

大宜味村結の浜定住促進分譲宅地購入希望者募集要項

1 目的

大宜味村では、過疎対策として、人口減少をくい止め、定住促進を図ることを目的に、結の浜地区における住宅施設用地の一部を宅地として分譲します。

2 分譲物件

所在地	沖縄県国頭郡大宜味村字塩屋地内（結の浜）（合計50区画）
地目	宅地
価格	別添価格表のとおり

3 申込資格

- (1) 申込者自ら居住する住宅を建設するための宅地を必要としている方
- (2) 分譲物件（以下「本件土地」といいます。）引き渡し後5年以内に住宅を建設し、同住宅に申込者自ら居住をする予定の方
- (3) 大宜味村に住民登録し、おおむね大宜味村に10年以上居住する見込みのある方
- (4) 所定の期日（契約締結の日から90日以内）までに、分譲代金を一括で支払うことができる方
- (5) 住宅を建設するための資金調達方法について、資金調達計画書を提出することができる方
- (6) 市町村税等徴収金の滞納のない方
- (7) 申込者が、次のいずれかに該当しないこと
 - ア 暴力団員
 - イ 暴力団準構成員
 - ウ 暴力団関係企業の従業員
 - エ 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等
 - オ その他前各号に準ずる者
- (8) 申込者から独立して生計を営み、保証債務の弁済能力がある連帯保証人がいる方

4 分譲条件

- (1) 1世帯1区画とします。
- (2) 分譲物件に建物を建設するときは、できる限り村内業者を利用するように努めてください。
- (3) 本件土地引渡し後10年間は、原則として次の行為を禁止します。
 - ・ 本件土地に借地権、地上権等、その他土地の使用収益を目的とする権利を設定すること。
 - ・ 売買、贈与、交換、出資等により本件土地の所有権を移転すること。
 - ・ 本件土地を分筆すること。ただし、相続その他特別な事由として大宜味村長が認めた場合を除く。
- (4) 本件土地購入後、住宅を建設するまでの期間は、譲受人の責任において購入地内の除草等の清掃活動に努めてください。また、地域の行事やコミュニティ活動などへの積極的な参加に努めてください。
- (5) 大宜味村宅地分譲規程及び土地売買契約書に違反しないこと。ただし、土地売買契約書と分

譲規程の間で内容に齟齬・矛盾が生じたときは土地売買契約書の記載が優先します。

5 申込受付

(1) 受付期間

第1次募集 30区画

(村内募集) 平成23年5月18日(水)から平成23年5月31日(火)まで

※第1次募集の対象者は平成23年1月1日現在、大宜味村に住所又は本籍を有する方となります。

※30区画が埋まり次第、第1次募集の30区画が決定となります。当該30区画内には何名でも申込みができます。1区画に申込みが2名以上重なった場合は受付期間終了後抽選を行い譲受人を決定します。なお、対象者は事務局より連絡いたしますので、抽選会への参加をお願いします。参加のない場合は棄権とみなします。

また、第1次募集で抽選から外れた方は、区画に空きがあれば再度申込みすることができます。

第2次募集 20区画

(一般募集) 平成23年7月1日(金)から

※先着順で受け付けます。

※第1次募集で残った区画に関しては第2次募集で販売します。

※完売次第終了します。

(2) 受付期間 午前9時～正午、午後1時～午後5時(ただし、土・日・祝祭日は除きます。)

(3) 受付場所 大宜味村役場 企画観光課 TEL 0980-44-3007

(4) 必要書類

- ・ 宅地分譲申込書(本人写真添付) 1通
- ・ 住民票の写し(同居予定者全員分) 1通
- ・ 印鑑
- ・ 印鑑証明 1通
- ・ 所得証明 1通
- ・ 資産証明(本人及び配偶者) 1通
- ・ 納税証明(課税対象者全員のもの) 1通
- ・ 身分証明(本籍地発行) 1通
- ・ 資金調達計画書(住宅建設費用含む) 1通
- ・ 住宅建設工程表 1通
- ・ 連帯保証人の印鑑証明 1通
- ・ 連帯保証人の所得証明 1通
- ・ 連帯保証人の資産証明 1通
- ・ 連帯保証人の住民票抄本 1通

※各証明書は、発行後3ヶ月以内のものに限ります。

※提出された書類はお返しできませんのでご了承ください。

※書類不備の場合は受付することができませんので、必ず必要書類をご確認の上お申し込みください。

(5) 申込方法

受付期間中、申込者ご本人が必要書類を持参ください。なお、郵送での申込みは受け付けいたしません。

(6) 申込みの無効等

次のような場合は、申込みは無効となるので、ご注意ください。すでに大宜味村長が申込人を譲受人に決定していたとき又は土地売買契約が締結されたときは、当該決定を取り消し、又は土地売買契約（以下、「本件契約」といいます。）を解除します。

- ・ 申込者に申込資格がないとき。
- ・ 申込みが虚偽の記載又は不正な手段によって行われたとき。
- ・ 正当な理由なく所定の期日までに分譲代金を納入しないとき。
- ・ 申込者又は譲受人が、自ら若しくは第三者を利用して次の各号に該当する行為をした場合
 - ア 本件土地の分譲若しくは管理に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - イ 本件土地の分譲若しくは管理に関して、風説を流布し、偽計を用い若しくは威力を用いて大宜味村の信用を毀損し、又は大宜味村の業務を妨害する行為
 - ウ その他前各号に準ずる行為

6 説明会

- (1) 現地説明会は開催しませんので、適宜各自で現地調査を行ってください。
- (2) 第1次募集終了後に譲受人を対象とした説明会を開催します。

7 契約者（購入者）の決定

申込みの受付後、内容を審査した上で、大宜味村長が譲受人を決定（以下「分譲決定」といいます。）し、分譲決定通知書を送付します（第1次募集で申込みが2名以上重なった区画は抽選を行い譲受人を決定します）。ただし、譲受人が第8項に規定する期間内に土地売買契約を締結しなかったときは、譲受人に対する分譲決定を取り消します。

8 契約の締結及び支払い

- (1) 本件契約の締結期限（以下「契約締結期限」といいます。）は、分譲決定を通知した日を起算日として、14日以内とします。

(2) 契約保証金

譲受人は、本件土地の価格（以下「分譲代金」といいます。）の10パーセントに相当する金額を契約保証金として、契約締結期限の前日までに大宜味村会計課に持参又は村長が指定する金融機関へ振り込む方法により支払うものとします。ただし、振込手数料は譲受人の負担となります。

契約保証金は、分譲代金に充当します。

譲受人が、契約保証金を支払った場合において、分譲決定が取り消され又は本件契約が解除されたときであっても、契約保証金は返還しません。

(3) 分譲代金の納入

譲受人は、分譲代金を、契約締結日から90日以内に、大宜味村会計課に持参又は村長が指定する金融機関へ振り込む方法により支払うものとします。ただし、振込手数料は譲受人の負担となります。

(4) 契約に必要な書類等

- ・ 決定通知書
- ・ 印鑑（実印）
- ・ 収入印紙（5百万円以上の区画は1万円、5百万円未満の区画は2千円）

- ・ 分譲代金の全額又は契約保証金の振込済書（原本）
- ・ 確約書
- ・ 連帯保証人の印鑑（実印）

※申込受付の際に提出された各証明書の発行日が、契約締結期限の3か月以内でないときは、改めて各証明書を提出して頂きます。

9 諸経費等

契約に関する収入印紙代、所有権移転登記に要する費用（登録免許税、司法書士報酬等）及びその他契約に関する費用については譲受人の負担となります。

10 所有権の移転時期

本件土地の所有権は、譲受人が分譲代金を完納した時に、大宜味村から譲受人に移転します。

11 所有権移転登記及び土地の引き渡し

譲受人が分譲代金を完納したときは、大宜味村は速やかに本件土地の所有権移転登記手続を行います。ただし、本件土地の登記名義は譲受人名義に限ります。所有権移転登記手続完了後、大宜味村は大宜味村職員立ち会いの上、遅滞なく本件土地を譲受人に引き渡します。

なお、本件契約は現状有姿で分譲するものであり、大宜味村は本件土地を現状有姿で譲受人に引き渡します。

12 瑕疵担保責任

土地の引き渡し後、譲受人が売買した土地の隠れた瑕疵を知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、譲受人は、契約の解除をすることができます。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができます。ただし、受領済みの売買代金に利息はつきません。契約の解除又は損害賠償の請求は、譲受人が事実を知った時から一年以内に行わなければなりません。また、瑕疵担保責任の消滅時効は土地の引き渡しがあった日から10年とします。

13 危険負担

本件契約締結後、本件土地の引渡しが完了するまでの間に、天災地変その他大宜味村又は譲受人いずれの責に帰すこともできない事由により、本件土地が全部又は一部が滅失又は毀損したときは、その損失は大宜味村の負担とします。この場合、譲受人は、売買代金の減額の請求をすることができます。

譲受人がこれらの滅失又は毀損のために本件契約を締結した目的を達成することができないときは、譲受人は本件契約を解除することができます。譲受人がこの条項により本契約を解除したときは、大宜味村は、受領済みの契約保証金及び売買代金を譲受人に返還するものとします。ただし、受領済みの契約保証金及び売買代金に利息は付きません。

14 買戻し特約

- (1) 本件契約締結後10年を経過するまでに、申込者又は譲受人に、売買契約書、分譲規程及びこの要項に定める義務違反があったときは、大宜味村は、譲受人が支払った分譲代金から違約金（分譲価格の10%に相当する金額）を差し引いた金額を返還して、買戻しをすることができます。

(2) 買戻特約登記は所有権移転登記と同時に行います。

1.5 建設の条件

(1) 本件土地には、居住用の住宅を建設（強固な土台に建設）するものとする。簡易な建築物及び床面積50㎡未満の住宅は、建設できません（住宅に付随して設置された物置、車庫は除く）。

(2) 住宅の建設に伴い、簡易水道及び公共下水道の接続を行ってください。

※結の浜分譲地区における景観形成方針（別紙2）を必ずご確認ください。

1.6 早期定住奨励金

早期に申込者自ら居住する住宅を建設し、定住した方への特典として、次のとおり奨励金を給付します。

(1) 第1次募集で宅地を購入した方

平成25年5月31日までに建設（完成）した方は30万円

平成25年6月1日から平成26年5月31日までに建設（完成）した方は15万円

(2) 第2次募集で宅地を購入した方で

平成25年6月30日までに建設（完成）した方は30万円

平成25年7月1日から平成26年6月30日までに建設（完成）した方は15万円

1.7 ご了解事項

(1) 公共下水道汚水ます、電柱、電線などの位置は変更できません。

(2) 簡易水道、公共下水道への接続には、別途費用が必要になります。詳しくは役場建設環境課環境水道係（電話0980-44-3280）へお問い合わせください。

(3) 住み良い村づくりのため、地域社会と密接な関係が必要となりますので、地域住民として字での活動や、地域行事などの参加に努めてください。

(4) 本件土地引き渡し後の隣接者との紛争については、村で一切責任を負いません。

(5) 住宅の基礎工事は、譲受人の責において建設業者等との打ち合わせの上、土質調査等を十分に行い、必要に応じて補強工事を行ってください。

(6) 譲受人が、本件契約締結後に本件契約を解除した場合は、違約金（分譲代金の10%に相当する金額）をいただきます。本件土地引渡後に、譲受人が、本件契約を解除した場合も、同様とします。大宜味村が、譲受人に対して返還する金銭には利息は付きません。

(7) 光ケーブル引き込みは、別途加入金及び工事費が必要になります。

(8) 契約締結後の分譲宅地は、景観等を損ねないよう譲受人の責において維持管理してください。

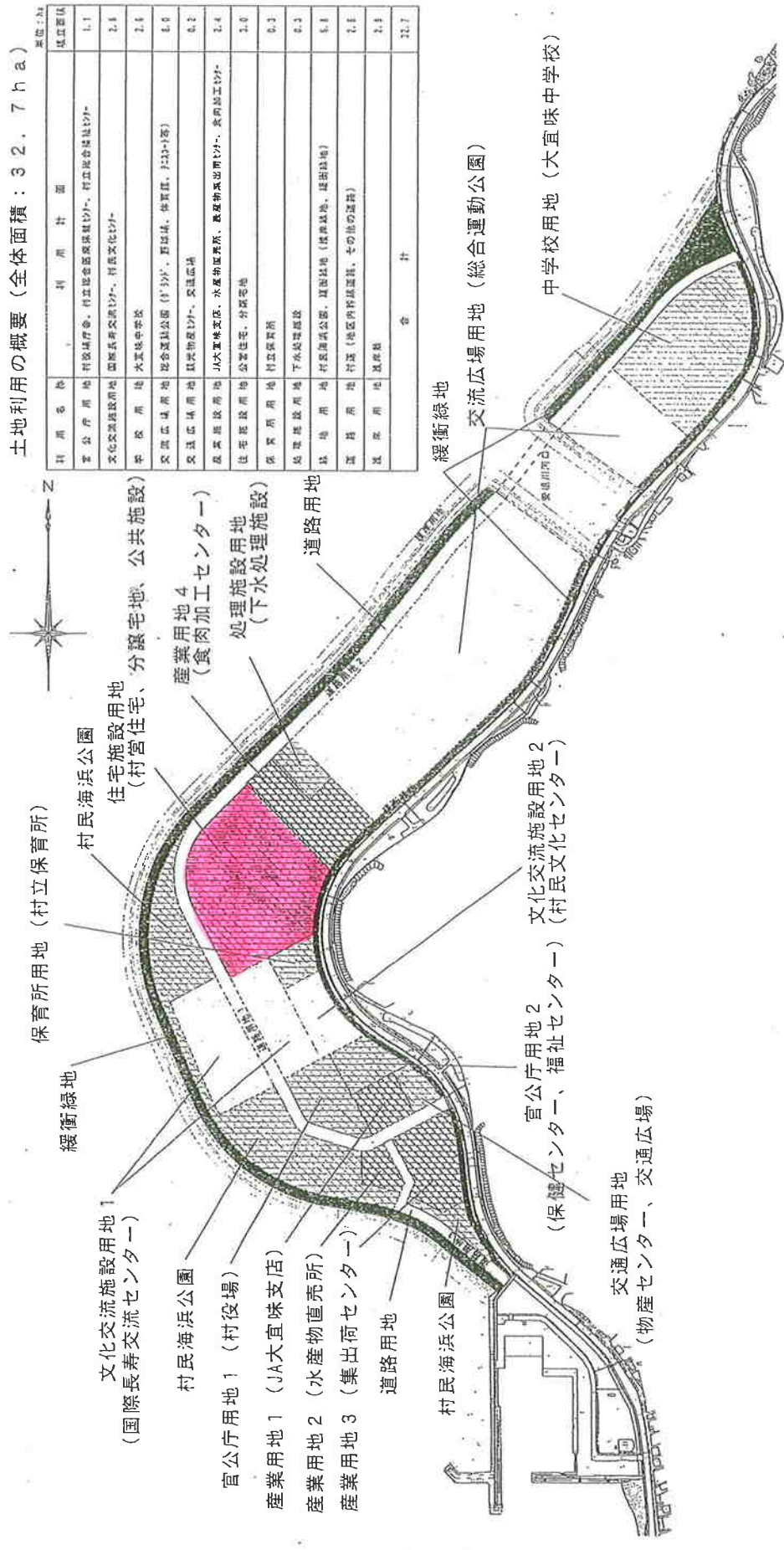
1.8 個人情報の取扱について

宅地分譲に伴い申込書その他に記載された個人情報は、大宜味村個人情報保護条例に従い厳正に管理し、宅地分譲業務以外の目的で使用することはありません。

1.9 本件契約に関して紛争が生じた場合、当事者双方は本要項の趣旨並びに信義誠実の原則に従い、協議して円満解決に努めるものとします。

2.0 本要項に規定されていない事項は分譲規程を準用する。

公有水面埋立計画図



土地利用の概要 (全体面積：32.7ha)

利用名称	利用計画	面積(ha)
官公庁用地	行政庁舎、行政記念館等建設用地、行政記念館建設用地	1.1
文化交流施設用地	国際長寿交流センター、村政文化センター	2.4
学校用地	水産高等学校	2.4
交通広場用地	総合運動公園(1)等、野球場、体育館、2(2)等	6.0
交通広場用地	観光物産センター、交通広場	0.2
産業施設用地	JA大宜味支店、水産物直売所、農産物直売所、食肉加工センター	2.4
住宅施設用地	公営住宅、分譲住宅	3.0
保養用地	村政保養所	0.3
処理施設用地	下水処理施設	0.2
緑地用地	村政運動公園、運動広場、運動広場、運動広場	6.1
道路用地	幹道(地区内幹線道路、その他道路)	2.1
緩衝用地	緑地帯	2.3
合 計		32.7

保育所用地 (村立保育所)

村政保養所

住宅施設用地 (村営住宅、分譲住宅、公共施設)

緩衝緑地

文化交流施設用地1 (国際長寿交流センター)

村政保養所

官公庁用地1 (村役場)

産業用地1 (JA大宜味支店)

産業用地2 (水産物直売所)

産業用地3 (集出荷センター)

道路用地

村政保養所

官公庁用地2 (保健センター、福祉センター)

文化交流施設用地2 (村民文化センター)

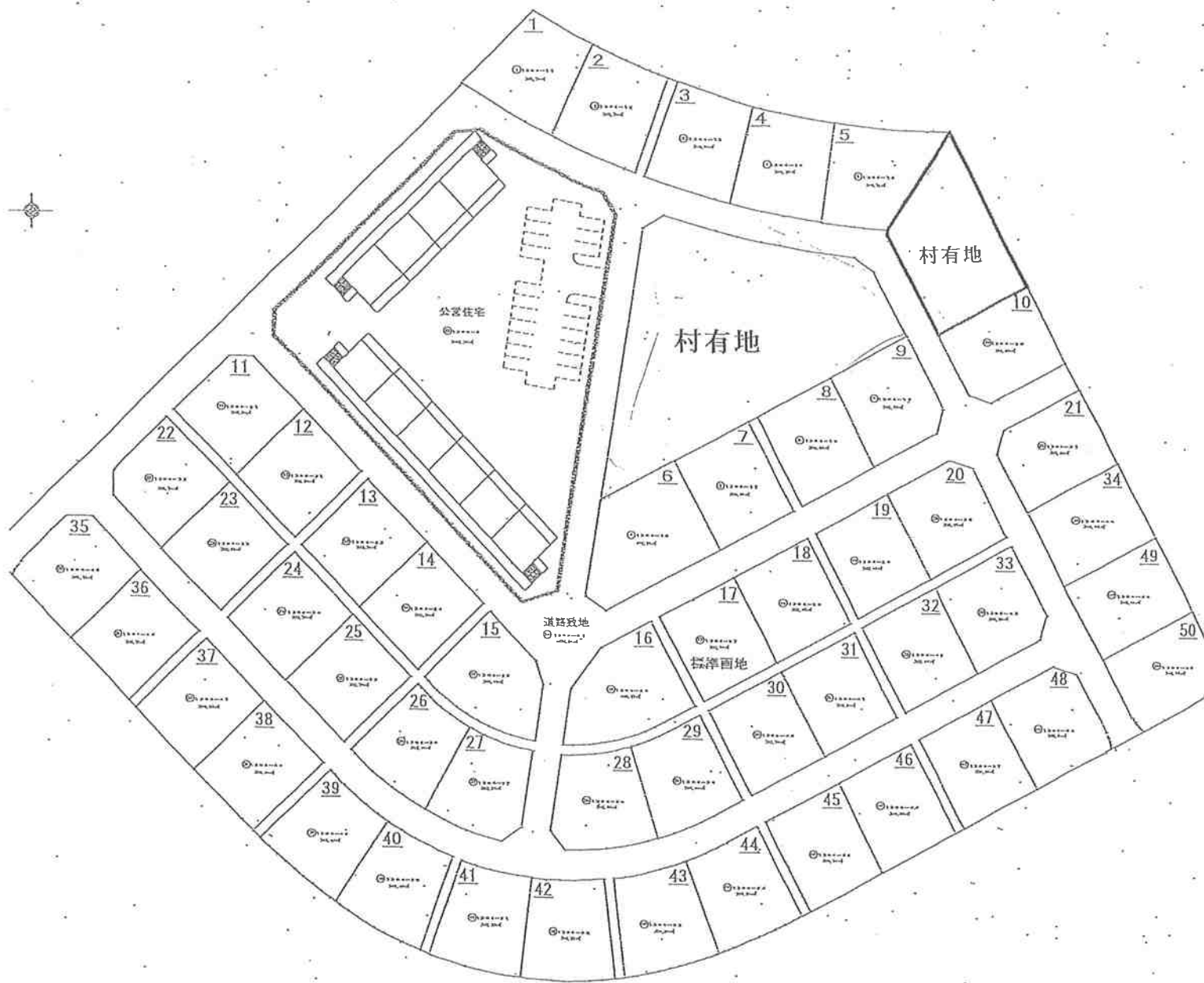
交通広場用地 (物産センター、交通広場)

緩衝緑地

交流広場用地 (総合運動公園)

中学校用地 (大宜味中学校)

国道58号線側



海側

区画 番号	地番	面積		基準価 格との 差(率)	価格(円)		
		(㎡)	(坪)		1㎡	1坪	総額
1	1306-11	351.78	106.41	0.97	10,049	33,218	3,534,755
2	1306-12	351.78	106.41	0.98	10,150	33,554	3,570,483
3	1306-13	340.88	103.11	0.98	10,150	33,554	3,459,755
4	1306-14	361.15	109.24	0.98	10,150	33,554	3,665,441
5	1306-15	380.72	115.16	0.97	10,049	33,218	3,825,414
6	1306-16	472.21	142.84	1.00	10,360	34,248	4,891,975
7	1306-17	338.07	102.26	1.00	10,360	34,248	3,502,194
8	1306-18	338.03	102.25	1.00	10,360	34,248	3,501,851
9	1306-19	352.17	106.53	1.02	10,570	34,942	3,722,355
10	1306-20	351.93	106.45	1.01	10,462	34,584	3,681,435
11	1306-21	335.5	101.48	1.03	10,671	35,278	3,579,972
12	1306-22	322.54	97.56	1.02	10,570	34,942	3,408,926
13	1306-23	323.38	97.82	1.02	10,570	34,942	3,418,011
14	1306-24	322.39	97.52	1.02	10,570	34,942	3,407,529
15	1306-25	361.89	109.47	1.05	10,881	35,972	3,937,802
16	1306-26	403.27	121.98	1.02	10,570	34,942	4,262,206
17	1306-27	322.1	97.43	1.00	10,360	34,248	3,336,776
18	1306-28	322.85	97.66	1.00	10,360	34,248	3,344,653
19	1306-29	322.42	97.53	1.00	10,360	34,248	3,340,201
20	1306-30	335.55	101.50	1.03	10,671	35,278	3,580,677
21	1306-31	337.93	102.22	1.00	10,360	34,248	3,500,824
22	1306-32	335.78	101.57	1.01	10,462	34,584	3,512,666
23	1306-33	322.83	97.65	0.99	10,258	33,912	3,311,523
24	1306-34	323.7	97.91	0.99	10,258	33,912	3,320,340
25	1306-35	322.79	97.64	0.99	10,258	33,912	3,311,184
26	1306-36	312.88	94.64	0.99	10,258	33,912	3,209,448
27	1306-37	322.34	97.50	1.04	10,773	35,613	3,472,304
28	1306-38	345.84	104.61	1.01	10,462	34,584	3,617,801
29	1306-39	326.88	98.88	1.01	10,462	34,584	3,419,636
30	1306-40	322.7	97.61	1.01	10,462	34,584	3,375,715
31	1306-41	323.58	97.88	1.01	10,462	34,584	3,385,052
32	1306-42	322.94	97.68	1.01	10,462	34,584	3,378,135
33	1306-43	336.29	101.72	1.03	10,671	35,278	3,588,438
34	1306-44	344.01	104.06	0.97	10,049	33,218	3,456,692
35	1306-45	351.13	106.21	1.08	11,186	36,979	3,927,520
36	1306-46	338.71	102.45	1.07	11,085	36,643	3,754,080
37	1306-47	339.53	102.70	1.07	11,085	36,643	3,763,241
38	1306-48	338.09	102.27	1.07	11,085	36,643	3,747,485
39	1306-49	341.44	103.28	1.08	11,152	36,867	3,807,613
40	1306-50	341.43	103.28	1.07	11,085	36,643	3,784,494
41	1306-51	342.23	103.52	1.06	10,983	36,307	3,758,530
42	1306-52	342.21	103.51	1.06	10,983	36,307	3,758,167
43	1306-53	339.58	102.72	1.06	10,983	36,307	3,729,484
44	1306-54	339.59	102.72	1.06	10,983	36,307	3,729,484
45	1306-55	339.14	102.58	1.06	10,983	36,307	3,724,401
46	1306-56	340.53	103.01	1.06	10,983	36,307	3,740,013
47	1306-57	339.36	102.65	1.06	10,983	36,307	3,726,943
48	1306-58	352.54	106.64	1.08	11,186	36,979	3,943,421
49	1306-59	343.91	104.03	0.97	10,049	33,218	3,455,695
50	1306-60	342.65	103.65	1.05	10,881	35,972	3,728,448

結の浜分譲地区における景観形成方針

目的：大宜味村の景観は、歴史、文化、農地、山林、海岸、河川、集落、人々の生活などといった多様な要素が関係し合うことにより形成され、継承してきたものであり、美しい景観を将来世代に保全継承し、より良い景観を創出していくためには、行政・事業者・村民が景観の目標像を共有し、連携して総合的な景観づくりの取組みを展開していくことが必要となります。結の浜分譲地区において、大宜味村らしい歴史・文化を活かし自然環境と調和した風景を創出するため、次のとおり景観形成方針を定めます。

基本方針

- (1) 建設物の高さは、本件土地の地盤面から13m以内とします。
- (2) 建設物の建ぺい率は70%以内とします。
- (3) 住宅は床面積50㎡以上とします。
- (4) 意匠・形態は周辺環境との調和・連続性に配慮するように努めてください。
- (5) 外壁は派手な色彩は控え、落ち着いた低彩度の色彩を用いるように努めてください。
- (6) 塀や囲い等はできるだけ生垣で作り、コンクリートは控えるように努めてください。
- (7) 屋根はできるだけ赤瓦を使用するように努めてください。
- (8) 災害時には避難通路や緊急車両（消防車・救急車等）の活動に支障がないようにするため、建設物は道路からできるだけ後退させるように努めてください。

様式第1号(第5条関係)

※印以外の欄はもれなく記入してください。

宅 地 分 譲 申 込 書					
分譲地名		区画番号	受付年月日		受付番号
			※	年 月 日	※ 第 号
申 込 者	フリガナ				申込者写真
	氏名				1. 縦4cm×横3cm 2. 本人単身胸から上 3. 写真の裏に氏名を 記入
	生年月日	年 月 日 (満 歳)			
	現住所	郵便番号			
	電話番号	自宅			
		携帯			
勤務先又は職 業	名称				
	所在地				
	電話				
連帯保証人連絡先		自宅		携帯	
入 居 予 定 者	氏名		続柄	年齢	勤務先(職業)
			本人		
購入資金	自己資金	金融機関融資	勤務先融資	その他()	計
	万円	万円	万円	万円	万円
宅地を必要とする理由					
住宅建設着工予定時期			年 月 日		
審査	※				
<p>分譲案内書の申込条件了承及び現地確認のうえ、上記のとおり申込みいたします。この申込書に記入する事項はすべて事実に基づくことを誓約します。</p> <p>年 月 日</p> <p>大宜味村長 殿</p> <p style="text-align: right;">申 込 者 ㊟</p> <p style="text-align: right;">連帯保証人</p> <p style="text-align: right;">住所</p> <p style="text-align: right;">氏名 ㊟</p>					

資金調達計画書

氏名

宅地

【単位：円】

資金 調達	自己資金 借入 その他 () 計	
----------	-------------------------------	--

住宅

【単位：円】

資金 調達	自己資金 借入 その他 () 計	
----------	-------------------------------	--

