

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

美 唄 市

目 次

1 . 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的方向	1
(1) 美唄市の現状と課題	
(2) 優良田園住宅建設の基本的方向	
2 . 優良田園住宅の建設促進地域の考え方	3
3 . 居住環境形成の基本的考え方	4
(1) 想定される需要者像	
(2) 住環境形成の基本的方向	
(3) まちづくりとの調和のあり方	
4 . 優良田園住宅の建設に係る基本的要件	6
(1) 土地利用に係る要件	
(2) 住宅その他に係る要件	
(3) 良好な居住環境の維持管理に係る要件	
5 . 環境との共生その他配慮すべき事項	8
(1) 環境との共生に向けた配慮事項	
(2) その他配慮事項	

1. 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的方向

(1) 美唄市の現状と課題

美唄市は、北海道の中央部、空知管内の南西部に位置している。市の中心部を北海道縦貫自動車道、国道 12 号、JR 函館本線が南北に縦断しており、札幌市及び旭川市へは車で約 1 時間程度となっている。

これらの機関交通網をはさんだ西側には石狩平野に属する比較的標高の低い土地が豊かに広がっており、東側はなだらかな丘陵地帯となっている。西部は米作を中心とした農耕地として利用されているほか、宮島沼などの湖沼が残されマガンなどの野鳥の貴重な生息環境となっている。東部の丘陵地帯に広がる森林は市土の 45% を占めており、良好な自然環境を生かした公園などの公共施設や美唄市出身の彫刻家安田侃氏の作品が常設される芸術文化交流施設“アルテピアッツァ美唄”などが立地している。また、市街地は雄大な自然に取り囲まれ、比較的コンパクトにまとまっており、河川や公園などを含めて良好な自然を実感できる環境となっている。

本市は、三菱・三井炭鉱などにより炭鉱のまちとして栄え昭和 31 年には人口も 9 万人以上となったが、昭和 30～40 年代の相次ぐ閉山を受け、人口は減少へと転じた。閉山後は、石炭産業以外の農工一体の産業構造を目指し、企業誘致とともに土地改良事業等により優良な農地を拡大し、道央穀倉地帯としての地位を確立してきた。また近年は豪雪寒冷地の資源である雪を利用した冷熱エネルギーの研究などにも力を入れている。

このような取組みにより近年の人口減少率は鈍化しているものの、少子高齢化という時代背景のなか減少傾向は続いており、市街地においては中心市街地の衰退や大小の未利用地の点在が、既成集落周辺においては未利用地の増大や農業の後継者不足などによる集落機能の衰退などが課題となっている。

(2) 優良田園住宅建設の基本的方向

前章で述べたような課題・背景から、本市ではこれまでも企業誘致等による定住促進策を進めており、その一環として魅力ある居住環境の創出についても検討してきた。平成13年度から平成22年度を基本構想期間とする「美唄21世紀まちづくりプラン(第5期美唄市総合計画)」では、「人かがやき 夢ひろがる 美しき唄のまち」を都市像とし、だれもが健康で安心して暮らせる『福祉のまち』、安全で快適な環境を未来に引き継ぐ『環境のまち』、多様な分野での交流により活力と魅力が広がる『交流のまち』を重点方向として設定している。また、「快適な暮らしを実現するまちづくり」を柱のひとつとして設定しており、“景観に配慮した潤いとゆとりのある快適環境の向上と、安全で安心できる生活環境の整備”を目指すひとつの事業例として優良田園住宅制度活用の検討を位置づけている。

近年は経済社会環境や価値観の変化などを背景とするライフスタイルの多様化が進んでおり、特に都市での喧騒を離れ自然豊かな地域でのゆとりと潤いのある暮らしに対するニーズは多様な世代において求められている。本市においても、森林と田園というふたつの特色ある環境を中心とした豊かな自然環境や充実した医療施設、また国際的な彫刻家である安田侃氏のゆかりの地であるという特色などを生かし、自然環境と調和した良好な居住環境が長期的に形成されていくことが期待される。また、こうした良好な居住環境の形成は、美唄市の現状と課題をふまえ、市街地における大小の未利用地の有効活用や、既成集落における集落機能の維持・活性化などに資することが求められる。

以上のように、市街地や既存集落の問題・課題へ対応するとともに豊かな自然環境と調和した魅力あるまちづくりを目指し、良好な居住環境の長期的な形成・維持を適切に誘導・促進することを本市における優良田園住宅の建設の促進に関する基本的方向とする。

2. 優良田園住宅の建設促進地域の考え方

美唄市における優良田園住宅の建設の促進は、以下に示すいずれかの展開が望ましいと考えられる。

a. 市街地における未利用地等を活用した緑豊かな環境形成に資するもの

市街地に残存する大規模な未利用地のほか、住宅地内に存在する小規模な未利用地・空き地等を有効に活用し、市街地外周の自然環境と調和した緑豊かな市街地の形成をはかる。

b. 既成集落における集落機能の維持・活性化に資するもの

人口減少や高齢化が進んでいる既成集落及びその周辺の土地を活用し、衰退する集落機能の維持・活性化をはかる。

美唄市にて優良田園住宅の建設が適当と認められる地域は以下の要件を満たすこととする。

(建設が適当と認められる地域の要件)

1	美唄市都市計画マスタープランに定める森林保全ゾーン及び田園保全ゾーン(田園活用ゾーンは除く)は除外する。
2	森林法に基づく保安林の指定を受けた山林は除外する。
3	農業振興地域農用地区域は除外する。但し、当該区域が一団の住宅団地の一部であり農用地区域からの除外の要件がすべて満たされている場合は、その限りではない。
4	次のいずれかにあてはまることとする。 a. 市街地(空知団地を除く用途地域)に含まれること。但し、当該区域が一団の住宅団地の一部である場合は、その限りではない。なお、用途地域のうち“近隣商業地域”“商業地域”“準工業地域”“工業地域”は除外するものとする。 b. 既成集落(茶志内、進徳、光珠内、峰延、日東、南美唄、落合)に含まれる、又はその周辺に位置すること。
5	既成集落のうち、市街地と連担した落合以外の集落においては、開発面積を 3,000 m ² 以上とする。
6	国道、道道、市道認定道路のいずれかに住宅の敷地(一団の住宅団地の場合は団地の敷地)が接していることとする。

3. 居住環境形成の基本的考え方

(1) 想定される需要者像

美唄市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が想定され、美唄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美唄市での滞在を楽しむ「第2のふるさと層」とに整理される。

定住者層：美唄市内が生活の中心となる層

リタイアライフ型	退職後の生活を田園環境で過ごしたいというニーズ
地元建替型	美唄市民の優良田園住宅への建替えニーズ
UIターン型	都市の喧騒を離れ、ゆとりある暮らしや自然豊かな生活環境を求めるニーズ
芸術家型	アルテピアッツァ美唄などを活用し、自然豊かな環境の中で創造性のある活動を行いたいというニーズ
都市通勤型	札幌等の市外に職場を持ちながら、豊かな環境の中で暮らしたいというニーズ

第2のふるさと層：生活の中心を美唄市外にもちながら、美唄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たいというニーズ
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ニーズ

(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、以下の点について充分配慮することが必要である。

地球環境の保全

環境への負荷軽減や自然資源の有効活用、住宅地内での緑化推進など、自然豊かな環境の形成・維持に努める。

快適な生活環境の形成

ゆとりある居住空間の確保

菜園やガーデニングなどを十分に楽しむことができる敷地規模を確保するとともに、周辺の建築物との関係に配慮し、ゆとりとうるおいを実感できる暮らしを創出する。

自然環境・街並みと調和した景観の形成

住戸や外構のつくり方に配慮し、豊かな自然や周辺の街並みと調和した美しい景観を創出する。

冬季の快適性の確保

美唄市が推進する利雪エネルギーの活用促進、住宅地全体としての雪処理負担の軽減など、冬の暮らしの快適性を確保する。

良好な環境の維持管理

環境を維持管理する仕組みをつくり、持続的に良好な環境の維持・管理に努める。

(3) まちづくりとの調和のあり方

優良田園住宅の建設にあたっては、美唄市のまちづくりの方向性との整合性に充分配慮することが必要である。また、豊かな自然環境と調和した居住環境づくりを目指す観点から、特に農林業の方向性に関する計画との調和に配慮することとする。

まちづくり計画との整合

第3次国土利用美唄市計画	国土利用のあり方との整合性
美唄21世紀まちづくりプラン (第5期美唄市総合計画)	まちづくりの基本方向との整合性
美唄市都市計画マスタープラン	まちづくりの具体性のある将来ビジョンとの整合性

農林業の方向性に関する計画との調和

美唄市森林整備計画	森林・林業に関する方向性との調和
農業振興地域整備計画	農地・農業に関する方向性との調和

4. 優良田園住宅の建設に係る基本的要件

(1) 土地利用に係る要件

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・維持するため、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	500 m ² (約 150 坪)
2. 敷地面積の最高限度	1,000 m ² (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	ゆとりある居住空間の形成と堆雪スペース確保のため、隣地境界 3.0 m 以上、道路境界 5.0 m 以上とする。
6. 道路境界に面する敷地	通路部分を除き堆雪スペースとして幅 1.5 m 以上の空地を確保し、緑化に努める。
7. 敷地内の緑化	最低 1 本の樹木を植栽する。
8. 建替え・改築時の条件	この要件に基づくこととし、土地の細分化を禁止する。

(2) 住宅その他に係る要件

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	一戸建て専用住宅とする。
2. 住宅の高さ	3 階以下 (地階を含む) とし、高さは 10 m 以下とする。
3. 住宅の屋根の意匠	自然と調和した色彩とし、原則として切妻屋根とする。
4. 住宅及び車庫・物置に使用する外壁材	自然と調和した素材・色彩を用いる。
5. 車庫・物置の意匠	周辺の自然環境ならびに住戸と調和した意匠とする。
6. 塀の素材	生垣や板塀などの自然素材を用いる。
7. 生活排水の処理	下水道または合併処理浄化槽とする。

(3) 良好な居住環境の維持管理に係る要件

項 目	要 件
1 . 地域の自治会等への加入・参加	自治会や自主的な管理組合など地域住民と連携した地域運営組織に加入し、良好な地域の環境管理に参加する。
2 . 地域運営のルールの設定・管理	一団の団地の場合は、入居者間にて以下の事項等に関するルールを定める（建築協定・緑化協定等を推奨する）。

(地域運営のルール)

項 目	例 示
生活の基本的なルール	・道路、広場等の共用部分等については共同で管理を行うこと（除排雪、清掃、緑環境の管理等） など
新築・改築時のルール	・新築・改築時には建築概要を組合等へ報告すること ・土地の細分化は禁止する など
街並み形成に関するルール	・建築物の色彩を限定する（屋根、外壁など） ・統一した樹種の植栽を行う など

5. 環境との共生その他配慮すべき事項

(1) 環境との共生に向けた配慮事項

項目	例示
1. 環境負荷の軽減	雨水、排水の適切な処理 生ごみや落ち葉の堆肥化など、家庭から出されるごみの減量化 住宅の高断熱・高気密化の促進 リサイクル資源・建材の採用
2. 自然資源の有効活用	家庭菜園やガーデニングなど、優良土壌の有効活用 自然エネルギーの利用推進（共同融雪槽、雪冷熱源の活用、など） 住宅資材などへの道産材の活用推進
3. 緑環境の保全・創出	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

(2) その他配慮事項

項目	例示	
1. 農業の健全な発展との調和	農業関係者との連携	家庭菜園づくりに関するアドバイスの依頼、農作業への協力
	周辺農用地への配慮	農業用排水路・優良農地の保全
2. 高齢社会への対応	暮らしやすさの確保	住戸・住宅地内のバリアフリー化の推進
3. 森林・林業との調和	森林の保全・利活用の促進	森林の多様な機能の発揮への配慮、乱開発の防止