

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成21年7月

北海道恵庭市

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

恵庭市は、道都・札幌や空の玄関・新千歳空港に近い道央圏の中央に位置し、恵庭岳と緑豊かな森林地帯が市域の西半分を覆い、ここを源としたまちを潤す清流漁川が市内を流れる、自然環境に恵まれた都市です。

また本市は道内有数の花卉栽培地であると共に、市民主体のガーデニングや花に関するイベント、市民活動などが盛んなまちです。

特に道路からみた庭の美しさに工夫を凝らしたガーデニングは、行政主導ではなく、個々の住民が創意工夫による優れた街並みとして道内外からの来訪者も多く、「花のまち恵庭」の貴重な観光資源の一つとなっています。

そこで本市では、恵庭の田園環境と調和のとれたガーデニング住宅づくりをとおり、景観整備、地域観光振興、住宅建設などを通じた地域経済貢献、恵庭ブランドの構築など、多くの関連分野への波及を目指し、平成20年度に「花の田園住宅構想」を策定しました。

この基本方針は、自然環境及び農業環境と調和のとれた「花の田園住宅」の整備を図るため、「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、本市における優良田園住宅の建設にかかる基本的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

恵庭市が持つ豊かな自然環境、交通利便性を活かし、都市・農業と調和のとれたゆとりある田園住宅居住環境で、ガーデニングを通じた良質な住まいづくりをとおり、「水・緑・花 人がふれあう生活都市えにわ」の実現を目指します。

(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層は、以下のとおり想定します。

近隣都市からの住み替え層

札幌市、千歳市、北広島市など恵庭市近郊から恵庭市へ通勤しており、借家から戸建て住宅への住み替え、または戸建て住宅の建て替えにあわせ、ゆとりある田園住宅を求め、恵庭へ移転を図る層。

定年などにあわせ、自然環境豊かな場所で定住を希望する層 など。

恵庭市からの住み替え層

恵庭市に住んでいる持ち家取得予備軍、若しくは持ち家建て替え層。

今は主に市内賃貸住宅に住んでおり、住み替えに合わせ、ゆとりある田園住宅を求める層 など。

北海道外からの移住層

退職後の余生を、ガーデニングを趣味にして過ごしたい層。

関東方面での居住暦が長く、北海道での生活に憧れを持っており、千歳空港や、札幌市への近接性、豊かな自然環境などを理由に、恵庭市への移住を希望している層 など。

二地域居住層

田園住宅地以外に主な居住地を持ち、季節や生活スタイルに合わせて居住したい層 など。

(3) 優良田園住宅と他計画との整合性

優良田園住宅の建設にあたっては、千歳恵庭圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、恵庭市総合計画、恵庭市農業振興地域整備計画、恵庭市都市計画マスタープラン、新・花のまちづくりプラン、恵庭市住宅政策基本計画、恵庭市景観形成基本計画など、各種計画との整合性がとられたもので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) 建設区域

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すとおりです。また、次の整備指針・整備基準の全てを満たすものとします。

項目	整備指針・整備基準
ア) 開発規模	【整備指針】 建設区域は、「花の田園住宅」にふさわしい、ゆとりある開発規模とすること。 【整備基準】 1ha以上のまとまりある未利用地を有すること。
イ) 周辺環境との 調和	【整備指針】 建設区域は、徒歩圏内に、豊かな自然環境、田園環境があること。 【整備基準】 建設区域から250m以内に樹林や水辺、田園など、まとまりある自然環境、田園環境があること。
ウ) 関連計画との 整合	【整備指針】 建設区域は、「都市計画」「農業振興計画」と整合のとれた場所にあること。 【整備基準】 建設区域は市街化調整区域にあること。 建設区域が農業振興地域の場合は、白地（農振白地）地区とすること。

<p>エ) 利便性の確保</p>	<p>【整備指針】 建設区域は、日常生活における利便性を確保できる場所にあること。</p> <p>【整備基準】 建設区域は小学校より 3km 以内かつバス停より 1km 以内にあること。 建設区域は、最寄り駅から 5km 以内にあること。</p>
----------------------	---

(2) 建設区域に含むことができない区域

項 目	整備指針・整備基準
<p>ア) 農林業の振興 を妨げる区域</p>	<p>【整備指針】 建設区域は、農林業の振興を阻害する場所ではいけない。</p> <p>【整備基準】 建設区域は、周辺の農林業の土地利用を図る上で必要な土地としてはいけない。</p>
<p>イ) 周辺環境の保 全を阻害する 区域</p>	<p>【整備指針】 建設区域は、周囲の自然環境の保全を阻害する場所ではいけない。</p> <p>【整備基準】 建設区域は、次に掲げる場所としてはいけない。 ア森林法の規定による保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地。 イ保安林整備臨時措置法に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地。 ウ鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律による鳥獣保護区にある土地。 エ北海道自然環境等保全条例による環境緑地保護地区にある土地。 オアからエに掲げるもののほか、自然環境を保全すべき地域として法律若しくはこれに基づく命令又は条例の規定により指定されている地域等にある土地。</p>
<p>ウ) その他良好な 住環境形成上 妨げとなる区 域</p>	<p>【整備指針】 建設区域は、周囲に不適切な土地利用が行われている場所ではいけない。</p> <p>【整備基準】 建設区域は、住環境を形成する上で不適当な土地利用（産廃処分場等）がなされている土地から概ね 500m 以内にある場所としてはいけない。</p>

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

個性豊かな地域社会創造のために、優良田園住宅は、次に掲げる整備指針・整備基準の全てを満たすものとします。

(1) 建築物の用途、敷地の面積、建築物の規模

項目	整備指針・整備基準
ア) 建築物の用途	<p>【整備指針】 建築物の用途は、一戸建ての住宅とする。</p> <p>【整備基準】 建築物の用途は一戸建て専用住宅及びこれに付属する建築物（物置、車庫等）とする。</p>
イ) 敷地の面積	<p>【整備指針】 敷地の面積は、ガーデニング等を行えるゆとりある広さとする。</p> <p>【整備基準】 敷地の面積は 400 m²(120 坪) 以上とする。 団地整備後に、400 m²(120 坪) を下回る規模で敷地分筆を行うことは認めない。</p>
ウ) 建築物の規模	<p>【整備指針】 建築物の規模は、敷地の面積を活かしたゆとりあるものとする。</p> <p>【整備基準】 建ぺい率は 30%、容積率は 50%とする。 階数の最高限度は 3 階とする。 建築物の高さの最高限度は 10m とする。 敷地境界から壁面までの後退距離は 2m 以上とする。</p>

(2) 景観形成・コミュニティ

項 目	整備指針・整備基準
ア) 景観形成	<p>【整備指針】 周囲の環境と調和した景観形成に努めるものとする。</p> <p>【整備基準】 前面道路側に庭を設置する、前面道路側の塀や生垣を設置しない、または低くするなど、沿道の歩行者がガーデニングの様子を見学できるように努める。 建築物の外壁などの色調は原色を避け、周囲と調和のとれたものとなるように努める。</p>
イ) コミュニティ	<p>【整備指針】 居住者相互による住環境の維持管理を継続的に行なうよう努めるものとする。</p> <p>【整備基準】 居住者による維持管理体制として「花の田園住宅住民協議会」を設立する。 協議会では、安全安心、環境美化、地域交流活動などに関する各種事業を取り決め、自主的活動を行うこと。 (例) 安全安心パトロール、ごみ収集、除雪・排雪、ガーデニング見学会の企画・協力など</p>

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) 自然環境の保全との調和において配慮すべき事項

項目	配慮すべき事項
ア) 緑環境の保全・創出	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内のガーデニングの推進 ・敷地内にある既存樹木の保全 ・敷地内への植樹・植栽の推進
イ) 自然資源の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ガーデニングや家庭菜園など、優良土壌の有効活用 ・自然エネルギーの利用推進 ・住宅資材など道産材の活用推進
ウ) 環境負荷の軽減	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水、排水の適切な処理 ・建設区域が下水道処理区域外にある場合は、合併処理浄化槽とする ・生ゴミや落ち葉の堆肥化など、家庭から出されるゴミの減量化 ・住宅の高断熱・高气密化・高耐久化の促進 ・リサイクル資源・建材の採用

(2) 農林漁業の健全な発展との調和において配慮すべき事項

項目	配慮すべき事項
ア) 周辺の農用地への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・農地、農業用排水路の保全 ・農作物への配慮
イ) 農業者との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・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、農作業への協力など

5. その他必要な事項

認定後1年以内に事業を着手し、3年以内に建築物建設が見込めるものであることが必要です。

宅地開発にあたっては、「恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱」に基づき協議を行う必要があります。

住宅の建設にあたっては、道産材などの地域木材の利用や、北方型住宅など長く使える良質な住宅の建設に努めるものとします。

別図 恵庭市における優良田園住宅建設区域

名称	苗圃跡地地区
住所	恵庭市中央423番1、5 424番1 425番
面積	約2.3ha
土地利用規制等	市街化調整区域。農業振興地域白地地区。雑種地。

