

高出宅地分譲事業(第3期)分譲宅地の買受けお申込み説明書

1 取引態様

取引態様：売買

2 売主（譲渡人）

所在地：塩尻市大門七番町3番3号

商号又は名称：塩尻市土地開発公社

代表者：理事長 石坂健一

3 公募対象分譲物件（売買物件）

物件：高出宅地分譲事業（第3期）分譲宅地（別紙、画地割込図 参照）
画地番号⑮（地番：1935 番 15）、画地番号⑯（地番：1935 番 18）、
画地番号⑰（地番：1935 番 19） 以上3件

所在地：塩尻市大字広丘高出（高出宅地分譲事業（第3期）地内）

分譲面積及び価格：別紙、分譲単価・価額表及び画地割込図の記載のとおり

4 お申込み資格及び条件

（1）お申込み資格について

- ・高出宅地分譲事業（第3期）の分譲宅地を取得し居住用の建築物を建て、当該建築物に居住する個人の方。法人若しくは不動産事業者等のお申込みはできません。
- ・所定の期限（原則として、売買契約締結後、前払金14日以内、精算金60日以内）までに土地売買代金の支払いが可能な方。前払金は土地売買代金の20%相当額、精算金は土地売買代金から前払金を差し引いた土地売買代金の残額。
- ・成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者でない方。
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）及び下記①から④に該当する者（以下反社会的勢力とあわせて「反社会的勢力等」という。）でないこと。
 - ①自己又は第三者の不正の利益を計る目的若しくは第三者に損害を加える目的を持って反社会的勢力を利用する者
 - ②反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的或いは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者
 - ③反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ④反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者

(2) お申込みの条件

- ・お申込みは公募期間中お一人様（1世帯）1申込みとします。
- ・土地売買契約締結日から所定の期限までに土地売買代金の納入が可能なこと。
- ・共有でのお申込みも可能です。（共有名義を希望される方は、連名で記名・押印をしてください。）
- ・分譲宅地買受申込書に記名されている方が、契約名義人となります。
- ・生活・居住・建築・環境等に関する決まりや法令等を遵守できる方。
- ・行政区は高出二区となり、地元自治会活動等に参加できる方。

(3) お申込みに必要な書類

- ・高出宅地分譲事業（第3期）分譲宅地買受申込書（左側2箇所止め、割印要）
- ・確約書
- ・住民票（3ヶ月以内のもので世帯全員が記載されているもの、マイナンバーの記載がないもの）
- ・所得証明書（申込日直近のもの）

5 交通・周辺環境等

交 通：中央本線塩尻駅 約3300m、車10分（徒歩47分）

篠ノ井線広丘駅 約2400m、車6分（徒歩35分）

国道19号近接、国道20号・長野道塩尻ICへ良好なアクセス

公共施設等：塩尻市役所高出地区センター 約600m、徒歩9分

塩尻市役所 約2800m、車8分（徒歩40分）

保育等施設：塩尻市立高出保育園 約300m、徒歩5分

小規模認可保育園「ひかりテラス保育園」 約600m、徒歩9分

通 学 区：塩尻市立桔梗小学校 約1800m、徒歩27分

塩尻市立広陵中学校 約1600m、徒歩24分

商 業 施 設：最寄りのスーパーマーケットは、国道19号沿線に「ツルヤ広丘店」、

「ザ・ビッグ 塩尻広丘店」があります。

周辺施設等：高出地区センターに隣接して高出地区体育館及び塩尻市営野球場があります。

6 分譲宅地に直接関係する事項

(1) 都市計画法・建築基準法の法令に基づく制限の概要

区域区分：都市計画区域・市街化区域

都市計画制限：有・市街地開発事業（高出北土地区画整理事業）

（注）当該事業は、現在塩尻市が廃止に向けた都市計画変更の手続きを進めています。

用途地域：第一種住居地域

地区・街区等その他の地域地区等：高出北地区地区計画

・地区計画の建築物に関する事項

ア 建築物の用途の制限：第一種低層住居専用地域内に建築してはならない建築物は建築してはならない。

イ 建築物の高さの最高限度：10m

（注）当該地区計画は、現在塩尻市が都市計画変更手続きを進めています。詳細については、別添「高出北地区地区計画の変更（案）」をご覧ください。

建ぺい率：指定建ぺい率60%

容積率：指定容積率200%

道路斜線制限：有、隣地斜線制限：有、北側斜線制限：無

絶対高さ制限：無、日影規制：有、外壁後退制限：無

分譲宅地と道路との関係

接道の状況：東側 画地番号①～画地番号⑥

開発道路1号線、幅員6m、開発行為完了広告の翌日以降
塩尻市へ帰属、公道、建築基準法第42条第1項第2号の道路
画地番号⑩～画地番号⑭

開発道路2号線、幅員6m、開発行為完了広告の翌日以降
塩尻市へ帰属、公道、建築基準法第42条第1項第2号の道路

西側 画地番号⑦～画地番号⑨

開発道路1号線、幅員6m、開発行為完了広告の翌日以降
塩尻市へ帰属、公道、建築基準法第42条第1項第2号の道路
画地番号⑮～画地番号⑲

開発道路2号線、幅員6m、開発行為完了広告の翌日以降
塩尻市へ帰属、公道、建築基準法第42条第1項第2号の道路

南側 画地番号①、画地番号⑦、画地番号⑩及び画地番号⑮

市道高出3号線（市道4058号）、幅員5m、建築基準法第
42条第1項第1号の道路

北側 画地番号⑥

市道高出2号線（市道4057号）、幅員5m、建築基準法第
42条第1項第1号の道路

(注) 開発道路 1 号線及び開発道路 2 号線は、塩尻市議会の議決を経て市道認定されています。

- (2) 当該分譲宅地が造成宅地防災区域内か否か
宅地造成等規制法：造成宅地防災区域外
- (3) 当該分譲宅地が土砂災害警戒区域内か否か
土砂防災対策推進法：土砂災害警戒区域外
- (4) 当該分譲宅地が津波災害警戒区域内か否か
津波防災地域づくりに関する法律：津波災害警戒区域外
- (5) 埋蔵文化財の包蔵区域内か否か
高出宅地分譲事業（第 3 期）地は、埋蔵文化財包蔵地域に指定されていません。
- (6) 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況
- ・飲用水
直ちに利用可能な施設：有、公営水道（塩尻市市営）
配管等の状況：敷地内給水装置 有（メーターボックスまで）
使用・負担金等：水道使用にあたっては施設負担金が必要となります。
塩尻市水道事業部へ使用に係る手続きをしてください。
 - ・ガ ス
直ちに利用可能な施設：有、都市ガス
使用・負担金等：都市ガス及びLPガス使用にあたっては民間のガス供給会社等へ使用に係る手続きをしてください。
 - ・電 気
直ちに利用可能な施設：有、(株)中部電力ミライズ等
使用・負担金等：電気使用にあたっては(株)中部電力ミライズ等の電気供給会社へ使用に係る手続きをしてください。
 - ・汚水・雑排水
直ちに利用可能な施設：有、公共下水道（塩尻市市営）
配管等の状況：敷地内排水設備 有（汚水枳まで）
使用・負担金等：使用にあたっては塩尻市水道事業部へ使用に係る手続きをしてください。下水道受益者負担金は納入済みです。
 - ・雨 水
雨水処理については宅地内処理が原則となります。又、隣接宅地等への流出防止措置を講じてください。

(7) その他

・電柱等（東日本電信電話株）

画地番号②、画地番号⑥、画地番号⑩及び画地番号⑱の分譲宅地内には、それぞれ電柱1本支線1条が建柱されています。また、画地番号④の分譲宅地内には、電柱1本が建柱されています。

・消火栓、屋外ホース格納箱

公園緑地の北西側に消火栓及び屋外ホース格納箱が設置されています。

・カーブミラー

画地番号⑦の分譲宅地内南東角には、カーブミラー（塩尻市土地開発公社所有地1.5m×0.5m）が設置されています。

7 税金等について

(1) 不動産取得税（県税）

- ・土地や家屋を取得した方が納める税金です。土地については「不動産価格（課税標準額）」×3%の税額となります。
- ・宅地評価土地（宅地及び宅地比準土地）を取得したときの課税標準額は、評価額の2分の1額に軽減されます。

注）「不動産価格」とは、購入価格や建築工事費の額ではなく、原則として市町村の固定資産税課税台帳に登録された価格をいいます。（課税標準額）
登録されていないものについては、全国的に統一された基準で長野県知事が決定します。

(2) 固定資産税・都市計画税（市税）

- ・固定資産税及び都市計画税は、引渡しの翌年から課税されます。土地や家屋を所有している方が、毎年、市へ納める税金です。
- ・固定資産税は課税標準額×1.4%、都市計画税は課税標準額×0.2%の税額となります。なお、一定の要件に該当する場合は軽減措置があります。

注）「課税標準額」とは、市町村の固定資産課税台帳に登録された価格（評価額）をいいます。

(3) 印紙税

- ・宅地分譲に係る土地売買契約書に貼付していただきます。税額（印紙代）は、土地売買代金1千万円を越え5千万円以下の場合は10,000円となります。

(4) 登録免許税

- ・分譲宅地の所有権移転登記の際には、登録免許税（国税）をご負担いただきます。税額、課税標準価格等については、別途、重要事項説明時に登録免許税計算書によ

りご説明します。なお、所有権移転登記は、本公社が囑託により実施します。

8 その他の事項

- ・分譲宅地に設置されています施設（汚水枳等下水道施設、メーターボックス等上水道施設及び都市ガス供給施設）は移転できません。
現状の設置されている施設（汚水枳等下水道施設、メーターボックス等上水道施設及び都市ガス供給施設）の配置を考慮して建築計画をお立てください。
- ・その他の事項については、別途、重要事項説明時に説明します。

9 お申込みの方法等及び買受人の決定

(1) 募集開始日

令和6年2月13日（火）～

※土日を除く午前8時30分から午後5時15分まで

(2) お申込みの方法

- ・別紙、分譲宅地買受申込書及び確約書に必要事項をご記入のうえ、必要書類を添えて塩尻市土地開発公社へご提出ください。なお、不在の場合もありますので、予め提出日時等をお知らせください。

(3) 分譲先（買受人）の決定

- ・先着順で申込みを受付け、資格審査を経て分譲先となる買受人（土地売買契約締結の相手方）と決定します。

(4) 現地案内

- ・現地案内はいたしません。現地案内図をご参考に現地をご確認ください。

(5) お問合わせ先

塩尻市土地開発公社（塩尻市役所本庁舎2階）

電 話：0263-52-0280（内線）1280

担当者：中野、嶋崎まで