

六ッ野土地区画整理事業

保留地販売案内書

旧六ッ野公園グラウンド保留地

6期先着販売



ひたちなか市

問合せ先

ひたちなか市都市整備部区画整理事業所区画整理事業課

〒312-8501 茨城県ひたちなか市東石川2丁目10番1号（市役所行政棟3階）

TEL 029-273-0111（内線1371）

目次

1.	土地区画整理事業, 保留地	P 1
2.	申込み	P 2
3.	注意事項	P 2
4.	保留地 (物件) の概要	P 3 ~ 5
5.	申込後	P 6
6.	売買契約	P 6 ~ 7
7.	その他 (住所設定, 証明書の発行等)	P 7 ~ 9
8.	参考資料	P 1 0
9.	問合せ先一覧	P 1 5

1 土地区画整理事業，保留地

六ッ野土地区画整理事業の保留地（宅地）を販売するにあたり，必要な手続きや契約にあたり承知していただきたい事項を本書に記載しておりますので，ご確認のうえ申込みをお願いします。

保留地の販売にあたっては本書のほか，土地区画整理法（以下「法」といいます。），水戸・勝田都市計画事業六ッ野土地区画整理事業施行規程を定める条例，ひたちなか市土地区画整理事業保留地処分事務取扱規則（以下「取扱規則」といいます。）その他関係法令が適用されます。

土地区画整理事業とは

まちづくりの手法の一つとして，道路や公園等の公共施設の整備改善と土地の利用増進（土地の価値を高める）を図る事業であり，開発利益の範囲内で土地所有者の土地を無償で少しずつ提供していただく減歩と土地の区画形質の変更により事業を進めます。

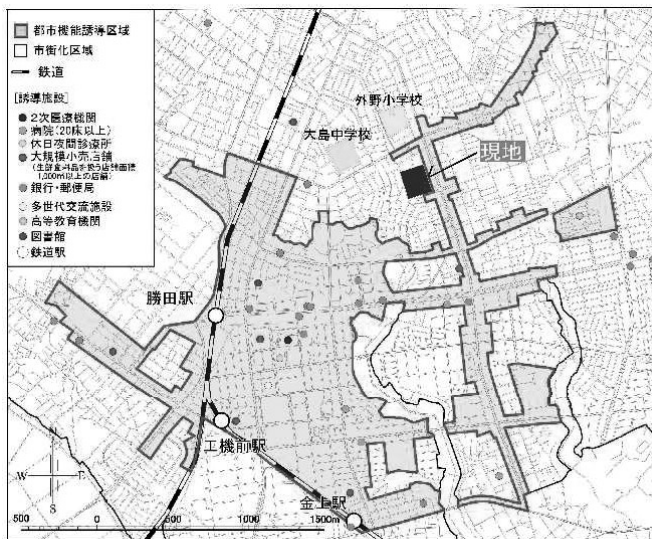
保留地とは

減歩された土地の一部は，売却して区画整理事業の財源とする土地になり，この土地のことを保留地といいます。保留地は，換地処分（事業完了）による登記が完了するまでの間は，法務局に登記簿が存在しませんが，市が「保留地権利登録台帳」により管理し，通常の宅地と同様にお使いいただけます。また，権利関係の証明は市で行います。

土地区画整理法の規定

保留地は，換地処分（事業完了）の公告があった日の翌日において施行者である市が取得し（法第104条第11項），登記を行った後，購入者に対して所有権移転登記を行うことになります。（法第107条第2項）それまでの間，購入者が有する権利は，保留地の使用収益権及び換地処分後の所有権移転請求権となります。*現在の計画では，換地処分は2035年3月31日の予定です。（換地処分は事業進捗により変更となる場合があります。）

保留地の位置



六ッ野土地区画整理事業

施行期間

平成6年度（1994年度）～

令和16年度（2034年度）

施行者 ひたちなか市

施行期間 103.4 ha

2 申込みの流れ

保留地買受申込書（以下「申込書」）は窓口にて用意してありますので、直接窓口にお越しいただくか、市ホームページからダウンロードした申込書をご持参ください。

場所 **ひたちなか市役所行政棟3階区画整理事業課**

時間 **8時30分から17時15分** *土日祝日を除く

郵送で申込む場合は、市ホームページからダウンロードした申込書に必要事項を記載し、下記まで郵送してください。申込書の到達後、申込書記載のメールアドレスにメールを送信し、後日、保留地売却決定通知書を郵送します。

窓口・郵送先

〒312-8501

ひたちなか市東石川2丁目10番1号

ひたちなか市都市整備部区画整理事業課

市役所行政棟3階

電話連絡先

029-273-0111

(内線1371)

2. 保留地売却決定通知書を郵送

申込日（郵送の場合は到達日）から起算して平日7日～10日後を目安に保留地売却決定通知書等を郵送します。

3 注意事項

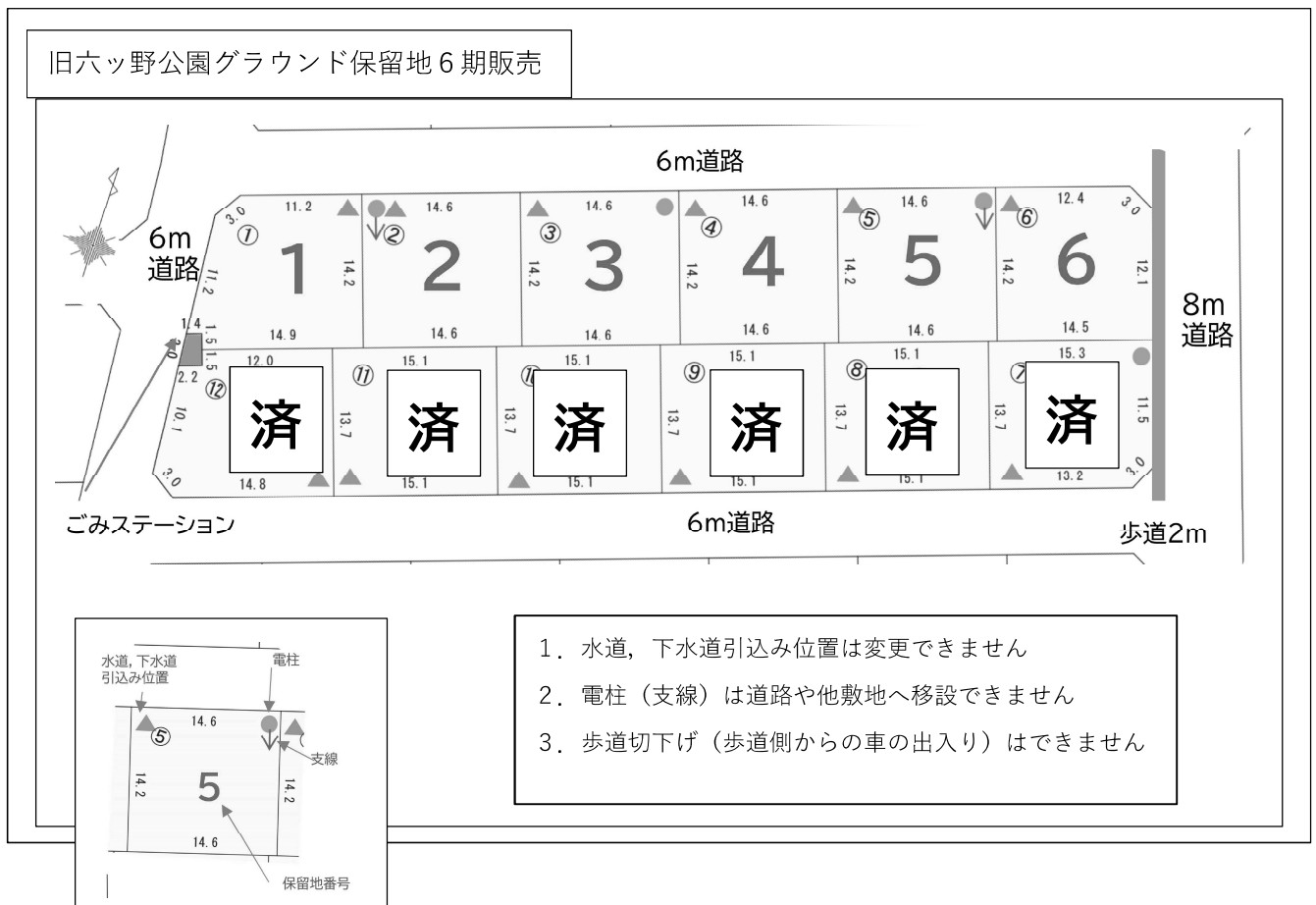
1. 契約者は申込者とします。法人で申込む場合は、法務局に印鑑登録されている所在、商号を記入してください。
2. 共有名義での契約を希望する場合は、共有で申込みをしてください。売買契約書に共有持分割合の記入が必要となりますので、共有持分について十分に協議しておいてください。
3. 本書に記載してある保留地概要及び現地を確認してください。
4. 契約締結までに契約保証金の納入（売買代金の10%以上）、売買契約締結後60日以内に売買代金から契約保証金を除いた残金の納入が必要となりますので資金計画を立てたうえで申込みをしてください。納付期限は延長できません。
5. 住宅ローンの利用を検討されている場合は、事前に金融機関等と協議をしたうえで申込みをしてください。

4 保留地の概要

保留地の地積、価格

保留地 番号	街 区	符 号	地積 (㎡)	㎡単価 (円)	価格 (円)	備考
1	233	1	209.47	53,000	11,101,000	ごみステーション隣接
2	233	2	209.43	52,700	11,036,000	電柱、支線あり
3	233	3	209.44	53,300	11,163,000	電柱あり
4	233	4	209.44	53,800	11,267,000	
5	233	5	209.45	52,700	11,038,000	電柱、支線あり
6	233	6	204.99	58,700	12,032,000	

表記の地積は、実測地積です。(売買契約は実測地積で行います。)



1 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要

都市計画区域	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	50%（一部角地緩和60%）
容積率	150%
建築物の高さ制限	15m

建築基準法に関する指定状況

道路斜線制限	有
隣地斜線制限	有
北側斜線制限	無
日影規制	有

建ぺい率 = 建築面積の敷地面積に対する割合

容積率 = 建築物の延べ面積の敷地に対する割合

都市計画法に関する問合せ先 ひとちなか市都市整備部都市計画課

建築基準法に関する問合せ先 ひとちなか市都市整備部建築指導課

2 接道

保留地番号 6, 7 幅員 6 m 及び 8 m の市道に接道

保留地番号 1 から 5, 8 から 12 幅員 6 m の市道に接道

問合せ先 ひとちなか市建設部道路管理課

3 ライフライン

上水道 : 引込み済 (口径 20 mm) 下水道 : 引込み済

宅地内に水道管の引込み工事及び公共（下水道）柵の設置工事を実施済みです。接続、宅地内の配管等の工事及び高さの調整に係る費用は、購入者の負担となります。なお、水道管の引込み位置及び公共柵の位置は変更できません。

ガス : プロパンガス（都市ガスの供給エリアではありません。）

4 負担金

新規給水申込みをする際に水道加入者負担金が発生し、口径 20 mm で 176,000 円（税込み）となります。なお、下水道受益者負担金は発生しません。

水道加入者負担金に関する問合せ先 ひとちなか市水道事業所

5 保留地（宅地）の造成

造成基準

造成の品質管理は、茨城県の宅地品質管理マニュアルを参考とし、長期許容支持力 30 KN/m² 以上を街区として平均的に確保していますが、敷地内のすべての位置においてこの値を保証するものではありません。

また、宅地内には雑草根が存在し砕石が混入している場合がありますが、現況のまま引き渡しとなります。（現地をご確認ください。）

地盤補強が必要となる場合

建築される建築物の規模や建築業者等の基準により地盤改良等の費用負担が必要となる場合は、購入者の負担となります。（市で再造成や費用負担を行うことはできません。）

地盤高（敷地の高さ）

原則、変更できません。ただし、隣接地に影響を及ぼさない範囲での軽微な変更及び駐車スペース、車の出入りに係る部分は除きます。（地盤高の変更は、法第76条に基づく市長の許可が必要となります。法76条については、P11をご確認ください。）

6 保留地の地積

売買契約に用いる地積は実測地積です。事業全体の完了時に行う出来形確認測量の結果、契約地積と増減が生じた場合は、その地積に応じた金額を精算します。精算は、売買契約時の単価で計算します。

7 保留地の境界

コンクリート杭により表示しています。

8 電柱（電線）

市が施行する土地区画整理事業地内は、都市計画道路の歩道を除き電柱を宅地内に建柱することを原則としています。旧六ッ野公園グラウンド保留地の電柱位置は、事前に(株)東京電力と協議し決定しており、保留地に電柱が建柱されている区画は、販売価格から割引しています。

保留地番号2，3，5，7購入者の方

電柱（支線）が建柱されていますが、他の敷地や道路へ移設することはできません。

*保留地番号2，3，5，7を購入された方は、保留地の引き渡し完了後、電柱（電線）管理者（(株)東京電力、(株)NTT東日本）との間で土地使用契約等を締結していただく必要がありますので、購入者の住所・氏名を電柱（電線）管理者に提供することを同意してください。

9 歩道の切り下げ

保留地番号6，7東側の歩道切り下げはできません。（車両の出入りはできません。）

5 申込後

1 売却決定通知書等の送付

保留地売却決定通知書，契約保証金の納入通知書を郵送します。

2 契約保証金の納付

売買契約を締結するまでに契約保証金（売買代金の100分の10以上）の納付が必要となります。納入通知書によりひたちなか市指定金融機関又は収納代理金融機関の窓口で納めてください。なお、**契約を解除した場合，契約保証金は返還できません。**（取扱規則第14条・19条）

指定金融機関 (株)常陽銀行

収納代理金融機関 (株)筑波銀行 (株)東日本銀行 水戸信用金庫 茨城県信用組合

中央労働金庫 常陸農業協同組合 東日本信用漁業協同組合連合会

6 売買契約

1 売買契約の締結

保留地売却決定通知を受けた日から15日以内に売買契約を締結していただきます。（取扱規則第13・14条）日時は，当選された方と調整させていただき決定します。

契約時に必要なもの

- ① 印鑑証明書 発行から3か月以内。共有の場合は，共有者全員分
- ② 実印
- ③ 収入印紙（1万円）
- ④ 契約保証金の領収書

2 売買代金の納付

売買代金から契約保証金を除いた残金は，**売買契約を締結した日から60日以内**に納付していただきます。契約保証金と同様に納入通知書によりひたちなか市指定金融機関又は収納代理金融機関の窓口で納めてください。（取扱規則第15条）

***納付期限は延長できませんので，資金計画を立てたうえで申込みをしてください。**

3 保留地の引渡し

売買代金全額の完納日（市が受領を確認できた日）を基準として，**現況有姿**により保留地を引渡します。それによって保留地を使用することができます。（取扱規則第16条）

※地盤調査は，売買契約日以降可能です

【保留地引き渡し通知書等の送付】

売買代金の受領確認後、保留地引き渡し通知書及び契約保証金充当通知書を郵送します。

4 契約解除

売買契約締結後、購入者が契約を履行しない場合（期限内の売買代金の納付がない場合等）やひたちなか市保留地処分事務取扱規則の規定に違反した場合は、契約を解除します。契約保証金は返還できません。

7 その他

1 住所設定

保留地の底地番＋街区・符号を併記して住所設定をしていただきます。使用していただく住所は売買契約時に説明します。

住所例

ひたちなか市大字東石川3379番地10 233街区20

底地番

街区符号

将来的には、**区画整理事業全体の完了**（以下「換地処分」といいます。）に伴い**土地の地番が新たに付番されるため住所の変更が生じます**。区画整理事業地内は保留地に限らず換地処分に伴う土地地番の変更により住所変更が生じます。換地処分は、現在の計画では2034年度の予定ですが、事業の進捗により変更となる場合があります。）

2 保留地の登記

換地処分公告の翌日以降に、市が所有権移転登記手続きを行います。この手続きの際には、登録免許税の負担が購入者に発生します。なお、所有権移転登記が完了するまでの間は、市が保留地管理台帳により管理します。

3 証明書の発行

法務局が発行する登記記載事項証明書に代わるものとして、市で保留地証明書及び保留地権利登録台帳記載事項証明書を発行しています。（証明書は誰でも取得することができます。）

発行部署　　ひたちなか市都市整備部区画整理事業課　　手数料　　1筆300円

4 家屋登記

建物の表題登記は、保留地の底地番を用いることとなります。

5 税負担

1. 印紙税（国税）

売買契約書等，印紙税法に規定されている課税文書に該当する場合に課税され，収入印紙により納めます。税額は，P 1 0のとおりです。

2. 不動産取得税（県税）

不動産（土地や建物）を**取得したとき**に課税されます。

不動産取得税の計算方法はP 1 1～1 2のとおりです。詳細は，下記にお問い合わせください。

問合せ先 茨城県常陸太田県税事務所課税第二課（不動産取得税）

常陸太田市山下町4 1 1 9 TEL 0 2 9 4 - 8 0 - 3 3 1 2

3. 固定資産税・都市計画税（市税）

毎年1月1日時点の土地・家屋の所有者に課税されます。

固定資産税・都市計画税の計算方法はP 1 2～1 3のとおりです。詳細は，下記にお問い合わせください。

問合せ先 ひたちなか市総務部税務事務所資産税課 TEL 0 2 9 - 2 7 3 - 0 1 1 1

4. 登録免許税（国税）

土地や建物の所有権移転登記等の**登記手続きの際**に課税されます

登録免許税の計算方法はP 1 4のとおりです。詳細は，下記にお問い合わせください。

問合せ先 水戸地方法務局 水戸市北見町1番1号 TEL 0 2 9 - 2 2 7 - 9 9 1 1

6 住宅等の建築にあたり必要な手続き

1. 76条許可申請（法第76条）

住宅（建築物）の建築や工作物の設置，地盤高の変更を行う場合は，土地区画整理法第76条の規定に基づく市長の許可が必要となります。（建築確認申請が必要となる建築行為については，建築確認申請手続きの前に法第76条許可申請手続きが必要となります。）

* 売買代金のお支払い完了後でなければ，建築物等の着工はできません。

申請先 ひたちなか市都市整備部区画整理事業課

2. 地区計画の届出

六ッ野土地区画整理事業地区内は地区計画区域内です。地区計画は，まちづくりの目標や建築物の建て方などについてルールを決め，住みよいまちづくりをするものです。建築物の建築や工

作物の設置をする場合等は届け出が必要となりますので下記に届け出をしてください。

届出先 ひたちなか市都市整備部都市計画課

7 ごみ置き場

旧六ッ野公園グラウンドの保留地については、ごみ置き場（燃えるごみ・燃えないごみ用）を設けています。日常の維持管理は購入者の方々で行っていただきます。

8 自治会

自治会は、「六ッ野自治会」です。活動内容は、資源回収や環境美化運動、防犯灯の設置や維持管理、児童下校時の見守り活動などです。詳細については、ひたちなか市自治会連合会作成のパンフレット「おとなりさん」をご覧ください。下記までお問い合わせください。

問合せ先 ひたちなか市市民生活部市民活動課

9 教育機関

【小学校】外野小学校

【中学校】大島中学校

問合せ先 ひたちなか市教育委員会学校管理課

10 ハザードマップ

【洪水ハザードマップ】 保留地は浸水想定区域ではありません。

【内水ハザードマップ】 保留地は浸水想定区域ではありませんが、近隣の六ッ野公園等で浸水想定区域となっている箇所があります。

問合せ先 ひたちなか市建設部河川課

8 参考資料

水道加入金

加入金について

新規給水申し込み、又は、メータの口径を増す場合は、口径に応じ次の表の加入金をいただきます。

口径別加入金(その1)

口径	13ミリメートル	20ミリメートル	25ミリメートル	30ミリメートル
金額	60,000円	160,000円	280,000円	430,000円

表記の金額は、税抜き金額です。

ひたちなか市水道事業所ホームページより抜粋

印紙税

令和9年3月31日までに作成される契約書については、軽減税率が適用されます。

軽減後の税額は、いずれも契約書に記載された契約金額により、次のとおりとなります。

記載された契約金額		税額
10万円を超え	50万円以下のもの	200円
50万円を超え	100万円以下のもの	500円
100万円を超え	500万円以下のもの	1千円
500万円を超え	1,000万円以下のもの	5千円
1,000万円を超え	5,000万円以下のもの	1万円
5,000万円を超え	1億円以下のもの	3万円
1億円を超え	5億円以下のもの	6万円
5億円を超え	10億円以下のもの	16万円
10億円を超え	50億円以下のもの	32万円
50億円を超えるもの		48万円

国税庁ホームページより抜粋

不動産取得税

Q2不動産取得税の税額はどのように計算するのですか？

計算式

不動産の価格（課税標準額）（注1）×税率（注2）＝税額

注1 「不動産の価格」とは？

- 「不動産の価格」は、不動産を取得したときの市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（固定資産評価額）をいい、不動産の購入価格や建築工事費ではありません。家屋を新築、増築したときなど、固定資産課税台帳にその現況のとおり価格が登録されていないときは、国が定める固定資産評価基準をもとに決定した価格となります。
- 宅地及び宅地比準土地を令和6年3月31日までに取得した場合には、不動産の価格はその土地の固定資産課税台帳に登録されている価格の2分の1の額をもって税額を計算します。

注2 税率

取得した日	土地	家屋	
		住宅	その他
～H15年3月31日	4%	3%	4%
H15年4月1日～18年3月31日	3%	3%	3%
H18年4月1日～20年3月31日	3%	3%	3.5%
H20年4月1日～R6年3月31日	3%	3%	4%

令和6年度税制改正において、期間を3年間延長

Q11土地を購入して住宅を新築した場合、不動産取得税の軽減はありますか？

土地を取得した日から3年以内（土地の取得が令和6年3月31日までの取得の場合）に住宅を新築した場合には、不動産取得税が軽減されます。

なお、住宅については、新築住宅の軽減の対象となる住宅（Q8をご参照ください）であることが必要です。

軽減される額

下記の1と2のいずれか高い方の額

- 45,000円
- 土地の1平方メートルあたりの価格（※）×住宅の床面積の2倍（200平方メートル限度）×3%
※宅地の場合は、価格を2分の1した後の額によります。

計算式

{（土地の価格×1/2）×3%} - 軽減される額 = 軽減後の税額

Aさんが取得した土地にBさんが住宅を新築した場合でも、軽減を受けられます。また、土地を購入したCさんが更地のままDさんにその土地を譲渡した場合、Dさんが住宅をCさんが取得した日から3年以内（土地の取得が令和6年3月31日までの取得の場合）に新築すると、Cさんも軽減を受けることができます。

- 土地を取得した時期により軽減の要件等が異なりますので、詳しくは県税事務所におたずねください。
県税事務所一巻
- 価格について（Q2を併せてご参照ください）。

Q13軽減措置を受けるための手続きは、どのようにするのですか？

住宅用土地等を取得した場合の不動産取得税について軽減措置を受けるには、減額申請書に必要書類を添えて、納税通知書に記載されている県税事務所に申請することが必要です。なお、軽減を受けるための手続きは、県税事務所から納税通知書が届いた後に行ってください。

必要書類として主なもの

1. 不動産取得申告（報告）書
2. 住宅用土地に係る不動産取得税減額（還付）申請書
3. 住宅の登記全部事項証明書など（登記事項証明書は写しも可）

1と2の様式は、ホームページからダウンロードするか、若しくは市役所・町村役場または県税事務所にご用意しておりますので、そちらからお取りください。

茨城県県税のホームページより抜粋

固定資産税

課税の対象となる資産

ひたちなか市内に存在する土地・家屋・償却資産が対象となります。

固定資産税課税対象

土地	田、畑、宅地、山林、雑種地等の土地
家屋	住宅、店舗、事務所、工場等の建物（注釈）物置や車庫も含まれます。
償却資産	会社や個人で工場や商店などを経営している方が、その事業のために用いることができる機械・器具・備品等

税率と税額の算定

固定資産税税率

税率	1.4%
税額の算定	固定資産を評価し、その価格を決定し、この価格を基に課税標準額を算定します。 課税標準額×税率（1.4%）＝税額

都市計画税

税率と税額の算定

税率と税額の算定

税率	0.3%
税額の算定	固定資産を評価し、その価格を決定し、この価格を基に課税標準額を算定します。 課税標準額×税率（0.3%）＝税額

ひたちなか市資産税課ホームページより抜粋

住宅用地に対する特例

住宅用地に対する特例（固定資産税）

住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から、その面積によって小規模住宅用地とその他の住宅用地に分けて、課税標準の特例措置が設けられています。

小規模住宅用地

200平方メートル以下の住宅用地（200平方メートルを超える場合は住宅1戸あたり200平方メートルまでの部分）を小規模住宅用地といいます。

- 課税標準額は、価格の6分の1の額となります。

一般住宅用地

小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。

- 課税標準額は、価格の3分の1の額となります。

たとえば、250平方メートルの土地に一戸建て住宅があると、200平方メートルまでが小規模住宅用地で、残りの50平方メートルが一般住宅用地です。

住宅用地の範囲

住宅用地とは、下記の住宅の敷地に供されている土地をいいます。

専用住宅：専ら人の居住の用に供する家屋

併用住宅：一部を人の居住の用に供する家屋

(注釈) いずれも家屋の床面積の10倍まで。

特例措置の対象となる「住宅用地」の面積は、家屋の敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。

「住宅用地」の面積の求め方

家屋種別	居住部分の割合	住宅用地の率
イ 専用住宅	全部	1.0
ロ ハ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
ロ ハ以外の併用住宅	2分の1以上	1.0
ハ 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
ハ 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	2分の1以上4分の3未満	0.75
ハ 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の3以上	1.0

住宅用地に対する特例（都市計画税）

基本的な考え方は、固定資産税の住宅用地に対する特例と同じですが、特例の割合が違います。

小規模住宅用地

200平方メートル以下の住宅用地（200平方メートルを超える場合は住宅1戸あたり200平方メートルまでの部分）を小規模住宅用地といいます。

- 課税標準額は、価格の3分の1の額となります。

一般住宅用地

小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。

- 課税標準額は、価格の3分の2の額となります。

たとえば、250平方メートルの土地に一戸建て住宅があると、200平方メートルまでが小規模住宅用地で、残りの50平方メートルが一般住宅用地です。

ひたちなか市資産税課ホームページより抜粋

登録免許税

不動産の登記（主なもの）

(1) 土地の所有権の移転登記

内容	課税標準	税率	軽減税率（措法72）
売買	不動産の価額（注）	1,000分の20	令和8年3月31日までの間に登記を受ける場合1,000分の15
相続、法人の合併または共有物の分割	不動産の価額（注）	1,000分の4	－
その他 （贈与・交換・収用・競売等）	不動産の価額（注）	1,000分の20	－

（注） 課税標準となる「不動産の価額」は、市町村役場で管理している固定資産課税台帳に登録された価格がある場合は、原則その価格です。固定資産課税台帳に登録された価格がない場合は、登記官が認定した価額になりますので、その不動産を管轄する登記所にお問い合わせください。

(2) 建物の登記

内容	課税標準	税率	軽減税率(措法72の2～措法75)
所有権の保存	不動産の価額	1,000分の4	個人が、住宅用家屋を新築または取得し自己の居住の用に供した場合については「(3)住宅用家屋の軽減税率」を参照してください。
売買または競売による所有権の移転	不動産の価額	1,000分の20	同上
相続または法人の合併による所有権の移転	不動産の価額	1,000分の4	－
その他の所有権の移転(贈与・交換・収用等)	不動産の価額	1,000分の20	－

国税庁ホームページより抜粋

9 問合せ先一覧

ひたちなか市役所 TEL 029-273-0111

内容	担当部署	窓口
六ッ野土地区画整理事業	都市整備部区画整理事業課	行政棟 3階
固定資産税, 都市計画税	総務部資産税課	第2分庁舎 1階
住所異動	市民生活部市民課	行政棟 1階
自治会	市民生活部市民活動課	第2分庁舎 2階
ごみ置き場	経済環境部廃棄物対策課	第2分庁舎 3階
* 水道	水道事業所	水道事業者庁舎 (阿字ヶ浦町1552-1)
* 下水道	建設部下水道課	企業合同庁舎 3階
地区計画	都市整備部都市計画課	行政棟 3階
建築確認申請	都市整備部建築指導課	行政棟 3階

* 水道, 下水道の使用開始, 中止, 名義変更, 料金支払いの窓口は, 行政棟1階の上水道窓口となります。