

# 法規制等 [みどりの駅周辺・みどりの駅周辺(島名・福田坪地区)・研究学園駅周辺]

## ▶ 用途地域について

今回募集画地及びその周辺の用途地域等は次のとおりです。

用途地域の指定	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区	高さの最高限度(m)	防火地域等
第一種低層住居専用地域	40	80	—	10	指定なし
第一種中高層住居専用地域	60	200	—	—	指定なし
第一種住居地域	60	200	—	—	指定なし
第二種住居地域	60	200	—	—	指定なし
近隣商業地域	80	200	—	—	指定なし
商業地域	80	200・400	—	—	指定なし
準工業地域	60	200	—	—	指定なし

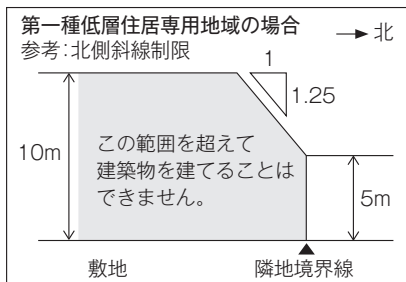
※建ぺい率 = 建築面積の敷地面積に対する割合。

※容積率 = 延べ面積(建築物各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合。

※今回募集画地の用途地域は太線の枠内です。

なお、住宅の建設は、上記の規制を含め建築基準法等の法的規制を受けます。また、角地等については、角地緩和(建ぺい率の10%増)の適用を受けられる場合があります。

※都市計画(用途地域等)の詳細については、つくば市都市計画課に、角地緩和の詳細については、つくば市建築指導課(TEL 029-883-1111(代))にお問い合わせください。



今回募集画地の第一種低層住居専用地域に建築することができる建築物の高さは絶対高さ10m以内に制限されております。

※宅地の北側が道路の場合は、別に道路斜線制限が適用されます。

## ▶ 地区計画について

当地区は、良好な市街地としての居住環境の形成及び保全を図ることを目的として、都市計画法(第12条の4)に基づき、つくば市が「萱丸地区地区計画」、「島名・福田坪地区地区計画」及び「葛城地区地区計画」を指定しております。

今回募集画地は、地区計画における「一般住宅地区」「沿道住宅地区」(注)に該当しており、おもな内容は次のとおりとなっております。

地区区分	一般住宅地区	沿道住宅地区 注)
建築物等の敷地面積の最低限度	180㎡	
壁面の位置の制限 (建築物の外壁またはこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、右の各号に掲げる数値以上とする。)	(1)道路との境界線までの距離は1mとする。 (2)道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (3)隣地との境界線までの距離は1mとする。	(1)計画図表示の隣地境界線Aとの境界線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の敷地奥行が50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合は2mとする。 (2)都市計画施設である道路(以下、「都市計画道路」という。)3-2-40号新都市中央通り線との境界線までの距離は2mとする。 (3)道路(都市計画道路3-2-40号新都市中央通り線を除く)との境界線までの距離は1mとする。 (4)道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (5)隣地との境界線までの距離は1mとする。
かき又はさくのもの構造の制限	道路及び隣地境界面に面するかき又はさくのもの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1)生垣 (2)地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。) (3)木、竹、土、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。)	

注)みどりの駅周辺(島名・福田坪地区)については、沿道住宅A地区が該当します。

※住宅等の建築にあたっては、つくば市に地区計画の届出が必要になります。詳細については、つくば市建築指導課(TEL 029-883-1111(代))にお問い合わせください。

### ▶ 景観条例について

当地区は、つくば市の景観条例の対象区域とされており一定以上の規模の建築物等を建築する場合、つくば市に届出が必要になります。詳細については、つくば市都市計画課(TEL 029-883-1111(代))にお問い合わせください。

### ▶ 土壌汚染対策法について

今回募集画地は、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)第6条第4項に規定する要措置区域及び第11号第2項に規定する形質変更時要届出区域のいずれにも指定されておりません。

### ▶ 建築基準法第22条第1項の指定区域について

今回募集画地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第22条第1項に規定する「防火地域及び準防火地域以外の市街地について指定する区域となっています。同項及び同法第23条の規定に基づき、屋根や外壁の構造について、一定の制限があります。詳細については、つくば市建築指導課(TEL 029-883-1111(代))にお問い合わせください。

### ▶ 土地区画整理法第76条許可申請について

みどりの駅周辺及びみどりの駅周辺(鳥名・福田坪地区)については、土地区画整理事業の区域内にあり、建築確認申請の前に土地区画整理法第76条の規定に基づく許可が必要になります。

この許可をうけようとする場合は、つくば市まちなみ整備課へ申請することになります。詳細については、つくば市まちなみ整備課(TEL 029-883-1111(代))にお問い合わせください。

みどりの駅周辺については平成28年5月頃に換地処分公告がなされる予定です。

また、みどりの駅周辺(鳥名・福田坪地区)については平成36年度末以降に換地処分公告がなされる予定です。

なお、研究学園については平成26年6月27日に換地処分公告がなされたため、この手続きは必要ありません。

# 特記事項[みどりの駅周辺・みどりの駅周辺(島名・福田坪地区)・研究学園駅周辺]

## ▶ 地区内の茨城県の所有地及び民有地等における建築物等について

今回分譲地区は、土地区画整理事業(※)の施行区域であるため、相当数の民有地等が点在しています。

また、当地区は、都市計画法により、用途地域(第一種低層住居専用・第一種中高層住居専用・第一種住居・第二種住居・近隣商業・商業・準工業地域)等が指定されており、茨城県の所有地及び民有地等の土地利用及び建築等行為については、都市計画法及び建築基準法等法令の制限(建ぺい率、容積率、日影規制等)を受けることとなります。

したがって、募集画地周辺の茨城県の所有地及び民有地等には、法令等の許す範囲内において建築等行為(一般住宅、アパート、マンション、店舗等の建築等)が行われます。

※土地区画整理法に基づき、道路・公園等の都市基盤施設と宅地の整備を面的に、一体的・総合的に整備する事業をいいます。

## ▶ 用途地域等について

画地案内図等に示されている用途地域等は、今後変更されることがあります。

## ▶ 将来の画地割り等変更について

今回募集画地及び周辺の茨城県の所有地の画地割り等については、今後の販売状況によっては将来見直すことがあります。

## ▶ 取引条件の有効期限について

今回の宅地分譲の取引条件の有効期限は平成28年9月末日としますので、当該有効期限経過後は、土地売買価格等を変更する場合があります。

## ▶ 宅地の形状変更について

宅地の地盤高の変更(他の場所から土を搬入し盛ること、または、土を切り他の場所へ搬出すること〔住宅建築や工作物設置に伴う基礎工事に伴い必要となるものを除く〕)及び供給処理施設の形状・位置の変更は、原則として認められておりません。既に設置されている駐車スペースがある場合、その拡張・位置変更等についても同様とします。

なお、宅地内に新たに擁壁その他工作物を設置する場合には、設計上十分配慮して安全な構造のものを設置してください。また、隣地との境界部における柵等の工作

物の設置や擁壁の設置・撤去を行う場合には、お客様の責任において、隣地所有者等とも十分話し合いの上、隣地の住宅や工作物への影響(これらが建築等されていない場合は建築等をする際への支障)が生じないように、各種法令等を遵守し、行ってください。

## ▶ 建築物の基礎構造について

建築物の基礎構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況に応じて定められ、地盤に対する措置(更なる補強等)が併用(※)されることもあります。この場合には、地盤に対する措置に要する費用のご負担が、お客様に発生することになります。

建築物の基礎構造については、建築業者・ハウスメーカー等(以下「建築業者等」という。)の建築士が地盤調査を行い、布基礎、べた基礎、杭基礎等のうち建築物の構造に適合するものを定めることとされています(建築基準法施行令第38条、第93条)。

お客様におかれましては、建築業者等との建築請負契約の締結に際して、あらかじめ建築業者等の建築士に住宅設計のための地盤調査をご依頼のうえ、建築物の基礎構造及び必要な工事等の費用(※)をご確認ください。

当地区の宅地については、土地区画整理事業施行者(みどりの駅周辺及び研究学園駅周辺についてはUR都市機構。みどりの駅周辺(島名・福田坪地区)については茨城県。)が造成工事中の施工管理及び造成工事完了後の地盤の品質確認を実施しております。これに伴う宅地の造成履歴及び地盤強度等に係るデータは、下記の場所でご覧いただけます。

※ご注意

建築物の基礎を布基礎またはべた基礎とする場合でも、地盤に対する措置費用が必要となることがあります。お客様が依頼なさる建築業者等の建築士とよくご相談ください。

分譲地区	ご覧いただける場所	ご覧いただける期間
みどりの駅周辺	つくば情報ステーション みらい平情報ステーション みどりの現地案内所	平成28年 5月14日(土)から  平成28年 5月22日(日)正午まで
(島名・福田坪地区) みどりの駅周辺	つくば情報ステーション	平成28年 5月28日(土)から  平成28年 6月5日(日)正午まで
研究学園駅周辺	つくば情報ステーション 研究学園現地案内所	

それ以外の期間では、茨城県土浦土木事務所つくば支所にてご覧いただけます。

### ▶ 宅地の品質について

宅地内には、雑草根及び多少碎石等が混入している場合がありますが、現状でのお引き渡しとなります。

### ▶ 電柱等の取扱いについて

一部の宅地内及び公園等の公共用地にすでに設置または設置が予定されている電柱・支線等については、撤去・設置位置の変更等は認められておりません。

なお、宅地内に設置されている電柱等の土地使用については、土地の引渡し以降にお客様と各電柱等管理者(東京電力パワーグリッド株式会社、東日本電信電話株式会社)との間で、土地使用契約の締結または承諾書の提出等を行っていただくこととなります。

当該電柱には今後、有線テレビジョン放送(ケーブルテレビ)等の電線が共架される場合がありますので、あらかじめご承知おきください。

また、電柱・支線等については、今後必要に応じて新たに設置される場合や、撤去・移設等される場合があります。

なお、電線類の引込みのため、今後お客様の建築計画内容により、住宅への電線引込み用小柱の設置が必要となる場合があります。引込み小柱や支線の設置はお客様のご負担となります。

### ▶ 日照等について

法令による審査に合格した建築物等であっても、日照等に関して争いが起こることがありますが、これらは当事者間で解決していただくことであり、茨城県は調停・あっせん等を一切行いません。

### ▶ 騒音等について

今回募集画地周辺において、宅地造成工事及び住宅・施設等の建築工事等による騒音、振動、土ほり等が発生する場合があります。

また、高速道路や幹線道路またはつくばエクスプレスに近い宅地については、交通騒音・振動等が発生する場合があります。

### ▶ 消火栓について

火災時に備えて地区内道路下に消火栓が設置されているところがあります。設置場所の変更は行えません。

### ▶ 標識等について

今後、必要に応じて道路上に道路標識、消火栓標識、街路灯等が新設される場合があります。

一部の宅地内に設置されている電柱には、今後新たに道路標識等が共架される場合があります。

### ▶ 防犯灯について

一部の宅地内に設置されている電柱には、今後新たに防犯灯が共架される場合や、防犯灯のない宅地に新たに防犯灯が設置される場合があります。

### ▶ ゴミの収集について

今回分譲地区には、ゴミ集積所を設けており、清掃等日常の管理は、居住者の皆様に共同で行っていただきます。

なお、現在計画されている以外の箇所にゴミ集積所が設置される場合もありますので、あらかじめご承知おきください。

また、入居時の一時的に発生する大量のゴミは、お客様で処理していただくこととなります。

お客様の使用することとなるゴミ集積所については、つくば市廃棄物対策課(TEL 029-883-1111(代))にお問い合わせください。



### ▶ 宅地の引渡しについて

画地案内図ののり、電柱、支柱、支線及び擁壁等の記載は現状と多少異なる場合がありますが、現状有姿でお引き渡しいたします。

### ▶ 宅地の管理について

宅地の管理は、引き渡し後はお客様に行っていただきますので、草刈り等の適切な管理を行ってください。

特に、建物を建築するまでの間は、除草や火災の予防等に留意し、近隣の環境を損なうことのないよう、常に良好な管理を行ってください。

### ▶ 発生土処理費用の負担について

お客様の工事により発生する建設発生土(泥土含む)については、すべてお客様の負担において処理していただきます。

### ▶ 土壌調査について

今回募集画地においては、土壌調査を実施しておりません。

### ▶ 供給処理施設について

今回募集画地の、供給処理施設は次のとおり引き込まれています。

分譲地区	上水道	ガス	汚水	雨水
みどりの駅周辺	φ25mm	φ30mm	φ100mm	φ150mm
みどりの駅周辺(島名・福田坪地区)	φ20mm	φ30mm	φ100mm	φ150mm
研究学園駅周辺	φ25mm	φ30mm	φ100mm	φ150mm

### ▶ 宅地の排水処理について

当地区では、雨水、汚水の排出方式は分流式になっています。屋根等から流出する雨水は雨水浸透枳へ、台所及びトイレ等からの排水は汚水枳へ、各々確実に接続してください。

地表から流出する雨水を雨水浸透枳に接続される場合は、雨水浸透枳への土砂の流入を防ぐため、新たに土砂溜枳をご用意ください。

宅地内排水の設計にあたっては、枳の深さをご確認ください。

### ▶ 宅地枳について

宅地内に設置されている蓋をそのままご利用ください。なお、宅地枳の高さの調整が必要な場合は、お客様の責

任、ご負担にて行っていただきます。

また、常に下水道管理者による管理が可能な状態にしてください。

### ▶ 水道加入金について

住宅建設時には、つくば市に水道加入金として、次のとおり納付していただくことになります。

詳細については、つくば市上下水道部水道業務課(TEL 029-883-1111(代))にお問い合わせください。

分譲地区	水道加入金	メーター口径
みどりの駅周辺	151,200円	φ25mm
みどりの駅周辺(島名・福田坪地区)	86,400円	φ20mm
研究学園駅周辺	151,200円	φ25mm

### ▶ 公立小・中学校の通学区について

今回募集画地の公立小・中学校の通学区は、次のとおりとなっております。

なお、土地利用計画上、みどりの駅周辺地区、研究学園駅周辺地区には公立小学校、中学校の予定地を確保しており、平成30年4月開校予定です。新設の小・中学校が開校された場合には、通学区が変更されることがあります。

分譲地区	小学校	中学校	申込番号
みどりの駅周辺	谷田部小学校	谷田部中学校	3-①~⑱
みどりの駅周辺(島名・福田坪地区)			13-①~⑱
研究学園駅周辺	春日小学校	春日中学校	16-①~⑱

詳細については、つくば市教育委員会学務課(TEL 029-883-1111(代))にお問い合わせください。

### ▶ 有線テレビジョン放送施設について

今回募集画地のあるエリアは、有線テレビジョン放送(ケーブルテレビ)のサービス提供予定エリアとなっております。詳細については、下記の事業者にお問い合わせください。

お問い合わせ先：一般財団法人研究学園都市

コミュニティケーブルサービス(ACCS)

TEL 029-852-6111

## ▶ 擁壁について

【みどりの駅周辺(鳥名・福田坪地区)】

擁壁が設置されている申込番号13-④, 13-⑤, 13-⑬, 13-⑯番画地につきましては、擁壁の構造上、宅地に擁壁の底版が入っております。

なお、設置されている擁壁の上に増積みやフェンス等の設置はしないでください。

また、この擁壁は、お客様のご負担で維持管理していただくこととなります。

## ▶ 隣接土地の擁壁について

【みどりの駅周辺(鳥名・福田坪地区)】

申込番号13-①番画地に隣接する土地に設置されている擁壁には、水抜孔があり、隣接土地からの雨水が排出されることがありますので、あらかじめご承知おきください。

なお、擁壁下の宅地の方にはこの流水(民有地からの流水も含む)について容認していただきます。

## ▶ 保留地、仮換地について

【みどりの駅周辺, みどりの駅周辺(鳥名・福田坪地区)】

### ● 保留地

保留地とは、土地区画整理事業施行の費用に充てるため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定められるものです。

保留地は、換地処分公告の日の翌日に施行者が取得し、換地処分の登記において、所有権の登記がなされるものです。保留地の売買の場合は、この所有権の登記完了後に買主への所有権移転登記がなされることとなります。

このため、保留地には換地処分に伴う登記が完了するまでは抵当権等の設定ができませんので、融資を受ける場合には事前に金融機関等とよくご相談ください。

### ● 仮換地

換地計画により定められる換地予定地を仮換地といいます。

仮換地が指定された場合には、仮換地指定の効力の発生の日から換地処分公告がある日まで、従前の土地について有する権利の内容である使用または収益と同じ使用または収益をすることができるものとし、従前の土地については、使用し、または収益することができません。

なお、仮換地は換地処分により換地となります。換地は換地処分公告の日の翌日から従前の土地とみなされます。

## ▶ 歩道の切り下げについて

【みどりの駅周辺, 研究学園駅周辺】

みどりの駅周辺申込番号3-⑬, 3-⑭, 3-⑮, 3-⑯, 3-⑰番画地及び研究学園駅周辺申込番号16-⑤, 16-⑥, 16-⑦, 16-⑧番画地は、歩道に接しており、歩道の切り下げが施してありますが、位置、形状の変更や新たな切り下げは原則としてできません。

## ▶ 公共施設について

【みどりの駅周辺, みどりの駅周辺(鳥名・福田坪地区)】

今回分譲地区内の整備中の道路、歩行者専用道路、公園及び緑地等の公共施設の所有及び管理は将来完成した後、土地区画整理事業施行者よりつくばまたは茨城県に移管される予定です。

なお、今回募集画地周辺の区画道路につきましても、今後つくば市に移管される予定です。

## ▶ 換地処分に伴う清算金について

【みどりの駅周辺, みどりの駅周辺(鳥名・福田坪地区)】

仮換地(県有地)について、土地区画整理法の規定に基づき、換地処分に伴い土地について徴収され、または交付される清算金がある場合には、その清算金は、茨城県が納付し、または受領するものとします。

## ▶ 町名地番の変更について

【みどりの駅周辺】

今回募集画地は、土地区画整理事業施行区域内にあり、その所在は換地処分後に新しい町名・地番に変更になります。詳しくはUR都市機構茨城業務部萱丸連絡事務所(TEL 029-839-5918)にお問い合わせください。

住所の表示については、換地処分公告(平成28年5月頃(予定))までの間、募集画地の底地の代表地番及び募集画地の予定町名・街区・画地番号を併記する形で暫定的に使用していただくこととなります。

なお、募集画地の予定町名は、「みどりの中央」に決定しております。

※住所の表示(例)

『募集画地に係る底地の中からお客様が選ばれた一筆の底地番』と『予定町名(「みどりの中央」)+街区画地番号』を( )書きで併記。

【みどりの駅周辺(鳥名・福田坪地区)】

今回募集画地は、土地区画整理事業施行区域内にあり、その所在は換地処分後に新しい町名・地番に変更になります。

住所の表示については、換地処分(平成36年度末以降の予定)までの間、募集画地の底地の代表地番及び募集画地の予定町名・街区・画地番号を併記する形で暫定的に使用していただくことになります。

なお、募集画地の予定町名は、「陣場」に決定しております。

※住所の表示(例)

『募集画地に係る底地の中からお客様が選ばれた一筆の底地番』と『予定町名(「陣場」)+街区画地番号』を( )書きで併記。

### ▶ ゴミ集積所周りの土留め設置について

【みどりの駅周辺(鳥名・福田坪地区)】

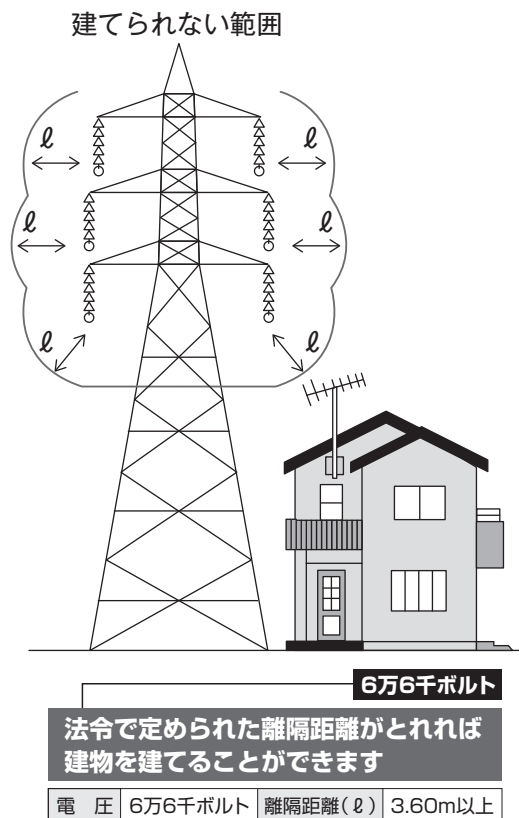
申込番号13-⑬番画地に隣接しているゴミ集積所は、つくば市の管理施設となります。ゴミ集積所に接するのり面に土を盛る場合には、ゴミ集積所に土圧がかからないよう、お客様のご負担にて土留めを設置していただきます。

### ▶ 建築工事に伴う重機等の高さ制限について

【みどりの駅周辺(鳥名・福田坪地区)】

申込番号13-①, 13-④, 13-⑤番画地においては、建築工事にあって、重機等の使用の高さについて制限を受ける場合がありますので、あらかじめ東京電力パワーグリッド株式会社と協議をしてください。

詳細については、東京電力パワーグリッド株式会社 竜ヶ崎支社 竜ヶ崎地域送電保守グループ(TEL 0297-64-5551)にお問い合わせください。



### ▶ 区画整理登記について

【みどりの駅周辺】

換地処分公告(平成28年5月頃(予定))後、施行者であるUR 都市機構において、区画整理登記を行います。

区画整理登記が完了するまでの間は、土地・建物に対する登記が閉鎖されます。

その間、所有権移転や抵当権設定等の登記ができなくなりますので、あらかじめご承知おきください。