

美唄市優良田園住宅



- 美唄市は、豊かな森林と田園につつまれた、自然環境の豊かさを実感できるまちです。
- 美唄市では、こうした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・促進するために平成14年6月「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を定めました。
- 豊かな環境を活かした美唄市優良田園住宅が多く生まれることを願ってこのパンフレットを作成いたしました。

優良田園住宅とは？

良質な環境の中でゆとりある暮らしを支える居住環境の創出を目標として、平成10年につくられた『優良田園住宅の建設の促進に関する法律』に基づいた住宅のことです。

市町村が作成する「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に定める要件を満たしていれば、「優良田園住宅」として認定されます。

人かがやき夢ひろがる美しき唄のまち

～ 美唄市はこんなまちです ～

田園と森林につつまれた自然環境

美唄市は炭鉱の町として栄えましたが、炭鉱閉山後は、土地改良などをかさね優良な農地を広げていきました。

現在では北海道でも有数の米どころとして知られており、まちの西側の石狩平野には美しい田園風景が広がっています。

また、まちの東側はなだらかな丘陵地帯となっており、森林と調和した彫刻空間「アルテピアッツァ美唄」や東明公園などが立地しています。



○緑に囲まれた彫刻空間—アルテピアッツァ美唄

廃校になった小学校を利用した芸術文化交流施設。広々とした芝生広場と山里の風景に囲まれ、美唄市出身の世界的な彫刻家・安田侃氏の作品が常設展示されています。



○国内最北のマガンの寄留地—宮島沼

ラムサール条約登録湿地の宮島沼には、毎年春と秋に6万羽を越えるマガンが渡来します。



交通アクセス



美唄市は札幌市と旭川市のほぼ中間に位置しています。また、市内を国道12号、道央自動車道、JR函館本線等の基幹交通が通っており、都市への交通利便性に恵まれています。



優良田園住宅の基本的方向性

美唄市では、以下を基本的方向性として「優良田園住宅の建設に関する基本方針」を作成しました。

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。

優良田園住宅の建設が認められる区域

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考え方や環境保全の考え方と調和をはかる必要があります。

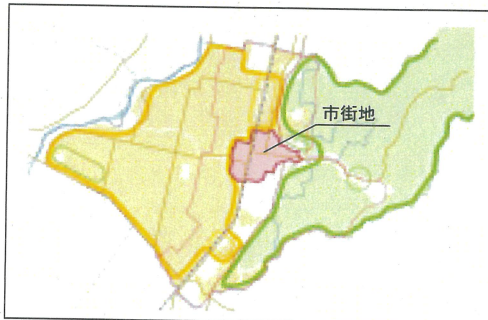
※区域の詳細は、美唄市へお問合せ下さい

- 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。
- 要件 2 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。
- 要件 3 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。
- 要件 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。
- 要件 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 m²以上とする。
- 要件 6 森林法に基づく保安林の指定を受けた山林は除外する。

建設が認められる区域のイメージ

a. 市街地における未利用地の活用促進に資するもの

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・空き地等を有効的に活用し、緑豊かな市街地の形成をはかることが望まれます。



想定される需要者像

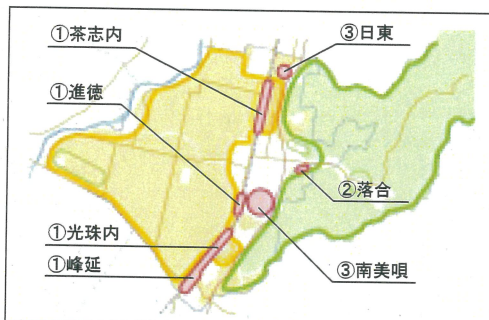
- 生活の中心を美唄市内に持とうとする市外からの定住者層（U・I・Jターン型、リタイアライフ型など）
- 札幌等の市外へ通勤する定住者層（都市通勤型）
- 美唄市民によるより豊かな居住環境への建替え層（地元建替え型）

想定される計画規模

- 市街地と連担した、まとまった団地造成
- 点在する未利用地や既存の宅地を活用した一戸のみの戸別建設

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・活性化をはかることが望まれます。



① 国道沿線の既成集落（茶志内、進徳、光珠内、峰延）

想定される需要者像

- 自然要素が多い環境の中、ゆとりある暮らしを求める定住者層（リタイアライフ型、地元建替え型、U・I・Jターン型など）

想定される計画規模

- 既成集落と調和のとれた団地造成（開発面積3,000㎡以上）

② 市街地と連担した既成集落（落合）

想定される需要者像

- 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層（芸術家型）
- 自然要素が多い環境の中、ゆとりある暮らしを求める定住者層（リタイアライフ型、地元建替え型、U・I・Jターン型など）
- 生活の中心を美唄市外に持ちながら、美唄市での滞在を楽しむ層（週末滞在型、セカンドハウス型など）

想定される計画規模

- 空き地・未利用地等を活用した一戸のみの戸別建築
- 既成集落と調和のとれた団地造成

③ その他の既成集落（日東、南美唄）

想定される需要者像

- 自然要素が多い環境の中、ゆとりある暮らしを求める定住者層（リタイアライフ型、地元建替え型、U・I・Jターン型など）
- 生活の中心を美唄市外に持ちながら、美唄市での滞在を楽しむ層（週末滞在型、セカンドハウス型など）

想定される計画規模

- 既成集落と調和のとれた団地造成（開発面積3,000㎡以上）

美唄市優良田園住宅のイメージ

住宅の用途

- 一戸建て専用住宅とする

凡 例

- ：満たすべき要件
- ：配慮すべき事項

屋根

美しい街並みとするため、また雪処理負担を軽減するため以下の要件を満たすことが必要です。

- 屋根は原則として切妻屋根とする
- 自然と調和した色彩を用いる

車庫・物置

美しい街並みとするため、また自然環境との調和を図るため以下の要件を満たすことが必要です。

- 木材など自然と調和した素材・色彩を用いる
- 周辺の自然環境・住戸と調和した意匠とする

住宅の高さ

整った街並みを形成するため、また田園地域にふさわしい景観とするため、以下の要件を満たすことが必要です。

- 階数は3階以下とする（地階を含む）
- 高さは10m以下とする

高さ
10.0m以下
隣地境界
3.0m以上

堆雪スペース
1.5m以上

前面道路（国道・道道・市道認定道路）

緑環境の保全・創出

豊かな緑環境を未来へ引き継ぐため、以下のことに配慮することが望まれます。

- 最低1本の樹木を植えること
- 敷地内既存樹木の保全
- 植樹・植栽の推進

塀

- 自然と調和した街並みを形成するため、板塀や生垣などの自然素材を用いる

道路境界
5.0m以上

道路境界

雪処理負担を軽減するとともに、緑豊かな街並みを形成するため、道路境界には空地を確保し、冬は堆雪スペースとして、夏は緑地帯として芝生や背の低い植物の植栽を行うことが必要です。

- 通路部分を除き幅 1.5m 以上の空地を確保する
- 緑化に努める

住宅の規模

雪処理負担を軽減するとともに、ゆとりある居住空間を確保するため、以下の要件を満たすことが必要です。

- 敷地面積 最低限度 500㎡
最高限度 1,000㎡
- 建ぺい率 3/10
- 容積率 5/10
- 壁面後退距離 隣地境界 3.0m
道路境界 5.0m

自然資源の有効活用

限りある資源を有効に活用することが望まれます。

- 優良土壌の有効活用（家庭菜園としての利用など）
- 自然エネルギーの活用促進
- 道産材の活用促進

環境負荷の軽減

地球環境の負荷を軽減することが望まれます。

- 雨水、排水の適切な処理
- ごみの減量化・堆肥化など
- 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

生活排水の処理

- 周辺環境との調和をはかるため、下水道又は合併浄化槽とします。

暮らしやすさの確保

- 歳をとっても快適に暮らせるよう、住戸内や住宅地内のバリアフリー化をはかる

魅力ある居住環境の維持に向けて

自然との調和が図られた魅力ある居住環境は、時間をかけてつくられます。美唄市では、良好な居住環境が形成され、次の世代、そのまた次の世代へと引き継がれていくことを目指し、次のふたつを要件として定めています。

①地域の自治会等への加入・参加

良好な居住環境は、地域全体でつくり上げていくことが望めます。自治会等への加入と、そこでの地域活動への参加することが必要です。

②地域運営のルールの設定・管理

一団の団地の場合は、建物の色や意匠などに関するより明確なルールを定め、地域全体としての統一感を創出することが必要です。

複数戸の開発の場合は、開発規模を3,000㎡以上とし、住宅及び住宅地の良好な環境を維持していくためのルールを入居者間で持つことが必要です（建築協定や緑化協定などの協定を結ぶことを推奨します）。

～魅力ある居住環境づくりに参加しませんか～

美唄市では、美唄市の良好な田園環境と調和した、美しい住宅地を広げるために、優良田園住宅の建設を推進しています。優良田園住宅の建設に関心を持たれた方は、美唄市までお問合せ下さい。

新築・建替えをお考えの方、建設業に携わる方など、多くのご参加をお待ちしております。

優良田園住宅建設までのながれ

美唄市へお問合せ下さい

事前相談（制度のご案内、予定地の確認など）

建設計画の申請（様式に沿った書類を提出して頂きます）

- ・ 建築主の住所氏名
- ・ 建設着手、完了予定日
- ・ 計画区域の位置図
- ・ 土地利用状況 …など

建設計画の内容が方針に照らして適切かどうか、判断し、認定します。

審査・認定（又は不許可）

優良田園住宅の建設後も、良い居住環境の維持管理にご協力ください。

優良田園住宅の建設
環境の維持・管理

【問い合わせ先】 北海道 美唄市 都市整備部 都市建築住宅課 都市建築係
住 所 〒072-8660 北海道美唄市西3条南1丁目1番1号
電 話 0126-63-0139
FAX 0126-62-1088
メール kenchiku@city.bibai.lg.jp