

優良田園住宅の建設の
促進に関する基本方針

平成 1 1 年 1 2 月

北海道東川町

東川町は北海道上川管内の中核都市である旭川市に隣接する一方で、北海道の自然を代表する大雪山の山麓に位置し、湧水が豊富な小川やニジマス等生息する忠別川が流れ、渡り鳥が飛来する大雪遊水公園などの豊かな自然と田園的景観に恵まれた地域です。また、天人峡温泉・旭岳温泉の二つの温泉が有り、広域的な観光拠点でもある旭川空港にも至近の位置にあります。

本町は明治 28 年開拓の跡がおろされ水田農業を基幹産業として「お米と工芸、観光の町」をキャッチフレーズに発展してまいりました。昭和 60 年には世界初の「写真の町」を宣言し、以来毎年 7 月から 9 月にわたってロングランな国際写真フェスティバル「東川町フォトフェスタ」や「写真甲子園」を開催し、国内はもとより、いまでは世界的にその名が知られているところです。

この基本方針は、自然環境及び農業と調和のとれた住宅地の供給を実現する事業手法として、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」(平成 10 年 7 月 15 日施行)に基づいて、東川町における優良田園住宅の建設にかかる基本的事項を定めるものであります。

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

町の人口は近年増加傾向にありますが、少子・高齢化は急速に進行しており、特に農村地域では、農業従事者の高齢化や農業後継者の減少をはじめ、農産物価格の低下や生産調整の実施に伴う収益性の低下等、地域活力の低下が懸念されています。このような情勢のなかで農村の活力を維持・発展させるためには、農村ならではの魅力を生かした住環境の整備による定住人口の確保と、都市と農村の連携による地域農業の新たな展開が不可欠であります。

一方、成熟した長寿社会への移行、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化並びに就労形態と通信手段の多様化に伴って、自然と共生する潤いと安らぎのある「田舎暮らし」を求める人々が益々増えております。

こうした状況を踏まえ、第 2 期新まちづくり計画では町内を 6 地区に分け、それぞれのエリアが特色ある地域づくりを進めており、優良田園住宅制度は農村活性化と農業振興に大きく寄与するものであります。

この優良田園住宅の建設にあたっては、地域の自然環境の保全と調和に最大限配慮し、豊かな自然と共生するゆとりある住まいを都市住民に提供するとともに、農村に暮らす人々との交流・連携を通じて、地域との融和を図り地域農業の活性化を推進します。

(2) 優良田園住宅の想定される需要者像と住宅像

東川町は、旭川市に隣接する至便性と大雪山麓に位置する豊かな自然環境を有する地域であることから、主たる需要者像と住宅像は次の 3 タイプが想定されます。

- ア 豊かな居住環境を享受しつつ田園地域から都市の職場に通勤しようとする要請に応える住宅
(田園通勤型)
- イ 退職後の老後生活を豊かな環境の下で送りたいという要請に応える住宅
(豊かな退職ライフ型)
- ウ 自然環境豊かな田園での自然と同化した生活を送ろうとする要請に応える住宅
(自然遊住型)

(3) 他計画との調和

優良田園住宅の建設にあたっては、東川町新まちづくり計画、東川農業振興地域整備計画、東川町住宅マスタープランとの調和を図らなければなりません。

(4) 建設を促進するために町が独自に講じようとする措置

生活環境の向上のため、優良田園住宅が建設される区域における合併浄化槽の設置については、町が別に定める基準により設置費と維持管理費の一部を補助します。

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

建設が適当と認められるおおよその土地の区域は以下の要件を満たすものとする。

- (1) 区域は、東川町公民館第3分館の区域(東川第3地区)とします。
- (2) 優良農地の保全の観点から、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項に規定する農用地区域は、やむを得ない場合を除き区域に含めません。
- (3) 既存の農村集落に隣接する区域とします。

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) 個性豊かな地域社会の創造のための基本的事項

優良田園住宅の建設にあたっては、地域特性を生かし、田園居住にふさわしい環境条件を確保するために、次の要件を満たさなければなりません。

【優良田園住宅建設の基本的要件】

項 目	要 件
1．敷地面積の最低限度	500 m ² （約 150 坪）
2．敷地面積の標準	820 m ² 程度（約 250 坪）
3．建ぺい率の最高限度	3 / 10（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）
4．容積率の最高限度	5 / 10（建築物の延面積の敷地面積に対する割合）
5．階数の最高限度	2 階以下 （ただし、1 階に居住部分が無い場合は 3 階以下とする）
6．建築物の壁面後退	北側 5m 以上、隣地境界から 5m 以上 （ただし、物置及び車庫に類する用途に供し、軒の高さが 3m 以下のものにあつては 2m 以上とする）
7．建築物の構造・形態	主要構造部は木造とする。 屋根は落雪タイプとする。（勾配屋根）
8．垣根の設置	原則として生け垣を設置し、塀は禁止する。
9．道路境界に面する緑地	道路境界に面する宅地は通路部分を除き 2.0m 以上の滞雪スペースを兼ねた緑地を設けること。なお、生け垣も同様に後退するものとし、本敷地は電柱の建立に同意すること。 （花壇・芝地等）
10．緑地及び公園	1.0 畝以上の開発を行う場合の「公園等」は開発区域の面積 8 パーセント以上を確保し、公園等のうち「公園」は 5 パーセント以上確保すること （「公園等」及び「公園」は北海道自然環境等保全条例の規定による）
11.街路照明灯	1.0 畝以上の開発を行う場合の街路照明施設の設置場所及び照明機器は町の指示に従うこと。

項 目	要 件
12．道路の幅員	道路の幅員は 9.5m 以上とし、歩車道を分離すること。
13．附属建物	地区の景観と調和した建物とすること。
14．宅面の利用	宅地の内、建物用地以外の宅面については家庭菜園等積極的に利用すること。
15．建物の色及びデザイン	屋根及び外壁は、淡い落ち着いた色調とし、それぞれ色の調和に配慮すること。
	外壁は自然を感じさせる素材を用いるよう配慮すること。
16．その他	工芸の町にふさわしい住宅とするため、外観に木材の利用に努めること。
	住宅の建設においては、地域材を積極的に活用し、北海道木造住宅建設基準に適合する住宅建設に努めること。

(2) 既存集落の住民との交流、連携に関する事項

- ア 優良田園住宅を建設する区域の街区は、地域住民との交流が容易にできるよう配慮しなければなりません。
- イ 優良田園住宅の入居者は、地域住民との交流の促進に配慮しなければなりません。

4．自然環境の保全との調和、農林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の保全や、農林業の健全な発展との調和を図るために、次の事項に配慮しなければなりません。

(1) 自然環境の保全との調和に関する事項

- ア 良好な自然や野生動植物などの保全
- イ 雨水及び汚水の適切な処理
- ウ 地域の植生にあった宅地造成地における緑化の推進

(2) 農林業の健全な発展との調和に関する事項

- ア 農業用排水路の施設の保全
- イ 優良農地との境界における防風林的な緑地の配置
- ウ 耕作農道への一般自動車の乗り入れ抑制措置
- エ 余剰労働力を地区の農業に活用できる体制づくり

5. その他必要な事項

(1) 高齢者に対する配慮事項

- ア 道路、公園などの公共空間や公共的な建築物については、バリアフリー化を推進し、高齢者や障害者が障害を感じることなく日常生活を送り、地域の中で様々な社会活動に参加できる環境づくりに努めなければなりません。
- イ 優良田園住宅の建設にあたっては、高齢者が在宅で生活できる環境づくりに努めなければなりません。

(2) その他の事項

- ア 本優良田園住宅の宅地開発に際しては、東川町宅地等造成要綱に定める協議を行う必要があります。
- イ 本町は平成 11 年度より 3 か年計画で自然環境保全条例並びに景観条例制定に向けた基本計画を策定する業務を行っていますが、本優良田園住宅の建設はこの検討と並行して行う予定であることから、本地区の農村地区における住宅景観は、東川町の見本となるような景観形成に配慮する必要があります。
- ウ 大規模な優良田園住宅の建設を計画する場合には、恵まれた自然環境や地域の営農環境の保全に関し東川町との十分な事前協議を行う必要があります。
- エ 建設計画にあたっては、入居者の生活の安全確保と建設工事中の環境の悪化防止に配慮する必要があります。

附 則

この基本方針は、平成 11 年 12 月 28 日から施行する。