

玉浦西地区移転者(分譲・借地)説明会

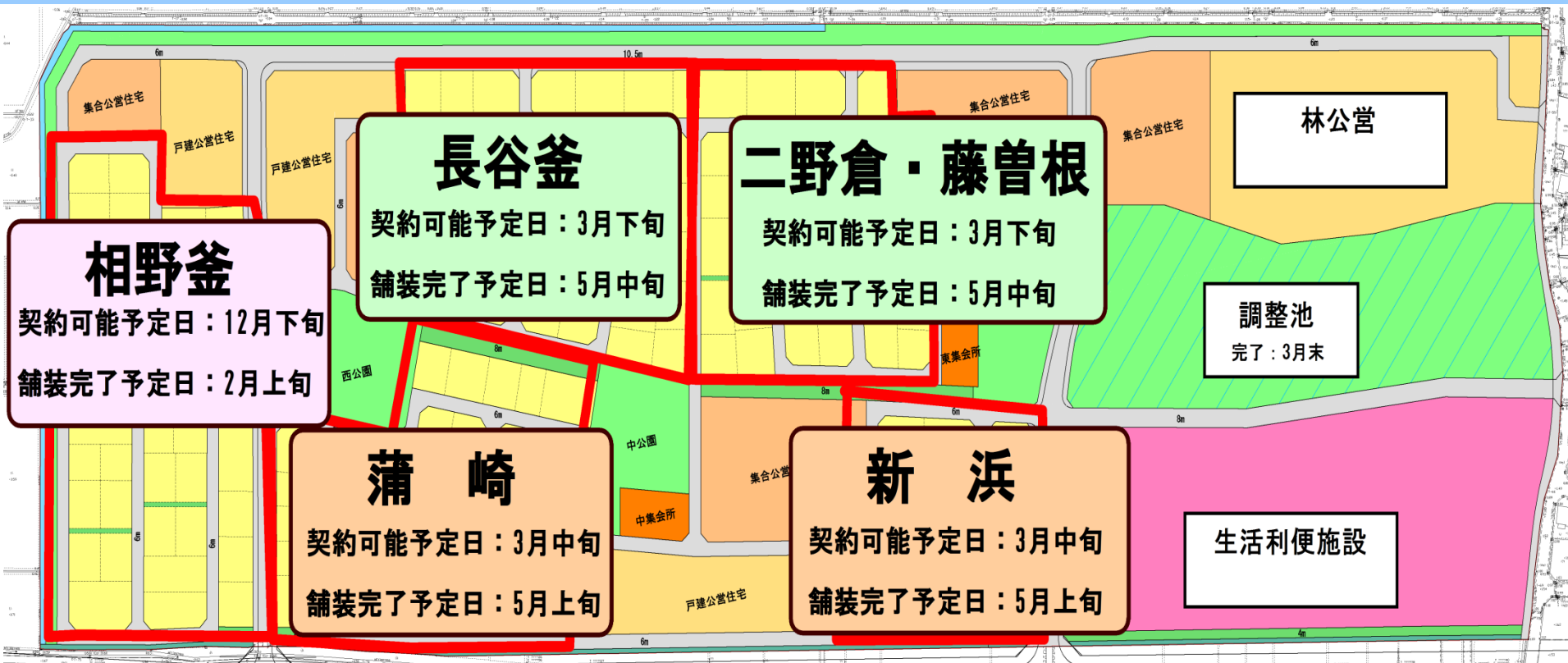
日時：平成25年10月27日（日）
①10時30分から②14時から
場所：市民会館中ホール

◇次第◇

- 1.開会
- 2.あいさつ
- 3.説明
 - (1) 工事の進捗状況・スケジュールについて
 - (2) 土地契約について
 - (3) 各種補助制度について
- 4.質疑
- 5.その他
- 6.閉会

(1) 工事の進捗状況・
スケジュールについて

① 土地契約時期（契約可能予定日）



○契約可能予定日：市と土地の契約が可能ない日。
この日以降に個人（ハウスメーカー等）による地盤調査を現地で行え、建築確認申請等が可能となります。

○舗装完了予定日：上記の契約可能予定日には「上下水道の宅地内引込み工事」、「道路側溝、路盤工事」が終了しておりますが、アスファルト舗装等工事は終わっておりません。
したがって、住宅建築の着手時期については、舗装完了予定日以降であればアスファルト舗装工事との調整は必要ありませんが、同日前に着手する場合は画地へ乗入れする車両と、アスファルト舗装工事との調整が必要となります。

- ※舗装完了予定日前に住宅建築に着手する場合の注意事項
- 道路工事期間中は画地への車両の乗入れができなくなる場合があります。
 - 路盤工事のみの完了であり、宅地内への車輛の乗り入れの際は構造物（側溝等）の保護等の配慮が必要となります。

② 地区工程表（相野釜）

工事内容		H25年度							H26年度			備考	
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月		
岩沼市	工事関係	上水道埋設工	→										宅地の取り出し工事 4月から供用開始
		下水道埋設工	→										本管設置後宅地の取り出し工事 4月から供用開始
		雨水幹線工事	→										
		道路工	→										
		舗装工				→							ライフライン完了後、順次施工
		調整池工			→								
		公園工			→								
		電力・NTT建柱工			→								道路工事と並行施工
事務関係	確定測量		→										
	土地分筆登記等手続き				→							確定測量完了後概ね2か月	
	契約可能日				●							契約可能日12月下旬	
移転者	関係手続等	地盤調査・確認申請等			→								
		土地代支払い（購入の方のみ）			→							40日以内	
		建築工事					→					工事着手は土地引渡し後 一般木造建築物で概ね4ヶ月※	
												※ハウスメーカーによって建築工期は異なります。	

② 地区工程表（長谷釜・蒲崎・二野倉・藤曽根・新浜）

工事内容		H25年度							H26年度					備考		
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		9月	
岩沼市	工事関係	上水道埋設工	→													宅地の取出し工事 4月から供用開始
		下水道埋設工	→													本管設置後宅地の取出し工事 4月から供用開始
		雨水幹線工事	→													
		道路工	→													
		舗装工														ライフライン完了後、順次施工
		調整池工														
		公園工														
		電力・NTT建柱工														道路工事と並行施工
	事務関係	確定測量														
土地分筆登記等手続き															確定測量完了後概ね2か月	
契約可能日															契約可能日3月中旬以降	
移転者	関係手続等	地盤調査・確認申請等														
		土地代支払い（購入の方のみ）													40日以内	
		建築工事													工事着手は土地引渡し後 一般木造建築物で概ね4ヶ月※	

※ハウスメーカーによって建築工期は異なります。

岩沼市と移転者の土地契約

開発行為37条申請
(ブロック単位)
岩沼市→宮城県に提出

開発行為37条
許可書写し
岩沼市復興整備課から交付

開発行為検査済書
岩沼市復興整備課から交付

開発行為37条申請とは
開発許可を受けた区域(玉浦西地区)
の工事完了前に住宅等を建築すること
を県知事に認めてもらうための申請の
ことです。

建築確認
提出先 仙台土木事務所
民間検査機関

地区計画
提出先 岩沼市役所
都市計画課

確認済書

工事着工

完了検査

検査済書

入居開始

おおむね2週間程度
準備期間
個人住宅工事期間約4ヶ月
(ハウスメーカーにより
建築工期は異なります)
おおむね1週間程度

※原則、契約前に
個人による地盤調
査は行えません。

地区計画

集団移転先における「ふるさとの再生」と「新たなコミュニティの形成」を目指し地区計画を定めています。

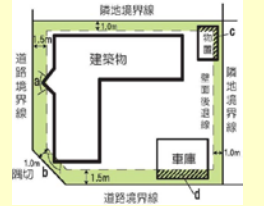
玉浦西地区は、東日本大震災により被災した岩沼市の沿岸6地区の集団移転先として、被災者が主体となったまちづくりを進め、ふるさとの再生と新たなコミュニティの形成を目指し「空が広く感じられる美しい街並みのあるまち」など7つのまちづくり方針が示されています。

- ① 自然災害に強い安全なまち
- ② 自然エネルギーを活用した環境未来都市を実現するまち
- ③ 空が広く感じられる美しい街並みのあるまち
- ④ 地域の交流ができる集会所や菜園のあるまち
- ⑤ 緑豊かで水辺のある景観のよいまち
- ⑥ スーパーと個人商店が複合した楽しく買物ができるまち
- ⑦ 地域のみまもりにより、高齢者福祉と子育てが充実したまち

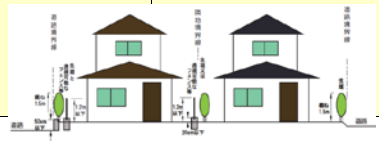
そのため、玉浦西地区計画では、この7つのまちづくり方針を踏まえ、市街化調整区域における良好な居住環境の形成及び維持、並びに適正な都市機能の確保とともに、周辺農地及び近隣市街地との健全な調和を図ることを目標とします。
また、玉浦西地区は、仙塩広域都市計画の定期見直しに合わせ、市街化区域編入と用途地域指定（住居地区＝第一種低層住居専用地域、沿道地区＝第二種住居地域）を予定しているため、その用途地域を前提に地区計画を定めています。



地区整備計画区域	まちづくりの方針（土地利用の方針）	まちづくりのルール（地区整備計画）						
	建築物の用途の制限	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	建築物等の形態又は意匠の制限	かき又はさくの構造の制限
住宅地区	<p>戸建の専用住宅を主体とし、共同住宅（公営住宅に限る。）や社会福祉施設等が立地できる地区とします。</p> <p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅 (2) 共同住宅（公営住宅に限る。） (3) 兼用住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のアからウに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） <ul style="list-style-type: none"> ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (7) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。） (8) 診療所 (9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (10) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に定めるものを除く。） 	10分の8 (容積率/80%)	10分の5 (建ぺい率/50%)	200㎡	<p>敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、道路境界線（隅切及び北側部分を除く。）からの距離にあっては1.5m、道路境界線の隅切及び北側部分並びに隣地境界線（公園境界線を含む。）からの距離にあっては1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 建築物等の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 	<p>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 10m以下 (2) 建築基準法第56条第1項第1号において同法別表第3に掲げる第一種低層住居専用地域に定める規定（道路斜線制限）に適合するものとする。 (3) 建築基準法第56条第1項第3号の第一種低層住居専用地域に定める規定（北側斜線制限）に適合するものとする。 (4) 建築基準法第56条の2において同法別表第4に掲げる第一種低層住居専用地域に定める規定（日影規制）に適合するものとする。ただし、同表（二）欄については、（2）号を適用する。 	<p>建築物の屋根及び外壁の透視可能な金属柵や木柵等については、次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 屋根及び外壁の色彩は、過度の原色を避け落ち着いたものとする。 (2) 宅地は、植栽や家庭菜園等による盛土を除き、当初の形状を変更しないものとする。 (3) 看板類は、美観風致を害しない自己の用に供するものとし、面積の合計は1㎡以下、高さは2m以下とし、敷地境界より1m以上後退させるものとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路境界に面して宅地に設置する塀、かき又はさくは、高さ概ね1.5mの生垣とし、柵を併用する場合は、1.2m以下の透視可能な金属柵や木柵等とする。ただし、人及び車両の進入部分については、この限りではない。 2 道路境界以外に面して宅地に設置する塀、かき又はさくは、下記に定める生垣又はフェンスとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 生垣の高さは、概ね1.5mとする。 (2) フェンスは、高さ1.2m以下の透視可能な金属柵や木柵等に限定するものとする。 3 隣地境界に設ける塀壁は、次の各号に掲げる高さとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 道路及び緑道地盤面から50cm以内であること。 (2) 宅地及び公園地盤面から20cm以内であること。



<計算方法>
 $c + d \leq 5 \text{ m}$ 例/物置、車庫等（斜線部分）
 $a + b \leq 3 \text{ m}$ 例/玄関、出窓等



地区計画以外の任意のルール

以下の事項は、地区計画以外の任意のルールとします。なお、県土木設計マニュアルに基づくものを除きます。

①宅地への車両乗入れ

6mの区画道路から行うものとします。

ただし、6mの区画道路に面していない宅地については、幹線道路からの車両乗入れを認め、その乗入れ幅は、県土木設計マニュアルに基づき4mとします。

②TVアンテナ

屋根以外の部分(壁面等)に設置するものとします。

③電力又は電話用の電柱等

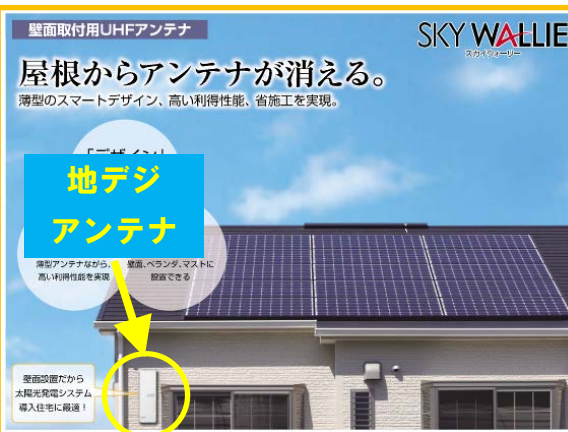
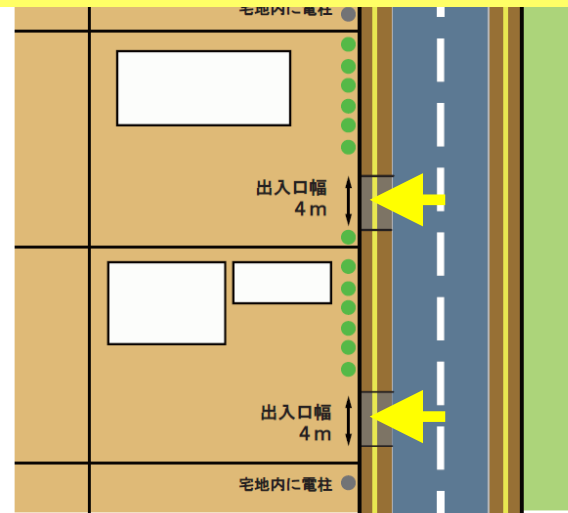
事業者が民地を借地し、設置するものとします。

④地区計画に基づき設置する生垣

地区ごとに検討し、樹種を統一するものとします。

相野釜	未定	長谷釜	キンメツゲ
藤曾根	キンメツゲ	蒲崎	キンメツゲ
二野倉	ベニバナキワマンサク	新浜	キンメツゲ

幹線道路の場合

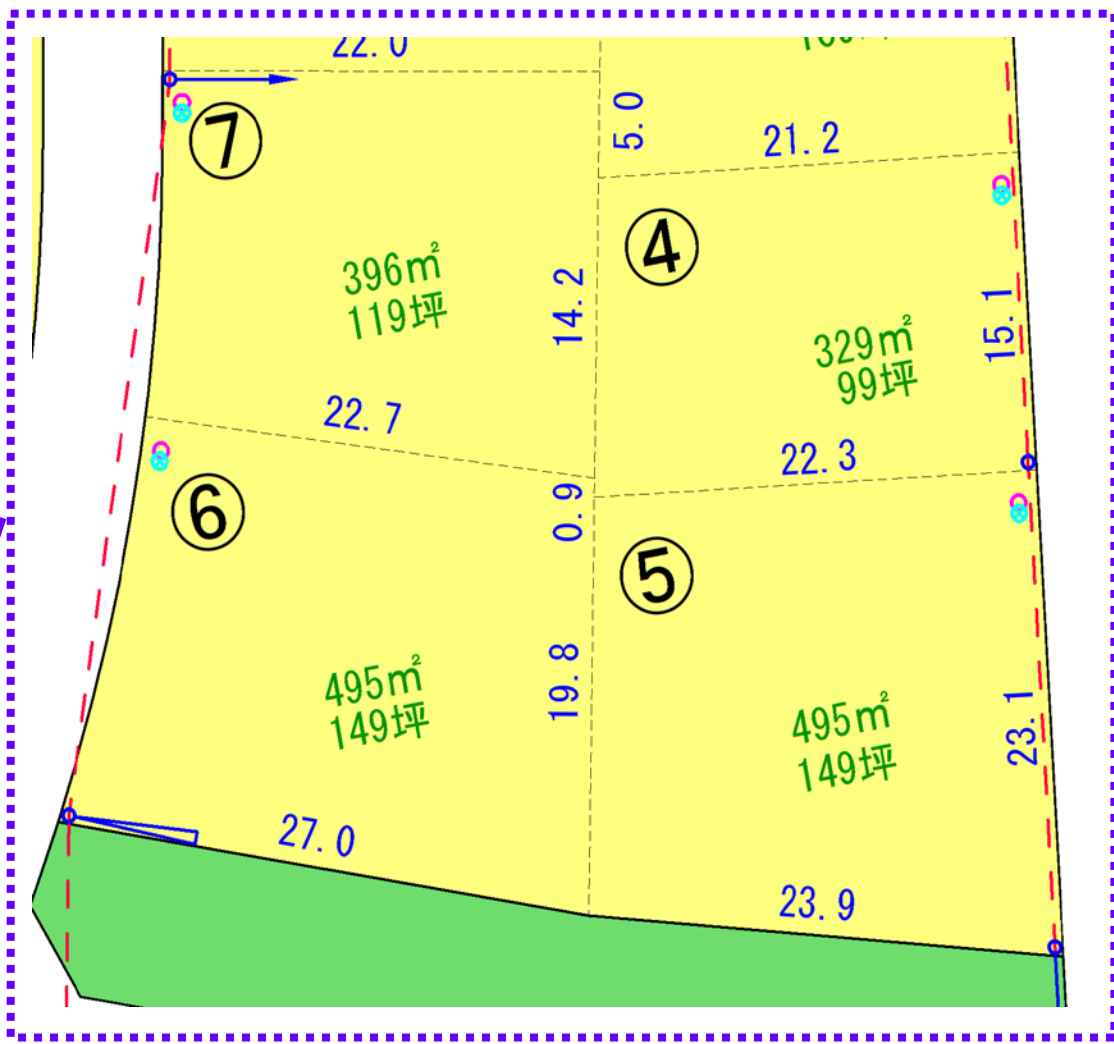
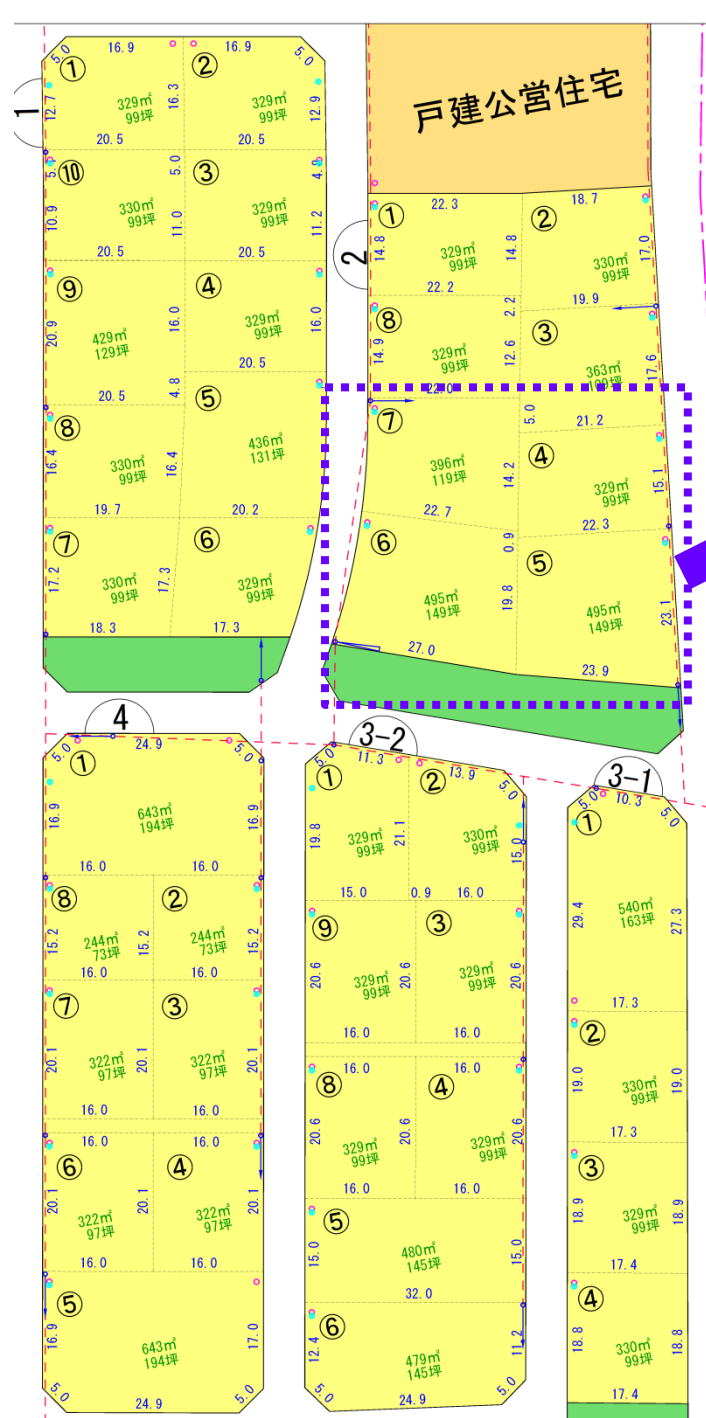


建築工事を進める際のルール

- ①道路工事期間中は画地への車両の乗入れができなくなる場合があります。
- ②公共道路にある工作物(マンホール・側溝等)が破損した場合は建築主が責任をもって復元することになります。
- ③建築物の建築、及び工作物の設置工事により埋設してある境界杭が亡失、又は破損した場合は建築主が責任をもって復元することになります。
- ④建築着工時、周辺の電柱工事が終了している場合は工事用の電気として利用できます。ただし、工事の進捗状況によっては電柱工事が終わらない可能性もあるので、その際は個人で発電機を準備することになります。
- ⑤工事用の給水は申請書を水道事業所に提出し仮設水道利用可能となります。
- ⑥道路内は駐車禁止とします。工事車両は宅地内へ駐車願います。
- ⑦工事に着手する場合は事前に岩沼市役所復興整備課(Tel22-1111内433・424)まで連絡をお願いします。
- ⑧岩沼市復興整備課にて造成工事の地盤調査データを確認することができます。
(12月上旬頃から)

⑤電柱、ライフライン引込み等について (決定図)





凡例

- : 電柱
- : 上水
- : 支柱
- : 污水
- → : 支線
- : 電線

(2) 土地契約について

① 土地購入について(その1)

○ 購入額

標準額@27,000円/m²

なお、正式な額は、不動産鑑定と確定測量が終了してからとなりますので、確定次第、皆様にお伝えします。

○ 支払時期

納付書をお渡しするので、契約の翌日から40日以内に、指定する口座に一括でお支払いください。

※ ただし、特別な事情がある場合は、支払期日を40日以上に設定しますので、別途、ご相談ください。

○ 土地の引渡し

土地代金の支払い日から14日以内に土地引渡し書を交付します。

※ 住宅の建築は、この日以降にお願いします。

ただし、地盤調査等は契約日以降から可能です。

① 土地購入について(その2)

○ 契約準備物

- 印鑑(実印)
- 印鑑証明書(交付から3ヶ月以内のもの)

○ その他注意事項

- 分譲する土地は、住宅用地として使用しててください。
- 原則、契約日から2年以内に住宅を建築し、居住を開始してください。
※ 特別な事情がある場合は、別途、ご相談ください。
- 相続など特別な場合を除き、5年間は譲渡、使用貸借などを行わないでください。
- 所有権移転登記につきましては、分筆登記完了後、購入者側で行っていただくこととなります。なお、手続きの時期や市からお渡しする書類については別途連絡いたします。

② 借地について(その1)

○ 借地料

固定資産税相当額(参考:100坪の場合、月額8,000円程度)
なお、正式な額は、確定測量が終了してからとなりますので、
確定次第、皆様にお伝えします。

○ 支払時期

納付書をお渡しするので、納付期日(4半期ごと)までに
指定する口座にお支払ください。

○ 土地の利用可能日

借地契約日以降に、土地の利用が可能となります。

○ 契約準備物

- 印鑑(実印)
- 印鑑証明書(交付から3ヶ月以内のもの)

② 借地について(その2)

○ その他注意事項

- 借地は、住宅用地として使用してください。
- 原則、契約日から2年以内に住宅を建築し、居住を開始してください。
※ 特別な事情がある場合は、別途、ご相談ください。
- 貸付期間は30年ですが、それ以降も契約を更新できます。
- 原則、借地は転貸しや借地権の譲渡はできません。
- 土地に係る権利設定(抵当権等)はできません。

③ その他

- 土地購入額や借地料、使用する契約書などについて、契約日の数週間前に個別に面談します。
なお、地区ごとに、別途通知する予定です。
(参考:相野釜地区は12月上旬頃、
他の地区は2月頃を予定)
- 円滑に住宅建築に着手・移転していただくために、地区ごとに郵送で、住宅建築時期やローンに関することなどについて、アンケートを実施させていただきますので、ご協力ください。
(参考:相野釜地区は11月中旬頃、
他の地区は1月下旬頃を予定)

(3) 各種補助制度について

《補助内容》

補助名	補助内容
被災者生活再建支援金 (加算支援金)	新たに住宅を建設する場合、加算支援金として200万円(世帯の構成人数が1人の場合は150万円)
移転費用等補助	引越に伴う費用として78万円上限(離農の場合は237.2万円)
借入金利子相当額補助	融資を受けた際の利子相当額(上限下記) 建物444万円 土地264万円(造成58万円を含む)
住宅建築費用補助	新たに住宅を建設する場合、150万円上限 ※借入金利子相当額補助を受けている場合は、150万円から当該補助額を控除した額
借地料・土地固定資産税等 相当額補助	借地の場合は借地料相当額を土地購入の場合は土地の固定資産税と都市計画税相当額を平成27年度まで補助