

# 保留地 Q & A



豊川市都市整備部区画整理課

令和5年4月改訂

# 目 次

## 1 保留地とは

- Q 1 保留地とは何ですか？ . . . . . 1
- Q 2 保留地はどこで購入できますか？ . . . . . 1
- Q 3 区画整理事業地内はどんなところですか？ . . . . . 1
- Q 4 保留地を購入するメリットは？ . . . . . 2
- Q 5 保留地の売却（処分）はどのように行われますか？ . . . . . 2
- Q 6 保留地には登記簿がないと聞きましたが？ . . . . . 2
- Q 7 保留地について詳しく知りたいのですが？ . . . . . 2

## 2 お申込みから土地の引渡しまで

- Q 8 保留地を購入したいのですが、どうしたらいいですか？ . . . . . 3
- Q 9 保留地は、誰でも申込みができますか？ . . . . . 3
- Q 10 土曜日や日曜日でも保留地の申込みができますか？ . . . . . 3
- Q 11 保留地を電話やファックスで申し込むことができますか？ . . . . . 3
- Q 12 保留地の申込みは代理人でも可能ですか？ . . . . . 3
- Q 13 夫婦や親子の共有で申込みをしたいのですが？ . . . . . 3
- Q 14 一人で複数の画地を申し込むことはできますか？ . . . . . 4
- Q 15 申込みをしてから契約までの期間はどれくらいでしょうか？ . . . . . 4
- Q 16 買受申込書を出してから契約に至るまでのキャンセルはできますか？ . . . . . 4
- Q 17 契約をしてから保留地の引渡しを受けるまでのキャンセルはできますか？ . . . . . 4
- Q 18 いつから保留地に建物などの建築が可能となりますか？ . . . . . 4
- Q 19 保留地を他人に転売できますか？ . . . . . 4
- Q 20 新しい保留地の販売はありますか？ . . . . . 4

## 3 購入費用や融資について

- Q 21 購入費用は、いつまでに、どんな方法で支払うのでしょうか？ . . . . . 6
- Q 22 期限までに全額納入できるかどうか心配です . . . . . 6
- Q 23 融資の制度等は用意されていますか？ . . . . . 6
- Q 24 保留地の所有者を証明したいのですが？ . . . . . 6

## 4 建築にあたって

- Q 25 すぐに家を建てなければなりませんか？ . . . . . 7
- Q 26 建築の規制はありますか？ . . . . . 7
- Q 27 地区計画とは何ですか？ . . . . . 7
- Q 28 土地区画整理法第76条申請とは何ですか？ . . . . . 7
- Q 29 事業の完了までは建物の登記はできないのでしょうか？ . . . . . 7
- Q 30 保留地を分筆したいのですが？ . . . . . 7

Q 3 1	購入する保留地を現地で確認できますか？	7
Q 3 2	保留地を購入した後で、地盤を高くしたり低くしたりできますか？	8
Q 3 3	ボーリング調査など地盤の調査をしてもいいですか？	8
Q 3 4	区画整理前の土地の状態は？	8
Q 3 5	地盤が切土か盛土か教えてください	8
Q 3 6	隣の土地に将来何が建つのかわからず心配です	8

## 5 生活をはじめるにあたって

Q 3 7	町内会について教えてください	9
Q 3 8	ガス、水道等は完備されているのですか？	9
Q 3 9	下水道は使用できますか？	9
Q 4 0	小中学校区はどこになりますか？	9
Q 4 1	近くに公園はありますか？	10
Q 4 2	近くで食料品や日用品を購入できますか？	10
Q 4 3	住民登録の際の地番はどうなりますか？	10
Q 4 4	周辺の公共交通機関について教えてください	10

## 6 清算金、税金について

Q 4 5	清算金とは何ですか？	11
Q 4 6	不動産取得税とは何ですか？	11
Q 4 7	固定資産税、都市計画税はどうなりますか？	11

# 1 保留地とは

## Q 1 保留地とは何ですか？

A 1 土地区画整理事業は、住みやすく良好なまちづくりのために、土地の区画形質を整え、道路、公園その他の公共施設の改善を行う事業です。保留地とは、この土地区画整理事業の施行により整備された土地（宅地）のうち、事業費に充当することを目的として、豊川市（施行者）が住宅建設用地などとして売却する土地のことです。

## Q 2 保留地はどこで購入できますか？

A 2 保留地の購入については、区画整理課（電話 0533-89-2148、FAX0533-89-9570）へご相談ください。豊川市では、豊川西部土地区画整理事業（以下、「豊川西部地区」）と豊川駅東土地区画整理事業（以下、「豊川駅東地区」）の二つの土地区画整理事業を施行しています。これらの事業は、ともに区画整理課にて事務を行っています。

## Q 3 区画整理事業地内はどんなところですか？

A 3 特徴は次のとおりです。

### ○ 豊川西部地区

名古屋鉄道国府駅よりおよそ200mから1,500mまでの距離に位置する区域で、豊川西部土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設及び宅地の整備を進めています。

#### ◆ 名古屋鉄道国府駅まで最短で徒歩約3分

（国府駅から特急利用の場合）

豊橋駅まで約10分

東岡崎駅まで約15分

名鉄名古屋駅まで約50分

#### ◆ 東名高速道路音羽蒲郡インターチェンジまで自動車約11分

### ○ 豊川駅東地区

多くの観光客が訪れる豊川稲荷への玄関口であるJR豊川駅及び名古屋鉄道豊川稲荷駅の東側一帯に広がる区域で、豊川駅東土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設及び宅地の整備を進めています。

#### ◆ JR豊川駅まで最短で徒歩約1分

（豊川駅から飯田線利用の場合）

豊橋駅まで約15分

#### ◆ 名古屋鉄道豊川稲荷駅まで最短で徒歩3分

（豊川稲荷駅から特急利用の場合）

東岡崎駅まで約25分

名鉄名古屋駅まで約60分

◆ 東名高速道路豊川インターチェンジまで自動車約6分

**Q 4 保留地を購入するメリットは？**

A 4 保留地は、良好なまちづくりを目指す土地区画整理事業に伴い生み出されたものですから、幅員、系統性が優れた道路や上水道、公共下水道、公園等の公共施設が整備されたとても暮らしやすい土地であるといえます。

また、一般の不動産取引では、土地の購入に当たって不動産仲介手数料や登記の際の測量費用などが発生します。通常、これらの費用は購入者の負担となりますが、保留地については不要です。（登記に要する登録免許税は換地処分（土地区画整理事業の工事の完了後に、権利関係者に換地計画で定められた事項を通知する行政処分）に伴い購入者の負担となります。）

**Q 5 保留地の売却（処分）はどのように行われますか？**

A 5 保留地の売却は、一般競争入札によるもの、先着順によるものがあります。具体的には次のとおりです。

○ 一般競争入札による売却

一般競争入札による処分が適当な保留地については、入札により売却します。入札とは、保留地の処分に際して、複数の契約希望者がある場合、最も高額な契約金額を提示した方と契約するものです。詳細については、広報とよかわ、市ホームページ等で随時ご案内します。また、入札の案内が必要な方は、あらかじめお電話やホームページから申請いただければ資料をお送りすることもできます。

○ 先着順による売却

一般競争入札等を行ったことがある保留地については、先着順にて随時売却します。先着順により購入できる保留地は、市ホームページにて確認できます。

**Q 6 保留地には登記簿がないと聞きましたが？**

A 6 事業期間中（換地処分の公告によって土地区画整理の登記が行われるまで）は、保留地の登記簿は作成されません。このため、登記簿に代わるものとして市が保留地台帳を作成して保留地の権利関係を管理します。

なお、土地売買契約を締結し、代金の完納を確認した後、ご契約者様の権利は保留地台帳に登載されます。

また、換地処分に伴う登記が完了した後に、市が豊川市からご契約者様名義に所有権移転登記を行います。その際、登記に要する登録免許税は、ご契約者様の負担になります。

**Q 7 保留地について詳しく知りたいのですが？**

A 7 保留地のことでわからないことがありましたら、区画整理課（電話 0533-89-2148、FAX0533-89-9570）まで遠慮なくご相談ください。

## 2 お申込みから土地の引渡しまで

**Q 8 保留地を購入したいのですが、どうしたらいいですか？**

A 8 先着順により売却する保留地については、豊川市役所北庁舎 3 階の区画整理課へお越しいただき、「買受申込書」に必要事項を記入し、お申し込みください。なお、一般競争入札により売却する保留地については、入札の情報を広報とよかわ、市ホームページ等で随時ご案内します。

**Q 9 保留地は、誰でも申込みができますか？**

A 9 次のア～カのいずれかに該当する方は申込みができません。

ア 未成年者

イ 成年被後見人、被保佐人及び被補助人

ウ 破産者で復権を得ない者

エ 申込み等をしようとする者の行為を妨げた者

オ 豊川市の市税及び国民健康保険料（税）を滞納している者

カ 暴力団、暴力団員である役職員を有する団体並びにそれらの利益となる行動を行う者

キ 前各号に掲げる者のほか、施行者が不相当と認める者

**Q 10 土曜日や日曜日でも保留地の申込みができますか？**

A 10 申し訳ございませんが、土曜日、日曜日や祝日に保留地の申込みは受付けておりません。保留地の申込みは、市役所開庁日（土、日、祝日及び 12/29～1/3 を除く。）に区画整理課窓口にて随時受付しています。時間は、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までです。なお、代理の方からも保留地の申込みを受付けています（Q 12 参照。）。

**Q 11 保留地を電話やファックスで申し込むことができますか？**

A 11 申し訳ございません。電話やファックスでの受付は行っておりません。

**Q 12 保留地の申込みは代理人でも可能ですか？**

A 12 保留地の申込みは、原則ご契約者様をお願いしています。ご契約者様にお越しいただけない場合は、ご契約者様から委任を受けたご家族等代理人でも受付をしています。なお、代理の方には委任状の提示をお願いしていますのでご了承ください。申込時にお話しする保留地申込みに関する注意事項は、必ずご契約者様にお伝えください。

**Q 13 夫婦や親子の共有で申込みをしたいのですが？**

A 13 夫婦や親子など共有で申込みをしても構いません。この場合は、共有名義での契約になります。なお、共有者の間でそれぞれの持分を決めていただく必要があ

ります。

**Q 1 4 一人で複数の画地を申し込むことはできますか？**

A 1 4 先着順に受付けをしている保留地は、一人で複数の画地を申し込みすることができます。一般競争入札の場合は、複数の画地の申込みはできますが、入札順で最初に落札した1つの画地のみの購入となります。詳しくは、区画整理課までご相談ください。

**Q 1 5 申込みをしてから契約までの期間はどれくらいでしょうか？**

A 1 5 買受申込書を提出していただいてから、約14日で売却決定通知書を交付します。売却決定通知日の翌日から30日以内に契約保証金（売買価格の1割）をお支払いいただいたうえ、土地売買契約を締結していただきます。

**Q 1 6 買受申込書を出してから契約に至るまでのキャンセルはできますか？**

A 1 6 申込者と施行者との間で土地売買契約書を締結するまでの期間で、やむを得ない理由があれば、キャンセルは可能です。買受申込辞退届を提出してください。

なお、申込みされる前に、現地をよくご覧になり、資金計画等必要事項を十分ご検討ください。

**Q 1 7 契約をしてから保留地の引渡しを受けるまでのキャンセルはできますか？**

A 1 7 やむを得ない理由があればキャンセルを検討します。ただし、契約締結後のキャンセルの場合、契約保証金（売買価格の1割）をお返しできません。

**Q 1 8 いつから保留地に建物などの建築が可能となりますか？**

A 1 8 売買代金の完納を確認後、土地引渡し通知書を郵送させていただきます。土地引渡し通知書に記載されている引渡し日から使用が可能となり建物等の建築が可能となります。なお、保留地は、現状有姿にて引渡しとなります。

**Q 1 9 保留地を他人に転売できますか？**

A 1 9 転売できます。ただし、換地処分に伴う所有権移転の登記が完了するまでの間に、購入した保留地を第三者に譲渡するときは、あらかじめ、施行者に承認を得る必要があります。

**Q 2 0 新しい保留地の販売はありますか？**

A 2 0 宅地、公共施設の整備が進み、土地の利用が可能となった保留地については、随時販売します。次回の入札開催（新規の宅地分譲）決定時に資料を郵送するよう登録ができます。是非ご登録ください。

【登録手段】

電 話

◆ 区画整理課（電話 0533-89-2148、FAX0533-89-9570）までご連絡ください。

PC（モバイル）

◆ 豊川市役所ホームページから「市の組織」「区画整理課」を検索していただくと、資料請求のページをご確認いただけます。

### 3 購入費用や融資について

Q 2 1 購入費用は、いつまでに、どんな方法で支払うのでしょうか？

A 2 1 購入費用についてですが、2回に分けてお支払いさせていただきます。

○契約保証金（売買代金の10%に相当する額）

契約保証金は、売却決定通知書送付時に同封します納入通知書兼領収書により、売却決定の通知日の翌日から30日以内に同書に記載された豊川市指定金融機関等の本・支店の窓口で納付してください。納付されますと、領収書が発行されますので、それを持参し区画整理課まで契約にお越してください。

契約保証金には、利子を付さないものとします。

契約保証金は、売買代金に充当するものとします。

○売買代金（売買代金の90%に相当する額）

売買代金の残金（売買代金から契約保証金を差し引いた金額）は、契約書に記載された日（概ね契約締結日から2ヶ月以内）までに納付させていただきます。お渡しする納入通知書兼領収書により、同書に記載された豊川市指定金融機関等の本・支店の窓口で納付させていただきます。

Q 2 2 融資の制度等は用意されていますか？

A 2 2 保留地の購入資金等の融資が円滑に行われるように、施行者と次の金融機関の間で、保留地のローン制度について調整がしてあります。なお、詳細については各金融機関へお問い合わせください。

また、独立行政法人住宅支援金融機構の「フラット35」における保留地融資も利用できます。

○ 豊川西部地区

豊川信用金庫、豊橋信用金庫、蒲郡信用金庫、岡崎信用金庫、ひまわり農業協同組合、豊橋商工信用組合、大垣共立銀行、東海労働金庫

○ 豊川駅東地区

豊川信用金庫、豊橋信用金庫、蒲郡信用金庫、岡崎信用金庫、ひまわり農業協同組合、豊橋商工信用組合、東海労働金庫

Q 2 3 保留地の所有者を証明したいのですが？

A 2 3 保留地の契約者、位置、面積等を証明するものものとして、「保留地証明書」があります。保留地証明書は、区画整理課窓口にて発行することができます。手数料として、1通につき200円が必要となりますのでご用意ください。

## 4 建築にあたって

Q 2 4 すぐに家を建てなければなりませんか？

A 2 4 すぐに家を建てなければならないといった決まりはありません。ご契約者様の資金計画等に合わせていただければ結構です。ただし、隣接地へお住まいの方々の迷惑にならないよう、引渡し日以降の草刈り等土地の管理をお願いいたします。

Q 2 5 建築の規制はありますか？

A 2 5 建築基準法の関係法令の他に都市計画法に基づく地区計画の届出及び土地区画整理法第76条の許可が必要です。

Q 2 6 地区計画とは何ですか？

A 2 6 まちには様々な個性があり、良いところを守り、より良く改善する方法も地区ごとに違います。そうしたまちづくりを進める手法が地区計画です。具体的には、まちづくりのルールなどを定め、住み良い環境づくりを進めるものです。これは、都市計画法に基づいて定めることができるようになっており、豊川西部地区及び豊川駅東地区にもそれぞれ地区計画が定められています。詳細は、都市整備部都市計画課計画係（電話 0533-89-2169）までお問い合わせください。

Q 2 7 土地区画整理法第76条申請とは何ですか？

A 2 7 土地区画整理事業地区で換地処分の前に建物を建てる際には、その建物が今後の事業に支障がないことをチェックする必要があります。このチェックをするための手続きが、土地区画整理法第76条申請です。具体的には、切土・盛土等の土地の形状変更、建築物その他の工作物等の新築、改築若しくは増築及び移動の容易でない物件の設置又はたい積については、土地区画整理法第76条申請に基づく市長の許可が必要となります。

Q 2 8 事業の完了までは建物の登記はできないのでしょうか？

A 2 8 建物については、登記が可能です。登記は、底地の地番で行います。この底地とは、仮換地や保留地のおかれた位置に、事業が始まる前から存在する土地のことです。底地が不明な場合は、区画整理課へご確認ください。

Q 2 9 保留地を分筆したいのですが？

A 2 9 分筆する場合は、区画整理課までご相談ください。

Q 3 0 購入する保留地を現地で確認できますか？

A 3 0 現地で確認できます。保留地の案内を希望される方は区画整理課までご連絡いただければ、現地をご案内します。

**Q 3 1 保留地を購入した後で、地盤を高くしたり低くしたりできますか？**

A 3 1 基本的には可能ですが、隣地の状況により制限される場合がありますので区画整理課へご相談ください。

**Q 3 2 ボーリング調査など地盤の調査をしてもいいですか？**

A 3 2 保留地は、土地売買代金の完納の後、土地引渡し通知書の交付を受ければ、もちろんボーリング調査等地盤の調査を実施しても構いません。なお、保留地を購入するにあたり、事前に購入予定保留地の地盤の調査をしたいという場合は、区画整理課までご相談ください。

**Q 3 3 区画整理前の土地の状態は？**

A 3 3 区画整理前の図面、航空写真等を参考にお答えしますので区画整理課までご相談ください。

**Q 3 4 地盤が切土か盛土か教えてください**

A 3 4 保留地が切土か盛土であったかについては、区画整理課へご確認ください。

**Q 3 5 隣の土地に将来何が建つのかわからず心配です**

A 3 5 住居、商業、工業など土地利用の大枠は用途地域として定められています。豊川西部地区では、用途地域として第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域・準防火地域、準工業地域が設定されています。また、豊川駅東地区では、商業地域・防火地域、近隣商業地域・準防火地域、第一種住居地域、第二種住居地域・準防火地域が設定されています。用途地域によりどのような種類の建物を建てることができるのかなど詳細については、都市整備部都市計画課計画係（電話 0533-89-2169）までお問い合わせください。

## 5 生活をはじめるとにあって

### Q 3 6 町内会について教えてください

A 3 6 豊川西部地区、豊川駅東地区のそれぞれに次のとおり町内会が設置されています。

豊川西部地区には、上宿町、平尾町、八幡町の3つの町内会があります。

豊川駅東地区には、新屋町、東本町、馬場町、天神町、東豊町、古宿三区の6つの町内会があります。

なお、詳細については、市民部市民協働国際課市民協働係（電話 0533-89-2165）までお問い合わせください。

### Q 3 7 ガス、水道等は完備されているのですか？

A 3 7 ガス、水道等については次のとおりです。

#### ○ 豊川西部地区

都市ガスと上水道は、保留地に面する道路に整備されています。保留地への引込み管は整備されておらず、工事費は個人負担となります。

なお、上水道施設使用にあたり水道加入金、水道料金が必要になります。水道加入金については、豊川市上下水道窓口センター給水装置担当（電話 0533-93-3216）へ、水道料金については、豊川市上下水道窓口センター料金担当（電話 0533-93-0151）へお問合せください。

都市ガスの詳細については、サーラプラザ豊川（電話 0533-86-4151）へお問い合わせください。

#### ○ 豊川駅東地区

上水道については、保留地に面する道路に整備されています。引込み管は整備されておらず、工事費は個人負担となります。

なお、上水道施設使用にあたり水道加入金、水道料金が必要になります。水道加入金については豊川市上下水道窓口センター給水装置担当（電話 0533-93-3216）へ、水道料金については豊川市上下水道窓口センター料金担当（電話 0533-93-0151）へお問合せください。

また、都市ガスは利用できる地区と、できない地区があります。詳しくは、サーラプラザ豊川（電話 0533-86-4151）へお問い合わせください。

### Q 3 8 下水道は使用できますか？

A 3 8 下水道は、供用開始されています。道路から各戸へ引き込む最初の取付桝までは、市が費用を負担します。下水道施設使用にあたり下水道使用料が必要になります。詳細については、豊川市上下水道窓口センター料金担当（電話 0533-93-0151）までお問い合わせください。

**Q 3 9 小中学校区はどこになりますか？**

A 3 9 小中学校区については、次のとおりです。なお、詳細については、教育委員会学校教育課学事係（電話 0533-88-8033）までお問い合わせください。

○ 豊川西部地区

上宿町内会地区内は「国府小学校・西部中学校」、八幡町内会地区内は「八南小学校・中部中学校」、平尾町内会地区内は「平尾小学校・中部中学校」の通学区になっています。

○ 豊川駅東地区

地区内は、豊川小学校、豊小学校の通学区になっており、ともに東部中学校区です。

**Q 4 0 近くに公園はありますか？**

A 4 0 豊川西部地区には6箇所、豊川駅東地区には3箇所の公園を計画しています。これらは、順次整備していきます。

なお、現在利用できる公園は、豊川西部地区では、八幡町地内に「くすのき公園」、「八幡上ノ蔵公園」、「西赤土公園」が、平尾町地内に「平尾南公園」があります。豊川駅東地区では、豊川町地内に「三明公園」、「駅東電車通公園」があり、古宿町地内と馬場町地内に市民の遊び、憩いの場を整備してあります。

**Q 4 1 近くで食料品や日用品を購入できますか？**

A 4 1 豊川西部地区は、地区内にスーパーマーケットがあり、食料品や日用品を購入できます。また、ドラッグストアやコンビニエンスストアも地区内にあり、身近な場所で食料品や日用品を購入できます。また、豊川駅東地区にも、地区内にドラッグストア、コンビニエンスストアがあり、簡単に買い物ができます。

なお、豊川西部地区、豊川駅東地区両地区ともに、地区の周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア、食料品店、衣料品店、家電量販店、ホームセンターなどが多数あり、様々な品物を購入できます。

**Q 4 2 住民登録の際の地番はどうなりますか？**

A 4 2 換地処分後には、町名整理により新しい住所地番が付けられます。それまでの間は購入した保留地の底地の地番をお使いいただきます。底地の地番は、区画整理課までご確認ください。

**Q 4 3 周辺の公共交通機関について教えてください**

A 4 3 豊川西部地区には、最短で徒歩3分の位置に名古屋鉄道国府駅があり、名古屋、豊橋、豊川稲荷方面に名鉄の利用が可能です。

豊川駅東地区内にはJ R豊川駅があり、豊橋、新城方面へ飯田線を利用できます。また、豊川駅に隣接して名古屋鉄道豊川稲荷駅があり、ここから名古屋方面へ名鉄の利用が可能です。さらに、J R豊川駅西口ロータリーには、豊鉄バスの

バス停があり、豊川市内各所を經由して豊橋、新城方面へ向かう路線バスが整備されています。

なお、平成23年11月から豊川市コミュニティバスの運行が始まり、市役所、豊川市民病院、本宮の湯、ゆうあいの里、国府駅、八幡駅、豊川駅など市内各所へのアクセスがより便利になりました。コミュニティバスの詳細については、都市整備部市街地整備課都市交通係（電話 0533-95-0264）までお問い合わせください。

## 6 清算金、税金について

### Q 4 4 清算金とは何ですか？

A 4 4 保留地の地積は、区画整理事業終盤に行なう予定の確定測量の結果、多少の変更を生じることがあります。この場合、増減した地積に売買単価を乗じた額を清算します。これを清算金といいます。

### Q 4 5 不動産取得税とは何ですか？

A 4 5 不動産取得税は、不動産（土地・家屋）を取得したときにかかる税金です。住宅を建築される場合は、軽減措置が適用される場合があります。条件、税額等の詳細については、愛知県東三河県税事務所〔〒440-8528 豊橋市八町通5-4 電話 0532-35-6128・0532-35-6129〕へお問い合わせください。

### Q 4 6 固定資産税、都市計画税はどうなりますか？

A 4 6 固定資産税、都市計画税は、毎年1月1日に土地、家屋を所有する方に課税されます。固定資産税、都市計画税の詳細については、財務部資産税課土地係（電話 0533-89-2130）までお問い合わせください。

◆ その他ご不明な点等ございましたら、豊川市都市整備部区画整理課（電話 0533-89-2148、FAX0533-89-9570）までお気軽にお問い合わせください。