

令和 8 年度 保 留 地 公 売 案 内 書

さいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整理事業

施行者・売主：さいたま市大門第二特定土地区画整理組合

さいたま市大門第二特定土地区画整理組合 保留地公売案内書

目 次

- | | |
|-------------------------|----------|
| 1. 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. 契約締結及び引渡しについて | P. 7～10 |
| 6. 法規制等 | P. 11～12 |
| 7. その他の事項について | P. 13～16 |

※巻末 販売保留地位置図

さいたま市における建築形態規制(参考)

さいたま市水道設置分担金(参考)

※文中の ①～⑮ は、巻末の販売保留地位置図の保留地の番号を示します。

1. 保留地公売概要

◆事業概要

事業名称：さいたま都市計画事業大門第二特定土地区画整理事業

施行者：さいたま市大門第二特定土地区画整理組合

施行面積：76.27ヘクタール

都市計画決定：昭和45年8月18日

事業計画決定：平成4年5月8日 埼玉県告示第705号

換地処分公告：令和13年3月末の予定

◆物件概要

所在地：さいたま市緑区大門1230-1(底地番)ほか

交通(最寄駅)：埼玉高速鉄道及びJR武蔵野線「東川口」駅 下車徒歩約11～19分

抽選販売区画数：15区画(巻末参照)

面積：65.70㎡(1区画)～800.40㎡(1区画)

単価(1㎡当たり)：221,000円～333,000円

平均単価(1㎡当たり)：276,749円

販売価格：20,498,000円(1区画)～198,179,000円(1区画)

用途地域(建ぺい率[%]/容積率[%])：第一種中高層住居専用地域(60/200)

第二種中高層住居専用地域(60/200)

◆生活共有処理施設等

上水道：さいたま市水道局

下水道：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

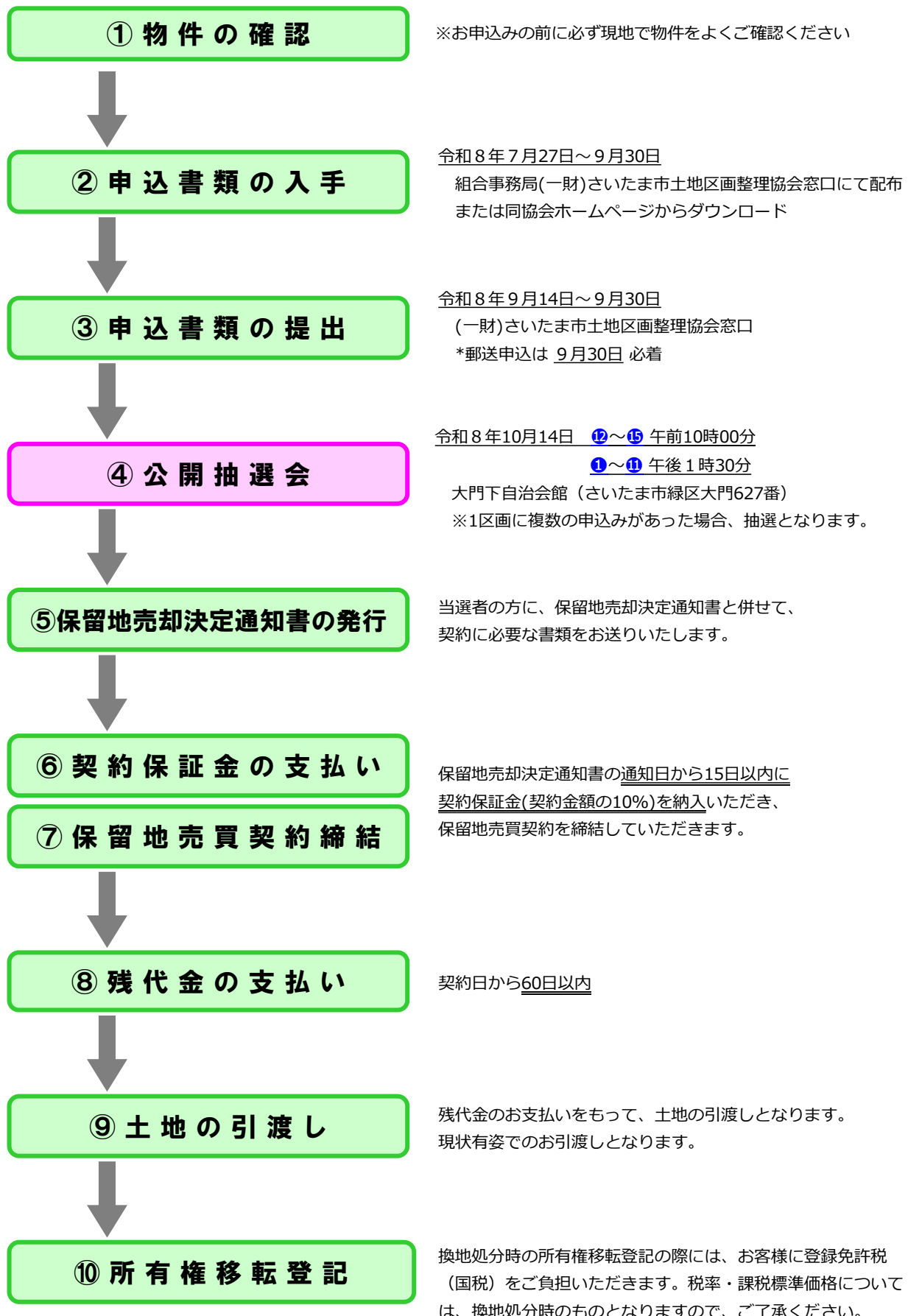
ごみ収集：定点収集方式

◆売主

さいたま市大門第二特定土地区画整理組合(理事長 備藤 松夫)

埼玉県さいたま市中央区下落合2丁目18番地6号

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土地で、すべて保留地となっております。保留地については、換地処分に伴う登記(令和13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) 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。(申込者が法人の場合)
- (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。)及び下記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可能なこと。
- (2) 複数区画をお申込みの場合、複数当選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) 生活・居住・建築・環境等に関する決まりや法令等を遵守できる方。

3. お申込み方法について

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

※郵送にかかる費用はお客様負担です。封筒に切手を貼付ください。

4. お申込みの変更・取り消しについて

お申込み後に申込区画の変更・取り消しを行う場合は、下記のとおりお手続きしてください。

■窓口対応■

●対応期間〔令和8年9月14日（月）～ 令和8年9月30日（水）〕

上記対応期間内に、認印と身分証明書をお持ちの上、一般財団法人さいたま市土地区画整理協会にお越しください。

■郵送対応■

●対応期間〔令和8年9月14日（月）～ 令和8年9月30日（水）必着〕

改めて郵送申込みしていただく際は、抽選参加申込書に朱書きで『再申込』と記入の上、お送りください。

5. お申込みの無効

次の事項のいずれか該当する場合は、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、記入もれ、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「保留地公売案内書」の記載事項に違反したとき。
- （６）複数区画に申込み、当選したすべての区画を契約しないときは、さかのぼって、すべての区画の申込が無効となります。

6. 抽選番号の通知方法

■窓口申込受付■

窓口で申込受付手続完了後、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■

10月1日（木）以降、抽選参加申込受付票に抽選番号を記載し発送いたします。

4. 公開抽選について

1. 公開抽選会について

日 時：令和8年10月14日（水）**12**～**15** 午前10時00分・**1**～**11** 午後1時30分

会 場：大門下自治会館（さいたま市緑区大門627番）

※来場者用の駐車場に限りがございます。公共の交通機関又は近隣の有料駐車場をご利用ください。

※当日、申込者が出席できず、代理人を立てる場合は、公開抽選会当日に、申込者からの委任状(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。

①ご持参いただく書類

抽選参加申込受付票

②抽選方法

申込数の少ない区画から順に抽選を行います。抽選番号と同じ数字が書かれた玉を抽選器に入れ、最初に出た玉の番号を当選番号とします。再度抽選器を回し、出た玉の番号の方から順に補欠番号を振り分けます。

③抽選の無効について

抽選に関して不正な行為を行うなど、関係する規則等に違反した場合は、抽選を無効とします。

④抽選結果の通知方法

抽選会翌日以降、「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。

⑤補欠者の手続き

補欠者の方は、当選者が辞退等された場合、繰り上げ当選となり、当選者と同様の手続きにより契約いたします。

⑥再受付について

- （１）お申込みのなかった区画及び公開抽選会までに申込者の辞退等により、新たに空きが生じた区画については、公開抽選会終了後、再受付を行います。
- （２）申込者が1名の区画はその方が当選者となりますが、2名以上のお申込みがあった区画は、上記記載の方法で当選者及び補欠者（1名）を決定します。

2. 先着順受付について

再受付終了時点でお申込みのなかった区画又は当選者等の辞退等により、新たに空きが生じた区画については、10月26日（月）午前10時から、先着順で申込受付しますので、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

TEL：048-799-2352

5. 契約締結及び引渡しについて

1. 保留地売却決定通知について

当選者の方には、さいたま市大門第二特定土地区画整理組合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、必ずご一読ください。

【送付書類】

- ・ 保留地売却決定通知書
- ・ 保留地売買契約について（保留地売買契約の案内）
- ・ 販売区画図
- ・ 保留地売買契約書(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通知日から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ものが契約保証金です。なお、お支払い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。

※ご注意

保留地売却決定通知書に記載の期限までに、契約保証金の入金がない場合は、保留地売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 さいたま営業部
- ・ 口座番号 普通預金 1457039
- ・ 口座名 サイタマシダイヤモンドシティ・テクカクセイリクミアイ
さいたま市大門第二特定土地区画整理組合
リジチョウ ビトウマツオ
理事長 備藤松夫

3. 契約締結について

契約保証金を納入の上で、保留地売買契約の手続きを行っていただきます。

契約締結会場：一般財団法人さいたま市土地区画整理協会

（さいたま市大門第二特定土地区画整理組合事務局）

さいたま市中央区下落合2丁目18番6号

JR京浜東北線 与野駅 西口徒歩約10分

JR埼京線 与野本町駅 東口徒歩約10分

TEL: 048-799-2352



※駐車場に限りがあるため、公共交通機関をご利用ください。

[必要書類等]

- ・実印（契約名義人様分）
- ・印鑑登録証明書（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 1千万円超5千万円以下 10,000円（令和9年3月31日までの軽減税率）
 - 1億円超5億円以下 30,000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、入金が確認できるもの）

4. 契約の解除について

次の場合に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。

6. 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、契約保証金分を差し引いた金額（土地価格の残代金）をお支払いいただきます。

【売買代金（土地価格の残代金）の納入口座】

- ・銀行名 埼玉りそな銀行 さいたま営業部
- ・口座番号 普通預金 1457039
- ・口座名 サイタマシダイヤモンドニトクテイト チュクカクセイリクミアイ
さいたま市大門第二特定土地区画整理組合
リジチョウ ビトウマツオ
理事長 備藤松夫

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。

- ◆お問い合わせ先 **さいたま市大門第二特定土地区画整理組合事務局**
一般財団法人さいたま市土地区画整理協会 管理課
TEL: 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、ローンをご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

・ 住宅金融支援機構
・ さいたま農業協同組合
・ 埼玉りそな銀行
・ 武蔵野銀行
・ 青木信用金庫
・ 千葉銀行
・ 足利銀行
・ 群馬銀行

(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。

詳細につきましては、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。

詳細につきましては、下記へ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

TEL 048-822-4079

（２）固定資産税・都市計画税（市税）

引渡し翌年から課税されます。

土地や家屋を所有している方が毎年、市へ納める税金です。

詳細につきましては、下記へお問い合わせください。

◆さいたま市南部市税事務所 資産課税課

TEL: 048-829-1571

（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）

1億円超5億円以下 30,000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、お客様に登録免許税（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。

（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。

詳細につきましては、下記へお問い合わせください。

◆浦和税務署

TEL(代表): 048-600-5400

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。

11. 権利譲渡について

権利譲渡は、売却保留地の所有権の移転登記を完了するまでは、お認めしておりません。ただし、理事長が特別な理由があると認める時は、さいたま市大門第二特定区画整理組合の承諾を得た上で権利譲渡をしていただきます。

6. 法規制等

1. 用途地域について

◎用途地域について

販売区画には、下記のような法規制等がありますので、あらかじ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
第一種中高層住居専用地域	60%	200%	－	15m地区	－
第二種中高層住居専用地域	60%	200%	－	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

※販売区画ごとの用途地域、建ぺい率、容積率は各区画図に記載しております。

※詳しくは巻末資料、「さいたま市における建築形態規制」をご覧ください。

なお、建築物の建設は、上記の規制を含め建築基準法等の法的制限を受けます。また、埼玉県建築基準法施行条例による制限も受けます。

角地等については、角地緩和（建ぺい率の10%増）の適用を受けられる場合があります。

詳細につきましては、下記へ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 都市計画部 南部都市計画指導課 都市管理係

TEL：048-840-6178

◆その他（建築確認等）

さいたま市 建設局 建築行政部 建築審査課

TEL：048-646-3243

◎さいたま市景観計画

大門第二地区におきましては「景観誘導区域」に該当しており、次の建物を新築などされる場合には、届出が必要となってまいります。

「高さが12mを超えるもの」または「建築面積が1,000㎡に該当するもの」が対象です。建物の「配置」、「形態意匠」、「色彩」、「外構」、「緑化」などについての景観形成基準がございます。

詳細につきましては、下記へお問い合わせください。

◆さいたま市 都市局 都市計画部 南部都市計画指導課 都市管理係

TEL：048-840-6178

2. 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。

3. 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条の規定に基づくさいたま市長の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、まず当組合と事前協議を行い、その後さいたま市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事前協議を行うことができます。建築確認申請も含め、詳細につきましては、下記へお問い合わせください。

◆土地区画整理法第76条に基づく事前協議について

一般財団法人さいたま市土地区画整理協会 管理課

TEL: 048-799-2352

◆建築確認申請について

さいたま市 建設局 建築行政部 建築審査課

TEL: 048-646-3243

4. 埋蔵文化財包蔵地について

販売区画の一部は埋蔵文化財包蔵地に該当しております。

埋蔵文化財包蔵地の中で土木工事を行う場合には、文化財保護法（昭和25年5月30日法律第214号）の適用を受けます。埋蔵文化財包蔵地内かどうかをご確認のうえ、施工予定地が埋蔵文化財包蔵地に該当する場合には、埋蔵文化財発掘の届出（土木工事の届出）を行ってください。試掘が必要な場合と不要な場合がございます。

発掘調査は届出者（工事主体者）が実施することとなっていますが、「届出者が居住する専用住宅」の場合は、補助制度がありますのでさいたま市にご相談ください。

◆さいたま市 教育委員会事務局 生涯学習部 文化財保護課 埋蔵文化財係

TEL: 048-829-1724

5. 高圧線下地について

販売区画のうち、③29街区9-2画地、④29街区9-3画地、⑧41街区9画地は、上空を高圧送電線が通過しています。

つきましては、現地を十分ご確認いただくとともに、建築制限（建物を建てる際の制約や注意事項）、線下補償の有無、該当保留地購入後の各種手続き等詳細につきましては、あらかじめ下記へご確認・ご相談の上、お申し込みください。

◆東電用地株式会社

TEL: 048-770-3140

7. その他の事項について

販売区画については、下記にもご留意いただきますよう、お願いいたします。

1. 地区内の組合所有地及び民有地における建築物等について

当地区は土地区画整理事業の施行区域のため、地区内に相当数の民有地が点在しております。当地区は都市計画法により用途地域（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域）の指定がなされており、当地区内の宅地の土地利用及び建築等行為については、都市計画法及び建築基準法等法令の制限を受けることとなります。したがって当組合が販売した宅地及び、周辺の宅地には法令の許す範囲内において建築行為（一般住宅、アパート、マンション、店舗等の建築等）が行われます。

民有地における建築等行為については、当組合からの指導及び規制は一切できません。

また、土地区画整理事業施行中のため、今後、当組合所有地を民有地に、又は民有地を当組合所有地に変更する場合があります。

なお、当組合から購入後、区画を割り直したうえで建築が行われた場合につきましても、指導及び規制は一切できません。

2. 将来の区画割等変更について

販売区画及び周辺の当組合所有地の区画割及び造成計画等については、今後の状況によって見直されることがあります。

3. 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になりますので、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、充分に配慮して行ってください。

4. 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。

保留地売買締結後から、地盤の調査が可能です。

5. 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。

6. 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。

※巻末資料「さいたま市水道設置分担金」を参照ください。

(2) 下水道について

下水道受益者負担金は当組合で負担いたします。

なお、宅地内への接続については、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。

詳細につきましては、下記へお問い合わせください。

◆(上水道)さいたま市水道局 業務部 給水工事課

TEL:048-714-3089

◆(下水道)さいたま市 南部建設事務所 下水道管理課

TEL:048-840-6248

7. 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。

前面道路の供給管の確認等、詳細につきましては、下記へお問い合わせください。

◆東京ガスネットワーク株式会社

TEL:0570-023388

8. 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、宅地前面に歩道がある場合は歩道上に、歩道がない場合は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。

なお、電柱などが宅地内にある場合、土地の引渡し日以降にお客様と各事業者（東京電力パワーグリッド(株)、NTT東日本(株)）との間で土地使用許諾の締結又は使用許諾書の提出等を行っていただくこととなります。

電柱・支線・支柱等については、今後必要に応じて販売区画や周辺の民有地に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。

詳細につきましては、下記へお問い合わせください。

◆東京電力パワーグリッド

TEL: 0120-995-007

◆NTT東日本(株) お客様相談センター

TEL: 0120-019000

9. 騒音等について

当地区については、今後も引き続いて宅地造成工事及び住宅・施設の建設等に伴い、騒音・振動・土ほこりの発生や、工事用車両の通行等が予想されます。

なお、国道122号線や都市計画道路（東川口大門線・間宮大門線・大門中通り線等）など、地区内もしくは地区近接の道路については今後交通量が増加する可能性がありますので、予めご承知おきください。

10. 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。

11. 日照など相隣関係について

法令による審査に合格した建築物等であっても、日照に関して争いが起きることがあります。これらは当事者間でお話し合いいただき解決することであり、当組合は調停・あっせん等を一切行いません。

また、隣接地や周辺の工作物の設置や音・臭い・動物飼育等、隣地の利用における争いについても、当組合は調停・あっせん等を一切行いません。

12. 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。

詳細につきましては、下記へ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

TEL: 048-878-0956

13. 自治会について

販売区画に係る自治会については下記へお問い合わせください。

◆さいたま市 緑区役所 区民生活部 コミュニティ課

TEL: 048-712-1131

14. 公立小・中学校の通学区域について

本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
大門小学校	美園南中学校

詳細につきましては、下記へお問い合わせください。

◆さいたま市 教育委員会事務局 学校教育部 学事課

TEL: 048-829-1648

15. 住所表示について

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

TEL: 048-799-2352

また、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。現在の表示（『街区・画地』『底地番』）とは異なりますので、ご注意ください。

16. 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13年3月末の予定ですが、事業の進捗により変更となる場合があります。

詳細につきましては、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

TEL: 048-799-2352

販売保留地位置図



さいたま市における 建築形態規制

用途地域 規制内容		第1種・第2種 低層住居専用地域			第1種・第2種 中高層住居専用 地域		第1種・第2種 住居専用地域 準住居地域		近隣商業地域		商業 地域	準工業地域		工業 地域	工業 専用 地域	無指定区域 (開発許可により、高さ10m以下の制限の可能性あり)					
		60% 80%	100%	200%	100% 150%	200%	200%	200%	300%	—	200%	300%	—	80%	100%	200%	建ぺい率50% 建ぺい率60%				
日影規制	指定容積率	(一)		(二)	(三)	(一)	(二)	(一)	(二)	—	—	200%	300%	—	—	80%	100%	200%			
	規定値の種別	(一)		(二)	(三)	(一)	(二)	(一)	(二)	—	—	(二)	—	—	—	イ(一)	ロ(二)	ロ(三)			
	5 mを超え 1 0 m以内の範囲	3時間 以上	4時間 以上	5時間 以上	3時間 以上	4時間 以上	5時間 以上	4時間 以上	5時間 以上	—	—	5時間 以上	—	—	—	3時間 以上	4時間 以上	5時間 以上			
	1 0 m を超える範囲	2時間 以上	2.5時間 以上	3時間 以上	2時間 以上	2.5時間 以上	3時間 以上	2.5時間 以上	3時間 以上	—	—	3時間 以上	—	—	—	2時間 以上	2.5時間 以上	3時間 以上			
	測定水平面 (平均地盤面からの 高さ)	1.5m		4m		4m		4m		4m	—	—	4m	—	—	1.5m		4m			
規制を受ける 建築物	軒の高さが7mを超えるか、 または地上3階以上の建築物		高さが10mを 超える建築物		高さが10mを 超える建築物		高さが10mを 超える 建築物		高さが 10mを 超える 建築物	—	—	高さが 10mを 超える 建築物	—	—	軒の高さが7mを超えるか、 または地上3階以上の建築物		高さが10mを超える建築物				
斜線規制	道路	∠1.25			∠1.25			∠1.5			∠1.5			∠1.25 岩槻区城南 3丁目の一部		∠1.25 岩槻区内の 都市公園内		∠1.5 既存住宅団地 内		∠1.25 西區宮前町の一部	
	隣地	—		20m+∠1.25 隣地境界線までの水平距離に1.25 を乗じたものに20m加えた斜線		31m+∠2.5 隣地境界線までの水平距離に2.5を乗じたものに31m加えた斜線			20m+∠1.25 隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに20m加えた斜線			31m+∠2.5 隣地境界線までの水平距離に2.5を乗じたものに31m加えた斜線			31m+∠2.5 隣地境界線までの水平距離に2.5を乗じたものに31m加えた斜線						
	北側	5m + ∠1.25		日影規制を 定めているため、 対象とならない			—			—			—			—					
高さ制限		最高限度10m又は12m																			
前面道路幅員による 容積率の制限		道路幅員が12m未満の場合、道路幅員に4／10を乗じた値				W × 4／10				道路幅員が12m未満の場合、道路幅員に6／10を乗じた値				W × 6／10				道路幅員が12m未満の場合、道路幅員に4／10を乗じた値			
2 2 条区域		指定あり（防火・準防火地域を除く全区域）																指定なし			

※ 前面道路の反対側の境界線までの水平距離に各値を乗じた斜線
注意：建ぺい率・容積率は地区計画や風致地区等で別に定める場合があります。

令和元年10月1日から、分担金にかかる消費税が10%になりました。
設計審査手数料、工事検査手数料は非課税のため変更はありません。

分 担 金

さいたま市水道局

水道メーター口径	金 額（1 給 水 装 置 に つ き）		
	税抜金額	消 費 税	税込金額
13 ミリメートル	80,000 円	8,000 円	88,000 円
20 ミリメートル	100,000 円	10,000 円	110,000 円
25 ミリメートル	500,000 円	50,000 円	550,000 円
40 ミリメートル	1,230,000 円	123,000 円	1,353,000 円
50 ミリメートル	2,220,000 円	222,000 円	2,442,000 円
75 ミリメートル	6,190,000 円	619,000 円	6,809,000 円
100 ミリメートル	10,670,000 円	1,067,000 円	11,737,000 円
150 ミリメートル	34,200,000 円	3,420,000 円	37,620,000 円
200 ミリメートル	82,200,000 円	8,220,000 円	90,420,000 円
250 ミリメートル以上	82,200,000円に管理者が別に定めた額を加えた額		

- 水道メーター口径が増径となるときは、新口径と旧口径にかかる分担金の差額
- 上記にかかわらず、共同住宅用にかかる分担金は、100,000円に100分の110を乗じて得た額に室数を乗じた額
- ※ さいたま市給水条例第9条に基づきます。
- 給水装置の新設工事及び水道メーターの増径となる改造工事の申込書に添えて納付して頂きます。
- 分担金は納付後還付しません。（施工前に申込みを取消した場合を除く）
- 昭和49年4月30日までに設置されたメーター口径13ミリメートルから20ミリメートルに変更する場合のみ差額22,000円はかかりません。
- ※ さいたま市給水条例施行規程に基づきます。
- 一般住宅の水道メーターは、20ミリメートル以上となります。
- ※ さいたま市水道局給水装置工事施行要領に基づきます。

手 数 料

	給水装置工事設計審査手数料	給水装置工事検査手数料	合計金額
給水管口径25mm以下の工事	2,000 円	5,800 円	7,800 円
給水管口径30mm以上の工事	3,200 円	9,600 円	12,800 円

※ さいたま市給水条例第39条に基づきます。

< 施行者・土地売主 >

さいたま市大門第二特定土地区画整理組合

(令和8年7月27日)