

南部町定住促進宅地分譲要綱

平成28年12月21日

訓令第15号

(目的)

第1条 この訓令は、町が定住化促進及び地域活性化対策の一環として、町が所有する住宅用地を分譲するために必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この訓令において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地 町が取得し、造成した住宅の建築に供する土地をいう。
- (2) 分譲 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(居住を主とする用途のほか、店舗、事務所又は倉庫等(以下「店舗等」という。)の事業の用途との両方の用途に供される建物)及びそれに付随する施設をいう。
- (4) 若者世帯 第10条に規定する宅地分譲申込書(以下「申込書」という。)提出日において、中学生以下の子が有る世帯。又は、子の無い世帯で夫婦(戸籍法(昭和22年法律第224号)による婚姻の届出をしている婚姻中の者(婚姻の届出はしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻予定者を含む。))いずれかが35歳に達していない世帯をいう。

(分譲の公募)

第3条 宅地の分譲は公募により行うものとし、次に掲げる方法によって行うものとする。

- (1) 町広報紙への掲載及びこれに代わるべき相当な方法
 - (2) 南部町公告式条例(平成15年南部町条例第3号)第2条第2項に規定する掲示場に掲示
- 2 町長は、前項の公募にあたり、宅地の所在地、分譲総面積、区画数及び1区画当たりの面積、申込者の資格、申込みの方法、申込者の選定方法、分譲価格、分譲の条件、申込みの期間及び場所等必要な事項を公表する。

(申込者の指定)

第4条 町長は、分譲をしようとする宅地について、申込者を若者世帯に限り公募することができる。

(申込者の要件)

第5条 宅地の分譲を受けようとする者は、次の要件を具備する者でなければならない。

- (1) 申込者自らの住宅を建築するため宅地を必要としている者
- (2) 分譲地に住民票を移すことを確約する者
- (3) 取得後3年以内に住宅を建築し、居住する者

2 前項の者は、分譲代金の支払及び当該分譲地に住宅を建築するための資金の調達ができる者でなければならない。

3 前条の規定により公募された宅地については、前2項に定めるもののほか、次の各号のいずれかに該当する者でなければならない。

- (1) 夫婦共にあるいは夫婦のいずれかが申込書提出日前 1 年間本町の住民基本台帳に記録されていない者
- (2) 申込書提出日前 5 年以内に婚姻した者。又は、提出日より 6 月以内に婚姻する予定の者
- (3) 南部町地域活性化住宅条例(平成 25 年南部町条例第 15 号)第 3 条に定める地域活性化住宅入居者
(申込者等の資格)

第 6 条 申込者及び同居する者(以下「申込者等」という。)は、次に掲げる要件を備えてはならない。

- (1) 市町村民税等の滞納がないこと。
- (2) 申込者等に南部町暴力団員排除条例(平成 24 年南部町条例第 10 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。また、暴力的不法行為及び公序良俗に反する行為を行わないこと。
- (3) 関係する行政区の区民として地域の活動に積極的に参加する意志を有すること。
(分譲の条件)

第 7 条 分譲の条件は次の各号のとおりとする。

- (1) 宅地を住宅以外の用途に使用しないこと。また、併用住宅の店舗等の面積は、建築面積の 2 分の 1 以内とし、町長の承認を得て設けること。
- (2) 宅地の売払いを受けた日から 5 年以内は町長の許可なく他に転売、貸付け若しくは所有権移転をしないこと。ただし、相続、同一家族間の継承により当該権利が移転する場合、滞納処分、強制執行、土地収用法等による所有権移転登記は含まないものとする。
- (3) 第 16 条に定める所有権移転登記(以下「移転登記」という。)と同時に町長が当該分譲地の買戻し特約を登記することに承諾すること。
- (4) 土地の管理及び住宅等の建築に当たっては、当該地域の風致景観を損なうことのないよう配慮すること。
- (5) この訓令又は売買契約書の条項に違反しないこと。
- (6) その他町長が特に定める事項に違反しないこと。

(分譲の区画)

第 8 条 分譲の区画は、1 世帯 1 区画とする。

(分譲価格)

第 9 条 宅地の分譲価格は、土地の取得、造成及び管理に要した費用並びに諸経費等を勘案した金額を算定の基礎とし、分譲の性質を加味しながら 1 区画ごとの面積に応じて決定する。

2 町長は、前項により算出した分譲価格について、必要があると認めたときは、区画の位置及び品位などを考慮して増減することができる。

3 町長は、前 2 項の規定にかかわらず、若者世帯定住支援のための分譲に限り、分譲価格の優遇措置を別に講じることができる。

(分譲の申込み)

第 10 条 申込者は、宅地分譲申込書(様式第 1 号)に次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者全ての住民票
 - (2) 申込者等納税義務のある者全員の3カ年分の納税証明証
 - (3) その他町長が必要と認める書類
- (分譲の決定)

第11条 分譲の決定は、前条の規定により受け付けた申込者について、資格審査を経て町長が行う。ただし、同一区画に複数の申込みがあった場合は、抽選その他公正な方法により決定するものとする。

2 町長は、前項の結果について、宅地分譲申込結果通知書（様式第2号）により、当該申込者に通知するものとする。

3 公募した宅地のうち申込者がいない区画があるときは、分譲の決定に漏れた者の中から抽選その他公正な方法により、当該申込者がいない区画の分譲を決定することができる。

(契約の締結)

第12条 前条第2項の規定により分譲の決定を受けた者は、町長が指定する期間内に、宅地分譲売買契約書（様式第3号）により、宅地の売買契約を締結しなければならない。

2 前項の契約に係る費用は、宅地の売買契約を締結した者（以下「買受人」という。）の負担とする。

(連帯保証人)

第13条 買受人は、契約の締結に際しては、連帯保証人1人を定めなければならない。

(分譲代金の納付)

第14条 買受人は、第12条に規定する契約の締結と同時に、分譲価格の100分の10に相当する金額を補償金として、町長に納入しなければならない。この場合において、その額に1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額とする。

2 前項により算出した金額には、利息は付けない。

3 買受人は、契約の日から3カ月以内に分譲価格から第1項に規定する補償金を控除した額を納付しなければならない。

(宅地の引渡し)

第15条 宅地の引渡しは、前条に規定する分譲代金を完納した日をもって行うものとし、町長は買受人に宅地分譲地引渡書（様式第4号）を交付するものとする。

(移転登記)

第16条 宅地の移転登記は、前条に規定する引渡し後、町長が速やかに行うものとする。

2 町長は、前項に規定する移転登記が完了したときは、登記完了証及び登記識別情報通知（以下「登記完了通知」という。）を買受人に引き渡すものとする。

3 買受人は、前項に規定する登記完了通知を受け取ったときは、登記完了通知受領書（様式第5号）を町長へ提出しなければならない。

4 移転登記に要する登録免許税その他の費用については、買受人が負担するものとする。

(分譲の取消し及び契約の解除)

第 17 条 町長は、買受人が次の各号のいずれかに該当する場合は、分譲の決定を取消し、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買受人の申告に虚偽の内容があったとき。
- (2) 第 6 条及び第 7 条に定めるいずれかの条件に違反したとき。
- (3) 第 12 条第 1 項に定める期間内に契約の締結をしないとき。
- (4) 第 14 条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 18 条 町長は、宅地の売買契約において、契約の日から 5 年間を買戻期間とする買戻し特約を締結し、かつ、宅地の移転登記の際に買戻特約の登記を付する。なお、この登記費用は町の負担とする。

2 町長は、買受人が次の各号のいずれかに該当する場合は、第 14 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買受人の申告に虚偽の内容があったとき。
- (2) 第 6 条及び第 7 条に定めるいずれかの条件に違反したとき。
- (3) 買受人が、当該宅地の強制執行、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) 買受人について、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(自己破産申立てを含む)があったとき。

(違約金)

第 19 条 町長が第 17 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ったときは、買受人は分譲代金の 100 分の 10 相当額の違約金を支払わなければならない。

(原状回復)

第 20 条 町長が第 17 条の規定によりこの契約を解除し、又は第 18 条の規定により宅地の買戻しを行ったときは、買受人は宅地の引渡しを受けたときと同様の原状に復元して、町に返還しなければならない。

2 前項の場合において、買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売払人が前項の原状回復を行わないときは、町長は買受人に対し前条に定める違約金とは別に宅地の原状回復に要する費用を請求することができる。

(公租公課)

第 21 条 宅地の引渡し日以降に賦課される公租公課は、買受人の負担とする。

(その他)

第 22 条 この訓令に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成 29 年 1 月 1 日から施行する。