

分譲住宅地「やまとの杜」 第1工区

－ 店舗・アパート用地 －

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. 店舗・アパート用地の販売条件	5
IV. 先行予約販売の方法	7
V. プロポーザル採択後のスケジュール	9
VI. 上下水道の加入金、分担金、使用料金等	10
VII. その他の公共公益施設	12
VIII. 土地の引渡し後にかかる租税公課等	13
IX. 桜川市産業立地奨励制度	14
X. 法律に基づく許可、届出等	15
XI. 竣工式典の開催	16
XII. お問い合わせ先	17

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工区における店舗・アパート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】

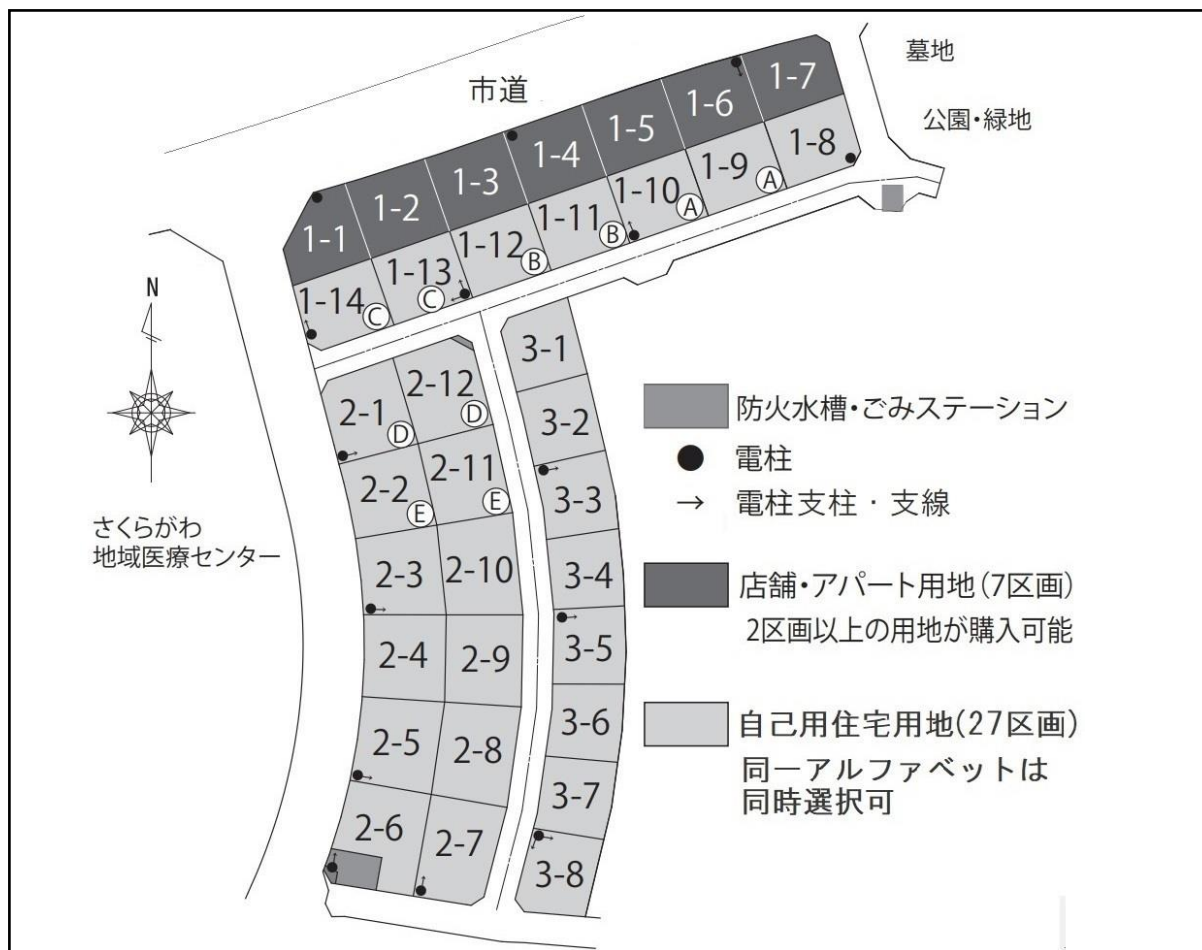
桜川市高森字飯島977番1外（約1.02ha）

【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	店舗・アパート用地	1-1	209.62	80,000	5,072,800
第1工区	店舗・アパート用地	1-2	246.90	80,000	5,974,400
第1工区	店舗・アパート用地	1-3	241.15	80,000	5,835,200
第1工区	店舗・アパート用地	1-4	240.13	80,000	5,810,400
第1工区	店舗・アパート用地	1-5	238.61	80,000	5,773,600
第1工区	店舗・アパート用地	1-6	230.95	80,000	5,588,800
第1工区	店舗・アパート用地	1-7	220.47	80,000	5,335,200

【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）[下記※参照]	都市計画法

※ 開発許可は、主要用途「分譲住宅地」で取得しているため、購入した土地を店舗用地としてご利用される場合は、開発行為に関する工事の完了検査後、店舗の建築計画が確定した段階で、別途都市計画法第42条許可（予定建築物以外の建築物の建築に関する許可）を申請・取得する必要があります。都市計画法第42条許可の手続にかかる費用は、土地購入者様のご負担となります。

【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
污水排水施設	下水道（農業集落排水） [下記※1参照]	桜川市役所下水道課
雨水排水施設	道路側溝 [下記※2参照]	桜川市役所建設課
ガス	LPガス（プロパンガス） [下記※3参照]	各民間ガス会社
その他	ごみステーション・照明灯 [下記※4参照]	各事業者様

※1. 下水道（農業集落排水）は、污水处理能力の都合上、原則として事業用排水を放流することができません。事業用排水を放流する場合は、別途排水処理施設（水質浄化装置・蒸発散層）の設置が必要となることがあります。設置費用は、土地購入者様のご負担となります。

※2. 雨水排水施設としての道路側溝の使用に関する手続及び料金は、現在調整中です。

※3. 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。

※4. 購入した土地を店舗用地としてご利用される場合、事業ごみ（事業系一般廃棄物・産業廃棄物）の処理及び照明灯の設置維持管理については各事業者様のご負担となります。

購入した土地を賃貸住宅（アパート）用地としてご利用される場合、家庭ごみ（家庭系一般廃棄物）収集用のごみステーション（ごみ集積所）及び照明灯の設置維持管理については各事業者様のご負担となります。なお、家庭ごみのごみ処理場までの運搬については、地元高森区長様を経由した申請により、桜川市が委託する運搬業者を利用することができます。

【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. 店舗・アパート用地の販売条件

店舗・アパート用地の販売条件は、以下(1)～(6)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るときは、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（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「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) 購入した土地をア又はイのいずれかの建築のために利用すること。

ア. 分譲住宅地の利便性の向上に資する店舗

イ. 街区景観と調和する賃貸住宅（アパート）

※ 上記定性的指標の適否（分譲住宅地の利便性の向上に資するか否か・街区景観と調和するか否か）は、事業者様からの企画提案の内容に基づき、プロポーザルで総合的に判断します。

※ 上記「店舗」とは、大和駅北地区地区計画（住宅エリア）の制限内容に適合する店舗（飲食店を含む）のことであり、具体的には、以下①～⑦の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内の建築物（3階以上の部分をその用途に供するものを除く）のことであります。

- ① 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く）
- ② 飲食店（食堂及び喫茶店を含む）
- ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ④ 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ⑤ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り）
- ⑥ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り）
- ⑦ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

※ 上記「賃貸住宅（アパート）」には、戸建住宅及び集合住宅（共同住宅・長屋住宅）のいずれも含まれます。

(3) 事業遂行能力があること。

※ 上記「事業遂行能力」は、以下①～⑤の指標に基づき、プロポーザルで総合的に判断します。

- ① 事業計画・資金計画の企画立案能力
- ② 自己資金力・資金調達能力
- ③ 事業実績・業務経歴
- ④ 資格・免許（店舗を営むのに必要な場合）
- ⑤ 自己の責任で都市計画法第42条許可を申請・取得する能力（店舗を建築する場合）

(4) 購入した土地を投機的土地取引の対象としないこと。

※ 上記「投機的土地取引」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。

(5) 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。

(6) 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（プロポーザル方式）で実施します。

プロポーザルの開催方法については、以下のとおりです。

【プロポーザルの参加申込方法】

- プロポーザル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

【プロポーザルの参加申込期間】

- 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。
- ただし、参加申込状況に応じて延長することがあります。

【参加申込者個別ヒアリング】

- 参加申込者様には、桜川市土地開発公社事務局（市役所地域開発課）が個別ヒアリングを行います。
- 個別ヒアリングの日時及び場所は参加申込者様ごとに調整します。
 - ※ 参加申込書の受付後、登録されたメールアドレスあてに桜川市土地開発公社事務局（市役所地域開発課）からご連絡します。
- 個別ヒアリングでは、主に以下ア～ウの内容をお伺いします。
 - ア. プロポーザル企画提案の概要
 - イ. プロポーザル企画提案書として提出することのできる書類
 - ウ. イの書類を提出することのできる期日
- 個別ヒアリング当日は、以下①～③の書類をご持参ください。
 - ① 身元確認書類（名刺可）
 - ② プロポーザル企画提案の概要がわかるもの
 - ③ 現在営んでいる事業活動及び過去の事業実績の概要がわかるもの（企業案内パンフレット可）
 - ※ 上記③の書類は、現時点で事業活動を営んでいなかったり、過去の事業実績がなかったりするときは不要ですが、その場合は、販売条件(3)「事業遂行能力があること」の審査に当たり、事業計画書・資金計画書・見積書の妥当性が厳格にチェックされることとなります。
- 個別ヒアリングは、必要に応じて複数回行うことがあります。

【プロポーザル企画提案書の提出】

■個別ヒアリングの結果に基づき、プロポーザル企画提案書10部を提出していただきます。

■プロポーザル企画提案書の標準的な記載事項及び添付書類は以下のとおりです。

- 土地利用計画図（配置図） 立面図・イメージパース 事業計画書
- 資金計画書・見積書 残高証明書・融資証明書 事業実績書・業務経歴書
- 資格証明書の写し・免許証の写し（店舗を営むのに必要な場合）
- 定款の写し・法人登記事項証明書（法人の場合）
- 以下の事項に関する誓約書
 - ・土地の販売価格に応じた購入代金（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。
 - ・プロポーザル企画提案書の内容（プロポーザル審査委員会が採択の決定に当たり修正に関する条件を付したときはその条件を適切に反映したものに限る）に従って購入した土地を利用すること。
 - ・自己の責任で都市計画法第42条許可を申請・取得すること（店舗を建築する場合）。
 - ・購入した土地を投機的な土地取引の対象としないこと。
 - ・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「事業実績書・業務経歴書」は、現時点で事業活動を営んでいなかったり、過去の事業実績がなかったりするときは不要ですが、その場合は、販売条件(3)「事業遂行能力があること」の審査に当たり、事業計画書・資金計画書・見積書の妥当性が厳格にチェックされることとなります。

【プロポーザル審査委員会の開催】

■プロポーザル企画提案書の受付後、プロポーザル審査委員会を開催します。

〈参考〉プロポーザル審査委員会の概要

委員長	桜川市土地開発公社理事長
委員	桜川市土地開発公社役員のうちから理事長が指名した者（4名以内）
審査基準	委員会は、プロポーザル企画提案書の内容が店舗・アパート用地の販売条件に該当するかどうかを総合的に判断し、採択の可否を決定します。なお、採択の決定に当たっては、プロポーザル企画提案書の内容に対して修正に関する条件が付されることがあります。
その他	(1) 委員会は、必要と認めるときは、特定の分野に関し専門的知識又は経験を有する者の意見を聴くことができます。 (2) 委員会の会議は、非公開とします。

【プロポーザル審査結果の通知】

■プロポーザル審査委員会における審査結果（採択又は不採択の別・修正に関する条件の有無）は、参加申込時に登録された電子メールアドレスあてに桜川市土地開発公社事務局（市役所地域開発課）からお知らせします。

V. プロポーザル採択後のスケジュール

名 称	予約購入契約									
時 期	プロポーザル採択後									
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25万円のお支払い									
準備物	<input type="checkbox"/> 身元確認書類（名刺可） <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プロポーザル採択を受けた事業者様ごとに調整します。</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"> <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>	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（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"> <tbody> <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> </tbody> </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			

〔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_kankyau/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】

一 店舗用地としてご利用される場合

〔事業用排水〕

- 下水道（農業集落排水処理施設）は、汚水処理能力の都合上、事業用排水を放流することができません。
- 事業用排水が発生する場合は、別途排水処理施設（水質浄化装置・蒸発散層）の設置が必要となる場合があります。なお、設置費用は、土地購入者様のご負担となります。

〔下水道（農業集落排水）接続する場合の確認事項〕

- 下水道（農業集落排水処理施設）に接続する場合にあらかじめ確認しておくべき事項は、以下「賃貸住宅（アパート）用地としてご利用される場合」と同じです。

一 賃貸住宅（アパート）用地としてご利用される場合

〔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、清掃は各事業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 ※ 店舗の場合、人数は別途算定

一 共通（店舗用地又は賃貸住宅用地としてご利用される場合）

〔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及び料金は、現在調整中です。

VII. その他の公共公益施設

【ごみステーション（ごみ集積所）関係】

- 購入した土地を店舗用地としてご利用される場合、事業ごみ（事業系一般廃棄物・産業廃棄物）の処理については各事業者様のご負担となります。
- 購入した土地を賃貸住宅（アパート）用地としてご利用される場合、家庭ごみ（家庭系一般廃棄物）収集のごみステーション（ごみ集積所）の設置維持管理については各事業者様のご負担となります。
なお、家庭ごみのごみ処理場までの運搬については、地元高森区長様を経由した申請により、桜川市が委託する運搬業者を利用することができます。

【電柱・支線関係】

- [1-1、1-4、1-6] の計3区画には電柱が設置されます。
※ 1-6 には、電柱を支えるための支線も設置されます。
- 上記3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。

【照明灯関係】

- 敷地内における照明灯の設置維持管理については各事業者様のご負担となります。

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。

※ 賃貸住宅（アパート）用地としてご利用される場合、令和7年1月1日までに賃貸住宅の新築が完了していれば、固定資産税の算定に当たり住宅の床面積の10倍を上限として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。なお、店舗用地としてご利用される場合、この特例は適用されません。

- ・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の管理】

■土地の引渡し後における土地の管理は、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. 桜川市産業立地奨励制度

■桜川市内で対象事業所の新設、増設又は移設を行った場合、3年間にわたり予算の範囲内で当該対象事業所の新設、増設又は移設にかかる固定資産税相当額の奨励金の交付を受けることができます。

※ 上記「対象事業所」とは、工場、事務所、店舗、研究施設、賃貸住宅その他の事業の用に供する施設で、かつ、以下(1)~(3)のいずれかに該当するもののことです。

(1) 投下固定資産（当該事業所の新設、増設又は移設を行うために事業開始日までの3年間に取得した土地・家屋・償却資産）の金額が3,000万円以上のもの

(2) 常時雇用する従業員数が5人（市内に住所を有する者に限る）以上増加するもの

(3) その他特に市長が指定するもの

※ 上記「増設」には、償却資産のみの設備投資も含まれます。この場合は、増設部分（設備投資を行った箇所）のみが奨励金の対象となり、増設部分の本格稼働日が「事業開始日」となります。

※ 上記「移設」には、施設の建替え（事業を拡大すると認められるものに限る）も含まれます。

※ 上記「対象事業所の新設、増設又は移設にかかる固定資産税相当額」とは、投下固定資産にかかる固定資産税相当額のことです。

■奨励金の交付を受けるためには、別途、桜川市役所地域開発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/shisei/kigyou_yuchi/yugu_seido/page006721.html

〈参考〉手続きの流れ [令和5年8月1日時点]

手 順	内 容
① 事業の開始	・対象事業所の新設、増設又は移設後、事業を開始します。
② 事業所指定申請書の提出	・事業開始日から6ヶ月以内に事業所指定申請書及び添付図書を提出します。
③ 事業所の指定	・桜川市が申請書及び添付図書を審査し、事業所の指定の可否を決定します。
④ 固定資産税の納付	・所定の期間内に固定資産税を納付します。 ※ 奨励金の交付を受ける2年目・3年目も同様に納付します。
⑤ 申告書の提出 (本制度上の申告)	・固定資産税の納付後に「産業立地奨励金にかかる申告書」を提出します。 ※ 2年目・3年目も同様に申告書の提出が必要となります。
⑥ 請求書の提出 奨励金の交付	・納付した年の翌年4月以降に産業立地奨励金交付請求書を提出します。 ・桜川市が請求書を確認後、指定口座に奨励金の振込をします。

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、建築物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手続にかかる費用は、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

■開発許可は、主要用途「分譲住宅地」で取得しているため、購入した土地を店舗用地としてご利用される場合は、開発行為に関する工事の完了検査後、店舗の建築計画が確定した段階で、別途都市計画法第42条許可（予定建築物以外の建築物の建築に関する許可）を申請・取得する必要があります。都市計画法第42条許可の手続にかかる費用は、土地購入者様のご負担となります。

■賃貸住宅（アパート）の建築に当たり都市計画法第42条許可は必要ありません。

■建築物の建築に当たっては建築確認（建築基準法に基づく建築計画の確認）が必要となります。建築確認の手続にかかる費用は、土地購入者様のご負担となります。

【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	行為に係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	行為に係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っては高さが15mを超えるもの ・ 擁壁にあっては高さが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 ・ 行為に係る土地の面積が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。

【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、建築物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。

【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. 竣工式典の開催

竣工式典で自己用住宅用地購入者の皆様や地元高森地区の皆様との顔合せの機会を設ける予定です。店舗・アパート用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。