

No.	区分	質問	回答
1	制限	緑住農街区にかかっている制限はありますか。	○地区計画 中根・金田台地区地区計画の緑景観住宅地区に該当します。詳細は地区計画をご確認ください。 ○景観協定・建築ガイドライン 地区によって異なるため、各管理組合にご確認ください。 ○地上権設定契約（つくば市と契約をしている緑地のみに適用されます。） ※以下は契約内容の一部です。詳細はつくば市都市計画課にお問い合わせください。 ・管理組合への加入 ・占用物権（ガス管・水道管など）の除去（公共の電柱や街灯等は例外） ・植栽の内容を変更する場合は、組合名義で「つくば市景観緑地変更整備・管理計画書」を市へ提出し、市の承認が必要。 ・組合の整備管理計画に従うこと（樹種や本数など） ・公共の緑地のため、公園等で禁止されていることはできない。
2	制限	緑地の樹木を増やしたり、花壇を設置することはできますか。	○地上権設定契約を締結していない土地の場合 特段市から制限を設けていません。 ただし、管理組合が市に提出している整備管理計画の範囲になっている場合や景観協定の定めがあることが考えられるため、管理組合に相談してください。 ○地上権設定契約を締結している土地の場合 公共の緑地となるため、緑地の整備状態を変更する場合は、管理組合から「つくば市景観緑地変更整備・管理計画書」をつくば市に提出し、つくば市の承認を受けていただく必要があります。追加の植栽等をご希望の際は、まず管理組合にご相談ください。
3	制限	緑地でできないことはありますか。	地上権設定契約を締結している場合、景観緑地は公共の緑地となります。そのため、公園等の公共施設で禁止されていることは基本的にできません。長期的に車や物を置いておくことや、BBQなど火を使う行為はできません。
4	制限	景観協定やガイドラインの内容を教えてください。	運営主体は管理組合のため、管理組合に確認してください。
5	管理	管理組合に加入した場合、必ず芝刈りや木の剪定は組合にお願いしなければいけないのでしょうか。	緑地の管理方法は管理組合が決めているため、管理組合に確認してください。
6	管理	管理組合とは何ですか。	地権者が運営する団体で、緑住農一体型住宅地ごと（春風台、春風台北部、さくらの森、流星台）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ています。
7	管理	管理組合に年会費はありますか。	管理組合に確認してください。
8	契約	地上権とは何ですか。	地上権は借地権の一種です。地上権設定契約によって、市は土地を借用し、景観緑地とします。そのため、所有者の使用は一部制限されます。
9	契約	契約するために必要な条件は何ですか。	・景観緑地設置基準（つくば市景観緑地に関する要綱別表）を満たしていること。 ・管理組合が作成し市が承認をしている整備管理計画書の対象区域内であり、整備管理計画書通りに緑地が整備されていること。 ・市と管理組合が締結している景観緑地協定書の対象区域内であること。 ・契約予定者が管理組合に加入していること。 ・所有権以外の私権（抵当権等）が設定されていないこと。※私権が付いている場合、地上権との順位入れ替えの手続きが必要なため、権利者（金融機関等）の同意が必要。 ・印鑑登録証明書・契約書・全部事項証明書（登記簿）の所有者住所がすべて一致していること（新規契約の場合のみ）。

No.	区分	質問	回答
10	契約	景観緑地の所有者が変わった場合、何か手続きは必要ですか。	地上権設定契約をしている土地の場合は、新しい所有者とつくば市との間で「地上権設定契約内容の承継に関する契約書」を締結する必要があります。 市から新所有者へ必要書類を送付するため、新所有者の連絡先をお知らせください。 ※所有者が変更してもつくば市の地上権は維持されます。 ※承継契約が締結されない場合、地代の支払いに支障が出る可能性があります。
11	契約	地上権設定契約者の氏名や住所が変わった場合、何か手続きは必要ですか。	氏名や住所が変更した場合、市へその旨ご連絡ください。
12	契約	地代の支払額はどのように算定されますか。	毎年4月1日時点における当該土地の固定資産税に相当する額及び都市計画税に相当する額の合計額を支払います。 税金の減免や還付ではないため、税金は通常通り納めてもらう必要があります、地代は土地所有者の収入と見なされます。（毎年1月に「不動産の使用料等の支払調書」を送付しています。） なお、年度途中で地上権設定契約を締結した場合は、契約日から3月31日までの日割りで地代を算出します。
13	契約	地代はどのように請求しますか。	契約者がつくば市に請求書を出し、市は管理組合の口座に入金します。委任状を提出することで、地代の請求を管理組合に委任することも可能です。
14	契約	年度途中で土地所有者が変わった場合、地代の請求は誰がしますか。	年度途中で土地所有者が変わり、承継契約を締結した場合、地代の請求は1月1日時点の所有者が行います。 なお、年度途中で新規契約を締結した場合は、1月1日時点の所有者に関わらず、契約者が地代を請求します。
15	契約	組合に支払われた地代は、所有者に返ってきますか。	管理組合に確認してください。
16	契約	契約はいつでもできますか。	要件を満たしていれば、いつでも可能です。 なお、契約初年度の地代は日割りで算出します。
17	契約	一度契約した場合、契約解除はできますか。	契約期間中、契約者から契約解除を請求することはできません。
18	契約	契約期間は何年ですか。	約50年です（同地区内での契約終了時期は一定のため、必ず50年とは限りません）。 ・春風台：令和48年（2066年）3月31日まで ・北 部：令和49年（2067年）3月31日まで ・さくら：令和50年（2068年）3月31日まで ・流星台：令和50年（2068年）3月31日まで
19	契約	契約に違反した場合はどうなりますか。	市から是正を申出し、地代の支払い停止等の措置を取ります。
20	契約	地上権設定契約はするが、管理組合には入らないという選択は可能ですか。	できません。契約の条件として、契約期間中の管理組合への加入が義務付けられています。
21	契約	地上権契約をした場合の登記は誰がしますか。	地上権設定の登記は市が行います。この際、契約者に地上権設定の登記費用の負担は発生しません。

No.	区分	質問	回答
22	契約	地上権契約を結ぶ前に金融機関から融資を受けたいです。緑地部分に抵当権を付けて良いですか。	つくば市公有財産規則第13条の規定により、所有権以外の私権が設定されている土地とは地上権設定契約ができません。契約時に抵当権が設定されている場合は、抵当権を一時的に抹消し、地上権設定登記後に抵当権の再設定を行う手続きが必要になります。この場合は金融機関の了承を得ておく必要があるため、土地所有者と金融機関で相談の上実行していただきます。また、私権操作にかかる費用負担は、土地所有者と金融機関で相談してください。
23	契約	契約を考えているが、引っ越しして住所が変わった場合、契約はできますか。	契約書、印鑑登録証明書、登記簿の住所が一致していれば契約できます。登記簿の所有者住所が旧住所のときは、新住所に書き換えていただく必要があります（費用は契約者負担）。
24	契約	抵当権操作が必要な理由は何ですか。	つくば市公有財産規則第13条の規定により、所有権以外の私権が設定されている土地とは地上権設定契約ができないためです。なお、地上権の下位に私権が付くのは問題ありません。
25	契約	抵当権操作はどのように行いますか。	土地所有者から金融機関に相談し、同意が得られた場合は金融機関を通して司法書士に依頼することになります。 ※権利操作にかかる費用負担は、土地所有者と金融機関で相談してください。 ※抵当権の再設定は、地上権設定の登記完了後に行ってください。
26	契約	抵当権が第2位であっても、融資を受けられますか。	金融機関次第のため、金融機関に確認してください。