



兵庫県

兵庫県企業庁 宅地分譲のお知らせ

【申込受付期間】

令和6年8月7日(水)午前9時～
令和6年8月23日(金)午後5時

- 当物件に申込みされる方は、このお知らせをよくお読みいただくとともに、現地及び物件の利用等に係る諸規制について調査確認を行った上で、お申込みください。
- 当物件は税金等滞納による差押物件等ではありません。

兵庫県企業庁企業誘致課分譲推進班

神戸市中央区下山手通5丁目10番1号 兵庫県庁1号館3階

(TEL 078-341-7711 内線 5508)

目 次

	頁
1 分譲宅地の概要	1
2 申込資格	1
3 分譲条件	1
4 申込手続等	2
5 契約締結・所有権保存登記等	4
6 公開抽選後の申込み受付	4
◎ 土地面積・譲渡価格一覧表	5
◎ 申込書	6
◎ 誓約書	7
◎ 委任状	9
◎ 土地譲渡契約書（案）	10
◎ 物件調書・案内図・明細図・地積測量図	21

1 分譲宅地の概要

所在地：三田市学園五丁目16番8ほか25筆（13区画）

地目：宅地

面積：410.25㎡～565.39㎡

価格：16,353千円～26,313千円

※ 詳しくは、「土地面積・価格一覧(5ページ)」、「物件調書、案内図、明細図、現地写真、地積測量図(20～30ページ)」を参照してください。

2 申込資格

次の条件をすべて備えている方に限ります。

① 自ら居住するための住宅を必要とする方

② 日本国籍を有する方、又は次のいずれかにあてはまる外国人の方

(1) 「出入国管理及び難民認定法」(昭和26年政令第319号)第22条第2項若しくは第22条の2第4項の規定による許可を受けて永住者としての在留資格を有する方、又は「出入国管理及び難民認定法の一部を改正する法律」(平成元年法律第79号)附則第2項の規定により永住者としての在留資格を有する方

(2) 「日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法」(平成3年法律第71号)第3条に規定する特別永住者又は第4条若しくは第5条の規定により特別永住者として許可された方

③ 納付期限までに譲渡代金の一括支払いが可能である方

④ 暴力団排除条例(平成22年兵庫県条例第35号)の規定に該当しない方

3 分譲条件

① 宅地の利用制限

宅地の譲渡契約締結後1年以内に住宅を建築のうえ、申込み本人自ら居住していただきます。

② 住宅の建築条件

本件は建築条件付宅地です。宅地の譲渡契約締結後3ヶ月以内に販売代理会社のいずれか1社と建築請負契約を締結していただきます。この期間内に建物を建築しないことが確定したとき、又は建物の建築請負契約が成立しなかった場合には、契約は解除となり、お預かりした金銭は全額無利息にて返還いたします。建築条件付宅地における建物の建築にあたっては、「地区計画」、「学園ワシントン村街区街並み保全協定及び街並み保全協定細則」及び「学園ワシントン村街区緑化ゾーン管理協定及び緑化ゾーン管理協定細則」を遵守するとともに、原則として売主の提示する条件を遵守していただきます。また、建物の外観・デザインに関しては、既存建物との調和を図るとともに、既存の指針を遵守して建築していただきます。

※ 区画番号16-8号地は、車両乗り入れ口の設置工事完了後の土地譲渡契約締結となります。

③ ワシントン村ビレッジセンター(以下「ビレッジセンター」という。)の共有持分購入及び学園ワシントン村街区管理組合(以下「管理組合」という。)への加入

兵庫県と土地譲渡契約を締結された方(以下「譲受人」という。)は、あわせてビレッジセンターの共有持分1/170を兵庫県住宅供給公社から購入していただきます(譲渡価格1,333,615円)。また、譲受人の建築した住宅が引き渡された後、ビレッジセンター等を維持管理するために設立された管理組合に加入していただきます。

④ 転売等の禁止

譲受人は、土地譲渡契約締結日から 10 年が経過するまでの間、譲渡宅地及びその上に建築された建築物を他人に転売・貸与等をしようとする時は、兵庫県の承認が必要となります。

⑤ 買戻し特約

譲受人が前記①～④、その他譲渡契約条項に違反した時は、兵庫県は譲渡宅地を、兵庫県住宅供給公社はビレッジセンターを、それぞれ分譲価格により買い戻す旨の特約登記を所有権の登記と同時にを行います。譲渡宅地の買戻し特約期間は契約締結日から 10 年間です。

⑥ 地上権の設定

電気、電話、CATV 等の維持管理のため、譲渡宅地の一部について、譲受人と(株)北摂コミュニティー開発センターとの間で地上権を設定させていただきます(土地面積・価格一覧(5 ページ)参照)。

なお、地上権設定登記については、譲渡宅地の引き渡し後、(株)北摂コミュニティー開発センターが行い、それに要する費用は譲受人の負担となります。

⑦ 譲渡宅地の引き渡し時期

譲受人が兵庫県の指定した方法により土地代金を入金したことを県が確認した後、譲渡宅地を引き渡します。

⑧ 所有権の登記

譲渡宅地については、譲渡宅地の引き渡し後、兵庫県が囑託により所有権保存登記を行います。また、住宅の所有権保存登記については住宅販売会社が、ビレッジセンター持分一部移転登記については兵庫県住宅供給公社が、それぞれの引き渡し後に行います。譲渡宅地の所有権保存登記に要する登録免許税、及びビレッジセンター持分一部移転登記に要する費用は、譲受人の負担となります。

⑨ 公租公課

譲渡宅地に係る公租公課は、譲渡宅地の引き渡し以降、譲受人の負担となります。

⑩ 譲渡宅地の共有範囲

申込者本人の父母、子、配偶者又はその父母及び子の配偶者(以上同居に限る)の範囲で共有できます。ただし、申込者本人の持分は2分の1以上とします。

⑪ 水道分担金

水道分担金が別途必要です。

⑫ CATV

テレビを受信するためにはCATVへの加入が必要となり、月額利用料(800円・消費税別途)等が発生します。

4 申込手続等

申込受付後、譲受予定者を決定し、土地譲渡契約の締結を行います。申込の前に、物件情報、現地及び法規制の確認等を行ってください。

① 申込受付期間

令和6年8月7日(水)午前9時～8月23日(金)午後5時 ※必着(郵送又は持参)

② 申込方法

販売代理店5社のうちいずれか1社に申込書類を提出してください。

本人及び同居予定者が複数の申込みをすることは出来ません。この場合、申込みは無効とします。

(販売代理店)

- ・会社名 大阪ガス住宅設備株式会社 住宅事業部
住所 大阪府中央区瓦町3-5-7 NREG御堂筋ビル3階
電話番号 0120-630-789
- ・会社名 セルコホーム株式会社 大阪支店
住所 大阪府吹田市江の木町3-1-1 ロンヂェビル9階
電話番号 0120-53-0022
- ・会社名 三井ホーム株式会社 関西支社
住所 神戸市東灘区本山南町8-6-26 東神戸センタービル3階
電話番号 0120-71-5531
- ・会社名 オスモ&エーデル株式会社 ハウジング事業部
住所 兵庫県三木市吉川町上荒川748-6
電話番号 0120-72-1012
- ・会社名 株式会社スウェーデンハウス 関西支店
住所 兵庫県神戸市中央区東川崎町1-3-3 神戸ハーバーランドセンタービル16階
電話番号 0120-244-636

③ 申込書類

- ・ワシントン村宅地分譲申込書 (6ページ)
- ・誓約書 (7~8ページ)

※ 共有名義を希望される場合は、共有者全員分の誓約書をご提出ください。

④ 申込状況の公開と申込区画の変更

- ・本公募は、より多くの需要に応えるため、インターネットで申込状況を公開します。申込状況により申込区画を変更される場合は、再度、販売代理店へ申込書類を提出してください。
- ・申込状況公開 URL : https://www.washingtonvillage.jp/lot_for_sale/
前日までの申込状況を翌日の午前中に公開します。(土日祝日はその翌日)

⑤ 譲受予定者の決定

令和6年8月23日(金)午後5時以降、販売代理店を通じて連絡します。

同一区画へ複数の申込みがある場合は、公開抽選を行います。

譲受予定者は兵庫県と土地譲渡契約を締結する権利を第三者に譲渡することはできません。

・公開抽選

日時：令和6年8月25日(日)午後2時

場所：ワシントン村ビレッジセンター(三田市学園五丁目6番1)

対象者：令和6年8月23日(金)午後5時以降、販売代理店を通じて連絡します。

申込者本人に抽選を行っていただき譲受予定者を決定します。申込者本人が当日参加できない場合は、委任状(9ページ)により代理人による抽選が可能です。

なお、落選者は抽選日当日に分譲中の他区画への再申込が可能です。その際、同一区画へ複数の再申込がある場合は、当日に公開抽選を実施します。

公開抽選日当日、時間に遅れた場合、申込者の委任状を忘れた場合は、抽選の権利は取り消されますのでご注意ください。

5 契約締結・所有権保存登記等

- ・譲受予定者は、契約締結期限（令和6年9月24日（火））までに、土地譲渡契約書（案）（9～19ページ）を締結し、同時に契約保証金（土地譲渡代金の10%・千円未満切り上げ）を支払っていただきます。

なお、契約締結期限までに特段の理由なく契約しない場合、申込みは無効とします。

- ・土地譲渡契約書に貼付する収入印紙及び所有権保存登記に要する登録免許税等、本契約の履行に関して必要な一切の費用は譲受人の負担となります。
- ・土地譲渡契約書に定めた日（土地譲渡契約締結日から1年後）までに、譲渡代金と契約保証金の差額を一括して支払っていただきます。
- ・契約保証金は、譲渡代金と契約保証金との差額の支払いと同時に、譲渡代金に充当します。

6 公開抽選後の申込み受付

- ・公開抽選により譲受予定者が決定した区画以外の区画については、令和6年8月26日（月）正午以降、先着順により申込み受付を行います。
- ・分譲を希望される方は、2ページ「4 申込手続等」の「② 申込方法」に記載された販売代理店5社のうちいずれか1社に申込書類を提出してください。

土地面積・譲渡価格一覧表

No.	区画番号	所在地	地上権設定の有無	面積 (㎡)		譲渡価格(円)
1	16-8号地	三田市学園5丁目16番8	無	410.25	394.48	20,238,000
		〃 16番28	有		15.77	
2	16-9号地	三田市学園5丁目16番9	無	509.47	493.44	16,353,000
		〃 16番29	有		16.03	
3	16-10号地	三田市学園5丁目16番10	無	475.05	442.44	23,239,000
		〃 16番30	有		32.61	
4	16-11号地	三田市学園5丁目16番11	無	426.88	358.82	22,248,000
		〃 16番31	有		68.06	
5	16-12号地	三田市学園5丁目16番12	無	557.84	547.77	16,984,000
		〃 16番32	有		10.07	
6	16-13号地	三田市学園5丁目16番13	無	557.46	547.37	16,973,000
		〃 16番33	有		10.09	
7	16-14号地	三田市学園5丁目16番14	無	479.26	425.49	26,313,000
		〃 16番34	有		53.77	
8	16-15号地	三田市学園5丁目16番15	無	479.31	428.90	25,871,000
		〃 16番35	有		50.41	
9	16-16号地	三田市学園5丁目16番16	無	565.39	554.38	17,214,000
		〃 16番36	有		11.01	
10	16-17号地	三田市学園5丁目16番17	無	542.58	532.22	16,520,000
		〃 16番37	有		10.36	
11	16-18号地	三田市学園5丁目16番18	無	431.06	361.47	21,532,000
		〃 16番38	有		69.59	
12	16-19号地	三田市学園5丁目16番19	無	485.33	457.11	24,744,000
		〃 16番39	有		28.22	
13	16-20号地	三田市学園5丁目16番20	無	467.68	422.15	25,388,000
		〃 16番40	有		45.53	

誓 約 書

令和 年 月 日

兵庫県公営企業管理者 様

(申込者)

住 所

フリガナ
氏 名

電 話

電子メール

生年月日

男女の別

私は、下記土地を譲り受けるにあたり、兵庫県暴力団排除条例（平成 22 年条例第 35 号。以下「条例」という。）を遵守し、同土地に建設する住宅に居住しようとする者が、条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団員並びに兵庫県暴力団排除条例施行規則（平成 23 年公安委員会規則第 2 号）第 2 条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団員等」という。）に該当しないことを誓約します。

また、私が暴力団員等に該当するか否かについて兵庫県公営企業管理者が兵庫県警察本部長に対して意見を聴取することに同意します。

記

土地の表示

所在地：

面 積：

(参考)

暴力団排除条例（平成 22 年 10 月 7 日条例第 35 号） 抜粋

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 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。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。
- (2) 指定暴力団 法第 2 条第 3 号に規定する指定暴力団をいう。
- (3) 暴力団員 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。
- (4) 暴力団事務所 法第 15 条第 1 項に規定する事務所をいう。
- (5) 準暴力団事務所 暴力団の幹部（法第 3 条第 2 号に規定する幹部をいう。）が当該暴力団の活動のために行う連絡又は待機の用に供されている施設又は施設の区画された部分その他の暴力団事務所に準ずるものをいう。
- (6) 暴力団事務所等 暴力団事務所及び準暴力団事務所をいう。

(県の事務又は事業における措置)

第 7 条 県は、すべての県の事務又は事業において、暴力団を利することとならないよう、暴力団及び暴力団員並びに公安委員会規則で定めるこれらと密接な関係を有する者を公共工事に関する契約の相手方としない等の必要な措置を講ずるものとする。

暴力団排除条例施行規則（平成 23 年 3 月 8 日公安委員会規則第 2 号） 抜粋

(暴力団等と密接な関係を有する者)

第 2 条 条例第 7 条に規定する公安委員会規則で定める暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者は、次に掲げるいずれかに該当するものをいう。

- (1) 暴力団員（条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）が役員（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 9 条第 21 号ロに規定する役員をいう。以下同じ。）として、又は実質的に経営に関与している事業者
- (2) 暴力団員を業務に関し監督する責任を有する者（役員を除く。以下「監督責任者」という。）として使用し、又は代理人として選任している事業者
- (3) 次に掲げる行為をした事業者。ただし、事業者が法人である場合にあつては、役員又は監督責任者が当該行為をした事業者に限る。

ア 自己若しくは自己の関係者の利益を図り、又は特定の者に損害を与える目的を持って、暴力団（条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）の威力を利用する行為

イ 暴力団又は暴力団員に対して、金品その他の財産上の利益の供与をする行為

ウ ア又はイに掲げるもののほか、暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していると認められる行為

委 任 状

年 月 日

兵庫県公営事業管理者 様

申込者本人（委任者）

住 所 _____

氏 名 _____

※「ワシントン村 宅地分譲 申込書」の申込者本人の住所・氏名を記入してください。

私は、神戸三田国際公園都市 カルチャータウン ワシントン村 第8期新規宅地分譲に係る公開抽選に関して、下記の者を代理人と定め、一切の権限を委任します。

代理人（受任者）

住 所 _____

氏 名 _____

※代理人（受任者）の住所・氏名を記入してください。

注：「ワシントン村 宅地分譲 申込書」の申込者本人が公開抽選に参加できない場合、この委任状に必要事項を記入の上、公開抽選会場に持参してください。

神戸三田国際公園都市 カルチャータウン ワシントン村 建築条件付宅地分譲 土地譲渡契約書（案）

兵庫県が新住宅市街地開発法に基づく事業として造成を行った土地の譲渡について、兵庫県（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次のとおり土地譲渡契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総則）

第1条 乙は、神戸三田国際公園都市 カルチャータウン ワシントン村の特色ある豊かな環境を、ここに住む他の者との共有財産であることを認識し、ここに住む者と協力しあい、快適な居住環境の保全及び育成に努めるものとする。

（譲渡）

第2条 甲は、次に掲げる土地（以下「宅地」という。）を、乙が自ら居住するための住宅建設用地として現状有姿のまま乙に譲渡し、乙は、これを譲り受けるものとする。

[物件の表示]

所在地	地目	面積(平方メートル)
三田市学園 五丁目 〇〇番 〇〇	宅地	〇〇〇. 〇〇
三田市学園 五丁目 〇〇番 〇〇	宅地	〇〇. 〇〇
	合計	〇〇〇. 〇〇

2 乙は、兵庫県住宅供給公社（以下「丙」という。）が分譲するビレッジセンターの建物、附属施設及びその土地等（以下「ビレッジセンター」という。）を共有持分として譲り受けるものとし、別途、丙とビレッジセンター共有持分譲渡契約を締結するものとする。

なお、ビレッジセンターについては、甲は乙に対して一切の責任を負わないものとする。

（信義誠実の義務）

第3条 甲及び乙は、関係法令を遵守し、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

(譲渡代金)

第4条 本契約に基づく宅地の譲渡代金(以下「譲渡代金」という。)は、金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円とし、乙はこれを令和 年 月 日までに甲に支払うものとする。

(土地譲渡契約締結日から1年後)

(契約保証金)

第5条 乙は、本契約の締結と同時に甲に対し契約保証金として、金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を支払うこととする。

(土地譲渡代金の10%・千円未満切り上げ)

2 甲は、譲渡代金から前項の契約保証金を控除した金額の支払があった時に前項の契約保証金を乙から申出があったものとして譲渡代金の一部に充当する。ただし、契約保証金には利息を付さないものとする。

(遅延損害金)

第6条 乙は、本契約に基づき甲に納入すべき金額を甲の指定する期日までに納入しなかった場合には、その納期限の翌日から納入の日までの期間に応じ、当該金額につき年率10.75パーセントの割合を乗じて得た金額を遅延損害金として甲に納入しなければならない。ただし、甲が乙にやむを得ない事情があると認めた場合には、遅延損害金を減免することができる。

2 遅延損害金を日割計算するときの年当たりの割合は、うるう年を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(譲渡代金等の支払方法)

第7条 乙は、譲渡代金、契約保証金及び遅延損害金(以下「譲渡代金等」という。)を甲が発行する納付書により支払うものとする。

(所有権の移転及び登記)

第8条 宅地の所有権は、譲渡代金等の完納の日をもって乙に移転する。

2 甲は、前項の規定により所有権が移転した後、速やかに所有権の登記を嘱託するものとし、乙は必要書類を提出するものとする。この場合の登記に要する登録免許税は、乙の負担とする。

(引渡し)

第9条 宅地の引渡しは、譲渡代金等の完納の日をもって現状有姿のまま行われたものとする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、引き渡された宅地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない(以下「契約不適合」という。)場合、その修補、代替物の引渡し、不足物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、甲は、乙に不相当な負担を課するものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項に規定する場合において、乙は、同項に規定する履行の追完の請求(以下「追完請求」という。)に代え、又は、追完請求とともに、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができる。

3 第1項に規定する場合において、乙が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、乙は、その不適合の程度に応じて代金の減額の請求をすることができる。この場合において、代金の減額の割合は引渡日を基準とする。

4 追完請求、前項に規定する代金の減額請求(以下「代金減額請求」という。)、損害賠償の請求及び契約の解除は、契約不適合が乙の責めに帰すべき理由によるものであるときはすることはできない。

5 乙が宅地の引渡しの日から2年以内にその旨を甲に通知しないときは、乙は、その不適合を理由として、追完請求、代金減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、甲が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

6 甲は、宅地引渡しの後、天災地変等の不可抗力に基づく地盤の隆起および沈下、またはそれによる建物その他施設の損傷等について、何ら責を負わないものとする。

(負担の帰属)

第11条 甲が乙に宅地を引き渡した日以降にその宅地に生じた損害については、乙の負担とする。

(住宅の建設義務及び用途制限)

第12条 乙は、宅地を自ら居住するための一戸建て住宅(付帯施設を含む。)の敷地以外の用途に使用してはならない。

2 乙が、宅地に建設する住宅は、本契約を締結した日から3ヶ月以内に、○○○○○○○○○○と本住宅の建築工事請負契約を締結することを停止条件とする。

3 前項の停止条件が成就した場合、本契約はその締結時に遡って効力を生じる。

4 第2項の停止条件が成就しなかった場合、本契約も解除され、甲は乙に対し、乙から受領した金員を無利息にて返還する。

5 乙が、宅地に建設する住宅は、本契約の締結の日から1年以内に、その工事を完成し、入居し、か

つ継続して自ら当該住宅に居住しなければならない。

(所有権移転前の使用)

第13条 甲は、所有権移転前において、乙から前条の目的に利用するため宅地の使用について書面による申出があったときは、無償で一時使用させることができるものとする。この場合、乙は使用を認められた日より一切の責任を負うものとする。ただし、明らかに甲の責めに帰すると認められる場合はこの限りでない。

2 前項により宅地の所有権移転前の使用が認められた場合において、当該宅地にかかる公租公課が生じたときは、乙が負担するものとする。

(分離処分等の禁止)

第14条 乙は、次の各号に定めることをしてはならない。

- (1) 甲から譲り受けた宅地を分割すること。
- (2) 丙から譲り受けたビレッジセンターの持分について分割請求すること。
- (3) 丙から譲り受けたビレッジセンターの持分を、甲から譲り受けた宅地及び乙が建築した住宅と分離して処分すること。

(権利の設定又は移転の制限)

第15条 乙は、本契約の締結の日から起算して10年間は、第27条第1項に定める地上権を設定する場合を除き、宅地又は宅地の上に建設された住宅に関する所有権、地上権、質権、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をしようとするときは、予め甲の承認を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 相続その他の一般承継により当該権利が移転する場合
- (2) 滞納処分、強制執行又は担保権の実行としての競売(担保権の実行としての競売の例による競売を含む。)により当該権利が移転する場合
- (3) 土地収用法(昭和26年法律第219号)その他の法律により収用され、又は使用される場合

2 乙は、前項の規定により甲の承認を得て所有権の移転をした場合は、本契約に基づく一切の乙の権利又は義務を当該第三者に承継するものとする。

(買戻し又は契約の解除)

第16条 甲は、本契約の締結の日から起算して10年を経過するまでの間(以下「買戻期間」という。)に、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、宅地を買い戻し、又は本契約を解除することができる。

- (1) 資格を偽る等不正な行為により宅地を譲り受けたとき。
- (2) 第2条第2項に定めるビレッジセンター共有持分譲渡契約が解除されたとき。
- (3) 第4条の規定に違反して譲渡代金の支払を怠ったとき。
- (4) 第6条の規定に違反して遅延損害金の支払を怠ったとき。
- (5) 第12条第1項及び第4項の規定に違反したとき。
- (6) 第14条の規定に違反したとき。
- (7) 第15条の規定に違反したとき。
- (8) 第17条に規定する者と判明したとき。
- (9) 上記の外、本契約の条項に違反したとき。

2 甲は、前項の規定により宅地を買い戻し、又は本契約を解除したときは、乙が既に支払った譲渡代金を乙に返還し、乙は、直ちに自己の責任と負担において、宅地を原状に回復し、甲に返還しなければならない。この場合において、甲は乙に返還する金額には利息を付さないとともに、乙が負担した本契約に関する一切の費用を返還しない。

3 甲は、乙が前項の規定による原状回復をしない場合は、乙の負担において、甲自ら、又は甲の指定する第三者にこれを原状に回復させることができるものとし、乙は、その費用を甲の請求により支払わなければならない。

4 甲は、第1項の規定により宅地を買い戻し、又は本契約を解除したことにより、乙又は第三者に損害を与えてもその責めを負わないものとする。

5 第1項の規定による買戻特約の登記は、所有権の登記と同時に甲が囑託により行うものとし、乙は当該登記の承諾書を提出するものとする。

6 甲は、第1項の規定による買戻期間が満了したときは、乙の請求により前項の買戻特約登記の抹消登記を囑託するものとし、この場合にかかる費用は乙の負担とする。

(暴力団等の排除)

第17条 甲は、次条第1号の意見を聴いた結果、乙が次の各号のいずれかに該当する者(以下「暴力団等」という。)であると判明したときは、特別の事情がある場合を除き、本契約を解除するものとする。

- (1) 暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）第2条第1号に規定する暴力団及び第3号に規定する暴力団員。
 - (2) 暴力団排除条例施行規則（平成23年兵庫県公安委員会規則第2号）第2条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者。
- 2 乙は、宅地を暴力団事務所等の用に供してはならない。甲は、乙が宅地を暴力団事務所等の用に供するとき、又は、供したことが判明したときは、催告をすることなく、本契約を解除することができる。

（排除のための措置）

第18条 甲は、必要に応じ、次の各号に掲げる措置を講じることができるものとする。

- (1) 乙が暴力団等であるか否かについて兵庫県警察本部長に意見を聴くこと。
- (2) 前号の意見の聴取により得た情報を、他の契約において暴力団等を排除するための措置を講ずるために利用し、又は、兵庫県知事及び兵庫県病院事業管理者に提供すること。

（報告、協力の義務）

第19条 乙は、本契約の履行にあたり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求を受けたときは、甲にその旨を報告するとともに、警察に届け出て、その捜査等に協力しなければならない。

（違約金の支払）

第20条 乙は、第16条の規定により、甲が宅地を買い戻し、又は本契約を解除した場合には、譲渡代金の10パーセント（千円未満切り上げ）の額を違約金として甲に支払うものとする。なお、この場合、甲は受領した契約保証金を違約金に充当することができる。ただし、乙の責めに帰さない事由により本契約が解除された場合は、違約金を徴収しないものとする。

（使用料相当額の支払義務）

第21条 乙は、第16条の規定により、甲が宅地を買い戻し、又は本契約を解除した場合には、甲に対して前条に定める違約金の他、第9条の規定により宅地の引渡しを受けた日の属する月から第16条第2項の規定により甲が乙から宅地の返還を受けた日の属する月まで年額で、企業庁公有財産取扱規程別表第1に定められた使用料相当額を支払うものとする。

なお、使用料等の額の算定の基礎となる期間が1年に満たないときは、月割りをもって計算し、その期間に1月に満たない端数があるときは、これを1月とする。

(損害賠償の請求)

第22条 甲、乙双方は、相手方が本契約に定める義務を履行しないために損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(相殺)

第23条 甲は、第16条の規定により、宅地を買い戻し、又は本契約を解除した場合には、乙の有する契約保証金又は譲渡代金の返還に係る債権と甲の有する明渡しに要した費用、違約金、使用料相当額及び損害賠償金に係る債権とを相殺するものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第24条 乙は、第16条の規定により、甲が宅地を買い戻し、又は本契約を解除した場合には、土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(公租公課)

第25条 宅地に賦課される公租公課は、宅地引渡し後は乙が負担するものとする。

(宅地の共有)

第26条 乙が、宅地を共有しようとする場合は文書により甲に申し出て、甲の承認を得なければならない。

2 甲は、前項の申出が次の各号のいずれにも該当する場合は、これを承認するものとする。

(1) 乙の父母、子、配偶者又はその父母及び子の配偶者で、乙と同居する者との共有であること。

(2) 乙の持分が50パーセント以上であること。

3 第1項の申出は、甲の定める書式により宅地引渡しまでに行うものとする。

4 第1項の承認を得て宅地を共有することとなった者は、本契約に基づく一切の債務につき乙と連帯して履行の責任を負うものとする。

(地上権の設定)

第27条 宅地の一部に、宅地として必要不可欠な電気、電話及びCATV用の配管及び配線並びにこれらに附帯する設備（以下「供給施設等」という。）を設置し、これを保全するため、乙は、これら供給施設等の事業者を代表する株式会社北摂コミュニティ開発センター（以下「コムス」という。）が地上権を設定することを承諾し、コムスと地上権設定契約を締結のうえ、地上権設定登記をするものとする。

2 乙は、地上権設定登記の費用を負担し、また、地上権設定の対価及び地代は、無償とすることを承諾するものとする。

(管理組合への加入及び管理規約等の承認・遵守)

第28条 乙は、「建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)」第65条の規定により、既に設立済みの「学園ワシントン村街区管理組合」に加入し、ビレッジセンターの使用管理等につき他の所有者と共同して権利を行使し、義務を負うものとする。

2 乙は、前項による所有者相互間の権利義務を調整し、ビレッジセンターの管理を円滑に行うため、「学園ワシントン村街区管理規約」及び「ビレッジセンター使用細則」を承認し、遵守するものとする。

3 乙は、快適な街並み景観を形成するため、宅地内に設置している緑地帯(以下「緑化ゾーン」という。)を将来にわたって維持・保全するため、「学園ワシントン村街区緑化ゾーン管理協定」及び「同細則」を承認し、これを遵守するものとする。

4 乙は、住宅地の日常生活空間の良好な居住環境を守るため、「学園ワシントン村街区街並み保全協定」及び「同細則」を承認し、遵守するものとする。

(宅地使用の調査等)

第29条 乙は、甲が宅地の使用に関して調査を行い、又は報告を求めたときは、これに協力しなければならない。

(容認事項)

第30条 乙は、末尾記載の容認事項をあらかじめ承諾のうえ当該宅地を譲り受けるものとする。

(合意管轄裁判所)

第31条 本契約に関し、甲、乙間に紛争が生じたときは、神戸地方裁判所を合意の管轄裁判所とする。

(その他の事項)

第32条 本契約について生じた疑義又は本契約に定めのない事項については、信義誠実を旨とし甲乙協議して解決するものとする。

本契約の締結の証として本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 神戸市中央区下山手通5丁目10番1号
兵庫県
兵庫県公営企業管理者 ○○○○

(乙) 住所

氏名

「容認事項」

乙は、次に掲げる事項についてあらかじめ承諾する。

1 カルチャータウン全体開発計画

パンフレット等により表示するカルチャータウン全体開発計画は、分譲時における計画を示したものであり、今後の事情でその内容に変化が生じることがあること。

2 周辺環境の確認

- ① カルチャータウンは、引続き建築工事等が行われるため、工事期間中は、工事に伴う大型車両、その他工事用車両の通行等により、騒音、振動、ほこり等が発生することがあること。
- ② 本団地中の他の宅地を販売するため、売主またはその仲介者が住宅・宅地等の販売活動に関する事務所の開設や看板の設置等を行い、販売活動を行うことがあること。

3 本土地内の供給施設の管理等について

- ① 本土地の一部に地上権が設定されている地域（以下「地上権設定地域」という。）の地下または地上に電気、電話及びCATV用施設（以下、総称して「供給施設等」という。）が設置されていること。
- ② 供給施設等の所有及び管理責任は、本契約締結時現在、次のとおりであること。
 - (1) 電気施設
 - ア. 地上権設定区域に埋設している管路、ケーブル及び地上機器については関西電力(株)（イ.を除く）
 - イ. 地上機器から本土地内にある集合メーターボックスまでの引込み管路及びケーブルについては乙（なお、電力メーターは、関西電力(株)から貸与）
 - (2) 電話施設
 - ア. 地上権設定区域に埋設している管路については西日本電信電話(株)
 - イ. 地上権設定区域の境界から集合メーターボックス内にある保安器までの管路については乙、保安器及び保安器までのケーブルについては西日本電信電話(株)
 - (3) CATV 施設
 - ア. 地上権設定区域に埋設している管路、ケーブル及び地上機器については(株)ジェイコムウエスト
 - イ. 地上機器から本土地内にある集合メーターボックスまでの引込み管路については乙、保安器及び保安器までのケーブルについては(株)ジェイコムウエスト
 - (4) ガス施設
 - ア. 宅地内のガス供給管については乙（なお、ガスメーターは、大阪ガス(株)から貸与）
 - (5) 上水道施設
 - ア. 本土地内の水道メーターに至る水道管及び水道メーターについては三田市、水道メーター以降の水道管については乙
 - (6) 下水道（污水）施設
 - ア. 本土地内の下水（污水）施設については乙
 - イ. 本土地内の雨水枳及び雨水管については乙

4 宅地内の立入り及び掘削等

- ① 地上権者であるコムスが、地上権設定区域の点検等の維持管理のため地上権設定区域に立入る場合があること。
- ② 供給施設等の所有者又はこれに委託された者（以下「供給施設等の所有者等」という。）が供給施設等の修繕及び点検等の維持管理のための地上権設定区域を含む本土地内に立入る場合があること。

5 地上権設定区域を含む本土地内での掘削行為及び建築行為等の制限

地上権設定区域においては、乙とコムスとの地上権設定契約に基づき、掘削行為及び建築行為等は制限されること。

6 地区計画、景観計画

住宅建設等、土地利用にあたっては、「北摂三田カルチャータウン地区計画」、「カルチャータウン地区整備計画（低層住宅地区－Ⅱ）」及び「三田市新市街地景観計画」を遵守すること。

以 上

物 件 調 書

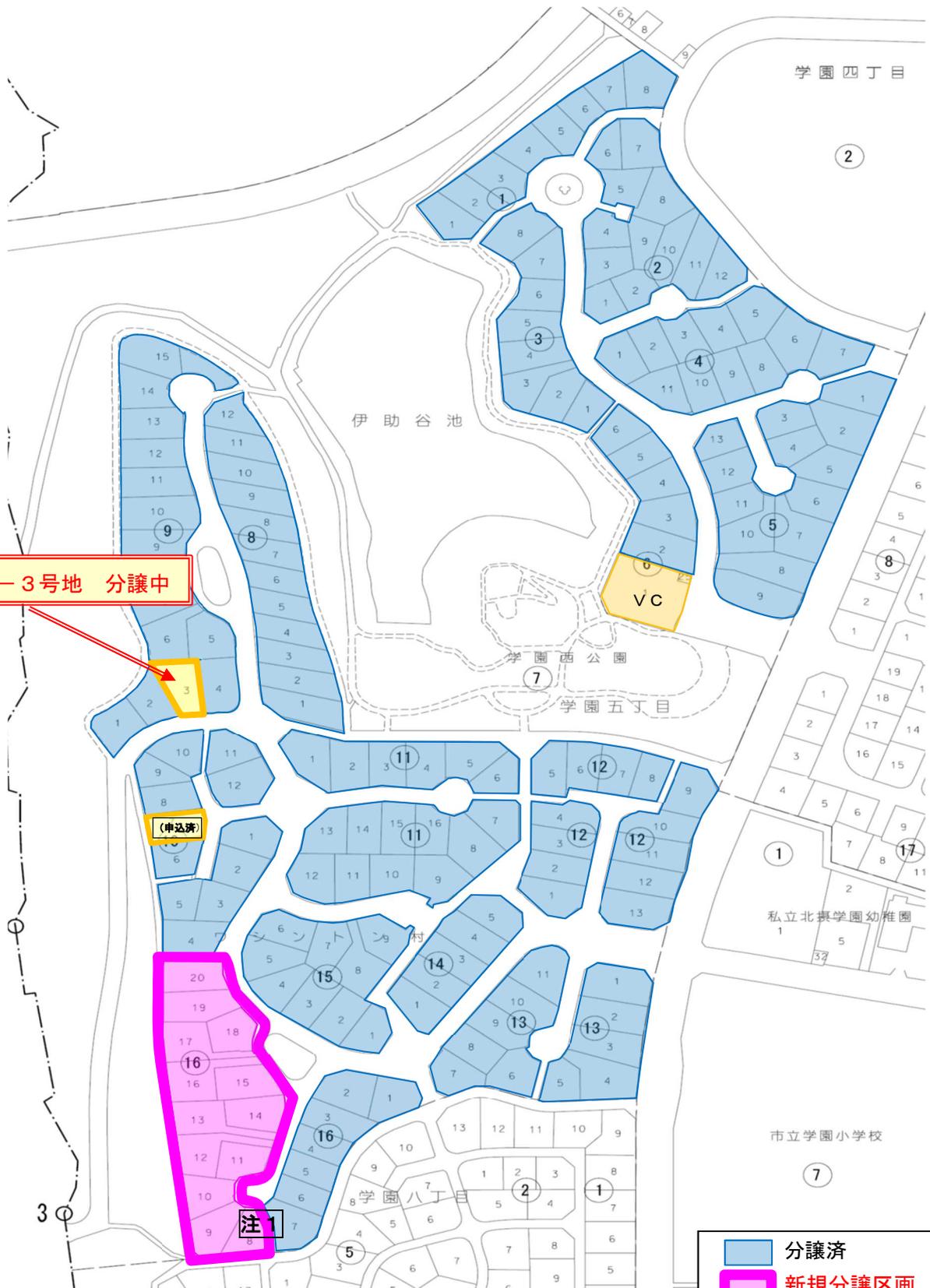
所在地	三田市学園五丁目16番8ほか25筆(13区画) ^{注1}							
実測面積	410.25 m ² ~565.39 m ² ^{注1}		地目		宅地			
売却価格	16,353千円~26,313千円 ^{注1}							
接面道路	舗装市道に接面しています。							
法令規制	都市計画区域	市街化区域		用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建ぺい率	50%		容積率	100%			
	高度地区			防火地域				
	その他の規制	新住宅市街地開発法、三田市地区計画、三田市新市街地景観計画						
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無		負担の内容				
最寄りの交通機関	鉄道	JR宝塚線「新三田」駅…バス約20分(約6.8km) 神戸電鉄「南ウッディタウン」駅…バス約13分(約5.8km)						
公共施設	三田市役所…自動車 約16分(約8.5km)							
	私立北摂学園幼稚園…徒歩 約6分(約500m)							
	市立学園小学校…徒歩 約6分(約500m)							
	私立ゆりのき台中学校…自転車 約16分(約3km)							
施設整備状況	電気	可	上水道	可	下水道	可	都市ガス	可
	<ul style="list-style-type: none"> ・各施設の引き込み位置について 予め設定されている各施設の引き込み位置は変更できません。 ・集合メーターボックスについて 購入者負担にて、既存住宅に設置済のものと同等の集合メーターボックスを設置する必要があります。 ・テレビ受信について 本宅地には、CATV(有線テレビ放送システム)に対応した配線をしております。購入者は、(株)ジェイコムウエストと加入契約をしていただきます。 設備の利用料として、月額800円(消費税別途)が必要です。BS放送、CS放送をご覧ください。別途加入料金、接続工事料が必要です。NHK受信料、多チャンネル放送利用料、インターネット利用料は別途必要です。 							
地上権	電気、電話、CATVの供給施設等の維持管理のため、譲渡する宅地の道路側約2.5m幅を分筆し、(株)北摂コミュニティー開発センターとの間で地上権を設定させていただきます。							
管理組合	<p>ビレッジセンター(集会所)の管理運営・緑化ゾーン・街並み保全等のために、学園ワシントン村街区管理組合(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第65条に基づく組合。以下「管理組合」という。)に加入いただき、「学園ワシントン村街区管理組合規約」を、組合員として遵守していただきます。</p> <p>ビレッジセンターの建物など規約に基づく管理対象物の維持管理や修繕に要する費用及び組合運営費等を管理組合へ納入していただきます。</p> <p>(令和6年7月現在 月額10,000円、今後の経済情勢等により変更される場合があります。)</p>							
ビゼンタジ	<ol style="list-style-type: none"> 1 ビレッジセンターは、居住者の交流の場として利用できる施設です。 2 宅地の譲渡契約を締結された方でこの土地及び建物を共有していただきます。 3 譲渡価格は1,333,615円(共有持分1/170)です。 4 ビレッジセンターの運営、維持管理は、管理組合で行っていただきます。 							
参考事項	「三田市地区計画」及び「三田市新市街地景観計画」に関することは、三田市都市政策課(電話:079-559-5118)にお問合せください。							

※注1 詳しくは土地面積・価格一覧を参照して下さい。

案内図 1



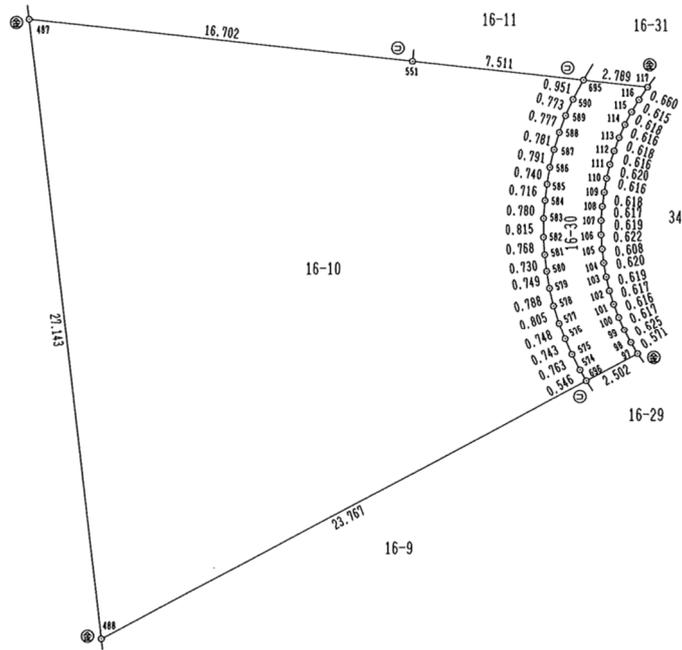
明 細 図



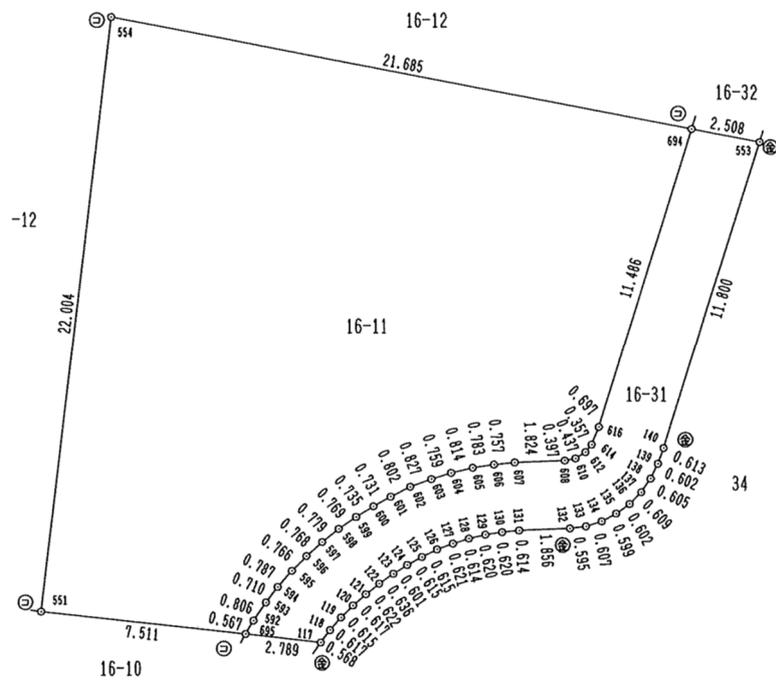
※注1 区画番号16-8号地は、車両乗り入れ口の設置工
完了後の土地譲渡契約締結となります。

※分譲中の区画は契約状況により
分譲済となる場合があります。

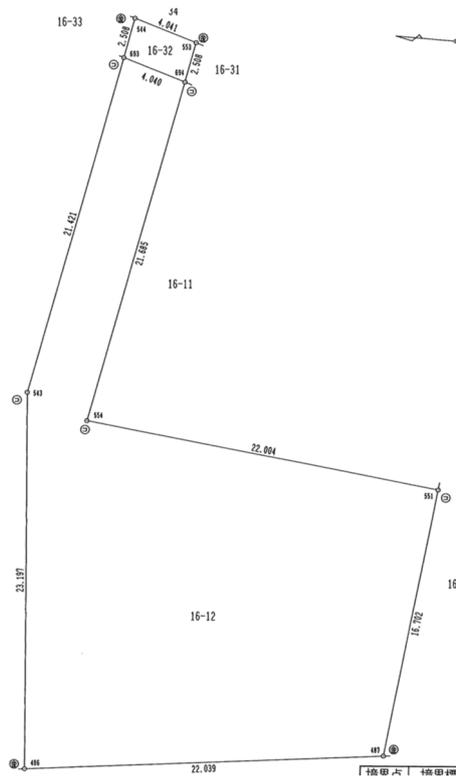
No. 3 区画番号 16-10号地 所在地 三田市学園5丁目 16-10, 16-30



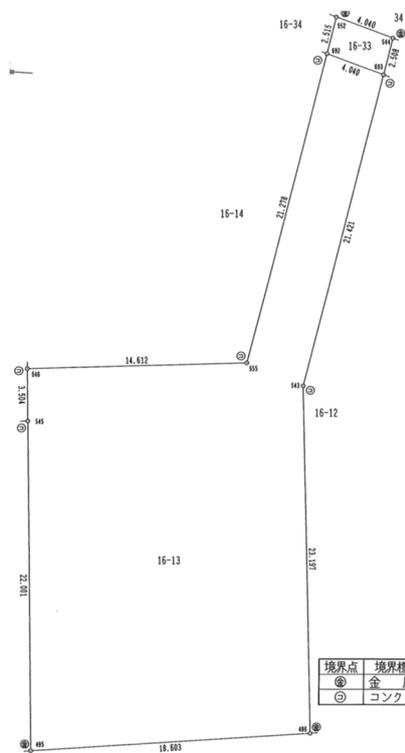
No. 4 区画番号 16-11号地 所在地 三田市学園5丁目 16-11, 16-31



No. 5 区画番号 16-12号地 所在地 三田市学園5丁目 16-12, 16-32



No. 6 区画番号 16-13号地 所在地 三田市学園5丁目 16-13, 16-33



No.13

区画番号 16-20号地

所在地 三田市学園5丁目 16-20, 16-40

