

立川都市計画事業武蔵村山都市核土地区画整理事業

令和3年度 保留地販売のご案内 (抽選受付)



保留地とは…

★保留地は、土地区画整理事業で生まれた土地です。一般の方を対象に販売し、その収益は事業費の一部に充てられます。

★保留地は、登記されていない土地です。事業の完了まで「所有権」を持つことなく、「使用又は収益を開始できる権利」をお持ちいただくことになります。

令和3年8月

武蔵村山市

目次

はじめに

1	都市核地区について	P 1
2	都市核地区のビジョン	P 1
第 1 章	保留地の販売（抽選受付）について	
1	手続きの流れ	P 2
2	申込資格	P 2
3	申込み	P 2
4	買受申込手続き（抽選なしの場合）	P 3
5	抽選日時等	P 3
6	抽選方法等	P 4
第 2 章	売却対象保留地	
1	物件の表示	P 5
2	接道条件	P 5
3	供給処理施設の整備状況	P 5
4	都市計画の概要	P 5
5	土地利用に関する売却条件	P 6
6	地中残存物	P 6
第 3 章	売買の手続き	
1	売却手続きの概要	P 7
2	購入時のスケジュール	P 8
3	契約にあたっての諸条件	P 8
4	売買代金の納付と土地の引渡し	P 9
5	登記	P 10
第 4 章	公租公課	P 10
第 5 章	契約の解除	P 10

問い合わせ先

武蔵村山市役所都市整備部区画整理課

〒208-8501 東京都武蔵村山市本町一丁目 1 番地の 1

TEL042-565-1111(内線 282・283) FAX 042-566-2619

はじめに

1 都市核地区について

都市核地区は、武蔵村山市のほぼ中央に位置する約31haの区域であり、市の中心核としてふさわしい「魅力あふれるやすらぎの街」を目指し、土地区画整理事業により、都市基盤整備等を行っている地区です。

2 都市核地区のビジョン

土地区画整理事業が始まる前の都市核地区は、住宅・農地・工場等が混在しており、都市基盤整備も未熟な地区でしたが、多摩都市モノレールが延伸されることを想定した市の中心核にふさわしい地区を形成するべく、土地区画整理事業が始まりました。

今後も、土地区画整理事業に御理解・御協力いただきながら、商業・業務施設の誘導・集積、住宅と工場の混在の解消、良好な住環境の形成を進めてまいります。

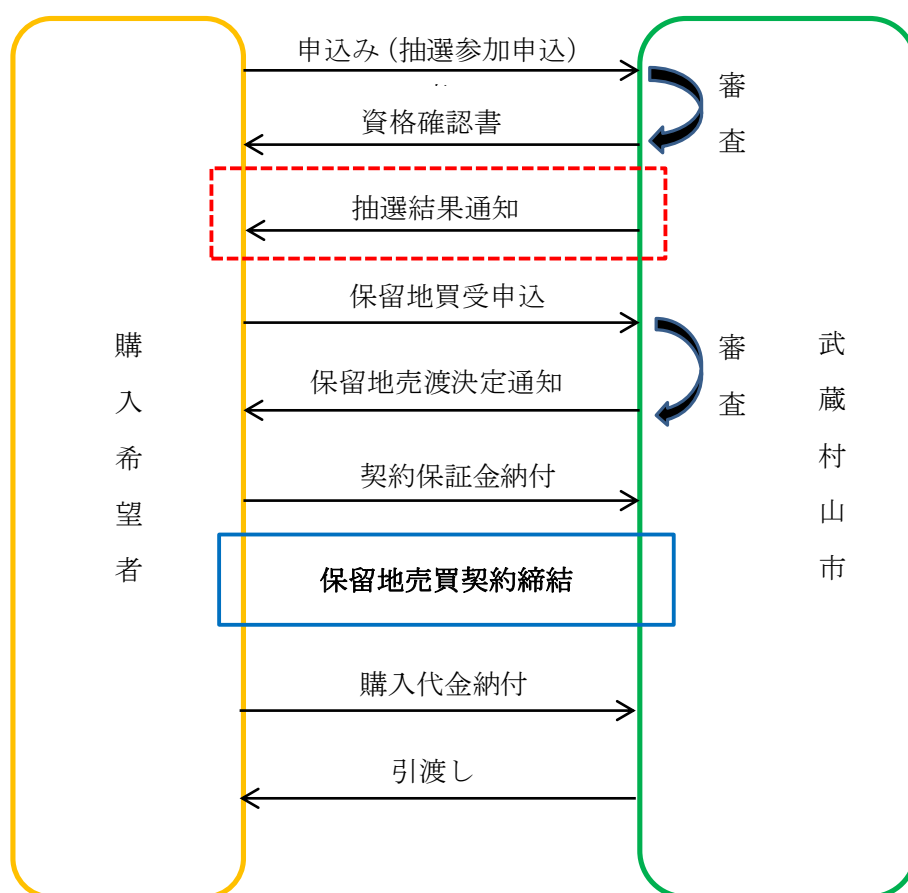


第1章 保留地の販売（抽選受付）について

1 手続きの流れ

※ は1宅地への申込みが複数あり、抽選になった場合

※売買手続きの詳細は「第3章 売買の手続き」をご確認ください。



2 申込資格

個人・法人が申込みできます。(市内外を問いません。)

ただし、次の方は申込みできません。

- ①成年被後見人、被保佐人又は不動産の売買契約を締結する能力等を有しない被補助人
- ②破産者で復権を得ない者
- ③既に納期の経過した市税について完納していない者

3 申込み

- (1) 申込期間 令和3年9月6日(月)から9月30日(木)まで(土曜日・日曜日、祝日を除く 午前9時から午後5時まで)

- (2) 申込場所 市役所第二庁舎 区画整理課へ提出してください。
- (3) 申込用紙 申込書は市ホームページからダウンロードできるほか、市役所第二庁舎 区画整理課窓口において配布します。
- (4) 申込可能枠
- ・市内に土地を所有・在住の方、所在している法人
一回の募集につき、1世帯(団体)2宅地まで(同一宅地可)
 - ・その他の方
一回の募集につき、1世帯(団体)1宅地まで

※ 一宅地に申込み多数の場合は、抽選を行います。

(5) 提出書類

- ①抽選参加申込書
- ②世帯全員が記載された住民票の写し(法人は、登記事項証明書)
- ③令和2年度 市・都民税納税証明書(法人は、納税したことがわかる直近年度の法人市民税納税証明書)
- ④令和2年度 固定資産税・都市計画税納税証明書
- ⑤官公庁が発行する顔写真が確認できる身分証明書(法人は、社員証等)

※②の住民票の写しは、本籍・住民票コード・個人番号の記載がないもの

※③市・都民税納税証明書は、令和2年1月1日に住民登録のあった市区町村の役所で発行されます。非課税の場合は、非課税証明書をご提出ください。

※④の証明書は、土地・建物等の所有がなく該当がない場合は必要ありません。

4 買受申込手続き(抽選なしの場合)

1宅地に対する申込みが1世帯(団体)だった場合は、抽選は行いません。抽選日当日は、保留地買受申込の手続きを行います。詳細は「抽選参加資格確認書」送付時にお知らせします。

5 抽選日時等

【抽選日】令和3年10月26日(火)

【場所】さくらホール(市民会館)会議室1・2

※ 抽選開始時刻は、宅地ごとに設定します。詳細は「抽選参加資格確認書」送付時にお知らせします。

【持ち物】

- ① 抽選参加資格確認書
- ② 印鑑（シャチハタ不可）
- ③ 代理人が抽選する場合は、委任状・代理者の印鑑（シャチハタ不可）

※①及び③の様式は、市役所から郵送します。

6 抽選方法等

- ・ 抽選日当日に会場で受付をした順に抽選を行います。また、同じ宅地に申込みをした方全員同席で行います。
- ・ 次点として落選した方を補欠者として決定し、当選者が契約できなくなった場合等に対応します。
- ・ 当選した方は、抽選結果通知書を受領後、抽選日当日に保留地買受申込書を提出していただきます。
- ・ 抽選後、保留地買受申込書が提出されなかった宅地は、先着による販売となります。

第2章 売却対象保留地

1 物件の表示

- (1) 売却対象地・・・土地[※]（保留地）
- (2) 位置・・・別添「令和3年度 販売保留地資料（抽選受付）」参照

※売却対象地は「保留地」です。これは、土地区画整理事業の費用に充てるため、事業施行者（武蔵村山市）が一定の土地を換地として定めずに留保した土地です。

2 接道条件・・・別添「令和3年度 販売保留地資料（抽選受付）」参照

3 供給処理施設の整備状況

供給処理施設の敷地内への引き込みは、保留地購入者が行うこととなります。供給施設の利用可否につきましては、別途お問合せください。

4 都市計画の概要

- (1) 用途地域等・・・別添「令和3年度 販売保留地資料（抽選受付）」参照
- (2) 地区計画等

「立川都市計画地区計画 都市核地区地区計画（平成18年12月7日 武蔵村山市告示第130号）」に定められた方針や地区整備計画に基づき土地利用を図る必要があります。

当該保留地に係る地区整備計画として、建築物の敷地面積の最低限度や壁面線の位置の制限等があります。また、「武蔵村山市まちづくり条例」「新青梅街道沿道整備計画」の規定をご確認いただく必要があります。

※ 建築物等の建築や区画形質の変更をされる場合は、都市計画法及び土地区画整理法に基づく届出が必要です。

※ 都市核地区に関する都市計画の詳細については、都市整備部都市計画課までご確認ください。

【都市計画に関するお問い合わせ】

武蔵村山市役所都市整備部都市計画課 電話 042-565-1111(内線 272)

(3) 市街地開発事業の都市計画

事業名称	立川都市計画事業武蔵村山都市核土地地区画整理事業
施行者	武蔵村山市
施行地区	武蔵村山市本町一丁目、榎三丁目各地内
施行面積	約30.9ha
施行期間	平成12年度～令和6年度
都市計画決定	当初 平成12年 5月11日 最終変更 平成17年 9月 7日
都市計画施設	立7・4・2号榎本町線 (幅員16～18m、延長約340m) 立7・5・3号榎東西線 (幅員14m、延長約620m)

5 土地利用に関する売却条件

売買対象地については、多摩都市モノレールの延伸を見据えたまち、市の中心核にふさわしいまちの形成を進めるため、都市核地区地区計画で制限する建築物の建築はできません。

6 地中残存物

土地地区画整理事業に伴う造成工事により、武蔵村山市が存在を確認したものについては撤去しています。

保留地購入者が建築工事等をする際に地中残存物を撤去する必要がある場合の費用は、当該保留地購入者の負担となります。

第3章 売買の手続き

1 売却手続きの概要

(1) 売却対象保留地のご案内

売却対象保留地について、諸条件や価額のご案内をいたします。

(2) 保留地買受申込書の提出

保留地の購入にあたり、保留地買受申込書を必要書類を添えて提出いただきます。その後、資格審査後に、市から保留地売渡決定通知書を送付します。

(3) 契約保証金の納付

保留地売渡決定通知書を受けた日から30日以内に、契約金額の10%以上の契約保証金を納付いただきます。

(4) 保留地売買契約の締結

契約保証金の納付後、ご案内する期限までに保留地売買契約を締結していただきます。なお、契約保証金は、売買代金に充当または売買代金をお支払いいただく際に返還します。

契約手続きに要する一切の費用は、購入予定者の負担となります。

(5) 売買代金の納付

保留地売買契約書で指定する日まで（契約締結日から60日以内）に売買代金全額（契約保証金を代金に充当した場合はその残額）をお支払いいただきます。

(6) 保留地の引渡し

売買代金の全額納付後、市から保留地使用承諾書を送付します。現地において、境界の確認等、立会いをしていただきます。

(7) 所有権移転と登記

保留地使用承諾書に記載されている使用収益開始日をもって、当該保留地の使用収益ができることとなりますが、登記は変わりません。換地処分に伴う登記が完了した後に、施行者が所有権移転登記の手続きを行います。ただし、登記に係る費用は保留地購入者の負担となります。

2 購入時のスケジュール ※今後のスケジュール管理にご活用ください。

	【武蔵村山市】	【 様】
令和3年10月26日	抽選結果通知 →	
		← 保留地買受申込書
令和 年 月 日	保留地売渡決定通知書 →	
令和 年 月 日		← 契約保証金の納付
令和 年 月 日	保留地売買契約の締結	
令和 年 月 日		← 売買代金の納付
	契約保証金の充当・返還 →	
令和 年 月 日	保留地使用承諾書の送付 →	
令和 年 月 日	土地の引渡し	
換地処分翌日以降	所有権移転登記	

3 契約にあたっての諸条件

(1) 所有権の移転、権利の設定・変更

保留地の購入者は、契約締結の日から土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了するまでの間に保留地を譲渡する場合は、施行者に保留地譲渡届出書を提出し、承認を得ていただく必要があります。

(2) 住所等変更

保留地の購入者（購入者が死亡した場合は、その相続人）は、契約締結の日から土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了するまでの間において、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、遅滞なく書面をもって施行者にその旨を届け出てください。

- ①住所又は氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地又は名称）を変更したとき
- ②死亡（法人にあっては、解散又は合併）したとき

(3) 損害賠償

契約を解除した場合において、施行者が損害を受けた時は、保留地の購入者は、施行者の算定する損害額に相当する額の賠償金を施行者に支払っていただきます。

4 売買代金の納付と土地の引渡し

(1) 売買代金の納付

① 納付額

売買代金から契約保証金を差し引いた金額をお支払いいただくこととなります。保留地売買契約書において定める期限までに、全額を納付してください。

② 分割納付

契約締結日までに分割納付の申出があり、施行者が特別の事由と認めた場合は、同一会計年度内における分割納付をすることも可能です。その場合は、保留地売買契約を締結する日までに、弁済能力のある連帯保証人をたて、契約金額分割納付申請書により、分割納付の申請をしてください。

(2) 土地の引渡し

売買代金の納付完了日後、施行者から当該土地の保留地使用承諾書を送付します。その後、保留地の購入者に現地立会いをしていただき、その土地を引き渡します。

また、土地の住所表記について、引渡し時においては保留地先の筆に基づく旧住所の地番を表記しますが、今後、換地処分の翌日に新住所となり、運転免許証など住所変更手続きが必要となりますので、ご了承ください。

(3) 督促及び延滞金

① 督促

施行者が分割納付を認めた保留地の購入者が、納付すべき金額を定められた期日までに納付しなかった場合は、納付期限経過後20日以内に督促状を発行し、納付すべき期限を指定して督促します。

その場合、分割納付を取り消し、納付すべき金額の範囲における請求をすることがあります。

② 延滞損害金

督促を受けた保留地の購入者が、指定した期限までに契約金額を納付しなかったときは、年14.6パーセントの割合で計算して得た額の延滞損害金を徴収します。その場合、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても365日の割合で計算します。

(4) 保留地ローンについて

保留地は事業完了まで登記簿が無く、保留地を担保として抵当権の設定ができないため、金融機関からの融資を受けにくい場合があります。そこで市は、保留地購入希望者が金融機関から融資を受けられるよう、下記の金融機

関との間で協定を締結しています。

なお、各金融機関とも融資の審査があり、取り扱えない場合がありますので、融資を受けようとする方は直接金融機関へお問い合わせください。

《協定締結をしている金融機関》

りそな銀行村山支店、西武信用金庫村山支店、多摩信用金庫村山・残堀支店、東京みどり農業協同組合村山支店、独立行政法人住宅金融支援機構

5 登記

(1) 所有権移転登記の時期

保留地の所有権移転登記は、施行者が行います。

① 土地区画整理法第103条第4項に規定する換地処分の公告の日（以下「換地処分の公告の日」という。）以前において契約を締結し、かつ、契約金額が完納されたもの

→ 換地処分の公告の日の翌日

② 契約金額が完納されていないもの

→ 契約金額が完納された日

③ 換地処分の公告の日の翌日以後において契約を締結したもの

→ 契約金額が完納された日

(2) 費用の負担

登記に必要な費用は、保留地の購入者の負担となります。

第4章 公租公課

【固定資産税・都市計画税に関するお問い合わせ】

武蔵村山市役所市民部課税課 電話 042-565-1111(内線 128・129)

【不動産取得税に関するお問い合わせ】

立川都税事務所

〒190-0022 立川市錦町4-6-3 東京都立川合同庁舎内

電話 042-523-3171

第5章 契約の解除

保留地の購入者の責による保留地売買契約の解除があった場合は、契約保証金が施行者に帰属するほか、違約金が発生します。

また、施行者の指示する期間内に、自己の費用において、保留地を原状に回

復して施行者に返還していただくこととなります。施行者は、原状に回復された保留地の引き渡しを受けた後、既に売買代金として受領している金額から違約金を控除した残額を還付します。なお、還付金には、利息を付しません。