

「丹波市青垣生涯学習のむら 応相寺宅地分譲団地 分譲要綱」

【住宅地概要】

- 事業主体 丹波市
- 所在地 丹波市青垣町中佐治字応相寺
- 交通 JR 福知山線 柏原駅から約 23.0km、石生駅から約 20.0km
北近畿豊岡自動車道青垣 IC から 2.5km
- 区画 21 区画の内 9 区画
- 用途地域 無指定地域（別途「まちづくり協定」を定めています。）
- 建ぺい率 60%以下
- 容積率 120%以下
- 上水道 丹波市上下水道部
- 下水道 小型合併処理浄化槽（個別処理） ＊設置補助制度有り
- 電気 関西電力㈱（他の小売電気事業者の選択も可能）
- ガス プロパン（個別方式）又はオール電化
- 電話 引込みが必要 ＊個人により宅地内に引込柱を設置
- 無線 防災行政無線個別受信機貸与
- テレビ 共同受信ケーブル方式 ＊個人により宅地内に引込柱を設置
- 道路 幹線道路（幅員 6.0m） 団地内道路（幅員 5.0m）
- 歩道 幹線道路沿

【教育施設】

- 認定こども園 認定こども園あおがき 約 2.0km（通園バス有り）
- 小学校 丹波市立青垣小学校 約 2.5km（スクールバス有）
- 中学校 丹波市立青垣中学校 約 2.5km
- 高等学校 県立氷上西高校（青垣町佐治）、県立柏原高校（柏原町東奥）
県立氷上高校（春日町黒井）

【医療施設】

- 医院・診療所 青垣地域内に 3ヶ所
- 歯科医院 青垣地域内に 4ヶ所

【生活施設】

- 市役所 丹波市役所青垣支所 約 2.1km
- 文化 丹波市立青垣住民センター 約 2.1km
丹波市立青垣図書館 約 2.1km

- 子 育 て 丹波市青垣子育てセンター 約 2.1km
- 自 然 観 察 丹波市青垣いきものふれあいの里 約 3.0 km
兵庫県森林動物研究センター 約 1.5 km
- ス ポ ー ツ 丹波市青垣総合運動公園 約 5.0km
*多目的グラウンド・テニスコート・屋根付き広場・温水プール
丹波市立青垣パラグライダー練習場 約 1.0 km
- 商 業 スーパー 約 1.6km (青垣地域内)
コンビニエンスストア 3ヶ所 約 1.5～2.5 km (青垣地域内)

《分譲要綱》

分譲内容

■ 申込受付期間 随時 (先着順)

■ 申込みの資格

次の要件を全て備えている方に限ります。

- (1) 丹波市に住民票のある方、又は他の市町村から住民票を移すことを確約できる方
- (2) 日本国籍の方、又は永住許可を受けている外国人の方
- (3) 申込時において、譲渡申請人に配偶者又は1親等もしくは2親等の同居家族が1人以上ある方
- (4) 譲渡代金の支払い(契約保証金として10%、残金90%)が期日までに可能な方
- (5) 暴力団等、反社会的勢力ではない方で地域づくりに参加できる方

■ 宅地説明

分譲の内容、住宅地の環境や宅地の形状等の説明が必要な方は、下記までご連絡ください。

連絡先：丹波市役所 建設部 都市住宅課

〒669-4192 兵庫県丹波市春日町黒井 811 番地 (春日庁舎 2階)

TEL : 0795-74-2364 FAX : 0795-74-1592

E-mail : toshijyuutaku@city.tamba.lg.jp

■ 申込み受付

申込みは、「丹波市青垣生涯学習のむら 応相寺宅地分譲団地 譲渡申請書」に必要事項を記入のうえ、ご本人又はご家族の方が、直接提出先までご提出ください。

郵送や代理人による申込みは受けられませんのでご注意ください。

- (1) 提出先：丹波市役所 建設部 都市住宅課 (2ページ連絡先)
- (2) 申込みの際、ご持参いただくもの
 - * 丹波市青垣生涯学習のむら 応相寺宅地分譲団地 譲渡申請書
 - * 重要事項承諾書

- * 印鑑（訂正などの場合に必要）
- * 住民票謄本1通（資格審査に必要）
- * 所得を証明する書類（資格審査に必要）

■申込み注意事項

- (1) 譲渡契約は、資格審査後になります。
- (2) 申込みに際しては、区画の状況、形状、環境等を現地で十分ご確認ください。
- (3) 丹波市青垣生涯学習のむら「応相寺宅地分譲団地」は建築条件が付いております。「応相寺宅地分譲団地まちづくり協定」（8～11ページ）を確認のうえ、お申し込みください。
- (4) 申込みは1世帯につき1区画に限ります。
- (5) 申込書に記入する氏名は、戸籍などに記載されている正しい氏名をお書きください。
- (6) 申込書に記入する現住所は、住民登録の住所をお書きください。
- (7) 申込書は、ボールペンで正確に記入してください。
- (8) 提出書類は返却しません。
- (9) 次の場合は、申込みを全て無効とします。従って、決定後であってもその決定は無効となります。
 - ① 申込み資格がないと認めたとき。
 - ② 申込書等提出書類に虚偽の記載があったとき。
 - ③ 投機を目的とした申込みが判明したとき。
 - ④ 本書に記載してある分譲要綱に違反したとき。

譲渡決定

■譲受人の決定方法

資格審査を行い、譲受人を決定します。

決定に当たっては、「丹波市青垣生涯学習のむら 応相寺宅地分譲団地 譲渡決定書」を送付します。

■譲渡契約の締結

譲渡決定を受けた日から、3ヶ月以内に契約いただきます。

契約保証金納入確認後、本市所定の契約書により譲渡契約を締結します。

- (1) 契約場所：丹波市役所 建設部 都市住宅課（2ページ連絡先）
- (2) 契約の際、ご持参いただくもの
 - * 印鑑証明書1通（3ヶ月以内のもの）
 - * 実印
 - * 収入印紙（1,000円）

費用の納入

■宅地購入代金の納入方法

(1) 契約保証金の納入

① 譲渡契約時に譲渡代金 10%相当額を丹波市が指定する方法で納入してください。契約保証金には利息はつきません。

② 契約違約金

契約後、何らかの都合により解約された場合は、違約金として譲渡代金の 10%をいただきます。契約保証金は違約金に充てさせていただきます。

(2) 残金の納入：契約後 2 ヶ月以内

① 譲渡代金から契約保証金を差し引いた残額（90%相当）を指定期日までに指定する方法で納入してください。

② 何の連絡もなく譲渡代金が指定期日までに納入されない場合は、契約を解除いたします。必ず期日までに納入してください。

■登記の手続き・費用の納入

宅地購入代金の納入確認後、所有権移転登記の手続きを行います。登記に要する費用（登録免許税）は、譲受人の負担となります。

(1) 日 時：残金納入後

(2) 場 所：丹波市役所 建設部 都市住宅課（2 ページ連絡先）

(3) 登記費用：登記に要する登録免許税相当額を収入印紙でいただきます。

(4) ご持参いただくもの

＊ 収入印紙：登録免許税相当額

＊ 住民票 1 通（登記される本人の抄本）

※手続きにお越しになる際には、登記の書類を作成する関係上、事前にご連絡ください。

宅地引き渡し

■所有権移転登記→宅地の引き渡し

丹波市が囑託により所有権移転登記を行い、所有権移転と同時に宅地を引き渡します。登記が完了しましたらご連絡いたしますので、登記済証書（売渡証書）を受け取りにお越しください。

(1) 場 所：丹波市役所 建設部 都市住宅課（2 ページ連絡先）

(2) ご持参いただくもの

＊ 印鑑（受領印）

譲渡に際し、ご了解いただく事項

■ご了解いただく事項（重要事項）

(1) 宅地は現状有姿でお渡します。

(2) 譲渡宅地は引渡しを受けた日から 5 年間、他人への転売や貸与はできません。

(3) 譲渡契約事項に違反した時は、契約解除、又は宅地を買い戻すことがあります。契

約解除や買い戻しを行った場合は、譲渡金額の 10%を違約金として支払っていただきます。

- (4) 宅地引渡日から5年間は、譲渡金額をもって買い戻す旨の買戻特約登記を所有権移転登記と同時に付記します。
- (5) 譲渡宅地についての公租公課(不動産取得税・固定資産税等)は、宅地の引渡日以降、譲受人の負担となります。
- (6) 土地の共有は原則として配偶者及び一親等とします。
- (7) この住宅地には、建築物の敷地・位置、構造、用途、形態、意匠等に関する基準を設定し、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的に「応相寺宅地分譲団地まちづくり協定」を定めておりますので、協定に沿った建築を行ってください。今後、居住者の方々に「まちづくり協定運営委員会」を組織していただくことにしていますが、それまでの間は丹波市にて審査を行います。建築着工までに、建築内容等を届け出てください承認を得てください。
- (8) 宅地には法面がありますので、あらかじめご了承ください。なお、設置済の宅地擁壁につきましては、位置の変更、又は取り壊し、撤去はできませんのでご了承ください。
- (9) 応相寺自治会に必ず加入していただきます。行政との関係、ご近所との関係、また施設の維持管理等の関係から必要な組織ですので、地域づくりのための取り組みをお願いいたします。
- (10) 住宅建築に際しては、一部の区画が土砂災害警戒区域に指定されています。建築工法等について建築業者との協議を行い、地質・地盤など十分調査のうえ、適切な建築工事を行ってください。
- (11) 雨水及び浄化槽の排水については、宅地内に設置してある排水桝に接続してください。
- (12) 法令等による審査に合格した建築物であっても、日照などに関して争いが起こることがありますが、これらは相隣関係で解決していただきます。丹波市は争いごとの調停などは一切行いません。
- (13) 宅地の引渡日以降は、譲受人により宅地の維持管理を行っていただきます。
- (14) 丹波市青垣生涯学習のむら応相寺宅地分譲団地内の共有スペースとなる公園や遊歩道の清掃及び除草等は応相寺自治会で行っていただきます。
- (15) 防災上、必要な施設として、消火栓器具格納箱と消火栓器具を設置していますので、応相寺自治会で維持管理を行っていただきます。
- (16) 防犯上、必要な施設として防犯灯を設置していますので、応相寺自治会で電気使用料の負担並びに施設の維持管理を行っていただきます。
- (17) 住宅建築工事等の際は、周辺住民の方へ配慮いただくとともに、既設の公共物に損傷を与えないよう養生等を図り、工事を行ってください。
- (18) 丹波市青垣生涯学習のむら内の電柱、支線、電線、防犯灯の位置は変更できません。
- (19) 電気、電話、ケーブルテレビ、有線放送の引き込みについては、家屋への直接引き

込みは避け、宅地内に引込柱を設置してください。

(20) 上水道は丹波市役所上下水道部へ申し込み、供給を受けてください。申し込み際には、加入金として（家庭用 13mm）110,000 円（税込）必要となります。

(21) 下水及び生活排水は小型合併処理浄化槽を設置し処理してください。設置補助制度がありますので 丹波市役所生活環境部環境課（本庁 1 階）へ申請してください。

■本要綱は令和 年 月 日現在のものです。予告なしで変更する場合がありますので、購入申込にあたっては事前にご確認ください。

■丹波市青垣町生涯学習のむら応相寺宅地分譲団地分譲金額一覧表

区画番号	宅地面積	1 m ² 単価	分譲金額	備考
A-1	484.00 m ²	———	———	売却済
A-2	392.67 m ²	9,130 円	3,590,000 円	
A-3	389.76 m ²	9,770 円	3,810,000 円	
A-4	395.87 m ²			定住促進住宅
B-5	387.72 m ²	9,760 円	3,780,000 円	
B-6	358.54 m ²	———	———	売却済
B-7	368.39 m ²	———	———	売却済
B-8	374.51 m ²	———	———	売却済
B-9	357.69 m ²	7,920 円	2,830,000 円	
B-10	373.01 m ²	9,470 円	3,530,000 円	
B-11	516.47 m ²	7,500 円	3,870,000 円	
B-12	529.53 m ²	5,930 円	3,140,000 円	
C-13	398.10 m ²			貸付済
C-14	347.48 m ²	9,040 円	3,140,000 円	
C-15	427.46 m ²	8,230 円	3,520,000 円	
C-16	295.84 m ²	———	———	売却済
C-17	331.29 m ²	———	———	売却済
C-18	313.40 m ²	———	———	売却済
C-19	325.67 m ²	———	———	売却済
C-20	364.32 m ²	———	———	売却済
C-21	296.12 m ²	———	———	売却済

「応相寺宅地分譲団地まちづくり協定」

(目 的)

第1条 この協定は、本協定区域内における建築の敷地、用途及び緑化に関する基準を設定し、応相寺宅地分譲団地の環境を高度に維持し増進することを目的とする。

(名 称)

第2条 この協定は、「応相寺宅地分譲団地まちづくり協定」（以下「協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定の用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令に定めるところによるものとする。

(協定区域)

第4条 この協定の区域は、応相寺宅地分譲団地の区域とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、丹波市（以下「甲」という。）と前条に定める区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権を有する者（以下「乙」という。）の合意により締結する。

(協定運営委員会の設置及び運営)

第6条 この協定の適切な運営を図るため、協定締結者の中から選出された委員により協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会に関して必要な事項は、別途協定運営委員会規則に定める。
- 3 協定運営委員会規則は、乙の全員が協議し権利者の3分の2以上の合意により定める。

(協定の変更及び廃止)

第7条 この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、乙の全員が協議し権利者の3分の2以上の合意により甲の承認を得て行う。

- 2 この協定を廃止しようとする場合は、甲乙が協議し甲の決定により行う。

(建築物等の制限)

第8条 本協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、

次の各号に定める基準によらなければならない。

1 敷地の規模・形状

- (1)分譲引き渡し時の敷地区画を分割してはならない。
- (2)敷地の地盤高は、引き渡し時の高さとし、盛土、切土、掘削などによる変更を行ってはならない。ただし、駐車場及び出入口部分についてはこの限りではない。
- (3)新たに擁壁を築造する場合は、石積あるいは石積模様のコンクリート擁壁とし、周囲との調和を図ること。

2 建物の用途・規模

- (1)一戸建て専用住宅(一世帯)以外の建築物は建築してはならない。ただし、住居を利用した学習塾、華道教室その他これに類するものや、美術品・工芸品を製作するためのアトリエ又は工房、並びに委員会が周辺住宅地の環境に支障がないと認められたものはこの限りではない。
- (2)建築物の建築面積は、50 m²以上としなければならない。
- (3)建物規模は、建ぺい率 60%以下、容積率 120%以下とする。

3 建物の壁面後退

- (1)建物壁面の敷地境界からの後退距離について次のように定める。
 - ア 隣地境界から 1.0m以上。
 - イ 道路境界からは 1.5m以上とする。
- (2)次の要件を満たすものは、建物壁面とはしない。
 - ア 車庫、物置その他これらに類するもので軒高 2.3m以下であるもの。
 - イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m以下であるもの。
 - ウ 建築面積に算入されない出窓。

4 建物の形態、構造及び意匠

- (1)建物の高さは 10.0m以内、軒高は現況地盤より 7.5m以下とする。
- (2)屋根は勾配屋根とする。
- (3)本協定区域内の区画について建築できるのは、木造住宅とする。
- (4)基礎は地盤・地質等十分調査の上、不等沈下に対応できる基礎工法を採用するものとする。
- (5)門柱門扉、駐車場の形状については、次によるものとする。
 - ア 住宅地全体の景観との調和を考慮した意匠とすることとし、道路境界に面する垣、柵の構造は、生垣又はパイプフェンス等とし、見通しの妨げとなるコンクリートブロック塀等にしてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分は、この限りでない。
 - イ 道路に面して門塀を設ける場合は、敷地の地盤高より高さ 1.8mを超えてはならない。

- (6)敷地境界は生垣または2.0m以下の木製フェンスとし、ネットフェンスやブロック塀は禁止する。ただし、生垣と併設される金属フェンス及び基礎等に供する3段以下のブロック積みはこの限りではない。また、景観との調和に配慮したもので委員会が認めたものはこの限りではない。
- (7)住宅の屋根及び外壁の色彩は、白・黒・茶系色を原則とし、派手な高彩度色は避け、周囲との調和に配慮すること。
- (8)敷地内に広告物は設置してはならない。ただし、各種教室、アトリエ、工房などの案内表示で、周囲との調和に配慮し最小限必要と認められるものについてはこの限りではない。

5 建物の設備

- (1)生活雑排水処理については、合併処理浄化槽を設置しその施設に流入させなければならない。
- (2)敷地内には、極力常緑樹等の緑化植栽に努めると共に適正な肥裁管理を行うこと。
- (3)電気・電話・ケーブルテレビの引き込みに関しては、位置、方式など住宅地の景観を損なわぬよう配慮しなければならない。また、家屋への直接引き込みは避け、宅地内に受電ポールを設置すること。
- (4)空調室外機の設置については、騒音を考慮し隣家開口部から3.0m以上離すこと。

(有効期間)

第9条 この協定の有効期間は、締結の日から10年間とする。ただし、有効期間満了6ヶ月前までに乙の全員が協議し権利者の3分の2以上の合意により廃止申立てがない限り引続き10年間延長するものとする。

2 この協定の違反者の措置に関しては、期間満了後もなおその効力を有する。

(協定の効力)

第10条 この協定は、締結の日からその効力を有する。

(違反者の措置)

第11条 甲又は委員会は、乙が第4条に定める区域内において、第8条の規定に違反したと認める場合は、乙に対して工事の施工の停止を請求し、かつ相当の猶予期間をもって当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

2 前項の請求があった場合、乙は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第12条 前条第1項に規定する請求があった場合において、乙がその請求に従わないときは、甲又は委員会はその強制履行、又は、乙の費用をもって第三者にこれを為さしめる

ことを裁判所に請求することができる。

(補 則)

第13条 この協定に規定するもののほか、必要な事項は協議し決定する。