二本松駅南住宅団地分譲要綱

1　制定の趣旨

市が二本松駅南側の区域において、優良な居住環境の整備及び定住促進の一環として取得造成した宅地を、住宅等を建築する者に対して分譲することに関し、必要な事項を定めるため、制定するものである。

2　制定の内容

⑴　住宅団地について定めること。
⑵　申込人の資格について定めること。
⑶　優先分譲について定めること。
⑷　一般分譲の募集方法について定めること。
⑸　一般分譲の申込みについて定めること。
⑹　買受人の選定方法について定めること。
⑺　分譲価格について定めること。
⑻　契約の締結について定めること。
⑼　契約保証金及び土地代金等の納入について定めること。
⑽　所有権の移転登記等について定めること。
⑾　転売の禁止について定めること。
⑿　建築条件について定めること。
⒀　下水道接続及び受益者負担金について定めること。
⒁　自治会等への加入について定めること。
⒂　決定の取消し及び契約の解除について定めること。
⒃　宅地の買戻しについて定めること。
⒄　原状回復義務について定めること。
⒅　その他必要な事項について定めること。

3　施行期日

令和５年１２月１日

二本松駅南住宅団地分譲要綱

（趣旨）

第１条　この要綱は、市が二本松駅南側の区域において、優良な居住環境の整備及び定住促進の一環として取得造成した宅地を、住宅等を建築する者に対して分譲することに関し、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、当該各号に定めるところによる。

⑴　宅地　市が取得造成した土地のうち、住宅等を建築する者へ分譲する土地をいう。

⑵　住宅等　専用住宅及び店舗併用住宅（共同住宅を除く。）をいう。

⑶　分譲　宅地の所有権を譲渡することをいう。

⑷　住宅団地　宅地に住宅等を建築する者へ分譲する区域をいう。

（住宅団地）

第３条　住宅団地の名称及び位置は、次のとおりとする。

⑴　名称　二本松駅南住宅団地

⑵　位置　二本松市市海道及び茶園一丁目地内

（申込人の資格）

第４条　宅地の購入を申し込もうとする者（以下「申込人」という。）は、次の各号に掲げる要件を全て満たすものでなければならない。

⑴　自らが居住するため、住宅団地に住宅等を建築する者

⑵　第１４条の規定による土地の引渡しの日から５年以内に建築を完了し居住できる者

⑶　土地代金及び住宅等建築の資金調達ができる者

⑷　市税を滞納していない者

⑸　分譲宅地を他に転売又は転貸しない者

⑹　継続して定住する意思を有する者

⑺　住宅等建築の際、公共下水道に接続することを誓約できる者

２　前項の規定にかかわらず、申込人及び居住しようとする者全員が二本松市暴力団排除条例（平成２４年二本松市条例第１７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である場合は、対象としない。

（優先分譲）

第５条　市長は、二本松駅南地区整備事業に伴う移転者等の事業協力者に対し、優先して分譲することができる。

（一般分譲の募集方法）

第６条　市長は、申込人の募集を次の各号に定める方法により行うものとする。

⑴　市のウェブサイト、広報誌、防災ラジオ等による告知

⑵　前号に掲げるもののほか、市長が適当と認める方法

２　前項の募集にあたり、募集開始日、宅地の所在地、分譲区画数及び区画ごとの面積、申込方法その他必要な事項は、市長が別に定める。

（一般分譲の申込み）

第７条　申込人は、宅地購入申込書（第１号様式）に次の各号に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

⑴　住民票謄本（発行から３箇月以内のもの）

⑵　所得証明書

⑶　納税証明書（課税がない者は、課税証明書又は滞納がない旨を説明した理由書等）

⑷　その他市長が必要と認める書類

２　申込みは、原則として１世帯につき１区画とし、同居しようとする親族等による複数の申込みは、できないものとする。

（買受人の選定方法）

第８条　１区画に１人の申込みがあり、資格等を満たしたときは、申込人を当該宅地を購入する者（以下「買受人」という。）として選定する。

２　市長は、１区画に複数人の申込みがあり、いずれも資格等を満たしたときは、区画ごとに公開抽選その他公正な方法（以下「抽選等」という。）により買受人を選定するものとする。

３　市長は、抽選等を実施する場合は、当該抽選等の対象となった者に対して宅地分譲抽選通知書（第２号様式）を送付する。

４　市長は、第１項及び第２項の規定により買受人を選定したとき、又は、第１項及び第２項の資格審査により申込人が資格を満たさないと判断したときは、申込人に宅地購入申込結果通知書（第３号様式）を送付する。

（分譲価格）

第９条　宅地の分譲価格は、１区画ごとに適正な方法により算定し、市が別に定めるものとする。

（契約の締結）

第１０条　買受人は、第８条第５項の通知があった後、印鑑証明書（発行から３箇月以内のもの）２通及び、収入印紙その他必要書類を添えて、３０日以内に土地売買契約を締結しなければならない。

（契約保証金の納入）

第１１条　前条の規定による契約を締結するときは、買受人は土地代金の１０パーセント（１万円未満の端数があるときは切上げとする。）を契約保証金として、市の指定する口座に契約締結日までに納付しなければならない。ただし、第５条で定める優先分譲者はこの限りではない。

（土地代金等の納入）

第１２条　土地代金等（土地代金から契約保証金を差し引いた金額及び登記に必要な登録免許税等）は、原則として一括払いとし、契約の日から６０日以内に市の指定する口座に納入しなければならない。

２　前項の規定により土地代金等を納入する場合、前条の契約保証金は、土地代金にあてるものとする。

（所有権の移転登記）

第１３条　所有権移転の登記は、土地代金等の納入確認後速やかに行うものとし、登記に必要な書類の作成及び手続事務は市において行い、その登録免許税及び登記に要する費用は買受人の負担とする。

２　所有権移転の登記にあたっては、併せて買戻し特約登記を附するものとする。ただし、第５条で定める優先分譲者はこの限りではない。

（土地の引渡し）

第１４条　分譲宅地の引渡しは、買受人が売買代金を完納した日とする。

（受領書の提出）

第１５条　買受人は、登記識別情報通知を受け取ったときは、受領書（第４号様式）を市長へ提出しなければならない。

（転売の禁止）

第１６条　買受人は、土地売買契約締結後は分譲を受けた土地を第三者に転売してはならない。この事実が判明したときは、市は買受人より買い戻すものとする。

２　市が前項の規定により買い戻す場合の金額は、契約時の分譲価格から所有権移転登記に要した経費を控除した金額とする。

（建築条件）

第１７条　買受人は、住宅等を建築するときは、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）で定められた事項を遵守するほか、次の建築条件を遵守しならなければならない。ただし、市長が特別な事情があると認める場合は、この限りでない。

⑴　敷地の地盤高を著しく変更しないこと。

⑵　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線又は道路境界線までの距離が充分に離れていること。ただし、車庫等を建築する場合は、この限りでない。

⑶　建築物の色調については、落ち着きのある色彩を基調とすること。

⑷　隣地との境界に生垣又は、ブロック、フェンス等を設置する場合は、その高さを１．２メートル以下とすること。

⑸　土留め擁壁は、地盤高までとすること。

⑹　景観を保持するため、原則、住宅用引込柱は設置しないこと。

⑺　自己の用に供する場合を除き、宅地内に広告物を設置又は掲示しないこと。

⑻　敷地内は、住環境に配慮すること。

２　住宅等を建築する場合において、道路、排水路その他公共施設等を破損したときは、当事者の負担において原状に復旧しなければならない。

（下水道接続及び受益者負担金）

第１８条　買受人は住宅等を建築するときは、公共下水道に接続をすること。

２　下水道受益者負担金については、二本松市二本松処理区下水道事業受益者負担に関する条例（平成１７年二本松市条例第２１１号）に基づき、市が発行する納入通知書により納入しなければならない。

（自治会等への加入）

第１９条　買受人は、自治会等へ加入し、ゴミ収集施設等の共同施設の維持管理を他の買受人と協力して行うこと。

（決定の取消し及び契約の解除）

第２０条　市長は、買受人が次の各号のいずれかに該当する場合は、分譲の決定を取り消し、又は契約を解除することができる。

⑴　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。

⑵　第４条に規定する資格要件を欠くに至ったとき。

⑶　第１０条に規定する契約を市長が指定する期間内に締結しないとき。

⑷　第１２条に規定する土地代金等を納入しないとき。

２　前項（第４号を除く）の規定により、分譲の決定を取り消しした場合は、第１１条に定める契約保証金は市に帰属するものとする。

３　第１項第１号及び第２号の規定により契約を解除した場合は、既に納付された土地代金を当該買受人に返還するものとする。この場合において、当該返還金には利子を付さないものとする。

４　第１項第１号及び第２号の規定により契約を解除した場合は、市長は土地代金の１０パーセント相当額（１，０００円未満の端数があるときは切捨て）の違約金を請求できるものとする。

５　第１項第４号の規定により契約を解除した場合は、第１１条に定める契約保証金は市に帰属するものとする。

（宅地の買戻し）

第２１条　市長は、買受人が次のいずれかに該当する場合は、宅地を買い戻すことができる。ただし、第５条で定める優先分譲者はこの限りではない。

⑴　本契約の締結に至るまでの申告に虚偽の内容があったとき。

⑵　第４条第１項第１号、第２号又は第５号に規定する資格を満たさなくなったとき。

⑶　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。

２　前項の買戻しの特約の期間は、宅地の引渡しを受けた日から起算して５年を経過する

日までの間とする。

３　第１３条に規定する買戻特約の登記は、前項に規定する期間が経過した後、買受人が抹消できるものとする。

４　第１項の規定により宅地を買戻した場合には、既に納付された土地代金及び下水道受益者負担金を当該買受人に返還するものとする。この場合において、当該返還金には利子を付さないものとする。

５　第１項の規定により宅地を買戻した場合には、市長は土地代金の１０パーセント相当額（１，０００円未満の端数があるときは切捨て）の違約金を請求できるものとする。

（原状回復義務）

第２２条　前条に規定する宅地の買戻しが行われた場合には、買受人は、自己の負担において宅地を原状に回復し、これを返還しなければならない。ただし、市長が原状に回復する必要がないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

（補則）

第２３条　この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

この要綱は、令和５年１２月１日から施行する。