

宅地（保留地）販売手続き等に関して

保留地の購入にあたって、下記のことにご注意ください。

1. お申込みの受付について

1. 申込み場所

組合事務所（姫路市英賀保駅周辺土地区画整理組合事務所）

〔姫路市役所 7階 区画整理課内にあります〕

TEL (079) 221-2559

随時（土・日・祝日・年末年始を除く）受付

午前9時00分～午後5時00分まで

2. 申込みに必要なもの

保留地買受申込書〔押印が必要です（認印可）〕

〔ホームページの各種申請書ページに様式があります〕

3. その他（要件）

- ・土地利用は住宅・店舗に限ります。
- ・未成年の方は、申し込みできません。

2. 契約について

1. 契約の締結

- (1) 契約日は相談により決定します。
- (2) 契約締結日までに契約保証金を納入していただきます。
- (3) 契約保証金は売買代金（契約金額）の10%以上（に相当する額）とします。
- (4) 契約保証金は、売買代金（契約金額）に充当します。
- (5) 保留地売買契約書に貼付する収入印紙の費用は、購入者の負担となります。

2. 保留地の引渡し

- (1) 契約日から2ヶ月以内に売買代金（契約金額）全額をお支払いください。
- (2) 売買代金の全額の納付があったときは、すみやかに土地を引渡します。
- (3) 引き渡し後、すみやかに組合の保留地台帳（登記簿の代わりとなります）に記載します。その後、保留地証明（登記事項証明書に代わるもの）の発行ができるようになります。
- (4) 土地の引渡し後にかかる公租公課（不動産取得税、固定資産税、都市計画税等）は、購入者の負担となります。

3. その他

保留地処分規程に違反したときは、契約を解除する場合があります。

購入者が契約事項に違反したときや、期限内に売買代金が納入されないとき等は、契約を解除する場合があります。

3. 保留地購入にあたっての注意事項

1. 保留地購入にあたっての注意事項

- (1) 保留地を利用するとき（建築行為等）は、建築基準法、土地区画整理法及び都市計画法等法令に従い利用していただきます。
- (2) 保留地は、現状のままお引渡ししますので、あらかじめ現地物件をご確認ください。
- (3) 上・下水道、ガス等は宅内までの引き込みが必要です。保留地の引渡し後、買主負担で引込工事を実施することとなります。
- (4) 保留地の面積は、出来形測量（土地区画整理事業の完了時に行う測量）の結果、変更になる場合があります。そのときは、施行者と購入者の間で、増減した面積に売買単価を乗じた額で精算します。
ただし、1平方メートル未満の増減については、精算は行わないものとします。
- (5) 保留地は、不動産登記簿に登載されていない土地ですので、融資を受ける場合は、事前に金融機関とよくご相談ください。

2. 所有権の移転登記

契約した保留地は、引渡しの日から購入者が使用し、管理することになります。

ただし、保留地は区画整理によって新しく生み出された土地であるため、区画整理事業が完了して「換地処分」がなされるまでは、土地の登記簿が存在しません。換地処分までの間は、土地登記簿に代わるものとして、土地区画整理法に規定される「保留地台帳」に権利関係を登録します。（また、登記事項証明書に代わるものとして「保留地証明」が発行されます。）

「換地処分」が終わると、まず組合が保留地についての土地の登記（表記、保存）を、組合名義で行います（この時点で、はじめて保留地の登記簿が発生します）。その後、購入者への所有権移転登記を、購入者自身で行っていただきます。登記にかかる費用は、購入者の負担となります。

3. 権利の譲渡

保留地に係る権利は、契約を締結した日から所有権の移転登記が完了するまでの間は、他人に譲渡することができません。ただし、保留地譲渡承認申請書を組合に提出し、その承認を受けたときは、この限りではありません。

4. 住所について

「換地処分」がなされるまでの間は、仮の住所として、保留地の底地の地番をお使いいただきます。換地処分終了後に、新しい町名・地番が決定され、正式な住所が決まります。

4. 関係法令等

(1) 区画整理法 76 条申請

土地区画整理事業を施行中の区域内で、建築物その他の工作物(ブロック塀、門扉、門柱、土留擁壁等)の新設・改築または増築や土地の形質の変更(盛土、切土等)をされる場合は、それらの行為について、姫路市長の許可を受ける必要があります。

【ホームページの各種申請書ページに様式があります】

くわしくは、姫路市都市計画課にお問い合わせください。

〒670-8501 姫路市安田 4 丁目 1 番地 本庁舎 5 階 TEL079-221-2534

(2) 埋蔵文化財調査

地区内には、文化財保護法(以下「法」という)第 93 条第 1 項のいう「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されている箇所が多数存在しています。

包蔵地に指定されている箇所で建築・土木工事等を行う場合には、工事着手 60 日前までに同法に基づいた届出が必要となります。

くわしくは、姫路市文化財課にお問い合わせください。

〒670-8501 姫路市安田 4 丁目 1 番地 本庁舎 8 階 TEL079-221-2786

(3) 立地適正化計画

姫路市では都市再生基本方針に基づき、居住機能及び都市機能の立地、公共交通等に関する包括的なマスタープランとして、概ね 20 年後の都市の理想像を目指すものとして立地適正化計画を定めています。

計画では、都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域に係る誘導施設の建築行為等や居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の建築行為等を行う場合、これらの行為に着手する 30 日前までに届出する必要があります。

【ホームページの宅地(保留地)位置、場所ページに手引きがあります】

くわしくは、姫路市都市計画課にお問い合わせください。

〒670-8501 姫路市安田 4 丁目 1 番地 本庁舎 5 階 TEL079-221-2534

(4) 開発許可

開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」を行う行為をいいます。下記の場合開発行為に基づく届出が必要となりますので該当の場合にはご注意ください。

土地区画整理事業施行区域内において開発許可申請が必要な場合

建築物の建築もしくは特定工作物の建設の用に供する目的で下記条件のいずれかに該当する場合。

- ① 開発区域の面積が 500 平方メートル以上で、公共施設（道路など）の整備を伴うもの。
- ② 造成工事の内容が次の 2 条件のいずれも満たす場合。
 - ・切土又は盛土を行う土地の面積の合計が 500 平方メートル以上のもの。
 - ・切土高さ又は盛土高さの最大値が 50cm 以上のもの。

くわしくは、姫路市まちづくり指導課にお問い合わせください。

〒670-8501 姫路市安田 4 丁目 1 番地 本庁舎 5 階 TEL079-221-2541

4. その他

その他ご不明な点は、気軽に下記までお問い合わせください。

姫路市英賀保駅周辺土地区画整理組合 担当 古澤

TEL079-221-2559