



芳賀町東部住宅団地

うようがおか

祖陽が丘

宅地分譲募集のご案内



2020年3月撮影 祖陽が丘の写真です。

募集のご案内

募集受付

日時／令和3年2月24日(水)～2月28日(日)
10時～17時(但し、28日は12時まで)
場所／現地案内所(祖陽が丘内)

抽選会(申込が重複した区画がある場合)

日時／令和3年2月28日(日) 14時～
場所／芳賀町農業者トレーニングセンター 2F研修室
(芳賀町祖母井南1丁目6-1)

※写真はイメージです

事業主体

芳賀町

都市計画課／☎028-677-6020

業務支援

栃木県地域づくり機構
栃木県住宅供給公社
分譲事業担当／☎028-622-0463



2020年3月撮影

区画図

宅地分譲11区画



凡例	
	電柱 (本柱)
	電柱 (支線)
	電柱 (支柱)
	ゴミステーション

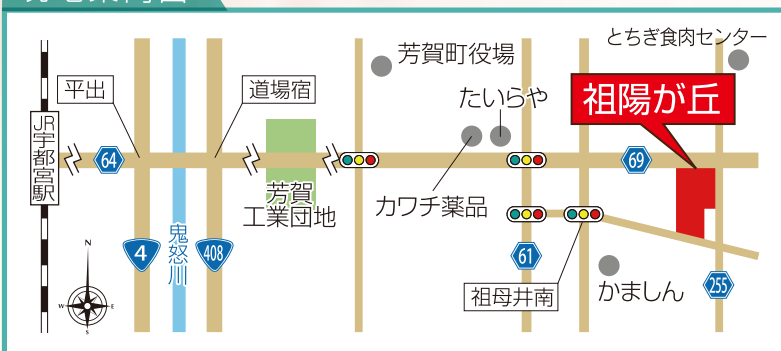
宅地分譲(11区画)
随時募集区画(注)
 (注) 随時募集区画のお申込については先着順による受付中ですので、別途お問い合わせください。
分譲済

※方位・区画辺長等は印刷工程等により、実際と若干異なる場合がありますので予めご了承ください。
 ※宅地内の電柱について、今後新たに電柱・支線等が設置される場合や、防犯灯が共架される場合があります。



2019年4月撮影

現地案内図



2020年10月撮影

□ 物件概要

- 所在地/芳賀町大字祖母井1664-7他
- 総開発面積/約5ha
- 総区画数/124区画
- 地目/雑種地
- 交通/JR宇都宮駅から約18km
/JRバス祖陽が丘団地 徒歩5分
- 今回販売区画数/11区画
- 販売価格/637万円～751万円
- 土地面積/245.71㎡(74.32坪)
～281.58㎡(85.17坪)
- 給水/上水道(芳賀中部上水道企業団)
- 排水/芳賀町公共下水道
- ガス/各戸プロパン
- 電気/東京電力(株)
- ケーブルテレビ/宇都宮ケーブルテレビ(株)
- 小学校/芳賀東小学校(約1.4km)
- 中学校/芳賀中学校(約3.7km)
- 地区計画/「赤坂地区」地区計画
- 建ぺい率/50%
- 容積率/80%
- 施設/公園、ゴミ集積所
- 事業主体(売主)/芳賀町
(芳賀町大字祖母井1020番地)
- 業務支援/栃木県住宅供給公社
(宇都宮市仲町1-1)

販売区画(11区画)			所在地/芳賀町大字祖母井
区画番号	地番	面積	譲渡価格
2-1	1664-212	273.25㎡ (82.65坪)	716万円
2-2	1664-213	246.82㎡ (74.66坪)	667万円
2-3	1664-214	259.20㎡ (78.40坪)	672万円
2-4	1664-215	264.18㎡ (79.91坪)	637万円
2-5	1664-216	278.11㎡ (84.12坪)	751万円
2-6	1664-217	281.58㎡ (85.17坪)	685万円
2-7	1664-218	268.01㎡ (81.07坪)	671万円
4-1	1664-229	246.93㎡ (74.69坪)	662万円
4-2	1664-230	251.84㎡ (76.18坪)	650万円
4-9	1664-237	251.96㎡ (76.21坪)	651万円
4-10	1664-238	245.71㎡ (74.32坪)	659万円

お申込みの要領【宅地分譲】

■申込資格

次の条件を備えている方に限ります。

- 1 自ら居住する住宅を必要とする方
- 2 日本国籍を有する方又は永住資格を有する外国人の方
- 3 土地引渡し後、5年以内に自己の居住用住宅を建設し、かつ継続して自ら居住できる方
- 4 土地の引渡し日までに土地譲渡代金を支払える方
- 5 申込者本人及び同居しようとする親族が暴力団員でない方

■申込みにあたってのご注意

- 1 お申込みの前に、必ず現地物件をよくご確認ください。
- 2 お申込みは一世帯(住宅建設後に同居を予定されている方全員で一世帯とします。)につき、今回募集区画のうち一区画についてのみお申込みいただけます。
- 3 お申込み本人が自ら契約名義人となっていただきます。(当選後契約名義人を変更することはできませんのでご注意ください。)
- 4 申込書の入居予定者欄には、必ず本人の同意を得たうえで同居予定者全員を記入してください。
- 5 お申込みに必要な書類は、一切返却いたしません。

■申込みの方法

所定の「芳賀町宅地分譲申込書」に必要な事項を記入し、申込み期間中(10時～17時)に現地案内所(祖陽が丘内)で直接お申込みください。
なお、2月28日(日)は12時までの受付となります。

■申込み区画の変更等及び申込みの取消し

- 1 申込み区画の変更等
申込受付場所において、当初のお申込みを取消された上、申込み期間中に再度お申込みください。
- 2 申込みの取消し
万一誤って2通以上申込みされた場合は、申込み期間中に印鑑を持参のうえ取消しの手続きを行ってください。

■申込みの無効

次の場合は、お申込みを全部無効とします。したがって、万一誤って受付し当選された場合も、その当選は無効になります。

- 1 申込み資格がない場合
- 2 申込書に虚偽の記入等があった場合
- 3 会社等法人により申込んだ場合
- 4 一世帯(住宅建設後に同居を予定されている方全員で一世帯とします。)で、今回の募集に2通以上申込みをした場合及び故意の世帯分離により2通以上申込みをした場合
- 5 所定の申込書以外で申込みをした場合
- 6 その他、募集要領の記載事項に違反した場合

■公開抽選

申込み期間中に複数の方のお申込みがあった区画については、公開抽選を行い、区画毎に当選者及び補欠者2名を決定します。

■抽選番号

- 1 抽選番号は、区画番号ごとに1番からの通し番号とします。
- 2 抽選番号は、申込み受付時に芳賀町宅地分譲申込書の「抽選番号通知書」に抽選番号を記入しお渡します。

■公開抽選の場所及び日時

- 1 抽選場所
芳賀町農業者トレーニングセンター 2F 研修室
- 2 抽選日時
令和3年2月28日(日)14時～

■抽選方法等

- 1 抽選方法
区画毎に抽選番号に該当する玉を抽選器に入れ、最初に出た玉の番号を当選者とし、次に出た玉の番号から順次補欠者1、2とします。
- 2 補欠者
補欠者の方は、当選者が辞退等された場合、繰上げ当選となり、当選者と同様の手続きにより契約いたします。
- 3 抽選会の出席は任意となりますので、欠席した場合でも申込みが無効となることはありません。

■補充受付等

申込み期間中、お申込みがなかった区画等については、抽選終了後時間を設定して補充受付を行います。

- 1 抽選
同一区画に複数の方のお申込みがあった場合、補充受付終了後直ちに公開抽選を行い、当選者を決定します。
ただし、当初の抽選で当選者又は補欠者となられた方が、補充受付の抽選に参加されたときは、当初の資格を失います。
- 2 先着順受付
抽選、補充受付を通して辞退等が生じた区画及びお申込みのなかった区画については、先着順受付とします。

宅地分譲契約の主な内容

■宅地分譲の契約

宅地分譲とは、芳賀町が宅地を分譲し、所定の期間内に建物を建設し居住していただくものです。

- 1 契約
芳賀町と宅地分譲契約を締結していただきます。
- 2 契約手続
日時: 令和3年3月28日(日) 10時～11時
(上記の時間内にお越しください。)
場所: 芳賀町農業者トレーニングセンター 2F 研修室
- 3 契約締結
契約日: 令和3年3月30日(火)
※契約手続時に契約書をお預かりし芳賀町が押印した後、上記を契約日とした宅地分譲契約書一部を返送いたします。

■住宅建設義務

土地の引渡し日から5年以内に自己の居住用住宅1戸の建築に着手し、建築完了後自ら継続して居住していただきます。

■概要説明

宅地分譲契約時に「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をしていただきます。

■譲渡等の制限

土地の引渡し日から6年間は、第三者への所有権の移転、貸与又は交換はしないものとします。
ただし、相続原因による場合は除きます。

■契約及び所有権移転登記等に関する書類

契約及び所有権移転登記等に関する書類として、住民票抄本と印鑑証明書(各1通)を契約手続時に提出していただきます。(共有登記の場合は、それぞれの住民票抄本※と印鑑証明書(各1通))
※共有登記をする方全員が記載されている住民票謄本一通でも可

■土地の引渡し及び所有権移転登記

土地は、譲渡代金の残金支払後速やかに引渡し、所有権移転登記をいたします。

■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譲受者の負担となります。

■共有登記

申込者の持分が1/2以上であれば、同居予定者等と共有登記をすることができます。

分譲代金のお支払い等

■分譲代金の支払い

分譲代金は、次の区分により町の発行する納入通知書により納付していただきます。

- ・第1回支払: 契約締結時に50万円
- ・第2回支払: 土地の引渡し前に、分譲代金の残額
(契約締結日から概ね3カ月後)

■諸費用

- 1 印紙税(契約書貼付用印紙) 5,000円(500万円超~1千万円以下)
- 2 所有権移転登記等関係費用
所有権移転登記に必要な登録免許税及び登記手数料と消費税等は土地の引渡し前(第2回支払時)までにお支払いいただきます。

特記事項

■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標として、「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」、「建築物の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】※今回分譲区域

○建ぺい率50%/容積率80% ○壁面の位置 道路:1.0m、隣地:1.0m ※緩和規定あり ○建築物等の高さ:最高10m、軒高7m等 ○かき又はさく: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。)

詳細については、芳賀町都市計画課都市計画係 ☎028-677-6020)にお問い合わせください。

■宅地の形状変更について

宅地の地盤高の変更(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〔駐車場設置に伴う工事及び建築基礎工事に係る土工事は除く。〕)及び供給処理施設の形状・位置の変更は、原則としてお認めできません。

また、隣地に影響を及ぼす恐れのある擁壁の設置・撤去等については、各種法令等を遵守し、隣地所有者等と十分話し合いのうえ、宅地購入者の責任において行ってください。

隣地の契約者が決定する前に隣地境界部の擁壁が必要となる場合は、お客様の責任及び負担において、ご契約いただいた宅地内に擁壁を設置していただくこととなりますので、予めご承知おきください。

なお、宅地内に新たに擁壁その他の構造物を設置する場合には、設計上十分配慮して安全な構造物を設置してください。

■造成工事について

当団地は県立芳賀高校跡地を造成しています。造成工事にあたりまして、施設の解体工事等の状況を確認し実施しております。造成工事に関してのお問い合わせは、芳賀町都市計画課までご連絡ください。

■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、宅地購入者に発生することになります。

宅地購入者は、住宅建設業者等との建築請負契約の締結に際して、予め住宅建設業者等の建築士に住宅設計のための地盤調査をご依頼のうえ、建築物の基礎構造及び必要な工事等の費用をご確認ください。※分譲地の地盤の状況については、町独自に土質調査(スウェーデン式サウンディング試験)した結果表を用意しておりますので、ご参考にしてください。

■上水道について

当団地の上水道は芳賀中部上水道企業団の上水道となっております。上水道加入負担金等は、直接企業団に手続きしてください。

詳細については、芳賀中部上水道企業団 ☎028-677-1661)にお問い合わせください。

上水道加入負担金(新設の場合)

メーターの口径(mm)	加入金の額(円):税込
13	88,000
20	187,000
25	297,000
30	418,000

■下水道について

当団地の下水道は芳賀町公共下水道となっております。

なお、下水道については下水道受益者負担金420,000円(一括報奨金制度有)が必要となります。

詳細については、芳賀町建設課下水道係 ☎028-677-6021)にお問い合わせください。

■ガスについて

当団地のガス供給は、各戸プロパンによります。直接ガス業者様に手続きをしてください。

■ケーブルテレビについて

芳賀町「光の道」に加入できます。
詳細については、宇都宮ケーブルテレビ(株)(☎028-638-8092)にお問い合わせください。
なお、芳賀町「定住促進事業」の助成を受ける場合、芳賀町光の道サービスへの加入が必要となります。

■電柱について

東京電力、NTT等の架線が敷地内の一部を通過する区画があります。また、敷地内に東京電力またはNTT等所有の電柱及び支線、支柱が設置されている区画があります。これらの撤去・設置位置等の変更等は認められません。
宅地内に設置された電柱・支線については、土地引渡し後に東京電力又はNTT東日本とお客様の間で借地契約をしていただきます。また、今後電柱設置が必要になった場合は、各事業者からお願いがある場合がございます。ご協力お願いいたします。

■ごみの収集について

ごみステーションは、移動することができません。なお、ごみステーションの清掃等、日常の管理は皆様が共同で行っていただきます。
当団地のごみ収集は、定時定点収集方式です。

■日照等について

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、調停、あっせん等を一切行いませんのでご承知おきください。

■騒音等について

当団地については、今後も、住宅・施設の建築工事及び分譲募集等が実施されます。このため、騒音、振動、土ほこり等の発生、工事用車両の通行等でご迷惑をおかけいたしますが、ご協力をお願いいたします。

■標識等について

今後必要に応じて道路上に道路標識、横断歩道、信号、消火栓標識、街路灯等が新設される場合がありますのでご承知おきください。

■防犯灯について

一部の宅地内に設置されている電柱には、今後新たに防犯灯が共架される場合や、防犯灯のない宅地に新たに防犯灯が設置される場合があります。
なお、防犯灯は、芳賀町が設置の上管理をします。防犯灯の設置要望については自治会を通して申請してください。

■自治会等について

当団地は祖母井自治会祖陽が丘行政区となります。
なお、芳賀町「定住促進事業」の助成を受ける場合、行政区への加入が必要となります。
また、集会所敷地として当団地に隣接する敷地を確保しております。建物の建設費は、住民の皆様の負担となります。なお、芳賀町では、建設

費に対する補助の制度(建設費の1/2※)があります。
※組織戸数に応じた上限額あり
(例:100戸～200戸未満で新築の場合3,000,000円)

■公立小・中学校の通学区域について

公立小・中学校の通学区域は、芳賀町立芳賀東小学校、芳賀町立芳賀中学校です。

芳賀町の制度(ご案内)

■定住促進事業

芳賀町では、町外からの移住者の増加や町外への人口流出を抑制することにより定住人口の拡大を図るため、40歳未満の世帯の住宅購入に対して補助金を交付します。
補助金を受けるには、「10年以上居住」「行政区に加入」「光の道サービス(ケーブルテレビ)に加入」することが条件です。
補助金額:50万円(世帯に18歳未満の子供がいる場合、一人につき5万円加算・町内の建築業者により新築した場合、10万円加算)
お問い合わせは、芳賀町都市計画課市街地整備係(☎028-677-6016)

■こども医療費助成

芳賀町では、疾病の早期発見と治療を促進し、こどもの保健の向上と福祉の増進を図るために、こども医療費を助成します。
対象は0歳から18歳の学年末まで。医療費の助成方法は年齢と受診場所により異なり、次のとおり現物給付方式と償還払い方式があります。

対象者	町内	県内(町外)	県外
未就学児	現物	現物	償還
小学生～中学生	現物	現物	償還
高校生	償還	償還	償還

お問い合わせは、芳賀町子育て支援課児童福祉係(☎028-677-1333)

■出産祝金

出産祝金として、出生児一人につき10万円を交付します。
祝金を受けるには「出生児が芳賀町に住所登録すること」「父親または母親の住所が申請時点で1年以上芳賀町にあること」が条件です。
※父親または母親の住所が芳賀町に登録されてから1年未満の場合は、その期間が1年を経過した日から6か月以内に申請
お問い合わせは、芳賀町子育て支援課子育て世代包括支援センター係(☎028-677-6040)

■ご了解事項

新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、日時・場所等が変更となる場合があります。予めご了承ください。

お申込みから土地引き渡しまで【宅地分譲】

お申込みからのスケジュールは次のとおりです。

- お申込み前に、現地をよくご確認ください。
- 所定の「芳賀町宅地分譲申込書」に必要事項を記入し、申込期間中に直接お申込みください。
- 受付時に抽選番号を記載した「抽選番号通知書」をお渡しいたします。

土地の確認

申込受付

- 申込受付
令和3年
2月24日(水)～2月28日(日)
10時～17時
ただし、2月28日(日)は12時まで
申込受付場所：現地案内所
(祖陽が丘内)

- 抽選結果は、申込者全員に郵便でお知らせいたします。
- 公開抽選後補充受付を行う場合があります。

公開抽選会

- 公開抽選会
2月28日(日) 14時～
場所：芳賀町農業者トレーニングセンター
2F 研修室

- 宅地分譲契約等の説明会を行います。

契約説明会

- 契約説明会
3月7日(日) 10時～
場所：芳賀町農業者トレーニングセンター
2F 研修室

- 契約手続時までに第1回支払金(50万円)を払込みいただきます。
- 契約書に記名押印していただき、お預かりいたします。
- 契約手続時には、契約書貼付用として収入印紙(5,000円)が必要となります。
また、住民票及び印鑑証明書を提出していただきます。
- 町が押印した後、契約書一部を送付いたします。

第1回支払金払込み 契約手続

宅地分譲契約締結

- 契約手続
3月28日(日) 10時～11時
(上記の時間内にお越しください。)
場所：芳賀町農業者トレーニングセンター
2F 研修室
契約日：3月30日(火)

- 所有権移転登記等関係費用は土地引渡し日までにしてお支払いいただきます。
- 土地引渡し日までに第2回支払金を払込みいただきます。
- 引渡日をもって所有権移転登記をいたします。

第2回支払金払込み 土地引渡し

所有権移転登記

- 土地引渡し
令和3年6月下旬

※新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、日時・場所等が変更となる場合があります。予めご了承ください。

暮らしのご案内



芳賀町役場 約 2.0 km



総合情報館 約 2.0 km



モテナス芳賀 約 1.4 km



道の駅はが 約 2.4 km



ロマンの湯 約 2.5 km



あおぞら公園 約 1.4 km

いいこといっぱい芳賀町

- 公的機関(芳賀町)が分譲する宅地です
- 官公庁(約2.0km)、小学校(約1.4km)、中学校(約3.7km)、商業集積地がすぐ近く
- 公共下水道、上水道整備区域内
- 高校生まで医療費助成の対象です
- 芳賀町「光の道」(テレビ・インターネット)に加入できます

芳賀町定住促進事業

補助金額

50万円

40歳未満の世帯の住宅購入に対して補助金を交付します。

- 世帯に18歳未満の子供がいる場合、一人につき5万円を加算します。
- 町内の建築業者により新築した場合、10万円を加算します。

※補助を受けるには要件がありますので、詳細は芳賀町都市計画課までお問い合わせください。

芳賀町宅地分譲申込書

令和 年 月 日

芳賀町長 様

私は、募集要領の申込資格、条件、内容等を承諾のうえ申込みます。

		抽選番号	
団地名	祖陽が丘	申込区画	—

申 込 者	フリガナ				生年月日
	氏名	Ⓜ			年 月 日
	現住所	〒	☎ ()		
	勤務先	名称	☎ ()		
所在					
同 居 予 定 者	続柄	氏名	年齢	職業(勤務先等)	平均月収
	本人				

宅地を必要とする理由(該当する事由に○をつけてください。)

- 1 Uターン 2 住宅が狭い 3 結婚 4 世帯分離 5 環境が悪い 6 家賃が高い
7 立退き要求 8 老朽住宅 9 遠距離通勤 10 その他 ()

分譲を希望する理由

- 1 町分譲なので安心できる 2 住環境・交通の便がよい 3 分譲価格が他と比較して安い
4 敷地が広い 5 勤務地が近い 6 その他 ()

現在のお住まいの状況 (住宅延床面積 m²)

- 1 親族の家に同居 2 持ち家(1戸建て) 3 持ち家(1戸建てを除く) 4 県・町営住宅
5 公団・公社等賃貸住宅 6 民間アパート 7 民間借家(6を除く) 8 間借り
9 社宅・官舎 10 その他 ()

申込時のご注意

(1) 次のような場合は、お申込みを無効とします。

- ・ 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
- ・ 会社等法人により申込んだ場合
- ・ 所定の申込書以外で申込みした場合
- ・ その他、募集要領の記載事項に違反した場合

(2) 郵送等によるお申込みは受付いたしません。

(3) 申込み書類等は一切返却いたしません。

個人情報保護法に基づく芳賀町及び栃木県住宅供給公社の利用目的

- ・ 町が分譲する宅地等の購入資格要件の確認、譲渡契約等の契約履行確認及び登記並びに各種サービス提供のため
- ・ お客様からのご質問に対する回答及び質問等の詳細確認、請求いただいた資料の送付、通知、連絡及び各所情報の提供
- ・ 町及び公社が行う事業遂行に伴う債権の適切な管理のため
- ・ 町が管理する住宅及び施設等の適切な管理運営、入居促進及び宅地販売促進のため
- ・ 町及び公社が行う業務の推進及びサービス向上を目的とした各種調査、統計処理等のため