

豊田都市計画区域区分の変更（愛知県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分 「計画図表示のとおり」

2 人口フレーム

(単位：千人)

区分		年次	平成27年	平成42年
都市計画区域内人口			463.2	—
市街化区域内人口			316.0	—
配分する人口			—	—
保留する人口			—	—
(特定保留)			—	—
(一般保留)			—	—

(注) 人口フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している人口フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

3 産業フレーム

区分		年次	平成25年	平成42年
県内総生産額【愛知県】 (十億円)			34,823	44,108
保留する面積(ha)			—	—
(特定保留)			—	—
(一般保留)			—	—

(注) 産業フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している産業フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

(参考) 広域都市計画圏の人口フレーム

1) 広域都市計画圏の名称

「西三河広域都市計画圏」

2) 都市計画圏に係る人口フレーム

(単位：千人)

区 分		西三河広域 都市計画圏	都市計画区域	
			豊田	西三河
平成 27 年 (西暦 2015 年)	都市計画区域内人口	1,570.2	463.2	1,107.0
	市街化区域内人口	1,216.5	316.0	900.6
平成 42 年 (西暦 2030 年)	都市計画区域内人口	1,581.3	1,581.3	
	市街化区域内人口	1,227.6	1,227.6	
	配分する人口	1,196.7	1,196.7	
	保留する人口	30.9	30.9	
	特定保留	—	—	
一般保留	30.9	30.9		

※端数処理のため合計が合わないことがある

3) 都市計画圏に係る産業フレーム

区 分		愛知県	西三河広域都市計画圏	
			豊田 都市計画区域	西三河 都市計画区域
平成 25 年 (西暦 2013 年)	県内総生産額(十億円)	34,823	—	—
平成 42 年 (西暦 2030 年)	県内総生産額(十億円)	44,108	—	—
	保留する面積(ha)	1,543	423	
	特定保留	—	—	
	一般保留	1,543	423	

理 由

- ・みよし市愛知大学跡地地区は、地区計画に基づいた計画的な市街地形成を図る区域等を市街化区域に編入するものである。
- ・みよし市打越山ノ神地区は、地区計画に基づいた計画的な市街地形成を図る区域等を市街化区域に編入するものである。
- ・みよし市明知八和田山地区は、道路改良に伴い、局部的に変更するものである。

※豊田都市計画区域区分の変更（愛知県決定）のうち、みよし市部分を抜粋

理由書

【4-2-1 あいちだいがくあとち 愛知大学跡地地区】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

豊田都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成30年度改定予定）において、都市づくりの基本理念として、「活発な産業活動を支える都市部と豊かな自然や魅力的な観光資源を有する中山間地域の多様なライフスタイルを実現できる都市づくりを進めます。」（p. 豊田-16参照）としており、都市づくりの目標のうち、①暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換に向けた目標として、「今後も人口や世帯数の増加が見込まれる地域では、必要に応じて鉄道（軌道）駅や市街化区域の周辺など、既存ストックの活用が可能な地区を中心に新たな住宅地の形成を目指します。」（p. 豊田-18参照）を挙げています。

また、みよし市まちづくり基本計画（みよし市：平成28年1月部分改定）において、市の将来都市像は、「人と緑を育てるまち、いつまでも住み続けたいまち・みよし」とし、基本理念として、「潤いある自然や緑を大切にし、これらと調和しながら、あるいはこれらを自らの生活環境の一部として考えながら、現在の居住環境をより安全・安心で快適なものへと整えていく」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p. Ⅰ-2、Ⅰ-3参照）としています。

さらに、当該地区を含む北部地域の地域づくりの目標として、「自然環境との調和に配慮しながら、新たな機能として居住の場（黒笹駅周辺、東名三好IC周辺等）、学術・研究の場（東海学園大学・黒笹研究開発工業団地周辺等）、産業の場（東名三好IC周辺、筋生地区等）を形成します。」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p. Ⅲ-4参照）としています。

その中で、当該地区を含む北部地域の地域づくりの方針として、「名鉄三好ヶ丘駅及び黒笹駅周辺の市街化調整区域や既成市街地の隣接地において、自然環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p. Ⅲ-5参照）としています。

2 当該都市計画の必要性

区域区分とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域との区分を都市計画に定めるものです。

当該地区は、みよし市北西部に位置し、名鉄豊田線黒笹駅及び東名三好ICに近接しています。また、地区計画により必要な地区施設が配置され、良好な居住環境が保全された秩序ある宅地が整備され、隣接する既存の市街化区域と一体的な市街地を形成し、計画的な市街化が確実に見込まれるとともに、用地取得が既にされていることから計画的な開発事

業の実施が確実であり、かつ開発計画の内容はみよし市と十分に調整されていることから都市の健全な発展と宅地の実供給に資すると認められる地区です。

このことから、みよし市まちづくり基本計画の位置づけに沿った良好な土地利用の推進を図るため、区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域に編入します。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、区域南側で市街化区域に隣接し、名鉄豊田線黒笹駅やスーパー、ドラッグストア等の約1km圏内にあり、公共交通機関、生活利便施設が整っています。既存ストック等の活用が図れる地域であり、位置は妥当です。

(2) 区域

当該地区は、北側及び東側は道路、西側は行政界等、南側は既存の市街化区域を境界としており、明確な区域境界であり、区域は妥当です。

(3) 規模

当該地区は、既存の市街化区域に隣接し、地区計画により基盤施設整備される区域等を市街化区域に編入するものであり、規模は妥当です。

以上から、当該都市計画は妥当です。

理由書

【4-2-2 ^{うちこしやまのかみ}打越山ノ神地区】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

豊田都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成30年度改定予定）において、都市づくりの基本理念として、「自動車産業をはじめとした産業集積や産業集積地へのアクセス性が高い広域交通体系を活かしたモノづくり産業の中枢性を維持・強化する都市づくりを進めます。」（p. 豊田-16参照）としており、都市づくりの目標のうち、③力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に向けた目標として、「都市の活力を向上させていくため、既存工業地やその周辺において工業・物流機能のさらなる集積を目指します。」（p. 豊田-18、19参照）を挙げています。

また、みよし市まちづくり基本計画（みよし市：平成28年1月部分改定）において、市の将来都市像は、「人と緑を育てるまち、いつまでも住み続けたいまち・みよし」とし、基本目標の一つとして、「産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p. Ⅰ-3、Ⅰ-6参照）としています。

また、将来土地需要への対応は、市街化区域内の土地利用の整理を優先させつつ、それを超える工業系用地の需要に対しては、開発誘導ゾーンとして、「東名三好IC周辺、幹線道路沿道及び既存大規模工業用地周辺等に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ、企業の立地を許容します」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p. Ⅰ-18参照）としています。

さらに、当該地区を含む南部地域の地域づくりの方針として、「新たな工業系用地については、幹線道路沿道や既存の大規模工業用地隣接地に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ立地を許容します」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p. Ⅲ-54参照）としています。

2 当該都市計画の必要性

区域区分とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域との区分を都市計画に定めるものです。

当該地区は、みよし市東部に位置し、一般国道153号並びに東名三好ICに近接しており、地区計画により良好な工業地としての環境を構築すると共に、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業団地が整備されており、隣接する既存の市街化区域と一体的な市街地を形成する地区です。

このことから、みよし市まちづくり基本計画の位置づけに沿った良好な土地利用の推進を図るため、区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域に編入します。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、区域東側及び南側が市街化区域に隣接し、東名高速道路の豊田ICから北西へ約3km、東名三好ICから南東へ約4km圏内にあり、また、一般国道153号からは南へ約0.3km圏内に位置します。既存ストック等の活用が図れる地域であり、位置は妥当です。

(2) 区域

当該地区は、北側及び西側を基盤施設整備された区域の筆界、東側及び南側を既存の市街化区域を境界としており、明確な区域境界であり、区域は妥当です。

(3) 規模

当該地区は、既存の市街化区域に隣接する、基盤施設整備された区域等を市街化区域に編入するものであり、規模は妥当です。

以上から、当該都市計画は妥当です。

理由書

【4-2-3 明知八和田山地区】 みょうちやわたやま

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

豊田都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成30年度改定予定）の区域区分の方針の基本方針において、「市街化区域と市街化調整区域の境界とした地形、地物などが変化した場合には、必要に応じて区域区分の変更を行います。」（p. 豊田-22参照）としています。

2 当該都市計画の必要性

当該地区は、市街化区域の境界を旧道路の中心線としていましたが、都市計画道路の整備により、境界とした道路等が廃止されたことに伴い、市街化区域の境界を都市計画道路の中心線に変更するものです。

3 当該都市計画の区域、規模等の妥当性

当該地区は、上記理由により適切な市街化区域の境界とするため、約0.4haを市街化区域に編入し、約0.1haを市街化調整区域に編入します。

計 画 図

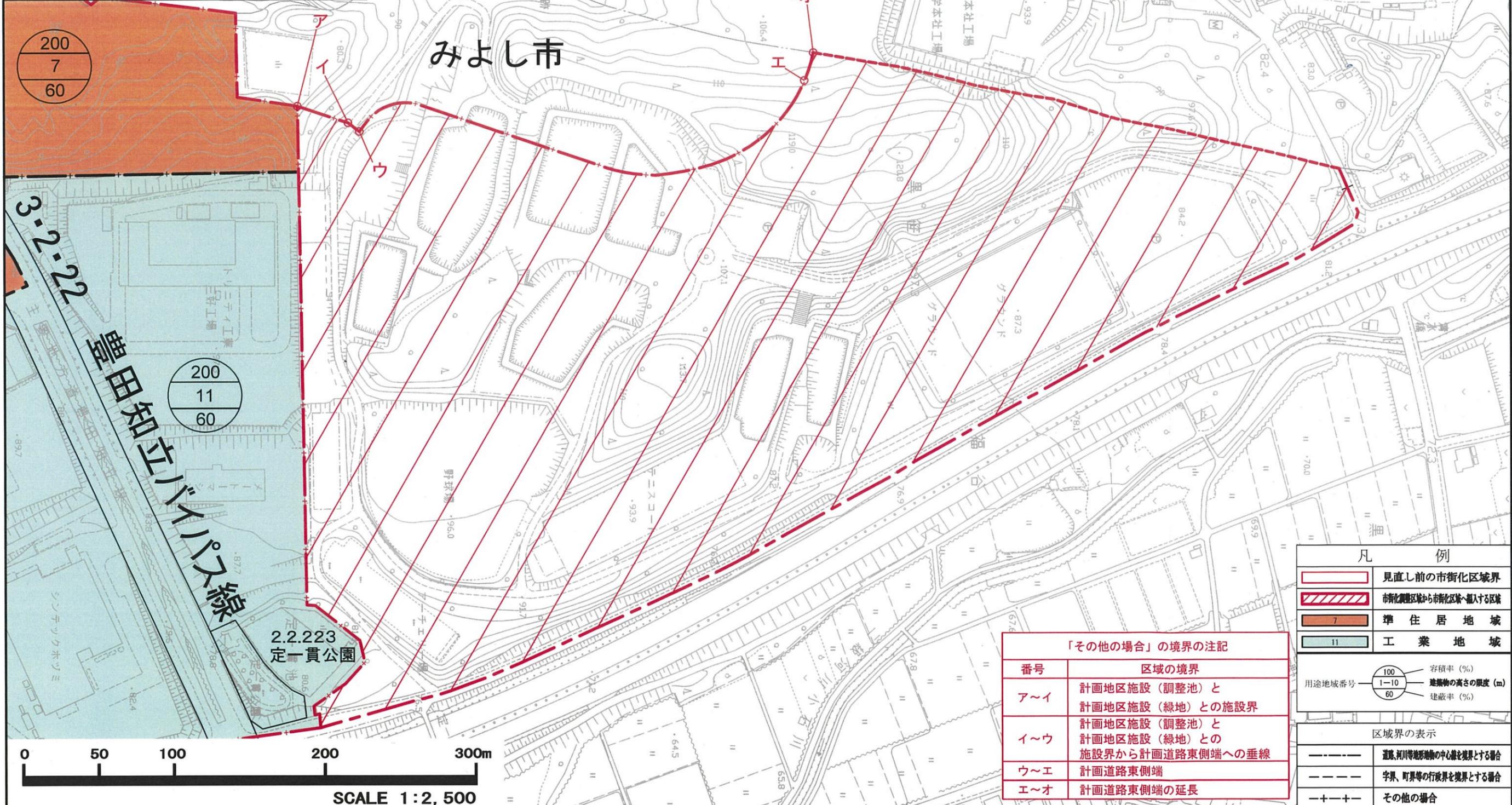
縮 尺 1/2,500

都市計画区域名 豊田都市計画

市町村名 みよし市

地区番号 4-2-1

地区名 愛知大学跡地地区



東郷町

みよし市

豊田知立バイパス線

2.2.223
定一貫公園

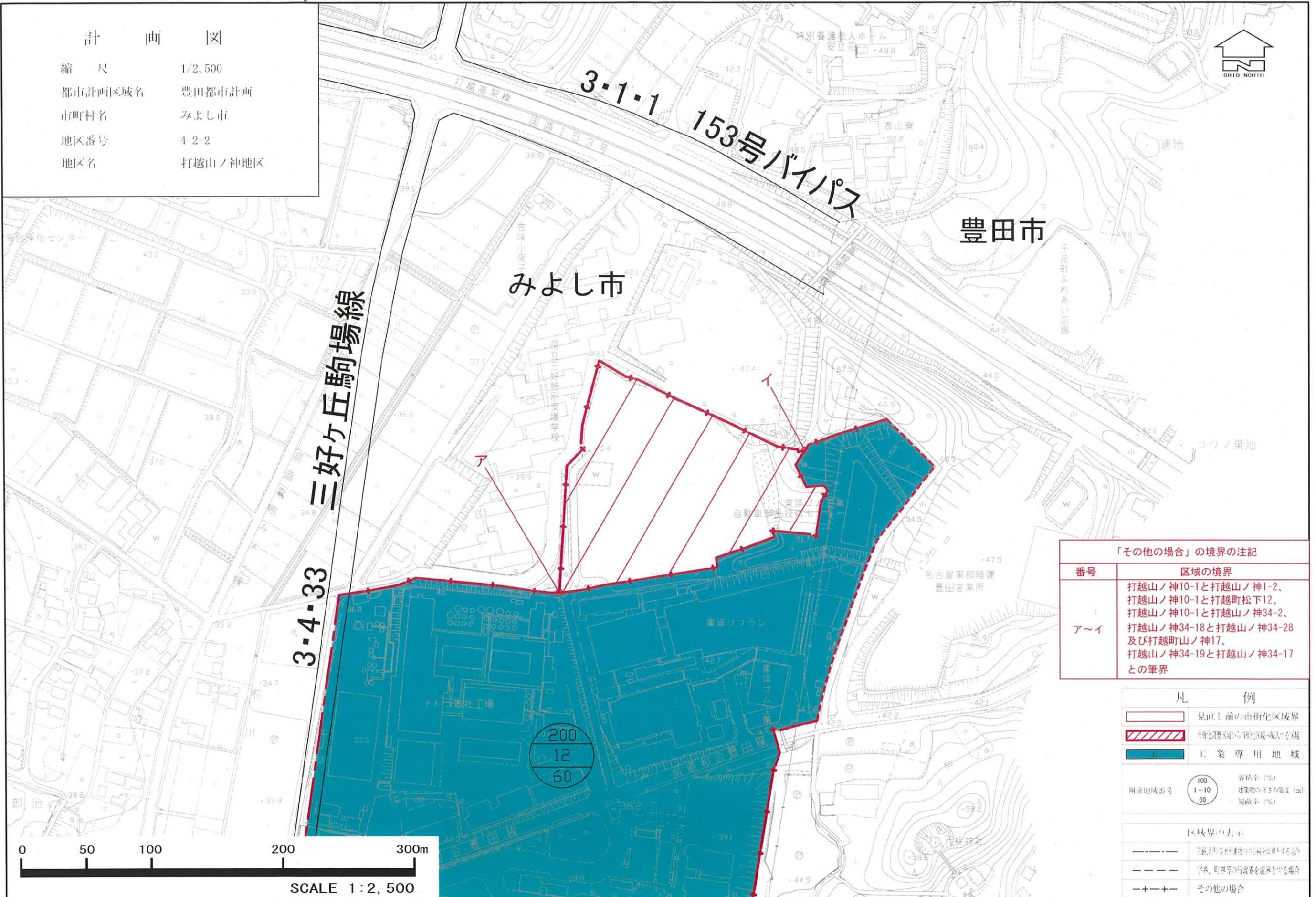
「その他の場合」の境界の注記	
番号	区域の境界
ア～イ	計画地区施設（調整池）と 計画地区施設（緑地）との施設界
イ～ウ	計画地区施設（調整池）と 計画地区施設（緑地）との 施設界から計画道路東側端への垂線
ウ～エ	計画道路東側端
エ～オ	計画道路東側端の延長

凡 例	
	見直し前の市街化区域界
	市街化調整区域から市街化区域へ編入する区域
	準住居地域
	工業地域
	用途地域番号 $\frac{100}{1-10}$ 容積率 (%) 1-10 建築物の高さの限度 (m) 60 建蔽率 (%)
区域界の表示	
	道路、河川等地形地物の中心線を境界とする場合
	字界、町界等の行政界を境界とする場合
	その他の場合



計 画 図

縮 尺 1/2,500
 都市計画区域名 豊田都市計画
 市町村名 みよし市
 地区番号 1-2-2
 地区名 打越山ノ神地区



「その他の場合」の境界の注記

番号	区域の境界
ア～イ	打越山ノ神10-1と打越山ノ神1-2、 打越山ノ神10-1と打越町松下12、 打越山ノ神10-1と打越山ノ神34-2、 打越山ノ神34-18と打越山ノ神34-28 及び打越町山ノ神17、 打越山ノ神34-19と打越山ノ神34-17 との筆界

凡 例

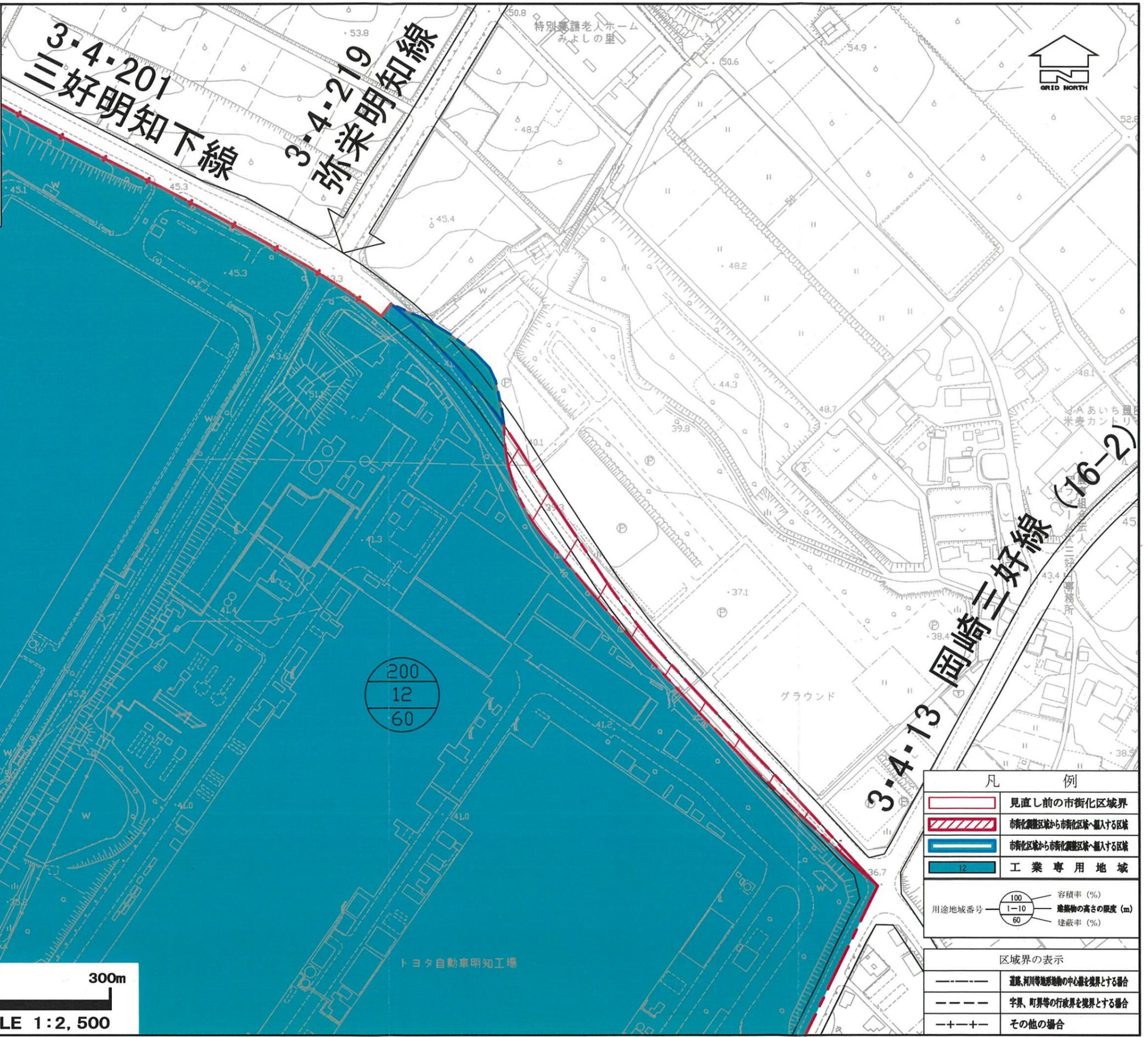
	見直し前の市街化区域界						
	市街化調整区域から市街化区域へ編入する区域						
	工業専用地域						
用途地域番号	<table border="1"> <tr> <td>100</td> <td>容積率 (%)</td> </tr> <tr> <td>1-10</td> <td>建築物の高さの制限 (m)</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>建蔽率 (%)</td> </tr> </table>	100	容積率 (%)	1-10	建築物の高さの制限 (m)	60	建蔽率 (%)
100	容積率 (%)						
1-10	建築物の高さの制限 (m)						
60	建蔽率 (%)						

区域界の表示

	道路、河川等が境界線の一部を形成する場合
	字界、町界等の行政界を境界とする場合
	その他の場合

計 画 図

縮 尺 1/2,500
 都市計画区域名 豊田都市計画
 市町村名 みよし市
 地区番号 4-2-3
 地区名 明知八和田山地区



凡 例	
	見直し前の市街化区域界
	市街化調整区域から市街化区域へ編入する区域
	市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域
	工業専用地域
	用途地域番号
100	容積率 (%)
1-10	建築物の高さの限度 (m)
60	建蔽率 (%)

区域界の表示	
	道路、河川等地形地物の中心線を境界とする場合
	字界、町界等の行政界を境界とする場合
	その他の場合

優良田園住宅制度について

1. 優良田園制度の目的

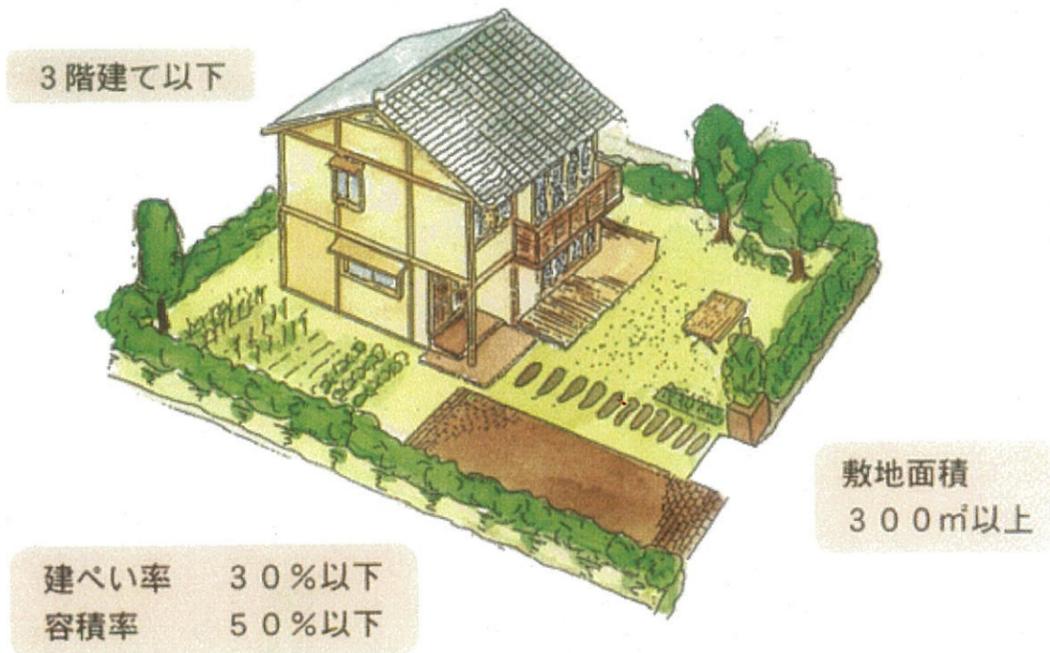
平成10年に施行された「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づいて、ゆとりあるライフスタイルを実現するために、良好な自然に恵まれた環境の中に一戸建て住宅を建設するものです。

◆優良田園住宅の建設の促進に関する法律◆（抜粋）

（目的）

第1条 この法律は、多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められている状況にかんがみ、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設を促進するための措置を講ずることにより、健康的でゆとりのある国民生活の確保を図ることを目的とする。

2. 優良田園住宅の定義



出典：国土交通省ホームページ

優良田園住宅とは、次の基準を満たすものをいいます。

- ① 敷地面積の最低規模 ⇒ 300㎡
- ② 建蔽率（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

3. 優良田園住宅制度の概要

市町村は都道府県知事と協議の上、「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」（以下「基本方針」といいます。）を作成することができます。その基本方針策定市町村内において、前記2の条件を満たす住宅を建設しようとする者は、その建設に関する計画を作成し、これを市町村に提出することにより優良田園住宅の認定を受けることができます。

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

4. 優良田園住宅のメリット

優良田園住宅の建設を促進するため、次のような支援措置があります。

①税制上の措置

不動産取得税の特例措置、固定資産税の減額措置

②住宅ローン

2戸目の住戸を取得する際にも住宅金融支援機構のフラット35を利用可能

③手続等の円滑化

開発許可、農地転用手続の簡素化への配慮

5. 本市の状況と各市町の状況

本市では、平成24年9月に「みよし市優良田園住宅の建設に促進に関する基本方針」（添付資料参照）を策定しました（建設計画の認定はありません）。

平成30年4月1日現在、全国で52市町村において基本方針が策定されており、計27市町村において建設計画を認定済みとなっています。なお、三島市では、平成26年4月に基本方針が策定されており、2地区において建設計画が認定されています。

平成30年度みよし市都市計画審議会静岡県三島市視察研修(H30. 10. 22実施)

視察研修における主な質疑応答

	質問事項	回答
1	優良田園住宅の基本方針の策定、建設に至ったきっかけ、経緯は。	人口減少、超高齢社会の受け皿の一つとして、住宅施策としてということがきっかけ。地区計画を先に決定してから宅地分譲を行う手法もあるが、市街化調整区域に作るようになるため、県との協議が難しく、動機付けが必要な状況であった。そのような中、県が掲げている事業(内陸のフロンティア事業)の施策と三島市の考えが上手く一致したという経緯がある。しかし、これだけではエッセンスが少ないため、平成10年から施行されている優良田園住宅の法律と上手く合致し、そのエッセンスを加え、導入へのきっかけとなった。建設に至ったきっかけは、地元地権者と開発業者が相思相愛で、考え方が上手くまとまり、開発が進んだ。市が入ったわけではない。
2	三島市において、優良田園住宅の土地の区域として4地区を選定していますが、各地区で説明会は開催したか。開催している場合、どのような意見があったか。	三島市政策企画課で内陸フロンティアの事業を担当しており、そちらで先導して説明会を開催した。「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を定めた後に、大場地区で1回、坂地区で1回、勉強会を開催した。このときの印象としては、自分の土地が都市計画的にどのような位置付けで、どういう状況かを認識、確認してもらったことが主であった。
3	4地区について、選定条件としてどのような選定基準としましたか。また、4地区とした理由はあるか。	パンフレット(別添資料参照)の中で、82ページの(1)(2)で選定条件が書かれており、最終的に86ページのエリアとなった。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として、小学校などの公共施設があること、インターチェンジが近いこと、流入人口の増加が見込まれることなどがあり、これらを全てクリアする土地として4地区を選定した。
4	建設戸数の数値目標はあるか。	特に目標値はない。
5	建築物の構造として、静岡県産材製品の利用に努めることとしているが、コスト面への影響はあるか。	あくまで努力規定で、必須ではない。
6	基本方針が平成30年1月に改定されていますが、どのような理由からか。	塚原インターチェンジの付近に、塚原新田地区が追加の位置付けとなったため。
7	購入者はどのような人か。	近隣市町から来る人、県外からも半分、残りの半分は市内の人。坪単価は安い面積が広いので、比較的裕福な方が多いという印象。
8	販売価格はどれほどか。地区計画による開発を行ったところと優良田園住宅とでは、どうか。	大場地区は、2,000万円程で、坪単価20万円程。周辺より少し低い。市山新田地区は大場地区よりももう少し安い。優良田園住宅のほうが、地区計画のところよりも少し安い。面積が広いということで価格を抑えているというところもある。優良田園住宅は面積が大きい分、市街化区域の土地と価格的には同じくらい。
9	優良田園住宅の制度を使わなくても開発はできたのか。	そのとおり。内陸フロンティアのコンセプトに優良田園住宅の制度が近かった。しかし、手続が早いということとはなかった。結果的にグレードが高い住宅となったと感じている。
10	こういった流れで、住民や開発事業者と市側がアプローチしてきたのか。	制度を入れたときは、事業者向けに説明会を行った。優良田園住宅制度だけでなく、内陸フロンティア事業を行うに当たり、地元で委員会が立ち上がっており、地元に対して開発事業者にアプローチがあったと思う。市としては、審査的な立場であった。



三島市担当者から概要説明



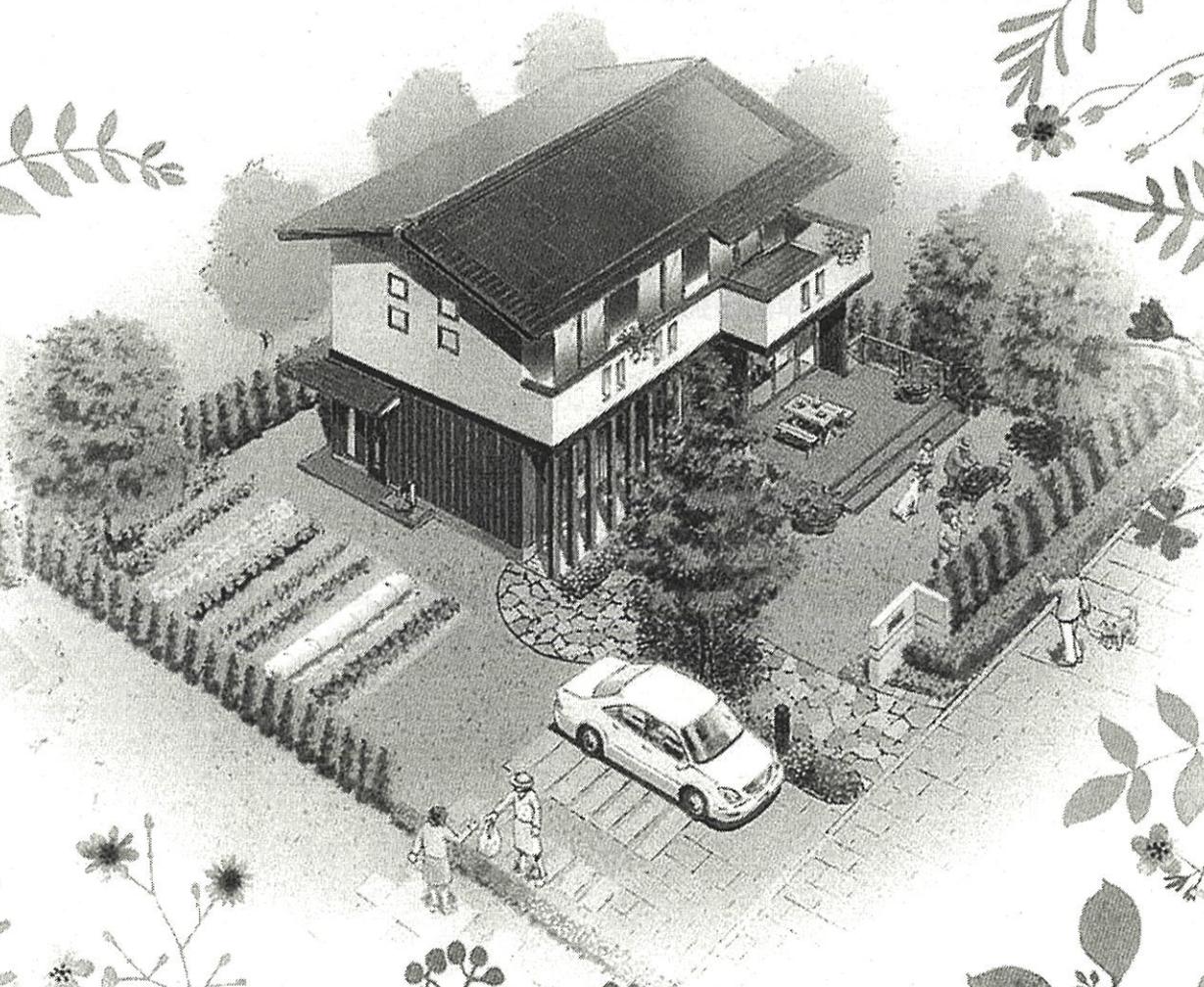
現地視察(市山新田地区にて)



別添：パンフレット

三島市 優良田園住宅の 建設について

平成30年1月改訂版 三島市



はじめに	2
1 優良田園住宅とは	3
2 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針について	4
3 三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針	4
4 優良田園住宅の建設までの手続きについて	11
5 手続きフロー	12
6 地区計画制度の概要	13
7 優良田園住宅建設計画申請様式	16
参 考	20
○優良田園住宅の建設の促進に関する法律	
○優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令	
○優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行規則	
○優良田園住宅の建設の促進に関する法律第四条第五項に規定する農林水産大臣に対する協議に関する省令	

静岡県では、新東名高速道路の開通や予想される大規模地震に備えて、『「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』を全体構想として掲げ、平成25年2月15日に国の指定を受け、特に優先すべき事業（総合特区事業）に取り組んでいます。

その総合特区事業に、三島市は、5事業が指定されたことから、総合計画や都市計画マスタープランに「内陸のフロンティア」事業の推進を位置付け、平成26年度から進めているところです。5事業のうちの「ゆとりある田園居住区整備促進事業」及び内陸フロンティア推進区域として追加指定された「三島塚原IC周辺ゆとりある田園居住区整備促進区域」は、交通の利便性などに優れる立地を生かし、職住近接のゆとりある住宅団地の整備、地域コミュニティの強化による防災力の向上などを進めるため、企業誘致が計画されている地区に「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近接して建設するものであり、新たな住宅街区の形成により、定住人口の増加や地域コミュニティの維持・形成、地域の活性化につなげていくことを目的としています。

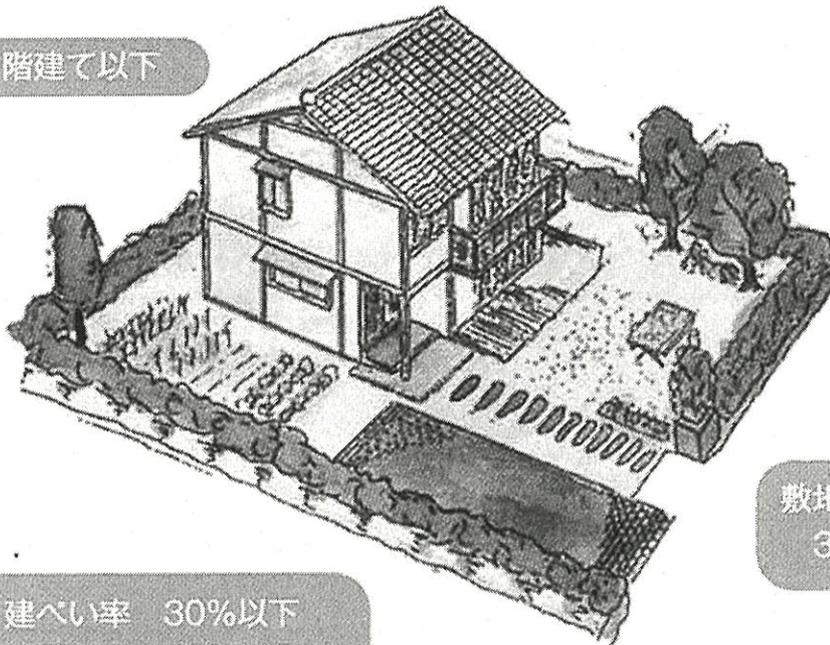
1 優良田園住宅とは

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する、一定要件を満たした一戸建ての住宅です。

【優良田園住宅の要件】

- ・敷地面積が政令で定める規模以上・・・300㎡以上
- ・建築面積と敷地面積に対する割合及び延べ面積の敷地面積に対する割合が政令で定める数値以下
- ・・・建ぺい率30%以下、容積率50%以下
- ・階数が政令で定める階数以下・・・3階以下

3階建て以下



敷地面積
300㎡以上

建ぺい率 30%以下
容積率 50%以下

出典：国土交通省ホームページ

2 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針について

基本方針は、優良田園住宅の建設に関する基本的な方向性を示すためのもので、これを示すことによって、多様な住まい方を支援する住宅政策の推進、地域の活性化に資するものです。この基本方針は、県と協議の上、市が定めます。

基本方針に定める内容は、

- ・優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向
 - ・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
 - ・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
 - ・その他必要な事項
- などです。

3 三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成30年1月19日 三島市告示第12号

1 優良田園住宅建設の促進に関する基本的な方向

<基本理念>

静岡県では、新東名高速道路の開通や予想される大規模地震に備えて、『「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』を全体構想として掲げ、平成25年2月15日に国の指定を受け、特に優先すべき事業（総合特区事業）に取り組んでいる。

本市では、5事業が指定されたことから、総合計画や都市計画マスタープランに「内陸のフロンティア」事業の推進を位置付け、平成26年度から進めているところである。

5事業のうちの「ゆとりある田園居住区整備促進事業」及び内陸フロンティア推進区域として追加指定された「三島塚原IC周辺ゆとりある田園居住区整備促進区域」は、交通の利便性などに優れる立地を生かし、職住近接のゆとりある住宅団地の整備、地域コミュニティの強化による防災力の向上などを進めるため、企業誘致が計画されている地区に「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近接して建設するものである。

新たな住宅街区の形成により、定住人口の増加や地域コミュニティの維持・形成、地域の活性化につなげていく。また、本事業は静岡県が進めている「豊かな暮らし空間創生事業」や、三島市環境基本条例に基づく環境基本計画（以下「環境基本計画」という。）に示された自然と共生した低炭素なまちづくりの具現化に寄与するものである。

優良田園住宅の需要者像・住宅像

三島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

- ・自然環境の豊かな箱根西麓地域で、世界文化遺産に登録された富士山等を眺めつつ、郊外でゆとりあるライフスタイルにより生活を送りたい要請に応える住宅
- ・身近で収穫される安全安心な箱根西麓三島野菜の地産地消、ガーデニングや家庭菜園などを通じ、既存集落の人々との交流を持つなど新たな暮らしを送りたい要請に応える住宅

②田園通勤型

- ・自然に囲まれた居住環境を享受しつつ、東海道新幹線、新東名高速道路、東駿河湾環状道路等の交通利便性を活かしながら、田園地域等から都市の職場に通勤したい要請に応える住宅
- ・情報通信機器等を利用し、自然環境豊かな地域で在宅勤務をしたい要請に応える住宅

③職住近接型

- ・昼間人口の増加のため新たな企業立地と併せて、隣接する自然環境の豊かな地域で、「自然とのふれあい」、「家族との団らん」、「地域とのつながり」などを大切にしたいゆとりある生活を送りたい要請に応える住宅

④UJIターン型

- ・都市部からの生活を離れ、子育て世代が家族のために豊かな田園地域の中で生活を送りたい要請に応える住宅

⑤防災・安心スマート居住型

- ・津波被害の心配のない自然環境の豊かな地域で、再生可能エネルギーを活用した発電システムや停電時に稼働する蓄電池など創エネ・蓄エネ・省エネ化設備等を備え低炭素で、かつ、防災機能を高めた災害にも強い住宅街区で暮らしたい要請に応える住宅

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「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事業」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、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基準との整合が図られたものとする。

また、都市計画との関連においては、原則として一団の住宅建設計画にあたり、周辺の自然環境と調和したゆとりと安らぎのある戸建住宅の専用地として、良好な居住環境の形成及び維持を図るため、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) 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、以下の理由により市街化調整区域内の三ツ谷新田地区、市山新田地区、大場地区及び塚原新田地区の4地区を選定した。(10ページ別図参照)
- ・小学校などの公共公益施設があり、総合特区事業で別途計画している企業誘致の事業計画地に近接し、将来の職住近接が図られることが見込まれること。
 - ・東駿河湾環状道路のインターチェンジに近接し、通勤対応可能な住宅整備により、流入人口の増加、地域の人口減少対策や地域活性化への寄与が見込まれること。
 - ・「ふじのくに」防災減災・地域成長モデル総合特区(内陸のフロンティアを拓く取組)」に位置付けられた本市の「ゆとりある田園居住区整備促進事業」及び「三島塚原IC周辺ゆとりある田園居住区整備促進区域」で事業対象区域としたこと。
- (2) 上記4地区のうち、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	<ul style="list-style-type: none"> ・面積は0.3ヘクタール以上とすること。 ・地区計画制度により周辺環境との調和・保全を図ること。
②周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・建設区域周辺に樹林地や水辺、農地などまとまりのある自然環境、田園環境を有すること。 ・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。
③関連計画との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
④生活水準の確保(移動手段の確保)	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅やバス停からおおむね1km以内であること。

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

水と緑、文化と歴史、富士山の景観などの三島市の魅力を活かした美しく品格のある「ガーデンシティみしま」にふさわしいゆとりと潤いのある環境条件を確保するため、次の要件を満たすこと。

項目	要件
①敷地面積	・300㎡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	・一戸建ての住宅(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、道路境界線から5.0m以上、隣地境界線から2.0m以上離すこと。
⑦垣又はさくの制限	・垣又はさくを設置する場合は生け垣などとする。
⑧建築物の形態及び意匠	・屋根・外壁の色彩や形状などに配慮(屋根は原則勾配屋根とする。)し、景観計画に定められた色彩の制限に適合すること。 ・低炭素住宅又は長期優良住宅の建築・維持保全に努めること。

※ 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は建築基準法第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は同法第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、次の事項に配慮すること。

<環境・景観への配慮>

項目	配慮する事項
①建築物の構造	<ul style="list-style-type: none"> ・木が持つ肌触りや柔らかさ、香りからくる安らぎを感じる生活空間を確保するため、また、地産地消による輸送コストやエネルギー使用量を抑制し地球温暖化の防止に貢献するため「しずおか優良木材認証制度」による品質の確かな静岡県産材製品の利用に努めること。
②敷地内の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・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ようにすること。 ・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こと。 ・緑豊かな居住環境を創出するため、植樹・植栽によるガーデニング、家庭菜園等敷地内における緑化の推進に努めること。 ・新規の植栽・植樹にあつては、地域に合った樹木(自生種)を選定するよう努めること。
③環境保全・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・環境基本計画との整合を図るため、再生可能エネルギーの利用、エネルギーの自給や相互供給に対応した関連設備の導入に努めること。 ・景観計画に整合すること。

<重点的なまちづくりへの配慮>

項目	配慮する事項
①良好なコミュニティの形成 (地域のきずなづくりの推進)	<ul style="list-style-type: none"> ・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、地域の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。
②防災・減災対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・家庭での食糧や生活用品の備蓄をはじめとした防災対策や地域住民との連携による防災体制づくりに取り組むこと。
③スマートウェルネスの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・健康寿命の延伸に向け、生活習慣病の予防や介護予防のほか、心の健康の保持のため積極的な社会参加に努めること。
④ガーデンシティの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・品格のある美しいまちなみを創造するため、花や緑に囲まれたまちづくりを地域で取り組むことで、コミュニティの形成や地域のきずなを深めること。

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。
- ・ 農業用排水施設など土地改良施設の有する機能に支障を及ぼす恐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

- ・ 三島市緑の基本計画との整合を図ること。
- ・ 既存の樹木や地形を活かすなど良好な自然環境を活かした住宅地となるよう配慮すること。

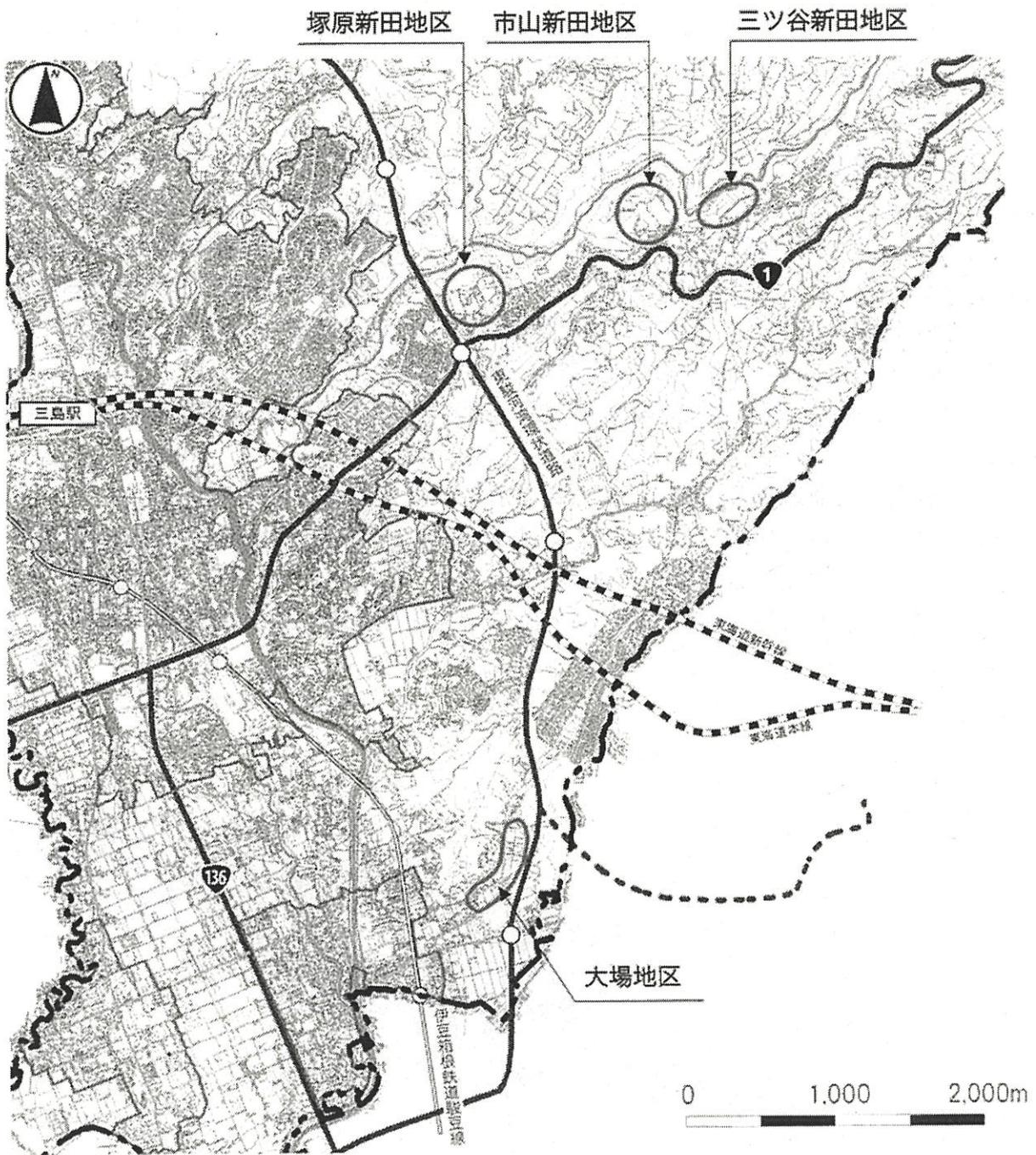
(3) 貴重な植物、動物の生態環境等の保全への配慮

- ・ 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。
- ・ 環境基本計画との整合を図ること。

(4) 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。
- ・ 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を検討すること。
- ・ 環境基本計画に基づき、自然と共生する低炭素なまちづくりに向けた取組を推進すること。

<別図>



[凡例]

—— 優良山間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

4 優良田園住宅の建設までの手続きについて

優良田園住宅を建設するには、三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づき、「優良田園住宅の建設計画」を作成し、三島市へ認定申請を行い、関係法令に基づき、関係機関との協議、手続きを経て、認定を受けた後、建設に着手することになります。

※関係法令に基づき関係機関との協議・手続きとは？

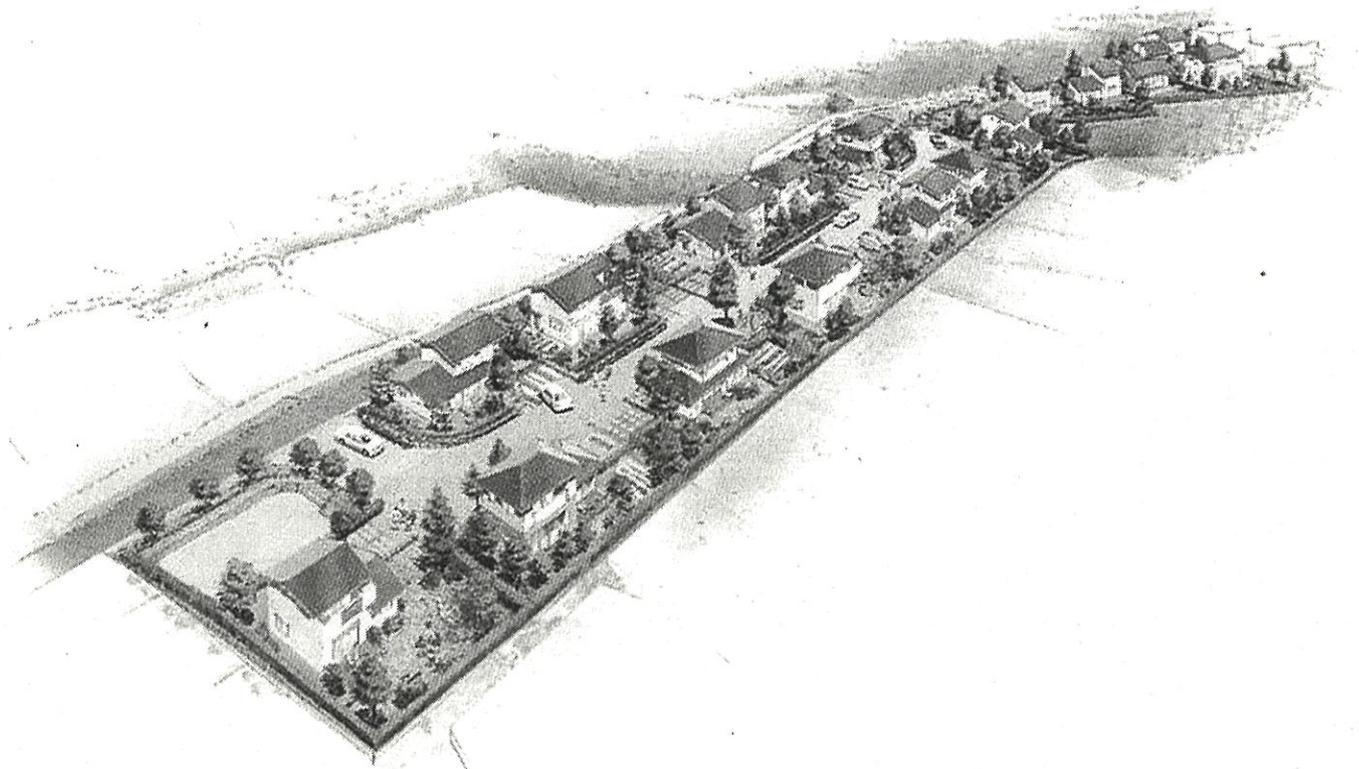
優良田園住宅の建設が基本的に適当と見られるおおよその土地の区域（4地区）は、市街化調整区域内に存するため、優良田園住宅の建設は、市街化調整区域内での開発行為となります。そのため、都市計画法第34条における立地基準及び同法第33条における技術基準への適合が必要となります。技術基準に定められた一定の宅地水準に必要な技術的細目を踏まえつつ、立地基準においては、認定を受けた優良田園住宅（同法第34条14号、付議基準14）として県開発審査会の議を経て、同法第29条許可を受けます。

また、優良田園住宅の良好な居住環境保全のため、都市計画に地区計画（都市計画法第12条の5）を策定します。

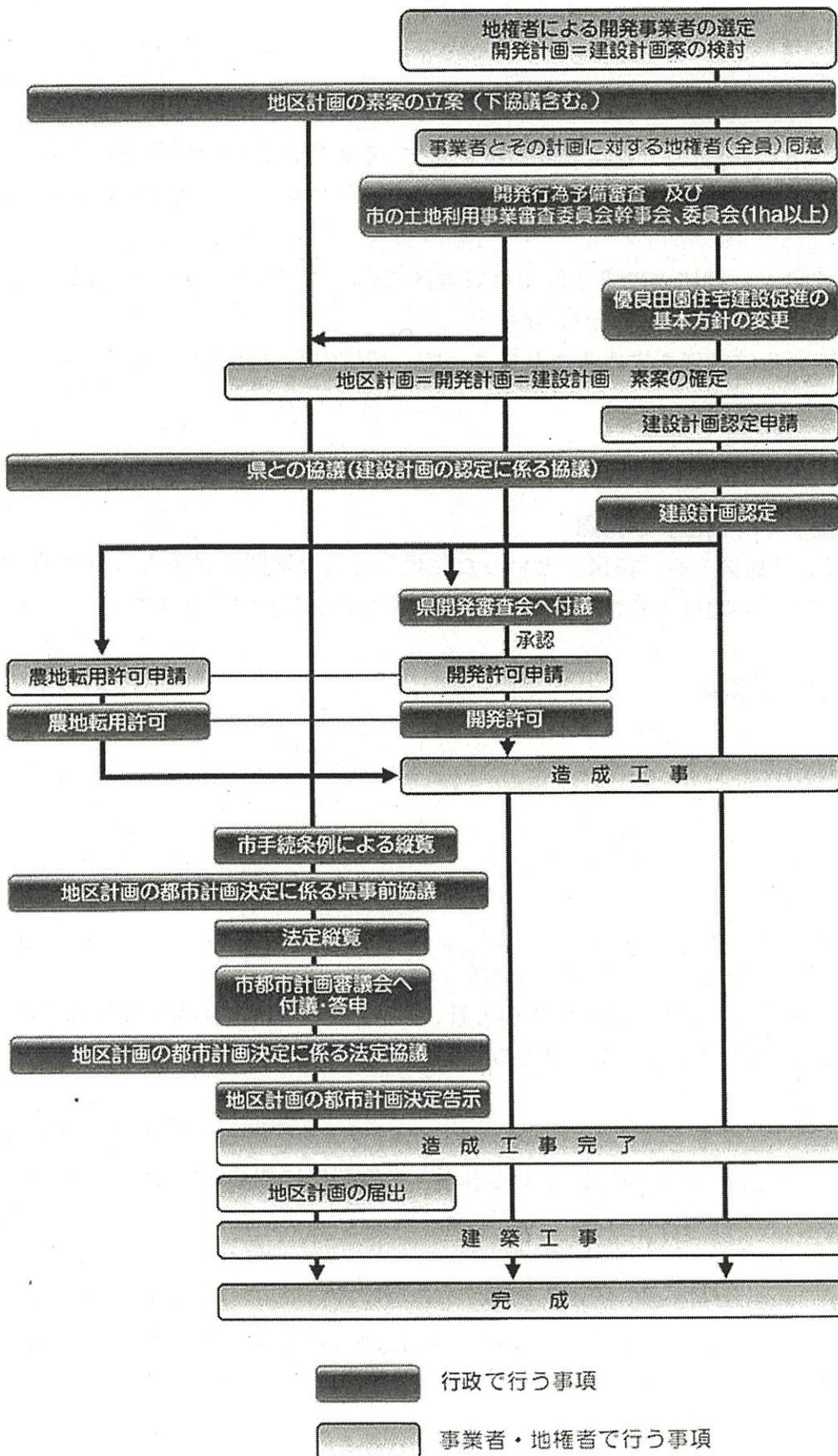
また、区域内には農地が含まれているため、農地法第5条許可を受けます。

※優良田園住宅における「建設」とは、住宅の建設を一体的に行う宅地造成を含みますが、住宅の建設を伴わない造成のみの場合は含まれません。

※優良田園住宅を建設する区域内的の農地が4haを超える場合は、国との協議が必要です。



5 手続きフロー



地区計画制度とは

地区計画とは、生活に身近な「地区」を対象として、その住み良い環境を守り、はぐくむために、建物の使いみちや建物・敷地の規模、建物の高さなどをきめ細かく定める地区のまちづくりルールのことです。

現在、住宅地等でよい環境が形成されている地区でも、放置すると敷地の細分化や地区にふさわしくない建物が建設されるおそれがあります。

このような地区に地区計画を定めることによって、環境の悪化を防ぐことができます。

地区計画制度の内容

①身近な「地区」や「街区」が対象

地区計画は、「地区」や「街区」といった住民に身近な範囲を対象としたきめ細やかなまちづくりの制度でその地区の特性に応じた計画を策定することができます。

②地区計画で定める事項

◎種類

◎名称

◎位置及び区域

◎区域の面積

◎地区計画の目標

…地区計画の目標を定める。

◎区域の整備、開発及び保全に関する方針

…土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を定める。

◎地区整備計画

…地区計画の区域の全部又は一部の区域について、地区計画の目標等に従って、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項、土地利用に関する事項を定める。

③規制・誘導の内容

区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備等の方向性を示すもので法的拘束力はないが、地区整備計画はこの方針に沿って定められるものであり、開発や建築を行おうとする者に対し、地区のまちづくりの方針として、明らかにするものです。

地区整備計画

地区整備計画は、地区計画の目標等に沿って当該地区が整備されるべき具体的、詳細な内容を示すもので、実際の開発行為、建築行為の規制誘導の根拠として、法的な拘束力を持つものである。

●地区整備計画で定めることができる事項

項 目		内 容
地区施設の配置及び規模		主として街区内の居住者の用に供する道路、公園、緑地、広場、その他公共空地の配置・規模を定める。
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	地区の状況に応じた決め細やかな制限を行う。立体的に用途の制限をすることも可能である。
	建築物の容積率の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)の最高限度を定める。
	建築物の容積率の最低限度 [※]	容積率の最低限度を定める。
	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)の最高限度を定める。
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度を定める。
	建築物の建築面積の最低限度 [※]	建築面積の最低限度を定める。
	壁面の位置の制限	敷地内の壁面の位置を道路や隣地境界からの距離、あるいは即地的に制限する。
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度を定める。
	建築物等の高さの最低限度 [※]	建築物等の高さの最低限度を定める。
	建築物等の形態、意匠の制限	屋根や外壁の材料、形状、色彩等を指定する。
	建築物の緑化率の最低限度	都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率の最低限度を定める。
かき、さくの構造の制限	門、へいの高さ、形式、材料等を指定する。	
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	現に存する樹林地、草地、水辺地、湿地帯、街道の並木等でそれを保全すべき区域を定める。

※市街化調整区域における地区計画は、土地の有効・高度利用の促進を図る土地利用規制である「容積率の最低限度」、「建築面積の最低限度」、「高さの最低限度」については定めないこととしている。(都市計画法第12条の5第7項かっこ書き)

④運用・実現方策

- ・地区計画の運用は届出・勧告制度で、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域）内において、土地の区画形質の変更や建築物の建築、その他政令で定める行為を行う場合、30日前までに国土交通省令で定めるところにより、市長に届出なければならない。その行為が当該地区計画に適合しない場合には、市長は設計の変更などの必要な措置を勧告することができる。
- ・市は、地区整備計画に定められた建築物等に関する事項のうち、必要に応じ建築基準法に基づく条例にすることができ、条例化された事項は建築確認の対象となる。

⑤地区計画の案を定める手続き

地区計画は市の条例で定める方法により、地区内の住民等の意見を求めて、案を作成することとされており、また、平成12年には地区計画は住民発意を活かす独自の申出制度を同条例により定めることが可能となった。

さらに、平成14年度には地区計画を含む都市計画の決定等の提案制度が創設された。

※地区計画の制度については、三島市（都市計画課）のホームページを参照してください。

<https://www.city.mishima.shizuoka.jp/>

- ・都市計画提案制度の手引き
- ・第2次 三島市市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針