

阪神間都市計画事業  
樋ノ口土地区画整理事業

一般保留地売却公募要項  
(8街区 1-2 画地、1-3 画地、1-4 画地)

西宮市樋ノ口土地区画整理組合



## 一般保留地売却公募要項

### 目次

1. 申込受付物件 .....	1
2. 抽選の参加資格等 .....	1
3. お申込みの条件 .....	2
4. 抽選会.....	3
5. 契約の締結 .....	4
6. 契約代金の支払い、保留地の引渡し.....	5
7. 所有権移転登記 .....	5
8. 契約の解除 .....	6
9. 権利譲渡の禁止 .....	6
10. 権利設定の禁止 .....	6
11. 住所等変更の届出 .....	6
12. 保留地の状況 .....	6
13. 保留地売買代金以外の契約者の費用負担等.....	7
14. その他.....	7

### 【参考資料】

- ① 広域図
- ② 物件位置図
- ③ 明細図
- ④ 物件調書

### 【様式集】

- ① 保留地購入申込書（様式第1号）
- ② 委任状（様式第3号）



## 1. 申込受付物件

申込受付物件は、次のとおりです。詳細については、物件位置図及び明細図をご覧ください。

### 売却公募保留地

街区番号	画地番号	地積 (㎡)	販売価格 (円)	契約保証金額 (円)	備考
8	1-2	100	27,400,000	2,740,000	
8	1-3	112	32,569,600	3,256,000	
8	1-4	101	29,370,800	2,937,000	※西側隣地境界に既設 コンクリートブロック 塀有り。

## 2. 抽選の参加資格等

### (1) 申込者及び共有者の資格

- (ア) 当選後、当組合が指定する期限までに、売買代金全額の支払いが確実にできる個人または法人
- (イ) 西宮市樋ノ口土地区画整理組合の本保留地を取得し自己居住用の建物を建て、自ら居住する個人または法人（エンドユーザー）の方  
※ 不動産業者等の転売、転貸目的の申込みは不可
- (ウ) 個人の申込者及び共有者は、年齢 20 歳以上の方  
※ 共有者は、申込者の 2 親等以内の親族

### (2) 申込みができない方（共有予定者を含む）

- (ア) 不動産売買契約を締結する能力について、法令上の制限を受けている方及び破産者で復権を得ない方
- (イ) 地方自治法施行令第 167 条の 4（一般競争入札の参加者の資格）の規程に該当する方
- (ウ) 当組合の一般保留地の抽選で当選したにもかかわらず、保留地売買契約を締結しなかった方及び当組合の保留地売買契約条項に違反し又は違反行為に関与した方で、当組合が知った日から 3 年を経過しない方

- (エ)「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)第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に一般保留地を供しようとする方
- (オ)「西宮市暴力団の排除に関する条例」(平成24年西宮市条例第67号)第2条第2項に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者
- (カ)複数の一般保留地申込みを目的として、一時的(申込書受付開始日前3ヵ月以内)に住民票を世帯から分離した方
- (キ)他人の抽選の参加を妨害した方
- (ク)抽選に当り、秩序を乱し退場を命ぜられた方
- (ケ)参加心得書及び本要項(一般保留地売却公募要項)に基づく指示に従わない方
- (コ)当組合の保留地処分に関し又はその他本組合の事業について不都合の行為があった方

### 3. お申込みの条件

- (ア)お申込みは、公募期間中、1世帯につき1申込みとします。
- (イ)保留地購入申込書に記名されている方が、売買契約及び所有権移転登記の際の名義人となります。
- (ウ)共有名義を希望される方は、保留地購入申込書に連名で記名押印してください。
- (エ)生活、居住、建築、環境等に関する法令等を遵守できる方
- (オ)個人及び法人は、物件を自己居住用住宅用地として使用するもので、1画地に1居住用住宅の建築に限ります。なお、物件を分筆することはできません。

## 4. 抽選会

### (1) 受付期間等

受付期間：令和5年10月16日（月）～令和5年12月12日（火）

午前9時00分～午後4時00分（土曜日・日曜日・祝日は除く）

受付場所：組合事務局（西宮市役所第2庁舎11階市街地整備課内）

受付方法：電話連絡のうえ、組合事務局まで直接お持ちいただくか、郵送にて提出してください。ただし、郵送での提出の場合は、受付期日までの必着が要件となります。なお、提出書類は返却いたしませんので予めご了承ください。

提出書類：次の書類を各1部提出してください。

① 保留地購入申込書（様式第1号）

※ 組合ホームページからダウンロードしてください。

② 住民票

※ マイナンバーの記載が無いものとしてください。

※ 世帯全員及び本籍地が記載されているものに限りです。

※ 発行日から3ヵ月以内のものに限りです。

③ 令和4年分の所得証明書

※ 申込日の直近のものに限りです。

④ 市・県民税の完納を証明できる書類

※ 西宮市内にお住まいの方は「納税証明書（市・県民税）」になります。

※ 申込日の直近のものに限りです。

⑤ 本人確認書類のコピー（運転免許証、健康保険証等）

### (2) 抽選会の実施

開催日：令和5年12月20日（水）（予定）

対象物件：8街区1-2画地、8街区1-3画地、8街区1-4画地

※ 詳細は、別途組合より送付する申込受付通知書（抽選）及び参加心得書をご確認ください。

場所：兵庫県西宮市松原町2-37 西宮市勤労会館（予定）

持ち物：① 申込受付通知書（抽選）

② 委任状（様式第3号）

※ 代理人が抽選を行う場合のみ、委任状が必要となります。組合ホームページよりダウンロードし、抽選会当日にお持ち下さい。

- 抽選方法：① くじにて、本抽選を行なう順番を決定します。(予備抽選)
- ② 本抽選では、予備抽選で決定した順に、組合が用意した封筒(当選・補欠・白紙入り)を抽選箱より引いていただきます。
- ③ 全参加者が引き終わった後、一斉に封筒から用紙を出していただき、当選用紙が入っていた方を当選者、補欠用紙が入っていた方を補欠者とします。当選者が契約に至らなかった場合、補欠者を当選者とします。なお、契約締結後は、契約相手方を契約者と呼びます。
- ④ 当選者へは組合より保留地証明書及び保留地売却決定通知書(抽選)、保留地売買契約書(2部)、誓約書(様式第5号)をお渡しします。

## 5. 契約の締結

### (1) 契約の締結期日等

期 限：保留地売却決定通知書(抽選)を受けた日(抽選会の当日)から1ヵ月以内(年末年始を除く。)

※ 1ヵ月目にあたる日が土曜日、日曜日又は祝日の場合は、その翌日。

場 所：組合事務局(西宮市役所第2庁舎11階市街地整備課内)

持 ち 物：① 保留地売却決定通知書(抽選)

② 保留地売買契約書2部

※ 1部は、収入印紙を貼付けのうえ、割印をしてください。

③ 誓約書1部

④ 印鑑証明書1通

※ 共有でお申込みの場合は、各自1通ずつ用意してください。

※ 発行日から3ヵ月以内のものに限ります。

### (2) 当選保証金の支払い

金 額：50万円

※ 当選保証金は、無利子で契約保証金の一部に充当されます。

※ 支払期日までに、当選保証金の振込みが確認できない場合は、保留地売買契約の締結はできません。

支払期日：保留地売却決定通知書(抽選)を受けた日(抽選会の当日)から10日以内(年末年始を除く。)

支 払 先：組合が指定する口座



### (3) 契約保証金の支払い

金 額：契約代金の100分の10相当額

- ※ 契約保証金は、無利子で契約代金の一部に充当されます。
- ※ 支払期日までに、契約保証金の振込みが確認できない場合は、保留地売買契約の締結はできません。
- ※ 保留地売買契約の締結期限までに契約されない場合は、当選者の権利を取り消し、当選保証金及び契約保証金は返金しません。

支払期日：保留地売却決定通知書（抽選）を受けた日（抽選会の当日）から1ヵ月以内（年末年始を除く。）

支 払 先：組合が指定する口座

## 6. 契約代金の支払い、保留地の引渡し

### (1) 契約代金の支払い

金 額：契約代金から契約保証金を差し引いた契約代金の残金

- ※ 支払期日までに、残金の振込みが確認できない場合は、保留地売買契約を解除し、当選保証金及び契約保証金は返金しません。

支払期日：契約締結の日から2ヵ月以内

支 払 先：組合が指定する口座

### (2) 保留地の引渡し

保留地は、契約代金等が完納されたことを確認してから、現状有姿でお引渡しします。また、過去の建物等の基礎材や配管等が残っている場合があります。撤去等が必要な場合には、契約者の負担で行ってください。

## 7. 所有権移転登記

登 記 時 期：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した後に行います。（令和7年度以降を予定しています。）

登記手続き：契約者をご自身で行ってください。

費 用：所有権移転登記に要する費用は、契約者負担となります。

## 8. 契約の解除

契約者が次のいずれかに該当するときは、契約を取り消します。

- ① 本件保留地の購入にあたり、虚偽の申し立て、記載その他の不正な手段により手続きしたことが明らかになったとき。
- ② 違法行為等により社会的信用を失墜したとき。

## 9. 権利譲渡の禁止

契約者は、契約締結後「7. 所有権移転登記」に規定する所有権移転登記が完了するまでは、保留地を第三者に譲渡することはできません。

## 10. 権利設定の禁止

契約者は、「7. 所有権移転登記」に規定する所有権移転登記が完了するまでは、保留地について地上権、質権、使用貸借、賃貸借その他の使用収益を目的とする権利の設定を行ってはいけないものとします。

ただし、保留地取得のための融資設定に必要なときはこの限りではありません。

## 11. 住所等変更の届出

契約者は、契約締結から保留地の所有権移転登記が完了するまでの間において、次の各号に該当することになったときは、組合に遅延なく住所等変更届（様式第4号）を提出してください。なお、様式第4号は組合ホームページよりダウンロードしてください。

- ① 氏名又は住所を変更したとき
- ② 契約者が死亡したとき

## 12. 保留地の状況

### (1) 宅地造成

宅地造成は画地単位で行い、建築に伴う基礎工事を考慮し、前面道路の境界縁石から10cm程度下げた高さで、おおむねフラットに地盤面を仕上げています。道路との境界縁石はマウントアップ式（約15cm段差）です。建築計画による車両乗入型縁石への変更は、保留地購入者ご自身で行っていただきます。

## **(2) 雨水排水**

宅地の雨水排水については、契約者ご自身で、西宮市道路管理者や下水道管理者等と事前に協議を行い、工事を行ってください。

## **(3) 公共下水（汚水・雑排水）**

敷地内に公共汚水枡の設置が完了しています。

## **(4) 上水道**

敷地内に止水栓の設置が完了しています。水道使用にあたっては、費用負担が必要となります。契約者ご自身で、西宮市上下水道局へ使用に係る手続きをしてください。

## **(5) ガス・電気**

ガス及び電気についての引込み整備や使用については、契約者ご自身で、ガス及び電気事業者等に使用に係る手続きをしてください。

## **(6) 隣地境界部の構造物（※8街区1-4画地のみ）**

西側隣地境界に既設のコンクリートブロック塀があります。塀は保留地と合わせ引き渡しますので、再設置や取壊しは隣接者と協議して保留地購入者ご自身で行ってください

なお、コンクリートブロック塀の上部にある老朽化フェンスは組合で撤去します。フェンス撤去の時期については組合へご相談下さい。

## **13. 保留地売買代金以外の契約者の費用負担等**

- (ア) 保留地売買契約書に貼付する収入印紙の費用
- (イ) 所有権移転登記に必要な登録免許税
- (ウ) 契約者を義務者として課される公租公課（不動産取得税、固定資産税、都市計画税）
- (エ) 抽選参加に際して必要となる添付書類費用（住民票等）

## **14. その他**

### **(1) 契約代金の精算**

事業区域のすべての工事が完了した後に出来形確認測量を行います。その測量において、購入いただいた保留地の地積に増減が生じた場合、契約時の単価により代金を精算させていただきます。

## **(2) 法令等の遵守**

建物の建築等を行う場合には、建築基準法や都市計画法、土地区画整理法等の関係法令及びその他の規制等を遵守してください。

## **(3) 造成宅地の地耐力**

保留地は、組合で整地する際に締め固めを行いますが、あらゆる規模の構造の建物に対して万全であることを保証するものではありません。建物の設計上、地盤補強工事や基礎の補強工事等が必要になった場合には、契約者の負担となりますので、予めご了承ください。

## **(4) 住民登録の際の住所**

住民登録の際の住所は、街区・画地番号とは異なり住居表示により新たな住所が設定されます。建物の引渡しを受けた後に、西宮市土木調査課へ住居新築届を提出してください。

## **(5) 現地確認について**

組合では、現地案内を行いません。現地には、木杭と立看板等で物件を明示していますので、各自でご確認をお願いいたします。

お車でお越しの際は、お近くのコインパーキングのご利用をお願いします。

## **(6) 組合の連絡先及びホームページ**

名 称：西宮市樋ノ口土地区画整理組合

住 所：〒662-8567 西宮市六湛寺町8番28号(西宮市役所市街地整備課内)

電 話：080-7267-1202

メール：info@hinokuchi-kukaku.sakura.ne.jp

URL：https://hinokuchi-kukaku.com/

上記の組合のホームページは、保留地販売状況等の情報を掲載しています。最新情報は、組合ホームページをご覧ください。

## **(7) 保留地のローンについて**

下記金融機関は保留地の住宅ローンの相談が出来ます。

・ J A兵庫六甲