

# 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成21年5月

北海道厚真町

## 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

本町は北海道の南部勇払平野の一角に位置し、東はむかわ町、北は夕張市、西は苫小牧市と安平町に接しており、町域の約7割が山林で南部は太平洋に面する自然豊かな農業のまちです。

交通の面では、町域に日高自動車道インターチェンジや苫小牧港東港フェリーターミナルがあり、また、新千歳空港まで車で約30分と陸・海・空すべての交通に容易にアクセスでき、道内外各主要都市との往来にとっても恵まれた環境にあります。

太平洋に面する本町は、積雪寒冷の北海道にあって、雪が少なく四季を通じて比較的温暖な気候に恵まれていることから、良好な自然環境を最大限に活かした北欧風の住宅地「ルーラルビレッジ」には、すでに道内外からの多くの移住家族が暮らしており、また、町内浜厚真海岸は道内有数のサーフポイントとして、一年を通して多くの若者でにぎわっています。

厚真町ではこのような特性を活かし、「大いなる田園の町」をキャッチフレーズに心身ともに健やかに豊かに暮らす“スロー&グリーンライフ”のまちづくりを目指しています。

この基本方針は、本町の恵まれた自然条件を背景に、ゆとりとうるおいのある居住環境の創出を図るため、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）」に基づき、優良田園住宅の建設に係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

近年の世界的な環境意識の高まりや食に対する安全志向などを背景に、国内でも都会を離れ豊かな自然の中で、安心・安全な暮らしを求める傾向が強く見られるようになりました。生活の拠点を“農村”に定め、家庭菜園やガーデニング、森林散策など緑と親しみながらのゆとりとうるおいある生活、すなわち、真の豊かさが実現できる「田舎暮らし」が今注目を浴びています。

このように「田舎暮らし」への関心が高まる中、自然的環境が豊かな優良田園住宅を供給することは私たち農村地域の責務であり、また、過疎化に悩む本町にとって田舎暮らしを求める移住者の増加は、地域活性化のための大きなチャンスとなります。

こうした状況を踏まえ本町においては、自然環境の保全と調和及び適正な土地利用に配慮しながら、自然豊かな地域において、ゆっくりと心身ともに健やかに生活を営むことのできる優良田園住宅の建設を促進します。

#### (2) 優良田園住宅の需要者像

本町における優良田園住宅の需要者像は、主に以下のようなタイプを想定します。

都会での生活を離れ自然豊かな田園環境の中で、家庭菜園やガーデニング、森林散策など自然にふれあいながらのゆっくりとした暮らしを求めようとするタイプ

自然豊かな田園環境から町内や近隣市町の職場に通勤し、または高速通信回線などを利用しての在宅勤務を求めようとするタイプ

家族の健康や子育てのため自然豊かな田園環境の中で、自然に回帰した生活を求めよ

## うとするタイプ

長期休暇や週末などを利用し、自然に囲まれたゆとりある田園生活を満喫しようとするタイプ

### (3) 優良田園住宅地と他計画との調和

優良田園住宅の建設にあたっては、本町の総合計画、環境基本条例、都市計画マスタープラン等、農業振興地域整備計画、森林整備計画などの各種計画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

### (1) 優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められる土地の区域は次の立地条件すべてに該当する区域とし、そのおおよその土地の区域は別図に示します。

樹林地、草地、水辺地などの自然的環境が周辺に良好な状態で存在している区域

小学校及び中学校を中心として概ね2 Km 以内の区域

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

上水道の給水可能な区域

地区計画等により良好な住環境保全のための規制・誘導を図る区域

### (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ません。

産業廃棄物最終処分場から500 m以内の区域

町防災計画で設定している災害危険区域

環境を保全すべき地域として法令等の規定により指定されている区域

## 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

### (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、田園居住にふさわしいゆとりとうるおいのある住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	660 m <sup>2</sup> (約200坪)
住 宅 の 定 義	住宅は原則として、2以上の居住室（就寝室、居間、食事室、その他これらに類する室）並びに炊事室、便所、浴室を有し、独立した生活を営むことができるものをいう。
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
建物の用途	一戸建の専用住宅（付随する物置、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。
垣柵の構造	生垣又は木柵等とする。
建築物の壁面後退	道路及び隣地境界から2.0m以上とする。（ただし、物置その他付随建築物で、その高さが2.3m以下のものについては1.0m以上とする）
建築物の意匠	意匠形態については、建築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。

(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	町上水道を利用すること。
生活排水の処理	合併浄化槽による処理を行うこと。
敷地内樹木の保全	敷地内に現存する樹木については、その現存面積の7割以上の保全に努めること。
看板の設置	公共等看板以外の設置は避けること。
地域資源等の有効活用	住宅の建設にあたっては、積極的な道産材の利用と長く使える良質な住宅の建設に努めること。

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調和への配慮

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、敷地内に現存する樹木の保全など緑化の推進に努めること。

地域に生育する樹木の保全と育成を図るなど自然保護に十分配慮すること。

森林の持つ国土保全、水源のかん養などの機能の維持また保健休養の場としての活用などが図られるよう十分配慮すること。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、70%以上の林地が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

周辺の農林業の土地利用に支障がないように関係機関等と十分調整を図ること。

雨水排水は、既設の排水施設に接続するなど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。

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、建物等住宅全体として良好な住環境や景観の形成に配慮すること。

なお、宅地造成の際、できる限り切盛土を避けるとともに現存する樹木を残し、自然地形や樹林を活かした景観を形成するよう努めること。

(2) 建設区域は、都市計画法、宅地造成等規制法、森林法による開発許可が見込まれるものであること。

(3) 建設計画については、建設区域に関係す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。

(4) 優良田園住宅の居住者は、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21年5月11日より施行する。

