

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成20年3月

北海道上士幌町

上士幌町は、北海道のほぼ中央、日本最大の国立公園である「大雪山国立公園」の東山麓に位置し、総面積の約76%を山林が占める自然豊かな町です。

交通の面では本町は2本の国道(241号/273号)とともに多くの道道があり、交通の要衝となっています。

産業の中心は農業で、その広大な農地は雄大な農村景観を形成しています。また、大雪山系の山並み、糠平や幌加などの温泉の他、スキー場、ゴルフ場などの地域資源を活かした観光業も生まれ、年に2度行うバルーンフェスティバル(熱気球大会)や、北海道遺産に選定された旧国鉄士幌線アーチ橋梁群は、近年、道内外から多くの観光客が訪れています。

このように、農林業や観光を中心とする農村型地域である上士幌町は、その特性と豊富な地域資源を活かし、健康・環境・観光をキーワードに、都市との共生・対流を図るまちづくりを推進しています。

この基本方針は、自然環境及び農業と調和のとれた住宅地の供給を図るため「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」(平成10年7月15日施行)に基づいて、上士幌町における優良田園住宅の建設にかかる基本的事項を定めるものです。

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

少子高齢化の進展などにより、日本の総人口が減少に転じ、特に地方の減少率は高い推計がされています。このような中、近年、都市住民をはじめとする多くの人々が、豊かな自然に満ち溢れ、地域住民の温もりが感じられる農山村で、ゆとりと潤いのある生き方を求める人々のニーズが大きくなってきています。

本町は、若年層を中心とする人口の流出や高齢化の急速な進行、地域産業を支える担い手不足など課題を抱えており、地域活力の低下が懸念されています。そのため、自分たちの住む地域の魅力を再認識し、都市や他地域との交流を進め、それを地域の活性化につなげていくことが不可欠になっており、様々なライフスタイルに対応できる住宅の確保が求められています。

こうした状況を踏まえ、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

想定される需要者像

上土幌町における優良田園住宅の需要者としては「定住者層」と「二地域居住者層」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
二地域居住者層	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	長期休暇の際など自然に囲まれたゆとりある田園生活を求める

望まれる居住環境・景観形成

優良田園住宅の建設に当たっては、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
美しい景観と調和した居住環境の形成	建築物の配置や意匠については、周囲の自然景観や田園景観との調和に配慮する。また、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ことにより、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慮し、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

他計画との調和

優良田園住宅の建設にあたっては、上士幌町第4期総合計画、上士幌町農業振興地域整備計画、上士幌町森林整備計画などの各種計画と町全体のまちづくりとの連携を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、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) 農地の場合、道路や既存住宅に接した低位生産性農地や農地の集団性を損なわない区域。
- (3) 原則として、森林計画区は除外する。
- (4) 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。
- (5) 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	1,000㎡~1,500㎡(約300坪~約450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	・自然景観や田園景観と調和したものとする ・色彩については原色等の華やかな色は避ける
8. 建築物の用途	一戸建て専用住宅とする
9. 塀の形態	視界を遮るようなものは原則禁止とし、設ける場合は生垣とする

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（2 m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

魅力ある田園居住空間の形成

ア.安全で潤いのある街並み形成

イ.田園環境と調和した住宅建設の推進

良好なコミュニティの形成

ア.新規住民の良好なコミュニティの形成

イ.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

自然との共生、農業との調和、地域資源への配慮

ア.自然環境の保全、居住空間との共生

イ.既存樹木の保全と活用及び緑化の推進

ウ.周辺農地への悪影響の防止

エ.地域資源の循環・有効活用

地域資源の有効活用

ア.建築資材については、地元製品や道産材の活用に努めること

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．地域資源の有効利用	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、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

上士幌町における優良田園住宅建設促進地域

