

小山町優良田園住宅の建設の 促進に関する基本方針

平成28年3月

平成30年2月 改訂

小 山 町

1 優良田園住宅建設の促進に関する基本的な方向

小山町は神奈川県に接する静岡県の北東端に位置している。

町域は、北西端が富士山頂まで達し、富士山を頂点とした富士外輪状の三国山系と、北東は丹沢山系、南東は箱根外輪山・足柄山嶺に囲まれるとともに、町内には須川湧水群などの湧水池もあり、自然景観、自然環境に恵まれた町である。また、モータースポーツの聖地である富士スピードウェイや、日本のさくら名所百選に選ばれた全国一広い公園墓地である富士霊園等の大規模な集客施設も立地している。

本町は、東京まで90 km圏内にあり、町内には東名高速道路や国道246号が通過するとともに、JR御殿場線と小田急小田原線の相互乗り入れにより新宿駅と直結するなど、首都圏に近接する交通の要衝地に位置している。

平成24年度には御殿場ジャンクション以西の新東名高速道路が開通したが、平成32年度には当該ジャンクション以東の本町を通過し神奈川県に至る区間の開通が予定され、整備が始まっている。この新東名高速道路に（仮称）小山パーキングエリア・スマートインターチェンジが設置されること等から、首都圏等とのアクセス性が一層向上することになる。

このように本町は、首都圏等との交通利便性に優れるとともに、豊かな自然環境も有している。そこで、住宅に関する多様なニーズの一つである自然と調和したゆとりある住宅地形成を促進するため、「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を策定するものである。

（1）基本理念

新東名高速道路（仮称）小山パーキングエリア・スマートインターチェンジ等の開設を見据え、交通利便性の向上を契機に、

- 本町の資源である「恵まれた自然環境・景観を活かした住宅地」の確保
- 就業地（三来拠点^{みらい}※等）に近接した「職住近接住宅地」の確保
- 豊かな暮らし空間の創生（家・庭一体の住まいづくりの実現）等

自然と調和した住宅地を確保して定住人口の増加を図ること及びこれに伴い周辺地域の活性化やコミュニティの維持・向上に資することを、優良田園住宅建設促進の基本理念とする。

※ 「三来拠点^{みらい}」とは、「内陸フロンティア推進区域」の指定を受けた「小山PA周辺地区」、「湯船原地区」及び「足柄SA周辺地区」のこと。

(2) 優良田園住宅の需要者像と住宅像

小山町における優良田園住宅の需要者像及び住宅像を以下のとおり想定する。

① 自然遊住型

- 世界文化遺産の富士山等、周辺の山々を借景としつつ、自然環境が豊かな地域で、ゆとりと潤いのある生活を送りたい人々のための住宅

② 田園通勤型

- 自然に囲まれた居住環境で生活しつつ、新東名高速道路等の交通利便性を活かして、都市部の職場に通勤したい人々のための住宅

③ 職住近接型

- 自然が豊かで、通勤に便利な就業地の近隣に住み、家族との時間や地域活動などを大切にしたい人々のための住宅

④ U J I ターン型

- 退職後など、ガーデニングや家庭菜園作り等をしながらか、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
- 都市部の生活を離れ、豊かな自然環境や、暖かい地域コミュニティの中で子育て等を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計画の策定にあたっては、小山町総合計画、小山町国土利用計画、小山町都市計画マスタープラン、小山町農業振興地域整備計画及び小山町森林整備計画等との調和、整合を図ることはもとより、「家・庭一体の住まいづくり」や「静岡県住宅マスタープラン」等関連計画の趣旨に合致したものとす。

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) 基本的事項

- ① 自然豊かな農山村地域又は都市の近郊に位置し、小山町総合計画や小山町国土利用計画、小山町都市計画マスタープラン等の上位計画において、地域の活性化や地域コミュニティの維持・向上等のため定住人口の確保等が必要と位置付けられた地域や集落の区域内又は近接地であること。
- ② 農業振興地域の整備に関する法律に基づき定められた農業振興地域整備計画に支障のない区域とし、原則として農用地区域を含まないこと。

- ③ 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、その許認可が見込まれる区域であること。
- ④ 原則として森林法に基づき定められた保安林を含まない区域であること。
- ⑤ 自然環境保全法に基づき指定された自然環境保全地域及び自然公園法に基づき指定された特別地域を含まない区域であること。
- ⑥ 災害の発生のおそれのある区域及び優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき区域を含まない区域であること。
- ⑦ スマートインターチェンジや就業地（三来拠点等）の近接地又は容易にアクセスできる0.5ha以上の区域であること。
- ⑧ 小中学校や行政サービス施設等が近くにあり、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いる区域であること。

(2) 個別の地区に係る事項

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、

- ① 「家・庭一体の住まいづくり」を実現する住宅地として内陸フロンティア推進区域に位置付けられ、またその他の上位計画にも位置付けがあること
- ② 自然豊かな都市の近郊に位置すること
- ③ 既に開発済みの区域で、良好な住環境を支える公共施設が確保されているとともに、新たに優良田園住宅を建設しても、周辺の農林業や自然環境に与える影響はないと考えられること
- ④ その他の基本的事項にも適合すること

等の事由から「富士小山わさび平地区」を選定する。(別図参照)

加えて、

- ① 職住近接の優良な居住環境を確保した住宅地として内陸フロンティア推進区域に位置付けられたこと
- ② 自然豊かな都市の近郊に位置すること
- ③ その他の基本的事項にも適合すること

等の事由から「リバーガーデンタウンおやま宅地造成事業推進区域」を追加する。

(別図参照)

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

優良田園住宅は、周辺との調和を図り、田園住宅にふさわしい環境条件を確保するため、次の要件に適合するものとする。

項 目	要 件
① 敷地面積の範囲	300 m ² 以上
② 建ぺい率の最高限度	3/10
③ 容積率の最高限度	5/10
④ 建築物の用途	一戸建ての専用住宅（付属する物置、車庫等を含む）
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 ・ 建築物の高さの最高限度は10m
⑥ 壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、原則として、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、以下のものは除く。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5 m²以下の物置。 2) 高さが3 m以下かつ床面積の合計が30 m²以下の壁を有しない自動車車庫。 3) 建築物の一部であって外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計が3 m以下の部分で、景観及び環境を乱さないもの。
⑦ かき又はさくの制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地境界にかき又はさくを設置する場合は、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、高さ1.2m以下の門柱と門扉、及び高さ1.2m以下かつ長さ2.0m以下の門の袖についてはこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 高さが概ね1.2m以下の生垣。 2) 木、竹その他これらに類する材料で造られた高さ1.2m以下の透視可能な柵で、敷地境界から0.5 m以上後退した位置に設けるもの。ただし、敷地境界から後退した部分を植栽すること。
⑧ 建築物の形態及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根は原則として、勾配屋根とする。 ・ 屋根、外壁の色彩は小山町景観計画に定められた色彩計画に適合すること。

※ 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、農用地や自然環境の保全等それぞれの個性豊かな地域社会を創造するために、次の事項に配慮するものとする。

<周辺環境・景観への配慮>

項 目	要 件
① 敷地内の緑化等	<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。 ・ 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。 ・ 敷地内はガーデニング、家庭菜園等による緑化の推進に努める。 ・ 緑化にあたっては、郷土種を主体とした樹木、草花を植栽するよう努める。
② 低炭素化の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅建設にあたっては、パッシブデザイン[※]の導入等省エネルギー性能の確保を検討する。
③ 敷地の盛土	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過度な盛土による環境・景観の悪化や、隣地間の雨水流出トラブル等を防止するため、優良田園住宅を建設するために造成された地盤高を維持するものとする。 ただし、以下のものはこの限りでない。 1) 庭の修景のためで、敷地面積の 10%以内の部分 2) その他、盛土することにやむを得ない事由があり、かつやむを得ない範囲と町が認めたもの。
④ 周辺の水質保全	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個別合併浄化槽又は集合合併浄化槽を設置する。
⑤ 建設資材	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優良田園住宅の建設にあたっては、町産材（富士山一金時材）の活用に努める。

※パッシブデザインとは、特別な機械装置を使わずに建物の構造や材料などの工夫によって熱や空気の流れを制御し、快適な室内環境をつくり出す手法。

<地域社会への配慮>

項 目	要 件
① 地域コミュニティ	・ 良好な住環境を維持するための管理組合等を組織するとともに、地域活動への積極的な参加など、地域のコミュニティの維持、向上に努める。
② 防災・減災対策の推進	・ 組織した管理組合等により、地域の防災体制づくりや、各家庭での防災対策の啓発に努める。 ・ 住宅用太陽光発電等の有事に自立可能なエネルギーシステムの導入に努める。

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

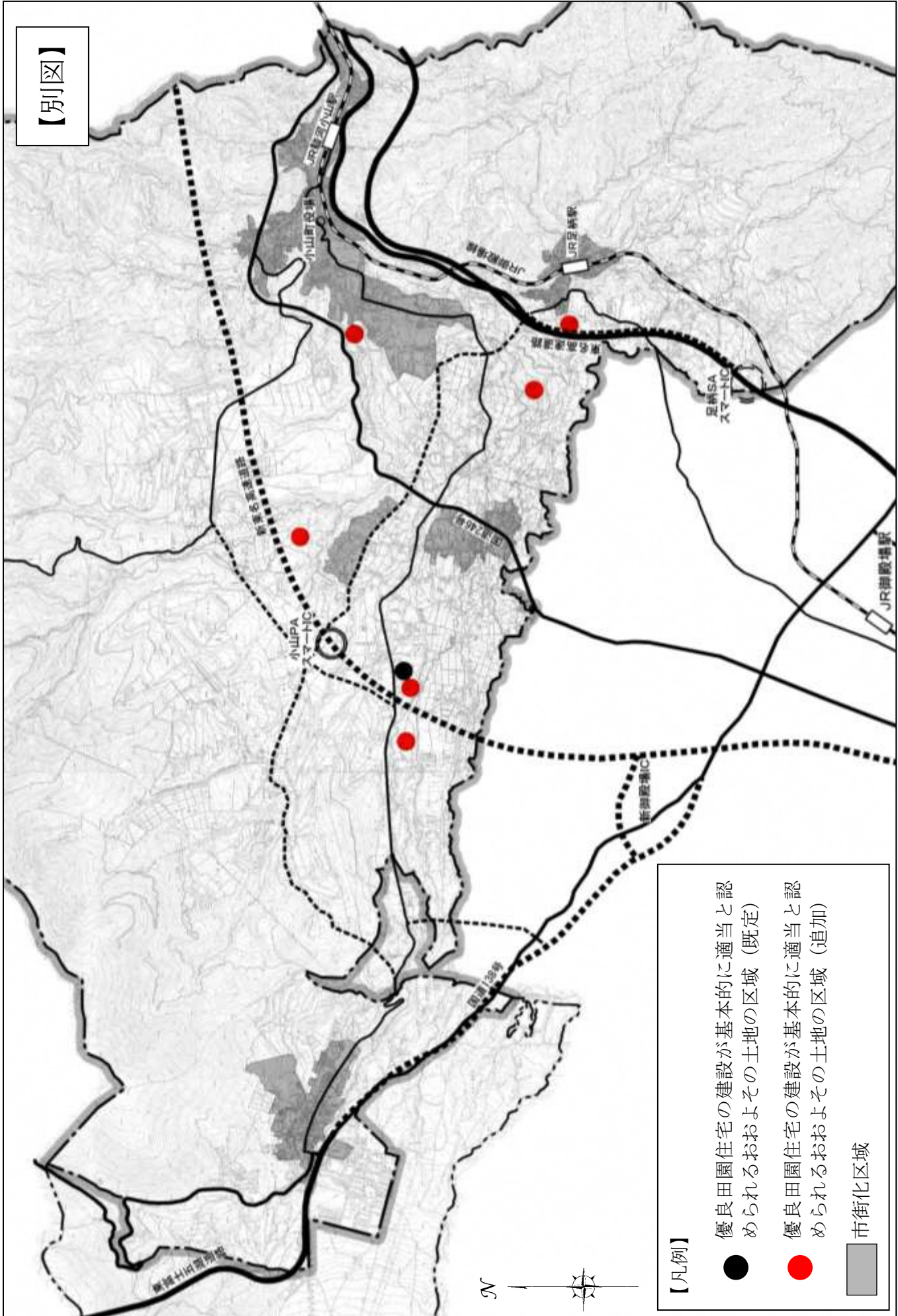
優良田園住宅の建設にあたっては、周辺地域の自然環境や農林漁業に及ぼす影響を最小限にとどめるために、次の事項に配慮しなければならない。

- ① 貴重な植物の自生地、貴重な野生動物の生息地などを保全する。
- ② 優れた自然の風景地との一体的な風景を保護する。
- ③ 生活排水や雨水排水を適切に処理し、周辺の自然環境や営農環境との調和を図るとともに、放流先河川に応じた治水対策を講じること。
- ④ 農業用排水施設の機能に支障を及ぼさないなど、周辺農地も含めた営農環境の保全に十分配慮する。
- ⑤ 居住者は生ごみ、落ち葉の堆肥化（コンポストの活用）など、ごみの減量化に努める。
- ⑥ 優良田園住宅建設計画の認定後は、速やかに事業に着手し、概ね3年以内に建築物の完成が見込めること。

5 その他必要な事項

- ① 地区計画、建築協定、景観協定及び緑地協定の締結に努める。
- ② 建設計画については、建設区域が属する自治会及び周辺住民等に説明し、理解が得られるよう努める。
- ③ 関係する地権者、地元団体、行政機関と協議・調整する。
- ④ 誰もが暮らしやすい街及び住宅とするため、ユニバーサルデザインに十分配慮した街づくり及び住宅の建設に努める。
- ⑤ 開発地等で優良田園住宅を建設する場合、当初の開発等により築造された公共施設（道路、公園緑地、排水路、調整池等）や、森林法に基づく林地開発の許可にあたって設定された残置森林及び造成森林等について、関係機関と協議し、当該施設等の維持又は付替え等を適切に実施する。

【別図】



- 【凡例】
- 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 (既定)
 - 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 (追加)
 - 市街化区域