

○那覇広域都市計画事業宜野湾市土地区画整理事業の保留地処分に関する  
規則

昭和62年 9 月17日

規則第45号

改正 平成元年 3 月14日規則第 3 号

平成12年 7 月13日規則第36号

平成20年 3 月25日規則第 2 号

令和 3 年10月11日規則第42号

令和 5 年 1 月16日規則第 4 号

第 1 章 総則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、那覇広域都市計画事業宜野湾市土地区画整理事業施行条例  
(平成 6 年宜野湾市条例第 9 号)により宜野湾市(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。

(平12規則36・一部改正)

第 2 章 公開抽選

(抽選の公告)

第 2 条 保留地を公開抽選により処分するときは、抽選の日から起算して15日前  
までに、次の各号に掲げる事項を公告しなければならない。ただし、指名抽選  
により処分するときは、公告を省略し、抽選の日の15日前までに当該事項を指  
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、地積及び処分価格
- (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

(平12規則36・一部改正)

(抽選参加者の資格)

第3条 抽選参加申込みは、1区画につき、同一世帯1人又は1法人とし、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、成年被後見人及び被保佐人並びに破産者で復権を得てない者
- (2) 抽選に参加しようとする者を妨げた者又は抽選の公正な執行を妨げた者
- (3) 過去において、土地売買契約に基づく権利義務を忠実に履行しなかった者又はその契約を妨害した者
- (4) 前3号に掲げる者のほか、この規則に基づく指示に従わない者

2 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。

(平12規則36・平20規則2・一部改正)

(抽選参加申込)

第4条 抽選に参加しようとする者は、(公開抽選・競争入札)参加申込書(様式第1号、様式第1号の2)に必要な書類を添付して指定された期日までに施行者に申し込まなければならない。

2 複数の者が共同して前項の申込みを行う場合は、それぞれの持分割合を明記しなければならない。

3 施行者は、前項による申込みがあったときは、第3条に規定する資格審査を行い適格と認めたときは(公開抽選・競争入札)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(公開抽選・競争入札)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。

(平12規則36・平20規則2・令5規則4・一部改正)

(抽選管理者)

第5条 施行者は、抽選を行うときは、抽選管理者及び抽選管理者の職務代理者を指名しなければならない。

2 抽選管理者は、抽選の事務を統轄し、その結果を速やかに施行者に報告しなければならない。

3 (公開抽選・競争入札)参加決定通知を受けた者(以下「参加者」という。)は、抽選執行について抽選管理者の指示に従わなければならない。

(平12規則36・一部改正)

(抽選の方法)

第6条 抽選は、抽選機、くじ引等施行者の定める方法で行う。

2 抽選は、参加者のうちから選ばれた3人以内の抽選立会人の立会のうえ、公開で行う。

(処分価格)

第7条 処分価格は、評価員の意見を聴いて施行者が定める。

(平12規則36・一部改正)

(抽選の中止等)

第8条 施行者は、災害その他特別の事情により、抽選を執行することが困難であると認めたときは、当該抽選を中止、又は延期若しくは取消することができる。  
この場合において、抽選参加者の申込者が損失を受けても施行者は補償の責を負わないものとする。

(平12規則36・一部改正)

(当選者)

第9条 施行者は、第6条第1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 抽選者が、1区画1人又は1法人であるときは、その者を当選者とする。

3 施行者は、第1項の規定により、当選者を決定するときは、同時に抽選により当選者の優先順位を定め、3人以内の補欠者を決定する。

4 第1項の規定により決定した当選者が、定められた期間までに契約を締結しないときは、前項により、決定した上位補欠者を当選者とする。

5 前項の規定により決定した当選者が、定められた期間までに契約を締結しないときは、その下位補欠者を当選者とする。

(平20規則2・一部改正)

### 第3章 競争入札

(競争入札の公告)

第10条 施行者は、競争入札の方法により保留地を処分するときは、掲示その他

の方法によりその入札期日から起算して15日前までに、次の各号に掲げる事項を公告しなければならない。ただし、指名競争入札により処分するときは、公告を省略し、抽選の日の15日前までに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、地積及び予定価格
- (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

(平12規則36・令3規則42・一部改正)

(競争入札参加者の資格)

第11条 競争入札参加申込みは、1区画につき、1法人又は同一世帯1件とし、次の各号の一に該当する者は、入札に参加することができない。

- (1) 未成年者、成年被後見人及び被保佐人並びに破産者で復権を得てない者
- (2) 入札に参加しようとする者を妨げた者
- (3) 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、若しくは不正の利益を得るために談合した者

(平12規則36・全改、令5規則4・一部改正)

(競争入札参加申込)

第12条 競争入札に参加しようとする者は、(公開抽選・競争入札)参加申込書(様式第1号、様式第1号の2)に必要な書類を添付して、指定された期日までに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つたときは、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(公開抽選・競争入札)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、(公開抽選・競争入札)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。

(平12規則36・令5規則4・一部改正)

(入札保証金)

第13条 前条第2項による(公開抽選・競争入札)参加決定通知書を受けた者(以下「入札者」という。)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。ただし、施行者が必要と認めた入札者であるときは、入札保証金を免除することができる。

2 前項の規定による入札保証金の納付は、現金のほか銀行その他金融機関が振出し、又は支払い保証をした小切手の提出をもつて代えることができる。

3 入札保証金には、利子を付さない。

4 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。

5 前項の規定にかかわらず、不正行為のあつ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は、入札保証金の全部又は一部を還付するものとする。

6 入札保証金は、契約保証金の一部に充当することができる。

(令3規則42・一部改正)

(予定価格)

第14条 第7条の規定は、処分価格を予定価格と読み換えて準用する。

(入札管理者)

第15条 第5条の抽選管理者を入札管理者に、抽選参加決定通知を受けた者を入札者又はその代理人に読み換えて同条を準用する。

(競争入札会場への立入り)

第16条 競争入札会場には、入札管理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。

(平12規則36・一部改正)

(入札の方法)

第17条 競争入札は、入札者又はその代理人自らが入札書(様式第5号)に必要な事項を記入し、記名押印のうえ、封かんして、これを入札箱に投函して入札を

行う。

- 2 代理人が入札するときは、入札前に委任状(様式第6号)を入札管理者に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はできない。
- 5 入札管理者が入札の締切りを宣した後は、入札することはできない。
- 6 入札箱に投函した入札書は、これを書換え又は引換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。

(入札の中止等)

第18条 第8条の規定は、抽選を入札に読み換えて準用する。

(開札)

第19条 開札は、入札終了後直ちに入札者又はその代理人の面前で、入札管理者が行う。

(入札の無効)

第20条 次の各号の一に該当する入札は、無効とする。

- (1) 入札書に入札金額、入札者又はその代理人の記名押印のないもの及びそれが不明確のもの
- (2) 入札金額を訂正した場合において、訂正印のないもの
- (3) 所定の入札書を用いてないもの
- (4) 同一入札について2通以上の入札書を入札箱に投函したもの
- (5) 談合、その他不正の行為があつたと認められるもの
- (6) その他入札に関する条件に違反したもの

(落札者の決定)

第21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、直ちに同価格入札者全員にくじを引かせて落札者を決定する。

## 第4章 随意契約

### (随意契約)

第22条 次の各号の一に該当する場合は、随意契約により保留地を処分することができる。

- (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項各号にいう施設を設けるとき。
- (2) 宜野湾市及び宜野湾市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) 換地設計の段階において、過小宅地(土地区画整理事業換地設計基準等で定める最小宅地規模)又はそれ以外の宅地等、特別に考慮された保留地を処分するとき。
- (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もの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) 公開抽選に付しても参加者がいないとき。
- (6) 競争入札に付しても落札者がいないとき。
- (7) 宜野湾市への企業立地の要望及び本市の計画に基づく企業誘致を進めるため用地を必要としているとき。
- (8) 前各号に定める場合のほか、施行者が特に必要と認めたとき。

2 第7条の規定は、随意契約について準用する。

(平12規則36・平20規則2・一部改正)

### (随意契約者の資格)

第23条 随意契約者の資格については、第3条の規定を準用する。この場合において、同条第1項中「抽選参加申込み」とあるのは「随意契約者」と、「抽選に参加することができない」とあるのは「随意契約者の資格を有することは認められない」と、同条第2項中「抽選参加申込み」とあるのは「随意契約者」と読み替えるものとする。

(平12規則36・平20規則2・一部改正)

### (随意契約の申込)

第24条 随意契約による保留地を取得しようとする者は、保留地買受け申請書(様式第7号)に必要な書類を添付して施行者に申し込まなければならない。

## 第5章 契約の締結

(当選者等の決定通知)

第25条 施行者は、公開抽選及び競争入札により当選者又は落札者を決定したとき若しくは随意契約の相手方を決定したときは、その旨を保留地売却決定通知書により、当選者、落札者及び契約の相手方に通知しなければならない。

(平20規則2・一部改正)

(契約の締結)

第26条 前条の規定により通知を受けた者(以下「契約の相手方」という。)は、当該通知を受けた日から指定期日まで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。

2 施行者は、契約の相手方が前項の期間内に契約の締結をしないときは、前条の決定を取消することができる。

(平12規則36・平20規則2・一部改正)

(契約保証金)

第27条 契約の相手方は、前条第1項の規定により契約を締結するときは、契約金額の100分の10以上の金額(1万円未満の端数があるときは、その端数を切り上げた額)の契約保証金を施行者に納付しなければならない。ただし、国又は地方公共団体及びその他公法人並びに施行者が必要であると認めた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 契約保証金は、第32条第1項の規定により契約が解除されたときは、施行者に帰属するものとする。

3 契約保証金は、売買代金に充当することができる。

4 契約保証金には利子を付さない。

(平20規則2・一部改正)

## 第6章 契約の履行

(売買代金の納付)



第28条 第26条第1項の規定により、契約を締結した者(以下「契約者」という。)は、契約締結の日から指定期日までに契約代金の全額を納付しなければならない。

- 2 施行者は、前項の規定にかかわらず、必要があると認めるときは、前項の納付期間を延長することができる。

(平12規則36・平20規則2・一部改正)

(保留地の使用)

第29条 契約者が、売買代金を完納したときは、施行者は保留地売渡書(様式第8号)を契約者に交付するものとする。

- 2 保留地の使用又は収益の開始は、前項の規定により売渡書の交付を受けた日からとする。
- 3 施行者が、特に必要があると認めたときは、完納前であっても保留地を使用又は収益させることができる。
- 4 売渡証書の交付を受けた日からの公租公課は、契約者又は権利承継人が負担するものとする。

(平12規則36・平20規則2・一部改正)

(所有権移転の登記)

第30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。ただし、その完了時において、売買代金を完納していない者に係る所有権移転登記は、当該売買代金の全額を納付した後において行うものとする。

- 2 前項の登記に要する費用は、契約者の負担とする。

(平20規則2・一部改正)

(権利譲渡の制限)

第31条 契約者は、法第107条第2項の規定による登記が完了する日までの間は、保留地の全部又は一部を第三者に譲渡又は転貸してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当し、施行者の承認を得たときは、この限りでない。

- (1) 契約者が、死亡又は解散したことにより権利譲渡が必要となるとき。

- (2) 契約者が、破産したことにより権利譲渡が必要となるとき。
  - (3) 契約締結の日から相当の期間が経過し、かつ契約者が権利譲渡しなければならない特段の事由がある場合であって、当該権利譲渡が施行者の事業推進の妨げにならないと認められるとき。
  - (4) 第22条第3項に定める特別に考慮された保留地の契約者が、当該保留地と一体となった土地を処分する場合であって、売買代金を納付済みのとき。
  - (5) 前各号に掲げるもののほか、施行者が特にやむを得ないと認めたとき。
- 2 前項の規定により換地処分公告の日までに施行者の承認を得ようとする者は、保留地に係る権利の譲渡を受ける者(以下「譲受人」という。)と連署の上、保留地権利譲渡承認申請書(様式第9号)を施行者に提出しなければならない。
- 3 施行者は、前項の規定による申請があったときは、保留地権利譲渡承認証(様式第10号)により申請者に通知するものとする。
- 4 前3項の規定による譲受人は、契約者の地位を継承するものとする。
- 5 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、氏名(法人にあつては、名称)又は住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地)を変更したときは、住所等変更届(様式第11号)を遅滞なく施行者に届け出なければならない。
- (1) 死亡(法人にあつては、解散又は合併)したとき。
  - (2) 氏名(法人にあつては、名称)又は住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地)を変更したとき。

(平元規則3・平12規則36・平20規則2・一部改正)

## 第7章 契約の解除

### (契約の解除)

- 第32条 施行者は、契約者がこの規則に違反したとき又は契約を履行しないときは、契約を解除することができる。
- 2 施行者は、前条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約通知書(様式第12号)で契約者に通知しなければならない。
- 3 前項の通知を受けた契約者は、施行者の指示する期間内に自己の費用で保留

地を原状に回復して返還しなければならない。

- 4 施行者は、前項の規定により返還を受けたときは、納付済の売買代金を還付しなければならない。ただし、次の各号に該当するときは、それらの相当額を控除して還付することができる。

(1) 第27条第3項の規定により契約保証金が還付又は充当されているとき。

(2) 前項に規定する原状回復義務を契約者が行わず、施行者が行つたとき。

- 5 前項の還付金には、利子は付さない。

(平12規則36・平20規則2・一部改正)

## 第8章 保留地権利登録台帳

(平20規則2・追加)

(保留地権利登録台帳)

第33条 施行者は、契約締結から第30条第1項に規定する所有権移転登記が完了するまでの間における保留地の表示又は契約に基づく買受人の権利の設定、保存、移転、制限等について明らかにするため、保留地権利登録台帳を作成しなければならない。

(平20規則2・追加)

(保留地の権利関係等の証明)

第34条 保留地若しくはその保留地に定着する物件又は水面について権利を有する者は、保留地の権利関係等の証明が必要な場合には、保留地権利登録台帳記載事項証明書の交付を申請することができる。

- 2 施行者は、前項の申請があつたときは、保留地権利登録台帳を確認の上、保留地権利登録台帳記載事項証明書(様式第13号)を交付する。

(平20規則2・追加、令5規則4・一部改正)

## 第9章 その他

(平20規則2・追加)

第35条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は施行者が別に定める。

(平20規則2・追加)

## 附 則

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
- 2 那覇広域都市計画事業(宜野湾)野嵩地区土地区画整理事業の保留地処分に関する規則(昭和56年宜野湾市規則第3号)は、廃止する。
- 3 この規則施行前において、保留地の処分契約したものについては、この規則により契約したものとみなす。

附 則(平成元年3月14日規則第3号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成12年7月13日規則第36号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成20年3月25日規則第2号)

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この規則の施行日前に土地区画整理法第107条第2項の規定による登記が完了した保留地については、なお、従前の例による。

附 則(令和3年10月11日規則第42号)

この規則は、公布の日から施行し、改正後の那覇広域都市計画事業宜野湾市土地区画整理事業の保留地処分に関する規則の規定は、令和3年9月22日から適用する。

附 則(令和5年1月16日規則第4号)

この規則は、公布の日から施行する。