

五戸町宅地分譲要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、町定住環境の計画的な確保のために、宅地の分譲についてその方法等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「宅地」とは、町が所有、取得又は造成して分譲する宅地の敷地をいう。

2 この要綱において「分譲」とは、宅地の所有権を譲渡することをいう。

3 この要綱において「譲受人」とは、町が分譲する宅地を取得する者をいう。

(分譲)

第3条 分譲は、町長が特に必要と認める場合を除き、公募によるものとする。

(譲受人の募集)

第4条 譲受人の募集は、町の発行する広報紙、町のホームページ、新聞等によって行うものとする。

2 前項の募集に当たっては、宅地の所在地、分譲する総面積、区画数及び1区画当たりの面積、譲受人の資格、分譲価格、分譲の条件、譲受人選定の方法、申込みの方法、申込みの期間及び場所その他必要な事項を公示するものとする。

(譲受人の資格)

第5条 譲受人となることができる者は、次の各号に掲げる条件を備える者でなければならない。

(1) 自ら居住する住宅を建設するため宅地を必要としていること。

(2) 分譲代金及び住宅を建設するための資金が調達できること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、町長が認めるもの

(分譲の申込み)

第6条 分譲を受けようとする者は、宅地分譲申込書(様式第1号)を町長に提出しなければならない。

(宅地分譲選定委員会)

第7条 譲受人の適格を審査するため、宅地分譲選定委員会(以下「選定委員会」という。)を設置するものとする。

2 選定委員会は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

3 会長は、町長とする。

- 4 副会長は、副町長及び教育長とする。
- 5 委員は、総務課長、企画振興課長及び建設課長とする。
- 6 委員会の設置期間並びに会長、副会長及び委員の在任期間は、分譲が終了するまでとする。
- 7 会長は、会務を総理する。
- 8 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(譲受人の選定)

第8条 選定委員会は、第6条に定める申込をした者の中から申込内容を審査し、適格と認めた者を譲受人に決定する。

- 2 同一区画に複数の申込があった場合は、公開抽選その他公正な方法により譲受人を決定するものとする。
- 3 選定委員会は、町が定める申込期限を過ぎても空き区画がある場合には、随時申込者を譲受人に選定することができる。
- 4 選定委員会は、必要があると認めるときは、宅地造成事業推進のため用地の提供をした者、その他の公共事業推進の協力者を特定の譲受人として選定することができるものとする。
- 5 譲受人を選定したときは、その旨を当該譲受人に通知するものとする。

(分譲価格)

第9条 宅地の分譲価格は、土地の取得に要した費用、造成に要した費用及びその他の経費を合計した金額を基に町長が定める。

- 2 町長は、必要があると認める場合は、宅地の位置及び形状等を考慮し、前項の分譲価格を加減することができる。

(契約の締結)

第10条 第8条第5項の通知を受けた譲受人は、町長が指定する期日までに土地売買契約（以下「契約」という。）を締結するものとする。

- 2 契約を締結しようとする譲受人は、分譲価格の1割以上の契約保証金（以下「保証金」という。）を納入しなければならない。ただし融資の審査等、特別な理由及び町長が認めた理由の場合は、契約保証金を免除することができる。
- 3 前項の保証金には、利息を付さないものとする。
- 4 保証金は、分譲代金の一部に代えるものとする。

(分譲の条件)

第11条 町長は、次の条件によって譲受人に宅地を分譲するものとする。

- (1) 契約を締結した日から5年以内に住宅を建設すること。
- (2) 契約に定める期間内は、やむを得ない事情を除き宅地を他人に譲渡し又は転貸しないこと。
- (3) 契約に定める期間内は、やむを得ない事情を除き建築した住宅を他人に譲渡し又は転貸しないこと。
- (4) 住宅を建築した後直ちに居住すること。
- (5) この要綱又は契約の条項に違反しないこと。
- (6) 前5号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項。

(分譲代金の支払い)

第12条 譲受人が第10条第1項の規定による契約を締結したときは、契約金額から既に納付した保証金を控除した額を、町長が指定する期日までに町に支払わなければならない。

(宅地の引渡し)

第13条 宅地の引渡しは、町長の指定する職員と譲受人双方立会いの上で行い、当該引渡しの際に引渡書2通を作成して、町長及び譲受人がそれぞれ1通を保有するものとする。

2 宅地の引渡しは、現状で行うものとする。

(所有権移転の登記)

第14条 宅地の所有権移転の登記は、分譲代金の支払いを完了したときに行う。

2 所有権移転の登記に要する費用は、譲受人の負担とする。

(分譲決定の取り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場合は、分譲の決定を取り消し又は契約を解除することができる。ただし、譲受人がやむを得ない事情によりあらかじめ町長の承諾を得た場合はこの限りでない。

- (1) 分譲の申込みが虚偽の記載又は不正の手段によって行われたとき。
- (2) 第5条に規定する資格要件を欠くに至ったとき。
- (3) 第11条に規定する予約契約及び本契約を町長が指定する期日までに締結しないとき。
- (4) 分譲代金の支払いが契約に定める日から60日以上遅延したとき。ただし、融資の審査等、特別な理由及び町長が認めた理由により遅延したときはこの限りで

ない。

(5) 分譲の決定の取り消し又は契約解除の申し出をしたとき。

- 2 前項の規定により契約を解除した場合、譲受人は第10条第2項に規定する保証金の中から契約金額の1割を違約金として町長に支払わなければならない。譲受人が第10条第2項の保証金を、1割を超えて納めている場合には、その超えている金額を返還するものとする。
- 3 第1項第1号、第2号及び第5号の規定により契約を解除した場合は、既に支払われた分譲代金を譲受人に返還するものとし、返還金には利息を付さないものとする。
- 4 前項の場合において違約金が未納の場合は、分譲代金から違約金相当額を差し引いて返還するものとする。

(宅地の買戻し)

第16条 町長は、譲受人が分譲代金を納入し所有権移転を完了した後に、第11条に定める分譲の条件に違反したとき、又は前条第1項第1号、第2号及び第5号の規定に該当し、分譲の取り消し及び契約の解除が行われたときは、当該宅地を買戻すものとする。この場合の返還金及び違約金は、第15条第2項、第3項及び第4項の規定を準用する。

(買戻特約の登記)

第17条 町長は、分譲する土地の所有権移転登記と同時に買戻特約登記を付するものとする。ただし住宅建設着手が明確であると認められる場合は、買戻特約登記を免除することができる。

- 2 買戻特約の登記に要する費用は、譲受人の負担とする。

(損害賠償)

第18条 前3条の規定により契約の解除又は宅地の買戻しを行った場合において、町が損害を受けたときは、譲受人はこれを賠償しなければならない。

- 2 譲受人が前項の損害を賠償しないときは、既に支払われた分譲代金をこれに充当することができる。

(テレビ共同アンテナ受益者負担金)

第19条 契約を締結した譲受人は、テレビ共同アンテナ受益者負担金を、町長が指定する期日までに町に支払わなければならない。ただし五戸町ケーブルテレビに加入する場合はテレビ共同アンテナ受益者負担金を徴収しない。

- 2 テレビ共同アンテナ受益者負担金の額は36,500円とする。
- 3 既に前項のテレビ共同アンテナ受益者負担金を納入した者が、五戸町ケーブルテレ

びに加入した場合は、納入した負担金を全額返還するものとし、その際、利息は付さないものとする。

(まちづくり協定)

第20条 良好な住居環境を確保し、将来の良好な景観を形成するため、町と譲受人との間にまちづくり協定を締結するものとする。

(その他)

第21条 この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成19年10月31日から施行する。

平成21年1月6日改正

第12条第1号中「3年以内」を「5年以内」に改める。

平成23年12月1日改正

第6条を削り以下条文を繰り上げる。

第8条第5項中「財政課長」を削る。

第11条中「第9条第5項」を「第8条第5項」に、「予約契約」を「契約」に改め、第2項にただし書きを加え第5項を削る。

第12条中「本契約」を「契約」に改める。

第13条中「第11条第1項」を「第10条第1項」に改める。

第16条中「第11条第2項」を「第10条第2項」に改め、第1項第4号にただし書きを加える。

第17条中「第12条」を「第11条」に、「第16条第2項」を「第15条第2項」に改める。

第16条の次に1条を加え以下条文を繰り下げる。

第19条中「前2条」を「前3条」に改める。

第18条の次に1条を加え以下条文を繰り下げる。

〈補足説明〉

- 1 第3条の「町長が特に必要と認める場合」で公募によらない場合とは、募集期間以外の期間に早急に分譲地を販売又は処分する必要がある場合、特殊な事情により緊急に特定の相手に譲り渡す場合などである。
- 2 第4条第2項の「その他必要な事項」とは、契約内容や条件、分譲地の状況など、詳細を知らされないことにより申込者が不利益を被ると思われるような事項である。
- 3 第5条第3号の「町長が認めるもの」とは、第5条第1号及び第2号の条件を備えていない者が申込した場合で、例えば①専用住宅以外の併用住宅、共同住宅、社宅などの用途目的で申込する場合、②申込人に住宅を建設する資金力がなくても、親権者などが資金を調達できることが確実に見込める場合などである。
- 4 第9条第2項の「町長が、必要があると認める場合」とは、土地の一部が斜面となり土留めなどが必要な場合、不正形な場合、日陰で日照が得られない場合などである。
- 5 第11条第2号及び第3号の「やむを得ない事情」とは以下のようなケースである。
 - (1) 転勤などにより、どうしても引越しなければならない場合
 - (2) 病気など家庭の事情により、どうしても住居を移転しなければならない場合
 - (3) 失業、倒産などにより土地家屋を手放さなければならなくなった場合
- 6 第11条第6号の「町長が必要と認める事項」とは、第10条第1号から第4号に定める条件以外に信義誠実に反するような懸念が認められる場合である。
- 7 第15条第1項の「やむを得ない事情」とは、5の(1)～(3)のケースや譲受人が事故や病気などの理由によるものである。