

雁明ニュータウン分譲契約に おけるその他の注意について [分譲要綱]

佐久穂町役場
建設課

(令和6年9月改正)

※ 内容等について不明な点は、ご遠慮なく役場建設課へお問い合わせ下さい。

直 通 電 話：0 2 6 7－8 6－2 5 4 2

直通FAX：0 2 6 7－8 6－4 9 3 5

目 次

	ページ
1. 境界表示について	2
2. 契約等諸費用	3
3. 分譲附帯要項	4
4. 契約書作成方法	8
5. 所有権移転登記請求書記入例	9
6. 土地売買契約書記載例	10

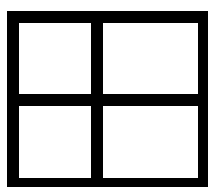
1. 境界表示について

1. 境界点

境界点は、個々または、官地（道・水路）との境界線上の折点又は分岐点（境界線の結び）であり、境界線の基点です。

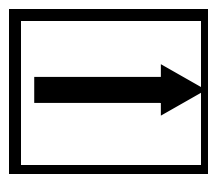
本団地の境界点については、コンクリート杭及び金属標（プレート）を設置してあります。

コンクリート杭

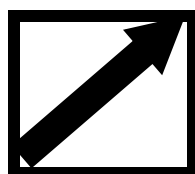


十字の中心が境界点

金属標（プレート）



矢印の先端が境界点



※ 境界点（境界杭・金属標）の移動、取り外しは、行ってはいけません。

やむを得ない理由（住宅建設時）で、取り外しを行う場合は、必ず隣接土地所有者の了解を得てから、行ってください。

宅地引渡し以後に境界表示杭が無くなったり、移動した場合は、その原因となった買主が測量業者に委託料を支払い、杭の復旧をしてください。

たとえ買主が依頼した建築業者の責任であっても買主の責任において杭の復旧をしてください。

2. 境界線

境界線は、境界点と境界点を結ぶ線を言います。一般に境界線は、線を引いてあるわけではないため、必要に応じ糸やテープを境界点間に張り、確認を行います。

2. 契約等諸費用

〔契約と同時に又は 1 週間以内に納入〕

① 契約 ◎印紙代 5, 000 円

(契約書町用 1 通に貼付)

◎契約手付金 1, 0 0 0, 0 0 0 円

「契約後 90 日以内に納入」

② 水道加入分担金 ◎20m/m管 1 4 4, 1 7 4 円 (税込)

③ 公共下水道受益者負担金 350,000 円 (税込)

④ 土地代金 円

(手付金1,000,000円を差し引いた額)

⑤ 所有権移転登記収入印紙代 円

諸費用納入方法

町の発行する納入通知書により、期限までに次の指定金融機関に納入してください。

◎ 八十二銀行佐久穂支店 佐久穂町口座番号 48

口座名義 佐久穂町会計管理者

〔契約後翌年度〕（現在の税率なので目安です。）

⑥ 不動産取得税（県税） _____ 円

⑦ 固定資産税（町税） 円

3. 分譲附帯要項

雁明ニュータウンの分譲による入居者は宅地売買契約書等により、承諾した事項の他、町の提示した次の項目について同意及び承諾してください。

1. 自治区について

入居者は雁明区に加入し、町の行政に協力すること。

2. 公共的施設について

- (1) 放送施設は、防災無線個別受信機を各戸に1台、本人の申請により佐久穂町が無料で貸与しますので住民登録の際に役場総務課に申し込むこと。
- (2) 団地内道水路、緑地帯、雨水桝、町道取付道路及び団地外末端排水路等の通常的維持管理は、入居者（自治区）が行うこと。
- (3) その他必要に至った公共施設については、雁明区の申し出により、佐久穂町が認めた施設について助成します。
- (4) 消火設備（消火ホース収納箱）設置区画については、これを撤去または移動を申し出ることはできません。
- (5) ゴミステーション（ゴミ集積場所）は設置されていますので、ゴミは、決められたものを決められた場所に決められた日時にだしてください。
- (6) 建築工事等で電気を使用する場合は、少なくとも3カ月前に中部電力（株）へ申し込みをすること。

中部電力（株）佐久営業所 ☎ (0267)62-1141(代)

- (7) 水道の使用及び維持管理については、佐久水道企業団に連絡すること。水道加入の際に別途水道加入分担金を徴収されます。

佐久水道企業団 ☎ (0267)62-1290(代)

- (8) 下水道の使用及び維持管理については佐久環境衛生組合に連絡すること。下水道加入の際に別途下水道受益者負担金を徴収されます。

佐久環境衛生組合 ☎ (0267)86-7710(代)

- (9) ガスの使用については、必要に応じて入居者が任意の業者へ連絡・申込みを行うこと（申込先の例として1業者を記載します）。ガスは戸別に敷地内へガスボンベを設置し使用すること。

株式会社エネブリッジ ☎ (0267)22-1300(代)

3. 排水処理先について

下排水……黒い保護鉄蓋の丸枥

雨水等……各戸でV S 側溝（道路側溝）へ接続すること。（施工業者が着工前、施工中、完了の写真を町に提出すること。）

絶対に下水枥に接続しないでください。また、V S 側溝等本体の損傷をしないでください。

- (1) し尿及び生活雑排水（工場排水、雨水及びその他の特殊な排水を除く）は、町が指定する下排水枥に接続すること。
- (2) 屋外にある水道施設で、屋根の無いものについては、排水は、町が管理するV S 側溝（道路側溝）に接続すること。（下水施設への雨水流入防止のため）
- (3) 雨水については、町の管理するV S 側溝（道路側溝）に接続すること。なお、これ以外への放流はできません。
- (4) 公共下水道に関する条例及び規則を遵守すること。

4. 防火水槽について

- (1) 消火栓の他に防火水槽が2基設置されています。（1基40t）
- (2) 日常的維持管理（草刈等）は、区が行うこと。

5. 建築規制等

雁明ニュータウンは、良好な住環境の維持、保全を図るため、住宅建築にあたっては、次の事項を遵守すること。

(1) 用途、構造

当団地に建築できる建築物は、一戸建ての専用住宅または、兼用住宅とし、階数は、地階を除き2階以下とします。地盤面からの高さは、10m、軒高は8mを越えないこと。石積等の構造物は、現状のまま、また地盤面も変更しないでください。(補修を除く)

(2) 建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合)

住宅の建築面積は、付属家も含め、敷地の二分の一を越えないこと。その他の制限値は佐久穂都市計画に準じてください。

(3) 隣地境界線からの距離

当団地の、敷地境界線からの建築物外壁の後退距離は、境界線から1.5m以上としてください。また、町道に面する側は、外壁から1.0m以上としてください。ただし、外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合及び物置等の建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ5㎡以内のものはこの限りではありません。

(4) 形態、意匠等

建築する住宅の形態等は、佐久穂町環境保全基準に基づき、外観は出来るだけ簡素なもので、外壁及び屋根等の色彩は、蛍光色や原色を避け、周辺地域及び風景との調和を図ってください。

(屋根は日本瓦、グレー系屋根材、外壁の色もグレー系統に統一、原色は不可)

宅地の境界は、生垣とし、宅地内も植栽等により緑化(ただし、転落防止フェンスは除く)を図ってください。

なお、転落防止フェンスの色、使用等は、町が指定したフェンスまたは準じたものに統一していただきます。また、へい及

びさく等の高さは1.5 m以下としてください。

(5) 広告物の設置はできません。ただし、自己の用に供する広告物の設置は、表示面積が1 m²未満とすること。

(6) 隣接者との境界擁壁等を設置する場合は、両者境界を確認の上、工事を施工し、異議が生じた場合は両者で話し合いの上、解決してください。

(7) 便所は水洗式としてください。

(8) 屋外自動販売機等は設置しないでください。

(9) 自動車等の路上駐車はしないでください。

(10) 飲食店等の営業行為は行わないでください。

(11) 土地売買に際して町による地盤調査は行いません。

6. その他

(1) 団地周辺に農地、農業施設がありますが、営農することに協力し、異議の申し出等はしないでください。

(2) 町が施行する工事により通行止め及び通行制限等をする場合は協力し、工事車輛等の通行に異議の申し出等はしないでください。

(3) 補完工事が施工される場合は協力し、宅地への工事車両等の進入に異議の申し出をしないでください。

(4) 問題が生じたとき又は、生ずる恐れのある時は、自治区代表が話し合いにより解決してください。なお、町は仲介して双方の話し合いに協力します。

4. 契約書作成方法

1. 土地売買契約書の作成方法

- ① 日付は記入しないでください。両者記入押印の日が記載されますが、売主である「甲」が手付金の納入を確認後に記入します。

- ② 収入印紙を1枚だけ（町提出1通分）売買代金に応じて貼付してください。

500万円を超え1千万円以下

5,000円

- ③ 買主、連帯保証人それぞれの住所、氏名を正確に記入してください。
④ 印鑑は、印鑑登録のししてあるものを使用してください。

押印は、買主、連帯保証人それぞれが表紙・背表紙に割印をしてください。また、買主は収入印紙に消印をしてください。

- ⑤ 収入印紙は、郵便局で購入してください。

2. 提出書類

- | | | | |
|---|-----------------------------|-------|--------------|
| ① | 土地売買契約書 | | 3部（町・本人・保証人） |
| ② | 印鑑登録証明書 | 買主 | 1通（契約書用） |
| | | 連帯保証人 | 1通（契約書用） |
| ③ | 住民票抄本（買主の氏名・住所が
記載されたもの） | | 1通（登記用） |

3. 契約書類提出先

〒384-0697

長野県南佐久郡佐久穂町大字高野町569番地

佐久穂町役場 建設課 建設係

直通電話：0267-86-2542