

新地町福田定住住宅地分譲要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、本町における定住を促進することにより地域の活性化を図るため、本町が所有する住宅用地（以下「宅地」という。）の分譲に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地 本町が造成した住宅の建築に供する土地をいう。
- (2) 分譲 本町の所有に属する前号の土地の所有権を譲渡することをいう。
- (3) 住宅 自らが居住するための専用住宅又は併用住宅及びそれに附帯する施設をいう。
- (4) 子育て世帯 第7条に規定する宅地分譲申込書（以下「申込書」という。）の提出日（以下「提出日」という。）において、15歳未満の子ども（15歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者をいい、出生以降に同居する予定の妊娠中の子（出産予定であることが母子手帳等で確認できるものに限る。）を含む。）と同居している世帯をいう。
- (5) 新婚世帯 提出日において、夫婦の満年齢の合計が80歳以下で婚姻届出後5年以内の世帯（夫婦のいずれかが再婚者である世帯を含む。）をいう。
- (6) 先行予約 宅地完成前に分譲の確約をすることをいう。
- (7) 町税等 町民税、固定資産税、軽自動車税、国民健康保険税、介護保険料及びその他町長が指定したもの（本町及び本町以外の市区町村に納付すべきものを含む。）をいう。

(設置)

第3条 分譲する宅地の名称及び位置は次のとおりとする。

名称 福田定住住宅地

住所 新地町大字福田字樋ノ口地内

(譲受人の募集)

第4条 町長は、宅地の譲受人（以下「譲受人」という。）の募集を公募により行うものとする。

- 2 町長は、前項の募集に当たり、宅地の所在地、区画数及び1区画当たりの面積、分譲価格、譲受人の資格、分譲の条件、申込みの方法、申込みの期間及び場所、譲受人の選定方法等必要な事項を公表するものとする。

- 3 町長は、前項の選定方法の決定にあつては、公平性及び透明性を確保しなければならない。
- 4 町長は、公募による宅地分譲後において、未処分地がある場合には、随時申込者の募集を行うことができる。

(譲受人の資格)

第5条 譲受人は、次に掲げる全ての要件を備えるものでなければならない。ただし、町長が特別の事情があると認めるときは、この限りではない。

- (1) 子育て世帯又は新婚世帯であること。
- (2) 本町に定住する意思があつて、自ら居住する住宅を建築するための宅地を必要としている個人であること。
- (3) 譲受人及びその同居しようとする者が町税等の滞納がないこと。
- (4) 現に同居し、又は同居しようとする者が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員又は同条第3号に規定する暴力団員等に該当しないこと。暴力的不法行為及び公序良俗に反する行為を行う者でないこと。

(分譲の条件)

第6条 町長は、分譲にあつては次の各号の条件を付して分譲を行うものとする。

- (1) 宅地を住宅の建物用地として使用しなければならず、それ以外の目的に使用してはならない。
 - (2) 併用住宅の店舗等の面積は延床面積の2分の1以内とし、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2で定める第1種中高層住居専用地域内と同じ用途制限内の建築物でなければならない。
 - (3) 宅地の引渡しを受けた日から3年以内に住宅を取得し、速やかに住民登録をして居住しなければならない。
 - (4) 宅地の売買契約上の地位を第三者に譲渡してはならない。
 - (5) 建築する戸建て住宅の居住面積は、住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において定める一般型誘導居住面積水準(25m²×世帯人数+25m²以上)であること。
 - (6) 譲受人は自治会へ加入し、その活動に参加しなければならない。
 - (7) 宅地の引渡しを受けた日から10年間は、宅地を第三者に貸与又は譲渡してはならない。ただし、10年を経過した後において宅地を第三者に譲渡する場合は、第1号から第6号の条件及び前条第4号の譲受人の資格を承継させるものとする。
- 2 前項第3号及び第7号の規定は、町長が認めたときはこの限りではない。

(分譲の申込み)

第7条 分譲の申込みをしようとする者（以下「申込者」という。）は、宅地分譲申込書（第1号様式）に次の各号に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 住宅に居住しようとする全ての者の住民票の写し
- (2) 新婚世帯は、婚姻届出受理証明書又は婚姻後の戸籍謄本
- (3) 代理人の場合は、委任状（第2号様式）
- (4) 申込者及び同居しようとする者（高校生を除く18歳以上の者）の納税証明書又は非課税証明書
- (5) 申込者の印鑑登録証明書
- (6) 誓約書（第3号様式）

2 申込は、申込者1者につき1区画とする。

(分譲の決定)

第8条 町長は、前条の規定により受付した申込者について、第5条に定める要件を有するものか審査を行い、先着順により譲受人を決定するものとする。ただし、募集開始時において同一区画に複数の申込があつた場合には、抽選により決定する。

- 2 前項ただし書きに規定する抽選は、公正公平な方法により町長が決定するものとする。
- 3 抽選に外れた者は、追加申込みとして、申込者のない区画を即時に申込みをすることができる。
- 4 町長は、審査及び抽選の結果について、当該申込者に申込結果通知書（第4号様式）により通知（以下「申込結果通知」という。）をするものとする。

(先行予約)

第9条 宅地完成前に分譲の決定をおこなう場合は、前条第4項の申込結果通知書に代えて先行予約結果通知書（第5号様式）により通知し、完成に伴い申込結果通知をするものとする。

- 2 先行予約の決定を受けた譲受人は、決定を受けた区画番号から分譲区画を変更することはできないものとする。ただし、町長が変更を認める場合はこの限りではない。
- 3 先行予約の決定を受けた譲受人は、先行予約の権利を譲渡してはならない。

(分譲価格)

第10条 宅地の分譲区画、分譲面積及び分譲価格は別表第1のとおりとする。

(契約の締結)

第11条 譲受人は、申込結果通知から14日以内に、宅地の売買契約を締結しなければならない。

(分譲代金の納入及び公簿面積による精算)

第12条 譲受人は、前条に規定する契約の締結と同時に、別表第1に規定する分譲価格の100分の10に相当する金額（1,000円未満切捨て）を契約保証金として、町に納入しなければならない。

2 契約保証金には利息を付さず、残代金支払時に売買代金の一部に充当する。

3 譲受人は、契約締結の日から90日以内で町長が指定する日までに、分譲価格から第1項に規定する契約保証金を控除した額を納付しなければならない。

4 譲受人は、別表第1に規定する分譲宅地の面積と登記事項証明書に表示されている公簿面積が異なる場合は、公簿面積で算出した金額で差額の精算を行うものとする。

（宅地の引渡し）

第13条 宅地の引渡しは、前条第3項及び第4項に規定する分譲代金の納入された日をもって行うものとする。

2 宅地の引渡し後、町長は分譲宅地引渡書（第6号様式）を交付し、譲受人は、分譲宅地受領書（第7号様式）を町長に提出するものとする。

3 譲受人は、宅地の引渡し後は、これを常に良好に管理し、住環境の維持に努めなければならない。

（所有権移転登記）

第14条 町長は、第12条第3項及び第4項に規定する代金の納入を確認後、速やかに当該宅地の所有権移転登記手続を行うものとする。

（分譲の取消し及び契約の解除）

第15条 町長は、譲受人が次の各号のいずれかに該当するときは、分譲の決定を取り消し、又は契約の解除をすることができる。

（1） 宅地の売買契約の締結に至るまでの譲受人の申告に虚偽の内容があつたとき。

（2） 第5条又は第6条のいずれかの条件に違反したとき。

（3） 第11条に定める期間内に契約を締結しないとき。

（4） 第12条第3項に定める期間内に代金の納入をしないとき。

（宅地の買戻し）

第16条 町長は、宅地の売買契約において、宅地の引渡しを受けた日から10年間を買戻期間とする買戻し特約を締結し、かつ、宅地の所有権移転登記の際に買戻特約の登記を付する。

2 町長は、譲受人が次の各号のいずれかに該当する場合は、第12条の規定による分譲代金及び契約費用を返還してその宅地を買い戻すことができる。

（1） 宅地の売買契約の締結に至るまでの譲受人の申告に虚偽の内容があつたとき。

- (2) 第5条又は第6条のいずれかの条件に違反したとき。
- (3) 譲受人が、強制執行、仮差押、仮処分、競売の申立て又は滞納処分を受けたとき。
- (4) 譲受人について、民事再生（小規模個人再生又は給与所得者等再生）手続開始又は破産手続開始の申立て（自己破産申し立てを含む。）があつたとき。

（返還金及び違約金）

第17条 町長が第15条の規定によりこの契約を解除し、又は前条の規定により宅地の買戻しを行つたときは、既に受領した分譲代金を返還するものとする。ただし、譲受人は分譲代金の100分の10相当額の違約金を支払わなければならない。この場合において、町長は、返還すべき分譲代金の内から違約金に相当する額を相殺して支払うものとする。

（現状回復）

第18条 譲受人は、町長が第15条の規定によりこの契約を解除し、又は第16条の規定により宅地の買戻しを行つたときは、宅地の引渡しを受けたときと同様の現状に復元し、町長に返還しなければならない。ただし、町長が現状に復元することを要しないと認めるときは、この限りではない。

2 前項の場合において、譲受人が損失を受けても町長は補償しない。

3 町長が相当の期間を定めて催告をしても譲受人が第1項の現状回復を行わないときは、町長は、譲受人に対し第17条に定める違約金とは別に宅地の現状回復に要する費用を請求することができる。

（費用等の負担）

第19条 宅地の売買契約及び移転登記（買戻しによる所有権移転登記及び買戻特約抹消登記を含む。）に要する費用は、譲受人の負担とする。

（公租公課）

第20条 宅地の引渡し日以降に賦課される公租公課は、譲受人の負担とする。

（その他）

第21条 この要綱に定めるものを除くほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この訓令は、公布の日から施行する。

別表第1（第10条関係）

分譲地名	所在地	区画番号	分譲面積 (m ²)	m ² 単価 (円)	分譲価格 (円)

福田定住住宅 地	新地町大字福 田字樋ノ口地 内	1	302.90	12,870	3,890,000
		2	316.95	12,600	3,990,000
		3	298.64	12,600	3,760,000
		4	298.64	12,600	3,760,000
		5	298.73	12,600	3,760,000
		6	301.64	12,690	3,820,000
		7	289.53	12,960	3,750,000
		8	298.74	12,870	3,840,000
		9	300.24	13,140	3,940,000
		10	302.92	12,960	3,920,000
		11	304.44	12,870	3,910,000
		12	307.53	12,960	3,980,000

備考

分譲価格は、分譲面積に m^2 単価を乗じた金額から10,000円未満の端数を切り捨てた金額とする。