移転先団地住宅用地

売払い手引き

|  |
| --- |
| 【お問い合わせ先】東松島市総務部財政課　用地管理係〒981-0503東松島市矢本字上河戸３６番地１ＴＥＬ　0225-82-1111（内線1228・1229） |

東　松　島　市

**目　　次**

１　趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

２　売払い対象となる住宅用地・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

３　申込条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２

４　申込みの方法等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３

＜申込から引渡しまでの流れ＞・・・・・・・・・・・・・・・　４～５

５　売払い対象となる住宅用地の概要・・・・・・・・・・・・・６～１２

・あおい団地概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

　・矢本西団地概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

　・牛網団地概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８

・野蒜ケ丘団地概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

　・月浜団地概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０

　・大浜団地概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１

・室浜団地概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２

６　契約に関する手続き及び条件・・・・・・・・・・・・・・・・・１３

７　特記事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４～１５

**１．趣旨**

現在、本市では、東日本大震災により被災し、移転先団地へ移転された方々と定期借地権契約を締結して住宅用地を貸付けしておりますが、買取りを希望される方に対して、売払いを行うものです。

　この売払い手引きは、申込方法や売払いに係る条件について定めるものです。

**２．売払い対象となる住宅用地**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 移転先団地 | 住宅用地数 | 備　考 |
| あおい | ２４０ | ※売払いは希望者のみ |
| 矢本西 | ８７ |
| 牛網 | ４５ |
| 野蒜ケ丘 | ２１４ |
| 月浜 | １７ |
| 大浜 | １０ |
| 室浜 | ６ |
| 合計 | ６１９ |  |

**３．申込条件**

（１）売払い申込資格

「東松島市防災集団移転先団地内の定期借地権設定住宅用地売払実施要綱」第３条に規定する者で下記のいずれにも該当しない者。

1. 東松島市暴力団排除条例（平成２４年東松島市条例第４４号）第２条第４号に規定する暴力団員等に該当する者
2. 市税等の滞納がある者
3. 地方自治法第２３８条の３第１項の規定に該当する者
4. 前３号のほか、市長が買受人として不適当であると認める者

（２）土地利用条件等

　　　買受者の土地利用条件は以下のとおりとなります。

1. 悪臭や騒音等、周辺環境に悪影響を及ぼしたり、公序良俗に反する行為等、近隣に迷惑を及ぼす恐れのある土地利用をしないこと
2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める風俗営業、性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供さないこと
3. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に定める暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供さないこと

（３）権利義務の承継

買受者は、第三者に住宅用地の所有権を移転する場合、当該第三者に対し、売買契約により生じる買受者の義務を承継させなければなりません。

また、第三者に住宅用地を使用させる場合、当該第三者に前記「（２）土地利用条件等」①～③の義務を承継させなければなりません。

（４）公租公課

住宅用地についての公租公課は、所有権移転後、所有者の負担になります。

主な公租公課は以下のとおりです。

　国税：登録免許税、印紙税

　県税：不動産取得税

　市税：固定資産税

（５）その他確認事項

・買受申込地に付属する工作物（共同フェンス等）の取り扱いについて、隣接者及びその他関係者と協議し定めること。

・地積については、買受申込地の登記事項証明書に記載する地積（公簿）により売払う。

**４．申込みの方法等**

（１）住宅用地買受申込

　　　　申込条件及び宅地概要について、確認した上で、買受申込みをしてください。

　　　　以下の必要書類等に必要事項を記入の上、原則、直接持参により提出してくだ

さい。また、申込み資格の無い方または虚偽の申込み等不正を行った場合の申込

みは無効になりますので、正確に記入してください。

　　　申込期間：毎月２０日まで　※土日・祝日は除く

午前８時３０時～午後５時１５分

　提出先：東松島市矢本字上河戸３６番地１

東松島市総務部財政課　用地管理係（矢本庁舎２階）

　　　　　　ＴＥＬ　０２２５－８２－１１１１（内線１２２８・１２２９）

＜提出書類＞

1. 住宅用地買受申込書（様式第１号）

・誓約書兼同意書・市税納付状況確認同意書

・共同参加申出書兼持分内訳書（共有で買受けを希望する方のみ）

1. お住まいの市区町村が交付する、入居する方全員分のすべての市区町村税の納税証明書（現在、東松島市内に住民登録されている方は、前述の市税納付状況確認同意書を提出することにより不要）
2. 住民票（法人の場合は、現在事項全部証明書及び代表者事項証明書（いずれも発行から３か月以内のもの））
3. 印鑑証明書（発行から３か月以内のもの）
4. その他市長が必要と認める書類

**＜申込みから引渡しまでの流れ＞**

|  |
| --- |
| 1. **住宅用地買受申込書の提出【買受者→市】**

買受を希望される方は、「住宅用地買受申込書」に必要事項をご記入し、必要書類を添付のうえ財政課まで申込みください。 |

|  |
| --- |
| 1. **財産処分申請[市→国]**

移転団地は国の交付金によって整備した団地のため、国へ売払いの財産　　処分申請をして、承認を得る必要があります。その承認までには、**およそ１～２カ月程度**の期間を要します。 |

|  |
| --- |
| 1. **財産処分の承認【国→市】**

国より財産処分についての承認書が届きます。 |

|  |
| --- |
| 1. **住宅用地売払通知書の通知【市→買受者】**

市から「住宅用地売払通知書」を通知します。併せて「土地売買契約書」を送付します。 |

|  |
| --- |
| **⑤　土地売買契約の締結【買受者→市】**契約を締結するため、住宅用地売払決定日から３０日以内に市が発行する納入通知書により、土地売買代金の全額を指定金融機関で納付してください。なお、領収書と併せて署名捺印した土地売買契約書を市へ提出し、契約を完了してください。※契約に要する費用（収入印紙等）は買受者の負担になります |

|  |
| --- |
| **⑥　　所有権の移転登記【市→買受者】**売買代金の納付が確認できた後、宅地の引渡しを行います。引渡し後から宅地の使用ができます。 |

|  |
| --- |
| **⑦　所有権の移転登記【市→買受者】**東松島市が所有権移転登記を行います。登記時に必要な登録免許税等は、買受者の負担になります。 |

|  |
| --- |
| **⑧　売払い完了** |

**５．売払い対象となる住宅用地の概要**

**（１）あおい団地の概要**

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地（底地） | あおい一丁目、あおい二丁目、あおい三丁目 |
| 交通機関 | 最寄りの駅 | 東矢本駅 |
| 地　目 | 宅地 |
| 接面道路 | 市道：アスファルト舗装 |
| 幹線道路　幅員１６ｍ～１８ｍ |
| 区画道路　幅員６ｍ |
| 供給処理施設等の状況 | 上水道 | 引込可 | 石巻地方広域水道企業団 |
| 下水道 | 引込可 | 東松島市下水道課 |
| ガ　ス | 個別ＬＰガス | 指定なし |
| 電　気 | 引込可 | 東北電力(株) |
| 土地境界杭 | 設置有（コンクリート杭） |
| 法令等による主な制限 | 都市計画区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | なし |
| 建ぺい率 | ５０％ | 容積率 | ８０％ |
| 地区計画等（条例） | ○あおい地区　地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成２７年３月１０日告示）○あおい地区　地区計画（平成２７年１月３０日告示）○個別に家を建てるための「街並みルール」（平成２６年１０月２２日発効） |
| 学　区 | あおい一丁目・二丁目・・・矢本東小学校／矢本第一中学校あおい三丁目・・・・・・・大曲小学校／矢本第二中学校 |
| その他 | 売買する物件は現況の規模・形状での引渡となります。 |

○当団地においては良好な居住環境を形成するため街並みルールを定めています。

住宅を建築する際は本ルールを守ってください。

○近隣世帯により共同で境界フェンス等を設置しているケースもあります。隣接世帯と着

　工までに話し合いが必要な場合もありますので、ご承知願います。

**（２）矢本西団地の概要**

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地（底地） | 二反走 |
| 交通機関 | 最寄りの駅 | 矢本駅 |
| 接面道路 | 市道：アスファルト舗装 |
| 幹線道路　幅員１６ｍ～１８ｍ |
| 区画道路　幅員６ｍ |
| 供給処理施設等の状況 | 上水道 | 引込可 | 石巻地方広域水道企業団 |
| 下水道 | 引込可 | 東松島市下水道課 |
| ガ　ス | 個別ＬＰガス | 指定なし |
| 電　気 | 引込可 | 東北電力(株) |
| 土地境界杭 | 設置有（コンクリート杭） |
| 法令等による主な制限 | 都市計画区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | なし |
| 建ぺい率 | ５０％ | 容積率 | ８０％ |
| 地区計画等（条例） | ○あおい地区　地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成２７年３月１０日告示）○あおい地区　地区計画（平成２７年１月３０日告示）○個別に家を建てるための「街並みルール」（平成２６年１０月２２日発効） |
| 学　区 | あおい一丁目・二丁目・・・矢本東小学校／矢本第一中学校あおい三丁目・・・・・・・大曲小学校／矢本第二中学校 |
| その他 | 売買する物件は現況の規模・形状での引渡となります。 |

○当団地においては良好な居住環境を形成するため街並みルールを定めています。

住宅を建築する際は本ルールを守ってください。

○近隣世帯により共同で境界フェンス等を設置しているケースもあります。隣接世帯と着

　工までに話し合いが必要な場合もありますので、ご承知願います。

**（３）牛網団地の概要**

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地（底地） | 駅前東 |
| 交通機関 | 最寄りの駅 | 陸前小野駅 |
| 接面道路 | 市道：アスファルト舗装 |
| 幹線道路　幅員１６ｍ～１８ｍ |
| 区画道路　幅員６ｍ |
| 供給処理施設等の状況 | 上水道 | 引込可 | 石巻地方広域水道企業団 |
| 下水道 | 引込可 | 東松島市下水道課 |
| ガ　ス | 個別ＬＰガス | 指定なし |
| 電　気 | 引込可 | 東北電力(株) |
| 土地境界杭 | 設置有（コンクリート杭） |
| 法令等による主な制限 | 都市計画区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | なし |
| 建ぺい率 | ５０％ | 容積率 | ８０％ |
| 地区計画等（条例） | ○あおい地区　地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成２７年３月１０日告示）○あおい地区　地区計画（平成２７年１月３０日告示）○個別に家を建てるための「街並みルール」（平成２６年１０月２２日発効） |
| 学　区 | あおい一丁目・二丁目・・・矢本東小学校／矢本第一中学校あおい三丁目・・・・・・・大曲小学校／矢本第二中学校 |
| その他 | 売買する物件は現況の規模・形状での引渡となります。 |

○当団地においては良好な居住環境を形成するため街並みルールを定めています。

住宅を建築する際は本ルールを守ってください。

○近隣世帯により共同で境界フェンス等を設置しているケースもあります。隣接世帯と着

工までに話し合いが必要な場合もありますので、ご承知願います。

**（４）野蒜ケ丘団地の概要**

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地（底地） | 野蒜ケ丘一丁目・野蒜ケ丘二丁目・野蒜ケ丘三丁目 |
| 交通機関 | 最寄りの駅 | 野蒜駅、東名駅 |
| 接面道路 | 市道：アスファルト舗装 |
| 幹線道路　幅員１４ｍ～１８ｍ |
| 区画道路　幅員６ｍ |
| 供給処理施設等の状況 | 上水道 | 引込可 | 石巻地方広域水道企業団 |
| 下水道 | 引込可 | 東松島市下水道課 |
| ガ　ス | 個別ＬＰガス | 指定なし |
| 電　気 | 引込可 | 東北電力(株) |
| 土地境界杭 | 設置有（コンクリート杭） |
| 法令等による主な制限 | 都市計画区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | なし |
| 建ぺい率 | ６０％ | 容積率 | １００％ |
| 地区計画等 | ○野蒜ケ丘地区　地区計画（低層住宅：平成２８年２月２６日告示、特定街区：平成２８年８月３日告示）○野蒜北部丘陵地区　まちづくりルールガイドライン【低層住宅地区】【特定街区地区】（平成２８年３月１３日発効） |
| その他 | 特別名勝「松島」第２種保護地区(２Ｂ)(文化財保護法) |
| 学　区 | 宮野森小学校／鳴瀬未来中学校 |
| その他 | 売買する物件は現況の規模・形状での引渡となります。 |

○当団地においては、将来にわたって安心、安全で、快適な住環境を守り、育て、よりよい街並みを創っていくことを目標にまちづくりルールガイドラインを定めています。

住宅を建築する際は本ルールを守ってください。

○近隣世帯により共同で境界フェンス等を設置しているケースもあります。隣接世帯と着

工までに話し合いが必要な場合もありますので、ご承知願います。

**（５）月浜団地の概要**

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地（底地） | 月浜一丁目 |
| 交通機関 | 最寄りの駅 | 野蒜駅、東名駅 |
| 接面道路 | 市道：アスファルト舗装 |
| 幹線道路　幅員６ｍ |
| 区画道路　幅員６ｍ |
| 供給処理施設等の状況 | 上水道 | 引込可 | 石巻地方広域水道企業団 |
| 下水道 | 引込可 | 東松島市下水道課 |
| ガ　ス | 個別ＬＰガス | 指定なし |
| 電　気 | 引込可 | 東北電力(株) |
| 土地境界杭 | 設置有（コンクリート杭） |
| 法令等による主な制限 | 都市計画区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | なし |
| 建ぺい率 | ５０％ | 容積率 | １００％ |
| 地区計画等 | 宮戸地区住宅団地まちづくりルール【ガイドライン】 |
| その他 | 特別名勝「松島」第１種保護地区(１Ｂ)(文化財保護法) |
| 学　区 | 宮野森小学校／鳴瀬未来中学校 |
| その他 | 売買する物件は現況の規模・形状での引渡となります。 |

○当団地においては美しい自然景観と歴史ある風情を生かした魅力あるまちなみの形成を図るためまちづくりルール【ガイドライン】を定めています。

住宅を建築する際は本ルールを守ってください。

○当団地の売払いについては、国への財産処分手続きが必要となるため、契約及び引渡し等が予定よりも遅れる場合があります。

**（６）大浜団地の概要**

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地（底地） | 大浜台 |
| 交通機関 | 最寄りの駅 | 野蒜駅、東名駅 |
| 接面道路 | 市道：アスファルト舗装 |
| 幹線道路　幅員６ｍ |
| 区画道路　幅員６ｍ |
| 供給処理施設等の状況 | 上水道 | 引込可 | 石巻地方広域水道企業団 |
| 下水道 | 引込可 | 東松島市下水道課 |
| ガ　ス | 個別ＬＰガス | 指定なし |
| 電　気 | 引込可 | 東北電力(株) |
| 土地境界杭 | 設置有（コンクリート杭） |
| 法令等による主な制限 | 都市計画区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | なし |
| 建ぺい率 | ５０％ | 容積率 | ８０％ |
| 地区計画等 | 宮戸地区住宅団地まちづくりルール【ガイドライン】 |
| その他 | 特別名勝「松島」第１種保護地区（１Ｂ）（文化財保護法） |
| 学　区 | 宮野森小学校／鳴瀬未来中学校 |
| その他 | 売買する物件は現況の規模・形状での引渡となります。 |

○当団地においては美しい自然景観と歴史ある風情を生かした魅力あるまちなみの形成を

図るためまちづくりルール【ガイドライン】を定めています。

住宅を建築する際は本ルールを守ってください。

**（７）室浜団地の概要**

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地（底地） | 鹿島一丁目 |
| 交通機関 | 最寄りの駅 | 野蒜駅、東名駅 |
| 接面道路 | 市道：アスファルト舗装 |
| 幹線道路　幅員６ｍ |
| 区画道路　幅員６ｍ |
| 供給処理施設等の状況 | 上水道 | 引込可 | 石巻地方広域水道企業団 |
| 下水道 | 引込可 | 東松島市下水道課 |
| ガ　ス | 個別ＬＰガス | 指定なし |
| 電　気 | 引込可 | 東北電力(株) |
| 土地境界杭 | 設置有（コンクリート杭） |
| 法令等による主な制限 | 都市計画区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | なし |
| 建ぺい率 | ５０％ | 容積率 | ８０％ |
| 地区計画等 | 宮戸地区住宅団地まちづくりルール【ガイドライン】 |
| その他 | 特別名勝「松島」第１種保護地区（１Ｂ）（文化財保護法） |
| 学　区 | 宮野森小学校／鳴瀬未来中学校 |
| その他 | 売買する物件は現況の規模・形状での引渡となります。 |

○当団地においては美しい自然景観と歴史ある風情を生かした魅力あるまちなみの形成を

図るためまちづくりルール【ガイドライン】を定めています。

住宅を建築する際は本ルールを守ってください。

**６．契約に関する手続き及び条件**

**（１）売買契約の締結**

・住宅用地売払決定日から３０日以内に契約を締結してください。

　・契約締結の際には、契約書に貼付する収入印紙が必要となります（買受者負担）。

**（２）売買代金の納付方法**

・契約締結の日から３０日以内に、売買金額の全額を市が発行する納入通知書により納付してください。

**（３）住宅用地の引渡し**

・売買代金の納付が確認でき次第、住宅用地を引き渡します。その際、売払用地受領書を提出してください。

・引渡し後の管理責任は買受者に移転します。

**（４）所有権移転登記**

　・東松島市が買受者の名義に所有権移転登記を行います。（共有名義の場合には、「共同参加申出書兼持分内訳書」の提出が必要です。）

　・所有権移転登記に要する費用は、買受者の方の負担になります。

**（５）契約不適合責任**

　・買受者は、本契約締結後、売買物件に数量等に関して本契約の内容に適合しないことを発見しても、売買代金の減免もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、買受者が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１号に規定する消費者である場合は、この限りでありません。

**７．特記事項**

**□　法的手続き事項**

**（１）地区計画の届出**

地区計画の区域内において**土地の区画形質の変更、建築物の建築その他の行為**を行おうとする場合は、届出が必要になります。建築等の**工事着手の３０日前まで**に、**建築確認申請とは別に**都市計画課都市計画班へ届出を行ってください。

**（２）特別名勝「松島」の現状変更手続きについて**

**野蒜・宮戸地区**については、**文化財保護法により特別名勝「松島」に指定**されているため、現状の変更（建築・増築）を行う場合は、**申請により許可を受ける**必要があります。詳しくは生涯学習課文化財班までお問い合わせください。

**□　その他の事項**

**（１）所有権移転登記について**

住宅用地の所有権移転登記は、**東松島市**が行うことになります。

なお、登記に要する費用は**購入者の負担**となります。

**（２）宅地の地盤高について**

宅地は**現況の地盤高で引き渡し**となります。原則、宅地の地盤高は、宅地**引き渡し時点の地盤高のままで**計画ください。（月浜団地においては３０ｃｍの盛土が可能）

**（３）建築物等の基礎について**

建築物の基礎構造は、建築業者等が地盤調査を行い、**建築物の構造に適合**する基礎構造（べた基礎，布基礎，杭基礎等）を建築士が定めることとされています。調査により地盤補強工事等が必要となった場合の費用は、**購入者の負担**となります。

あらかじめ建築業者等にご確認のうえ、建築物の基礎構造及び工事等の費用を検討ください。

**（４）汚水枡・雨水枡・水道止水栓について**

取り出しの位置は現地でご確認のうえ工事に着手してください。また、引き渡し後に、**位置・高さ・管の口径を変更**する場合は、**購入者の負担**となります。

　雨水枡については、**個人で設置**し、道路側溝へ接続してください。

**（５）電柱・支線、ごみ集積所等について**

**電柱及び支線、ごみ集積所の位置の変更及び撤去**

はできませんので、位置を十分確認ください。

電柱及び支線が宅地内に設置されている場合は、

電柱管理者（東北電力(株)またはＮＴＴ東日本）

と**土地使用承諾**を交わしていただくことになりま

す。また、電柱には照明灯（防犯灯）が設置され

ている場合があります。

**（６）宅地境界杭について**

よう壁等の工事や建築物等の建築の際は、**宅地境界杭を動かさず**に施工してください。

**（７）その他**

①　契約後の土地の管理は購入者の責任にてお願いします。雑草は草刈りをして塵芥

類の放置のないように環境維持に努めてください。

②　建築工事等を行う際は、周辺住民の方へのご迷惑とならないよう、粉塵・騒音へ

の配慮をお願いします。

また、道路への土砂流出や側溝・境界杭等を破損しないよう注意してください。

工事施工業者にも指導徹底をお願いいたします。万一、施設を損傷した場合は、購

入者が責任をもって復旧して頂きます。