

日野都市計画事業 西平山土地区画整理事業 保留地公売（先着順）のご案内

●物件概要

保留地番号： 16－(1)－(ロ)
公 売 地： 1 区画
面 積： 約 189 m²
公 売 価 格： 32,319,000 円
施 設： 前面道路に上水道、下水道、都市ガス埋設
用 途 地 域： 第 1 種低層住居専用地域
そ の 他： 高圧線下部分 約 51 m²（高圧線下部分は建築不可）

●申込案内及び申込受付

申込案内・用紙の配布

場 所： 日野市役所本庁舎 4 階 総務部財産管理課土地活用係
時 間： 午前 8 時 3 0 分～午後 5 時 0 0 分（土、日、祝日・年末年始を除く）
日野市ホームページでも閲覧、ダウンロードできます。

申込受付

場 所： 日野市役所本庁舎 4 階 総務部財産管理課土地活用係
時 間： 午前 8 時 3 0 分～午後 5 時 0 0 分（土、日、祝日・年末年始を除く）
方 法： 「保留地買受け申込書」に必要事項を記入のうえ、直接受付場所へご持参ください（郵送でのお申込みはできません）。

注意事項

申込みにあたり、この案内書及び現地を必ず確認してください（現況で引渡しをします）。
現地確認の際、付近に工事中の箇所がある場合、事故のないように充分気をつけてください。
なお、保留地の周辺の土地について、今後所有者が個々に土地利用を図る上で、どのような建築がなされるかは未定です。周辺の状況変化や用途地域・関係法令等についても、充分考慮した上でお申込みください。

●売買契約 代金の支払

売 買 契 約

- ① 「保留地売渡し決定通知書」にて指定された期間中に契約の締結をしていただきます（通知からおおむね 1 か月）。
保留地の売渡し決定を受けた者が指定された期日までに契約を締結しないときは、その決定を取り消させていただきます。
- ② 契約締結日までに処分価格の 100 分の 10 に相当する契約保証金をお支払いいただきます。
- ③ 売買契約の際、次のものが必要となります。
・実印 ・印鑑証明書（一通） ・契約保証金の領収書 ・収入印紙（売買契約相当の金額）
- ④ 残額については契約締結後 90 日以内に納めていただきます。
- ⑤ 売買契約を共有で締結される場合はあらかじめ申し出てください。

契約の解除

- ① 次の場合は、契約を解除することがあります。この場合、契約保証金はお返しいたしません（ただし、特に認められる場合はこの限りではありません）。
 1. 買受人（契約者）が指定された期日までに売買代金を納付しない場合
 2. 買受人（契約者）が契約の解除を申し出た場合
 3. 買受人（契約者）が契約書及び関係する規則等に違反した場合

② 上記 2.3.による契約解除の場合で、売買代金の完納後であるときは、違約金として売買代金の 100 分の 10 に相当する額をいただきます。

③ 契約解除に伴い還付する契約保証金及び売買代金には利子を付しません。

指導勧告の遵守

区画整理事業及び行政上の指導勧告を遵守してください。

●土地の引渡し

土地の引渡し

売買代金完納後、日時を調整の上、現地にて土地の引渡し(使用収益の承認)をします。

所有権移転登記

① 本地区は、区画整理事業中のため、土地区画整理法にもとづく換地処分後、日野市が買受人(契約者)に対する所有権移転登記を行います。

② 登記に要する諸費用(登録免許税)は、買受人の負担になります。

権利移転に関する取扱い

保留地については権利移転に制限がございますが、以下の条件に該当する場合には保留地の権利移転が可能です。

① 一般競争入札により取得した保留地を売却又は贈与する場合。

② 宅地建物の売買を業とする買受人が、土地付き戸建て住宅として売却する場合。

③ 日野市との契約締結から 5 年以上経過した場合。

④ 相続、合併等により権利を継承する必要があるとき。

⑤ その他、特別な事情により施行者が認めた場合。

※上記④以外のケースにつきましては、事前に日野市との協議及び許可申請が必要となります。

●特記事項

① 登記

保留地とは土地区画整理事業により新しく生み出された土地で、区画整理事業が終わるまで土地の登記ができませんので、ご注意ください。

② 宅地の形状変更

原則として現況での使用となりますが、宅地の切土、盛土等形状を変更する場合には、土地区画整理施行者(日野市)等の許可が必要です。

③ 建築物について

建築物を建てる際には建築確認申請の他に土地区画整理法第 7 6 条、地区計画の届出等の申請が必要になります。また、建築基準法、東京都建築安全条例、日野市まちづくり条例等その他関係法令を遵守してください。なお、保留地を日野市まちづくり条例第 90 条第 2 項に定める用途に供することは出来ません。

④ 埋蔵文化財の発掘調査

埋蔵文化財包蔵地内に存する保留地は、建築物によって調査が必要となる場合があります(詳しくは、ふるさと文化財課 埋蔵文化財窓口(042-583-5100)へお問い合わせください)。

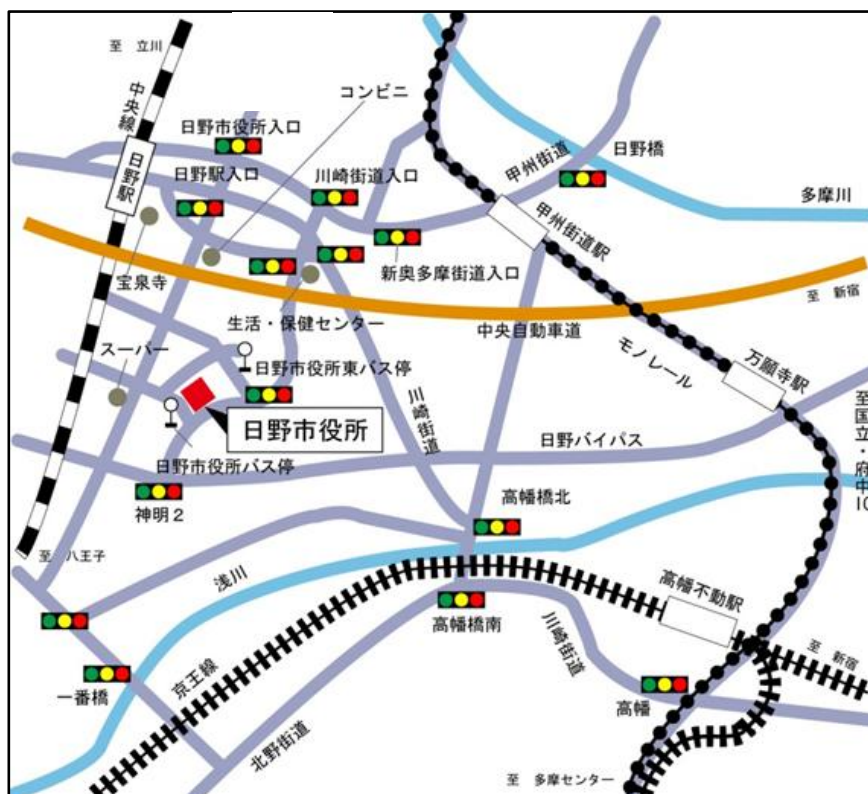
⑤ 地耐力について

保留地に建築物を建築(または工作物を築造)する場合、買受人が建築を依頼する建築会社から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤改良工事等が必要になる場合があります。地盤改良工事等については、建築物や工作物の構造、規模、重量及び依頼する建築会社により異なります。なお、地盤改良工事等については買受人の負担になります。

⑥ 固定資産税について

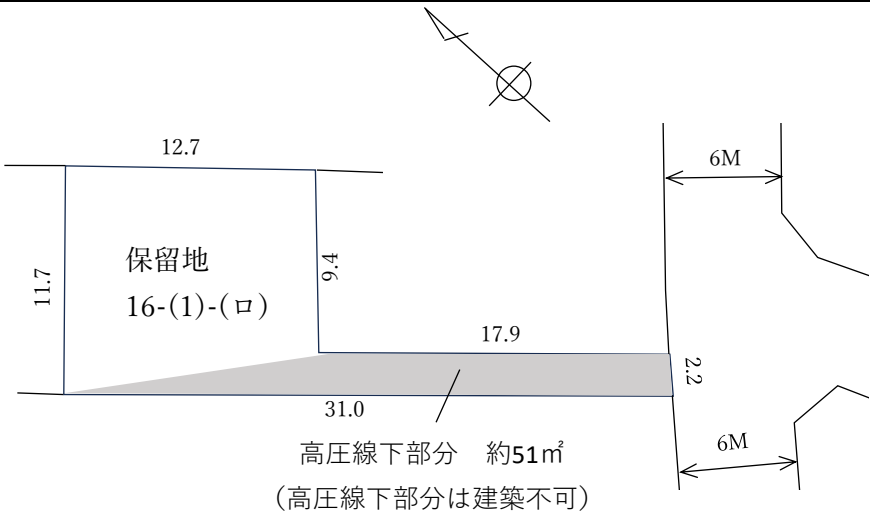
固定資産税については、保留地引渡し日の翌年 1 月 1 日より、買受人に課せられます。また、その他の税金についても一般の土地売買と同様に生じます。

⑦ 面積の過不足に伴う清算



西平山地区

保留地 番号	面積 (約㎡)	坪 (約)	単価 (円/㎡)	公売価格 (円)	用途地域	地区の区分	建ぺい率 容積率	高度地区
16-(1)-(ロ)	189	57	171,000	32,319,000	第1種低層 住居専用地域	農と住宅が 調和する地区	50/100	第1種



①地区計画

住宅地として良好な環境を維持増進するため、都市計画法による地区計画が定められています。
概要は日野市のホームページ(「地区計画」で検索)にて確認できます。詳細は都市計画課までお問い合わせください。

名 称	西平山地区地区計画
地区の区分	農と住宅が調和する地区
建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1.公衆浴場
誘導容積制度	あ り
建築物の敷地面積の最低限度	120㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.6m以上とする。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 (1)物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (2)自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。 (3)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
建築物等の形態又は意匠の制限	(1)建築物の外壁及びこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け落ち着いた色調とする。 (2)屋外広告物は過大とならず周辺環境と調和するよう、色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観風致を損なわないものとする。
垣又はさくの構造の制限	(1)道路に面する垣又はさく(門柱を除く)の構造は生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ0.6m以下のコンクリートブロック塀等はこの限りでない。 (2)水路に面する垣又はさく(門柱を除く)の構造は、生垣とする。ただし、高さ0.6m以下の石積み、自然石の上に植栽を施したものはこの限りでない。 (3)営農環境を著しく阻害するおそれのあるイブキ類の樹木は生垣として使用しないものとする。

②その他

敷地内 電柱	上空高圧線	埋蔵文化財包蔵地域	前面道路に		
			ガス	水道	下水
無	有※	指定なし	有	有	有

※高圧線下部分 約51㎡ (高圧線下部分は建築不可)
※電柱について 本地区では、電柱の民地内建柱を実施しています。保留地につきましても建柱をお願いする場合があります。

「送電線の近くで建物の新・増・改築を計画されるお客さまへ」

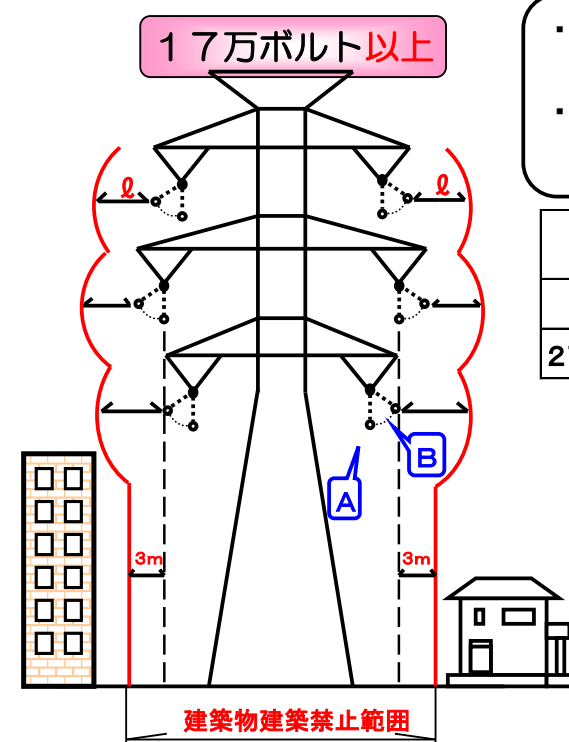
送電線付近に建築物などを建築する場合には、経済産業省の『電気設備に関する技術基準を定める省令』に基づいて電圧に応じた送電線からの安全な離隔距離の確保や、土地所有者と東京電力パワーグリッドとの契約による建築物建築禁止などの制限があります。

電圧・各種制限や契約内容などについては、地名・地番をご確認の上、東京電力パワーグリッド関係箇所へにお問い合わせください。

また、鉄塔には送電線の名称・番号などが記載された札が取り付けてありますのでご参考にしてください。

東京電力パワーグリッド株式会社
多摩総支社送電保守グループ

送電線に関する建築物などの建築制限について



- ・送電線の下(電線との水平距離3mの範囲)には**建築できません**
- ・また、法令で定められた**以下の離隔距離を確保いただき建築を計画**されますよう、お願いいたします。

電 圧	離隔距離(ℓ)	作業時に必要な安全距離 (東京電力推奨値)
50万ボルト	7.08m以上	11.00m以上
27万5千ボルト	5.76m以上	7.00m以上

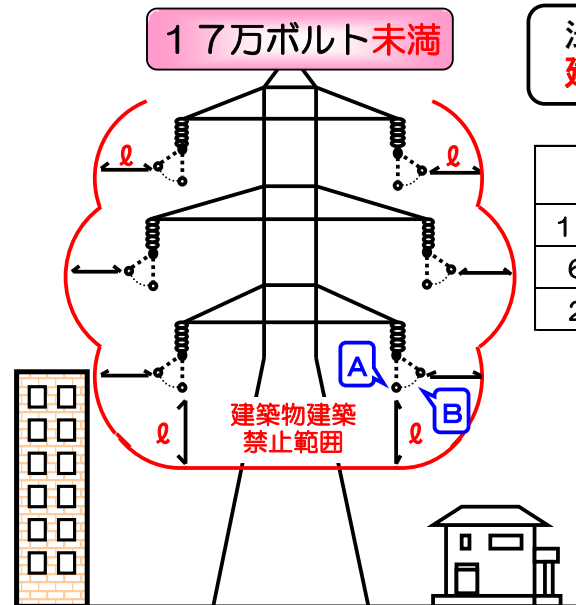
※離隔距離とは、次の状態における電線と建築物との間に必要な安全距離です。

A 電線が最もたるんだ状態

B 電線が風の影響により最も揺れた状態

※建築物以外の工作物(アンテナ、看板等)などの離隔距離については、上記と異なりますので、お問い合わせください。

※建造物建築禁止範囲、建築制限高さについては、現地の測量を実施してお示しいたします。なお、費用のご負担はございません。



- 法令で定められた**以下の離隔距離を確保いただき建築を計画**されますよう、お願いいたします。

電 圧	離隔距離(ℓ)	作業時に必要な安全距離 (東京電力推奨値)
15万4千ボルト	4.80m以上	5.00m以上
6万6千ボルト	3.60m以上	4.00m以上
2万2千ボルト	3.00m以上	3.00m以上

※17万ボルト未満の送電線でも土地所有者と東京電力パワーグリッドとの契約により、送電線の下に建築物が建築できない場合があります。

※離隔距離に余裕がない場合には建築制限高さについては、現地の測量を実施してお示しいたします。なお、費用のご負担はございません。

建築計画から工事着工まで

◇送電線付近への建築計画がございましたら、**設計前**にご相談ください。

《事前協議させていただく主な内容》

①建築物を建築される際の諸制限

- ・離隔制限(左図参照)
- ・上部造営材(住居などの屋根材)の種類
- ・付帯設備(アース線)の取付
- ・危険物の貯蔵(消防法による制限も適用される)

【関係法令】

- ・電気事業法 第39条
- ・電気設備に関する技術基準を定める省令 第29条・第48条
- ・電気設備の技術基準の解釈について 第97条・第102条・106条

②送電線の下土地について

- ・送電線の下土地は、一般的に土地所有者と東京電力パワーグリッドとの間で建築制限などに関わる契約(線下補償契約や地役権)をしております。

※契約内容詳細は、東電用地株式会社へ確認してください。

③その他

- ・現地の状況、その他必要に応じ、詳細な測量(地上高・平面等)を実施します。
- ・鉄塔周辺における土地造成(切土・盛土)を行う場合には、鉄塔基礎への影響検討が必要となる場合がありますので、早めにご相談ください。

◇建築物の設計が完了しましたら技術検討を行います

上記諸制限を確認していただき、建築物の設計が完了しましたら、当社にて関係資料(建築確認申請書及び設計図面等)に基づき、電気事業法・電気設備に関する技術基準ならびに土地所有者と東京電力パワーグリッド間の建築制限に関わる契約をもとに、送電線との保安全管理上の確認をさせていただきます。

●ご提出頂く資料

- ・建築確認申請書一式(第一面～第六面、建物の配置・平面・立面図等)の写し : 1部
- ・設計図書(案内図・配置図・平面・立面図・断面図等)の写し : 2部

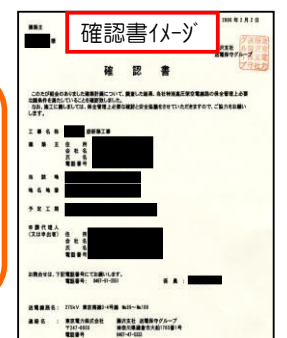
※建築確認申請書は、建築主・代理人・設計者・工事施工者・地名地番・建築物の高さ等・工期・屋根材種別などを確認するために必要としており、申請前の写しでも可

◇「確認書」を発行します

建築計画について、送電線との保安全管理上必要な諸条件を満たしていることを確認させていただいた後、「確認書」を発行します。建築確認申請書類にこの「確認書」を添付していただき、申請をお願いします。

※発行まで1週間程度を目安としてください。

(測量などにより詳細な検討が必要な場合は、確認書発行までに2週間程度必要となる場合もあります。)



◇工事着工前の電気安全打合せについて

送電線付近で作業をされる場合には、感電をさけるために「電力会社と作業計画の事前打合せを行うこと」などが**労働安全衛生規則・行政指導通達**により施工者の方に義務づけられております。事前の安全作業の打合せについて、施工会社より東京電力パワーグリッドへご連絡ください。

※個人情報保護法により、第三者からのご照会内容につきましては、お応えしかねる場合がございますので、あらかじめご理解いただきますよう、お願い申し上げます。

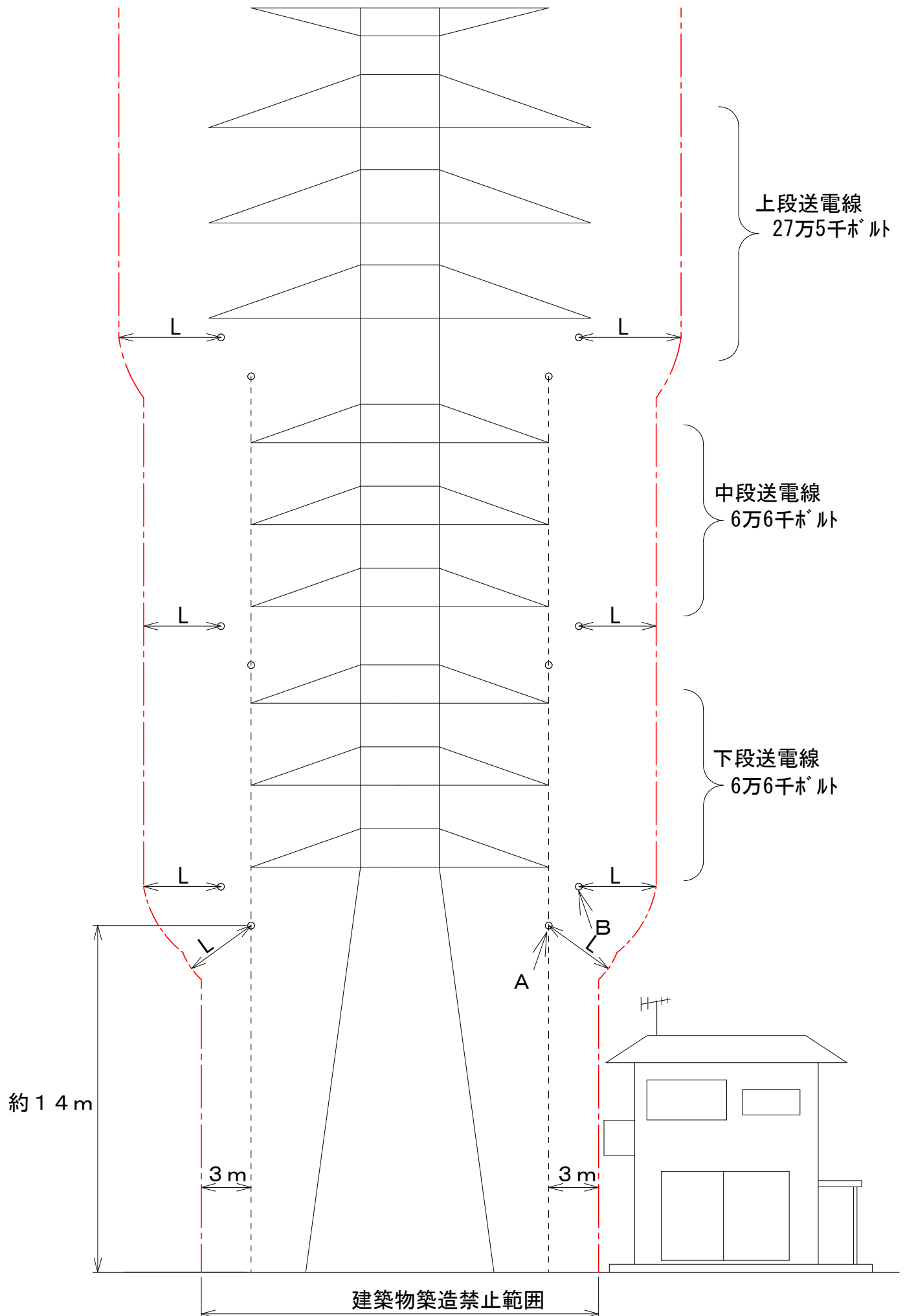
連絡先

○建築・施工協議：株式会社タワーラインソリューション 042-533-3502

○契約関係：東電用地株式会社 042-641-7710

※上記は東京電力パワーグリッドの委託会社です。

西平山 保留地（１）ー口 建設制限のイメージ図



保留地買受け申込書

年 月 日

(あて先)
日野都市計画事業
西平山土地区画整理事業
施行者 日野市
代表者 日野市長

買受人申込者 住所
氏 名
連絡先 印

下記保留地を買い受けたいので申し込みます。

記

保 留 地	西平山 第 街区 第 号地
地 積	約 m ²
土地の使用制限	有() 無
保 留 地 媒 介 契 約	締結している(会社名 :) 締結していない
購 入 目 的	自己利用(居住、賃貸住宅経営、事業所 等) 土地付戸建住宅として販売

※使用制限がある土地で、使用制限外に使用する場合、売渡し価格は2割増となります。

保留地に対する融資制度について

保留地とは区画整理事業を実施する以前は存在しなかった土地であり、区画整理事業により新たに生み出された土地です。保留地の登記簿は区画整理事業が完了した際に施行者にて作成し、買受人に所有権移転登記を行います。そのため、区画整理事業完了までは登記簿が存在せず抵当権の設定登記が行えない、という理由から金融機関によっては融資を受けにくい場合があります。

そのため、日野市では下記の金融機関との間で保留地という登記簿のない特殊性を考慮したうえで融資に取り組めるよう、かつ、その融資の手続きを円滑に行えるよう事前に協定を締結しています。なお、実際の融資可否の判断については金融機関の個別の判断となりますので、融資の利用をご検討される方は事前に金融機関へご相談ください。

☆協定金融機関一覧（五十音順）

金融機関名	
きらぼし銀行（豊田支店）	群馬銀行
多摩信用金庫	東京南農業協同組合（JA東京みなみ）
八十二銀行	みずほ銀行
山梨中央銀行	

※1. 上記の他、日野市は住宅金融支援機構（旧：住宅金融公庫）とも覚書を締結しており、フラット35もご利用いただけます。詳細は各金融機関へお問い合わせください。

※2. 日野市の保留地に対する融資に関して、上記金融機関に限るものではありません。他の金融機関においても融資可能と判断いただいたものにつきましては、過去にも融資をご利用いただいております。

⇒まずはご検討の金融機関へご相談ください。

【日野市まちづくり部区画整理課 計画係】

TEL：042-514-8395