

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成12年2月

北海道由仁町

目 次

1 . 基本方針の位置づけ1
2 . 優良田園住宅建設の基本的方向2
(1) 基本理念	
(2) 住環境形成の基本的考え方	
3 . 優良田園住宅の建設を促進する地区7
4 . 優良田園住宅の建設に係る基本的要件9
(1) 土地利用に係る要件	
(2) 住宅の建て方に係る要件	
(3) 地域特性の発揮及び周辺環境との調和に係る要件	

1. 基本方針の位置づけ

近年、農業・農村の持つ多面的な価値や機能を再評価し、農村地域を農業生産の場としてだけとらえるのではなく、自然とのふれあいや農業体験、文化体験、人材教育や交流など、多様な社会的ニーズに応えることのできる農村資源として積極的に活用しようとする取り組みが活発になってきている。

この背景には、近年における経済社会構造の変革や環境問題、健康問題、教育問題などを通じて、「豊かさ」に対する国民の価値観が変化してきていることがある。とりわけ都市住民は、環境の大切さ、健康の大切さ、家族の交流の大切さ、自然とのふれあいを通じた教育の大切さ、ゆとりある生活の大切さに対する意識が強くなっており、そうしたニーズを満たすことのできる「場」として農村地域への期待と関心が高まっている。

こうした中で、平成10年7月15日に施行された「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」は、過疎化や高齢化の進展、耕作放棄地の増大等の課題を抱える農村地域にとって、ゆとりある田園住環境の形成を通じて、定住の促進や交流の拡大など新たな地域づくりの可能性を広げるものとして期待される制度である。

ただ一方で、虫食いの開発による土地利用の混乱や優良農地の分断、環境や景観の悪化等が懸念される面もあることから、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」では市町村が「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を作成し、優良田園住宅の建設に際して、優良田園住宅の建設計画を認定することとなっている。

由仁町は、ハーブガーデンの整備や菜園付住宅の整備などを通じて、都市と農村の交流を拡大し、地域住民はもとより、地域を訪れる人々にとっても、ゆとりとうるおいを実感できる魅力的なまちづくりを推進しており、この基本方針は「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づき、地域の資源や特性を生かした魅力的な田園住環境の形成を適切に促進・誘導するため、由仁町における優良田園住宅の建設に係るガイドラインを定めたものである。

2 . 優良田園住宅建設の基本的方向

(1) 基本理念

由仁町は、北海道のほぼ中央、空知支庁管内の最南端に位置しており、札幌市からは約40km、新千歳空港とは約30kmの距離にある。緩やかな馬追丘陵と夕張山地に連なる丘陵地に囲まれ、東西約8km、南北約32km、総面積約133k㎡の広大で肥沃な平地を有する都市近郊型農業の町である。

明治19年の開拓以来、交通利便性と穏やかな気候風土を生かし、道央地区の中心的稲作地帯として発展してきたが、新しい農業の展開方向として、近年の健康志向の高まりをとらえたハーブ栽培の促進やハーブガーデンの整備など、「ハーブのあるまちづくり」を推進しており、行政と地域住民が一体となって、新たな生活文化の創造と産業の振興に取り組んでいる。

しかし、農業を取り巻く状況は厳しさを増しており、都市への人口流出や後継者不足、農業就業者の高齢化、また潜在的な離農希望者の増加により、農地の荒廃化などが懸念されている。

一方、都市の喧騒を離れて農村地域での自然豊かな生活を求める需要者は全国的に増加傾向にあり、由仁町においても札幌市や新千歳空港に隣接するという恵まれた立地条件や豊かな自然環境を有することから、移住希望者が年々増えつつある。

由仁町における優良田園住宅の建設は、このような地域の資源や特性を有効に活用して、自然に囲まれた田園環境の中で、土や自然とのふれ合い、また地域住民とのふれ合いを通じて、ゆとりある豊かな暮らしを可能とする居住環境（菜園付住宅）を創造することにより、新たな田園居住を促進し、地域コミュニティの活性化を図ることを目指すものである。

(2) 住環境形成の基本的考え方

優良田園住宅の建設促進にあたっては、地域の資源や特性に根ざし、その居住者像や居住環境のあり方、景観形成のあり方、コミュニティのあり方、まちづくりとの連携のあり方について、以下の考え方を基本として魅力ある住環境の形成を図ることとする。

居住者像

優良田園住宅の需要者としては様々なタイプが考えられるが、由仁町においては「定住者層」を基本とする。また、由仁町を第2のふるさととして滞在する「第2のふるさと層」が補完的な需要者として想定される。

(中心的な需要者像)

需要者タイプ		特 徴	年齢層		
			若年	中年	高年
定住者層	都市通勤型	<ul style="list-style-type: none"> ・自然豊かな田園居住環境で暮らしながら、札幌などの近隣都市へ1時間程度かけて通勤する居住者 ・近隣都市からの住み替えニーズと地元住民の建て替えニーズ(農家の次男・三男など)が中心 ・将来は情報通信ネットワークを活用して在宅勤務を行う人やSOHO^{注1}を開業する人が増加する可能性がある 			
	UIJターン型 ^{注2}	<ul style="list-style-type: none"> ・都会の喧騒から離れて、ゆとりある暮らしや自然豊かな生活環境を求めて大都市などから移住する居住者 ・子供の健康(アトピー療養等)や教育のために環境の良いところに住みたいというニーズが増えている ・移住後の仕事の確保や地域社会での人間関係など、地域での支援が求められる 			
	リタイアライフ型	<ul style="list-style-type: none"> ・リタイア後の人生を自然豊かな田園地域で暮らすことを求めて移住する居住者 ・自然とのふれあい、土とのふれあい、文化的な活動を楽しみたいというニーズを持つ人が多い ・医療施設や福祉サービス、除雪サービスなどの高齢者ケアサービスが求められる 			

注1 SOHO) Small Office / Home Office の略。情報通信ネットワークを用いて自宅近くのオフィスや自宅で勤務する就労形態。

注2 UIJターン) 都市居住者が地方へ移住する動き。(Uターン: 故郷への移住 / Jターン: 故郷近辺都市への移住 / Iターン: 故郷とは無関係の移住)

(補完的な需要者層)

需要者タイプ		特 徴	年齢層		
			若年	中年	高年
第二のふるさと層	週末滞在型	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣都市などに居住し、週末ごとに訪れる半定住者 ・自然を満喫したい、自分の菜園を持ちたい、ゆとりある暮らしを実感したいというニーズが中心 ・将来の定住者となる可能性が高い 			
	セカンドハウス型	<ul style="list-style-type: none"> ・長期休暇などの際に、自然に囲まれたゆっくり落ち着くことのできる別荘を求める需要者層 ・文化人や企業トップなどの富裕層が中心。まちづくりの支援者として期待される 			
	共同別荘型	<ul style="list-style-type: none"> ・数人が共同で別荘を所有し、週末や休日ごとに入れ替わりでセカンドハウスとして利用する需要者層 ・将来の定住者となることが期待される 			
	農業研修型	<ul style="list-style-type: none"> ・農業就業を目指す若者などが研修のため暮らす長期滞在型の賃貸住宅に対するニーズ ・今後は高齢者ケア分野（介護など）における若者の研修及び就業ニーズも高まるものと考えられる 			

居住環境・景観形成のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、地域の自然環境や田園風景との調和を図りながら、四季を通じてゆとりとやすらぎのある田園居住を楽しめるような魅力的な居住環境・景観の形成について十分配慮することが必要である。

(配慮すべき事項)

1. ゆとりある居住空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・家庭菜園やガーデニングなどの田園居住を思う存分楽しむことが出来、ゆとりとうるおいを実感することのできる住宅敷地を確保する（1区画300～500坪程度）
2. 連続性のある緑地空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅敷地内の植栽や生垣、菜園、庭園などを充実し、それらを地区全体としてつなげることにより、連続性とまとまりのある緑地空間を確保する
3. 田園風景と調和した景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・田園風景と調和した住宅の形態、材質、色彩の採用、既存樹木の保全と活用、地形を生かした景観など、地域の自然風土に根ざした景観を形成する
4. コミュニティの交流性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・各々の住宅を相互に結ぶコミュニティ道路やコミュニティ広場などをきめ細かに配置し、新規居住者相互の交流や、新旧住民相互の交流を促進する
5. 冬の居住環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・堆雪スペースの確保や除雪への対応など、冬の積雪対策を十分考慮した土地利用や施設配置、道路整備に配慮し、快適な冬の居住環境を確保する

コミュニティ形成のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、新規居住者相互及び新旧住民相互の交流を深め、新しいコミュニティを醸成していくことが極めて重要であり、対話を通じた信頼関係づくりや、生活のルールづくり、協働の仕組みづくりなどに計画段階から取り組んでいくことが必要である。

(取り組むべき事項)

1. 新旧住民による計画づくり	・ コーポラティブ方式 ^{注3} などにより、新規居住者と既存集落住民が参加して、優良田園住宅の計画づくりを共同で行い、相互理解と交流を深める
2. 自治活動のルールづくり	・ 新旧住民共同の計画づくりと並行して新しいコミュニティの自治組織のあり方や役割分担、生活のルールなどについて話し合い、合意を形成する
3. 環境保全のための共同作業	・ 地区の自然や緑地の保全、景観の美化活動、さらに生ごみの堆肥化と菜園への還元など、地区の環境の質を維持管理するための共同作業を推進する
4. 地域農業者との交流活動	・ 菜園づくりの指導や、農作業・農産物直売への協力、地場農産物を利用した料理や加工品の試作開発などを通じて農業者と新規居住者との交流を深める

注3 コーポラティブ方式)住宅建設希望者が集まって管理組合などをつくり、コーディネーターなどの専門家の協力を受けながら土地の取得・住宅建設を行う方式

まちづくりとの連携のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、町全体のまちづくりとの連携を十分考慮し、以下に示すような諸計画との整合を図りながら、中長期的な展望に立って建設計画を推進することが必要である。

(連携・整合を図るべき主な計画等)

1. 由仁町総合振興計画	・ 「ハープのあるまちづくり」と連携した景観づくりやハープ栽培、ハープを活用した住民交流などの促進を図る
2. 国土利用計画	・ 自然環境の保全、文化的な生活環境の確保との計画的な整合性を図る
3. 農業振興地域整備計画	・ 優良農地の長期的保全と優良田園住宅の建設促進との計画的な整合性を図る
4. 環境保全関連の諸施策	・ 森林や緑地、水辺の保全と管理、廃棄物の減量とリサイクル、有機物などの資源の循環と有効利用など、環境保全に資する住宅地づくり、コミュニティづくりを図る
5. 道路整備などの基盤整備計画	・ 優良田園住宅の建設促進地区と周辺地区との結びつきを考慮し、将来を展望した道路ネットワーク形成を図る
6. 福祉・教育関連の諸計画	・ 地域住民はもとより、新規居住者を含めた少子高齢化を想定した医療・福祉、育児・教育サービスとの連携を図る

建設促進の考え方

優良田園住宅の建設促進区域は、次頁以降に示すように将来の展望も含めて約 14.3ha が想定されるが、これを同時期に整備するのではなく、需要の動向を見極めるとともに、コーポラティブ方式などにより新旧住民協働型の計画づくり、コミュニティづくりをきめ細かに進めていく観点から、地区全体の将来像を描きつつ、それと整合を図りながら、比較的小規模な単位での整備を積み重ねていくこととする。

なお、次頁以降に示す優良田園住宅の建設促進区域における居住者は、原則として定住者層を想定する。

建設計画の認定・建設工事の考え方

建設しようとする者が建設計画の策定や認定申請をする際には、建設計画の認定が円滑に行なわれるよう配慮することが必要である。また、認定後は公的助成制度を活用するなど、優良田園住宅の建設着手がすみやかに進められるよう配慮することが必要である。

(配慮すべき事項)

1 . 円滑な建設計画の認定	・ 建設計画の策定及び認定申請の際には町との調整を行い、認定が円滑に行なわれるよう配慮する
2 . 円滑な建設工事の推進	・ 合併浄化槽の設置にあたっては、工事費の一部を町が負担する
3 . 円滑な建設工事の着手	・ 優良田園住宅の認定後、3年以内に住宅建設に着手する

3 . 優良田園住宅の建設を促進する地区

由仁町において優良田園住宅の建設を促進する地区は、「山形地区」(農業振興地域・白地地域)で次頁図に示す地域とする。

選定するに当たっては、由仁町総合振興計画及び国土利用計画由仁町計画において、位置的優位性を生かした良好な住宅地を創出するため、優良田園住宅建設の促進を図ることとしており、市街地に比較的近いこと、既存集落に近接した中山間地域であること、自然環境が豊かであることを考慮するとともに、国土利用計画由仁町計画において、農業振興地域・白地地域を活用したまちづくりの推進を図ることとしており、由仁町農業振興地域整備計画上においても支障がないことによる。

土地利用の現況

土地利用の状況；農用地(田・畑)が70%以上を占めており、山林、また沼地などの雑種地が混在している。

集落の現況

集落戸数 ; 35戸

集落活動の状況；集落内農家はいずれも移住者の受け入れに積極的であり、新規居住者に対し菜園づくりの指導や、農作業・農産物への協力などが期待される。

移住者等の状況；これまでに札幌からの移住者が1組入っている。

地区の環境特性

立地の特性；由仁町市街地から約1.5kmと比較的近い距離にある。また、道道北長沼由仁線とも近接しており、札幌市や千歳市へのアクセスも容易である。

地形の特性；なだらかな起伏のある丘陵地帯で、周囲の道路から高台になっている

景観の特性；なだらかな丘は高く生い茂った山林地帯の樹木に囲まれ、木々のあいだからは青々とした山並みと、山裾に広がるのどかな田園風景を眺めることができる。

資源の特性；地区内には樹木の生い茂る山林地帯がある。また、北部には夕張川が流れ、豊かな自然環境となっている。



4. 優良田園住宅の建設に係る基本的要件

由仁町における優良田園住宅の建設に係る基本的要件を以下の通り設定する。

(1) 土地利用に係る要件

優良田園住宅の建設にあたっては、田園らしい空間的ゆとりを確保するため、次の要件を満たすものとする。

項目	要件
1. 敷地面積の最低限度	500㎡ (約150坪)
2. 敷地面積の標準	1,000～1,650㎡ (約300坪～500坪)
3. 建ぺい率 ^{注4} の最高限度	3/10
4. 容積率 ^{注5} の最高限度	5/10
5. 建物の壁面後退距離	北側3.0m以上、隣地境界3.0m以上、 道路境界5.0m以上とする
6. 建替え・改築時の条件	この要件に基づくこととし、土地の細分化を禁止する

注4 建ぺい率) 建築物の建築面積(同一敷地内に2棟以上ある時は、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合のことをいう。

注5 容積率) 建物の延べ面積(各階の床面積の合計をいい、同一敷地内に2棟以上ある時は、各棟の床面積の合計をいう)の敷地面積に対する割合をいう。

(2) 住宅の建て方に係る要件

優良田園住宅の建設にあたっては、田園的風景との調和、周辺との調和を図り、良好な住宅地の形成に配慮することが必要である。

項目	要件
1. 階数の最高限度	3階以下(地階を含む)とし、建築物の高さは10m以下とする
2. 屋根の意匠	自然との調和に考慮した色を使用する
3. 住宅及び車庫・物置に使用する外壁材	自然との調和に考慮した色を使用する
4. 建物の用途	一戸建専用住宅とする(物置・車庫を含む)
5. 緑地帯の設置	道路面には緑地帯を設ける
6. 塀の形態	視界を遮るようなものは原則禁止とし、塀を設ける場合は生垣とする
7. その他	農業集落排水地域(下水道)以外については、合併浄化槽とする

(3) 地域特性の発揮及び周辺環境との調和に係る要件

優良田園住宅の建設にあたっては、個々の住宅だけでなく、住宅地全体として良好な住環境の形成、維持に努める必要がある。また、周辺の自然環境や農用地の保全にも配慮することが必要である。

項目	配慮事項	例示
1. 魅力ある田園居住空間の形成と維持	魅力ある街並み空間の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・街路の美化 ・開放性の確保 ・周辺との調和
	みどり豊かな住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・生垣、菜園、庭園などの充実 ・果樹植栽の推進 ・ガーデニングの推進（ハーブなど）
	田園的景観の保持	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の配置、形態、意匠への配慮 ・外まわりの配置、形態への配慮 ・広告物の設置または掲示の禁止 ・無線など屋外アンテナ設置の禁止
	交流空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ道路の確保 ・広場などの確保
	雪処理負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"> ・堆雪スペースの確保 ・除雪の利便性への配慮
2. 地域環境および自然環境の保全	土地の有効利用	<ul style="list-style-type: none"> ・家庭菜園としての活用
	ゴミの減量、還元	<ul style="list-style-type: none"> ・生ゴミ、落ち葉の堆肥化（コンポストの活用推進など） ・ゴミの減量化
	自然環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の森林、既存樹木の保全 ・周辺環境に配慮した樹種の選定 ・雨水、汚水排水の適切な処理
3. 農業の健全な発展とその調和	周辺農用地への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・農業用排水路の保全
4. その他	地域資源の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・地場産材の活用