# 保留地予定地処分要領
# （随意契約）

東三河都市計画事業豊川西部土地区画整理事業

施　行　者　　豊　川　市

# 保留地予定地処分要領（随意契約）

## １　物件

随意契約に付す保留地予定地（以下「保留地」という。）は、保留地一覧表 のとおりです。

## ２　保留地の購入にあたって

（１）注意事項

ア　随意契約により保留地の購入を希望される方は、この要領を熟読してください。

イ　この要領に定めのない事項は、東三河都市計画事業豊川西部土地区画整理事業保留地処分に関する規則（平成１４年２月４日規則第３号）の定めるところによります。

（２）購入資格

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、施行者が不適当と認める者

## ３　保留地購入の方法

（１）保留地購入の申請手続き

ア　必要書類

買受申込書

誓約書

同意書

イ　注意事項

買受申込書には、契約する方の氏名を記入（共有名義で契約を予定される方は連名で記入、法人にあっては法人名・代表者名を記入）してください。申請者と異なった契約は認められません。

なお、申し込み後の名義の変更は認められません。特に、個人で申し込みをする場合、資金借入れや住宅ローン減税等を考慮の上、申込者を単有とするか共有とするか決めてください。

## ４　保留地購入の条件

保留地の売買契約に際しては、次の条件がありますので、あらかじめご承知おきください。

（１）用途等の制限

保留地を利用する時（建築行為等）は、建築基準法・土地区画整理法・都市計画法・豊川西部地区計画等及びこの要領に従い利用していただきます。

（２）権利譲渡について

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。

（３）保留地の態様

保留地は、現状有姿で引き渡しますのであらかじめ現地をご確認ください。

（４）保留地引渡し後の費用負担

上水道・電気等の各戸への引き込みに必要となる費用等、保留地の引渡し以後に必要となる一切の費用は、購入者の負担となります。

（５）町名地番の整理

現在の町名地番は、換地処分に伴い町名整理が実施され、新町名、新地番に変更されます。

（６）清算金

保留地の地積は、後日確定測量の結果、多少の変更を生じることがあります。この場合、施行者と購入者の間で増減した地積に売買単価を乗じた額で清算します。

（７）金融機関の利用

土地区画整理事業による保留地は、不動産登記簿には登載されていない土地ですので、権利設定登記は、登記簿が作成される換地処分後でないとできません。従いまして、融資等を受ける方は、事前に金融機関とよく相談してください。

（８）課税についての注意

土地の購入者と売買代金の支払者が異なるときは、贈与税が課税されることがありますのでご注意ください。

（９）契約内容に変更が生じた場合

購入者が、次のア、イのいずれかに該当することになった場合は、手続きが必要になります。

ア　氏名又は住所（法人にあっては名称又は主たる事務所の所在地）を変更したとき

イ　死亡した〔法人にあっては合併分割（その譲渡に係る権利を承継したものに限る。）又は解散した〕とき

（１０）契約の更生

換地処分に伴う登記の完了までの間において、地積に増減があったときは、変更契約を行います。

## ５　契約の締結と引渡し

### （１）契約の締結

ア　契約時の必要書類等

a　契約保証金として納付していただいた領収書（日付印が押されたもの）

b　印鑑・住民票（共有の場合はそれぞれの印鑑・住民票）
（法人にあっては社印・代表者印及び法人登記簿謄本）

c　契約に必要な収入印紙

d　売却決定通知書

イ　申込者は、保留地の売却決定の通知日の翌日から３０日以内に施行者と当該保留地の売買契約を締結していただきます。

ウ　土地売買契約書に貼付する収入印紙に要する費用は、購入者の負担となります。

### （２）契約保証金（売買代金の１０％に相当する額）

ア　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ください。

イ　契約保証金には、利子を付さないものとします。

ウ　契約保証金は、売買代金に充当するものとします。

### （３）売買代金の納付

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までに納付していただきます。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・支店の窓口で納付していただきます。

### （４）現地立会

契約締結後に市と購入者で現地立会を行います。ただし、購入者の申し出により省略することができます。

### （５）契約の解除

期限までに契約を締結されない場合は、売却決定を取り消します。また、次のいずれかに該当する場合は、契約を解除します。

ア　売買契約に違反したとき

イ　売買契約に定める納付期限までに売買代金を納付しないとき、又は納付する見込みがないと認められるとき

ウ　購入者から売買契約の解除の申出があったとき

なお、契約締結後、上記に該当する理由にて契約解除した場合は、納付された

契約保証金は返還しませんのでご注意ください。

（６）保留地の引渡し

保留地の引渡しは、売買代金の全額納付を確認後保留地の引渡し通知を送付します。保留地の引渡しは、現状有姿で行います。

（７）所有権移転登記

ア　換地処分後、市が所有権移転登記の手続きを行います。

イ　所有権移転登記に必要となる登録免許税は、購入者の負担となります。

（８）公租公課

購入者には契約に係る印紙税、土地の引渡し後にかかる公租公課（不動産取得税、登録免許税、固定資産税、都市計画税等）が賦課されます。

## ８　金融機関を利用される方へ

保留地は、土地区画整理事業により生み出された土地で、不動産登記簿には登載されていないので、権利の設定登記をすることができません。そのため、施行者と下記金融機関は購入者が融資を受ける際の手続きに関して調整がしてあります。

【調整してある金融機関】

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

※独立行政法人住宅金融支援機構の「フラット３５」は、保留地融資の対象となっています。

※大垣共立銀行については、豊川市指定金融機関ではありません。

この要領についてご不明な点等がありましたら、下記までお問い合わせください。

豊川市都市整備部区画整理課換地計画係　　電話０５３３－８９－２１４８
FAX ０５３３－８９－９５７０

# 豊川西部土地区画整理事業　保留地一覧表

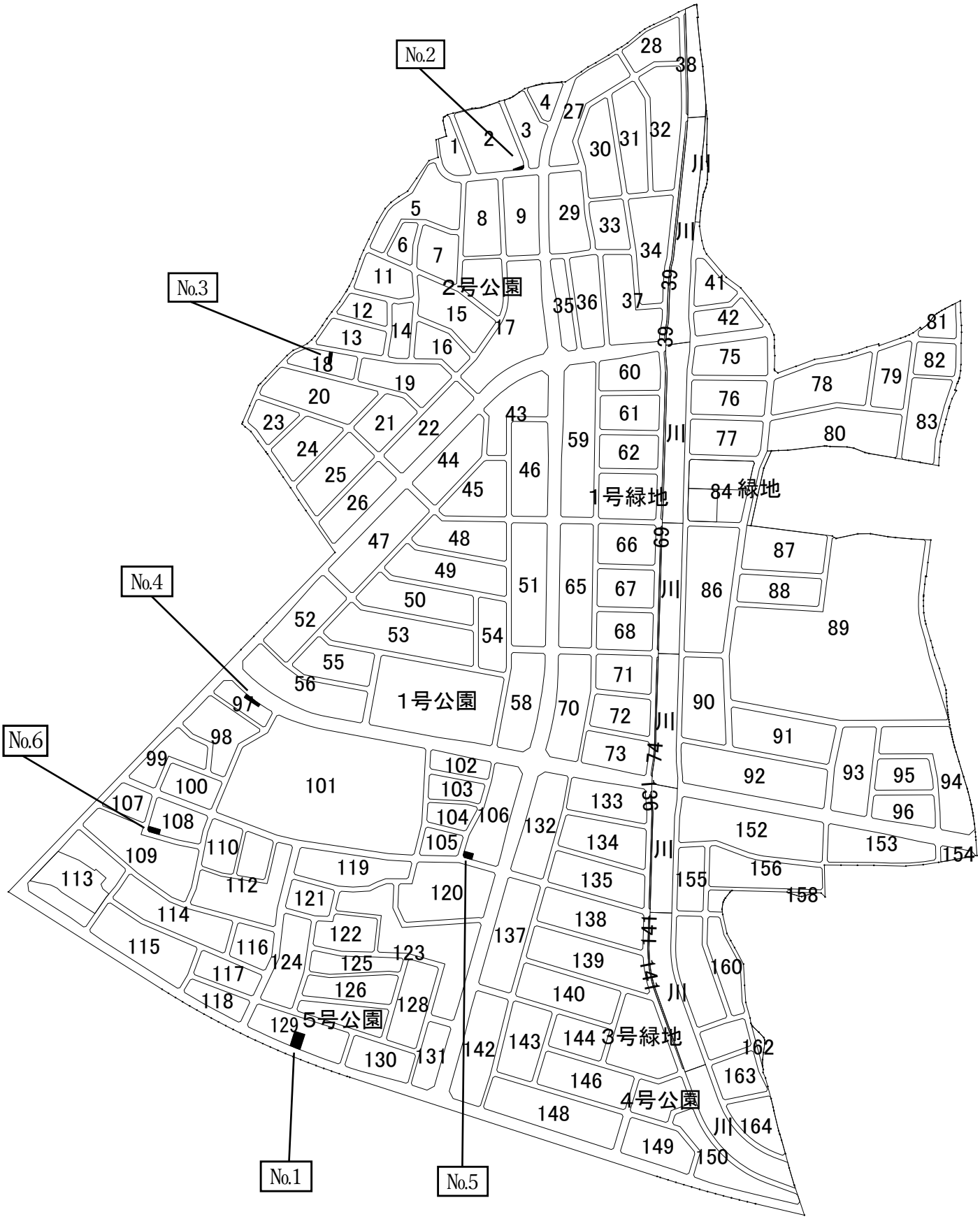
令和5年7月4日現在

| 番号 | 街区・画地番号 | 価　格<br>（円） | 面 積<br>（㎡） | 面 積<br>（約　坪） | 単　価<br>（約　円／㎡） | 単　価<br>（約　円／坪） | 用途地域 | 販売時期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | １２９街区１１画地 | 24,010,000 | 252.71 | 76.44 | 95,000 | 314,000 | 準住居地域<br>（準防火地域） | R4.11 |
| 2 | ２街区１０画地 | 2,438,000 | 39.71 | 12.01 | 61,400 | 203,000 | 第一種中高層<br>住居専用地域 | R3.11 |
| 3 | １８街区５画地 | 3,370,000 | 59.12 | 17.88 | 57,000 | 188,000 | 第一種中高層<br>住居専用地域 | R3.11 |
| 4 | ９７街区１－５画地 | 5,870,000 | 91.27 | 27.61 | 64,400 | 213,000 | 第一種住居地域 | R3.11 |
| 5 | １０６街区８画地 | 6,060,000 | 88.00 | 26.62 | 68,900 | 228,000 | 第一種住居地域 | R3.11 |
| 6 | １０８街区１１画地 | 6,730,000 | 94.48 | 28.58 | 71,300 | 236,000 | 第一種中高層<br>住居専用地域 | R3.11 |

| | 建ぺい率（%） | 容積率（%） |
|---|---|---|
| 第一種中高層住居専用地域 | 60 | 150 |
| 第一種住居地域 | 60 | 200 |
| 準住居地域・準防火地域 | 60 | 200 |
| 準工業地域 | 60 | 200 |

東三河都市計画事業豊川西部土地区画整理事業

保留地予定地位置図



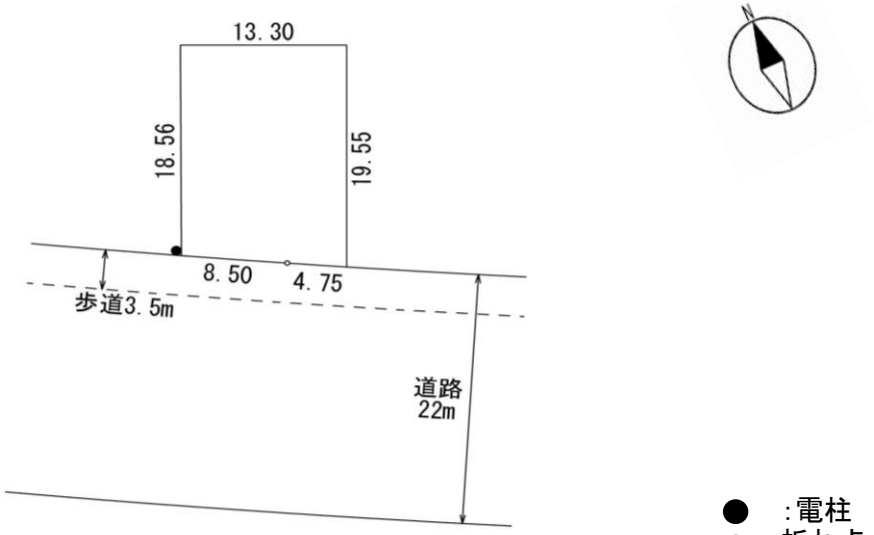
| 番　号 | No.1 | 保留地説明書 | 令和4年10月作成 |
|---|---|---|---|

| 位置･地積等 | 街区 | 画地 | 地　積 | 252.71 ㎡ |
|---|---|---|---|---|
| | 129 | 11 | | 約 76.44 坪 |

| | | |
|---|---|---|
| 都市計画区域 | 市街化区域 | |
| 用途地域等 | 準住居地域･準防火地域 | |
| 地区計画 | 豊川西部地区計画 | |
| 建ぺい率 | 60% | |
| 容積率 | 200% | |
| 画地の造成状況 | 造成:　令和4年3月 | 盛土高:　　ー |
| | 底地:　雑種地、原野 | 掘削深:　　ー |
| 土壌汚染対策法 | 該当なし | |
| 土留の有無 | 有（　　年　　月　設置）・(無) | |
| 地役権の有無 | 有（　　㎡）・(無) | |
| 下水道 | (有)・無 | |
| 都市ガス | (有)・無 | |
| 遺跡の有無 | 有（平成　　年　調査済）・(無) | |
| 境界杭 | 令和2年2月　コンクリート杭設置 | |
| 底地 | 八幡町西赤土 | |
| 特記事項 | ★豊川市まちなか居住補助金対象地 | |

| 各施設への直線距離 | | |
|---|---|---|
| | 小学校区 | 豊川市立　八南小学校　（約1，550m） |
| | 中学校区 | 豊川市立　中部中学校　（約1，900m） |
| | 近隣の保育園 | さつき保育園　（約830m） |
| | 近隣の幼稚園 | 西明寺幼稚園　（約920m） |
| | 名鉄国府駅 | 約480m |

見取図




●　:電柱
○　:折れ点

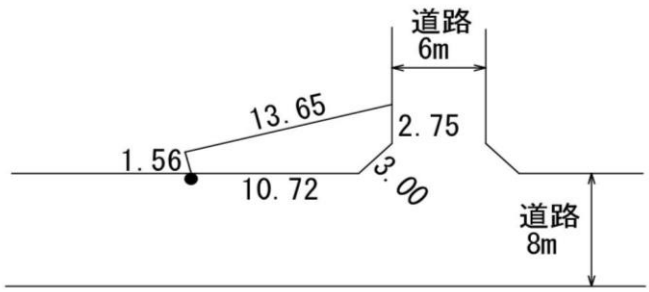
| 番　号 | No.2 | 保留地説明書 | 令和3年9月作成 |
|---|---|---|---|

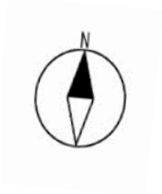
| 位置･地積等 | 街区 | 画地 | 地　積 | 39.71 ㎡ |
|---|---|---|---|---|
| | 2 | 10 | | 約 12.01 坪 |

| | |
|---|---|
| 都市計画区域 | 市街化区域 |
| 用途地域等 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 地区計画 | 豊川西部地区計画 |
| 建ぺい率 | 60% |
| 容積率 | 150% |
| 画地の造成状況 | 造成:　平成20年度　　盛土高:　0．1m |
| | 底地:　宅地　　掘削深:　－ |
| 土壌汚染対策法 | 該当なし |
| 土留の有無 | 有（　　年　　月　設置）・(無) |
| 地役権の有無 | 有（　　㎡）・(無) |
| 下水道 | (有)・無 |
| 都市ガス | (有)・無 |
| 遺跡の有無 | 有（平成　　年　　月　調査済）・(無) |
| 境界杭 | 令和3年9月　コンクリート杭設置 |
| 底地 | 平尾町神田 |
| 特記事項 | ★120㎡未満の土地であるため、<br>単独で建築物が建てられません。(豊川西部地区計画) |

| 各施設への直線距離 | | |
|---|---|---|
| | 小学校区 | 豊川市立　平尾小学校　(約870m) |
| | 中学校区 | 豊川市立　中部中学校　(約1，650m) |
| | 近隣の保育園 | 平尾保育園　(約940m) |
| | 近隣の幼稚園 | 西明寺幼稚園　(約830m) |
| | 名鉄国府駅 | 約1，250m |

## 見取図




●:電柱

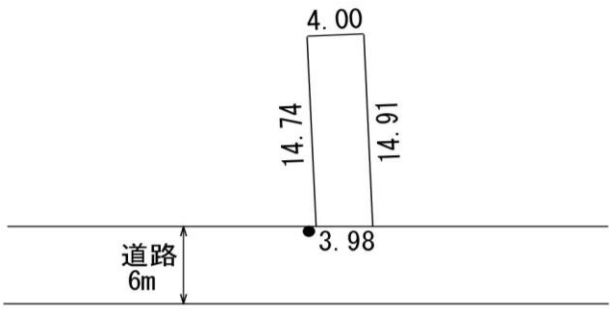
| 番　号 | No.3 | 保留地説明書 | 令和3年9月作成 |
|---|---|---|---|

| 位置･地積等 | 街区 | 画地 | 地　積 | 59.12 ㎡ |
|---|---|---|---|---|
| | 18 | 5 | | 約 17.88 坪 |

| | |
|---|---|
| 都市計画区域 | 市街化区域 |
| 用途地域等 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 地区計画 | 豊川西部地区計画 |
| 建ぺい率 | 60% |
| 容積率 | 150% |
| 画地の造成状況 | 造成:　令和3年3月　盛土高:　0m<br>底地:　宅地　掘削深:　ー |
| 土壌汚染対策法 | 該当なし |
| 土留の有無 | 有（　　年　　月　設置）・(無) |
| 地役権の有無 | 有（　　㎡）・(無) |
| 下水道 | (有)・無 |
| 都市ガス | (有)・無 |
| 遺跡の有無 | 有（平成　　年　　月　調査済）・(無) |
| 境界杭 | 令和3年2月　コンクリート杭設置 |
| 底地 | 平尾町六光寺 |
| 特記事項 | ★120㎡未満の土地であるため、<br>単独で建築物が建てられません。(豊川西部地区計画) |

| 各施設への直線距離 | | |
|---|---|---|
| | 小学校区 | 豊川市立　平尾小学校　(約1，250m) |
| | 中学校区 | 豊川市立　中部中学校　(約1，780m) |
| | 近隣の保育園 | 平尾保育園　(約1，300m) |
| | 近隣の幼稚園 | 西明寺幼稚園　(約520m) |
| | 名鉄国府駅 | 約910m |

## 見取図



●:電柱

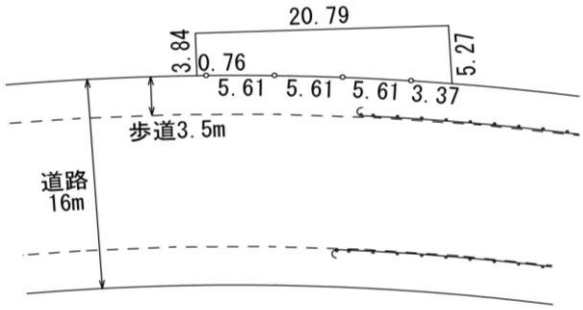
| 番　号 | No.4 | 保留地説明書 | 令和3年9月作成 |
|---|---|---|---|

| 位置･地積等 | 街区 | 画地 | 地　積 | 91.27 ㎡ |
|---|---|---|---|---|
| | 97 | 1－5 | | 約 27.61 坪 |

| | | |
|---|---|---|
| 都市計画区域 | 市街化区域 | |
| 用途地域等 | 第一種住居地域 | |
| 地区計画 | 豊川西部地区計画 | |
| 建ぺい率 | 60% | |
| 容積率 | 200% | |
| 画地の造成状況 | 造成:　平成22年度 | 盛土高:　　－ |
| | 底地:　宅地 | 掘削深:　　－ |
| 土壌汚染対策法 | 該当なし | |
| 土留の有無 | 有（　　年　　月　設置）・(無) | |
| 地役権の有無 | 有（　　㎡）・(無) | |
| 下水道 | (有)・無 | |
| 都市ガス | (有)・無 | |
| 遺跡の有無 | 有（平成　　年　　月　調査済）・(無) | |
| 境界杭 | 平成24年10月　コンクリート杭設置 | |
| 底地 | 八幡町大池 | |
| 特記事項 | ★120㎡未満の土地であるため、<br>単独で建築物が建てられません。(豊川西部地区計画) | |

| 各施設への直線距離 | | |
|---|---|---|
| | 小学校区 | 豊川市立　国府小学校　(約1，250m) |
| | 中学校区 | 豊川市立　西部中学校　(約1，350m) |
| | 近隣の保育園 | 豊川市立　国府保育園　(約1，100m) |
| | 近隣の幼稚園 | 西明寺幼稚園　(約570m) |
| | 名鉄国府駅 | 約　560m |

## 見取図



●-●-● :電柱
○ :折れ点

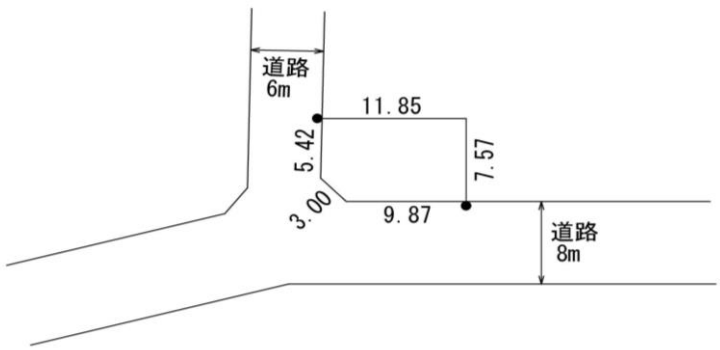
| 番　号 | No.5 | 保留地説明書 | 令和3年9月作成 |
|---|---|---|---|

| 位置･地積等 | 街区 | 画地 | 地　積 | 88.00 ㎡ |
|---|---|---|---|---|
| | 106 | 8 | | 約 26.62 坪 |

| | | |
|---|---|---|
| 都市計画区域 | 市街化区域 | |
| 用途地域等 | 第一種住居地域 | |
| 地区計画 | 豊川西部地区計画 | |
| 建ぺい率 | 60% | |
| 容積率 | 200% | |
| 画地の造成状況 | 造成:　平成14年 | 盛土高:　　ー |
| | 底地:　宅地、田、豊川用水路 | 掘削深:　　ー |
| 土壌汚染対策法 | 該当なし | |
| 土留の有無 | 有（　　年　　月　設置）・(無) | |
| 地役権の有無 | 有（　　㎡）・(無) | |
| 下水道 | (有)・無 | |
| 都市ガス | (有)・無 | |
| 遺跡の有無 | 有（平成　　年　　月　調査済）・(無) | |
| 境界杭 | 平成16年1月　コンクリート杭設置 | |
| 底地 | 八幡町大池、八幡町上ノ蔵 | |
| 特記事項 | ★120㎡未満の土地であるため、<br>単独で建築物が建てられません。(豊川西部地区計画) | |

| 各施設への直線距離 | | |
|---|---|---|
| | 小学校区 | 豊川市立　八南小学校　(約1，200m) |
| | 中学校区 | 豊川市立　中部中学校　(約1，500m) |
| | 近隣の保育園 | さつき保育園　(約710m) |
| | 近隣の幼稚園 | 西明寺幼稚園　(約900m) |
| | 名鉄国府駅 | 約800m |

見取図



●:電柱

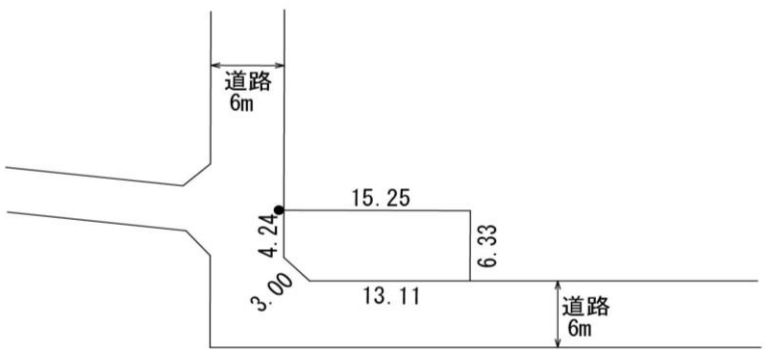
| 番　号 | No.6 | 保留地説明書 | 令和3年9月作成 |
|---|---|---|---|

| 位置･地積等 | 街区 | 画地 | 地　積 | 94.48 ㎡ |
|---|---|---|---|---|
| | 108 | 11 | | 約 28.58 坪 |

| | | |
|---|---|---|
| 都市計画区域 | 市街化区域 | |
| 用途地域等 | 第一種中高層住居専用地域 | |
| 地区計画 | 豊川西部地区計画 | |
| 建ぺい率 | 60% | |
| 容積率 | 150% | |
| 画地の造成状況 | 造成:　平成31年2月 | 盛土高:　　ー |
| | 底地:　宅地 | 掘削深:　　ー |
| 土壌汚染対策法 | 該当なし | |
| 土留の有無 | 有（　　年　　月　設置）・(無) | |
| 地役権の有無 | 有（　　㎡）・(無) | |
| 下水道 | (有)・無 | |
| 都市ガス | (有)・無 | |
| 遺跡の有無 | 有（平成　　年　　月　調査済）・(無) | |
| 境界杭 | 平成26年2月　コンクリート杭設置 | |
| 底地 | 八幡町上宿 | |
| 特記事項 | ★120㎡未満の土地であるため、<br>単独で建築物が建てられません。(豊川西部地区計画) | |

| 各施設への直線距離 | | |
|---|---|---|
| | 小学校区 | 豊川市立　国府小学校　(約1，100m) |
| | 中学校区 | 豊川市立　西部中学校　(約1，200m) |
| | 近隣の保育園 | 豊川市立　国府保育園　(約900m) |
| | 近隣の幼稚園 | 西明寺幼稚園　(約600m) |
| | 名鉄国府駅 | 約　370m |

## 見取図




●:電柱