すがまプラザ住宅エリア宅地分譲要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、本村への定住を促進し、地域の賑わい及び活性化を図ることを目的に、本村が保有する「すがまプラザ住宅エリアの区画(以下「宅地」という。)」を分譲するにあたり、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) 住宅 自らが居住するための住宅(自宅兼店舗等の住宅を含む)及び集合住宅をいう。
- (2) 分譲 宅地の所有権を譲渡することをいう。
- (3) 譲受人 村が分譲する宅地について譲渡を受ける者をいう。

(設置)

第3条 分譲する宅地の分譲地名及び所在地は、別表1のとおりとする。

(申込者の募集)

第4条 村長は、宅地の分譲を希望する個人及び法人(以下「申込者」という。)の募集を公募により行うものとする。

2 村長は、前項の募集にあたり、分譲する区画について、①分譲地名、②所在地、③区画数及び1区画あたりの面積、④分譲価格、⑤申込者の資格、⑥分譲の条件、⑦申込みの方法など必要な事項を公表するものとする。

3 村長は、第1項の公募の開始から未分譲区画がなくなるまでの間、公募を行うことができる。

(申込者の資格)

第5条 申込者は、次に掲げる全ての要件を備える者でなければならない。

- (1) 宅地を必要としている申込者であること。
- (2) 申込者及び申込者と同居しようとする者が、本村又は住所地の市町村県民税等を滞納していないこと。法人にあっても同様とする。
- (3) 申込者及び申込者と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及び反社会的行動を行う団体の構成員、暴力的不法行為を行う者並びに公序良俗に反する行為を行う者でないこと。法人にあっても同様とする。

(分譲の条件)

第6条 村長は、次の各号の条件を付して分譲を行うものとする。

- (1) 個人にあつては、宅地を住宅用地として使用すること。法人にあつては、従業員宿舎・賃貸集合住宅等として使用することも可能とする。
- (2) 宅地の引渡しを受けた日から3年以内に建築すること。
- (3) 個人にあつては、宅地の引渡しを受けた日から3年以内に住民登録をして居住すること。

- (4) 宅地の引渡し後3年間は、宅地を第三者に貸与し、又は譲渡してはならないこと。
- (5) 土地の管理及び住宅の建築にあたっては、当該地域の風致・景観を損なうことのないようにしなければならない。

2 前項の規定は、村長が認めたときはこの限りでない。

(申込み方法)

第7条 申込者は、すがまプラザ住宅エリア宅地分譲申込書(様式第1号)に次の各号に掲げる書類を添えて、村長に提出しなければならない。

- (1) 申込者及び申込者と同居しようとする者の住民票の写し(法人にあつては定款等)
- (2) 申込者及び申込者と同居しようとする者の直近2年間の本村又は住所地の市町村県民税等に係る納税証明書又は非課税証明書。法人にあつても同様とする。

(分譲の決定)

第8条 村長は、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者か審査を行い、譲受人を決定するものとする。

2 前条の申込書及び添付すべき書類がすべて提出され、前項の審査を終えた順に譲受人を決定するものとする。

3 村長は、譲受人を決定した場合、当該申込者へすがまプラザ住宅エリア宅地分譲申込結果通知(様式第2号)により結果を通知するものとする。

(分譲価格)

第9条 区画の分譲価格は、別表1のとおりとする。

(契約の締結)

第10条 譲受人は、第8条第3項の申込結果通知日から14日以内に、分譲地譲渡契約書(様式第3号)により、宅地の売買契約等を締結しなければならない。ただし、売買契約締結日の延長について、村長が認めたときはこの限りでない。

(分譲代金の納入)

第11条 譲受人は、前条に規定する契約の締結と同時に、別表1に規定する分譲価格の100分の10相当額(1,000円未満は切捨て)を契約保証金として、村長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、残代金支払時に分譲代金の一部に充当する。

3 譲受人は、契約締結の日から90日以内で村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。

(宅地の引渡し)

第12条 宅地の引渡しは、前条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、村長は宅地引渡書(様式第4号)を交付し、譲受人は、宅地受領書(様式第5号)を村長に提出するものとする。

3 譲受人は、宅地の引渡し後、宅地を常に良好に管理し、快適な住宅環境の維持に努めなければならない。

(所有権移転登記)

第 13 条 村長は、第 11 条に規定する分譲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。

(分譲決定の取消し及び契約の解除)

第 14 条 村長は、譲受人が次の各号のいずれかに該当するときは、分譲決定を取消し、又は宅地の引渡し前に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ったとき。
- (2) 第 5 条のいずれかの要件を備えていないと認められたとき。
- (3) 第 10 条に定める期間内に契約を締結しないとき。
- (4) 第 11 条に定める分譲代金を納入しないとき。
- (5) 第 18 条に定める費用を負担しないとき。
- (6) その他この要綱及び契約の条項に違反したとき。

(宅地の買戻し)

第 15 条 村長は、宅地の売買契約において、宅地の引渡しを受けた日から 5 年間を買戻期間とする買戻し特約を締結し、かつ、宅地の所有権移転登記の際に買戻特約の登記を付する。

2 村長は、譲受人が次の各号のいずれかに該当する場合は、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ったとき。
- (2) 第 6 条第 1 項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)手続開始若しく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。

(返還金及び違約金)

第 16 条 村長が第 14 条に基づく契約の解除、又は前条に基づく宅地の買戻しを行ったときは、既に受領した分譲代金を譲受人に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(1,000 円未満は切捨て)の違約金を村長に支払わなければならない。この場合において、村長は、返還すべき分譲代金の中から違約金に相当する額を相殺して支払うものとする。

(原状回復)

第 17 条 譲受人は、村長が第 15 条の規定により宅地の買戻しを行ったときは、宅地の引渡しを受けたときと同様の原状に復元し、村長に返還しなければならない。ただし、村長が原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村長は補償しない。

3 村長が、相当の期間を定めて催告をしても譲受人が第 1 項の原状回復を行わないときは、村長は、譲受人に対し第 16 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。

(費用の負担)

第 18 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 19 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。

(個人情報の保護)

第 20 条 村長は、この要綱により取得した個人情報を、玉川村個人情報保護法執行条例(令和 5 年玉川村条例第 1 号)に従って適正に管理し、個人情報の保護については必要な措置を講じなければならない。

(その他)

第 21 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和 7 年 8 月 7 日から施行する。

別表 1

分譲地名	所在地 南須釜字 奥平地内	区画番号	土地分譲面 積 (㎡)	土地㎡単価 (円)	立地補正 (%)	土地価格 (円)
すがまプ ラザ住宅 エリア	108-37	1	305.85	12,000	100	3,670,200
	108-38	2	306.15	11,000	100	3,367,650
	108-32	9	242.67	11,000	100	2,669,370
	108-33	10	242.74	11,000	100	2,670,140
	108-13	14	286.43	12,000	100	3,437,160
	108-14	15	286.72	10,000	100	2,867,200
	108-15	16	322.60	10,000	100	3,226,000
	108-16	17	322.92	10,000	100	3,229,200
	108-23	18	261.87	12,000	100	3,142,440
	108-22	19	260.65	10,000	100	2,606,500
	108-21	20	261.50	10,000	100	2,615,000
	108-20	21	260.93	10,000	100	2,609,300
	108-18	23	260.72	11,000	100	2,867,920
	108-19	24	260.84	12,000	100	3,130,080
	108-24	25	301.00	12,000	100	3,612,000
	108-25	26	294.22	10,000	100	2,942,200
	108-26	27	294.18	10,000	100	2,941,800
	108-31	28	338.17	12,000	100	4,058,040
	108-30	29	339.09	10,000	100	3,390,900
	108-27	30	259.90	12,000	100	3,118,800
108-28	31	260.28	11,000	100	2,863,080	
108-29	32	260.63	12,000	100	3,127,560	