

○みやこ町定住促進住宅用地分譲規則

平成25年10月28日

規則第23号

(目的)

第1条 この規則は、みやこ町が定住促進を図るため造成した住宅用地の分譲について必要な事項を定めることを目的とする。

(譲受人の募集)

第2条 宅地の譲受人（以下「譲受人」という。）の募集は、町の広報紙及びホームページ等への掲載その他適当な方法により行う。

2 前項の募集に当たっては、宅地の所在地、分譲区画数、地籍、譲受人の資格、分譲価格、分譲条件、申込方法、譲受人選定方法、申込期間及び場所その他必要な事項を示すものとする。

(募集の例外)

第3条 町長は、特に必要と認めるものについては募集を行わず、譲受人を決定することができる。

(譲受人の資格要件)

第4条 譲受人は、みやこ町に住所を有する者又はみやこ町に住所を有しない者にあつては、住所を移転することが確約できる者であつて、次に掲げる要件を備えるものでなければならない。

- (1) 自ら居住するための住宅を建築するために宅地を必要とする者
- (2) 契約締結後2年以内に住宅建築に着手し、竣工後居住することを確約できる者
- (3) 期日までに土地代金を納入できる者
- (4) 町税等の滞納がない者
- (5) 前各号に掲げる者のほか、町長が特に認める者

2 前項の規定にかかわらず、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（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この項において同じ。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者は、分譲の申込みをすることができない。

(分譲の限度)

第5条 分譲する宅地は、1世帯につき1区画とする。

(分譲の申込み)

第6条 分譲を受けようとする者は、みやこ町定住促進住宅用地分譲購入申込書（様式第1号）に必要な書類を添えて町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の申込みをした者について資格要件を審査し、適格と認める者についてのみ、申込みを受理するものとする。

(譲受人の決定)

第7条 分譲申込者が所定の申込期限までに1区画について1人であるときはその者を譲受人とし、2人以上であるときは抽選により決定する。

2 町長は、譲受人が決定したときは、直ちに譲受人にみやこ町定住促進住宅用地分譲承認決定通知書（様式第3号）で通知するものとする。

3 町長は、第1項の規定により譲受人を決定する場合、必要と認める数の分譲順位を決めた補欠者を定めることができる。

4 譲受人が分譲を辞退したとき、又は分譲契約が解除になったときは、前項の補欠者のうちから分譲順位に従い譲受人を決定する。

(分譲価格の設定)

第8条 分譲価格は、宅地の位置、地積、形状、高さ等を勘案して適正価格を定めるものとする。

(契約保証金)

第9条 第7条第2項の決定通知を受けた譲受人は、町長が指定する日までに、契約金額の10分の2に相当する金額を契約保証金として町に納入しなければならない。

(契約の締結)

第10条 第7条第2項の決定通知を受けた譲受人は、28日以内に町長の定める土地売買契約書により、契約を締結しなければならない。

(契約保証金の帰属)

第11条 譲受人が前条の期間内に契約を締結しないとき、又は第20条の規定により契約を解除したときは、その者に係る契約保証金は町に帰属するものとする。

(保証人)

第12条 譲受人は、独立の生計を営み保証債務の弁済能力がある者で、町長が適当と認めるもののうちから保証人1人を定めなければならない。

(譲受人の遵守事項)

第13条 譲受人は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 契約締結の日から2年以内に住宅建築に着手し、竣工後居住すること。
- (2) 契約締結の日から5年間は、町長の許可なく宅地を譲渡し、又は転貸してはならない。
- (3) 宅地引渡し後、常に良好に使用管理し、快適な住宅環境の維持に努め、除草、騒音、汚水、臭気等による健康上及び衛生上に関わることはもちろん、他の居住者及び地域の環境を損なうようなことをしてはならない。
- (4) 町営上水道の給水区域においては、上水道の引き込みを行うこと。
- (5) 住宅建築に当たり、下水道等供用開始区域においては町の実施する下水道等へ接続を行い、また当該区域外においては小型合併処理浄化槽を設置すること。
- (6) この規則及び契約書の条項に違反しないこと。
- (7) 原則として、宅地の形態を変更しないこと。ただし、やむを得ず形態を変更するときは、事前に町長に届け出ること。
- (8) 入居の際、当該住宅の所属する行政区へ加入し、地域の自治活動へ参画すること。
- (9) 住宅地内の良好な住環境を維持増進するため、関係法令及び所属する行政区の規約を遵守すること。
- (10) その他町長が別に定める事項に違反しないこと。

2 譲受人の努力にもかかわらず、2年以内に住宅建築に着手できない場合、町長は、その理由を調査し、やむを得ない理由があると認められるときは、前項第1号の規定にかかわらず、当該期間を延長することができる。

(協力事項)

第14条 譲受人は、公共施設等の設置者から宅地内又は隣接する土地に電柱、支線柱等を設置したい旨の申出があったときは、これに協力しなければならない。

2 既に設置している公共施設等については、撤去又は移設をしてはならない。

(土地代金の支払)

第15条 譲受人は、契約を締結した後、町長が指定する日までに土地代金を支払わなければならない。ただし、特別な理由により町長が認めたものについては、代金の納入を延伸することができる。

2 契約保証金は、土地代金納入の際に土地代金に充当する。

(危険負担及び瑕疵担保)

第16条 譲受人は、住宅建築に当たり、分譲地の地耐力等地質調査を行うものとし、町は一切の責を負わないものとする。また、調査の結果、地盤改良、補強工事等が必要な場合の費用については全て譲受人の負担とする。

2 宅地に関し、天災その他不可抗力による滅失、毀損、流失等の損失負担は、次条の規定による引渡しを受けた日から譲受人に帰属するものとする。

3 譲受人は、宅地の引渡しを受けた後、当該宅地に瑕疵があることを発見しても、土地代金の減額又は損害賠償の請求若しくは契約の解除はできないものとする。

(宅地の引渡し)

第17条 宅地の引渡しは、土地代金納入後に町長が指定する日時に現地において、有姿のまま、町の職員及び譲受人立会いの上で行うものとする。

2 前項の規定により宅地の引渡しを受けた譲受人は、隣接地境界確認書を町長に提出するものとする。

(所有権移転の登記)

第18条 町長は、宅地の引渡しを完了した後、速やかに宅地の所有権移転登記及びこの規定を適用するための買戻し特約登記をするものとする。

(経費の負担)

第19条 譲受人は、所有権移転登記を完了した後は、公租公課、管理費用、災害その他の損害に対する一切の費用を負担しなければならない。

2 契約及び前条の登記に要する費用は、譲受人の負担とする。

(分譲決定の取消し又は契約の解除)

第20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。

(1) 分譲の申込みが虚偽の記載又は不正な手段によって行われたとき。

(2) 指定する期日までに契約保証金を納入しないとき。

(3) 指定する期日までに契約を締結しないとき。

(4) 指定する期日までに土地代金を納入しないとき。

(5) 分譲決定の取消し又は契約の解除を申し出たとき。

(返還金)

第21条 前条の規定により契約を解除した場合、町長は、既に納入された土地代金から契約保証金を差し引いた額を譲受人に返還するものとする。ただし、譲受人に契約解除のやむを得ない事由がある場合で町長が認めた場合は、契約保証金を返還するものとする。

2 前項の規定による返還金には、利息を付さない。

(宅地の買戻し)

第22条 町長は、譲受人が第13条第1項の規定による遵守事項に違反した場合は、既に納入された土地代金のみをもって、その宅地を買い戻すことができる。

2 前項の規定による買戻金には、利息を付さない。

3 第1項の場合においては、譲受人は、当該宅地を直ちに町長に引き渡さなければならない。この場合、当該宅地に損傷異変がみられるときは、譲受人は、速やかにこれを契約時の原形に復さなければならない。

(損害賠償)

第23条 第20条の規定によって契約を解除した場合において、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。

(補則)

第24条 この規則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

この規則は、平成25年11月1日から施行する。