

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6年度 保留地販売のご案内（一般競争入札）



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となります。

令和6年7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（一般競争入札）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 3
4	審査	P 3
5	入札日時等	P 4
6	入札方法等	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、6
5	土地利用に関する売却条件	P 6
6	地中残存物	P 6
7	土地の開発行為について	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、10
5	登記	P 10
第 4 章	公租公課	P 10
第 5 章	契約の解除	P 11

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

TEL 042-565-1111(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。

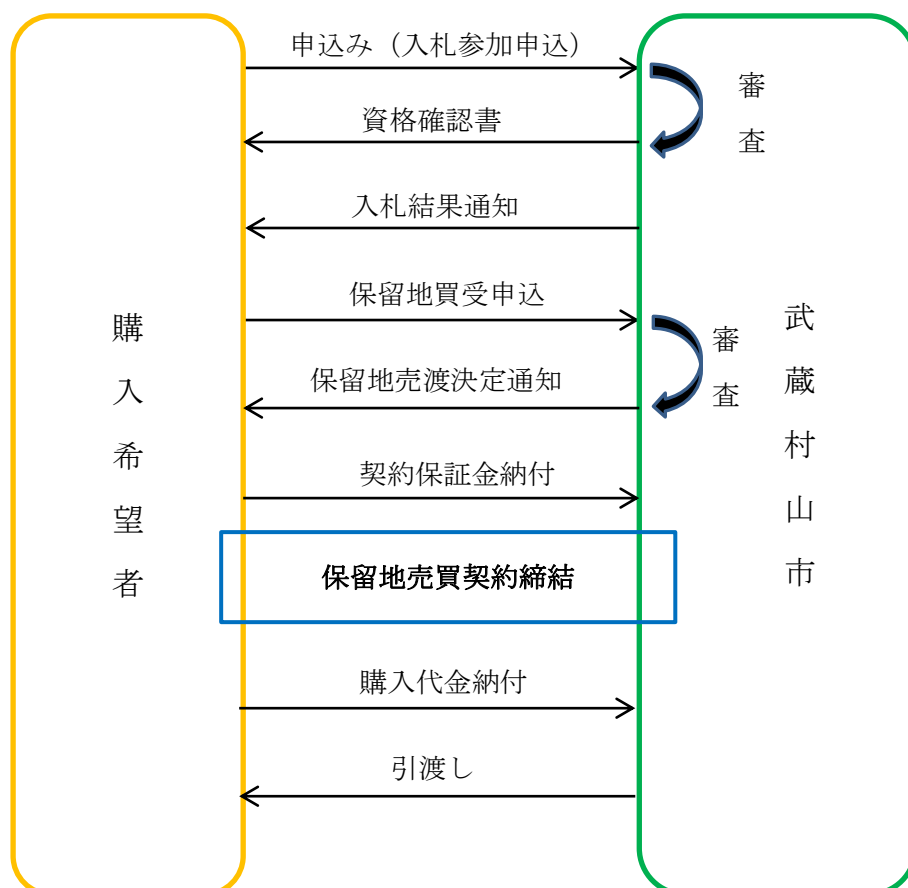
今後も、土地区画整理事業に御理解・御協力いただきながら、商業・業務施設の誘導・集積、住宅と工場の混在の解消、良好な住環境の形成を進めてまいります。



第1章 保留地の販売（一般競争入札）について

1 手続きの流れ

※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6年7月8日(月)から7月26日(金)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 保留地番号57・58の宅地の全てに申込みをすることも可能です。
- (5) 提出書類

①入札参加申込書

※ ①の書類のほか、以下の②または③いずれかの書類を提出してください。

②	(ア) 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)
	(イ) 令和5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)
	(ウ) 令和5年度 固定資産税・都市計画税納税証明書
	(エ) 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、社員証等入札に参加しようとする法人との関係を証する書類)
	(オ) 前各号に掲げるもののほか、入札参加資格の確認に当たり施行者が必要と認めるもの
③	(カ) 建設工事等競争入札参加資格審査受付票の写し又は物品買入れ等競争入札参加資格審査受付票の写し(押印があるものに限る。)及び印鑑証明書

※② (ア) 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

※② (イ) の市・都民税納税証明書は、令和5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。

※② (ウ) の証明は、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 審査

申込みをされたすべての方について書類審査を行い、合否にかかわらず入札参加資格確認書を郵送します。書類審査に合格した方のみが入札に参加することができます。なお、提出書類についてヒアリングを行う場合もありますのでご了承ください。

5 入札日時等

【入札日】令和6年8月23日（金）

【場 所】さくらホール（市民会館）会議室1・2

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

【持ち物】

- ① 入札参加資格確認書
- ② 入札書
- ③ 印鑑（シャチハタ不可）
- ④ 代理人が入札する場合は、委任状・代理者の印鑑（シャチハタ不可）
※各様式は、市役所から郵送します。

6 入札方法等

- ・ 競争入札を行い、予定（最低）価額を下回らずに最高価額で入札した方を落札者とし、売渡者に決定します。
上記落札者以外で、最低価額を下回らずに入札した方を補欠者とします。
- ・ 代理人をもって入札する場合、入札前までに委任状を提出していただきます。
- ・ 落札となるべき同額の入札が2人以上あるときは、くじ引きで落札者を決定します。
- ・ 落札者は、入札結果通知書を受領後、速やかに保留地買受申込書を提出していただきます。
- ・ 落札に至らなかった宅地の販売方法については未定です。

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6年度 販売保留地資料（一般競争入札）」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6年度 販売保留地資料（一般競争入札）」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6年度 販売保留地資料（一般競争入札）」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計画係
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12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

売却対象地については、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。

7 土地の開発行為について

売却対象地(保留地)を分譲目的で購入し、開発行為を行う場合については、区画整理課にその旨をご連絡いただいた上で、都市整備部都市計画課にご相談ください。

【開発行為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開発・住宅係
電話 042-565-1111(内線 278)

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、保留地買受申込書に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6年8月23日	入札結果通知 →	
		← 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。

本協定は、市と保留地購入希望者の売買契約に基づく内容であるため、市を介さずに購入した保留地に対しては適用されない場合がございます。

また、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、青梅信用金庫東大和支店

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日（以下「換地処分の日」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

→ 換地処分の日の日翌日

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 換地処分の日の日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土地係

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になります。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契約保証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。