

# 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成13年4月

北海道旭川市

## 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

旭川市は、大雪山連峰の麓、石狩川及びその多くの支流が市内を流れ、四季の移り変わりが織りなす美しい自然環境に恵まれた田園都市である。

また、旭川空港を擁し、道央自動車道、鉄道などの広域交通の要衝であり、行政、産業、経済、福祉、医療、教育等の各種都市機能が集積する中核都市でもある。

本市は、その特性を活かし、自然と都市とが共生する「水と緑に輝く北の拠点・旭川」の新たな創造をまちづくりの目標としている。

この基本方針は、恵まれた自然環境と都市機能とを背景に、「健康・安心・快適・ゆとり」ある生活と「人・物・情報」の活発な交流とを実現し、農山村地域における定住化を進めるため「優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）」に基づく「優良田園住宅の建設」にかかる基本的方向を定めるものである。

### 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

本市における老年人口（65歳以上）の比率は、平成2年に11.6%、平成7年に14.8%に達し、平成17年には19%に達すると見られる。

このような高齢社会の到来とともに少子化、核家族化等により、特に農山村地域においては、農業従事者の高齢化及び後継者不足、人口の流失等が進み、地域活力が低下し、地域社会の維持が困難になる状況が見られるようになってきた。

一方、社会環境の向上や交通、通信手段の発展を背景に、都市部周辺においても都市機能の利便を享受できることから、生活の拠点を農山村地域に求め、自然とともに暮らすライフスタイルを実現しようとする需要が見られるようになってきた。

本市においては、このような農山村地域の実情と都市部住民の需要とを結びつけ、農山村地域の定住の促進及び都市部と農山村との交流の活発化により、農山村地域のコミュニティーを維持し、地域の振興を図るため、本市の都市計画や農業政策と調和する優良田園住宅の建設を促進するものとする。

## (2) 優良田園住宅の需要者像及び住宅像

本市における優良田園住宅の建設の促進は、農山村地域のコミュニティーの維持及び振興を図ることを基本理念とすることから、生活の利便や交通の利便など、一定の生活環境が見込まれる地域において、定住を基本とした規模や機能を備えた住宅の建設と地域住民と一体となったコミュニティーの形成が図られるものとし、次の需要像を想定する。

### [ 想定される需要像 ]

農山村地域から都市の職場に通勤し又は情報手段を活用しようとする需要

田園地域において農業への就業や地域資源を活用した生産活動を行おうとする需要

自然豊かな田園地域でゆとりや生きがいを求めようとする需要

## 2 優良田園住宅の建設が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) 優良田園住宅は、次に掲げる要件を備えた区域を建設区域とする。

農地、樹林地、草地、水辺地等の自然的環境が良好な状態で周辺に概ね1キロメートル以上連続している地域にある区域

公共公益施設の整備の状況から良好な居住環境の形成が見込まれる次に掲げるもののいずれかに該当する区域

ア 既存の集落（概ね30戸以上の建築物が連たんしているものをいう。）内にある区域又は小学校を中心として概ね1キロメートル以内の範囲にある区域

イ 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく都市計画区域以外の地域及び山村振興法（昭和40年法律第64号）に基づく振興山村地域に指定されている中山間地域においては、小学校を中心として概ね4キロメートル以内で、かつ、路線バスの路線又はJR駅（乗降場を含む。）から概ね1キロメートル以内の範囲にある区域

### (2) 次に掲げる土地又は区域は、建設区域に含むことができない。

都市計画法に基づく市街化区域内の土地及び市街化区域周辺（市街化区域より概ね1キロメートル以内の範囲）の土地

周辺の農林業の土地利用を図る上で必要な土地

優良田園住宅にかかる住環境を形成する上で不適当な土地利用がなされている土地から概ね 500メートル以内にある区域

自然環境を保全すべき地域等として次に掲げるもの

ア 森林法（昭和26年法律第249号）の規定による保安林，保安施設地区，保安林予定森林及び保安施設地区予定地

イ 保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地

ウ 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律（大正7年法律第32号）による鳥獣保護区にある土地

エ 北海道自然環境等保全条例（昭和48年北海道条例第64号）による環境緑地保護地区にある土地

オ アからエに掲げるもののほか，自然環境を保全すべき地域等として法律若しくはこれに基づく命令又は条例の規定により指定されている地域等にある土地  
地すべり危険地域及び災害常襲地（北海道地すべり分布図等，災害履歴，地域整備実績等を参考とする。）

- 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創造のために必要な事項  
個性豊かな地域社会創造のために，建築物及びその敷地は，次に掲げる要件に適合するものとする。

建築物の用途（公共施設の用に供する土地を除く。）

一戸建専用住宅及びこれに附属する建築物（物置，車庫等）

住戸の規模

最低面積（住戸専用面積） 78 m<sup>2</sup>

標準面積 北海道第八期住宅建設五箇年計画による一般型誘導居住水準の世帯人員に応じた当該居住水準の住戸専用面積

敷地面積

面積の範囲 600 m<sup>2</sup> ~ 1,200 m<sup>2</sup>

標準面積 1,000 m<sup>2</sup>

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 3/10

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度 5/10

階数の最高限度（地階を含む。） 3

建築物の外観は，建設する地域に調和するものとし，建築物の外壁等の色彩，色調等は，「優良田園住宅建設計画」において定めるものとする。

#### 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

##### (1) 地域の良好な自然環境の保全との調和

地域に生息，生育する動植物の保全

ア 身近な動植物の生息，生育環境の保全と育成に努めるものとする。

イ 既存の地形や土地利用の現況を活かし，区画形質の変更を最小限にとどめるものとする。

ウ 緑化にあたっては地域の在来種の活用や自然型工法の導入に努めるものとする。

森林，樹林地の保全

ア 森林法（昭和26年法律第249号）による地域森林計画の対象区域における森林にあつては，一団の土地において60%以上の林地を残存するものとする。

イ 次に掲げる森林を建設区域に含む場合は，その森林の持つ機能等を保全するように配慮するものとする。

(ア) 地域森林計画において，樹根及び表土の保全その他林地の保全に特に留意すべき森林で，山地災害防止機能，生活環境保全機能及び保健文化機能を高度に発揮する森林

(イ) 森林法に基づく旭川市森林整備計画において，更新を確保するため伐採方法を特定している森林，自然環境の保全及び形成並びに保健，文化，教育的利用のため伐採方法を特定している森林，生活環境の保全及び形成のため伐採方法を特定している森林並びに農地，林地又は道路その他施設の保全のため伐採方法を特定している森林

(ウ) 飲料水，かんがい用水等の水源として依存度の高い森林

(I) 優良な人工林造林地又はこれに準ずる天然林

(2) 建設区域の周辺における農林業の健全な発展との調和

周辺の農業の土地利用との調整

ア 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に基づく農用地区域内にある農用地（以下「農用地」という。）は、原則として建設区域に含めないものとする。ただし、建設区域周辺に建設区域と同等規模の農用地以外の土地がないことにより、他に建設区域を求めることができない場合はこの限りでない。

イ 国の直轄又は補助による土地改良事業等による土地基盤整備事業実施中の地区内の農用地及び当該事業が完了してから8年を経過していない地区内の農用地は、原則として建設区域に含めないものとする。

ウ 周辺の農用地の集団性を確保し、土地利用の混在を生じないものとする。

エ 生活排水及び雨水排水は、既設の排水施設に接続して適切に処理し、農業用排水路の保全に努めるものとする。

周辺の林業の土地利用との調整

周辺の森林施業に支障を来さないように努め、林業の安定的な発展に配慮するものとする。

(3) 建設区域における地域コミュニティとの調整

建設計画について、建設区域が属することとなる既存地域コミュニティ（町内会等）の同意が得られるものであること

住宅建設後において、既存地域コミュニティへの住民の参加が確実なものであること

5 その他必要な事項

優良田園住宅に係る建設区域、敷地、建築物等は次に掲げるところによる。

(1) 一団の建設区域の最小規模は、市街化調整区域にあっては、既存集落におけるものを除き6,000平方メートルとする。

(2) 一団の建設区域の最大規模は、2ヘクタールとする。ただし、既存集落に隣接する

ものによっては、当該既存集落における経年変化時の最大住宅戸数より現況の住宅戸数を差し引いた戸数に相当する規模の範囲において、2ヘクタールを超えることができる。

- (3) 優良田園住宅の建設区域は、他の一団の優良田園住宅の建設区域より概ね1キロメートル以上の距離を有するものとする。ただし、他の一団の優良田園住宅の建設区域の規模の面積の合計に当該優良田園住宅の建設区域の規模の面積を加えた値が2ヘクタール（前項ただし書きの場合は、その面積。）以内である場合は、この限りでない。
- (4) 建設区域は、公道に接するものとする。
- (5) 都市計画区域内における建築物の敷地は、旗竿状の形状としてはならない。
- (6) 建築物の敷地は、植樹植栽による緑化又は菜園の造成等に努めるものとする。
- (7) 住宅は、バリアフリー化に努めるものとする。
- (8) 住宅の建設にあたっては、地域木材などの地場産材及び地場製品の積極的な活用に努めるものとする。
- (9) 建設区域が市街化調整区域に位置する場合は、都市計画法による開発許可又は建築許可が見込まれるものであること。

#### 附則

- 1 この基本方針は、平成13年4月1日より施行する。

問い合わせ先

旭川市建築部都市計画課(Tel 0166-25-9704)

農政部農政課 (Tel 0166-25-7417)