

先着 随意契約

上越都市計画事業
上越市新幹線新駅地区土地区画整理事業


上越市保留地販売 一般公募要領



提供：河澄写真事務所

- 受付期間 随時受付（土・日・祝日を除く）
午前8時30分～午後5時15分
- 受付場所 上越市 上越妙高駅周辺整備事務所
〒943-0861 新潟県上越市大和6-3-30
TEL025-527-2870 Fax025-527-2871

平成29年10月

 上越市 企画政策部 新幹線・交通政策課
上越妙高駅周辺整備事務所

上越市新幹線新駅地区土地区画整理事業区域内の保留地購入希望者を募集します。
購入を希望される方は、本要領をよくお読みの上、お申し込みください。

目 次

1	はじめに	… P1
2	手続きの流れ	… P2
3	保留地販売一覧表	… P3
4	申請手続き	… P5
5	契約の締結及び支払い	… P7
6	土地の引き渡し及び使用等	… P8
7	土地に関する税金等	… P9
8	登記手続き	… P9
9	その他	… P10

◆お問い合わせ先◆

上越市 企画政策部 新幹線・交通政策課 上越妙高駅周辺整備事務所
〒943-0861 新潟県上越市大和 6-3-30
TEL025-527-2870 Fax025-527-2871

上越市ホームページ内「保留地分譲案内」

<http://www.city.joetsu.niigata.jp/soshiki/kotsu/horyuuchi.html>

1 はじめに

上越市が施行する上越都市計画事業 上越市新幹線新駅地区土地区画整理事業の保留地（宅地）を販売します。

保留地とは、土地区画整理事業地区内の土地所有者から少しずつ土地を出していただくことにより新たに生み出された土地のうち、事業費の一部とするため売却される宅地のことです。本事業では、全体で約 9,355 m²（約 2,830 坪）23 区画の保留地販売を計画しています。

保留地は、施行者（市）が売主となるため、購入における仲介手数料は必要ありません。また、建築業者の指定等の建築条件もありません。

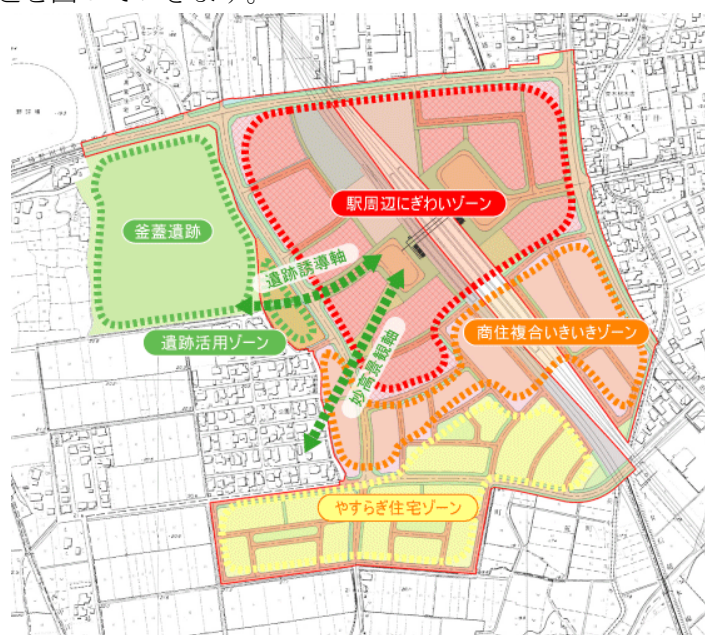
上越市内で土地をお探しの方は、この機会にぜひ保留地の購入をご検討ください。

（1）地区の概要

本地区は、上越市の南部に位置し、北陸新幹線上越妙高駅、上信越自動車道上越高田インターチェンジならびに国道 18 号（上新バイパス）に近接し広域交通の利便性に優れており、北陸新幹線の開業により上越地域の新たな玄関口としての機能集積が図られる地区です。

上越市新幹線新駅地区土地区画整理事業は、施行面積約 28.5ha を有し、駅への円滑な交通処理を担う東西の駅前交通広場や、アクセス道路などの整備のほか、広域経済圏の顔にふさわしい街並み景観の形成を図るとともに、「駅周辺にぎわいゾーン」や住居系の「やすらぎ住宅ゾーン」など、ゾーンごとに効率的かつ良好な土地利用を促進し、健全な市街地形成を目指しています。

また本地区では、まちづくりのルールである地区計画に基づき、適切な建物誘導と良好な景観形成の推進を図っていきます。



<土地利用計画のイメージ図>

2 手続きの流れ（申請から登記まで）

① 申請受付

- 受付期間：先着順で随時受付しています。（土曜日・日曜日・祝日は除きます）
 - 受付時間：午前8時30分から午後5時15分まで
 - 受付場所：上越市 上越妙高駅周辺整備事務所 2階窓口（上越市大和6-3-30）
- ※「保留地買受申請書」に必要事項を記入、押印し、受付場所にお持ちください。

② 保留地売却決定通知書等の送付

審査後、市から「保留地売却決定通知書」と「契約保証金の納入通知書」を送付します。

③ 契約保証金の納付（売買代金の10%）

契約の締結時までには納付していただきます。

④ 保留地売買契約の締結

保留地売却決定通知を受けた日から10日以内に契約していただきます。

※契約に要する費用（収入印紙等）は購入者のご負担となります。

⑤ 売買代金の納付

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。

⑥ 土地の引渡し

売買代金の全額納付が確認できた後、土地の引き渡しを行います。

引き渡し後から土地の使用（建築行為等）ができます。

⑦ 換地処分（区画整理事業完了平成30年度を予定）

⑧ 登記手続き、所有権の移転（換地処分後）

※所有権移転登記は換地処分告示の日の翌日以降になります。

この際、登記時に必要な登録免許税等は購入者のご負担となります。

3 保留地販売一覧表（抽選及び随意契約分）

(1) 保留地の概要

所在地（底地）	上越市大和5丁目、大字今泉、大字荒町	
交通機関	最寄りの駅	北陸新幹線 上越妙高駅（東日本旅客鉄道株） 妙高はねうまライン上越妙高駅（えちごトキめき鉄道株）
	最寄りのバス停	上越妙高駅前（頸城自動車株）
販売区画数	(4ページ「保留地の面積と価格」をご覧ください)	
区画面積		
販売価格		
地目	宅地	
接面道路	市道：アスファルト舗装（「保留地詳細図」をご覧ください） 幹線道路 幅員 17.0m 区画道路 幅員 7.5m～17.0m	
供給施設等	上水道	上越市営 引込有
	下水道	公共下水 引込有
	ガス	上越市営 引込有
	電気	東北電力株
	土地境界杭	設置有（コンクリート杭）
法令等に基づく制限等	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	防火指定	指定なし
	建ぺい率	60%（第一種住居地域）
	容積率	200%（第一種住居地域）
	建築行為	土地区画整理法第76条に基づく許可
	地区計画	新幹線新駅周辺地区 地区計画 (平成23年12月7日告示)
学区	上越市立大和小学校／上越市立城西中学校	
その他	販売する保留地は現況の規模・形状での引き渡しとなります。	

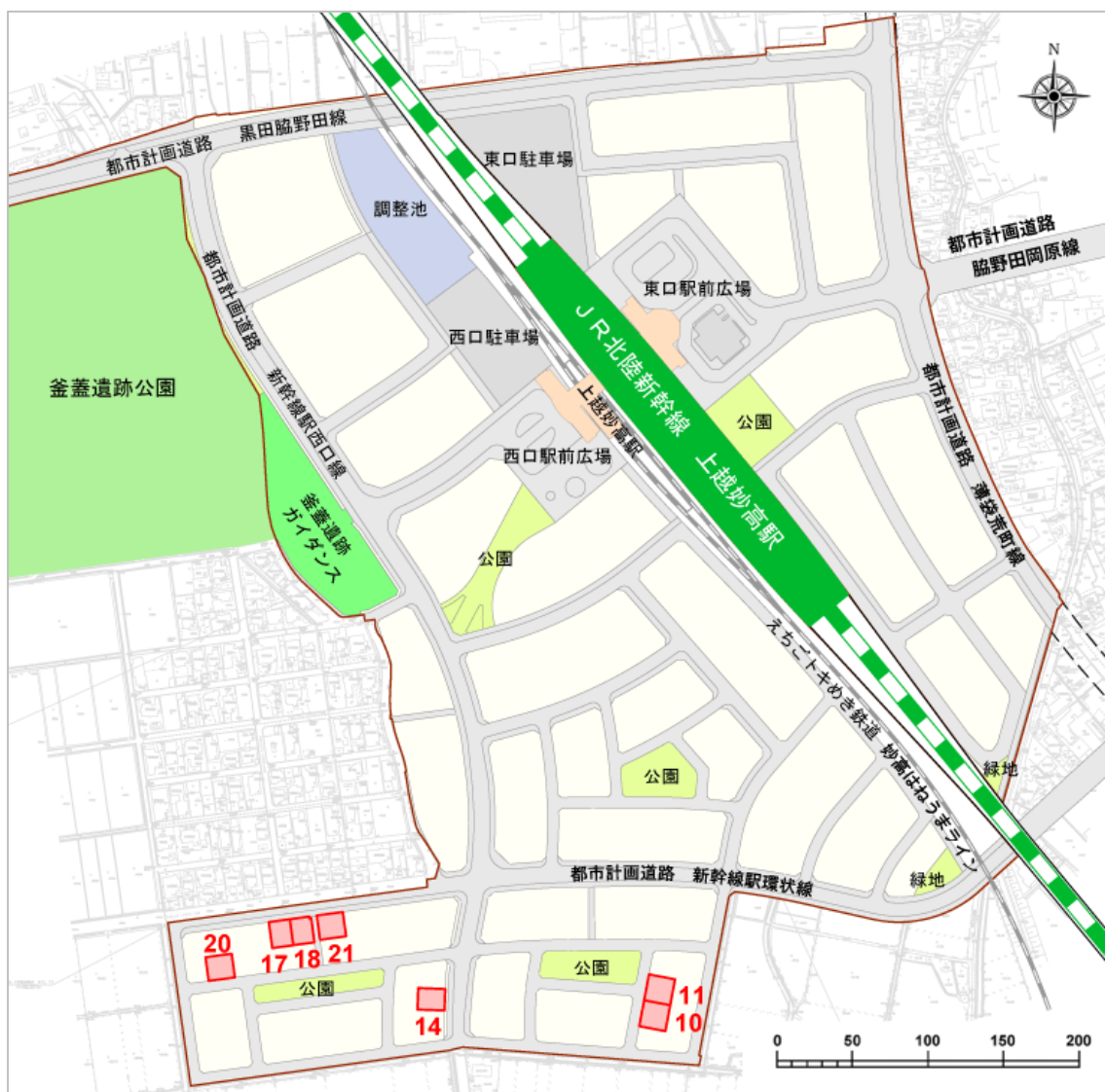
(2) 保留地の面積と価格

(平成 29 年 10 月 1 日現在)

	No.	街区	画地	面積		単価 (円)		販売価格 (円)	備考
				(㎡)	(坪)	(㎡)	(坪)		
随意 契約	10	24	6	321.23	97.2	45,196	149,408	14,518,310	電柱・支線 あり
	11	24	7	321.23	97.2	45,196	149,408	14,518,310	電柱・支線 あり
	14	27	2	267.86	81.0	48,657	160,850	13,033,260	電柱・支線 あり
	17	30	3-1	255.43	77.3	48,616	160,714	12,417,980	電柱・支線 あり
	18	30	3-2	255.44	77.3	49,275	162,893	12,586,800	
	20	30	9	290.22	87.8	47,132	155,808	13,678,640	電柱・支線 あり
	21	31	1	295.65	89.4	49,192	162,618	14,543,610	電柱・支線 あり
	合計	7 区画		2,007.06	607.2				

- 【注意】 (1) 販売価格 (円) は面積 (㎡) に㎡単価 (円) を乗じて得た数の十円未満を切り捨てた数です。
- (2) 坪単価 (円) は㎡単価 (円) に 3.30578512 を乗じて得た数で、参考として表示したものです。
- (3) 面積 (坪) は面積 (㎡) を 3.30578512 で除して得た数の小数第 2 位を四捨五入した数です。
- (4) 各区画の面積は確定測量の実施により今後変更になることがあります。

(3) 分譲区画図



4 申請手続き

(1) 申請資格

次に該当する方を除き、どなたでも申し込みいただけます。

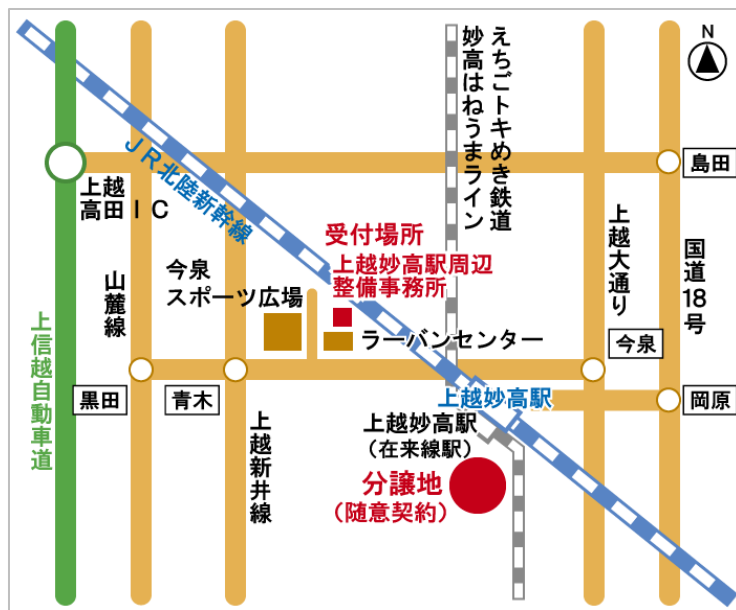
- ・成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者

(2) 申請方法

「保留地買受申請書」に必要事項を記入、押印し受付場所へ提出してください。電話・ファックス・インターネットによる申し込み、内容の変更及び取り下げの受付はできません。

ア 申込受付期日等

- 受付期間 先着順で随時受付しています。(土曜日・日曜日・祝日は除きます)
- 受付時間 午前8時30分から午後5時15分まで
- 受付場所 上越市 上越妙高駅周辺整備事務所 2階窓口 (上越市大和 6-3-30)



<受付場所位置図>

イ 提出書類等

- 保留地買受申請書 1通

*申請者が契約及び登記の名義人となります。(共有名義にしたい方は、連名でお申し込みください。)

- 法人登記簿謄本 (現在事項証明書) (会社・法人の場合) 1通

(3) 申請内容の変更、取り下げ

ア 申請書受け付け後、申請内容の変更はできません。

イ 申請書受け付け後、保留地売却決定 (保留地売却決定通知) 前に申請を取り下げる場合は、取り下げる旨を記載した書面の提出をしていただきます。

(4) 申請にあたっての留意事項

ア 現地に案内看板が設置してありますので、事前に現地を十分ご確認ください。

イ 申請は2名以上の共有でもできますが、共有者全員の方が申請資格を有していることが必要です。共有名義で申請を予定されている方は、あらかじめ共有者を確定させてから申請してください。

ウ 申請受け付け後から土地の引渡しまでの間は、原則として名義の変更はできません。

エ 次の場合には、受付後であってもその申請がすべて無効になります。

- 1) 申請資格が無いことが判明したとき。
- 2) 申請書の記載事項が不明なもの。
- 3) 申請に必要な書類の添付がないもの。
- 4) 申請書類に虚偽の記載があったとき。

5 契約の締結及び支払い

(1) 契約の締結

ア 申請書受理後、「保留地売却決定通知書」を申請者へ送付します。

イ 売買契約は、売却決定通知書を受けた日から 10 日以内に行っていただきます。日時は双方にて調整します。(売買契約は、「申請者」名義で締結していただきます。)

ウ 契約に要する費用(収入印紙等)は購入者の負担になります。

(2) 契約保証金

「契約保証金」として販売価格の 100 分の 10 の金額を契約締結時までに上越市が発行する納入通知書により、上越市の指定金融機関等で納付してください。(納入通知書は「保留地売却決定通知書」に同封します)

□上越市指定金融機関等

第四銀行、八十二銀行・北越銀行・大光銀行・富山第一銀行・上越信用金庫

新井信用金庫、新潟県信用組合・糸魚川信用組合・新潟県労働金庫

えちご上越農業協同組合・新潟県信用漁業協同組合連合会

ゆうちょ銀行(窓口納付は、ゆうちょ銀行の承認を得た専用紙以外は扱いません)

※上記以外の金融機関で納付することもできますが、手数料がかかる場合があります。

(3) 契約時にご用意いただくもの

□保留地売却決定通知書(市から送付を受けたもの)

□登録印鑑(実印)

□印鑑証明書 1 通(発行から 1 ヶ月以内のもの)

□契約保証金の納付を証する領収書

□収入印紙

(4) 売買代金の支払い

売買代金の残金は、契約締結の日から 60 日以内に上越市が発行する納入通知書により納付してください。なお、先に納付していただいた「契約保証金」は、売買代金に繰り入れさせていただきます。

納付期限までに売買代金(残金)を納付されない場合は契約を解除することになり、契約保証金は原則返還されませんので十分ご注意ください。

(5) 契約の解除

次のいずれかに該当したときは、契約を解除することがあります。なお、その際には土地を原状に復して返還していただき、その負担及び損失に対し市はその責任を負いません。また、お支払いいただいた売買代金のうち契約保証金は返還されません。

ア 正当な理由が無く契約を履行しないとき。

イ 契約事項に違反したとき。

6 土地の引き渡し及び使用等

(1) 引き渡し時期

売買代金全額の納付が確認できた後、「保留地引渡書」を交付し、保留地を契約者に引き渡します。

引き渡し後から建築物の建築などの土地の使用ができます。引き渡し後は、維持管理(除草等)をお願いします。

(2) 建物・工作物の建築

建築物の建築等の場合、「建築確認申請」等の通常の手続きの他に、下記の手続きが必要です。詳細はお問い合わせください。

ア 土地区画整理法第76条の許可申請

換地処分がされるまでの間、土地の形質の変更若しくは建築物等を新築・改築又は増築する場合には、行為に着手する前に土地区画整理法第76条第1項に基づく許可が必要になります。

イ 地区計画の届出

地区計画は、地区の特性に応じた良好な環境の市街地をつくるため、本地区独自のまちづくりのルールとして、都市計画法に基づき定めるものです。

地区計画区域内において、建築物の建築または土地の区画形質の変更等を行う場合は、工事着手予定日の30日前までに市長に届出が必要となります。

7 土地に関する税金等（保留地の取得により必要となる税金）

（1）印紙税（国税）

保留地売買契約締結時に必要となります。

詳しくは下記までお問い合わせください。
国税庁又はお近くの税務署

（2）不動産取得税（県税）

土地を取得した時に課税されます。（取得時に1回限り）

詳しくは下記までお問い合わせください。
新潟県 上越地域振興局県税部 課税課 025-526-9305

（3）固定資産税・都市計画税（市税）

保留地引渡しの翌年から課税されます。

詳しくは下記までお問い合わせください。
上越市 財務部 税務課 025-526-5111（代表）

（4）登録免許税（国税）

土地の所有権等の登記にかかる税（印紙代）です。換地処分に伴う所有権移転登記時に必要となります。

詳しくは下記までお問い合わせください。
国税庁又はお近くの税務署

8 登記手続き

（1）保留地の所有権移転登記

ア 所有権の移転登記は、土地区画整理事業の換地処分後に市で行います。換地処分は、平成30年度を予定しています。

イ 所有権移転登記は契約者名義（共有者全員の名義で契約した場合は、共有名義）で行います。

ウ 所有権移転登記に必要な登録免許税については、購入者の負担になります。

エ 購入者は、所有権移転登記までの間、原則として保留地の権利を第三者に譲渡することはできません。

（2）建物等の登記

法務局に建築物等の登記を行う場合、添付書類として市が発行する証明書が必要となる場合がありますので、ご相談下さい。

9 その他

(1) 契約者名、住所の変更等

契約者（契約者が死亡したときは、相続人）は、契約締結後から所有権移転登記が完了するまでの間において、次の各項のいずれかに該当することになったときは、遅滞なく「住所等変更届」を提出してください。

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（法人にあっては解散または合併）したとき

(2) 保留地の住所

土地区画整理事業施行中は、底地の町名地番が住所となりますが、平成 30 年度に予定している換地処分時に町名地番の整理を行うため、住所が変更となる予定です。

(3) 施設設備

上水道、下水道、ガス、電気は手続き（申し込み等）を行うことにより使用することができますが、保留地内での工事等については、全て個人での対応・負担となります。

ア 上水道

使用する際の加入金及び手数料が必要となります。

なお、設置した引き込み管の変更等が必要となった場合は、施設管理者等と協議が必要となり、費用については個人負担が生じます。

イ 公共下水道（污水）

使用する際の受益者負担金については不要です。

なお、設置した污水マスの変更等が必要となった場合は、施設管理者と協議が必要となり、費用については個人負担が生じます。

ウ ガス

使用する際の加入金及び手数料については不要です。

なお、設置した引き込み管の変更等が必要となった場合は、施設管理者と協議が必要となり、費用については個人負担が生じる場合があります。

エ 電気

保留地内に電柱支柱及び支線が設置されているところがありますが、その位置を変更することは原則できません。

(4) 土地の地盤

地盤の強度（支持力）は画地毎に異なりますので、建築行為に当たっては、必要に応じて買受人の負担で補強などの適切な基礎工事を行ってください。

(5) 保留地を購入するための資金融資

保留地は現在法務局に登記簿がありませんので、保留地を担保に融資を受ける場合は、各金融機関または市までご相談下さい。