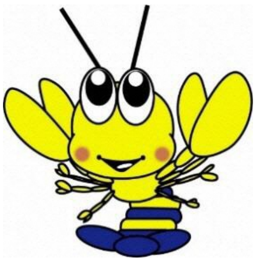
荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業

～ あらお海陽スマートタウン ～

宅地分譲のしおり

（先着順による土地譲渡）



荒　尾　市

荒尾市都市計画課区画整理係

（荒尾市役所庁舎２階）

☎0968－63－1635

－ 目　　次 －

Ⅰ　地区概要

1　事業概要　・・・・・　1

2　地区の位置　・・・・・　1

Ⅱ　申込みから土地の引き渡しまでの流れ　・・・・・　2

Ⅲ　保留地分譲要項

1　分譲する保留地の所在等　・・・・・　3

2　申込みに必要な資格　・・・・・　5

3　申込方法等　・・・・・　5

4　申込みに必要な書類　・・・・・　5

5　売却の決定　・・・・・　6

6　契約保証金の納入　・・・・・　6

7　売買契約の締結　・・・・・　6

8　売買代金の支払方法　・・・・・　7

9　指定金融機関等　・・・・・　7

10　保留地の引渡し　・・・・・　7

11　所有権移転の時期及び登記　・・・・・　7

12　保留地の譲渡条件　・・・・・　8

13　その他　8

Ⅳ　住宅等建築等に係る留意点

1　一般事項等　・・・・・　9

2　法令遵守　・・・・・　9

3　供給処理施設等　・・・・・　9

4　その他　・・・・・　10

5　関係機関一覧　・・・・・　10

巻末資料

保留地買受申請書様式　・・・・・　11

権利譲渡承認申請書様式　・・・・・　12

売買契約書（案）様式　・・・・・　13

Ⅰ　地区概要

１　事業概要

あらお海陽スマートタウン（地区愛称）は、荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業（平成28年度～令和７年度計画）により基盤整備を進めており、ウェルネス（心も体も健康な状態）をコンセプトとし、また、先進的技術を活用した快適なまち「スマートシティ」のまちづくりを推進しています。道の駅や保健・福祉・子育て支援施設、公園、緑地といった公共施設のほか、民間事業者による商業施設やレジャー施設等の多様な機能が相互に連携し、他にはない新たな価値を提供するまちを目指しています。

今回分譲する宅地は全て保留地です。保留地とは、土地区画整理事業の事業費に充当するため施行者（市）が取得する土地のことです。

２　地区の位置

荒尾市は熊本県の西北端に位置し、北は福岡県大牟田市、西は有明海を隔て長崎県・佐賀県に面する県境のまちです。当地区は、ＪＲ荒尾駅から400ｍの荒尾市北西部に位置し、東は国道389号に接し、西は有明海に面する干潟の夕陽が美しい地区です。

ＪＲ博多駅～ＪＲ荒尾駅（快速約70分）、ＪＲ熊本駅～ＪＲ荒尾駅（普通約40分）。地区中央部には地域高規格道路（無料）の有明海沿岸道路インターチェンジが整備される予定であり、佐賀空港まで車で約45分の交通利便の良い位置にあります。

〇教育施設

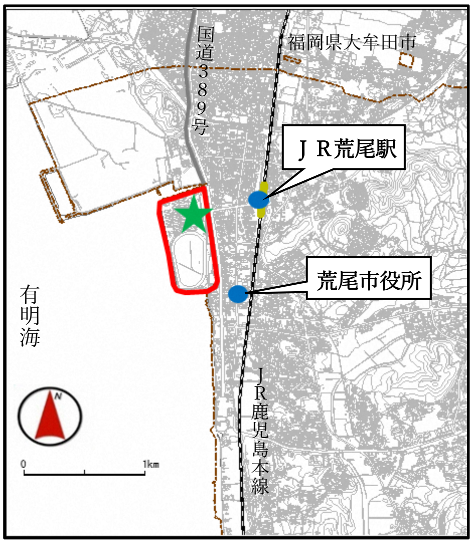
・小学校　荒尾市立万田小学校　　1.0ｋｍ（徒歩約13分）
・中学校　荒尾市立荒尾海陽中学校　　2.2ｋｍ（徒歩約29分）
・高校　　県立岱志高校　　3.5ｋｍ（車約８分）、私立有明高校　　3.9ｋｍ（車約９分）

〇商業・レジャー施設

・ＪＲ荒尾駅　400ｍ（徒歩約５分）
・生鮮食品スーパー　600ｍ（徒歩約８分）
・ショッピングモール（荒尾市）　5.2ｋｍ（車約12分）
　　〃　　　　　（大牟田市）　4.4ｋｍ（車約９分）
・グリーンランド遊園地　　5.4ｋｍ（車約14分）

【荒尾市の位置図】

【地区の位置図】



□土地区画整理事業区域
★分譲地の位置

Ⅱ　申込みから土地の引き渡しまでの流れ

【現地確認】
申し込む前にご本人様で
現地を確認ください。

現地は、いつでも自由に見学いただけます。
※ご不明な点は、都市計画課までお問い合わせください。

↓

【お申し込み】
下記期日より随時受付開始
令和３年 11 月１日（**市内の居住者及び法人のみ**）
令和３年 11 月２日～（市内外の居住者及び法人）
荒尾市都市計画課に直接持参
午前９時～午後５時

★申し込むときに必要なもの
・保留地買受申請書
・本人確認書類の写し（**個人の場合**）
（運転免許証、マイナンバーカードもしくはパスポートなど顔写真、住所、氏名、生年月日の記載のあるもの）
・法人登記事項証明書（**法人の場合**）
※複数区画の買い受けを申し込まれる場合は、２区画目以降の添付書類不要

↓

【売却の決定】
先着で買受申請書を受理された方を売却相手方に決定

※同時刻に複数人の申し込みがあった場合は、くじ引きにより決定します。

↓
保留地売却決定通知書発送
（契約保証金の納付通知書兼領収書を同封）

【契約締結】
保留地売却決定通知を受けた日から 30 日以内
（荒尾市役所）

★契約締結に必要なもの
・契約保証金（売買代金の 10%）の事前納付
・収入印紙
・印鑑登録証明書及び実印
・住民票謄本（世帯全員の続柄記載のもの）
・身分証明書
※契約内容、土地譲渡に係る注意事項についてご説明のうえ、対面で契約を交わします。

↓
契約締結後 60 日以内に
売買代金の全額支払い

土地の引き渡し

売買代金全額の支払いを確認の後、現地で境界確認等の立会いのうえ、引き渡します。

Ⅲ　保留地分譲要項

1　分譲する保留地の所在等

所在地	荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業地内 5街区7画地～7街区10画地（保留地）　全6区画
指定用途	専用住宅・兼用住宅
用途地域 （建ぺい率／容積率）	第2種住居地域 （60%／200%）
その他の法規制	南新地地区　地区計画 （建築物の高さの最高限度10m、最低敷地面積165㎡以上、建築物と道路境界及び隣地境界までの距離は1.0m以上など）

申込番号	募集状況	街区	画地	面積（㎡）	単価（円/㎡）	譲渡価格（円）
①	済	2	2-5	221.05	33,900	7,493,595
②	募集中	5	7	347.28	30,600	10,626,768
③	募集中	7	1	182.43	31,800	5,801,274
④	募集中	7	10	182.42	30,100	5,490,842
⑤	募集中	7	7	180.65	29,400	5,311,110
⑥	募集中	7	6	180.64	29,900	5,401,136
⑦	募集中	7	5	198.81	35,400	7,037,874

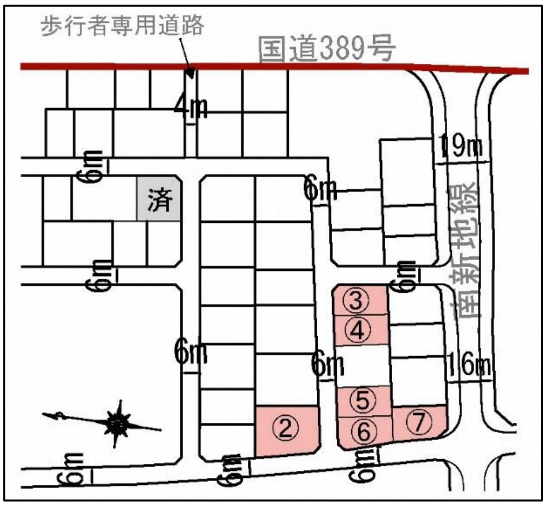
注1　募集状況はR3.10月末時点です。最新状況については都市計画課までお問い合わせ下さい。

注2　分譲する保留地は、現況有姿（土地のほか、電柱・支線、前面道路、隣接地の現状を含む）での売却、引渡しとなります。必ず、申込者自身において、現地の状況及び諸規制についての確認を行ってください。

注3　当該保留地は土地区画整理事業の換地処分公告日の翌日以降に荒尾市が所有権移転登記を行います。従いまして、事業期間中は土地登記簿がない状況のため、金融機関からの融資をお考えの方は、抵当権等設定登記が契約時にできない土地であることをご承知おき、事前に金融機関にご相談ください。

（保留地写真 R3.6月撮影）

（保留地区画図）



○保留地詳細図

荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業

★分譲する各保留地の状況写真及び測量図は市ホームページからダウンロードできます。
（https://www.city.arao.lg.jp/q/aview/501/20380.html）

2　申込みに必要な資格

買受けの申込みをできる者は、次に掲げる全ての条件を備えている者とします。

（1）個人又は法人の者

（2）「12 保留地の譲渡条件」に掲載する条件を遵守できる者

（3）以下に該当しない者

イ　成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者

ロ　未成年者で婚姻経験のない者

ハ　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若しくは同条第6号に規定する暴力団員又はこれらの者と密接な関係を有すると認められる者

二　法人等の役員等が、暴力団又は暴力団員である者

ホ　法人等の役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者

ト　法人等の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している者

チ　法人等の役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

※法人等とは、個人又は法人をいう

※役員等とは、個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所（常時、契約する事務所をいう）の代表者で役員以外の者をいう

3　申込方法等

（1）申込方法

申込みに必要な書類を個人の場合は本人が直接持参、法人の場合はその組織に所属する方が持参してお申し込みください。

なお、複数区画への買受け申込みも可能です。

（2）受付期間等

下記の受付開始日より土曜、日曜、祝日を除き随時募集いたします。

・受付期間：令和3年11月1日（月）市内居住者及び市内法人のみ
　　　　　　令和3年11月2日（火）～市内外の居住者及び法人

・受付時間：午前9時00分から午後5時00分まで

※「市内法人」とは、市内に本社若しくは本店を有する者、又は、市外に本社があり支店若しくは営業所（以下「支店」という。）が市内にある者で、登記事項証明書に支店登記があり市に法人市民税を納入しているものをいう。

（3）受付場所

荒尾市都市計画課（荒尾市役所庁舎２階）

（4）お問い合わせ先

熊本県荒尾市宮内出目390番地
荒尾市都市計画課 区画整理係
電話：0968-63－1635

4　申込みに必要な書類

（1）保留地買受申請書・・・1通

共有名義で購入を計画される場合は、連名にてお申し込みください。なお、共有者それぞれの添付書類が必要です。

申請書は荒尾市都市計画課に備え付けのもの又は市ホームページよりダウンロードしてご利用ください。

（２）添付書類・・・各１通

イ　本人確認書類の写し（個人の場合）

運転免許証、マイナンバーカード又はパスポートなど本人の顔写真、住所、氏名、生年月日が記載されたもの

ロ　法人登記事項証明書（法人の場合）

※複数区画の買い受けを申し込まれる場合は、それぞれに保留地買受申請書が必要となりますが、２区画目以降の添付書類は不要です。

5　売却の決定

（１）売却の決定方法

先着にて保留地買受申請書が受理された方を売却相手方に決定いたします。

イ　受付時間の同時刻に複数人の申込みがあった場合は、くじ引きにより決定いたします。

※例えば、受付開始時刻の午前 9 時 00 分時点で複数人の申請者が来庁されており、同一の区画を買受申請されている場合には、重複する申請者でくじ引きを行います。

ロ　添付書類の不足などにより申込みに必要な資格を確認できない場合は、申請書を受理できませんのでご注意ください。

（２）買受人への通知

申請書が受理された方（くじ引きにより決定した方）には、速やかに保留地売却決定通知書を荒尾市から送付し、契約手続きをご案内します。

6　契約保証金の納入

（１）契約保証金の額

買受人は、契約保証金として売買代金の 100 分の 10 以上の金額（1 万円単位）を納入していただきます。

（２）納付方法

保留地売却決定通知書と併せて荒尾市から送付する「納入通知書兼領収書」により、売買契約の締結までに荒尾市が指定する金融機関にて契約保証金を納入してください。

7　売買契約の締結

（１）買受人には、当該保留地について、荒尾市との間に売買契約を締結していただきます。

売買契約は、荒尾市役所にて締結します。保留地売却決定通知を受けた日から 30 日以内を期限として、荒尾市役所に来庁できる日時をご指定ください。

（２）期限内に売買契約を締結されないときは、買受人としての決定は取り消しになりますのでご注意ください。

（３）契約締結時の持参品

イ　売却決定通知書（荒尾市から送付する買受人決定の書面）

ロ　契約保証金の納入通知書兼領収書（金融機関の領収印があるもの）

ハ　収入印紙（契約金額に応じ以下の額面のもの）

5千円・・・契約額が500万円を超え1千万円以下のもの

1万円・・・契約額が1千万円を超え5千万円以下のもの

ニ　実印及び印鑑登録証明書1通（発行から3か月以内のもの）

ホ　住民票謄本（世帯全員の続柄記載があるもの）※個人の場合のみ

ヘ　身分証明書（本籍地のある市区町村で発行する、保佐人又は成年後見人の有無及び破産の有無を証明する書面です。）※個人の場合のみ

8　売買代金の支払方法

契約締結までに納入いただいた契約保証金は売買代金に充当します。契約締結の際に売買代金から契約保証金を差し引いた残金の「納入通知書兼領収書」をお渡しいたしますので、契約日から60日以内に荒尾市が指定する金融機関にて納入ください。

期限内に売買代金が納入されない場合、契約は解除となり、既納の契約保証金は荒尾市に帰属します。

9　指定金融機関等

荒尾市が指定する金融機関については、次のイ、ロのとおりです。その他の金融機関、支店においては手数料が必要になることがあります。

イ　指定金融機関

株式会社 肥後銀行（全国で業務を営む全ての店舗）

ロ　出納代理金融機関

株式会社 熊本銀行（荒尾支店）、株式会社 三井住友銀行（大牟田支店）、株式会社 福岡銀行（大牟田支店）、株式会社 西日本シティ銀行（大牟田支店）、熊本中央信用金庫（荒尾支店及び中央支店）、九州労働金庫（荒尾支店）、大牟田柳川信用金庫（三川支店）、玉名農業協同組合（荒尾市総合支所）

10　保留地の引渡し

（1）保留地は、売買代金の完納後に引渡しとなります。

（2）保留地は、現況有姿のままの引渡しとなります。

（3）引き渡し後に住宅等を建築するときは、次の手続きが必要となります。

イ　土地区画整理法第76条による許可申請

ロ　南新地地区地区計画の届出

ハ　建築確認申請

11　所有権移転の時期及び登記

（1）保留地は現在も土地区画整理事業の施行中であるため、法務局の土地登記簿が存在しません。令和7年度に予定している土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第4項に規定する換地処分の公告の日の翌日に所有権が移転します。

（2）所有権移転の登記については、換地処分公告の翌日以降に行われる区画整理登記の完了後となります。（通常は区画整理登記が完了するまでには換地処分公告日より数ヶ月を要します。）

所有権移転に関する登記手続きについては、施行者の荒尾市が行いますが、登記に要する費用（登録免許税・登記手数料）は買受人の負担となります。

12　保留地の譲渡条件

保留地の譲渡条件は次のとおりとします。

（1）指定用途

買受人は、保留地を専用住宅若しくは兼用住宅の用途に使用しなければなりません。なお、契約日から5年間は指定用途の変更はできません。

（2）住宅等の建設期間

保留地の引渡しの日から３年以内に、住宅等の建設に着手してください。

（3）電柱について

保留地内に既に設置されている、電柱・支線などについては、撤去、設置移設の変更はできません。なお、保留地の売買契約締結後に買受人と建柱事業者（九州電力㈱・NTT）との間で、電柱などの設置に係る土地使用契約の締結手続きをしていただきます。

（4）権利譲渡の制限

買受人は、契約締結から換地処分後の所有権移転登記が完了するまでの間に保留地の権利を譲渡しようとするときは、荒尾市へ「権利譲渡承認申請書」を提出し、承認を得なければなりません。なお、保留地の権利を譲渡する場合には、譲渡相手方に対して、売買契約の契約条項を承諾し、これを承継させるものとします。

（5）契約違反の措置

買受人が売買契約の契約条項に違反したとき、荒尾市は、既納の契約保証金に相当する金額を違約金として徴収し、催告によらずに契約を解除することができるものとします。契約を解除したときは、売買代金から違約金の額を控除した金額を買受人に返還します。

（6）公租公課

土地について賦課される公租公課は、保留地の引渡しを受けた日の翌日から買受人が負担するものとします。

（7）契約不適合責任

買受人が売買契約の締結後に土地の品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見した場合においても、荒尾市は当該契約不適合の責任を負わないものとし、荒尾市に対して代金減額請求、損害賠償請求又は契約解除をすることはできません。

13　その他

（1）住宅金融支援機構融資（フラット３５）を受ける場合の取扱い

独立行政法人住宅金融支援機構と民間金融機関の提携ローンである「フラット３５」の融資条件を満たしているお客様については、保留地購入資金及び住宅建設資金の融資を受けることができます。ただし、取扱金融機関であっても保留地等への融資については対象外となる場合がありますので、詳細は、住宅金融支援機構又はフラット３５取扱金融機関へお問い合わせください。

（2）移住定住補助金等

荒尾市では、将来においても持続的な地域づくりを推進するため、以下の補助金があります。申請要件などの詳細は市ホームページ又は荒尾市くらしいきいき課までお問い合わせください。

イ　荒尾市移住促進補助金

市外に居住されている人が新たに住宅の購入を伴い、荒尾市に転入される場合に補助金（1世帯あたり15万円）を交付します。

ロ　荒尾市多世代定住支援事業補助金

新たに住宅の購入や既存住宅の増改築を行い、３世代以上の世帯が同居又は近居（同一小学校校区）する場合に補助金（一世帯あたり 15 万円）を交付します。

（３）荒尾市総合防災ハザードマップ

この地域の全部は高潮浸水想定区域、一部に洪水浸水想定区域が含まれます。市ホームページ等により避難所等の防災情報を日頃から確認ください。

（荒尾市防災情報サイト　https://www.city.arao.lg.jp/q/aview/104/3044.html）

Ⅳ　住宅等建築等に係る留意点

１　一般事項等

イ　買受人に提供する地盤強度（支持力）のデータは、調査地点のデータですので参考資料としてお使いください。地盤強度（支持力）は位置により異なりますので、買受人は、住宅の基礎工事の設計にあたっては、建築会社等と協議され、画地の地盤等を十分調査し、建築される建物に適合するよう必要に応じて補強などの適切な措置を行ってください。

ロ　南新地土地区画整理事業における現在の土地利用計画は、令和 3 年 10 月時点のものであり、今後、変更されることがあります。また、周辺においては法令の範囲内で建築などの行為が今後行われます。

ハ　町名地番につきましては、土地区画整理事業の換地処分公告後（令和 7 年度末予定)、新しい町名地番となる予定ですが、事業期間中の住所表示は従前の底地地番と街区画地番号の併記となります。詳細はご契約の際にご説明します。

２　法令遵守

イ　用途地域：第２種住居地域（建蔽率６０％、容積率２００％）

ロ　地区計画：南新地地区地区計画（A-1 地区）

（建築物の用途制限）　※兼用住宅においては建築できない建物用途の制限があります。
詳細は市ホームページもしくは都市計画課にお尋ねください。

（建築物の高さの最高限度）　10m

（建築物の敷地面積の最低限度）　165 ㎡以上

（建築物の壁面の位置の制限）　道路境界線及び隣地境界線から１ｍ以上

（かき又はさく等の構造の制限）　道路に面する敷地の部分にかき、さく又は塀等を設置する場合は、生垣又は高さが 1.5m以下のもの（1mを超える部分は透視可能なもの）でなければなりません。また、道路に面する敷地の部分に門扉又は門柱等を設置する場合は、高さが 1.5m以下のものでなければなりません。

３　供給処理施設等

イ　上水

宅地内に給水管を１か所（φ20ｍｍ）引き込み済みです。（給水加入金の買受人負担はありません。）道路内の本管から分岐した宅地内までの給水管（止水栓及び量水メータを除く）は、買受人の所有となります。ただし、量水メータから道路側の給水管における漏水の維持補修は、荒尾市水道事業管理者（荒尾市企業局）が行います。

ロ　汚水

宅地内に公共桝を設置済みです。（下水道受益者負担金の買受人負担はありません。）公共

下水道に接続する際は、荒尾市企業局建設課と協議をお願いします。

ハ　雨水

雨水の排水については、各自で敷地内に集水ます等を設置のうえ、前面の道路側溝に接続することができます。接続工事を行う際は、道路法第 24 条の許可申請が必要となりますので、事前に道路管理者（荒尾市土木課）に申請をお願いします。

ニ　電力、電話・通信

各事業者とご契約ください。

ホ　ガス

ガスは、LP ガスによる供給となります。各事業者とご契約ください。

ヘ　ごみ

ごみの収積所、収集方式、収集依頼に関する詳細については、荒尾市環境保全課の指導に従ってください。（燃えるゴミ週 2 回、不燃ゴミ月 2 回の各戸回収となります。）

4　その他

住宅の建設やブロック塀の設置などの際、隣地の所有者等に話し合いが必要になることが考えられます。個人の連絡先等の情報は、個人情報保護法により荒尾市から無断で情報提供することはできません。ご連絡を必要とする場合は、荒尾市都市計画課までご連絡ください。

5　関係機関一覧

荒尾市　都市計画課（区画整理係）	0968-63-1635	南新地地区土地区画整理事業に関すること
荒尾市　市民課	0968-63-1302	住所の表示方法（住民登録）
荒尾市　子育て支援課	0968-63-1417	保育園、幼稚園
荒尾市　教育委員会	0968-63-1659	教育関係（公立の小中学校）、学校区
荒尾市　税務課	0968-63-1346	固定資産税減免、仮換地みなす課税
荒尾市　土木課	0968-63-1485	市道の維持管理、道路占用等の許可申請
荒尾市　都市計画課（計画係）	0968-63-1487	建築確認事前調査、76 条許可申請、地区計画届出
荒尾市　企業局　建設課	0968-64-2700	上下水道の維持管理
荒尾市　環境保全課	0968-63-1370	ゴミ収集等
荒尾市　くらしいきいき課	0968-57-7059	移住促進補助金

以上

令和　　年　　月　　日

保　留　地　買　受　申　請　書

荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業
　施行者　荒尾市
　代表者　荒尾市長　　　　　　　様

住　　所
ふりがな
氏名又は　　　　　　　　　　　　　　　印
法 人 名
　(電話番号　　　　　　　　　　　　)

荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業に係る保留地を買受けたいので、関係書類を添えて次のとおり申請します。

記

土地の表示	街　区　番　号	街区
	画　地　番　号	画地
	地　　　積	平方メートル
申請の理由		

添付書類
⑴　本人確認書類の写し【個人の場合】
　(運転免許証、マイナンバーカード又はパスポートなど本人の顔写真、住所、氏名、生年月日が記載されたもの)
⑵　登記事項証明書【法人の場合】

様式第１２号（第３４条関係）

年　　月　　日

権 利 譲 渡 承 認 申 請 書

荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業
　施行者　荒尾市
　代表者　荒尾市長　　　　　　様

申請者　住　所
(譲渡人) 氏　名　　　　　　　　　　　　印

譲受人　住　所
　　　　氏　名　　　　　　　　　　　　印

荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業の保留地処分に関する規則第３４条第２項の規定に基づき、下記のとおり保留地を譲渡したいので承認くださいますよう、関係書類を添えて申請します。

譲渡に際しては、荒尾市と譲渡人による保留地売買契約書の各条項を承諾し、これを承継します。

記

<table>
<tr><td colspan="2">売 買 契 約 締 結 年 月 日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">街　区　番　号</td><td>画　地　番　号</td><td>地　　　積</td></tr>
<tr><td colspan="2">街区</td><td>画地</td><td>平方メートル</td></tr>
<tr><td>譲渡の理由</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="4">添付書類　１　譲受人の身分証明書(法人にあっては、法人の登記事項証明書)　１通
　　　　　２　申請者及び譲受人の印鑑登録証明書　各１通</td></tr>
</table>

上記申請を承認する。

年　　月　　日

荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業

施行者　荒尾市

代表者　荒尾市長　　　　　　　　印

保 留 地 売 買 契 約 書（案）

荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業施行者 荒尾市（以下「甲」という。）と買受人 ＿＿＿＿＿（以下「乙」という。）とは、次のとおり保留地の売買契約を締結する。

（総則）

第１条 甲は、次に掲げる保留地（以下「土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買い受けるものとする。

土地の表示

所在　荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業地内

○街区　○○画地　（別図のとおり）

地積 ＿＿＿＿＿＿平方メートル

（売買代金）

第２条 土地の売買代金は、金＿＿＿＿＿＿＿＿＿円（１平方メートル当たりの価額は金＿＿＿＿＿＿円）とする。

（契約の費用）

第３条 この契約（以下「契約」という。）の締結及び履行等に関する必要な費用は、乙の負担とする。

（契約保証金）

第４条 乙は、契約保証金として金＿＿＿＿＿＿＿円を甲の発行する納入通知書兼領収書により納入しなければならない。

２　前項の契約保証金は、売買代金完納時にその売買代金に充当する。

３　前項で充当する契約保証金には、利息を付さない。

（売買代金の納入）

第５条 乙は、第２条に定める売買代金から納付済の契約保証金を差し引いた売買代金の残金を令和　年　　月　　日までに甲の発行する納入通知書兼領収書により納入しなければならない。

（土地の引渡し）

第６条 甲は、乙が前条の規定により売買代金を完納したときは、遅滞なく、土地を現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

２ 乙は、前条の規定により土地の引き渡しを受けたときは、当該土地を使用し、又は収益することができる。

（所有権の移転）

第７条 土地の所有権は、土地区画整理法（(昭和２９年法律第１１９号。以下「法」という。）第１０３条第４項の規定による換地処分（以下「換地処分」という。）の公告の日の翌日に乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第８条 土地の所有権移転の登記は、法第１０７条第２項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後に、甲が行う。このときの登記に要する費用は乙の負担とする。

（甲に対する通知義務）

第９条 乙（相続人、法定代理人等を含む。）は、契約締結の日から前条に規定する所有権の移転登記が完了する日までの期間に、次の各号の一に掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲に通知するものとする。

一　死亡し、又は後見、保佐、補助若しくは任意後見が開始されたとき若しくはこれらが取り消され、終了したとき。
二　氏名又は住所を変更したとき。
三　滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。
四　破産の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
五　相続その他の一般承継により、土地に関する権利が移転したとき。

（危険負担）
第１０条 契約締結の時から土地の引渡しまでの時において、甲の責めに帰すことのできない事由により土地が滅失又はき損した場合の損失は、乙の負担とする。

（売買代金の清算）
第１１条 土地について、後日地積に変更があつたときは、その増減した地積に応じ、第２条の１平方メートル当たりの価額により計算した金額を徴収し、又は還付するものとする。
２　前項の徴収金及び還付金には、利子を付さない。

（契約不適合責任）
第１２条 契約締結後、乙は、土地の品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。ただし、前条の規定に基づく清算は、この限りでない。

（行為の制限）
第１３条 乙は、第６条に規定する土地の引き渡しの日から次に該当する行為をしてはならない。
（１）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第２号に定める暴力団または同条第６号に規定する暴力団員若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する行為。
（２）前号に該当することを知りながら、この契約により取得した権利を第三者に譲渡し、又は土地を貸し付けること。

（指定用途等）
第１４条 乙は、土地を専用住宅建設又は兼用住宅建設の用途（以下「指定用途」という。）以外に供してはならない。
２　前項の指定用途期間は、契約締結の日から５年間とする。

（住宅建設義務）
第１５条 乙は、土地の引渡しの日から起算して３年以内に専用住宅又は兼用住宅の建設に着手しなければならない。

（権利譲渡の制限）
第１６条 乙は、契約締結の日から第８条に規定する所有権の移転登記が完了する日までは、甲の承認を得ないで、土地について、売買、贈与、交換、出資等により、土地を第三者に譲渡することはできないものとする。なお、乙が保留地の権利を譲渡する場合には、譲渡相手方に対して、この契約条項を承諾し、これを承継させるものとする。

（契約の解除）
第１７条 乙に契約に違反する行為があったときは、甲は契約を解除できるものとする。
２　前項の規定により、契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。
３　甲は、第１項の規定により契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害（契約の締結

及び履行等に関し、乙が支出した一切の費用を含む。）について、何ら賠償ないし補償することを要しない。

４　乙は、甲が第１項の規定により契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（乙の原状回復義務等）

第１８条　乙は、甲が前条第１項の規定により契約を解除したときは、甲の指定する期日までに土地を原状に回復し、返還しなければならない。ただし、甲が適当と認めたときは、現状のまま返還することができるものとする。

（違約金）

第１９条　乙は、甲が第１７条第１項の規定により契約を解除したときは、第４条の契約保証金に相当する金額を、違約金として甲に支払わなければならない。

２　前項の違約金は、次条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（損害賠償）

第２０条　乙は、乙が契約に定める義務を履行しないことにより甲に損害を与えたときは、損害賠償としてその損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

（返還金の相殺）

第２１条　甲は、第１７条第２項の規定により受領済みの金員を返還する場合において、乙が第１９条第１項に定める違約金又は前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する金員の全部又は一部と相殺する。

（公租公課等の負担）

第２２条　土地に係る公租公課その他一切の費用は、第６条に規定する土地の引き渡し完了の日までは甲の負担とし、以後は乙の負担とする。

（有益費等の請求権の放棄）

第２３条　乙は、第１７条第１項の規定によりこの契約を解除された場合において、土地に投じた有益費、必要費又はその他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

（所轄裁判所）

第２４条　契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲を管轄区域とする裁判所とする。

（協議）

第２５条　契約に定めのない事項又は契約に疑義を生じたときは、甲乙両者で協議のうえ定めるものとする。

契約の締結を証するため本書２通を作成、甲乙記名押印のうえ、各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業
施行者　荒尾市
代表者　荒尾市長　浅田　敏彦

乙　住 所

氏 名