

花の田園住宅構想 概要



平成21年3月

恵庭市

花の田園住宅構想 概要
目次

1	「花の田園住宅」とは	-----	1
2	「花の田園住宅」のイメージ	-----	2
3	建設区域のイメージ	-----	3
4	関連支援制度など	-----	4
	資料：整備指針	-----	8

1 「花の田園住宅」とは

花は人々の心にやすらぎと潤いを与え、快適で美しい生活環境を作り出してくれます。

恵庭は、市民の熱意と努力による花のまちづくりでその名を知られるようになり、自分でも本格的にガーデニングを楽しみたい人びとがほかから引っ越してくるまでになってきました。

でも本格的にガーデニングに取り組むためには、一般的な70坪程度の宅地では広さが足りないという声も聞かれます。

「花の田園住宅」とは、ガーデニングに情熱を持った人たち向けに開発する、広い宅地を持つ住宅地です。

ガーデニングに情熱を持った人びとが集まれば、世界にも例のない美しいエリアが恵庭に誕生するのです。

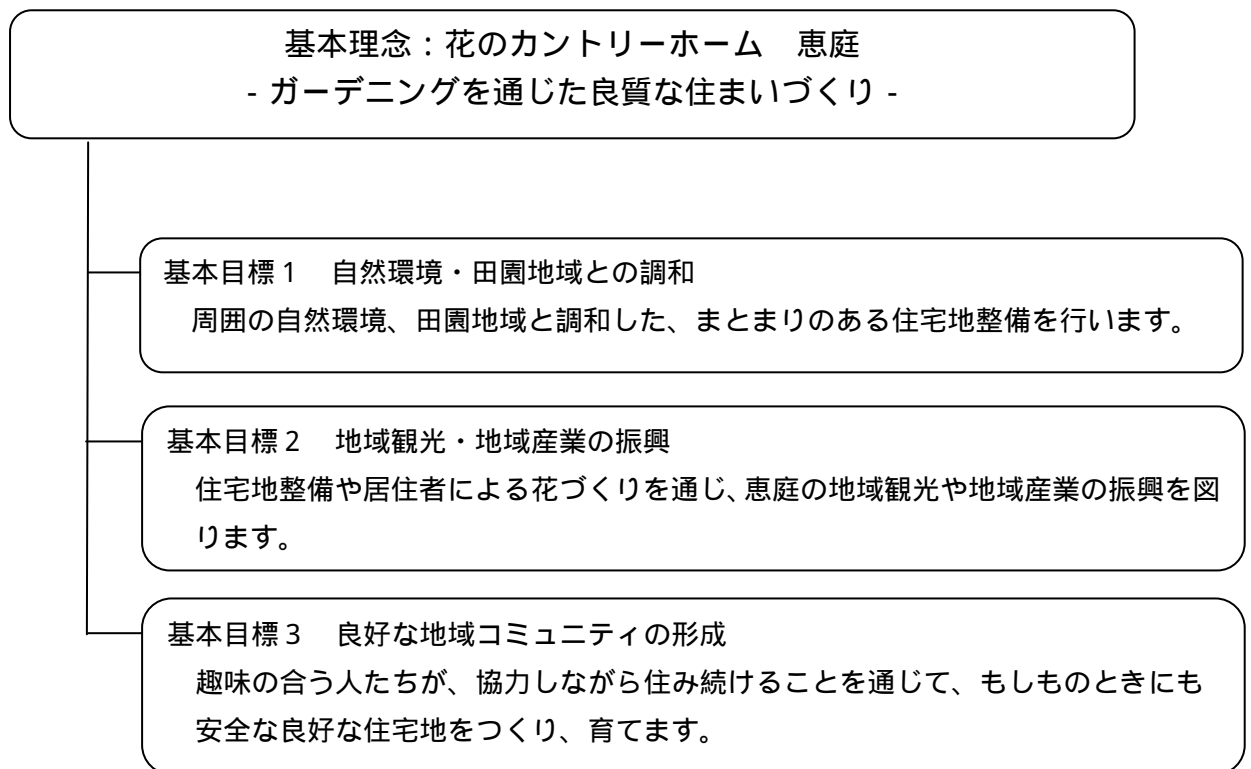


図1 基本理念・基本目標

2 「花の田園住宅」のイメージ

「花の田園住宅」のイメージは以下のとおりです。

自然・田園環境と調和した、美しく、ゆとりある住宅づくりを目指し、開発に当たっては、開発規模や、関連計画との整合性、利便性、敷地の面積、建築物の規模、景観形成などに関する基準を設定します（詳しくは整備指針を参照のこと）。



景観づくりルールがあります

- ・ 前面道路側に庭を設置
- ・ 建物の外壁などの色調は原色を避ける
- ・ ガーデニング見学会への協力 など

ゆったりした街並みをつくります

- ・ 敷地の面積は 300 ~ 400 m²(90-120 坪) 以上
- ・ 建物の階数は 3 階以下
- ・ 建物は前面道路より離れて建設するなど

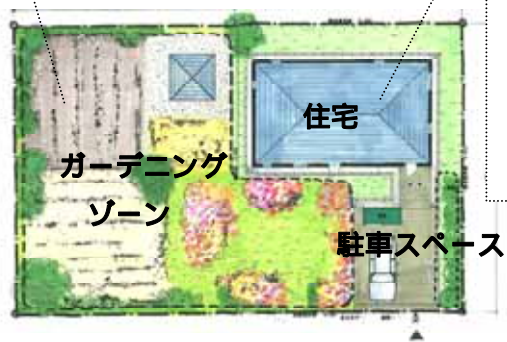


図2 「花の田園住宅」のイメージ

3 建設区域のイメージ

「花の田園住宅」を建設できる区域（建設区域）は、恵庭市の特定の場所に限定せず、市街地タイプ（既存の住宅地）、市街地縁辺タイプ（郊外地域）、飛び地タイプ（田園地域）の場合などを想定しています。

建設区域のタイプ別にみた住宅・住宅地の整備イメージは、以下のとおりです。

敷地の面積は、市街地タイプ及び市街地縁辺タイプでは、市内の標準的な宅地より広い300㎡（90坪）以上、飛び地タイプでは400㎡（120坪）以上を想定しています。

建設区域のタイプ	市街地タイプ （既存の住宅地域）	市街地縁辺タイプ （郊外地域）	飛び地タイプ （田園地域）
概要	・市街化区域内。	・市街化区域に隣接し、農業振興地域内白地地区にある区域。 ・恵庭市都市計画マスタープランに示す将来市街地内。 ・開発にあわせて市街化区域への編入を行う地区。	・市街化調整区域。 ・農業振興地域内白地地区にある区域。
開発規模	0.5ha 以上		1ha 以上
敷地の面積	300㎡（90坪）以上		400㎡（120坪）以上
想定手法	開発行為・土地区画整理等		優良田園住宅 （優良田園住宅の建設の促進に関する法律）

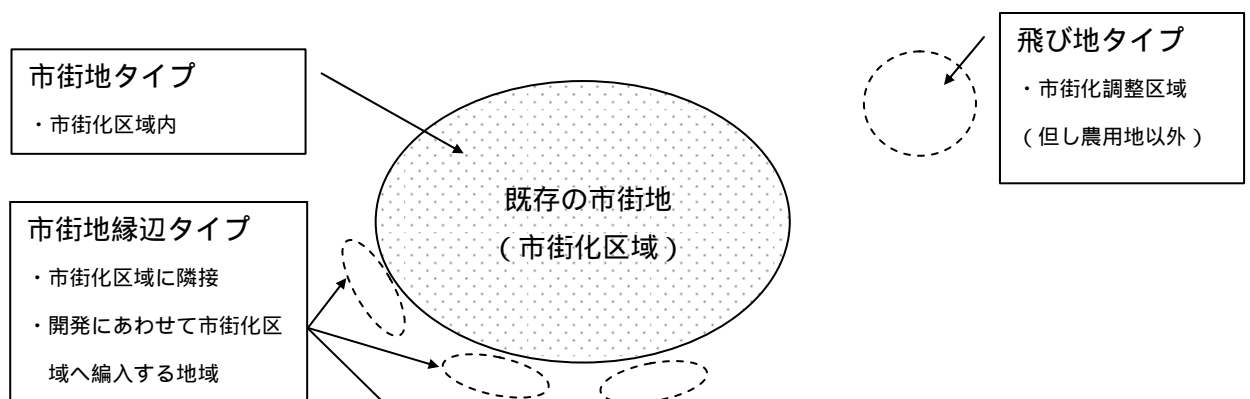


図3 建設区域のタイプ別にみた住宅・住宅地のイメージ

4 関連支援制度など

「花の田園住宅」の居住者は、市内はもとより、新たに恵庭市に転入してくる人々も想定しています。住宅の建設、維持管理などで、住む人が長期にわたり安心できる体制づくりが必要です。

また「花の田園住宅」の整備は、建設需要をはじめとし、地域経済の発展に大きな効果が期待できるものです。

そこで市では普及に向けた支援として、「花の田園住宅」登録制度や、「(仮称)花の田園住宅アドバイザー」登録制度を検討します。

(1) 「花の田園住宅」登録制度

事業の概要

基準を満たした住宅地（民間）を恵庭市が「花の田園住宅」として登録し、恵庭市の各種媒体や移住関連事業をとおして普及啓発、紹介を行います。

イメージ

- ・ 恵庭市は、民間事業者からの申請に基づき、整備指針、整備基準（資料編参照）にあった住宅地開発を「花の田園住宅」として登録します。
- ・ 基盤施設（道路、公園緑地、上下水道など）の整備は、原則開発者負担となります。
- ・ 恵庭市は登録団地を、広報紙やホームページ、移住関連事業などを活用して市内外へ紹介します。

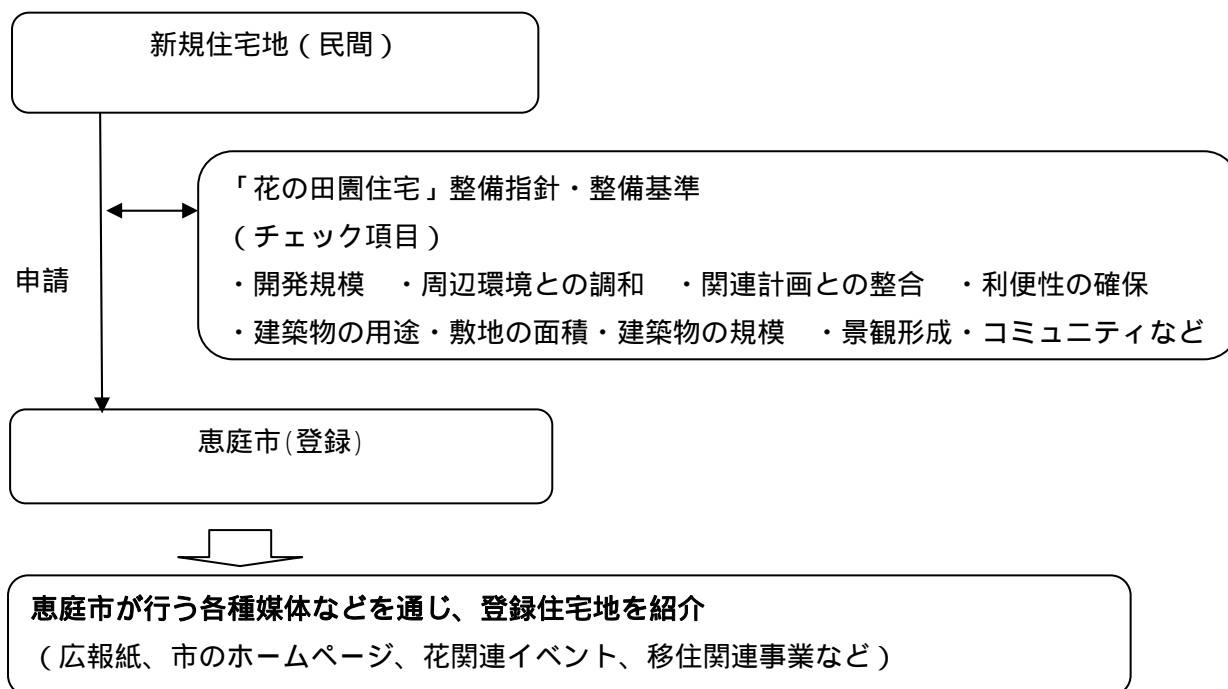


図4 「花の田園住宅」登録制度のイメージ

(2)「(仮称)花の田園住宅アドバイザー」登録制度

事業の概要

「花の田園住宅」づくりを応援する地域の工務店、ハウスメーカー、造園業、花卉栽培業、商業者などを市が登録、紹介することをおし、安心安全な家づくり、地域住宅産業振興を図ります。

イメージ

- ・アドバイザーの対象は、恵庭市内に事業所を持つ工務店、ハウスメーカー、造園業、花卉栽培業、商業者などとし、市外事業者は除きます。
- ・アドバイザーが主体となり、「花の田園住宅」を建てたい人向けの住宅・ガーデニング相談会や、花の種、苗の提供なども検討します。
- ・恵庭市はアドバイザー登録事業者（法人）を、広報紙やホームページ、移住促進事業などを活用して市内外へ紹介します。

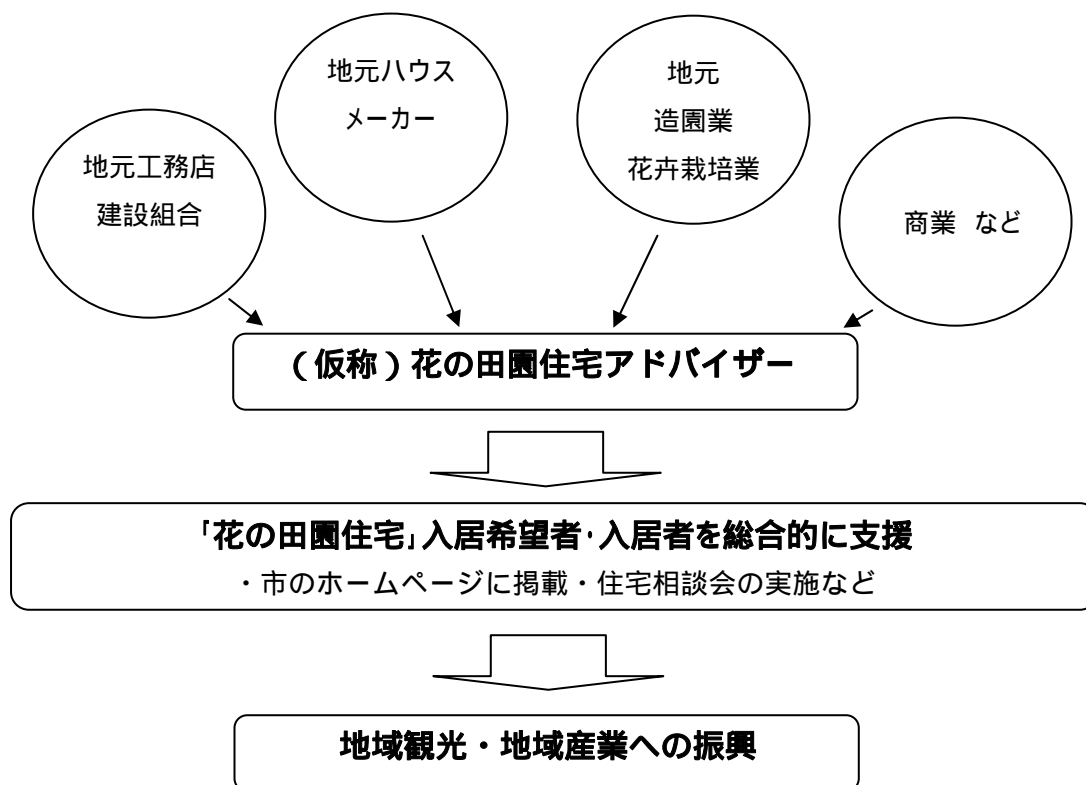


図5 (仮称)「花の田園住宅アドバイザー」のイメージ

(3) 融資・税制上の優遇措置

一般住宅同様、「フラット35^{*}」を利用可能。セカンドハウスにも利用できる。

一般住宅同様、花の田園住宅においても、以下の税制上の優遇措置を受けることができる。

- ・新築住宅に係る固定資産税の減額措置（当初3年間2分の1等）
- ・不動産取得税の特例措置（住宅について1200万円控除等） など

^{*}フラット35：民間金融機関と住宅金融支援機構が連携し、民間金融機関が提供する長期固定金利の住宅ローン。最長35年間金利を変えずにローン返済が可能。

資料 整備指針

「花の田園住宅」を建設できる区域（建設区域）、建築物・敷地の面積、景観形成・コミュニティなどに関する整備指針、整備基準は以下のとおりです。

（注）整備基準に示す具体数値などについては、今後の関係機関との調整などにあわせ、整備指針の主旨に沿う範囲で変更される場合がある。

1 建設区域

（1）建設区域に含むことができる区域

項目	整備指針・整備基準（カッコ内は適用するタイプを示す）
ア) 開発規模	<p>【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。</p> <p>【整備基準】 0.5ha以上のまとまりある未利用地を有すること。（市街地タイプ、市街地縁辺タイプ） 1ha以上のまとまりある未利用地を有すること。（飛び地タイプ）</p>
イ) 周辺環境との 調和	<p>【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。</p> <p>【整備基準】 建設区域から250m以内に樹林、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。（全タイプ共通）</p>
ウ) 関連計画との 整合	<p>【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。</p> <p>【整備基準】 建設区域は都市計画区域内にあること。（全タイプ共通） 建設区域は恵庭市都市計画マスタープランに示す「将来市街地」に位置し、かつ既存市街地と連担している場所にあること。（市街地タイプ・市街地縁辺タイプ） 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に整合すること。（市街地縁辺タイプ） 建設区域は市街化調整区域にあること（飛び地タイプ） 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。（飛び地タイプ）</p>

<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。 (全タイプ共通) 建設区域は、最寄り駅から 5km 以内にあること。(飛び地タイプ)</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(カッコ内は適用するタイプを示す)
<p>ア) 農林業の保全を妨げる区域</p>	<p>【整備指針】 建設区域は、農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。(全タイプ共通)</p>
<p>イ) 周辺環境を阻害する区域</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。(全タイプ共通) 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。 ウ鳥獣保護及び狩猟ニ関スル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全地区にある土地。 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切な土地利用(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。 (全タイプ共通)</p>

2 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（カッコ内は適用するタイプを示す）
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、兼用住宅及びこれに付属する建築物（物置、車庫等）とする。（市街地タイプ、市街地縁辺タイプ） 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。（飛び地タイプ）</p> <p>*兼用住宅：住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法に基づく当該地区の用途地域内の制限を満たすもの。</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 300 m² (90 坪) 以上とする。（市街地タイプ・市街地縁辺タイプ） 敷地の面積は 400 m² (120 坪) 以上とする。（飛び地タイプ） 団地整備後に、300 m² (90 坪) を下回る規模で敷地分筆を行うことは認めない。（市街地タイプ・市街地縁辺タイプ） 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。（飛び地タイプ）</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。（全タイプ共通） 階数の最高限度は 3 階とする。（全タイプ共通） 建築物の高さの最高限度は 10m とする。（全タイプ共通） 敷地境界から壁面までの後退距離は 1m 以上とする。（市街地タイプ、市街地縁辺タイプ） 敷地境界から壁面までの後退距離は 2m 以上とする。（飛び地タイプ）</p>

3 景観形成・コミュニティ

項 目	整備指針・整備基準（カッコ内は適用するタイプを示す）
<p>ア 景観形成</p>	<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、前面道路側には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。（全タイプ共通） 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。（全タイプ共通）</p>
<p>イ コミュニティ</p>	<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。（全タイプ共通） 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。（全タイプ共通） （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>

花の田園住宅構想 概要

平成 2 1 年 3 月

恵庭市

発行：恵庭市企画財政部地域振興室

〒061-1498 北海道恵庭市京町 1 番地

TEL:0123-33-3131 FAX:0123-33-3137

URL: <http://www.city.eniwa.hokkaido.jp>