

○国頭村宅地分譲規程

(令和6年7月1日告示第45号)

国頭村宅地分譲規程（平成11年規程第1号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この規程は、国頭村（以下「村」という。）の定住促進を図ることを目的として造成した住宅用地（以下「宅地」という。）を分譲するために必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規程において、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 自ら居住の用に供する住宅及び店舗付き住宅等をいう。

(2) 分譲 宅地の所有権を有償で譲渡することをいう。

（譲受人の募集）

第3条 宅地の譲受人（以下「譲受人」という。）の募集は、村が発行する広報紙への掲載、その他適当な方法で行うものとする。

2 前項の募集にあたっては、宅地の所在地、名称、分譲面積、分譲区画数、一区画の面積、譲受人の資格、分譲価格、分譲条件、申込方法、譲受人選定方法、申込期間、申込場所、その他必要な事項を告示するものとする。

（譲受人の資格要件）

第4条 譲受人は、次の各号に掲げる要件を備えるものでなくてはならない。

(1) 村に居住し、若しくは居住しようとする者で、自ら居住する住宅を建築するために、宅地を必要とする者

(2) 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出を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の予約者を含む。）があること。

(3) 村税等の滞納のない者

(4) 契約締結の日から5年以内に建築予定がある者

(5) 分譲代金を期日までに納入できる者

(6) 住宅建築後速やかにその住宅の所在地に生活の拠点を移せる者

(7) 第12条に定める連帯保証人がある者

(8) 本人及び同居しようとする者全員が国頭村暴力団排除条例（平成23年国頭村条例第13号）第2条第2号の定める暴力団員でない者

2 前項に定めるもののほか、村長が特に必要と認めるときは、申込み資格を制限することができるものとする。

（分譲の限度）

第5条 分譲する宅地は1世帯につき1区画とする。

（分譲の申込及び審査）

第6条 分譲を受けようとする者は、1世帯につき1人とし宅地分譲申込書(様式第1号)に必要な書類を添えて村長に申し込まなければならない。

2 村長は、前項の申し込みをした者について資格要件を審査し、適格と認めたときは、分譲申込受理票(様式第2号)を交付するものとする。

3 村長は地域住民に迷惑をかけるおそれのある者を、適格者と認めないことができる。
(譲受人の決定)

第7条 村長は分譲申込受理票の交付を受けた者のうちから譲受人を決定する。

2 村長は、譲受人を決定したときは、直ちに譲受人に分譲決定通知書(様式第3号)で通知するものとする。

3 村長は、第1項の規定により譲受人を決定する場合、必要と認める数の分譲順位を決めた補欠者を定めることができる。

4 譲受人が分譲を辞退したとき又は分譲契約が解除になったときは、前項の補欠者のうちから順位に従い譲受人を決定しなければならない。

(分譲価格の算定)

第8条 宅地の分譲価格は、宅地の取得及び造成に要した費用その他の経費を基礎とし、第1条の目的を勘案し村長が別に定める。

(契約の締結)

第9条 第7条第2項の通知を受けた譲受人は、村長が指定する期間内に、土地売買契約書(様式第4号、以下「契約書」という。)により土地売買契約(以下「契約」という。)を締結しなければならない。

(契約保証金)

第10条 第7条第2項の通知を受けた譲受人は、14日以内に契約金額の10%に相当する金額を契約保証金として村に納入しなければならない。

2 譲受人が前項の規定により契約保証金を納入するときは、確約書(様式第5号)を提出しなければならない。

(契約保証金の帰属)

第11条 譲受人が第18条第1項の規定により、分譲決定の取消又は、契約を解除されたときは、その者の納入に係る契約保証金は村長に帰属するものとし、いかなる理由があっても返還しない。ただし、村長が特別の理由があると認めたときは、この限りではない。

(連帯保証人)

第12条 譲受人は、独立の生計を営み保証債務の弁済能力がある者で村長が適当と認める連帯保証人を1名定めなければならない。

(譲受人の遵守事項)

第13条 譲受人は、次に定める事項を遵守しなければならない。

(1) 住宅の建築完了日から速やかに住民登録して居住しなければならない。

(2) 宅地の引渡しを受けた日から10年間は、第三者に賃貸又は売買、譲与、交換等により土地の所有権を移転しないこと。ただし、村長が認める場合はその限りではない。

(3) 宅地引渡後、常に良好に使用管理し、快適な住宅環境の維持に努め、騒音、煤煙、汚水、臭気、雑草等による健康上、衛生上に関わるものは無論、他の居住者及び地域の環境を損なうようなことをしないこと。

(4) 宅地の形態を変更しようとするときは、近隣所有者の承諾を得ること。

(5) 汚水処理は合併浄化槽処理を利用すること。

(6) この規約及び契約書の条項に違反しないこと。

(分譲代金の支払)

第14条 譲受人は、契約を締結した後、村長が指定する日までに分譲代金を支払わなければならない。

2 契約保証金は、分譲代金完納の際に分譲代金に充当するものとする。

(宅地の引き渡し)

第15条 宅地の引き渡しは、分譲代金完納後において速やかに移転登記を完了し、村の職員、譲受人立会いのうえで行うものとする。

(買戻し特約の登記)

第16条 村長は、宅地の所有権移転登記と同時に、買戻し特約の登記をするものとする。

(経費の負担)

第17条 宅地の引き渡しを完了した後においては、譲受人は当該土地の公租公課及び管理費用等を負担しなければならない。

2 契約及び前条の登記に要する費用は、譲受人の負担とする。

(分譲決定の取消又は契約の解除)

第18条 村長は、譲受人が次の各号の一に該当する場合は、分譲の決定を取消又は契約を解除することができる。

(1) 分譲の申し込みが虚偽の記載又は不正手段によって行われたとき。

(2) 第4条の資格要件を欠くに至ったとき。

(3) 指定する期日までに契約を締結しないとき。

(4) 指定する期日までに分譲代金を納入しないとき。

(5) 分譲決定の取消又は、契約の解除を申し出たとき。

2 前項の規定により契約を解除した場合には、村長へ既に納入された分譲代金から契約保証金を控除した額を譲受人に返還する。

3 前項の返還金には利息を付さない。この場合において、違約金は買戻し金のうちから相殺する事ができる。

(宅地の買戻し)

第 19 条 村長は、譲受人が第 13 条の遵守事項に違反したとき又は前条第 1 項の規定に該当したときは、既に納入された分譲代金のみをもってその宅地を買戻す事ができる。

2 前項の買戻金には利息を付さない。

3 第 1 項の規定により買戻しを行うときは、村長は譲受人から違約金として契約保証金に相当する額を徴収するものとする。この場合において、違約金は買戻し金のうちから相殺する事ができる。

4 第 1 項の場合においては、譲受人は、当該土地を速やかに村長に引き渡さなければならない。この場合、当該土地に損傷異変が見られるときは、譲受人は、速やかにこれを契約時の原形に戻さなければならない。ただし、村長が原状回復の必要がないと認めたときは、その限りではない。

(損害賠償)

第 20 条 第 18 条第 1 項の規定によって契約を解除した場合においては、村長が損害を受けたときは、譲受人はそれを賠償しなければならない。

(委任)

第 21 条 この規程に定めるもののほか、必要な事項は村長が別に定める。

附 則

この規程は、令和 6 年 7 月 1 日から施行する。

様式第 1 号(第 6 条関係)

宅地分譲申込書

[別紙参照]

様式第 2 号(第 6 条関係)

分譲申込受理票

[別紙参照]

様式第 3 号(第 7 条関係)

分譲決定通知書

[別紙参照]

様式第 4 号(第 8 条関係)

土地売買契約書

[別紙参照]

様式第 5 号(第 10 条関係)

確約書

[別紙参照]