



板倉ニュータウン入居の手引き

【朝日野一丁目 / 朝日野四丁目 / 泉野一丁目】

板倉ニュータウン販売センター

〒374-0112

群馬県邑楽郡板倉町朝日野3丁目9番地

(フリーダイヤル) 0120-70-4051

(電話) 0276-70-4051 (Fax) 0276-70-4052

群馬県企業局 団地課 分譲室 住宅・商業用地係

〒374-0112

群馬県前橋市大手町1-1-1 28階南

(電話) 027-226-3955 (Fax) 027-220-4426

(令和4年12月1日現在)

はじめに

この手引きは、板倉ニュータウンの住宅用地の分譲契約に先立って、地区計画や分譲契約の内容について説明するものです。

また、住宅を建設するに当たって、参考となる事項、さらに守っていただきたい事項もあわせて掲載されていますので、十分お読みいただきご承知いただきますとともに、設計・施工に着手する前に、この手引きを建築業者等に見ていただき、内容を十分に認識してもらってください。

目次

1	建築物の基準.....	3
2	分譲契約に関する事項.....	4
3	建築上の留意事項.....	6
4	公共設備関係.....	7
5	税金関係.....	9
6	自治組織.....	10

【資料】

- ・ 板倉ニュータウン宅地分譲契約書
- ・ (図A) 後退距離
- ・ (図B) 高さ制限
- ・ (図C) 境界凡例
- ・ (図D) かき・さく
- ・ (図E) 引込線配置図
- ・ (図F) 新築時の配線方法
- ・ (図G) 歩道付区画の雨水排水管位置図
- ・ (様式1) 住宅建設着手通知書
- ・ (様式2) 住宅建設完成通知書
- ・ (様式3) 宅地分譲に係る共有申請書
- ・ (別紙1) お問い合わせ先一覧
- ・ (別紙2) 群馬東部水道企業団指定給水装置工事事業者（板倉町）
- ・ (別紙3) 板倉町下水道排水設備指定工事店

1 建築物の基準

板倉ニュータウンは、都市計画法に基づく用途地域が指定され、さらに地区計画が設定されていますので、住宅の建設や改築の際には十分ご注意ください。

また、地区計画区域内で住宅を建築したり、へい等を造るときは、建築確認申請に先立ち、板倉町に届出が必要となります。

(1) 地区計画概要

ア 地区計画の目標

居住環境の良好な住宅市街地として、産業との調和ある発展を誘導するとともに、居住環境の悪化を未然に防止し、良好で緑豊かな潤いのある学園緑住都市にふさわしい市街地の形成を図る。

イ 建築物等の整備方針

良好で緑豊かな潤いのある学園緑住都市にふさわしい居住環境の形成とその維持、保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。

(2) 建築物の基準（図A・図B参照）

ア 建築基準法及び都市計画法によるもの

用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率 (建築面積の敷地面積に対する割合)	40/100(40%)以下
容積率 (延床面積の敷地面積に対する割合)	80/100(80%)以下
建物の地盤面からの高さ	10m以下

※ 詳しくは、太田土木事務所建築係（Tel0276-32-2345代）へお問い合わせください。

イ 板倉ニュータウン地区計画によるもの

(ア) 敷地面積の最低限度は、200㎡となります。

(イ) 道路境界線（隅切部分は除く。）及び隣地境界から建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離は、1m以上でなければなりません。

ただし、建築物又はその一部（はみ出る部分）が次のいずれかに該当する場合を除きます。

a 外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの

b 車庫、物置その他これらに類する用途のもので、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下のもの。

(ウ) 建築物の形態等

a 建築物等の屋根上にテレビ等の受信アンテナは設置できません。ケーブルテレビ(株)の再送信（有料）を受信していただきます。

なお、衛星放送（BS・CS）の受信アンテナをベランダ等に設置することはできます。

b 建築物等の屋根や外壁等の色彩や形態は、住宅地に相応しく、美観を損なうような色彩は避け、周囲との調和を図るものとしてください。

c 屋根の形状は、こう配型屋根とするようご協力をお願いします。

※ 板倉ニュータウン地区計画を御覧ください。

2 分譲契約に関する事項

(1) 分譲契約の内容について

板倉ニュータウン宅地分譲契約書の様式は、11 ページ以降、添付資料のとおりです。

ア 買戻しについて

次の場合には、群馬県団地造成事業施行規程により、宅地を買い戻すことができますので、あらかじめご承知おください。

- (ア) 所有権移転の日から 3 年以内に、譲受人自らが居住するための一戸建て専用住宅（延べ床面積 70 ㎡以上、店舗併用住宅は不可。）を建設し、生活の本拠としなかったとき。（第 5 条、第 6 条）
- (イ) 所有権移転の日から 5 年間は、本宅地内に事務所、店舗その他これらに類する用途の施設を住宅と兼ねて又は別棟として設置したとき。（第 6 条）
- (ウ) 所有権移転の日から 5 年間は、群馬県の承認を受けずに、宅地又は建物に関する所有権を移転し、又は地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定したとき。（第 7 条）
- (エ) 上記の権利処分に関する承認につき、附された条件に違反したとき。（第 7 条）
- (オ) 暴力団排除規定に違反したとき。（第 9 条）
- (カ) 買受申込書に虚偽の記載があったとき。（第 10 条）
- (キ) 以上のほか、分譲契約に違反したとき。（ 〃 ）

※ 詳細については、板倉ニュータウン宅地分譲契約書をご覧ください。

イ 解約について

次の場合には、契約を解除することがありますので、ご注意願います。

- (ア) 申込資格を偽る等、不正な行為により本土地を譲り受けたとき。
- (イ) 売買代金を納入しなかったとき。
- (ウ) 契約日に連絡なく契約を締結されないとき。
- (エ) その他契約条項に違反したとき。

(2) 分譲契約締結時に必要なもの

契約時に持参していただくものは次のとおりです。

ア 申込者の実印（印鑑登録してある印鑑）

※ 共有の場合は、共有者の実印も必要です。

イ 印鑑証明書（1 箇月以内に取得したもの）

※ 共有の場合は、共有者のものも必要です。

ウ 収入印紙

分譲代金	収入印紙額面
500 万円超～1,000 万円以下の場合	5,000 円分
1,000 万円超～5,000 万円以下の場合	10,000 円分

(3) 土地代金の納入について

契約締結後に、契約申込金を差し引いた土地代金と登録免許税の納付書をそれぞれ交付しますので、契約締結日から 2 箇月以内の指定された日までに、銀行等金融機関から指定口座にお振り込みください。

(4) 土地の共有について

分譲宅地の登記名義人は、申込者に限ります。

ただし、買受申込書に同居予定者と記載している親族との共有を認めます。

申込みから分譲契約までの間に共有者や持分等を変更する場合は、「宅地分譲に係る共有申請書」（様式3）により、契約日前に板倉ニュータウン販売センターへ申請してください。

(5) 土地引渡し及び所有権登記

土地の引渡しは、土地代金の納入確認の上、契約後随時行います。

宅地の所有権は、引渡しを行った時に移転します。所有権の登記は、分譲土地の引渡しに合わせて、登録免許税の納付確認の上、群馬県が嘱託により行います。

なお、登記に要する登録免許税は、譲受人の負担になります。

(6) 建物の登記について

建物の登記は、申込者により行っていただきますが、登記名義人は申込者に限ります。

ただし、建物についても、上記(4)土地の共有と同じ条件で共有を認めます。

(7) 宅地の管理について

宅地は、譲受人へ引渡しされると、その譲受人の所有財産になります。したがって、その後の宅地の管理は、譲受人において行っていただきます。

なお、管理にあたっては、次のことに十分注意してください。

ア 各宅地の境界は、「境界凡例図」（図C）のようになっています。境界杭は、隣地との関係もありますので、絶対に移動させないください。

イ 宅地には、雑草が大変繁茂します。雑草は、放置しますと思いのほか伸びて、美観や衛生を損ねたり、冬場は火災の恐れがあるなど、周囲の迷惑となりますので、刈取り等の手入れを適切に行ってください。

(8) 通知事項について

宅地分譲契約書第8条の規定により、次の各通知を忘れずに行ってください。提出先は、板倉ニュータウン販売センターです。

ア 住所変更通知（様式は適宜）

入居以前に住所等が変更になったときは、販売センターからの連絡に支障がないようにするため、必ずお願いします。

イ 住宅建設着手通知（様式1）

ウ 住宅建設完成通知（様式2）

- ・ 入居者全員の住民票（個人番号（マイナンバー）の記載がないもの）1通を添付してください。
- ・ 完成した住宅の全景写真1枚

(9) 融資に必要な証明書等について

融資に必要な証明書等が必要となった場合は、群馬県企業局団地課へご連絡ください。

3 建築上の留意事項

(1) 出入口の制限について

区画道路以外からの車両の出入りはできませんので、住宅計画では、玄関、車庫等の配置に十分注意してください。なお、「緑地帯」及び「歩行者専用道路」からは、歩行者専用出入口（1m以内）の設置はできます。

(2) へい等（かき・さく）について（図D参照）

道路境界線に面して設置する場合は、次のいずれかとしていただきます。

ア 生け垣（高さ制限はありませんが、道路側にはみださないこと。）

イ 地盤面（道路面）からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に、透視可能な材料で造られたもので、高さの合計が1.2m以下のもの。

ウ 上記アとイを組み合わせたもの

※ ただし、これらのへい等に、木戸を設置することはかまいません。

※ 「板倉ニュータウン地区計画」をご覧ください。

(3) 既存施設の損傷等の負担について

住宅の建築等に際して、道路等、既存の施設を損傷した場合は、修繕にかかる経費をご負担いただくことになりますので併せてご注意願います。

(4) メーター類の設置について

電気、水道、ガス等のメーター類については、保守点検がしやすい場所に設置するようにしてください。

(5) 盛土・切土について

車庫、庭園部分を除き、宅地の高さは、変更しないでください。住宅建築時に出る残土は、責任を持って処分してください。

(6) 緑化について

敷地内は、環境に応じた植樹又は張芝等を行うなど、緑化に努めてください。この場合、隣地の日照を妨げないよう十分配慮してください。

(7) ハンドホール（取出桝）について（電線類地中化区域：朝日野一丁目・朝日野四丁目（西地区）地内）

各宅地内に敷設してある電気、電話及びケーブルテレビ用ハンドホールは、原則として移設することはできません。やむを得ない理由により移設を希望する場合、移設に要する費用は譲受人の負担とさせていただきます。

(8) 電柱等について（美化電柱区域：朝日野四丁目（南地区）・泉野一丁目地内）

宅地内に設置してある電柱（電気、電話及びケーブルテレビ共用です。供給柱、引込柱及び先方柱があります。以下「電柱等」といいます。）は、移設することはできません。また、電柱等（先方柱を除く。）は共用となりますので、これらの設置された区画の譲受人には、隣地への配線についてご協力いただきます。

なお、電柱等（先方柱を除く。）の敷地使用にあたり、電柱等の所有者（東京電力(株)・NTT 東日本）と譲受人との間で、敷地使用契約書（承諾書）を締結していただくことになります。

(9) 雨水の排水について

下水管については、生活污水（し尿を含む。）のみを流すものです。雨水については、雨水枡を設け、側溝に流すこととなりますのでご注意ください。

なお、側溝に排水管を接続する際には、道路管理者（板倉町役場）あてに道路占用許可申請書の提出が必要になります。

4 公共設備関係

(1) 上水道の加入について

- ア 上水道の工事は、群馬東部水道企業団指定給水装置工事事業者（別紙2参照）に依頼し施工してください。指定工事事業者以外の業者は施工できません。
- イ 現行の加入金及び料金は、次のとおりです。

摘要	仕様・規格等	金額(税抜)
加入金	口径 20mm	80,000 円
基本料金(1 箇月あたり)	10 m ³ まで	1,400 円
超過料金(1 箇月・1 m ³ あたり)	11～20 m ³	130 円
	21 m ³ 以上	140 円

※ 料金は、2 箇月分を1 回として納入していただきます。

(2) 下水道の加入について

下水処理については、板倉町公共下水道に接続され、町から下水道使用料が請求されることになります。

- ア 下水道の工事は、板倉町下水道排水設備指定工事店（別紙3参照）に依頼し施工してください。指定工事店以外の業者では施工できません。
- イ 下水管へは生活污水（し尿を含む。）のみ流せます。雨水は、雨水枡を設け、側溝へ流してください。
- ウ 下水道使用料金（消費税抜）は、次のとおりです。

摘要	汚水量	金額(税抜)
基本料金(1 箇月あたり)	10 m ³ まで	1,600 円
超過料金(1 箇月・1 m ³ あたり)	11～ 50 m ³	170 円
	51～100 m ³	175 円
	101～200 m ³	190 円
	201～300 m ³	210 円
	301～400 m ³	230 円
	401 m ³ 以上	235 円

※ 下水道使用料は、水道使用料と一緒に請求されます。

(3) 電気のご利用について

- ア 電線類地中化区域：朝日野一丁目・朝日野四丁目（西地区）地内
- 各宅地に東京電力(株)のハンドホールが敷設してあります。
 - 申込みは、東京電力(株)へ連絡してください。
 - ハンドホールの周辺は、東京電力(株)が設備の保守点検を行えるようご配慮願います。
 - 東京電力(株)からハンドホール等の巡視、点検、測定や改修作業等を行いたい旨の申入れがあった場合には、速やかに実施できるようご協力願います。
- イ 美化電柱区域：朝日野四丁目（南地区）・泉野一丁目地内
- 電気は、宅地内にある電柱等から送電することになります。引込み位置は、引込線配置図（図E）を参考に、東京電力(株)と調整してください。
なお、工事用仮設電源についても同様です。
 - 申込みは、東京電力(株)へ連絡してください。
 - 電柱等の周辺は、東京電力(株)が保守点検を行えるようご配慮願います。

- ・ 電柱等のある区画の譲受人には、他の区画への配線にご協力いただくこととなります。
- ・ 電柱等のある区画の譲受人は、東京電力(株)から電柱等の巡視、点検、測定や改修作業等を行いたい旨の申入れがあった場合には、速やかに実施できるようご協力願います。

(4) 電話のご利用について

ア 電線類地中化区域：朝日野一丁目・朝日野四丁目（西地区）地内

- ・ 各宅地に NTT 東日本のハンドホール（ケーブルテレビと共用）が敷設してあります。
- ・ NTT 東日本がハンドホール等の設備の保守点検や改修作業等を行う場合には、速やかに実施できるようご協力願います。

イ 美化電柱区域：朝日野四丁目（南地区）・泉野一丁目地内

- ・ 地内にある電柱等から NTT 東日本に配線していただきます。
- ・ 電柱等は、電気、電話、ケーブルテレビ共用となりますので、電柱等がある区画の譲受人には、電気と同様、配線、保守管理にご協力いただきます。
- ・ 電話工事や故障修理の際に、NTT 東日本が電柱等のある区画へ立ち入らせていただく場合に、そのお宅が不在の時は、工事等の申込みをされたお宅の立会のもとに立ち入らせていただきます。
- ・ 電話線を宅内へ引き込むための配管の口は、電柱等に近い方へ設置されることをお勧めします。（美観上）

(5) ガスの加入について

- ・ ガスについては、LP ガスの集中供給方式になっており、地下埋設管により各宅地に供給され、これを利用させていただくこととなります。個別にボンベ等を設置することはできません。また、工事については、下記のガス供給者までご依頼願います。

なお、ガス器具は LP ガス用のものを使用してください。

- ・ オール電化等でガスを使用しない場合でも、宅内にあるガス引込管付近を掘削する時は、事前にその工事責任者が(株)エネクルに連絡をとり、立ち会いを求め、その指示に従うようご協力願います。

(6) テレビ地上波の共同受信について

- ・ 地区計画の規定により、建物等の屋根や屋上にテレビ受信アンテナは設置できません。
- ・ ケーブルテレビ(株)による共同受信をご利用いただくことが可能です。利用料は、月額 700 円（消費税抜）です。なお、この中に NHK 放送受信料は含まれていません。
- ・ 物品費及び宅内調整費はお申込みの際にケーブルテレビ(株)に確認してください。
- ・ 共同受信となるテレビ地上波は、次のとおりです。
NHK 総合テレビ・NHK 教育テレビ・日本テレビ・TBS テレビ・フジテレビテレビ朝日・テレビ東京・群馬テレビ
- ・ 上記利用料で、この他に FM 放送 7 局（FM 埼玉、FM 東京、FM ジャパン、NHKFM、FM 群馬、FM 千葉、FM 栃木）、コミュニティーチャンネルがご利用できます。
- ・ 別料金により、多チャンネル放送やケーブルインターネットがご利用できます。
- ・ ケーブルテレビは、申込み後すぐにご覧いただけるわけではありません。申込み後、工事等に 7 日程度必要となりますので、入居の予定が決まりましたら、お早めにケーブルテレビ(株)に連絡してください。

- ・ また、インターネットをご利用になることがあらかじめわかっている場合には、住宅の建設工事に入る前にケーブルテレビ(株)にご相談になることをお勧めします。

- ア 電線類地中化区域：朝日野一丁目・朝日野四丁目（西地区）地内
各宅地には、ケーブルテレビ用のハンドホール（NTT と共用）が敷設してあります。宅地内の配線・配管は、加入者において施工していただきます。保安器及び保安器までの配線は、ケーブルテレビ(株)が施工します。
- イ B 美化電柱区域：朝日野四丁目（南地区）・泉野一丁目地内
V-ONU（光-テレビ信号変換装置）までの配線は電柱もしくは電線よりケーブルテレビ(株)にて光ファイバーケーブルで施工させていただきます。建物内の同軸配線及び配管は、ご利用者様にて施工していただきます。（図F参照）
電柱等は、電気、電話、ケーブルテレビ共用となりますので、電柱等がある区画の譲受人には、電気、電話と同様、配線、保守管理にご協力いただきます。

5 税金関係

法律の改正等により、変更になることがあります。詳しくは、別紙の問い合わせ先へお問い合わせください。

(1) 登録免許税（国税）について

ア 土地に関する登録免許税

土地の所有権移転登記に関する登録免許税の金額は、土地の評価額（町の固定資産台帳の登録価格）の 1000 分の 15（令和 5 年 3 月 31 日まで）となります。

イ 建物に関する登録免許税

家屋の所有権保存登記に関する登録免許税の金額は、家屋の評価額（町の固定資産台帳の登録価額又は法務局の評価額）に 1000 分の 1.5（令和 6 年 3 月 31 日まで）となります。

(2) 不動産取得税（県税）について

ア 土地

土地を取得した場合 1 回に限り課税されます。平成 20 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日までの土地取得の場合、税額は評価額(令和 6 年 3 月 31 日までに宅地を取得した場合、土地の評価額は 1/2)の 3%の額です。

取得した土地の上に 3 年以内に住宅を取得し、その住宅の床面積が 50 m²以上 240 m²以下である場合は、次のいずれか多い額が減額されます。

(ア) 45,000 円

(イ) 土地の評価額*¹÷土地の面積×（住宅の延べ床面積×2）*²×税率 3%

* 1 令和 6 年 3 月 31 日までに宅地等を取得した場合は 1/2

* 2 最大 200 m²まで

なお、減額制度の適用を受けるためには、管轄行政県税事務所へ申請が必要です。

期優良住宅」の場合、控除額は1,300万円。

(3) 固定資産税（町税）について

固定資産税は、毎年1月1日（「賦課期日」といいます。）に、土地、家屋、償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）を所有している人に課税されます。

納税は、市町村から届く納税通知書により、年4回に分けて納税することになります。

ア 土地に関する固定資産税

土地を取得した年の翌年から課税標準額の1.4%が課税されます。

イ 建物に関する固定資産税

税率は、土地と同じです。

土地、建物共に軽減措置及び税負担の調整措置等があります。

(4) 所得税の住宅借入金等特別控除（国税）

自分で住むための住宅を新築するために住宅金融支援機構や民間の金融機関等から融資を受けたときは、一定の要件に当てはまれば、所得税控除が受けることができます。詳細は、最寄りの税務署に確認してください。

6 自治組織

(1) 自治組織の設置について

自治組織は、「板倉町行政区設置規則」に基づき、板倉ニュータウン区域に5行政区が設置されています。

(2) 行政区に管理が依頼されるもの

ア 集会施設の維持管理、補修、建替えの際の経費

イ ごみステーションの管理

ウ 街区公園（その他の補助公園を含む。）の管理に関する次の部分

- ・ 施設（遊具等）の保守点検（異常がある場合は、町へ修繕を依頼する。）
- ・ 除草、低木の維持管理
- ・ 公園、広場の清掃

エ 幅員10m以下の道路の除草、植栽管理

オ 防犯灯の維持管理

(3) 町が管理又は負担するもの

ア 海老瀬南公園（ふれあい公園）及び海老瀬北公園（いずみの公園）の管理

イ 街区公園（その他の補助公園）の管理に関する次の部分

- ・ 施設（遊具等）の補修、修繕
- ・ 中高木のせん定等、維持管理

ウ 都市計画道路、幹線道路、準幹線道路の植栽及び街路灯の管理

エ 防犯灯の電気料

(4) 行政区費について

町から行政区に対し、行政事務委託費及び運営費が交付されますが、この他に

板倉ニュータウン宅地分譲契約書

譲渡人 群馬県 を甲とし、譲受人 を乙として、甲乙間に、次の条項により、宅地分譲契約を締結する。

(総則)

第1条 甲は、末尾記載の土地（以下「本宅地」という。）を乙に売り渡す。

(売買代金及びその支払)

第2条 本宅地の売買代金は、金 円とする。

2 乙は、前項の売買代金を 年 月 日までに、甲の発行する納入通知書により納入しなければならない。

3 前項の期日までに売買代金が完納されない場合は、甲は催告することなく本契約を解除することが出来る。

(本宅地の引渡し等)

第3条 本宅地の引渡しは、売買代金の支払いが完了した後、直ちに行うものとし、以後乙は本宅地を使用収益することができる。

(所有権移転及び登記)

第4条 本宅地の所有権は、前条による引渡しを行った時に移転するものとする。

2 本宅地の所有権移転登記は、この契約締結後、甲乙協力して行うものとする。

(用途及び居住の義務)

第5条 乙は、本宅地に、所有権移転の日から3年を経過する日までに、自らまたは2親等以内の親族が居住するための住宅を建設し、同居予定の親族と共に、生活の本拠としなければならない。

(住宅建設上の制限)

第6条 乙が本宅地に建設する住宅は、延べ床面積70平方メートル以上でなければならない。

2 乙は、所有権移転の日から5年間は、本宅地内に事務所、店舗その他これらに類する用途の施設を、住宅と兼ねて又は別棟として設置してはならない。

3 乙は、所有権移転の日から5年間は、住宅の建設に伴い通常必要とされるもののほか、本宅地の現状を変更してはならない。

(権利の設定又は移転の制限)

第7条 乙は、所有権移転の日から5年間は、権利の設定又は移転となる次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の承認を得た場合はこの限りでない。

- (1) 本宅地の全部又は一部を譲渡し、又は貸すこと。
- (2) 建設した住宅を譲渡し、又は貸すこと。
- (3) 本宅地又は建設した住宅を不動産質とすること。

(通知事項)

第8条 乙(本宅地を相続した乙の相続人を含む。)は、本宅地に居住するまでの間に、次の各号のいずれかに該当するに至ったときは、甲に対し直ちにその旨を通知するものとする。

- (1) 住所又は氏名を変更したとき。
- (2) 乙が死亡したとき。
- (3) 本宅地において住宅の建設に着手したとき。
- (4) 本宅地において住宅が完成し、当該住宅に居住したとき。

(反社会的勢力の排除)

第9条 乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)、暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者、総会屋又はこれらに準ずる者(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。
- (2) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- (3) 自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し又は信用を毀損する行為
- (4) 自ら又は第三者をして、本宅地を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないこと。

(解除権及び買戻権)

第10条 甲は、所有権移転の日から5年間に、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、この契約を解除し、又は本宅地を買い戻すことができるものとする。

- (1) 正当な理由がなく、本宅地を第5条で指定された用途に供しないとき、又はその用途を廃止したとき。
- (2) 本宅地に建設した住宅が、第6条の制限に適合しないとき。
- (3) 第7条で制限されている権利の設定又は移転となる行為を、甲の承認を得ないでした

とき。または、甲が承認した場合で、付された条件に違反したとき。

(4) やむを得ない事情によりこの契約の解除を申し出たとき。

(5) 前条各号に掲げる確約事項のいずれかに反するとき。

(6) 前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反し、又はこの契約の履行が不能になったとき。

(7) 住宅団地買受申込書に虚偽の記載があったとき。

2 甲は、前項に基づく甲の買戻権については、第4条による所有権移転登記に併せて、この所有権移転の日から5年間の買戻特約登記を行うものとする。

(解除権又は買戻権の行使)

第11条 甲が、前条第1項の解除権又は買戻権に基づいて、この契約を解除し、又は本宅地を買い戻した場合(以下「甲が、解除又は買戻しをした場合」という。)は、甲は売買代金を乙に返還し、乙は直ちに本宅地をこの契約を締結した時の状態に復して甲に返還するものとする。この場合、甲が返還する売買代金には利息を付さないものとし、乙は、本宅地の使用料相当額を次条に定めるところにより甲に支払わなければならない。

2 甲が解除又は買戻しをした場合は、乙は、甲に対し所有権移転登記承諾書を提出するとともに、本宅地に抵当権設定登記がしてあるときはこれを抹消しなければならない。

3 甲が、解除又は買戻しをした場合において、乙がこれによって損失を受けても、甲は、その補償の責に任じないものとし、乙は、甲に対し一切の請求を行わないものとする。

(使用料相当額の支払義務)

第12条 甲が、解除又は買戻しをした場合は、乙は、本宅地の引渡しを受けた日から、本宅地を甲に返還した日(既に乙に所有権移転登記が完了しているときは、本宅地を甲に返還し、かつ、本宅地の乙から甲への所有権移転登記が完了した日)までの間の本宅地の使用料相当額を、甲に支払わなければならない。

2 使用料相当額は、1年間に付き売買代金に100分の5を乗じて得た額とし、1年未満の期間については、日割計算により算定するものとする。ただし、甲は、本宅地の使用の実態によって使用料相当額を減額又は免除することがある。

(違約金)

第13条 甲が、解除又は買戻しをした場合は、乙は、売買代金に100分の10を乗じて得た額を違約金として、甲に支払わなければならない。ただし、甲は、やむを得ない事情があると認めたときは、これを減額又は免除することがある。

2 甲が前項の違約金の額と前条の使用料相当額との合計額を超えて損失を受けたときは、乙は、その超過額を甲に支払わなければならない。

(解除又は買戻しの際の売買代金等の精算)

第14条 甲が、解除又は買戻しをした場合において、乙が甲に支払うべき使用料相当額及び違約金は、甲が乙に返還すべき売買代金から控除することにより精算し、甲は、その精算後の残金を乙に返還するものとする。

2 乙が、住宅金融支援機構（住宅金融支援機構に委託して資金の貸付けを行う場合における年金資金運用基金及び住宅金融支援機構の証券化支援事業によって住宅金融支援機構に債権を譲渡することとなる金融機関を含む。以下、「機構等」という。）に対し、本宅地購入資金又は住宅建設資金の借入債務がある場合は、前項の精算後の残金はこれを機構等に対する債務の弁済に充当し、なお残金があるときはこれを乙に返還するものとする。

(登記費用の負担)

第15条 この契約に基づく所有権移転登記及び買戻特約登記の抹消登記に要する登録免許税は、乙の負担とし、甲の指定する方法により支払うものとする。

(公租公課の負担)

第16条 本宅地の引渡し後における本宅地に対する公租公課は、乙の負担とする。

(工事の受忍)

第17条 甲が、本住宅団地に今後、残工事等を実施する場合は、乙は、これについて受忍するものとする。

(契約の費用)

第18条 この契約書に貼付する印紙は乙の負担とする。

(容認事項)

第19条 乙は、末尾記載の容認事項をあらかじめ承諾のうえ、本宅地を買受けるものとする。

(その他)

第20条 この契約に定めのないものについては、甲乙両者協議のうえ決定するものとする。

この契約締結の証として本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲 住 所 群馬県前橋市大手町一丁目1番1号

氏 名 群馬県
代表者 群馬県企業管理者

乙 住 所

氏 名

土 地 の 表 示

所 在 地 群馬県邑楽郡板倉町泉野一丁目4番20
地 目 宅 地
面 積 224.70平方メートル

(容認事項)

1 本土地と公共・公益の設備等について

- (1) 本土地の周辺の状況については、現地にて十分確認すること。また、将来、都市計画における土地利用計画や道路等の変更及び区画改造や周辺の建物の新築等により、住環境が変化する場合があること。
- (2) 公共・公益の設備（電気、電話、ケーブルテレビの供給のため必要な架線、本柱、引込柱、支線及びごみステーション等、以下「公共施設」という。）と本土地の位置については、現地にて十分確認し、これらの公共施設の撤去・移設等を甲又は当該施設の所有者若しくは管理者に申し出ないこと。また、必要に応じ、公共施設が新たに設置される場合があること。引込柱が設置されている区画については、隣地への配線に協力するものとする。
- (3) 公共施設の所有者又は管理者若しくはこれを委託された者が、修繕又は保安等の維持管理のため、若しくは緊急時に本土地内に立ち入る場合があること。また、その必要に応じ掘削等を行う場合があること。なお、前記掘削等の申出があった場合は、異議なく同意するものとし、正当な理由なくこれを拒んではならないこと。
- (4) 本土地に公共施設がある場合は、維持管理に支障をきたすような構築物を設置しないこと。
- (5) ごみステーションの使用にあたっては、板倉町の指示に従い、付近住民と共同して利用するものとし、清掃等の管理に要する費用負担については、他の利用者と共同して行うこと。
- (6) 「緑地帯」

4 テレビ地上波の共同受信について

乙は、テレビの地上波を受信しようとするときは、地区計画の規定により建築物等の屋根や屋上には受信アンテナを設置することはできないものとする。（ベランダ等には可能。）

共同受信を希望する場合は、ケーブルテレビ(株)の提供する有料サービスに加入するものとする。

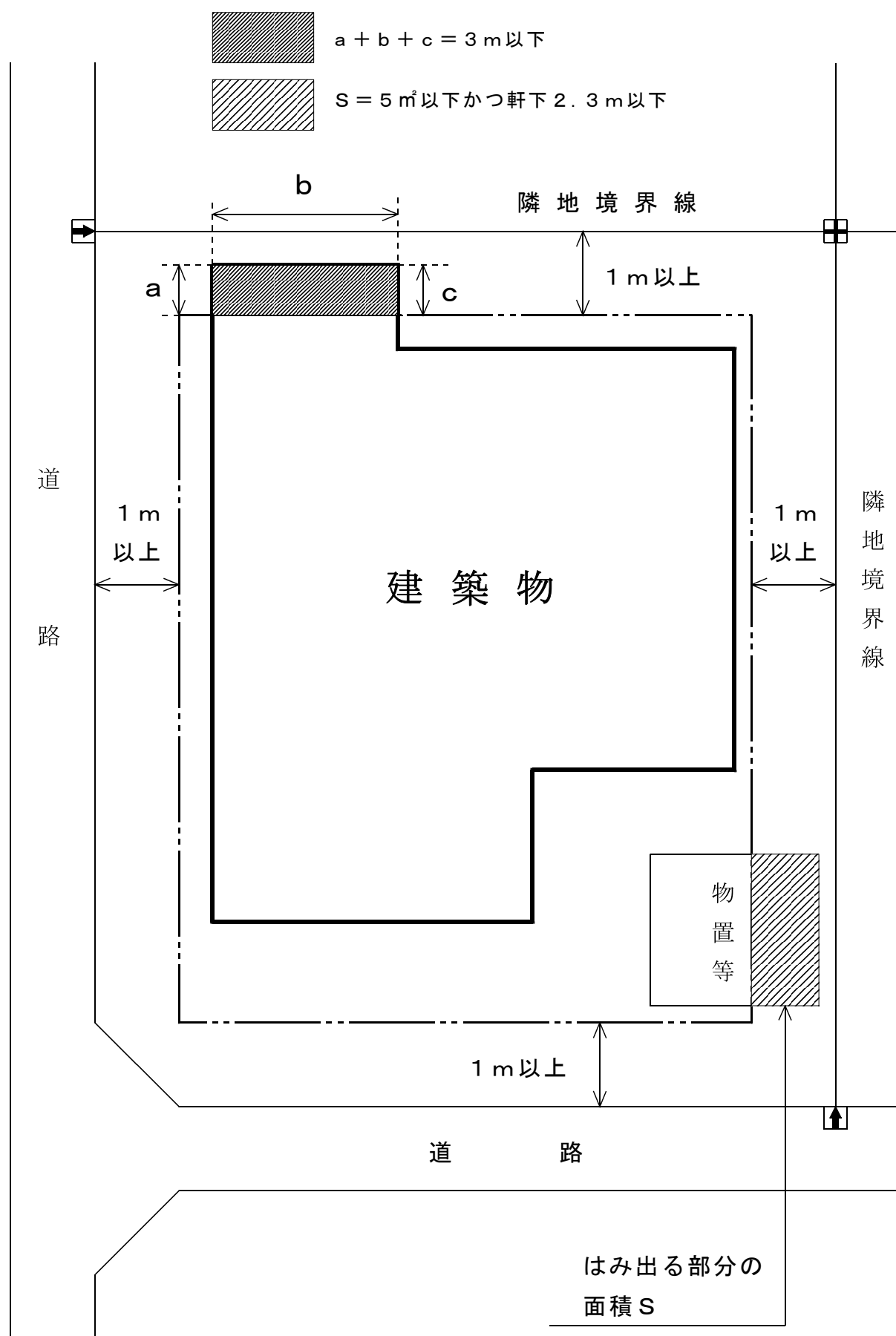
5 LPガスの集中供給方式について

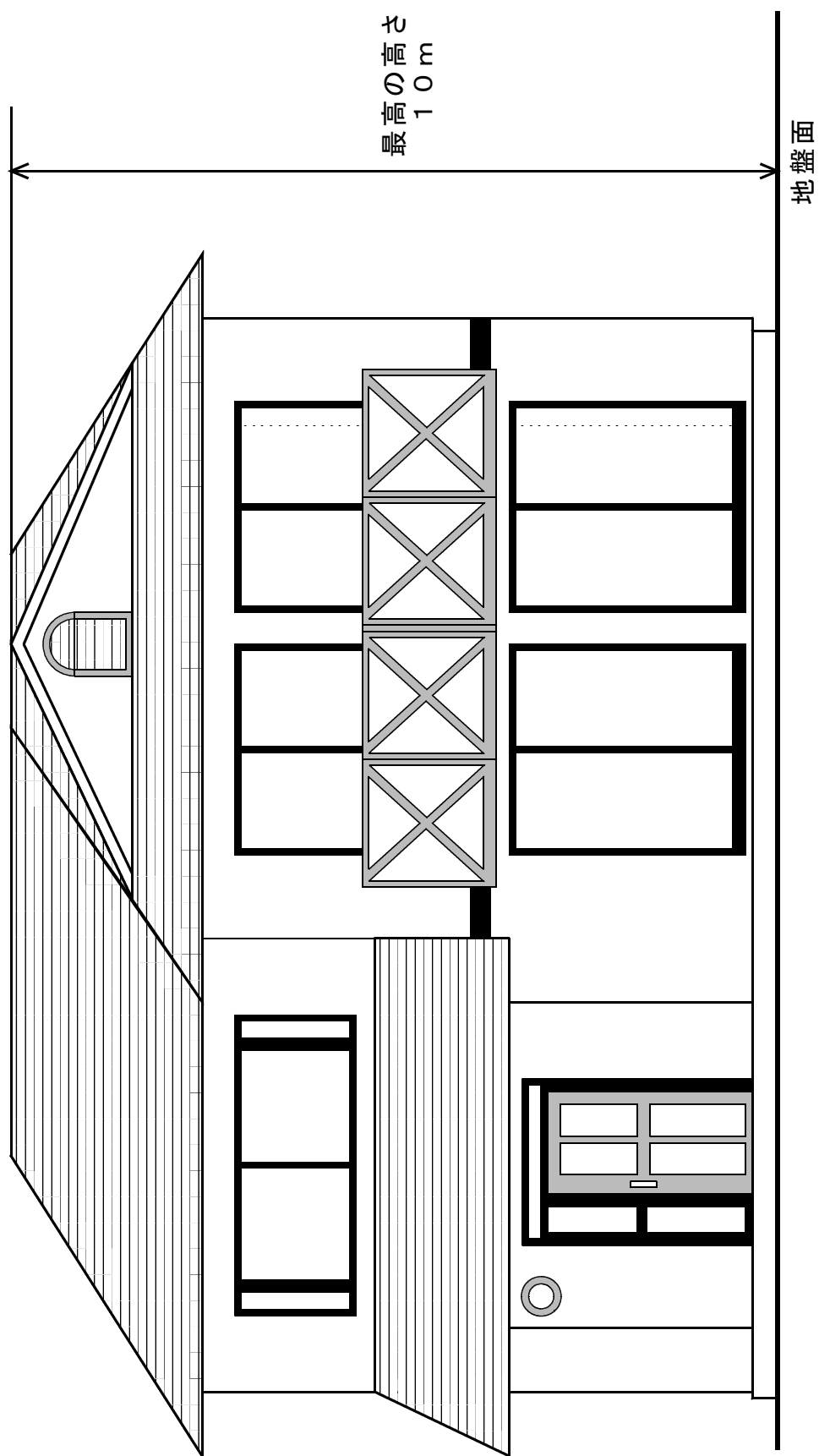
乙は、本土地に埋設されている引込管からガスの供給（施工、供給：(株)エネクル）を受けるものとする。また、個別に、ボンベ等を設置することはできないものとする。

6 隣地との境界について

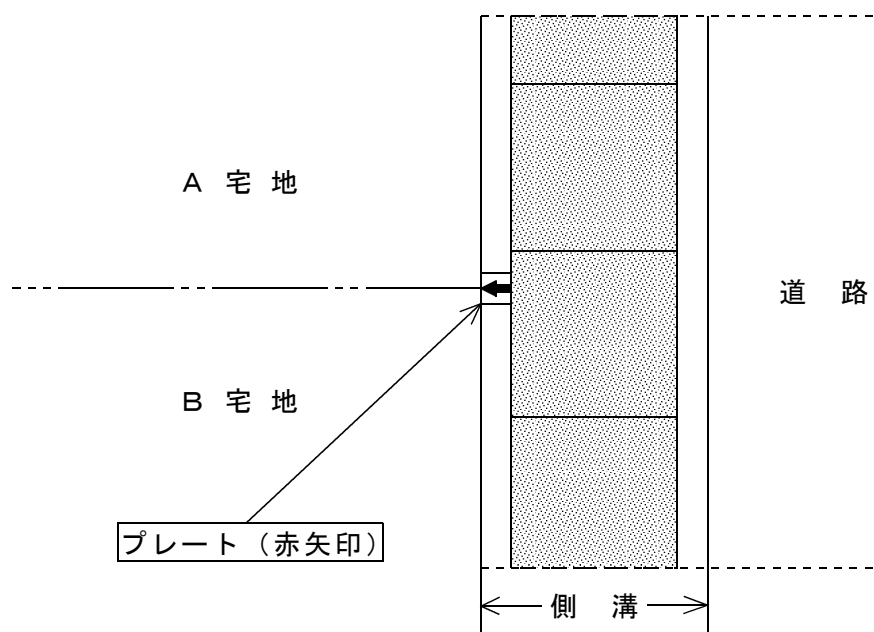
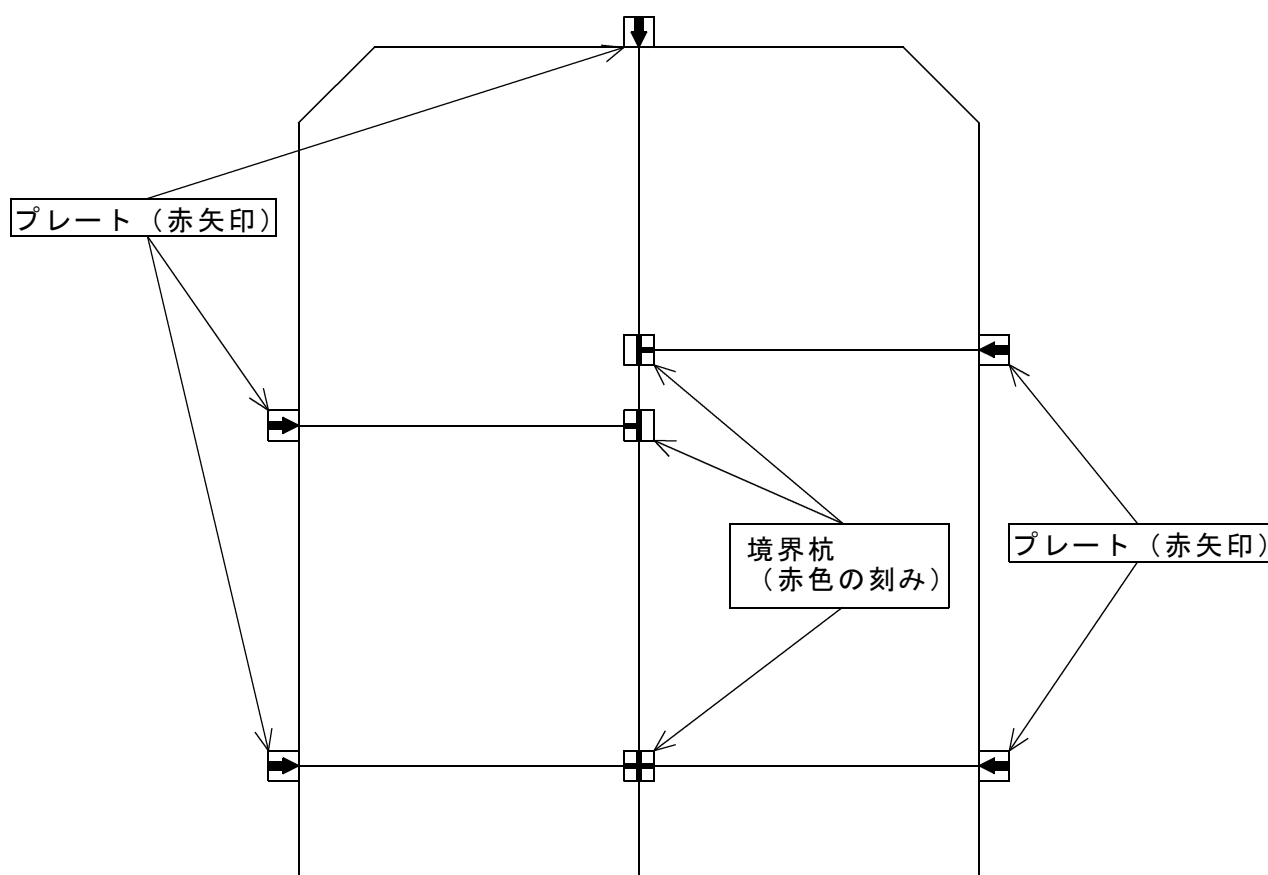
各区画は赤矢印のプレート及び境界杭により境界線を表示している。さく・へいを設置する場合は、隣地の入居者どうし十分話し合いのうえ、円満に設置すること。

甲は、区画間の境界については、関与しないものとする。また、隣地が空き区画であって、さく・へいを設置する場合は、境界線の内側に設置するものとする。





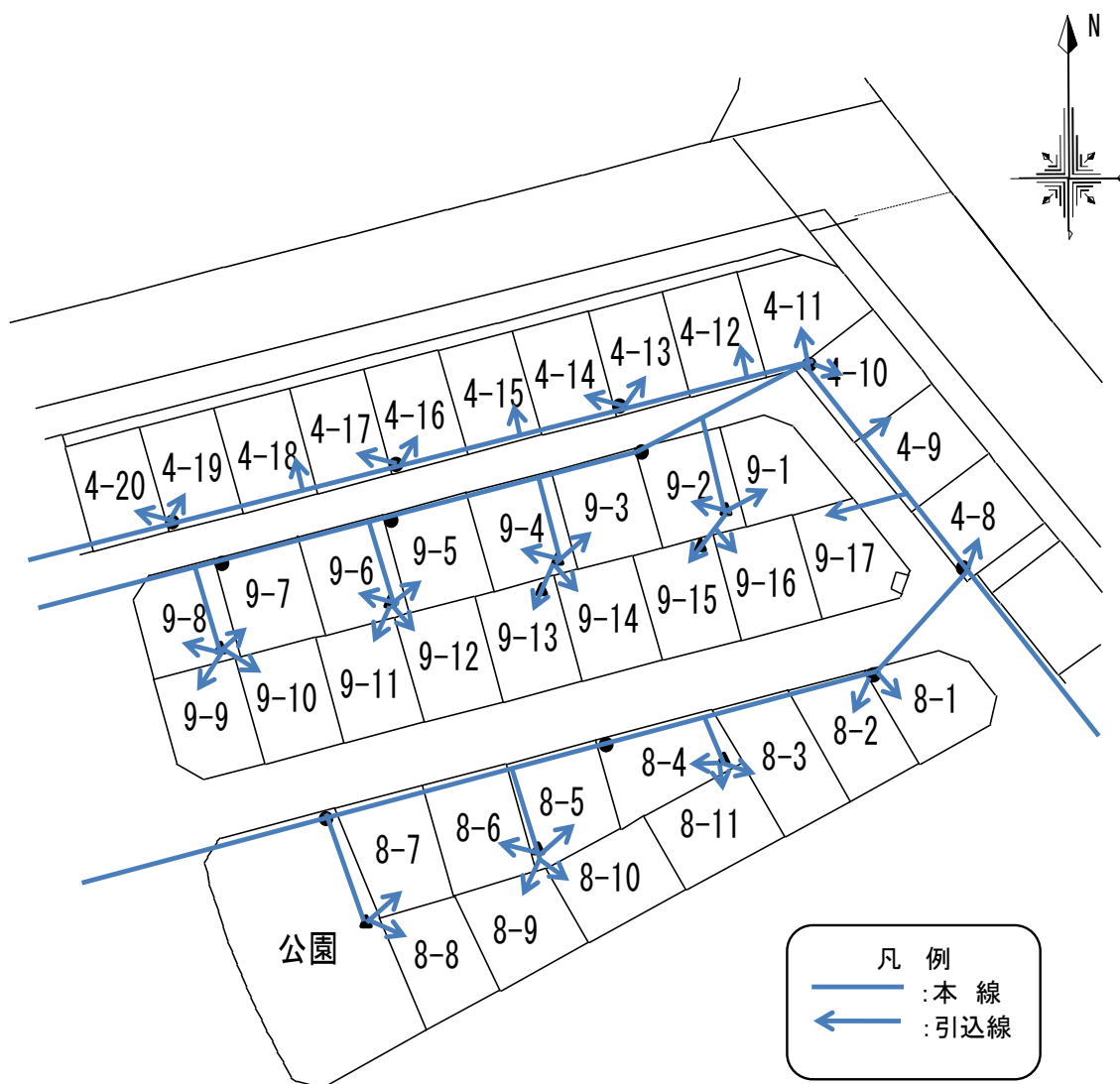
境界凡例



引入線配置図

泉野一丁目

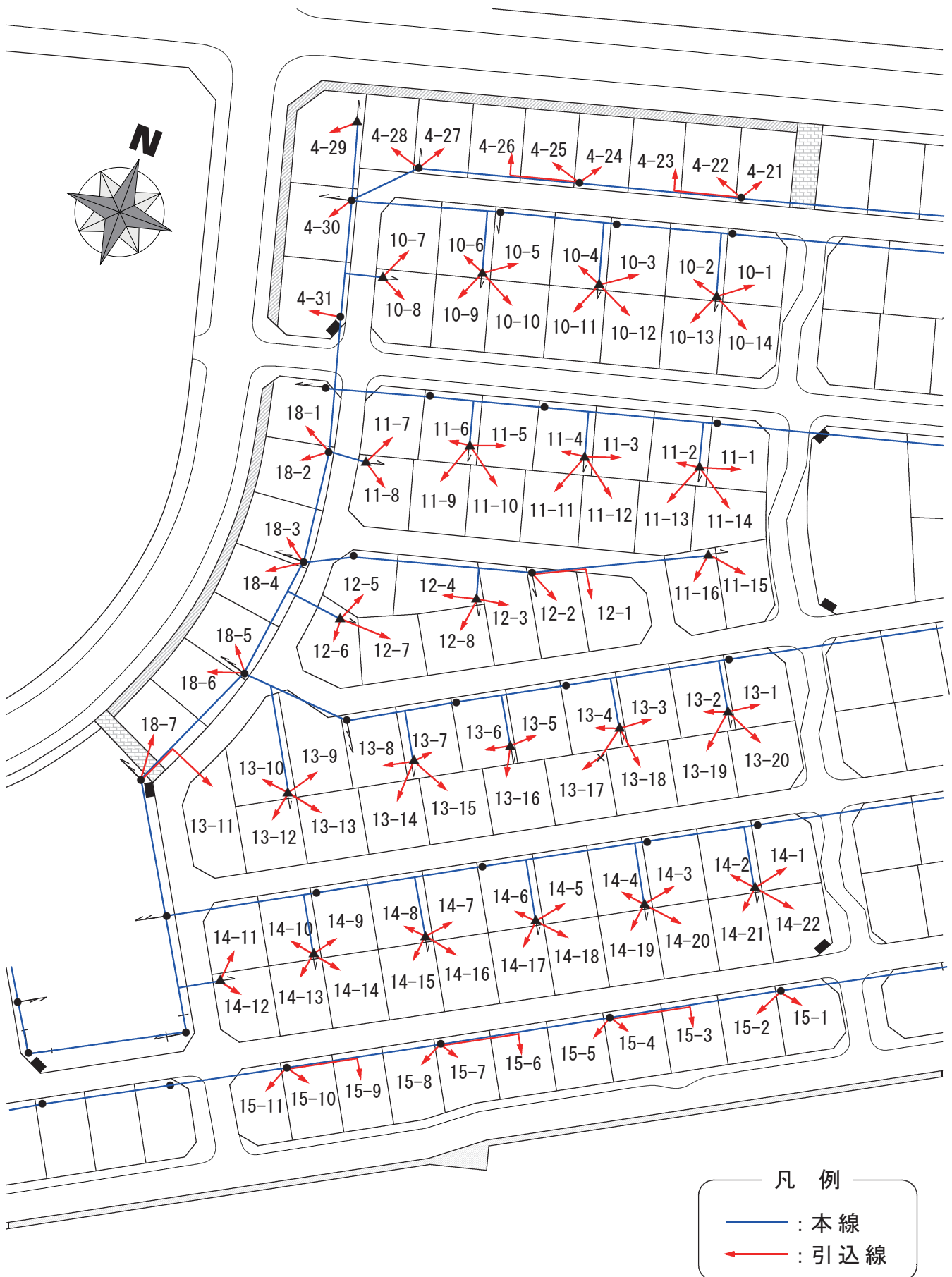
(図E-1)



泉野一丁目

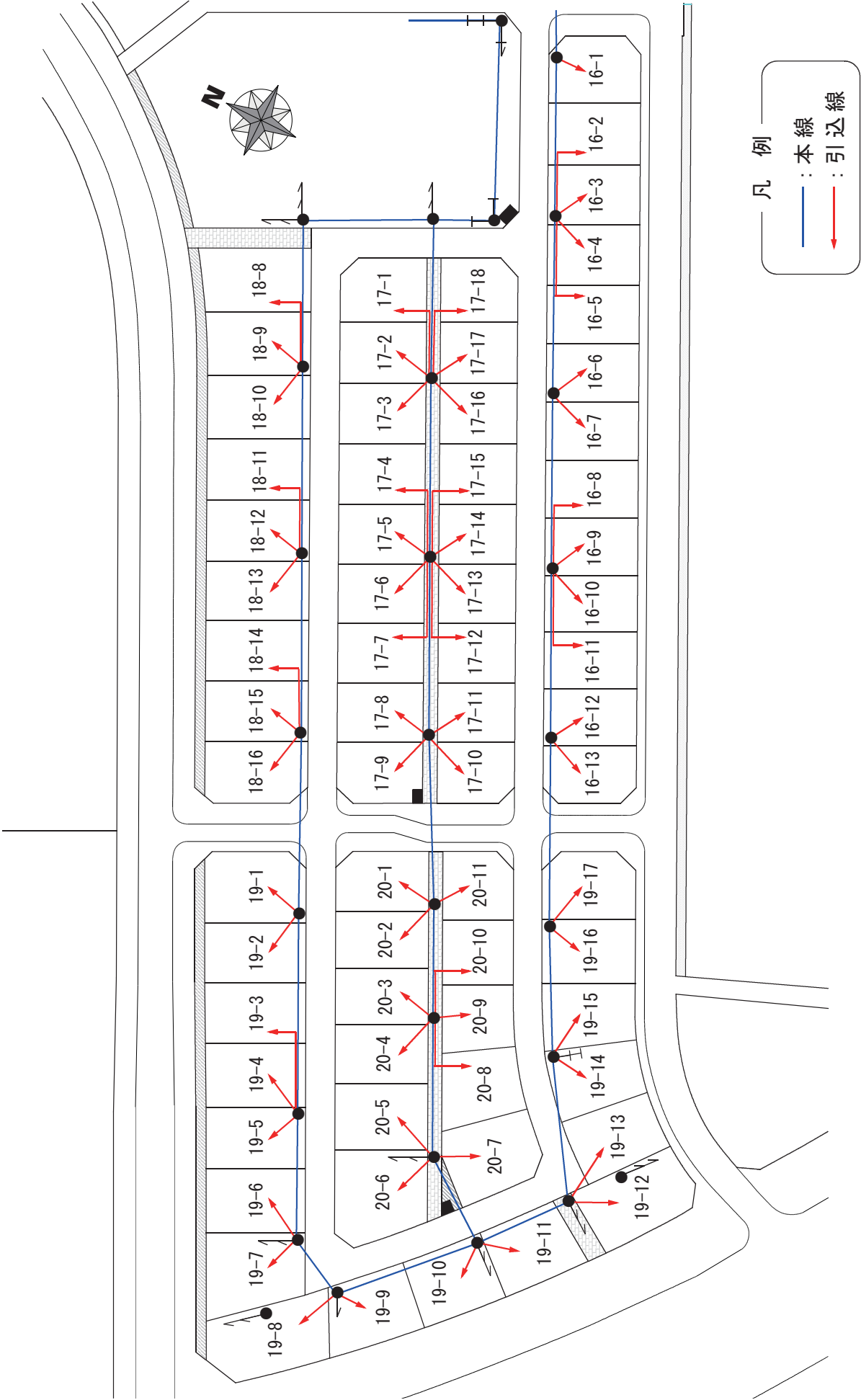
引込線配置図

(図E-2)



引込線配置図

(図E-3)



朝日野四丁目(南地区)

引込線配置図

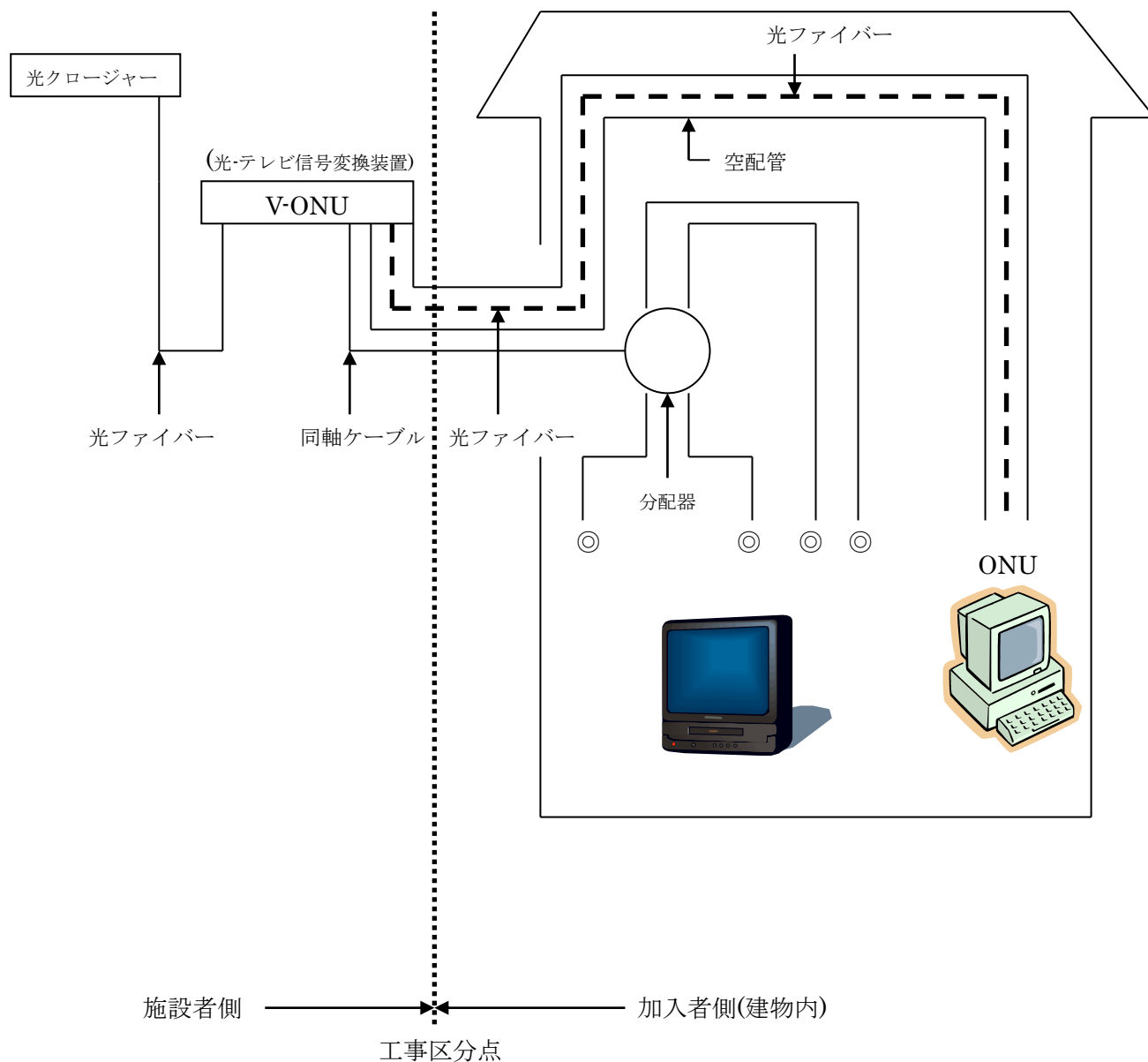
(図E-4)



新築時の配線方法

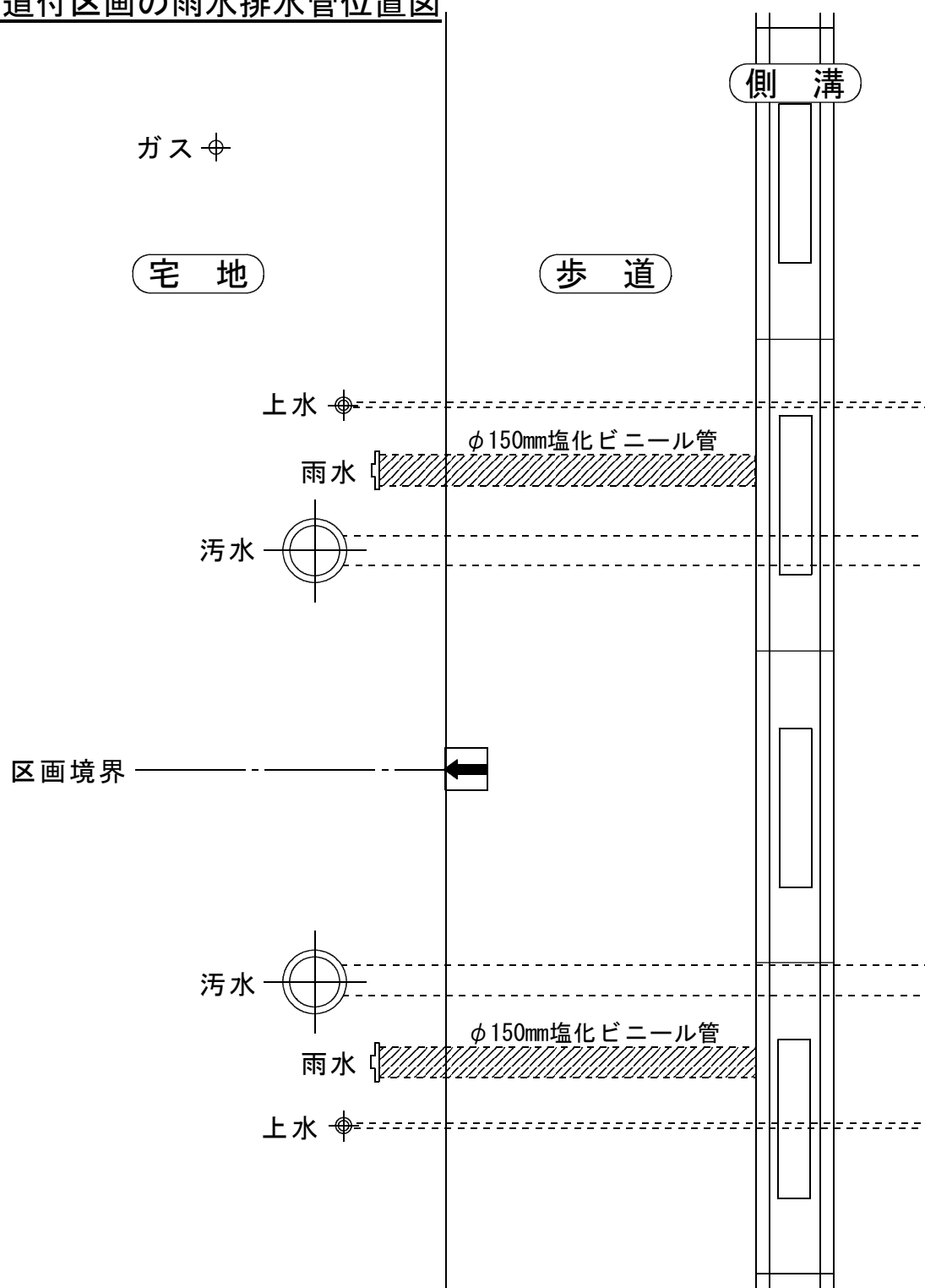
(図 F)

インターネットをあらかじめ行なうことがわかっている場合



歩道付区画の雨水排水管位置図

(図G)



(様式1)

住宅建設着手通知書

令和 年 月 日

群馬県企業管理者 あて

住 所

氏 名

電話番号

住宅建設に着手したので、板倉ニュータウン宅地分譲契約書第8条の規定により通知します。

所 在 地	板倉町
住宅建設着手年月日	年 月 日
住宅建設完了予定年月日	年 月 日
建 築 面 積	m ²
延 べ 床 面 積	m ²
住宅建設事業者名	

住 宅 建 設 完 成 通 知 書

令和 年 月 日

群馬県企業管理者 あて

住 所

氏 名

電話番号

住宅が完成して入居したので、板倉ニュータウン宅地分譲契約書第8条の規定により通知します。

板倉ニュータウン宅地分譲にかかる共有申請書

令和 年 月 日

群馬県企業管理者 あて

住 所

氏 名

電話番号

年 月 日付けで売渡し決定を受けた分譲地について、下記のとおり共有を申請します。

お問い合わせ先一覧

お問い合わせ先一覧		内容	担当	電話
建築物の基準	用途地域(建築基準法)に関すること		群馬県太田土木事務所 建築係	0276-32-2345
	地区計画に関すること		板倉町役場 都市建設課 計画管理係	0276-82-1111(代)
	上水道に関すること		群馬県東部水道企業団 館林支所	0276-80-3201
	下水道に関すること			

(別紙2)

