┌25 小笠原財第 541 号┐
└平成 25 年 8 月 1 日┘

第6期扇浦分譲地第2回分譲　契約事前了解事項書

本了解事項書は、第6期扇浦分譲地（第2回分譲）を購入または賃借する方（以下「入居者」という。）が、契約の事前に了解しておいていただくべきことを記載しています。

土地譲渡契約または定期借地権設定契約を締結される方は、本了解事項書のすべての条項について了解しているものとみなします。

１．土地の引渡しについて

土地の引渡しについては、現状有姿で引渡しますのでご承知おきください。なお、引渡しの際には境界杭等の確認のため、現地での立ち会いをお願いします。

２．境界杭等について

公共施設（道路・交流センター・沈砂池・緑地等）と区画の境界（官民間）及び区画と区画の境界（民民間）に埋設されている境界杭（石杭・金属プレート）は、移動することはできません。また、区画の境界につきましては、現在、打設してある杭間を直線で結んだものとします。

３．土地及び擁壁の形状について

購入または賃借された土地に切土・盛土又は、擁壁等の形状の変更については、原則としてできません。

４．宅地の出入口について

駐車場の出入口は、すでに施工済の開口部（切り下げ）をご利用いただきます。

なお、第12区画及び第13区画の2区画については、駐車場から住宅(建設予定部分)への接続については、入居者ご自身の判断および費用負担により、階段またはスロープの設置を行なってください。

５．境界柵等の設置について

道路との境界に境界柵等を設置する場合は、小笠原村第6期扇浦宅地分譲建築協定第7条の規定に基づき、生け垣、木柵、またはネットフェンスなどとしてください。隣地との境界柵の設置に関しては当事者間にて協議願います。なお、隣地との境界柵等の設置の有無およびそれに伴って生じる影響や被害等に関して、村は一切関与いたしません。

６．上段区画入居者の下段区画に対する雨水等排水処理義務について

隣接する区画に高低差がある箇所については、上段に位置する区画の入居者は、下段に位置する区画に対し、雨水等が流入しないように、入居者の費用負担により排水設備を設置、管理する義務を負うものとします。また、設置に関しては当事者間にて協議願います。

７．土地の地盤について

当地区の地盤の強度（支持力）は、区画ごとに異なります。各区画の地盤調査について

は、村により既に調査を行っておりますので、住宅の基礎工事の設計にあたっては、必ず事前に、財政課財政係までご相談ください。

８．建築物の高さについて

区画内に建築する建築物の高さについては、各区画の地盤高低差の平均値を地盤面（基準面）として、そこから１０ｍとします。

住宅の基礎工事の設計にあたっては、必ず事前に、財政課財政係までご相談ください。

９．住宅を建設する際の遵守事項について

（１）地区内道路は公道となっております。道路上で作業する場合は、所轄の警察署に「道路使用許可申請書」を、また、村役場建設水道課に「道路占用許可申請書」を提出してください。また、道路を汚すことのないように、工事には十分配慮してください。

（２）工事を行なう際、排水桝にモルタルやコンクリートを流入させると、排水管のつまりの原因となりますので、ご注意願います。

（３）工事を行なう際に、隣接地との境界石等を損傷しないよう十分注意してください。また、境界杭は、常時確認できるようお願いいたします。

（４）上水道は宅地内の引込管に接続してください。

生活雑排水及びし尿（以下「汚水」という。）は宅地内の公設桝に接続してください。

第１３、第１９、第２７の３区画にはまだ公設桝が設置されておりませんが、入居者が決定した後、村と入居者とで協議し、住宅の建築計画に合わせて村が公設桝を設置します。

なお、公設桝の設置には、協議後、最長で６カ月の期間が必要となりますので、あらかじめご承知おきください。

（５）宅地内のガスボンベ設置位置の確保および配管、水道配管、雨水管、汚水管の布設（切り廻し）及び階段設置並びに土留め工事等については、入居者で行なってください。

なお、村で設置した量水器、公設桝については、原則として移設することはできません。

（６）建築確認申請については、土地の引渡しを受けた後にしていただきますので、あらかじめご承知おきください。

（７）店舗併用住宅または専用店舗の営業部分については、食品衛生法、旅館業法等の各種法令に基づく営業施設基準があります。設計の際には、東京都島しょ保健所小笠原出張所にご相談ください。

（８）住宅建設工事にあたっては近隣に居住する方々に配慮してください。

１０．シロアリ対策について

扇浦分譲地は、もともとシロアリの生息密度の高い地域に位置するため、シロアリによる被害の発生の可能性が高い地域であるといえます。

ご自身の住宅、並びに周辺の住宅をシロアリ被害から守るため、以下の点に十分にご注意ください。

（１）村では、平成16年度より扇浦分譲地のシロアリ対策としてベイトステーション（ベイト工法）によるモニタリング調査および営巣駆除を継続しており、現在も年3回のシロアリ対策事業により、分譲地未販売区画内、村有緑地、および外周等で実施しています。

土地譲渡契約後、土地の引き渡しまでに村が設置したベイトステーションは撤去しま

すので、以降は次のとおり、入居者自らがご注意を願います。
（※「ベイト工法」とはシロアリに有効な薬剤を混入した餌をシロアリに食べさせたうえ、巣に持ち帰らせて巣ごとシロアリの集団（コロニー）を根絶させる工法です。被害箇所や床下ではなく、家屋の周辺に設置したベイトステーションを定期的にモニタリングし、シロアリの存在が確認できたときだけ薬剤をセットするため、薬剤の使用量が少なく済むことが特徴です）

（２）各区画ごとのシロアリ対策については、分譲地全体、ひいては扇浦地区全体にも影響がありますので、必ず行ってください。
具体的な対策、施工方法等については、事前に建設水道課環境衛生担当までご相談ください。
対策に係る費用は、入居者ご自身の負担となりますが、小笠原村シロアリ対策奨励金交付要綱に基づく奨励金を受けることができます。

（３）防蟻処理後は、入居者は自ら定期点検を行うなど、シロアリの侵入に注意してください。もし建物にシロアリが侵入した場合は、速やかにお手持ちの防蟻保証書に記載されている防蟻処理業者にご連絡ください。あわせて村にもご連絡ください。

詳しくは、村役場建設水道課環境衛生担当までお問い合わせください。

１１．店舗等の営業許可について

店舗併用住宅または専用店舗において、それぞれの業種の営業を開始する際には、許可・届出等が必要な業種や、各種法令に基づく規制がある業種がありますので、分譲申込の前に、財政課財政係までご相談ください。

１２．店舗等の営業時間について

各種店舗の営業時間については、専用住宅区画を含む分譲地内での営業となるため、遅くとも、午前０時までとしてください。
なお、オープンテラスの使用は、遅くとも、午後９時までとしてください。

１３．オガサワラオオコウモリへの配慮について

当分譲地の周辺には、天然記念物であるオガサワラオオコウモリ（以下オオコウモリと呼ぶ）の営巣地があります。オオコウモリとの共存、保護のため、以下の点にご注意ください。

（１）12月～3月の期間については、オオコウモリの繁殖期にあたります。オオコウモリは日没前後より活動が活発になりますので、この期間中は、日没後に、屋外での照明を使用した工事・作業等は控えてください。

（２）（１）と同様の理由により、庭等に屋外照明を設置する場合は、上方へ光が漏れにくい形状の照明を使用するようにしてください。
また、照明付看板、電飾、テラス等の照明等を設置する場合も、大きさや設置位置など、特段の配慮をお願いします。

（３）宅地内に果樹を植える際には、オオコウモリによる食害が予想されます。あらかじめご承知おきください。

（４）分譲地周辺は他者の所有地となっています。分譲区画、道路（遊歩道を含む）を超えて立ち入らないで下さい。

（５）村ではオオコウモリに関する生態調査を継続的に行なっております。そのため、調査担当者が宅地内への立入をお願いすることがあります。その際にはご協力をお願いします。

１４．入居におけるゴミの処理について
　入居時における大量の引越しゴミについては、入居者ご自身の責任において父島クリーンセンターに持ち込み、処理をお願いいたします。

１５．自治会への入会について
　入居後は、扇浦分譲地自治会に入会していただきます。

１６．土地の管理について
　引渡し後の土地については、入居者の責任において除草及び不法投棄防止等の管理をお願いします。
　なお､伐開木については、その場に放置すればシロアリの恰好の巣となります。洲崎の村減溶試験場まで持ち込んでください。

１７．境界擁壁の維持管理について
　隣地との境界擁壁は、設置されている区画の入居者に維持管理をしていただきます。
　なお、村道との境界擁壁については、村が維持管理を行ないます。
　また、村有地との境界擁壁、ネットフェンスについては、村が維持管理を行います。

１８．量水器の維持管理について
　宅地内に設置された量水器については、月に一度、村の検針員が検針を行ないます。
　物品・資材を周りに置かない、除草を定期的に行なうなど、量水器周辺の適切な管理をお願いします。

１９．電柱等について
　当地区内の電柱・支線等の撤去・移設は原則としてできません。なお、宅地内の電柱設置に関する土地使用承諾書を東京電力（株）に提出していただきますので、あらかじめご承知おきください。

２０．ゴミ集積所について
　当地区には、現在2ヵ所のゴミ集積所（ゴミステーション）が設置されていますが、これらの清掃等の維持管理については、これを利用する皆様が共同して行なっていただきます。
　このゴミ集積所は原則として撤去・移転することはできません。
　なお、今後の分譲状況により、第24区画の前面付近に第三のステーションを設置する予定です。

２１．日照について
　法令等による審査に合格した建築物についても、日照等に関して争いが起こることがありますが、これらは当事者間で解決してください。村は一切関与いたしません。

２２．その他
　分譲要綱､土地譲渡契約書または定期借地権設定契約書、およびこの事前了解事項書に記載の無い件については､適宜購入者と村との間で協議を行うものとします。