

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

平成19年1月

北海道登別市

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

本市は北海道の南西部に位置し、東は白老町、北は壮瞥町、西は室蘭市、伊達市と接しており、市域の南東部は太平洋に面し外縁部はカムイヌプリや来馬岳など多くの山々が連なり、支笏洞爺国立公園を市域内に含む自然豊かなまちです。

交通の面では国道36号とJR室蘭本線が海岸線沿いにほぼ並行して走り、道央自動車道のインターチェンジが2箇所設置され、道道など幹線道路の整備も進み、交通の利便性が高く、札幌市までの所要時間は特急列車で約1時間20分、新千歳空港までは約50分と他都市へのアクセスも良好なまちです。

また、本市は多種類の泉質と1日1万トンの湧出量を誇る名湯「登別温泉」や温泉郷「カルルス温泉」を有し、「登別地獄谷」など自然の名勝や「登別マリパークニクス」、「登別伊達時代村」、「のぼりべつクマ牧場」と3つのテーマパークがあり、国内はもとより世界各地からも多くの観光客が訪れる日本有数の観光都市です。

このような特性を活かし、本市は市民一人ひとりが自ら生を全うすることのできる生活都市、すべての人にやすらぎと憩いを提供できる世界に開かれたふれあい交流都市を目指し、「人が輝き、まちがときめく、ふれあい交流都市」をキャッチフレーズにまちづくりを進めています。

この基本方針は、本市の恵まれた自然条件を背景に、ゆとりと潤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かか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、高度情報化や自動車の普及による生活範囲の広域化などにより、市街地周辺においても都市機能の利便性を享受できるようになったため、生活の拠点を豊かな自然の中に置き、ゆとりと潤いのあるライフスタイルを望む需要が多くみられるようになりました。

また、少子高齢化が進み人口が減少しつつある社会情勢の中、様々なライフステージに応じることの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、本市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、都市計画や農業政策と整合を図り無秩序な開発を防止しながら、自然豊かな地域において安心して心豊かな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

本市における優良田園需要者像は、主に以下のようなタイプを想定します。

- ① 退職後の生活を自然豊かな田園環境の中で家庭菜園やガーデニングなど自然にふれあいながら安心して暮らそうとするタイプ
- ② 家族の健康のため、ゆとりある暮らしや豊かな生活を自然に恵まれた田園環境に求めようとするタイプ
- ③ 自然豊かな市街地近郊から市街地の職場に通勤し、または情報手段を活用し在宅勤務を求めようとするタイプ

(3) 優良田園住宅と他計画との調和

優良田園住宅の建設にあたっては、本市の総合計画、環境基本計画、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画、森林整備計画、みどりの基本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) 優良田園住宅は、次に掲げる条件を全て満たす区域を建設区域とします。

- ① 農地、樹林地、草地、水辺地など自然的環境が周辺に良好な状態で存在している区域
- ② 小学校及び中学校を中心として2 Km以内の区域
- ③ 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
- ④ 建設区域は、公道に接すること。

(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。

- ① 都市計画法に基づく市街化区域及び市街化区域から500m以内の区域、並びに都市計画法第34条第1項第8号の3の規定に基づき北海道が定める条例で指定する区域
- ② 自然環境を保全すべき地域等として法令の規定により指定されている地域・地区
- ③ 産業廃棄物最終処分場から500m以内の区域
- ④ 市総合計画（土地利用）で設定している特定利用域内の区域
- ⑤ 市地域防災計画で設定している災害危険区域
- ⑥ 農用地区域内の土地及び周辺の農林業の土地利用を図る上で必要な土地
- ⑦ 上記①から⑥以外で、市長が特に定める区域

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の創造のために必要な事項

(1) 優良田園住宅の建設にあたっては、次に掲げる要件を満たさなければなりません。

① 建築物の用途 一戸建の専用住宅及びこれに付属する建築物とする。

なお、専用住宅とは原則として、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。

② 建築物の階数 3以下とする。(地階を含む。)

③ 建築物の高さ 10m以下とする。

④ 敷地面積の最低限度 500㎡

⑤ 敷地面積の最高限度 1,500㎡

⑥ 建ぺい率の最高限度 3/10

⑦ 容積率の最高限度 5/10

⑧ 一団の建設区域における住宅の最小戸数 10戸

⑨ 一団の建設区域の最大規模 2ha

⑩ 生活排水の処理 公共下水道又は合併処理浄化槽による処理を行うこと。

⑪ 看板の設置 公共等以外の看板は設置しないこと。

⑫ 垣柵の構造 生垣又は木柵等とすること。

⑬ 生活用水の確保 建設区域において飲料水などの生活用水を確保すること。

(2) 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。

① 建築物の意匠 意匠形態は、建設する地域の自然に調和し、かつ景観に配慮したものとする。

② 地元製品等の利用 住宅の建設にあたっては積極的に地元製品や道産材を利用するよう努めること。

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の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

- ① 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。
- ② 建設区域内及びその周辺に存する森林については、森林の持つ国土保全、水資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。
- ③ 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、家庭菜園、緑のリサイクルなど敷地内における緑化の推進に努めること。

(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

- ① 周辺の農林業の土地利用に支障がないように関係者等と十分調整を図ること。
- ② 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、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、できる限り切り盛りを避け、かつ既存樹木を残し、自然地形や樹木を生かした景観を形成するよう努めること。

(2) 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、理解を得ること。

附則

- 1 この基本方針は平成19年1月26日より施行する。