

六ッ野土地区画整理事業

# 保留地販売案内書

9街区保留地 先着販売



## ひたちなか市

問合せ先

ひたちなか市都市整備部区画整理事業所区画整理事業課

〒312-8501 茨城県ひたちなか市東石川2丁目10番1号（市役所行政棟3階）

TEL 029-273-0111（内線1371）

# 目次

1. 土地区画整理事業, 保留地とは	P 1
2. 申込みの流れ	P 2
3. 申込みにあたっての注意事項	P 3
4. 保留地の概要	P 3～P 5
5. 売買契約	P 5～P 6
6. その他 住所設定, 証明書の発行等	P 6～P 9

## 六ッ野土地区画整理事業

施行期間 平成6年度(1994年度)～ 令和16年度(2034年度)

施行者 ひたちなか市

施行期間 103.4 ha

六ッ野土地区画整理事業の保留地（宅地）を先着販売するにあたり、必要な手続きや契約にあたり承知していただきたい事項を本書に記載しておりますので、ご確認のうえ申込みをお願いします。

保留地の販売にあたっては本書のほか、土地区画整理法、水戸・勝田都市計画事業六ッ野土地区画整理事業施行規程条例、ひたちなか市土地区画整理事業保留地処分事務取扱規則その他関係法令が適用されます。

## 保留地の位置



## 土地区画整理事業とは

まちづくりの手法の一つとして、道路や公園等の公共施設の整備改善と土地の利用増進（土地の価値を高める）を図る事業であり、開発利益の範囲内で土地所有者の土地を無償で少しずつ提供していただく減歩と土地の区画形質の変更により事業を進めます。

## 保留地とは

減歩していただいた土地の一部は、売却して区画整理事業の財源とする土地になり、この土地のことを保留地といいます。保留地は、換地処分（事業完了）による登記が完了するまでの間は、法務局に登記簿が存在しませんが、市が「保留地権利登録台帳」により管理し、通常の宅地と同様にお使いいただけます。また、権利関係の証明は市で行います。

## 土地区画整理法の規定

保留地は、換地処分（事業完了）の公告があった日の翌日において施行者である市が取得し（法第104条第11項）、登記を行った後、購入者に対して所有権移転登記を行うことになります。（法第107条第2項）それまでの間、購入者が有する権利は、保留地の使用収益権及び換地処分後の所有権移転請求権となります。\*現在の計画では、換地処分は2035年3月31日の予定です。（事業進捗により変更となる場合があります。）

# 申込みの流れ

## 1. 申込受付

市役所窓口及び郵送で受け付けます。

### 窓口で申し込む場合

保留地買受申込書（以下「申込書」）は窓口用に用意してありますので、直接窓口にお越しいただくか、市ホームページからダウンロードした申込書をご持参ください。

### 郵送で申し込む場合

市ホームページからダウンロードした申込書に必要な事項を記載し、下記まで郵送してください。

電話連絡先も必ず記載してください。

#### 窓口・郵送先

〒312-8501

ひたちなか市東石川2丁目10番1号

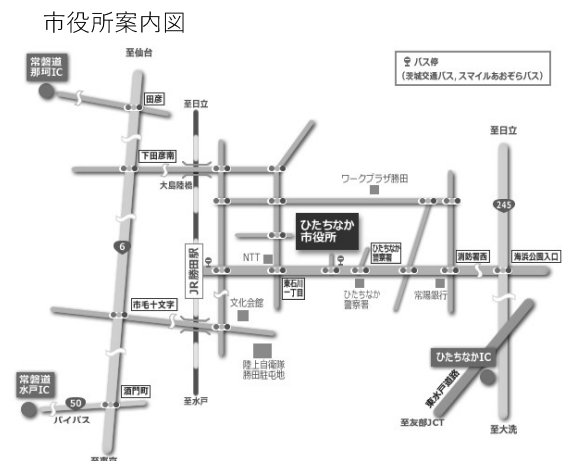
ひたちなか市都市整備部区画整理事業課

市役所行政棟3階

#### 電話連絡先

029-273-0111

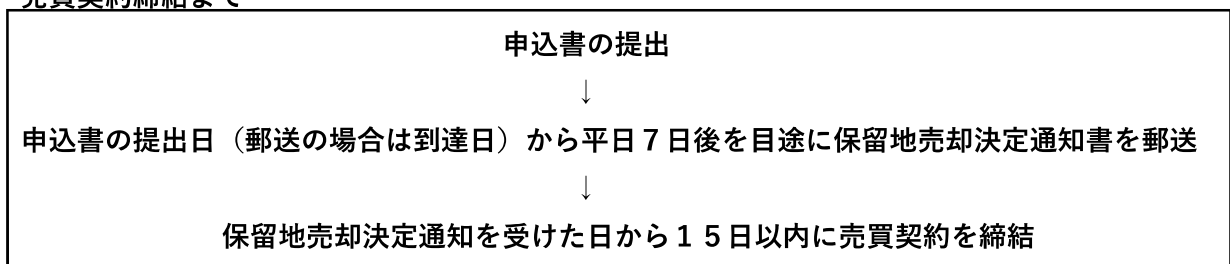
(内線1371)



## 2. 保留地売却決定通知書を郵送

1. 申込日（郵送の場合は到達日）から起算して平日7日後を目途に保留地売却決定通知書を郵送します。
2. 保留地売却決定通知を受けた日から15日以内に売買契約を締結していただきます。なお、15日以内に売買契約を締結いただけない場合は、売却決定は取消しとなります。

### 売買契約締結まで



## 注意事項

### 1. 申込みに関して

1. 契約者は申込者とします。共有名義での契約を希望する場合は、共有で申込みをしてください。売買契約書に共有持分割合の記入が必要となりますので、共有持分について十分に協議しておいてください。
2. 本書に記載してある保留地概要及び現地を確認してください。
3. 契約締結までに契約保証金の納入、売買契約締結後60日以内に売買代金の納入が必要となりますので資金計画を立てたうえで申込みをしてください。(天災等のやむを得ない場合を除き納付期限の延長はできません。)また、住宅ローンの利用を検討されている場合は、事前に金融機関等と協議をしたうえで申込みをしてください。

## 保留地の概要

### 保留地の地積、価額

保留地 番号	街 区	符 号	地積 (㎡)	㎡単価 (円)	価額 (円)
2	9	4-2	295.89㎡	28,400	8,403,000

表記の地積は、実測地積です。(売買契約は実測地積で行います。)

### 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要

都市計画区域	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
建築物の高さ制限	15m

### 建築基準法に関する指定状況

道路斜線制限	有
隣地斜線制限	有
北側斜線制限	無
日影規制	有

建ぺい率 = 建築面積の敷地面積に対する割合

容積率 = 建築物の延べ面積の敷地に対する割合

### 道路との関係

幅員16mの公道(区画整理による道路)に接道

### 詳細は下記にお問い合わせください

都市計画法に関する問合せ先 ひとちなか市都市整備部都市計画課

建築基準法に関する問合せ先 ひとちなか市都市整備部建築指導課

区画整理による道路に関する問合せ先 ひとちなか市都市整備部区画整理事業課

## 1 ライフライン

上水道：引込み可 下水道：未整備 ガス：プロパンガス

上水道の引込み工事に係る費用は購入者負担となります。また、生活雑排水の処理は、合併浄化槽となります。なお、都市ガスの供給エリアではありません。

\*下水道は令和6年度（2024年度）に整備予定。（事業進捗により変更となる場合があります。）

## 2 負担金

### 1. 水道加入者負担金

新規給水申込みをする際に発生し、引き込む口径により負担金の額が異なります。

（参考）口径20mm 176,000円（税込み）

### 2. 下水道受益者負担金

下水道受益者負担金が下水道整備後に発生します。

㎡当たり 540円

受益者負担金に関する問合せ先 ひたちなか市建設部下水道課

## 3 保留地（宅地）の造成

### 造成基準

造成の品質管理は、茨城県の宅地品質管理マニュアルを参考としています。（品質管理マニュアルを参考とし長期許容支持力30KN/㎡以上を街区として平均的に確保していますが、敷地内のすべての位置においてこの値を保証するものではありません。）

また、宅地内には雑草根が存在し碎石が混入している場合がありますが、現況のまま引き渡しとなります。（現地をご確認ください。）

### 地盤補強が必要となる場合

建築される建築物の規模や建築業者等の基準により地盤改良等の費用負担が必要となる場合があります。その場合は、購入者の負担となります。（市で再造成や費用負担をすることはできません。）

### 地盤高（敷地の高さ）

原則、変更できません。ただし、隣接地に影響を及ぼさない範囲での軽微な変更及び駐車スペース、車の出入りに係る部分は除きます。（地盤高の変更は、法第76条に基づく市長の許可が必要となります。法76条については、P8をご確認ください。）

### 擁壁について

六ッ野土地区画整理事業の基準に基づき隣接地との高低差が1mを超える部分については、市で擁壁工事を行っています。それ以外の部分に擁壁を設置する費用は購入者の負担となります。また、保留地引き渡し後の擁壁の管理は購入者になります。

## 4 保留地の地積

売買契約に用いる地積は実測地積です。事業全体の完了時に行う出来形確認測量の結果、契約地積と増減が生じた場合は、その地積に応じた金額を精算します。(精算単価は、売買契約時の単価になります。)

## 5 保留地の境界

コンクリート杭により表示しています。

## 6 電柱（電線）

市が施行する土地区画整理事業地内は、電柱を宅地内に建柱することを原則としています。東京電力（N T T 東日本）の供給計画により、敷地内に電柱の建柱が必要となる場合があります。

## 7 歩道の切り下げ

歩道切り下げ位置の変更に要する費用は購入者の負担となります。(切り下げ位置の変更は、道路管理者へ申請し許可を得る必要があります。) なお、切り下げ範囲の拡張はできません。

# 売買契約

## 1 契約保証金の納付

**売買契約を締結するまでに契約保証金（売買代金の100分の10以上）の納付**が必要となります。売却決定通知と同時に送付する納入通知書によりひたちなか市指定金融機関又は収納代理金融機関の窓口で納めてください。なお、契約を解除した場合は、契約保証金を返還することはできません。(取扱規則第14条・19条)

指定金融機関 (株)常陽銀行

収納代理金融機関 (株)足利銀行 (株)筑波銀行 (株)東日本銀行 水戸信用金庫 茨城県信用組合  
中央労働金庫 常陸農業協同組合 茨城県信用漁業協同組合連合会

## 2 売買契約の締結

(保留地売却決定通知を受けた日から15日以内) **に売買契約を締結**していただきます。(取扱規則第13・14条)

\* 売買契約締結期間内に売買契約を締結いただけない場合は、売却決定は取消しとなります。

## 契約締結時に必要なもの

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 印鑑証明書（発行から3か月以内。共有の場合は、共有者全員分）</li><li>② 実印</li><li>③ 収入印紙（5,000円）</li><li>④ 契約保証金の領収書</li></ul> |
|--|

### 3 売買代金の納付

売買代金から契約保証金を除いた残金は、売買契約を締結した日から60日以内に納付していただきます。契約保証金と同様に納入通知書によりひたちなか市指定金融機関又は収納代理金融機関の窓口で納めてください。（取扱規則第15条）

\*天災等のやむを得ない場合を除き、納付期限の延長はできませんので、資金計画を立てたうえで申込みをしてください。

### 4 保留地の引渡し

売買代金全額の完納日（市で受領が確認できた日）を基準として、**現況有姿**により保留地を引渡します。それによって保留地を使用することができます。（取扱規則第16条）

ただし、車の駐車や地盤調査といった建物の建築や工作物の設置を目的としない場合、その他特別の事情があると市長が認めるときは、売買契約と同時に使用することができます。

#### 【保留地引き渡し通知書等の送付】

市で売買代金の受領確認後、保留地引き渡し通知書及び契約保証金充当通知書を郵送します。

### 5 契約解除

売買契約締結後、購入者が契約を履行しない場合（売買代金の期限内の納付がない場合等）やひたちなか市保留地処分事務取扱規則の規定に違反した場合は、契約を解除します。なお、契約保証金は返還しません。



## その他

### 1. 住所設定

保留地の底地番を用いて住所設定をしていただきます。

将来的には、**換地処分に伴い土地の地番が新たに付番されるため住所の変更が生じます。**（区画整理事業地内は保留地に限らず換地処分に伴う土地地番の変更により住所変更が生じます。）

\*換地処分は、現在の計画では2034年度の予定です。（換地処分の時期は事業の進捗により変更となる場合があります。）

### 2. 保留地の登記

換地処分公告の翌日以降に、市が所有権移転登記手続きを行います。この手続きの際には、登録免許税の負担が購入者に発生します。なお、所有権移転登記が完了するまでの間は、市が保留地管理台帳により管理します。

### 3. 証明書の発行

法務局が発行する登記記載事項証明書に代わるものとして、市で保留地証明書及び保留地権利登録台帳記載事項証明書を発行しています。証明書は誰でも取得することができます。

発行部署    ひたちなか市都市整備部区画整理事業課    手数料    1筆300円

### 4. 家屋登記

建物の表示登記は、保留地の底地番を用いることとなります。

### 5. 税負担

#### 1. 印紙税（国税）

売買契約書等、印紙税法に規定されている課税文書に該当する場合に課税され、収入印紙により納めます。

#### 2. 不動産取得税（県税）

不動産（土地や建物）を**取得したとき**に課税されます。

詳細は、下記にお問い合わせください。

問合せ先 茨城県常陸太田県税事務所課税第二課（不動産取得税）

常陸太田市山下町4-1-19    TEL 0294-80-3312

#### 3. 固定資産税・都市計画税（市税）

**毎年1月1日時点の土地・家屋の所有者**に課税されます。詳細は、下記にお問い合わせください。

問合せ先 ひたちなか市総務部税務事務所資産税課 TEL 0 2 9 - 2 7 3 - 0 1 1 1

#### 4. 登録免許税（国税）

土地や建物の所有権移転登記等の**登記手続きの際に課税**されます

詳細は、下記にお問い合わせください。

問合せ先 水戸地方法務局 水戸市北見町1番1号 TEL 0 2 9 - 2 2 7 - 9 9 1 1

### 6. 住宅等の建築にあたり必要な手続き

#### 1. 76条許可申請（法第76条）

住宅（建築物）の建築や工作物の設置、地盤高の変更を行う場合は、土地区画整理法第76条の規定に基づく市長の許可が必要となります。建築確認申請が必要となる建築行為については、建築確認申請手続きの前に法第76条許可申請手続きを行ってください。

\* 売買代金のお支払い完了後でなければ、建築物の着工はできません。

\* 換地処分公告の日の翌日以降は必要ありません。

申請先 ひたちなか市都市整備部区画整理事業課

#### 2. 地区計画の届出

六ッ野土地区画整理事業地区内は地区計画区域内です。地区計画は、まちづくりの目標や建築物の建て方などについてルールを決め、住みよいまちづくりをするものです。建築物の建築や工作物の設置をする場合等は届け出が必要となりますので下記に届け出をしてください。

届出先 ひたちなか市都市整備部都市計画課

### 7. ごみ置き場

ごみ置き場（燃えるごみ用）を近隣に設ける計画です。なお、日常の維持管理は、利用者の方々で行っていただきます。

### 8. 自治会

自治会は、「六ッ野自治会」です。活動内容は、資源回収や環境美化運動、防犯灯の設置や維持管理、児童下校時の見守り活動などです。詳細については、ひたちなか市自治会連合会作成のパンフレット「おとなりさん」をご覧ください。下記までお問い合わせください。

問合せ先 ひたちなか市市民生活部市民活動課

### 9. 教育機関

【小学校】外野小学校 【中学校】大島中学校

問合せ先 ひたちなか市教育委員会学務課

## 10. 洪水ハザードマップ

洪水 浸水想定区域ではありません。

内水 浸水想定区域ではありません。

### 問合せ先一覧

ひたちなか市 TEL 029-273-0111

内容	担当部署	窓口
六ッ野土地区画整理事業	都市整備部区画整理事業課	行政棟 3階
固定資産税, 都市計画税	総務部資産税課	第2分庁舎 1階
住所異動	市民生活部市民課	行政棟 1階
自治会	市民生活部市民活動課	第2分庁舎 2階
ごみ置き場	経済環境部廃棄物対策課	第2分庁舎 3階
* 水道	水道事業所	水道事業者庁舎 (阿字ヶ浦町 1552-1)
* 下水道	建設部下水道課	企業合同庁舎 3階
地区計画	都市整備部都市計画課	行政棟 3階
建築確認申請	都市整備部建築指導課	行政棟 3階
ハザードマップ	建設部河川課	企業合同庁舎 4階

\* 水道, 下水道の使用開始, 中止, 名義変更, 料金支払いの窓口は, 行政棟 1階の上下水道窓口となります。