

石川町矢ノ目田住宅地



みよしの森

分譲要項

【住宅建築事業者用】



令和8年7月1日 現在

目 次

I 矢ノ目田住宅地の概要	1
II 分譲区画及び価格	2
III 申込資格及び分譲条件	4
IV 住宅建築事業者の責務	5
V 分譲手続	5
1. 分譲手続の流れ	5
2. 分譲申込み	5
(1) 分譲申込みの方法	5
3. 契約	6
(1) 契約手続き	6
(2) 契約の概要	6
(3) 契約の解除等	6
4. 土地代金の納入	7
(1) 手付金	7
(2) 土地代金	7
(3) 納入（送金）の方法	7
5. 不動産登記	7
(1) 所有権移転登記	7
(2) 分譲対象者以外への転売による買戻し措置	7
6. 契約費用に関するまとめ	8
VI 「石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定」について	9
VII 様式集	10
◇（様式 1-2）分譲申込書（住宅建築事業者用）	10
◇（様式 2-2）委任状（住宅建築事業者分譲申込用）	11
◇（様式 3-2）暴力団排除に関する宣誓書	12
◇ 石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定書（二次取得者用）	13
・住宅建築着工届	17
◇ 契約書（住宅建築事業者用）	18
・石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定書（住宅建築事業者用）	24

I 矢ノ目田住宅地の概要

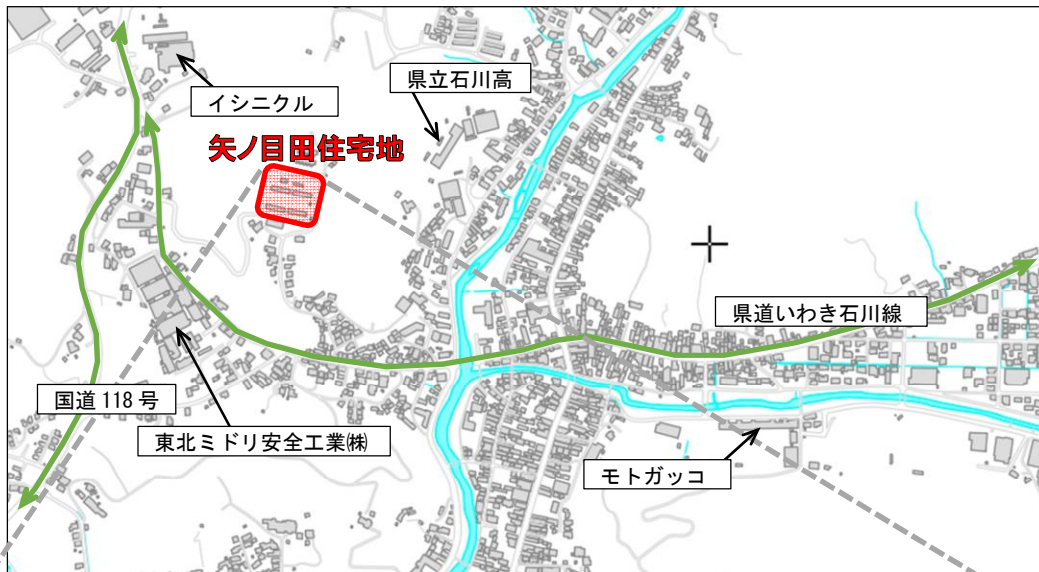
《矢ノ目田住宅地分譲の目的》

住宅取得を検討している子育て世代向けに、安心安全な住宅用地を提供する。

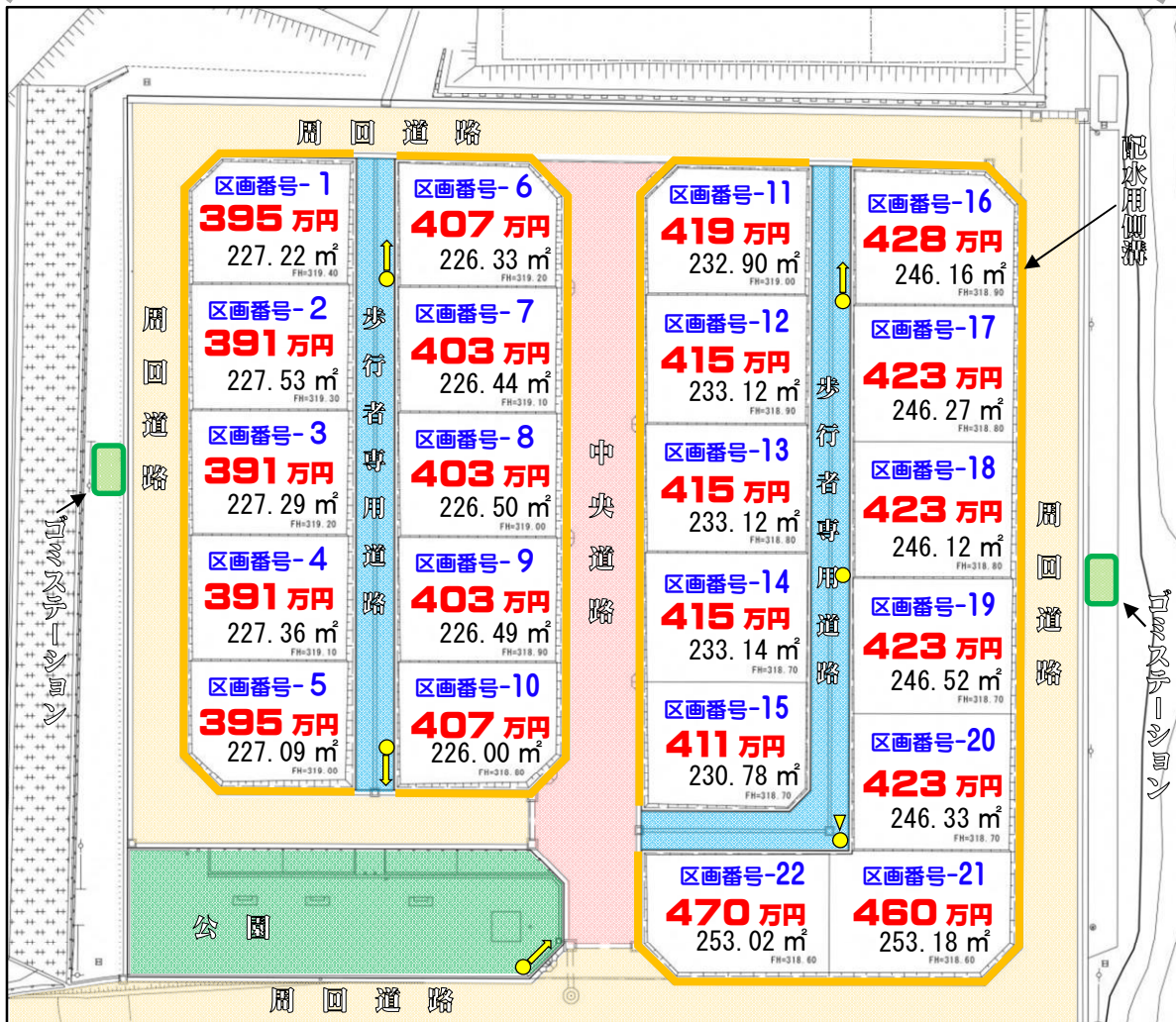
所在地	福島県石川郡石川町字矢ノ目田地内 〔現在地番：福島県石川郡石川町字矢ノ目田 21-2〕
区画数	22 区画
区画面積	226.00 m ² (68.48 坪) ～253.18 m ² (76.72 坪)
販売価格	391 万円～470 万円
公共施設	・団地内道路（幅員：中央道路 8m、外周道路：6～7m） ・歩行者専用道路（幅員：4m） ・団地内公園（589.11 m²） ・防火水槽（40 m³級：公園内地下設置） ・ゴミステーション（2 か所）
都市計画等	・都市計画区域内〔第一種中高層住居専用地域〕 ・石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定
ライフライン等	〔電 気〕 個別の受電契約 〔上水道〕 石川町上水道 全区画給水管（φ20mm）区画内引込済 〔下水道〕 なし ※合併処理浄化槽設置補助あり 〔ガ ス〕 なし ※個別のプロパンガス 〔テレビ〕 なし ※個別アンテナによる受信
生活環境	・町立認定こども園まで…………… 1.2km ・町立石川小学校まで…………… 1.6km ・町立石川中学校まで…………… 1.8km ・県立石川高校まで…………… 1.0km ・学校法人石川高等学校まで…………… 1.2km ・モトガッコ（文教福祉複合施設）まで…………… 1.3km ・JR 水郡線磐城石川駅まで…………… 1.7km ・JR 東北新幹線新白河駅まで…………… 27km ・福島空港まで…………… 13km ・東北自動車道 矢吹 IC まで…………… 17km - 白河 IC まで…………… 30km
その他	・都市計画法第 29 条に基づく開発行為に関する許可 令和 7 年 2 月 6 日 福島県指令中建 5100 号

II 分譲区画及び価格

◇ 位置図



◇ 分譲区画及び価格



※電力線及び NTT 線は歩行者専用道路に配線されます。

● : 電柱 ↓ : 支線 ▼ : 支柱

◇ 区画別一覧

区画番号	分 譲 面 積	分 譲 価 格	計画地盤高（標高）
1	227.22 m ²	395 万円	319.40m
2	227.53 m ²	391 万円	319.31m
3	227.29 m ²	391 万円	319.21m
4	227.36 m ²	391 万円	319.11m
5	227.09 m ²	395 万円	319.00m
6	226.33 m ²	407 万円	319.22m
7	226.44 m ²	403 万円	319.11m
8	226.50 m ²	403 万円	319.00m
9	226.49 m ²	403 万円	318.90m
10	226.00 m ²	407 万円	318.81m
11	232.90 m ²	419 万円	319.02m
12	233.12 m ²	415 万円	318.90m
13	233.12 m ²	415 万円	318.81m
14	233.14 m ²	415 万円	318.71m
15	230.78 m ²	411 万円	318.70m
16	246.16 m ²	428 万円	318.91m
17	246.27 m ²	423 万円	318.80m
18	246.12 m ²	423 万円	318.80m
19	246.52 m ²	423 万円	318.72m
20	246.33 m ²	423 万円	318.71m
21	253.18 m ²	460 万円	318.61m
22	253.02 m ²	470 万円	318.61m

※ 上記の価格は、分譲開始後数年ごとに、地価の動向に応じて改定を予定しております。

III 申込資格及び分譲条件

- (1) 申込資格…以下のすべてに該当する者又は以下の③を除くすべての項目に該当する者への再販売を約する住宅建築事業者で以下の④及び⑤に該当する事業者（この場合、④の「市区町村税等」は、「国税、県民法人税[福島県]、法人町民税[石川町]」に、読み替え、⑤については事業者の代表者及び役員等について適用する。）。なお、共有の場合（住宅建築事業者は共有取得不可）は、①については共有者のいずれかが、②から⑤については共有者の全員が該当すること。

「住宅建築事業者」とは、当該事業者の法人登記の目的において住宅建築に関する工事請負等を明示している法人をいう。

① 子育て世帯又は若者世帯であること

◇「子育て世帯」とは、契約締結日において満 18 歳に達した日以降最初の 3 月 31 日までにある子を養育する世帯

◇「若者」とは、申込日において満 40 歳未満である方

② 自らが居住する住宅若しくは店舗併用住宅用地（第一種中高層住居専用地域の用途制限に準ずる）として宅地が必要な方

③ 町が指定する期日までに売買代金の全額を納入できる方

④ 現在お住まいの市区町村税等に滞納がない方

⑤ 石川町暴力団排除条例第 2 条第 3 号の「暴力団員等」に該当しない方

(2) 分譲条件

※以下の各項目は、特に明記のない場合、住宅建築事業者及び住宅建築事業者からの再販売により取得する者（以下「二次取得者」という。）の両者に適用されます。

① 契約締結（二次取得者の場合は住宅建築事業者との契約）から 3 年以内に自己が居住する住宅の建築に着工していただきます。

② 「石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定」（住宅建築事業者の場合は「石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定（住宅建築事業者用）」[本要項 P23～]）を締結し守っていただきます。

③ 購入土地の地盤面を変更することはできません。

④ 水道は石川町上水道に加入し、加入金を納めていただきます。

⑤ 住宅地内の公共施設等（1 ページ参照）及び電柱並びに支線の移動はできません。ただし、公園内に設置しているかまどベンチについてはこの限りではありませんので、居住者で話し合い、公園内の使いやすい位置に移動しても差し支えありません。

⑥ ごみステーションの清掃、維持管理は住宅地の居住者が行い、道路、公園などの公益施設については、環境美化に協力していただきます。

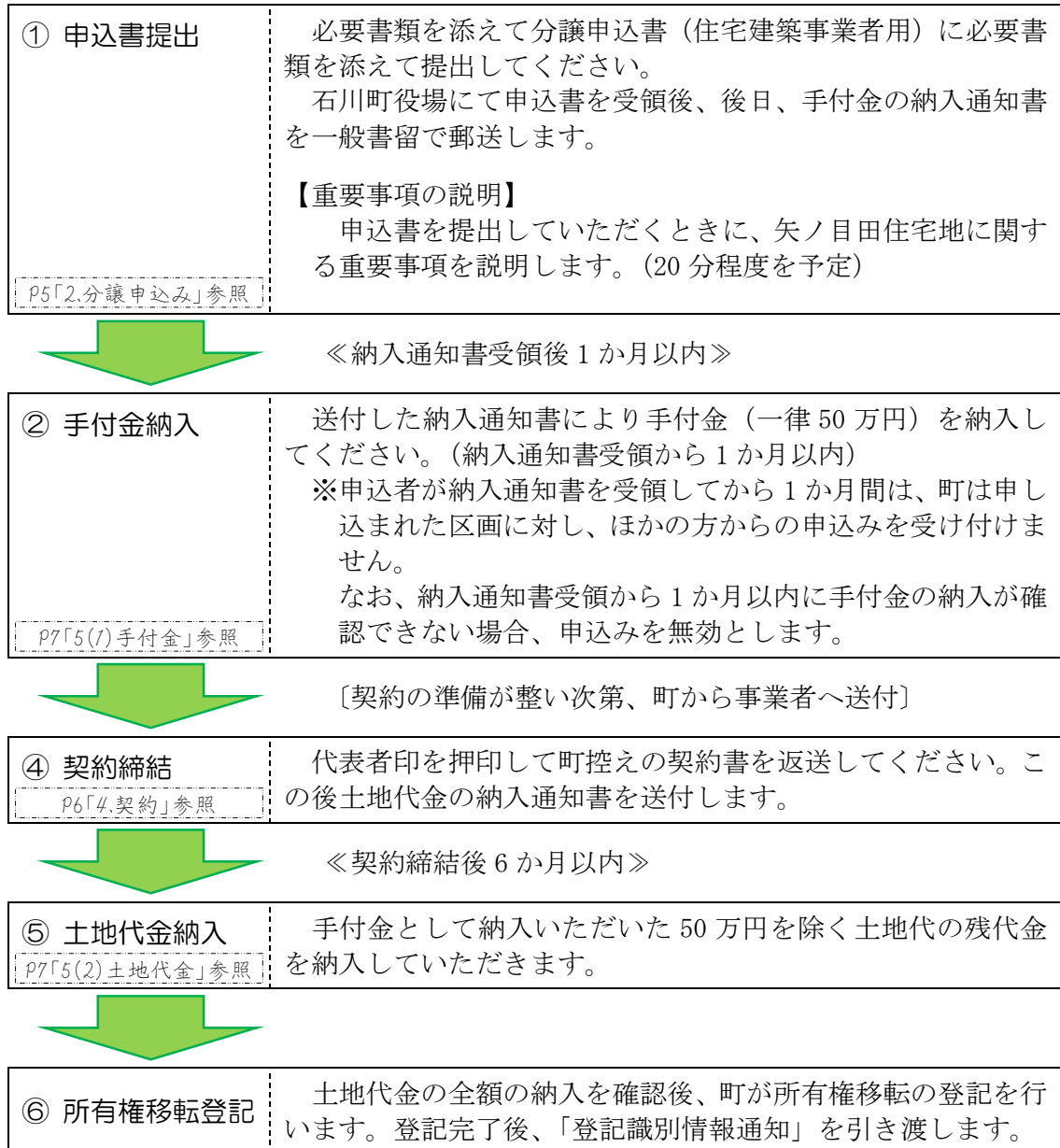
⑦ 町から土地の引き渡しを受けた後は、土砂の流出防止や除草など適切な維持管理を行い、近隣の迷惑とならないようにすること。

Ⅳ 住宅建築事業者の責務

- ① 二次取得者は、本要項Ⅲ(1) (③以外) に規定する者としなければならない。
- ② 住宅建築事業者は二次取得者に対し、町と同等の立場で、「石川町矢ノ目田住宅地分譲要項」(一般用) 及び「石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定」(本要項 P13) の説明を行い、二次取得者が署名した協定書を町に提出するものとする。

Ⅴ 分譲手続

1. 分譲手続きの流れ



2. 分譲申込み

(1) 分譲申込みの方法

① 提出書類

分譲申込書(住宅建築事業者用)〔様式 1－2〕に次の書類を添えて申し込みくださ

い。

- ・法人に関する現在事項全部証明書
- ・納税証明書（国税、法人県民税[福島県]、法人町民税[石川町]）
- ・暴力団排除に関する宣誓書（住宅建築事業者用）〔様式3－2〕
- ・〔担当者が提出する場合〕代表権を有する者からの委任状〔様式2－2〕

② 提出方法

「石川町役場 都市建設課」までご持参ください。

※ この時、今後のご契約に関する注意事項等を説明しますので、時間に余裕をもってお越しください。

③ 提出先

福島県石川郡石川町字長久保 185 番地の 4

石川町役場 都市建設課 都市整備係

※ 郵送による申し込みは受け付けません。

④ 申し込みの無効

- ・申込資格が確認できないとき
- ・申込書に虚偽の記載があったとき
- ・申込書の記載に不備があったとき
- ・町からの納入通知書受領後 1 か月以内に、手付金の納入がないとき。

3. 契約

(1) 契約手続き

手付金の納入を確認した日をもって契約書を作成し送付しますので、代表者印を押印のうえ印紙税を納税し石川町都市建設課へ町控え分の契約書を返送して下さい。

(2) 契約の概要 ※詳細は別紙契約書のとおり

- ① 土地代金の支払い、所有権の移転及び引渡し並びに所有権移転登記
- ② 契約不適合
- ③ 5 年以内に、みよしの森の分譲対象者（本要項Ⅲ(1)の③以外を満たす者）以外へ転売した場合の買戻しの特約
- ④ 契約の解除及び違約金、損害賠償、原状回復義務
- ⑤ 契約費用の負担

(3) 契約の解除等

土地購入者の不正行為や土地代金等の未納、解約の申し入れなどがあり契約を解除する場合、次の違約金を申し受けます。

- ① 手付金納入後、残代金納入までの間…………… 50 万円（手付金の放棄）
- ② 土地代金の納入から引渡しまでの間…………… 土地代金の 2 割相当額
- ③ 土地の引渡し後又は買戻権が実行された場合…………… 土地代金の 3 割相当額

4. 土地代金の納入

(1) 手付金〔民法第 557 条〕

土地代金のうち 50 万円を手付金として納入通知書を受領後 1 か月以内に納入してください。

期間内に納入が確認できない場合は、契約の意思がないものとみなし、申込みを無効といたします。

(2) 土地代金〔残代金〕

土地代金のうち手付金（50 万円）を差し引いた残代金については、契約締結後 6 か月以内に納入してください。

納入が確認できない場合は、契約の意思がないものとみなし契約を解除とします。
この場合、手付金は返還しません。

(3) 納入（送金）の方法

上記の手付金及び土地代金の納入の方法は、次のいずれの方法から選択してください。なお、送金に関する費用は土地購入者の負担となります。

① 町発行の納入通知書による納入

次の各機関窓口で納入してください。

- ◇ 石川町役場
- ◇ ㈱東邦銀行本店・各支店
- ◇ ㈱大東銀行本店・各支店
- ◇ 福島県商工信用組合本店・各支店
- ◇ 夢みなみ農業協同組合本店・各支店
- ◇ 東北管内のゆうちょ銀行及び郵便局
- ◇ ㈱福島銀行本店・各支店
- ◇ 須賀川信用金庫本店・各支店
- ◇ 東北労働金庫本店・各支店

② 口座振込による送金

【振込口座】東邦銀行石川支店 普通口座 No.0003359
石川町会計管理者（イカワチカイケイリシヤ）

5. 不動産登記

(1) 所有権移転登記

土地代金の完納後、町が所有権移転の登記を行いますので、次の登記に要する書類等を提出してください。なお、所有権移転登記に伴う登録免許税等は土地購入者の負担となります。

《登記に要する書類等》

- ◇ 法人の登記事項証明書、代表者印鑑登録証明書 ほか
- ◇ 所有権移転登記に伴う登録免許税〔収入印紙〕

※土地代金が 500 万円までは 1,000 円、500 万円超は 5,000 円

(2) 分譲対象者以外への転売による買戻し措置

矢ノ目田住宅地（みよしの森）の分譲目的を保持するために、契約書において対象者以外への転売禁止に関する買戻しの特約を行い、当該買戻しの特約について所有権移転の登記に附記登記を行う。

『買戻しの特約とは…』

町から土地購入者に売り渡した土地について、売り渡し条件（対象者以外への転売禁止）を遵守しない場合に、当該土地を町が取り戻すことのできる契約解除の特約。

6. 契約費用に関するまとめ

この契約については、売買代金のほか契約手続きの時点に応じて発生する各種費用についてまとめました。なお、ここでの記載は、現金や収入印紙等により町がお預かりする契約書作成や登記に要する費用であり、提出を求める書類（住民票など）の取得に要する手数料等は含まれておりませんのでご注意ください。

(1) 土地購入者の決定〔土地購入者決定通知受領後〕

◇ 手付金（購入代金の一部となる）… 50 万円

(2) 契約締結の時点〔手付金納入後〕

◇ 契約書用印紙税 … 1,000 円

(3) 土地代金〔契約締結後〕… 購入土地の代金（ 万円）－手付金（50 万円）

(4) 所有権移転時〔土地代金納入後〕

◇ 登記事務手数料 … 13,321 円

◇ 所有権移転登記登録免許税 … 土地の評価額の約 2% ※軽減措置あり(1.5%)

(5) 所有権移転日から 5 年を経過した時点

◇ 登録免許税

・買戻し特約附記登記の抹消登記 …（おおよそ）1,000 円

VI 「石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定」について

石川町矢ノ目田住宅地において、土地購入者（住宅建築事業者）又は二次取得者（居住者）が建築する住宅に関する指針を定めるとともに、住宅地内の公共施設等の利用についてお互いに協力し合いながら、住宅地全体の良好な居住環境を保つために、石川町長を代表者としてすべての区画の土地購入者と石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定を締結する。

◇ 石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定の概要

(1) 敷地の利用について

敷地	区画・地盤高	原則として変更禁止
	土留め擁壁	高さは販売時の地盤面まで 中央道路及び周回道路との境界は原則築造禁止
車両の出入り口		中央道路及び周回道路からのみとし、歩行者専用道路への車の乗り入れは緊急時を除き禁止
雨水の処理		中央道路又は周回道路の側溝に放流 ※ 隣地へ流出しないよう措置すること
広告物（看板等）の掲示		自己用以外は禁止
電柱等		既設の電柱及び支線の撤去・移動の禁止 新たな電柱等の設置禁止

(2) 建築物について

用途		住宅、併用住宅 (第一種中高層住居専用地域の用途制限に準ずる。)
高さ		地盤面から 10m 以下
位置	壁面後退	道路・隣地境界まで原則として 1.5m 以上
意匠・形態・色彩		団地内の調和のとれたもの
囲障		生垣又はフェンスとし、高さは 1.2m 以下
生活雑排水		敷地内で合併浄化槽処理後に中央道路又は周回道路の側溝へ排水
手続き		着工届の提出

(3) 暮らしに関する確認事項について

公園、ゴミステーション		清掃、環境維持に努めること
行政区（町内会）		原則として行政区に加入し、活動に参加すること
災害時の公園施設利用		・ 四阿（あずまや）…シートを張ることで風雨を凌げる機能があります。 ・ ベンチ…座面を変形することで「かまど」として炊飯できる機能があります。 ・ 防火水槽…公園内の地下に設置しています。

(4) 手続き

着工届	住宅建築に着工する前に町へ提出（様式あり）
-----	-----------------------

(5) 未分譲区画の価格について

地価の動向によって見直すこととします。

(6) その他

(1) 及び (2)、(4) に違反したときは、町が是正勧告します。

◇ 分譲申込書（住宅建築事業者用）〔様式 1 - 2〕

令和 年 月 日



◇ 委任状（住宅建築事業者分譲申込用）〔様式2－2〕

委 任 状 〔住宅建築事業者分譲申込用〕	
令和 年 月 日	
石川町長	
代理人 (受任者)	住所： 氏名：
私は、上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任します。	
記	
1、矢ノ目田住宅地の分譲申込書(住宅建築事業者用)の提出に関すること	
本人 (委任者)	所在地： 名 称： 代表者名：
代表者印	

☆ 提出用委任状のダウンロードはこちら ➡



◇ 暴力団排除に関する宣誓書〔様式 3－2〕

年 月 日

石川町長

所在地

名 称

代表者名

代表者印

暴力団排除に関する宣誓書

私は、自己又は自己の法人その他の団体役員等は、次のいずれにも該当する者ではないことを誓約します。

なお、必要な場合には石川警察署に照会することについて承諾します。

- 1 暴力団（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 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
- 2 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第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
- 3 暴力団員によりその事業活動を実質的に支配されている者
- 4 暴力団員によりその事業活動に実質的に関与を受けている者
- 5 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者
- 6 暴力団又は暴力団員に対して資金を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与している者
- 7 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを不当に利用している者
- 8 暴力団員と密接な交友関係を有する者

☆ 提出用宣誓書のダウンロードはこちら ➡



◇ 石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定書〔二次取得者用〕

石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定書

石川町（以下「甲」という。）と●● ●●●（以下「乙」という。）とは、石川町矢ノ目田住宅地（以下「住宅地」という。）に関して、次のとおり石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定（以下「協定」という。）を締結する。

この契約の締結を証するため、本協定書 2 通を作成し、両者記名押印の上各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

（甲）福島県石川郡石川町字長久保 185 番地の 4

石川町長 首藤 剛太郎

（乙）住 所

《共有持分 / 》

氏 名

実印

住 所

《共有持分 / 》

氏 名

実印

(目的)

第1条 この協定は、甲が分譲する石川町矢ノ目田住宅地における敷地及び建築物の基準並びに居住に関するルールを定め、良好な居住環境と豊かな人間関係を育むことを目的とする。

(協定の住宅地)

第2条 この協定の目的となる住宅地は、次の図に赤線で示す区域とする。



(用語の定義)

第3条 この協定における用語の定義は、本協定締結時点の建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

2 住宅地内の公共施設等の名称は、第2条の図に示すとおりとする。

(協定内容の説明)

第4条 乙が甲から買い受けた第2条に定める区域内の宅地について、甲以外の者に所有権を移転する場合においては、乙は、当該宅地の新たな所有者及び当該土地に新たな住宅を建築する場合には当該住宅の建築者に対してこの協定の内容を説明しなければならない。

(敷地の利用に関する基準)

第5条 この住宅地における建築物の敷地の利用に関しては、以下の各号に定める基準に適合しなくてはならない。

(1) 住宅地の区画（分筆を含む。）及び地盤高は変更してはならない。ただし、次に掲げる変更は除く。

ア) 2以上の区画を併合するとき。この場合の地盤高は、併合する最も高い地盤高を超えてはならない。

イ) 庭の一部となる築山のための盛土

り) 車庫・地下室を築造するための掘削

- (2) 中央道路及び周回道路との境界(以下「道路境界」という。)には、土留め擁壁を設置してはならない。ただし、道路境界から0.5メートル以上の距離を設けて当該擁壁を設置する場合はこの限りではない。
- (3) 歩行者専用道路及び隣地との境界又は前号ただし書きにおいて土留め擁壁を設ける場合の高さの上限は、住宅地販売時の地盤高又は本条(1)ア)における地盤高までとする。
- (4) 歩行者専用道路との境界には車両の出入り口を設けてはならない。
- (5) 雨水等(屋外足洗場等の排水を含む)は、隣地へ自然流出しないような措置を講じた上で、中央道路又は周回道路の側溝に排水すること。
- (6) 敷地内には、自己用以外の広告物等(看板等)は掲示してはならない。
- (7) 住宅地内に設置している電柱、支柱及び支線については、撤去又は移動することができない。また、新たに電柱を設置することも原則として禁止する。
- (8) 土地所有者等は、自己の責任において土地を管理し、敷地境界線を将来にわたり確認できるようにして、良好な住環境の維持に努めなければならない。

(建築物に関する基準)

第6条 この住宅地における建築物の位置、構造、用途、形態及び意匠などは、以下の各号に定める基準に適合しなくてはならない。

- (1) 建築物の用途は、住宅又は併用住宅(第一種中高層住居専用地域の用途制限に準ずる。)とする。
- (2) 建築物の高さは、地盤面から10メートル以下とする。
- (3) 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から道路境界及び隣地境界までの距離は、原則として1.5メートル以上とする。
- (4) 建築物の色彩、意匠、形態等は、良好な住宅地にふさわしい調和のとれたものとする。
- (5) 囲障は、景観を守り安全を確保するために、生垣又はフェンスとし、地盤面からの高さは1.2メートルを超えないこと。
- (6) 生活雑排水は、敷地内において土地購入者が設置する合併処理浄化槽により法を満たす水質まで浄化した後、中央道路又は周回道路の側溝へ排水すること。

(暮らしに関する確認事項)

第7条 この住宅地においては、各区画の居住者が次に掲げる事項について確認し、良好な居住環境を保つものとする。

- (1) 住宅地内の公園やごみステーションなどの施設は、住宅地内の居住者が協力し合いながら清掃等を実施し環境衛生の維持に努めること。
- (2) 原則として地元の行政区(自治会)に加入することで、環境衛生や保健福祉などの行政サービスを享受するとともに、行政区が行う各種活動に参加すること。
- (3) 公園内に設置している次の設備等は、災害時に有効に使用できる機能を備えているので、協力しながら利活用を図ること。

ア) 四阿（あずまや）… 四方にシートを下げることで封を凌げる機能がある。

イ) ベンチ… 座面を取り去ることで「かまど」として煮炊きができる機能がある。

ウ) 防火水槽（容量：約 40t）…公園内の地下（四阿付近）に埋設している。

(4) 騒音や悪臭、過度な光を発生させる行為など、近隣住民に影響を及ぼす行為は厳に慎むこと

(5) 樹木及び草花については適切に管理を行うこと

(6) 近隣住民とのトラブルについては、町は売主としての立場で関与することはしない。

（着工届の提出）

第 8 条 乙は、住宅地に建築物等の工事を着工する前に、甲に対して住宅建築着工届を提出しなければならない。

（協定違反の場合の措置）

第 9 条 第 5 条及び第 6 条並びに第 8 条の規定に違反した者があったときは、甲は、当該土地の所有者等に対して、その是正を勧告するものとする。

（未分譲区画の価格の見直し）

第 10 条 未分譲地の価格については、地価の動向に応じて見直すものとする。

（その他）

第 11 条 協定書に定めのない事項又は疑義が生じたときは、必要に応じ、甲、乙協議して定める。

◇ 住宅建築着工届

[協定様式]

令和 年 月 日

住 宅 建 築 着 工 届

石川町長

土地所有者 住 所
(建築者) 氏 名

印

石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定第8条の規定により、次の通り建築等の届出をします。

建 築 場 所	福島県石川郡石川町字矢ノ目田		
建築物の用途	専用住宅 ・ 併用住宅		
建 築 事 業 者	所 在		
	名 称		
	代表者名		
設 計 者	住 所		
	氏 名		
契 約 の 内 容	契約年月日	令和 年 月 日	
	契約工期	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日	
添 付 書 類 等	◇ 建築工事請負契約書 (写) ○ 配置図 ○ 平面図 ○ 立面図 (高さがわかる図)		

☆ 提出用住宅建築着工届のダウンロードはこちら ➡



土地売買契約書

〔住宅建築事業者用〕

《売買物件及び売買代金》

(1) 売買物件：土地

土地の所在	地目	地籍	区画番号
福島県石川郡石川町字矢ノ目田●●番地の●	宅地	###.##	##

(2) 売買代金

上記土地の売買代金は、金●, ●●0, 000円とする。

石川町（以下「売主」という。）と●●●●●（以下「買主」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結した。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印の上各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

〔売主〕福島県石川郡石川町字長久保185番地の4

石川町長

首藤剛太郎

〔買主〕所在地

名 称

代表者名

代表者印

(信義誠実の義務)

第1条 売主及び買主は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件及び売買代金)

第2条 売買物件及び売買代金は、頭書のとおりとする。

(売買代金の支払い)

第3条 買主は、頭書の売買代金（手付金は売買代金の一部とみなす）を、売主が発行する納入通知書により、本契約締結の日から6か月以内に支払うものとする。

(所有権の移転)

第4条 売買物件の所有権は、買主が売買代金を完納したときに売主から買主へ移転するものとする。

(売買物件の引渡し)

第5条 売主は、前条の定めにより売買物件の所有権が買主に移転したときに、現状有姿のまま引き渡し、買主は売買物件の受領書を売主に提出するものとする。

(所有権移転登記)

第6条 買主は、第4条の規定により売買物件の所有権が移転した後、売主に対し所有権の移転登記を請求するものとし、売主は、その請求により、遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の登記に要する登録免許税その他の費用は、すべて買主の負担とする。

(危険負担)

第7条 この契約の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、当該物件が天災地変その他の売主又は買主のいずれの責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、この契約の履行が不可能となったときは、売主及び買主の双方が書面により通知して、この契約を解除することができる。なお、買主は、この契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

2 売主は、売買物件の引渡し前に、前項の事由により当該物件が損傷した場合であっても、修補することによりこの契約の履行が可能であるときは、売主は、売買物件を修補して買主に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しがこの契約に定める引渡しの期限を超える場合は、引き渡しについて、売主と買主が協議の上決定する。

3 第1項によってこの契約が解除された場合、売主は、買主に対し、受領済みの金員の全額（手付金を含む）を無利息で速やかに返還するものとする。

4 岩石等の土中の自然物や支持力等の土質については、売主は一切責任を負わない。

(契約不適合責任)

第8条 買主は引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から2年以内に売主に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。こ

の場合、売主又は買主は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

(1) 修補をする場合において、売主は、買主に不相当な負担を課すものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。

(2) 修補に要する費用が売買代金の額を超える場合には、売主は修補責任を負わない。

(3) 本条の契約不適合が、この契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責に帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に損害賠償を請求することができる。

(4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。

(5) 本条の契約不適合により、買主がこの契約を締結した目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

(6) 本条の契約不適合が買主の責に帰すべき事由によるものであるときは、買主は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることができない。

2 前項の契約不適合について、買主は、売主に対して、売買代金の減額を請求することはできない。

3 買主は、この契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、売主は本条の責任を負わない。

(暮らしの協定の遵守)

第9条 買主は、住宅等の建築及び住宅地内の公共施設等の利用等に際し石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定に定める事項を遵守しなければならない。

2 第10条各号に該当する者（以下「再販売対象者」という。）に売買物件を譲渡しようとする時は、石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定書の内容を説明しなければならない。

3 前項の説明をした場合にはその旨を町に報告するとともに、売買物件を譲渡しようとする再販売対象者と町の協定締結を支援しなければならない。

(特約条項)

第10条 買主は、次の項目の全てに該当する者以外には売買物件を譲渡してはならない。

(1) 買主が、売買物件の再販売契約をする日において、満40歳未満である者又は満18歳に達したに以降最初の3月31日までにある子を養育する世帯に所属する者

(2) 自らが居住する住宅若しくは店舗併用住宅用地（第一種中高層住居専用地域の用途制限に準ずる）として宅地が必要な者

(3) 市区町村民税に滞納がない者

(4) 石川町暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員等に該当しない者

(5) 買主から売買物件の譲渡を受けた後3年以内に住宅等を建築し、当該住宅等に定住をする者

(特約等違反の是正等)

第11条 売主は、買主が前2条に違反することを確認したときは、速やかに是正を求めるものとする。

2 前項の違反について、売主が必要があると認めるときは、売主は買主に対して質問し、調査し、又は参考となる報告を求めることができる。この場合において、買主は、売主の調査を拒み、妨げ、もしくは忌避し、又は報告を正当な理由なくして怠ってはならない。

(買戻しの特約)

第12条 売主は、この契約の締結後に、買主が第10条の規定に違反したときは、売買物件を買い戻すこと（以下「買戻権」という。）ができる。

2 前項の規定により売主が買戻しをすることができる期間は、所有権が移転した日から5年間とする。

(買戻しの登記)

第13条 買主は、第6条の所有権移転登記を受けるのと同時に前条の買戻し特約の登記をする。

2 買主は、前条第2項の規定に基づく買戻しの特約期間が経過したときは、売主に対して当該買戻しの特約登記の抹消登記を請求するものとし、売主は、その請求を受理したときは、遅滞なく当該買戻しの特約登記の抹消登記を嘱託する。

3 前2項に規定する買戻特約に関する登記に要する費用は、買主の負担とする。

(買戻権の行使)

第14条 売主は、買戻権を行使するときは、買主が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 売主が、前項の買戻権を行使したときは、その買戻し代金の提供と同時に売買物件の所有権は買主から売主に移転し、買主は売主に対し、所有権移転登記手続きをする。

3 買主は、売主から提供を受けた買戻し代金を受領するのと引換えに、前項の所有権移転登記手続きに必要な書類一式を交付する。

4 前項の登記費用は買主の負担とする。

5 売主が買戻権を行使するときは、買主は、自らが負担した契約及び登記の費用並びに売買物件に支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を売主に請求することができない。

6 売主が買戻権を行使した場合において、買主又は第三者に損害が生じても売主はその責任を負わない。

(契約の解除)

第15条 買主がこの契約に定める義務を履行せず、又は履行する見込みがないと売主が認めたときは、売主はこの契約を解除することができる。

(違約金等)

第16条 売主が前条の規定により契約を解除したときは、買主は、売買代金の2割に相当する額（万円未満切り上げ）を違約金として売主に支払うものとする。

2 買主は、第10条に規定する特約条項に違反し、売主が第11条第1項に基づく是正勧告を行ったにもかかわらず買主が違反状態を解消せず売主が買戻権を行使したときは、売買代

金の3割に相当する額（万円未満切り上げ）を違約金として売主に支払うものとする。

3 前2項の違約金は第18条に定める損害賠償に係る損害賠償金の予約又はその一部とは解釈しない。

4 売主が解除権を行使したときは、買主の負担した契約に関する費用、買主が売買物件に支出した必要費並びに有益費その他一切の費用は償還しない。

（買主の原状回復義務等）

第17条 買主は、売主が第14条の規定による買戻権を行使したとき、又は売主が第15条の規定による解除権を行使したときは、売主の指定する期日（本条において、以下「指定期日」という。）までに、買主が設置した動産類を撤去し、原状に復した上で売買物件を売主に引き渡さなければならない。

2 指定期日において売買物件に残置されている動産類がある場合、買主は当該動産類の所有権を放棄したとみなし、売主において任意に処分することができる。この場合の処分費用は買主の負担とする。

3 買主は、第1項の定めるところにより売買物件を売主に返還するときは、指定期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を売主に提出するものとする。

（損害賠償）

第18条 売主及び買主は、この契約に定める義務を履行せず、相手方に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（違約金等の相殺）

第19条 売主が買主に対して、第16条に定める違約金又は前条に定める損害賠償金、その他この契約の条項により買主の負担とされている費用の支払請求権を有し、一方、買主が売主に対して、第7条第3項に定める返還金及び第14条第1項に定める買戻権行使による売買代金の支払請求権を有するときは、売主は買主に対してこれらの債権を対当額で相殺することができる。

（契約の費用）

第20条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて買主の負担とする。

（地域住民等との良好な関係の構築）

第21条 買主は、売買物件周辺の地域の住民（以下「地域住民等」という。）との交流、災害時における協力等に最善を尽くし、地域住民等と良好な関係を築くものとする。

（法令等の規制の遵守）

第22条 買主は、売買物件に係る法令等の規制を、売主が示したものに限らず熟知の上この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

（管轄裁判所）

第23条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、福島県石川町を管轄

する地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第24条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、売主と買主が協議の上定めるものとする。

石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定書 (住宅建築事業者用)

石川町(以下「甲」という。)と●●●●●(以下「乙」という。)とは、石川町矢ノ目田住宅地(以下「住宅地」という。)に関して、次のとおり石川町矢ノ目田住宅地暮らしの協定(以下「協定」という。)を締結する。

この契約の締結を証するため、本協定書2通を作成し、両者記名押印の上各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 福島県石川郡石川町字長久保185番地の4

石川町長 首藤剛太郎

(乙) 所在

名称

代表者名

実印

(目的)

第1条 この協定は、甲が分譲する石川町矢ノ目田住宅地における敷地及び建築物の基準並びに居住に関するルールを定め、良好な居住環境と豊かな人間関係を育むことを目的とする。

(協定の住宅地)

第2条 この協定の目的となる住宅地は、次の図に赤線で示す区域とする。



(用語の定義)

第3条 この協定における用語の定義は、本協定締結時点の建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

2 住宅地内の公共施設等の名称は、第2条の図に示すとおりとする。

(協定内容の説明)

第4条 乙が甲から買い受けた第2条に定める区域内の宅地について、甲以外の者に所有権を移転する場合においては、乙は、当該宅地の新たな所有者及び当該土地に新たな住宅を建築する場合には当該住宅の建築者に対してこの協定の内容を説明しなければならない。

(敷地の利用に関する基準)

第5条 この住宅地における建築物の敷地の利用に関しては、以下の各号に定める基準に適合しなくてはならない。

(1) 住宅地の区画（分筆を含む。）及び地盤高は変更してはならない。ただし、次に掲げる変更は除く。

ア) 2以上の区画を併合するとき。なお、この場合の地盤高は、併合する最も高い地盤高を超えてはならない。

イ) 庭の一部となる築山のための盛土

ウ) 車庫・地下室を築造するための掘削

- (2) 中央道路及び周回道路との境界（以下「道路境界」という。）には、土留め擁壁を設置してはならない。ただし、道路境界から 0.5 メートル以上の距離を設けて当該擁壁を設置する場合はこの限りではない。
- (3) 歩行者専用道路及び隣地との境界又は前号ただし書きにおいて土留め擁壁を設ける場合の高さの上限は、住宅地販売時の地盤高又は本条(1)ア)における地盤高までとする。
- (4) 歩行者専用道路との境界には車両の出入り口を設けてはならない。
- (5) 雨水等（屋外足洗場等の排水を含む）は、隣地へ自然流出しないような措置を講じた上で、中央道路又は周回道路の側溝に排水すること。
- (6) 敷地内には、自己用以外の広告物等（看板等）は掲示してはならない。
- (7) 住宅地内に設置している電柱、支柱及び支線については、撤去又は移動することができない。また、新たに電柱を設置することも原則として禁止する。
- (8) 土地所有者等は、自己の責任において土地を管理し、敷地境界線を将来にわたり確認できるようにして、良好な住環境の維持に努めなければならない。

（建築物に関する基準）

第 6 条 この住宅地における建築物の位置、構造、用途、形態及び意匠などは、以下の各号に定める基準に適合しなくてはならない。

- (1) 建築物の用途は、住宅又は併用住宅（第一種中高層住居専用地域の用途制限に準ずる。）とする。
- (2) 建築物の高さは、地盤面から 10 メートル以下とする。
- (3) 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から道路境界及び隣地境界までの距離は、原則として 1.5 メートル以上とする。
- (4) 建築物の色彩、意匠、形態等は、良好な住宅地にふさわしい調和のとれたものとする。
- (5) 囲障は、景観を守り安全を確保するために、生垣又はフェンスとし、地盤面からの高さは 1.2 メートルを超えないこと。
- (6) 生活雑排水は、敷地内において土地購入者が設置する合併処理浄化槽により法を満たす水質まで浄化した後、中央道路又は周回道路の側溝へ排水すること。

（暮らしに関する確認事項）

第 7 条 この住宅地においては、各区画の居住者が次に掲げる事項について確認し、良好な居住環境を保つものとする。

- (1) 住宅地内の公園やごみステーションなどの施設は、住宅地内の居住者が協力し合いながら清掃等を実施し環境衛生の維持に努めること。
- (2) 原則として地元の行政区（自治会）に加入することで、環境衛生や保健福祉などの行政サービスを享受するとともに、行政区が行う各種活動に参加すること。
- (3) 公園内に設置している次の設備等は、災害時に有効に使用できる機能を備えているので、協力しながら利活用を図ること。

ア) 四阿（あずまや）… 四方にシートを下げることで風雨を凌げる機能がある。

イ) ベンチ… 座面を取り去ることで「かまど」として煮炊きができる機能がある。

ウ) 防火水槽（容量：約 40t）…公園内の地下（四阿付近）に埋設している。

(4) 騒音や悪臭、過度な光を発生させる行為など、近隣住民に影響を及ぼす行為は厳に慎むこと

(5) 樹木及び草花については適切に管理を行うこと

(6) 近隣住民とのトラブルについては、町は売主としての立場で関与することはしない。

（着工届の提出）

第 8 条 乙は、再販売により住宅地を取得した者が、当該住宅地に建築物等の工事を着工する前に、甲に対して住宅建築着工届を提出しなければならない。

（協定違反の場合の措置）

第 9 条 第 5 条及び第 6 条並びに第 8 条の規定に違反した者があったときは、甲は、当該土地の所有者等に対して、その是正を勧告するものとする。

（未分譲区画の価格の見直し）

第 10 条 未分譲地の価格については、地価の動向に応じて見直すものとする。

（その他）

第 11 条 協定書に定めのない事項又は疑義が生じたときは、必要に応じ、甲、乙協議して定める。

【本要項の修正の記録】

◇ 令和 8 年 7 月 1 日 住宅建築事業者用分譲要項の新設

お問い合わせ



福島県石川町 都市建設課 都市整備係

〒963-7893 福島県石川郡石川町字長久保 185 番地の 4

TEL 0247-26-9131 FAX 0247-26-0360

Mail toshiseibi@town.ishikawa.fukushima.jp