

優良田園住宅の建設の  
促進に関する基本方針

滝川市建設水道部都市計画課

## 目 次

|                                 |    |   |
|---------------------------------|----|---|
| 1. 優良田園住宅の建設の基本的方向              | …… | 1 |
| (1) 滝川市の現状と課題                   | …… | 1 |
| (2) 優良田園住宅建設の基本的方向              | …… | 2 |
| (3) 施策体系における優良田園住宅              | …… | 3 |
| 2. 優良田園住宅の建設が基本的に適当と<br>認められる区域 | …… | 4 |
| (1) 優良田園住宅の建設促進区域               | …… | 4 |
| (2) 促進区域の農業振興地域除外について           | …… | 5 |
| 3. 優良田園住宅の個性豊かな居住環境形成の考え方       | …… | 6 |
| (1) 想定される需要者像                   | …… | 6 |
| (2) 住環境形成の基本的方向                 | …… | 7 |
| (3) 優良田園住宅建設に係る基本的要件            | …… | 8 |

## 1. 優良田園住宅の建設の基本的方向

### (1) 滝川市の現状と課題

滝川市は北海道中央西部の空知地方中央部に位置している。市の中央部を国道 12 号が南北に縦断し、国道 38 号・451 号が分岐する起点の都市であり、同じく JR 函館本線が縦断し根室本線へ分岐する都市である。北海道縦貫自動車道の滝川インターチェンジを利用すれば札幌市及び旭川市が車で 1 時間圏内であり、JR 北海道の特急を利用するとさらに両都市への移動時間が短縮される。

このように北海道の交通の要衝地として機能する滝川市は、多数の産炭地と広大な水田地帯を有する中空知 5 市 5 町広域圏の中核都市として発展してきたが、周辺市町の炭鉱の相次ぐ閉山や農業経営の厳しい状況など地域産業の衰退とともに、近年は JR 北海道や北海道電力など企業の合理化も進み人口が減少してきている。

少子高齢化時代を迎え地域経済が低迷するという状況のなかで、高齢化対策の充実・産業クラスターの取組み・中心市街地の活性化そして分権型社会の実現などがこれからの課題として挙げられ、心豊かで活力あるまちづくりを滝川市の目標としている。

市域北東部に位置する丸加山からは、石狩川と空知川に挟まれた滝川市の市街地から遠くに暑寒別山系とピンネシリ山系を望む雄大な景観が広がる。この豊かな自然と整備された公共施設、地理的優位性を生かした地域活性化策が求められている。

滝川市では「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」の制定を受け、優良田園住宅の基本方針策定について、遊休農地の活用や農村地域の活性化など農業振興策として、多様化するライフスタイルに対応する住宅施策として、住宅マスタープラン（H10）都市マスタープラン（H12）滝川市総合計画（H13）に取組みを位置付けている。

## (2) 優良田園住宅建設の基本的方向

前章で述べたとおり人口減少化傾向にある本市は行財政改革が緊急の命題となっており、コンパクトな都市づくりへの移行が指向されている。そのようななかで優良田園住宅を推進しようとするのは、市外からの転入者が定住し、今後離農者が益々増加することが予想される農村地域の活性化とともに、滝川市の新たな魅力を創造する自然と調和し文化を育む特色ある居住地区の形成が期待されるからである。

滝川市の宅地供給の状況としては、平成8年以降に相次いだ大規模な土地区画整理事業や宅地開発行為による宅地分譲が多数売れ残っており、住居系用途地域内に農地及び遊休農地が広大に残存する状況にあり、平成9年以降住宅新築戸数も減少傾向にあるが、一方では、静かでゆったりとした環境を求めて用途地域・農業振興地域白地地域での宅地化が顕在化し、丸加山を後背地とする地域に豊かな自然と恵まれた景観に魅せられて定住する世帯も着実に増加している。

以上の状況を踏まえて滝川市の優良田園住宅は、自然的環境が豊かでゆとりある生活を営むことが出来る一団の土地を有する農業振興地域を促進区域とし、限定した区域のなかで優良田園住宅に相応しい居住環境を提供することを目的とする。

また、新たな定住者を受け入れる体制がしっかりと組織化され、魅力ある居住環境を形成していくことができる地区を促進地区に指定し、長期的に良好な居住環境を保つために地区計画等を設定することを基本的方向とする。

(3) 施策体系における優良田園住宅

**住宅マスタープラン**

- 基本理念■ 到来する「少子高齢社会」に、滝川で「豊かに住まう」  
▽
- 基本目標■ ライフサイクルや多様なライフスタイルからのニーズに応じた  
安心とゆとりある住まいづくり  
▽
- 施策展開■ 地域特性を踏まえた多様で良質な住宅ストックの形成  
▽
- 推進施策■ 自然との共生を目指す郊外居住の推進－優良田園住宅の建設の推進

**滝川市都市計画マスタープラン**

土地利用基本方針

美しく潤いのある景観と土地利用

住宅整備の方針

自然との共生を目指した居住空間の推進－優良田園住宅

**滝川市総合計画**

農村の個性ある環境づくり

⇒ 農村居住地域の創出

まちの活性化や人々のニーズに対応した優良田園居住地域の創出

広大で魅力ある宅地供給やクラインガルテン(滞在型市民農園)  
整備の検討を進め、地域文化の拠点とする

## 2. 優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められる区域

### (1) 優良田園住宅の建設促進区域

滝川市における優良田園住宅の建設の促進は、基本的方向で述べたとおり定住者の受け入れ組織が整い、転入者に魅力のある事業計画を持ち、事業実施へ向けての体制が出来ている地域を基本とする。

促進地区が農振農用地に該当する場合は、地域の農業経営に支障をきたさないことが要件となり、既存の農地利用状況を十分に活用し、地域農業の活性化にも寄与する事業計画を求める。なお、農振農用地の除外については、その区域以外に代替するところが無く、転用目的にかかる土地利用の保全が求められ、除外区域は限定的に考える必要がある。

ここで滝川市における優良田園住宅の建設促進区域の指定要件をまとめる。

(優良田園住宅の建設促進が適当と認められる区域の要件)

|  |
|--|
| ①新たな定住者を受け入れる体制が組織化され、良好なコミュニティが形成できる区域。             |
| ②滝川市の優良田園住宅として自然的環境が豊かでゆとりある生活を営める、魅力ある居住環境を提案できる区域。 |
| ③事業の採算性・継続性など宅地開発分譲に関する計画についての目途がたつ区域。               |
| ④農振農用地の除外について十分に説得力のある説明がなされる区域。                     |
| ⑤市の地域施策や地域計画との連携により、地域活性化の相乗効果が期待できる区域。              |

促進区域の指定については、優良田園住宅基本方針策定協議会において、上記5要件を定め促進地域の選定の検討を進め、下記の区域を促進すべき地域として決定した。

1. 石狩川の河跡湖に抱かれ優れた自然環境に恵まれた、都市と農村の良好なコミュニティが形成出来る区域として、池の前水上公園（旧ラウネ川河川地域）と市道西滝川837号線、市道西滝川807号線、市道西滝川213号線により囲まれた区域とする。

なお、優良田園住宅の建設促進区域については、コンパクトな都市づくりを指向するなかで例外的に推進する施策であり、基本方針策定以後の区域拡散は極力しない。

## (2) 促進区域の農業振興地域除外について

促進すべき区域として決定した西滝川地区周辺は農業振興地域のなかにあり、たまねぎ生産を主とする畑作地帯である。事業計画地の現況もたまねぎ生産の農地となっている。

しかし、近年外国産の輸入が増えたこともあり商品単価が下がり、たまねぎ生産の農家経営が苦しくなるとともに、後継者もいない状態であることから、地元生産者の集まりのなかで農業経営の多角化から脱農業が試行されてきていた。

同地区では平成9年6月には、都市と農村との交流が目的である温泉保養施設「ふれ愛の里」が農水省の農村資源活用事業として採択され開業したところである。そのような流れのなかで優良田園住宅の建設促進も取り込まれることになり、促進区域の農業振興地域を除外することとする。

以下、農業振興地域除外の4要件について整理する。

### ①「農業振興地域以外に代替すべき土地がないこと」

基本方針策定にあたって滝川市の最適地として3地区の候補があったが、ともに農業振興地域に該当しており、そのなかでも優良田園住宅の建設促進に最適の地域として西滝川地区を選定した。滝川市の農用地区域以外は都市化のスプロールが進み、優良田園住宅の建設に相応しい土地はない。

### ②「農業上の効率的な利用に支障がないこと」

促進区域は池の前水上公園（旧ラウネ川河川地域）と市道西滝川837号線、市道西滝川807号線、市道西滝川213号線により囲まれた区画となっており、農業生産上の支障はまったく生じない。

また、地域として本格的な野菜栽培を行う者を入居者として迎え入れる計画であり、農業機械による栽培支援なども予定しており、さらに高度で複合的な農地利用および農業効率を体現することになる。

### ③「土地改良施設等の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと」

農業用用水路等の改廃は行われず、土地改良施設等の有する機能に支障をおよぼすおそれはない。

### ④「農業生産基盤整備事業完了後8年を経過していること」

当地区は、畑（たまねぎ）が中心であり、土地基盤整備事業等一切実施していない。

### 3. 優良田園住宅の個性豊かな居住環境形成の考え方

#### (1) アンケート結果から想定される需要者像

滝川市の優良田園住宅については、道外及び道内大都市と中空知圏からの転入による定住を期待するとともに、週末利用によるセカンドハウスの需要の可能性を考えている。

下記に独自に行ったアンケート調査から想定される需要者像をまとめる。

#### 田園居住に関する意向調査より

|              |                 |                  |
|--------------|-----------------|------------------|
| 調査対象         | 一般（公共施設等にて任意回答） | 東京滝川会会員（アンケート郵送） |
| 回答者          | 50代、40代の回答率が高い  | 60代、50代の回答率が高い   |
| 田園居住の魅力について  | 1 菜園など農作物づくり    | 1 景色の良いところでの生活   |
|              | 2 景色の良いところでの生活  | 2 菜園など農作物づくり     |
|              | 3 静かな環境での生活     | 3 静かな環境での生活      |
| 望まれる田園居住のタイプ | 1 自然遊住型 54%     | 1 豊かな退職ライフ型 59%  |
|              | 2 豊かな退職ライフ型 29% | 2 自然遊住型 22%      |
|              | 3 田園通勤型 14%     | 3 田園通勤型 11%      |
| 滝川での居住       | 住んでみたい 78%      | 住んでみたい 52%       |

回答いただいた方の傾向から、一般回答者については退職後の将来設計を考えている世代、東京滝川会会員においては退職前後の世代に優良田園住宅に興味を持っている方が集中していることがうかがえ、望まれる田園居住タイプの選択にも反映されている。

田園居住の魅力については、景観の豊かさと菜園づくりへの志向が多数を占めている。滝川に住んでみたいと答えられた方の理由としては、自然環境が良いことそしてのんびりとした環境が挙げられている。逆に滝川での田園居住への障害としては、冬の豪雪とまちに魅力・特色がないという回答が多数を占めていた。

このような結果から需要者の対象は、退職後の生活を豊かな景観のなかで菜園づくりなどを楽しみたいという世帯とし、雪への対応の工夫などさらなる魅力の付加および低分譲価格の設定が求められる。



## (2) 住環境形成の基本的方向

優良田園住宅の建設にあたっては、次の点に十分に配慮する。

### ①環境負荷の少ない住環境の実現

地球環境時代が標榜されるなか、優良田園住宅は豊かな自然との共生を目指す施策でもあり、自然資源・自然素材の積極的な活用と敷地内の積極的な緑化推進など、自然にやさしい環境づくりに努める。

| 項 目        | 例 示  |
|------------|--|
| 1. 環境負荷の軽減 | ○ 生ゴミや落ち葉の堆肥など、家庭ゴミの減量化<br>○ 住宅の高断熱化など燃料節減とリサイクル化の推進 |
| 2. 自然資源の活用 | ○ パッシブソーラーなど自然エネルギーの利用<br>○ 住宅資材など自然素材の活用            |
| 3. 緑化推進    | ○敷地内に樹木や草花などの植栽を推進                                   |

### ②ゆとりある住環境の実現

隣家や隣地に対して余裕ある住宅配置を行い、菜園や植栽を楽しめ積雪にも十分にゆとりある敷地を確保する。また、ライフサイクルの変化やライフスタイルからの要求に対応できる居住環境づくりに努める。

### ③周辺環境と調和した住環境の実現

住宅の形態や素材とエクステリアや庭園の構成に配慮し、周辺の家並みや自然景観との調和を重視した美しい景観づくりに努める。

また、周辺の営農環境との協調に配慮し、樹林地等の保全に努める。

### ④良好なコミュニティ形成の実現

地域の優良田園住宅推進団体を中心に、地域住民と転入者による交流を深め、地域自治の活性化に努める。

### (3) 優良田園住宅建設に係る基本的要件

#### ① 宅地用地に係る要件

優良田園住宅の建設にあたっては、前章で述べた住環境の形成を実現し保持するために、次の要件を満たすこととする。

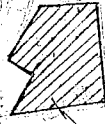
| 項 目          | 要 件                            |
|--------------|--------------------------------|
| 1. 敷地面積の最低限度 | 660 m <sup>2</sup> (約 200 坪)   |
| 2. 敷地面積の標準   | 1,000 m <sup>2</sup> (約 300 坪) |
| 3. 建ぺい率の最高限度 | 3 / 10                         |
| 4. 容積率の最高限度  | 5 / 10                         |
| 5. 建物の壁面後退距離 | 隣地境界・道路境界より 3.0m 以上とする。        |
| 6. 道路境界面の敷地  | 道路除雪スペースの確保と生垣等の緑化に努める         |
| 7. 敷地内の緑化    | 敷地内に樹木を育てる                     |
| 8. 建替え改築時の制限 | 以上の要件に基づくこととし、土地の細分化を禁止する      |

#### ② 住宅建築に係る要件

優良田園住宅の建築にあたっては、周辺と調和する美しい景観づくりを進めるために、次の要件を満たすこととする。

| 項 目       | 要 件                            |
|-----------|--------------------------------|
| 1. 建築物の用途 | 一戸建て専用住宅を基本とする。(区域の推進計画で定める)   |
| 2. 住宅の高さ  | 3階以下(地階は含まない)で、高さ 10m 以下とする。   |
| 3. 意匠・形態  | 三角屋根形態を基本とし、自然・周辺の環境との調和に配慮する。 |
| 4. 建築材料   | 外装材などに積極的に自然素材を活用する。           |
| 5. 車庫・物置等 | 植栽等の利用により住宅と調和した景観づくりに配慮する。    |
| 6. 排水の処理等 | 下水道または合併処理浄化槽とする。              |

# 位置図



計画区域

