

# 法規制等 [みらい平駅周辺]

## ▶ 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。

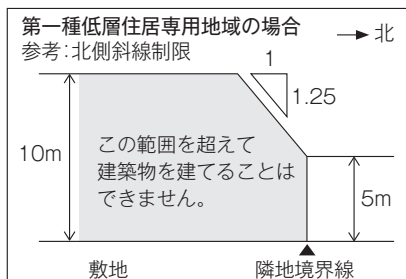
用途地域の指定	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区	高さの最高限度 (m)	防火地域等
第一種低層住居専用地域	50	100	—	10	指定なし
第一種中高層住居専用地域	60	200	—	—	指定なし
第一種住居地域	60	200	—	—	指定なし
第二種住居地域	60	200	—	—	指定なし
準住居地域	60	200	—	—	指定なし
近隣商業地域	80	300	—	—	指定なし
準工業地域	60	200	—	—	指定なし

※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。

※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、つくばみらい市都市計画課 (TEL 0297-58-2111 (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以内に制限されています。

※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、つくばみらい市が「地区計画」を制定しております。

今回募集画地は、「一般住宅A」「一般住宅C」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A	一般住宅C
建築物等の敷地面積の最低限度	165㎡	
壁面の位置の制限 (建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離)	道路境界から1.0m以上	
高さの最高制限		10m
かき又はさくの構造の制限	生垣または透過可能なフェンスとし、高さは1.2m以下とします。ただし、門柱またはフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分はこの限りではありません。	
土地の区画・形質の変更の制限	造成工事竣工時の高さを変更できません。ただし、整地・造園・車庫の設置等のための必要最低限度の変更はこの限りではありません。	

※住宅等の建築にあたっては、つくばみらい市に地区計画の届出が必要になります。詳細については、つくばみらい市都市計画課 (TEL 0297-58-2111 (代)) にお問い合わせください。

## ▶ 景観条例について

当地区は、つくばみらい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は、つくばみらい市に届出が必要になります。詳細については、つくばみらい市都市計画課 (TEL 0297-58-2111 (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条第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いません。

# 特記事項 [みらい平駅周辺]

## ▶ 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

今回募集に係る地区は、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・準住居・近隣商業・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、日影制限等)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(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
みらい平駅周辺	みらい平情報ステーション つくば情報ステーション

※ご覧いただける期間は、平成28年5月14日(土)から平成28年5月22日(日)正午までとなります。

## ▶ 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、土ほこ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。

### ▶ 歩道の切り下げについて

申込番号16-①、16-②、16-③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。

### ▶ 植栽帯について

申込番号16-③、16-⑨、16-⑭、16-⑮番画地に隣接する道路（歩道）には植栽帯が設けられています。

この植栽帯の位置、形状変更は原則としてできません。

### ▶ 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

当地区には、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、つくばみらい市生活環境課（TEL 0297-58-2111（代））にお問い合わせください。

### ▶ 宅地の引渡しについて

画地図ののり、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もありますが、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。

### ▶ 供給処理施設について

今回募集画地には、供給処理施設(上水道φ20mm, ガスφ30mm, 汚水φ150mm 及び雨水φ150mm)が引き込まれています。

### ▶ 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。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。

### ▶ 公立小・中学校の通学区について

今回募集画地に係る公立小・中学校の通学区は、小学校については、つくばみらい市立陽光台小学校、中学校については、つくばみらい市立伊奈中学校及び谷和原中学校(選択制)となっております。

なお、土地利用計画上、地区内には公立小学校・中学校の予定地を確保しておりますが、(仮称)富士見ヶ丘小学校については、平成30年度開校予定となっております。

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。

詳細については、つくばみらい市教育委員会学校教育課(TEL 0297-58-2111(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)のサービス提供エリアとなっております。サービスの内容、加入方法及び料金等、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: J:COM茨城(土浦ケーブルテレビ(株))

☎0120-999-000

### ▶ 土壌調査について

今回募集画地については、土壌調査は実施しておりません。