

湖西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

静岡県湖西市

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

本市は、静岡県最西端、愛知県との境に位置し、東は浜名湖、南は太平洋、北は湖西連峰と豊かな自然環境に囲まれながら、東海道本線及び国道1号が東西に通過し、天竜浜名湖線が東海道本線新所原駅から浜名湖北部を経て東海道本線掛川駅へ連絡している上、東名高速道路、新東名高速道路も近く、隣接する愛知県の名古屋市をはじめ大都市圏へのアクセスが良い交通利便性に恵まれた環境にある。

また、自動車関連産業が集積し、製造品出荷額等が県下で静岡市、浜松市に次ぐ第3位であり、農業においても市面積の8,656haのうち10%に当たる約900haが昭和40年代から平成7年まで実施した県営農村基盤総合整備パイロット事業（総パ事業）などにより基盤整備された優良農地であるとともに、山林が約25%、水面が約22%を占める、発展した産業と自然が調和した住みやすいまちである。

しかしながら、人口減少・少子高齢化が進む中、市街化調整区域に位置する既存の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ている。このまま人口減少が進むと地域コミュニティの弱体化が懸念されるため、豊かな自然環境を生かした住環境を整備し、定住人口を確保するとともに、農村地域と都市との連携などにより地域の活力を維持する必要がある。

一方、都市生活者の中には、田園地域の豊かな居住空間を享受しながら職業に従事することを希望するニーズや、都市から農村地域へのIターンやUターンを希望するニーズなど、個々の志向が反映されたライフスタイルの実現を求める声がある。

そこで本市の優良田園住宅では、農村地域と都市における相互のニーズをつなげる住宅整備を進め、豊かな自然環境の中での暮らしを希望する者に対して市街化調整区域に位置する既存集落へ移住を促すことで定住人口の増加を促し、地域活力の維持・向上の一助となるよう取り組む。

なお、優良田園住宅の建設にあたっては、建設地周辺の田畑や畜産施設などの営農環境、樹林地や水辺地を含む自然環境及び動植物の生息環境を保全し、緑や水を活かした美しい景観や豊かな自然と共生でき、ゆとりある生活に資する住まいの具現化を目指す。

○湖西市の人口の地区別推移

(単位:人)

	H22. 3	H24. 3	H29. 3	R4. 3	割合 R4. 3/H22. 3
湖西市の人口全体	62, 784	61, 861	60, 306	58, 551	93. 3 %
※ 鷺津	17, 393	17, 194	16, 896	16, 671	95. 8 %
白須賀	4, 900	4, 710	4, 420	4, 029	82. 2 %
新所	2, 642	2, 577	2, 400	2, 277	86. 2 %
※ 岡崎	13, 639	13, 731	14, 112	14, 161	103. 8 %
入出	2, 508	2, 389	2, 117	1, 920	76. 6 %
知波田	4, 168	4, 093	3, 813	3, 574	85. 7 %
※ 新居	17, 534	17, 167	16, 548	15, 919	90. 8 %

◎数値は湖西市人口統計月表によるもので、外国人を含む。

湖西市・新居町の合併（平成 22 年 3 月 23 日）以降の比較を行う。

※鷺津、岡崎、新居地区にのみ用途地域が住居系の市街化区域あり。

(2) 優良田園住宅の需要者像と住宅像

湖西市における優良田園住宅の需要者像と住宅像は、以下のとおり想定する。

① 自然遊住型

浜名湖のほとりで収穫された農水産物の地消、地域住民との交流、家庭菜園、ガーデニングなど、豊かな自然環境とともに生き生きとした暮らしを送りたい人々のための住宅

② U J I ターン型

都市部の生活から離れ、家族のために豊かな田園地域の中での生活を求める人々のための住宅

③ 豊かな退職ライフ型

退職後などにガーデニングや家庭菜園作り等をしながら、周辺の地域住民と交流を持ち、生涯の生きがいを求める人々のための住宅

④ 田園通勤型

交通の利便性を活かして都市部の職場に通勤したい、ゆとりある子育てをしたいなど、暮らしの利便性と生活の豊かさの両面を享受する新たなライフスタイルを実現したい人々のための住宅

⑤ 職住近接型

自然環境の豊かな地域で、農林水産業への就業を含む就業地の近隣に住み、ゆとりある生活を送りたい人々のための住宅

⑥ 地域活性化型

地域資源を活用した起業や創作意欲を喚起される環境での芸術活動などを通じて、地域コミュニティ活動や地域文化活動等の新たな担い手として豊かな環境のもとで暮らしたい人々のための住宅

(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、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、農業振興地域整備計画、環境基本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。

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は、以下の理由により別図で示す白須賀地区及び大知波地区の2地区とする。

- ① 豊かな自然環境を有し、自然との共生が可能な既存集落の区域内であり、湖西市都市計画マスタープランにて生活拠点として位置づけられていること。
- ② 歴史ある大規模既存集落として、周辺は相当程度の道路、排水路等の公共施設が整備されており、公共交通の利用により市街地までのアクセスが可能である区域であること。
- ③ 隣接する愛知県への交通網が整備されるなど、都市部への通勤を希望する世帯の移住・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。
- ④ 静岡県第4次地震被害想定における「レベル2の津波の最大浸水深図」において津波浸水想定区域を概ね含まないこと。

(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 地域・連たん・面積要件等	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の敷地間の距離が 50 メートル以内の間隔で概ね 50 以上の建築物が連続して存在する区域であること。 ・一団の住宅地を形成する場合、建設区域は原則 3,000 m²未満とすること。 ・区域内に現在使用されていない宅地がある場合において、まずはこれの利用を検討すること。なお、区域内だけでなく、市街化区域内や、居住誘導区域内の空き地・空き家においても、併せて利用を検討すること。
② 周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・集団農地の分断等、農地の効率的な利用に支障を及ぼすおそれがない区域であること。 ・以下に定める災害の恐れのある土地は含まないこと。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 土砂災害特別警戒区域 2) 静岡県第 4 次地震被害想定におけるレベル 2 津波の浸水が想定される区域 ・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"> ・農業振興地域の整備に関する法律に基づき市が作成した農業振興地域整備計画による農用地区域は、原則として含まないこと。 ・都市計画法に基づく開発許可、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。
④ 生活水準の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・生活用水の確保が確実であること

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

優良田園住宅を建築する際に、湖西市の豊かな自然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 m ² 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（物置、車庫等、第1種低層住居専用地域に建築可能な附属建築物を含む。）とする。
⑤ 建築物の階数及び高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・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以上離すものとする。ただし、高さ3.0m以下の独立した物置、車庫等は道路境界までの距離を2.0m以上とする。
⑦ 垣又は柵の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面してかき又は柵を設置する場合にあっては、原則として生垣とすること。やむを得ずフェンス等にする場合は、フェンス越しに緑が見えるよう宅地内を植栽するよう配慮すること。 ・フェンス等を設置する場合には、透視可能なもの（透過率50%以上）で地盤面からの高さを1.2m以下とすること。ただし、以下のものは除く。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 門及び門の袖（地盤面からの高さ1.2m以下で、かつ、左右のそれぞれの袖の長さが2.0m以下のものに限り） 2) 地盤面から50cm以下のコンクリートの基礎又はこれに類するもの

⑧ 建築物の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の外壁はマンセル値にて有彩色の場合、明度 3.0 以上彩度 6.0 以下、無彩色の場合、明度 3.0 以上 9.0 以下とする。ただし、それぞれの壁の面積の 1/10 以内で使用されるアクセントカラーには適用しない。
⑨ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え、改修の際も本要件に基づくこととし、権利の移動が生じた場合は、本要件を継承することとする。 ・計画認定を受けた土地の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ものとする。

項 目	基 準
① 田園居住空間の創造	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の風土や田園景観と調和した街並みの形成に努めること。 ・既存の樹木や地形を生かし、自然環境の保全に努めること。
② 良好なコミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の安全・安心を確保するため、地域の人々と良好な関係を築けるよう地域で行う清掃や行事に協力すること。 ・町内会や自主防災組織の活動に参加・協力すること。
③ 環境保全・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内を緑化し、家庭菜園又は花壇づくりに努めること。 ・脱炭素社会の実現に向け、外壁や窓等の断熱、省エネルギー性能の高い住宅設備の導入及び太陽光発電の積極的な活用など、実質のエ

	<p>エネルギー消費を抑えることに努め、環境負荷の軽減を図ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の営農環境に支障がないように配慮すること。 ・農業用排水施設へ排水しないなど、排水を適正に処理をすること。 ・道路境界及び敷地境界付近に植栽した植物は高さ 1.2m以下となるように剪定し、道路境界及び隣地境界を越境し、又は倒木することがないように適切に管理すること。 ・自然素材（木材・石材等）を建築物に積極的に活用するなど、周辺環境との調和に努めること、また、県産資材の活用にも努めること。
--	--

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）農林漁業の土地利用、水利用、水面利用との調整

- ① 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。
- ② 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）貴重な植物、動物の生態環境、良好な緑地、樹木地等の保全への配慮

- ① 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。
- ② 「湖西市環境基本計画」との整合を図ること。

（3）良好な景観形成への配慮

- ① 敷地内に設置する建築物、工作物の色彩は原色を避け、屋外広告物（案内看板）の設置はデザイン、大きさに十分配慮するなど、周辺の景観との調和を図ること。
- ② 浜名湖周辺においては、「浜名湖景観形成行動計画」の趣旨を踏まえたものとする。

（4）その他配慮すべき事項

- ① 一団の住宅地を形成しようとする場合は、地区計画の適用（地区整備計画の内容を含む。）を検討すること。

- ② 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。
- ③ 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、理解が得られるように努めること。
- ④ 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。