

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成19年2月

北海道 当別町

当別町は札幌市と境界を接し、札幌都心部から約15～25kmに位置しています。明治4年、仙台藩岩出山の領主・伊達邦直公が家臣共々移住し、苦難の開拓の歴史が始まりました。人々の開拓の努力は、明治35年頃には札幌支庁管内(当時)で最も豊かな農村へと発展し、農業を基幹産業とした本町の礎が築かれました。現在では、管内第一位の米の生産量を誇っています。また、切り花の生産が盛んで、道内屈指の生産額となっています。

近年は、札幌市や江別市という産業集積地の隣地であり、石狩湾新港と新千歳空港とを結ぶ交通の要衝であること、昭和63年の札幌大橋開通やJR学園都市線の増便などから宅地造成がなされ、札幌近郊の田園都市として発展しています。

また、風景が酷似していると言われるスウェーデン王国・レクサンド市との姉妹都市提携をメインとした積極的な国際交流の町として、大きな飛躍が期待されています。

この基本方針は、自然環境及び農業と調和の取れた住宅地の供給を実現する手法として「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づいて、当別町における優良田園住宅の建設に係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促進に関する基本的な方向

(1) 基本理念

近年、都市住民を中心に都会を離れ、みどり豊かな農村地域でゆったりと暮らすルーラル・ライフ(田舎暮らし)が注目されています。

その一方で、農産物輸入の自由化などにより農業を取り巻く環境は厳しさを増しており、都市部への人口流出や後継者不足、離農希望者の増加から遊休農地の増加が深刻な問題となりつつあります。

こうした状況の中、平成10年7月に施行された「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」は多くの課題を抱える農村地域にとって、都市部からの移住の促進や地域との交流の拡大など新たな地域づくりの可能性を広げる施策のひとつとして期待されています。

当別町においても道都札幌市に隣接し、JRや道路網の充実による恵まれた立地条件や道民の森を抱える豊かな大自然を背景に、潜在的な移住希望の需要が増加しています。

本町における優良田園住宅の建設に当たっては、地域の自然環境の保全と調和に最大限配慮するとともに、地域の資源や特性を活用した豊かな自然環境での生活を促進し、地域コミュニティとの交流を推進します。

(2) 住環境形成の基本的考え方

①想定される需要者像

当別町における優良田園住宅の需要者としては定住者層を基本とするが、その中で下記

のようなタイプが多く想定される。

定 住 者 層	都市通勤型	田園環境で暮らしながら、近隣都市へ通勤したいというニーズ
	UIJ ターン型	ゆとりある暮らしや自然環境を求めて大都市から移住したいというニーズ
	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
	自然遊住型	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

②望まれる居住環境・景観形成

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・景観形成について十分配慮することが必要である。

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ができる十分な敷地の確保
美しく景観にあった居住環境の形成	周囲の景観に調和した外観にするとともに、敷地内の美化に配慮する
自然環境に配慮した居住環境の形成	自然エネルギーなどを利用しながら、環境に負荷を極力かけないように配慮する
冬の快適な居住環境の形成	堆雪スペースの確保や雪処理負担の軽減などにより快適な冬の居住環境を確保する
連続性のある緑地の確保	敷地内の植栽や生垣を充実し、地区全体としてつなげるにより、連続性とまとまりのある緑地空間を確保する
コミュニティの交流性の確保	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等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

③他計画との調和

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、当別町第4次総合計画、美しいまち当別をみんなでつくる条例、当別農業振興地域整備計画、当別町地域農業マスタープラン、当別町都市計画マスタープラン、当別町森林整備計画との整合性を図りながら、中長期的な展望に立って計画することが必要である。

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

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別図に示し、更に、次の立地条件全てに該当する区域とする。

- (1) 農地、樹林地、草地、水辺等の農村景観と自然的環境が良好な状態で連続している地域にある区域。
- (2) 原則として農業振興地域農用地、農地の集団性を損なうような地区及び森林計画区は除外する。
- (3) 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。
- (4) 住宅の敷地が建築基準法第42条第1項で定める道路に接していること。

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) 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㎡ (約150坪)
2. 敷地面積の標準	1000㎡ (約300坪)
3. 建ぺい率の最高限度	3/10
4. 容積率	5/10
5. 階数の最高限度	・ 3階以下 (地階含む) ・ 高さは10m以内
6. 建築物の壁面後退距離	・ 敷地境界から2m以上とする。但し、北側については4m以上とする。(道路境界については2m以上とする) また、落雪する方向 (落雪防止措置を講じたものは除く) については4m以上とする。
7. 建築物の意匠	・ 自然景観と調和したものとする ・ 外壁は原則として木材を使用する ・ 屋根は三角勾配屋根とする (但し、下屋、付属する物置・車庫はこの限りでない) ・ 色彩については原色等の華美な色は避ける
8. 建築物の用途	一戸建専用住宅とする
9. 垣柵の構造	生垣又は木柵とし、高さは1m以下とする
10. 生活排水の処理	合併浄化槽とする
11. 緑地帯の設置	道路側には、堆雪スペースを兼ねた緑地帯 (2m以上) を設置する
12. その他	所有権等の権利の異動が生じた場合は本方針の条件を継承する

(2) 優良田園住宅建設に配慮すべき事項

項 目	配慮すべき事項
1. 魅力ある田園居住空間の創造	・安全で潤いのある街並み形成 ・田園環境と調和した住宅建設の推進
2. 良好なコミュニティの形成	・新規住民の良好なコミュニティの形成 ・既存集落住民との交流、活動、連携を通じ農村文化との融合
3. 自然との共生、農業との調和、地域資源への配慮	・自然環境の保全、居住空間との共生 ・緑化の推進 ・周辺農地への悪影響の防止 ・地域資源の循環・有効活用
4. 地域資源の有効活用	・建設資材については、道産材の活用に努める

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配慮すべき事項

(1) 自然環境関係

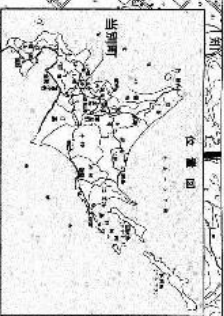
項 目	配慮すべき事項
1. 土地の有効利用	家庭菜園としての活用
2. ゴミの減量、還元	生ゴミ、落ち葉の堆肥化（コンポストの活用等）
3. 自然環境の保全	森林、動植物の保全、周辺環境に配慮した樹種の選定、雨水・汚水排水の適切な処理
4. 地域資源の有効活用	自然エネルギーの利用推進

(2) 農林漁業関係

項 目	配慮すべき事項
1. 周辺農用地への配慮	農地、農業用排水路の保全
2. 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、農作業への協力等

5 その他必要な事項

項 目	配慮すべき事項
1. 事業の完成	・ 認定後1年以内に事業に着手し、3年以内に建築物の完成が見込めるものであること。
2. 高齢社会への対応	・ 安全な住宅地づくり ・ 高齢者が安心して暮らせる住宅の促進



優良田園住宅促進区域予定図

新たに加えた区域



1:50,000

凡例	
	国道
	主要道道
	一般道道
	市町村道