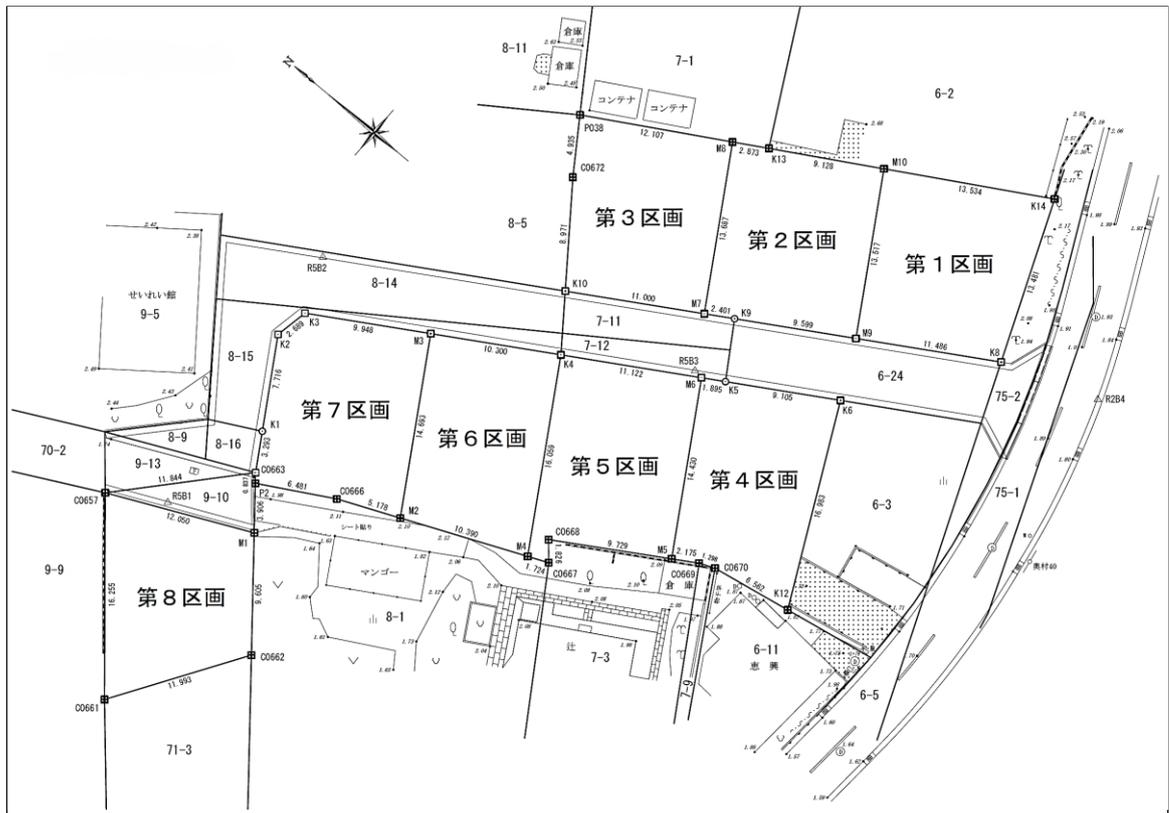


## 小笠原村第7期奥村宅地分譲募集要綱

(所在地等)

第1条 本要綱に係る宅地分譲の所在地等については、次のとおりである。

- (1) 所在地 小笠原村父島字奥村地内
- (2) 地目 宅地
- (3) 区画数 全8区画(下図のとおり)



(4) 区画面積及び譲渡代金 下表のとおり

区画番号	地番 (字奥村)	面積(m <sup>2</sup> )	譲渡代金(円)	建築できる建物の種別
第1	6番22	167.98	8,475,000	専用住宅 又は 店舗併用住宅
第2	6番26	163.22	8,363,000	
第3	6番27	160.08	8,167,000	
第4	6番25	158.63	7,955,000	
第5	6番28	163.44	8,118,000	
第6	6番29	158.37	7,922,000	
第7	6番30	163.81	8,500,000	
第8	9番14	149.32	7,502,000	

(5) その他 別紙のとおり土砂災害、津波災害及び地震時の地盤液状化のおそれがある。

(募集の内容)

第2条 この要綱で募集するのは、宅地の購入の申込とする。

(申込期間)

第3条 申込の受付は、令和6年5月1日から6月10日までの祝休日を除く月曜日から金曜日の午前8時から午後5時までとする。

(申込者の資格)

第4条 申込者は、申込期間の初日現在、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 自ら居住するための住宅を必要とする者
- (2) 小笠原村に住民登録をしており、年齢が18歳以上の者  
または、旧島民のうち、年齢が18歳以上で永住の目的をもって小笠原村に移住しようとする者  
\* 旧島民とは、昭和19年3月31日に小笠原諸島に住所を有していた者で、昭和43年6月25日に小笠原諸島以外の本邦の地域に住所を有していた者及びそれらの者の父母、配偶者(届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。)並びに子及び孫並びにこれらの配偶者を指すものとする(以下同じ。)
- (3) 自ら居住するための住宅を建設できる者
- (4) 所定の日までに譲渡代金の全額を支払うことができる者
- (5) 小笠原村の集落地域内に、自ら居住することのできる土地を所有していない者
- (6) 小笠原村の集落地域内に、自ら居住する住宅を現に所有していない者
- (7) 小笠原村に対し、納入期限の到来している債務を全て完納している者

(申込方法)

第5条 購入希望者は、宅地分譲申込書(様式1-1)に必要書類を添えて小笠原村役場財政課財政係又は小笠原村役場母島支所に提出するものとする。申込は、1世帯(住宅建築後に同居を予定している者全てを含む。)につき1名とし、1名1回までとする。

(申込者の優先順位)

第6条 申込者には、それぞれ次の優先順位を設ける。

- (1) 第1優先順位 申込期間の初日現在、引続き3年以上小笠原村に住民登録をし、居住し、かつ、現に同居する親族(事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)又は同居しようとする親族(婚約者を含む。)がある者
- (2) 第2優先順位 申込期間の初日現在、引続き3年以上小笠原村に住民登録をし、かつ、居住している者
- (3) 第3優先順位 申込期間の初日現在、小笠原村に住民登録をし、かつ、居住している者  
または、旧島民のうち、永住の目的をもって小笠原村に移住しようとする者

(申込状況の情報開示)

第7条 申込状況については、村役場本庁者1階ロビー掲示板、母島支所ロビー掲示板での張り出し及び村ホームページ(<https://www.vill.ogasawara.tokyo.jp>)にて公開する。

(分譲当選者の決定方法)

第8条 区画ごとに当選順位第1位から第3位までを決定し、順位第1位の者を当選者、順位第2位及び第3位の者を補欠者とする。

2 当選者は、その区画の申込者の全員について資格審査の上、資格に瑕疵のない者のうちから次の手順により決定する。

(1) 申込者が1名の場合は、優先順位にかかわらずその申込者を当選者とする。

(2) 申込者が2名以上の場合で、第1優先順位の申込者が1名の場合は、その申込者を当選者(当選順位第1位)とし、以降の優先順位に従い順次補欠者2名(当選順位第2位及び第3位)を決定する。

同じ優先順位の者が2名以上いる場合は、必要に応じて第1優先順位から順次優先順位ごとの公開抽選を行い、当選者と補欠者2名(当選順位第1位から第3位まで)を決定する。

(3) 申込者が2名以上の場合で、第1優先順位の申込者がいない場合、第2優先順位以降の申込者により当選者と補欠者2名(当選順位第1位から第3位まで)を決定する。

当選者の決定方法は(2)に準じて行う。

以降、必要に応じて、同様に順次下位の優先順位の申込者の中から当選者と補欠者2名(当選順位第1位から第3位まで)を決定する。

(4) (2)及び(3)の抽選で落選し、又は補欠者となった者でも、なお申込者のない区画があれば再申込をすることができる。ただし、再申込をした者については、(2)の補欠資格を辞退したものとみなす。

(5) 再申込の当選者の決定方法は、(2)に準じて行う。

(6) 当選者が当選権を辞退した場合、順次補欠者を繰り上げ当選者とする。

(契約等の条件)

第9条 契約等の条件は、次のとおりとする。

(1) 契約の締結

当選者は、当選決定後30日以内に土地譲渡契約を締結しなければならない。この期間内に契約を締結しないときは、当選権を辞退したものとみなす。

当選者が期間内に土地譲渡契約を締結しなかったときは、当選順位第2位の補欠者を繰り上げて当選者とする。この場合、前の当選者の契約期限に14日を加えた期日までに土地譲渡契約を締結しなければならない。

以降、当選順位第3位の補欠者まで同様とする。

(2) 契約保証金

土地譲渡契約を締結する当選者(以下「譲受人」という。)は、契約締結時に契約保証金として10万円を村に支払わなければならない。支払われた契約保証金は、土地譲渡代金に充当するものとする。

(3) 土地譲渡代金の支払い

譲受人は、契約締結の日の翌日から5カ月以内に譲渡代金を支払わなければならない。

(4) 土地の所有権移転及び引渡時期

村は、土地譲渡代金の支払いが完了した後、速やかに土地の引渡し及び所有権移転登記を行う。

移転登記の手続きは村が代行し、登記に要する費用は譲受人が負担する。

(5) 土地の共有

次の条件を全て備えている場合には、土地を共有名義にすることができる。

- ① 夫婦、事実上婚姻関係と同様の事情にある者又は親子であること。
- ② 譲受人の持分を2分の1以上とし、かつ、当該土地を分割しないこと。
- ③ 土地譲渡契約に規定する債務を共同して履行することができること。
- ④ 共有名義人は、譲受人と同居すること。
- (6) 買戻特約  
譲渡した宅地には、土地譲渡契約を締結した日から10年間、買戻しの特約登記をつける。
- (7) 権利処分の制限  
土地譲渡契約締結後10年間は、次の各号に定める場合を除き、譲り受けた宅地及び宅地に建築された建築物の所有権、地上権、質権、貸借権、使用貸借による権利、その他の使用及び収益を目的とする権利、もしくは抵当権の設定又は移転を行うことはできない。
  - ① 相続その他の一般承継により当該権利が移転する場合
  - ② 土地収用法その他の法律により収用され、又は使用される場合
  - ③ 第21条に定める範囲の権利の設定等について村に申請し、事前に承認を得た場合
- (8) 分筆の制限  
土地譲渡契約締結後10年間は、村長が特別に認める場合のほか、譲り受けた宅地の分筆登記は出来ない。
- (9) 建築義務  
譲受人は、次条に定める建築物を土地譲渡契約締結後4年以内に着工し、5年以内に完成させ、かつ、自ら継続して居住しなければならない。ただし、村長が特別の理由があると認めるときは、着工は8年以内、完成は9年以内を上限として、1年毎の延長を認めることができる。

(分譲地における建築物等の制限)

第10条 本分譲地に建築できる建築物は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他関係法令に定めるもののほか、次の各事項を守らなければならない。

- (1) 総則
  - ① 建築物の用途は、譲受人が自ら居住する、専用住宅又は店舗併用住宅とする。  
専用住宅とは、譲受人が自ら居住する住宅専用の建物のことをいう。  
店舗併用住宅とは、譲受人が自ら居住する住宅を併用した、建築物の延床面積の2分の1未満を次号で定めるいずれかの用途に供する建物（専らこれらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）のことをいう。
  - ② 専用住宅の建築面積及び店舗併用住宅の居住の用に供する面積（壁芯）は、55㎡以上とすること。
  - ③ 建築物の高さは10m以下とすること。
  - ④ 建物の外壁又はこれに代わる柱の面（出窓、柱のある玄関ポーチ及び独立性のある2階ベランダ等含む。）から敷地境界線まで（敷地境界線に沿って擁壁が設置してある場合は、当該擁壁の背面まで）は、0.5m以上離すこと。  
また、建物の軒先については敷地境界線から0.3m以上離すこと。  
ただし、物置その他に類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの及びカーポート等（以下「付属する建築物等」という。）については、この限りでない。
  - ⑤ カプセル構造物等の簡易・仮設用構造物を、居住用に設置してはならない。

- ⑥ 上水道は宅地内の引込管に接続すること。  
生活雑排水及びし尿は、宅地内の公設枿に接続すること。  
雨水は宅地内で処理すること。
- ⑦ 宅地内には、量水器及び公設枿の維持管理の支障となる構造物を構築しないこと。
- ⑧ 敷地内の電柱等の既設構造物は移設できないこととする。
- (2) 店舗の用途  
前号①の規定により定める用途は、次に掲げるものとする。
  - ① 共同住宅、寄宿舎、下宿
  - ② 事務所
  - ③ 民宿（旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業）
  - ④ 日用品の販売を主たる目的とする店舗
  - ⑤ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
  - ⑥ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
  - ⑦ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
  - ⑧ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
  - ⑨ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
  - ⑩ 食堂又は喫茶店（食品衛生法施行令第35条第1号に規定する飲食店営業。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に規定されるものを除く。）
  - ⑪ 診療所
  - ⑫ 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）
  - ⑬ その他これらに類する施設で、特に村長が認めるもの
- (3) 構造物の管理義務  
譲受人は、敷地内の擁壁等構造物を善良な管理者の注意をもって保存し、これを破損、撤去してはならない。また、擁壁からのはね出し及び積み増しはしてはならない。
- (4) 地下埋設物の保護義務  
宅地の地下に構造物が埋設されている区画にあっては、土地の所有区分にかかわらず、これを破損させてはならない。
- (5) 宅地の原状変更の制限  
地盤高の変更等、宅地の原状を変更してはならない。ただし、村長が特にその必要を認めた場合は、この限りではない。この場合、あらかじめ村に書面により届出て、その承認を受けなければならない。
- (6) 建築物の事前承認  
譲受人が、建築物を建築しようとするときは、建築確認申請前に当該建築物の設計図書及び配置図等を村に提出し、本条の建築物の条件に適合しているかの事前承認を受けなければならない。ただし、住宅に付属する建築物等については、この限りでない。

（譲受人の届出義務）

第11条 譲受人は、契約締結の日から10年以内に次の事項に該当した場合、遅滞なく村に届出をしなければならない。この場合において、譲受人には、相続人又は法定代理人を含む。

- (1) 死亡したとき。
- (2) 後見開始又は補佐開始の審判を受けたとき。
- (3) 氏名又は住所を変更したとき。
- (4) 強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立を受け、もしくは和議の申立をしたとき。
- (5) 整理開始・更生手続開始（自己申立を含む）又は破産の申立（自己申立を含む。）があったとき。
- (6) 法令の規定により宅地を収用され、又は使用されたとき。
- (7) 建築に着手したとき、及び完了したとき。

（土地譲渡契約の解除権）

第12条 譲受人が次の各号のいずれかに該当する場合は、村は土地譲渡契約を解除できる。

- (1) 資格を偽る等不正な方法で宅地を譲り受けたとき。
  - (2) 指定期日までに土地譲渡代金の支払がなされないとき。
  - (3) 土地譲渡契約に違反したとき。
  - (4) 譲受人から契約解除の申し出があったとき。
- 2 村は、前項により契約を解除した場合は、契約保証金を差し引いた土地譲渡代金を譲受人に返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

（違約金）

第13条 譲受人は、前条第1項各号のいずれかに該当する場合は、土地譲渡代金の100分の5に相当する額の違約金を村に支払わなければならない。ただし、譲受人の責に帰することができない事由により該当するに至った場合において、村長が社会通念上特に認めるときは、村は違約金を減額又は免除することができる。

（宅地の買戻権）

第14条 土地譲渡契約を締結した日から10年間において、譲受人が次の事項に該当すると認められる場合は、村は宅地を買戻すことができる。

- (1) 第9条(7)の規定（権利処分の制限）に違反したとき。
  - (2) 第9条(8)の規定（分筆の制限）に違反したとき。
  - (3) 第9条(9)の規定（建築義務）に違反したとき。
  - (4) 第10条の規定（分譲地における建築物等の制限）に違反したとき。
  - (5) 住宅等の建設が完了するまでの間に、第11条(4)又は(5)に該当したとき。
  - (6) 譲受人又は相続人が、当該宅地に継続して居住することができなくなったとき。
- 2 村は、買戻権を行使するときは、契約保証金を差し引いた土地譲渡代金を譲受人に返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。
- 3 村が買戻権を行使した場合は、譲受人は、土地譲渡代金の100分の30に相当する額の違約金を村に支払わなければならない。ただし、譲受人の責に帰することのできない事由により第1項の事由に該当するに至った場合において、村長が社会通念上特に認めるときは、村は違約金の支払いを減額又は免除することができる。

（譲受人の原状回復義務）

第15条 譲受人は、土地譲渡契約を解除されたとき、又は買戻権を行使したときは、宅地を契約時の状態に戻して村に返還しなければならない。

譲受人が契約時の状態に復帰しないときは、村がこれを代行し、その費用は譲受人の負担とする。ただし、村長が原状に復する必要がないと認め

た場合は、この限りではない。

(損失補償)

第16条 村が、土地譲渡契約を解除し、又は買戻権を行使したことによって譲受人が損失を受けることがあっても、村はその損失を補償しない。

(相殺)

第17条 返還すべき土地譲渡代金等の村の金銭債務と、違約金その他の譲受人の金銭債務とは、相殺することができる。

(登記費用等の預託)

第18条 村は、譲受人から登記費用等の預託を受け、必要な手続を完了したのち清算する。預託金に利息はつけない。

(良好な住環境の保持)

第19条 譲受人は、次の事項に留意し、分譲地の良好な住環境の保持に努めなければならない。

- (1) 譲受人は、将来的にも本分譲要綱を遵守して、良好な街並みを保持するよう努めなければならない。
- (2) 路上駐車はしないよう、区画内に必要な駐車スペースを確保しなければならない。
- (3) 店舗併用住宅にあっては、次の各号を遵守しなければならない。
  - ① 営業に要する資材や発生材等は、露天での保管、集積をしてはならない。
  - ② 営業で使用する最大積載量2トン以上の貨物運搬用車両並びに建築機械及びそれらに類する車両については、区画内を置き場にしてはならない。

(宅地の管理)

第20条 譲受人は、宅地の清掃・除草に努めるとともに、引渡し後の土地の管理を自己の責任と負担において行なわなければならない。

(権利の設定範囲)

第21条 第9条(7)③で認める権利の設定の範囲は、以下のとおりとする。

- (1) 設定できる権利の種類  
次項に定める金融機関等から資金を借り受けるときに条件として設定される抵当権及び質権（火災保険及び損害保険）
- (2) 金融機関の範囲  
前項の金融機関等の範囲は、次に掲げる種類の金融機関等とする。
  - ① 政府系金融機関
    - ア 日本政策金融公庫
    - イ 商工組合中央金庫
  - ② 銀行系金融機関
    - ア 都市銀行
    - イ 地方銀行
    - ウ 第二地方銀行
    - エ 信託銀行
    - オ 長期信用銀行
  - ③ 共同組織金融機関
    - ア 信用金庫
    - イ 信用組合
    - ウ 労働金庫

- エ 農業協同組合
- オ 漁業協同組合
- ④ 独立行政法人
  - ア 住宅金融支援機構
- ⑤ 地方自治体
  - ア 東京都

(その他)

第22条

- 1 この要綱に必要な書類等の様式は、様式1号から12号とする。
- 2 この要綱に定めのない事項は、村が別に定めるところによる。

附則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。