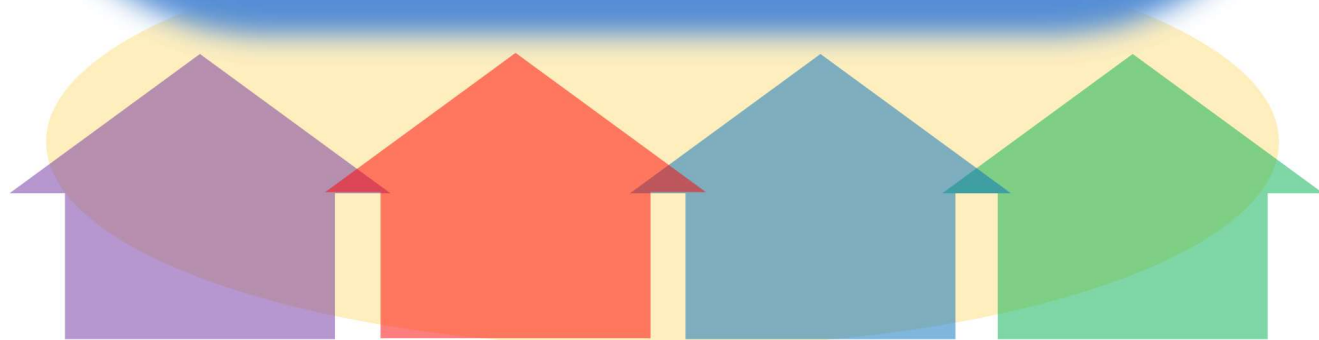


✿ 令和6年度 ✿

北部第二（三地区）土地区画整理事業
宅地（保留地）分譲案内
先着優先



募集区画数 2区画

価額 ① 2,238.8万円 ② 1,963万円

面積 ① 132.47 m² ② 129.14 m²

建築条件なし

仲介手数料 0円

申込受付期間

2025年（令和7年）8月29日（金曜日）まで

藤沢市



お問い合わせ先・受付場所

都市整備部 北部区画整理事務所

藤沢市円行2丁目3番地の17 藤沢市まちづくり協会ビル3階

TEL：0466-44-3411

Email：fj-hokubu@city.fujisawa.lg.jp

藤沢都市計画事業北部第二(三地区)土地区画整理事業案内図



北部第二(三地区)土地区画整理事業地内の**保留地を分譲**します。
分譲する保留地の詳細や申込み資格・方法は次頁以降に記載しています。

【北部第二(三地区)土地区画整理事業の概要】

土地区画整理事業の施行者：藤沢市

土地区画整理事業の施行面積：275.2ha

施行地区に含まれる地名：石川・菖蒲沢・葛原・下土棚・土棚・円行・遠藤

事業施行期間：平成4年3月25日から令和18年3月31日(44年間)

◎分譲保留地一覧表

	街区 番号	符号	地 積		単 価 (万円)		価 額 (万円)	地域地区等
			m ²	坪	m ² 当たり	坪当たり		
①	B3	11	132.47	40.07	16.90	55.87	2,238.8	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50%容積率 80% 諏訪ノ棚地区地区計画
②	C3	16-3	129.14	39.06	15.20	50.25	1,963	準工業地域 建ぺい率 60%容積率 200%

※ 建ぺい率：建築面積の敷地面積に対する割合です。

※ 容積率：建物の床面積合計の敷地面積に対する割合です。

◎現地への行き方

① B3街区符号11

☆長後駅西口から

 神奈川中央交通バス 2番 長16 海老名駅東口 行

 神奈川中央交通バス 2番 長35 綾瀬車庫 行

「下土棚」バス停下車徒歩……………約6分

 長後駅西口から徒歩……………約20分

② C3街区符号16-3

☆長後駅西口から

 神奈川中央交通バス 2番 長16 海老名駅東口 行

 神奈川中央交通バス 2番 長35 綾瀬車庫 行

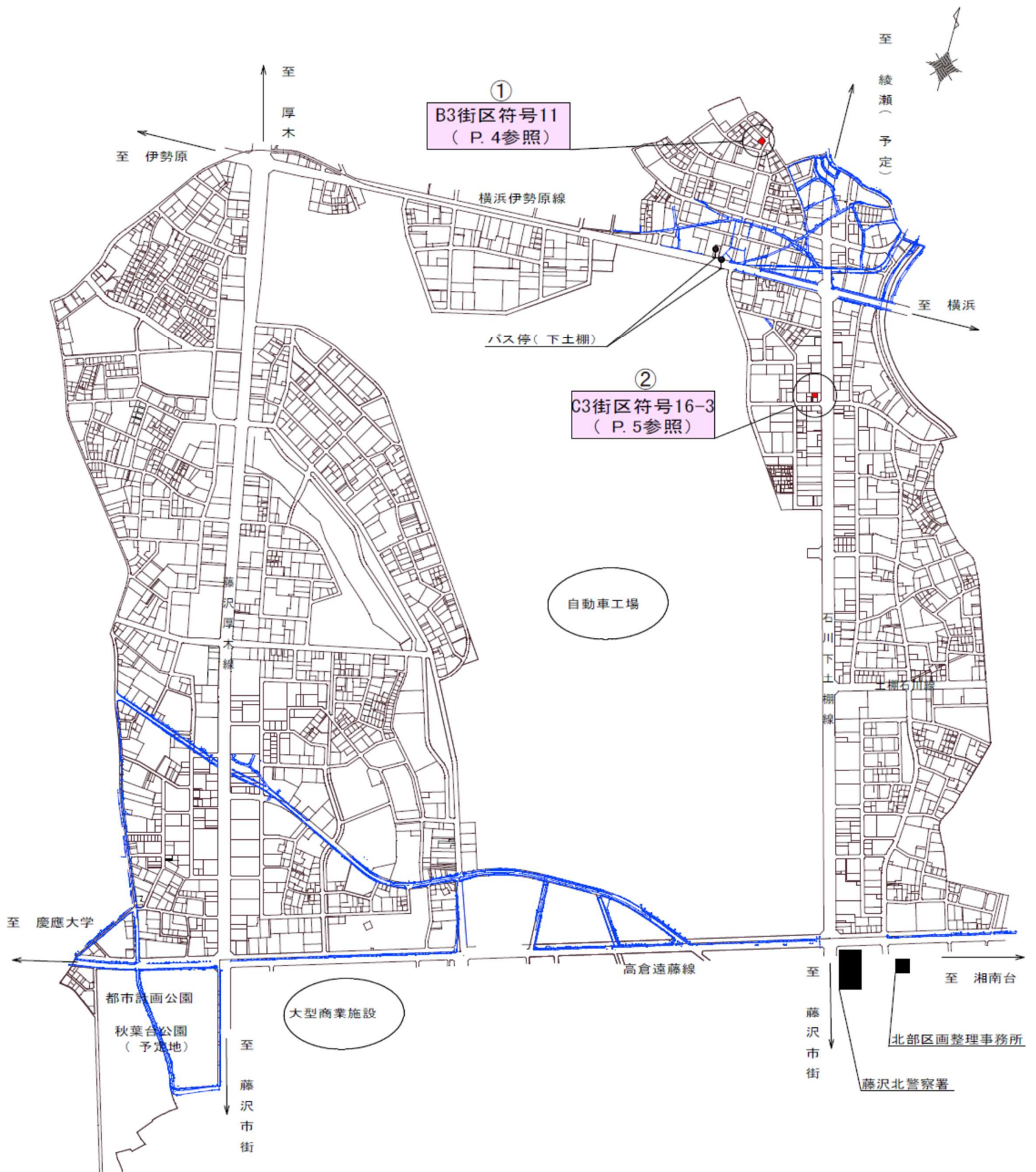
「下土棚」バス停下車徒歩……………約5分

 長後駅西口から徒歩……………約20分

→案内図P. 1参照、位置図P. 3参照

分譲保留地一覧の位置図

◎分譲保留地の位置図



【B3街区符号11】

価額：2,238.8万円

面積：132.47 m^2

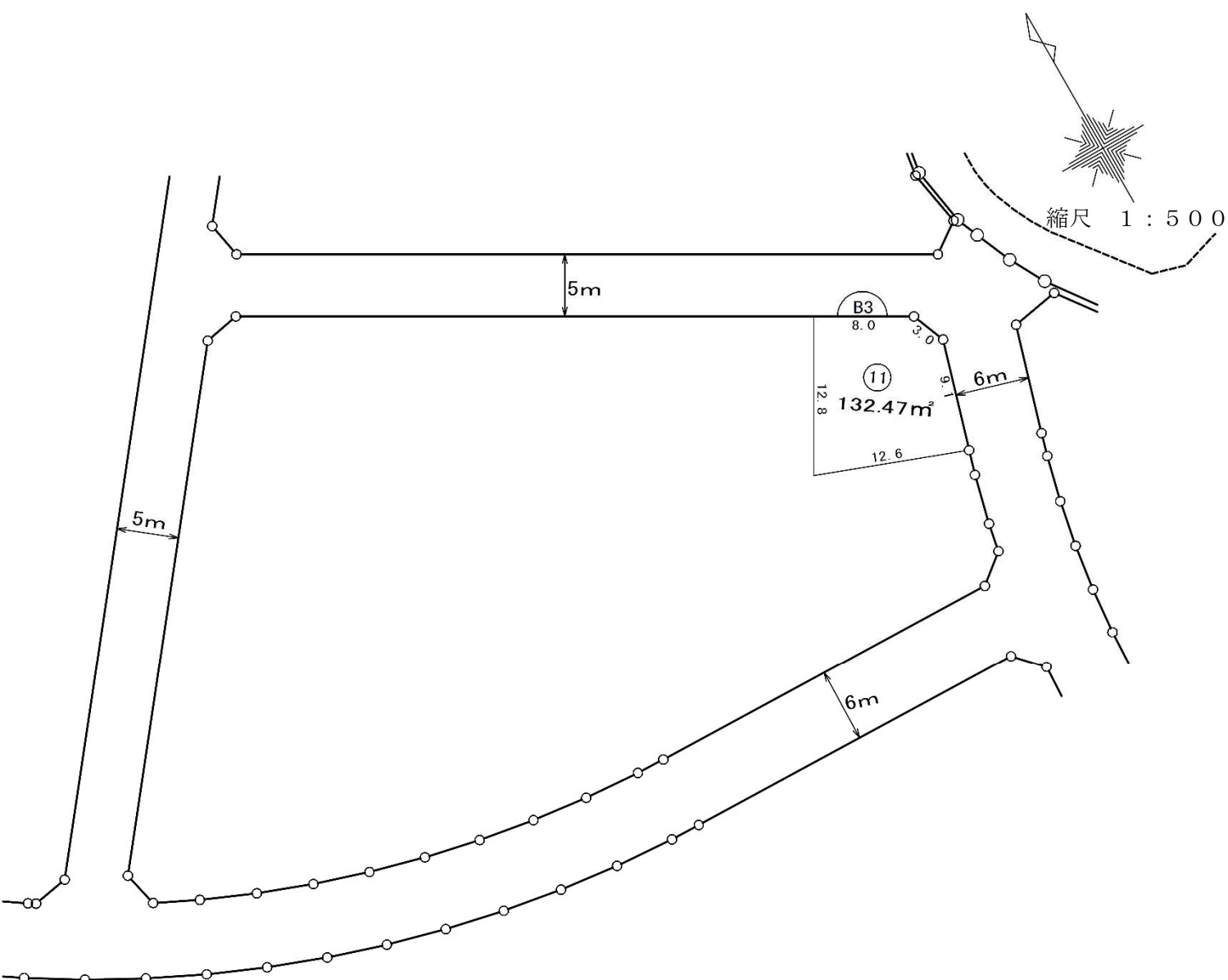
用途地域：第一種低層住居専用地域

建ぺい率：50%

容積率：80%

地区計画：有（諏訪ノ棚地区地区計画）

詳しくはP.13～P.16参照



【C3街区符号16-3】

価額：1,963万円

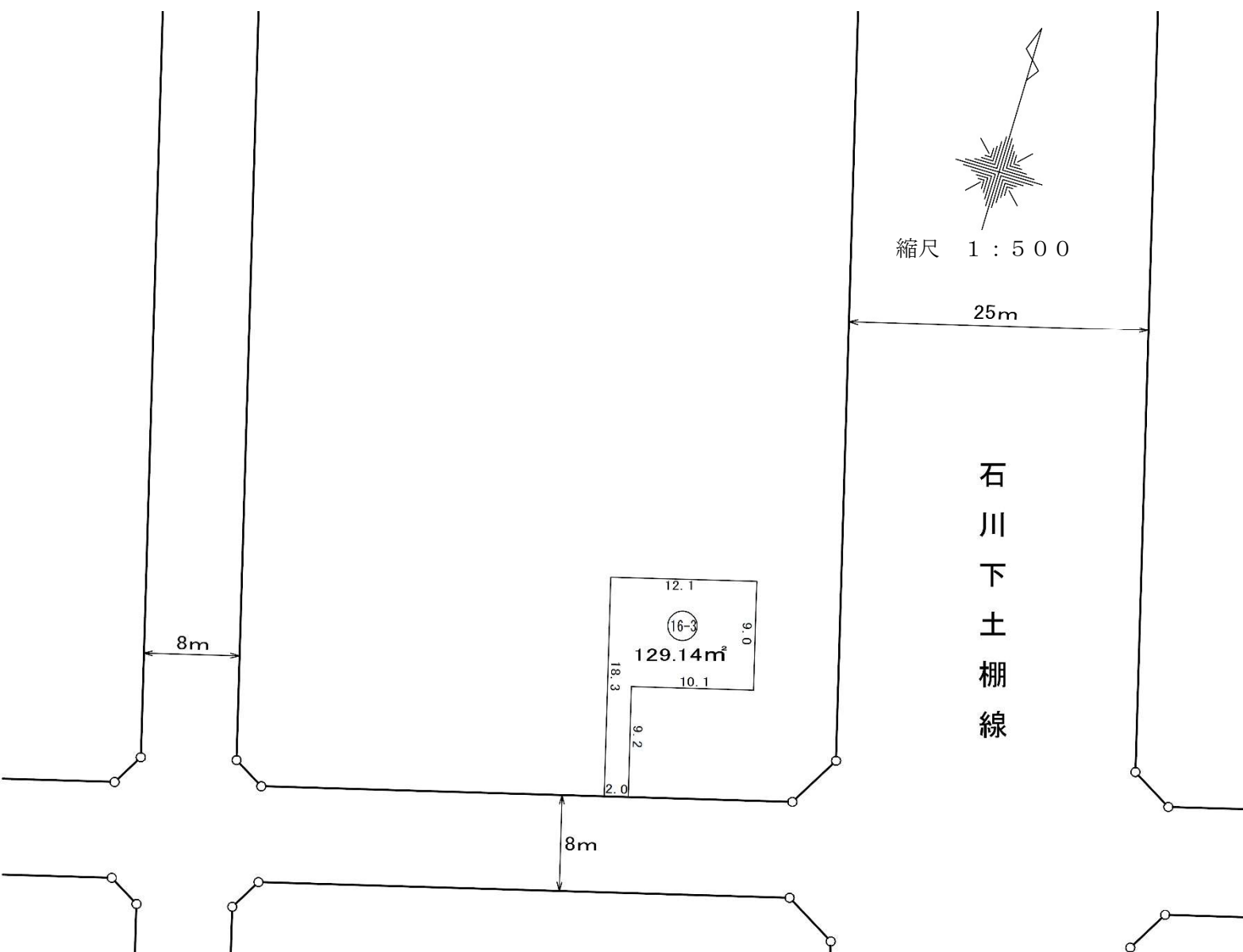
面積：129.14m²

用途地域：準工業地域

建ぺい率：60%

容積率：200%

地区計画：無



◎申込みの方法

この案内書に添付している保留地譲渡申請書に必要事項を記入のうえ、お申込みください。**(代理人による申込みはできません。)**

(1) 共有での譲受を希望する場合は、共有となる方全員の記名が必要となります。
なお、共有となる方の住所が異なる場合は、全員の住所を記入してください。

(2) 申込みをする前に必ず現地を確認してください。

※周辺は工事中箇所が多いため、現地を確認する際はご注意ください。

◎申込みの受付

(1) 受付期間 2025年(令和7年)8月29日(金)まで

(2) 受付時間 午前9時00分から午後5時00分まで(平日のみ受付)

※申込み時点において、既に売却されていることがあります。

(3) 受付場所 北部区画整理事務所
藤沢市円行2丁目3番地の17(藤沢市まちづくり協会ビル3階)

(4) 注意事項 **電話・郵便・電子メールでの受付はいたしません。**

(5) アクセス方法

【藤沢市まちづくり協会ビル位置図】



◎申込み資格について

(1) 住宅等の建設を予定していること。

※住宅等とは、風営法（「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」）の許可を必要とする風俗営業及び風俗関連営業等を除く建築物を指します。

(2) 個人の場合日本国内に居住していること。

法人等の場合本店または主たる事務所を日本国内に有すること。

(3) 次の①から③に該当しなければ、どなたでも申込みできます。

①当該契約を締結する能力を有しない者

②破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者

③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32条第1項各号に掲げる者

★第三者への譲渡については事前にご相談ください。

◎譲受人の決定

(1) 申込者が1名の場合はそのまま決定しますが、同時に複数の申込みがあった場合は、抽せんになる場合があります。抽せんの詳細は申込者に個別に連絡します。

(2) 申込日から5日以内に、個人で申込まれた方は、住民票（続柄、世帯主が明記してあるものでマイナンバーが記載されていないもの）、法人等の場合は、登記事項証明書を提出してください。

(3) 提出された書類を審査し、保留地譲渡決定通知書を交付します。

◎保留地売買契約及び売買代金の納付

- (1) 保留地譲渡決定通知書を受領した日から30日以内に保留地売買契約を締結していただきます。また、契約前に『保留地分譲に係わる説明書』にて説明をいたします。その際に、説明を受けた旨の署名が必要になります。

※共有の場合は、持分割合を事前に決めておいてください。

- (2) 契約締結時に契約保証金として売買代金の100分の5を納めていただきます。

(この契約保証金は、売買代金の納付の際、その一部として充当します。)

なお、土地売買契約締結時に売買代金を一括納付することも可能です。希望される方は、事前にお申し出ください。

- (3) 保留地売買契約締結時には、次の書類等が必要となります。

①実印と印鑑登録証明書、共有の場合は全員の実印と印鑑登録証明書

(法人の場合：代表者印と印鑑証明書)

②収入印紙 (収入印紙の購入に係る代金は申込者の負担となります。)

- (4) 売買代金は、保留地売買契約を締結した日から30日以内に納付していただきます。

◎土地所有権移転登記の時期

所有権移転の登記については、換地処分後に藤沢市名義に所有権保存登記を行いその後、譲受人名義に所有権移転登記を行います。その際必要となる登録免許税は、譲受人の負担となります。

【換地処分は令和17年度を予定しています。】

◎その他保留地にかかる公租公課

- (1) 不動産取得税
(2) 固定資産税・都市計画税 (令和8年から)

◎契約の解除

- (1) 譲受人が契約条項に違反したとき、または、正当な理由がなく契約を履行しないときは保留地売買契約を解除します。
- (2) (1) による契約解除が発生した場合、保留地売買契約の契約保証金に相当する額は市に帰属するものとします。また、契約解除が引渡し後の場合、当該保留地の原状回復義務が合わせて生じます。

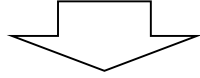
◎地勢の状況等について

地盤支持力調査等の情報提供ができますので必要な場合はお問い合わせください。

保留地分譲手続きの流れ

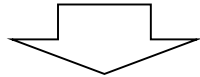
保留地譲渡申請書提出

P. 6～P. 7 参照



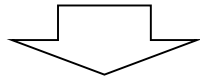
住 民 票 提 出

P. 7 参照



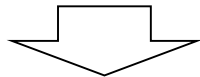
保留地譲渡決定通知書

P. 7 参照



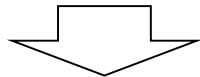
保 留 地 売 買 契 約

P. 8 参照

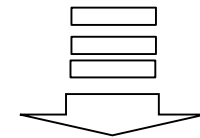


売 買 代 金 の 納 付

P. 8 参照



保 留 地 の 引 渡 し



所有権移転登記

P. 8 参照

午前9時00分から午後5時00分まで
(平日のみ受付)

※ 申込時点において、既に売却されていることがあります。

保留地譲渡申請書提出から5日以内に提出してください。

※ 売買代金の一括納付を希望される方は、住民票提出時にお申し出ください。

※ 取得から3か月以内のものをご用意ください。

住民票受領後、1週間～2週間程度で送付いたします。

保留地譲渡決定通知を受領した日から
30日以内に締結。

※ 契約締結前に「保留地分譲に係わる説明書」にて説明があります。

保留地売買契約書を締結した日から30日以内。

売買代金の納付とともに引渡しとなります。

換地処分後、法務局にて所有権が登記されます。

※ 保留地売買契約書を締結した日から30日以内に売買代金が納付されない場合は、契約解除となり、納付済みの契約保証金は、藤沢市に帰属されることになります。

※ 融資が必要な方は、事前に金融機関等にご相談の上、お申し込みください。

◎保留地についての注意事項

1. 保留地は、売買代金の納付とともに、現状有姿¹での引渡しとなります。
保留地の土地利用や土地地区画整理法第 76 条許可申請の手続きが可能となるのは、保留地の引渡し後となります。
2. 保留地は換地処分後の登記まで不動産登記簿が作成されません。そのため、抵当権等の権利設定登記ができません。
※融資が必要な方は、事前に金融機関等にご相談の上、お申し込みください。
3. 保留地敷地に法面がある場合の擁壁等の設計・施工に要する費用は自己負担となります。
また、管理は譲受人が行うこととなります。
4. 前面道路からの水道の引込みについては、藤沢水道営業所に手続きをしてください。
なお、費用は自己負担となります。
5. 電気の引込みについては、東京電力に手続きをしてください。（費用は東京電力の負担となります）この場合、新たに宅地内に電柱を建てなければならない場合があります。
なお、設置されている電柱の撤去及び移設はできません。
6. 保留地は現状有姿での引渡しとなっており、既に地中障害物の存在が判明していた場合、市（施行者）が事前に撤去を行っておりますが、土地利用に際し、新たに地中障害物の存在が判明した場合、撤去等の費用は自己負担となります。

¹ げんじょうゆうし

¹ 現状有姿とは、不動産取引において、物件を引渡し時点の状況のまま引渡しという意味です。（不動産用語より）

諏訪ノ棚地区地区計画の概要(1)

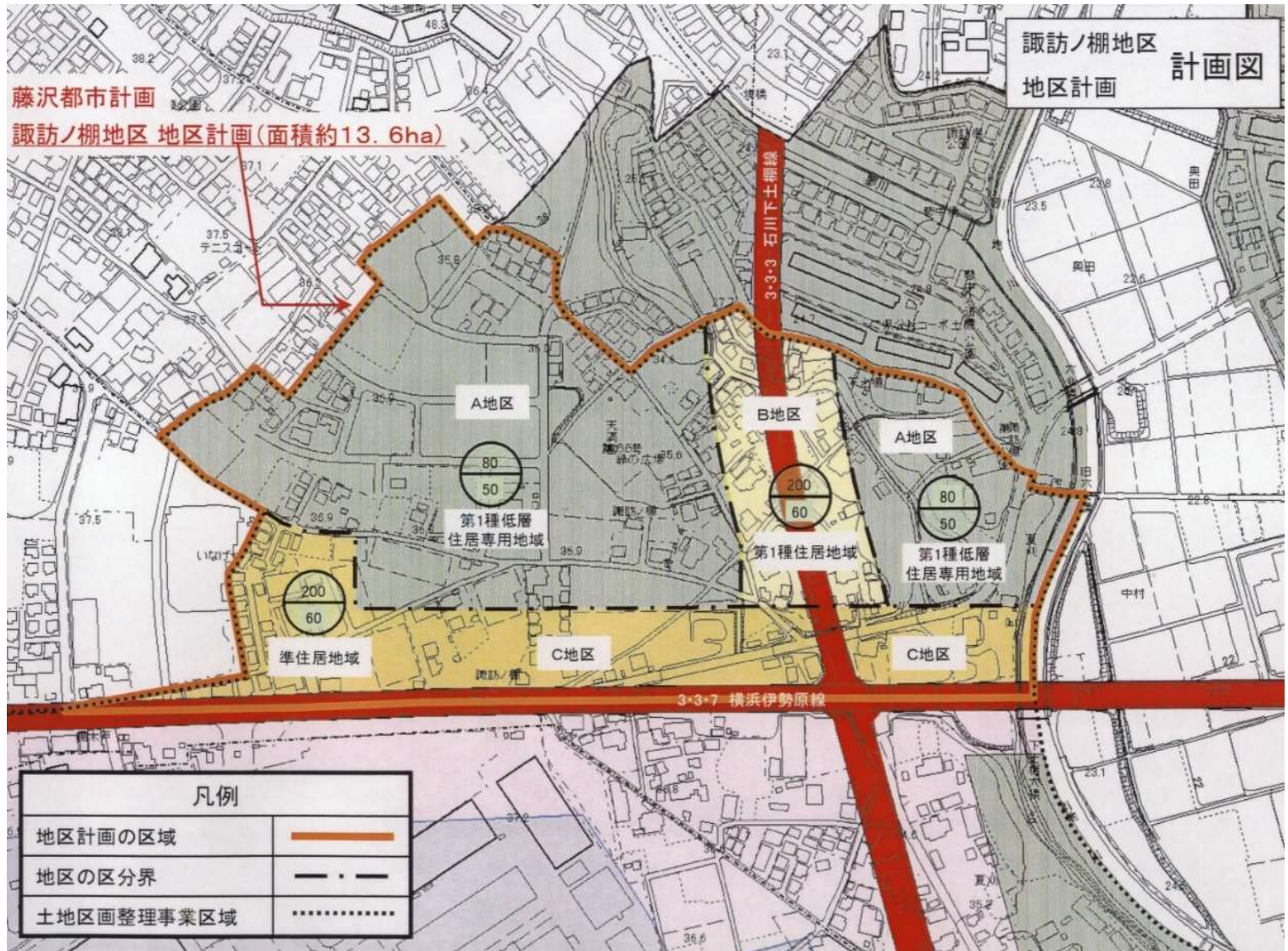
名 称		諏訪ノ棚地区地区計画
位 置		藤沢市下土棚字諏訪ノ棚、字夏刈及び字榎木戸地内
面 積		約 13.6 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は市施行による土地区画整理事業によって道路、公園、下水道等の公共施設を中心とした都市基盤整備が行われる地区である。 本計画は土地区画整理事業施行後における良好な居住環境を確保し事業効果の維持増進を図り、緑豊かでうるおいのある快適な住宅市街地の形成及び維持保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	都市計画道路横浜伊勢原線及び都市計画道路石川下土棚線沿線については、周辺環境を配慮し、将来の沿道立地性を考慮した土地利用を図る。 また、その他の地域については良好な低層住宅地の形成を図る。 土地区画整理事業により整備された道路、公園等については、その維持保全を図る。
	建築物等の整備方針	緑豊かで快適な居住環境を形成するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を行う。 また、屋根、外壁等の色彩及びかき又はさくの構造は良好な居住環境にふさわしいものとする。
	緑化の方針	緑豊かで快適な居住環境を形成するため、生垣等の植栽により敷地内緑化に努める。

諏訪ノ棚地区地区計画の概要(2)

地区 の 区分	地区の 名称	A地区 (第一種低層住居専用地域)	B地区 (第一種住居地域)	C地区 (準住居地域)
	地区の 面積	約 8.3 ha	約 1.6 ha	約 3.7 ha
	建築物の用途の制限	次に掲げるものは建築してはならない。 1 公衆浴場	次に掲げるものは建築してはならない。 1 公衆浴場 2 工場(建築基準法別表第二(イ)項第二号に掲げる建築物を除く) 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 4 自動車教習所 5 畜舎 6 ホテル又は旅館	次に掲げるものは建築してはならない。 1 公衆浴場 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの 4 自動車教習所 5 畜舎 6 ホテル又は旅館
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、次の各号の1に該当するものについては、この限りでない。 1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 2 告示日において現に建築物の敷地として使用されている土地で適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 3 土地地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。	
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道路又は隣地境界線までの距離は、1.0メートル以上でなければならない。 ただし、次の各号の1に該当する建築物の部分についてはこの限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの。 2 物置その他これらに類する用途に供し軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの。 3 自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3メートル以下であるもの。			
建築物等の意匠の制限	建築物の屋根、外壁、その他戸外から望見される部分の意匠は周囲への景観等調和に配慮したものとする。			

※最終決定年月日と当初決定年月日は同年月日

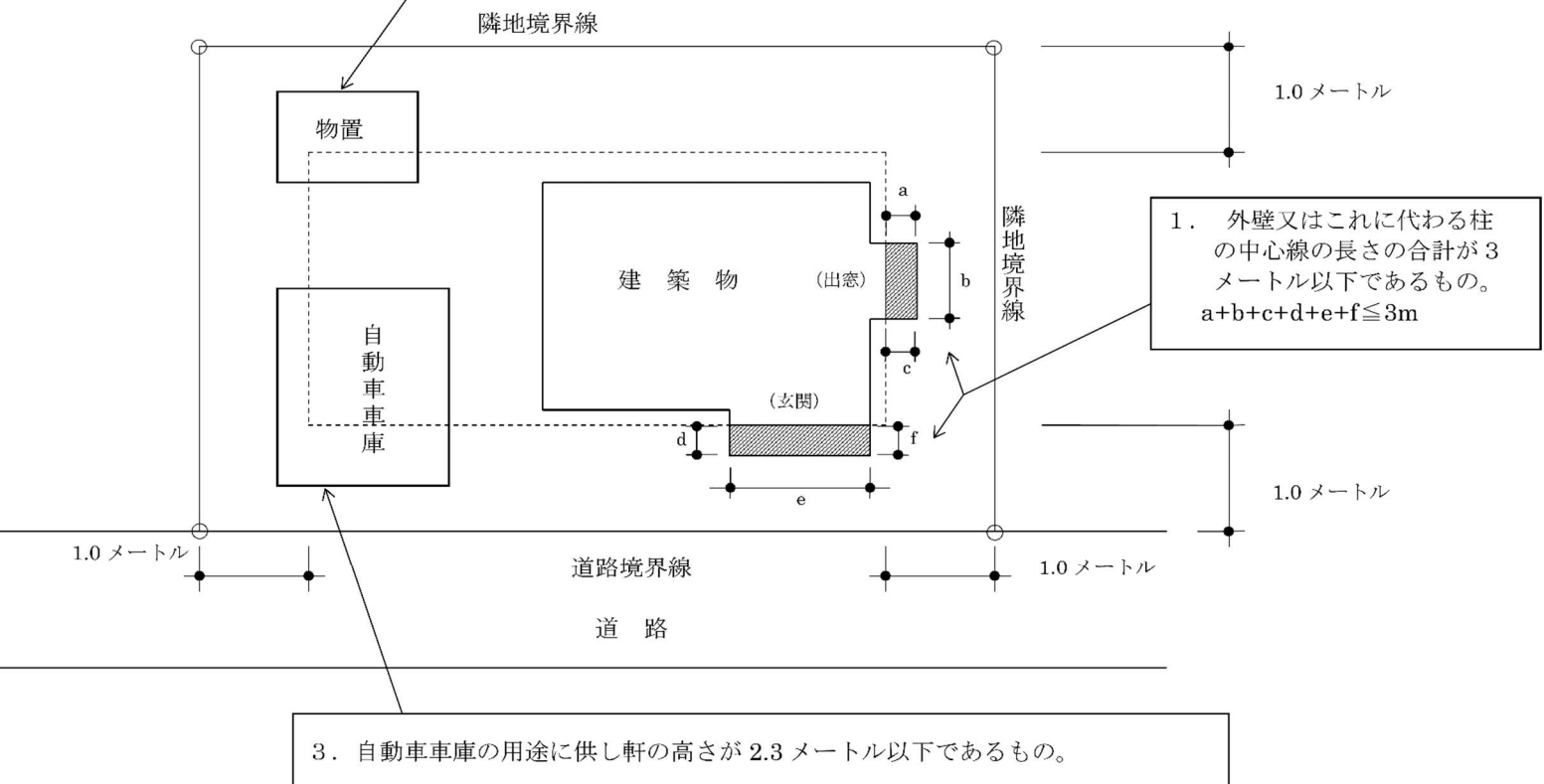
諏訪ノ棚地区地区計画の概要(3)



【壁面の位置の制限について】

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道路又は隣地境界線までの距離は、1.0メートル以上でなければならない。
ただし、次の各号の1に該当する建築物の部分についてはこの限りでない。

2. 物置その他にこれらに類する用途に供し軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの。



◎用語の説明

●^{ほりゆうち}保留地とは？

土地区画整理事業地内の土地所有者から、この事業に必要な費用に充てるため、少しずつ提供していただいた土地を「保留地」といいます。この保留地の売払い代金は、地区内の工事等の事業費に使用します。

●^{とちくかくせいりじぎょう}土地区画整理事業とは？

公共施設が未整備の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、この土地をもとに宅地の整備と道路・公園等の公共施設の整備を一体的に生み出す事業です。

●^{かんちしょぶん}換地処分とは？

従前の土地の代わりに他の土地を割り当てたり、金銭をもって清算したりする行政処分のことをいいます。土地区画整理事業の締めくくりとなる手続きです。

●^{もりど きりど}盛土・切土とは？

敷地の造成のとき、所定の高さにするために土を盛ることを盛土、土地を平らにしたり、道路を通すために高い部分の土を削り取ることを切土といいます。

●^{とちくかくせいりほう}土地区画整理法第76条とは？

事業地内において、次に該当する行為を行う方は、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがあるため、市長の許可を受けなければなりません。

- ・土地の形質の変更
- ・建築物その他の工作物の新築、改築、増築
- ・政令で定める移動の容易でない物件の設置や堆積