

# 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成17年3月

北海道伊達市

## ＜伊達市の現状＞

伊達市は、明治3年、仙台藩一門巨理伊達家領主伊達邦成とその家臣・領民たちの、自費による集団移住という、他に類例を見ない独特の形態で開拓の鍬が降ろされ、北海道においては、とりわけ古い歴史と伝統文化を有したまちです。

地理的には、北海道の南西部に位置し、JR線で道都・札幌から約90分、北海道縦貫自動車道で新千歳空港から約80分の距離にあり、道内主要都市や首都圏との往来も容易な、交通アクセスが確保されています。また、波穏やかな噴火湾と噴煙たなびく有珠山や昭和新山に囲まれた風光明媚な地域で、積雪寒冷の北海道にあって、四季を通じて温暖な気候に恵まれ、「北の湘南」と呼ばれています。

交通アクセスや気象条件に恵まれた本市は、古くから胆振西部地域の交通の要衝として、また、社会福祉施設や病院などが数多く整備されていることから、福祉・医療の中心都市として発展してきています。

さらに、自然保護や環境への配慮を明記した「環境基本条例」に基づくまちづくりを進めるとともに、高齢者が安心して暮らせるまちづくりを目指したライフモビリティ事業や地域情報システムなど、新しい生活関連産業を創出する「伊達ウェルシーランド構想」を進めています。また、2000年3月に噴火し、今なお活動を続ける有珠山は、一方で多くの火山資源を私たちにもたらしていることから、有珠山火山防災マップを作成するなど、噴火を繰り返す有珠山を日頃からよく理解し、災害時には自らが行動できる災害に強いまちづくりを進め、火山との共生を図っています。

# 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

## <はじめに>

近年、「豊かな生活」に対する国民の価値観も変化しており、自然を享受できる環境に暮らしたいとのニーズとともに、そのような環境の中でリアルタイムで社会とのコミュニケーションを取ることのできる情報通信環境を求めるなど、「質の高い生活」のニーズに対応した住環境の提供が求められています。

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（平成10年法律第41号）第3条の規定に基づき、伊達市の恵まれた自然条件を背景に、農山村地域におけるゆとりある住宅環境の形成を通じて、自然環境との共生や地域社会における交流を図るとともに、農山村地域での定住を促進しながら、新たな地域づくりと地域資源の有効活用を図るため、優良田園住宅の建設にかかる基本的な方向を定めるものです。

## 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

高度情報化やモータリゼーションの進展による生活範囲の広域化、市民の環境意識の高まりなど、都市を取りまく社会環境の変化を背景に、市街地周辺においても都市機能の利便性を享受できるようになったことから、生活の拠点を雄大な自然の中に置き、家庭菜園やガーデニングなど緑に親しみながら、ゆとりと潤いのあるライフスタイルを望む需要が多く見られるようになりました。

その一方で本市の農業は、農作物輸入の自由化や、農畜産物価格の引き下げ、国内産地間競争の激化など先行きの不透明さ、農業従事者の高齢化と後継者の他産業への流出などにより、離農が進み農家戸数が減少の傾向を示すなど、農業を取り巻く環境は厳しさを増しており、遊休農地の増加が深刻な問題となっています。

こうした状況に鑑み本市においては、自然環境の保全と調和に最大限配慮するとともに、地域コミュニティとの交流を進めながら、安心して心豊かに暮らせる環境づくりを進め、都市計画や農業政策と整合を図りながら、定住を促す優良田園住宅の建設を促進するものです。

### (2) 優良田園住宅の需要者像

本市における優良田園住宅の需要者像は、市内での生活が中心となる「定住者層」と、市外に生活の中心を持ちながら週末などを活用して本市での滞在を楽しむ「第2のふるさと層」とに二分し、主に以下のようなタイプを想定します。

◎定住者層：市内が生活の中心となる層

都市通勤型	農山村地域から市街地の職場に通勤し、または情報手段を活用し在宅勤務を求めようとするタイプ
UIJターン型	都会から離れ子供の健康や教育のため、また、ゆとり

	ある暮らしや豊かな生活を、自然に恵まれた田園環境に求めようとするタイプ
リタイアライフ型	退職後の生活を自然豊かな田園環境の中で家庭菜園やガーデニングなど自然にふれあいながら安心して暮らそうとするタイプ
自然遊住型	田園地域において農業の支援や文化的な活動をしようとするタイプ

◎第2のふるさと層：生活の中心を市外にもちながら、伊達市での滞在を楽しむ層

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ようとするタイプ
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タイプ

(3) 優良田園住宅と他計画との調和

優良田園住宅の建設にあたっては、本市の第五次総合計画や環境基本条例をはじめ、都市計画マスタープランや農業振興地域整備計画、森林整備計画、緑の基本計画などの各種計画に十分考慮しなければなりません。

## 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

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、次の立地条件を全て満たす区域内の土地で、市長が別に定める地域に限るものとします。

- (1) 農地、樹林地、草地、水辺地など自然的環境が周辺に良好な状態で存在している区域
- (2) 小学校又は中学校を中心として概ね2キロメートル以内の区域
- (3) 農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画に支障のない区域
- (4) 次に掲げる区域は、建設区域に含むことができない。
  - ① 都市計画法に基づく市街化区域及び市街化区域から1キロメートル以内の区域、並びに「旧既存宅地」の区域
  - ② 国道中心より150メートル以内の区域。ただし、河川等で区分される区域はこの限りでない。
  - ③ 自然環境を保全すべき地域等として法令の規定により指定されている地域・地区
  - ④ 平成13年版有珠火山防災マップにおける火砕流到達区域

- ⑤ 産業廃棄物最終処分場及び採石場等から500メートル以内の区域
- ⑥ 周辺の農林業の土地利用を図る上で必要な土地
- ⑦ 都市計画区域外

### 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

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と潤いのある環境を確保するため、次に掲げる要件を満たさなければなりません。

項目	要件
敷地面積の最低限度	400㎡（約120坪）
敷地面積の最高限度	1,000㎡（約300坪）
住戸の定義	住宅は原則として、2以上の居住室（居住室とは「就寝室、居間、食事室その他これらに類する室」をいう。）並びに炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものとする。
建ぺい率の最高限度	3/10
容積率の最高限度	5/10

#### (2) 周辺の自然環境及び景観に配慮した、住宅形成を確保するための要件

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、次の要件を満たさなければなりません。

項目	要件
建築物の用途	一戸建の専用住宅（附属する物置、車庫等を含む）とする。
階数	階数は3以下とする。
建築物の高さ	高さは10メートル以下とする。また、北側隣地の日照等の影響を考え、建築基準法第56条第1項第3号（第一種・第二種低層住居専用地域）

	に定める高さとする。
建築物の意匠	意匠形態については、建設する地域の自然に調和し、かつ景観にも配慮した色、素材とする。
一団の建設区域の最小規模	6,000㎡
同一事業者による隣接区域での新たな事業の同時着手の禁止	一団の優良田園住宅建設区域で、同一事業者が隣接する区域において新たに優良田園住宅を建設する場合は、先の一団の優良田園住宅の建設事業が完了した後でなければならない。ただし、河川等であきらかに区分される区域及び同一事業者以外の場合はこの限りでない。なお、隣接する区域とは、先の一団の優良田園住宅建設の認定区域をいう。

(3) 優良田園住宅建設に係る配慮すべき要件

優良田園住宅の建設にあたっては、次の要件に配慮しなければなりません。

項目	要件
飲料水の確保	良好な飲料水を確保すること。
生活排水の処理	公共下水道又は合併処理浄化槽による処理を行うこと。
垣柵の構造	生垣又は木柵等とすること。
看板の設置	公共等看板以外の設置は避けること。
道産材の利用	住宅の建築資材については、積極的な道産材の利用に努めること。

#### 4. 自然環境の保全との調和、農林漁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への配慮

- ① 緑豊かな居住空間を創出するため、植樹、植栽によるガーデニングや家庭菜園、生垣、緑のリサイクルなど、敷地内における緑化の推進に努めることとし、桜や柿などの特徴ある樹木の植樹に努めること。
- ② 地域に生息、生育する動植物の保全と育成に努めること。
- ③ 森林の持つ国土の保全、水資源のかん養、保健休養の場などの多様な機能

を総合的に発揮させることを十分配慮すること。また、森林法による地域森林計画対象民有林内の土地においては60%以上の林地を残存するよう配慮すること。

- (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への配慮
  - ① 周辺の農業の土地利用との調整を図り、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することとし、農業用排水路の保全に努めること。
  - ② 周辺の林業の土地利用との調整を図るため、森林施業に支障をきたさないように努め、林業の安定的な発展に配慮すること。

## 5. その他必要な事項

- (1) 優良田園住宅の建設にあたっては、敷地、建築物等、住宅地全体として良好な住環境の形成や景観に配慮すること。
- (2) 建設区域は、都市計画法による開発許可が見込まれるものであること。
- (3) 建設区域においては、地域住民との交流や生活ルールなど、良好な地域環境維持のために、次の事項に配慮すること。
  - ① 建設計画については、建設区域にある自治会等に対し説明し、理解が得られるよう努めること。
  - ② 自治会への加入や地域住民との連携など、地域活動に参加し、地域のコミュニティの維持が図られるよう努めること。

### 附則

- 1 この基本方針は平成17年3月1日より施行する。

## 別紙

「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」に規定する市長が別に定める地域は、下記のとおりとする。

### 記

伊達市東関内町　西胆振農業センター跡地