うららの郷

分譲条件等について

みなかみ町土地開発公社

〒379-1393　群馬県利根郡みなかみ町後閑３１８番地
みなかみ町役場内
URL http://www.town.minakami.gunma.jp/kosya/
E-mail:office-land@town.minakami.gunma.jp
Tel 0278-62-2111　Fax 0278-62-2291

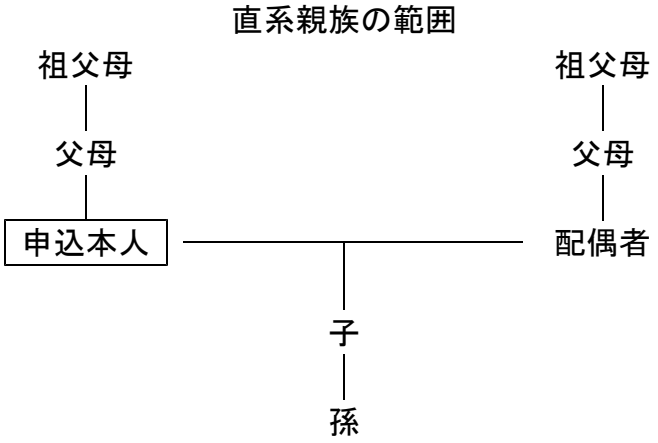
１　分譲条件

①所有権の移転登記について

●所有権移転登記は、諸手続完了後にみなかみ町土地開発公社にて行います。なお、これらにかかる費用については、購入者様のご負担（譲渡代金に含まれています）となります。

●共有名義にされる場合は、申込本人の持分割合が２分の１以上持つことが条件です。

●共有者は、申込本人の親族、婚約者及び申込者の配偶者の親族等で同居する事が条件です。ただし、申込本人の直系親族に限り同居しなくても共有者になれます。



●購入者様以外の共有登記はいたしません。

●登記識別情報通知（権利証に代わるもの）のお渡しは、みなかみ町土地開発公社の手続き完了後になります。

②建築協定について

　うららの郷住宅地は、みなかみ町らしい良好な環境の住宅地を形成するために、あらかじめ建築協定（建築基準法第４章及びみなかみ町建築協定に関する条例による）が定められておりますので、協定内容を遵守していただくことが必要になります。

　建築協定の詳細については、「うららの郷住宅地建築協定書」及び別紙解説書をお読みください。

③住宅の建築について

　契約の日から３年以内に住宅の建築を完了してください。ただし、うららの郷住宅地建築協定運営委員会が期間延長を認めた場合は、期間を延長することが可能です。

　なお、建築が完了するまでの期間は、良好な住居環境及び景観を維持するため、適正な敷地管理をしてください。

④その他の条件について

●日本国籍の方。又は、次のいずれかに該当する外国人の方。

・「出入国管理及び難民認定法」（昭和２６年政令３１９号）第２２条第２項又は、第２２条の２第４項により、永住を許可されている方。

・「日本国との平和条約に基づき、日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法」（平成３年法律第７１号）第３条、第４条又は、第５条に定める特別永住者として、永住することができる資格のある方。

●１世帯又は１個人での申込み可能区画数は、２区画までとさせていただきます。

●法人の申込みについては、別途協議いたします。

●申し込まれた区画番号の受付後の変更は、やむをえない場合をのぞき認められません。

２　禁止事項

次の各号に掲げる行為はできません。

①建築協定を逸脱した行為を行うこと。詳しくは協定解説書をお読みください。

②著しく共同生活の秩序を乱す行為をすること。

３　契約の解除

次のような事項に該当するときは、催告を要しないで契約を解除することがありますのでご注意ください。

①禁止事項の規定に違反したとき。

②譲渡契約の条項に違反したとき。

③資格を偽るなど不正な行為により譲渡契約を締結したとき。

４　ご了解事項

●電柱について

宅地内の電柱・支柱・支線等は、区画図の位置に設置してあります。これらの撤去、移設はできません。なお、引渡し後に別途東京電力またはＮＴＴと建柱補償の契約を締結していただきます。電柱及び支線等は新たに設置されることもありますので、あらかじめご承知おきください。

●建物の向き（方位）について

建物の向き（方位）は、河川方向を南、国道方向を北とします。

●ガスについて

ガスは、プロパンガスボンベを戸別に接続する方式とします。

●ゴミ処理について

ゴミ処理については、みなかみ町処理方式に準拠します。ゴミ置き場に関しては、住宅地南側の各街区からの出口の堤防のり下を活用します。ゴミ集積所の清掃等日常の管理は、居住者の皆様に共同で行っていただくことになります。また、入居時の一時的に発生する大量のゴミは、譲受人各自で処理していただきます。

●供給・処理施設等について

上水道は、みなかみ町営の簡易水道の供給を受けます。また、減圧弁を取り付けてください。(減圧弁は１０kg／立米に対応できるものを取り付けてください。詳しくはみなかみ町上下水道課上下水道係までお問い合わせください)生活排水は合併浄化槽により処理をしていただき、道路側溝へ流す構造です。洗剤・油脂類を直接流すと汚染やつまりの原因となりますので注意してください。また、区画内の雨水等については、他区画へ迷惑をかけることのないように処理をお願いいたします。

●水道加入金について

一般住宅の給水については、通常口径１３ mm 管が使用されており、その場合の加入金は８８，０００円（税込）になります。

●地下室設置の禁止について

分譲地全体の地下２．５ｍ～３ｍ内に暗渠排水管が埋設されているため、地下室の設置を禁止いたします。

●公立小・中学校の通学区について

公立小・中学校の通学区は、新治小学校及びみなかみ中学校になっています。

●歩道の切り下げについて

歩道に切り下げが設置されている区画については、切り下げ位置以外からの車輌の出入り及び切り下げの形状の変更はできませんので、ご承知おきください。

●植栽等について

当地区は、豊かな緑で包まれた街づくりを目指すために、譲受人の皆様に分譲地内の植樹帯や公園等の管理をお願いしておりますので、あらかじめご承知おきください。
また、コミュニティー道路や個別敷地内への植栽や生け垣などによる緑化を積極的に推進し、地区全体の緑量を十分に確保するようにお願いいたします。

●注意事項(１)宅地の形状変更について

宅地の建築等行為に際して、引き渡しを受けた宅地の切土、擁壁設置等の宅地の形状を変更することは、みなかみ町土地開発公社の承諾事項になっています。原則として他の場所から土を搬入し、土を盛ることは認めていません。ただし、植栽に使用する土の搬入については公社にご相談ください。

●注意事項(２)日照及び生活音等について

法令による審査に合格した建築物等についても、日照及び生活音等に関して争いが起こることがありますが、これらは当事者間で解決していただくことであり、みなかみ町土地開発公社としては調定、斡旋等を一切行いません。

●注意事項(３)建築物等の基礎について

当地区は地盤の支持力検査により、一般住宅に必要な支持力をもっております。より強固な基礎を願う方は、べた基礎で施行してください。

●河川保全区域について
　分譲地の河川護岸堤防沿いは赤谷川の河川保全区域に指定されていますので、建築時にみなかみ町土地開発公社までご相談ください。
●交通標識の設置について
　交通標識は、団地の造成工事完了後、必要に応じ設置されることがあります。
●境界フェンスについて
　塀やフェンスは建築協定を踏まえて設置してください。特に隣地との境界柵は、できる限り隣地所有者と話し合ったうえで設置してください。
●水路について
　団地の北側に沿って農業用水が流れていますが、田植え時期等には水量が増え危険ですので、注意してください。また、宮下・弁天用水羽場水路組合との話し合いにより、団地内の道路側溝の清掃には用水を使用することができます。
●公共施設の所有・管理について
　団地内における道路・公園等の公共施設はみなかみ町が所有し管理者となりますが、通常の管理（除草作業やゴミ拾い等）は居住者のみなさまにご協力いただきボランティアでお願いいたします。
●積雪に伴う問題等への対応について
　積雪時のトラブルの対応策として、屋根形状により雪止め瓦等をお薦めしますが、万全ではありません。引渡し後のトラブルに関しては当事者間で解決してください。みなかみ町土地開発公社は調定、斡旋等一切行いません。屋根上の積雪が隣地に落下する事等を防ぐために、住宅の位置や屋根の勾配方向をあらかじめ十分検討すると共に、雪止めの設置をお薦めします。
●周辺工事について
　入居後も住宅建築が行われる見込です。そのため、工事に伴う騒音・振動等の発生や、工事車両の通行、見学者の来場等でご迷惑をお掛けすることがありますが、ご協力ください。

５　分譲契約について

（１）お申込み
　お申込みに必要な下記の書類をご準備いただき、みなかみ町土地開発公社までご持参ください。
　①申込用紙（必要事項記入済み）
　②その他必要な書類（例：共有名義を希望する場合、直系親族の確認に必要な戸籍抄本等）

（２）契約締結について
　お申込み後、分譲することが決定した購入者様とみなかみ町土地開発公社の間で分譲契約の締結を行います。その際、契約締結に必要となる下記のものをご持参ください。

①印鑑（実印）
②住民票（世帯全員分）
③印鑑証明書（本人・共有者）
④収入印紙　土地購入価格　　100万円を超え500万円以下の場合　　２千円
　　土地購入価格　　500万円を超え1,000万円以下の場合　１万円
⑤分譲契約締結場所　　みなかみ町土地開発公社

（３）譲渡代金（分譲価格・登記手数料等）の支払いについて

分譲契約締結後、みなかみ町土地開発公社が発行する納入通知書により、指定金融機関に納入をお願いいたします。なお、納入期限までに納入できない方は、譲受人の資格を失います。

※納入期限は、納入通知書到着後から６０日以内とさせて頂きます。
※振込証明書（金融機関が発行する「振込受付書」）のコピーを公社宛に送付してください。

６　分譲地の引き渡しについて

分譲地の引き渡しは、所有権移転登記完了後ただちに行います。引き渡し後の土地の管理は購入者様において行っていただきます。