

所沢都市計画事業
北秋津・上安松土地区画整理事業

保留地処分規程

所沢市北秋津・上安松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、所沢市北秋津・上安松土地区画整理組合定款（以下「定款」という。）第7条第3項の規定により定めた保留地を処分するため必要な事項を定めることを目的とする。

(保留地の面積)

第2条 保留地の地積は、所沢市北秋津・上安松土地区画事業（以下「本事業」という。）の事業計画の保留地地積とする。ただし、事業計画に変更のある場合は、変更後の事業計画の保留地地積とする。

(保留地処分の方法)

第3条 理事は、保留地（以下「集合保留地」という。）を総会の議決により決定した業務代行者（以下「業務代行者」という。）と締結した業務代行協定書により業務代行者の指定する者（以下「受諾者」という。）に売り渡すものとする。

2 理事は、前項の規定以外の保留地（以下「一般保留地」という。）を処分しようとするときは、理事会の決定に従って、次の方法により処分するものとする。

- 一 公募による抽選
- 二 随意契約

3 随意契約による処分は、次の各号の一に該当する場合とする。

- 一 小規模宅地又は建築物等の存する宅地の地積を適正にするため設定した宅地の組合員に対して、その組合員が当該部分の買い受けを希望する保留地を処分するとき。
- 二 その他理事が理事会に諮り必要と認めたとき。

(保留地の処分価額)

第4条 保留地の処分価額は、あらかじめ定めた価額（以下「最低処分価額」という。）を下回らない価額とする。ただし、処分に関して特別の理由がある場合においては、この限りではない。

2 前条第2項第一号による処分価額は、不動産鑑定士による見積価額を参考に評価員の意見を聴いて理事会において定めるものとする。

3 前条第1項及び第3項第一号による処分価格は、当初の事業計画に定める保留地処分価格とする。

(抽選の公告)

第5条 理事は、抽選により一般保留地を処分しようとするときは、抽選日の14日前

までに、次に掲げる事項を保留地売却公告書（様式第1号）により公告するものとする。

- 一 抽選の日及び場所
- 二 処分しようとする保留地の位置、地積及び処分価額
- 三 抽選参加保証金に関すること
- 四 抽選の参加申込の受付期間及び場所（受付は抽選日の7日前から2日前まで）
- 五 その他必要事項
 - ・抽選参加申込書及び抽選参加者心得書を公告の日より配布する

（抽選の参加申込の資格）

第6条 次の各号のいずれかに該当する者は、抽選に参加申込ができない。

- 一 未成年者
- 二 成人被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ていない者
- 三 都道府県税（都道府県民税、個人事業税又は法人都道府県民税、法人事業税）の滞納がある者
- 四 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）に規定する暴力団員又は暴力団及び埼玉県暴力団排除条例（平成23年埼玉県条例第39条）に規定する暴力団関係者と認められる者

（抽選の参加制限及び拒否）

第7条 理事は、特別の事由により必要あるときは、抽選の参加者を制限することができる。

この場合においては、第5条第1項第五号により公告しなければならない。

2 理事は、次の各号の一に該当すると認める者（代理人を含む。）に対し、抽選の参加を拒否することが出来る。

- 一 他人の抽選を妨害したと認められる者
- 二 抽選するにあたり、その秩序をみだし、退場を命じられた者
- 三 抽選参加者心得書及びこの保留地処分規程に基づく指示に従わない者
- 四 土地売買契約を忠実に履行しなかった者又はその契約の履行を妨害した者
- 五 本組合の事業に不都合の行為があった者

（抽選）

第8条 抽選に参加しようとする者は、抽選参加申込書（様式第2号の1）に必要事項を記載の上、抽選参加申込保証金（以下「参加保証金」という。）として、金10万円を添えて、理事長に提出しなければならない。

- 2 前項の規定により抽選の参加申込があった場合は、申込者に対し抽選参加者心得書（様式第2号の2）を配布するとともに、保留地処分規程、土地売買契約書等の関係書類を掲示する。
- 3 抽選参加申込書の提出後、抽選の日時までには抽選参加者が抽選を辞退する旨の書面を理事に提出した場合は、理事は参加保証金を速やかに抽選参加者に還付する。この場合においては、還付金に利息は付さない。
- 4 抽選は、公開とし抽選参加者又は代理人の立会いの下、理事長が行うものとする。なお、抽選参加者又は代理人が抽選の場所に出席できないことを理由として異議を申し出ることができない。
- 5 理事は、抽選会場の秩序の維持に支障があると認めるときは、抽選の参加者に退場を求めることができる。
- 6 理事は、災害その他特別の事由により抽選の執行が困難であると認めるときは、抽選を中止、延期若しくは取り消しをすることができる。この場合においては、抽選参加者が損失を受けても、組合は補償の責任を負わない。

（当選者）

第9条 理事は、監事の立会いのもとに抽選を行い、当選者及び補欠者を決定する。

- 2 理事は、当選者のほか補欠者を前項の要領で選出し、次の各号の一に該当するとは、補欠者をもって当選者とする。
 - 一 当選者が無効となったとき
 - 二 当選者が契約を締結しないとき
 - 三 契約を解除したとき
- 3 申込人が1人のときは、その者を当選者とする。
- 4 理事は、前各項の規定により当選者を決定したときは、直ちにその者に保留地売却決定通知書（様式第3号）を交付し、参加保証金を第14条の契約保証金の一部に充当する。ただし、当選者以外の者の参加保証金は直ちにこれらの者に還付する。この場合においては、還付金に利息を付さない。

（当選無効）

第10条 次の各号の一に該当する者は、無効とする。

- 一 抽選参加者心得書の当選無効の各号に該当するもの。
- 二 理事会において有効とすることが適当でないとして決定したもの。

（再抽選）

第11条 理事は、次の各号の一に該当するときは、再抽選を行うことができる。

- 一 抽選参加者がいないとき。
- 二 当選者がその権利を放棄したとき。
- 三 当選者が契約を締結しないとき。

- 四 契約を解除したとき。
 - 五 第8条第6項の規定により抽選を延期したとき。
- 2 再抽選を行う場合は、第5条から前条までの規定を準用する。

(随意契約)

- 第12条** 理事は、第3条第2項第2号に基づく場合は、保留地を随意契約により処分することができる。
- 2 理事は、随意契約をしようとするときは、予め希望者から買い受けようとする土地の地積、価額及び土地利用の目的等必要な事項を記載した保留地買受申込書(様式第4号)を徴し、適格者を定めなければならない。
- 3 理事は、前項により適格者を決定したときは、直ちにその者に保留地売却決定通知書及び所定の土地売買契約書(様式第5号)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10に相当する金額を契約保証金として納付させるものとする。
- 4 理事は、前項の指定期日までに契約保証金を納入しない者については、適格者の決定を取消すものとする。

(契約の締結)

- 第13条** 理事は、当該保留地の売買契約に定める売買代金を全額受領したときは、遅延なく当該保留地の使用収益権を受諾者並びに買受人に移転し、引き渡すものとする。ただし、売買契約に特別の定めをしたときは、この限りではない。
- 2 理事は、保留地の所有権を換地処分の公告の翌日をもって受諾者並びに買受人、及び受諾者並びに買受人より権利を譲渡した者に移転する手続きを行うものとする。

(契約保証金の納入)

- 第14条** 理事は、前条第1項の規定により契約の締結をするときは、契約保証金として契約額の100分の10(千円未満切捨)に相当する金額を納入させなければならない。
- 2 前項の規定による契約保証金は、売買代金に繰り入れる。

(売買代金の納入)

- 第15条** 理事は、契約を締結した者(以下「契約者」という。)から、契約を締結した日より、原則として60日以内に売買代金の全額を納付させなければならない。ただし、契約者が当該保留地を使用し、又は収益しがたい場合は納付日を別に定めることができる。

(保留地の引渡し)

第 16 条 理事は、前条の規定により売買代金を受領したときは、遅滞なく当該保留地を引き渡す旨を土地引渡通知書（様式第 6 号）により通知し、契約者がその土地を使用し、又は収益できるようにしなければならない。ただし、理事が当該保留地の引き渡しに相当でない状況にあると認めたときは、その状況が相当となったときに通知するものとする。

2 保留地の引き渡しを受けた後の当該保留地に係る一切の公租公課は、契約者の負担とする。

(契約の解除)

第 17 条 理事は、次の各号の一に該当する事由があるときは、契約を解除することができる。

- 一 期限内に売買代金を納入しないとき。
- 二 契約の解除の申し出があったとき。
- 三 契約事項に違反したとき。
- 四 契約を履行する見込みがないと認められるとき。

2 理事は、前項の契約の解除を決定したときは、その旨契約者に文書で通知する。

3 前項の通知書を契約者が返送し、もしくは受領を拒み、又は契約者がその住所に不在、もしくは住所及び居所とも不明の時は、その通知の送達にかえて公告することをもって足りる。

(契約保証金の没収)

第 18 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。

- 一 第 13 条第 1 項の規定による契約を締結しないとき。
- 二 前条第 1 項の規定により契約を解除したとき。

2 理事は、前項各号に該当することとなった理由が、正当であると認められるときは、前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。

3 前項の還付金には利息を付さない。

(権利の譲渡の禁止)

第 19 条 契約者は、契約締結後第 23 条第 1 項の期間内において、原則として保留地を第三者に譲渡することができない。ただし、組合が承認のもと販売を業とする企業及び団体へ売却した場合は、この限りではない。

2 相続、贈与及び特に理事が理事会に諮り認めた者についてはこの限りではない。

(権利の譲渡)

- 第 20 条** 理事は、前条の規定により権利の譲渡を認められた者により権利譲渡の承認申請があったときは、権利譲渡承認申請書（様式第 7 号）及びその副本に譲渡人が土地売買契約書に基づく権利義務を承継する旨の誓約を譲受人に確認したうえ、これを承認する。
- 2 前項の権利譲渡承認申請書には、譲渡人及び譲受人の双方が連署し（相続による場合は相続人のみ）署名した者の印鑑証明書、並びに相続又は贈与等を証する書面を添付しなければならない。
- 3 理事は、権利譲渡を承認したときは、第 1 項の権利譲渡承認申請書およびその副本に承認の旨を記載し、譲渡人及び譲受人に副本をそれぞれ送付する。

(住所等の変更の届出)

- 第 21 条** 契約者（契約者が死亡したときは、その相続人）は、第 23 条第 1 項の期間内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、速やかに理事に住所等変更届（様式第 8 号）を提出しなければならない。
- 一 氏名（法人にあつては名称）又は住所（法人にあつては主たる事務所の所在地）を変更したとき。
- 二 死亡（法人にあつては解散、合併等）したとき。

(買い戻し)

- 第 22 条** 理事は、第 19 条の規定に違反し、又は故意に第 20 条の手続きを怠り権利の譲渡をした場合は、買受人に対し契約時の価格で買い取り請求できるものとし利息は付さない。

(所有権移転の登記)

- 第 23 条** 売買した保留地の所有権移転の登記は、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。
- 2 前項の登記に要する諸費用は、買受人又は譲渡人の負担とする。

(理事長への委任)

- 第 24 条** この規程に定めるもののほか、保留地の処分に関し、必要と認める事項は、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、令和 4 年 6 月 25 日より施行する。