

1. 物件概要

別紙「物件説明書」

1. 物件概要

1)所在(街区)	南城市つきしろIC南地区土地区画整理事業地内
2)交通アクセス	那覇空港から車で約16.7km 沖縄自動車道南風原南ICから約7.5km
3)面積	【住宅用途】 保留地番号:⑨ 6街区2画地725.92㎡ 【商業用途】 保留地番号:④ 3街区2画地2,973.07㎡ ※上記面積は出来形測量の結果、増減する可能性があります。
4)接面道路	別紙「設計図」参照
5)土地引渡し	残代金支払い後、即時可能(組合役員会の承認が必要です)

2. 法規制

1)用途地域	保留地番号⑨:第2種住居地域 保留地番号②:準工業地域
2)建ぺい率/容積率	60/200
3)高さ制限	—
4)その他制限	・日影規制 ・斜線規制
5)地区計画	垣花地区地区計画(該当するブロック、建築物等に関する事項については別添「地区計画資料」参照)

2. 土地引渡し条件

1. 造成・インフラ条件

1)造成計画

◆「別紙土地造成計画平面図」を参照してください。

2)上水道

- ◆別紙、上水道横断図・平面図をご参照ください。
- ◆組合の工事で宅地内の給水栓立ち上げまでを実施します。
- ◆メーター設置は買受者側で行っていただき、設置メーターの口径に応じた費用負担(加入分担金等)が必要となります。
- ◆既設給水栓を使用しない場合は、既設給水栓の閉栓工事(舗装復旧を含む。)を買受者側で行う必要があります。
- ◆上水道の給水に関するお問い合わせは南城市水道課(098-917-5347)にお願いします。

4)下水道

- ◆組合の工事で公共汚水樹の設置まで実施いたします。
- ◆受益者負担金は賦課済となっておりますので、買受者側の負担はございません。
- ◆企業誘致ゾーンの下水道処理能力は下記の通りとなります。なお、下水道接続に関するお問い合わせは南城市下水道課(098-917-5349)にお願いします。
- ◆時間最大汚水量:5立方メートル/日

5)ガス

◆プロパンガスにて供給する計画となっておりますので、利用については、買受者側にて、南城市内のガス会社と協議を行う対応をお願いします。

6)雨水流出抑制施設

◆垣花地区地区計画に記載のとおり、敷地内に買受者側で雨水浸透施設等を設置し、対策を講じる必要があります。なお、本組合で整備した雨水排水施設(道路側溝、浸透井戸等)の管理は南城市となります。詳細については南城市の関係課へご確認をお願いします。

地区計画について:南城市都市計画課(098-917-5350)

雨水排水施設に関して:南城市施設管理課(098-917-5351)

7)電柱

- ◆図面に表記されておりませんが、沖縄電力との今後の協議により宅地内に電柱・支線・支柱が入る可能性があります。
- ◆電柱位置決定までの流れは以下の通りです。買受者側にて対応いただきます。①建築物位置が決定→②沖縄電力で建柱案を作成→③組合および買受者が確認・調整の上で位置決定し、移設電柱も含めて沖縄電力と最終調整

8)地盤強度

- ◆工事完成後(長期許容応力度 $q_a \geq 30\text{KN/m}^2$)の現況引渡しとなりますので、工事施工前の「地盤調査報告書」及び工事施工後の「地盤調査計測資料」を参考にして頂くとともに、基礎形状の決定および地盤改良の必要性の有無は買受者側にてボーリング試験等を基にご判断ください。

9)開発行為

- ◆土地引渡し後に土地形状を変更する場合、開発行為に係る申請や許認可が必要となる場合があります。その申請手続きやかかる費用については、買受者側の負担にて行なっていただきます。

3. 土地区画整理事業地内の土地について

1. 土地の権利設定

1) 土地の登記

- ◆対象地の一部は区画整理事業の施行により新たに生み出す保留地であるために現時点で登記簿が存在せず、事業完了時の換地処分に伴う「区画整理登記の申請」時に保存登記により登記簿をおこすことになります。
- ◆保存登記完了がされるまでは、「保留地台帳」における所有権移転記録となり、土地証明は施行者(＝組合)が発行する「保留地証明」により行います。
- ◆換地処分予定時期(2026年度中)
- ◆区画整理登記予定時期(2026年度中)

2) 抵当権の設定

- ◆上記の通り、区画整理登記が完了するまでの間は、保留地に抵当権等の権利設定はできません。
- ◆購入に係る融資を出すか否かは個々の金融機関の判断となりますが、金融機関との融資等の相談は、買受者側にて対応いただきます。
- ◆保留地台帳への融資に係る記載の対応は組合にて行います。

2. 申請について

1) 土地区画整合法第76条申請

- ◆土地区画整合法第76条により、換地処分の公告があるまでは、建築行為を行う際は南城市の許可が必要となりますので、建築確認申請前に買受者にて相談・申請をお願い致します。なお、申請窓口は組合事務所となっております。

【土地区画整合法第76条申請とは】

区画整理事業をしている区域内で、建物(小屋も含む)の新築・改築・増築をされる場合、工作物(塀など)の新築・改築・増築をされる場合、また、土地の形質を変更する(埋立てなど)ときに、区画整理事業の実施の支障とならないように建築内容等を申請するものです。