

花の田園住宅構想

平成21年3月

恵庭市

序	計画の目的と方法	-----	1
1	現況と課題		
1 - 1	広域的条件など	-----	5
1 - 2	人口・世帯の動向	-----	6
1 - 3	土地利用	-----	12
1 - 4	住宅ストック・住宅供給	-----	17
1 - 5	優良田園住宅の供給状況	-----	22
1 - 6	市民の目からみた恵庭のイメージ	-----	25
1 - 7	関連計画	-----	30
1 - 8	現況調査のまとめ・課題の整理	-----	38
2	花の田園住宅づくり基本方針		
2 - 1	基本理念・基本目標	-----	40
2 - 2	需要者層の設定	-----	42
2 - 3	基本方針	-----	44
3	整備指針		
3 - 1	建設区域	-----	48
3 - 2	建築物・敷地の面積・建築物の規模	-----	50
3 - 3	景観形成・コミュニティ	-----	51
4	整備手法・関連援制度など		
4 - 1	整備手法	-----	52
4 - 2	関連支援制度など	-----	53

序 計画の目的と方法

1 計画の目的

(1) 目的

「花の田園住宅構想」の目的は、ガーデニングに関心のある人びとを対象とし、ゆとりある敷地面積を持つ住宅地「花の田園住宅」の整備をとおし、第4期恵庭市総合計画に示す将来都市像「水・緑・花・人がふれあう生活都市 えにわ」を実現することにある。

2 計画の位置づけ

(1) 計画の位置づけ

「花の田園住宅構想」は、第4期恵庭市総合計画における主要施策 51-1「都市・農村交流の推進」に位置づけられた計画である。

計画策定にあたっては、市長マニフェスト政策「ガーデニングの住宅団地」の趣旨を受けるとともに、恵庭市における都市計画部門、住宅計画部門、花と緑のまちづくり部門における各種計画と整合を図り策定を行う。

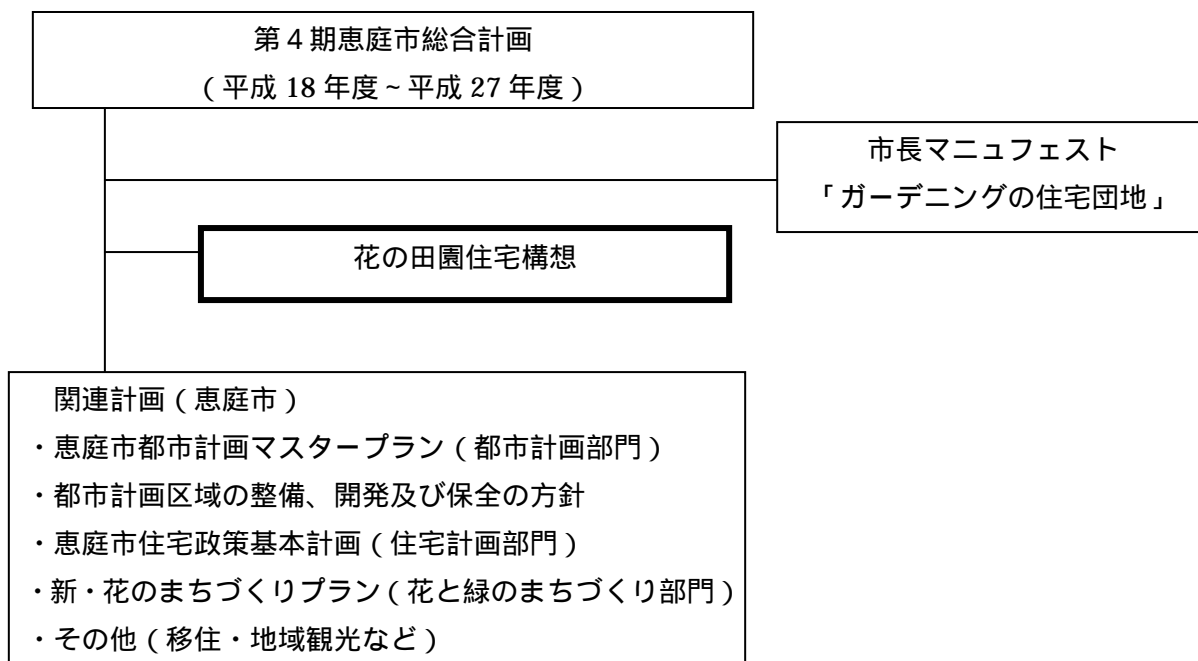


図1 計画の位置づけ

(2) 対象範囲・計画期間

調査計画対象範囲は、恵庭市行政区域全域とする。

計画期間は、第4期総合計画にあわせ、平成20年度から平成27年までの8ヵ年とする。ただし、大きな社会状況の変化などに合わせ、適宜見直しを図る。

(3) 策定体制

計画策定にあたっては、関連部課長による「連絡調整会議」を設置、意見交換、連絡調整を行いながら進める。

市長は計画(案)を「花の田園住宅構想」として決定する。計画策定事務局は企画財政部地域振興室におく。

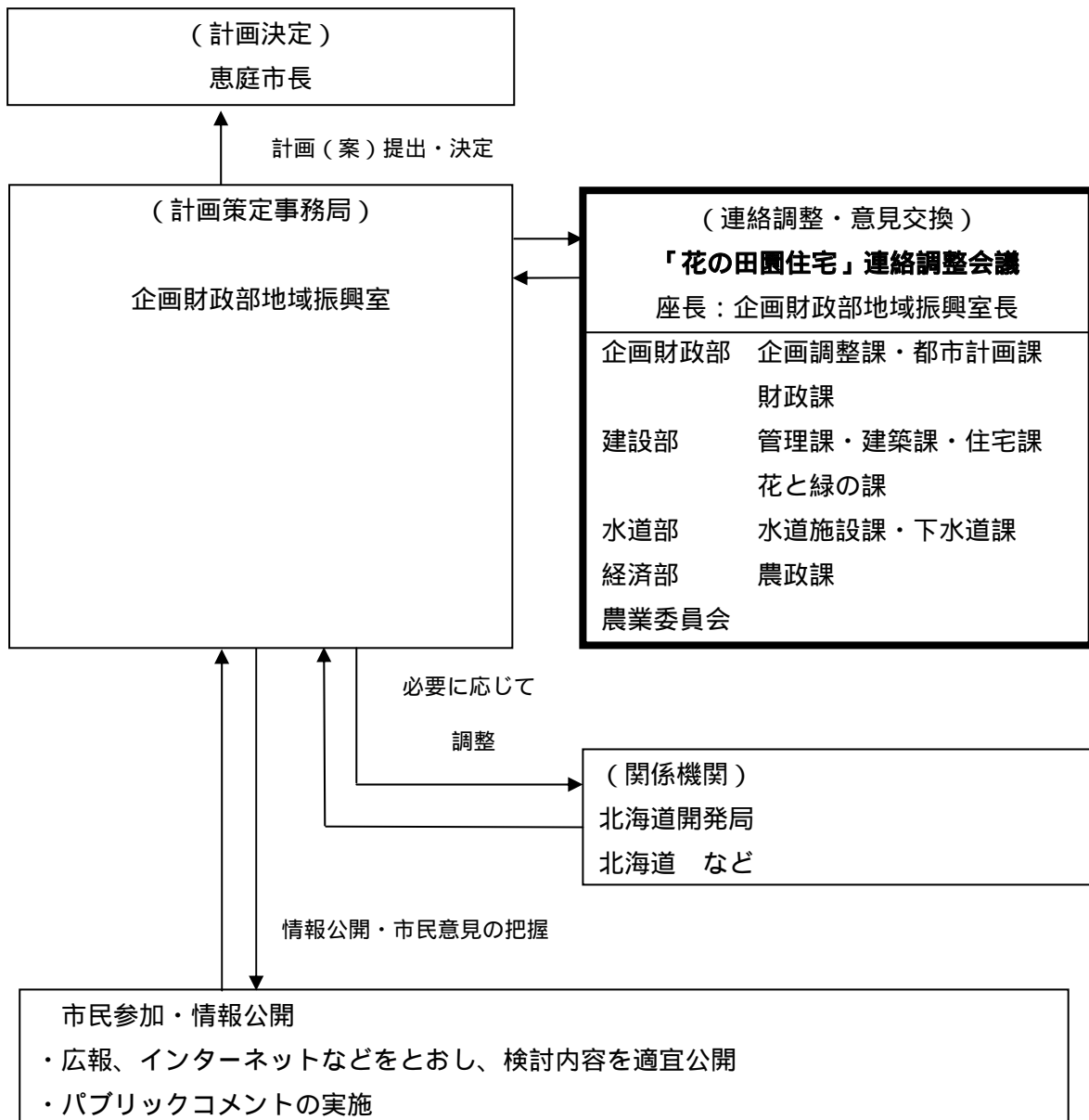


図2 調査計画体制

3 「花の田園住宅」整備までの基本的な流れ

「花の田園住宅」整備までの基本的な流れを、「step 1 現況調査・基本方針段階」、「step 2 整備指針・モデル地区整備計画段階」、「step 3 モデル地区における整備推進段階」の3つに分けて整理すると、以下のとおりである。

Step 1 基本方針・基本指針の策定（「花の田園住宅構想」）

現況調査を踏まえ、花の田園住宅づくり基本方針の策定を行う。

また、基本方針を受け、市街地タイプ、市街地縁辺タイプ、飛び地タイプなどの市街地タイプに応じた具体整備指針の策定を行う。

Step 2 モデル地区による検討

基本方針・基本指針を受け、今後の事業推進のモデルとなる地区を設定し、事業の可能性について検討を行う。

Step 3 開発者（民間事業者）による事業推進

「花の田園住宅構想」に基づき、主として民間事業者による事業推進を行う段階である。

市では事業者募集を行った後、開発事業者の開発地区のタイプに応じた各種手続きなどを行う。

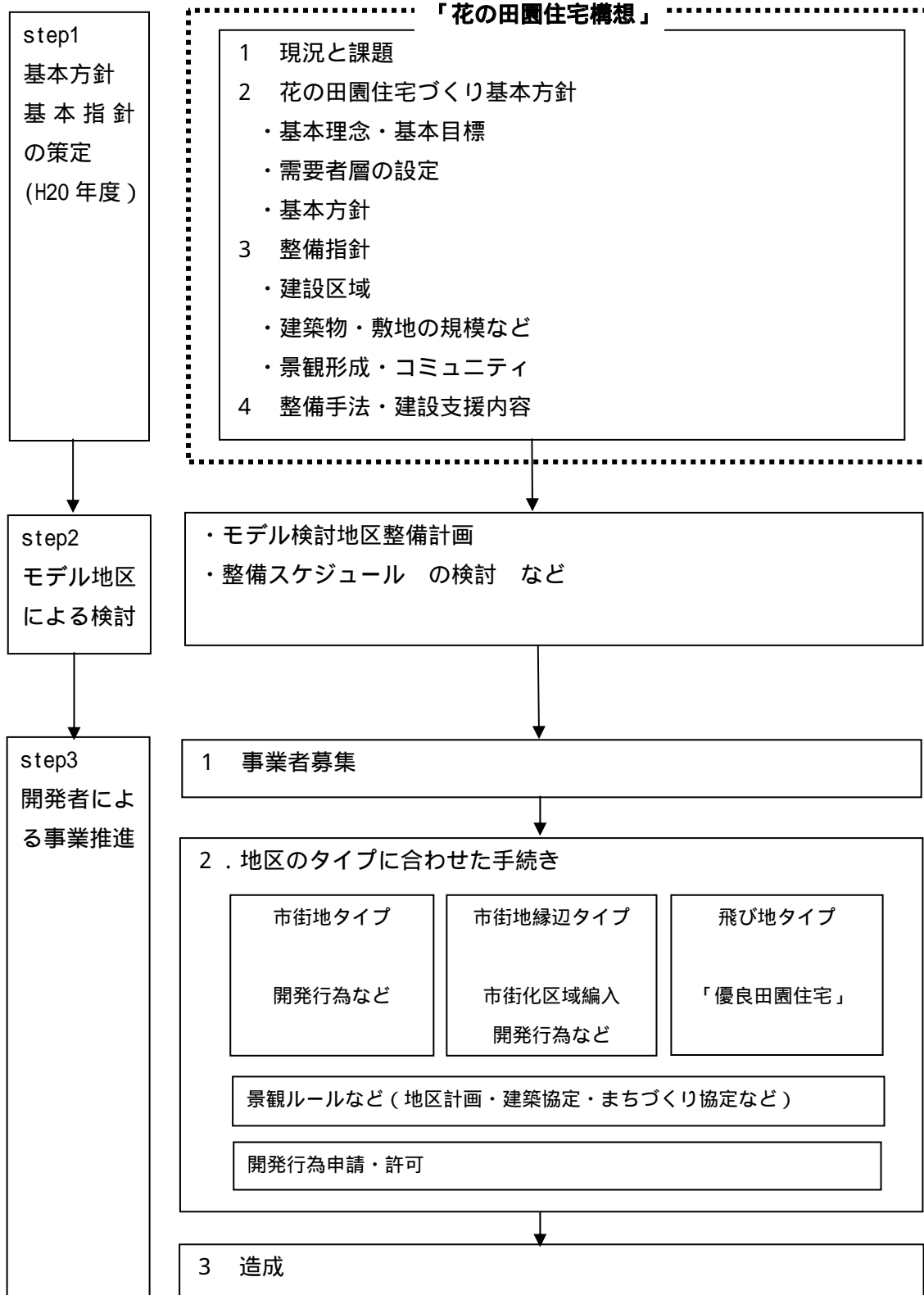


図3 基本的な流れ

1 現況と課題

1 - 1 広域的条件など

千歳空港に近い道央圏の中央に位置。札幌市より約 30km、鉄道 25 分以内の通勤圏。恵庭岳と緑豊かな森林地帯が市域の西半分を覆う、自然環境に恵まれた田園都市である。

(1) 位置

恵庭市は、札幌市と千歳空港のほぼ中間に位置し、札幌市より約 30km、鉄道 25 分以内と恵まれた交通アクセスと穏やかな気候風土を持つまちである。

早くから住宅地整備を進めると共に、公共下水道や大学・専門学校、工業団地などの都市基盤の整備が進められている。

また、近年では市民主導による花のまちづくりが盛んで「ガーデニングのまち」として全国的に知られるようになってきている。

(2) 自然環境

行政区域のうち、山林、田畑が占める割合が過半を占める、自然環境豊かな田園都市である。

支笏洞爺国立公園を後背地とした恵庭渓谷は「白扇の滝」や「ラルマナイの滝」などが点在し、市の観光スポットとして多くの人びとに親しまれている。

○位	置	
東端	東経	141° 39′ 15″
西端	東経	141° 14′ 10″
南端	北緯	42° 47′ 40″
北端	北緯	43° 00′ 05″
○海	抜	34.1km
○広	ほう	東西 34km
		南北 23km
○面	積	294.87km ²



図 1-1-1 恵庭市の位置

1 - 2 人口・世帯の動向

人口 67,614 人、25,662 世帯（平成 17 年）。人口・世帯共に市制施行以来一貫した増加傾向にあるが、近年その伸びは穏やかになってきている。

自然動態は出生超過にあるがその数は減少傾向。人口増加は恵庭市への転入（年間約 3 千人）によるところが大きい。

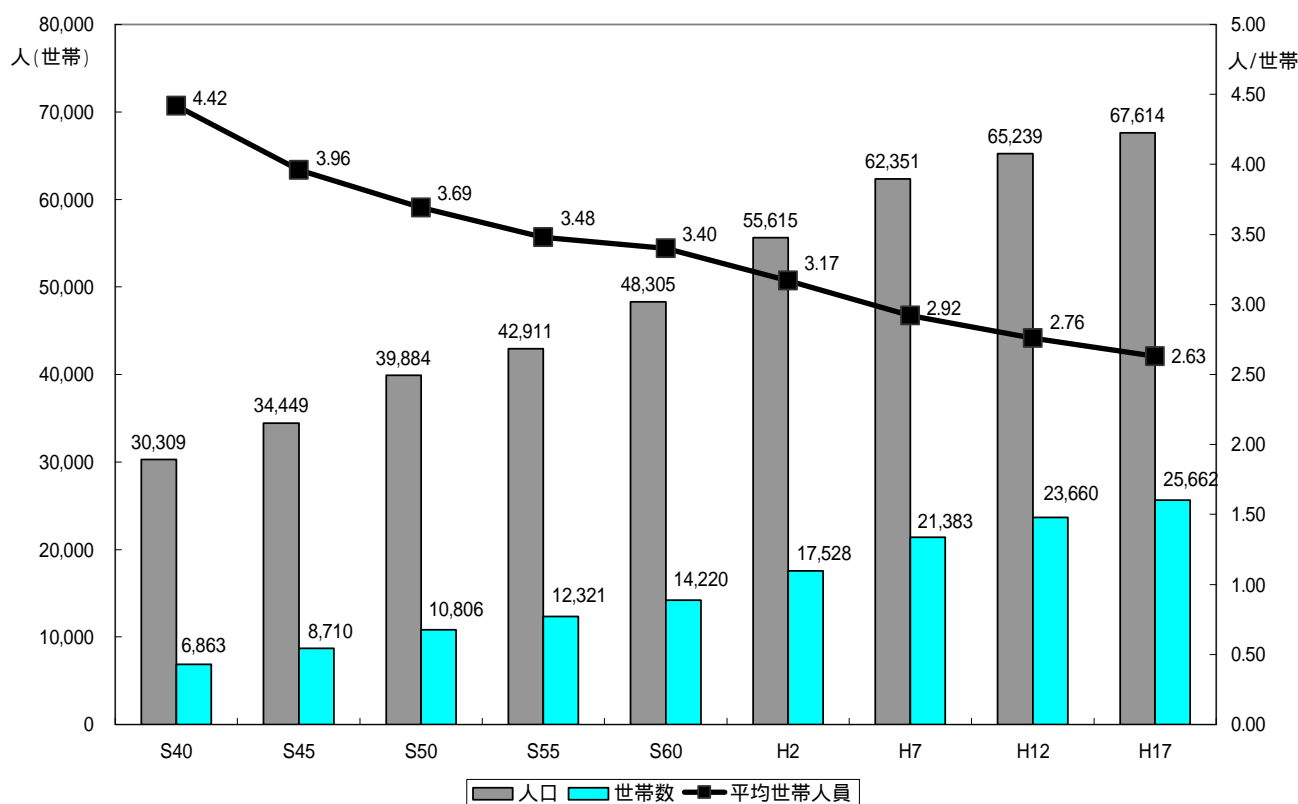
恵庭市へ通勤通学する者は約 9 千人。特に転入・通勤通学などで恵庭市と結びつきの強い都市は、札幌市、千歳市、北広島市である。

（1）人口・世帯

人口は 67,614 人（平成 17 年）（国勢調査）。市制施行（昭和 46 年）以降一貫して増加傾向にある。過去 20 年間の人口増加率（H17/S60）は 1.40 に及ぶが、近年は増加傾向は穏やかになってきている。

世帯数は 25,662 世帯（平成 17 年）。過去 20 年の増加率は 1.80 と人口増加率を上回るスピードで増加している。

世帯人員は 2.63 人/世帯（平成 17 年）。世帯の小規模化が急速に進んでいる。



資料：国勢調査

図 1-2-1 恵庭市の人口世帯

(2) 自然動態、社会動態

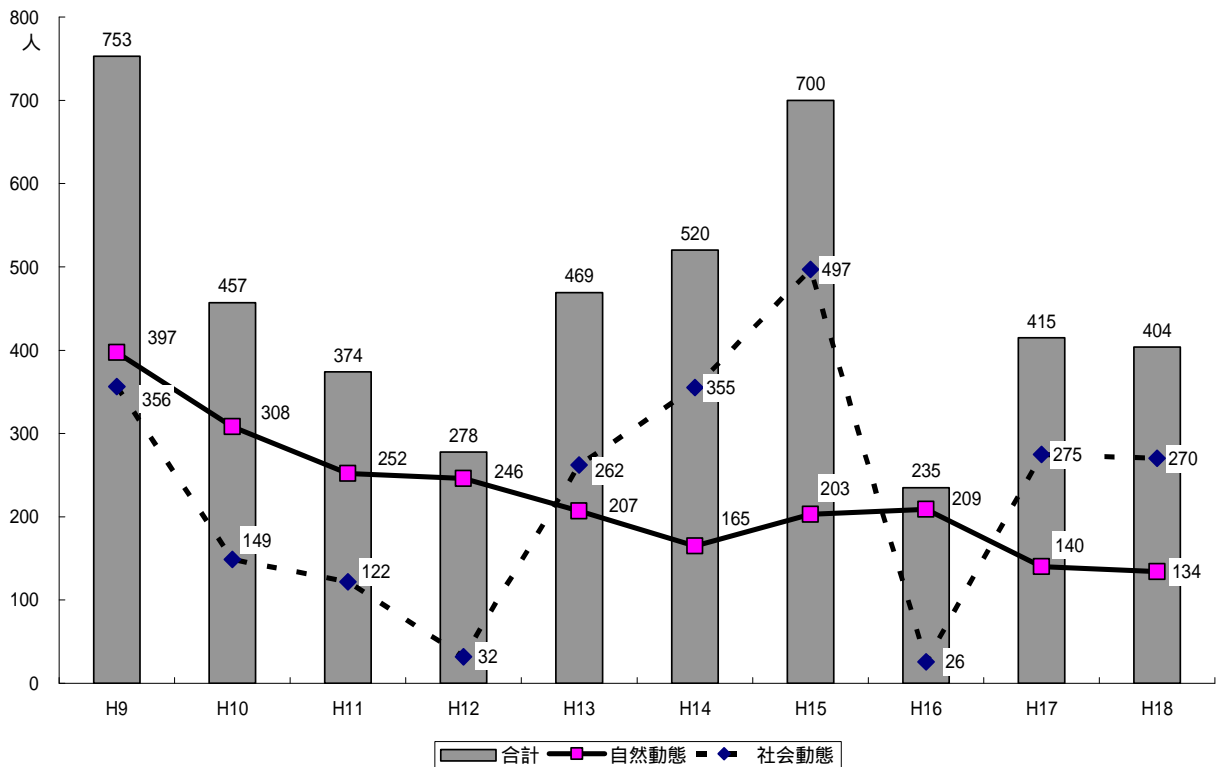
人口増加の内訳を、自然動態、社会動態よりみると、以下のとおりである。

自然動態は過去10年常に出生超過にあるが、近年ではその増加数は減少傾向にある。

社会動態も同様に過去10年常に転入超過にあるが、4~5年ほどの周期で増加幅に増減がみられる。この数年は270人程度で安定している。

自然動態と社会動態の差をみると、平成9年から12年、平成16年は自然動態が社会動態を上回っていたが、その後平成13年以降は逆転し、社会動態が自然動態を上回っている状況にある。

* 自然動態：出生 - 死亡、社会動態：転入 - 転出を示す。



資料：国勢調査

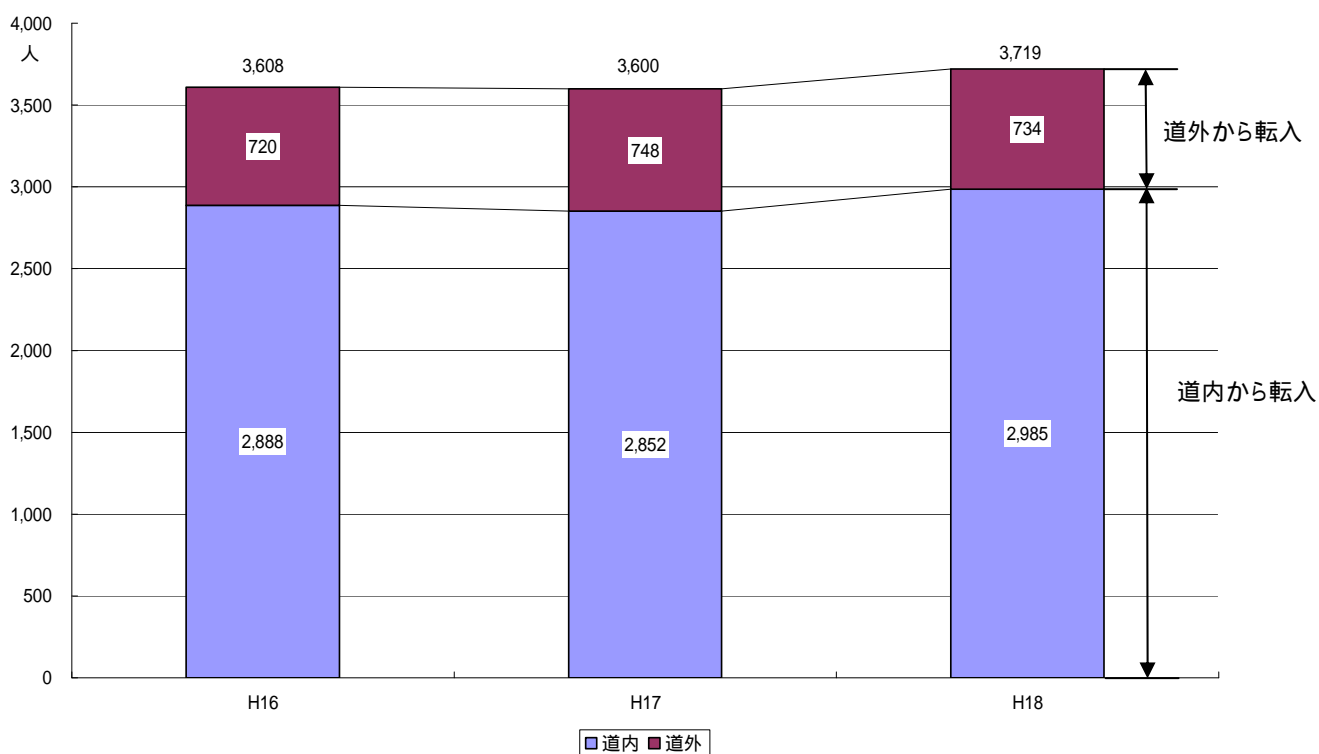
図 1-2-2 自然増減・社会増減の推移

(3) 恵庭市への転入状況

恵庭市に転入している者の前居住地の状況をみると以下のとおりである。

恵庭市への転入者は3,719人、その内訳は道内2,985人、道外734人となっており、近年微増の傾向にある。

道外からの転入者は、関東(340人)、東北(113人)、中部(68人)と関東からの転入者が多い。道内からの転入者は、札幌市(900人)、千歳市(558人)、北広島市(110人)と近郊からの転入者が多い。



資料:北海道住民基本台帳人口移動報告

図 1-2-3 恵庭市への転入者の前居住地

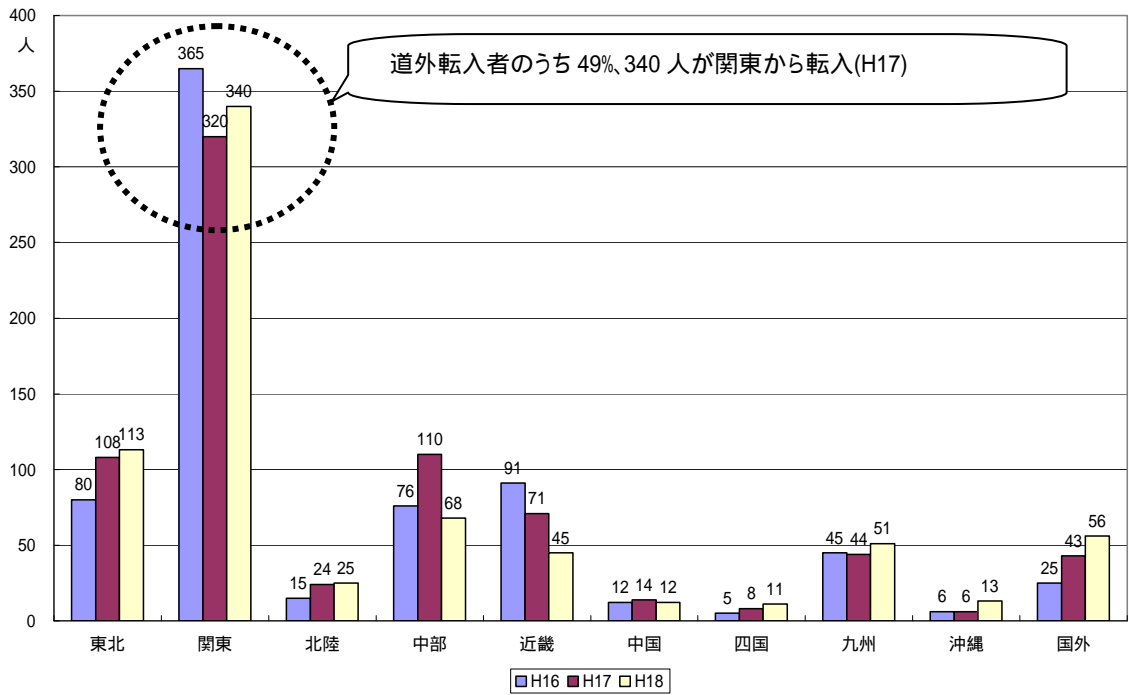
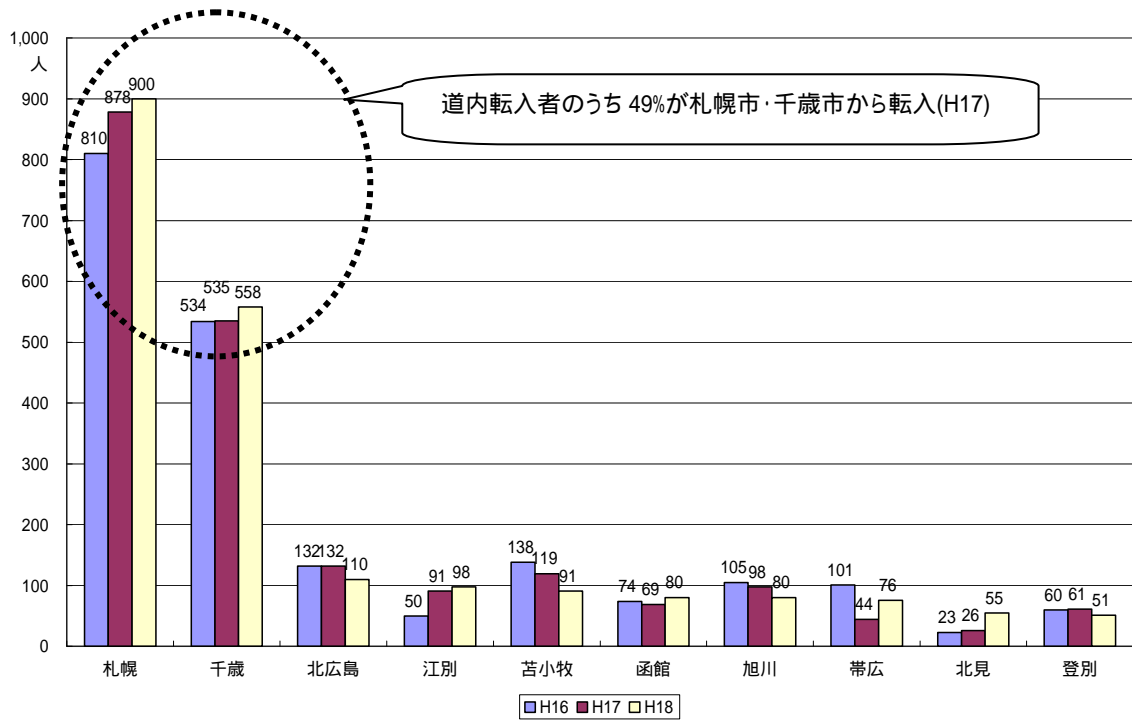


図 1-2-4 道外から恵庭市への転入者の推移



資料: 北海道住民基本台帳人口移動報告を基に編集。

H17 における上位 10 都市を対象として集計した。

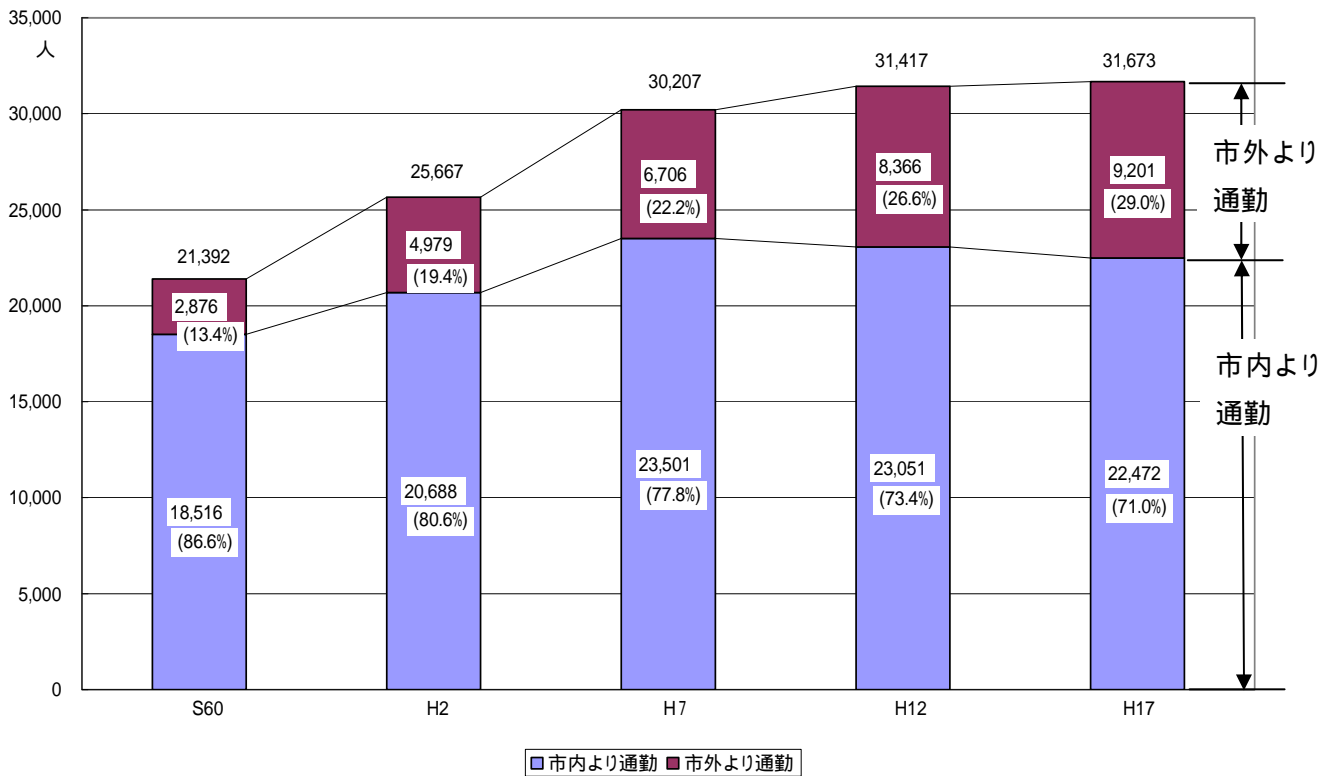
図 1-2-5 道内から恵庭市への転入者の推移

(4) 通勤通学

恵庭市への通勤・通学状況をみると、以下のとおりである。

恵庭市内に勤務地・通学先を持つ者は31,673人(平成17年)(国勢調査)となっており、うち恵庭市内に居住している者は22,472人(71.0%)、恵庭市外に居住している者は9,201人(29.0%)となっている。

市内からの通勤者が減少を続ける一方で市外からの通勤者は増加を続けており、市外からの通勤者は昭和60年から20ヵ年の間に約6,300人(15.6ポイント)増加している。



資料：国勢調査

図 1-2-6 恵庭市に就業・通学している者の推移

恵庭市外より通勤・通学している者の内訳を道内でみると、札幌市（3,520人）、千歳市（2,520人）、北広島市（1,647人）となっており、これら3都市からの通勤通学者で市外通勤者全体の83.8%を占めている。

また恵庭市に住み、他都市へ通勤・通学している者の内訳をみると、札幌市（4,802人）、千歳市（5,609人）、北広島市（1,544人）となっており、全体の91.2%を占めており、通勤通学において、これら3都市との結びつきが強いことが分かる。

表 1-2-1 恵庭市で就業・通学する者の居住地（道内・恵庭市内居住者を除く）

恵庭市で就業・通学する者の居住地(H17)(居住地が恵庭市外、北海道内の者)

項目	合計		通勤		通学	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
恵庭市で就業・通学する者	9,173	100.0	7,133	100.0	2,040	100.0
札幌市	3,520	38.4	2,794	39.2	726	35.6
千歳市	2,520	27.5	1,959	27.5	561	27.5
北広島市	1,647	18.0	1,328	18.6	319	15.6
江別市	495	5.4	400	5.6	95	4.7
苫小牧市	272	3.0	157	2.2	115	5.6
長沼町	172	1.9	152	2.1	20	1.0
岩見沢市	100	1.1	64	0.9	36	1.8
南幌町	72	0.8	61	0.9	11	0.5
石狩市	57	0.6	35	0.5	22	1.1
小樽市	47	0.5	25	0.4	22	1.1
その他	271	2.8	158	2.1	113	5.5

資料: 国勢調査を基に編集

(参考) 恵庭市から他都市へ就業・通学する者の行き先(H17)(恵庭市居住の者)

項目	合計		通勤		通学	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
恵庭市から他都市へ就業・通学	13,103	100.0	11,053	100.0	2,050	100.0
札幌市	4,802	36.6	3,832	34.7	970	47.3
千歳市	5,609	42.8	5,164	46.7	445	21.7
北広島市	1,544	11.8	1,202	10.9	342	16.7
江別市	383	2.9	207	1.9	176	8.6
苫小牧市	470	3.6	413	3.7	57	2.8
長沼町	118	0.9	101	0.9	17	0.8
岩見沢市	59	0.5	57	0.5	2	0.1
南幌町	28	0.2	24	0.2	4	0.2
石狩市	38	0.3	30	0.3	8	0.4
小樽市	52	0.4	23	0.2	29	1.4

資料: 国勢調査を基に編集

1 - 3 土地利用

行政区域の過半を山林・田畑が占める田園都市。市街化区域面積 1,821ha。
土地区画整理事業・開発行為などを通し市街地内の宅地化を推進。恵み野団地は団地整備後 25 年が経過。「花の住宅団地」としての地域イメージが定着。
農業投資は、圃場整備を中心に行政区域北側で主に実施。

(1) 土地利用規制

恵庭市の土地利用の状況は以下のとおりである。

行政区域は 294.87km²、うち山林が 45.7%、田畑が 15.1%と合わせて過半を占める田園都市である。

行政区域西部は山林地域、東部・北部は田畑が主となっており、市街地は JR 千歳線を中心に形成されている。

都市部は、都市計画法に基づき土地利用規制が行われており、市街化区域面積は 1,821ha である。

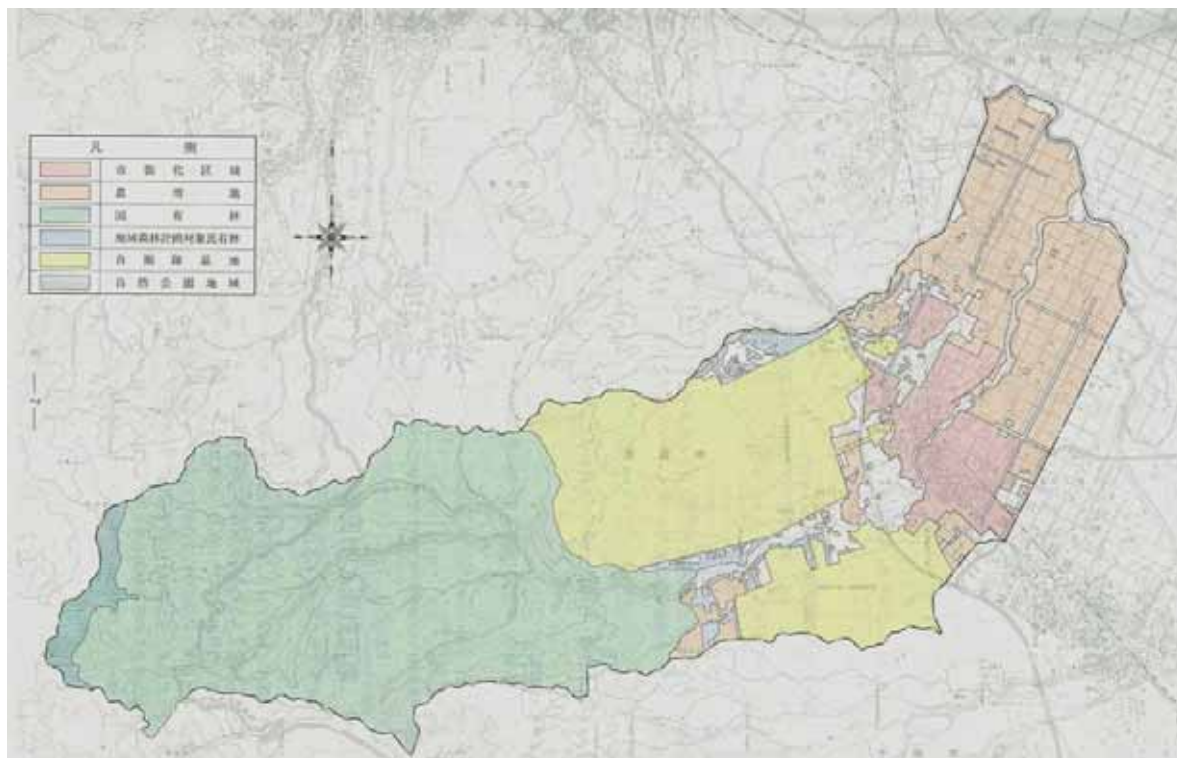


図 1-3-1 恵庭市の土地利用規制

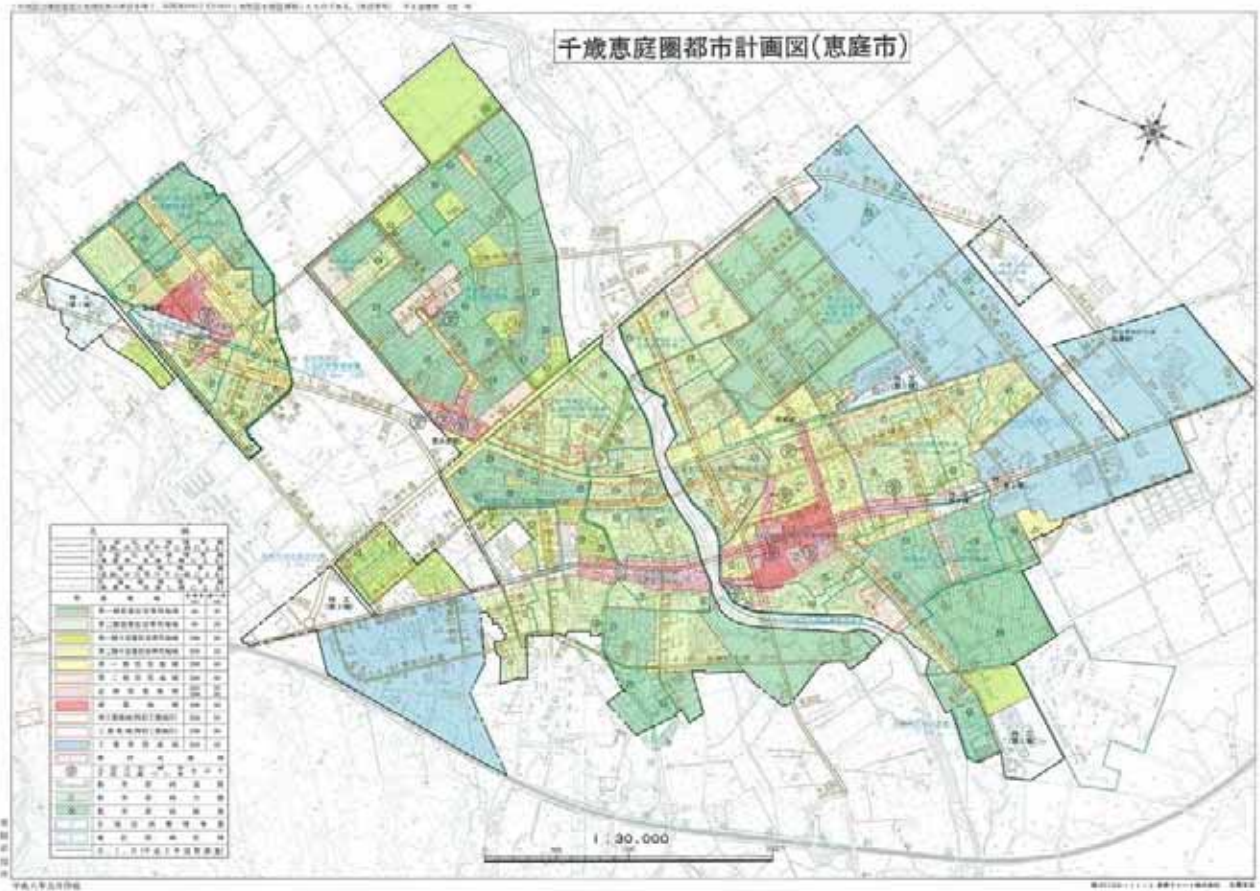


图 1-3-2 千歳恵庭圏都市計画図(恵庭市)

(2) 宅地開発

恵庭市では土地区画整理事業・開発行為などを通し計画的な市街化を推進しており、市街化区域の 36.9%が区画整理事業により市街地整備が行われている。恵み野団地は団地整備後 25 年が経過。「花の住宅団地」としての地域イメージが定着している。

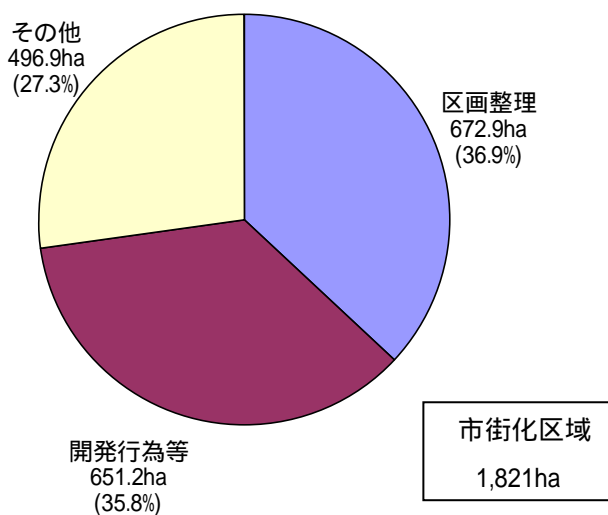


図 1-3-3 恵庭市の市街地整備の状況



図 1-3-4 恵み野団地ガーデニングのようす

(参考) 市街地開発に対する市民意識

市民アンケート*より、市街地開発による市民の意識をみると、市街地開発の方向として最も多いのは、「都市と自然の調和のある発展のため、開発はある程度規制していく」(50%)、次いで「既存市街地の再整備、再開発を優先していく」(22%)となっており、「計画的な土地利用を進め、市街地を拡大していく」(15%)は少ない。

「都市と自然の調和のある発展のため、開発はある程度規制していく」と答えた者を年齢別にみると、50歳代(59%)で最も多く、10歳代(54%)、60歳代(53%)と続いている。

* 恵庭市市民意識調査集計結果報告書-第4期恵庭市総合計画策定に向けて- H16.9 恵庭市

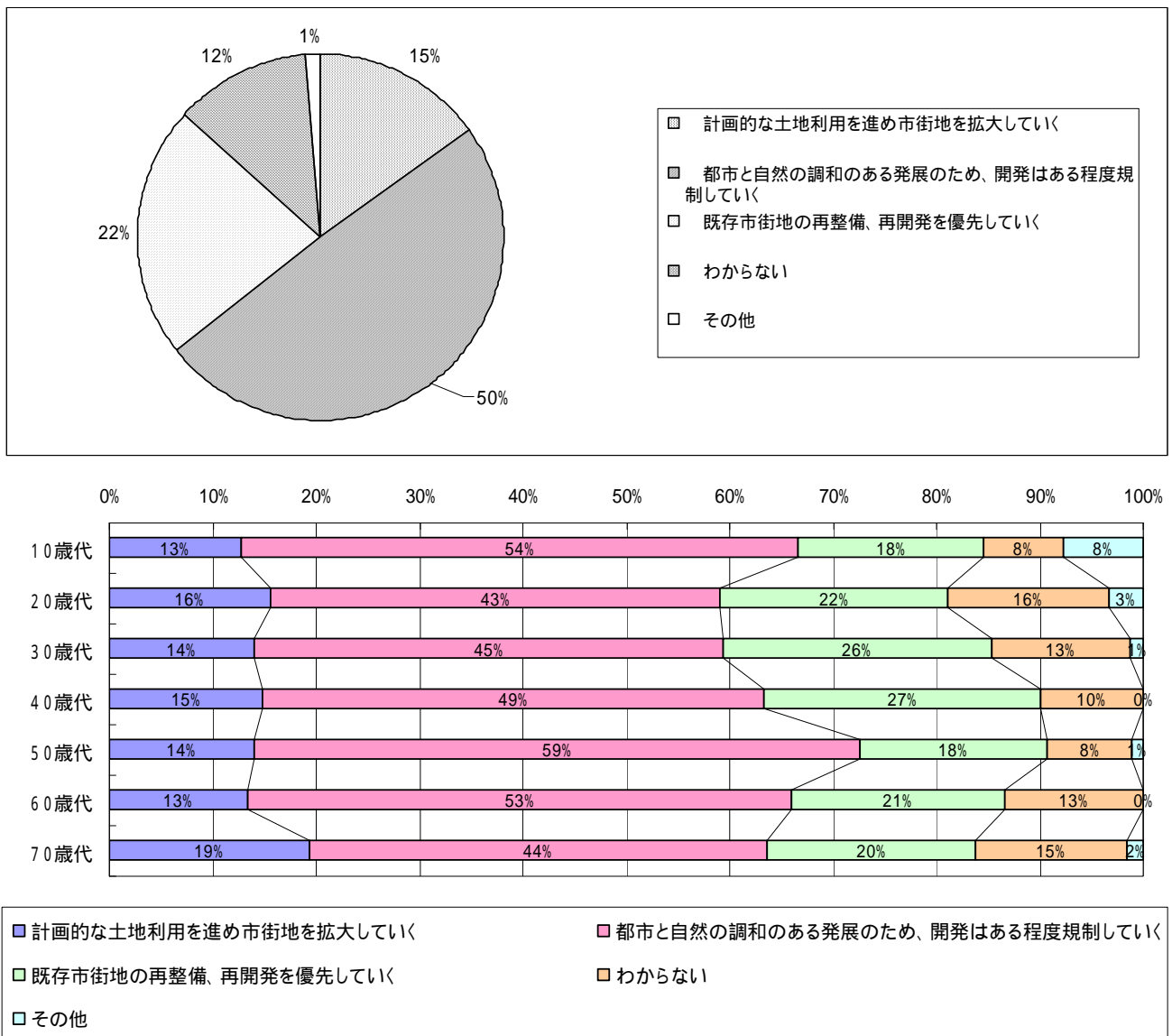


図 1-3-5 市街地開発の方向

(3) 農用地

農用地の状況は以下のとおりである。

農用地は行政区域北部・東部に面的に広がっている。市街化区域周辺部、特に島松市街地周辺は農振白地（農業振興地域内にある農用地以外の区域）が多い。

また、市街地東部（上山口など）では昭和50年代の後半、市街地北部（北島地区など）では昭和60年代後半～平成元年にかけて農業投資が行われている。

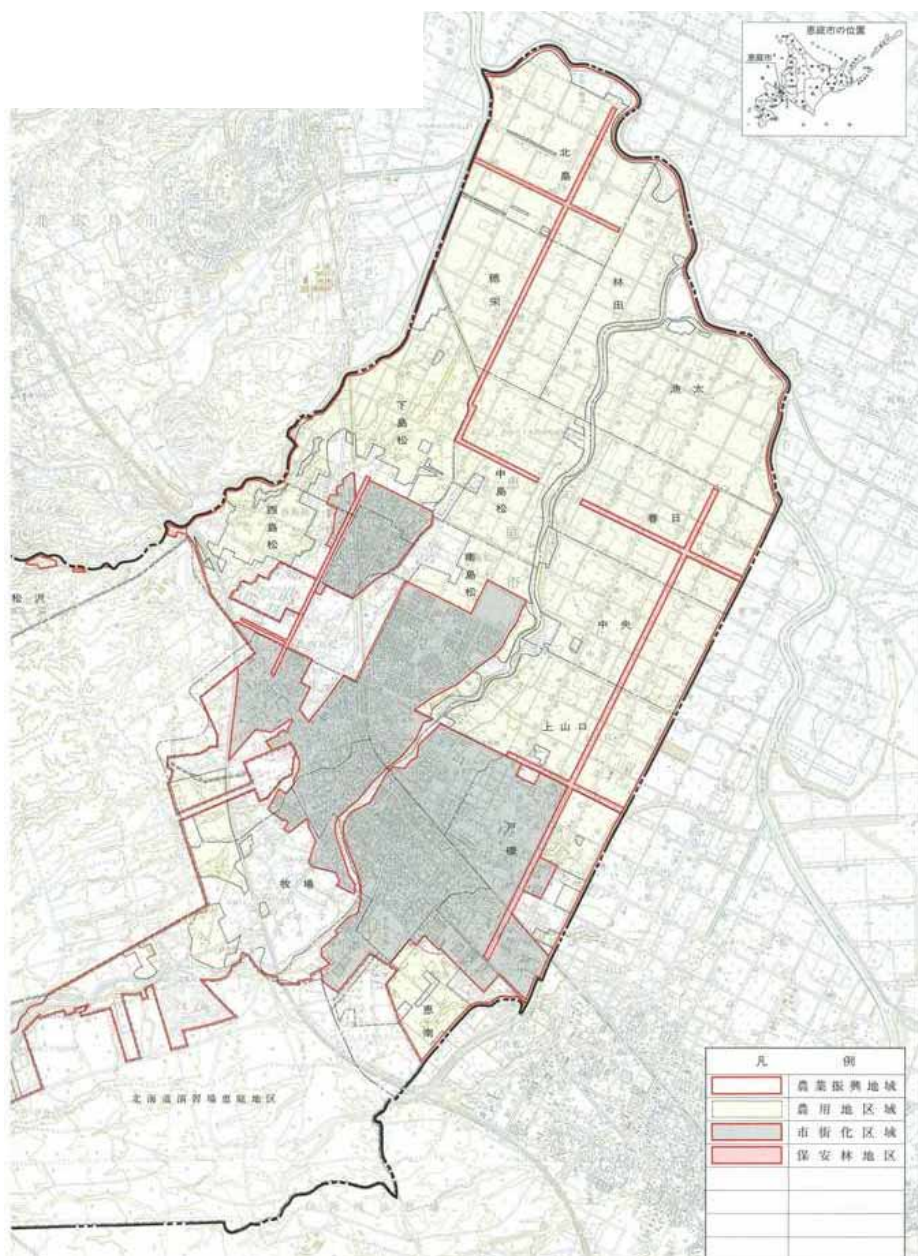


図 1-3-6 恵庭市の農用地の状況

1 - 4 住宅ストック・住宅供給

恵庭市の住宅は持ち家主体。住宅数 22,300 戸のうち持ち家は 14,450 戸(64.8%)を占める。持ち家の一戸あたり延べ面積は 119.3 m²(36 坪)、借家に比べ 2 倍以上広い。戸建て住宅の建設戸数は年間約 330 戸。穏やかな減少傾向にある。最近 5 年間に住み替えた世帯は約 6 千世帯、全世帯の約 3 割に及ぶ。持ち家を取得する多くの世帯は賃貸住宅から転居している。

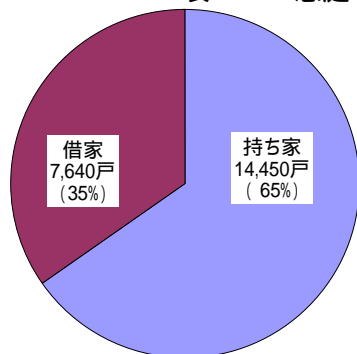
(1) 住宅ストック

恵庭市の住宅ストックは 22,300 戸、うち持ち家は 14,450 戸(64.8%)と過半を占める。

一戸あたり延べ面積は、持ち家が 119.3 m²(約 36 坪)、民間借家が 51.1 m²(約 15 坪)となっている。

表 1-4-1 恵庭市の住宅戸数(平成 15 年)

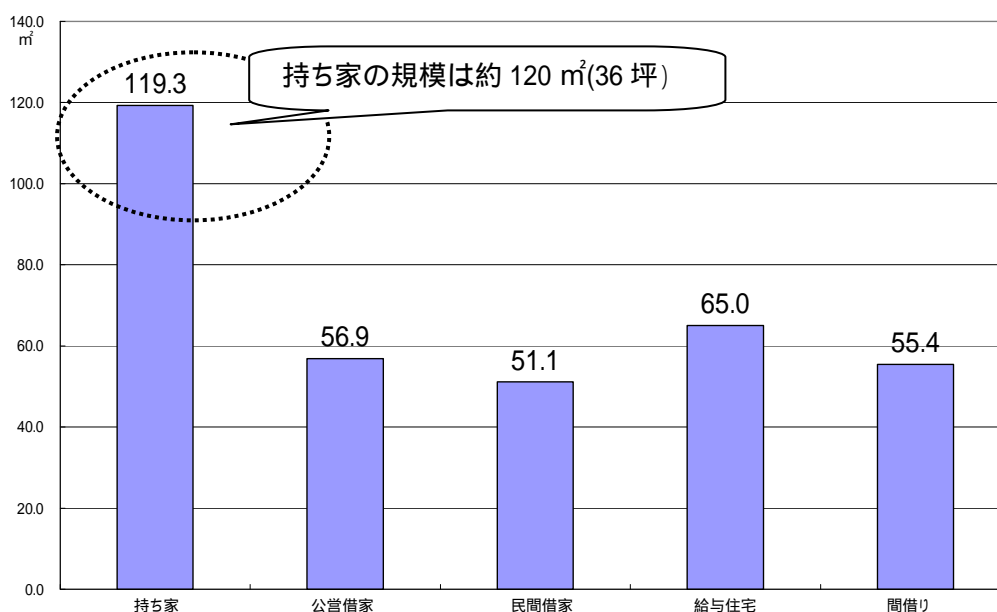
単位:m²



	H15	構成比
専用住宅総数	22,300	
持ち家	14,450	64.8%
借家	7,640	34.3%
公営の借家	1,240	
公団・公社の借家	300	
民間借家	5,370	
給与住宅	730	

資料:住宅・土地統計調査(平成 15 年)第 6 表

(注)統計結果をそのまま用いていることから、持ち家、借家の合計は総数と一致しない。



資料:国勢調査(平成 17 年)

図 1-4-1 恵庭市の住宅所有関係別住宅水準(平成 17 年)

(2) 住宅供給

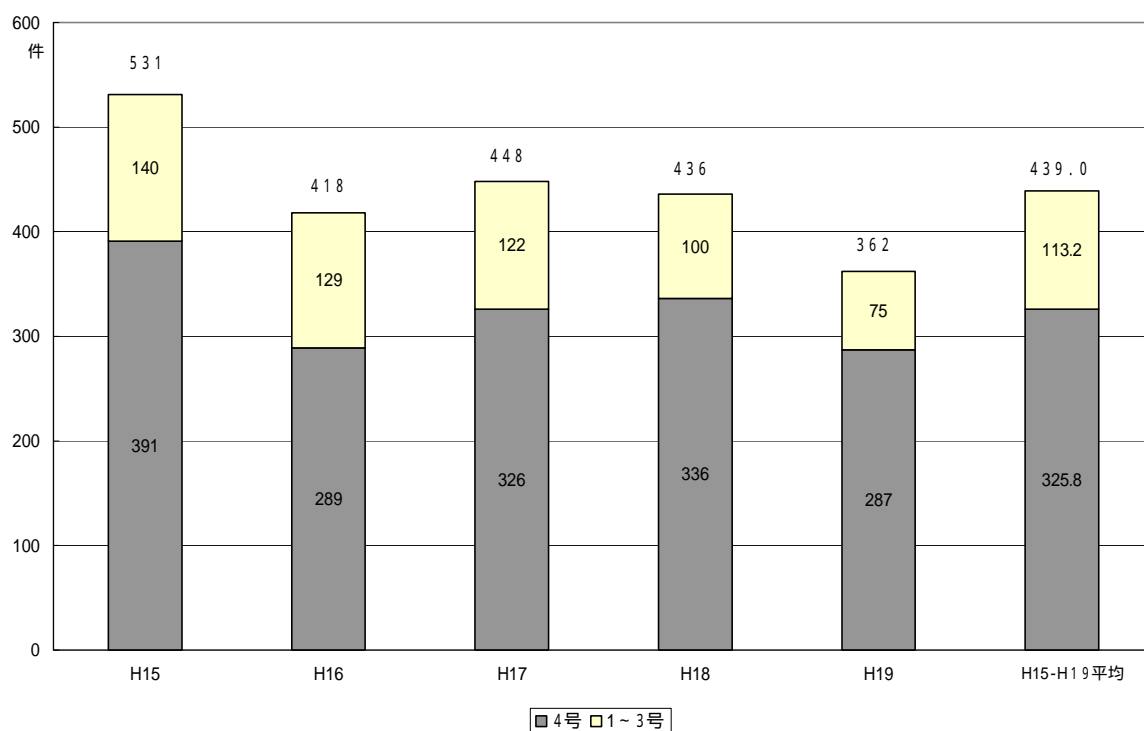
近年の住宅供給の状況を建築着工よりみると、以下に示すとおりである。

主に木造戸建て住宅が該当する4号確認分(*注1)は5ヵ年平均で約330戸であるが、近年は減少傾向にある。

*注1 4号確認分：建築基準法第6号第1項4号に示す以下の建築物。

構造 木造：2階以下かつ延べ面積500㎡以下。木造以外：1階かつ述べ床面積200㎡以下。

用途 特殊建築物以外。特殊建築物の場合は100㎡以下。



資料：恵庭市統計書 平成19年版

図1-4-2 恵庭市の住宅着工の状況

(3) 住み替え

恵庭市民の住み替えの動向をみると以下のとおりである。

平成11年から15年までの5年間に住み替えた主世帯は6,060世帯で、全世帯の約3割となっている。

特に民間借家の約6割、給与住宅の約7割がこの5年間で住み替えを行っている一方で、持ち家世帯の住み替えは、約1割にとどまっている。持ち家世帯では建て替えなどの住み替えが他に比べて少ないことが分かる。

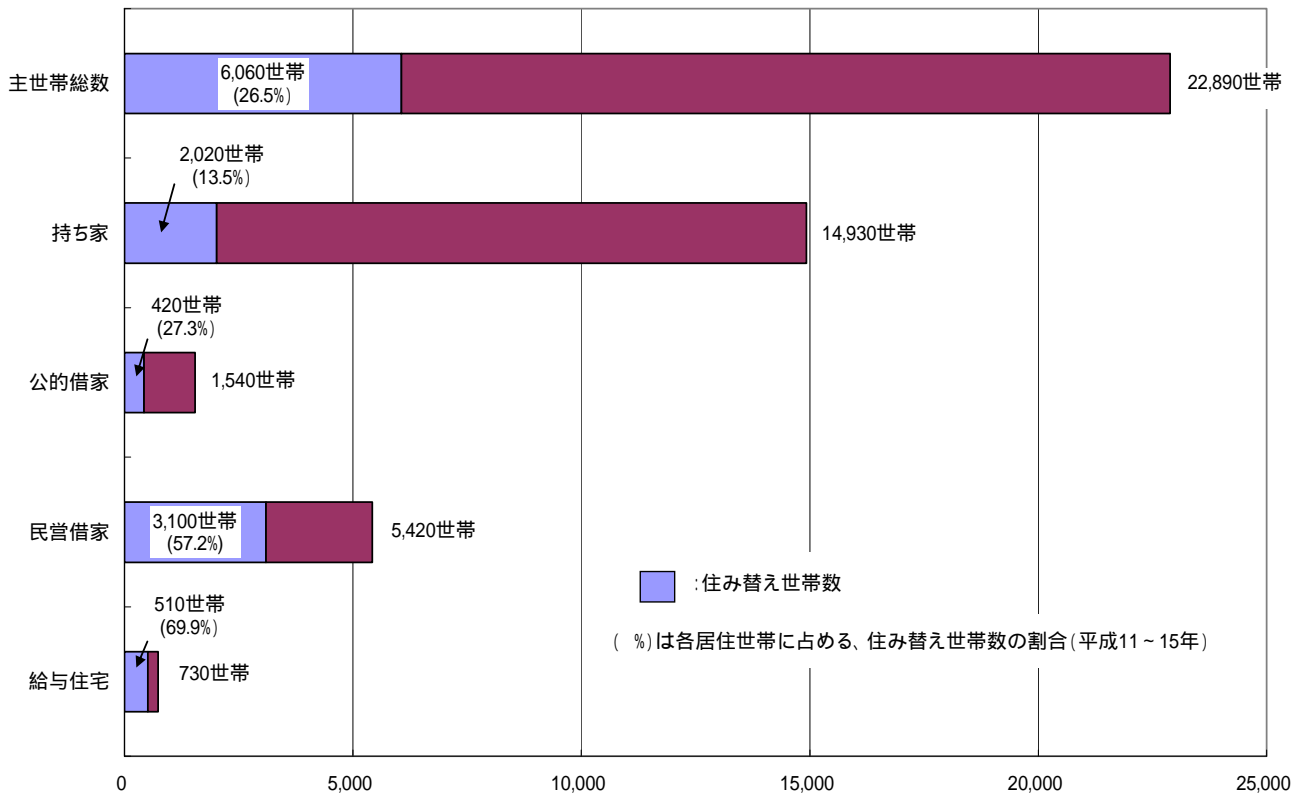
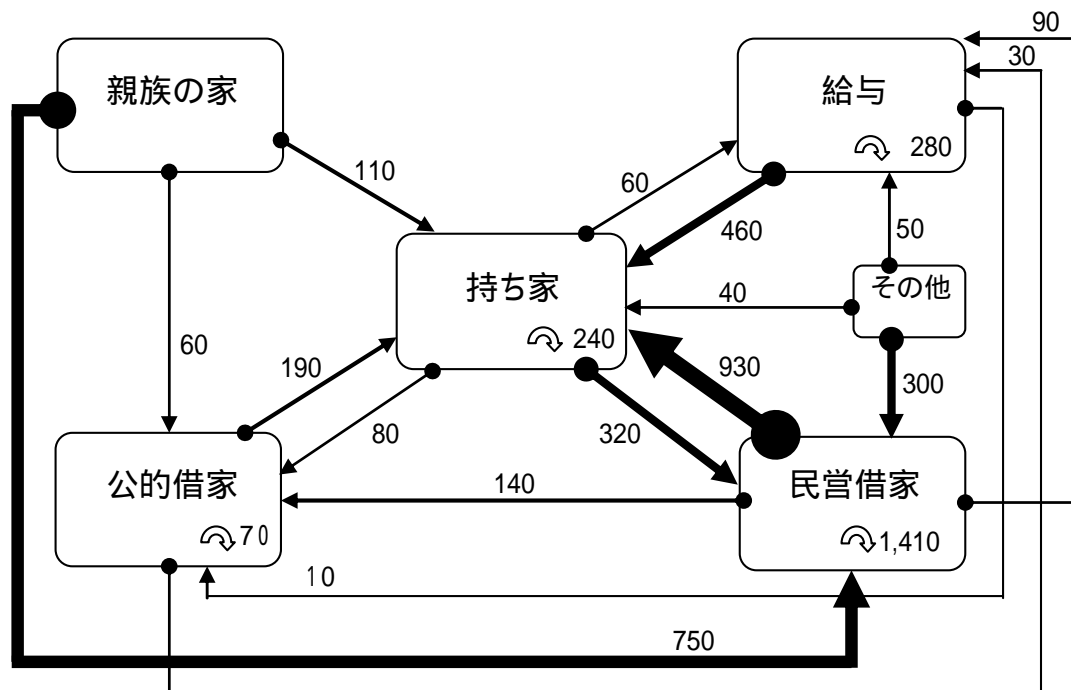


図 1-4-3 住み替え世帯数の割合（平成11～15年）

最近5年間の住み替えの動きを詳しくみると、最も移動が多いのは「**民間借家**」から「**民間借家**」への移転(1,410世帯)であり、次いで「**持ち家**」への移転(930世帯)、「**親族の家**」から「**民間借家**」への移転(750世帯)が続いている。

持ち家層(持ち家に移転した世帯)の動きをみると、民間借家からの移転(930世帯) 給与住宅からの移転(460世帯)が多く、持ち家からの移転(建て替えなど)は240世帯となっており、持ち家を取得する主な世帯は賃貸住宅居住世帯であることが分かる。



* ㊤は、同じ住宅所有関係内の移動を示す。(例 民間借家から民間借家へ1,410世帯移動)

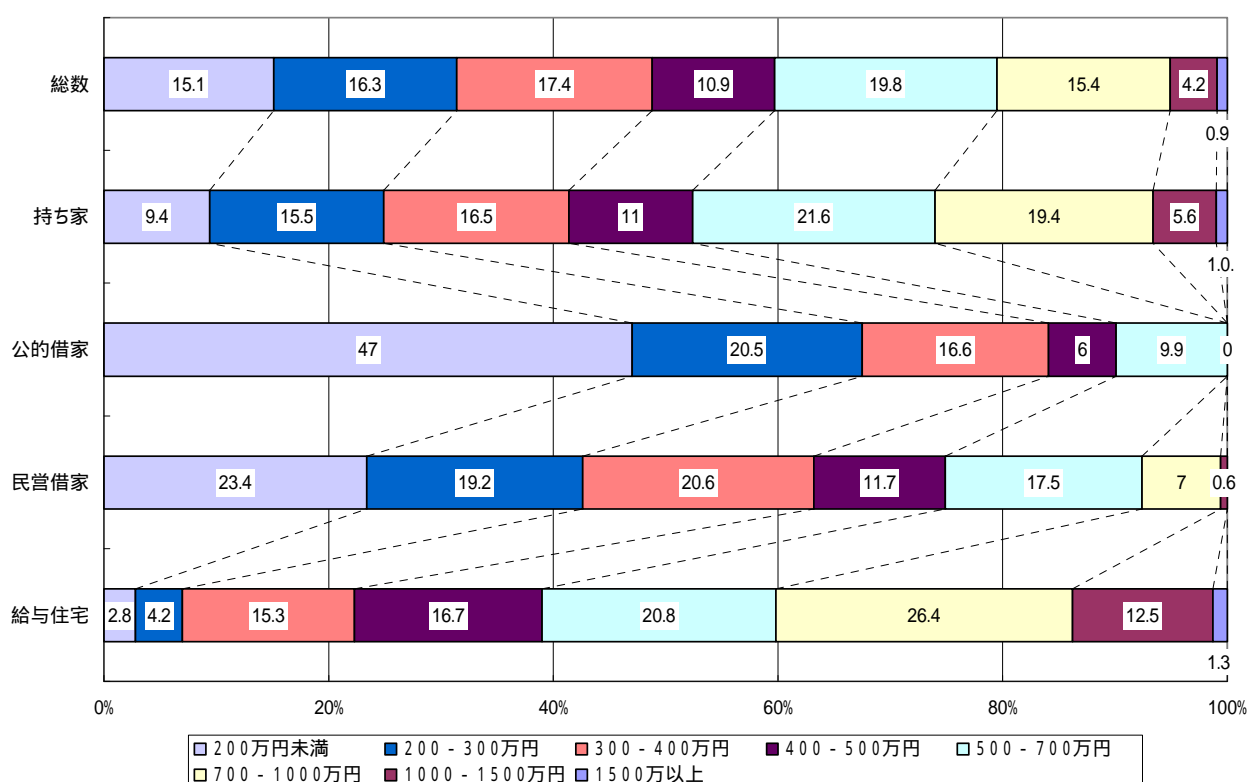
資料：住宅・土地統計調査(平成15年)第83表を基に編集

図1-4-4 恵庭市の住み替え動向(平成11-15年)

(4) 世帯収入

住宅所有関係別に世帯の年収をみると、持ち家では500～700万円(21.6%)、公的借家では200万円未満(47.0%)、民間借家では200万円未満(23.4%)、給与住宅では700～1000万円(26.4%)が最も多い層となっている。

また、持ち家、民間借家、給与住宅で500万円以上の層をみると、持ち家(47.6%)、公的借家(9.9%)、民間借家(25.1%)、給与住宅(61.0%)となっており、給与住宅が最も高くなっている。



資料：住宅・土地統計調査（平成15年）（第48表を基に編集）

図 1-4-5 恵庭市の住宅所有関係別にみた世帯収入

1 - 5 優良田園住宅の供給状況

(1) 優良田園住宅とは

優良田園住宅とは、「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）」に基づく住宅である。

生活様式や価値観の多様化、田園居住に対するニーズの高まり、農山村地域などにおける高齢化や過疎化、定住促進、都市と地域の交流促進などに応える住宅として制度化されたものであり、北海道では10市町により取り組みが行われている。

* 優良田園住宅：農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、次の基準を満たすもの。「一戸建て住宅」とは、共同住宅ではなく、一戸で一棟を構えている住宅であり、事務所、店舗等を兼ねる兼用住宅は含まれない。

敷地面積の最低規模	300m ²
建ぺい率の最高限度	10分の3
容積率の最高限度	10分の5
階数の最高限度	3階（地階を含む）



資料：国土交通省ホームページ

図 1-5-1 優良田園住宅のイメージ

市町村	基本方針策定年度	建設計画認定年度	備考
東川町	平成11年	平成14年	
由仁町	平成12年	平成13年	
二セコ町	平成12年		
旭川市	平成13年	平成14年	
美唄市	平成14年		
当別町	平成15年、19年変更	平成16年	
伊達市	平成17年	平成19年	
滝川市	平成17年		
登別市	平成19年	平成19年	
上士幌町	平成20年		

資料：北海道ホームページ(H20.7現在)

図 1-5-2 北海道における優良田園住宅の状況

(2) 優良田園住宅のタイプ分類

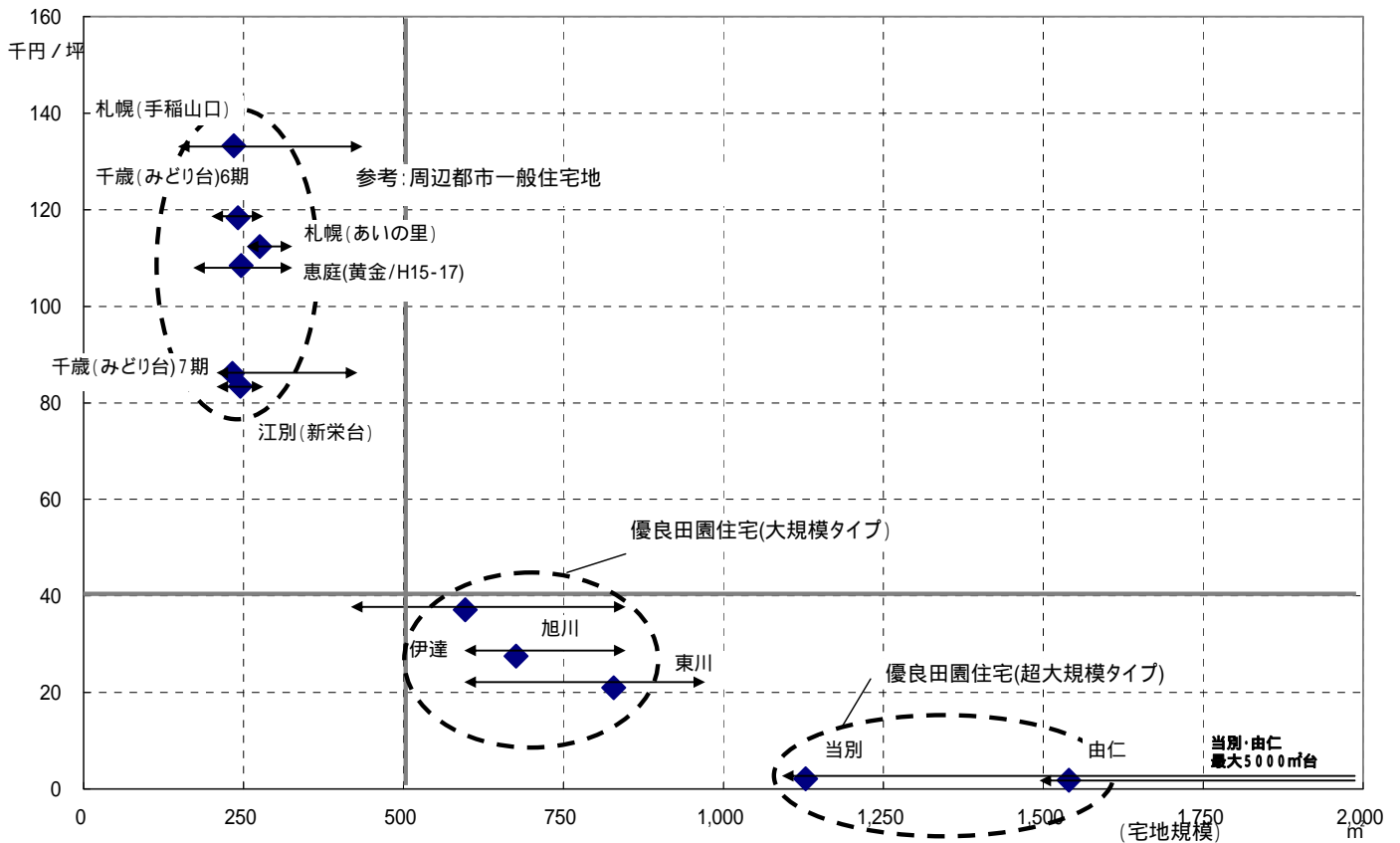
道内で供給されている優良田園住宅のタイプを、敷地面積、宅地価格の関係でみると以下のとおりである。

優良田園住宅は、制度としては300㎡以上の敷地面積であれば供給できるが、道内では、500㎡以上の物件が供給されており、大きく **大規模タイプ** **超大規模タイプ** の2種類に分類される。

「大規模タイプ」は、伊達市、旭川市、東川町の物件が該当し、敷地面積500～1,000㎡、坪単価は20～40千円/坪で供給しているものである。

恵庭市周辺都市の一般宅地が250㎡前後、80～140千円/坪で売買されているのに比べ、敷地面積で2倍以上、宅地価格は1/4以下となっている。

「超大規模タイプ」は、当別町、由仁町の物件が該当し、敷地面積は1,000㎡以上の大宅地を坪単価約2千円/坪前後で供給しているものである。



資料：地域振興室調べ

図 1-5-3 優良田園住宅のタイプ別分類（敷地面積 - 坪単価）

(3) 販売状況

販売状況を見ると、以下のとおりである。

「大規模タイプ」においては、中心市街地からの距離*が約 5 kmにある東川町、伊達市は7割から10割の成約率である一方、8km以上ある旭川市においては成約率は低い。

「超大規模タイプ」においては、中心市街地からの距離が 1.5km 以内にある由仁町は完売、当別町においても6割以上の成約率となっている。

表 1-5-1 道内優良田園住宅のタイプ別分類・販売状況

タイプ	町村名	整備時期	平均宅地規模 (㎡)	平均坪単価 (千円/坪)	中心市街地から の距離 (km)	宅地数	成約数	成約率
大規模 タイプ	東川町	H14-	828.78 (597 ~ 968㎡)	21.0	4.8	第1期:16区画 第2期:23区画	16区画 20区画	100.0% 87.0%
	旭川市	H15-	676.01 (600 ~ 848㎡)	27.5	8.0	11区画	1区画	9.0%
	伊達市	H20-	596.40 (420 ~ 850㎡)	37.1	5.3	53区画	37区画	69.8%
超大規模 タイプ	由仁町	H12-	1,880.00 (996 ~ 1860㎡)	1.7 ~ 2.0	1.4	第1期:10区画 第2期:20区画	10区画 20区画	100.0% 100.0%
	当別町	H11-	1,128.50 (1240 ~ 5435㎡)	2.1	4.7	19区画(予定)	12区画	63.0%

*平成20年6月現在

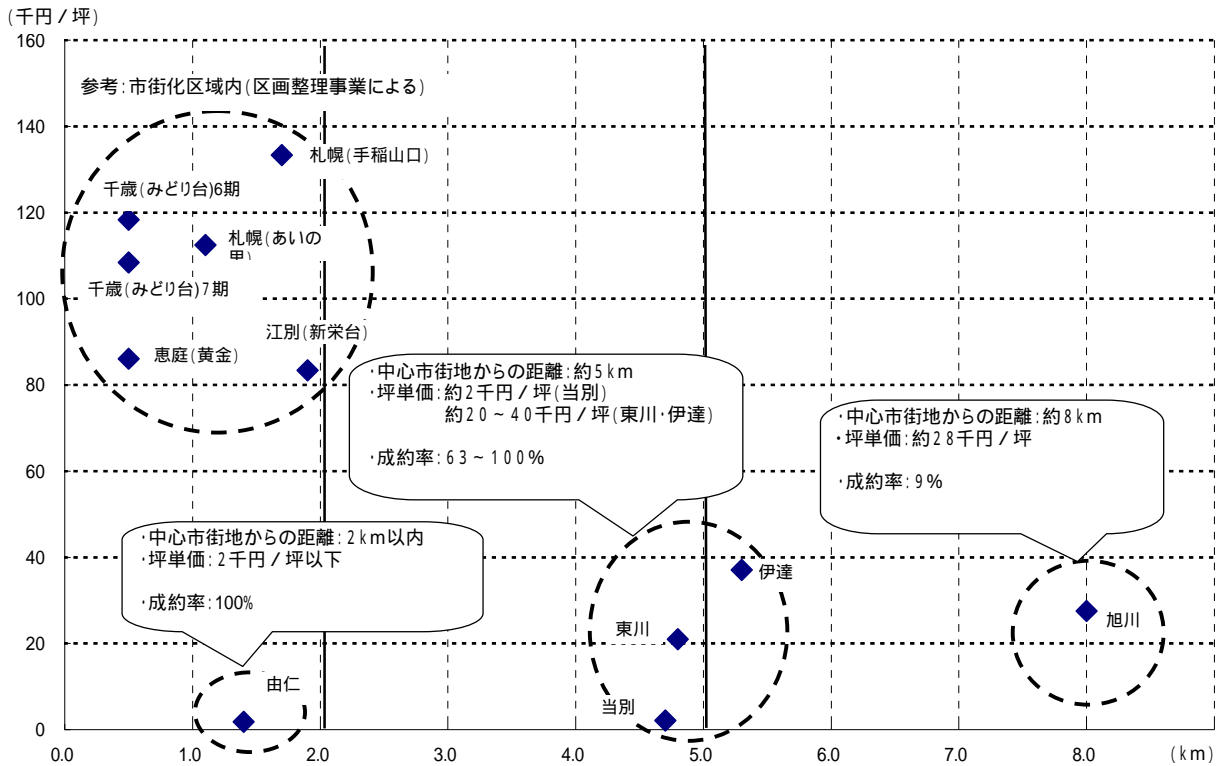


図 1-5-4 優良田園住宅の中心市街地からの距離別・坪単価

1 - 6 市民の目からみた恵庭のイメージ

市民アンケート*より、市民の目からみた恵庭のイメージを整理すると、以下のとおりである。

* 恵庭市市民意識調査集計結果報告書-第4期恵庭市総合計画策定に向けて- H16.9 恵庭市

(1) 恵庭市の魅力

「交通利便性が良い」、「自然が身近にある」を挙げるものが過半を超え、「花・ガーデニング」「田園風景」を魅力として挙げた者は約2割にとどまっている。

世代にみると、「花・ガーデニング」を魅力に挙げた者は10~20才代の若い世代に比較的多い。

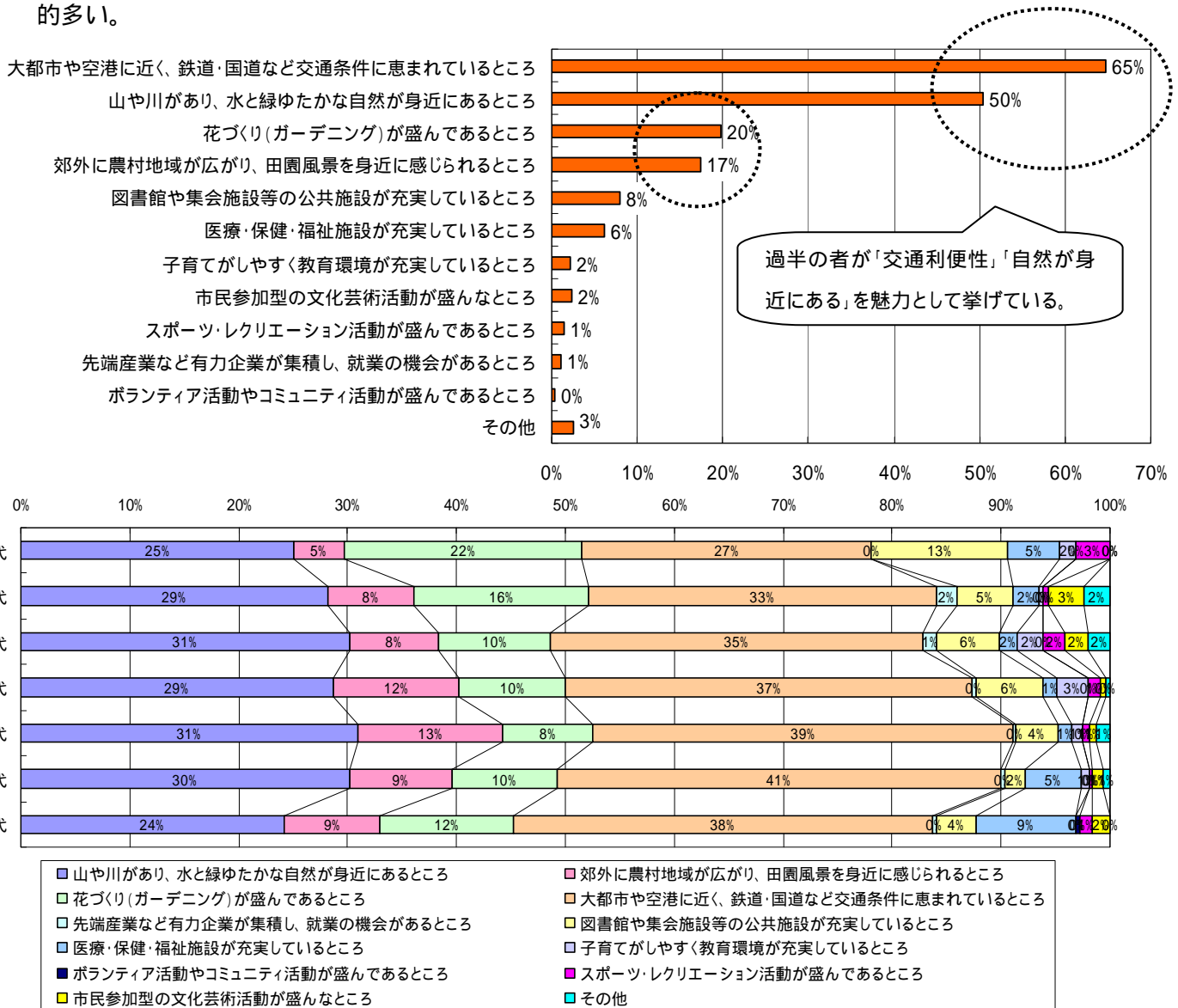


図 1-6-1 恵庭市の魅力

(2) 恵庭市のイメージ

将来の恵庭市のイメージとしては、「健康福祉都市」(41%)、「田園都市」(23%)、高度複合機能都市(22%)となっており、田園都市に対するイメージを持つ者は比較的多い。

「田園都市」と答えた者を年齢別にみると、10歳代(38%)が最も多く、次いで30歳代(25%)、20歳代(24%)と続いており、比較的若い世代に田園都市のイメージを持つ者が多い。

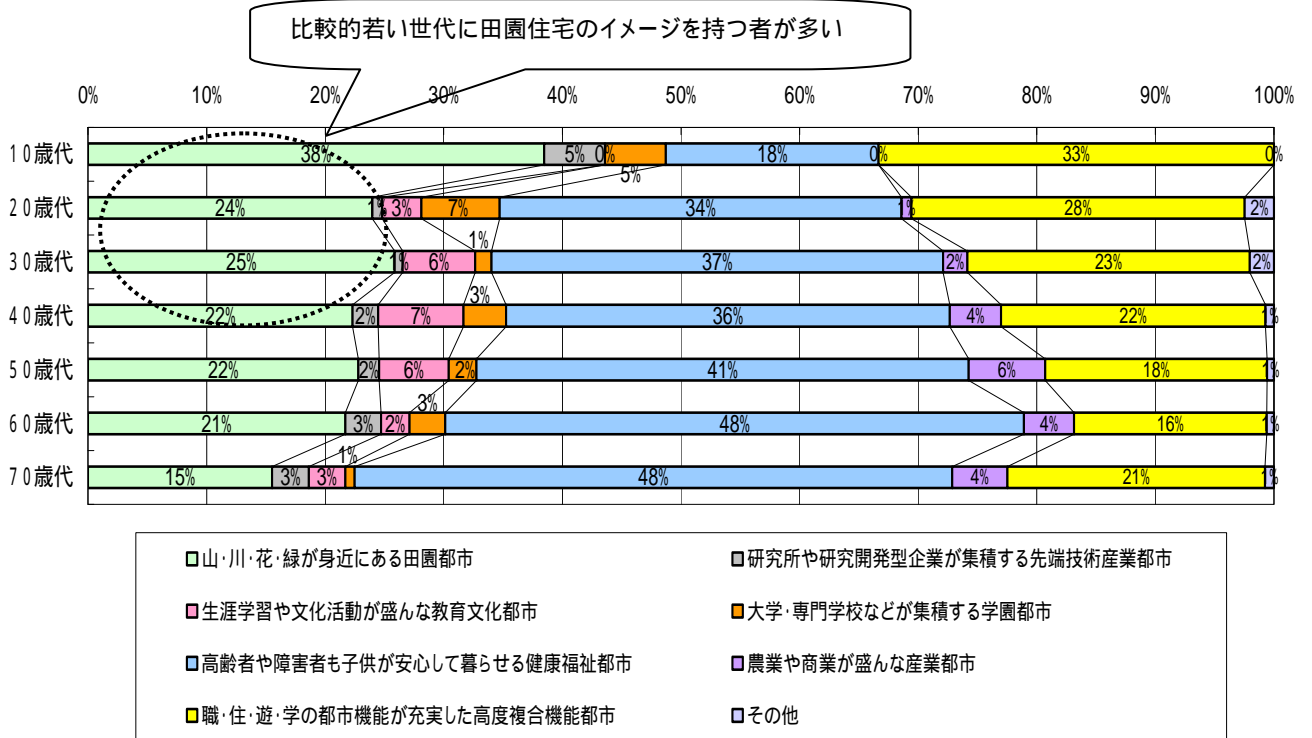
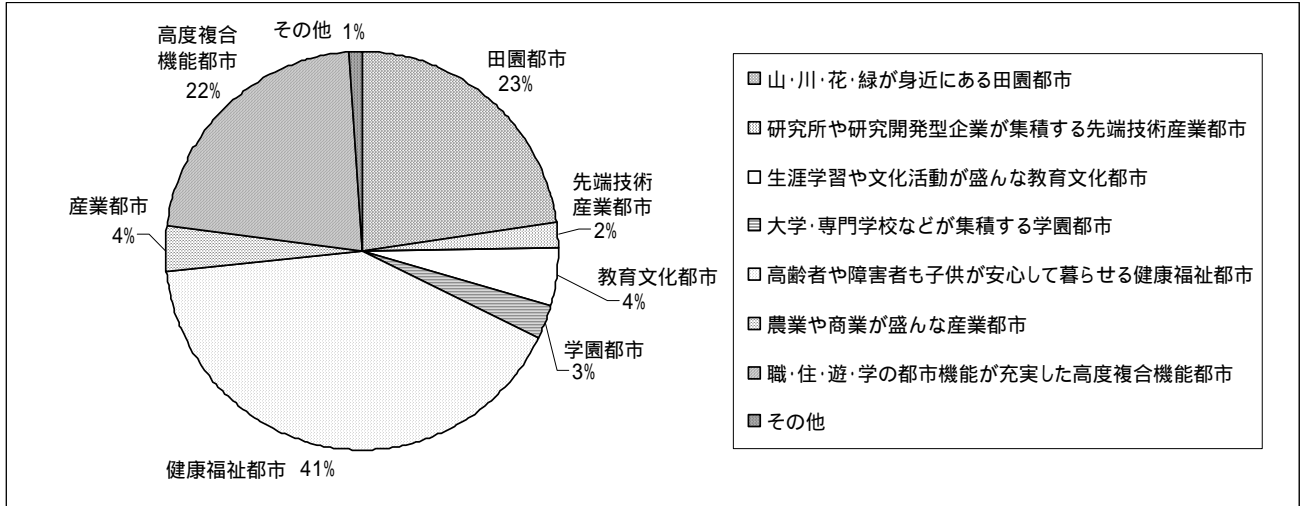


図 1-6-2 将来の恵庭市のイメージ

(3) 花のまちづくりの取り組み方

花のまちづくりの取り組み方としては、「市民自らが楽しみやうおいを感じるような花のまちづくり」(54%)が他を引き離して高く、「観光も視野に入れた花のまちづくり」(25%)が次に続いている。

「市民自らが楽しみ・・・」と答えた者を年齢別にみると、50歳代(59%)が最も多く、次いで60歳代(58%)、70歳代(55%)と続いており、シニア層に支持が多いことが分かる。

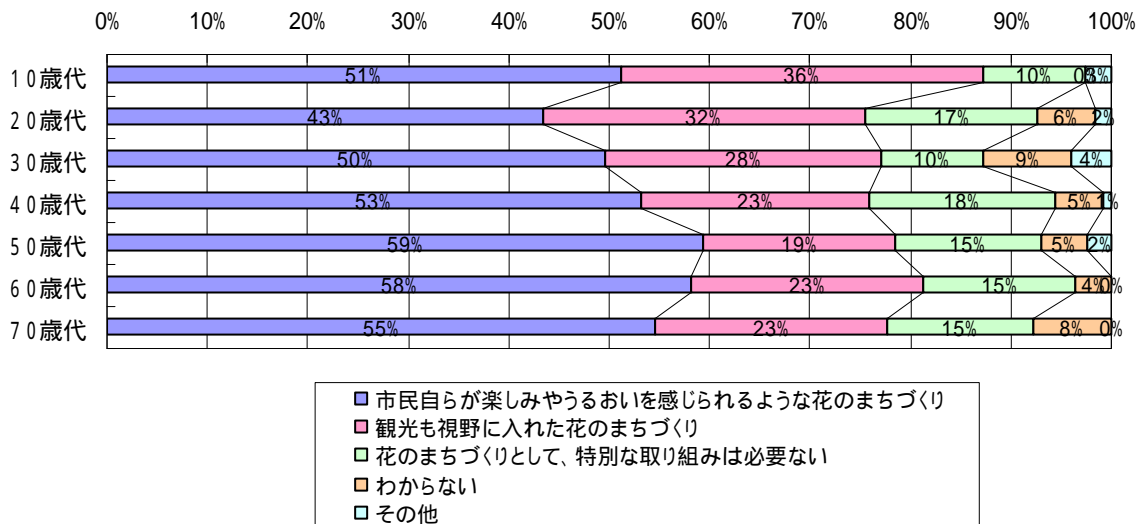
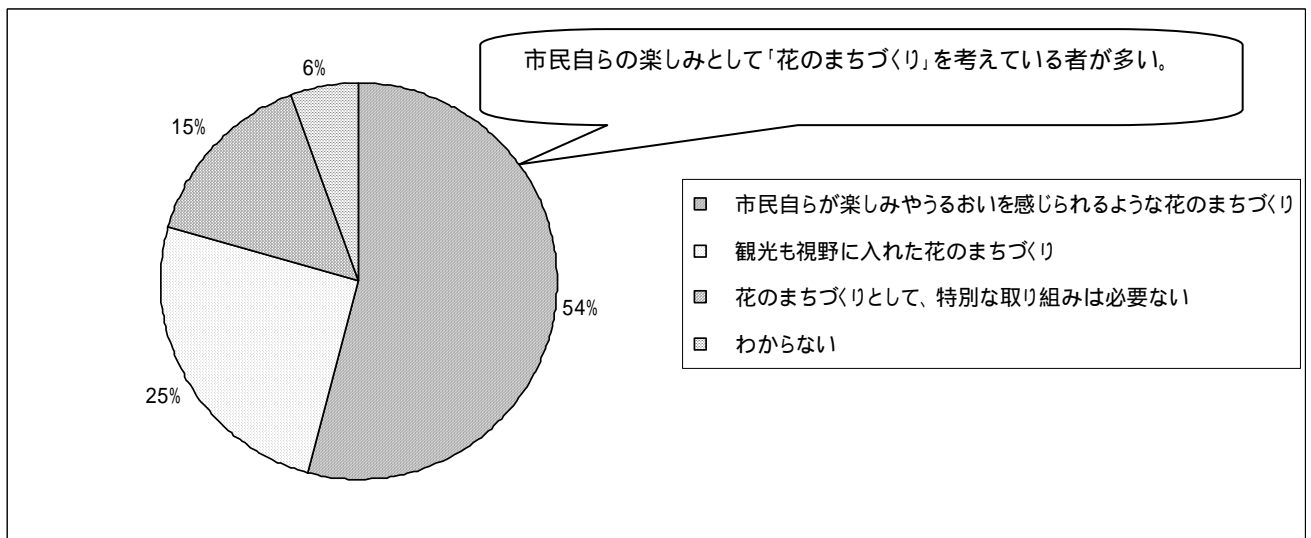


図 1-6-3 花のまちづくりの取り組み方

(参考) 恵庭市民以外の目からみた恵庭のイメージ

「花と暮らし展 2008」(平成 20 年) 会場で実施したアンケート調査より、恵庭市民以外の目からみた恵庭のイメージをみると以下のとおりである。

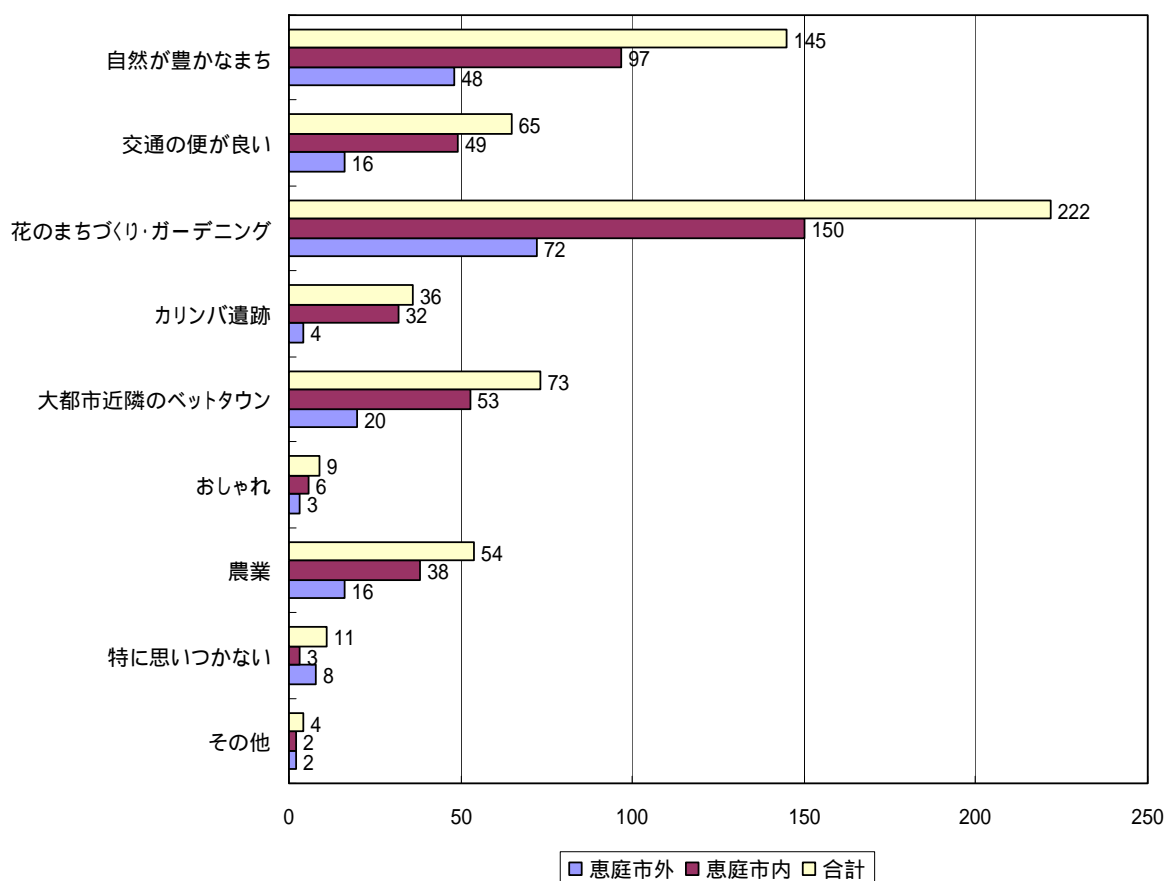
恵庭のイメージ

市内、市外来訪者共に、「花のまちづくり・ガーデニング」「自然豊かなまち」「大都市近郊のベッドタウン」のイメージを持っている。

市外来訪者は「花のまちづくり・ガーデニング」(72 人)が最も多く、次いで「自然が豊かなまち」(48 人)「大都市近郊のベッドタウン」(20 人)が続いている。

表 1-6-1 恵庭のイメージ (複数回答)

	回答数	
	恵庭市内	恵庭市外
自然が豊かなまち	145	48
交通の便が良い	65	16
花のまちづくり・ガーデニング	222	72
カリンバ遺跡	36	4
大都市近隣のベッドタウン	73	20
おしゃれ	9	3
農業	54	16
特に思いつかない	11	8
その他	4	2



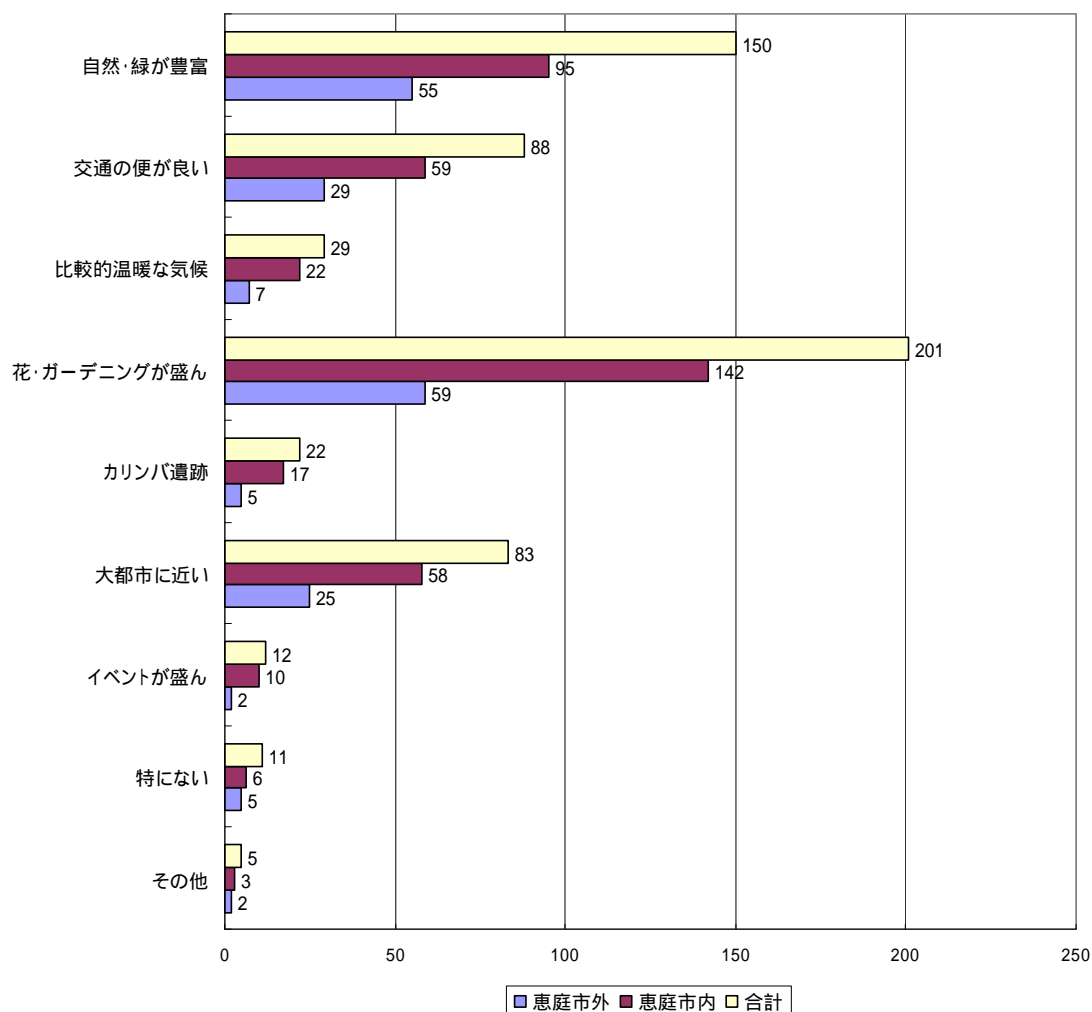
観光地として見たときの、恵庭の魅力

市内、市外来訪者共に、「花・ガーデニングが盛ん」「自然・緑が豊富」「交通の便が良い」を恵庭の魅力として挙げている。

市外来訪者は「花・ガーデニングが盛ん」(59人)、「自然・緑が豊富」(55人)、「交通の便が良い」(29人)と続いている。

表 1-6-2 観光地として見たときの、恵庭の魅力（複数回答）

	回答数	
	恵庭市内	恵庭市外
自然・緑が豊富	95	55
交通の便が良い	59	29
比較的温暖な気候	22	7
花・ガーデニングが盛ん	142	59
カリンバ遺跡	17	5
大都市に近い	58	25
イベントが盛ん	10	2
特にない	6	5
その他	3	2



1 - 7 関連計画

関連計画を（１）恵庭市関連計画（２）国・北海道の関連計画より、計画の概要及び「花の田園住宅」に関連する事項を整理すると、以下に示すとおりである。

表 1-7-1 関連計画一覧

項 目	計画名称(策定年次)(計画期間)
(1) 恵庭市関連計画	第 4 期恵庭市総合計画 (策定：平成 18 年)(計画期間：平成 18 ~ 27 年度) 恵庭市都市計画マスタープラン (策定：平成 12 年)(計画期間：平成 12 ~ 30 年) 新・花のまちづくりプラン (策定：平成 20 年)(計画期間の指定なし) 恵庭市住宅政策基本計画 (策定：平成 19 年)(計画期間：平成 19 ~ 38 年度 (構想期間) 平成 19 ~ 28 年度 (計画期間)) 恵庭市景観形成基本計画 (策定：平成 20 年)(計画期間の指定なし) 恵庭市観光振興計画 (策定：平成 20 年)(計画期間：平成 20 ~ 27 年)
(2) 国・北海道の関連計画	住生活基本計画 (策定：平成 18 年)(計画期間：平成 18 ~ 27 年度) 北海道住生活基本計画 (策定：平成 18 ~ 27 年度) 北海道優良田園住宅の手引き (策定：平成 14 年 (基本編)、平成 15 年 (応用編))(計画期間の指定なし) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (策定：平成 16 年)

(1) 恵庭市関連計画

<p>第4期恵庭市総合計画（策定：平成18年） （計画期間：平成18～27年度）</p>
<p>1 概要</p> <p>地方自治法に基づく市の施策方針。「水・緑・花 人がふれあう生活都市えにわ」を将来都市像とし、62の主要施策を総合的、体系的に位置づけした。</p> <p>「将来のまちの姿」として「水と緑と花に彩られた美しいまち」「子育てしやすい暮らし豊かな心のかようまち」「地域資源を生かした個性と活気あるまち」「協働による地域づくりを進める交流のあるまち」の4つを掲げている。将来人口は76,000人(平成27年)。</p>
<p>2 「花の田園住宅」に関連する事項</p> <p>主要施策51-1「都市・農村交流の推進」において、農地の保全を優先しながら地域の特性を生かした定住環境の整備を進めるとしており、主な事業として「優良田園住宅事業の推進」を位置づけしている。</p>
<p>恵庭市都市計画マスタープラン（策定：平成12年） （計画期間：平成12～平成30年）</p>
<p>1 概要</p> <p>都市計画法に基づく都市計画の基本方針。「水と緑ゆたかな複合機能都市」を将来像に掲げ、全体構想、地域別構想を策定。将来土地利用方針、都市基盤施設の整備方針、都市景観の形成方針などを定めている。将来人口は100,000人（平成30年）。</p>
<p>2 「花の田園住宅」に関連する事項</p> <p>「花の田園住宅」として直接言及している箇所はないが、「土地利用の基本的方向性」の住宅地における項目において、「新たに開発される住宅地は、地区の特性に応じ地区計画制度等を活用して用途純化を図るなどにより、良好な住環境の形成を図る」としている。</p> <p>将来市街地の範囲については、「土地利用方針図」において図示している。</p> <p>また「都市景観の形成方針」においては、住宅地の景観は建築物や敷地内の植栽物により構成されるものとした上で「建築物の形態や意匠あるいは生垣もしくは柵の構造などの検討を行うなど、より個性的な地域景観づくりの形成が図られるよう努める」とし、良質な住宅地景観形成に向けての方針を明記している。</p>

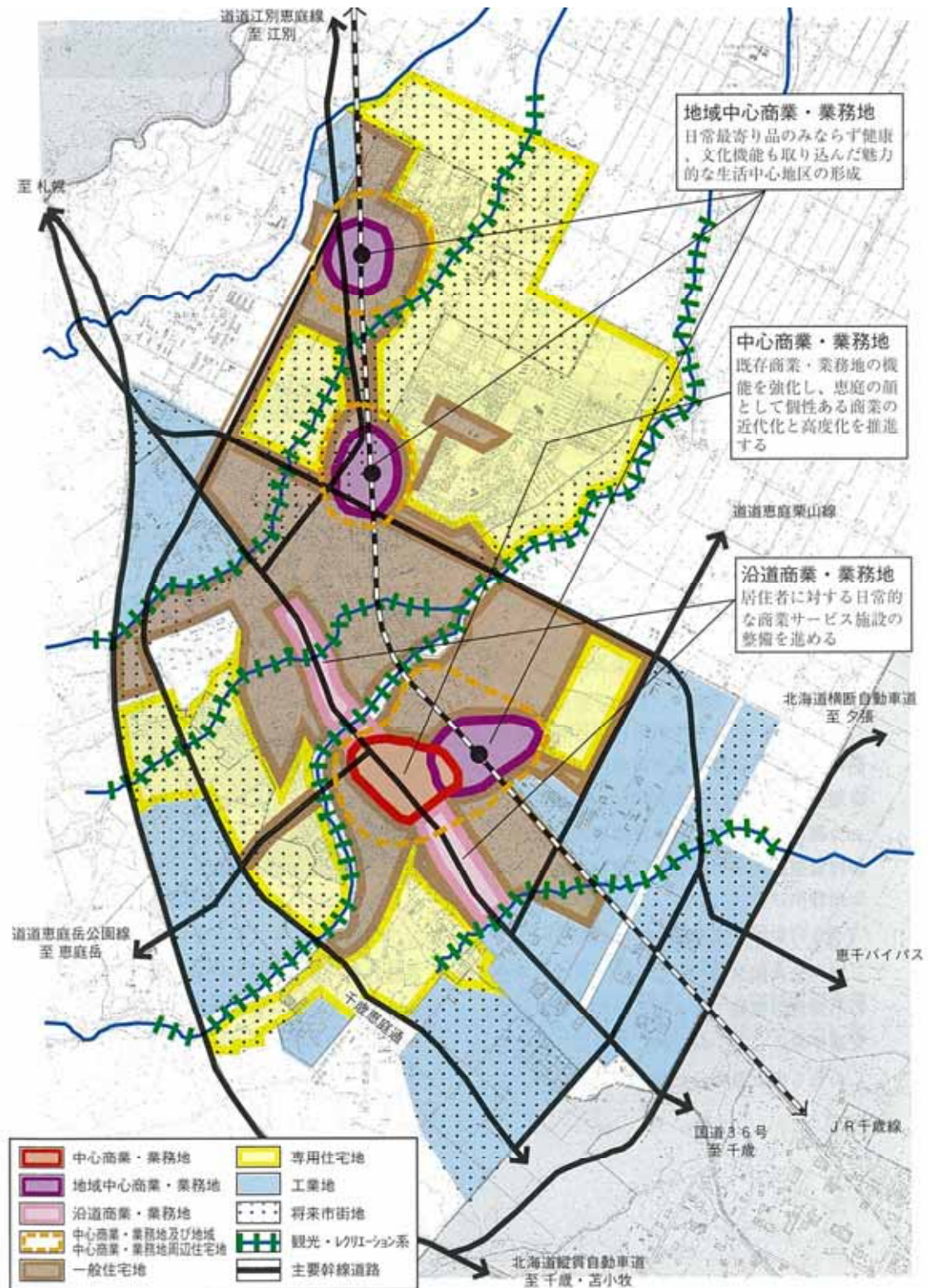


図 1-7-1 恵庭市都市計画マスタープランに示す「土地利用方針図」

新・花のまちづくりプラン（策定：平成 20 年）
（計画期間の指定なし）

1 概要

恵庭市の「花のまちづくり」に関する市民・企業・行政の指針。花のまちづくりに向けた目標を「花もよし 風もよし 人もよし ここが恵庭」とし、20 の指針を掲げている。

2 「花の田園住宅」に関連する事項

指針のひとつ「ガーデニングに合う宅地を考える」の中で、「ガーデニングに関心を持つ人に対し、緑豊かな農村に園芸王国イギリスやニュージーランドのクライストチャーチのような広い住宅地をつくることについて考えます。」とし、恵庭市でのガーデニング住宅について検討を行うことについて記載している。

恵庭市住宅政策基本計画（策定：平成 19 年）
（計画期間：平成 19～38 年度（構想期間） 平成 19～28 年度（計画期間））

1 概要

恵庭市の住宅政策に関する基本方針。「水と緑と花に彩られた美しいまち恵庭市の住まい・住環境づくり」を基本理念とし、10 の展開方向を示している。

2 「花の田園住宅」に関連する事項

展開方向 「花と緑の美しい住宅地景観の形成」において、「恵庭市景観形成ガイドライン」に則った住環境の形成を掲げている。

恵庭市景観形成基本計画（策定：平成 20 年）
（計画期間の指定なし）

1 概要

恵庭市の景観形成に関する基本方針及び指針。「水と緑と花に彩られた美しいまち - 恵庭 - を創ろう」を大目標に掲げ、自然景観ゾーン、農村景観ゾーン、都市景観ゾーンそれぞれに基本方針、指針を示している。

さらに JR 恵庭駅周辺、JR 恵み野駅周辺、JR 島松駅周辺については景観形成重点地区とし、具体景観イメージを示している。

2 「花の田園住宅」に関連する事項

「花の田園住宅」として直接言及している箇所はないが、「景観形成の基本方針」においては「花のまち恵庭をよりレベルアップします」とし、花のまちづくりプランとの連携、まち全体が取り組む花修景活動の継続、レベルの高い花や緑の演出などを掲げている。

<p>恵庭市観光振興計画（策定：平成 20 年） （計画期間：平成 20 年～27 年）</p>
<p>1 概要</p> <p>「第 4 期恵庭市総合計画」における観光分野の基本方針。恵庭市の目指すべき姿（テーマ）を「楽しさと暮らしが調和するまち 恵庭」とし、10 の行動指針を掲げている。</p> <p>「観光」を「多くの人が集い、交流すること」という広い意味で捉え、「観光」をより身近で楽しいもの、暮らしの一部であると考えているところに特色がある。</p> <p>2 「花の田園住宅」に関連する事項</p> <p>「花の田園住宅」として直接言及している箇所はないが、アンケート調査の結果より恵庭のイメージについて「花」「ガーデニング」のイメージが強いとしている。</p> <p>「3 章行動指針と推進体制」においては、庭園のある複数の市内企業と市民団体イベントが一体となって「花のまち・恵庭」を積極的にアピールする提案を、具体指針の一つとして行っている。</p>

（ 2 ） 国・北海道の関連計画

<p>住生活基本計画 （策定：平成 18 年） （計画期間：平成 18 年度～27 年度）</p>
<p>1 概要</p> <p>住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、推進していくための基本的な計画。「ストック重視」「市場重視」「福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携」「地域の実情を踏まえたきめ細やかな対応」を横断的な視点とし、各種施策を掲げている。</p> <p>2 「花の田園住宅」に関連する事項</p> <p>目標の一つとして掲げている「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」における基本的な施策として、「ライフスタイルやライフステージの変化に応じた多様な居住ニーズに応えるとともに国土を適切に維持管理していく観点から、郊外・田園居住や二地域居住等のマルチハビテーションの実現に向けた情報提供等を行う」としている。</p>

北海道住生活基本計画（策定：平成19年）
（計画期間：平成18～27年度）

1 概要

住生活基本法に基づく都道府県計画。北海道における住宅政策の基本となる計画。住宅政策の目標を「安全で安心な暮らしの創造」「北海道らしさの創造」「活力ある住宅関連産業の創造」と掲げ、住宅政策の推進方針を設定。

2 「花の田園住宅」に関連する事項

住宅政策の展開の一つである「魅力ある田園地域の暮らし・住まいの創出」の中で、北海道らしい自然環境や田園地域における暮らしや住まいについて、自然環境の保全や良好な景観の形成を図る住まい方、農業など地域産業と調和する暮らし方など、北海道らしい田園の住まいづくりの方針を定め、推進するとしている。

また、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく基本方針及び建設計画の協議においては、北海道の田園住宅が目指すべき方向性に基づき、魅力ある暮らしや住まいが提案、創出されるよう、情報などの提供を行うとしている。

北海道優良田園住宅の手引き（策定：平成14年（基本編）、平成15年（応用編））
（計画期間の指定なし）

1 概要

北海道が示す優良田園住宅の手引書。基本編においては田園地域の基本的方向性を示し、応用編においてはモデル地域による検討などを行っている。

田園地域に期待される役割として「環境との共生を実現する」「都市・農村間の経済の循環を図る」「田園地域の環境を活かしたコミュニティの循環を図る」の3つを掲げ、これらが関係性を持ちながら一体的に実現することが望まれるとしている。

2 「花の田園住宅」に関連する事項

「田園地域の基本的方向性」の中において、まちの構造を「森林地域」「生産地域」「市街地周辺地域」「既成市街地」に分け、各地域における方向性を示している項目がある。

このなかで、線引き都市における居住環境の整備について位置づけがあるのは「生産地域」である。「市街地周辺地域」における居住環境の整備は、線引き都市以外の都市のイメージとして位置づけがされており、線引き都市では想定していない。

「生産地域」における居住環境（暮らし・なりわい）のイメージとしては
専門的に農業を営む、新規就農者としての暮らし
高齢化による離農者の跡を継ぎ専門農家として就農

兼業的に農業を営むなど、土と親しむ暮らし
 兼業的・自給的に農業を営んだり菜園づくりを楽しみたい層の受け入れ
 第2のふるさと民としての暮らし
 定住ではなくても、地域住民との関わりを持ちながら定期的に滞在する層
 田園地域の資源を活かしたアグリビジネスの展開
 農村景観や農産物を活かしたアグリビジネスを農家が副業として営む
 を掲げている。

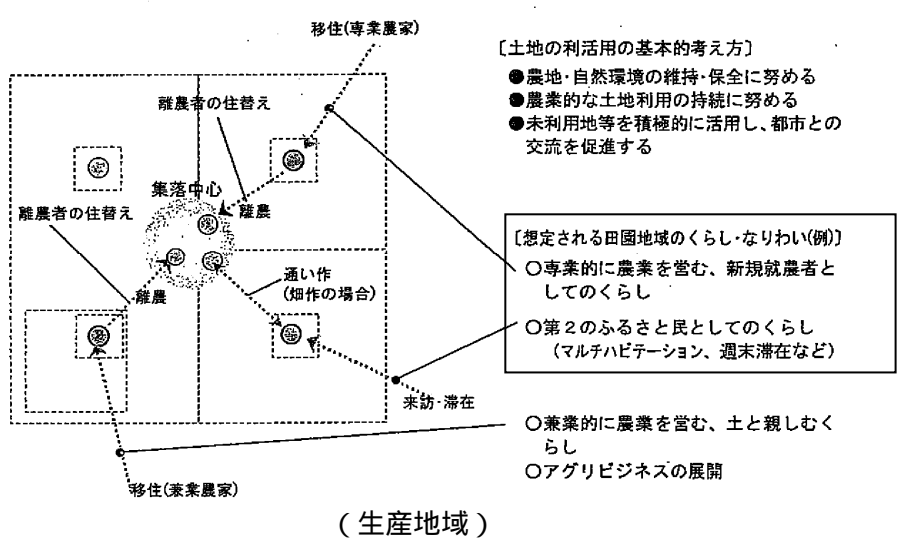
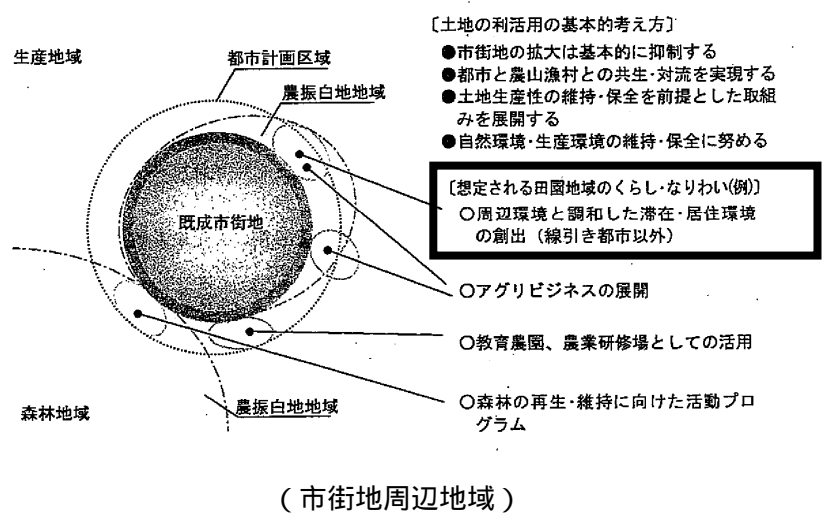


図 1-7-2 田園地域づくりの展開イメージ (市街地周辺地域・生産地域)

資料：北海道優良田園住宅の手引き 応用編 平成15年3月 北海道を基に編集

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（千歳市・恵庭市）（策定：平成 16 年）
（計画期間：平成 16～22 年度）

1 概要

都市計画法に基づき北海道が策定する、都市計画区域における基本的な方針。

都市計画の目標 市街化区域と市街化調整区域との区分の決定の有無及びその方針

土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針などを定めるもの。市町村都市計画マスタープランなど、都市計画区域について定められる都市計画は、この方針に即すことになる。

2 「花の田園住宅」に関連する事項

「主要用途の配置の方針（住宅地）」において、「恵庭市の住宅地は中心商業・業務地及び地域中心商業・業務地周辺住宅地、一般住宅地、専用住宅地で構成する。」としている。

新たに開発される住宅地については、「地区の特性に応じ地区計画制度等を活用して用途純化を図るなどにより、良好な住環境の形成を図ると共に、地域住民の利便を確保する観点から適切な規模の商業施設の誘導に努める。」としている。

また、「市街化調整区域の土地利用の方針」において、「農用地利用計画の中で、農振法第 10 条第 3 項の規定に基づき、農用地区域として定められたものについては「農業用の利用を図るべき土地」として、市街化区域の対象としない。としており、農用地における宅地開発を規制している。

1 - 8 現況調査のまとめ・課題の整理

(1) 広域的な条件からみた課題

恵庭市は千歳空港に近い道央圏の中央に位置する都市である。

恵庭岳と緑豊かな森林地帯が市域の半分を覆う自然環境に恵まれた田園都市である一方で、札幌市まで約30km、鉄道25分以内の至近にある。

「花の田園住宅」づくりにおいては、これら豊かな自然環境と交通利便性が共存する都市の魅力を活かした供給を行うことが必要である。

(2) 人口・世帯の動向からみた課題

恵庭市は市制施行以来一貫した人口増加にあるが、近年の人口増加は社会動態の超過(転入超過)によるところが大きい。

転入人口の内訳は8割が道内(主に札幌市、千歳市)からの転入であるが、道外からの転入(関東など)は近年増加傾向にある。

また通勤・通学においても札幌市、千歳市、北広島市との結びつきは大変強く、これら3都市は一体とした住宅市場を形成している。

「花の田園住宅」づくりにおいては、これら転入層・通勤通学層を需要者のひとつに置き、彼らの需要に応える宅地供給を行うことが必要である。

(3) 土地利用の現況からみた課題

恵庭市は行政区域の過半を山林・田畑が占める田園都市である。

市街化区域内は土地区画整理事業・開発行為などを通じて宅地化を推進している。恵み野団地の一部では地区計画などの景観ルールを制定、住民と行政の協働による花づくり・緑の維持管理を行った結果、「花の住宅団地」としての地域イメージが内外に定着している。

市街化区域外は農業振興地域に指定され、主に市街地東部～北部に向けて積極的な農業投資が行われている一方で、市街地縁辺部には農振白地地区の未利用地や現状有姿分譲地もみられる。

市街地開発に対する住民意識は「都市と自然の調和のある発展のため、開発はある程度規制していく」というものが多い。

「花の田園住宅」づくりにおいては、都市・農業の土地利用と整合のとれた開発が必要である。

(4) 住宅ストック・住宅供給の動向

恵庭市の住宅ストックは持ち家が約6割を占め、戸建て住宅の年間建設戸数は約330戸である。

最近5年間(平成11年～15年)の間に住み替えた世帯は全世帯の約3割、特に民間借家に住む者の約6割、給与住宅の約7割が住み替えを行っている。一方持ち家世帯の住み替

えは約1割にとどまっている。恵庭市に持ち家を持つ市民の多くは賃貸住宅からの住み替えであり、持ち家の建て替えは少ない。

また世帯収入をみると、持ち家層では年収500万～700万円が約2割を占めるのに比較し、持ち家を主に購入する層である賃貸住宅層は年収400万円以下が約6割に及んでいる。

「花の田園住宅」づくりにおいては、恵庭市に住宅を取得するこれらの層の特性に配慮した宅地供給価格設定などを適切に行うことが必要である。

(5) 優良田園住宅の供給状況からみた課題

優良田園住宅は、北海道では10都市で取り組みが行われている(平成20年6月現在)。

これらのタイプをみると、大規模タイプ(500～1,000㎡、20～40千円/坪) 超大規模タイプ(1000㎡以上、2千円/坪)の2種類に分類される。

優良田園住宅の販売状況は、敷地面積、坪単価の他に、中心市街地からの距離に影響を受けると推測される。中心市街地から5kmを超える物件は販売率が低い。

「花の田園住宅」づくりにおいては、これらを鑑み適切な規模、坪単価、開発地区の設定が必要である。

(6) 市民の目からみた恵庭の暮らしのイメージからみた課題

恵庭市の魅力として市民の過半が挙げるのは、「交通利便性」「自然が身近にある」であり、「花・ガーデニング」「田園風景」を魅力に挙げるのは約2割にとどまっている。

「花・ガーデニング」を魅力に掲げたものは10～20代の若い世代、一般的に住宅取得以前の層である。

将来の恵庭市のイメージとして「田園都市」を挙げるのも、若い世代である。

花のまちづくりの取り組み方としては、「市民自らが楽しみやうるおいを感じられるような花のまちづくり」が約5割を占め、「観光も視野に入れた花のまちづくり」を支持する者は約2割と少ない。

「花の田園住宅」づくりにおいては、居住者自らの手により庭、周辺環境のガーデニングを十分行うことができる環境整備と、地域観光振興などと調和のとれた宅地開発を行うことが必要である。

2 . 花の田園住宅づくり基本方針

2 - 1 基本理念・基本目標

(1) 基本理念

花の田園住宅づくりの基本理念は、恵庭市が持つ豊かな自然環境、交通利便性を活かし、都市・農業と調和がとれたゆとりある居住環境で、ガーデニングを通じた良質な住まいづくりをおし、恵庭市が目指す「水・緑・花 人がふれあう生活都市 えにわ」の実現を目指し、以下のとおり設定する。

花のカントリーホーム 恵庭
- ガーデニングを通じた良質な住まいづくり -

(2) 基本目標

基本理念を実現するための基本目標は、以下のとおりとする。

基本目標 1 自然環境・田園地域との調和

周囲の自然環境、田園地域と調和した、まとまりのある住宅地整備を行う。

基本目標 2 地域観光・地域産業の振興

住宅地整備や居住者による花づくりを通じ、恵庭の地域観光や地域産業の振興を図る。

基本目標 3 良好な地域コミュニティの形成

趣味の合う人たちが、協力しながら住み続けることを通じて、もしものときにも安全な良好な住宅地をつくり、育てる。



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

- ・ 宅地は 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

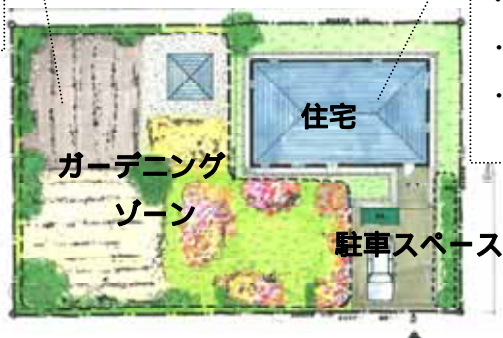


図 2-1-1 「花の田園住宅」のイメージ

2 - 2 需要者像の想定

「花の田園住宅」の主な需要者像は、以下のとおり想定する。

タイプ1：近隣都市からの住み替え層

札幌市、千歳市、北広島市など恵庭市近郊から恵庭市へ通勤している層。

借家から戸建て住宅への住み替え、または戸建て住宅の建て替えにあわせ、恵庭へ移転を図る層。

定年などにあわせ、自然環境豊かな場所で定住を希望する層 など。

想定される生活スタイル：

- ・都市通勤型（恵庭市内への通勤、恵庭市近郊への通勤）
- ・リタイアライフ型 ・自然遊住型 など

タイプ2：恵庭市からの住み替え層

恵庭市に住んでいる持ち家予備軍、若しくは持ち家建て替え層。

今は主に市内賃貸住宅住宅に住んでおり、住み替えに合わせ、ゆとりある田園住宅を求める層。小学校などへ通学する子供がいるファミリー層 など。

想定される生活スタイル：

- ・都市通勤型（恵庭市への通勤、恵庭市近郊への通勤）
- ・リタイアライフ型 ・自然遊住型 など

タイプ3：北海道外からの移住層

退職後の余生を、ガーデニングを趣味にして過ごしたい層。

関東方面での居住暦が長い。北海道での生活に憧れを持っている。

千歳空港や、札幌市への近接性、豊かな自然環境などを理由に、恵庭市への移住を希望している層 など。

想定される生活スタイル：

- ・UIJターン型 リタイアライフ型 など

タイプ4：二地域居住層

田園住宅地以外に主な居住地を持ち、季節や生活スタイルに合わせて居住したい層など。

想定される生活スタイル：

- ・週末滞在型
- ・セカンドハウス型 など

(参考：需要者層の設定について)

「花の田園住宅」の需要者設定において、考慮した点は以下のとおり。

(1) 市外からの転入層のうち、札幌市、千歳市などの近隣都市からの転入世帯を主な需要者と設定

道内から恵庭市への転入世帯(年約3千人)のうち、約半数を占める札幌市、千歳市からの転入世帯(約1.5千人)を主な需要層と設定。「花の田園住宅」は、これらの層のうち、ガーデニングに熱意をもち、大規模な宅地を希望する層を主な需要者と設定することにした。

(2) 市内住み替え層は、「初めて持ち家を持つ層」を主な需要者と設定

市内住み替え層(現在恵庭市内に居住し、住み替えする世帯)として、過去5ヵ年において最も多い、賃貸住宅から持ち家への住み替え世帯(約900世帯)を「花の田園住宅」の主な需要者と設定した。

これらの層は「初めて持ち家を持つ」世帯であり、ゆったりとした田園環境で子育てを行いたいと考える家族世帯などが想定される。

(3) 移住層・二地域居住層も「花の田園住宅」の需要者として設定

道外からの転入者(約300人)北海道への移住希望者は、恵庭近隣都市や市内からの住み替え需要よりも少ないが、北海道が行ったアンケート*などによると、北海道への移住を希望する者はある程度いるものと想定される。

「花の田園住宅構想」では、これら移住層・二地域居住層も需要者として設定した。

*北海道が行った道外都市住民888人に対するアンケート「優良田園住宅建設促進法活用方策検討報告書平成12年3月 北海道農政部」によると、都市での生活を離れ、田園地域で暮らしたいと思うかという問いに、「条件が揃えば暮らしたいと思っている」と答えた層は50.3%。「現在具体的に検討している(16.1%)」と合わせると、66.1%が北海道への移住希望を持っているという調査結果となっており、北海道への移住希望世帯はある程度いると想定される。

2 - 3 基本方針

(1) 建設区域設定の基本方針

「花の田園住宅」の建設区域は、自然環境、市街地、農地など周囲の環境と調和のとれた場所とし、市街地タイプ、市街地縁辺タイプ、飛び地タイプと多様な種類を設定する。

建設区域とは、「花の田園住宅」の建設を誘導する場所のことである。

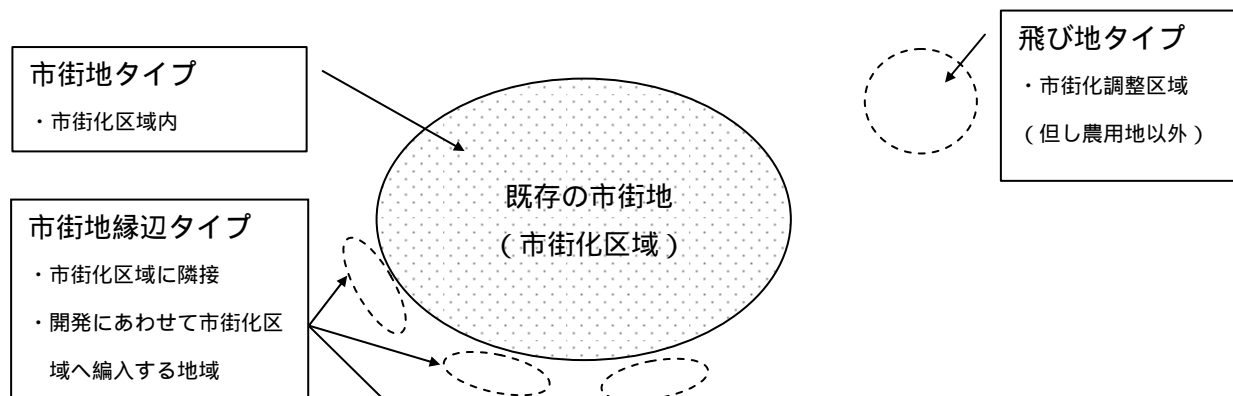
「花の田園住宅」の建設区域は、自然環境、市街地、農地など周囲の環境と調和のとれた場所とする。

建設区域は恵庭市の特定の場所に限定せず、市街地、市街地縁辺、飛び地など、地区の特性に合わせた多様なタイプの「花の田園住宅」を目指す。

また、建設区域設定の指針・基準については後述する。

表 2-3-1 「花の田園住宅」建設区域のタイプ

建設区域	内容
市街地タイプ	・市街化区域内における、まとまりある未利用地。(0.5ha 以上)
市街地縁辺タイプ	・市街地内に隣接する市街化調整区域。まとまりある未利用地。(0.5ha 以上) ・農振地域内白地地区(農振白地)にあり、開発にあわせて市街化区域に編入を行う地区。 ・都市計画マスタープランに示す将来市街地。 ・現状有姿分譲地は対象外とする。
飛び地タイプ	・市街化区域境界より離れた場所に位置する、まとまりある未利用地。(1ha 以上) ・農振白地地区。営農している地区を除く。 ・最寄り鉄道駅に近い、小学校への通学が可能など、日常生活における利便性を確保している地区。



(2) 住宅・住宅地整備の基本方針

田園環境の豊かさと利便性を兼ね備えた、緑豊かな住宅・住宅地の形成を図る。

市街地タイプ、市街地縁辺タイプ、飛び地タイプにおける、住宅・住宅地整備の基本方針は、以下のとおりである。

市街地タイプ、市街地縁辺タイプの敷地面積のイメージは、恵庭市周辺都市の宅地分譲状況を鑑み、近年の市内の一般宅地より広い 300 m² (90 坪) 以上とした。

飛び地タイプでは、他都市優良田園住宅の販売実績を鑑み、敷地面積は 400 m² (120 坪) 以上とすると共に、周辺田園環境と必要最低限の生活利便性の共存を目指す。

住宅地は、一戸建ての戸建て住宅による住宅地を基本とする。店舗などを併設する場合は、当該地区の都市計画などとの整合性がとれ、周囲の住環境に配慮したものであることが必要とする (市街地タイプ、市街地縁辺タイプのみ。飛び地タイプは戸建て住宅専用とする)。

表 2-3-2 住宅・住宅地整備の整備イメージ

建設区域	基本方針・整備イメージ
市街地タイプ 市街地縁辺タイプ	<ul style="list-style-type: none">敷地の面積：300 m² (90 坪) 以上。一戸建ての戸建て住宅、兼用住宅による住宅地。但し、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。
飛び地タイプ	<ul style="list-style-type: none">敷地の面積：400 m² (90 坪) 以上。駅からの直線距離：5km 以内。一戸建ての戸建て専用住宅による住宅地。店舗などは建設できない。周辺田園環境豊かであると共に、通勤通学など必要最低限の生活利便の確保ができる場所とする。(具体基準は後述)

(参考：建設区域のタイプ設定について)

「花の田園住宅」の敷地面積、単価、市街地からの距離の設定にあたっては、周辺都市の宅地分譲状況及び既存優良田園住宅の実績に合わせて検討を行っている。

市街地タイプ・市街地縁辺タイプは、恵庭市及び他都市で現在販売されている住宅地よりも規模が広い一方で、坪単価を抑えることで宅地価格が他物件と競合できる内容となるよう、敷地面積を 300 m²(90 坪) 以上と想定した。

飛び地タイプは、道内優良田園住宅のタイプ、販売実績などを考慮し、敷地面積を 400 m²(120 坪) 以上と想定した。

また道内他例の販売実績より、中心市街地からの距離が 5km を超えている物件においては販売実績が落ちることから、駅からの距離を 5km とした。

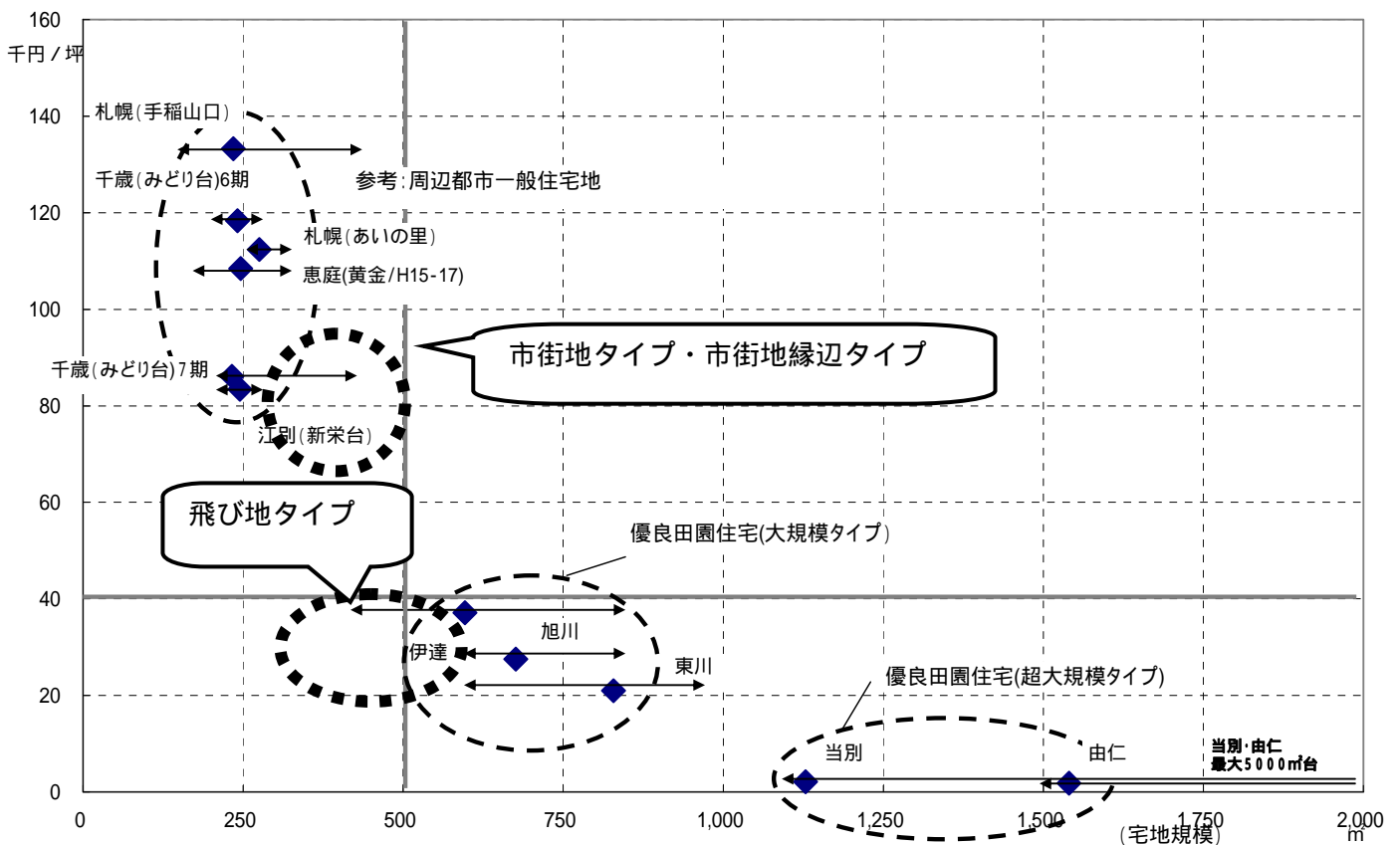


図 2-3-1 「花の田園住宅」のタイプ設定

(3) 地域観光・地域産業への振興

地元建設業者、造園業者、市民団体などからなる、「(仮称)花の田園住宅アドバイザー」を組織化。入居希望者を対象にした勉強会、相談会を開催する。

「花の田園住宅」を整備することにより、「花の街えにわ」のシンボルとなり、恵庭に住宅を持つ、訪れる魅力となることが望ましい。

また、住宅建設がもたらす経済効果は、住宅産業そのものはもちろんのこと、物販、文教など大きいことから、これらを地元で受け止める体制づくりが求められる。

そこで、地元建設業者、造園業者、商業者などからなる「(仮称)花の田園住宅アドバイザー」を組織。入居希望者を対象にした勉強会、相談会を開催する。

(4) 良好なコミュニティの形成

(仮称)「花の田園住宅」住民協議会の設立を検討。地域住民による良好なコミュニティの形成を図る。

「花の田園住宅」団地を、長期にわたり良好に維持、管理するためには、地域住民による管理体制づくりが必要である。

そこで、地域住民による(仮称)「花の田園住宅」住民協議会設立を検討する。

協議会による各種活動を通じ、地域住民の近所づきあい、協力体制づくりを育み、継続的な地域住民によるコミュニティの形成を図る。

また、ごみ収集、リサイクル活動、自主的除雪などを通じ、住宅地の維持管理コスト抑えるための検討、試行を行う。

表 2-3-3 (仮称)「花の田園住宅」住民協議会の活動イメージ

項目	活動内容(案)
安全安心	・町内防犯パトロール・声かけ運動 ・違法駐車合同パトロール・子供の見守り活動 など
環境・美化	・地域内の清掃活動・地域内除雪、排雪活動 ・道路植樹柵の管理・花植え活動 ・ごみ収集、リサイクル活動 など
地域交流	・ガーデニング住宅地見学会の開催・協力 ・地域内お祭りなどのイベント企画運営 など

3 . 整備指針

「花の田園住宅」整備指針及び整備基準は、基本方針を具体化するものとして、以下のとおり設定する。

(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。

3 - 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>

3 - 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、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。（全タイプ共通）</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 - 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）</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>（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>

4 . 整備手法・関連支援制度など

4 - 1 整備手法

「花の田園住宅」の整備手法を、建設区域別に示すと以下のとおりである。

市街地タイプは、既存市街地内の通常の開発と同様、開発行為、区画整理事業などによる宅地開発を想定する。

市街地縁辺タイプは、無秩序な市街化拡大を抑えるため、都市計画マスタープランなどに基づき市街化区域への編入を適切に行った上で、既存市街地同様、開発行為、区画整理事業などによる宅地開発を想定する。

飛び地タイプにおいては、開発が無秩序な市街化拡大に影響することがないことを条件に開発する。「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく「優良田園住宅」による整備とすることで、需要者に魅力ある住宅供給を行う。

表 4-1-1 「花の田園住宅」整備手法

建設区域	整備手法
市街地タイプ ・市街化区域内	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為、区画整理事業などによる宅地開発を想定。 ・敷地面積が大きいいため、宅地価格が市場より高額となる恐れあり。分譲方式の他、定期借地権などを活用、他都市と競争力のある宅地供給を目指す。
市街地縁辺タイプ ・市街化区域に隣接する市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域に編入の上、開発行為、区画整理事業などによる宅地開発を想定。 ・市街地タイプ同様、分譲方式の他定期借地権などを活用、他都市と競争力のある宅地供給を目指す。
飛び地タイプ ・市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> ・優良田園住宅（優良田園住宅の建設の促進に関する法律）を想定。 ・市街地タイプ、市街地縁辺タイプよりも大規模な宅地開発を想定するが、両タイプより地価を安くできることから、分譲販売を基本とする。

4 - 2 関連支援制度など

平成22年度以降、実施予定の関連支援制度は以下のとおりである。

(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、紹介を行う。

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。
- ・ 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る。
- ・ 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する。

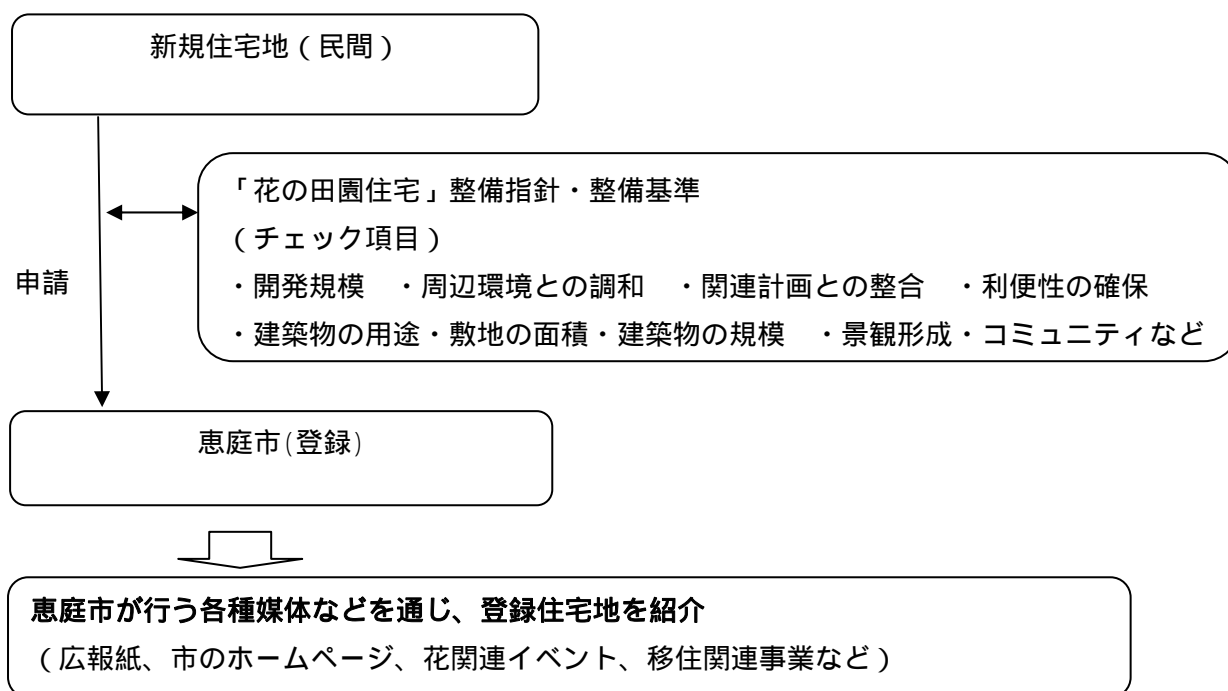


図 4-2-1 「花の田園住宅」登録制度のイメージ

(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、紹介することとおし、安心安全な家づくり、地域住宅産業振興を図る。

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、市外事業者は除く。
- ・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する。
- ・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利用して市内外へ紹介する。

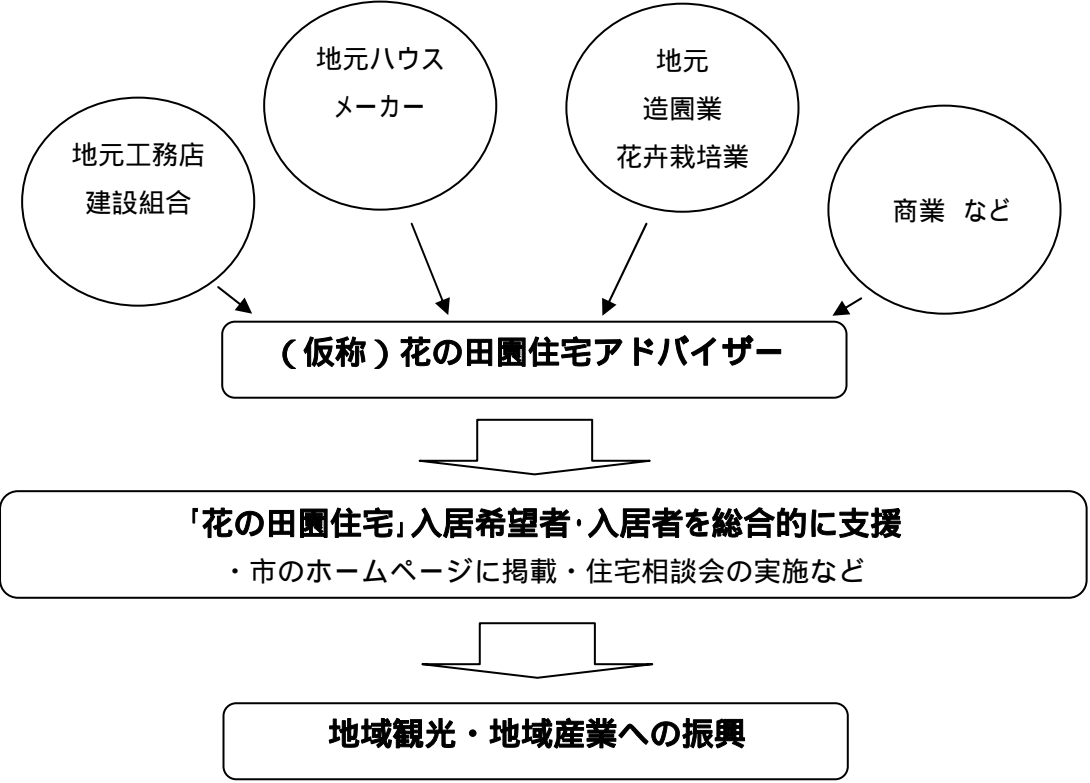


図 4-2-2 (仮称)「花の田園住宅アドバイザー」のイメージ

(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。

(参考): 道内市町村における住宅建設などに関する支援

道内における住宅建設、改善などを独自支援策として行っている市町村は、全 112 市町村に及ぶ。その内訳は、持ち家建設 56 件、住宅改修（高齢者・障がい者リフォームなど）59 件、地域景観・地域資源活用など 8 件、下水道設備など 8 件、その他 2 件となっている。

持ち家建設支援策の中には、定住対策として住宅建設奨励金を出す事例などが多い。

景観形成・地場産材活用策の中には、地元の建築素材（木材、珪藻土など）を利用し、地域独自の住宅づくりを行うものに対して支援を行っているものが多い。（下表参照）

住宅に対する公共支援は、いわば公共が個人資産となるものに対して支援を行うことになることから、「花の田園住宅」建設に対して公共支援を行う場合には、その公共性・地域への波及効果などについて詳細検討を行った上で行うことが必要となる。

(例)

支援を通じて質の高い住宅ストック形成、居住環境の向上が見込める。

地域独自の景観・地域文化の形成に貢献する。

地域の住宅関連産業の振興につながる。 など

表 4-2-2 道内市町村における住宅建設など支援制度（平成 19 年度）

市町村数	持ち家取得・定住支援	住宅改修・増改築	地域景観・地域資源活用など	下水道設備等	その他
112	56	59	8	8	2

表 4-2-3 他の市町村の事例

市町村名	内容
東川町	東川町景観住宅建築支援事業補助金 東川風住宅設計指針及び景観項目の基準を満たす住宅を新築する場合 (指定区域内) 町内業者建設付属建築物 50 万円以内 (指定区域外) 町内業者制作家具若しくは町内業者建設付属建築物 20 万円以内
豊富町	豊富町サロベツ住宅建設促進対策支援事業 町内業者による住宅建設、地域素材（珪藻土）を活用した住宅：200 万円 (北海道が指定する「北方型住宅」の性能基準を満たすことが条件となっている)

* 「道内市町村における住宅建設等支援制度の概況（平成 19 年度）北海道調べ」に基づき編集。ウタリ住宅に対する支援策を除く。各自治体で複数の支援策を持つ場合があることから、内訳の合計は自治体数に一致しない。

花の田園住宅構想

平成21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>