

分譲住宅地「やまとの杜」 第1工区

－ 自己用住宅用地 －

先行予約販売の手引き

【目次】

I. この手引きの役割	1
II. 分譲住宅地「やまとの杜」第1工区の概要	1
III. 自己用住宅用地の販売条件	4
IV. 先行予約販売の方法	5
V. 予約購入申込後のスケジュール	7
VI. 上下水道の加入金、分担金、使用料金等	8
VII. その他の公共公益施設等	10
VIII. 土地の引渡し後にかかる租税公課等	11
IX. さくらがわ人生応援住宅取得助成金	12
X. 法律に基づく許可、届出等	13
XI. 高森地区コミュニティへのご加入等	15
XII. お問い合わせ先	16

令和5年8月

桜川市土地開発公社

I. この手引きの役割

この手引きは、桜川市土地開発公社分譲住宅地「やまとの杜」第1工区における自己用住宅用地の先行予約販売に当たり土地の購入をご検討されている方が事前に確認しておくべき事項をまとめたものです。

II. 分譲住宅地「やまとの杜」第1工区の概要

【分譲住宅地の位置】

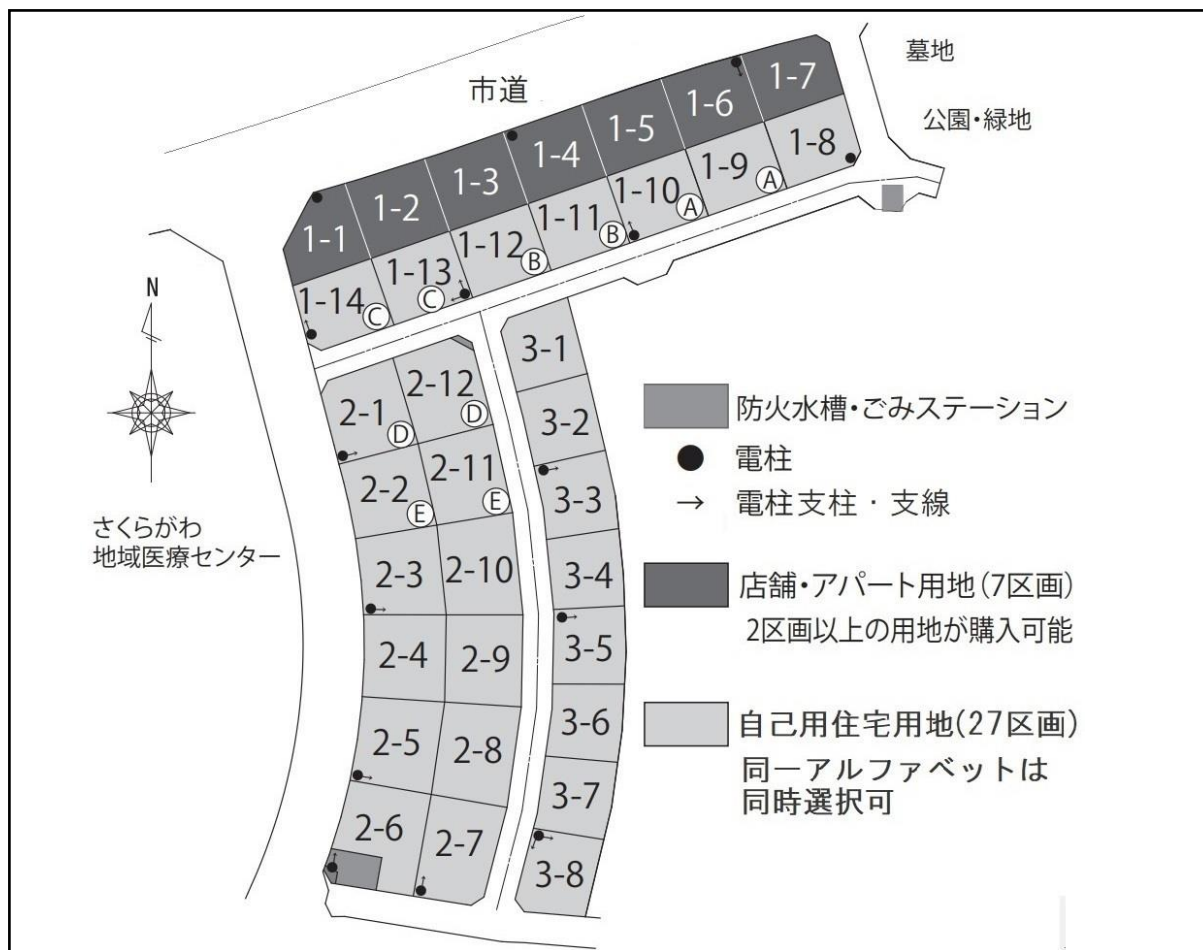
桜川市高森字飯島977番1外（約1.02ha）

【立地条件】

- ・桜川筑西ICまで車で5分
- ・JR大和駅まで徒歩で5分
- ・さくらがわ地域医療センターまで徒歩で3分
- ・大和駅北公園遊具広場まで徒歩で10分



【分譲住宅地の区割図】



【土地面積及び販売価格】

工区分	用地区分	区画 No	面積(m ²)	坪単価(円)	販売価格(円)
第1工区	自己用住宅用地	1-8	221.85	67,500	4,529,250
第1工区	自己用住宅用地	1-9	224.03	70,000	4,743,200
第1工区	自己用住宅用地	1-10	223.69	70,000	4,736,200
第1工区	自己用住宅用地	1-11	223.36	70,000	4,729,200
第1工区	自己用住宅用地	1-12	223.03	70,000	4,722,200
第1工区	自己用住宅用地	1-13	222.69	70,000	4,715,200
第1工区	自己用住宅用地	1-14	226.76	70,000	4,801,300
第1工区	自己用住宅用地	2-1	260.90	70,000	5,524,400
第1工区	自己用住宅用地	2-2	248.11	70,000	5,253,500
第1工区	自己用住宅用地	2-3	258.79	70,000	5,479,600
第1工区	自己用住宅用地	2-4	263.27	70,000	5,574,100
第1工区	自己用住宅用地	2-5	276.23	70,000	5,848,500
第1工区	自己用住宅用地	2-6	276.28	70,000	5,849,900
第1工区	自己用住宅用地	2-7	283.46	70,000	6,001,800
第1工区	自己用住宅用地	2-8	283.93	70,000	6,011,600
第1工区	自己用住宅用地	2-9	261.68	70,000	5,540,500
第1工区	自己用住宅用地	2-10	280.84	70,000	5,946,500
第1工区	自己用住宅用地	2-11	254.67	70,000	5,392,100
第1工区	自己用住宅用地	2-12	275.44	70,000	5,832,400
第1工区	自己用住宅用地	3-1	209.27	65,000	4,114,500
第1工区	自己用住宅用地	3-2	215.54	65,000	4,238,000
第1工区	自己用住宅用地	3-3	214.68	65,000	4,221,100
第1工区	自己用住宅用地	3-4	204.25	65,000	4,015,700
第1工区	自己用住宅用地	3-5	209.99	65,000	4,128,800
第1工区	自己用住宅用地	3-6	206.89	65,000	4,067,700
第1工区	自己用住宅用地	3-7	208.01	65,000	4,089,800
第1工区	自己用住宅用地	3-8	221.75	65,000	4,359,550

【確定測量の誤差による土地面積及び販売価格の変動】

- 土地面積は、造成工事完了後の確定測量の誤差により1㎡前後増減することがあります。
- これにより、販売価格が数万円程度増減することがあります。

【法的制限の概要】

種 類	名 称	根拠法令
区域区分	市街化調整区域	都市計画法
用途地域	指定なし	都市計画法・建築基準法
地区計画	大和駅北地区地区計画（住宅エリア）	都市計画法・建築基準法
景観計画	景観形成大和駅北重点地区	景観法
建蔽率	60%	建築基準法
容積率	200%	建築基準法
高さ規制	原則10m [地区計画の制限]	都市計画法・建築基準法
最低敷地面積	200㎡ [地区計画の制限]	都市計画法・建築基準法
開発許可番号	令和3年10月28日第1号（特例協議）	都市計画法

【インフラ施設の概要】

種 類	名 称	運営主体
給水施設	上水道	桜川市役所水道課
汚水排水施設	下水道（農業集落排水）	桜川市役所下水道課
雨水排水施設	道路側溝 [下記※1参照]	桜川市役所建設課
ガス	LPガス（プロパンガス） [下記※2参照]	各民間ガス会社
その他	ごみステーション・防犯灯 [下記※3参照]	地区コミュニティ

※1. 雨水排水施設としての道路側溝の使用に関する手続は、現在調整中です。

※2. LPガス（プロパンガス）をご使用される場合、民間ガス会社への手配は土地購入者様のご負担となります。

※3. ごみステーション（ごみ集積所）及び防犯灯（電柱取付型）は、入居世帯数が所定の数となり次第、分譲住宅地内に設置します。なお、分譲住宅地内にごみステーション（ごみ集積所）が設置されるまでの間は、高森地区のごみ集積所をご利用ください。

【その他施設の概要】

種 類	名 称	移動時間
最寄の商業施設	フードスクエア・カスミ岩瀬店	車で8分
最寄の病院	さくらがわ地域医療センター	徒歩で3分
指定小学校	大国小学校	徒歩で35分
指定中学校	大和中学校	自転車で20分

Ⅲ. 自己用住宅用地の販売条件

自己用住宅用地の販売条件は、以下(1)～(5)の全てに該当することとします。ただし、桜川市土地開発公社理事長がやむを得ないと認めたときは、販売条件の一部又は全部を変更することがあります。

(1) 土地の販売価格に応じた購入代金（予約購入申込金及び手付金を含む）を桜川市土地開発公社が提示するスケジュールに従って支払うこと。

※ 上記「予約購入申込金及び手付金」は、最終的に土地の購入代金に充当されますので、土地の購入代金として販売価格以上の金額をお支払いいただくことはありません。

(2) 購入した土地を自己用住宅の建築のために利用すること。

※ 上記「自己用住宅の建築」には、工務店、ハウスメーカー等が顧客の要望に応じて自己用住宅を建築する方式（注文住宅方式）、及びあらかじめ住宅を建築し土地とセットで自己用住宅として販売する方式（建売住宅方式）のいずれも含まれます。

(3) 購入した土地を投機的な土地取引の対象としないこと。

※ 上記「投機的な土地取引」とは、土地自体に何ら付加価値を与えることなく、単に現況のまま転売して利益を得るために行う土地取引のことです。

(4) 現在暴力団等ではなく、かつ、今後も将来にわたって暴力団等とならないこと。

※ 上記「暴力団等」とは、暴力団員による不当な行為の防止に関する法律第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員又は茨城県暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員等のことです。

(5) その他関係法令を遵守すること。

IV. 先行予約販売の方法

先行予約販売は、公募（抽選会方式）で実施します。

抽選会の開催方法については、以下のとおりです。

【抽選会の参加申込方法】

■抽選会に参加するためには、事前の参加申込みが必要です。

■参加申込方法は、「参加申込フォームへの入力」又は「参加申込書の郵送」のいずれかです。

※ 参加申込フォームは、桜川市公式ウェブサイトをご覧ください。

<https://www.city.sakuragawa.lg.jp/shisei/icsyuhenkaihatu/zyuutakuzousei/page008498.html>

※ 参加申込書は、桜川市土地開発公社事務局（市役所地域開発課）までお電話でご請求ください。

TEL：0296-58-5126（直通）平日8：30～17：15

【抽選会の参加申込期間】

参加申込期間は、令和5年8月28日（月）～ 同年9月4日（月）です。

【抽選会の開催日時】

令和5年9月10日（日） 開場 9：45～ 抽選会開始 10：00～

※ 当日は、参加申込者本人又は代理人のいずれかが必ず抽選会に参加してください。

※ 参加申込者本人又は代理人のいずれも抽選会に不参加の場合、抽選を辞退したものとみなされます。

【抽選会の開催場所】

〒309-1242 桜川市羽田1028-1

桜川市大和中央公民館 2階 大会議室

※ 自家用車でお越しになる場合は、桜川市役所の駐車場（無料）をご利用ください。

【抽選会当日の抽選方法】

- ① 抽選会参加申込者には、本人確認（代理抽選の場合は、代理人の身元確認）後、当日先着順に抽選で“くじ”を引いていただき、その“くじ”に記載された番号の順にご希望の土地を1区画（同一アルファベットの土地は2区画選択可）選択していただきます。
- ② 抽選会参加者全員による土地の選択後、残余の土地があり、かつ、土地の追加購入希望者がいる場合は、2巡目の抽選へと移ります。なお、2巡目の“くじ”も、当日先着順に引いていただきます。
※ 2巡目の抽選による土地の選択後、なお残余の土地があり、かつ、なお土地の追加購入希望者がいる場合は、②と同じように抽選を繰り返します。
- ③ 抽選会参加者には、①・②で選択した土地の予約購入申込書と自己用住宅用地の販売条件に該当する旨の誓約書にサインをしていただきます。なお、この際、予約購入申込金として現金5万円をお預かりします。
※ お預かりした予約購入申込金5万円は、予約購入契約時にお支払いいただく手付金25万円に充当されます。このため、予約購入申込金5万円の受領時には、領収証ではなく預かり証が交付されます。

【抽選会当日に持参するもの】

- 印鑑（認印可・シャチハタ不可）
- 本人確認書類（マイナンバーカード、パスポート、運転免許証等）
- 現金5万円（予約購入申込金）
※ お預かりした予約購入申込金5万円は、予約購入契約時にお支払いいただく手付金25万円に充当されます。このため、予約購入申込金5万円の受領時には、領収証ではなく預かり証が交付されます。
- 委任状（代理抽選の場合）
※ 委任状の様式は、桜川市公式ウェブサイトからダウンロードしてください。
https://www.city.sakuragawa.lg.jp/data/doc/1690792026_doc_337_0.pdf
※ 代理抽選の場合は、代理人自身の印鑑及び身元確認書類（代理人自身のマイナンバーカード、パスポート、運転免許証等）をご持参ください。

V. 予約購入申込後のスケジュール

名 称	予約購入契約									
時 期	令和5年10月中									
場 所	別途調整									
内 容	① 宅地建物取引業法の重要事項説明 ② 土地売買契約 ③ 手付金20万円のお支払い									
準備物	<input type="checkbox"/> 契約者本人確認書類（マイナンバーカード、パスポート、運転免許証等） <input type="checkbox"/> 契約者本人の実印 <input type="checkbox"/> 収入印紙1枚 <input type="checkbox"/> 印鑑証明書1通									
備 考	<p>※ 予約購入契約の日時及び場所は予約購入申込者ごとに調整しますので、必ずご本人がお越しください。</p> <p>※ 収入印紙の準備（購入を含む）は、ご契約者様のご負担となります。</p> <p>〈参考〉土地売買契約書にかかる印紙税額【令和5年8月1日時点】</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>契約金額</th> <th>税 額</th> <th>販売窓口</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100万円超 500万円以下</td> <td>1,000円</td> <td>法務局又は郵便局</td> </tr> <tr> <td>500万円超 1,000万円以下</td> <td>5,000円</td> <td>法務局又は郵便局</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 手付金のお支払方法は、銀行振込のみとなります。また、お支払いに当たり、振込手数料が発生する場合はご契約者様のご負担となります。</p> <p>※ 土地の販売価格にかかわらず、手付金は一律25万円ですが、予約購入申込金5万円が充当されるため、20万円のお支払いとなります。</p>	契約金額	税 額	販売窓口	100万円超 500万円以下	1,000円	法務局又は郵便局	500万円超 1,000万円以下	5,000円	法務局又は郵便局
契約金額	税 額	販売窓口								
100万円超 500万円以下	1,000円	法務局又は郵便局								
500万円超 1,000万円以下	5,000円	法務局又は郵便局								



名 称	土地の引渡し				
時 期	令和6年5月以降				
場 所	別途調整				
内 容	① 土地の購入代金（土地の販売価格－25万円）のお支払い ② 土地の名義変更				
準備物	別途調整				
備 考	<p>※ 土地の購入代金は、土地の販売価格から25万円（予約購入申込金及び手付金）を差し引いた金額のお支払いとなります。また、お支払いに当たり、振込手数料が発生する場合はご契約者様のご負担となります。</p> <p>※ 土地の名義変更にかかる費用（登録免許税(国税)、司法書士の報酬等）は、ご契約者様のご負担となります。なお、土地の売買に消費税(国・県税)はかかりません。</p> <p>〈参考〉登録免許税の算定式</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>算定式</td> <td>土地の評価額×1.5%</td> </tr> <tr> <td>備 考</td> <td>上記「土地の評価額」とは、原則として固定資産課税台帳に登録されている固定資産評価額のことであり、今回の住宅地分譲における土地の販売価格ではありません。</td> </tr> </table>	算定式	土地の評価額×1.5%	備 考	上記「土地の評価額」とは、原則として固定資産課税台帳に登録されている固定資産評価額のことであり、今回の住宅地分譲における土地の販売価格ではありません。
算定式	土地の評価額×1.5%				
備 考	上記「土地の評価額」とは、原則として固定資産課税台帳に登録されている固定資産評価額のことであり、今回の住宅地分譲における土地の販売価格ではありません。				

VI. 上下水道の加入金、分担金、使用料金等

【上水道関係】

〔水道加入料金等〕

■水道接続時、新設する給水管の口径に応じた加入金及び各種手数料のお支払いが必要となります。

〈参考〉加入金及び手数料一覧〔令和5年8月1日時点〕

給水管口径	加入金（税込）	手 数 料		
		設計審査	竣工検査	材料検査
13 mm	132,000 円	1,000 円	1,000 円	1,000 円
20 mm	165,000 円			
25 mm	242,000 円			
30 mm	385,000 円			
備 考	一般家庭用として新規加入する場合、一律 <u>30,000 円</u> の減免を受けられます。 ※ 減免を受けるためには、水道加入申込書以外に給水申込加入金減免申請書の提出が必要です。 ※ 減免制度は、令和7年度までの時限的な措置であり、かつ、県補助金の予算の範囲内で行われるものです			

〔水道接続工事〕

■水道接続工事は、桜川市水道事業指定給水装置工事事業者にご依頼ください。

■桜川市水道事業指定給水装置工事事業者の一覧は桜川市公式ウェブサイトをご覧ください。

https://www.city.sakuragawa.lg.jp/kurashi/seikatsu_kankyou/water_service/page000341.html

■工事費用は、土地購入者様のご負担となります。

〔水道使用料金〕

■水道使用料金は、偶数月（2月・4月・6月・8月・10月・12月）の25日毎で、2ヶ月分の基本料金及び従量料金のお支払いが必要となります。

〈参考〉基本料金及び従量料金一覧（税抜）〔令和5年8月1日時点〕

給水管口径	基本料金 （2ヶ月分）	1 m ³ ごとの従量料金			
		20 m ³ 超 40 m ³ 以下	40 m ³ 超 60 m ³ 以下	60 m ³ 超 100 m ³ 以下	100 m ³ 超
13・20 mm	4,400 円	260 円	270 円	300 円	320 円
25 mm	6,686 円				
30 mm	8,306 円				

【下水道関係】

〔受益者分担金のお支払い〕

- 下水道（農業集落排水処理施設）接続時、受益者分担金 336,000 円 のお支払いが必要となります。

〔下水道（農業集落排水処理施設）接続工事〕

- 下水道（農業集落排水処理施設）接続工事では、敷地内に設置された枡（ます）に下水管を接続していただきます。なお、工事費用は土地購入者様のご負担となります。
- 下水道（農業集落排水処理施設）接続時、あわせて油水分離装置（グリストラップ）及びクリーン枡（ます）の設置が必要となります。なお、設置費用は土地購入者様のご負担となります。
- 油水分離装置（グリストラップ）は、設置後、定期的な清掃が必要となります。なお、清掃は入居者様のご負担となります。

〔下水道（農業集落排水処理施設）使用料金〕

- 下水道（農業集落排水処理施設）使用料金は、水道料金とあわせて2ヶ月分の基本料金及び人数割料金のお支払いが必要となります。

〈参考〉基本料金及び人数割料金一覧（税込）[令和5年8月1日時点]

月額×2（2ヶ月分）		備 考
基本料金	人数割料金	
6,600 円	一人当たり 1,100 円	人数は、住民基本台帳の世帯人員

〔雨水排水〕

- 雨水排水は、敷地内で適切に集水後、敷地内に設置された枡（ます）に接続・放流していただきます。なお、工事費用は土地購入者様のご負担となります。
- 雨水排水施設としての道路側溝の使用に関する手続は、現在調整中です。

VII. その他の公共公益施設等

【ごみステーション（ごみ集積所）関係】

- 分譲住宅地内の入居世帯数が所定の数となり次第、分譲住宅地内にごみステーション（ごみ集積所）を設置します。なお、分譲住宅地内にごみステーション（ごみ集積所）が設置されるまでの間は、高森地区のごみ集積所をご利用ください。
- 設置されたごみステーション（ごみ集積所）の維持管理は、入居者の皆様のご負担となります。

【電柱・支柱・支線関係】

- 右記の計 11 区画には電柱が設置されます。

※ 1-8 を除く計 10 区画には電柱を支えるための支柱・支線も設置されます。	{	1-8、1-10、1-13、1-14、 2-1、2-3、2-5、2-7、 3-3、3-5、3-8	}
--	---	--	---
- 上記 11 区画の土地購入者様には、土地の引渡し後、別途東京電力パワーグリッド株式会社との間で電柱・支柱・支線の設置に関するご契約を結んでいただきます。ご契約後は、東京電力パワーグリッド株式会社から電柱敷地料が支払われます。

【防犯灯関係】

- 分譲住宅地内の入居世帯数が所定の数となり次第、分譲住宅地内の電柱に防犯灯を設置します。
- 防犯灯の維持管理費用は、高森地区コミュニティの会費（一世帯当たり年間 1 万円）から支払われますので、入居者の皆様には、高森地区コミュニティへのご加入をお願いします。

【公園・集会場関係】

- 第 2 工区以降の工事では、分譲住宅地内に公園・集会場が設置される予定です。
- 公園・集会場の維持管理は、入居者の皆様のご負担となります。

【擁壁関係】

- 自己用住宅用地には擁壁が設置されます。
- 擁壁は、土地の引渡しの際、土地の付加一体物として土地購入者様に譲渡されます。

VIII. 土地の引渡し後にかかる租税公課等

【土地の引渡し後にかかる租税公課】

■土地の引渡し後にかかる租税公課は、全て土地購入者様のご負担となります。

〈参考〉土地の引渡し後に必要となる租税公課〔令和5年8月1日時点〕

種 類	税 額	備 考
不動産取得税（県税）	土地の評価額×3.0%	下記※参照
固定資産税（市税）	土地の課税標準額×1.4%	
都市計画税（市税）	0円	桜川市では、都市計画税はありません。

※ 上記「土地の評価額」とは、原則として“固定資産課税台帳に登録されている固定資産評価額”のことであり、今回の住宅地分譲における土地の販売価格ではありません。

※ 「土地の評価額」が10万円未満の場合、土地の取得に当たり不動産取得税はかかりません。また、令和6年3月31日までに行われた宅地及び宅地比準土地の取得にかかる不動産取得税の算定に当たっては「土地の評価額」は固定資産評価額の2分の1で計算します。

※ 「土地の課税標準額」とは、“固定資産課税台帳に登録されている固定資産課税標準額”のことです。原則として固定資産課税台帳に登録されている評価額が課税標準額となりますが、住宅用地のように課税標準額の特例措置が適用される場合や土地について税負担の調整措置が適用される場合は、課税標準額が評価額よりも低くなります。また、桜川市内で同一人物が所有する全ての土地の課税標準額の合計が30万円未満の場合、土地の固定資産税はかかりません。

※ 令和7年1月1日までに自己用住宅の新築が完了している場合、固定資産税の算定に当たり住宅用地に対する課税標準額の特例（以下参照）が適用されます。ただし、この特例が適用される土地の面積は、住宅の床面積の10倍までです。

- ・住宅1戸につき土地面積200㎡まで…固定資産評価額の6分の1を課税標準額とします。
- ・住宅1戸につき200㎡を超える部分…固定資産評価額の3分の1を課税標準額とします。

【土地の引渡し後における土地（擁壁を含む）の管理】

■土地の引渡し後における土地（擁壁を含む）の管理は、全て土地購入者様のご負担となります。

■分譲住宅地の環境を守るため、適切な土地の管理に努めてください。

IX. さくらがわ人生応援住宅取得助成金

■桜川市内で定住するために住宅の新築又は購入を行った場合、予算の範囲内で「さくらがわ人生応援住宅取得助成金」（最大200万円）の交付を受けることができます。

■助成金の交付を受けるためには、別途、桜川市役所都市整備課への申請が必要です。

詳しくは、桜川市公式ウェブサイトをご覧ください。

<https://www.city.sakuragawa.lg.jp/kurashi/news/page003864.html>

〈参考〉さくらがわ人生応援住宅取得助成金（最大200万円）内訳 [令和5年8月1日時点]

区 分	助成金の額	助成対象者の要件
基本助成金	30万円	以下(1)～(7)の全てに該当する方 (1) 300万円(税込)以上の金額で住宅の新築又は購入をされた方 (2) 住民票の住所地と取得した住宅の所在地とが同一である方 (3) 申請日が属する年度の4月1日現在で、年齢18歳以上50歳以下である方 (4) 世帯全員に市税等の滞納がない方 (5) 申請日が属する年度内(4月1日～3月31日)に不動産登記簿に所有権を保存登記された方 (6) 過去に同じ助成金の支給を受けたことがない方 (7) 共有者全員の同意を得た方(取得した住宅が共有名義の場合)
加算助成金	U・Iターン	Uターン…市外に転出後1年以上経過してから再び市内に転入し住所を定めてから3ヶ年以内の方 Iターン…初めて市内に転入し住所を定めてから3ヶ年以内の方
	新婚・子育て世帯	新婚世帯…申請日時点で婚姻後3ヶ年以内の世帯の方 子育て世帯…申請日時点で出生から義務教育期間終了までの間の子どもを扶養している世帯の方
	市内事業者	市内事業者(市内に本店を有する法人、又は市内に事業所を有し、かつ、市内に住所のある個人事業主)と建築工事を契約された方 ※ 建売住宅方式の場合は、市内事業者が建築した建売住宅を自己用住宅として購入された方
	景観形成重点地区	景観形成重点地区の景観形成基準に適合した住宅を取得された方 ※ この加算助成金を受けるためには、助成金の申請の際、「景観計画区域内における行為の適合通知書」又は「景観形成基準適合証」が必要となります。 ※ 適合通知書又は適合証の交付を受けるためには、別途、桜川市役所都市整備課への届出又は適合証交付申請が必要です。手続の流れをスムーズなものとするため、住宅の計画段階から都市整備課にご相談されることをお勧めします。
長期優良住宅	10万円	長期優良住宅の認定を受けた住宅を取得された方 ※ この加算助成金を受けるためには、別途、茨城県庁住宅課への長期優良住宅認定申請が必要です。

X. 法律に基づく許可、届出等

【開発許可・建築確認】

■分譲住宅地は、令和3年10月28日第1号（特例協議）で開発許可を取得しているため、自己用住宅の建築に当たり開発許可は必要ありませんが、以下(1)・(2)のいずれかに該当する行為を行う場合は、都市計画法上の「開発行為」に該当し、改めて開発許可が必要となります。この場合における開発許可の申請にかかる費用は、土地購入者様のご負担となります。

- (1) 1 m以上の盛土又は2 m以上の切土
- (2) 道路等の造成による土地区画の変更

■自己用住宅の建築に当たり建築確認（建築基準法に基づく建築計画の確認）が必要となります。建築確認の申請にかかる費用は、土地購入者様のご負担となります。

【地区計画の届出】

■分譲住宅地は、大和駅北地区地区計画（住宅エリア）に指定されていますが、条例に基づき、地区計画の制限内容は全て建築確認の審査対象となりますので、自己用住宅の建築に当たり地区計画の届出（都市計画法に基づく届出）は必要ありません。

【景観計画の届出】

■下表左欄の行為のうち同表右欄の規模となるものについては、行為着手30日前までに景観計画の届出（景観法に基づく届出）が必要です。

行為の内容	行為の規模
次のいずれかに該当する行為 ・建築物の新築、増築、改築又は移転 ・建築物の外観の過半を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	行為にかかる建築物の規模が次のいずれかに該当するもの ・建築物の高さが10mを超えるもの ・建築物の延べ面積が300㎡を超えるもの
次のいずれかに該当する行為 ・工作物の新設、増築、改築又は移転 ・工作物の外観の過半を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	行為にかかる工作物の規模が次のいずれかに該当するもの ・擁壁以外の工作物にあつては高さが15mを超えるもの ・擁壁にあつては高さが2mを超えるもの
次のいずれかに該当する行為 ・土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他土地の現況を著しく改変し、かつ、土地利用の目的又は用途を変更する行為 ・木竹の伐採	行為の規模が次のいずれかに該当するもの ・行為にかかる土地の面積が500㎡以上となるもの ・高さ2mを超える法面が長さ5m以上生じるもの

- 景観計画の届出後、行為の内容が景観形成基準に適合すると認められたときは「景観計画区域内における行為の適合通知書」が交付されます。
- 「さくらがわ人生応援住宅取得助成金」の景観形成重点地区にかかる加算助成金30万円を受けるためには、助成金の申請に当たり「景観計画区域内における行為の適合通知書」又は「景観形成基準適合証」が必要となります。適合証の交付を受けるためには、別途、桜川市役所都市整備課への適合証交付申請が必要です。手続の流れをスムーズなものとするため、住宅の計画段階から都市整備課にご相談されることをお勧めします。

【水防法に基づく浸水想定区域】

- 令和5年8月1日時点で、桜川市の区域のうち分譲住宅地を含むJR水戸線以北については水防法に基づく浸水想定区域が未指定となっています。
- このため、今回の分譲住宅地の造成工事に当たっては、令和元年台風19号の浸水被害時における水面の高さ（海拔40.6m）を基準として、同じレベルの水害が発生しても家屋が浸水することのないように土地の高さを設定しています。
- ただし、水防法に基づく浸水想定区域は、千年に一度のレベルの未曾有の水害を想定したものであり、将来的に分譲住宅地内に浸水想定区域が指定される可能性はゼロではありません。

XI. 高森地区コミュニティへのご加入等

【高森地区コミュニティへのご加入】

■分譲住宅地内にごみステーション（ごみ集積所）が設置されるまでの間は、高森地区のごみ集積所をご利用になっていただきます。また、防犯灯の維持管理費用は、高森地区コミュニティの会費（一世帯当たり年間1万円）から支払われますので、入居者の皆様には、高森地区コミュニティへのご加入をお願いします。

■高森地区コミュニティへのご加入の流れとしては、まず入居者の皆様で“班”と呼ばれる小規模コミュニティを発足し、“班長”と呼ばれるリーダーを選出していただき、入居者の皆様が組織する“班”単位で高森地区コミュニティにご加入いただくことを想定しています。

〈参考〉高森地区コミュニティ年間行事・活動 [令和5年8月1日時点]

名 称	時期・頻度	時間帯	場 所	備 考
祇園まつり	例年7月下旬 [※2参照]	15:00～17:00	高森神社 周 辺	お神輿・子どもお神輿 屋台あり
草刈り	月1回程度	08:00～10:00 [※3参照]	圃場周辺	日当一人当たり2千円
小枝（こさ）ばらい	年1回程度		道路周辺	
堀（ほり）ざらい			水路周辺	

※1. 高森地区では、これらの行事・活動への参加は一切強制いたしません。

※2. 例年7月28日前の土曜日・日曜日に開催されます。ただし、土曜日は準備のみで実際にお神輿が出たり屋台が並ぶのは、日曜日の15:00～17:00です。

※3. 夏季に実施する場合は、07:00～09:00となります。

【竣工式典の開催】

■竣工式典で高森地区の皆様との顔合せの機会を設ける予定です。土地購入者の皆様におかれましては、是非ご出席ください。

XII. お問い合わせ先

【土地の販売及び工事に関する事項】

桜川市土地開発公社 業務代行者「さくら土地開発合同会社」

TEL：0296-58-8078（直通）平日8：30～17：15

※ お問い合わせの内容によっては、折返しのお電話とさせていただきます。
あらかじめご了承ください。

【その他事業全般に関する事項】

桜川市土地開発公社 事務局（市役所地域開発課）

TEL：0296-58-5126（直通）平日8：30～17：15

※ お問い合わせの内容によっては、別の部署にお繋ぎしたり、折返しのお電話とさせていただいたりすることがあります。あらかじめご了承ください。