

豊かな暮らし空間創生住宅地認定等要綱

(目的)

第1条 この要綱は、“ふじのくに”ならではの多様なライフスタイルやライフステージへの対応として、生活と自然が調和するゆとりある住まいづくり・まちづくりの推進、地域コミュニティの形成や景観に配慮した豊かな住環境を整備することにより、豊かな暮らし空間を創生し、快適な暮らし空間の実現及び普及を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において「豊かな暮らし空間創生住宅地」とは、自然と調和するゆとりのある住まいづくりを実現できる住環境とこれを維持する仕組みが整った住宅地で、第4条第2項の認定書の交付を受けたものをいう。

2 この要綱において「緑のいえなみを整備する事業」とは、道路に面した敷地内に新たに樹木等を植樹・設置して緑の連続性や周囲との調和に配慮したいえなみを整備する事業で、第10条に規定するものをいう。

(豊かな暮らし空間創生住宅地認定の要件)

第3条 知事は、次に掲げる要件を満たす住宅地の計画を豊かな暮らし空間創生住宅地として認定することができる。

- (1) 当該住宅地が県内に所在すること
- (2) 新規に開発するもの
- (3) 関係法令に適合するもの
- (4) 別表第1に規定する豊かな暮らし空間創生住宅地認定基準において各区分の要件を満たすもの

(豊かな暮らし空間創生住宅地認定の申請等)

第4条 前条の認定を受けようとする者は、様式第1号による申請書を知事に提出しなければならない。

2 知事は、前項の規定による申請書の提出があったときは、前条に適合することを確認し、適合すると認める場合は、様式第2号による認定書を交付するとともに、公表するものとする。

(豊かな暮らし空間創生住宅地認定変更の届出)

第5条 前条第2項の認定を受けた者（以下、「認定を受けた者」という。）は、認定に係る申請事項に変更があったときは直ちに様式第3号による届出書を知事に提出しなければならない。

(豊かな暮らし空間創生住宅地認定の取消し)

第6条 知事は、豊かな暮らし空間創生住宅地が次の各号のいずれかに該当するときは、認定を取り消すことができる。

- (1) 豊かな暮らし空間創生住宅地が第3条に規定する要件に該当しなくなったとき
- (2) 第4条第2項の規定による認定日から起算して、2年以内に工事着手しないとき
- (3) その他知事が認定を取り消す必要があると認めたとき

- 2 知事は、前項による認定の取消しを行ったときは、その旨を公表するものとする。
- 3 第1項の規定による認定の取消しにより損失が生じた場合は、認定を受けた者が当該損失を負担しなければならない。

(豊かな暮らし空間創生住宅地認定を受けた者の報告)

第7条 認定を受けた者は、豊かな暮らし空間創生住宅地に係る造成工事が完了したとき及び分譲等を開始するときは、様式第4号による報告書を知事に提出しなければならない。

- 2 知事は、必要に応じ、豊かな暮らし空間創生住宅地の状況等について、認定を受けた者に報告を求めることができる。

(豊かな暮らし空間創生住宅地認定を受けた者の責務)

第8条 認定を受けた者は、第3条第4号の規定に基づく豊かな暮らし空間創生住宅地認定基準の遵守を持続させる。

- 2 認定を受けた者は、豊かな暮らし空間創生住宅地の分譲等において、関係者との間で問題が生じた場合は、自ら解決するものとし、県はその責務を負わない。

(豊かな暮らし空間創生住宅地認定の対象としない場合)

第9条 知事は、第4条第1項の規定により、申請書を提出する者が、次の各号のいずれかに該当する場合は認定の対象としない。

- (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下、「暴力団対策法」という。)第2条第2号に規定する暴力団
- (2) 暴力団員等(暴力団員(暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。)又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。)
- (3) 暴力団員等と密接な関係を有する者
- (4) 暴力団員等又は暴力団員等と密接な関係を有する者がその事業活動を支配するもの

(緑のいえなみを整備する事業の基準等)

第10条 緑のいえなみを整備する事業は、別表第2に規定する緑のいえなみを整備する事業の基準を満たすものとする。

- 2 豊かな暮らし空間創生事業費補助金交付要綱別表第1の美しいいえなみ整備事業に規定する緑のいえなみを整備する事業の補助対象経費は、次に掲げるとおりとする。
 - (1) 道路から見て、樹木の後ろにフェンスを併設する場合は、植樹、フェンス及びフェンスと一体となった花壇の設置に要する費用
 - (2) 道路から見て、樹木の前にフェンスを併設する場合は、植樹及びフェンス設置に要する費用
 - (3) フェンスを併設しない場合は、植樹、花壇の設置に要する費用

(雑則)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、平成 27 年 2 月 9 日から施行する。

附 則

この改正は、平成 28 年 2 月 25 日から適用する。

附 則

この改正は、平成 31 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

- 1 この改正は、令和 3 年 4 月 6 日から適用する。
- 2 この改正前に従前の規定及び様式により取り扱ったものは、改正後の相当の規定及び様式により取り扱ったものとみなす。

別表第1（第3条関係）

豊かな暮らし空間創生住宅地認定基準

下記の区分2～5において、図面等で要件に適合することを示すことができない場合は、当該要件の実施が確約される地区計画（都市計画法第12条の5）、建築協定（建築基準法第4章）、景観協定（景観法第4章）、緑地協定（都市緑地法第5章）の規定による協定等、重要事項説明書（宅地建物取引業法第35条）又は任意に定めるガイドラインで重要事項説明書に記載のあるものをもって適合することを示すものとする。

区分		要件	備考
1	開発規模	6区画以上の住宅地の新規開発であること	<ul style="list-style-type: none"> ・6区画以上とは、開発区域内で一団となった6区画以上であるもの ・住宅地の新規開発とは、原則として戸建て住宅用地を新規に分譲等するもの
2	暮らし空間倍増	各区画が「延べ面積＋庭面積＋コモンスペース ≥ 延べ面積の2倍」を満たすこと	<ul style="list-style-type: none"> ・延べ面積とは、住宅部分の延べ面積とする。 ・庭面積とは、敷地面積から住宅の1階床面積を除いた面積とする。 ・コモンスペースとは、当該住宅地内にある住民が共同で利用できる公園、菜園、コミュニティ道路*等であり、左式においては、この部分の合計面積を当該住宅地の区画数で按分した面積とする。
3	壁面後退	建築物の壁面が道路境界線から5m以上離れていること	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の2面以上が道路に接する場合は、いずれか1面について評価するものとし、残りの面の道路境界線は敷地境界線とみなす。 ・前面道路がコミュニティ道路*とみなせる場合は5mを1mに読み替える。 ・建築物には小規模な物置及び駐車場等は含まない。
		建築物の壁面が隣地境界線から1m以上離れていること	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物には小規模な物置及び駐車場等は含まない。
4	外構や建築物の配慮 (右記のうち6項目以上に該当すること)	庭を緑化すること	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地には十分な緑化量を確保する。
		建築物の色彩を地域で調和させること	<ul style="list-style-type: none"> ・対象部位は屋根及び外壁等屋外に面した部分とする。 ・景観計画区域は当該計画に従い、計画区域外は原色を避け落ち着いた色彩であること
		建築物の高さを10m以下とすること	<ul style="list-style-type: none"> ・高さは、地盤面からの高さとする。
		庭にシンボルツリーを植栽すること	<ul style="list-style-type: none"> ・シンボルツリーは十分な樹高を確保する。
		当該住宅地内の電線や電柱を目立たなくすること	<ul style="list-style-type: none"> ・電線地中化、敷地背割部(前面道路に対し各区画の反対側)建柱、植栽や色彩により電柱を目立たなくするなど創意工夫によるまちなみ景観向上に相当の効果があるもの

		隣地や道路との境界線は生垣や1.2m以下の柵とすること	・柵にはブロックやコンクリートなどの塀を含めない。
		地区計画、建築協定、景観協定等を締結すること	・任意で定める住環境維持のためのガイドライン等にあつては、重要事項説明書で規定されるもの
5	維持管理体制	認定基準を遵守し良好な住環境を維持するための組合、運営委員会等を組織すること	・当該住宅地において建築協定、景観協定又は緑地協定の締結により設置される運営委員会は当該組織とみなす。 ・認定基準を遵守し良好な住環境を維持するための任意の組織体制においては、重要事項説明書により設置が規定されるものを当該組織とみなす。

※コミュニティ道路とは

- ・歩行者、自転車の通行や沿道居住者の生活行動をおびやかさない範囲内で自動車の通行を認める道路のこと
- ・通勤、買物、登下校の通路となるほか、そこが子供の遊び場となり、散策、立ち話ができるなど住民の憩いの場としての役割を果たす。
- ・どうしても進入する必要がある自動車以外は、進入する気を起こさせないようにして、たとえ進入したとしてもゆっくりとした速度でしか走行できない道路構造とする。
- ・自動車の低速化のための種々の装置や植栽などを、デザイン的にみても優れたものにして、うるおいのある道路環境を構成する。

別表第2（第10条関係）

緑のいえなみを整備する事業の基準

緑のいえなみを整備する事業は、次に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 道路と敷地の境界部（概ね2.5m以内）に、新たに延べ3m以上植樹を行うものであること
- (2) 法令の規定により道路の境界線とみなされる線（建築後退線又は事業認可道路予定線等）より建物用地側に植樹すること
- (3) 中木（樹高1m以上のもの）の場合は0.5本/m以上、低木（樹高0.3m以上1m未満のもの）の場合は1本/m以上植樹すること
- (4) 株立ちは、1株を1本として算定すること
- (5) 次のいずれかに該当するものは対象外とする。
 - ・芝生、草花
 - ・プランター等、移動が可能なもの
- (6) 樹木やフェンス等を設置する際には、緑の連続性や周囲との調和に配慮すること
- (7) 整備後は良好な状態を保全すること
- (8) 道路から見て、樹木の前にフェンスを併設する場合には、(1)から(7)までの要件に加え、次に掲げる要件を満たすこと
 - ① フェンスの要件
 - ・基礎高は概ね60cm以下とすること
 - ・基礎を除くフェンス部分の透過率は50%以上とすること
 - ・基礎を含む全体の高さは1.2m以下とすること
 - ② 樹木の要件
 - ・樹木の高さは基礎高よりも高くすること

(様式第1号)

年 月 日

(申請先) 静岡県知事

住所

(法人にあつては、その主たる事務所の所在地)

氏名

(法人にあつては、その名称及び代表者の氏名)

電話番号

「豊かな暮らし空間創生住宅地」認定申請書

豊かな暮らし空間創生住宅地認定等要綱第4条第1項の規定により、下記のとおり住宅地の認定を申請します。

記

住宅地の名称				
住宅地の所在地				
住宅地の規模	面積	m ²	戸数	戸
関係法令による許可等	法第 条 (許可日) 年 月 日 (許可番号) 第 号			
(法令名及び条項 許可等の日付、番号 を記入)	法第 条 (許可日) 年 月 日 (許可番号) 第 号			
工事計画	着手	年 月 日	完成	年 月 日
添付書類	(1) 住宅地概要説明書 (別記様式) (2) 位置図 (3) 関係法令による許可等を証する書面 (4) 工事工程表 (5) 住宅地の造成計画を示す図面 (配置図、土地利用計画図、植栽計画図、面積表、仕上表等) (6) 良好な住環境の形成を示す書面 (建築協定書、景観協定書又はガイドライン等) (7) 認定基準を遵守し良好な住環境を維持するための組合等の組織化を規定する書面 (8) 重要事項説明書 (9) その他基準に適合することを示すもの			

(様式第2号)

住つ第 号
年 月 日

(申請者) 様

静岡県知事

「豊かな暮らし空間創生住宅地」認定書

豊かな暮らし空間創生住宅地認定等要綱第4条第2項の規定により、下記住宅地を豊かな暮らし空間創生住宅地として認定します。

なお、事業の実施にあたっては、認定の条件を遵守すること。

記

認定番号	第 号
住宅地の名称	
住宅地の所在地	
認定の条件	(別記様式) 住宅地概要説明書において、要件の遵守を協定等に規定した事項は必ず実施すること。
留意事項	<ol style="list-style-type: none">1 上記により認定した事業の実施状況を把握する目的から、知事より申請者に対して状況報告を求めることがあります。 報告を求められた場合は、速やかに報告してください。2 認定の要件に違反した場合は、認定を取り消すことがあります。なお、当該取消しによって生じる損失は、一切補償しません。3 申請者の責任において認定基準の遵守を持続させてください。4 認定を取下げ又は廃止したい場合は、その旨を書面にて提出してください。

(様式第3号)

年 月 日

(届出先) 静岡県知事

住所

(法人にあつては、その主たる事務所の所在地)

氏名

(法人にあつては、その名称及び代表者の氏名)

電話番号

「豊かな暮らし空間創生住宅地」認定事項変更届出書

豊かな暮らし空間創生住宅地認定等要綱第5条の規定により、下記のとおり住宅地の認定に関する変更を届け出ます。

記

1 認定番号	第 号	
2 認定年月日	年 月 日	
3 住宅地の名称		
4 変更内容	変更前	変更後

添付資料：変更の内容がわかる資料等

(様式第4号)

年 月 日

(報告先) 静岡県知事

住所

(法人にあつては、その主たる事務所の所在地)

氏名

(法人にあつては、その名称及び代表者の氏名)

電話番号

「豊かな暮らし空間創生住宅地」報告書

豊かな暮らし空間創生住宅地認定等要綱第7条第1項の規定により、下記のとおり住宅地の認定に関する報告書を届け出ます。

記

1 認定番号	第 号
2 認定年月日	年 月 日
3 住宅地の名称	
4 報告内容	
添付書類	(造成工事を完了したとき) ・関係法令に基づく検査済証等 ・住宅地の造成図面(配置図、土地利用図、植栽図、面積表、仕上表等) (分譲等を開始するとき) ・重要事項説明書 ・建築協定書、景観協定書又はガイドライン等 ・認定基準を遵守し良好な住環境を維持するための組合等の組織化を規定する書面 ・豊かな暮らし空間創生住宅地であることを配布物等に記載する場合は、その配布物等