

小鹿野町定住促進宅地分譲要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、町への定住を促進することにより地域の活性化を図るため、町が実施する住宅用地の分譲に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、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 町が保有又は造成した住宅の建築に供する土地をいう。
- (2) 分譲 町の保有する前号の土地における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 高校生以下の子がい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の者を含む。））のいずれかが40歳に達していない世帯をいう。

(譲受人の公募)

第3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) 小鹿野町公告式条例（平成17年小鹿野町条例第3号）第2条第2項に規定する掲示場に掲示する方法
- 2 町長は、前項の公募にあたり、宅地の所在地、区画数、1区画毎の面積、分譲価格、分譲の条件、譲受人の資格、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たっては、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、未分譲地がある場合には、随時譲受人の募集を行うことができる。

(譲受人の資格)

第4条 譲受人は、次に掲げるすべての要件を備える者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、この限りでない。

- (1) 譲受人が属する世帯が、若者世帯であること。
- (2) 譲受人及びその同居しようとする者（以下「譲受人等」という。）が、小鹿野町に定住する意思があつて、自らの住宅を建築するための宅地を必要としていること。
- (3) 譲受人等が、市町村税等の滞納をしていないこと。
- (4) 譲受人等が、分譲地に住民票を異動することを確約すること。
- (5) 譲受人等が、小鹿野町暴力団排除条例（平成24年小鹿野町条例第2号）第2条第2号に規定する暴力団員でないこと。

（分譲の条件）

第5条 町長は、次の条件を付して分譲するものとする。

- (1) 宅地を住宅以外の用途に使用しないこと。ただし、併用住宅における店舗等の面積が、建築面積の2分の1以内である場合は、この限りでない。
- (2) 宅地の引渡しを受けた日（以下「引渡日」という。）から起算して3年以内に住宅の建築に着工しなければならない。
- (3) 引渡日から起算して5年間は、宅地を第三者に貸与し、又は譲渡してはならない。
- (4) 引渡日から起算して5年間の買戻特約の登記を承諾すること。
- (5) 土地の管理及び住宅の建築にあたっては、当該地域の景観を損なうことのないように配慮すること。
- (6) 住宅を建築するにあたっては、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度のうち、断熱等性能等級が4以上かつ一次エネルギー消費量等級が4以上に適合する住宅とするよう努めること。
- (7) 譲受人等は、自治会、消防団、その他当該地域が実施する活動に積極的に参加すること。

2 前項第2号から第4号の規定は、町長が認めたときはこの限りでない。

（分譲の申込み）

第6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（様式第1号）に次の書類を添えて、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) 申込者及び居住しようとする者（中学生・高校生を除く満15歳以上の者）の市町村税等の滞納のない証明書
- (3) その他町長が必要と認める書類

2 前項の申込みは、原則として同一世帯で1区画とする。ただし、町長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

（分譲の決定）

第7条 町長は、前条の規定により受け付けた申込者について、第4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。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 抽選にはずれた者は、追加申込みとして、申込者のない区画に申込みをすることができる。

3 町長は、審査及び抽選の結果について、宅地分譲申込結果通知書（様式第2号。以下「結果通知書」という。）により当該申込者に通知するものとする。

（分譲価格）

第8条 宅地の分譲価格は、土地の取得費、造成費、分譲に要する諸経費等を勘案した金額と当該土地の不動産鑑定評価を行い算出された金額とを比較し、区画ごとに決定するものとする。

2 町長は、前項により算出した分譲価格（以下「分譲代金」という。）について、必要があると認めるときは、町の政策や社会情勢などを考慮して増減することができる。

（契約の締結）

第9条 譲受人は、結果通知書を受領した日から14日以内に、宅地分譲契約書（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。

（分譲代金の納入）

第10条 譲受人は、契約締結後60日以内に、分譲代金を町長に納入しなければならない。

2 譲受人は、契約締結時に分譲代金の100分の20に相当する額（1,000円未満は切捨て）を、手付金として町長に支払わなければならない。

3 前項の手付金は、分譲代金の支払いのときに、分譲代金の一部に充当するものとする。

（宅地の引渡し）

第11条 宅地の引渡しは、前条に規定する分譲代金の全額が納入された日をもって行うものとする。

2 町長は、宅地の引渡し後に宅地分譲地引渡書（様式第4号）を交付し、譲受人は、宅地受領書（様式第5号）を町長に提出するものとする。

3 譲受人は、引渡しを受けた宅地について、これを常に良好な状態で使用し、管理し及び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12条 町長は、前条に規定する引渡し後、速やかに当該宅地の所有権移転登記の手続き（以下「移転登記」という。）を行うものとする。

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。）を譲受人に引き渡すものとする。

3 譲受人は、前項に規定する登記完了通知を受け取ったときは、登記完了証及び登記識別情報通知受領書（様式第6号）を町長へ提出しなければならない。

（分譲決定の取消及び契約の解除）

第13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、分譲の決定を取消し、又は宅地の引渡し前に契約を解除することができる。

(1) 宅地の売買契約が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4条に定めるいずれかの要件を備えていないと認められたとき。

(3) 第9条に定める期間内に契約を締結しないとき。

(4) 第10条に定める分譲代金を納入しないとき

(5) その他この告示及び契約の条項に違反したとき。

（宅地の買戻し）

第14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し特約の登記を付するものとする。ただし、町長が、買戻し特約を付することが適当でないとき認めるときは、付さないこととすることができる。

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、分譲代金を返還して、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ったとき。

(2) 第4条及び第5条に定める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（自己破産申立てを含む。）があったとき。

（違約金）

第15条 譲受人は、町長が第13条の規定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、分譲代金の100分の10に相当する額（1,000円未満は切捨て）を違約金として町長に支払わなければならない。

（原状回復）

第16条 譲受人は、町長が第13条の規定に基づく契約を解除、又は第14条に基づく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て、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項の原状回復を行わないときは、町長は、譲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。

（費用の負担）

第17条 宅地の売買契約及び移転登記（買戻しによる移転登記及び買戻し特約抹消登記を含む。）に関する費用は、譲受人の負担とする。

（公租公課）

第18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19条 この告示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

この告示は、公布の日から施行する。