

# 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成 12 年 7 月

北海道二セコ町

# 目 次

---

<u>1 .</u>	<u>ニセコ町の現状と課題</u> .....	1
<u>2 .</u>	<u>優良田園住宅整備の位置づけ</u> .....	2
<u>3 .</u>	<u>住環境形成の基本的な方向</u> .....	3
	<u>( 1 ) 想定される需要者像</u> .....	3
	<u>( 2 ) 望ましい居住環境・景観形成のあり方</u> .....	3
	<u>( 3 ) 望ましい地域運営のあり方</u> .....	4
	<u>( 4 ) まちづくりとの連携のあり方</u> .....	4
<u>4 .</u>	<u>優良田園住宅の建設促進地域の考え方</u> .....	4
<u>5 .</u>	<u>優良田園住宅の建設に係る基本的要件</u> .....	5
	<u>( 1 ) 土地利用に係る要件</u> .....	5
	<u>( 2 ) 住宅建設に係る要件</u> .....	5
	<u>( 3 ) 地域特性への配慮に係る要件</u> .....	7
<u>6 .</u>	<u>自然との調和、その他配慮すべき事項</u> .....	8

## ニセコ町の現状と課題

ニセコ町は後志管内のほぼ中央に位置し、山岳地帯に囲まれた丘陵盆地である。気候は内陸性気候で道内では温和であるが、東には羊蹄山、北にはニセコアンヌプリがそびえるため、道内でも有数の豪雪地帯となっている。

このような気候条件と豊かな自然環境を背景とし、近年は農業と観光のまちとして栄えており、スキー場や温泉とともにアウトドアスポーツの拠点として関連の宿泊施設や別荘の建設が進められ、全国でも有数のリゾート地としての知名度も高くなっている。また、陶芸や写真などの芸術文化を職業とする人たちの移住もみられる。

一方、近年人口減少は鈍化しつつあるものの若い世代の都市への人口流出は依然続いており、特に農業は高齢化の進行と後継者不足などにより遊休農地の増加や経営の深刻化が危惧されている。

このような地域の課題に取り組んでいく上で、全国でも有数の知名度を持つリゾート地域としての特色をさらに生かし、ニセコ町らしい魅力ある居住環境・滞在環境の創出を通じて都市住民等との交流を拡大し、それを地域の活性化に結びつけていくような取り組みが求められる。

その際、近年も多くの別荘住宅などがやや虫食いの的に建設されているが、町の大切な資源である自然環境や良好な景観、優良農地などを適切に保全するとともに、ニセコ町にふさわしい、内外に誇れるような良質な住環境の形成を図るため、住宅地の土地利用や景観形成、維持管理などを適切に誘導していくことが必要である。

## 優良田園住宅整備の位置づけ

近年、経済社会環境の変化や価値観の見直し、情報通信技術の発達などを背景として、都市の喧騒を離れ自然豊かな環境に生活拠点を移そうという動きが出てきている。また、趣味を生かした生活や家庭菜園への需要、ガーデニングブームなど、ゆとりと潤いのある生活を求める気運とともに、新鮮な水や空気のある環境の中で、健康で安全な暮らしを求める気運も高まっており、自然豊かな環境が居住空間として強く求められている。

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。

豊かな自然環境を持つニセコ町は居住環境として大きな魅力のあるまちであり、これまでも多くの人々がそのような居住環境を求めて移り住んできた。しかし、定住者の少ない別荘地などにおいてはみどり環境の維持や雪処理の問題など、良好な住環境を維持するための取り組みが不十分であり、美しい景観やうるおいを実感できる良質な住環境を形成し、維持することができるようなしくみづくりが求められている。

ニセコ町の「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」は、ニセコ町における今後の住宅地整備や住宅建設のあり方の目標像を示し、町全体として内外に誇ることができる、ニセコらしい良質な住環境や美しい景観を形成・維持していくためのガイドラインとするものである。

## 住環境形成の基本的な方向

### (1) 想定される需要者像

ニセコ町における優良田園住宅の需要者としては下記のようなタイプが多く想定されるが、これらのタイプに限らず広く多様な需要者像が想定される。

#### (多く想定される需要者のタイプ)

定住者層	リタイアライフ型	退職後の余生を田園環境で過ごしたいというニーズ
	SOHO型	情報通信機器などを利用し良好な環境の中で仕事をしたいというニーズ
非定住者層	週末滞在型	週末ごとに訪れアウトドアレジャーや菜園づくりなどを満喫したいというニーズ
	セカンドハウス型	長期休暇の際などに自然に囲まれたゆとりある田園生活を求めるニーズ

### (2) 望まれる居住環境・景観形成のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、ニセコ町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安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。

1. ゆとりある居住空間の形成	家庭菜園やガーデニングなどを十分に楽しむことができるような敷地規模を確保するとともに、ゆとりとうるおいを実感できるような住宅や物置の配置に配慮する
2. 美しくみどり豊かな居住環境の形成	敷地内の美化に配慮するとともに、みどり豊かな居住環境の形成と維持に配慮する
3. 自然環境と調和した景観の形成	羊蹄山やニセコアンヌプリなどの美しい自然景観との調和がとれた住宅地景観の形成に配慮する
4. 冬の快適な居住環境の形成	雪処理負担の軽減などにより快適な冬季の田園居住環境の形成に配慮する

### (3) 望ましい地域運営のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、ニセコ町に生活の中心を持つ定住者だけでなく、別荘などのセカンドハウスとして優良田園住宅を利用する非定住者を含めた優良田園住宅の居住者が、地域住民との交流を持ちながら基本的な生活のルールの合意を形成し、良好な居住環境の形成と維持管理を自主的に行なうしくみをつくる必要がある。

1 地域運営の合意形成	非定住者を含めた優良田園住宅の居住者と地域住民とが、話し合いにより基本的な暮らし方のルールや自治管理のあり方について合意を形成する
2 地域運営への参加	非定住者を含めた優良田園住宅の居住者は、自治会への加入や自主的な管理組合の設置など、地域住民と連携して地域運営に参加する
3 地域住民と連携した居住環境の維持	みどり環境の管理や冬季の雪処理の管理などについて、地域住民との連携をはかりながら、良好な居住環境の維持につとめる

### (4) 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ち計画を推進することが必要である。

具体的には、「優良田園住宅の建設促進地域の考え方」以降に示す要件ならびに配慮事項をふまえるととも、町との協議を密接に行ないながら建設計画を進める必要がある。

1 国土利用計画	農業や観光リゾート、市街地との連携を持ち、町域全体の総合的な発展に配慮する
2 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調整並びに整合をはかる
3 環境保全関連の諸施策	森林や緑地、河川などの保全、廃棄物の減量とリサイクルなど、環境保全に対応した居住環境の形成をはかる
4 道路整備などの基盤整備計画	優良田園住宅と周辺地区との連携を考慮し、将来的な連携が可能な道路ネットワークの形成をはかる
5 福祉教育関連の諸計画	将来の少子高齢化を想定し、医療・福祉や育児・教育サービスとの連携をはかる

### 優良田園住宅の建設促進地域の考え方

優良田園住宅の建設が適当と認められる地域は基本的に下記の要件を満たすことが必要である。なお、認定にあたっては地域の動向などもふまえ、個々の状況に応じ町が判断する。

1 農業振興地域農用地及び農地の集団性を損なうような地区は除外する
2 上水道が整備されている、または良好な飲料水が確保できること
3 住宅の敷地が既設の道路（敷地幅6.5m以上）に接していること

## 優良田園住宅の建設に係る基本的要件

### (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、田園居住環境にふさわしいゆとりを確保・維持するため、次の要件を満たすこととする。

項目	要件
1. 敷地面積の最低限度	500 m <sup>2</sup> (約 150 坪)
2. 敷地面積の標準	500 ~ 1,000 m <sup>2</sup> (約 150 ~ 300 坪)
3. 建ぺい率の最高限度	3 / 10
4. 容積率の最高限度	5 / 10
5. 建物の壁面後退距離	隣地境界 3.0m 以上、道路境界 5.0m 以上とする (ただし、物置及び車庫に類するもので高さが 3.0m 以下のものは道路境界 2.0m 以上とする)
6. 道路境界に面する敷地	通路部分を除き堆雪スペースとして幅 1.5m 以上の空地を確保し、緑化に努める
7. 塀の形態	塀の高さは 60cm 以下とし、生垣や板塀などの自然的景観と調和した素材を用いる
8. 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

### (2) 住宅建設に係る要件

優良田園住宅の建設にあたっては、周辺の自然環境と調和した美しい景観を形成するために、次の要件を満たすこととする。

項目	要件
1. 建築物の用途	一戸建て専用住宅とする
2. 住宅の高さ	3 階以下 (地階を含む) とし、高さは 10m 以下とする
3. 住宅の屋根の意匠	自然と調和した色彩とし、陸屋根 (勾配のない屋根形態) を禁止する
4. 住宅及び車庫・物置に使用する外壁材	自然と調和した素材・色彩とする
5. 車庫・物置の意匠	周辺の自然環境ならびに住宅と調和した意匠とする
6. 生活排水の処理	下水道または合併処理浄化槽とする



(3) 地域特性への配慮に係る要件

優良田園住宅の建設にあたっては、自然環境との調和が取れた良好な居住環境の形成に配慮するとともに、地域住民と連携した地域運営により良好な居住環境を維持するため次の要件を満たすこととする。

項目	配慮事項	例示
1. 魅力ある田園居住空間の形成	みどり豊かな居住空間の形成	・家庭菜園、生垣、ガーデニングなどによる敷地内緑化の推進
	自然環境と調和した美しい景観の保持	・自然環境と調和した建物の色や意匠への配慮 ・商業広告、看板などの掲示の禁止 ・住宅敷地内及び道路などの美化への配慮
	雪処理負担の軽減	・十分な堆雪スペースの確保 ・除雪のしやすさに配慮した住戸や車庫、物置の配置への配慮 ・雪処理設備などの共同利用の推進
2. 地域との連携による居住環境の維持管理	地域運営体制づくり	・地域住民との連携・協力による自主的な地域運営、環境管理の体制づくりの推進
	樹木・植栽などの共同管理	・不在時の樹木の剪定、下草刈などへの協力体制づくりの推進
	ゴミの適切な管理	・ゴミ捨ての曜日や時間、場所の厳守 ・ゴミ分別の徹底
	生活排水の適切な管理	・合併処理浄化槽の共同管理の推進
	地域の生活環境への理解	・除雪や農作業など、地域特有の生活環境への理解と協力

## 自然との調和、その他配慮すべき事項

優良田園住宅の建設にあたっては、地域環境及び自然環境の保全をはかるとともに、農林業の健全な発展との調和を図ることが必要である。

項目	配慮事項	例示
1. 地域環境及び自然環境の保全	土地の有効利用	・家庭菜園としての活用の推進
	ゴミの減量化	・生ゴミや落ち葉の堆肥化など、ゴミの減量化の推進(生ゴミ処理装置などの活用推進)
	地域資源の有効活用	・自然エネルギーの利用推進 ・住宅資材などへの道産材活用の推進
	自然環境の保全	・敷地内にある既存樹木の保全 ・雨水、排水の適切な処理
2. 農林業の健全な発展との調和	周辺農用地への配慮	・農業用排水路の保全 ・優良農地の保全
	農業者との連携	・地域農家との連携による家庭菜園づくりへのアドバイス、農作業への協力
3. その他	高齢社会への対応	・暮らしやすい住宅や居住環境への配慮 ・バリアフリー化の推進