

更別村すすらん団地 (追加分譲 2019.7)

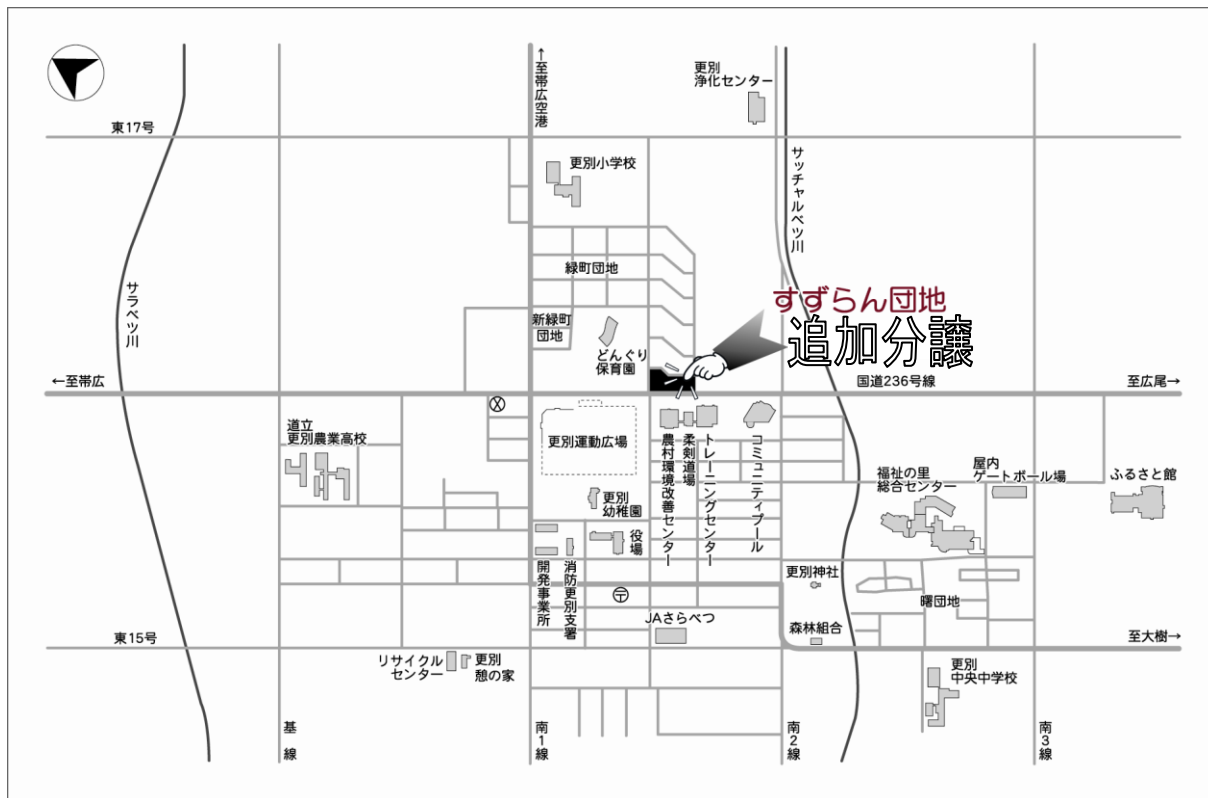
分譲のご案内

更 別 村

1. 位置

更別村すずらん団地の南端に位置し、国道236号に隣接しています。

中心市街地より徒歩5分程度に位置し、また、近隣には小学校があり、運動公園、コミュニティプール、トレーニングセンター等の公共施設が徒歩3分以内に位置しています。



2. 概要

上水道	村の簡易水道により給水します。給水管の宅地への引込みは、譲受人の負担で行っていただきます。
下水道	村の公共下水道を使用していただきます。配水管の宅地への引き込みは、譲受人の負担で行っていただきます。
ガス	プロパンガス
地目変更	分譲地の地目は「雑種地」となっています。地目の変更は、土地譲受人の方の負担により行って下さい。

3. 申込者の資格

申込資格は、次の要件をいずれも満たしている方に限ります。

- 1) 自己又は1親等の親族が居住する住宅を建築するため、土地を必要としていること。
- 2) 所有権移転の日から、7年以内に『15. 建築できる建物』で定めるとおり住宅を建築完了することができること。
- 3) 売買代金を確実に支払うことができること。

4. 申込の方法

分譲地譲受申込書（所得証明書を添付）を村に提出してください。

5. 申込の制限

- 1) 申込は、一申込者一区画とします。
- 2) 申込者の条件として、申込者、契約者、権利者（実際に登記する方）は同一人とします。ただし共有を御希望の方はお申出ください。

6. 土地譲渡契約の締結

- 1) 土地の譲受人と決定された方は、村から指定された期日までに『土地譲渡契約書』により締結していただきます。
- 2) 土地譲渡契約に必要な収入印紙代は、譲受人の負担となります。
- 3) 譲受人として決定された方が特別の事情がない限り、村の指定した期日までに土地譲渡契約を締結しないときは、決定を取り消させていただきます。
- 4) 土地譲渡契約の締結に際してご持参していただくものは次のとおりです。
 - ① 印鑑登録されている印鑑
 - ② 印鑑証明書1通
 - ③ 1,000円の収入印紙1枚
 - ④ 住民票謄本（家族全員のもの）1通
 - ⑤ 土地代金（村から送付した納付書にて既に納付済の場合は、領収書原本）
 - ⑥ 買戻特約登記の承諾書（村で用意します）
 - ⑦ 住宅工事請負契約書（写） ※住宅の契約を終了し、土地譲渡契約後、およそ1ヵ月以内に住宅建築を着工される方のみ。

7. 宅地面積と土地代金

『すずらん団地（追加分譲）分譲地価格表』のとおりです。

単価 5,953円/㎡（19,700円/坪）

8. 土地代金の支払方法

土地代金は、基本的に土地譲渡契約締結時全額一括納入となります。ただし、分割の場合は下記の納入方法により納入していただきます。

回数	時期	割合
第1回	土地譲渡契約締結のとき	30%以上
第2回	土地譲渡契約締結後12ヶ月以内	70%以下

なお、第2回目の支払いの額に対して、第1回支払日の翌日から第2回支払日までの日数に応じて年率2.7%の延納利息を加算いたします。

9. 土地の所有権移転登記及び引渡時期

- 1) 土地代金の支払が完了した後に、所有権移転登記及び引渡を行います。尚、所有権移転登記には多少の時間がかかります。
- 2) 土地の所有権移転登記の費用は、譲受人の負担となります。

10. 権利処分の制限

所有権移転の日から7年間は、譲受けた土地及び本土地の上に建築された建築物に関する所有権・地上権・質権・使用貸借による権利・賃貸権・その他使用及び収益を目的とする権利若しくは抵当権を設定又は移転しようとするときは、村に申請し、村の承認を受けなければなりません。

11. 買戻特約登記

- 1) 所有権移転の日から、7年間の買戻の特約登記をつけます。
- 2) 買戻特約登記の費用は、村の負担となります。

12. 買戻特約期間中の抹消登記

住宅を建築するに至る場合、申し出により買戻特約の登記を抹消することがで

きます。この場合、これに要する費用については、譲受人の負担となります。

13. 契約の解除又は土地の買戻をする場合

譲受人が次に掲げる行為の一つを行ったときは、村は契約の解除又は土地の買戻をすることがあります。

契約を解除する場合の行為	買戻をする場合の行為
① 資格を偽り不正な方法で土地を譲 受けたとき	① 村が指定した期間内(所有権移転の 日から7年以内)に村の定める『建 築できる建物』の住宅を建築完了し ないとき
② 土地譲渡契約に違反したとき	② 『権利処分の制限』に違反したとき
③ 契約解除の申出があったとき	

1) 契約を解除した場合の取扱い

- ① 契約を解除された方は、土地を契約時の状態に戻して村に返還していただきます。
- ② 契約を解除されたときは、村に支払っていただいた土地代金を返却いたします。ただし、返却金に利息はつけません。なお、契約解除の手数料として土地譲渡契約書に定める土地代金の7%をいただきます。

2) 買戻をする場合の取扱い

- ① 解除の場合と同様に、土地を契約時の状態に戻して村に返還していただきます。
- ② 買戻をする場合の価額は、土地譲渡契約書に定める土地代金とし、当該代金を返却いたします。ただし、返却金に利息はつけません。なお、買戻の手数料として、土地譲渡契約書に定める土地代金の7%をいただきます。

14. 損失補償

村が契約を解除し又は買戻をしたことによって、譲受人が損失を受けることがあっても村は補償いたしません。

15. 建築できる建物

宅地に建築する建物の規模及び用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他関係法令に定めるもののほか、次の各号に掲げる基準によらなければならないものとします。

- 1) 自己又は1親等の親族が居住する専用住宅であること。
- 2) 建築物の延べ面積は、50平方メートル以上であること。
- 3) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、10分の40以内であること
- 4) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の7以内であること
- 5) 建築物の高さは、次に定めるもの以内であること。
 - ① 各部分の高さについては、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えた数値を限度とする。
 - ② ただし、高さの限度については12メートルとする。
- 6) 本土地東側の敷地境界線にあっては、資料に示すとおり、隣接する村有地河西郡更別村字更別南2線98番9の地下に、境界線に沿って水道管が埋設されているため、全ての外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2メートル以上とします。その他の敷地境界線上にあっては、建築物との距離は本条7)のとおりとします。
- 7) 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2メートル以上であること。ただし、車庫・物置・その他これらに類する用途に供するものは、軒の高さが2.5メートル以下の場合について1メートル以上とする。
※住宅着工時に、外壁の後退距離に係る届出書（別添様式第1号）を提出いただきます。
- 8) 屋根の雪等が敷地外に落下しないこと。また、氷雪の落下による危害を生ずるおそれのないよう有効な措置を講じること。

16. その他

◇ 土地の地目について

分譲地の地目は「雑種地」となっています。地目の変更は、土地譲受人の方の負担により行って下さい。

◇ 建築確認申請について

住宅を建築する際は、役場建設水道課に建築確認申請書を提出する必要があります。提出いただいた申請書により村が定めた建築基準を満たしているか確認させていただきます。

◇ 分譲地の環境美化について

周辺の環境に配慮し、定期的に草を刈るなどの環境美化にご協力願います。

◇ 買戻特約登記の免除について

土地代金を完納した日において、住宅を建築することが明らかであると判断できる場合（すでに住宅建築契約を締結済みで、1月以内に建築工事に着手する旨の確約書を提出した場合）は買戻特約登記を免除いたします。

◇ 行政区について

行政区は柏町となります。

◇ 取り付け道路の設置について

敷地から村道更別停車場線へ通じる取り付け道路を設置することはできません。

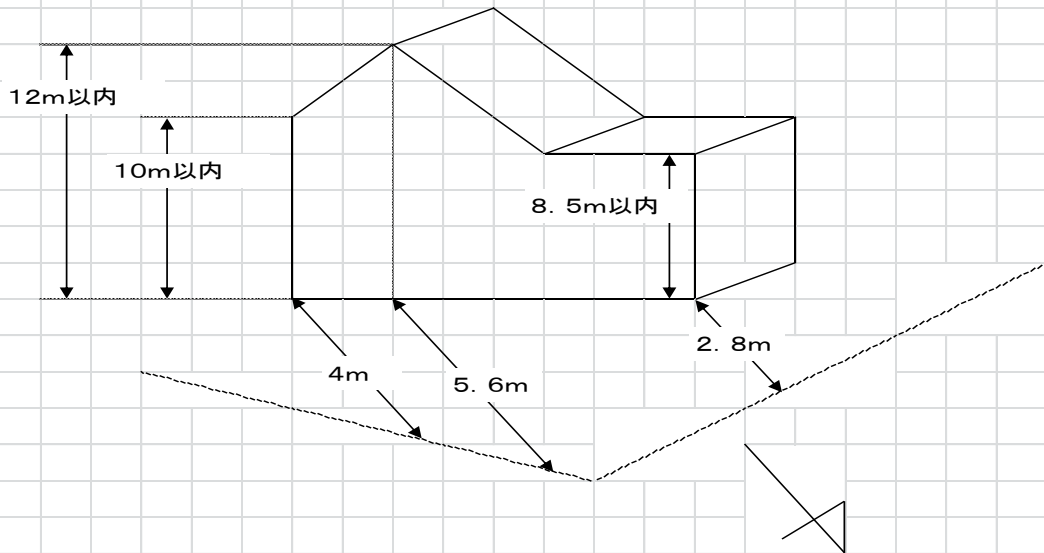
◇ 敷地内にある電柱について移設が必要な場合は、土地譲渡人の方より北海道電力(株)へ連絡してください。

詳しい内容は、更別村役場企画政策課

電話 0155-52-2114までお問い合わせください。

資料 15. 5) 建築物の高さ(隣地境界線に対してのみ)

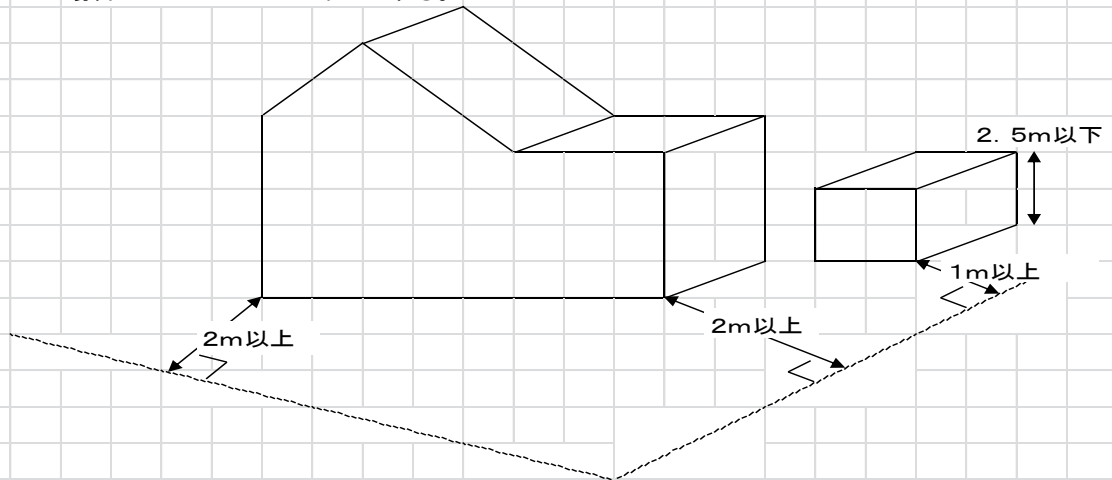
- ①当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えた数値を限度とする。
 - ②ただし、高さの限度については12メートルとする。
- 例) $2.8\text{m} \times 1.25 + 5\text{m} = 8.5\text{m}$
 例) $4\text{m} \times 1.25 + 5\text{m} = 10\text{m}$
 例) $5.6\text{m} \times 1.25 + 5\text{m} = 12\text{m}$



15. 6) 本土地東側の敷地境界線にあつては、下記図に示すとおり、隣接する村有地河西郡更別村字更別南2線98番9の地下に、境界線に沿って水道管が埋設されているため、全ての外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2メートル以上とします。その他の敷地境界線上にあつては、建築物との距離は本条7)のとおりとします。



15. 7) 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2メートル以上とする。
 ただし、車庫・物置・その他これらに類する用途に供するものは、軒の高さが2.5メートル以下の場合について1メートル以上とする。



別添様式第1号

外壁の後退距離に係る届出書

令和 年 月 日

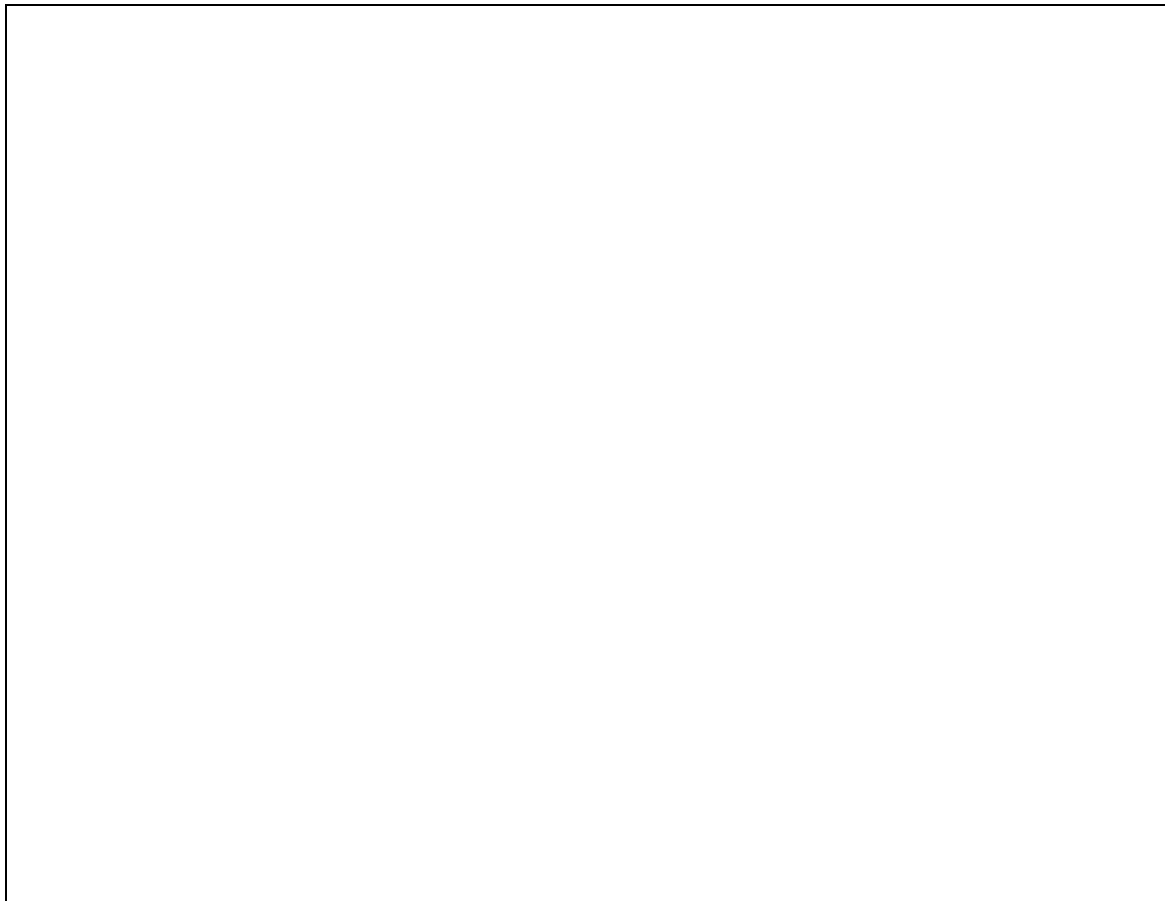
更別村長 西 山 猛 様

所有者 住 所
氏 名

このことについて、下記のとおり住宅の建築を予定しておりますので、届出いたします。

記

住宅配置図記載欄



- 注1 住宅配置が土地譲渡契約に定める基準を満たしていない場合、買戻しの対象となりますので、ご注意ください。
- 注2 現地確認を実施いたしますので、遣り方終了後速やかに提出ください。
- 注3 外壁又はこれに代わる柱の中心線から敷地境界線までの距離が確認できる写真を添付し、撮影箇所を配置図に記載ください。

写真撮影箇所 No.

写真撮影箇所 No.