

令和2年度

磐田市新貝土地区画整理事業  
5 5街区2 保留地販売のご案内

令和2年11月

磐田市新貝土地区画整理組合

## 組合 5 5 街区 2 保留地販売のご案内

### 1. 概要

#### 1-1 はじめに

磐田市新貝土地区画整理組合では、令和 2 年 3 月に開業した御厨駅の北に位置する保留地の販売を計画しています。

御厨駅周辺地区は、都市拠点として位置づけられているため、良好な市街地整備を推進していく必要があり、都市機能の誘導を積極的に行っていく地区です。

#### 1-2 売却物件

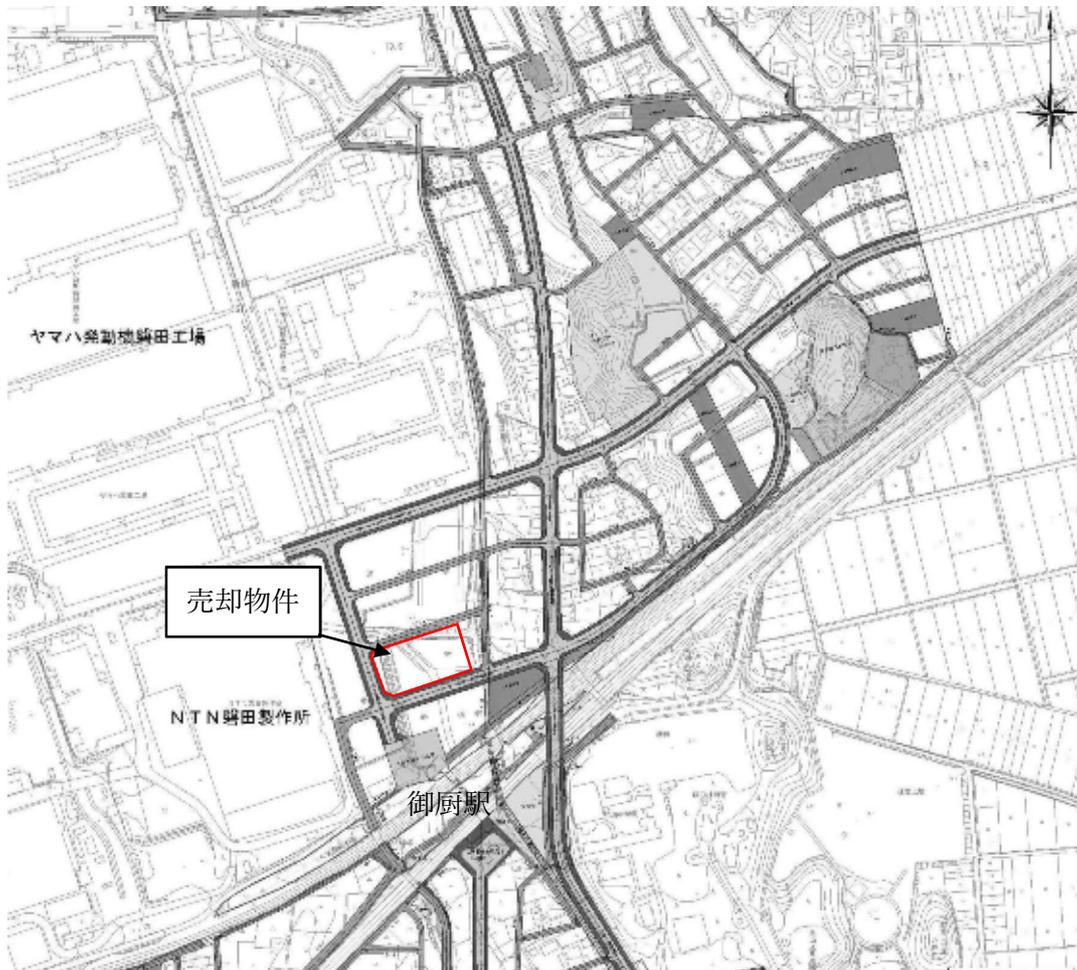
所在地：新貝土地区画整理区域内 55 街区 2

地目：雑種地

地積：5,479.08 m<sup>2</sup> (1,657 坪)

売却価格：103,000 円/m<sup>2</sup> (340,000 円/坪)

#### 《位置図》



## 《仮換地図》



### 1-3 法規制等

用途地域 近隣商業地域

防火指定 準防火地域

建ぺい率 80%

容積率 300%

高さ規制 なし

日影規制 なし※1

※1：ただし、当該土地周辺には近隣商業地域の容積率 200%となっている地域があるため、建築物の建築には配慮が必要です。

地区計画 あり（新貝地区計画）

### 1-4 保留地販売における建設施設の条件

① 立地適正化計画により都市機能の誘導を求められる施設（生活サービス施設）

- 医療：病院（内科・外科・小児科）
- 子育て：子育て支援センター、幼稚園、保育園、認定こども園
- 商業：大型商業施設、生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- 金融：銀行、信用金庫
- 教育文化：図書館、学習センター

②立地適正化計画により居住の誘導が図られる施設

- 高層マンションと都市機能誘導施設または事務所、店舗等の複合施設

③都市計画マスタープランによる駅の利便性を活かしたにぎわいの創出につながる施設

- 宿泊施設または宿泊と飲食などのサービスを提供する複合施設
- オフィス・事務所等の施設

## 2. スケジュール

内 容	予定日程
抽選広告	令和2年11月24日(火)
抽選参加の申込み	令和2年12月8日(火)～令和3年2月19日(金)
抽選・当選者の決定	令和3年3月3日(水) 新貝公会堂
契約保証金	売買決定通知書を交付し、7日以内に売却価額の100分の10以上に相当する契約保証金をお支払いしていただきます。
契約の締結	売却決定の通知をした日から10日以内に、土地売買契約書により契約を締結します。
売買代金の納入	売買契約を締結した日から30日以内に売買代金から契約保証金を除いた額をお支払いいただきます。ただし、金融機関から融資を受ける方等、特別な事情がある場合は、理事会の承認を得て納入期日を別に定めることができるものとします。
引渡し、所有権移転登記	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 土地の引渡し及び使用収益の開始日を工事の進捗に合わせて決定し買受人にその旨を通知します。</li><li>➤ 引渡しは現状のまま行います。</li><li>➤ 所有権移転登記は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記が完了した後に申請してください。なお、登記に要する諸費用は、買受人の負担とします。</li><li>➤ 換地処分時に行う確定測量の結果、登記地積に誤差が出る場合があります。その場合は、購入時の価格にて変更契約を行い精算します。</li></ul>

### 3. 参加者の資格

#### 3-1 抽選参加の申込み

- ・ 申込者が抽選参加者（当選された場合はその物件の買受者）となります。
- ・ 2人以上の連名で参加することもできます。ただし、受付後に参加書を変更することはできませんので注意してください。
- ・ 抽選に参加しようとする場合、当該土地に建設する施設は1-4の建設施設の条件の何れかに合致すること。

#### 3-2 参加資格

##### 【申込みができない方】

- 未成年者
- 成年被後見人又は被保佐人
- 市税等を滞納している者
- 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
- 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項に指定する暴力団ならびに同法第2条第6項に規定する暴力団員、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者及びこれらの者と密接な関係を有する者
- 抽選において、その公正な執行を妨げた者
- 当選者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者
- 正当な理由が無く契約を履行しなかった者
- その他、組合が必要と認め付した条件に反する者

### 4. 申込方法

#### 4-1 受付期間

期間：令和2年12月8日(火)～令和3年2月19日(金)

※ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く

時間：午前9時00分～午後4時00分

#### 4-2 受付場所

磐田市新貝土地区画整理組合事務所

〒438-8650 磐田市国府台5番地8 磐田市役所西庁舎1階

TEL 0538-32-5814

FAX 0538-32-5814

#### 4-3 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

※FAX、電子メールでの提出は受け付けません。



磐田市新貝土地区画整理事業

保留地処分規程

# 磐田市新貝土地区画整理組合

## 保留地処分規程

### (目的)

第1条 この規程は、この組合の定款第7条の規定により、保留地を処分するため必要な事項を定めることを目的とする。

### (処分の方法)

第2条 理事は、保留地として定めた土地を処分しようとするときは、理事会の同意を得て申込者による抽選又は随意契約により処分するものとする。

### (処分価額)

第3条 保留地の処分価額は、理事が評価員の意見を聞き、理事会の同意を得て定めた価額とする。

### (保留地購入の申込参加資格)

第4条 次の各号の1に該当する者は、申込に参加することができない。

- (1) 未成年者
- (2) 成年被後見人又は被保佐人
- (3) 破産者で復権を得ない者
- (4) 抽選に参加しようとする者を妨げた者、又は抽選の公正な執行を妨げた者

2 理事は、前項に定めるもののほか必要があると認めたときは、保留地を買い受けようとする者に必要な資格を別に定めることができる。

### (申込者による抽選及び当選者の効力)

第5条 理事は、申込者による抽選により保留地を処分しようとするときは、申込者に対して所定の期間内に心得書(様式第1号)を交付し、申込書(様式第2号)を提出させるものとする。

2 理事は、抽選の日時及び場所をあらかじめ5日前までに公示(様式第3号)し、申込者に通知(様式第4号)するものとする。また次条により参加を拒否する旨決定したものについても、この旨通知するものとする。

3 理事は、監事立合いのもとに公開で抽選を行う。

ただし、理事は、秩序の維持に支障があると認められるときは、その者に退場を求めることができる。

4 理事は、抽選により当選者及び次点者(以下「当選者等」という。)を決定し、当選者に事故あるときは、次点者を繰り上げて当選者とする。

5 次点者の効力は、当選者が売買契約を締結した時に消滅する。

(申込書の無効)

第6条 次の各号の1に該当する申込書は無効とする。

(1) 申込書に記名押印のないもの及び記載事項を偽り、又は必要な記入事項のないもの。

(2) 保留地処分規程及び心得書に違反するもの。

(3) その他、理事が理事会に諮り決定したもの。

(当 選)

第7条 理事は、第5条第4項により当選者が確定したときは、売却決定通知書(様式第5号)を交付し、7日以内に売却価額の100分の10以上に相当する契約保証金を納入させたいうえ、当選者と所定の土地売買契約書(様式第6号)により契約を締結する。

2 前項の当選者が7日以内に契約保証金を納入しないとき、又は契約を締結しないときは、次点者に前項を適用するものとする。

(再抽選)

第8条 理事は、次の各号の1に該当する場合には再抽選を行うものとする。

(1) 申込者がいないとき。

(2) 当選者等がその権利を放棄したとき。

(3) 当選者が売買契約を締結しないとき。

(4) 売買契約を解除したとき。

2 理事は、前項により再抽選を行うときは、第5条の規定によるものとする。

(随意契約)

第9条 理事は、理事会の同意を得たとき、又は前条の規定によりがたいと

きは、随意契約により処分することができる。

- 2 理事は、前項の規定により随意契約をしようとするときは、あらかじめ希望者から必要な事項を記載した買受申込書（様式第7号）を徴し、適格者を定めなければならない。
- 3 理事は、前項により適格者を決定したときは、ただちに適格者に売却決定通知書を交付し、7日以内に売却価額の100分の10以上に相当する契約保証金を納入させたいえ、売却決定通知書及び所定の土地売買契約書により契約を締結する。
- 4 理事は、前項の指定した期日までに契約保証金を納入しない者については、適格者の決定を取り消すものとする。
- 5 理事は、第1項の規定により国又は地方公共団体もしくは公共企業体等と随意契約をしようとするときは、第2項、第3項及び第4項の規定は適用しないことができる。

#### （契約の締結）

- 第10条 理事は、第5条第4項の規定による当選者及び前条第2項の規定による適格者とそれぞれ売却決定の通知をした日から10日以内に、土地売買契約書により契約を締結しなければならない。
- 2 理事は、必要があると認めるときは売却決定者と協議のうえ、前項の土地売買契約書の内容を変更することができる。
  - 3 理事は、前条第5項による契約の締結の期日については、第1項の規定にかかわらず理事会の承認を得て、別に定めることができる。

#### （売買代金の納入）

- 第11条 理事は、売買契約を締結した日から30日以内に売買代金を納入させなければならない。
- ただし、金融機関から融資を受ける者等、特別な事情がある場合は、理事会の承認を得て納入期日を別に定めることができる。
- 2 第7条第1項及び第9条第3項の規定による契約保証金は、前項の売買代金に繰り入れるものとする。
  - 3 理事は、第9条第5項の契約に基づく売買代金については、第1項の規定にかかわらず理事会の承認を得て別に定めることができる。

- 4 建付地等、従前の宅地環境の維持を確保するため、或いは、小宅地等将来の宅地規模を適正にすることを目的とした付保留地の売買代金の納入については、購入者の申出により契約日から満3年を最長期限、支払回数3回を限度として納入することができる。

(土地の引き渡し及び使用収益)

第12条 理事は、土地の引き渡し及び使用収益の開始日を工事の進捗に合わせて決定し、買受人にその旨を通知する。

(契約の解除)

第13条 理事は、次の各号の1に該当する場合には、土地売買契約を解除することができる。

- (1) 期限内に売買代金を納入しないとき。
- (2) 契約の解除の申し出があったとき。
- (3) 契約事項に違反したとき。
- (4) 契約を履行する見込みがないと認めたとき。

2 理事は、前項の契約の解除を決定したときは、その旨を契約者に通知するものとする。

3 前項の通知書を契約者が返送し、もしくは受領を拒み、又は契約者がその住所に不在、もしくは住所及び居所とも不明なため送達が不可能なときは、組合事務所に2週間公示することをもって通知書を送達したものとみなす。

(契約保証金の没収)

第14条 契約保証金は、次の各号の1に該当するときは、これを返還しない。

- (1) 第10条第1項の規定による契約を締結しないとき。
- (2) 第13条第1項の規定により契約を解除したとき。

2 理事は、前項の理由が正当でやむを得ないと認められるときは、契約保証金の全部もしくは一部を返還することができる。

(権利の譲渡)

第15条 買受人は、契約締結後第17条に規定する所有権移転登記が完了するまでの間は、保留地に係る権利を第三者に譲渡することができない。ただし、次の各号の1に該当する場合は、この限りではない。

- (1) 買受人が、土地区画整理法（以下「法」という。）第98条第1項の規定により指定された仮換地と一体的に使用している保留地を仮換地とともに譲渡するとき。
  - (2) 買受人に、当該保留地に係る権利を譲渡しなければ生活を維持できない事情が生じ、理事会がやむを得ないと認めたとき。
  - (3) その他特別な事情がある場合で、理事会がやむを得ないと認めたとき。
- 2 前項ただし書に該当する保留地を買受け、その当該土地の所有権を第三者に譲渡するため権利譲渡の申請があり、理事が認めたときは、権利譲渡承認申請書（様式第8号）及びその副本において、譲受人が買受人の土地売買契約書に基づく権利義務を継承する旨の誓約を確認したうえ、これを承認することができる。
  - 3 前項の権利譲渡承認申請書には、買受人及び譲受人の双方が連署し署名した者の印鑑証明を添付させるものとする。
  - 4 理事は、権利の譲渡を承認したときは、第2項の権利譲渡承認申請書及びその副本に、理事長名をもってその承認の旨を記し、買受人ならびに譲受人に副本を交付する。
  - 5 法第88条第2項の規定による換地計画の縦覧開始の日以後は、第1項の権利譲渡の承認申請を受理しない。

（契約の変更）

第16条 売買した土地について、後日出来形確定測量等の結果、契約地積等に変更が生じたときは、その地積の増減に応じて土地売買契約書の売渡単価により保留地地積変更による変更契約書（様式第9号）を締結するものとする。

（所有権の移転登記）

第17条 売買した保留地の所有権移転登記は、法第107条第2項の規定する換地処分に伴う登記完了後に行い、登記に要する諸費用は買受人又は譲受人の負担とする。

（住所等変更の届出）

第18条 契約者は、契約締結後から第17条の登記が完了するまでの間にお

いて、次の各号の1に該当することとなったときは、遅滞なく組合に住所等変更届けを提出しなければならない。

- (1) 氏名または住所を変更したとき。
- (2) 死亡したとき。

(理事長への委任)

第19条 この規程に規定するもののほか、保留地処分に関し必要な事項は、理事会に諮り理事長が定めるものとする。

# 土地売買契約書

売主 (甲) 磐田市新貝土地区画整理組合

買主 (乙)

## 売買物件の表示

磐田市 新貝 地内

磐田市新貝土地区画整理組合保留地 5 5 街区番号 2

(地積) 5, 479.08㎡

別紙図面のとおり

磐田市新貝土地区画整理組合 (以下 [甲] と称す) と、  
(以下 [乙] と称す) との間において、次の条項により上記の売買契約を締結する。

**第1条** 甲は、乙に表示の土地を一金 円也 (㎡当たり 円) として、売り渡すものとする。

**第2条** 乙は、甲が交付した売却決定通知書の受領後、7日以内に売却価格の100分の10以上を契約保証金として甲に納入し、その確認後、土地売買契約を締結するものとする。

**第3条** 乙は、第1条の売買代金を、令和 年 月 日までに、甲に支払うものとする。この場合、第2条の契約保証金は売買代金に充当するものとする。

**第4条** 甲は、第3条の売買代金を受領したときは遅滞なく売買した土地を乙に引き渡さなければならない。この場合に甲は、当該土地への乙の使用収益を阻害する一切の権利を消滅させた上で乙に引き渡す事とし、第三者から、この契約について意義の申し出または権利の主張等があったときは、甲の責任において解決するものとする。

**第5条** 乙は、第4条により土地の引き渡しを受けたときは、当該土地を使用し、収益を行うことができる。

**第6条** 売買した土地について、確定測量により地積に変更が生じたときは、その地積の増減に応じて、第1条による単価に基づいて算出した金額をもって精算するも

のとし、本契約書を保留地地積変更による変更契約書により更正するものとする。

**第7条** 甲は、乙に売り渡した土地については、土地区画整理事業に要する費用を賦課しないものとする。

**第8条** 1. 売買した土地の所有権移転登記は、土地区画整理法の規定により換地処分に伴う登記が完了した後に、遅滞なく行うものとする。

2. 登記に要する費用は乙の負担とし、第9条により権利の譲渡の承認があったときは、その権利の譲受人の負担とする。

**第9条** 乙は、買い受けた土地の権利を第三者に譲渡しようとするときは、その者と連署して当該土地の権利譲渡について甲に申請し、その承認を受けなければならない。この場合に、譲受人は本売買契約による乙の権利義務を継承する事を誓約しなければならない。

**第10条** 乙が第3条の期日までに売買代金を支払わないとき、または契約の条項に違反したときは、甲はこの契約を解除することができる。この場合は、乙は第2条の契約保証金の返還を求め、及びこれにより生じた損害を請求することはできない。

**第11条** この契約条項、またはこの契約条項に記載のない事項について疑義を生じたときは、全て甲の解釈によるものとする。

この契約を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙各1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

住 所	磐田市国府台5番地8
売 主 (甲)	磐田市新貝土地区画整理組合
氏 名	理 事 長 石 野 泉 印

住 所	
買 主 (乙)	
氏 名	印