

芳賀町東部住宅団地「祖陽が丘」商業施設用地宅地分譲募集要領

令和2年8月

■ 分譲の目的

芳賀町（以下「町」という。）は、地域の住民の方の生活利便性の向上に寄与する施設の建設用地として、祖陽が丘団地の商業施設用地を現況のまま一括して分譲します。施設については、食料品を扱う店舗とします。

【建築物等の用途】 ● 500㎡以内の食料品を扱う店舗

■ 分譲物件

(1) 所有者(売主)

芳賀町

(2) 事業地名

祖陽が丘団地(開発面積:約5ha、全体計画戸数:124区画)

工事完了公告有(検査済番号 栃木県指令都計第284-4-4号)

(3) 不動産の表示等

所在	地番	地目	地積
芳賀郡芳賀町大字祖母井	1664番211	雑種地	2,725.33㎡

(4) 分譲価格

7,005万円

(5) 地域指定等

区域区分	地区計画	防火地域	建ぺい率	容積率
都市計画区域(市街化調整区域)	赤坂地区地区計画	法22条区域	50%	100%

■ インフラの概要

(1) 道路

- ・北側は、主要地方道宇都宮茂木線芳賀市貝バイパスに接道（四車線化工事中、中央分離帯有）
- ・西側及び南側は、町道(幅員6m)に接道

(2) 給水

上水道(芳賀中部上水道企業団 ☎028-677-1661)

※上水道加入負担金等が必要となります。

(3) 排水

芳賀町公共下水道(芳賀町都市計画課下水道係 ☎028-677-6021)

※下水道受益者負担金が必要となります。

(4) 電気

東京電力(株) カスタマーセンター栃木(☎0120-995-111)

(5) ガス

各戸プロパン

(6) その他

ケーブルテレビ:宇都宮ケーブルテレビ(株)(☎028-638-8092)

テレビ:アンテナ各自設置

■ 申込みの方法

(1) 申込みの方法

所定の芳賀町東部住宅団地「祖陽が丘」商業施設用地宅地分譲申込書(様式1)に必要事項を記入、押印、必要書類(2P「申込の要領」(2)参照)を添付の上、芳賀町都市計画課(午前8時30分～午後5時、定休日:土、日、祝祭日)まで直接お申込みください。

(2) 申込受付場所

芳賀町役場1F都市計画課

(担当窓口:都市計画課都市計画係 ☎028-677-6020)

■ 申込の要領

(1) 申込資格

- ・ 資力、信用及び経営能力を備え、安定した事業運営が可能な個人又は法人
- ・ 土地引渡し後、5年以内に食料品を扱う店舗を建設し営業できる方又は法人
- ・ 申込者が個人の場合、日本国籍を有する方又は永住資格を有する外国人の方
- ・ 土地の引渡し日までに分譲代金を支払える方又は法人
- ・ 暴力団員でない方、法人の場合暴力団でない法人

(2) 申込に必要な書類※

- ・ 芳賀町東部住宅団地「祖陽が丘」商業施設用地宅地分譲申込書（様式1）
- ・ 事業実施計画書（様式2）
- ・ 事業実施に関する資金計画書（様式3）
- ・ 直近2年度分の財務諸表又は2年分の確定申告書の写し
※審査に必要な書類を、別途ご提出願う場合があります。

(3) 申込みにあたっての注意事項

- ・ お申込みの前に必ず現地で物件をよくご確認ください。
- ・ お申込み者が契約名義人となっていただきます。
- ・ お申込みにあたり提出していただいた書類は、一切返却いたしません。
- ・ 次の場合、申込は無効となります。
申込資格がない場合
申込書に虚偽の記入等があった場合
募集要領の記載事項に違反した場合

(4) 選考方法

- ・ ご提出いただいた申込書及び関係書類を基に芳賀町が譲渡人を決定します。（必要に応じてヒアリングを実施します。）※
※審査の過程で必要に応じて追加の資料提出をお願いする場合があります。
- ・ 主に下記の内容について審査を行い譲渡人を決定します。（一定基準に達しない場合は失格となる場合があります。）
ア. 事業計画（地域生活利便性向上への寄与、事業開始時期等）
イ. 経営の安定性（資金計画、経営基盤等）

■ 分譲条件

(1) 契約締結

選考による決定後、芳賀町と宅地分譲契約を締結していただきます。

(2) 分譲代金の支払い

- ・ 宅地分譲契約締結時に第1回支払金として、500万円
- ・ 土地の引渡し前に、分譲代金の残額（土地の引渡しは、契約締結日から6ヶ月以内）

(3) 契約時に提出する書類

住民票抄本(※)・印鑑証明書

(※) 法人の場合、商業登記簿謄本

収入印紙（3万円の収入印紙を契約書に貼付していただきます。）(※)

(※) 印紙税は法改正により変更となる場合があります。

(4) 土地の引渡し及び所有権移転登記

- ・ 土地の引渡しは契約締結後6ヶ月以内とし、分譲代金完納後引渡します。
- ・ 土地の所有権移転登記は、土地の引渡し後に行います。
- ・ 登記業務は町が行いますが、登録免許税及び登記手数料と消費税等は購入者の負担とします。当該費用については、土地の引渡し前(第2回支払時)までにお支払いいただきます。

(5) 公租公課の負担

不動産取得税をはじめ固定資産税は土地の引渡し以降は、購入者の負担となります。

(6) その他分譲契約の主な条件

- ・ 5年以内に建物を建設し営業を開始していただきます。
- ・ 契約時に「概要説明書」を交付いたします。交付に際して、同説明書に記名押印していただきます。
- ・ 土地引渡日から5年間は、第三者への所有権移転又は交換はしないものとします。

■ 遵守事項

- ・ 土地利用、計画等にあたっては、関係法令・条例等並びに「赤坂地区地区計画」を遵守してください。
- ・ 営業後は住宅地に隣接する施設として、騒音、光害、車両動線等について周辺住民に対する配慮を十分に行ってください。

■ 特記事項

(1) 地区計画について

地区施設の整備を計画的に進め、地区住民の安全性を確保するとともに、建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる環境の悪化を防止し、周辺環境と調和した緑あふれる豊かで潤いのある良好な居住環境の形成を図ることを目的として、「赤坂地区」地区計画が定められています。

この地区計画により、「建築物等の用途」、「容積率・建ぺい率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠」、「かき又はさくの構造」に関して制限が定められています。建物の建設に際しましては、所定の手続きが必要となります。芳賀町が条例により定める「地区計画届出の手引き」をよくご覧ください。

【主な制限】※C地区

○建築物等の用途／①500㎡以内の店舗、飲食店等 ②自家販売のためのパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等で作業場等の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合には、その出力が0.75kW以下のものに限り。） ③診療所 ④幼稚園 ⑤老人ホーム、保育所等 ⑥一定規模以下の公共公益施設（巡回派出所、郵便局等） ⑦住宅で、上記に掲げる建築物を兼ねるもの（兼ねる用途で床面積の制限があるものは、床面積の合計が、その面積以内のもの） ⑧上記の建築物に附属するもの

○建ぺい率50%/容積率100% ○敷地面積の最低限度 1,000㎡ ○壁面の位置 道路：1.5m、隣地：1.5m ○建築物等の高さ：最高12m、道路斜線1:1.25 ○かき又はさくの構造：高さ1.5m以下の生垣又は透視可能なフェンス（ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の部分については、フェンス等の基礎を構築することができる。）

(2) 宅地の形状変更について

土地の地盤高の変更（他の場所から土を搬入し盛ること、又は、土を切り他の場所へ搬出すること〔建築基礎工事に係る土工事は除く。〕）は、原則としてお認めできません。

(3) 建築物の基礎構造について

建築物の基礎構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況に応じて定められ、地盤に対する措置（更なる補強等）が併用されることもあります。この場合には、地盤に対する措置に要する費用のご負担が、購入者に発生することとなります。

(4) 電柱について

敷地内にすでに設置されている電柱・支線等については、撤去・設置位置の変更等は認められません。土地引渡し後に東京電力又はNTT東日本との間で借地契約をしていただきます。

【事業主体】

芳賀町

都市計画課

☎028-677-6020

【業務支援】

栃木県住宅供給公社

分譲事業担当

☎028-622-0463

芳賀町東部住宅団地「祖陽が丘」商業施設用地宅地分譲申込書

申込日 令和 年 月 日

芳賀町長 様

募集要領の条件、内容等を承諾の上申込みます。

団地名	祖陽が丘				
申込物件	芳賀郡芳賀町大字祖母井1664番211	地目	雑種地	地積	2,725.33㎡
企業名					
代表者名 (個人の場合は氏名)					
住所	〒				
電話番号			FAX番号		
(ふりがな) 担当者名			所属・ 役職名		
電話番号			メールアドレス		

※ 添付書類：事業実施計画書（様式2）

：事業実施に関する資金計画書（様式3）

事業実施計画書

企業名・代表者名 (個人の場合は氏名)	
1 施設区分及び名称(予定)	
2 事業開始時期	
3 施設運営にあたっての理念・経営方針	
4 事業計画の概要	
5 営業時間等計画	

※審査に必要な書類を、別途ご提出願う場合があります。

事業実施計画書
<様式2-記入要領>

企業名・代表者名 (個人の場合は氏名)	(例) ○○○○○○○○○株式会社 代表取締役 ○○○○○
1 施設区分及び名称 (予定)	・ 予定している施設区分及び名称を記入して下さい。 (例/区分: コンビニエンスストア、名称: ○○○○)
2 事業開始時期	・ 事業の開始時期を記入して下さい。
3 施設運営にあたっての理念・経営方針	・ 施設の運営にあたっての理念、経営方針などを記入して下さい。
4 事業計画の概要	・ 想定している顧客ターゲット、公告方法、販売する食料品、店舗の規模、駐車場台数などを中心に記入してください。 ・ 開店後の年間売上計画、経常利益見込み額を記入してください。
5 営業時間等計画	・ 営業時間及び閉店日について記入して下さい。

※審査に必要な書類を、別途ご提出願う場合があります。

事業実施に関する資金計画書

企業名・代表者名 (個人の場合は氏名)	
------------------------	--

【施設用地取得から事業開始までの資金計画】

①資金計画（事業費）

事業費支出項目	金額	事業費支出項目	金額
	円		円
	円		円
	円		円
	円		円
	円		円
	円		円
	円	合計 (A)	円

②資金調達計画

自己資金					円
借入金	借入先	借入先住所	申込人との関係	借入金額	
					円
					円
					円
					円
					円
その他					円
合計 (B)					円

注：(A) = (B) となる

添付書類※：直近2年度分の財務諸表又は2年分の確定申告書の写し

※審査に必要な書類を、別途ご提出願う場合があります。

事業実施に関する資金計画書

<様式3-記入要領>

企業名・代表者名 (個人の場合は氏名)	(例) ○○○○○○○○○株式会社 代表取締役 ○○○○○○
------------------------	-----------------------------------

【施設用地取得から事業開始までの資金計画】

①資金計画 (事業費) ※ 事業開始までの初期投資に要する事業費の支出計画について記載して下さい。

事業費支出項目	金額	事業費支出項目	金額
▼以下 (例) 施設用地取得費	70,005千円	○○○○	○○○○千円
店舗建設費	○○○○千円		円
外構工事費	○○○○千円		円
○○○○	○○○○千円		円
○○○○	○○○○千円		円
○○○○	○○○○千円		円
○○○○	○○○○千円	合計 (A)	○○○○○○千円

②資金調達計画 ※ 出店に伴う資金の調達方法を記入して下さい。

自己資金					○○○○○○千円
借入金	借入先	借入先住所	申込人との関係	借入金額	
	○○○○銀行	○○○○○○○○○○	○○○	○○○○○○千円	
				円	
				円	
				円	
その他					円
合計 (B)					○○○○○○千円

注: (A) = (B) となる

添付書類※ : 直近2年度分の財務諸表又は2年分の確定申告書の写し

※審査に必要な書類を、別途ご提出願う場合があります。