

那覇広域都市計画事業南風原町土地区画整理事業の保留地処分に関する規則（平成10年7月30日規則第8号）

最終改正:令和6年3月29日規則第7号

改正内容:令和6年3月29日規則第7号〔令和6年3月29日〕

○那覇広域都市計画事業南風原町土地区画整理事業の保留地処分に関する規則

平成10年7月30日規則第8号

改正

平成28年3月16日規則第6号
令和元年5月24日規則第11号
令和2年6月1日規則第21号
令和5年7月25日規則第15号
令和6年3月29日規則第7号

那覇広域都市計画事業南風原町土地区画整理事業の保留地処分に関する規則

（趣旨）

第1条 この規則は、那覇広域都市計画事業南風原町土地区画整理事業施行条例（平成5年南風原町条例第26号。以下「条例」という。）により、南風原町（以下「施行者」という。）が施行する土地区画整理事業の保留地処分に関し必要な事項を定めるものとする。

（抽選の公告等）

第2条 保留地を一般公開抽選により処分するときは、抽選の日の14日前までに、次に掲げる事項を公告しなければならない。また、指名抽選により処分するときは、当該事項を指名を受けた者に文書で通知するものとする。

- （1）保留地の位置、地積、処分価格及び用途の制限に関する事項
- （2）抽選に参加する者に必要な資格
- （3）抽選の日時及び場所
- （4）抽選参加申込みの受付期間及び場所
- （5）その他抽選に必要な事項

（抽選参加者の資格）

第3条 抽選参加の申込みは、1世帯（法人である場合を含む。）につき1筆とする。

2 次の各号のいずれかに該当する者は、抽選に参加することができない。

- （1）未成年者及び破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- （2）過去10年間に保留地（過小宅地対策の保留地を除く。）を買い受けた者
- （3）宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定により、不動産の売買、交換又は賃借等を業とする者

3 施行者は、前項に定めるもののほか、必要があると認めるときは、抽選参加申込みの制限をすることができる。

（抽選参加申込み）

第4条 抽選に参加しようとする者は、参加申込書（様式第1号）により指定の日時までに必要な書類を添えて、施行者に申し込まなければならない。

2 施行者は、前項による申込みがあったときは、前条に規定する資格審査を行い適格と認めたときは参加決定通知書（様式第2号）を交付し、不適格と認めたときは参加不適格通知書（様式第3号）を交付しなければならない。

（抽選の方法）

第5条 抽選は、参加者立会いの上、公開で行う。

2 抽選は、抽選機、くじ引等施行者が定める方法で行う。

（抽選の中止等）

第6条 施行者は、災害その他特別な事情により、抽選を執行することが困難であると認めたときには、当該抽選を中止し、又は延期若しくは取り消すことができる。この場合において、抽選参加者が損失を受けても、施行者は、補償の責めを負わない。

（当選者）

第7条 施行者は、第5条第2項の規定により行った抽選をもって当選者を決定する。

2 当選者は、抽選の日から14日以内に施行者が定める必要な書類を提出しなければならない。

（補欠者）

第8条 施行者は、前条第1項の当選者のほか、優先順位を定めた3人以内の補欠者を選出し、当選者が契約を締結しないとき、又は当選者に不正があったときは、補欠者をもってこれに充てる。

（競争入札の公告等）

第9条 保留地を競争入札により処分するときは、入札期日の14日前までに次に掲げる事項を公告しなければならない。また、指名競争入札により処分するときは、当該事項を指名を受けた者に文書で通知するものとする。

- （1）保留地の位置、地積、処分価格及び用途の制限に関する事項
- （2）入札に参加する者に必要な資格
- （3）入札及び開札の日時及び場所
- （4）入札参加申込みの受付期間及び場所
- （5）入札保証金に関する事項
- （6）その他入札に必要な事項

（入札参加資格）

第10条 第3条の規定は、入札参加資格について準用する。

2 次の各号のいずれかに該当する者は競争入札に参加することができない。

(1) 競争入札に参加しようとする者を妨げた者

(2) 競争入札において、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正な利益を得るため談合した者
(入札参加申込み)

第11条 入札に参加しようとする者は、参加申込者(様式第1号)により指定の日時までに必要な書類を添えて施行者に申し込まなければならない。

2 施行者は、前項の規定による申込みがあったときは、前条に規定する資格審査を行い適格と認めたときは、申込者に参加決定通知書(様式第2号)を交付し、不適格と認めたときは参加不適格通知書(様式第3号)を交付しなければならない。

(入札保証金)

第12条 前条第2項による参加決定通知書(様式第2号)を受けた者は、入札開始前に入札保証金10万円を納付書(様式第4号)により納付しなければならない。

2 入札保証金には、利子を付さない。

3 入札保証金は、開札終了後納付者に還付する。ただし、落札者に係るものについては、契約を締結した後に還付する。

4 前項の規定にかかわらず、不正行為のあった入札者又は契約を締結しない落札者の入札保証金は、施行者に帰属するものとする。ただし、施行者がやむを得ない事情があると認めたときには、全部又は一部を還付する。

5 入札保証金は、契約保証金の一部にあてることができる。

(競争入札会場への立入り)

第13条 競争入札会場には、施行者の指名した職員及び入札者又はその代理人以外の者は、立ち入ることができない。

(入札)

第14条 入札参加者は、入札書(様式第5号)に必要な事項を記入し、記名押印の上、封かんして入札しなければならない。

2 代理人が入札するときは、入札前に委任状(様式第6号)を提出しなければならない。

3 前項の代理人は、同一入札において他の入札者の代理人となることはできない。

4 入札者は、同一入札において、他の入札者の代理人となることができない。

5 施行者が入札の締切りを宣言した後は、入札することはできない。

6 入札箱に投かんした入札書は、これを書換え又は引換え若しくは撤回することはできない。

7 入札回数は、1回限りとする。

8 施行者は、不正入札があると認めるときは、入札を停止し、中止若しくは取り消すことができる。この場合において、入札参加者が損失を受けても、施行者は、補償の責めを負わない。

(入札の不成立)

第15条 入札者が1人であるときは、入札を行わない。

2 前項の場合に入札者が損失を受けても、施行者は、その責めを負わない。

(入札の中止等)

第16条 第6条の規定は、入札の中止等について準用する。この場合において、「抽選」とあるのは「入札」と読み替えるものとする。

(開札)

第17条 開札は、所定の日時及び場所において、入札参加者の面前で行う。

(入札の無効)

第18条 次の各号のいずれかに該当する入札は、無効とする。

(1) 入札書に入札金額、入札物件の表示若しくは記名押印のないもの又は不明確のもの

(2) 入札金額を鉛筆書き又は金額を訂正した場合

(3) 所定の入札書を用いてないもの

(4) 入札者又は代理人が2通以上の入札書を入札箱に投入したとき。

(5) 談合その他不正の行為があったと認められるとき。

(6) 前各号に定めるもののほか、入札に関する条件に違反したもの

(落札者の決定)

第19条 入札者のうち、予定価格以上の最高価格で入札した者を落札者とする。

2 落札となるべき同価格の入札者が2人以上あるときは、直ちに抽選で落札者を決定する。

3 落札者は、入札の日から14日以内に施行者が定める必要な書類を提出しなければならない。

(随意契約)

第20条 施行者は、随意契約により保留地を処分するときは、あらかじめ保留地を買い受けようとする者に、施行者が定める必要な書類を添えて、保留地買受申請書(様式第7号)を提出させるものとする。

2 条例第6条第4項第4号に定めるその他特に施行者が必要と認めたときとは、原則として次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)第95条第1項各号に規定する施設を設けるとき。

(2) 施行者及び沖縄県町村土地開発公社が公共用地取得事業で用地を必要としているとき。

(3) 地積が過小である宅地を適正な規模の宅地にするため、当該宅地の所有者に処分するとき。

(4) 独立して一宅地とならない保留地で隣接地主又は隣接地に建物を有する者でなければ利用価値がないと認められる保留地を処分しようとするとき。

(5) 競争入札に付しても落札者がいないとき。

3 施行者は、前項の保留地買受申請書を審査して、その諾否を決定する。

(随意契約の資格)

第21条 第3条第2項第1号の規定は、第20条第2項の保留地を買い受けようとする者の資格について準用する。

(契約の締結)

第22条 施行者は、第7条第2項、第19条第3項又は第20条第1項の規定に基づき提出された書類により資格等を審査し、契約の相手方として適当と認めたときは、その旨を保留地売却決定通知書(様式第8号)により当該相手方に通知する。

2 前項の通知を受けた者は、通知書発行の日から14日以内に保留地売買契約書により契約を締結しなければならない。

3 前項に定める期日までに辞退する場合は、辞退届(様式第9号)を施行者に届出なければならない。

4 契約の相手方が契約を締結しないときは、施行者は、契約の相手方とする旨の決定を取り消すものとする。

5 前項の規定により契約の相手方とする旨の決定を取り消された者が納付した入札保証金は、施行者に帰属するものとする。

(契約保証金)

第23条 前条第2項の規定により契約を締結する者は、契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額を納付しなければならない。ただし、国又は地方公共団体その他の公共団体が買受者であるときは、契約保証金を免除することができる。

2 契約保証金には、利子を付さない。

3 契約保証金は、売買代金完納後還付するものとする。ただし、契約保証金は、売買代金にあてることができる。

(売買代金の納付)

第24条 契約者は、契約を締結した日から60日以内に売買代金の全額を納付しなければならない。ただし、施行者が特にやむを得ない事情があると認めた場合は、当該納付期間を延長することができる。

2 契約者が国又は地方公共団体及びその他の公法人であるときは、前項の規定にかかわらずその期間を延長することができる。

3 施行者は、契約者が前項本文に定める納付期間内に納付しないときは、当該納付期間の最終日の翌日から納付の日まで年14.6パーセントの割合を乗じて計算した額の損害金を徴収することができる。

(契約の解除)

第25条 施行者は、契約者が次の各号のいずれかに該当したときは、契約を解除することができる。

(1) この規則又は契約条項に違反したとき。

(2) 虚偽申請や違法行為等があったとき。

(3) 契約者から契約解除の申出があったとき。

2 前項第3号の規定により申出をする場合は、保留地売買契約解除申出書(様式第10号)を施行者に提出しなければならない。

3 施行者は、第1項の規定により契約を解除したときは保留地売買契約の解除通知書(様式第11号)で契約者に通知しなければならない。

4 売買代金完納前において契約を解除したときは、契約保証金は、施行者に帰属し、売買代金完納後において契約を解除したときは、売買代金の100分の10に相当する額は、違約金として施行者に帰属し、残金を還付する。この場合において、還付金には利子を付さない。

5 第1項の規定により契約を解除された契約者は、施行者が指示する期間内に自己の費用で、当該保留地を原状に回復して引き渡さなければならない。

6 前項に規定する原状回復を契約者が行わないときは、契約者に代わって施行者が原状回復を行い、施行者は、その費用相当額を契約者から徴収し、又は第4項の還付金から控除することができる。

(保留地の使用)

第26条 契約者は、売買代金を完納しなければ当該契約に係る保留地を使用することができない。ただし、施行者が特にやむを得ない事情があると認めたときは、この限りでない。この場合において、保留地使用願(様式第12号)を施行者に提出し、施行者の許可を受けなければならない。

2 契約者が国又は地方公共団体及びその他の公法人であるときは、前項の規定にかかわらず、使用内容を施行者に申し出て保留地を使用することができる。

(所有権の移転)

第27条 保留地の所有権の移転の時期は、次に掲げるところによる。

(1) 法第103条第4項に規定する換地処分の公告の日以前において契約を締結し、かつ、売買代金が完納されたものについては、換地処分の公告の日の翌日。ただし、売買代金が完納されていないものについては、売買代金が完納された日

(2) 換地処分の公告の日の翌日以後において契約を締結したものについては、売買代金が完納された日

(所有権移転の登記)

第28条 保留地の所有権移転登記は、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記完了後において遅滞なく行うものとする。

2 前項の登記に要する費用は、契約者の負担とする。

(権利異動の禁止)

第29条 契約者は、換地処分に伴う登記が完了する日までの間は、当該保留地に係る権利を第三者に譲渡してはならない。ただし、施行者が特別の理由があると認めたときは、この限りでない。

2 契約者は、前項ただし書の規定により保留地の全部又は一部を譲渡しようとするときは、保留地権利譲渡承認申請書(様式第13号)を施行者に提出し、その承認を受けなければならない。

3 施行者は、前項による申請があったときは、審査を行い承認するときは保留地権利譲渡承認通知書(様式第14号)を交付し、不承認とするときは保留地権利譲渡不承認通知書(様式第15号)を交付しなければならない。

4 契約者又はその承継人は、前条第1項による登記が完了するまでの間に、次の各号のいずれかに該当したときは、住所等変更届(様式第16号)を遅滞なく施行者に届け出なければならない。

(1) 死亡(法人にあっては、解散又は合併)したとき。

(2) 氏名(法人にあっては、名称)又は住所(法人にあっては、主たる事務所の所在地)を変更したとき。

(補則)

第30条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。
