

所沢都市計画事業
狭山ヶ丘土地区画整理事業

【令和7年度】

保留地公売案内書



所沢市 狭山ヶ丘区画整理事務所
所沢市東狭山ヶ丘三丁目2853番地

電話：04-2925-9641

FAX：04-2921-2078

目 次

1	土地区画整理事業の概要-----	1
2	公売日程-----	1
3	保留地公売要領-----	2 ~ 3
4	保留地の概要説明-----	4 ~ 9
	(1) 保留地所在地-----	4
	(2) 建築基準法に基づく制限等-----	4
	(3) 所沢市街づくり条例に基づく規定-----	5
	(4) 土地区画整理法に基づく制限-----	5
	(5) 水道・電気・ガスの供給施設及び下水道の整備状況-----	6
	(6) 契約に関する事項-----	7 ~ 8
	(7) その他-----	8 ~ 9
5	保留地公売箇所の明細-----	9
6	公売保留地位置図-----	10
7	公売保留地形状図-----	11 ~ 12
	(1) 43街区8画地-----	11
	(2) 44街区58画地-----	12
8	用途地域と建築制限の概要-----	13 ~ 14

[添付書類]

- ・抽せん参加申込書

1 土地区画整理事業の概要

項 目	内 容 等
事 業 名	所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理事業
施 行 者	所沢市
地 区 の 概 要	所沢市の西部にある西武池袋線狭山ヶ丘駅の東側約600mに位置する、施行面積29.7haの区域です。
事 業 の 目 的	無秩序な市街化を防止し、計画的に公共施設の整備改善を行い、健全な市街地の形成を図るとともに、地域住民の公共の福祉の増進を目的としています。併せて、所沢市における優良な住宅地の供給を目的としています。

2 公売日程

項 目	内 容 等
申 込 期 間 (受付期間)	令和7年11月4日(火)～令和7年11月12日(水) 午前8時30分～午後5時15分まで (土・日曜日も受付いたします。) 申込場所：狭山ヶ丘区画整理事務所 郵送・メールによる申込みは受付できません。
抽 せ ん 日	令和7年11月16日(日) 午前10時～ 抽せん会場：狭山ヶ丘区画整理事務所会議室

3 保留地公売要領

項 目	内 容 等
1 公売方法	<p>申込みが複数ある場合は、公開抽せんとします。 ただし、購入は当該区域内において、1 権利 1 画地のみです。</p>
2 申込方法	<p>「抽せん参加申込書」に必要事項を記入し、押印のうえ事務所に直接お申し込みください。（「抽せん参加申込受付書」をお渡しします。）</p> <p>画地を共有で申し込む場合は、連名でお申し込みください。（持分を明記してください。）</p> <p>複数の区画に申込みは可能ですが、同じ区画に重複して申込みはできません。</p> <p>申込者が契約及び事業の完了後、登記名義人となります。保留地の転売は禁止です。</p>
3 申込資格	<p>法令等に適合した自己所有の建築物を建築すること。 ただし、次に該当する方を除きます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・破産者で復権を得ない者 ・抽せん日現在、18歳未満の者 ・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、同条第6号に規定する暴力団員及び暴力団関係者
4 抽せん受付	<p>抽せん日の当日、「抽せん参加申込受付書」を当事務所の受付に提出してください。</p> <p>代理人が参加する場合は「抽せん参加申込受付書」と「委任状」を必ずご持参ください。</p> <p>抽せん日の当日、時間までに来られない場合は、抽せんを辞退したものとみなします。</p>
5 抽 せ ん	<p>抽せんは、当選者1組と優先順位を定めた補欠者2組を選出します。（当選者が契約期限までに契約を締結しない</p>

	<p>場合または辞退した場合は、優先順位のある補欠者の方から繰上げて当選となります。)</p> <p>1区画に申込者が1組の場合は、抽せんを行わず申込者を当選者とします。</p>
6 契約条件	<p>当選者には、売却決定通知書を送付いたします。</p> <p>その決定通知を受けた日から7日以内に売却価格の100分の5に相当する金額を契約保証金として納付していただき、保留地売買契約を締結していただきます。</p> <p>保留地は、売買代金を完納後、使用し、収益することができます。</p> <p>契約に要する費用(収入印紙代)及び仮換地処分後に行う所有権移転登記の諸費用は、契約された方の負担となります。</p> <p>購入した保留地は、換地処分が完了するまで他へ譲渡することができません。</p> <p>7～8ページ(6)契約に関する事項参照</p>
7 融 資	<p>保留地は登記簿がないため、土地区画整理事業施行中は抵当権等の登記ができません。</p> <p>保留地の購入に際して金融機関からの融資をご希望の方は、下記の保留地ローン取扱い金融機関にご相談ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 埼玉りそな銀行 所沢住宅ローンご相談プラザ (04(2939)2411) ・ 武蔵野銀行 所沢支店 (04(2922)7111) ・ 東和銀行 狭山ヶ丘支店 (04(2948)3111) ・ J A いるま野 三ヶ島支店 (04(2948)0225) ・ 埼玉縣信用金庫 所沢東支店 (04(2944)9361) ・ 西武信用金庫 狭山ヶ丘支店 (04(2949)3621)

4 保留地の概要説明

(1) 保留地所在地

所在地	所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理事業地内
街区番号・画地番号・地積	保留地公売箇所明細のとおり
売り主の住所氏名	所沢市並木一丁目1番地の1 所沢都市計画事業 狭山ヶ丘土地区画整理事業 施行者 所沢市 代表者 所沢市長 小野塚 勝俊

(2) 建築基準法に基づく制限等

用途地域	内容等
第一種低層住居専用地域	<p>低層住宅の良好な住環境保護のための地域です。 制限の内容としては、建築物の用途、容積率、建ぺい率、道路斜線、最高高さ、北側斜線、日影による一定の中高層建築物の高さ制限等が定められています。(用途地域と建築制限の概要13ページから14ページを参照してください。)</p> <p>【建ぺい率制限】 建築面積の敷地面積に対する割合は、50%が限度です。(角敷地の場合は、10%加算となります。)</p> <p>【容積率制限】 延べ床面積の敷地面積に対する割合は80%が限度です。なお、前面道路の幅員による制限を受ける場所があります。この場合、制限の厳しい方が適用となります。</p>

(3) 所沢市街づくり条例に基づく規定

適用対象	次に該当する事業は所沢市街づくり条例に基づき、手続きが必要となります。 開発区域の面積が500㎡以上の開発行為等 中高層建築物の建築及び建設 ワンルーム形式の建築物の建築
------	--

(4) 土地区画整理法に基づく制限

	制限の概要
土地区画整理法	<p>本物件は、狭山ヶ丘土地区画整理事業の施行地区として事業決定された区域内にありますので、次の各事項を承諾していただきます。</p> <p>【建築等制限】 土地区画整理事業を施行中ですので、換地処分公告の日(土地区画整理事業が終了した日)までは、次の行為を行う場合には、土地区画整理法第76条の規定に基づき市長の許可を受けなくてはなりません。</p> <p>ア 土地の形質の変更 イ 建築物、工作物の新築、改築、増築 ウ 5トンを超える物件の設置または堆積</p> <p>【権利】 保留地は、換地処分までは使用収益権のみで、所有権移転登記は換地処分後になります。 このため、保留地は換地処分までは、所有権移転登記、抵当権設定登記等の権利設定登記はできません。(建物の所有権登記、権利設定登記は可能です。)</p>

(5) 水道・電気・ガスの供給施設及び下水道の整備状況

利用可能な施設		整備に関する申請等
水道	<p>市営水道（所沢市上下水道局）</p> <p>〔 所沢市宮本町二丁目 21 番 4 号 所沢市上下水道局 窓口サービス課 04-2921-1086 〕</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 止水栓までは上下水道局の施工です。 ・ 宅地内の工事は指定水道工事店をとおして、契約者が申請してください。工事費用は契約者負担となります。 ・ 水道利用加入金は契約者負担となります。
電気	東京電力株式会社	電気の引込みは契約者が申請し、契約者の負担となります。
ガス	武州ガス株式会社（都市ガス）	ガスの引込みは契約者が申請し、契約者の負担となります。
下水道	<p>公共下水道（所沢市上下水道局）</p> <p>〔 所沢市宮本町二丁目 21 番 4 号 所沢市上下水道局 窓口サービス課 04-2921-1086 〕</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共下水道の取出しは当事業で施工済です。（宅地内管止め） ・ 宅地内の工事は市の排水設備指定工事店をとおして、契約者が申請してください。工事費用は契約者の負担となります。

(6) 契約に関する事項

項 目	内 容
契 約 保 証 金	<p>買受人は売却決定通知書を受けた日から7日以内に売買価格の100分の5に相当する金額を契約保証金として納入通知書により納付していただきます。 契約保証金には利子は付さないものとします。</p>
契 約 締 結 に 必 要 な 書 類	<p>契約は売却決定通知を受けた日から7日以内に締結します。</p> <p>売却決定通知書 契約保証金納付済書 印鑑(実印) 印鑑証明書1通 } 共有の場合はそれぞれ必要です。</p> <p>収入印紙1枚(契約書に貼付) 契約金額が1千万円を超え5千万円以下...10,000円 住民票 身分証明書(成年被後見人ではない証明及び破産宣告者ではない証明。本籍地の市町村で発行)</p> <p>印紙税は令和9年3月31日までの軽減措置による。 法人の場合は、法人の印鑑証明書、法人の代表者印、営業証明書が必要となります。</p>
売 買 代 金 の 納 入	<p>売買代金は契約締結の日から50日以内に全額納入してください。 契約保証金は売買代金の一部に充当します。</p>
保 留 地 (土 地) の 引 き 渡 し	<p>売買代金が完納された時点で、保留地(土地)を引渡します。</p>
地 積 増 減 の 清 算 方 法	<p>保留地(土地)について、事業が終了した後の確定測量により地積の増減があった場合は、その地積に応じ、売買契約単価により算出した金額をもって清算するものとします。</p>

項 目	内 容
所有権移転登記	保留地（土地）の所有権移転登記は、土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分の登記が完了した後、所沢市が行うものとし、登記に要する諸費用（登録免許税等）は買受人の負担とします。
権利譲渡の禁止	換地処分に伴う登記が完了するまでは、保留地（土地）を第三者に転売譲渡し、または名義の変更をすることができません。
契約の解除	買受人が契約に定める義務を履行しない場合は、契約を解除することができるものとします。その場合、保留地（土地）を現状に回復し、返還するものとします。契約が解除された場合は、納付された契約保証金は、所沢市に帰属するものとします。

（7）その他

項 目	内 容
保留地（土地）を取得した場合の税金	<p>登録免許税（国税） 換地処分後、登記するときに課税されます。</p> <p>不動産取得税（県税） 保留地（土地）を取得したときに、課税されます。</p> <p>固定資産税及び都市計画税（市税） 毎年1月1日の土地の所有者に課税されます。保留地（土地）に建物を建築した場合には、建物の固定資産税・都市計画税も課税されます。</p> <p>印紙税（国税） 保留地（土地）の売買契約書を作成したときに、課税されます。</p>

人間防衛施設関連	<p>当事業地内は、住宅防音工事の補助対象地域ですが、昭和58年12月24日以前に所在していた家屋が対象ですので、保留地（土地）に居住用の建物を建築する場合は、該当しません。</p> <p>当事業地内のほとんどの区域は、「航空法」第49条による建物等の高さ制限（45mまで）があります。</p>
----------	---

5 保留地公売箇所の明細

【価格等】

街区番号	画地番号	地積 (m ²)	単価 (円/m ²)	公売価格 (円)
43	8	120.19	164,000	19,711,160
44	58	147.57	155,000	22,873,350

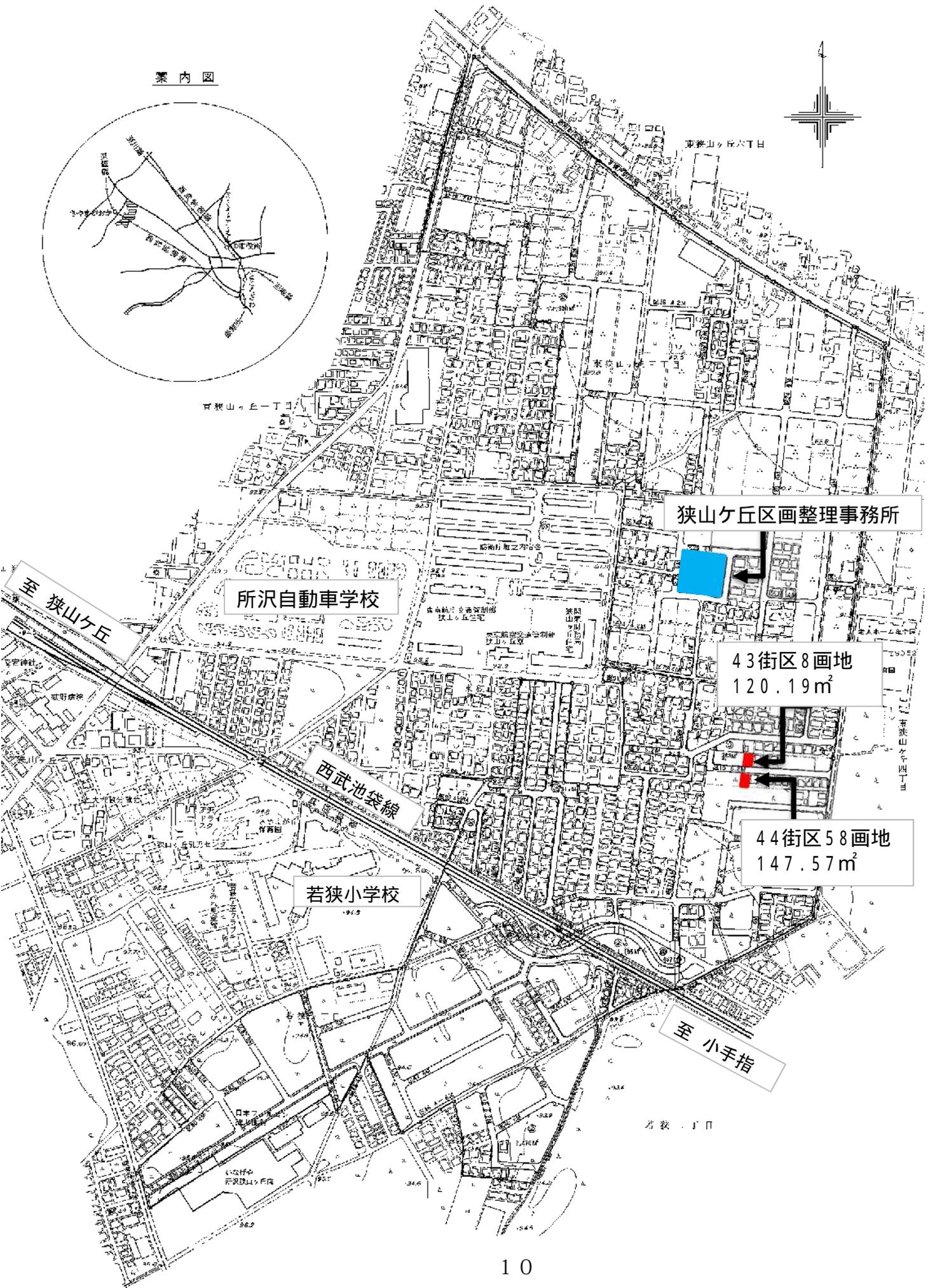
【用途地域及び道路・保留地の形状等】

概要	<p>第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%・容積率80%）</p> <p>徒歩で狭山ヶ丘駅東口から東方へ約12分</p> <p>幅員約6.2mの区画道路に接面</p>
----	--

保留地の契約にあたっては、以下の事項の確認をお願いします。

- ・申込みされる場合は必ず、現地をご確認ください。
- ・保留地は、現況の状況を納得のうえ契約していただくもので、契約後における契約者の不都合の申し出は受け付けません。
- ・保留地（土地）の造成（切土、盛土、地盤改良等）工事は全て、契約者の負担となります。
- ・前面道路のL型側溝及び歩車道ブロックの切下げは、契約者の負担となります。
- ・住宅等の建設の際に、地質に起因した特別な基礎工事は契約者の負担となります。

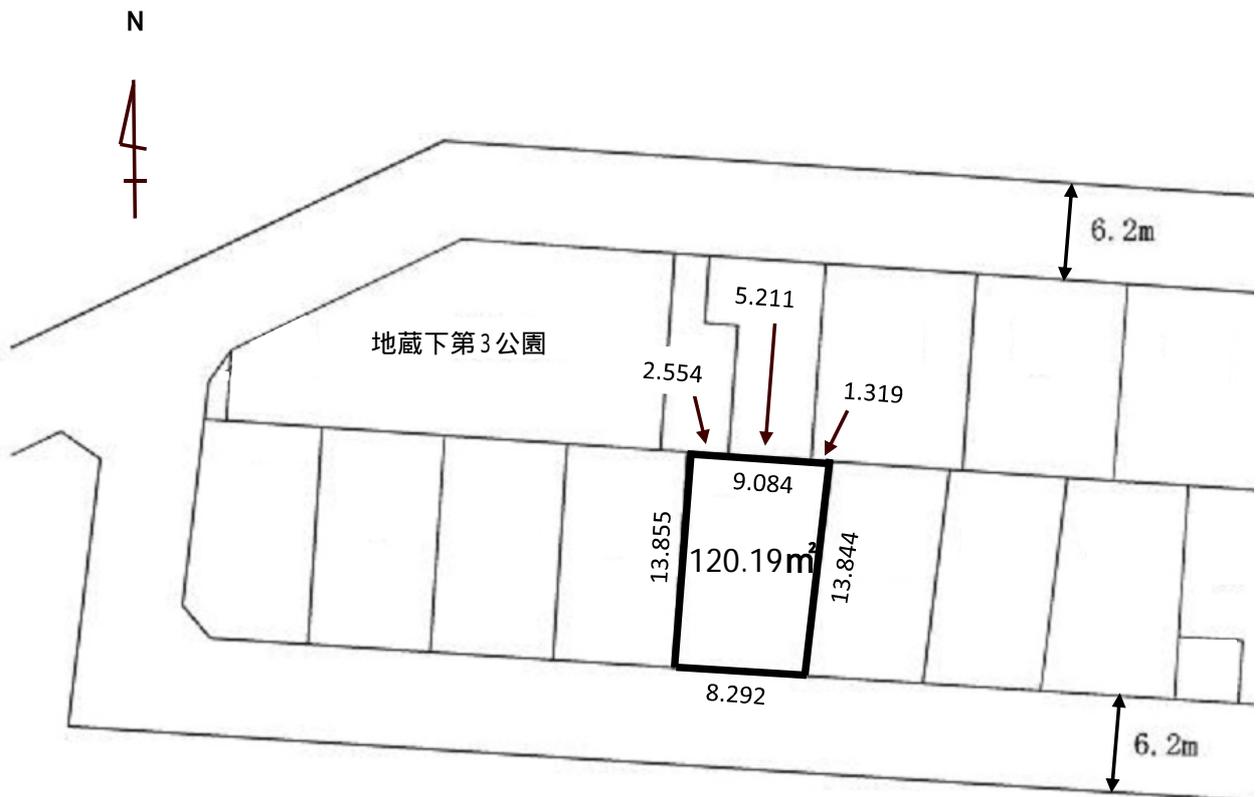
6 公売保留地位置图



7 公売保留地形状図

【43街区8画地】

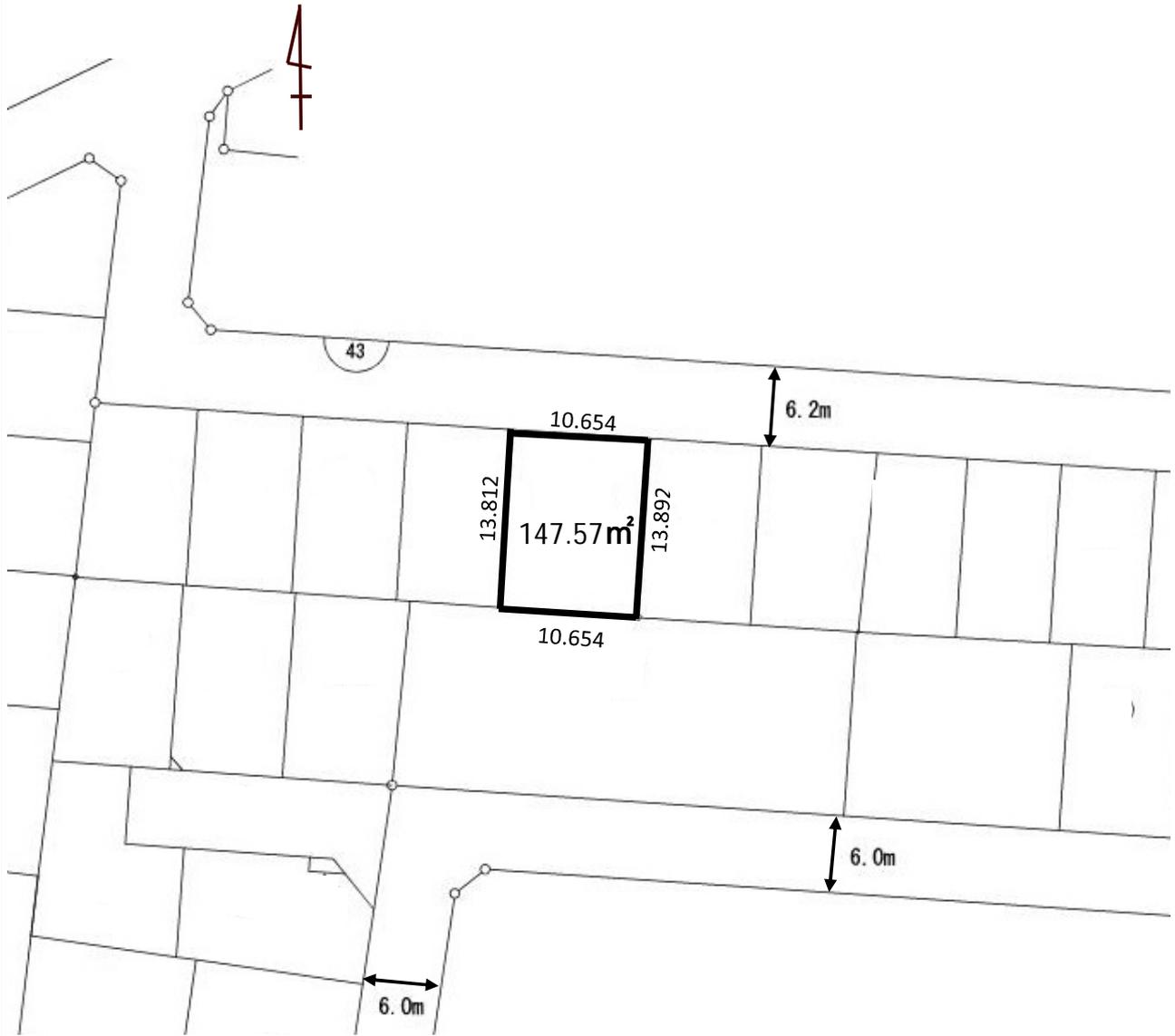
街区	画地	地積 (㎡)	公売価格 (円)	用途地域等	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
43	8	120.19	19,711,160	第一種低層住居 専用地域	50	80



凡例	
	下水道 (汚水)
	下水道 (雨水)

【44街区58画地】

街区	画地	地積 (㎡)	公売価格 (円)	用途地域等	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
44	58	147.57	22,873,350	第一種低層住居 専用地域	50	80

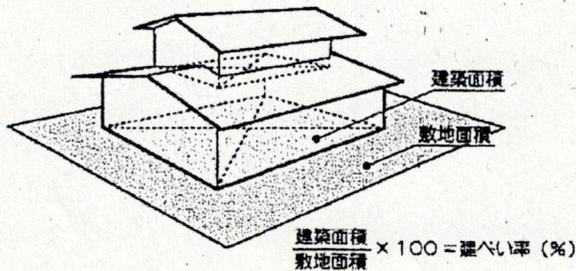


凡例	
	下水道 (汚水)
	下水道 (雨水)

8 用途地域と建築制限の概要

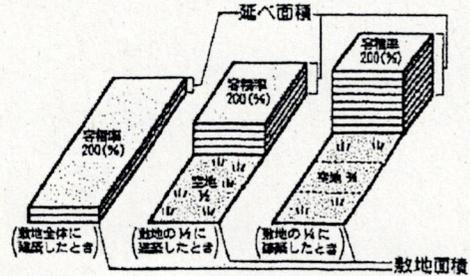
建ぺい率

「建ぺい率」とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、敷地内に一定の空地を確保するための規定です。



容積率

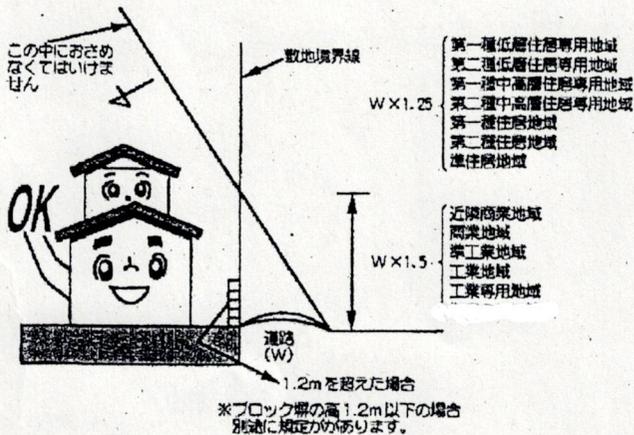
「容積率」とは、建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合のことで、建物の密度を規制するための規定です。



延べ面積 / 敷地面積 × 100 = 容積率 (%) (注) 一般的には、敷地境界からある程度離して建築します。

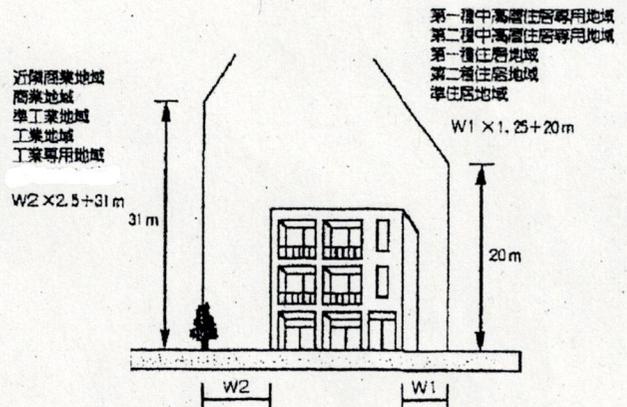
道路幅員による高さの制限 (道路斜線)

建物の高さは、図のように道路の幅員によって決まります。



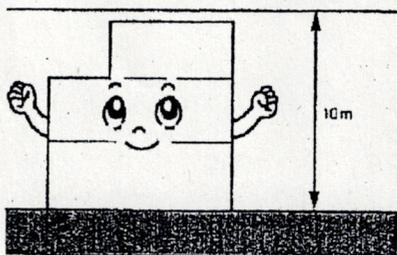
隣地境界線からの高さの制限 (隣地斜線)

隣地境界に接近して高い建物を建てるときは、図のような規制を受けます。



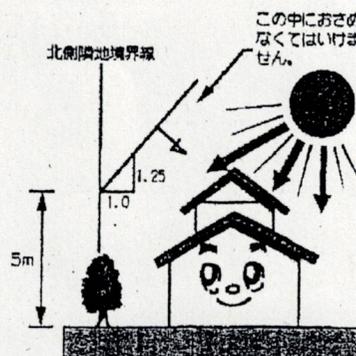
低層住居専用地域の高さの制限

低層住居専用地域内では、低層住宅地としての環境を守るため、最高の高さを10mまたは12mのいずれかを指定します。本市では、10mを指定しています。



北側隣地境界線からの高さの制限 (北側斜線)

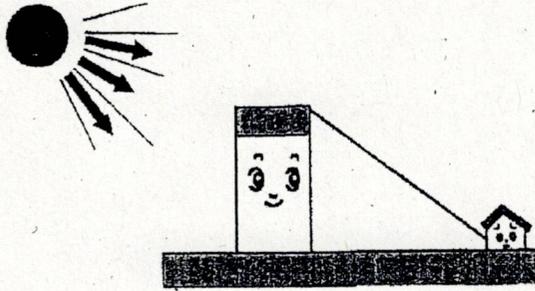
低層住居専用地域では図のように北側隣地境界線からの制限を受けます。



※所沢市の指定する用途地域の範囲内の制限内容となります。

日影による中高層建築物の高さの制限

中高層建物（おおむね3階以上）を建てる場合には、その建物の周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生じる日影が一定の基準のもとに規制されます。



規制される区域 用途地域	容積率 (%)	ア) 日影を規制する 範囲と時間		イ) 測定水平面 (平均地盤面 からの高さ)	ウ) 制限を受ける 中高層建築物
		5mを超え 10mの範囲	10mを超 える範囲		
第一種、第二種 低層住居専用地域	50 60 80	3時間以上	2時間以上	1.5m	軒高が7mを越 えるか、または地上 3階以上の建築物
	100	4時間以上	2.5時間以上		
第一種、第二種 中高層住居専用地域	150 200	5時間以上	3時間以上	4m	高さが10mを越 える建築物
	100 150	3時間以上	2時間以上		
第一種、第二種 準住居地域	200	4時間以上	2.5時間以上	4m	"
	300 400	5時間以上	3時間以上		
近隣商業地域 準工業地域	200	5時間以上	3時間以上	4m	"

ア) 日影を測定する日と時間

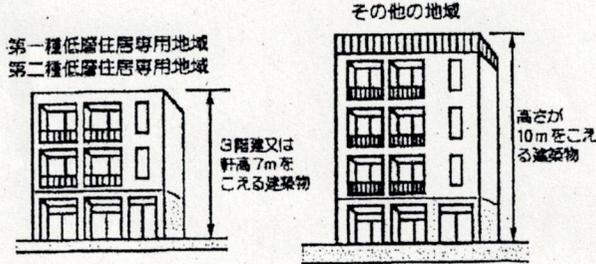
右図のように制限を受ける建物の敷地境界線から5mを超える範囲と10mを超える範囲に分けて、用途地域ごとに、それぞれの範囲に生じさせてはならない日影時間が決められています。

イ) 測定水平面

日影時間は低層住居専用地域では、ほぼ1階の窓の位置（地上から高さ1.5m）、その他の地域では、ほぼ2階の窓の位置（地上から高さ4.0m）の高さの水平面の日影を測定します。

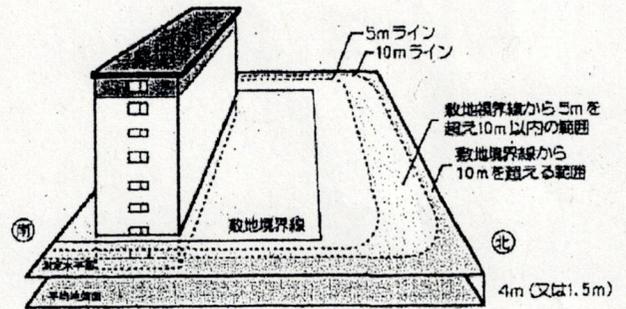
ウ) 制限を受ける中高層建築物

制限を受ける建物は、図のように各用途地域に応じて高さが異なります。また、商業地域、工業地域、工業専用地域内の建物は制限を受けません。



なお、この規制は建築物の建設敷地がどの用途地域に入っているかということではなく、日影の落ちる部分が、どの用途地域に入っているかということで適用されます。

日影を規制する範囲及び測定水平面（透視図）



一日影を測定する日と時間

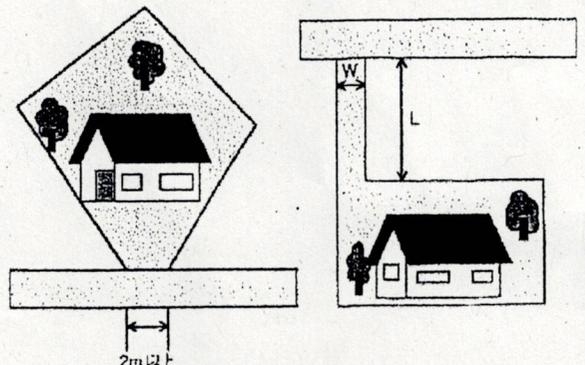
冬至における*真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生じる日影を測定し、規制します。

*真太陽時：測定する場所で太陽が真南に来た時を12時として算定するものです。日本標準時とは多少ずれがあります。

道路と敷地の関係

敷地は道路に2m以上接していなければ、建物は建てられません。また、路地状の敷地の場合は、原則として表のようにその長さによって制限があります。

路地状部分の長さ (L)	路地状部分の幅員 (W)
10m未満	2m
10m以上15m未満	2.5m
15m以上20m未満	3m
20m以上	4m



※所沢市の指定する用途地域の範囲内の制限内容となります。