

丸森町グリーンステージ上滝特別譲渡要領

宮城県伊具郡丸森町 子育て定住推進課

1. 特別譲渡区画概要

- (1) 譲渡人 丸森町
 (2) 所在地、価格

区画番号	位置	面積	譲渡価格
19	丸森町字上滝 26 番	888.00 m ²	70 万円
20	丸森町字上滝 25 番	756.30 m ²	70 万円

- (3) 団地等の規模
 ○開発総面積： 21,451.77 m²
 ○分譲宅地総面積： 13,436.75 m²
 ○分譲宅地総区画数：20 区画
- (4) 公共施設
 丸森町役場・丸森まちづくりセンター・丸森たんぼぼこども園 (5.7km)
 丸森町国民健康保険丸森病院(5.8km)、丸森小学校(6.1km)、丸森中学校(6.4km)
- (5) 施設 舗装道 (W=6.0m)、上水道、排水路

2. 申込者の資格

申込み時において、次のいずれにも該当する方

- (1) 日本国籍を有し、特別譲渡区画に自己の住宅を建築しようとする方
 (2) 次のいずれかに該当する世帯の方
 (ア) 夫婦世帯 夫婦のうち、申込時において、いずれかが 45 歳未満であり、定住の意思を有する世帯
 (イ) 子育て世帯 申込時において、同居する中学生以下の子どもを扶養し、定住する意思を有する世帯
 (ウ) 新規転入世帯 申込時において、2年以上他の市区町村に住民登録があり、転入した日の翌日から起算して1年を超えない世帯員がいる世帯またはこれから転入する世帯で、定住の意思を有する世帯
- (3) 住宅を建築後、当該住宅地に住民登録をして居住しようとする者
 (4) 申請者またはその配偶者が 45 歳未満の者
 (5) 市区町村民税等を滞納していない者
 (6) 地域活動に積極的に参加できる者
 (7) 丸森町暴力団排除条例（平成 25 年丸森町条例第 10 号）第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等でなく、当該暴力団員等と密接な関係を有しない者

3. 譲渡の条件

- (1) 契約の約款を厳守すること。
 (2) 自らが居住する住宅用地としての用途以外には使用しないこと。
 ①店舗併用住宅等は可とします。(ただし、田園住宅にふさわしい業種とし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）に定めるもの並びに騒音及び水質汚濁など公害をまねく恐れのある業種は認めない。)
 ②賃貸住宅等の建築は認めません。
 (3) 住宅を 3 年以内に建築し入居すること。期間内に建築できない特別の事由が生じたときには、町長の承認を受けなければならない。
 (4) 自己の住宅を建築するまでの間に所有権、地上権、質権等の権利又は賃借権、その

- 他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転をしないこと。ただし、町長が認めた場合はこの限りでない。(敷地の分割も禁止し、上記の行為を認めません。)
- (5) 自己の住宅を建築するまでの間に、特別譲渡区画を目的外に使用しないこと。
 - (6) 住宅を建築するときは、家庭用排水のため設置した集水ますに接続すること。
 - (7) 町営水道を使用すること。
 - (8) 電灯線、電話線の電柱を設置する場合、企業側の設計計画に従い分譲地に設置することを応諾するものとする。
 - (9) 町又は他人に迷惑を及ぼすと認められる行為を行わないこと。
 - (10) その他必要に応じ定めた条件を厳守すること。

4. 建築等の条件

(1) 一般的条件

- ①地盤の高さを変更してはならない。ただし、町長が認めた場合はこの限りではない。
- ②コンクリートなどの土留め擁壁の設置は認めない。(ただし、自然石によるものを除く。)
- ③合併浄化槽を必ず設置すること。

(2) 建築の制限

周囲の自然景観との調和と団地内景観の保持を目的として下記の制限をします。

- ①建ぺい率は、30%以下とする。
- ②容積率は、50%以下とする。
- ③階数は、地階を含め3以下とし、高さは10m以下とする。
- ④建築物の壁面の位置は、住宅は道路、敷地境界から2.0m以上とし、附属建物(物置、車庫等)で、軒の高さが3.5m以下のものは道路、敷地境界から1.0m以上とする。
- ⑤構造は、原則として木造とする。
- ⑥屋根は、勾配屋根とする。
- ⑦外壁及び屋根の色彩は、原色など派手な色(赤、黄、青)は避けること。
- ⑧柵を設ける場合は、高さ1.5m以内の生垣(透視性のあるもの)とする。生垣の中心は、道路から1.0m以上離すこと。また、将来にわたり枝葉が道路に出ないよう管理すること。

(3) 地域特性への配慮

- ①良好なコミュニティを形成するため、近隣住民との協力、団地自治会への参加、地域活動(道路愛護活動、地区内清掃、除草作業、各種行事)への参加、協力をする。
- ②自然との共生、周辺農業との調和、地域資源(水環境など)への配慮をする。
- ③閑静な住宅地とするため、近隣住民に迷惑となる行為を禁止する。

(4) その他

- ①宅地内の建築予定箇所は、置換土等により一定の支持地盤となっているが、建築に際し、予定建築物に応じた支持力を個々に確認すること。また、団地の景観形成の観点から、極力、置換えを施した指定位置に居宅を建築すること。
- ②団地内水路の水は、水田の用水が優先されるため、それに支障のない範囲で利用すること。
- ③用水路の清掃、土砂払いは、水利組合の要請に応じ協力すること。
- ④団地内の道路、水路、公園、調整池などの公共施設の除草、清掃等の維持管理は居住者が行うこと。
- ⑤共同アンテナの組合に加入し、維持管理負担金(電柱占用料、電気料金)を負担するものとする。
- ⑥購入後、住宅を建築するまでの期間も、除草を年2回程度定期的に行うこと。

5. 申込の方法

譲渡の申込みは、丸森町上滝地区宅地分譲地特別譲渡申請書に必要事項を記載し、次に掲げる書類を添えて、行ってください。

(1) 世帯全員の住民票の写し（本籍地及び続柄が記載されたもの）

1通（3か月以内のもの）

※申請者と同居家族との関係が住民票の写しで証明できない場合は、別途申請者と同居家族との関係を証する書類を提出ください。

(2) 申請者及び配偶者の市区町村民税等の納税証明書（前年度以前3か年分）各1通

(3) 確約書（印鑑登録証明書添付）

(4) 申請者の本人確認書類（運転免許証、個人番号カード等）

6. 申込の受付等

(1) 受付期間： 令和6年10月1日～令和6年11月29日

(2) 受付時間： 午前9時～午後5時

(3) 申込場所： 丸森町役場 子育て定住推進課 定住推進班 電話 0224-51-9905
〒981-21692 宮城県伊具郡丸森町字鳥屋 120

7. 譲渡の決定

受付期間内に、譲渡の申込みが各区画1人の場合は、申請書類を確認したうえで当該者を譲渡する者に決定します。同一区画に2人以上の申込みがあったときは、公開による抽選により、譲渡する者を決定します。（抽選実施予定：12月）

8. 契約締結

(1) 譲渡が決定したときは、町と譲渡者との譲渡契約を締結します。正当な理由なく契約を締結しないときは、決定を取り消します。

(2) 契約に要する費用は、購入者の負担です。

9. 土地代金の納入期限

(1) 契約保証金として、契約時に10万円を納入してください。

(2) 土地代残金は、納入期限までに納入してください。

(3) 納入期限までに譲渡代金を完納しないときは、契約保証金は町に帰属します。

10. 土地の引渡し及び登記

(1) 土地の引渡しは、土地代金を完納された日以後、町が指定する日に行います。

(2) 所有権移転登記は、土地引渡し後、速やかに町が行います。ただし、登記に伴う諸費用は購入者の負担です。

(3) 登記には、同時に買戻し特約（5年間）の登記を行います。

11. 契約の解除又は土地の買戻し

次に該当するときは、契約解除又は買戻しをし、違約金を徴収することがあります。

(1) 譲渡の条件および契約条項に違反したとき

(2) 不正な行為により宅地を購入したことが明らかとなったとき

12. 諸費用

土地代金のほか次の諸費用が必要になります。

(1) 売買契約書印紙代

(2) 所有権移転登記に係る登録免許税

(3) 不動産取得税

- (4) 固定資産税
- (5) 住宅を建築するとき
 - ①水道加入金（φ13mmの場合、加入金はかかりませんが、φ20mmの場合、φ13mmとの差額55,000円がかかります。）
- (6) その他必要に応じた諸費用

13. その他

- (1) この要領のほか、「丸森町上滝地区宅地分譲地の特別譲渡に関する条例」「丸森町上滝地区宅地分譲地の特別譲渡に関する条例施行規則」が適用されます。
- (2) この宅地分譲地の購入者に対して、下記の補助があります。（要申請）
 - ①合併浄化槽の設置に対する補助金
 - ・5人槽 40万円
 - ・6～7人槽 52万円
 - ・8人槽以上 72万円
 - ②住宅建築に対する補助金
 - 「しあわせ丸森暮らし応援事業補助金 住宅取得奨励事業」
 - ・基本補助金 補助対象経費の1/20（限度額100万円）
 - ・加算補助金 補助対象経費の1/40（限度額50万円）
- (3) 特別譲渡区画は土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されています。建物の仕様や建築に対する規制はありません。

上記の譲渡要領の内容について、確認しました。

令和 年 月 日

確認者（自署）