

南三陸町被災市街地復興土地区画整理事業区域内
町有地分譲等募集要項

令和3年1月

南三陸町

目次

1	目 的	1
2	対象用地	1
3	募集条件	1
	(1) 申込方法	1
	(2) 価 格	1
	(3) 契約保証金	1
	(4) 申込者の資格	1～2
4	申込手続き	2
	(1) 申込方法	2
	(2) 申込書類	2
	(3) 申込期間	2
	(4) 留意事項	2
5	分譲等予定者の決定	2～3
	(1) 審査方法	2
	(2) 審査結果の公表	2
	(3) スケジュール	3
	(4) 審査項目	3
	(5) 優先順位	3
6	契約内容、土地の引渡し等	3～4
	(1) 分譲	3
	(2) 賃貸	3～4
7	その他契約の主な内容	4
	(1) 本町の契約解除権等	4
	(2) 権利の継承	4
	(3) 土地利用計画	4
8	宅地の整備・規制等	4～5
	(1) ガイドブック	4
	(2) 建築における規制	4
	(3) 宅地の地盤強度	4
	(4) 水道	5
	(5) 排水	5
	(6) 乗入口・法面	5
	(7) その他	5

1 目的

町では、中心市街地における賑わいの創出や地域経済等の活性化を図るため、東日本大震災により被災した市街地における土地区画整理事業区域内の町有地を分譲又は貸付け（以下「分譲等」という。）を行います。

2 対象用地

分譲等の対象となる町有地については、別図1中の黄色で着色された土地の内、地積が記載されている箇所となります。

3 募集条件

(1) 申込方法

分譲又は賃貸のいずれかを選択することができます。申し込みについては、原則、筆単位となりますが、特に必要があると認める場合には、この限りではありませんのでご相談ください。

(2) 価格

ア 売買価格

売買価格は、当該区画の分譲予定者を決定した後、区画に応じて不動産鑑定評価を行った上で決定します。

なお、参考価格（復興事業の進展により大幅に変動する可能性があります。）については、25,000円～28,000円/m²が見込まれます。

イ 賃貸価格

店舗等建物を建設する場合は、10年以上30年未満の期間を賃貸期間として賃貸借契約（事業用定期借地権を予定）を締結します。

賃貸価格は、売買価格同様に、当該区画の賃貸予定者を決定した後、区画に応じて不動産鑑定評価を行った上で、その土地鑑定価額に4/100を乗じて得た額を1m²当たりの年額とします（10円未満の端数は切上げ）。ただし、その後に周辺の状況等により賃貸価格を改定する可能性があります。

なお、参考価格は上記アの価格に4/100を乗じて得た額となります。

(3) 契約保証金

南三陸町財務規則（平成17年規則第32号）第105条、第106条及び第107条、その他関連することに基づき決定することとします。

(4) 申込者の資格

申込者は、次に掲げる条件を全て備えることが必要です。

ア 申込者自らが事業所等の所有・賃貸を行うものであること。

イ 確実に売買代金又は賃料を支払い、及び契約保証金を納入し、又は保証金を預託することができること。

ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。

エ 会社更生法（昭和21年法律第172号）、民事再生法（平成11年法律第222号）等に

基づく更生又は再生手続きを行っていない法人であること。
オ 公租公課を滞納していないこと。

4 申込手続き

(1) 申込方法

申込者は、直接持参又は郵送により申込書類を下記担当まで提出してください。

【担当】

南三陸町管財課財産管理係

〒986-0725 南三陸町志津川字沼田101番地

電話：0226-46-1381

E-mail：kanzai@town.minamisanriku.miyagi.jp

【受付時間】

午前8時30分から午後5時15分まで（土日、祝日は除く）

(2) 申込書類

次の書類を各1部提出してください。

資料名		備考
I	町有地分譲等申込書（様式第1号）	町HPよりダウンロードできます。
II	住民票（申請が法人の場合には法人登記簿謄本）	
III	地方税の滞納がないことの証明書	
IV	事業を計画している場合には事業計画書（様式第2号）	町HPよりダウンロードできます。
V	決算書（貸借対照表・損益計算書）	法人に限る。
VI	所得証明書	個人に限る

(3) 申込期間

令和3年1月18日（月）から随時

(4) 留意事項

ア 申込書類等の作成に係る一切の費用については、申込者の負担とします。

イ 提出された申込書類等については、返却しません。

ウ 提出された申込書類等については、当該業務以外には使用しません。

5 分譲等予定者の決定

(1) 審査方法

申込者から提出された応募書類に基づき、庁内にて書類審査を行い、分譲等予定者を決定します。なお、審査に必要な項目の確認のため、担当より電話連絡等する場合があります。

(2) 審査結果の公表

審査結果は、申込者に個別に通知を行います。

(3) スケジュール

実施項目		時期
I	申込み	令和3年1月18日から随時
II	分譲等予定者の決定	申込後から概ね2ヶ月以内
III	決定結果通知	上記決定から概ね1週間以内

(4) 審査項目

審査においては、申込書の記載内容及び添付書類が本募集要項中の条件に適合するものであるか審査します。

(5) 優先順位

申込みが重複した場合の優先順位は、次のとおりです。

- ① 売買（買取の意思がある者）
- ② 賃貸（賃貸を希望する者）

同順位の場合には、様式第2号事業計画書の内容に基づき審査委員会での審議により決定します。審議の結果、それでもなお同順位の場合には、抽選により決定します。

6 契約内容、土地の引渡し等

(1) 分譲

ア 売買契約

分譲予定者と本町とで土地売買契約を締結し、土地代金の支払い後に所有権を移転します。なお、所有権移転登記に係る一切の費用等については分譲予定者の負担となります。

(2) 賃貸

ア 賃貸借契約

原則として賃貸予定者と本町とで借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に規定する事業用定期借地権を設定する契約を公正証書により締結し、借地権の存続期間は、10年以上30年未満の間で協議により定めた期間とします。

なお、賃貸期間の満了後、現に用地を賃借していた者が引き続き賃借することを希望し、かつ、これを本町が認めた場合には、地方自治法施行令第167条の2第1項2号の規定に基づき、随意契約により、新たに借地借家法第23条第2項に規定する事業用定期借地権を設定する契約を締結します。

イ 賃料の支払い

賃料は年額賃料とし、事業用定期借地権設定契約の借地権の存続期間の開始日から発生するものとします。当該賃料の支払期日に関しては、別途協議の上、定めることとします。

ウ 引渡し

事業用定期借地権設定契約を締結した後に、賃貸予定者に土地を引き渡します。

エ その他の費用

公正証書作成に係る一切の費用等については賃貸予定者の負担となります。

オ 原状回復義務等

賃貸予定者は、賃貸期間が満了した場合、当該土地に存する事業所等及び当該土地に附属

させた工作物等を収去し、当該土地を契約締結時点の現状に回復して本町に返還することとなります。

なお、当該土地の原状回復に要する費用は、賃貸予定者の負担となります。

7 その他契約の主な内容

(1) 本町の契約解除権等

本町は、分譲等予定者がこの募集要項及び土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約に定める義務に違反した場合、当該契約を解除できることとします。

(2) 権利の継承

賃貸予定者は、本町の承認を得ずに賃貸予定者の権利を第三者に転貸し、又は譲渡することはできません。

(3) 土地利用計画

町では、土地区画整理事業区域内の土地利用計画を定めており、申込みのあった事業計画が当該土地利用計画と大きく乖離する場合には、申込みを受理しない場合がありますので、あらかじめ御了承願います。

8 宅地の整備・規制等

(1) ガイドブック

地権者の方向けではありますが、土地活用等を検討される際の手引き「志津川地区 使用収益開始ガイドブック」を作成していますので、必ず御確認ください。

(2) 建築における規制

土地区画整理事業区域内は、都市計画法に係る用途指定等により高さ制限等の規制が課せられますので、あらかじめ担当課に御確認下さい。

(3) 宅地の地盤強度

盛土工事後、建築物や盛土の重さがかかると地中の空気や水分が排出され、地表面が沈下します（これを圧密沈下と言います。）。敷地全面に建築物荷重 30 kN/m^2 （1辺1mの真四角に均等に約3tの重さを載せたのと同じ状態）を想定した計算で、この残留沈下量が10cm程度以下になったことを確認した後、宅地をお引渡ししております。

参考資料として、近傍のボーリングデータ・圧密沈下観測データを提供することが出来ますので、必要な場合はお問合せ下さい。

なお、建物の基礎設計については、建築物を設計する建築士が自ら行う地盤調査の結果を基に、建築物の構造に適合する基礎を定めることとなっております。

(4) 水道

水道をご使用する際には、希望者の負担により接続工事を行ってください。宅地によって水道管の位置や口径が異なりますので、詳細についてはお問い合わせください。なお、水道管の位置や口径の変更等が必要な場合には希望者の負担により実施することとなります。

(5) 排水

宅地内の排水（浄化槽処理排水含む）は、道路側溝へ接続し、排水してください。排水先については、町の排水計画に適合している必要がありますので、設計段階で適宜御相談ください。

(6) 乗入口・法面

宅地への乗入口や法面について、整備済みの施設とは別に変更が必要な場合には希望者の負担により実施することとなります。また、併せて各施設の管理者との事前協議が必要となりますので御注意ください。

(7) その他

宅地の整備に関することについて疑問等がありましたら、以下の担当までお問い合わせください。

【連絡先】

担 当：建設課市街地整備係（区画整理事業実施担当課）

電話番号：0226-46-1382

様式第1号

南三陸町被災市街地復興土地区画整理事業区域内
町有地分譲申込書

令和3年 月 日

南三陸町長 佐藤 仁 殿

申込者 住所（又は所在地）
氏名（法人名又は事業所名） 印
（代表者氏名）
連絡先

南三陸町被災市街地復興土地区画整理事業区域内町有地について、譲受け・借受けたいので、下記のとおり関係書類を添えて申し込みます。
なお、申込書記載事項に虚偽のないことを誓約いたします。

記

公募番号	用途
【第1希望】	
【第2希望】	

添付書類

- 1 住民票又は登記簿謄本
- 2 地方税の滞納がないことの証明書
- 3 事業計画書（様式第2号）
- 4 決算書（貸借対照表・損益計算書） ※法人に限る
- 5 所得証明書 ※個人に限る

事業計画書

1 事業概要及び事業計画

(1) 事業内容	<p>【業種・内容】</p> <p>【運営時間】</p>
(2) 進出形態	<p><input type="checkbox"/>新設 <input type="checkbox"/>本社移転 <input type="checkbox"/>事業所移転</p> <p><input type="checkbox"/>事業集約 <input type="checkbox"/>その他 ()</p>
(3) 建築物の概要	<p>建築面積 m²</p> <p>延床面積 m²</p> <p>建築高さ m</p>
(4) その他	<p>※審査の参考としますので、可能な限り記入して下さい。</p> <p><u>ア 南三陸町における中心市街地の活性化及び安全・安心かつ賑わいのある市街地の形成に資する事業であること。</u></p> <p><適合することを記入></p> <p><u>イ 文化・学習、娯楽、ショッピング、飲食、健康・福祉等のサービスを担い、南三陸町の都市イメージ向上に寄与する施設を導入すること。</u></p> <p><適合することを記入></p> <p><u>ウ 土地利用、施設計画及び運営等において、可能な限りユニバーサルデザインを導入すること。</u></p> <p><適合することを記入></p> <p><u>エ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業の用、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類するものを含むか。</u></p> <p style="text-align: center;">含 む ・ 含 ま な い (どちらかを囲むこと)</p>

	<p>オ <u>南三陸町災害危険区域設定条例（平成17年条例第152号）第3条の施設を含まないこと。</u></p> <p style="text-align: center;">含む・含まない （どちらかを囲むこと）</p> <p>カ <u>住宅を含まない施設計画とすること。</u></p> <p style="text-align: center;">含む・含まない （どちらかを囲むこと）</p>
--	--

2 スケジュール

項目に該当する時期に「●」を記入してください。

項目	令和2年度				令和3年度				令和4年度			
				4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4
設計												
工事 着工												
工事 完了												
事業 開始												