

No.	質 問	回 答
1	<p>所有権移転時に設定する買戻し特約登記について、どのタイミングで抹消登記に対応頂けますでしょうか？（29条許可取得後、36条検査済証取得後等…）</p>	<p>土地売買契約書（案）第23条第5項に基づく買戻し特約登記の抹消については、利用計画に従って開発行為に関する工事が行われた場合は、都市計画法第36条に規定する検査済証が交付され、当該工事が完了した旨の公告がなされたことを確認した後に行うことを予定しています。</p> <p>ただし書の規定については、売却先事業者が実施要領に基づき本市の適合確認を受けた土地の利用計画に基づく施設が完成されることが本市との協議において認められた場合は、本市との協議のうえ、必要に応じて買戻し特約の抹消登記を行う予定です。</p>
2	<p>地元自治会、隣接所有者と折衝した際、要望や主張等聞かれているのであれば情報の開示をお願いします。</p>	<p>地元自治会からの主なご要望としては、①売却予定地の用途制限に関すること、②開発に伴う周辺の道路交通に関すること、③開発工事期間中の工事車両の通行に関すること、④住宅建設に伴う新規入居者の自治会への加入に関すること、⑤地域の防犯に関することなどがありました。</p> <p>本市としては、ご要望を踏まえ、実施要領に当該地の売却条件として次のように定めています。</p> <p>①については、周辺環境への配慮から売却予定地の用途制限として、工場や倉庫等のほか周辺地域の環境に悪影響を及ぼすと見込まれる施設の用途での利用を禁止すること。（土地売買契約書（案）第14条参照）</p> <p>②については、開発により周辺の交通環境に影響を及ぼすような場合は、安全策や交通渋滞対策を講じること。（実施要領18（6）参照）</p> <p>③については、開発工事に使用する大型車両等の搬入出経路は国土</p>

		<p>交通省近畿地方整備局大和川河川事務所との協議により河川管理用道路の通行許可を得ることができること。（実施要領 19（11）参照）</p> <p>④については、売却先事業者は住宅購入者に対して自治会へ加入するよう働きかけを行うこと。（実施要領 19（15）参照）</p> <p>⑤については、地域の防犯力の向上に関して地域の安全確保に寄与する取組等を実施すること。（実施要領 18（5）参照）</p> <p>また、隣接所有者からは、既存住宅の日照に関するご要望がありました。売却先事業者は、開発に当たっては、建築基準法その他関係法令等を遵守の上、隣地における日照を適切に確保してください。</p>
3	<p>本物件の境界書類（道路明示指令書等）については、引渡し時に原本を手交頂けると考えてよろしいでしょうか？</p>	<p>引渡し時に平成 14 年 8 月 5 日付「道路境界明示」の写しを売却先事業者にお渡しする予定です。</p>
4	<p>販売に際して、お客様からご要望があれば土地のみでの販売も可能でしょうか？また完成宅地として宅建業者へ売却する事も可能でしょうか？</p>	<p>土地のみの顧客への販売及び完成宅地としての宅建業者への売却については、売却先事業者が実施要領に基づき本市の適合確認を受けた土地の利用計画において提示した内容を実施する上で必要な場合は可能とします。ただし、実施要領に定める用途制限に反するものは認められません。</p> <p>なお、そのような場合においても、売却先事業者が土地の利用計画を実施する責任等を引き続き負うことになります。</p>