

「グリーンヒルズいさはや西部台 2 工区東 2 地区 1 宅地分譲」公募要項

令和 6 年 7 月 2 4 日

長崎県住宅供給公社

長崎県住宅供給公社は、下記のとおりグリーンヒルズいさはや西部台の住宅用地 1 区画を販売します。

記

1 土地の所在

長崎県諫早市大さこ町 2 4 番 4

2 販売する土地

宅地 1 区画 図一 1、図一 2、図一 3、図一 4

グリーンヒルズいさはや西部台 2 工区東 2 地区の 1 宅地分譲

3 宅地面積及び販売価格

宅地面積 273.66 m² (約 82 坪) 販売価格 14,121,000 円

4 購入の資格について

- 1) 自ら居住するため、又は親族が居住するため戸建住宅用地を必要とする者
- 2) 購入する土地代金の支払いができる者

5 権利関係について

御購入した宅地は、土地引渡しの翌日から起算して 5 年間、長崎県住宅供給公社「以下公社という」を権利者とする買戻し特約登記を設定します。

当団地は、地方住宅供給公社法の適用をうけており、土地取引から 5 年間、宅地として譲渡した土地に関する所有権、地上権、質権、抵当権、使用貸借による権利、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などを行う場合には、公社の承認が必要となります。

これらの事項その他公社分譲に関する譲渡契約の条項に違反した際は、公社は契約を解除し当該宅地の買戻しを行う場合があります。

6 建築条件

分譲しようとする宅地は、戸建住宅を建築することを条件とする宅地分譲です。

7 良好な住環境維持のための手続きについて

当団地は住みよい街づくりを計画的に推進し、良好な住環境を将来にわたって維持していくために、下記の地区計画・建築ガイドラインを定めており、建築行為を行う際は、それぞれの申請手続きを行う必要があります。

a) 地区計画の名称 グリーンヒルズいさはや西部台

都市計画法第12条の4に定められた「地区計画」の適用地区です。

b) グリーンヒルズいさはや西部台建築協定に準じた建築ガイドライン

住民自らが良好な住環境を将来にわたって維持していくためのまちづくりルールが適用されています。

※手続きの流れ

地区計画 → 諫早市 → 特定行政庁（県央振興局建築課）

建築ガイドラインに関する届出 → 長崎県住宅供給公社

8 建築物の敷地・建築物に関する規制内容について

将来にわたって良好な住環境の保全を目的とした「長崎都市計画グリーンヒルいさはや西部台地区計画」及び諫早西部台東エリアにおける建築協定に準ずる「建築ガイドライン」が定められています。

建築物の敷地・建築物に関する主な規制概要は以下のとおりですが、その他土地利用に関する規制もありますので、建築計画を行う場合は、専門業者に御相談をお願いします。

例えば、建築物の配置等に関する規制として、壁面後退の基準は、道路境界から2m以上、隣地境界線から1.5m以上、建物外壁（ベランダや出窓等を含む）を離すこと。但し、下記のものについては緩和されます。

①外壁又は、柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。

②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ面積が5㎡以内であること。

③独立した40㎡以内の自動車車庫（柱と屋根のみ）

※詳細については、添付資料を参照いただき、詳しい規制内容について諫早市都市政策課又は、公社用地部へお尋ねください。

9 地上機器等について

当団地では、電気・電話・CATVの線を団地内道路に埋設し、各住戸に配線されています。取り込みボックスが建築工事で雨水等による浸水の恐れがありますの

で、建設業者と十分打ち合わせのうえお取り付けください。

また、現地に設置した地上機器（トランス・LB・ペDESTALボックス等）の位置は変更できません。

10 C A T V（ケーブルテレビ）について

高度情報化社会への対応・鮮明な画像・良好な街並み景観の形成を目的として、C A T V受信施設が設置されていますので、購入者は必ずこの設備を利用（有料）いただきます。なお、加入工事の負担はありませんが、御利用にあたっては設置者の諫早ケーブルメディア（株）と受信契約を結んでください。

11 土羽等及び駐車スペースについて

宅地の道路側の法面は、車庫の取り付けや外溝の個性化を図る目的から、ほとんどが土羽仕上げです。また、隣接する下段の宅地との高さは、コンクリート擁壁で仕上げしており、現状引渡しとなります。

駐車スペースは、公社であらかじめ設定していますが、建物の配置上やむを得ず場所を変更する場合は、安全上並びに地上機器などに影響がなければ可能ですので御相談ください。ただし、建築ガイドラインは遵守してください。

12 敷地境界線について

今回分譲する宅地の土地境界については、土地確定測量時に境界標が既に設置されています。

工事に際し、特に外溝工事などで境界標周辺を掘削するときは、事前に関係者と立ち合いのうえ行い、隣接地とのトラブルが生じないよう細心の注意を払ってください。

境界標等を誤って紛失した場合又は、無断で移動させた場合は、関係者立ち合いのうえ自己の責任と費用で復元していただくこととなります。

13 水道加入金について

水道加入金は、水道メーターの口径に応じた負担が発生します。詳しくは諫早市上下水道局水道課に御確認ください。

14 申込受付

（1）購入申込受付

ア 受付期間 令和6年7月29日（月）から令和6年9月5日（木）まで

イ 受付時間 土日祝日を除く月曜から金曜までの午前9時～午後5時まで

ウ 受付場所 長崎市元船町17-1 長崎県大波止ビル6F

長崎県住宅供給公社 用地部 分譲財産管理班

- エ 郵送 郵送の場合は、令和6年9月5日（木）午後5時までに必着
複数の申込があった場合は、くじ引きで抽選します。

(2) 提出書類

- ア 購入申込書 別紙1、誓約書 別紙2
イ 住民票抄本 1通
ウ 前年度分所得証明書 給与所得の源泉徴収票（写し）等 1通
エ 印鑑証明書 1通

※共有での購入予定者は、公社へお問い合わせください。

15 購入者の決定方法

申込者が一者の場合は、審査後速やかに決定通知をします。

申込者が複数の場合は、審査後、抽選により決定します。

抽選日時 令和6年9月10日（火）午前10時から

抽選はくじ引きとします。

※本人または代理人がくじ引きを行います。

本人、代理人ともに不在の場合は、公社職員が行います。

抽選場所 長崎県大波止ビル6階 公社大会議室

16 土地売買契約等について

(1) 宅地予約契約

購入者の決定から原則2週間以内に宅地予約契約（別紙3）を締結していただき、引き続き、宅地予約契約締結から3ヶ月以内に宅地譲渡契約（別紙4）を締結することになります。

(2) 予約金の納付

宅地予約契約締結日から2週間（14日）以内に、予約金として50万円を公社が指定する方法で納入していただきます。なお、宅地譲渡契約を締結しないときは、宅地予約契約を解除し予約金は全額返還いたします。

(3) 土地代金の支払い

宅地譲渡契約書記載の支払期限までに、公社が指定する金融機関に振り込んでください。なお、支払い期限までに、土地代金の支払いがない場合、契約書に基づき契約の解除及び違約金の支払いが発生する場合があります。

(4) 所有権移転登記及び引渡し

土地代金納入後、購入者が所有権移転登記及び買戻特約登記を行い、費用は御負担いただきます。なお、土地は現状有姿により引渡しを行います。

(5) 用途の遵守

宅地の引渡し日の翌日から 3 年以内に戸建住宅を建築することを譲渡条件とします。

(6) 公租公課の負担

土地引渡日以降分は購入者の負担とします。

(7) 関係法令等の遵守

建物建築等については、建築基準法等の法令を遵守してください。

17 都市計画法及び建築基準法等による用途地域制限

(1) 用途地域 第一種低層住居専用地域

(2) 建ぺい率 50/100

(3) 容積率 80/100

18 上下水道、電気、ガス等

上下水道宅地内取付管、ガス管、電気及び電話は、宅地内へ引き込み済です。

19 購入される方へのお知らせ

(1) ゴミステーション

ゴミステーションの位置は変更できません。清掃当番は輪番制です。

(2) 西部台大さこ町第二自治会について

住民相互の親睦と福祉及び文化的で健康的な住みよい住宅環境の整備、保全及び生活向上を図ることを目的として、自治会への加入をお願いいたします。

自治会加入金 1 万円および会費等を自治会が徴収に伺います。

20 公募期間終了後の販売について

公募終了後、購入者がいない場合は次のとおり販売します。

(1) 受付 令和 6 年 9 月 6 日 (金) 午後 2 時から、公社用地部分譲財産管理班にて

(2) 決定方法 先着順に受付し、審査後に決定します。

○購入申込者は上記の内容を理解のうえお申込みください。

【問合わせ先】 〒850-0035

長崎市元船町17-1 長崎県大波止ビル6F

長崎県住宅供給公社 用地部分譲財産管理班 松尾、酒井

TEL 095-822-4800

FAX 095-824-1765

添付書類

- 図-1：位置図
- 図-2：周辺図
- 図-3：平面図、公図
- 図-4：座標面積計算書
- 図-5：現況写真
- 別紙1：購入申込書
- 別紙2：誓約書
- 別紙3：予約契約書
- 別紙4：宅地譲渡契約書
- 別紙5：地区計画（都市計画決定）
- 別紙6：建築協定に準ずる建築ガイドライン、ガイドラインに関する届出
- 別紙7：確認書

【主な周辺情報】

○スーパーマーケット	イオンタウン西部台	約 850m	徒歩約 10分
○中学校	明峰中学校	約 850m	徒歩約 10分
○小学校	御館山小学校	約 1200m	徒歩約 15分
○公園	堀の内公園	約 840m	徒歩約 10分
○病院	諫早総合病院	約 4200m	車で約 9分
○バス停留所	堀の内東	約 850m	徒歩約 10分
○公共機関	市真津山出張所	約 1400m	車で約 4分

物件概要

東-2 地区 最終分譲 1 宅地

■ 2 工区東-2 地区

団地名称	グリーンヒルズいさはや西部台
所在地	諫早市大さこ町 24 番 4
開発法	新住宅市街地開発法 (令和 5 年 3 月 31 日付都市計画決定廃止)
都市計画区域	市街化区域
用途地域	第 1 種低層住居専用地域
建ぺい率	50%
容積率	80%
地目	宅地
区画数	1 区画 273.66 m ²
交通	県営バス (堀の内東バス停より徒歩約 10 分)
道路	アスファルト舗装、10m・6m (交差点側から車両の出入不可)
電気	九州電力 (株) (電線類地中化)
ガス	九州ガス (株)
上水道	諫早市上下水道局 (水道課)
下水道	諫早市上下水道局 (下水道課)
CATV、電話	諫早ケーブルメディア (株)、NTT 西日本 (電線類地中化)
公園	街区公園：堀の内公園
諸費用	① 契約書収入印紙 (予約契約 200 円、本契約 1 万円) ② 銀行振込手数料 ③ 登記費用 (約 15 万円) ④ 自治会加入金 (1 万円外)

表題部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	3117010083260
地図番号	③	筆界特定	余白		
所在	諫早市大さこ町			余白	
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
24番4	宅地	273	66	平成28年2月27日新住宅市街地開発法による工事完了 〔平成28年3月16日〕	
所有者	長崎市元船町17番1号 長崎県住宅供給公社				

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和6年5月2日 第7398号	所有者 長崎市元船町17番1号 長崎県住宅供給公社 会社法人等番号 3100-05-001037



これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記載されている事項はない。

(長崎地方法務局諫早支局管轄)

令和6年7月23日

長崎地方法務局

登記官

下田 一博

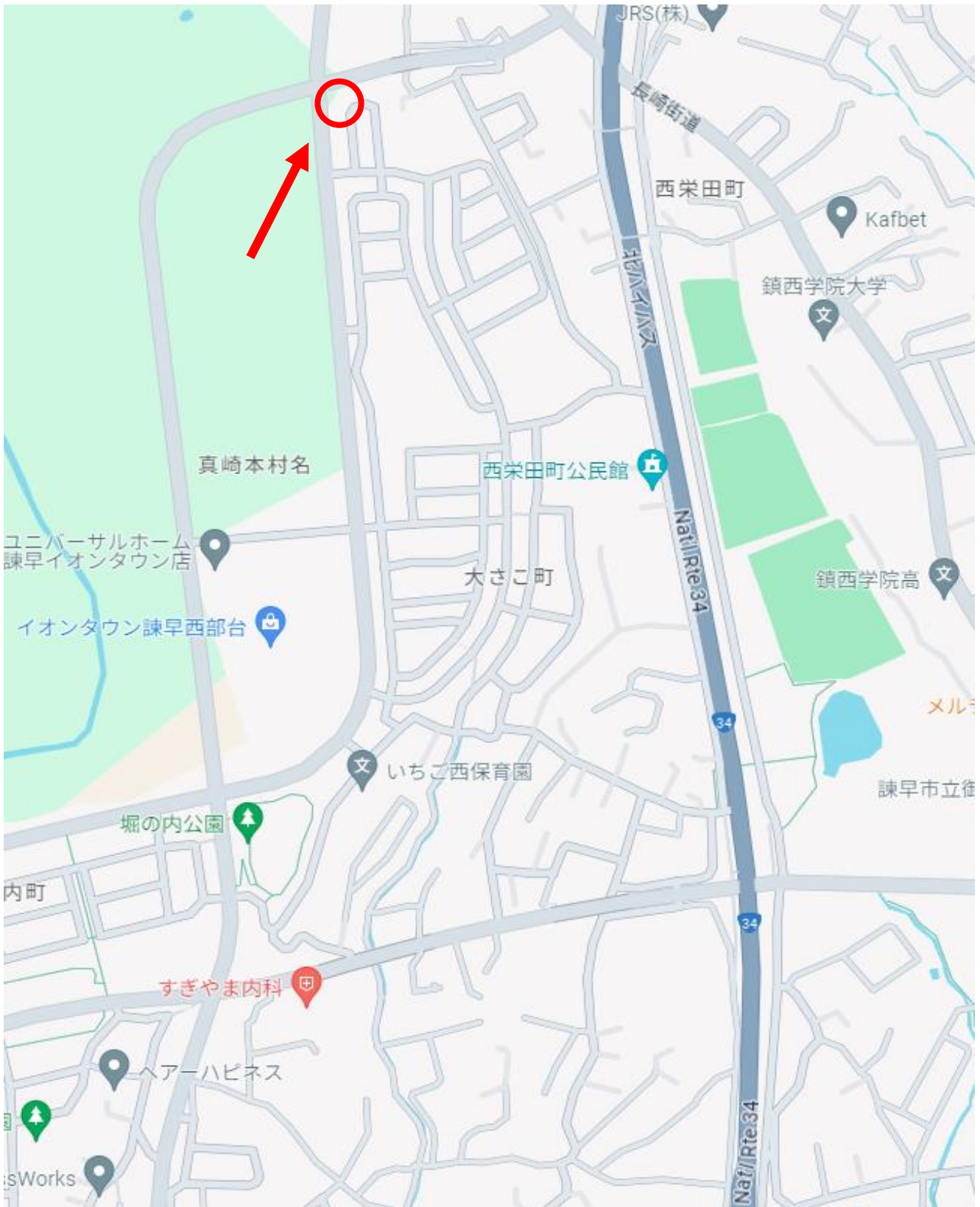
* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K64464 (1/1)



図-1



諫早市大さこ町24-4 位置図

図-2



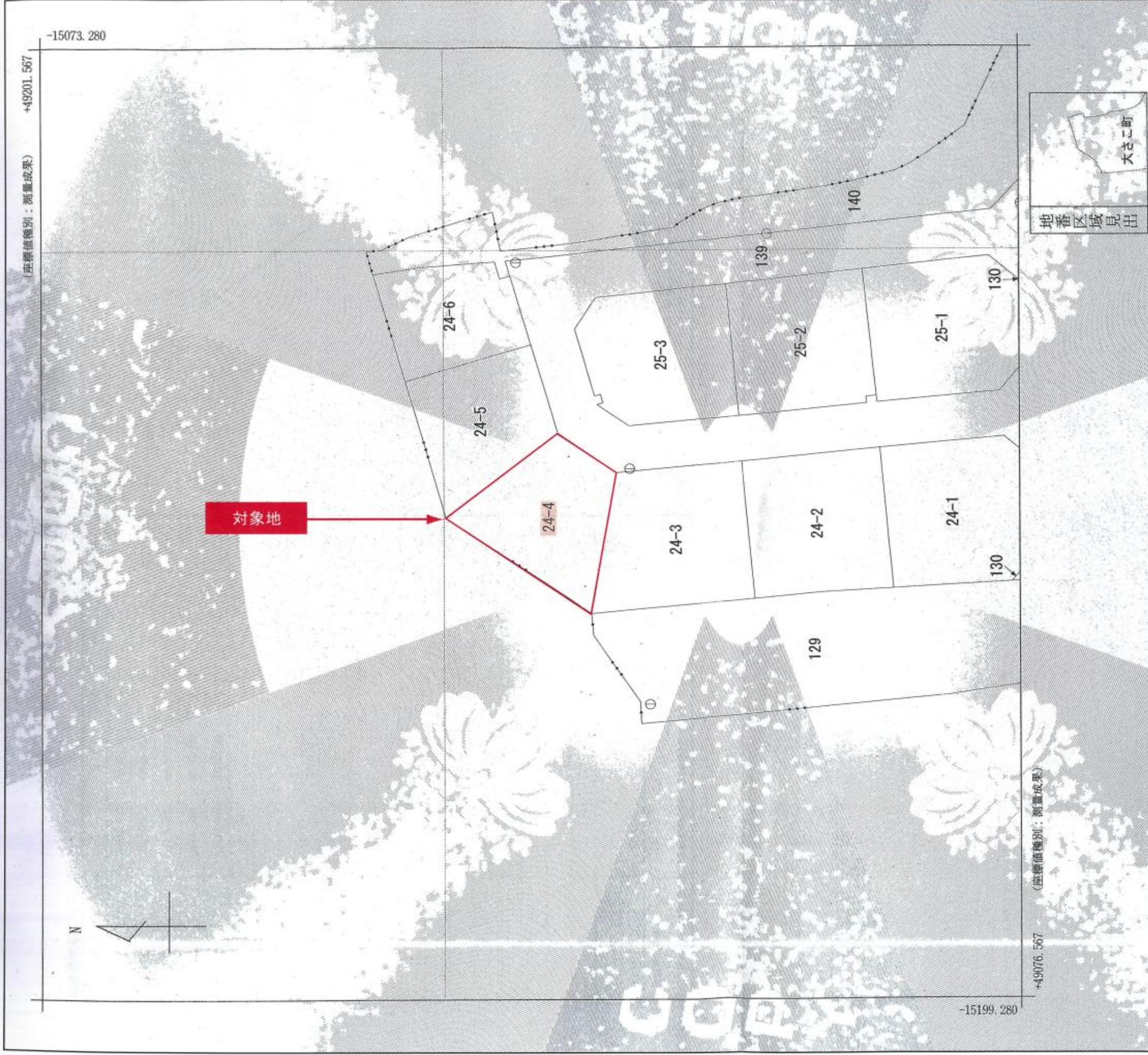
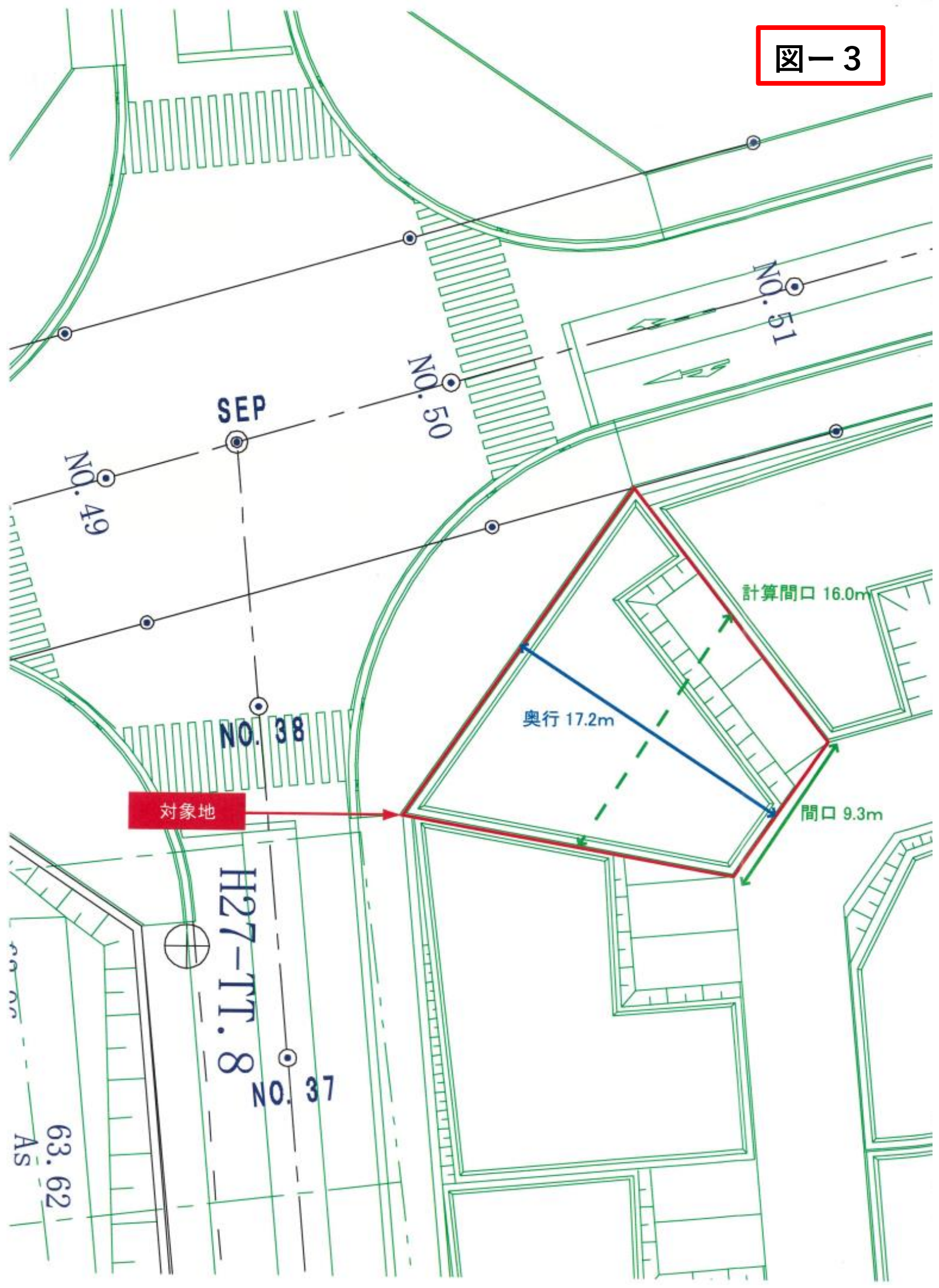


図-3 公図

請求部	所在	地番	種類	土地改良所在図
力尺縮	諫早市大さこ町	24番4	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	
作成年月日	精度区分	分類	備付年月日(原図)	記事補事
1/500	甲二	I	平成28年3月	
平成28年1月	座標系番号又は記号	備付年月日(原図)		
<p>は地図に記載されている内容を証明した書面である。 長崎地方方法務局諫早支局管轄 令和6年5月13日 長崎地方方法務局 登記官</p>				
<p>5-1</p>				
<p>不動産登記法 14条地図写し 500分の1</p>				
<p>下田一博</p>				
<p>公用</p>				

図-3



平面図

図-5



諫早市大さこ町24-4

交差点（北西）側から撮影。交差点側から車両の出入りは不可。

別紙1

グリーンヒルズいさはや西部台購入申込書

令和6年 月 日

長崎県住宅供給公社
理事長 松尾 信哉 様

〒
購入申込者 住所

(フリガナ)

氏名

印

公募要項を熟読のうえ下記のとおり相違なく提出書類を添えて申し込みます。
購入決定のうえは、グリーンヒルズいさはや西部台分譲公募要項記載事項を遵守します。

記

申込者	連絡先	自宅		携帯		
	勤務先					
	勤務先所在地					
	電話					
同居人の状況	氏名	続柄	生年月日	年齢	職業	年収(見込) 千円
	本人	/				
住宅用地を必要とする理由						
希望する宅地	24-4	面積	273.66 m ²	金額	14,121 千円	
建築計画	住居の規模・構造					
	資金計画	土地	自己資金	千円	借入金	千円
		建物	自己資金	千円	借入金	千円
提出書類		○誓約書、住民票抄本、印鑑証明書				
		○前年度分所得証明書(給与所得の源泉徴収票(写し)等)				
受付番号		第	号			

誓 約 書

私は、グリーンヒルズいさはや西部台の申込に関して、購入者の資格を満たすとともに、下記事項に該当しないことを誓約します。

記

- 1 未成年者
- 2 成年被後見人
- 3 被保佐人
- 4 被補助人
- 5 破産者で復権を得ない者

令和6年 月 日

長崎県住宅供給公社
理事長 松尾 信哉 様

購入申込者

住所

氏名

㊞

いさはや西部台



宅地譲渡予約契約書

長崎県住宅供給公社（以下「甲」という。）と
（以下「乙」という。）は、土地の譲渡について、公募要項等に記載
された内容を承諾のうえ、次のとおり宅地の譲渡予約契約を締結す
る。

（譲渡予定の土地）

第1条 甲が乙に譲渡する土地は下記のとおりとする。

記

- 譲渡予定地 諫早市大さこ町24番4
- 土地
(1) 地目 宅地
(2) 地積 273.66 m²
- 土地譲渡価格 14,121,000 円
- 建物着工予定時期 令和 年 月頃

甲保有

いさはや西部台



(予約金)

第2条 乙は予約金として50万円を契約日の翌日から14日以内に
(令和 年 月 日まで) 納入する。

2. 予約金が納入されない場合は、予約契約を解除するものとする。
3. 予約金は本契約締結後、乙が甲に納入する譲渡代金の一部として充当する。
4. 甲は、乙が予約契約締結後、3ヶ月以内(令和 年 月 日まで)に本契約を締結しないときは、予約契約を解除し予約金は全額返還するものとする。ただし、この返還金には利息は附さないものとする。

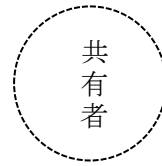
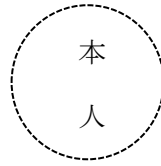
令和 年 月 日

「甲」住所 長崎市元船町17-1
氏名 長崎県住宅供給公社
理事長 松尾 信哉

「乙」住所 _____

氏名 _____





宅地譲渡契約書

長崎県住宅供給公社（以下「甲」という。）と ●● ●●「(以下「乙」という。）」は、甲が所有する宅地（以下「宅地」という。）の譲渡に関して、次のとおり宅地譲渡契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（譲渡物件）

第1条 甲が乙に譲渡する宅地は下記のとおりとし、本宅地上に乙が自ら居住するための住宅（以下「住宅」という。）を建設することを条件として、甲から現状により乙に譲渡するものとする。

記

物件の表示

所在地

諫早市大さこ町24番4

地目

宅地

宅地面積

273.66㎡（登記簿記載面積）

（譲渡価格）

第2条 甲が乙に譲渡する宅地の譲渡価格は、金14,121,000円とする。

（譲渡代金の支払い方法）

第3条 乙は、第2条の譲渡代金を下表のとおり甲に支払わなければならない。

回数	金額	支払期限	摘要
1	500,000円		予約契約金を土地代に充当
2	13,621,000円	令和●年●●月●●日	
3			
計	14,121,000円		

2. 乙は前項の譲渡代金を、甲の発行する納付書により電信振込で甲に支払うものとする。電信振込手数料は、乙が負担する。



(宅地の引渡し及び所有権移転)

第4条 甲が乙に譲渡する宅地の引渡しは、第3条第1項に定める譲渡代金全額完納後、現地立会いのうえ行うものとする。

2. 宅地の所有権は、前項の引渡しと同時に甲から乙に移転し、以後の宅地の維持管理責任は、所有権移転登記前であっても管理に伴う一切の費用、災害及びその他の損害は乙の負担とする。

3. 前項の規定により賦課される公租公課（起算日：4月1日）については、引渡し日より乙の負担とする。

(買戻特約付き登記及び費用)

第5条 甲は、第4条の規定による所有権の移転登記と同時に乙の本契約各条項の履行を確保するために、5年間（以下「買戻特約期間中」という。）宅地の買戻しができる旨の特約登記を行うものとする。

2. 宅地の所有権移転登記及び買戻特約登記は、宅地の引渡し後、乙が速やかに行うものとする。

3. 前項の登記に要する一切の費用は、乙の負担とする。

4. 甲は、第1項の規定による登記に必要な書類等を乙より求められたときは、遅滞なく当該書類等を提出しなければならない。

5. 買戻特約登記の抹消登記は、第1項の期間満了後乙が行い、その費用は乙の負担とする。

(住宅建築の義務)

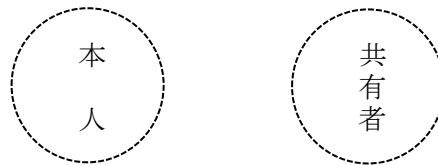
第6条 乙は、宅地の引渡日の翌日から3年以内に住宅を建築しなければならない。なお、乙は工事請負業者と工事請負契約を締結する前に、甲より建築協定に準ずる建築ガイドラインに適合する旨の確認を受けなければならない。

(住宅建築時の届出義務)

第7条 乙は、住宅を建設するときは、着工する前に確認書を甲に提出するものとする。

(禁止事項)

第8条 乙は、当該宅地及び建設する住宅は居住以外の用途に使用してはならない。ただし、店舗・事務所等供用住宅を建設する場合は、甲の承諾を受けるものとする。この場合、住宅部分の床面積は、延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、居住以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないものとする。



(承諾事項)

第9条 乙は、宅地の買戻特約期間中で、宅地に関し、次に掲げる行為を行うときは、予め甲の承諾を受けなければならない。

- (1) 所有権、地上権、質権、抵当権、使用貸借による権利または賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利の設定または移転をすること。
- (2) 当該宅地に建設する住宅の一部を居住以外の用途に併用すること。

(通知義務)

第10条 乙または乙の相続人は、宅地の買戻特約期間中、次の各号に定める事項に該当するに至ったときは、遅滞なくその旨を甲に通知し必要な手続きを取らなければならない。

- (1) 乙がその住所、氏名を変更したとき、または死亡したとき。
- (2) 乙が強制執行、仮差押え若しくは仮処分を受け、または競売の申立てを受け、または民事再生の申立てをしたとき。
- (3) 破産の申立て（自己申立てを含む）があったとき。

(引渡し前の契約解除)

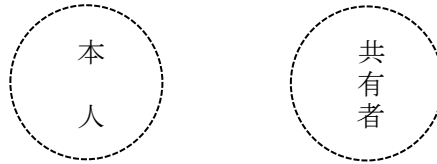
第11条 甲は、宅地を乙に引き渡すまでの間、乙が次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができるものとする。

- (1) 乙が第3条に定める譲渡代金を甲の指定する期日までに支払わなかったとき。
- (2) 乙が資格を偽る等不正な行為により本契約を締結したとき。
- (3) 乙が住宅金融支援機構または、民間金融機関等（以下「機構等」という。）から乙に融資される借入金の承認が受けられなかったとき。
- (4) 乙より書面による本契約の解除の申出があり、甲が止むを得ない事情があると認めたとき。

(引渡し後の契約解除及び買戻し)

第12条 甲は、買戻特約期間中に次の各号のいずれかに該当するときには、催告を要しないでこの本契約を解除し、または宅地を買戻すことができるものとする。

- (1) 乙が本契約第8条（禁止事項）または第9条（承諾事項）の規定に違反したとき。
- (2) 乙が資格を偽るなど、不正な行為により宅地の引渡しを受けたとき。
- (3) その他、乙が本契約条項に違反したとき。



(宅地の明け渡し)

第13条 乙は、甲が本契約を解除し宅地を買戻したときは、直ちに宅地を原状に回復のうえ、甲に明け渡さなければならない。

(譲渡代金の返還)

第14条 甲は、本契約を解除し宅地を買戻したときは、本契約に基づき乙が甲に支払った譲渡代金を、乙が前条による宅地の明け渡しを完了すると同時に、乙に返還するものとする。

(違約金)

第15条 乙が、第11条の規定に基づき本契約を解除したときは、違約金として譲渡価格の100分の10に相当する金額を甲に支払うものとする。

ただし、甲が止むを得ない事情と認めたときは、この限りでない。

2. 乙は、甲が第12条の規定に基づき本契約を解除し宅地を買戻したときは、譲渡価格の100分の20に相当する違約金を甲に支払うものとする。

(損害賠償)

第16条 甲が本契約を解除し宅地を買戻す場合において、甲が損害を受けたときは乙がその損害を賠償するものとする。

2. 前項の損害賠償額は、甲が定めるものとする。

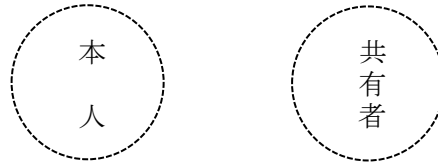
3. 甲が本契約を解除し、宅地を買戻した場合で乙が損害を受けても、甲は賠償の責を負わないものとする。

(契約解除等の場合における機構等に対する債務の支払い)

第17条 甲が第12条の規定に基づき乙に対して本契約を解除し、または宅地を買戻す場合において、甲が乙に返還すべき金銭債務（以下「返還金」という。）があり、かつ、乙が住宅金融支援機構（住宅金融支援機構の証券化支援事業によって住宅金融支援機構に債券を譲渡することとなる金融機関を含む。以下「機構等」という。）と金銭消費貸借契約及び抵当権設定契約を締結し、機構等に対して債務（以下「機構等債務」という。）を負っている場合にあっては、機構等債務の額が返還金以上の額であるときは返還金の額を、返還金以下の額であるときは機構等債務の額を乙の機構等債務の弁済に充てるため、甲が乙に代わって機構等に支払うものとする。

(相 殺)

第18条 甲は、本契約を解除し宅地を買戻し、甲から乙に返還すべき金額があると



きは、乙に返還すべき金額から第15条及び第16条の規定により乙が甲に支払うべき金額を差し引いた残額を乙に返還することができるものとする。

2. 前項の場合において、乙が甲に支払うべき金額について不足額が生じたときは、乙はその不足額を甲の定める方法により、甲に支払わなければならない。

(延滞損害金)

第19条 乙は、本契約に基づき甲に支払うものとされる金額を甲が指定した期日までに支払わなかったときは、支払うべき金額に対し、それぞれ指定した期日の翌日から完納に至るまでの日数に応じ、年(365日当たり)2.5パーセントの率で算出した延滞損害金を甲に支払うものとする。

ただし、甲が止むを得ない事情があると認めた場合は、減免または免除することができる。

(引渡し前の滅失等)

第20条 売買物件の引渡し前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責にも帰すことのできない事由によって、売買物件が滅失し甲がこれを引き渡すことができなくなったときは、甲は既に受領済の金員の全額を返還し本契約を解除することができる。ただし、金員に利息を付さない。

2. 前項によって本契約が解除された場合は、乙は甲に対して理由、名目の如何にかかわらず損害賠償の請求はできない。

(契約不適合責任)

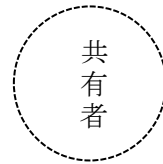
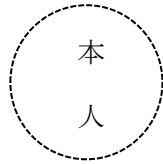
第21条 乙は、第4条の宅地の引渡日から2年以内に限り、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求または、契約の解除をすることができるものとする。

2. 前項に規定する履行の追完の費用が売買代金を超えるときは、乙は履行の追完を請求することができないものとする。

(環境維持)

第22条 乙は、グリーンヒルズいさはや西部台(以下「いさはや西部台」という。)において他の居住者と互いに協力し、いさはや西部台の健全な住環境の形成と環境維持に努めるものとする。

2. 都市計画の変更等行政上の措置またはいさはや西部台の居住者の前項の違反等により宅地の住環境に変更が生じたときは、乙は甲に対して損害賠償の請求その他、異議の申立ては行わないものとする。
3. 乙は、いさはや西部台がグリーンヒルズ西部台地区計画及びグリーンヒルズい



さはや西部台建築協定に準ずる建築ガイドライン（以下「地区計画等」という。）の区域内にあること承諾のうえ買い受けるものであり、その地区計画等を遵守しその目的達成に努めるものとする。

（契約継承）

第23条 乙は、第9条の規定により宅地を第三者に譲渡、賃貸、無償貸与する場合は、本契約の各条項並びに地区計画等を第三者に遵守させるものとする。

（管轄裁判所）

第24条 この契約から生じる権利義務に関して紛争が生じたときは、長崎地方裁判所を管轄裁判所とする。

（協 議）

第25条 この契約に関し、または契約に定めのない事項について疑義が生じたときは、その都度甲乙協議して定めるものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 住 所 長崎市元船町17番1号
氏 名 長崎県住宅供給公社
理事長 松尾 信哉 公印

乙 住 所
氏 名 実印

本
人

共
有
者

長崎都市計画グリーンヒルズいさはや西部台地区計画を次のように変更する。

名 称	グリーンヒルズいさはや西部台地区計画
位 置	諫早市大字真崎本村名、西栄田町、大きこ町、真崎町、堀の内町地内
面 積	約32.7ha
地区計画の目標	<p>当地区は、西諫早ニュータウンの北側に隣接する丘陵地にあり、JR諫早駅から西方約2kmに位置し、国道34号や高速道路のインターへのアクセスも良く、広域交通体系への近接性等の優れた立地条件を活かして、安全、ふれあい、バリアフリー、環境との共生をテーマに長崎県住宅供給公社にて新住宅市街地開発事業により整備された地区である。</p> <p>本計画では、当初想定した街区全体を保全し、建築物等の建て詰まりや敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止して、コミュニティのある緑豊かな住宅市街地の形成を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本団地は、段階的な開発、団地の熟成に合わせた住宅地の供給を図るため、土地利用の方針を以下の3エリアに分けて定める。</p> <p>1. 南エリアは、幹線道路沿いの集合住宅と一戸建住宅が複合する第1段階の開発であり、メッセージ性豊かな魅力ある街並みの形成を図る。</p> <p>戸建住宅地区は、一戸建の住宅を主とし、良好な居住環境を形成するとともに、落ち着きのある閑静な街並みの形成を図る。</p> <p>集合住宅地区は、中層住宅により、良好な居住環境を形成するとともに、緑豊かな魅力的な街の顔を形成する。</p> <p>2. 中央エリアは、生活拠点となる商業施設等の地域利便施設を配置し、街の顔となるエリアであり、個性豊かな魅力を兼ね備えた街区の形成を図る。</p> <p>3. 東エリアは、一戸建の専用住宅が主体となるエリアであり、このエリアを通る水辺空間を効果的に活かした居住環境の形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>道路は、団地開発計画に基づいて適正に配置する。</p> <p>歩道を有する道路から敷地への車両等の進入は、歩行者の安全性を確保するため禁止するものとする。ただし、集合住宅地区、宅地及び地域利便施設の構造上やむを得ない場合はこの限りでない。</p> <p>公園は、近隣公園と街区公園を適切に配し、居住者の生活に快適さと潤いをもたらせるとともに、レクリエーション機能を確保する。</p> <p>なお、地区内は、良好な居住環境や景観形成を図るため、無電柱化を実施するとともに広告物等の規制に努める。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の整備方針に基づき整備、誘導を図ることとする。</p> <p>良好な居住環境を確保するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度等について必要な基準を設定するとともに、形態や意匠についても地区環境と調和のとれるような自然的なものに配慮し、市街地景観の向上と保全に努めるものとする。敷地内の空地等は、地区環境に応じた植栽や張り芝等の緑化に努めるものとする。</p> <p>また、地区内及び周辺地域の円滑な交通処理を行うため、駐車需要を充足し、駐車場の配置や出入口の数、位置等は周辺道路の交通に配慮する。</p>

別紙 5

地区施設の配置 及び規模		地区内道路	巾4.0～12.0m	延長約	9,360m
		緑道	巾6.0～10.0m	延長約	450m
		歩行者専用道路	巾2.0～6.0m	延長約	760m
地区 の 区分	区分名称	戸建住宅地区	集合住宅地区	地域利便地区	
	区分面積	約20.3ha	約4.1ha	約3.0ha	
建築物等の用途の 制限		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの 3. 集会所 4. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの 5. 前各号の建築物に付属するもの 	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 共同住宅 2. 集会所 3. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの 4. 前各号の建築物に付属するもの 	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. ホテル又は旅館 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6. ナイトクラブその他これに類するもの 7. 自動車教習所 8. 自動車車庫（建築物に付属するものを除く） 9. 倉庫業を営む倉庫 10. 畜舎 11. 自動車修理工場 12. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 	
建築物の敷地面積 の最低限度		180㎡			1,000㎡
		ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではない。		ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではない。	
壁面の位置の制限		道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、2m以上とする。また、隣地境界からは1.5m以上とする。ただし、独立した40平方メートル以内の自動車車庫または建築基準法施行令第135条の22に規定されるものにあつては、この限りではない。	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、3m以上とし、隣地境界からは1.5m以上とする。	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、3m以上とし、隣地境界からは1.5m以上とする。ただし、市道西部台1号線に接する部分に関しては5m以上とする。	
建築物等の高さの 最高限度		—		建築物の高さは、当該敷地と道路が接する部分の最高標高より20mを超えないものとする。	
建築物等の形態又は 意匠の制限		<ol style="list-style-type: none"> 1 擁壁等を築造する場合には景観に留意した構造とし、張り出し形状の擁壁は禁止する。 2 建築物等の色は、地区環境と調和のとれた自然で落ち着いたものとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 擁壁等を築造する場合には景観に留意した構造とし、張り出し形状の擁壁は禁止する。 2 建築物等の色は、地区環境と調和のとれた自然で落ち着いたものとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 擁壁等を築造する場合には景観に留意した構造とし、張り出し形状の擁壁は禁止する。 2 建築物等の色は、地区環境と調和のとれた自然で落ち着いたものとする。 	

地区整備計画

建築物等に関する事項

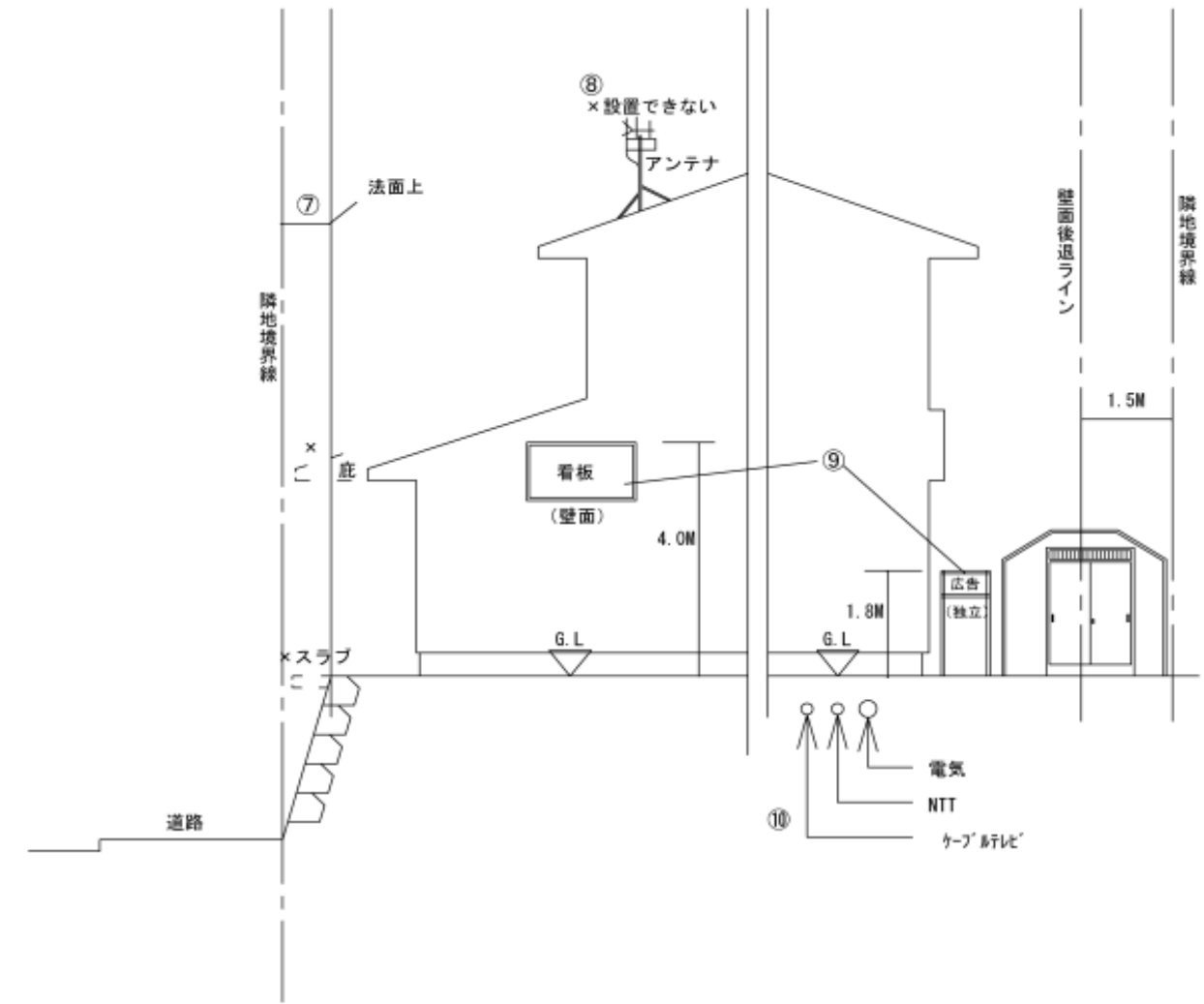
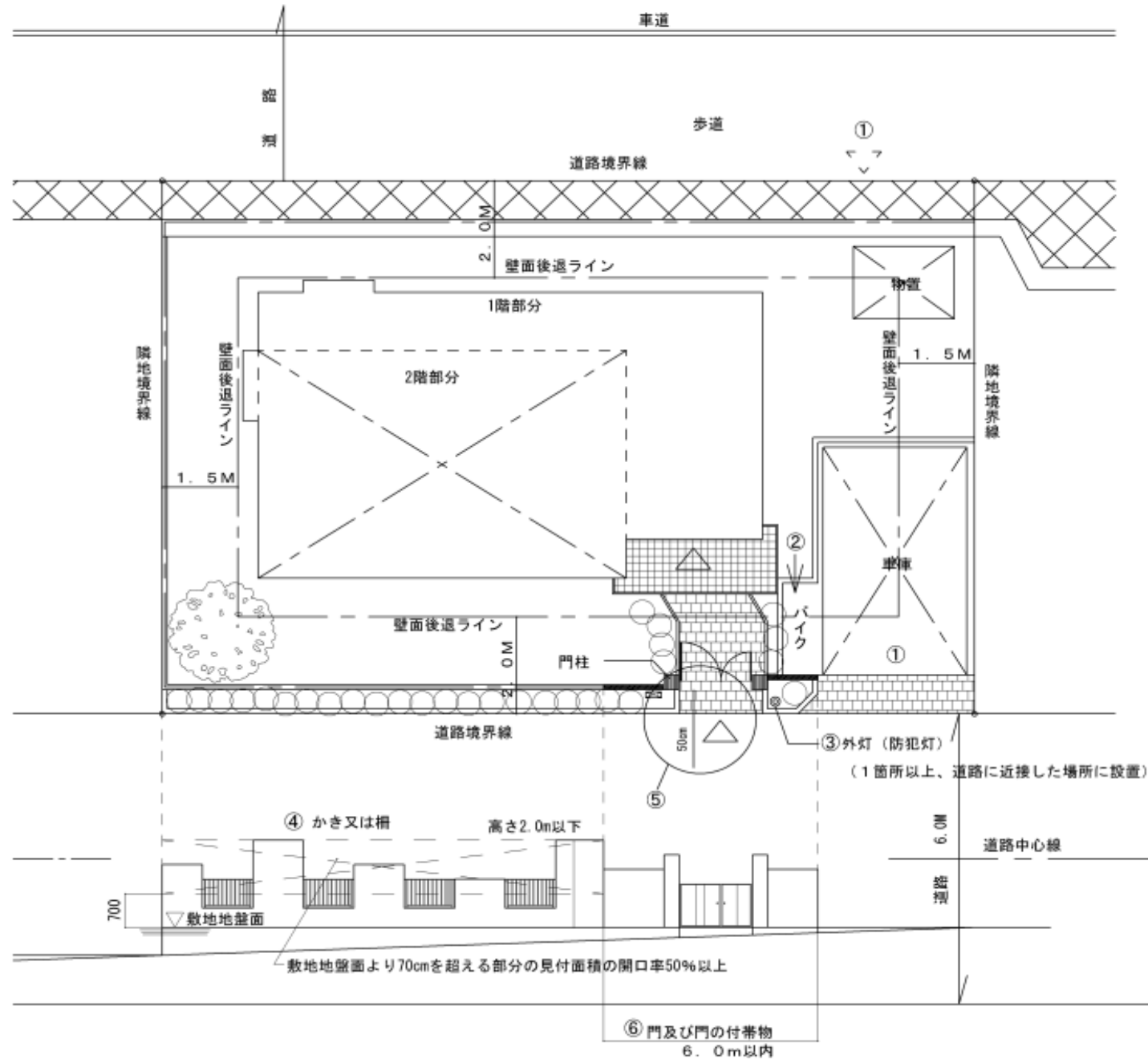
別紙 5

		<p>3 広告物・看板名は、自己の用に供するもので、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。</p> <p>4 造成完了時における敷地の形質の変更は禁止する。ただし、車庫の設置、作庭に伴う軽微な場合、人と車の出入りなどのため、やむを得ず行う場合はこの限りではない。</p>	<p>3 広告物・看板名は、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又は柵の構造は基本的に生け垣とし、コンクリートブロック等設置する場合は、高さ70cmを越える見通し不可能な構造物を設置してはならない。ただし、門柱及びその付帯物、電気通信用の施設等、地上に設置する大型のもので、その保守管理あるいは防災・防犯上不可能なものについては、この限りではない。</p>	<p>道路に面するかき又は柵の構造は基本的に生け垣とし、コンクリートブロック等設置する場合は、高さ70cmを越える見通し不可能な構造物を設置してはならない。ただし、門柱及びその付帯物、電気通信用の施設等、地上に設置する大型のもので、その保守管理あるいは防災・防犯・防音上不可能なものについては、この限りではない。</p>
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<p>敷地内には、中木(植栽時樹高が1.2m以上の樹木をいう。)3本以上の植栽をするものとする。ただし、生け垣を設置する場合はこの限りではない。</p>	<p>敷地内の造成等により生ずる法面においては、適切な植栽により緑化を図ること。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由

近年の人口減少や宅地ニーズの変化等により、諫早西部新住宅市街地開発事業が廃止され土地利用計画が変更されることから、既に整備された街区について既存の住環境を維持保全するため、地区計画区域を大字真崎本村名、西栄田町、大さこ町、真崎町及び堀の内町の約32.7ヘクタールの区域に変更する。



- (1) 歩道に面して駐車場出入口を設けてはならない。
ただし、宅地の構造上やむを得ない場合はこの限りではない。
- (2) バイク、自転車置場等は、占有敷地内で確保するものとする。
- (3) 玄関の門柱付近には、防犯灯を1箇所以上、道路に近接した場所に設置しなければならない。
- (4) 道路に面するかき又は柵の構造は基本的に生垣とし、敷地地盤面より高さ70センチメートルを超える部分にコンクリートブロック等を設置する場合は、敷地地盤面より高さ2.0メートル以下、かつ道路面の見付面積となる部分の開口率が50%以上の透視可能な構造とする。
- (5) 建物玄関への出入口に設置する門及び門の付帯物は、道路境界から0.5メートル以上後退させなければならない。
- (6) 門及び門の付帯物は、道路に面する部分の長さが6.0m以内とする。

- (7) 敷地境界線法面上でのスラブ、バルコニー、出窓等の持ち出し等の使用を全て禁止する。
ただし、植物の枝葉部分についてはこの限りではない。
- (8) テレビ、FM及びアマチュア無線等のアンテナを屋外に設置してはならない。
- (9) 広告物等は自己の用に供するもので、高さ4.0メートル以下で建物を利用したものとし、かつ、表示面積の合計が5.0平方メートル以下とすること。
独立して建てる看板広告物等は自己の用に供するもので、高さ1.8メートル以下とし、道路境界線より0.5メートル以上後退させることとし、かつ、表示面積の合計が1.0平方メートル以下とすること。
- (10) 敷地内における電気、電話、ケーブルテレビ等の各配管は地下埋設とする。
- (11) 建築物等の屋根及び外壁の色は原色（高彩度の純色に近い色）を避けた落ち着いたものとする。
- (12) 土地の所有者等は、建築協定運営委員会（自治会）による地区の住環境保全活動への協力と、近隣との協調関係を保持し、建築物及びその付帯物の手入れに十分注意を払うこととする。

グリーンヒルズいさはや西部台(東1地区)建築協定に準ずる建築ガイドラインに関する届出

令和 年 月 日

届出者 住所
氏名



届出の場所 諫早市大さこ町24番4
 届出の内容 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 ←該当番号に○をつけてください。
 着工予定日 令和 年 月 日
 完了予定日 令和 年 月 日
 添付図面等 配置図 建物立面図(着色) 外構図 外構立面図(着色)
広告物(着色) その他()

番号	建築協定の基準事項		チェック	届出
1	駐車場及び駐車場の出入口	歩道に面して駐車場出入口を設けてはならない。 ただし、宅地の構造上やむを得ない場合はこの限りではない。	適・不適	
2	バイク、自転車置場	バイク、自転車置場等は、占有敷地内で確保するものとする。	適・不適	
3	外灯(防犯灯)の位置	玄関の門柱付近には、防犯灯を1箇所以上、道路に近接した場所に設置しなければならない。	適・不適	
4	かき又は柵の構造	道路に面するかき又は柵で、敷地地盤面より高さ70センチメートルを超える部分にコンクリートブロック等を設置する場合は、敷地地盤面より高さ2.0メートル以下かつ道路面の見付面積となる部分の開口率が50%以上の透視可能な構造とする。	適・不適	
5	門及び門の付帯物の位置	建物玄関への出入口に設置する門及び門の付帯物は、道路境界から0.5m以上後退させなければならない。	適・不適	
6	門及び門の付帯物の大きさ	門及び門の付帯物は、道路に面する部分の長さの合計を6.0m以内とする。	適・不適	
7	工作物等	敷地境界線法面上にスラブ、バルコニー、出窓等の持ち出し等の使用を禁止する。 ただし、植物の枝葉部分についてはこの限りではない。	適・不適	
8	TV、アマチュア無線等のアンテナ類	テレビ及びアマチュア無線等のアンテナを屋外に設置してはならない。	適・不適	
9	自動販売機、広告物等	広告物等は自己の用に供するもので、高さ4.0m以下で建物を利用したものとし、かつ、表示面積が5.0㎡以下とする。	適・不適	
		独立して建てる看板、広告物等は自己の用に供するもので、高さ1.8m以下とし、道路境界より0.5m以上後退させることとし、かつ、表示面積の合計が1.0㎡以下とする。	適・不適	
		自動販売機等は道路境界より0.5m以上後退させなければならない。	適・不適	
		ただし、公共施設その他これらに類する公益上必要なものはこの限りではない。		
10	敷地内の配線、配管	敷地内における電気、電話、ケーブルテレビ等の各配管は地下埋設とする。	適・不適	
11	建築物等の意匠の制限	建築物等の屋根及び外壁の色は、原色(高彩度の純色に近い色)を避けた落ち着いた色のある色ものとする。	適・不適	
12	その他(維持管理等)	土地の所有者等は近隣と協調関係を保持し(管理組合の設置等)建築物及びその付帯物の手入りに十分注意を払うこととする。		

令和 年 月 日

上記の届出事項は建築協定の定める事項に

- ・適合しています。
- ・適合していません。

代理人 建築協定運営委員会 委員長
長崎県住宅供給公社

印

令和6年 月 日

長崎県住宅供給公社
理事長 松尾 信哉 様

確認事項

住所

会社名

担当者

社印

印

確認書

弊社は「いさはや西部台」諫早市大さこ町24-4の購入者様
と住宅の工事請負契約を締結し、住宅を建設するにあたり右記事項について貴社担当
者より説明を受け、その内容を遵守し履行することを確約いたします。

- ① 当団地には、地区計画、建築協定等が定められていることを承知しています。
周辺の良い居住環境と調和した戸建て住宅団地及び緑豊かな街並み形成を、保全、創
出に努めます。
- ② 建物設計にあたり、購入者の意向を尊重しつつ「いさはや西部台」の良好な居住環境の
維持・促進のため、公募要項に定めている「良好な住環境を守るための建築規制につい
て」・「建築物の敷地・建築物に関する規制内容について」及びその他の法的建築手続き
を踏まえ、購入者の納得のいく家造りに努め、疑義が生じた場合は諫早市開発支援課、
公社係員と協議検討します。
- ③ 地区計画の届書は公社の指示に従い着工30日以上前に市へ提出します。
- ④ 地盤調査に着手する場合は事前に公社に連絡します。
- ⑤ 作業日・作業時間等は下記の通り遵守します。
午前8時30分から午後6時ごろまでとします。日曜・祭日は休日とします。なお、上
棟式等を日曜・祭日に行う場合は儀式のみとし公社へ必ず連絡します。

購入者
氏名

印