

飯豊町椿住宅団地宅地分譲要綱

(目的)

第1条 この要綱は、飯豊町の移住定住促進、地域循環型産業振興及び飯豊型エコハウスの普及促進を図るため、町が旧山形県立置賜農業高等学校飯豊分校跡地を造成し、住宅の建築に供する土地(以下「宅地」という。)の分譲に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(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。

- (1) 住宅 自己の住居の用に供するための家屋及びそれに附帯する施設をいう。ただし、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令(昭和25年政令第388号)第130条の3第1号から第7号までに掲げる用途を兼ねる家屋を含む。
- (2) 分譲 宅地の所有権を譲渡することをいう。
- (3) 飯豊型エコハウス 地域循環型社会の構築を理念にしながら、エネルギー、人材及び木材などの地産地消による経済の循環を目指すとともに、二酸化炭素の排出を抑制し、地球環境の保全、向上に資する住宅をいう。
- (4) 暖房負荷 住宅の延べ床面積当たりの暖房に必要な熱量をいう。
- (5) 相当隙間面積 住宅の延べ床面積当たりの住宅に存する隙間の面積の値をいう。
- (6) 外皮平均熱貫流率 屋根、床及び外壁など室内と屋外で熱的に境界となる部位の断熱性能の示す値をいう。

(譲受人の資格)

第3条 宅地の譲受けができる者は、次の各号のいずれにも適合してい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、この限りではない。

- (1) 飯豊型エコハウスの趣旨を理解し、住宅を建築するために宅地を必要とする者
- (2) 町税等の滞納がない者
- (3) 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項に規定する暴力団員をいう。)でない者又は暴力団員でなくなった日から5年以上を経過した者
- (4) 同居する者に前号に規定する者がいないこと。

(分譲の方法)

第4条 宅地の分譲は、公募の方法により行うものとする。

2 前項の公募に当たっては、分譲の内容、申込方法その他必要な事項を公表する。

3 町長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、第1項に規定する公募を行わないこ

とができる。

- (1) 公用又は公共用に供するとき。
- (2) その他町長が必要と認めるとき。

(分譲の条件)

第5条 分譲の条件は、次のとおりとする。

- (1) 第9条に規定する契約を締結した日から3年以内に住宅の建築を完了すること。
- (2) 第9条に規定する契約を締結した日から5年間は、第三者に土地所有権移転(ただし、相続原因によるものを除く。)又は貸与しないこと。
- (3) 買戻特約の登記を行うことを承諾すること。

(分譲の申込み)

第6条 分譲の申込みをしようとする者は、次に掲げる書類を町長に提出しなければならない。

- (1) 宅地分譲購入申込書(様式第1号)
- (2) 住民票(入居予定者全員)
- (3) その他町長が必要と認める書類

2 前項の申込みは1世帯につき1区画とする。ただし、町長が特に認めるときは、この限りではない。

3 第1項の申込みは、先着順に受け付けるものとする。

(分譲の決定)

第7条 町長は、申込者について、第3条に規定する資格を審査し分譲の可否を決定するものとする。

2 町長は、前項の結果について、宅地分譲申込結果通知書(様式第2号)により分譲の申込者に通知するものとする。

(分譲価格)

第8条 分譲価格は、土地の取得費、宅地造成費、分譲に要する諸経費及び社会情勢等を考慮し町長が定める。

(契約の締結)

第9条 第7条第2項の規定による分譲を決定した旨の通知を受けた者(以下「譲受人」という。)は、宅地分譲売買契約書により、町長が指定する期間内に契約を締結しなければならない。ただし、町長は、譲受人の不慮の事故その他の特別な理由があると認めるときは、その期限を延長することができる。

(契約保証金)

第10条 譲受人は、前条に規定する契約の締結の際に分譲価格の100分の10以上を契約保証金として納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、分譲代金に充当するものとし、利息は付さない。

(分譲代金の支払)

第 11 条 譲受人は、契約を締結した日から 6 ヶ月以内に分譲代金を納入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を確認後、町長が選任した職員と譲受人双方の立会いの上で行うものとする。

2 譲受人は、引渡し後速やかに宅地分譲受領書(様式第 3 号)を町長に提出するものとする。

(所有権移転登記)

第 13 条 町長は、前条第 1 項に規定する引渡しを行ったときは、速やかに土地所有権移転登記(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、速やかに所有権移転登記済証(以下「登記済証」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済証を受け取ったときは、登記済証受領書(様式第 4 号)を町長へ提出しなければならない。

(建築条件)

第 14 条 譲受人は、住宅を建設するときは、次に掲げる建築条件を遵守しなければならない。

(1) エコタウン構建築緑化協定

(2) その他町長が必要と認める事項

(分譲決定の取消し及び契約の解除)

第 15 条 町長は、登記済証の受け取りが完了するまでの期間に譲受人が次の各号のいずれかに該当する場合は、第 7 条に規定する分譲の決定を取り消し、又は第 9 条に規定する契約を解除することができる。

(1) 契約締結までの一切の行為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 9 条に定める期間内に契約の締結をしないとき。

(3) 第 11 条に定める期間内に代金の納入をしないとき。

(4) 分譲決定の取消し又は契約の解除の申出をしたとき。

(5) その他この要綱及び契約の条項に違反したとき。

2 譲受人が、第 9 条に規定する契約を締結した日から 24 か月以内に町長が指定する指定建築施工事業者と建設工事請負契約を締結し、かつ、建築基準法第 6 条の規定に基づく確認(以下「建築確認」という。)の確認済証の交付を受けることができない場合は、契約を解除する。

3 前2項の規定により契約を解除した場合は、既に受領した契約保証金又は分譲代金を譲受人に返還するものとする。ただし、この返還金には利息は付さないものとする。

(宅地の買戻し)

第16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、分譲代金を返還してその宅地を買戻すことができる。

- (1) 宅地の引渡しまでの一切の行為が、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条第1号及び第2号に規定する条件に違反したとき。
- (3) 構造耐力上主要な部分を木造により建築する住宅であつて、構造材に係る使用木材の総量の75パーセント以上に県産若しくは町産木材を使用しないとき。
- (4) 年間の暖房負荷が $48\text{ kWh} / \text{m}^2$ (1平方メートルにつき48キロワット時)を超える住宅を建築したとき。
- (5) 相当隙間面積が $1.0\text{ cm}^2 / \text{m}^2$ (1平方メートルにつき1.0平方センチメートル)を超える住宅を建築したとき。
- (6) 外皮平均熱貫流率が $0.28\text{ W} / \text{m}^2\text{ k}$ を超える住宅を建築したとき。
- (7) その他この要綱及び第9条に規定する契約の条項に違反したとき。

2 前項の買戻しの特約は登記するものとし、移転登記と同時に町が行うものとする。

3 第1項の買戻しの特約期間は、第9条に規定する契約を締結した日から5年間とする。

(建物の仕様等の確認)

第17条 譲受人は、建築確認の申請書の提出前に、次に掲げる書類を町長に提出しなければならない。

- (1) 設計内容等説明書(様式第5号)
- (2) 木材利用計画書(様式第6号)
- (3) 年間暖房負荷計算書
- (4) 平面図、断面図及び配置図
- (5) その他町長が必要と認める書類

2 譲受人は、建築確認の確認済証の交付を受けたときは、速やかにその写しを町長に提出しなければならない。

(工事完了の報告)

第18条 譲受人は、住宅の建築工事が完了したときは、次に掲げる書類を町長に提出しなければならない。

- (1) 工事完了報告書(様式第7号)
- (2) 県産・町産木材納入証明書(様式第8号)
- (3) 県産・町産木材使用証明書(様式第9号)

(4) 県産・町産木材使用明細書（様式第 10 号）

(5) 相当隙間面積を証する書類

(6) その他町長が必要と認める書類

（違約金）

第 19 条 町長は、第 15 条第 1 項の規定により契約の解除又は第 16 条の規定により宅地の買戻しを行ったときは、違約金として分譲価格の 100 分の 5 に相当する額を徴するものとする。

2 前項の違約金は、既に受領した契約保証金又は分譲代金から差し引くことができるものとする。

（原状回復）

第 20 条 譲受人は第 16 条の規定により宅地を買い戻されたときは、速やかに引渡しを受けた時と同様の原状に復元し、町長に返還しなければならない。

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。

（承諾を要する事項）

第 21 条 譲受人は、第 9 条に規定する契約を締結した日から 5 年以内に宅地の一部又は全部に質権、抵当権等による権利を設定するときは、あらかじめ町長の承諾を受けなければならない。

（費用等の負担）

第 22 条 宅地の売買契約、移転登記（買戻しの登記、買戻抹消登記等）に要する費用、宅地の引渡し日以降に賦課される公租公課、各種負担金等は、全て譲受人の負担とする。

（補則）

第 23 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が定める。

附 則

この要綱は、令和元年 1 1 月 1 日から施行する。