

いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業

# 保留地売買契約の手引き

令和3年7月

いわき市都市建設部 勿来区画整理事務所

# 保留地売買契約の手引き

令和 3 年 7 月  
勿来区画整理事務所

土地区画整理事業における保留地の売買契約については、次のような規定があり、これらに基づいて契約が進められます。

## 1 市の規定について

保留地売買契約手続きには、次の規定があります。

- (1) いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業施行規程  
(平成 7 年いわき市条例第 48 号)
- (2) いわき都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地処分規則  
(昭和 47 年いわき市規則第 42 号)
- (3) いわき都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地の随意契約処分要綱  
(平成 21 年 6 月 15 日制定)

## 2 規定の概要について

前記 1 (1) では、第 3 章で「保留地の処分方法」を、1 (2) では、保留地売買での契約から引渡や登記までの方法をそれぞれ規定しています。なお、保留地は、土地区画整理法 (昭和 29 年法律第 119 号) 第 96 条において、次のとおり規定されています。

### 土地区画整理法

第 96 条 第 3 条第 1 項から第 3 項までの規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準、規約、若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めなくて、その土地を保留地として定めることができる。

2 第 3 条第 4 項若しくは第 5 項、第 3 条の 2 又は第 3 条の 3 の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額 (第 93 条第 1 項、第 2 項、第 4 項又は第 5 項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める場合においては、当該建築物の価額を含むものとする。以下同じ。) がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定めなくて、その土地を保留地として定めることができる。

3 第 3 条第 4 項若しくは第 5 項、第 3 条の 2 又は第 3 条の 3 の規定による施行者は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

## 3 施行規程について

規程の概要は、P 6 のとおりです。

#### 4 保留地処分規則について

規則の全部は、P 7～のとおりです。

#### 5 処分（販売）する保留地について

##### (1) 保留地の表示

現在販売している保留地の場所及び価格等は、販売チラシのとおりです。

なお、受付状況により販売区画が変動する場合があります。

ア 販売区画は8区画（先着順による販売）

イ 受付期間は令和3年7月12日（月）から令和4年3月11日（金）まで

##### (2) 保留地の単価

保留地の単価は、勿来錦第一土地区画整理事業評価員に意見を聴取して定めています。

##### (3) 保留地の概要

ア 所在地	いわき市錦町竹ノ花ほか 地内
イ 交通	JR常磐線「植田駅」又は「勿来駅」まで約2km
ウ 事業面積	約64.2ha
エ 事業名称	いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業
オ 取引形態	土地売主（事業施行者 いわき市 代表者 いわき市長）
カ 事業計画認可	平成9年2月18日
キ 道路	都市計画道路（18m）、区画道路（6m～14m）
ク 私道負担	なし
ケ 建築条件	なし
コ 管理費	なし
サ 学区	錦東小学校、錦中学校
シ 用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域 第一種住居地域（販売No.①・②・③・④・⑤） ※No.①の一部は近隣商業地域も含む 第一種中高層住居専用地域（販売No.⑥・⑦・⑧）

※ 用途地域についてのお問い合わせ先  
いわき市都市建設部 都市計画課  
TEL：0246-22-7511（直通）

ス 地目	宅地
セ 建ぺい率	60%（第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域） 80%（近隣商業地域）
ソ 容積率	200%

※ 建ぺい率、容積率についてのお問い合わせ先  
いわき市都市建設部 建築指導課  
TEL：0246-22-7516（直通）

タ 設備	上・下水道、東北電力、NTT
チ 上水道	一部の区画を除き、保留地（宅地）内引込み済。 未整備区画については、いわき市が引込みを行います。 なお、給水加入金は買受者の負担となります。

※ 給水加入金についてのお問い合わせ先  
いわき市水道局 営業課  
TEL：0246-22-9303（直通）

## ツ 下水道

公共下水道の供用開始区域

なお、下水道事業受益者負担金が賦課されます。

※ 下水道事業受益者負担金についてのお問い合わせ先  
いわき市生活環境部 生活排水対策室 南部下水道管理事務所  
TEL：0246-53-6636（直通）

## 6 買受申込み、契約及び登記等について

### (1) 販売対象者（下記(2)買受申込みができない方を除く）

全ての方：公告の日（令和3年5月20日（木）に、国内の住民基本台帳に記載されている方、又は国内で法人として登録している団体等（買受申込書に「世帯全員の住民票」又は「商業・法人登記簿謄本」を添付）

### (2) 買受申込みができない方

ア 未成年者

イ 被後見人又は被保佐人

ウ 市税等の滞納者（市外の方は、居住市町村税の滞納者）

エ 買受申込みする方と同一世帯の方（個人に限る）

オ 個人で過去に当事業により一般保留地を購入している方

カ いわき市契約等に係る暴力団等の排除に関する要綱第4条第1項に規定する排除措置対象者に該当する方

キ 転売目的で購入しようとする方（個人に限る）

※ 買受申込みの際に、確認書に実印を押印のうえ印鑑証明書を添付していただき、市が上記ア～キに該当しない事を確認いたします。

### (3) 買受申込みに必要な書類

ア 買受申込書

イ 確認書

ウ 個人の方は「世帯全員の住民票」、法人等の方は「商業・法人登記簿謄本」

エ 個人の方は「印鑑証明書」、法人等の方は「法人の印鑑証明書」

オ 身分証明書（個人に限る）

カ 市税等の完納証明書

※ 買受申込みは1世帯1区画とします。（個人に限る）

※ これらの書類は、郵送でも受け付けますが、次の点にご留意願います。

- 受付期間内に届いたもののみ受付となりますので、余裕を持って送付してください。

なお、募集締切日以前の消印であっても、募集締切日（令和4年3月11日（金））に買受申込書等が勿来区画整理事務所へ到着しなかった場合は受付できません。

- 本件は先着順による販売であることから、買受申込書等が勿来区画整理事務所へ到着する前に別の方が申し込まれる場合もありますので、ご了承願います。

### (4) 契約の方法

受付期間内において、先着順で申し込みした方が6(2)の「買受申込みができない方」に該当しないことを確認した時点で、その方に対し売却決定を通知し、後日、売買契約を締結します。

## (5) 契約保証金

契約に際しては、契約額（売買代金）の100分の5以上の額を、契約保証金として契約と同時に納入（「納入通知書兼領収証書」を発行します。）していただきます。

なお、契約保証金は、売買代金に充当することができます。

## (6) 売買代金の納入

売買代金は、契約締結の日から10日以内に納入（「納入通知書兼領収証書」を発行します。）していただきます。

## (7) 不動産登記

保留地は、事業完了時の換地処分という手続きののち、いわき市から契約者への所有権移転登記を行います。

このため、契約時から換地処分までの間は、登記識別情報がない状態となりますが、各種の権利は、施行者が管理する保留地台帳に記載することで保全します。

## 7 その他

土地区画整理事業は、道路・公園など公共施設の新設等整備改善と宅地の利用の増進を図るためのものであり、国や県からの補助金といわき市費の支出及び保留地販売による収入が主な財源で運営されています。

用地については、既存の用地を公平に分担して公共施設用地と保留地を確保し、事業費については、前述のとおりに賄っての運営となっています。

保留地の売買や土地区画整理事業に関してご不明な点は、次の担当部署までお問い合わせ下さい。

〒974-8232 いわき市錦町大島1番地（勿来支所内）

いわき市都市建設部 勿来区画整理事務所

TEL：0246-63-2111（代表） 内線 5392～5394

FAX：0246-63-2280

# いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業施行規程（抜粋）

平成7年12月22日いわき市条例第48号

改正 平成18年3月30日いわき市条例第20号

改正 平成29年11月30日いわき市条例第62号

改正 令和2年3月31日いわき市条例第26号

（趣旨）

**第1条** この条例は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第4項の規定により市が施行する土地区画整理事業（以下「事業」という。）に関して、法第53条第2項に規定する事項その他必要な事項を定めるものとする。

（事業の名称）

**第2条** 事業の名称は、いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業とする。

**第3条～第6条** （省略）

（保留地の処分方法）

**第7条** 保留地は、競争入札又は公開抽選の方法により処分するものとし、市長は、競争入札又は公開抽選を行うときは、その旨及び必要な事項を公告するものとする。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、前項の規定にかかわらず、随意契約により保留地を処分することができる。

- (1) 競争入札又は公開抽選に付しても申込者がいないとき。
- (2) 落札者又は当選者が権利を放棄したとき。
- (3) 落札者又は当選者が契約を履行しないため、当該契約を解除したとき。
- (4) 国又は公共団体等が当該保留地を公用又は公共の用に供しようとするとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認めるとき。

（保留地の処分価格）

**第8条** 保留地の処分価格は、市長がその位置、地積、土質、水利、環境等を総合的に考慮し、法第65条第1項の規定により選任された評価員の意見を聴いて定めた予定価格を下らない価格とする。

**第9条～** （省略）

# いわき都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地処分規則

昭和 47 年 12 月 20 日いわき市規則第 42 号

改正 昭和 52 年 1 月 10 日いわき市規則第 2 号

改正 平成 23 年 12 月 22 日いわき市規則第 36 号

(趣旨)

**第 1 条** この規則は、法令その他別段の定めがあるもののほか、いわき都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地の処分について必要な事項を定めるものとする。

(一般競争入札の公告)

**第 2 条** 市長は、一般競争入札の方法により処分しようとするときは、入札期日前 15 日までに次に掲げる事項を公告するものとする。

- (1) 入札、開札の日時及び場所
- (2) 処分する保留地の位置及び地積
- (3) 入札に参加する者に必要な資格
- (4) 買受申込受付期間及び場所
- (5) 最低処分価格
- (6) 入札保証金及び契約保証金に関する事項
- (7) 処分代金の納入方法及び時期
- (8) その他入札に必要な事項

(公開抽選の公告)

**第 3 条** 市長は、公開抽選の方法により処分しようとするときは、抽選の期日前 15 日までに次に掲げる事項を公告するものとする。

- (1) 抽選の日時及び場所
- (2) 処分する保留地の位置及び地積
- (3) 抽選に参加する者に必要な資格
- (4) 買受申込受付期間及び場所
- (5) 処分価格
- (6) 抽選保証金及び契約保証金に関する事項
- (7) 処分代金の納入方法及び時期
- (8) その他抽選に必要な事項

(買受けの申込み等)

**第 4 条** 保留地を買い受けようとする者は、保留地買受申込書（第 1 号様式）により市長に申し込まなければならない。

- 2 市長は、前項の申込みがあつたときは、当該申込みに係る書類の審査及び必要な調査を行い、適当と認めるときは、入札・抽選指定書（第 2 号様式）及び入札・抽選心得書（第 3 号様式）を交付する。

(入札者及び抽選者)

**第 5 条** 入札指定書の交付を受けた者（以下「入札者」という。）又は抽選指定書の交付を受けた者（以下「抽選者」という。）以外のものは、入札又は抽選に参加することができない。

(入札及び抽選保証金)

**第 6 条** 入札者は、入札前に最低処分価格の 100 分の 3 以上で市長の定める額の入札保証金を納付しなければならない。

- 2 抽選者は、抽選前に処分価格の100分の3以上で市長の定める額の抽選保証金を納付しなければならない。
- 3 入札保証金及び抽選保証金（次項から第6項までにおいて「保証金」という。）には、利子を付さない。
- 4 保証金は、開札又は抽選の終了後返還する。ただし、入札による落札者又は抽選による当選者（以下「落札者等」という。）には第11条に規定する契約保証金の納付後返還する。
- 5 保証金は、契約保証金に充当することができる。
- 6 保証金は、落札者等が第10条に規定する契約の締結をしないときは、市に帰属するものとする。

（入札及び抽選の方法）

**第7条** 入札は、指定の日時及び場所で、入札者又はその代理人自らが入札書（第4号様式）に必要な事項を記載し、記名押印のうえ封をして係員に提出するものとする。

- 2 抽選は、指定の日時及び場所において、公開で行うものとし、抽選者又はその代理人自らが抽選するものとする。
- 3 前2項に規定する代理人が入札又は抽選するときは、あらかじめ委任状を提出しなければならない。

（落札者の決定）

**第8条** 入札者のうち、最低処分価格以上で最高価格の入札をしたものを落札者とする。

- 2 落札となるべき同価の入札をした者が2人以上あるときは、直ちに、当該入札者にくじを引かせて落札者を決定する。この場合において、当該入札者のうちくじを引かない者があるときは、これに代えて、当該入札事務に関係のない職員にくじを引かせるものとする。

（落札者の通知）

**第9条** 市長は、落札者等を決定したときは、売却決定通知書（第5号様式）により通知するものとする。

（契約の締結）

**第10条** 前条の通知を受けた者は、当該通知書で指定する日までに土地売買契約書（第6号様式）により契約を締結しなければならない。

（契約保証金）

**第11条** 前条に規定する契約を締結をする者は、その契約と同時に売買代金の100分の5以上の額に相当する金額の契約保証金を市に納付しなければならない。

- 2 契約保証金は、売買代金の完納後返還するものとする。
- 3 契約保証金は、売買代金に充当することができる。
- 4 契約を締結した者（以下「契約者」という。）が、契約の解除を申し出たとき又は第17条第1項の規定により契約を解除されたときは、契約保証金は市に帰属するものとする。

（売買代金の納付）

**第12条** 契約者は、契約締結の日から10日以内に売買代金を市に納付しなければならない。ただし、市長が特にやむを得ない事情があると認めたときは、1年以内に限り、売買代金を分割納付する事ができる。

- 2 前項ただし書の規定により分割納付しようとする者は、保留地売買代金分割納付申請書（第7号様式）を提出し、市長の許可を受けなければならない。
- 3 市長は、前項の規定による申請書の提出があったときは、当該申請書の審査を行い、許可するときは、保留地売買代金分割納付許可書（第8号様式）を交付するものとする。



4 第1項ただし書の規定により分割納付する場合には、当該売買代金に利子を付さなければならぬ。この場合における利率は、年6パーセントとし、第1回目の分割納付期日の翌日から計算するものとする。

(保留地の使用)

**第13条** 契約者は、売買代金を完納しなければ当該契約に係る保留地を使用し、又は収益することができない。

(保留地の引渡し)

**第14条** 保留地の引渡しは、売買代金の完納後速やかに当該保留地の所在地において行うものとし、引渡しの期日は、土地引渡通知書(第9号様式)により契約者に通知するものとする。

(所有権移転の時期及び登記)

**第15条** 保留地の処分による所有権移転の時期は、次の各号に定めるところによる。

(1) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)第103条第4項に規定する換地処分の日(以下「換地処分公告の日」という。)以前において契約を締結し、かつ、売買代金が完納されたものについては、換地処分公告の日の翌日とする。ただし、売買代金が完納されていないものについては、売買代金が完納された日の翌日とする。

(2) 換地処分公告の日の翌日以後において契約を締結したものについては、売買代金が完納された日の翌日とする。

2 保留地の所有権移転の登記は、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後に市長が行う。

3 前項に規定する登記に必要な費用は、契約者の負担とする。

(地積の増減)

**第16条** 換地処分公告の日以前に契約した保留地に、法第103条第1項に規定する換地処分による地積の増減があったときは、その増減した地積に応じて売買代金を徴収し、又は返還するものとする。

2 前項の規定により返還する売買代金には、利子を付さない。

(契約の解除)

**第17条** 市長は、契約者がこの規則に違反したとき、又は契約を履行しないときは、契約を解除することができる。

2 前項の規定により契約を解除したときは、その旨を文章により通知するものとする。

3 契約を解除したときは、納付した売買代金から契約保証金に相当する額を控除した額を返還する。

4 前項の規定により返還する売買代金には、利子を付さない。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和52年1月10日いわき市規則第2号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成23年12月22日いわき市規則第36号)

この規則は、公布の日から施行する。

# いわき都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地の随意契約処分要綱

平成 21 年 6 月 15 日制定

(趣旨)

**第 1 条** この要綱は、いわき都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地の随意契約による処分に関し、いわき都市計画事業平南部第二土地区画整理事業施行規程（昭和 56 年いわき市条例第 46 号）、いわき都市計画事業泉第三土地区画整理事業施行規程（平成元年いわき市条例第 72 号）及びいわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業施行規程（平成 7 年いわき市条例第 48 号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(随意契約処分の要件)

**第 2 条** いわき都市計画事業平南部第二土地区画整理事業施行規程第 8 条第 2 項第 5 号の規定により、市長が特に必要と認め、売り払うときは、保留地のうち、過小宅地対策又は建物収容等のため、地積を補う保留地（以下「付け保留地」という。）を、当該付け保留地と隣接する仮換地を使用し、若しくは収益することができる権利を有する者（以下「権利者」という。）又はその権利者と特別の縁故があると認められる者に売却するときとする。

2 いわき都市計画事業泉第三土地区画整理事業施行規程第 8 条第 2 項第 5 号の規定により、市長が特に必要と認め、売り払うときは、前項に規定するときとする。

3 いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業施行規程第 7 条第 2 項第 5 号の規定により、市長が特に必要があると認めるときは、第一項に規定するときとする。

(買受けの申込み等)

**第 3 条** 随意契約により保留地を買い受けようとする者は、保留地買受申込書（第 1 号様式）により市長に申し込まなければならない。

(売却決定の通知)

**第 4 条** 市長は、前条の申込みがあったときは、当該申込みに係る書類の審査及び必要な調査を行い、適当と認めるときは、随意契約による売却を決定するものとする。

2 市長は、前項の規定により随意契約による売却を決定したときは、売却決定通知書（第 2 号様式）により通知するものとする。

(その他)

**第 5 条** この要綱に定めるもののほか、保留地の随意契約処分に関する手続は、競争入札又は公開抽選の方法による処分の例による。

附 則

この要綱は、平成 21 年 6 月 17 日から実施する。

第6号様式（第10条関係）

土地売買契約書

いわき市を甲とし、  
を乙として、いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業施行地区内の保留地の売買について、次のとおり契約を締結する。

第1条 甲は、乙に対し、後記表示の土地を金 円（1平方メートル当たり 円）をもって売り渡すものとし、乙は、これを買受けることを確約する。

第2条 乙は、契約保証金として金 円を 年 月 日までに甲に納付するものとする。

第3条 乙は、売買代金を 年 月 日までに甲に支払うものとする。この場合において、前条の契約保証金は、売買代金に繰り入れるものとする。

第4条 甲は、乙が前条の規定により売買代金を完納したときは、遅滞なく、後記表示の土地を乙に引き渡すものとする。

第5条 乙は、前条の規定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、又は収益することができる。

第6条 後記表示の土地について、後日地積に変更があつたときは、その増減した地積に応じ、第1条の1平方メートル当たりの価額により計算した金額を徴収し、又は還付するものとする。

2 前項の徴収金及び還付金には、利子を付さない。

第7条 土地売買による所有権移転の登記は、土地区画整理事業法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後において行うものとする。

第8条 乙が次の各号の一に該当する場合は、甲は、いつでもこの契約を解除することができる。

(1) 納期限内に売買代金を納入しなかつた場合

(2) この契約条項に違反した場合

2 前項各号の規定により契約を解除した場合は、既に納入した売買代金から第2条の契約保証金を控除した額を返還する。

3 前項の返還金には、利子を付さない。

4 第1項の規定により契約を解除したときは、乙は、甲の指定する期間内に自己の費用で当該土地を原状に回復して甲に引き渡さなければならない。

第9条 この契約の締結に要する費用及びこの契約に伴う後記表示の土地の所有権移転の登記に要する費用は、すべて乙の負担とする。

この契約を証するため本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

年 月 日

甲 いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業  
施行者 いわき市  
代表者 いわき市長 内田 広之 印  
乙 住所  
氏名 印

売買物件の表示

いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業施行地区内  
保留地  
街区番号 第 号 符号  
地積

(サンプル)

保留地売買（契約）に伴う確認書

年 月 日

保留地売買（契約）に伴う関連する主な事項は、次のとおりです。

1 売買保留地の表示

- (1) 事業名：いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業
- (2) 事業施行者：いわき市（代表者 いわき市長 内田広之）
- (3) 事業施行地：いわき市錦町地内
- (4) 街区・符号：街区番号 第〇〇号 符号〇〇（面積 〇〇〇. 〇〇㎡）

2 建築基準法関連事項

- (1) 用途地域等：第一種中高層住居専用地域（第一種住居地域又は近隣商業地域又は準工業地域の場合あり）
- (2) 地目：登記はされていませんが「宅地」として使用できます。
- (3) 接道状況等：建築基準法第42条第1項第2号整備済区画道路等

3 土地区画整理法関連事項

- (1) 権利の名称：保留地所有権移転請求権
- (2) 権利の申告：法第85条の申告義務及び法施行規則第23条の申告手続により、別紙の申告書を提出して下さい。
- (3) 権利の譲渡：(2)の申告に基づいて権利変動届出がない限り、譲渡とみなされませんので、届出義務も継承して下さい。
- (4) 清算契約等：事業完了時の出来形確認測量によります。
- (5) 権利の登記：法第103条第4項の換地処分公告の翌日に施行者（いわき市）が取得した所有権を移転登記します。

4 売買契約関連事項

- (1) 印紙税：保留地売買契約時及び3(4)の変更契約時に購入者へ課税
- (2) 不動産取得税：売買契約後の県税事務所への施行者報告で購入者へ課税
- (3) 固定資産税：売買契約後の市税務担当への施行者報告で購入者へ課税（都市計画税含む）
- (4) 登録免許税：3(5)の移転登記時に購入者へ課税

5 その他の留意事項

- (1) 上水道：給水加入金の別途負担が必要となります。
- (2) 下水道：下水道事業受益者負担金が賦課されます。
- (3) その他の経費：建築の際に、購入者負担による地盤改良が必要となる場合があります。

6 暴力団等の排除について

契約者がいわき市契約等に係る暴力団等の排除に関する要綱（平成22年2月22日制定）第4条第1項に規定する排除措置対象者と認められるとき、いわき市は本契約を解除することができます。

上記事項を確認しました。住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_