

木島平村定住促進宅地分譲要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、木島平村（以下「村」という。）が所有する遊休地の有効活用と、定住促進のために整備した住宅用地（以下「分譲地」という。）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) 自己住宅 自ら居住するための住宅をいう。
- (2) 定住 住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）の規定に基づき登録を受け、かつ、生活の本拠を本村に有し居住することをいう。
- (3) 分譲 村内に定住を希望し、かつ、分譲地に自己住宅を建築しようとする者に、村が宅地の所有権を譲渡することをいう。
- (4) 譲受人 宅地の分譲を受ける者をいう。

(宅地分譲地の詳細)

第3条 分譲地の位置、面積、区画数、分譲価格等は、村長が別に定める。

(譲受人の資格)

第4条 譲受人は、村内に定住しようとする者又は現に村内に定住している者であつて、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

- (1) 分譲地の引渡しの日（以下「引渡日」という。）から5年以内に、当該分譲地に自己住宅を建築することが確約できること。
- (2) 分譲地の分譲代金を村長が指定する期日までに納入できること。
- (3) 自己住宅の所在地を含む地域におけるコミュニティ活動に積極的に参加し、地域との協調と連帯を図ることができること。
- (4) 本人及び同居予定者が、村税等を滞納していないこと。
- (5) 本人及び同居予定者が、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6号に規定する暴力団員でないこと。
- (6) 転売を目的とした分譲の申込みでないこと。
- (7) 契約を締結する能力を有する者であること又は破産者で復権を得ない者でないこと。

と。

(8) その他村長が定める要件を満たしていること。

(譲受人の募集)

第5条 村長は、譲受人の募集を公募により行う。

2 村長は、前項の規定により譲受人の公募を行うときは、分譲地の位置、面積、分譲価格、譲受人の資格に関する事項、申込期間、申込方法その他の手続に関する事項を住民等に周知するものとする。

(分譲の申込み)

第6条 分譲を希望する者（以下「申込者」という。）は、村長が別に定める申込期間内に、木島平村定住促進宅地分譲申込書兼誓約書（様式第1号。以下「申込書」という。）に次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) 申込者及び同居予定者全員の住所及びその関係を証する書類

(2) 申込者及び同居予定者全員の村税等の納付状況が確認できるもの

(3) その他村長が必要と認める書類

2 前項に規定する申込みに要する費用は、申込者の負担とし、いかなる理由があっても村はその費用の補償はしないものとする。

(申込書の受理)

第7条 村長は、申込書が提出されたときは、第4条に掲げる資格を審査し、当該申込みの受理又は不受理について決定するとともに、木島平村定住促進宅地分譲申込書の受理・不受理通知書（様式第2号）により当該決定の内容について申込者へ通知するものとする。

(申込みの変更等)

第8条 前条の規定により申込書を受理することと決定された者（以下「予約者」という。）は、受理された申込書の内容を変更しようとするときは、木島平村定住促進宅地分譲希望区画変更届（様式第3号）により、村長が指定する日までに届出なければならない。

2 予約者は、申込みを取下げようとするときは、木島平村定住促進宅地分譲申込取下書（様式第4号）により、村長が指定する日までに提出しなければならない。

(譲受人の決定)

第9条 村長は、1つの区画について複数の予約者が分譲の申込みをしたときは、抽選そ

の他の公正な方法（以下「抽選等」という。）により譲受人を決定するものとする。

2 前項の場合において、公募した他の分譲地に予約者がいない区画があったときは、同項の抽選等により譲受人として決定されなかった予約者は、当該他の分譲地の分譲について申込みをすることができる。この場合において、譲受人の決定方法は、前項の規定を準用する。

3 村長は、前2項の規定により譲受人を決定したときは、木島平村定住促進宅地分譲譲受人決定通知書（様式第5号）により、当該譲受人と決定した者（以下「決定者」という。）に通知するものとする。

（土地売買契約の締結等）

第10条 決定者は、村長が指定する契約の締結期限（以下「契約締結期限」という。）までに、前条の規定による決定に係る分譲地の分譲についての土地売買契約を締結しなければならない。ただし、村長が特別の理由があると認めるときは、契約締結期限を延長することができる。

2 決定者は、前項に規定する契約締結時において、次に掲げる書類を添えて、村長へ契約書を提出しなければならない。

（1） 決定者の印鑑証明書

（2） その他村長が必要と認める書類

（分譲代金の納入）

第11条 決定者は、契約日から村長が指定する期日（以下「納入期限」という。）までに、分譲代金を村長が指定する方法により、村に納入しなければならない。ただし、村長は、特別の理由があると認めるときは、納入期限を延長することができる。

（分譲地の引渡し）

第12条 分譲地は、分譲代金の完納後速やかに、村長が指定する職員と決定者が立会いの上、現状のまま引渡すものとする。この場合において、木島平村定住促進宅地分譲引渡確認書（様式第6号）を決定者に交付し、決定者は木島平村定住促進宅地分譲受領書（様式第7号）を村長に提出するものとする。

2 決定者は、分譲地の引渡し後は、分譲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。

3 分譲地の管理責任は、分譲地の引渡しを行ったときから決定者に移るものとし、管理上の一切の費用及び災害その他の損害は、決定者の負担とする。

(所有権移転登記及び買戻特約登記)

第13条 村長は、分譲地の引渡し後、速やかに決定者に対し、分譲地の所有権移転登記及び買戻特約登記を行うものとする。

2 前項に規定する買戻特約登記の期間は、契約日から5年とする。

3 登録免許税その他登記に要する経費は、決定者の負担とする。

(自己住宅の建築基準)

第14条 分譲地に建築することができる建築物の用途、規模及び形態等は、建築基準法(昭和25年法律第201号)の規定に定めるもののほか、別表に定める基準によるものとする。

(建築工事の着手及び居住)

第15条 決定者は、引渡日から5年以内に自己住宅の建築工事に着手し、居住しなければならない。ただし、村長が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

2 決定者は、自己住宅の建築工事に着手したときは、速やかに建築工事着手届(様式第8号)を次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) 自己住宅の建築工事に着手したことを確認できる書類

(2) 敷地内における建築物の位置を表示する図面

(3) 建築物の高さを表示する図面

(4) その他村長が必要と認める書類

3 決定者は、自己住宅の建築工事がしゅん工したときは、速やかに建築工事しゅん工届(様式第9号)を村長に提出しなければならない。

(制限行為)

第16条 決定者は、引渡日から5年間は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、前条において期限の延長を承認した場合は、延長した期限までとする。

(1) 分譲地に地上権、質権、使用貸借権、その他の使用収益を目的とする権利を設定すること。ただし、住宅ローンとして住宅金融支援機構等を利用する抵当権の設定は除く。

(2) 分譲地を第三者に賃貸し、又は売買、贈与、交換及び出資等により分譲地の所有権を移転すること。ただし、相続により当該権利が移転する場合を除く。

(3) 分譲地に賃貸用の建築物を建築し、又は建築した建築物を賃貸すること。

(禁止行為)

第17条 決定者は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 分譲地を暴力団事務所、風俗営業、性風俗特殊営業その他これらに類する事業を供すること。
- (2) 分譲地を分割し、又は分譲地の形状を変更すること。
- (3) その他社会通念上、近隣の住人に迷惑を及ぼすおそれがある行為をすること。
(譲受人の決定の取消し及び土地売買契約の解除)

第18条 村長は、決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、譲受人の決定を取り消し、又は土地売買契約の解除をすることができる。この場合において、既に納入された分譲代金があるときは、決定者に返還するものとする。ただし、当該返還金に利息は付さないものとする。

- (1) 譲受人が決定の取消し又は契約の解除を書面で申し出たとき。
- (2) 虚偽の記載又は不正な手段によって分譲の申込みが行われたとき。
- (3) 第4条の規定する譲受人の資格を欠くに至ったとき。
- (4) 土地売買契約を締結しないとき又は納入期限までに分譲代金を完納しないとき。
- (5) 分譲地の引渡しを受けないとき。
- (6) 第13条に規定する登記に協力しないとき。
- (7) この要綱又は土地売買契約の規定に違反したとき。

2 村長は、譲受人の決定を取り消した場合にあっては木島平村定住促進宅地分譲譲受人決定取消通知書(様式第10号)により、契約を解除した場合にあっては木島平村定住促進宅地分譲土地売買契約解除通知書(様式第11号)により、決定者に通知するものとする。

(買戻権の行使等)

第19条 村長は、決定者がこの要綱又は土地売買契約の規定に違反したときは、分譲地を買い戻すことができる。

2 前項の規定により村長が買戻権を行使した場合において、村が損害を受けたときは、決定者は、これを賠償しなければならない。

(原状回復の義務)

第20条 決定者は、次の各号のいずれかに該当するときは、自己の負担において当該分譲地を原状に回復し、返還しなければならない。

- (1) 前条の規定により村長が分譲地を買い戻したとき。

- (2) 第17条に規定する禁止行為を行ったとき。
- (3) 第18条の規定により土地売買契約が解除されたとき。

(違約金)

第21条 第18条の規定により譲受人の決定を取消し又は契約を解除した場合は、決定者は、違約金として分譲代金に10分の1を乗じて得た額を村に支払わなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第22条 決定者は、第18条及び第19条の規定により契約を解除又は分譲地を買い戻された場合において、当該分譲地に投じた有益費、必要費その他の費用について、これを村に請求しないものとする。

(費用等の負担)

第23条 分譲地の売買契約、移転登記（買戻しの登記、買戻抹消登記等）に要する費用、分譲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、全て決定者の負担とする。

(その他)

第24条 この要綱に定めるもののほか、分譲地の分譲に関し必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

別表（第14条関係）

定住促進宅地分譲地住環境基準

事項	基準	
建築物の用途	一戸建て専用住宅とする。	
建築物の形態等	高さ	地盤面から10メートルを超えないものとする。ただし、木島平村自然保護条例（平成2年木島平村条例第7号）で規定する自然休養地の区域においては、建ぺい率及び容積率は規定する基準以下とすること。

	形態及び意匠	周囲の景観と調和したものとし、屋根、外壁及び門柱は原色を避け、落ち着いた色彩とすること。
地盤面の高さ		分譲時の地盤高を変更してはならない。
外壁の後退		<p>1 敷地内の雪が、隣地及び道路にはみ出さないよう、軒の先端を隣地及び道路境界線から2.0メートル以上離すこと。</p> <p>2 自然落下又は雪下ろしをする屋根（勾配屋根）の場合は、屋根の雪が落ちる側は、軒の先端を隣地境界から3.5メートル以上離すこと。 妻面からは2.0メートル以上離すこと。</p> <p>3 融雪装置等により、屋根面で雪処理ができる屋根の場合は、軒の先端を隣地及び道路境界から2.0メートル以上、壁面を隣地及び道路境界から2.0メートル以上離すこと。</p> <p>4 耐雪構造（鉄骨、鉄筋コンクリート構造等の陸屋根に限る）の場合、軒の先端を隣地及び道路境界から2.0メートル以上離すこと。（耐雪構造でも勾配屋根の場合は、屋根面を向けた側は3.5メートル以上離すこと）</p>
垣、柵及びフェンス		<p>道路との境界に垣又は柵を設置する場合は、見通しの妨げになるコンクリートブロック塀、土塀等を設置しないこと。</p> <p>道路との境界に土留め擁壁を設置する場合は、まわりの景観に配慮すること。</p>
その他		生け垣、樹木等を植栽する場合は、隣接地や周囲に迷惑を及ぼさないよう十分配慮すること。

様式第1号 (第6条関係)

様式第1号 (第6条関係)

(表)

年 月 日

木島平村長 様

木島平村定住促進宅地分譲申込書兼誓約書

下記のとおり、分譲を希望しますので、関係書類を添えて申込みます。

申込者	氏名	Ⓜ			生年月日	年 月 日
	現住所	〒			TEL 自宅	- -
					携帯	- -
同居予定者	氏名	続柄	年齢	職業及び勤務先	前年の収入金額	
	1	本人				
	2					
	3					
	4					
	5					

希望する区画番号	区画
----------	----

添付書類

- 申込者及び同居予定者全員の住所及びその関係を証する書類
- 申込者及び同居予定者全員の村税等の納付状況が確認できるもの
- その他村長が必要と認める書類

(裏)

誓約書

この度の木島平村定住促進宅地分譲申込みは、木島平村定住促進宅地分譲要綱（令和 年木島平村告示第 号）を確認したうえでの申込みであり、譲受人として決定された場合は、下記の事項及び関係規定を遵守することを誓約します。

また、私又は私と現に同居し、若しくは同居しようとする親族が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員でないことを誓約します。

なお、暴力団員であるか否かの確認のため、長野県警察本部へ照会がなされることに同意します。

記

- 1 分譲地の引渡しを受けた日から5年以内に、自己の住宅建築に着手します。
- 2 住宅の建築後は現在の居住地から住所を移し、以後継続して木島平村に定住します。
- 3 住宅に入居後は、地域のコミュニティ活動に積極的に参加します。

木島平村長 様

年 月 日

誓約者（申込者） 住所
氏名



様式第2号 (第7条関係)

様式第2号 (第7条関係)

第 号
年 月 日

様

木島平村長

木島平村定住促進宅地分譲申込書の受理・不受理通知書

年 月 日付けで申込みのあった木島平村定住促進宅地分譲申込書の内容について、審査した結果を下記のとおり通知します。

記

希望区画番号	区画
申込年月日	年 月 日
受付番号	号
審査の結果	
不受理の場合その理由	

様式第3号 (第8条関係)

様式第3号 (第8条関係)

年 月 日

木島平村長 様

住所.....

氏名.....

木島平村定住促進宅地分譲希望区画変更届

私は、先に提出しました木島平村定住促進宅地分譲申込書の希望区画を、
下記のとおり変更したいのでお届けします。

記

変更前希望区画番号	区画
変更後希望区画番号	区画

様式第4号 (第8条関係)

様式第4号 (第8条関係)

年 月 日

木島平村長 様

住所.....

氏名.....

木島平村定住促進宅地分譲申込取下書

下記の分譲地の分譲申込を取下げます。

記

希望区画番号	区画
申込年月日	年 月 日
取り下げの理由	

様式第5号 (第9条関係)
様式第5号 (第9条関係)

年 月 日

様

木島平村長

木島平村定住促進宅地分譲譲受人決定通知書

年 月 日付けで分譲申込みがあったことについて、下記のとおりあなたを譲受人とすることに決定しましたので通知します。

なお、今後、契約締結等の手続きが必要となりますので、下記の事項について十分にご確認のうえ、指定する期日までに必ず手続きを終えられるようお願いいたします。

記

1 決定通知番号 第 号

2 譲渡区画の概要

区画番号	宅地の所在地	面積
区画	木島平村	m ²

3 分譲価格 金.....円

4 契約締結期限年.....月.....日

様式第6号 (第12条関係)

様式第6号 (第12条関係)

木島平村定住促進宅地分譲引渡確認書

譲渡物件の表示

区画番号	区画
所在地	木島平村
地目	宅地
地積	

上記譲渡物件は、現状のまま 年 月 日現在をもって引渡しをいたします。

年 月 日

木島平村長

印

譲受人 住所

氏名

様

様式第7号 (第12条関係)

様式第7号 (第12条関係)

木島平村定住促進宅地分譲受領書

譲渡物件の表示

区画番号	区画
所在地	木島平村
地目	宅地
地積	

上記譲渡物件は、現状のまま引渡しを受け、本日以後すべて自己の責任において維持管理をいたします。

年 月 日

譲受人 住所
氏名 () 印
電話 ()

木島平村長 様

様式第8号 (第15条関係)

様式第8号 (第15条関係)

年 月 日

木島平村長 様

建築工事着手届

譲受人 住所.....
氏名.....[㊞]

住宅の建築工事に下記のとおり着手したので報告します。

記

区画	区画
建築所在地	木島平村
建築の構造	構造 階層
建築する住宅の 予定延床面積	㎡・坪 (1階部分 ㎡・坪、 2階部分 ㎡・坪)
着手年月日	年 月 日
しゅん工予定 年月日	年 月 日

なお、建設する住宅は、木島平村定住促進宅地分譲要綱第14条に規定する建築基準を遵守します。

- 添付書類 住宅の建築工事に着手したことが確認できる書類
敷地内における建築物の位置を表示する図面 (S=1/100以上)
建築物の高さを表示する図面 (2面以上の立面図 S=1/50)

様式第9号 (第15条関係)

様式第9号 (第15条関係)

年 月 日

木島平村長 様

建築工事しゅん工届

譲受人 住所.....

氏名..... ㊟

住宅の建築工事が下記のとおりしゅん工しましたので報告します。

記

区画	区画
建築所在地	木島平村
工事概要	構造 階層 延床面積 $m^2 \cdot 坪$ (1階部分 $m^2 \cdot 坪$ 、 2階部分 $m^2 \cdot 坪$)
着手年月日	年 月 日
しゅん工年月日	年 月 日

様式第10号 (第18条関係)

様式第10号 (第18条関係)

年 月 日

様

木島平村長

木島平村定住促進宅地分譲譲受人決定取消通知書

年 月 日付け 第 号で通知した分譲地の譲受人の決定について、下記のとおり取消したので、木島平村定住促進宅地分譲要綱第18条第2項の規定により、下記のとおり通知します。

記

区画番号	区画
取消し理由	

様式第11号 (第18条関係)

様式第11号 (第18条関係)

年 月 日

様

木島平村長

木島平村定住促進宅地分譲土地売買契約解除通知書

年 月 日付けで締結した分譲地に関する土地売買契約について、下記のとおり契約を解除したので、木島平村定住促進宅地分譲要綱第18条第2項の規定により、下記のとおり通知します。

記

区画番号	区画
解除理由	