

令和6年度

保留地公売案内書



申込期間：令和7年 1月27日（月）から
令和7年 2月 4日（火）まで

抽 選 日：令和7年 2月13日（木）

さいたま市丸ヶ崎土地区画整理事業
施行者・売主：さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合

さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合 保留地公売案内書

目次

1.さいたま市土地区画整理組合保留地公売概要……………	P.1
2.お申込みから土地引渡しまでのスケジュール……………	P.2
3.お申込みについて……………	P.3~5
4.公開抽選について……………	P.6
5.契約締結および引渡しについて……………	P.7~10
6.法規制等……………	P.11
7.その他の事項について……………	P.12~13
8.販売保留地位置図、詳細図……………	P.14

1. さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合保留地公売概要

◆事業概要

事業名称:さいたま市丸ヶ崎土地区画整理事業
施行者:さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合
施行面積:約 29.12 ヘクタール
事業計画決定:平成 2 年 1 月 5 日 埼玉県告示 7 号
換地処分公告:令和 8 年 3 月末の予定

◆物件概要

所在地:さいたま市見沼区大字丸ヶ崎890番 4 (底地番) 付近
募集区画数:2区画

保留地番号① 15 街区 10-1 画地 (区画面積 121.10 m²)

保留地番号② 15 街区 10-2 画地 (区画面積 121.11 m²)

販売価格:保留地番号① 15,501,000 円 (m²単価 128,000 円)

保留地番号② 15,865,000 円 (m²単価 131,000 円)

交通(最寄駅):JR宇都宮線「東大宮」駅(徒歩 25 分、バス利用 15 分)

用途地域(建ぺい率[%]/容積率[%]):

第一種住居地域(60/200)、第二種中高層住居専用地域(60/200)

◆生活供給処理施設等

上水道:さいたま市水道局 下水道:さいたま市公共下水道

ガス:東京ガス(株) 電気:東京電力エナジーパートナー(株) 他

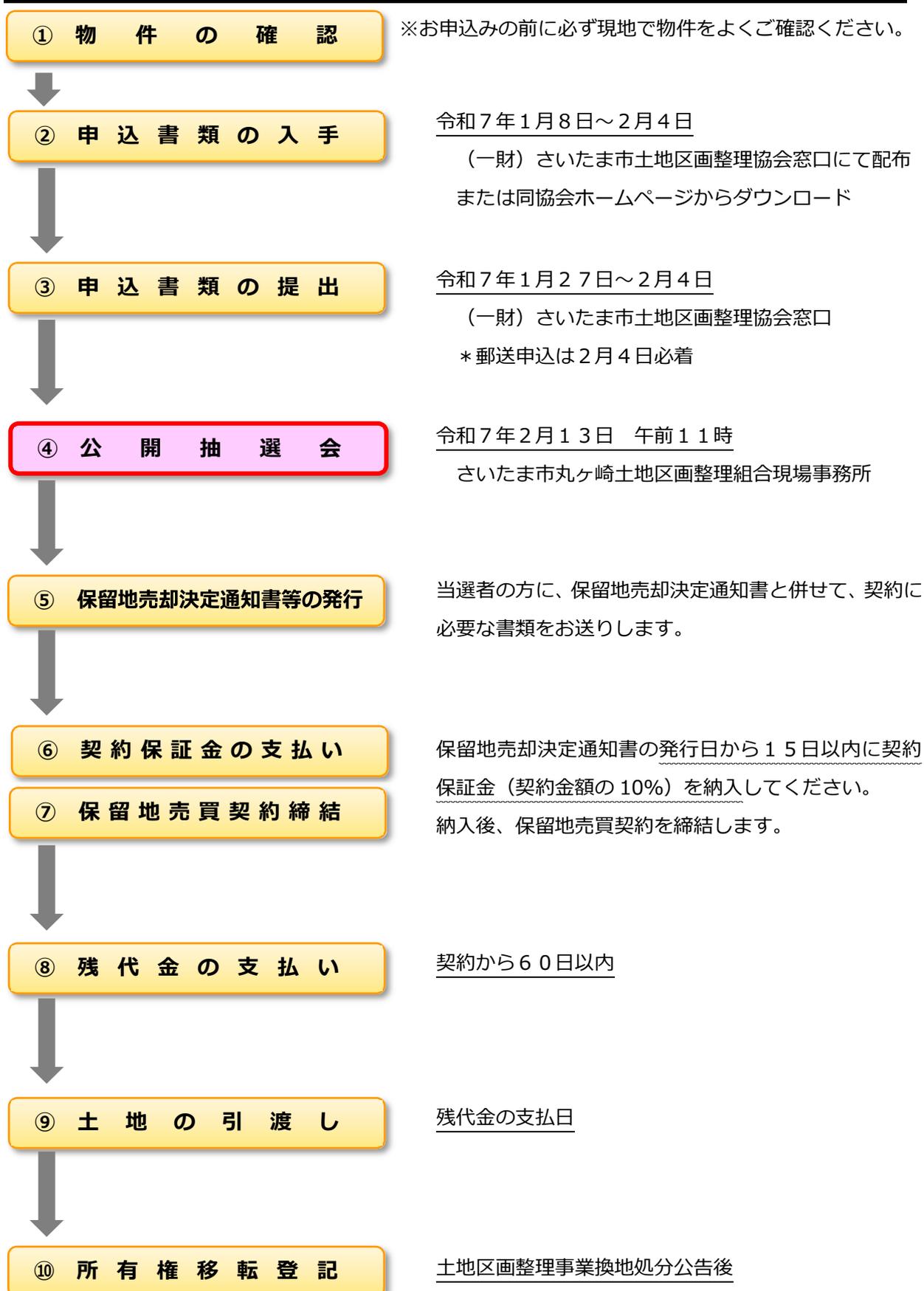
ゴミ収集:定点収集方式

◆売主

さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合(理事長 金井塚 久夫)

さいたま市中央区下落合 2-18-6

2. お申込みから土地引渡しまでのスケジュール



3. お申込みについて

今回販売する区画は、土地区画整理事業施行地区内の保留地です。

保留地については、換地処分に伴う登記（令和8年3月末の予定）が完了するまでは、抵当権等の設定ができませんので、融資を受ける場合は、事前に金融機関等とよく相談してください。

保留地担保協定を締結している金融機関については9ページをご覧ください。

1. お申込み資格について

- (1) 期限までに売買代金の支払いが可能な方。
- (2) 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者でない方。
- (3) 申込者が法人の場合、会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者又は会社法による特別清算を行っていない者であること。
- (4) 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、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）および下記①～④に該当する者（以下反社会的勢力とあわせて「反社会的勢力等」という。）でないこと。
 - ① 自己、自社又は第三者の不正の利益を計る目的若しくは第三者に損害を加える目的を持って反社会的勢力を利用する者
 - ② 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者
 - ③ 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ④ 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (5) 抽選に参加しようとする者を妨げた者又は抽選の公正な執行を妨げた者でない者。

2. お申込みの条件

- (1) 保留地売買契約締結日から60日以内に売買代金を全額納入していただきます。
- (2) 複数区画をお申込みの場合、複数当選（繰り上げ当選を含む）された場合はすべてご契約していただきます。
- (3) 共有でのお申込みも可能です。
- (4) 転売はできません。
- (5) 生活・居住・建築・環境等に関する決まりや法令等を遵守する方。

3. お申込み方法について

お申し込みは、「直接申込受付」と「郵送申込受付」がございます。お電話・FAXではお受けできませんので、ご注意ください。

■ 申込必要書類 ■

<個人の場合>

抽選参加申込書

住民票

※有効期限3ヶ月以内

※住民票については、マイナンバーの記載がないものをご提出ください。

※共有名義を希望される方は、共有名義人全員分の住民票が必要です。

<法人の場合>

抽選参加申込書(実印を押してください)

印鑑登録証明書

履歴事項全部証明書

※印鑑登録証明書、履歴事項全部証明書ともに有効期限3ヶ月以内

⚠ 注意事項 ⚠

- ・共有名義を希望される方は、連名で記入・押印してご提出ください。
- ・複数の区画をお申込みの場合は、一区画ごとに抽選参加申込書を記入し、押印してください。
- ・抽選参加申込書に記名されている方が、契約名義人となります。
- ・提出いただいた書類については、返却いたしません。

■ 直接申込受付 ■

申込受付期間: 令和7年1月27日(月)~令和7年2月4日(火)

受付時間: 午前10時~午後4時(正午から午後1時、土日祝日を除く)

受付場所: 一般財団法人さいたま市土地区画整理協会 管理課

所在地: 〒338-0002 さいたま市中央区下落合 2-18-6 (2階)

電話: 048-799-2352

※申込必要書類を直接お持ちください。

※駐車場はございませんので、公共交通機関をご利用ください。

JR 京浜東北線与野駅西口、JR 埼京線与野本町駅東口 徒歩約10分



■郵送申込受付■

郵送申込受付期間:令和7年1月27日(月)~令和7年2月4日(火)必着

郵送先:〒338-0002 さいたま市中央区下落合 2-18-6

一般財団法人さいたま市土地区画整理協会 管理課

さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合事務局 宛

※申込必要書類を郵送してください。

4. お申込みの無効

次の事項の一つに該当する場合は、お申込みを無効とします。

- ①お申込み資格がないとき。
- ②抽選参加申込書に虚偽の記入、記入間違い、記入(押印)もれ、もしくは記入内容に不明瞭な箇所があったとき。
- ③所定の抽選参加申込書を使用しなかったとき。
- ④申込受付期間外に申込みをしたとき、又は、抽選参加申込書が郵送受付期間外に到着したとき。
- ⑤その他この「保留地公売案内書」の記載事項に違反したとき。

5. 抽選番号の通知方法

■直接申込受付■

一般財団法人さいたま市土地区画整理協会 管理課で申込受付の手続が完了後、抽選参加申込受付票に抽選番号を記載しお渡しいたします。

■郵送申込受付■

受付後随時、抽選参加申込受付票に抽選番号を記載し送付いたします。

4. 公開抽選について

1. 公開抽選の日時と場所について

- (1) 日 時： 令和7年2月13日(木) 午前11時より
- (2) 場 所： さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合現場事務所
(さいたま市見沼区丸ヶ崎1015-2)
- (3) 抽選方法： 応募倍率に相当する数の玉を抽選器に入れ、最初に出た玉の番号の方を当選とします。再度抽選器を回し、出た玉の番号の方を補欠者とします。補欠者は2名のみ選出します。また、1区画に申込みがお一人の場合は、無抽選で申込者を当選者(契約予定者)と決定いたします。
- (4) ご持参いただく書類： 抽選参加申込受付票
- (5) 抽選結果の通知方法： 抽選会翌日以降、当選者及び補欠者のみ「抽選結果通知書」を郵送することによりご案内いたします。

注意事項

- ・直接申込の受付場所と異なりますのでご注意ください。
- ・駐車場は数台分しかございませんので、公共の交通機関をご利用ください。
- ・当日、申込者が出席できない場合は、代理人を立てることができます。代理人を立てる場合には、公開抽選当日に、申込者からの委任状(認印押印)を代理人の方がご持参ください。
- ・公開抽選に欠席された場合は、抽選に関して異議申し立てを行うことはできません。

2. 補欠者の繰上げについて

次の場合は、補欠者を繰り上げて当選者(契約予定者)とします。

- (1) 当選者から、期日までに契約保証金の納入及び契約締結がないとき。
- (2) 当選者から、辞退の申し出があったとき。
- (3) 当選者が審査の結果、不適格であったとき。

3. 抽選の無効について

次の事項の一つに該当する場合は、抽選を無効とします。

- (1) 抽選に関して不正な行為を行った者。
- (2) 関係する規則等に違反した者。

5. 契約締結および引渡しについて

1. 保留地売却決定通知について

抽選の結果、当選者（契約予定者）の方には、さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合の事務局である一般財団法人さいたま市土地区画整理協会より、保留地売却決定通知書類をお送りいたします。

今後のお手続きをご案内する重要な書類ですので、届きましたら中身を確認し、必ずご一読下さい。

【送付書類】

- ・保留地売却決定通知書
- ・保留地売却買契約について（保留地売却買契約の案内）
- ・販売区画図
- ・保留地売却買契約書（案）
- ・物件説明書（案）

2. 契約保証金について

保留地売却決定通知書の発行日から15日以内（契約日まで）に契約保証金を下記の口座に納入の上、契約を締結していただきます。契約保証金は売買代金の10%の金額より100円単位を切り捨てた額が契約保証金となります。なお、納入いただいた契約保証金は売買代金の一部に充当いたしますが、利子は付しません。

⚠ 注意事項 ⚠

保留地売却決定通知書の発行日から15日以内（契約日まで）に契約保証金の入金がない場合は、保留地売却買契約を締結する資格は無効になります。

■ 契約保証金の納入口座

- ・銀行名 埼玉りそな銀行 東大宮支店
- ・口座番号 1403828 普通預金
- ・口座名 シマルガサキト チクカクセイリクミアイ
さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合
リジチョウ カナ イ ツカ ヒサ オ
理事長 金井 塚 久 夫

3. 契約締結について

契約保証金を納入の上で、保留地売却買契約の手続きをしていただきます。

(1) 場 所：一般財団法人さいたま市土地区画整理協会（さいたま市中央区下落合 2-18-6）

(2) 必要書類等：

- 実印（契約名義人様分）
- 印鑑登録証明書（個人のお客様）契約名義人様分 ※発行後3ヶ月以内のもの
- 収入印紙（郵便局などで事前にご購入ください）

※売買代金が1千万円超5千万円以下のもの→10,000円

（令和9年3月31日までの軽減税率）

- 契約保証金の振込証明書（振込依頼書等、入金を確認できるもの）

4. 契約の解除について

次の事項の一つに該当するときは、契約を解除いたします。

- ①契約者から契約解除の申し出があったとき。
- ②契約事項及び保留地公売案内書の記載内容に違反があったとき。

土地については原状回復の上、返還となります。上記の理由で契約を解除した場合、売買代金の10%を違約金とします。

また、引渡し前に契約解除となった場合、契約保証金は原則返還いたしません。

ただし、融資取扱い金融機関において、買主の責めに帰することのできない事由により融資が不成立となった場合、残金納入期限日（引渡し前）までは、支払い済みの契約保証金の返還を受け、売買契約を解除することができます。なお、支払い済みの契約保証金については利息を付さないものとします。

5. 売買代金の納入について

保留地売買契約締結後、60日以内に納入していただきます。契約保証金は売買代金に充当いたしますので、売買代金の10%を差し引いた金額（売買代金の残代金）をお支払いいただきます。

■ 売買代金の残代金の納入口座

- ・銀行名 埼玉りそな銀行 東大宮支店
- ・口座番号 1403828 普通預金
- ・口座名 シマルガサキト チクカクセイリクミアイ
さいたま市丸ヶ崎土地画整理組合
リジチョウ カナ イ ヅカ ヒサ オ
理事長 金井 塚 久 夫

6. 引渡しについて

土地の残代金について、全額の納入が確認された日をもって土地をお引渡しいたします。入金の確認のため、お振込みされた際は、下記までご連絡をお願いいたします。また、後日領収証をお送りいたしますので、確認の上、契約書とともに大切に保管してください。

【連絡先】さいたま市丸ヶ崎土地画整理組合 事務局

一般財団法人さいたま市土地画整理協会 管理課

(電話)048-799-2352

7. 売買代金の精算について

換地処分によって、売買した土地について契約時の地積と換地処分公告後の出来形確認測量により確定した地積に差異が生じた場合には、その増減した地積に応じて、売買時の単価で精算させていただきます。

8. 保留地担保協定を締結している金融機関について

(1) 融資制度について

今回販売する土地は全て保留地であり、換地処分に伴う登記が完了するまでの間、抵当権等の設定ができません。現在、下記金融機関等とは保留地担保協定を締結しておりますので、ローンを利用される方は事前に金融機関等とよくご相談ください。

■ 保留地担保協定締結金融機関 ■

・埼玉りそな銀行
・武蔵野銀行
・埼玉懸信用金庫
・さいたま農業協同組合
・住宅金融支援機構

(2) フラット35 融資について

独立行政法人住宅金融支援機構と保留地担保協定を締結しておりますので、「フラット35」もご利用可能です。融資条件を満たしているお客様については、土地購入資金と住宅建設資金の融資を受けることができます。(なお、土地購入資金のみの融資は受けられません。)ただし、フラット35 取扱い金融機関であっても、保留地への融資について対象外になる場合があります。

詳細は、取扱い金融機関又は住宅金融支援機構へお問い合わせください。

9. 税金について

(1) 不動産取得税(県税)

土地や家屋を取得した方が埼玉県へ納める税金です。詳細は、下記にお問い合わせください。

◆さいたま県税事務所 課税第二担当 (電話)048-822-4079

(2) 固定資産税・都市計画税(市税)

土地や家屋を所有している方が毎年、市へ納める税金で、引渡しの翌年から課税されます。詳細は、下記にお問い合わせください。

◆さいたま市 北部市税事務所資産課税課 土地第2係 (電話)048-646-3115

(3) 印紙税(契約時、契約書に貼付していただきます。)

売買代金 1 千万円超 5 千万円以下 10,000 円(令和9年3月31日までの税額)

印紙は「収入印紙」です。郵便局など購入できます。

(4) 登録免許税

換地処分時の所有権移転登記の際には、登録免許税(国税)をご負担いただきます。

税率・課税標準価格については、換地処分時のものとなりますので、ご了承ください。また、その他の所有権移転登記に要する費用は、お客様のご負担となります。

(5) 住宅借入金等特別控除制度(住宅ローン減税)

住宅ローン等を利用して住宅の新築や購入をしたときには、一定の要件に当てはまれば居住の用に供した年から一定期間、住宅借入金等特別控除を受けることができ、所得税が軽減されます。詳細は、下記にお問い合わせください。

◆関東信越国税局 大宮税務署 (電話)048-641-4945(代表)

10. 契約不適合責任について

契約不適合責任に該当する場合には、土地の引渡しを受けた日の翌日から起算して2年間に限り、当組合がその責めを負うものといたします。

6. 法規制等

1. 用途地域について

今回の販売区画及び周辺は、下記のような法規制等がありますので、予めご承知おきください。

用途地域の指定	建ぺい率	容積率	地区計画	高度地区	防火地域等
第一種住居地域	60%	200%	丸ヶ崎地区	15m 地区	—
第二種中高層住居専用地域	60%	200%	丸ヶ崎地区	15m 地区	—

※建ぺい率=建築面積の敷地面積に対する割合

※容 積 率=延べ面積(建築物各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合

※高度地区=建築物の高さの制限

詳細は、下記までお問い合わせください。

◆都市計画(用途地域等)

さいたま市 都市局 北部都市計画事務所 都市計画指導課 (電話)048-646-3178

◆その他(建築確認等)

さいたま市 建設局 北部建設事務所 建築審査課 (電話)048-646-3242

2. 地区計画について

販売区画のあるさいたま市丸ヶ崎土地区画整理事業の区域内は、丸ヶ崎地区地区計画が定められています。詳細は、下記までお問い合わせください。

◆都市計画(地区計画)

さいたま市 都市局 北部都市計画事務所 都市計画指導課 (電話)048-646-3178

3. 土壌汚染対策法等について

販売区画は、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)第6条に規定する要措置区域又は11条に規定する形質変更時要届出区域に指定されていません。

4. 土地区画整理法第76条許可申請について

販売区画は全て、土地区画整理事業の区域内にあり、建築確認申請の前に土地区画整理法第76条の規定に基づく許可が必要になります。この許可を受けようとする場合は、一般財団法人さいたま市土地区画整理協会へ申請することになります。なお、お申込みの区画については引渡し完了後より申請することができます。詳細は、下記までお問い合わせください。

◆土地区画整理法第76条に基づく手続き

一般財団法人さいたま市土地区画整理協会 管理課 (電話)048-799-2352

◆建築確認申請

さいたま市 建設局 北部建設事務所 建築審査課 (電話)048-646-3242

7. その他の事項について

販売区画については「6. 法規制等」のほか、下記にもご留意いただきますよう、お願いいたします。

1. 宅地の形状変更・擁壁の設置について

宅地の地盤高の変更（他の場所から土を搬入し盛ること、又は土を切り他の場所に搬出すること）は、原則として認められません。※建築基礎工事に係る土工事は除きます。

また、隣地に影響を及ぼすおそれのある、擁壁の設置・撤去等については、各種法令等を遵守し、隣地所有者等と充分話し合いのうえ、お客様の責任において行ってください。

隣地の土地所有者が建築する前に隣地境界部の擁壁が必要となる場合は、お客様の責任と負担において、ご契約いただいた宅地内に基礎を含めて擁壁を設置していただくこととなりますので、あらかじめご承知おきください。

なお、宅地内に新たに擁壁その他の構造物を設置する場合には各種法令等を遵守し、設計上充分配慮して安全な構造の物を設置してください。また、隣地に越境などすることがないように、十分に配慮して行ってください。

2. 地盤の地耐力について

地盤については、ハウスメーカー等が実施する地盤調査の結果、基礎構造に係る工事が必要と判断された場合は、お客様の負担で行ってください。保留地売買契約締結後から、地盤の調査が可能です。

3. 雨水排水について

雨水排水については、お客様のご負担で浸透施設等を設置し、宅内処理を行ってください。

4. 上下水道について

(1) 上水道について

宅地内への引込み工事はお客様のご負担で行っていただきます。水道設置分担金（口径により異なる）につきましてもお客様負担となります。詳細は、下記までお問い合わせください。

◆さいたま市 水道局 業務部 給水工事課（電話）048-714-3090

(2) 下水道について

下水道受益者負担金はお客様のご負担で行っていただきます。なお、宅地内への接続は、お引渡し後、お客様のご希望の位置に無償で1ヶ所設置できます。詳細は、下記までお問い合わせください。

◆さいたま市 建設局 北部建設事務所 下水道管理課（電話）048-646-3248

5. 都市ガスの接続について

前面道路に都市ガスの供給管がありますが、宅地内への引込み工事はお客様のご負担で行っていただきます。詳細は、宅地の街区番号をお知らせの上、下記まで工事の相談とお聞きしてください。

◆東京ガス(株) お客様センター（電話）0570-002211

6. 電柱等の取扱いについて

当地区内の電柱・支線・支柱等については、原則、宅地内に設置しております。一部の宅地内及び道路などの公共用地に既に設置、又は設置が予定されている電柱については、撤去・設置位置の変更等は認められません。民有地を含めた電柱・支線・支柱等については、今後必要に応じて新たに設置される場合がありますのでご了承ください。また、当該電柱には他サービス（有線テレビジョン等）の電線が共架される場合があります。

◆東京電力エナジーパートナー（株）カスタマーセンター（電話）0120-995-007

◆NTT 東日本（東日本電信電話（株））お客さま相談センター（電話）0120-019000

7. 標識等について

今後、必要に応じて道路上に道路標識、消火栓標識、道路照明等が新設される場合があります。

8. 家庭ごみの収集について

家庭ごみの収集所の設置（場所の選定）と管理（清掃など）は、「さいたま市家庭ごみの出し方マニュアル」に基づき、利用されている方の責任で行っていただきます。

詳細は、下記にお問い合わせください。

◆さいたま市 環境局 資源循環推進部 東部清掃事務所（電話）048-878-0956

9. 公立小・中学校の通学区域について

本「保留地公売案内書」作成時点の販売区画の公立小・中学校の通学区域は、以下の通りです。

小学校	中学校
春岡小学校	春野中学校

詳細は、下記へお問い合わせください。

◆さいたま市 教育委員会 学事課（電話）048-829-1648

10. 住所表示について

当地区の土地区画整理事業による換地処分公告後、土地の表示は新しい町名地番に統一されます。現在の街区・画地や底地番とは異なりますので、ご注意ください。

換地処分公告までの住所表示に使用する底地番については、下記にお問い合わせください。

◆一般財団法人さいたま市土地区画整理協会 管理課（電話）048-799-2352

11. 換地処分時の登記について

売買した土地の、ご契約者様への所有権移転の登記は、土地区画整理法の規定により換地処分に伴う登記が完了した後（通常、換地処分公告日より数か月を要します。）ご案内いたします。

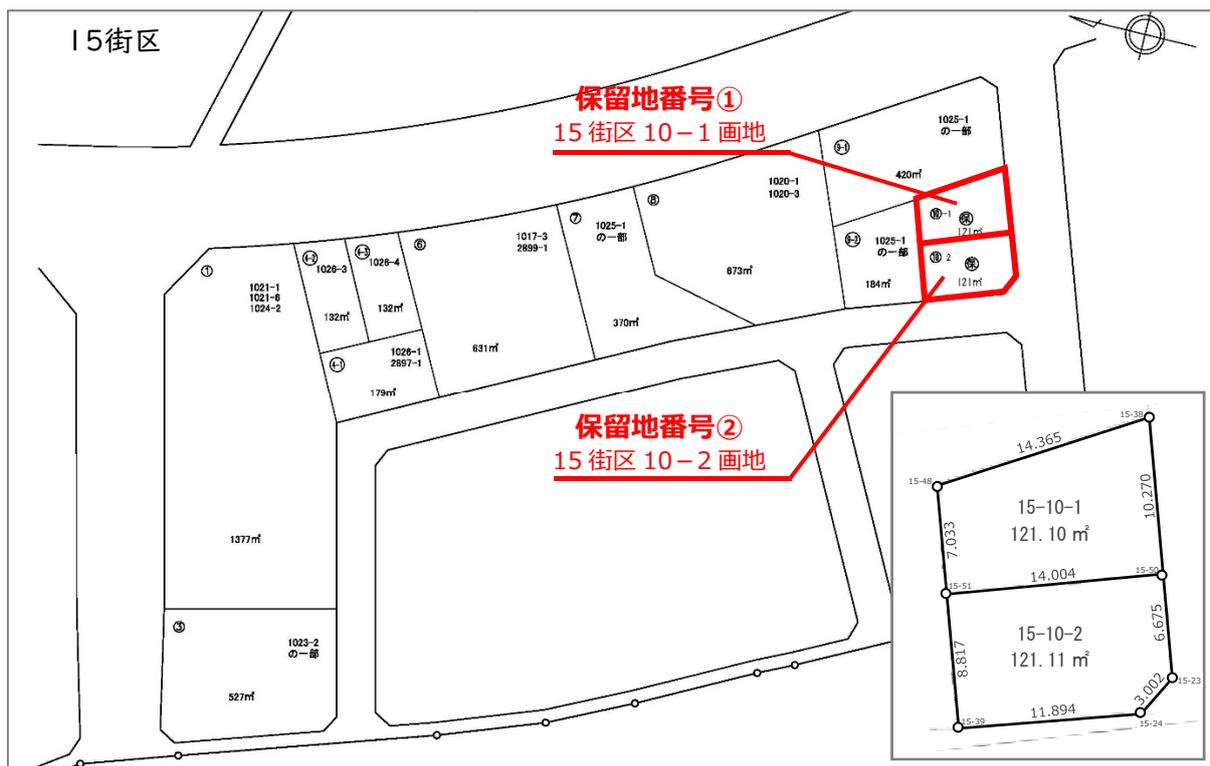
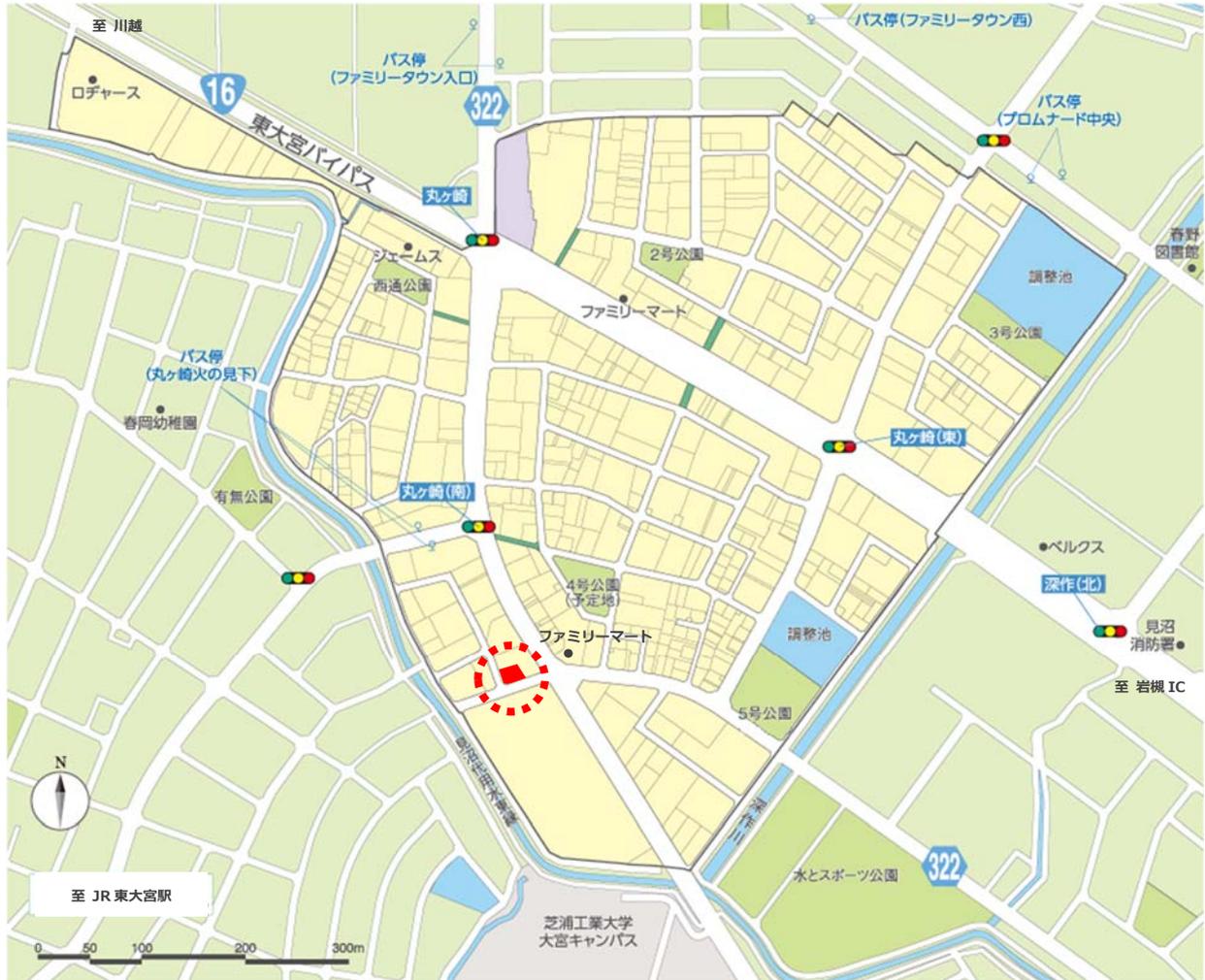
換地処分は令和8年3月末の予定ですが、事業の進捗により変更となる可能性があります。

詳細は、下記へお問い合わせください。

◆一般財団法人さいたま市土地区画整理協会 管理課（電話）048-799-2352

8. 販売保留地位置図、詳細図

◆対象保留地: 15街区 10-1、10-2画地 さいたま市見沼区丸ヶ崎 890 番 4(底地番)付近



<施行者・土地売主>

さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合

<組合事務局>

一般財団法人さいたま市土地区画整理協会

(R06.12.02)