

「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