

「みどり野きた住まいるヴィレッジ」宅地分譲、住宅建設・展示事業実施要綱

（目的）

- 第1 この要綱は、南幌町の「みどり野きた住まいるヴィレッジ」（別紙1に定める実施場所における分譲宅地。以下「ヴィレッジ」という。）における宅地分譲や住宅の建設・展示を実施するにあたり、必要な事項を定めることを目的とする。

（事業の趣旨）

- 第2 北海道住宅供給公社が宅地分譲を行っている「南幌ニュータウンみどり野」において、道内の住宅事業者が設計・建設した地域の気候風土などへの配慮や豊かな暮らしを提案する良質な住宅を展示することで、北海道が進めている北方型住宅やきた住まいる制度の普及啓発を図るとともに、南幌町への定住の促進を図ることを目的とする。

（事業の実施主体）

- 第3 本事業は、北海道住宅供給公社（以下「公社」という。）、南幌町、北海道（以下「道」という。）、一般社団法人北海道ビルダーズ協会（以下「ビルダーズ協会」という。）及び公益社団法人日本建築家協会北海道支部（以下「JIA」という。）が行う。

2 各実施主体は、以下の事項を行う。

- （1）公社 宅地の分譲に関すること及び住宅の展示に対する支援に関すること。
- （2）南幌町
 - 1）住宅の建設費補助及び住宅の展示に対する支援に関すること。
 - 2）ヴィレッジのまちなみ形成等に係る住民の合意形成に対する支援に関すること。
- （3）道
 - 1）住宅の展示に対する支援（公社又は南幌町が行うことを除く。）に関すること。
 - 2）事業全体の調整に関すること。
- （4）ビルダーズ協会
 - 1）本事業に参加する住宅建設事業者を事前に選定すること。
 - 2）住宅建設事業者に係る相談に応じること。
- （5）JIA
 - 1）本事業に参加する住宅設計事業者を事前に選定すること。
 - 2）住宅設計事業者に係る相談に応じること。

3 各事業主体は、前項に定める事項の他、連携・協力し事業の効果的なPRに努めるものとする。

（事業の期間）

- 第4 本事業の実施期間は、令和7年度までとする。

ただし、期間内に別紙1に定める全ての分譲宅地において事業が完了しない場合等、事業の進捗状況をふまえ、実施期間を延長することができることとする。

（会議の設置）

第5 事業の実施にあたって情報共有・調整等を行うための会議を設置することとし、各実施主体及び第6の規定に基づき選定された事業者は、会議に参加するものとする。

2 会議においては、まちなみの調和を踏まえた豊かな暮らしの実現のため、住宅の計画内容や、事業を進めるうえで必要な事項の共有及び協議を行うこととする。

（住宅建設事業者、住宅設計事業者の事前選定）

第6 ビルダーズ協会及びJIAは、次の要件を満たす住宅建設事業者または住宅設計事業者を事前に選定する。

（1） 住宅建設事業者の要件

- ① きた住まいるメンバーであって、BIS-E 又は BIS-M の資格を取得していること。
- ② 本店の所在地が道内（個人の場合は事務所又は営業所の所在地が道内）にあること
- ③ 本事業の趣旨に賛同する事業者で、第7に定める要件を満たす住宅を建設できる能力を有すること

（2） 住宅設計事業者の要件

- ① きた住まいるメンバーであって、BIS 又は BIS-M の資格を取得していること。
- ② 本店の所在地が道内（個人の場合は事務所又は営業所の所在地が道内）にあること
- ③ 本事業の趣旨に賛同する事業者で、第7に定める要件を満たす住宅を設計できる能力を有すること

2 選定された事業者の住宅建設・設計に関する情報は、専用のランディングページでユーザーに発信するものとする。

（住宅建設の条件等）

第7 建設される住宅は、次の要件を満たしていなければならない。

- （1）「みどり野きた住まいるヴィレッジ」のテーマ及びデザインルール（別紙2）に沿った住宅の建設を行うこと。
- （2） 別紙1に定める実施場所の住宅の敷地のうち、指定する区画に住宅を建設すること。また、住宅を建設する区画に隣接する区画は庭園や菜園等、住民の合意により共有する住まい方のルール（別紙3）に配慮すること。
- （3） 住宅は、「北方型住宅 2020」の基準を満たしていること。竣工後には、きた住まいるサポートシステムに登録・保管を行うこと。

（注文住宅に係る住宅設計・建設事業者の遵守事項）

第8 注文住宅の設計または建設を行う事業者は、以下の事項を遵守しなければならない。

- （1） 住宅建設事業者と住宅設計事業者はグループを組んで住宅を建設すること。
- （2） グループは関連企業ではない者同士により結成すること。
- （3） 住宅の建設予定者（施主）に対し第7に定める要件について丁寧に説明するなどして、第7に定める要件に適合した住宅の設計及び建設等に努めること。

(建売住宅に係る住宅設計・建設事業者の遵守事項)

第9 建売住宅設計または建設及び販売を行う事業者は、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 住宅建設事業者と住宅設計事業者はグループを組んで住宅を建設すること。
- (2) グループは関連企業ではない者同士により結成すること。
- (3) 第7に定める要件に適合した住宅の設計及び建設等に努めること。
- (4) 販売を行う事業者は工事着工日までに土地売買契約を締結すること。
- (5) 展示期間終了までに北海道住宅供給公社へ宅地代金を支払うこと。ただし、展示の用に供する場合(買主が未入居等の場合に限る。)にあつては、支払い期限を土地売買契約の締結から2年までを限度に延長することができる。
- (6) 販売を行う事業者は、宅地建物取引業の免許を有していること。

(住宅の展示等の実施)

第10 注文住宅または建売住宅は、竣工後少なくとも2日以上は展示の用に供すること(その際、注文住宅については、施主の承諾を得ていること)。ただし、社会状況などによりやむを得ない事情がある場合は、実施主体と協議のうえ、展示期間を縮小できるものとする。

2 事業者は、設計段階や施工段階において記録した写真等の情報やきた住まいるサポートシステムによるメンバーシート・ラベリングシートの掲示など北方型住宅やきた住まいる制度の普及等に協力すること。

3 道、南幌町及び公社は、展示等に併せて、本事業のPRやイベントの実施に努めること。

(公社の支援)

第11 公社は、次の支援を行う。

- (1) 住宅を建設する区画は、宅地価格の50パーセント相当額を減価する。
- (2) 住宅を建設する区画に隣接する区画については、宅地価格の75%相当額を減価する。
- (3) 住宅の展示に対する謝金として事業者1グループにつき30万円を支給する。

(南幌町の支援)

第12 南幌町は、次の支援を行う。

- (1) 南幌町子育て世代住宅建築費助成事業の要綱に基づき、子育て世代に対し、最大200万円の建築費の助成を行う。
- (2) 第11(3)の支給について、公社に対し15万円を負担する。

(支援の条件)

第13 第11(3)及び第12(2)に規定する公社及び南幌町の支援は、以下を条件に行う。

- (1) 住宅の展示等については、公社が別に定める「南幌みどり野団地 住宅完成内覧会 実施助成要綱」のとおり実施すること。
- (2) 展示の用に供する日の原則2週間前までに、公社及び南幌町と実施日時及び実施方法等の調整をすること。

(支援の変更等)

第 14 第 11 及び第 12 に規定する公社及び南幌町の支援については、予算状況により、変更または取り止めを行うことがある。

(補則)

第 15 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める方法により、実施主体及び事業者が協議し決定するものとする。

附 則

- 1 本要綱は、令和 2 年 5 月 1 9 日から施行する。
- 2 本要綱の施行に伴い、「「みどり野きた住まいるヴィレッジ（第 2 期）」宅地分譲、住宅建設・展示事業実施要綱（令和元年 8 月 6 日制定）」は廃止する。なお、同要綱に基づき既に実施された事業及び本要綱の施行日時点で実施中の事業については、なお従前の例による。
- 3 本要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。
- 4 改定前の要綱に基づき既に実施された事業及び実施中の事業については、なお従前の例による。
- 5 本要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。
- 6 改定前の要綱に基づき既に実施された事業及び実施中の事業については、なお従前の例による。
- 7 本要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。
- 8 改定前の要綱に基づき既に実施された事業及び実施中の事業については、なお従前の例による。
- 9 本要綱は、令和 5 年 12 月 1 日から施行する。
- 10 改定前の要綱に基づき既に実施された事業及び実施中の事業については、なお従前の例による。
- 11 本要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。
- 12 改定前の要綱に基づき既に実施された事業及び実施中の事業については、なお従前の例による。
- 13 本要綱は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。
- 14 改定前の要綱に基づき既に実施された事業及び実施中の事業については、なお従前の例による。

15 本要綱は、令和7年10月1日から施行する。

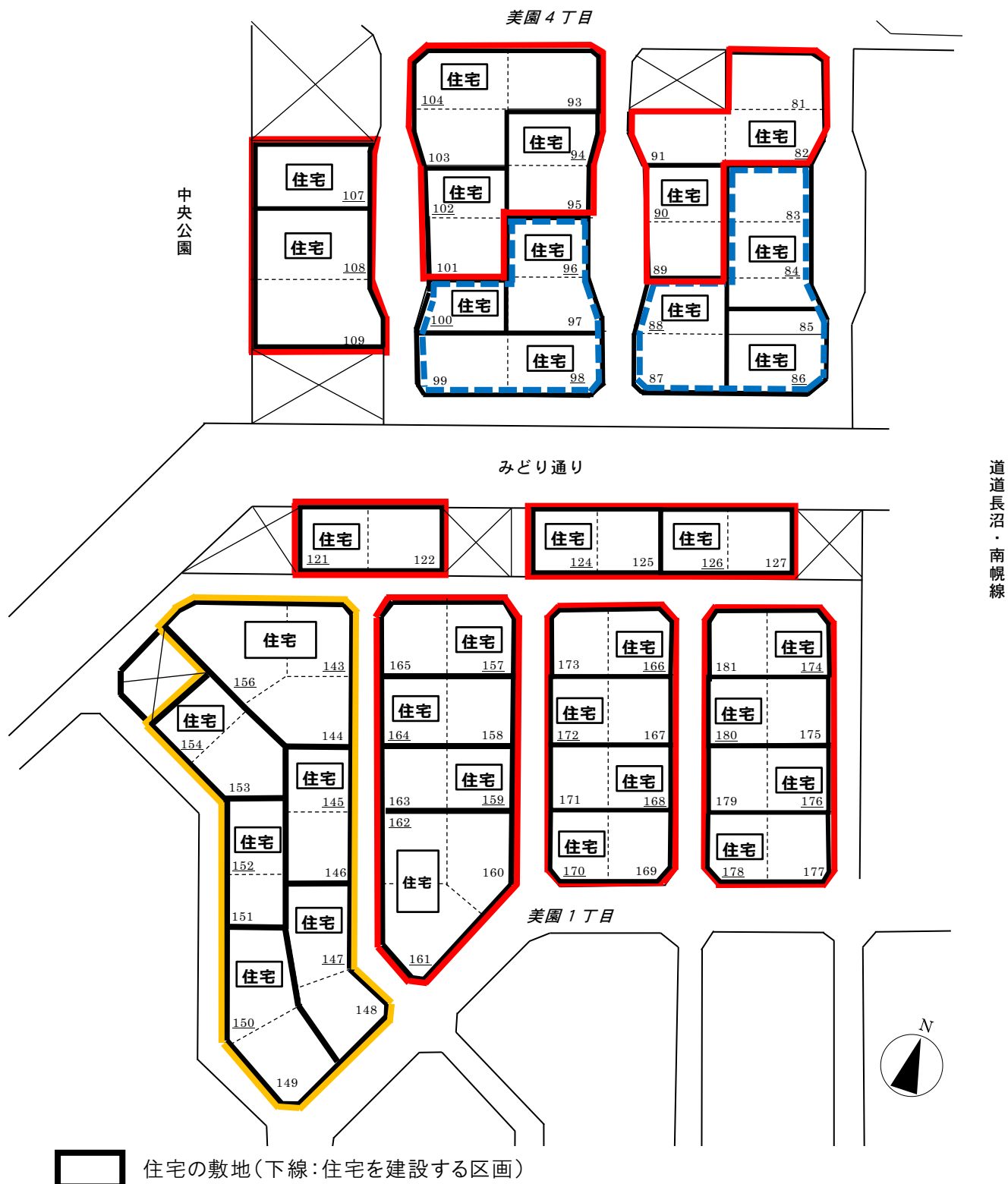
16 改定前の要綱に基づき既に実施された事業及び実施中の事業については、なお従前の例による。

別紙1 「みどり野きた住まいるヴィレッジ」実施場所(南幌町美園1丁目、4丁目)

 みどり野きた住まいるヴィレッジの範囲

 住宅展示場「みどり野きた住まいるヴィレッジ」実施要項^(※)に基づき実施された場所
(※)平成28年12月22日制定

 募集を一時停止する範囲



南幌×暮らし×住まい クオリティ・ファースト のデザイン *Quality First*

建築家×地域工務店による、 クオリティ・ファーストの暮らし

暮らしのクオリティを大切にする“クオリティ・ファースト”を基本コンセプトとする「みどり野きた住まいるヴィレッジ」。これを具現化するために、敷地は隣地も合わせて購入することで、2区画分の広い視界と秩序ある街並みを提供すること。住人が隣地を菜園や庭、共用の場にできること。個々の住宅は、屋外・半屋外空間を室内とつなぎ、住宅の面積以上の広がりを感じられる暮らしを楽しめること。さらに、「みどり野きた住まいるヴィレッジ」に関わる人たちがみんな“まち”を育てていくこと。そして、これらを確かなものとするため、高い住宅性能を実現する技術力と専門知識も持った地域工務店と建築家がともに創ることです。

共通のデザインルールを設定

本事業の趣旨に掲げる「道内の住宅事業者が設計・建設した地域の気候風土などへの配慮や豊かな暮らしを提案する良質な住宅を提示することで、北海道が進めているきた住まいる制度や北方型住宅の普及啓発を図るとともに、南幌町への定住の促進を図る」という目的をかなえ、個々の住まい手の要求に応じながら「みどり野きた住まいるヴィレッジ」らしい魅力ある暮らしのできる住まいを設計・施工するため、基本コンセプトであるクオリティ・ファーストを引き継ぎながら、ヴィレッジ全体のデザインに関する共通ルールとして、ヴィレッジに関わるみなさまが基準とすることのできるデザインルールを設定しています。

北海道の新しい住まいの形
— 北方型住宅で建設します

クオリティ・ファーストを支える

デザインルール

Design Rule

ライフスタイル
小さく豊かに暮らす

住まいの価値を、暮らしのクオリティに求めるというライフスタイル。見た目には小さくても、心理的な奥行きは深く広く大きいという、そこに価値を見いだせることが、クオリティ・ファーストを理念とする「みどり野きた住まいるヴィレッジ」の前提です。

そのため、家だけではなく隣地を活用した共用スペースにも、暮らしのクオリティを高めるしかけをつくり、コミュニティや地域社会とのつながりによって、個々人のライフスタイルを大きく楽しく発展させます。



まちづくり
この「まち」で暮らす

「みどり野きた住まいるヴィレッジ」の事業に参加するということは、建て主（住人）、住宅ビルダー、建築家であるかに関係なく、まちをつくり、育てることに関わるということです。

きれいな街並みやみどりの風景をつくり、共有の意識を大事にする。まちづくりにおいてもクオリティ・ファーストという「みどり野きた住まいるヴィレッジ」の理念を理解・共有し、まちを育て、豊かな暮らしを育んでいくのが、これからのスタイルです。



住宅のイメージは、ハイスペックな住宅性能をもち、暮らしへの経済効果も見込めるエネルギー効率の高い、必要十分な広さの家。

その上で、ドアを付ける・外すなどの簡単なアレンジで暮らしの変化に呼应し、間取り変更や増築がしやすいなど、長く住み続けられる家に必要な、将来の変化に柔軟に対応できる備えを提案。

さらに、地域材を生かした内・外装のデザインで、年月を経るほどに味わいが増す自然素材の魅力を楽しむ暮らしを提案します。

住宅のイメージ
長く、ていねいに暮らす

必須項目

まちづくり
この「まち」で暮らす

ライフスタイル
小さく豊かに暮らす

住宅のイメージ
長く、ていねいに暮らす

千鳥配置

住宅は1区画おきに配置することを基本として、ゆったりとした秩序ある街並みを保つ。敷地境界からの壁面後退距離1mを確保する



隣地の活用

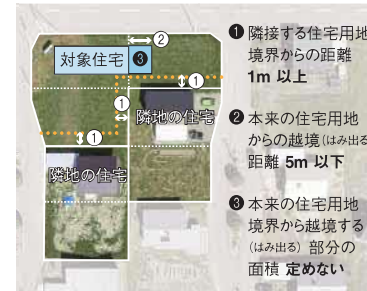
千鳥配置によってできる隣地（1区画分）を住人の菜園や庭、共用の場に活用するなど、豊かな暮らしを提案。建設可能な建築物・工作物およびL型3区画敷地の住宅配置のルールは次の(1)および(2)の通りとする

(1)建築物・工作物を建設する場合 ヴィレッジ内の景観を良好に保つため、住宅と調和のとれたデザインとする

用途：物置（薪小屋・東屋を含む）
隣地境界線からの離れ：3m以上（自己所有地間の境界線については不要）
構造：木造
外装材：地域材（地域資源から生産された材料【木材や石材、レンガ、板金等】）
床面積：合計 7㎡以下
最高高さ：勾配屋根の場合は水下側の軒先高さ3m以下
陸屋根の場合は3m以下
その他：住宅同様にデザインレビューを受ける



(2)L型3区画敷地における2区画にまたがる住宅の配置



- 隣接する住宅用地境界からの距離 1m 以上
- 本来の住宅用地からの越境（はみ出る）距離 5m 以下
- 本来の住宅用地境界から越境する（はみ出る）部分の面積 定めない

住宅性能

以下の性能を満たすことを基本とする（あるいは、さらに上を目指す）

断熱性能：U_a値 0.34 以下
一次エネルギー消費量等級：等級6
耐震等級：等級2
高齢者等配慮対策等級：等級3（ただし、玄関の出入口の段差に係る規定は除く）
劣化対策等級：等級3
気密性能：相当隙間面積（C値）1.0cm²/m²以下
維持管理対策等級：等級3

※気密性能以外は、住宅性能評価制度における評価方法基準（平成13年度国土交通省告示第1347号）に基づく

デザインツール — 任意項目 (推奨)

まちづくり
この「まち」で暮らす

ライフスタイル
小さく豊かに暮らす

住宅のイメージ
長く、ていねいに暮らす

土間空間

外部(“まち”)と接続する玄関に、さまざまな作業や活動に活用できる広めの土間空間を設ける



内〜外の空間のつながり・広がり

屋内〜半屋外〜屋外の一体的なつながりや、実際の床面積以上の広がりを感じる空間構成・仕掛け(大開口を設ける、テラスやデッキと室内の床を同レベルにするなど)



内装や構造材に地域材

地域資源から生産された材料(木材や石材、レンガ、ブロックなどを構造材や床・壁・天井などの内装仕上げに利用)



暖房設備

メイン暖房として床下換気暖房方式(パッシブ換気含む)などへの取り組み、薪ストーブの併用など



外装に地域材

地域資源から生産された材料(木材や石材、レンガなど)を外壁などの仕上げに利用



開放感のある断面構成

間仕切り壁や建具の少ない、上下階にわたって開放的な一室空間の構成(高い断熱気密性による室内温度差小)



動線

広がりを感じられる回遊動線、キッチンを中心としたコンパクトな動線、内外をつなぐ通り抜け動線などに配慮



可変の備え

将来において、簡単なアレンジ(間仕切り壁・ドアの追加、稼働間仕切りなど)や増改築を可能とする設計



日射遮蔽・日射調整

室内温度上昇(特に夏場)をもたらす日射を遮る庇や深い軒を設ける(日射調整可能な外付けブラインドなども有効)



無落雪屋根

厳しい冬を快適に過ごせるよう、雪かきの軽減や安全に配慮（屋根材にシングル材やスノーストッパーなどを採用）



外構計画（街並み）

プライバシーを損なわない程度に通りに対して適度に開き、建物配置と樹木との組み合わせにより、各建物から見える景観や庭・菜園への日射、街並みの統一感に配慮

*隣地の使い方等の住まい方については、別途、住民の方々とまちなみルールをつくり守っていくこととしています。



テラス・デッキ（半屋外空間）

外部が気持ちいい時期に活用できるテラスやデッキを室内から連続するよう設ける（屋根や深い軒・庇と組み合わせることで半屋外空間としての活用の幅が広がる）



雁木・カーポート

住宅と統一感のあるデザインで、雨や雪の日も安心して住宅へアプローチできる動線を確保（敷地内の雪かき軽減）



外部物置

ヴィレッジ内の景観を良好に保つため、敷地内の物置や薪置き場も住宅と調和のとれたデザインにする



まちづくり
この「まち」で暮らす

ライフスタイル
小さく豊かに暮らす

住宅のイメージ
長く、ていねいに暮らす

豊かな暮らしをつくる北の住まい～北方型住宅

北海道では、昭和63年から産学官が連携して、本道にふさわしい豊かな住まいを目指して「北方型住宅」の開発普及に取り組んでいます。
北方型住宅は「長寿命」「安心健康」「環境との共生」「地域らしさ」の4つの基本性能に基づき、省エネルギー、耐久性、高齢化への対応、地域資源といった基準等を満たした住宅です。

災害対策や低炭素化といった新たな課題に対応するため、2020年に設けた「北方型住宅2020」は快適で、長く住み続けるために必要な性能を備えており、長期優良住宅の認定を取得すると、税制優遇措置などの経済メリットを受けることができます。
この「みどり野きた住まいるヴィレッジ」は、高い住宅性能や景観への配慮など北方型住宅の理念に沿って、計画・建設されています。

みどり野きた住まいるヴィレッジを豊かに育んでいくために

－それぞれの思いと希望を実現しながら、みんなで守り育てていく住環境づくりを進めましょう－

ゆるやかなルール

車庫や物置などの計画

ゆるやかなルール②

車庫や物置などは、住宅建築との調和を図りましょう。
また自然と調和するよう、道路からみた景観に配慮しましょう。

みんなの思い

くらしを楽しむ

自分達でつくる
安全・安心
に暮らしたい

土地の利用

ゆるやかなルール①

住宅以外の土地は、思い思いのガーデンや菜園として楽しみましょう。
パーゴラや小屋などを建てる場合、まちなみとの調和を考えましょう。

みんなの思い

自然とふれあう

うるおいある環境
みどりや生き物との
ふれあいを楽しむ！

みどりの管理

ゆるやかなルール③

敷地の外まわりは、雑草が茂らないよう
適切に管理しましょう。

みんなの思い

風景を生かす

広い空、
ゆとりある空間を大事に
南幌町らしい
魅力的な風景

暮らしのマナー

ゆるやかなルール④

お互いのプライバシーを尊重し、騒音、日当たり、におい
などの面で、近隣の迷惑とならないよう、お互いに配慮し
ましょう。

みんなの思い

まちを 育てる

ご近所さん達と
一緒にまちを育てる

専門的な視点から、より良い環境づくりのアドバイス

住宅以外のスペースに、小屋などを
建てる時は、一緒に創った建築家
と工務店さんに相談しましょう！

※この「ゆるやかなルール」は、これからもヴィレッジを豊かに育んでいくために、
将来的な住まい方の変化に応じて、住まい手の皆さんで育てていくものです。(2021.3)