

事業用土地分譲申込要領

ファミリータウン東大宮（H）

（事業者向け分譲）

<申込受付期間>

平成30年7月30日（月）～平成30年8月17日（金）

<入札日>

平成30年9月4日（火）

☎ 埼玉県住宅供給公社

～ お問合せ先 ～
事業推進部 事業推進課
☎048-829-2132 水江・市川

～はじめに～

当公社では、ファミリータウン東大宮地区において、平成2年度から分譲住宅を供給してまいりました。

平成22年度の「エコ住まーとプロジェクト」事業では、太陽光発電やエネファームを導入した低炭素型住宅の普及を図ったところです。

この度、丸ヶ崎土地地区画整理事業の進捗により、当社が保有していた残地について、事業化が可能となりました。

今回、当社では、埼玉県住生活基本計画に掲げる「安心・安全力」「子育て力」「環境力」などに配慮した住宅の整備を期待し、民間事業者の力をお借りして、土地を一括分譲することとしました。

この趣旨をご理解いただき、当該事業への参画をお願いいたします。

1 分譲する土地（13P 街区図参照）

- (1) 団地名 ファミリータウン東大宮（H）
 (2) 所在地 さいたま市見沼区春野三丁目 1580 番 101 ほか
 (3) 交通 JR 宇都宮線「東大宮」駅下車、バス 8 分、バス停下車徒歩 2 分
 (4) 土地概要

	地区計画	面積
ア	ファミリータウン東大宮地区（A地区（資料①参照）に該当）	1,009.44 m ²
イ	丸ヶ崎地区（区画整理事業地内）（C地区（資料②参照）に該当）	約 1,940 m ²
合計		約 2,949.44 m ²
※ 土地売買契約における面積は、ア：登記面積、イ：仮換地面積とします。 実際の面積とは異なる場合があります。 丸ヶ崎地区について、換地処分に伴う清算金（徴収となる場合があります）は、 譲受事業者に帰属します。		

(5) 申込単位

下記単位での一括分譲（13P 街区図参照）

- a 23 街区及び 24 街区（約 1,679.57 m²）
 b 29 街区（約 1,269.87 m²）

※ 同一事業者による a 及び b への同時申込も可。

(6) 用途

戸建住宅用地

(7) 都市計画に基づく主な制限等

ア ファミリータウン東大宮地区（資料①参照）

区域区分	市街化区域		
用地地域	第二種中高層住居専用地域	建築物の高さ制限	10m
建ぺい率	50%	容積率	150%
高度地区	適用なし	防火地域	—
日影規制	2.5h/4.0h (GL+4m)	敷地面積の最低限度	140 m ²

イ 丸ヶ崎地区（区画整理事業地内）（資料②参照）

区域区分	市街化区域		
用地地域	第二種中高層住居専用地域	建築物の高さ制限	15m
建ぺい率	60%	容積率	200%
高度地区	適用なし	防火地域	—
日影規制	2.5h/4.0h (GL+4m)	敷地面積の最低限度	120 m ²

(8) 公社が定めた住宅建設条件等

全区画共通

建物の用途	一戸建住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅可）とします。
配慮事項	埼玉県住生活基本計画（平成29年3月）に掲げる「安心・安全力」、「子育て力」、「環境力」のいずれか一つ以上の分野に配慮した整備計画としてください。

23 街区及び29 街区

建物の階数	2階建て以下とします。
その他の制限	既存住宅との街並み調和の観点から、丸ヶ崎地区でもファミリータウン東大宮地区地区計画（A地区）の制限を準用してください。 （主な制限） ① 敷地面積の最低限度 140㎡ ② 道路境界線より1.5m又は1.0m以上の外壁面の後退、隣地境界線からは1.0m以上の外壁面等の後退

24 街区

U型側溝の補修	②区画（13P 街区図参照）のU型側溝（資料③参照）について、譲受事業者の費用負担により、補修工事を行っていただきます。
---------	--

2 申込者の資格

土地の譲受申込者は、次に掲げる全ての条件を備えている者としてします。

- (1) 埼玉県内に本店（支店、営業所）を有すること。
- (2) 住宅を譲渡する事業を営む者で、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に規定する免許を有すること。
又は、住宅を建設する事業を営む者で、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条に規定する免許を有すること。
- (3) 事業の実施に必要な知識、経験、資力、信用、技術的能力などを有すること。
- (4) 譲渡代金等を埼玉県住宅供給公社（以下「公社」という。）が定める期限・方法にて支払うことができること。
- (5) 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）
- (6) 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

3 質疑照会

当該要領についての不明な事項は、平成 30 年 7 月 27 日（金）午後 5 時まで（土日祝日を除く）に、公社所定の質疑照会書〔別紙 1〕を公社 事業推進部 事業推進課へ F A X、又はメールにて送信し、併せて原本を郵送してください。

- ・ F A X 048-825-1824
- ・ メール suishin@saijk.or.jp
- ・ 郵送先 さいたま市浦和区仲町 3 丁目 1 2 番 1 0 号

平成 30 年 8 月 1 日（水）までに回答いたします。

4 申込手続

下記により、申込に必要な書類等をフラットファイル（A4 サイズ）に綴じ込みの上、提出していただきます。なお、申込手続をしなければ譲受候補者に選考されません。

(1) 申込受付日時・場所

平成 30 年 7 月 30 日（月）から平成 30 年 8 月 17 日（金）（土日祝日を除く）
午前 9 時から 12 時まで及び午後 1 時から午後 5 時まで

○埼玉県住宅供給公社 4F 事業推進部 事業推進課

さいたま市浦和区仲町 3 丁目 1 2 番 1 0 号 TEL 048-829-2132

* 郵送等の申込は受付いたしませんので、必ず持参してください。

* あらかじめ来社時間をご連絡の上、ご来社ください。

(2) 申込に必要な書類等

ア 土地譲受事業者申込書〔別紙 2〕 2 部（1 部コピー）

イ 申込添付書類 2 部（1 部コピー）

原則として、次の書類を添付していただきます。

<法人の場合>

- ① 会社定款または寄付行為
- ② 商業登記簿謄本または法人登記簿謄本（発行 1 か月以内のもの）
- ③ 代表者の資格証明書（発行 1 か月以内のもの）
- ④ 代表者の印鑑証明証（発行 1 か月以内のもの）
- ⑤ 財務諸表（最近期の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、利益処分計算書又は損失処理計算書）
- ⑥ 最近期の法人税及び固定資産税の納税証明書
- ⑦ 最近期の営業報告書

- ⑧ 経歴書または会社概要説明書
- ⑨ 宅地建物取引業法第 3 条、又は、建設業法第 3 条に規定する免許の写し

<個人事業主の場合>

- ① 住民票抄本（発行 1 か月以内のもの）
- ② 印鑑証明書（発行 1 か月以内のもの）
- ③ 最近期の確定申告書（写し）
- ④ 最近期の所得税の納税証明書
- ⑤ 事業概要説明書
- ⑥ 宅地建物取引業法第 3 条に規定する免許の写し

ウ 住宅整備計画書〔別紙 3〕

1- (8)に基づき、住宅整備計画上、埼玉県住生活基本計画（平成 29 年 3 月）の「安心・安全力」、「子育て力」、「環境力」に配慮を予定している事項について、具体的に記入してください。

5 譲受候補者の選考

- (1) 申込の際、提出いただいた書類及び申込人の業績等を総合的に審査し、譲受候補者を選考します。なお、選考の結果、「譲受候補者として該当する者なし」とする場合があります。
- (2) 選考の過程で、申込みいただいた書類等の内容について説明を求めることがあります。
- (3) 選考の結果については、譲受候補者選考通知書により各譲受申込者に通知いたします。なお、選考理由、選考結果に対する問い合わせ及び異議等には一切応じられません。

6 譲受事業者の決定

譲受事業者の決定は、1- (5) の申込単位毎に、譲受候補者による入札方式により行います。

(1) 入札・開札日、場所

- ア 日 時 平成 30 年 9 月 4 日（火）
 10：00～ 23 街区及び 24 街区
 10：30～ 29 街区

イ 場 所 埼玉県住宅供給公社 4 階 会議室

*日程等につきましては、変更となる場合があります。

(2) 入札に必要な書類

- ア 入札書〔別紙 4〕
- イ 譲受候補者選考通知書
入札前に提出してください。
- ウ 委任状（印鑑証明書添付）〔別紙 5〕
代理人による入札を行う場合は、入札前に委任状を提出していただきます。

(3) 入札

入札参加者は、申込単位毎に所定の入札書に必要な事項を記入し、記名押印の上、入札書提出用封筒に封入して、所定の入札箱に投入してください。

なお、入札は、代理人に行わせることができます。

(4) 入札金額の表示

入札金額は、申込単位毎に価格の総額を表示してください。

(5) 入札書の書換などの禁止

入札参加者は、その提出した入札書の書換、引替または撤回をすることはできません。

(6) 開札

開札は、入札後直ちに入札参加者立会いのもとで、開札を行います。なお、入札参加者が立会わないときは、当該入札事務に関係のない公社職員を立ち合わせます。

(7) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

ア 「2 申込者の資格」に該当しない者のした入札

イ 入札書の記載事項が不明なものまたは入札書の記名もしくは押印のないもの

ウ 同一申込単位に 2 通以上の入札書を提出した者の入札

エ 他人の代理人を兼ね、または 2 人以上の代理をしたものにかかる入札

オ 入札書の金額を訂正したもの

カ 前各号に定めるもののほか、特に指定した事項に違反したもの

(8) 譲受事業者

譲受事業者は、申込単位毎に、公社の予定価格以上の価格で最高の価格をもって入札した者とします。

(9) 再度入札

開札をした場合に、予定価格以上の価格の入札がないときは、直ちに再度の入札を行います。再度入札の回数は 2 回とします。なお、再度入札に参加することができる者は、その前回の入札に参加した者のうち、当該入札が「上記(7)入札の無効」により無効とされなかった者に限ります。

再度入札で譲受事業者がなかったときは、入札参加者のうちから希望を募り、契約の交渉に入ることがあります。

(10) 同価格による落札者の決定

譲受事業者となるべき同価格の入札をした者が 2 人以上あるときは、直ちに当該入札参加者にくじを引かせて譲受事業者を決定します。

(11) 入札結果の通知

開札をした場合、譲受事業者があるときは、その者の氏名（法人の場合は名称）及び金額を、譲受事業者がないときは、その旨を、開札に立ち会った入札者に知らせます。この場合に、譲受事業者となった者が開札に立ち会わなかったときは、その者に譲受事業者となった旨を通知します。

7 土地の売買契約及び引渡し等

公社は、譲受事業者との間に、当該土地について、公社の定める様式により平成30年9月10日（月）に土地売買契約〔別紙6〕を締結します。

なお、土地売買契約の前に、改めて住宅整備計画書を提出していただき、1-(8)の埼玉県住生活基本計画への配慮事項について確認させていただきます。

引渡日は、平成30年10月1日（月）までの間で協議のうえ決定し、売買代金支払い後、土地を引き渡します。

8 土地売買代金等の支払方法

土地売買代金の支払方法は、土地売買契約の締結前（平成30年9月10日（月）まで）に契約保証金として、売買代金の10パーセントの額を支払っていただきます。

その後、引渡し前（平成30年10月1日（月）まで）に残代金をお支払いいただきます。

なお、公社が定める期日までに残金等のお支払いが行われなかった場合は、売買契約は解除され、契約保証金は公社に帰属することになります。

9 土地の売買条件

土地の売買条件は、主に次のとおりとし、土地売買契約の内容とします。

- (1) 土地は、現況有姿のまま引渡しします。
- (2) 土地に隠れた瑕疵（地中埋設物を含む。）があっても、公社はその責めを負わないものとします。
- (3) 住宅の建設に当たっては、
 - ア 都市計画法、建築基準法及び条例等関係法令並びに地区計画の基準に従うなど必要な手続きを行い、工事を実施していただきます。
 - イ 公社が定めた住宅建設条件等を厳守していただきます。なお、前記の手續及びそれに伴う工事に係る費用は譲受事業者にて負担していただきます。
- (4) 当地区にかかる建築協定や近隣住民による協定等については、譲受事業者において、その有無及び内容を調査の上、遵守していただきます。
- (5) 着工前に近隣住民に対し、建設計画及び工事などについて周知してください。
- (6) 建設工事に際しては、近隣住民の日常の利便性の確保等に十分配慮してください。
- (7) 譲受事業者の住宅建設に起因して発生した地盤沈下、騒音、振動、ほこり等の工事公害については、譲受事業者の責任において対策を講じていただきます。
- (8) 近隣住民からの苦情等については責任をもって対応していただきます。
- (9) 所有権移転登記は、土地の引渡し後、公社が速やかに行います。土地の所有権移転の登記等に要する費用（登録免許税等）は、譲受事業者の負担とします。
ただし、丸ヶ崎地区については、さいたま市丸ヶ崎土地区画整理事業地内に所在しており、土地区画整理法第98条第1項の規定による、仮換地の指定を受けているため、従前の土地について、所有権移転登記を行います。

なお、譲受事業者が新たな譲受人に所有権を移転したときは、「所有権移転届出書」等の書類を公社に提出していただきます。

(10) 土地にかかる公租公課（年度課税額）は、土地の引渡以降については、譲受事業者の負担とします。

10 地方公共団体との協議

譲受事業者は、事業の実施に当たっては、さいたま市その他関係機関と協議を行う他、必要に応じて所定の法的手続を行っていただきます。

11 付記事項

- (1) 申込に要する費用は、申込事業者の負担とします。
- (2) 申込のためご提出いただいた書類等は、一切返却いたしません。
- (3) 工事期間中の資材置場、工事用車両駐車場または、販売時の販売事務所、来客用駐車場等としての用地は、公社では用意できませんのでご了承ください。
- (4) この申込要領に定めのない事項が生じたときは、当公社の指示に従っていただきます。

12 ご了解事項（お問合せ先は、変更となる場合があります。）

<p>土地区画整理事業</p>	<p>丸ヶ崎地区は、さいたま市丸ヶ崎土地区画整理組合施行の「さいたま市丸ヶ崎土地区画整理事業」の区域にあり、現在仮換地の段階です。</p> <p>区画整理地内において、建築物や工作物（外構等）を建設するにあたって、建築確認申請の前に土地区画整理法第76条の規定による許可が必要となります。</p> <p>換地処分の時期は、平成33年3月の予定です。</p> <p>換地処分に伴う清算金（徴収となる場合があります。）は、譲受事業者に帰属します。</p> <p>また、現在、丸ヶ崎地区の定款には賦課金は入っておりません。必要な場合には法的な手続きを得て入れるようになります。</p> <p>売買の際には、事務局である下記協会にお問合せをお願いします。</p> <p>一般財団法人さいたま市土地区画整理協会（換地課） Tel048-823-5223</p>
<p>地区計画</p>	<p>当該地区は、都市計画法第12条の5第1項の規定に基づき地区計画が定められている区域です。</p> <p>建築物や工作物（外構等）を建設するにあたって、届け出が必要となります。</p> <p>詳しくは、別添「ファミリータウン東大宮地区地区計画」</p>

		(資料①) 及び「丸ヶ崎地区地区計画」(資料②) を参照してください。	
電柱及び支線等		今後、必要に応じ、販売区画内や周辺の民有地に新た設置される場合があります。新設・移設等に関する協議は、譲受事業者が各事業者(東京電力エナジーパートナー(株)、東日本電信電話(株)) と行ってください。	
供給施設		宅地内への引込・接続工事等は、全て譲受事業者のご負担で行っていただきます。	
	項 目	事 業 所 名	電 話 番 号
	電 気	東京電力(株)カスタマーセンター	0120-995-441
	ガ ス	東京ガス(株)お客様センター	0570-002211
	上 水 道	さいたま市水道局業務部給水工事課	048-714-3090
	下 水 道	さいたま市北部建設事務所下水道管理課	048-646-3248
水道設置分担金		譲受事業者の負担となります。 詳細は、下記へお問合せください。 さいたま市水道局業務部給水工事課 TEL048-714-3090	
テレビ受信		J : COMによるケーブルテレビ(引込工事費及び利用料金が必要) が利用できます。 詳しくは下記へ問合わせください。 J : COMカスタマーセンター TEL0120-999-000	
住所表示		丸ヶ崎地区は、土地区画整理事業による換地処分公告後、土地の表示が新しい町名地番に統一されます。現在の街区・画地・底地番とは異なりますので、ご注意ください。詳細は、下記へお問合せください。 一般財団法人さいたま市土地区画整理協会(換地課) TEL048-823-5223	
自治会		入居者には、「春野一区自治会」に加入していただきます。詳細は、下記へお問合せください。 さいたま市見沼区コミュニティ課 TEL048-681-6021	
公立小・中学校の通学区域		春野小学校、春野中学校 詳細は、下記へお問合せください。 さいたま市教育委員会学事課 TEL048-829-1648	
家庭ごみの収集場所・方法		詳細については、下記へお問合せください。 さいたま市環境局資源循環推進部 東清掃事務所 TEL048-685-0611	
マンホールポンプの撤去		29 街区の⑥区画内(13P 街区図参照)に、暫定下水道施設マンホールポンプがGL-約8mに設置されていましたが、	

	<p>さいたま市が平成 30 年 3 月に撤去しています。</p> <p>GLから 1.5mは良質土、それ以下は改良土で埋め戻しを行っておりますが、プレロードは実施しておりません。施工範囲については現地をご確認ください。</p>
--	--

土地の明細（土地売買契約における面積は、ア：登記面積、イ：仮換地面積とします。）

ア ファミリータウン東大宮地区（資料④参照）

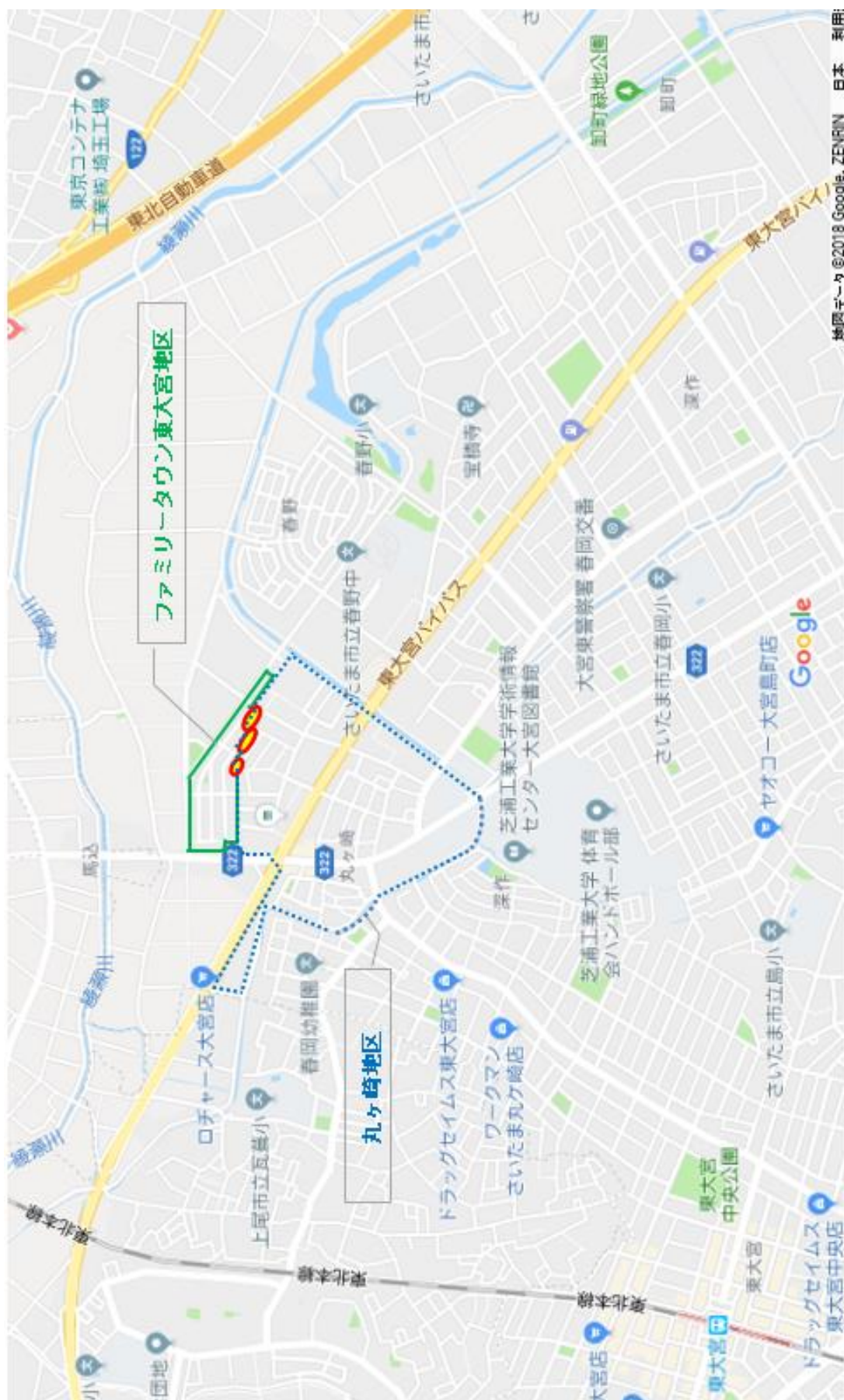
（街区番号）	区画番号	地 番	登記面積（㎡）
（23 街区）	①	春野三丁目 1580-101	214.17
（24 街区）	②	〃 1580-160	161.40
（29 街区）	③	〃 1580-202	156.35
〃	④	〃 1580-201	156.44
〃	⑤	〃 1580-199	161.94
〃	⑥	〃 1580-200	159.14
計			1,009.44

イ 丸ヶ崎地区（区画整理事業地内）（資料⑤参照）

街 区 番 号	画 地 番 号	仮換地面積（㎡）
23 街区（上記①を除く）	1、2	約 265
24 街区（上記②を除く）	1、2	約 1,039
29 街区（上記③～⑥を除く）	1、2	約 636
計		約 1,940

約 2,949.44

案内図



街区図

