

緑住農一体型住宅地

景観緑地のあるまちづくりのご紹介

CONTENTS

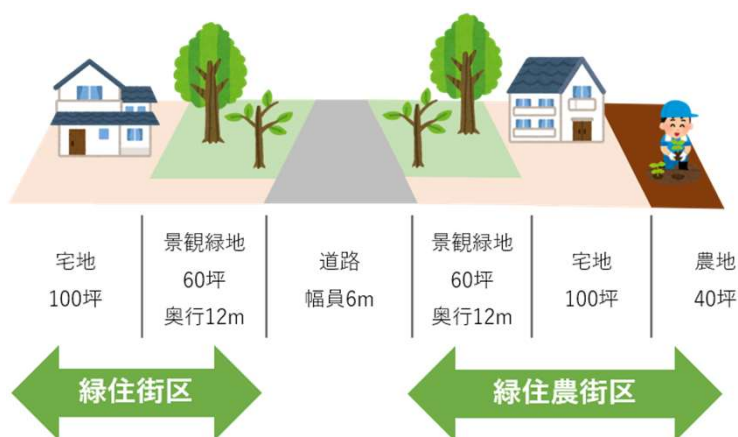
1. 緑住農一体型住宅地って、なに？
2. 緑住農一体型住宅地には、どんなルールがあるの？
3. 地上権設定契約って、なに？
4. 承継契約って、どうして必要なの？



つくば市

緑住農一体型住宅地って、なに？

緑住農一体型住宅地とは、
道路に面して緑（景観緑地）が連なり、農地を備えた、
ゆとりある住宅地です。



つくば市の中根・金田台地区に
4カ所の緑住農一体型住宅地があります。

景観緑地と宅地から成る緑住街区と、
景観緑地と宅地に農地を加えた
緑住農街区があります。

※土地の坪数はおおよその大きさです。

「周辺の自然環境との調和」をコンセプトとし、
豊かな緑に囲まれた、潤いある暮らしを提案します。

緑住農一体型住宅地は、
特色あるまちづくりの一環として、
地元地権者・つくば市・UR都市機構の3者を中心に
検討を重ね、実現した街並みです。

美しい緑の景観が整備され、裏庭では気軽に野菜や
果物づくりが楽しめる。

そんな潤いあるライフスタイルを大切にしたい、
新しいまちづくりのカタチです。

緑

緑に囲まれた、
潤いのある暮らしを実現

住

100坪を超える
ゆとりの広さを確保

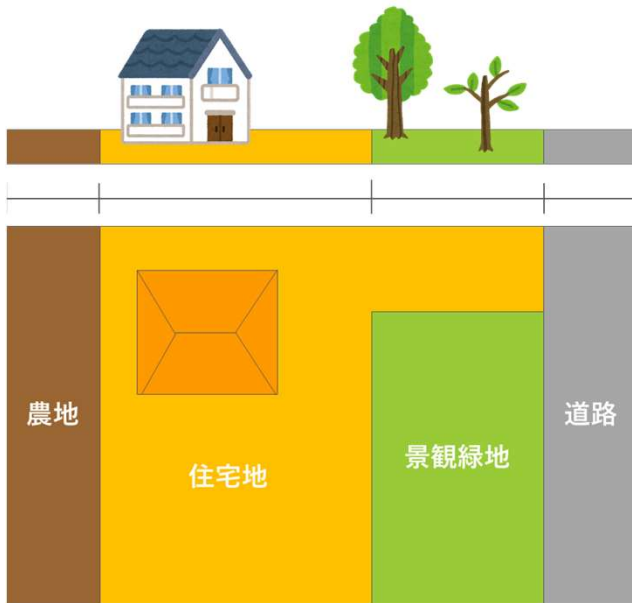
農

気軽に農を楽しむ暮らし

緑住農一体型住宅地には、どんなルールがあるの？

良好な住環境を形成・維持するために、

緑住農一体型住宅地には様々なルールが設けられています。



ルールの例

- ・ 景観緑地には建築物や工作物は建てられません。
- ・ 隣地から1.5mの距離には建築物が建てられません。
- ・ かき又は柵を設ける場合は、構造に制限があります。
- ・ 建築物の高さの最高限度を定めています。

つくば市が用途地域や地区計画による法的な制限を設けています。

つくば市と地権者が地上権設定契約を締結し、景観緑地につくば市の地上権を設定しています。

つくば市と管理組合*の間で、景観緑地を一体的に維持管理するための協定を締結しています。

管理組合ごとに景観協定や建築ガイドライン、まちづくりルールなどを定めています。

*管理組合は地権者が運営する団体で、緑住農一体型住宅地ごとに組織しています。景観緑地の整備及び維持保全その他良好なまちの景観形成について望ましい事業を実施し、長期にわたって環境資産としての価値を高めることに寄与することを目的としています。

地上権設定契約って、なに？

地上権設定契約は、

良好な緑の街並みを継続的に維持していくための仕組みです。

景観緑地には緑地として維持される保障がありません。

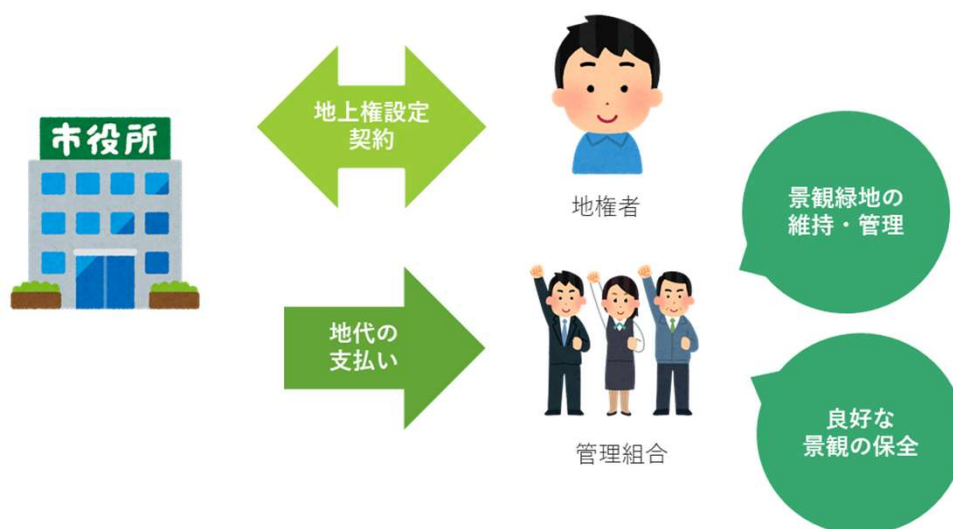
そこで良好な緑の街並みを守るために、

つくば市は地権者の皆さんと地上権設定契約を結ぶことで
緑地を担保しています。



つくば市からの地代をもとに

景観緑地の維持・管理を行っています。



つくば市は、地上権設定契約を締結した景観緑地に対して地上権^{*1}を設定し、
公共の緑地として一般に開放します。

その代わりに、賃借料としてつくば市がお支払いする地代^{*2}をもとに、
管理組合が景観緑地を一体的に維持・管理し、良好な緑の街並みを保全しています。

*1 地上権とは、他人の所有する土地を使用できる権利のことをいいます。

*2 地代の金額は、景観緑地にかかる固定資産税と都市計画税相当額です。
地代は地権者の収入とみなされます。

承継契約って、どうして必要なの？

新所有者に地上権設定契約を承継することは、前所有者の義務です。

地上権設定契約書の第14条に、「景観緑地を第三者に譲渡する場合は、契約の内容を承継させなければならない」と規定しています。

地上権設定契約を結んでいる景観緑地を売買や相続することをお考えの方は、新しい所有者に対して承継契約が必要であることを事前にお伝えください。

また、所有権を移転する1カ月前までに、新しい所有者の情報などをつくば市にお知らせください。



承継契約を結んでいない場合、地代の支払いや
地上権設定契約の更新・解除の際に支障が出る可能性があります。

地代の支払いは地上権設定契約に基づいて行っています。
そのため、地代をお支払いするためには、原則として契約者からの請求が必要です。
契約者と土地の所有者が一致していない状態では地代の支払いに不備が生じるため、
土地の所有者が変わった場合は、新しい所有者とつくば市の間で承継契約を結ぶ必要があります。

また、地上権設定契約の契約期間は、地区ごとに最初に
契約した日から50年間です。承継契約を結んでいない場合、
将来的に契約の更新や解除をする際に支障が出る可能性が
あります。

なお、承継契約を結ばない場合でも、地上権設定契約期間中は
景観緑地に設定されているつくば市の地上権が残ります。



最後までご覧いただき、ありがとうございます。

緑住農一体型住宅地について知っていただけたでしょうか。

つくば市では、緑の景観を守るために様々なルールを設けていますが、この街並みを守っていくためには、地権者のみなさまの協力が必要不可欠です。

この先何十年と現在の街並みを持続させていくために、地上権設定契約または承継契約を結んでいただきますよう、よろしくお願いいたします。



お問い合わせ先

つくば市 都市計画課

〒305-8555 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1

TEL：029-883-1111（代表）