概ね 10 戸以上の街区であること。
②周辺環境との調和	・徒歩圏内(概ね 300m 以内)に豊かな自然環境、田園環境があること。
③他計画との整合	・都市計画法に基づく開発許可及び農地法に基づく転用許可、その他の法令等による許認可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あたっては、周辺の自然環境や田園環境との調和が図られるよう、次の基準をすべて満たすものとする。

項目	要件
①敷地面積	300 m ² 以上とする。
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は 10 分の 3 とする。
③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。
④建築物の用途	自己用の一戸建て専用住宅とする。
⑤建築物の階数及び高さ	階数の最高限度は 3 階とし、建築物の高さは 10m を超えないものとする。
⑥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、原則、道路境界、隣地境界から一定距離を離すものとし、住街区ごとに定める「まちづくり協定」等において示すものとする。
⑦建築物の形態及び意匠等	府内産木材の活用に努めるとともに、住街区ごとに定める「まちづくり協定」等の内容に適合すること。

⑧敷地内の緑化	花木植栽、芝生などのガーデニングや家庭菜園等、敷地内における緑化の推進に努めること。
⑨敷地分割の制限	原則として、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 項並びに同法施行例第 2 条第 1 項第 4 号及び第 3 項に基づく地下室及び地下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、階数を含めるものとする。

(2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設に当たっては、それぞれの地域特性を發揮するために、次の事項について配慮しなければならない。

項 目	配慮する事項
①良好なコミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会への加入や地域活動へ参加するなど、地域コミュニティの維持に努めること。また、週末利用等、定住しない場合であっても、地域活動に積極的に参加し、地域コミュニティの維持に協力すること。 ・優良田園住宅の居住者が相互に住環境の維持管理を継続的に行うよう努めること。 ・既存の自治会・集落組織等がある場合には、積極的に参加・交流するとともに、あり方を大きく変えることにならないよう配慮すること。
②自然との共生と農業との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の農業・農地に支障が出ないように配慮すること。 ・地域に残っている既存樹木等の保全・活用に努めること。 ・敷地内及び共用部の緑化に努めること。 ・生活排水を適切に処理すること。 ・自然エネルギーの活用に努めること。

③「まちづくり協定」等の締結	・住宅の形態・意匠や住街区道路の線形、塀の禁止、電線の地中化など、良好な住街区を形成するため、居住者及び事業設計者、地域住民等の協働で「まちづくり協定」等を作成するものとする。
----------------	--

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の建設の促進に際し配慮すべき事項

優良田園住宅の建設にあたっては、次の事項について配慮しなければならない。

- (1) 農業の土地利用、水利用との調整を行うこと。
 - ・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配慮すること。
 - ・農用地区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。

- (2) 良好な緑地、樹木地等の保全に配慮すること。
 - ・ビオトープや緑地・樹林地など、田園住宅にふさわしい自然景観に配慮すること。

- (3) 貴重な植物、動物の生息環境等の保全に配慮すること。

- (4) 地域住民との交流や生活ルールの遵守など、良好な地域環境の維持に努めること。
 - ・建設区域にある自治会に説明し、理解が得られるよう努めること。
 - ・地域活動等へ積極的に参加し、地域コミュニティの維持に努めること。