

島名・福田坪地区 上河原崎・中西地区 使用収益開始ガイドブック

仮換地の使用にあたり必要な手続等

目 次

第1章	使用収益開始について	2
第2章	建築行為等の手続きについて	3
第3章	今後の区画整理事業の流れについて	8
付録1	問い合わせ先・関係機関	9
付録2	住宅建築をするための手続きについて	10

第1章 使用収益開始について

1 使用収益開始について

使用収益開始とは、仮換地が利用可能な状態になったことです。従って、これにより仮換地での建築等の行為が可能となります。

「仮換地指定通知書」、「仮換地の使用収益開始日の通知」は、上記のことを法に基づき通知するものですので大切に保管してください。

(ご注意) 再発行はできません。

2 仮換地の管理について

1) 使用収益開始後は、上記のとおり利用可能な土地となりますので、仮換地はご自身で管理していただくことになります。

2) 隣地との境界には、境界杭（コンクリート杭・金属プレート等）が埋設されています。仮換地を管理する上で大切な杭ですのでお互いに大切に管理してください。

3) 仮換地の管理の一環として、「つくば市空き地除草条例」が適用されます。

雑草が繁茂しますと衛生上、防犯上及び防火・防災上問題となりますので、土地の適正管理をお願いします。

また、ご自身で草刈等の管理ができない場合は、つくば市生活環境部環境保全課まで、ご相談ください。

3 土地使用料支払の停止について（担当＝事業調整課）

施行者が従前の土地に対する土地使用料を支払っていた場合、仮換地の使用収益開始日からこの支払いは停止されます。

但し、今回使用収益開始日の通知を受けなかった土地についての土地使用料の支払いは継続します。

第2章 建築行為等の手続きについて

1 建築行為等の手続きについて（担当=つくば地区区画整理課）

土地区画整理事業が完了（換地処分の公告がある日）するまでの間、仮換地先で次の行為を行うときは、許可（土地区画整理法第76条の規定に基づく許可）が必要になりますので、許可申請をする場合、**付録2**を参照の上、手続きをお願いします。

不明の点がございましたら、当支所つくば地区区画整理課までご相談ください。

- 1) 土地の形質の変更（盛土・土砂瓦礫等の搬入堆積・掘削等）
- 2) 建築物その他の工作物の新築・改築・増築
- 3) 重量が5トン以上の物件の設置若しくはたい積

（ご注意）この許可を受けないでこれらの行為をした場合、又は、許可条件に違反した時は許可権者から現状回復命令、又は、除却命令が出されます。

この命令に違反した場合は、処罰を受けることになります。

<許可申請の手続き…………… **付録2**（住宅建築をするための手続きについて）参照>

2 地区計画等の手続きについて

島名・福田坪地区及び上河原崎・中西地区（以下つくば地区）においては、土地利用方法や建築物等の整備方法に関して地区計画が定められております。建築計画が決まったら建築確認申請の前に、つくば市等と事前相談を充分に行ってください。

詳細については、つくば市都市計画部建築指導課にお問い合わせください。

3 仮換地証明書等の交付について（担当=つくば地区区画整理課）

建築行為等を行うために土地区画整理法第76条の申請を行う場合や、金融機関より融資を受ける時・車庫証明・行政機関提出・農地転用等には、仮換地証明書が必要となります。

また、建物の表示登記を行う場合には、仮換地底地証明書が必要となります。

この証明書は当所で発行しますので、必要の都度、申請してください。申請にあたっては、仮換地の内容を確認の上、マイナンバーカードや運転免許証など本人確認ができるものをご持参ください。

なお、申請書には押印は不要ですが、代理人が行う場合の委任状には土地所有者（委任者）の押印が必要です。（三文判・認印可）

（ご注意）申請の際に、手数料として1部400円がかかります。なお、交付まで1週間程度要します。

4 住居の表示（換地処分までの間）について

土地区画整理事業が完了（換地処分の公告がある日）するまでの間、仮換地にお住まいになる場合の住居の表示は、以下のようになりますのでご注意ください。

- 住民登録は、建物にかかる底地の中から、『建物にかかる一番大なる底地番』と、『予定町名（換地処分後に正式な町名が決定）+街区・画地番号』を（ ）書きで併記することになります。

例) つくば市〇〇 □□番地△△ ←----- 新たな底地番
(香取台▽▽街区■) ←----- 予定町名+街区・画地番号

- ※ 住民登録は仮換地先の底地番と予定町名と街区・画地番号を併用します。
- ※ 郵便物はつくば市の後に予定町名と街区・画地番号を記入するだけで集配は可能です。
- ※ 換地処分後に正式な町名地番になります。
その際、保険証や免許証の住所の書換え、法人登記や封書、名刺の書換えはご自身の負担になります。

- 郵便物については、通称町名地番をご使用ください。郵便番号は、下記の通りです。

地 区	予 定 町 名	郵 便 番 号
島名・福田坪地区	つくば市 香取台	〒300-2657
	つくば市 諏訪	〒300-2658
	つくば市 陣場	〒305-0847
上河原崎・中西地区	つくば市 かみかわ	〒300-2668
	つくば市 高山	〒300-2669
	つくば市 万博公園西	〒300-2659

5 供給処理施設取付管等の管理について（担当=つくば地区工務課）

仮換地には、上水道・下水道（雨水・汚水）及びガスの各取付管並びに柵が設置されております。土地利用によっては、各取付管並びに柵が設置されていない箇所、上水道のみの設置となっている箇所があります。

また、電線類の地中化を実施しているエリアにおいては、上水道・下水道（雨水・汚水）及びガスと併せて、電気・電話の取付管並びに柵が設置されております。

仮換地の使用収益開始日以降の取付管等の管理は、皆様方ご自身と各企業者が行うこととなります。

6 取付管及び柵からの宅地内への配管工事等について

上水道及び下水道（雨水・汚水）の柵等より宅地内への配管工事は、各企業者の指定工事店にご相談、お問い合わせください。皆様方ご自身が依頼して手続き等を行い、使用に伴う諸費用も含めて各自の負担となります。

7 供給処理施設の利用について

上水道・下水道・ガス・電気及び電話等の供給処理施設を利用するにあたっては、各企業者に直接依頼して手続きをして下さい。

上水道・下水道	つくば市水道お客様センター	029-851-2811
ガス	東京ガス株式会社	029-848-5151
電気	東京電力 茨城カスタマーセンター	0120-995-331
電話	N T T 東日本 116 お客様センター	116

8 宅地の地盤強度について（担当=つくば地区工務課）

つくば地区の宅地については、県で定める品質管理基準「茨城県宅地品質管理マニュアル」に従い造成工事を行っております。仮換地引渡し時に当所が実施した宅地品質に係る地耐力試験の結果等を取りまとめた資料をお渡ししますので、参考資料としてご利用ください。

なお、平成12年6月に建築基準法施行令が一部改正され、これに伴い平成13年7月2日に「地盤の許容応力度及び基礎杭の許容支持力を求めるための地盤調査方法とこれを定める方法についての告示」（国土交通省告示第1113号）がなされました。

このことにより、建物の建築に際しては、皆様方が建築を依頼するハウスメーカー等の建築士が調査し、その結果に基づいて地盤の許容応力度を定めることになりました。また建築物の基礎構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して、調査をした建築士が、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基礎構造を定めることになりました。（建築基準法施行令第38条、第93条）

皆様におかれましては、ハウスメーカー等の建築士に地盤調査をご依頼の上、建築物の基礎構造に係る工事費用等をご確認ください。その基礎構造に係る工事等は皆様のご負担で行っていただくものですので、念のため申し添えます。

9 ごみ集積所について

つくば地区には、ごみ集積所を設けております。ごみ集積所の清掃等の管理は、居住者の皆様に共同で行っていただくこととなります。また、入居時の一時的に発生する大量のごみはごみ集積所に出さず、皆様方ご自身で処理していただきます。

なお、事業活動に伴うごみは、ごみ集積所には出せません。また、共同住宅の場合は、別にごみ集積所の設置が求められる場合があります。

詳しくは、つくば市生活環境部環境衛生課にお問い合わせください。

10 日照などについて

法令による審査に合格した建築物についても、日照等に関して争いがおこることがありますが、これらは相隣関係で解決していただくことであり、当支所としては調停、あっせん等を一切行いません。

11 騒音・振動等について

つくば地区では、引き続き宅地造成工事及び住宅等の建築工事が施工されます。このため、工事騒音・工事用車輛の通行等でご迷惑をおかけいたしますが、ご協力をお願いします。

12 中高層建築物の建築について

つくば市では、中高層建築物等の建築計画及びその管理について、良好な環境構成と適正な土地利用を誘導し、安全で住みよいまちづくりを推進することを目的に「つくば市中高層建築物等指導要綱」を定めています。また、一定の高さ、階数を超える中高層建築物の建築に伴って生ずるテレビ受信障害を未然に防止し、良好なテレビ受信状況を確保することを目的に「つくば市中高層建築物によるテレビ受信障害の未然防止に関する指導要綱」を定めています。

詳しくは、つくば市都市計画部建築指導課にお問い合わせください。

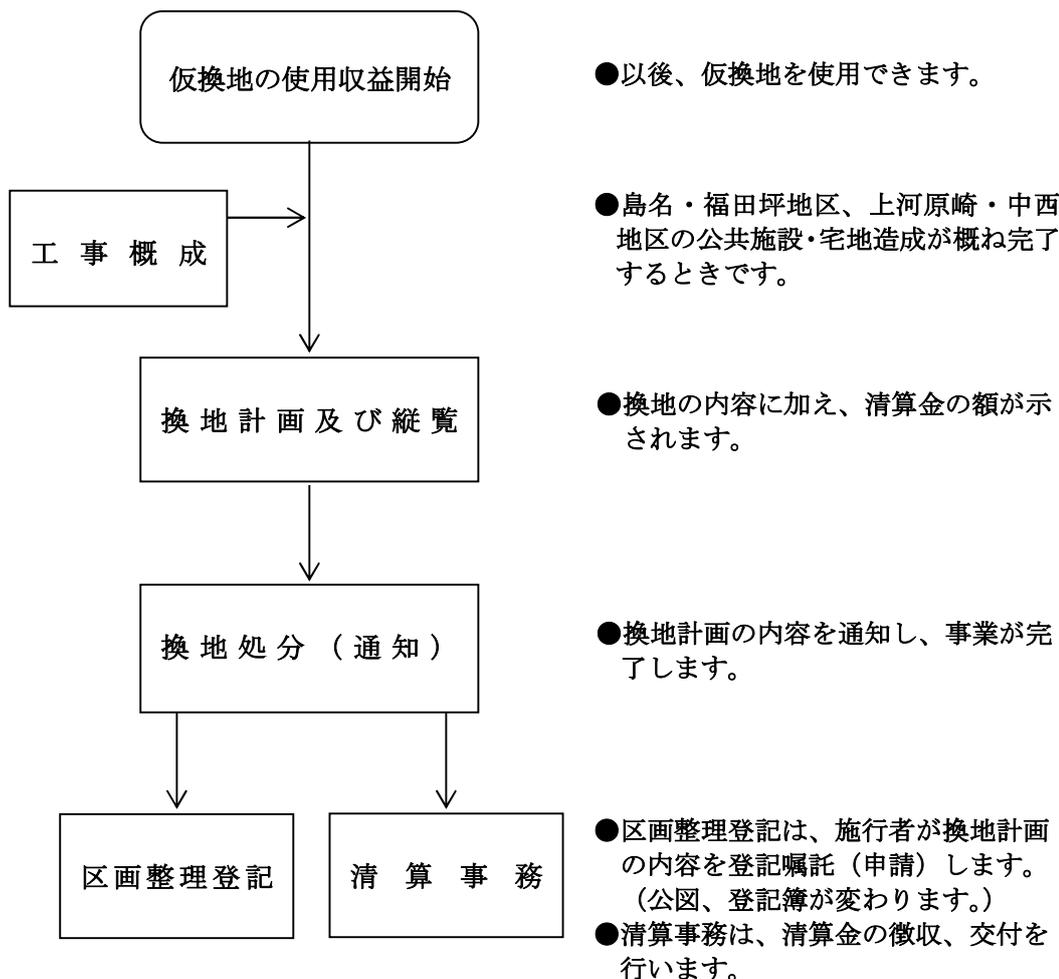
13 屋外広告物の規制について

万博記念公園駅周辺や住宅専用の用途地域が定められている地域等においては、良好な景観を形成し、風致を維持するために、屋外広告物法の規定に基づき、茨城県屋外広告物条例が定められていますので、看板等の広告物を掲出する際にはご注意ください。

第3章 今後の区画整理事業の流れについて

1 今後の事業の流れ

仮換地の使用収益開始以降の流れは、以下のとおりです。今後ともよろしくお願ひ致します。



2 権利変動があったとき（担当＝つくば地区区画整理課）

事業を円滑に実施するために、現在の土地の権利関係を明確にしておく必要がありますので、土地所有者の住所や氏名の変更、所有権・借地権の変動等がありましたら当支所にご連絡ください。

また、土地の分筆・合筆については、当支所にご相談ください。

問い合わせ先・関係機関

付録 1

茨城県土浦土木事務所つくば支所 〒305-2658 茨城県つくば市島名 2335 ウィンズビル 2F (諏訪 C1 3 街区 7)		
つくば地区 区画整理課	029-839-9764	事業計画に関すること 権利関係及び換地等に関すること 補償に関すること
つくば地区 工務課	029-839-9769	工事に関すること

窓口開設時間 9:00~12:00及び13:00~16:00

公 共 公 益 機 関 等

つくば市役所 ----- 029-883-1111 (代)

都市計画部建築指導課 (建築行為等の手続き、地区計画等)

都市計画課 (用途地域等)

開発指導課 (開発許可)

生活環境部環境衛生課 (ごみの収集等)

環境保全課 (除草業者のあっせん)

教育委員会教育局学務課 (幼稚園・小学校・中学校)

こども部幼児保育課 (保育所)

つくば市水道お客様センター (上水道・下水道) ----- 029-851-2811

東京ガス㈱ つくば支社 ----- 029-848-5151

東京電力 茨城カスタマーセンター ----- 0120-995-331

NTT東日本116お客様センター ----- 116

つくば警察署 ----- 029-851-0110

つくば市消防本部 ----- 029-851-0119

水戸地方法務局つくば出張所 ----- 029-851-8186

筑波学園郵便局 ----- 029-855-5451

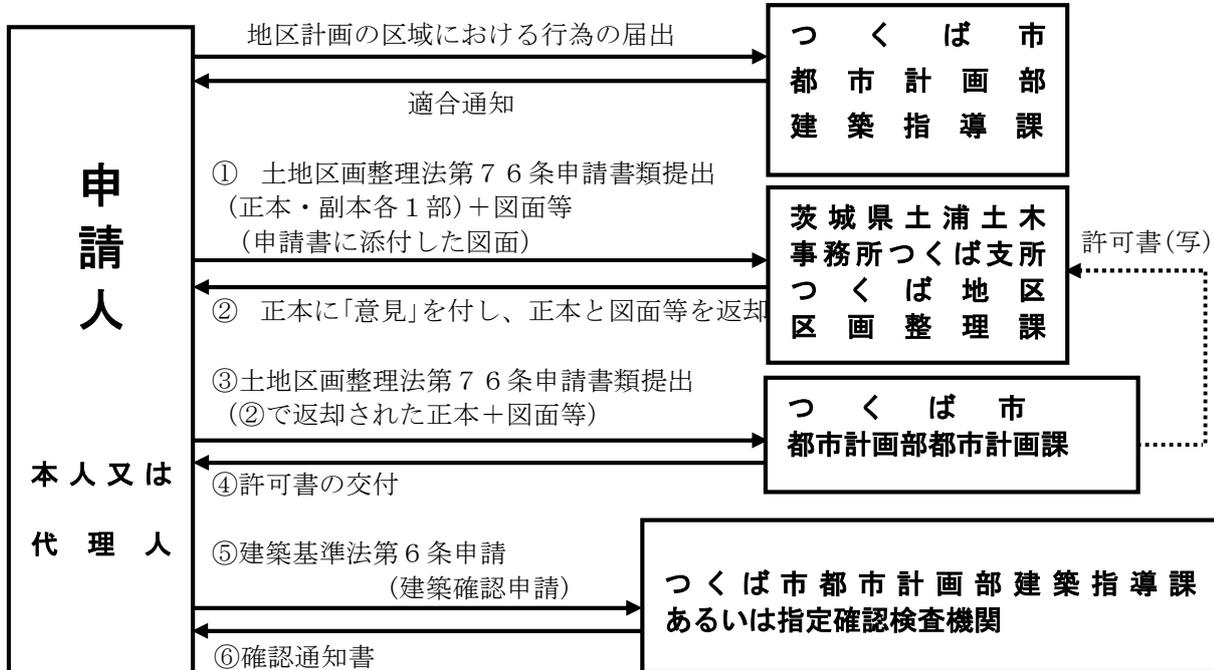
上郷郵便局 ----- 029-847-2001

※ 窓口開設時間は個別にお問い合わせください。

住宅の建築等(建物・工作物)をするための手続きについて

付録 2

地区計画の区域における行為の届出、土地区画整理法 7 6 条申請、建築基準法 6 条申請(建築確認申請)の 3 つの手続きが必要です。



土地区画整理法第 7 6 条申請に必要な図書

種別	建築物の新規・改造・増築	工作物の設置(門塀・車庫等)	土地形質変更(盛土・切土)	物件の設置・たい積(5トン超物件)
添付書類				
仮換地証明書	○	○	○	○
保留地証明書	○	○	○	○
法 7 6 条許可申請書	○	○	×	○
付 近 見 取 図	○	○	×	○
案 内 図	○	○	×	○
配 置 図	○	○		○
平 面 図	○	○	×(造成平面図)	
立 面 図	○	○		
断 面 図	△	△	×(造成平面図)	
構 造 図		○		
必要部数	正本 1 部、副本 1 部、図面等 1 部			

△印は、つくば市における建築確認申請時に必要。

×印は、カーポートの設置などを行う場合の土地形質の変更(盛土・切土)については不要。

但し、仮換地指定前の当該申請時には、必要な場合があります。

各種添付図面への必要記入事項について

各種添付図面には、以下に示す必要事項を記入してください。

付 近 見 取 り 図	方位、道路、目標地物、申請地の位置
案 内 図	申請地の位置
配 置 図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内建築物の位置、敷地に接する道路の位置・幅員、供給処理施設の系統表示、宅盤高さ、かき・さく・カーポート等の工作物の位置
平 面 図	縮尺、方位、間取り、各室の用途、建物求積図(表)
立 面 図	宅盤高さ、建物高さ
断 面 図	—
構 造 図	—

注意事項

- ① 本申請は「**仮換地証明書**」又は「**保留地証明書**」が必要になりますので、当支所に申請してください。(1部400円)なお、交付まで1週間程度要します。
「仮換地証明書」又は「保留地証明書」を複製し、法76条許可申請書正本に原本を、副本にコピーを添付してください。
- ② 本申請と並行して、都市計画部建築指導課にて**地区計画の事前協議**を行ってください。
- ③ 申請者が代理人の場合は、**委任状**が必要です。
- ④ 土地所有者と法76条申請人が異なる場合は、土地所有者の**承諾書等**が必要です。
- ⑤ 土地所有者が共有で、その中の1名での申請の場合は、他の所有者からの**同意書等**が必要です。
- ⑥ 複数の所有者の仮換地にまたがる申請の場合、それぞれの仮換地の所有者がわかる資料を添付してください。
- ⑦ 法76条申請書の「土地の表示」の欄についてご不明の際はつくば支所で調査いたしますので、空欄のままご持参くださってかまいません。調査結果を申請時に記載していただきます。
- ⑧ 配置図には、申請建物から供給処理施設(雨水・汚水・ガス・上水道)までの系統、建物求積図(表)を記載してください。また、道路の名称表示について、既認定道路(市管理道路)の場合は「市道〇〇〇号線」、未認定道路(土浦土木事務所つくば支所管理道路)の場合は「土地区画整理法による道路」と記載してください。

※ 建築工事にあたり、公共施設等を破損しないように注意してください。