

# 輪島市マリンタウン 住宅用地の分譲について

(令和4年3月1日更新)

輪島市 建設部 都市整備課

TEL:0768-23-1156

FAX:0768-23-1198

# 分譲地の概要



|         |   |  |
|---------|---|--|
| 分譲地の所在  | 輪島市マリンタウン4番 地内 (赤枠内)  |  |
| 販売区画数   | 令和4年3月1日現在 14区画 (総区画数87区画) ※別紙位置図参照   |  |
| 販売区画の面積 | 148.12㎡ ~ (45坪 ~)   |  |
| 販売区画の価格 | 4,310,292円 ~ (1㎡あたり29,100円~, 1坪あたり96,030円~)   |  |
| 用途地域    | 準住居地域 (容積率200%・建ぺい率60%)   |  |
| 上下水道    | 完備 (加入済み)   |  |
| 販売区画の区分 | 住宅地区  | <u>住居専用住宅のみ</u> 建築できる地区です。             |
|         | 沿道地区  | <u>住居専用住宅 又は 店舗を併用する住宅</u> が建築できる地区です。 |
|         | サービス地区  | <u>店舗を併用する住宅のみ</u> 建築できる地区です。          |
| 備考      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅の建設に当たり、市が定める景観基準を遵守していただきます。</li> <li>● 建売住宅やアパート等の建設を目的とした土地の購入はできません。</li> <li>● 分譲する土地に10年間の買戻特約を登記することに同意していただきます。また、10年の期間満了後、買戻特約の滅失登記にご協力願います。</li> <li>● 土地の分譲手続きや住宅の建設工事について、市が不動産業者又は工事業者等に仲介を依頼することはありません。その場合の仲介等に係る費用は依頼者の負担となります。</li> <li>● マリンタウン緑地に面する区画では、歩道の縁石を車1台分撤去してありますが、現況の縁石の撤去と車両の乗り入れ舗装に係る工事 (工事費は自己負担) には、市の土木課の許可が必要です。</li> </ul> |  |

# 分譲の手続き

## 現地確認

- ・ 販売区画は自由にご覧いただくことができます。宅地内の電柱などは移動できません（現況有姿での引渡しとなります）ので、現地を十分に確認してください。
- ・ 建築物に一定の制限を設けています。詳しくは担当窓口にご相談ください。

## 分譲の申込み

分譲の申込みができるのは、下記の全てを満たす方です。

- 居住する方が輪島市に定住を希望し、かつ、住民登録のできる方であること
- 税金などの公的な支払いを滞納していないこと
- 暴力団関係等の反社会的行動を行う団体の構成員及び暴力的不法行為を行う者並びに公序良俗に反する行為を行う者でないこと

### 提出書類

- ① 輪島市マリンタウン住宅用地購入申込書 1通
- ② 誓約書 1通
- ③ 印鑑（認印）
- ④ 分譲申込者の住民票抄本（法人の場合は会社謄本） 1通
- ⑤ 同居予定者全員（法人の場合は居住予定者全員）の住民票抄本 1通

## 資格審査

## 決定通知の交付

（14日間）

分譲が決定されたときは、市から決定通知書が交付されます。また、決定通知書を受け取った日以降の市が指定する期日までに、土地売買契約を締結していただきます。

## 土地売買契約

### 提出書類

- ① 土地売買契約書 2通
- ② 印鑑（実印）
- ③ 土地売買契約にかかる収入印紙（1通のみ）

## 土地代金の納付

土地代金は、土地売買契約締結後に市が発行する「納入通知書」により、市が指定する納期限までに納入していただきます。

## 登記の手続き

土地代金の納入を確認後、市が土地の所有権移転登記を行います。また、併せて10年間の買戻特約登記を行います。

### 提出書類

- ① 承諾書 兼 登記原因証明情報 1通
- ② 分譲申込者の住民票抄本（申込み時と住所等が異なる場合） 1通
- ③ 印鑑登録証明書 1通
- ④ 印鑑（実印）
- ⑤ 土地の所有権移転登記にかかる登録免許税（現金納入）

## 土地の手続き完了

登記完了後、登記済書（権利書）が交付されます。

# 注意事項

## 《分譲申込みについて》

- 1世帯につき1人、かつ1人につき1区画の分譲申込みができます。ただし、隣接する区画にまたがって1戸の住宅を建設しようとする場合に限り、2区画以上の申込みができます。  
また、法人にあっては、当該法人に就業する従業員等が居住する、店舗または事務所を併用した住宅を建設しようとする場合に限り申込みができます。
- 分譲の条件として、以下の事項を守っていただきます。違反した場合は、土地売買契約の解除又は売買した土地の買戻しを行ったうえで、違約金等を徴収することがあります。
  - (1) 「輪島市マリントウン街並み景観形成基準」に基づく一戸建て住宅を建設すること
  - (2) 土地売買契約を締結後5年以内に住宅建設工事に着手すること
  - (3) 宅地の敷地内に電柱等があっても、異議はないものとする
  - (4) 土地の取得後10年間は第三者へ所有権を移転、貸与又は交換しないこと※買戻特約を設定しますが、10年経過後に抹消登記（登記費用は個人負担）ができます。

## 《土地売買契約及び登記について》

- 土地売買契約を締結する際の名義人及び分譲区画は、市が交付する分譲承認決定通知書のとおりです。相続などの場合を除き名義人及び分譲区画を契約や登記のときに変更することはできません。
- 土地売買契約にかかる所有権移転と買戻特約の登記手続きは市が行います。（登記に係る登録免許税は土地購入者の負担となります。）ただし、金融機関等による抵当権設定の登記をするときは、土地地購入者本人又は金融機関の委託を受けた司法書士が登記手続きをすることになります。
- 所有権移転と買戻特約の登記は、住民票及び印鑑登録証明書に記載された住所及び氏名で登記されます。登記された事項の変更は、変更登記の手続きと所定の登録免許税の納付が必要となります。

## 《住宅の建設について》

- 工事の際の側溝、擁壁の破損または周辺家屋への被害などは、土地購入者の責任において処理してください。また、電気、ケーブルテレビ、電話線の一部は地下埋設となっており、その引き込み等に係る手続き及びその手続きに係る費用の負担は土地購入者がすることになります。
- 工事中は、宅地内で工事を施工し、又は資材を確保してください。隣接地の借用が必要な場合は、あらかじめ土地所有者（未売却地は市）の許可を受けてください。

# 住宅建設の補助

分譲地の区域内における街並み景観の形成や輪島産材の利用促進、地元工務店における在来工法の継承や後継者の育成等を目的として、市から輪島市マリントウン4番地内の土地を購入した個人が、一定の要件を満たす一戸建て住宅を建設又は購入した場合には、1区画につき120万円を上限とした補助制度があります。

| 補助対象となる住宅の要件   | 補助金額<br>※1 |
|--|------------|
| 「輪島市マリントウン街並み景観形成基準」※2の基準を満たす住宅で、かつ、延べ床面積が80平方メートル以上のもの  | 50万円       |
| 以下の条件を <u>全て満たす</u> 住宅<br>① 住宅に占める輪島産材の割合が50%以上であること<br>② 輪島産材の使用量が、延べ床面積1平方メートルあたり0.13立方メートル以上であること | 30万円       |
| 「市内建築業者」※3が建築した住宅  | 40万円       |

## ※1 補助金額について

補助金額は1区画当たりの交付額です。2区画以上の土地を購入して住宅を建てる時は、補助金額に「区画上の延べ床面積が80平方メートル以上」の区画数を乗じた額が交付されます。

例) 2区画購入し、建てた住宅の延べ床面積が175㎡、区画上の延べ床面積がそれぞれA区画90㎡、B区画85㎡  
→ 補助金額(最大) 120万円 × 2区画 = 補助金交付額(最大) 240万円

## ※2 輪島市マリントウン街並み景観形成基準

マリントウン住宅用地において、ゆとりある区画形状を利用した緑地等の配置により周辺景観に配慮し、居住性やデザイン性に優れた住宅地を形成することを目的とした基準です。

基準では、道路境界や隣地境界からの壁面の距離や、建築物の高さ、屋根や壁面の素材、生け垣の設置など、区域内における街並み景観を形成するために、一定のルールを定めています。

## ※3 市内建築業者

輪島市内に事務所を有する住宅建設関連事業者で、建設業法(昭和24年法律第100号)に基づく許可を受けて本店や本社等(以下「本店等」という。)を輪島市内に設置している法人、個人をいいます。本店や本社等の要件は、法人にあっては、輪島市内に本店や本社等の法人登記がなされ、輪島市内において法人に係る市税の納税義務を有していること、個人にあっては、事業主が輪島市内に住民登録を有し、輪島市内に納付すべき市税の納税義務者であることとします。

# 補助金の手続きに必要なもの

## 事前協議の申請

- ・ 建設に着手する前に、設計者又は請負業者を同席のうえ事前協議を行います。
- ・ 輪島市マリントウン住宅用地分譲指針を守っているか確認のうえ、補助金の手続き及び手続きに係る注意事項などを説明いたします。

### 事前協議で提出するもの

- ① 事前協議申請書
- ② 事業計画書
- ③ 印鑑（認印）
- ④ 住宅の配置図・平面図・求積図・立面図（外壁がわかるもの）
- ⑤ 住宅の建設にかかる費用がわかるもの（見積書・契約書など）

## 事前協議の審査

- ・ 補助基準に合致したものであるかどうかを審査します。

事前協議の内容を審査した結果、補助基準を満たす住宅として認められる場合は、事前協議終了通知書が交付されます。

## 建設の着手

次の場合は、速やかに補助事業変更の届出をしてください。

- 建築物の外観 又は 工作物、植栽などに変更があったとき
- 事前協議書に記載した着手日 又は 完了日が変更になったとき
- 建設にかかる費用が変更になったとき

## 補助金の申請 及び実績報告

住宅の建設が完了した日から14日以内に、下記の書類を提出して下さい。

### 実績報告で提出するもの

- ① 輪島市マリントウン街並み景観形成補助金交付申請書兼実績報告書
- ② 補助事業の実績・収支決算書
- ③ 印鑑（認印）
- ④ 住宅の外観写真（全体及び道路面の外観を写したカラーのもの）
- ⑤ 補助事業に係る契約書及び領収書の写し
- ⑥ その他（建築した事業者の資格証明・輪島産材使用証明など）

## 完了検査

実績報告を受け付けてから14日以内に、都市整備課の担当職員が現地調査を実施します。補助基準を満たしていることが確認されたときは、輪島市マリントウン街並み景観形成補助金交付決定通知書が交付されます。

## 補助金の請求

- ・ 決定通知書を受領した後、速やかに請求書を提出して下さい。
- ・ 請求書に記載する請求者名及び口座の名義は、補助金申請者のものとします。

## 補助金の交付

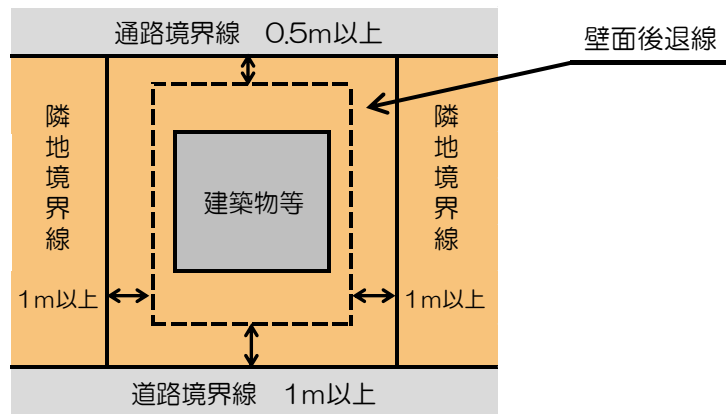
請求書を受付した日からおおむね40日以内に、補助金が交付されます。

## 【輪島市マリンタウン街並み景観形成基準】

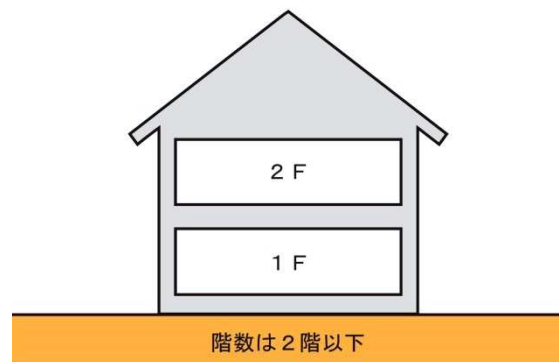
| 項 目                             |   | 内 容   |   |   |
|---------------------------------|---|---|---|---|
| 目 的                             | 新たに整備されたマリンタウン住宅用地において、ゆとりある区画形状を利用した緑地等の配置により、周辺景観に配慮するとともに、輪島の伝統的なデザインを取り入れつつ、伝統を超えた美を創出することにより、居住性やデザイン性に優れた住宅地をつくることを目的とする。 |   |   |   |
| 用途地域                            | 準住居地域 (200/60)  |   |   |   |
| 目 標 等                           | 輪島らしい景観(低層建築物・黒瓦・板張り・茶系統)との調和に配慮するとともに、緑化の促進や統一感のある街並みの形成を図り、魅力とゆとりある住宅地の形成に努める。  |   |   |   |
| 基<br>築<br>物<br>等<br>の<br>基<br>準 | 用 途   | 地区の区分に応じ、次に掲げる建築物は建築してはならない。  |   |   |
|                                 |   | 住宅地区  | 沿道地区  | サービス地区  |
|                                 | 用 途   | <p>一戸建て専用住宅以外の用途の建築物<br/>ただし、次の各号の用途は、この限りではない。</p> <p>1. 兼用住宅で次の用途を兼ねるもの</p> <p>7. 学習塾、各種生涯学習等に類する施設</p> <p>4. 美術品又は工芸品制作のアトリエ又は工房で使用する原動機の出力の合計が建築基準法施工令で定める基準以下のもの</p> <p>2. 幼稚園、保育所</p> <p>3. 集会所(コミュニティ施設)</p> <p>4. その他公益上必要な施設</p> | <p>一戸建て専用住宅及び兼用住宅以外の用途の建築物<br/>ただし、次の各号の用途は、この限りではない。</p> <p>1. 幼稚園、保育所</p> <p>2. 集会所(コミュニティ施設)</p> <p>3. その他公益上必要な施設</p> | <p>兼用住宅以外の用途の建築物<br/>ただし、次の各号の用途は、この限りではない。</p> <p>1. 幼稚園、保育所</p> <p>2. 集会所(コミュニティ施設)</p> <p>3. その他公益上必要な施設</p> |
|                                 | 敷地面積最低限度  | ・ 現行の区画面積とする。   |   |   |
|                                 | 位 置   | ・ 前面道路境界、隣地境界から壁面の距離は1.0m以上、通路境界から壁面の距離は0.5m以上とする。(ただし、給湯器、電気温水器、エアコンの屋外機等の設備機器は除く。)  |   |   |
|                                 | 高 階 数   | ・ 2階以下とする。  |   |   |
|                                 | 形 態 匠   | <p>・ 屋根は県産の日本瓦葺き、軒の出がある四寸から四寸五分の勾配屋根とし、切り妻を基本とする。</p> <p>・ トップライト(天窗)を設置する場合は、日本瓦の景観を損なわないものとする。</p>  |   |   |
|                                 | 色 彩 材   | <p>・ 屋根は黒色とする。</p> <p>・ 道路に面する壁面(道路側の見付け面積(開口部を含み屋根を除く桁下外壁面積))の30%以上に輪島産材を利用する。</p> <p>・ 木部以外の壁面は、白、グレー、茶の系統色とする。</p> <p>・ 組み込み車庫を設置する場合は、外壁との調和に努める。</p>   |   |   |
|                                 | 設 備   | <p>・ 簡易物置を設置してはならない。</p> <p>・ 給湯器、電気温水器、エアコンの屋外機等の設備機器は道路に面する場所を避けて設置するよう努める。</p> <p>・ ソーラーシステムを設置する場合は、景観に配慮する。</p>  |   |   |
|                                 | 門 扉・垣・柵   | <p>・ 道路境界に面する敷地(アプローチ部分を除く)には、生け垣を植栽することができる。</p> <p>・ 隣地境界や通路境界に面する敷地に垣又は柵を設ける場合は、生け垣とする。</p> <p>・ 生け垣の高さは敷地地盤面から1.8m以内とし、樹種は周辺との調和を図る。</p>  |   |   |
| 広 告 物                           | ・ 自己の広告物かつ、色彩、装飾、大きさ等、美観、周辺調和、都市景観形成に配慮する。  |   |   |   |
| 駐 車 場・車庫                        | ・ 自家用車、来客用の台数を考慮した駐車場、車庫を設置する。  |   |   |   |
| 緑 化                             | ・ 敷地内に植栽する場合は中木、高木(ノトキリシマなど地域固有の樹種又は常緑広葉樹)を周辺と調和するように配し、緑化を推進する。  |   |   |   |
| そ の 他                           | <p>・ 玄関には防犯灯となるポーチライトを設置する。</p> <p>・ アンテナを設置してはならない。(ただし、CS用のパラボラアンテナで軒高以下の設置は除く。)</p> <p>・ 自動販売機を設置する際は、景観に配慮する。</p>           |   |   |   |

# 輪島市マリンタウン街並み景観形成基準

建築物等の  
位置

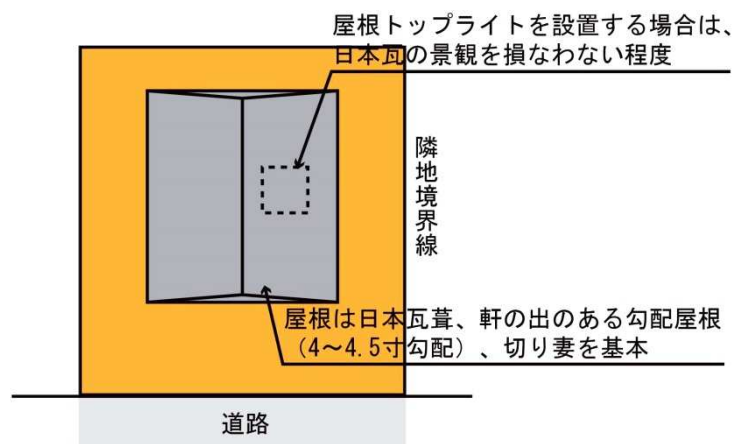
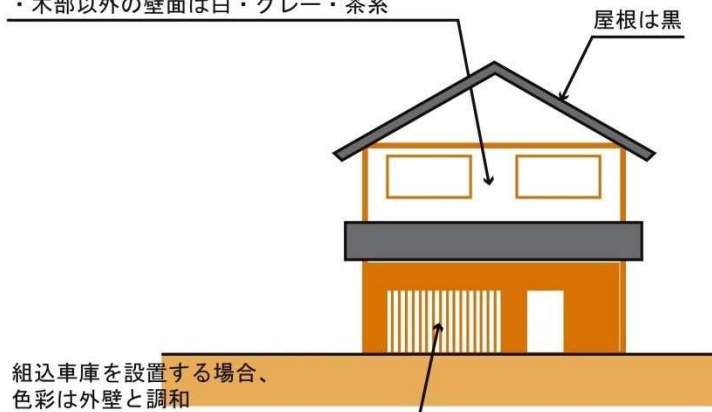


建築物等の  
高さ・階数



建築物等の  
形態・意匠  
色彩・素材

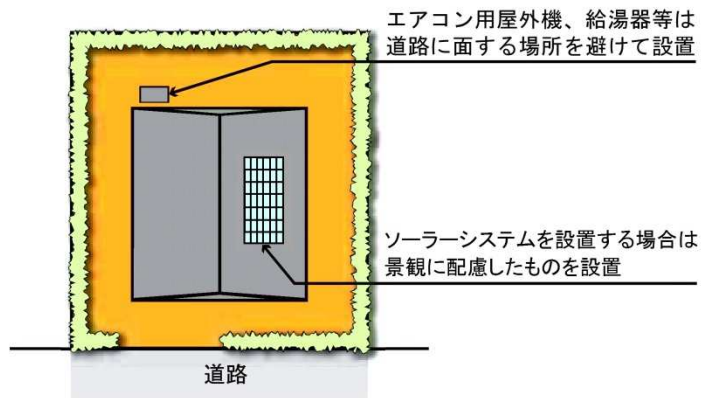
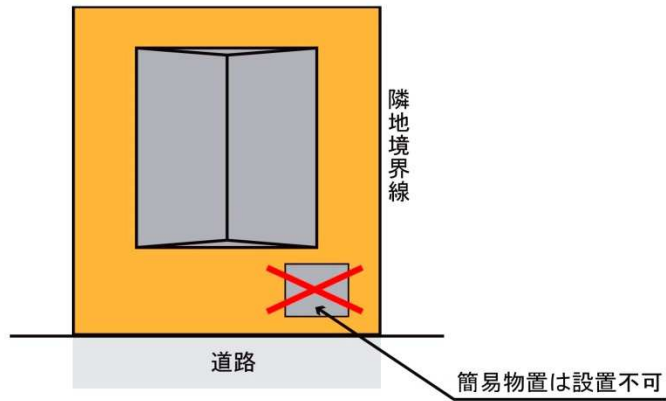
- ・道路面の壁面の30%以上に木材を利用
- ・木部以外の壁面は白・グレー・茶系



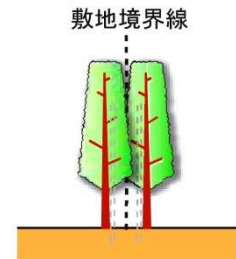
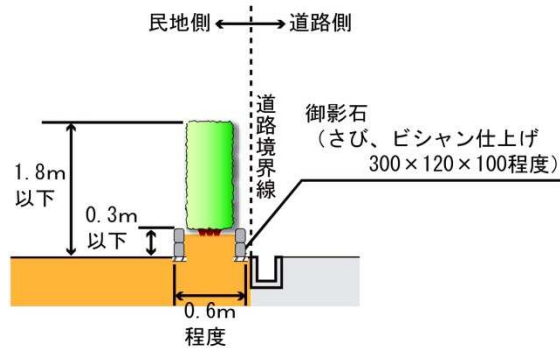


# 輪島市マリンタウン街並み景観形成基準

## 設備

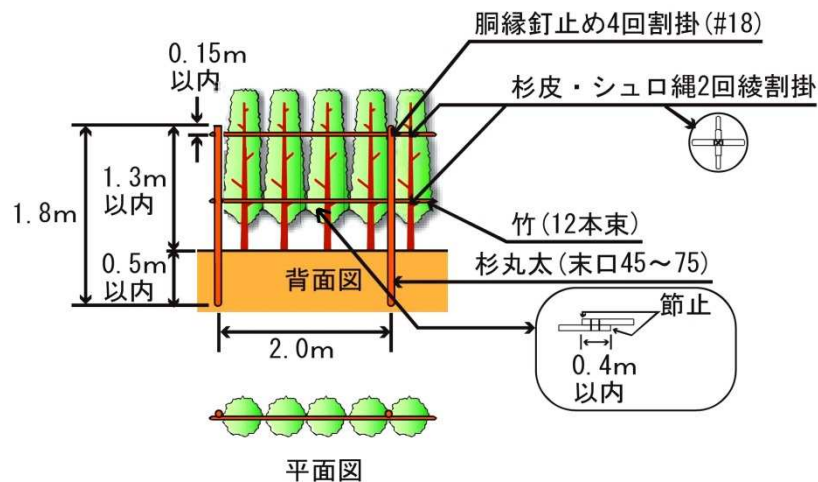


## 門扉・垣・柵



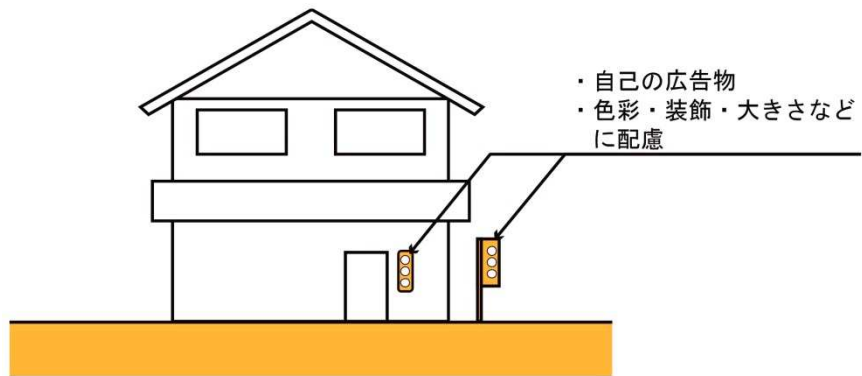
・隣地境界生垣は、原則としてチドリ植えとする。

※ 隣地境界・通路境界に垣又は柵を設置する場合は、原則生け垣以外禁止

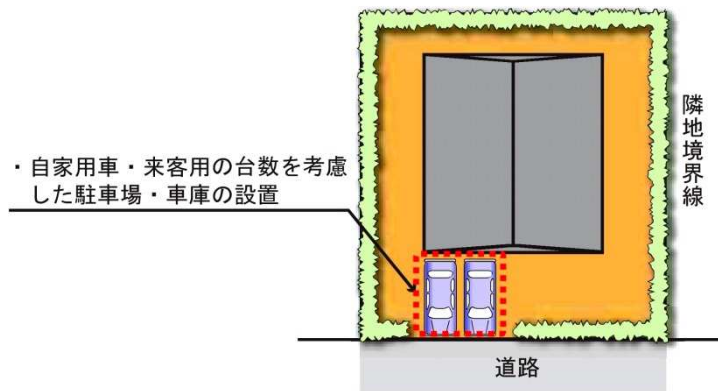


# 輪島市マリンタウン街並み景観形成基準

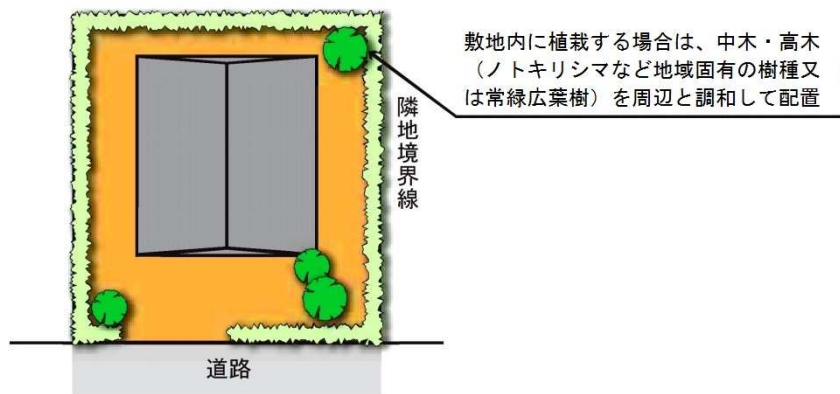
広告物



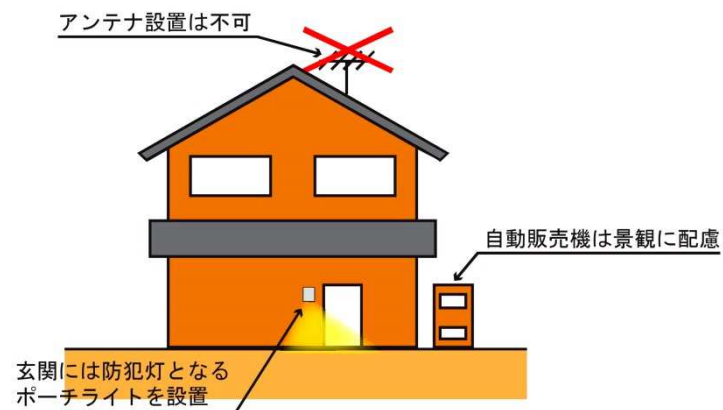
駐車場・車庫



緑化



その他



# 輪島市マリンタウン住宅用地分譲指針

輪島市建設部都市整備課

令和2年7月27日改正

(趣旨)

第1条 この指針は、輪島市マリンタウン住宅用地（以下「宅地」という。）の分譲に関し必要な事項を定めるものとする。

(募集の方法)

第2条 宅地の分譲を受ける者（以下「譲受人」という。）の募集は、公募によるものとする。

(譲受人の資格)

第3条 譲受人は、次に掲げる条件を具備するものでなければならない。

- (1) 輪島市に定住を希望し、住民登録をできる者であること。
- (2) 輪島市に納める個人市民税、固定資産税、都市計画税及び軽自動車税を滞納していないこと。
- (3) 暴力団関係等の反社会的行動を行う団体又は当該団体の構成員及び暴力的不法行為を行う者、並びに公序良俗に反する行為を行う者でないこと。

2 法人が宅地の分譲を受けようとする場合にあっては、前項第1号中「輪島市に定住を希望し、住民登録をできる者」とあるのは「輪島市に自らの店舗又は事務所を設置しようとするもの」に、前項第2号中「個人市民税」とあるのは「法人市民税」と読み替えるものとする。

(分譲の条件)

第4条 市長は、宅地の分譲に当たって、次の各号に掲げる条件を付する。

- (1) 所有権移転した日の翌日から起算して5年経過する日までに建物の建築工事に着手すること。
- (2) 宅地を取得した日の翌日から起算して10年間は、第三者に所有権を移転、貸与又は、交換しないこと。ただし、相続その他これに類する原因による所有権移転の場合を除く。
- (3) 建築する建物は、輪島市マリンタウン街並み景観形成事業補助金交付要綱（平成22年輪島市告示第150号。第6条において「要綱」という。）別表第1に掲げる輪島市マリンタウン街並み景観形成基準に適合させること。
- (4) 取得する宅地内に電柱等があっても、これに対し異議はないものとする。

(分譲の申込み)

第5条 宅地の分譲を受けようとする者（以下「分譲申込者」という。）は、輪島市マリンタウン住宅用地購入申込書（様式第1号。以下「申込書」という。）に、次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

# 輪島市マリンタウン住宅用地分譲指針

- (1) 誓約書（様式第2号）
- (2) 居住予定者全員（分譲申込者を含む。）の住民票謄本
- (3) 法人登記簿謄本（法人の場合のみ）
- (4) その他必要な書類

## （注意事項）

第6条 前条の規定による分譲の申込みは、次の各号に基づくものとする。

- (1) 個人の申込みは1世帯1人とし、かつ、1人1区画とする。ただし、隣接する区画に同一の建物を建築する者（増築も含む。）に限り、複数の区画を申し込むことができる。
- (2) 法人の申込みは1法人1区画とする。ただし、隣接する区画に同一の建物を建築する者（増築も含む。）に限り、複数の区画を申し込むことができる。
- (3) 市が申込書を受理した後に、分譲申込者の名義人又は希望する区画を変更してはならない。
- (4) 要綱第2条第6号に規定する展示住宅を取得する者は、前条に掲げる書類のほか、当該展示住宅を取得することを証する書類を申込書に添えて、市長に提出しなければならない。

## （分譲の決定）

第7条 市長は、第5条の規定による申込書を受理したときは、その内容を審査し、分譲の可否を決定する。

2 市長は、前項の結果を輪島市マリンタウン住宅用地分譲承認（却下）決定通知書（様式第3号）により、通知するものとする。

## （契約の締結）

第8条 分譲申込者は、前条の規定による承認決定通知を受けて譲受人となった日以降の市長が定める期限までに、輪島市と分譲契約を締結しなければならない。

## （分譲価格）

第9条 分譲価格は、土地造成費その他社会情勢等を勘案して、別に市長が定める。

## （分譲代金の支払い）

第10条 譲受人は、市長が定める期限までに、分譲代金を全額納入しなければならない。

## （所有権移転の登記）

第11条 市長は、譲受人が分譲代金を完納したときは、速やかに所有権移転登記の手続きを行うものとする。

2 譲受人は、所有権移転登記の手続きに際し、次の各号に掲げる書類をあらかじめ市長に提出しなければならない。

- (1) 承諾書兼登記原因証明情報
- (2) 分譲契約及び前号の書類に押印した印鑑の印鑑登録証明書
- (3) その他必要な書類

# 輪島市マリンタウン住宅用地分譲指針

## （登記費用の負担）

第 12 条 この指針により分譲された宅地の登記手続きに係る登録免許税等の費用は、譲受人の負担とする。

## （宅地の引渡し）

第 13 条 宅地の引渡しは、市長の指定する職員と譲受人双方立ち会いの上で行い、当該引渡しの際引渡し書を作成して、市長及び譲受人がそれぞれ 1 通を保有する。

## （契約の解除）

第 14 条 譲受人が次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除できるものとする。

- (1) 分譲の申込みが虚偽の記載又は不正の手段によって行われたとき。
- (2) 市長が定める期限までに分譲代金を納入しなかったとき。
- (3) 譲受人の自己の都合により、宅地分譲の引渡し前に分譲契約の解除を申し、市長がやむを得ないと認めたととき。
- (4) 契約条項に違反があったとき。

2 前項の規定により分譲契約を解除したときは、譲受人は、次に定める金額を違約金として納入しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたとときはこの限りではない。

- (1) 違約金の額は、分譲代金の 10 パーセントに当たる金額とし、限度額を 500,000 円とする。

3 第 1 項の規定により分譲契約を解除したときは、分譲代金を譲受人に払い戻すものとする。この場合において、違約金が未納の場合は、納入された譲渡代金から違約金相当額を控除して払い戻すことができるものとする。ただし、払戻金には利息を付さない。

## （買戻し特約の抹消登記）

第 15 条 譲請人は、分譲契約に基づく買戻し特約の期間が満了したときは、買戻し特約抹消登記の手続きをすることができる。

2 譲受人は、買戻し特約抹消登記の手続きをしようとするときは、次の各号に掲げる書類をあらかじめ市長に提出しなければならない。

- (1) 買戻し特約登記抹消依頼書
- (2) 土地の登記簿謄本
- (3) その他必要な書類

3 この指針により分譲された宅地の買戻し特約の抹消登記手続きに係る登録免許税等の費用は、譲受人の負担とする。