

矢祭ニュータウン分譲にかかる説明書

土地の購入を予定される方は、この説明書及びパンフレット等をよくお読み
いただくと共に、現地を確認され納得したうえでお申込みください。

分譲宅地購入申込みについて

- 申込みには、分譲申込書 1 通ならびに本人確認ができる書類（運転免許証または健康保険証など）が必要になりますので、書類を持参してください。やむを得ず代理の方がお申込みする場合には、委任状と委任者の印鑑証明書を添付していただきます。
- 印鑑は必ずご持参ください。（訂正などに必要です。）
- 提出された書類は一切返却いたしませんのでご了承ください。
- 郵送及び電話等による申込みは受けません。

1. 物件概要について

(1) 土地の所在について

所在地 福島県東白川郡矢祭町大字小田川字中山地内

(2) 分譲物件の概要について

開発許可番号：6 森土第 319 号（平成 6 年 7 月 25 日）

開発面積：210,570.10 m²

総区画数：274 区画（平成 14 年 4 月より分譲開始）

区画面積：一般住宅用地 207.14 m² (62.65 坪)～ 387.69 m² (117.27 坪)

：商業用地 791.51 m² (239.43 坪)

販売価格：1 m² 当り 19,300 円～24,500 円

1 坪 (3.3 m²) 当り 63,690 円～80,850 円

一般住宅用地（1 区画）4,184,000 円～8,919,000 円

商業用地 18,600,000 円

価格帯：一般住宅用地

・ 400 万円台（4 区画） ・ 500 万円台（9 区画）

・ 600 万円台（15 区画） ・ 700 万円以上（12 区画）

都市計画：区域外

用途地域：無指定

建ぺい率：制限なし
容積率：制限なし
水道：矢祭町水道
生活廃水：個別合併処理浄化槽
ガス：個別プロパンガス
その他：建物の建築期限はありません。

2. 分譲要件について

矢祭ニュータウンの分譲を受けることができるのは、「矢祭ニュータウン分譲要綱」に基づき、下記の要件を満たす方、若しくは法人に限ります。

(1) 申込みの資格等について

ア.原則として、自らの住宅を建築するために宅地が必要な方、及び店舗（製造業、風俗業を除く）若しくは店舗併用住宅用地として宅地が必要な方、または社員住宅用地として宅地を必要とする法人。

イ.土地代等の支払いが確実にできる方。

ウ.日本国籍の方または外国人（昭和26年政令第319号により永住許可を受けている方。平成3年法律第71号による特別永住者）の方。

上記に該当しない方は原則として分譲を受けることはできませんが、特例としてその用途が適当であると認められる場合は、分譲を受けることができますので、担当までご相談ください。

(2) 分譲条件について

ア.水道は矢祭町水道に加入し、加入負担金（55,000円）を納めていただくこととなります。

水道管の基本口径は20mmです。なお、給水装置工事は「矢祭町指定給水装置工事業者」が施工することとなります。

イ.土地購入者の方々が行政区（ニュータウン中山区）を組織し、町行政の伝達などしていただきますのでご了承願います。なお、行政区は土地の所有者の方々が組織づくりや役員を選出を行い運営していただいております。

○集会所の建設

平成14年月3月完成。

○行政区運営負担金

行政区で決定した所定の金額を納めていただきます。

○共通施設の維持管理

防犯灯、集会施設、公園施設などの公益施設の維持管理は行政区が行うこととし、破損などの場合は原因者が負担することになります。

ウ.町から土地の引渡しを受けた後は、草刈りなど適切な維持管理を行い、他の土地購入者に迷惑とならないよう配慮してください。

*遠方につき維持管理が困難なため、委託を希望される方に1区画8,000円(年額)で管理者を斡旋しております。

エ.建物の建築にあたっては、次の制限内容を遵守しなければなりません。

(ア) 建築物の高さ 10.0m以下

(イ) 外壁の後退距離 1.0m以上

【緩和措置】

a. 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5.0m以下であること。

b. 物置その他これに類する用途に供する物の軒の高さが2.3m以下であること。

(ウ) 設備に関する制限: 個別合併処理浄化槽を設置すること。(別項目で詳しく説明いたします。)

(エ) 盛土部については地耐力を調査し、①布基礎の幅(ベース)を大きくする。②べた基礎を採用する。③小口径の杭を打ち込む等による安全な基礎とすること。

オ.美しい街並みと良好な居住環境を創るため、下記の事項についてお守りいただきます。

(ア) 宅地内はつとめて緑化していただきます。門柱、門扉以外の隣地境界についてはなるべく風通しの良い生け垣またはフェンスなどとし、その高さは1.2m以下としてください。

(イ) 店舗経営のため看板及び広告物を設置する場合を除き、宅地内に看板及び広告物を設置してはいけません。

(ウ) 植栽、家庭菜園等の場合を除き、盛土をしてはいけません。また、土留擁壁は地盤より10cm高くしてください。

3. 申込み方法と分譲予定者の決定について

(1) 申込み方法

お申込みをされる方は、分譲申込書に必要事項を記入し、本人と確認で

きる書類と印鑑を持参し、矢祭町役場事業課事業グループにご提出ください。

また、お申込みは原則として申込者本人がおこなってください。やむを得ず代理の方がお申込みをする場合は、必ず委任状と印鑑証明書を提出していただくこととなります。委任状の様式は問いませんが、委任者1世帯につき受任者1名とし、申込みの一切の権限を委任するものとしてください。なお、委任状の用紙は、矢祭町役場事業課事業グループでも準備しておりますので、必要な方はお申し出ください。

(2) 分譲予定者の決定

公開受付日は、同一区画に2名以上の申込みがあった場合は抽選により決定いたします。ただし、多区画購入者(2区画以上を隣接して購入する方)には、一定の条件を付して先着順で決定いたします。その後は随時申込みを受付け、先着順で決定いたします。

また、分譲申込みの日から14日以内に1区画につき契約保証金100万円を納入していただく納入通知書を発行いたしますので、指定する金融機関に納入してください。納期限までに納入されない場合は分譲予定者を取消しになります。

4. 契約の手続き等について

分譲申込みにより分譲予定者になった方は、申込みの日から30日以内に町と土地売買契約を締結することとなりますが、そのときに下記の書類を持参いただきます。なお、詳細は契約前に通知いたします。

【土地売買契約時に必要な書類】

- (1) 土地購入者の住民票謄本 1通
- (2) 土地購入者の実印
- (3) 土地購入者の印鑑証明書 1通
- (4) 契約金額に基づく所定の収入印紙

土地代金	印紙税
500万円以下	2,000円
500万円～1,000万円以下	10,000円
1,000万円～5,000万円以下	20,000円

※共有とする場合は、それぞれに必要な書類(収入印紙を除く)を準備

してください。

土地売買契約締結後に分譲予定者の都合により契約を解除しようとするときは、契約保証金はお返しできませんのでご了承願います。

なお、土地代金（契約保証金を差し引いた金額）については、契約締結の日から 60 日以内に一括納入願います。

5. 所有権の移転について

町から土地購入者への所有権移転及び引渡しは、売買代金が完納したときになります。この所有権移転登記に伴う費用（登録免許税等）は土地購入者の負担となります。

また、原則として分譲を受けた土地は、5 年間第三者に転売することはできませんが、特例として認められる場合もあります。

6. 合併処理浄化槽の仕様について

町では、快適な住環境を整備するために、合併処理浄化槽の普及に努めております。この合併処理浄化槽とは、トイレの汚水の他に台所、風呂水等の雑排水をあわせて処理するものをいいます。

町では、合併処理浄化槽を設置される方に補助金を交付する制度があります。補助金の額は浄化槽の大きさ（人槽）によって異なりますが、令和 4 年度に設置する場合は次項の金額が交付される予定です。

人 槽 区 分	補 助 限 度 額
5 人槽	332,000 円
6 ~ 7 人槽	414,000 円
8 ~ 10 人槽	548,000 円
11 ~ 50 人槽	国の基準に準ずる

浄化槽工事は、浄化槽設備士の資格のある業者または個人が実地に監督しなければなりません。また、浄化槽の上に駐車場または重量のあるものを置く場合は、あらかじめ浄化槽設備士に相談し、それに耐える構造にしなければなりません。

7. ふれあい農園について

矢祭ニュータウンに入居後、新鮮な野菜などをご自分の手で栽培し、作る

喜びと地元の人たちとの交流を深めていただくために、町では、ふれあい農園を開設しています。利用希望のある方は、土地売買申込み時のお申込みください。

8. 町からのお願い

矢祭町では、「まちが好き 共に生きて 笑顔あふれる やまつりまち」を目指すべき将来像に掲げ、持続可能なまちづくりに取り組んでおります。町民の皆様と協力・連携を図りながら、「夢をもって子育てができ、お年寄りが尊敬され、誰もが健康で安心して暮らせるまちづくり」を一步一步着実に進めて参りたいと思いますので、ご支援とご協力をお願い申し上げます。

ご不明な点は、矢祭町役場までお気軽にお問い合わせください。

〒963-5192 福島県東白川郡矢祭町大字東館字館本 66 番地

矢祭町役場 事業課 事業グループ

T E L 0247-46-4577(直通)

F A X 0247-46-3025

E-mail jigyou-g@town.yamatsuri.fukushima.jp