

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

(改訂版)

平成25年11月

旭川市

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

旭川市は、大雪山連峰の麓、石狩川及びその多くの支流が市内を流れ、四季の移り変わりが織りなす美しい自然環境に恵まれた都市である。

また、旭川空港を擁し、道央自動車道、鉄道などの広域交通の要衝であり、行政、産業、経済、福祉、医療、教育等の各種都市機能が集積する北海道の拠点都市でもある。

本市は、その特性を活かし、自然と都市とが調和したまちづくりを目標としている。

この基本方針は、恵まれた自然環境と都市機能とを背景に、「健康・安心・快適・ゆとり」ある生活と「人・物・情報」の活発な交流とを実現し、農山村地域における定住化を進めるため「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）」に基づく「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ある。

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

本市の農山村地域では、農業従事者の高齢化や後継者不足が深刻になっているほか、人口の流失等も進んでおり、地域コミュニティーの維持が課題となっている。

一方、生活の拠点を農山村地域に求め、自然とともに暮らすライフスタイルを実現しようとする需要も見られるようになってきている。

このような農山村地域の実情と都市部住民の需要とを結びつけ、農山村地域の定住の促進により農山村地域のコミュニティーを維持するとともに、都市部と農山村との交流の活発化により農山村地域の振興を図るため、本市の都市計画や農業政策と調和する優良田園住宅の建設を促進するものとする。

(2) 優良田園住宅の需要者像

良好な居住環境が見込まれる地域において、次の需要像を想定する。

- ① 農山村地域から都市の職場に通勤し、又は情報手段を活用し在宅勤務を行おうとする需要
- ② 農山村地域において農業への就業や地域資源を活用した生産活動を行おうとする需要
- ③ 自然豊かな農山村地域でゆとりや生きがいを求めようとする需要

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、次に掲げる要件を備えた区域を優良田園住宅の建設が適当と認められる土地の区域（以下「建設区域」という。）とする。

① 農地，樹林地，草地，水辺地等（以下「自然的環境」という。）が良好な状態で周辺に概ね1キロメートル以上連続している地域にある区域

② 公共公益施設等の整備の状況から良好な居住環境の形成が見込まれる次に掲げるもののいずれかに該当する区域

ア 既存の集落（概ね30戸以上の建築物が連たんしているものをいう。）内にある区域又は小中学校や公共公益施設を中心として概ね1キロメートル以内の範囲にある区域

イ 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく都市計画区域以外の地域及び山村振興法（昭和40年法律第64号）に基づく振興山村地域に指定されている中山間地域においては、小中学校や公共公益施設を中心として概ね4キロメートル以内で、かつ、路線バスの路線又はJR駅（乗降場を含む。）から概ね1キロメートル以内の範囲にある区域

(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ない。

① 都市計画法に基づく市街化区域内の土地及び市街化区域周辺（市街化区域より概ね1キロメートル以内の範囲）の土地

② 周辺の農林業の土地利用を図る上で必要な土地

③ 優良田園住宅にかかる住環境を形成する上で不適当な土地利用がなされている土地から概ね500メートル以内にある区域

④ 自然環境を保全すべき地域等として次に掲げるもの

ア 森林法に規定する保安林の区域，保安林予定森林の区域，保安施設地区，保安施設地区の予定地区及び保安林の指定が計画されている土地の区域

イ 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）による鳥獣保護区にある土地

ウ 北海道自然環境等保全条例（昭和48年北海道条例第64号）による環境緑地保護地区にある土地

エ アからウに掲げるもののほか，自然環境を保全すべき地域等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

4 自然環境の保全との調和，農林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) 地域の良い自然環境の保全との調和

① 地域に生息，生育する動植物の保全

ア 身近な動植物の生息，生育環境の保全と育成に努めるものとする。

イ 既存の地形や土地利用の現況を活かし，区画形質の変更を最小限にとどめるよう努めるものとする。

ウ 緑化にあたっては地域の在来種の活用や自然型工法の導入に努めるものとする。

② 森林，樹林地の保全

ア 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）による地域森林計画の対象区域における森林にあつては，一団の土地において 60%以上の林地を残存するよう努めるものとする。

イ 次に掲げる森林を建設区域に含む場合は，その森林の持つ機能等を保全するように配慮するものとする。

(ア) 飲料水，かんがい用水等の水源として依存度の高い森林

(イ) 山地災害防止機能を有している森林

(ウ) 生活環境保全機能及び保健文化機能を高度に発揮する森林

(エ) 森林法に基づく旭川市森林整備計画において，更新を確保するため伐採方法を特定している森林，自然環境の保全及び形成並びに保健，文化，教育的利用のため伐採方法を特定している森林，生活環境の保全及び形成のため伐採方法を特定している森林並びに農地，林地又は道路その他施設の保全のため伐採方法を特定している森林

(オ) 優良な人工林造林地又はこれに準ずる天然林

(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

① 周辺の農業の土地利用との調整

ア 周辺の農用地の集団性を確保し，土地利用の混在や周辺農地の利用上の支障が生じないよう努めるものとする。

イ 生活排水及び雨水排水は，既設の排水施設に接続して適切に処理するなど，農業用排水路・用水路の保全に努めるものとする。

ウ 認定農業者又は特定農業法人若しくは特定農業団体等による農地の利用の集積に支障

を及ぼさないよう努めるものとする。

② 周辺の林業の土地利用との調整

周辺の森林施業に支障を来さないように努め、林業の安定的な発展に配慮するものとする。

5 その他必要な事項

優良田園住宅に係る建設区域、敷地、建築物等は次に掲げるところによる。

- (1) 一団の建設区域の最小規模は、市街化調整区域にあつては、5,000平方メートルとする。
- (2) 一団の建設区域の最大規模は、2ヘクタールとする。なお、一団の建設区域とは、土地利用上一体の土地を構成している、又は一体としての利用に供することが可能なひとまとまりの建設区域をいう。
- (3) 建設区域は、他の一団の建設区域より概ね1キロメートル以上の距離を有するものとする。
- (4) 計画戸数は、次のとおりとする。ただし、一団の建設区域において、次の①から④のうち、2以上を合わせる場合は、それぞれの規定に適合した計画戸数の合計とする。
 - ① 個人が自己居住用の住宅を建設する場合は、1戸とする。
 - ② 個人が自己居住用以外の住宅を建設する場合は、認定後遅滞なく建設に着手する戸数をもって計画戸数とする。
 - ③ 事業者が住宅を建てて販売する場合（建売り住宅を販売する場合）は、認定後遅滞なく建設に着手する戸数をもって計画戸数とする。
 - ④ 事業者が建築条件付き宅地分譲を行う場合は、5戸程度までとし、このうち1戸については、認定後遅滞なく建設着手が見込めること。
- (5) 建設区域は、公道に接するものとする。
- (6) 建築物の敷地は、旗竿状の形状としてはならない。
- (7) 建築物の敷地内の空地は、植樹植栽による緑化又は家庭菜園（自己消費を目的とするものをいう。以下同じ。）の造成等に努めるものとする。
- (8) 敷地内に造成する家庭菜園は以下による。
 - ① 菜園として利用する部分の面積は敷地面積の半分以下とする。
 - ② 菜園として利用する部分の面積は1,000平方メートル未満とする。
- (9) 住宅は、バリアフリー化に努めるものとする。

- (10) 住宅の建設にあたっては、地域木材などの地場産材及び地場製品の活用に努めるものとする。
- (11) 住宅建設後は、既存地域コミュニティへの積極的な参加に努めるものとする。
- (12) 建設区域が市街化調整区域に位置する場合は、都市計画法による開発許可又は建築許可が見込まれるものであること。また、都市計画区域外における一定規模以上の建設区域については、都市計画法による開発許可が見込まれるものであること。
- (13) 建設区域が農地と隣接する場合は、垣又は柵等により当該敷地と農地を明確に区分すること。

附 則

- 1 この基本方針は、平成 13 年 4 月 1 日より施行する。
- 2 この基本方針は、平成 25 年 11 月 6 日より施行する。

問い合わせ先

旭川市都市建築部都市計画課 (Tel 0166-25-9704)

農政部 農政課 (Tel 0166-25-7417)