

桶川都市計画事業
上日出谷南特定土地区画整理事業

保留地処分規程

桶川市上日出谷南
特定土地区画整理組合

保留地処分規程

(目的)

第1条 この規程は、桶川市上日出谷南特定土地区画整理組合定款第9条第3項の規定により保留地（保留地となるべき予定の土地を含む）を処分するため必要な事項を定めることを目的とする。

(処分方法)

第2条 保留地は、この規程の定めるところにより抽せん、入札又は随意契約の方法で処分するものとする。

2 前項の処分方法は、理事会で決定する。

(処分価額)

第3条 保留地の処分価額又は入札における予定価額は、事業費の総額、不動産鑑定評価額、近傍土地の需要状況価格、地価公示価格並びに公益性等を総合的に勘案し、評価員の意見を聞き理事会で決定した価額を下らない価額とする。

2 特別の理由により必要があるときは、前項の価額を変更することができる。

(処分地積の標準)

第4条 保留地の処分地積は、1宅地を形成する地積を標準とし、100平方メートルを下ることはできない。ただし、宅地利用等に必要がある場合においてはこの限りでない。

(分割処分)

第5条 一区画の保留地を分割して処分しようとするときは、分割後の各区画の価額の合計が分割前の価額を下らないようにしなければならない。

2 前項により分割して処分する各区画の価額は第3条第1項の規定により定めるものとする。

(抽せん又は入札の公告の方法)

第6条 理事長は、抽せん又は入札により保留地を処分しようとするときは、抽せん又は入札期日の2週間前までに様式第1号により公告するものとする。

(抽せん又は入札参加の拒否)

第7条 理事は、前条の規定により抽せん又は入札に付するに当たり次の各号一に該当すると認める者（代理人も含む。）に対し抽せん又は入札の参加を拒否することができる。

- (1) 成年被後見人又は被保佐人
- (2) 他人の抽せん又は入札参加を妨害したと認められる者
- (3) 抽せん又は入札にあたり、その秩序をみだしたため退場を求められた者
- (4) 抽せん又は入札参加心得及びこの保留地処分規程に基づく指示に従わない者
- (5) 買受人となり、土地売買契約を締結しなかった者
- (6) 土地売買契約を忠実に履行しなかった者、又はその契約事項の履行を妨害した者
- (7) その他抽せん又は入札又は本組合の事業に不都合の行為があった者

(抽せん又は入札)

第8条 理事は、抽せん又は入札の執行に先だち抽せん又は入札参加者に様式第2号に定める抽せん又は入札参加心得を交付するものとする。

- 2 抽せん又は入札参加者は、様式第3号に定める保留地買受申込書を理事に提出し、同時に抽せん又は入札参加保証金として、1区画につき金30万円を現金又は金融機関の発行する小切手により納入しなければならない。
- 3 抽せん、入札、開札は公開して行うものとする。ただし、理事は秩序の維持に支障があると認めるときは、当該者に退場を求めることができる。
- 4 入札は、第6条の規定により、公告した日時、場所において、入札者又はその代理人自らが様式第8号に定める入札書を提出して行わなければならない。
- 5 入札書に記入する額は1㎡あたり100円単位とし、理事が入札の締め切りを宣した後は、入札することができない。
- 6 提出した入札書は、これを書換え、引換え、若しくは撤回することができない。
- 7 理事は、監事の立会のもとに抽せん、入札、開札を公開により行い契約予定者を決定する。
- 8 落札となるべき価額の入札者が2人以上あるときは、これらの者でくじ引きを行い、落札者を決定する。

9 理事は、7項の規定により契約予定者を決定したときは、すみやかにその者に様式第4号に定める保留地売却決定通知書及び様式第6号に定める土地売買契約書を交付するとともに、契約予定者の抽せん又は入札参加保証金を契約保証金に充当させるものとする。

10 当選しなかった者の抽せん参加保証金、落札しなかった者の参加保証金は、契約予定者を決定した後すみやかに小切手により還付する。ただし利子は付さない。

(入札書の無効)

第9条 次の各号の一に該当する入札書は無効とする。

- (1) 入札書に署名、街区画地番号、入札額のないもの及び不明確なもの
- (2) 入札額を訂正した場合において、認印のないもの
- (3) 同一街区画地について2通以上の入札をしたとき
- (4) 入札に際して不正の行為があったと認められるとき

(再抽せん又は再入札)

第10条 理事は、次の一に該当するときは再抽せん、再入札を行うものとする。

- (1) 抽せん又は入札参加者がいないとき
- (2) 当選者がその権利を放棄したとき
- (3) 当選者が売買契約を締結しないとき
- (4) 当選者が売買契約を解除したとき

2 理事は、前項の決定により、再抽せん又は再入札を行うときは第6条の規定により改めて公告しなければならない。

(随意契約)

第11条 理事長は、特別の理由によりあらかじめ理事会で決定を得たとき、又は前条の規定により、再抽せん又は再入札を行ってもなお契約予定者を定めることができないときは、保留地を随意契約により処分することができる。

2 理事長は、随意契約をしようとするときは、あらかじめ買受希望者から様式第3号に定める保留地買受申込書を徴し、売却適格者を定めなければならない。

3 理事長は、前項により売却適格者を決定したときは、すみやかにその者に様式第5号に定める保留地売却決定通知書及び様式第6号に定める土地売買契約書を交付するとともに指定した期日までに売買価額の100分の20に相当する金額を

契約保証金として徴収するものとする。

- 4 理事長は、前項の指定した期日までに契約保証金を納入しない者については、売却適格者の決定を取消することができる。
- 5 理事長は、第1項の規定により地方公共団体等と随意契約をしようとするときは、第3項の規定によらないことができる。

(契約の締結)

第12条 理事長は、第8条第7項の規定による契約予定者又は前条第2項の規定による売却適格者と、保留地売却決定通知書を交付した日から2週間以内に土地売買契約を締結しなければならない。ただし、前条第5項による売買契約については、この限りではない。

- 2 理事長は、必要があると認めるときは、契約者と協議の上、前項の土地売買契約書の内容を変更することができる。

(売買代金の納入)

第13条 理事長は、土地売買契約を締結した日から60日以内に土地売買代金を納入させなければならない。ただし、買受人の申出によりその理由がやむを得ないものと認められる者に対しては、土地売買代金を分納させることができる。

- 2 前項ただし書きによる分納期限は1年とし、契約の締結時から60日をすぎた日の残額に、その翌日から起算して納付日までの期間に応じ、年利10.75%の利子を付して納入させるものとする。
- 3 第8条第9項の規定による契約保証金は前項の土地売買代金に繰り入れるものとする。

(土地の引き渡し及び使用収益)

第14条 理事長は、前条第1項の規定により土地売買代金を受領したときは、遅滞なく当該土地を引き渡し、買受人にその土地を使用し又は収益させなければならない。ただし、分納により土地売買代金を納入する者は土地売買代金完納後とする。

(契約の解除)

第15条 理事長は、次の各号の一に該当するときは土地売買契約を解除することができる。

- (1) 期限内に土地売買代金を納入しないとき

(2) 契約の解除の申出があったとき

(3) 契約事項に違反したとき

(4) 契約を履行する見込みがないと認められるとき

2 理事長は、前項の規定により契約の解除を決定したときは、その旨を契約者に通知するものとする。

3 前項の通知書を契約者が返送し、若しくは受領を拒み又は、契約者がその住所に不在若しくは住所及び住居とも不明のときは、その通知書の送達に代え、公告することをもって足りる。

(契約保証金の没収)

第16条 契約保証金は、次の各号の一に該当するときは、これを還付しない。

(1) 第12条第1項の規定による契約を締結しないとき

(2) 前条第1項の規定により契約を解除したとき

2 理事長は、前項各号に該当することとなった理由がやむを得ないものと認められるときは、同項の規定にかかわらず契約保証金の全部又は一部を還付することができる。ただし、利子は付さない。

(権利の譲渡制限)

第17条 買受人は第18条第1項の規定による登記が完了するまで第三者に転売譲渡し、又は名義を変更することができない。ただし、特別な事由がある場合は理事の承認を得て変更することができる。

2 理事は、買受人から特別な事由により当該土地の権利の変更するための承認申請があったときは、様式第7号に定める権利変更承認申請書及びその副本において土地売買契約書に基づく権利義務を継承する旨の誓約を確認した上、これを承認するものとする。

3 理事は、権利の変更を承認したときは第2項の権利変更承認申請書及びその副本に理事長名をもってその承認の旨を記し申請人に副本を交付する。

(所有権移転の登記)

第18条 保留地の所有権移転登記は土地区画整理法第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記の完了後に申請するものとする。

2 前項の登記に要する諸費用は、買受人又はその権利義務継承人の負担とする。

(斡旋手数料)

第19条 保留地の処分にあたり、社団法人埼玉県宅地建物取引業協会彩央支部と保留地斡旋に関する協定書に基づき、斡旋業者に対して斡旋手数料を支払うことができる。

(理事長への委任)

第20条 この規程に規定するもののほか、保留地の処分に関し必要な事項は理事会に諮り理事長が定めるものとする。

附 則

この規程は、平成6年3月27日から施行する。

附 則

この規程は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この規程は、平成16年7月1日から施行する。

附 則

この規程は、平成22年6月26日から施行する。

附 則

この規程は、平成27年4月1日から施行する。