



彩りのまち、
響きの
— HIBIKINO —

先着順分譲の手引き（第4期）

先着順分譲区画数

6区画

建築条件なし

ご希望の住宅メーカー等で住宅建築
ができます。

建築年限なし

「何年以内に建物を建てること」と
いった制約がありません。

ただし、土地ご購入後、融資を受
けられる金融機関や、建築を依頼
された住宅メーカーなどが期限を
設定する場合があります。

受付場所：北九州市建築都市局整備部区画整理課
北九州市役所 14 階
（北九州市小倉北区城内 1 番 1 号）

受付時間：9 時～12 時、13 時～17 時
（土日祝日を除く）

お申込みに必要なもの：

「保留地買受申請書」

住民票（法人の場合は登記簿謄本）

印鑑登録証明書及びその印鑑

< 申込者ご本人以外の代理人がお越しの場合のみ >

「委任状」

代理人の印鑑

「彩りのまち、響きの」ホームページ

彩りのまち

ウェブ検索

<http://www.hibikino.jp/>

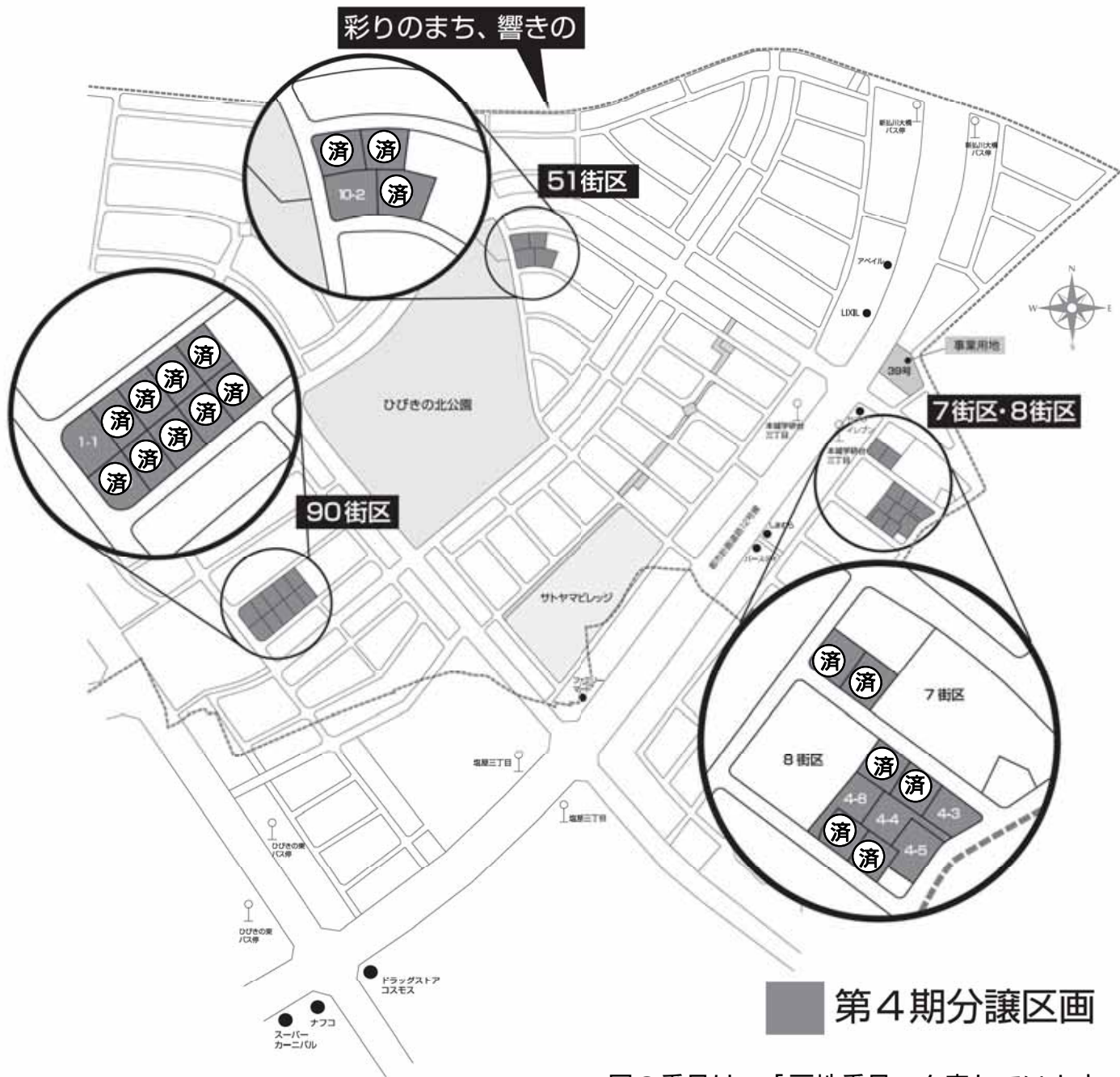
CLICK!

北九州市建築都市局区画整理課 Tel:093-582-2469

目 次

1. “彩りのまち、響きの”位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・1 ページ
 2. 先着順分譲区画位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・2 ページ
 3. 価格表・・・・・・・・・・・・・・・・・・3 ページ
 4. 画地図・・・・・・・・・・・・・・・・・・4 ページ
 5. 第4期分譲区画物件概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・7 ページ
 6. まちづくりガイドラインについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・9 ページ
 7. 保留地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・10 ページ
 8. 分譲対象地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・12 ページ
 9. 先着順分譲の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・13 ページ
 10. お申込みにあたってのご注意・・・・・・・・・・・・・・・・・・17 ページ
 11. よくあるご質問・・・・・・・・・・・・・・・・・・19 ページ
 12. 「保留地買受申請書」(様式、記入例)・・・・・・・・・・・・・・・・・・20 ページ
響きのHPからもダウンロードできます。
 13. 「委任状」(様式、記入例)・・・・・・・・・・・・・・・・・・22 ページ
響きのHPからもダウンロードできます。
 14. 「保留地売買契約書」(書式例)・・・・・・・・・・・・・・・・・・24 ページ
 15. 「北九州学術研究都市北部地区地区計画」・・・・・・・・・・・・・・・・・・30 ページ
- 別冊 「彩りのまち、響きの～くらしの作法(まちづくりガイドライン)～」
(住宅地編)

先着順分譲区画位置図



図の番号は、「画地番号」を表しています。

学校区 光貞小学校・洞北中学校

詳しくは教育委員会総務部企画課 (Tel 093-582-2357) にご確認ください。

先着順分譲区画 価格表

保留地番号	街区・画地番号	土地の所在	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	価格 (円)		
1	48-3・9	8 街区 4-3・9	(計) 254.21	42,600	10,829,346		
	48-3	8 街区 4-3	244.81				
	48-9	8 街区 4-9	9.40				
	48-4	8 街区 4-4	268.13			36,300	9,733,119
	48-5	8 街区 4-5	279.47			43,000	12,017,210
	48-8	8 街区 4-8	268.13			35,800	9,599,054
	75-1	90 街区 1-1	北九州市若松区 大字塩屋			286.00	49,000
2	88-2	51 街区 10-2 北九州市若松区 大字塩屋	282.70	49,400	13,965,380		

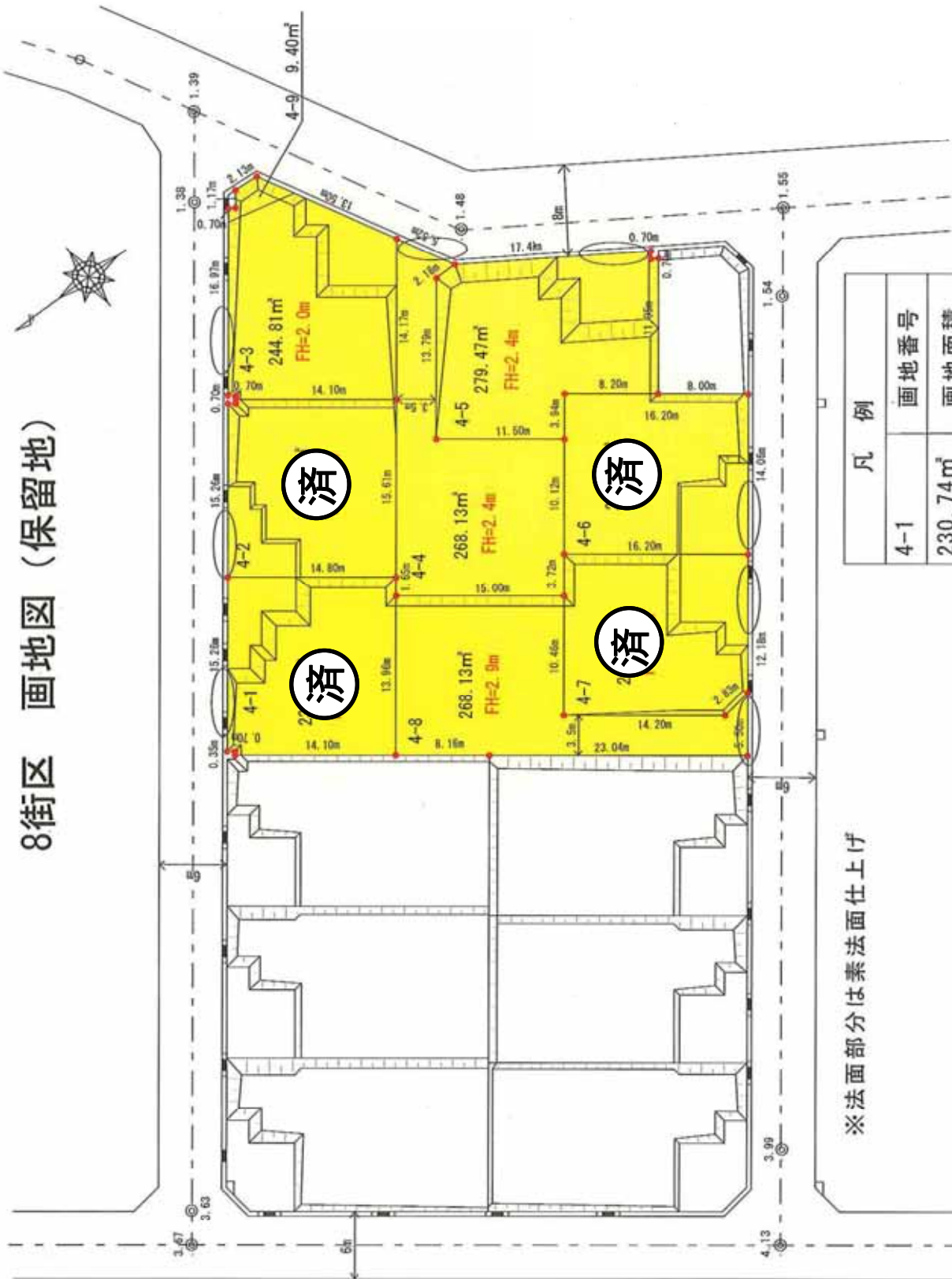
< の保留地について > 詳細は、12ページ「分譲対象地について」をご覧ください。

1 48-3・9号 48-9号は、高圧線下地として九州電力(株)による地役権が設定されてい
ます。また、一部上空を配電線が通過しています。

48-3・9号は、必ずセットでお申込みください。

2 88-2号 墓地に近接しています。

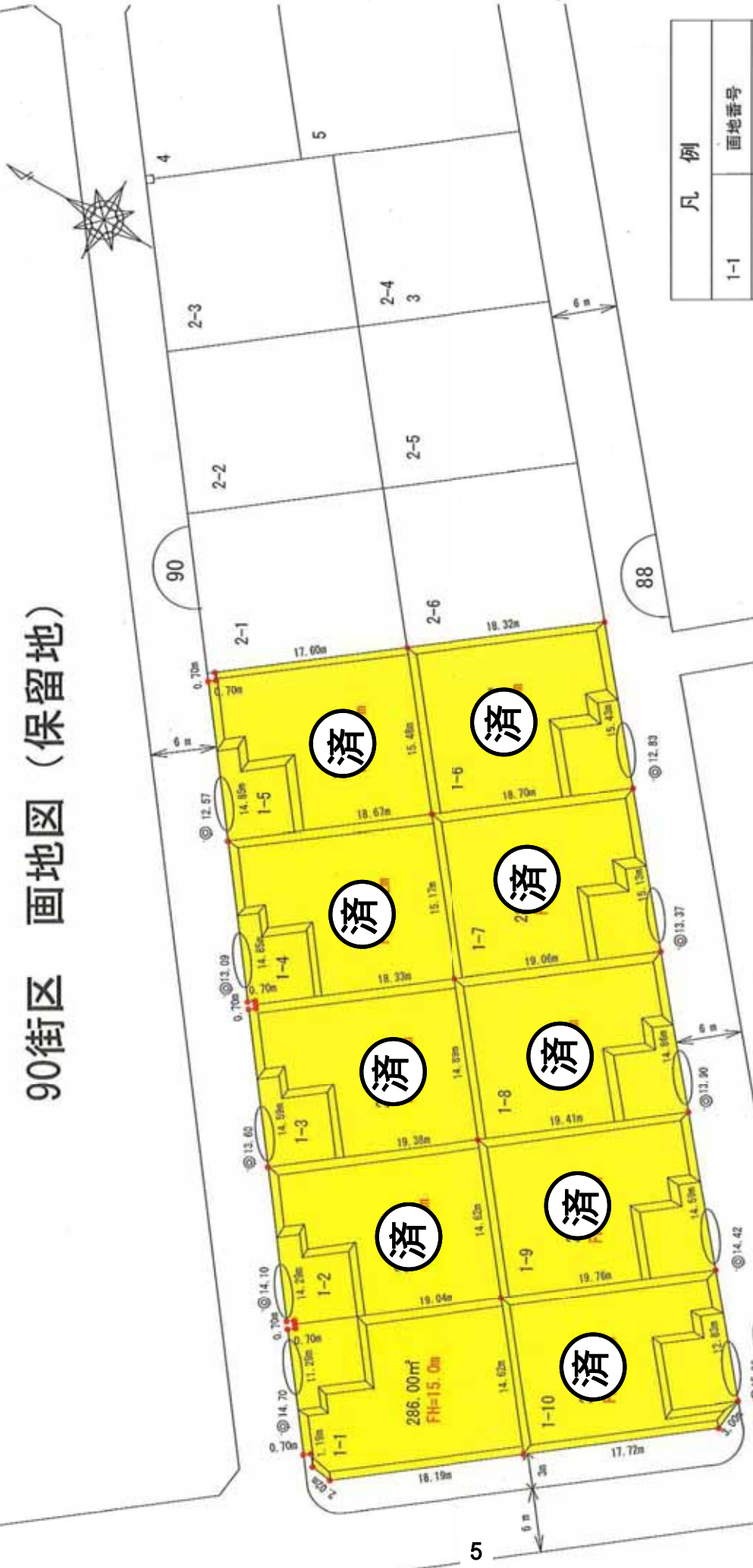
8街区 画地図 (保留地)



凡例	
4-1	画地番号
230.74m ²	画地面積
FH=2.9m	地盤高
○	ライフライン
⊙	道路高

※法面部分は兼法面仕上げ

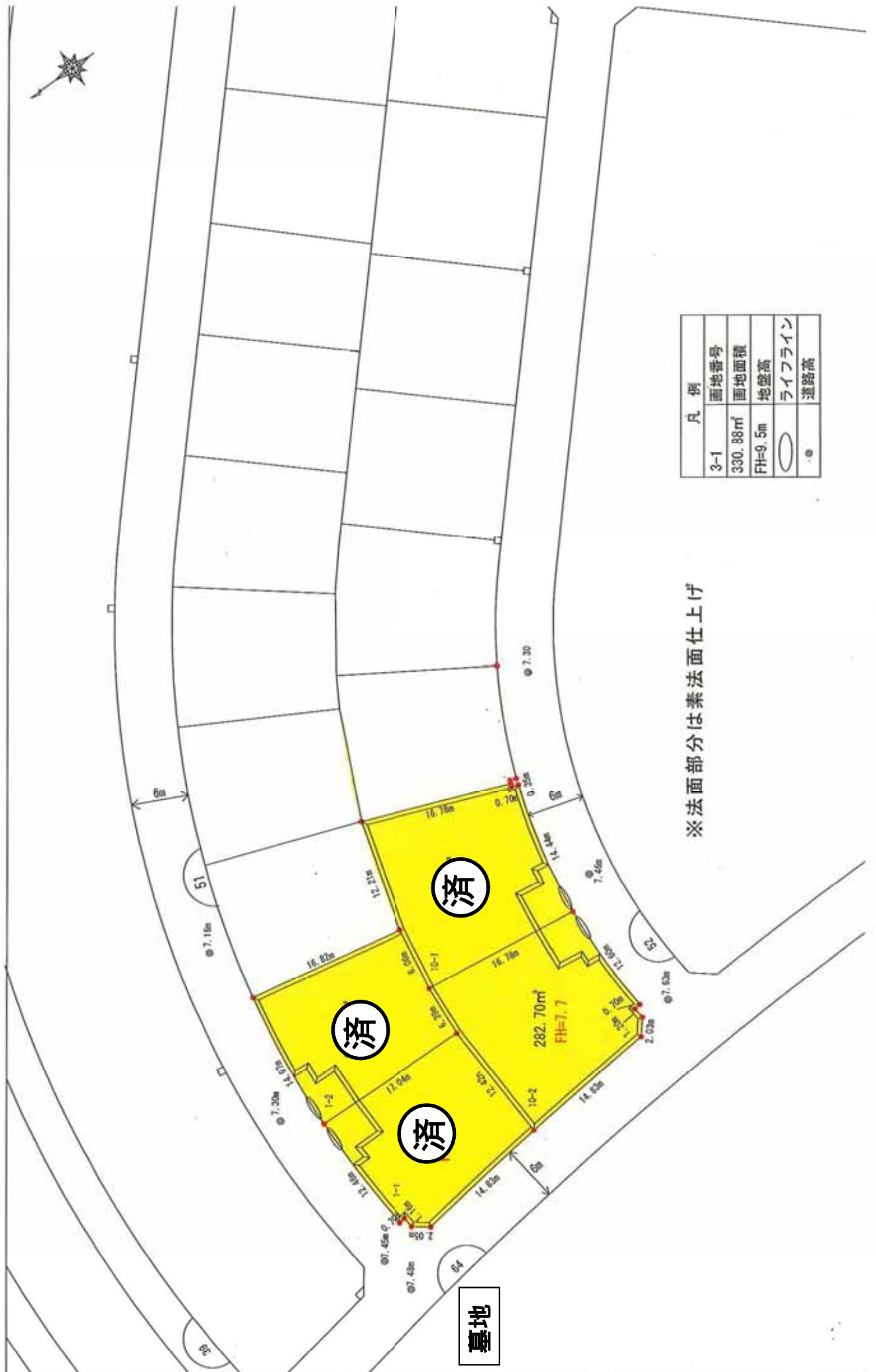
90街区 画地図 (保留地)



凡例	
1-1	画地番号
286.00m ²	画地面積
FH=15.0m	地盤高
○	ライフライン
◎	道路高

※法面部分は素法面仕上げ

51街区 画地図 (保留地)



第 4 期 分 譲 区 画 物 件 概 要

団地名称	彩りのまち、響きの		
所在地	北九州市八幡西区大字本城、若松区大字塩屋		
売主	北九州都市計画事業 北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業 施行者 北九州市 代表者 北九州市長 北橋 健治		
交通	北九州市営バス「本城学研台三丁目」バス停から徒歩 7・8 街区約 3 分 / 51 街区約 6 分 北九州市営バス「塩屋三丁目」バス停から徒歩 90 街区約 6 分 JR 折尾駅約 5km		
用途地域 / 地目	第一種低層住居専用地域 / 宅地		
建ぺい率 / 容積率	40% / 60%		
私道負担	なし	前面道路	幅員 6m、8m、9m
建築物の高さ制限	10m 以下	敷地境界線からの壁面後退	1.0m 以上
地区計画	北九州学術研究都市北部地区地区計画の住宅専用地区 地区計画に基づき、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低 限度の制限、建築物等の形態又は意匠の制限並びに垣又は柵の構造 の制限があります。 近接する沿道地区は、制限内容が異なります。32 ページの「北九州 学術研究都市北部地区地区計画」をご確認ください。		
その他の法令による 制限	上記のほか、建築基準法（北側斜線、道路斜線、日影規制など）や区画 整理法等による制限があります。		
まちづくりガイドラ イン（宅地編）	緑化、景観及び住まい方などのルールを定め、将来にわたって豊かな住 環境を担保し、価値の維持・向上を目指しています。皆様には、このガ イドラインを遵守していただきます。 10 ページの「まちづくりガイドラインについて」をご確認ください。		
供 給 施 設	電気	九州電力	
	都市ガス	西部ガス	
	上水道	北九州市営水道	
	下水道	北九州市公共下水道	

（用語の説明）

用途地域

それぞれの地域にふさわしい発展を促すため、都市計画法で定められたもの。その目標に
 応じて 12 種類に分け、建築基準法と連動して、建築物の用途、容積率、構造等に関して一定の
 制限を加える制度。

第一種低層住居専用地域

2～3 階建て以下の低層住宅のための、良好な住環境の保護を目的として定める地域。住宅
 以外に建てられるのは、高校以下の学校、図書館、診療所、老人ホーム、保育所など。兼用住
 宅の場合は、住居部分が全体の 2 分の 1 以上で、店舗等の広さが 50 m²未満に限られる。

地目

土地の主たる用途を示すために、土地につけられた名称。宅地の他、田や公園など 21 種類。

建ぺい率

敷地面積に対する、建物の建っている部分の面積の割合。この割合を超えた建物は建築不可。

容積率

敷地面積に対する、建物の延べ床面積の割合。この割合を超えた建物は建築不可。

私道負担

敷地の中に私道（個人の所有地を道路として使用するもの）として使用しなければならない部分があるとき、「私道負担あり」という。この場合、私道部分の敷地面積は建ぺい率や容積率の計算から差し引かれるため、同じ面積の「私道負担なし」の敷地より狭い家しか建てられない。

地区計画

生活に密着した身近な計画で、町丁や街区などの一定のエリアや共通した特徴をもつ地域ごとにつくる。用途地域内の規制に、さらにきめ細やかなルールを定めることができる。

北九州市学術研究都市北部地区地区計画の住宅専用地区

低層住宅を主体とした、学術・研究都市に相応しい住宅地としての土地利用を図る地区。

地区計画・用途地域により定められている内容については、別冊『彩りのまち、響きの～くらしの作法（まちづくりガイドライン）』の 13 ページをご確認ください。

北側斜線

北側隣地の日照環境を確保するため、建築物の最外端部から北側の敷地境界線までの真北方向の水平距離によって建築物の高さを制限するもの。

道路斜線

日照、通風、採光などの環境を確保するため、建築物の最外端部から前面道路の反対側の境界線までの水平距離によって建築物の高さを制限するもの。

区画整理法等による制限について

土地区画整理法第 76 条第 1 項の規定により、区画整理事業施行地内で建築行為等を行う際は「76 条許可申請書」を提出して許可を受ける必要がある。

（参考：土地区画整理法第 76 条第 1 項）

換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくはたい積を行おうとする者は、県知事の許可を受けなければならない。

まちづくりガイドラインについて

良好な地域社会や街並みを維持形成していくための指針として「彩りのまち、響きの～くらしの作法（まちづくりガイドライン）～」（住宅地編）を遵守していただきます。

各事項の詳細につきましては、「（別冊）『彩りのまち、響きの～くらしの作法（まちづくりガイドライン）～』（住宅地編）」をご確認ください。

（お問合せ先）

学術・研究都市開発事務所 Tel: 093-603-1110

〒807-0874 北九州市八幡西区大浦二丁目 13 番 7 号

<実施義務付け規定>

	道路境界等に面する垣又は柵の構造は、 <u>生垣か、生垣又は高さ 60cm 以下の基礎の上に植栽を設けたもの</u> としてください。
	敷地内のアプローチ部分など、道路から見えやすい位置に <u>シンボルツリーを 1 本以上</u> 植樹してください。また、シンボルツリーのほか、敷地内の道路に面する部分に生垣や花壇を設けるなど、緑化に努めてください。
	駐車場の仕上げは、芝生等と舗装材を組み合わせるなど、緑化を施してください。
	生垣・柵・土留め等と前面道路との間のスペースなどは緑化してください。
	建物の外壁や屋根の色、建物に付属する物置、カーポートなどは、 <u>落ち着きのある中間色</u> としてください。
	自己の用に供する屋外広告物を設置する場合は、その色・位置等について、景観に配慮したものとしてください。
	物置・自動車車庫等の付属建築物を、道路部分に隣接して設置しないでください。また、道路境界及び隣地境界からの距離は、下記に規定される距離を確保してください。
	建物の外壁又はこれにかわる柱の面からの距離は、 <u>敷地境界線までは前面道路の幅員に応じて定める距離以上、隣地境界線までは 1.0m 以上</u> としてください。
	駐車スペースを設ける目的で新設する土留めは、 <u>自然素材か自然石の素材に近い素材</u> を用いてください。
	前面道路部分の土留めは <u>直積みとせず</u> 、一定の勾配を設けてください。また、既存の土留めとの連続性（素材、勾配等）に配慮してください。
	ごみ出しは、当地区のルールにあった方法や日時に従ってください。
	騒音、路上駐車など近隣への迷惑行為は禁止します。

<努力規定>

	宅地内には、花壇やフラワーポット、庭園灯などを設置するよう努めてください。
	アプローチ部分には、門扉などとあわせて、玄関灯を設けるよう努めてください。
	ごみ置場の清掃など、日常的な維持管理に努めてください。
	住宅及び外構の舗装などに、リサイクル資材を使用するよう努めてください。
	住宅における、エコシステムの導入を積極的に進めてください。
	防犯などのため、道路境界に面する垣又は柵は、宅地の地盤面からの高さを 1.5m 以下としてください。ただし、住宅と道路の高低差が 30cm 以下の場合は、道路面から 1.8m 以下としてください。

保留地について

保留地とは？

土地区画整理事業では、その区域内の地権者から少しずつ土地を提供していただき、道路や公園などの公共施設を整備することで、土地の増進を図る総合的なまちづくりを行います。提供していただいた土地の一部は、売却して事業資金にあてています。この土地を保留地といいます。

換地処分とは？

土地区画整理事業の完了に向けた一連の手続きの中の、換地処分の公告によって土地の再配置が確定します。北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業で整備されている“彩りのまち、響きの”では、平成27年3月の予定です。

保留地の権利関係について

保留地については、換地処分以後に登記簿が作成されます。このため、引渡しから登記簿作成までの間は、市が保留地台帳に届出のあった権利関係を記載しています。

ご注意ください

登録免許税について

通常の場合、土地の購入の際に所有権の移転登記が行われ、購入者は登録免許税を負担しなければなりません。今回分譲する土地については、平成27年3月予定の換地処分終了後に市が所有権移転登記を行うため、その時期に登録免許税を負担していただくこととなりますのでご了承ください。登録免許税の税率は、移転登記時の税率が適用されます。

また、融資などの関係で抵当権を設定される場合には、移転登記時に別途費用が発生します。

売買代金の追加徴収又は返還について

売買契約締結後、土地の面積に増減がある場合は、その増減に応じて売買代金を追加徴収又は返還します。この場合における徴収金及び返還金に、利子は付しません。

建築行為等の制限（76条許可申請）について

換地処分の公告がある日までは、下記の建築行為等を行う際は、着工前に許可を受けてください。

（許可を必要とする行為）

建築物の新築・改築・増築

工作物の新築・改築・増築（土留め・門・塀の外構等）

土地形質の変更（切土・盛土等）

移動の容易でない物件（5トン以上）の設置・たい積

（お問合せ・提出先）

学術・研究都市開発事務所 Tel:093-603-1110

権利譲渡の制限及び届出義務について

引渡しから登記簿作成までの間は、土地の全部又は一部を第三者に譲渡する場合は、あらかじめ市長の承認を得る必要があります。また、「死亡、解散又は合併したとき」、「氏名、住所又は名称を変更したとき」は届け出が必要です。

（お問合せ・提出先）

北九州市建築都市局整備部区画整理課 Tel:093-582-2469

〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号（市役所14階）

融資について

登記簿が作成されないことで、金融機関によっては今回ご購入予定の土地を担保とした融資のお申込みができないこともあります。

下記の金融機関は、市と協定を結んでおり、今回ご購入予定の土地を担保とした融資についてのご相談が通常宅地と同様に可能です。

ただし、下記の金融機関以外であっても、必ずしも融資が受けられないということではありません。まずは、ご希望の金融機関に直接お問合せください。また、保留地についての説明や協議などが必要な場合は、区画整理課（Tel: 093-582-2469）にご相談ください。

金融機関名	店舗名など	担当者	住所	連絡先 市外局番 093
北九州銀行	八幡南支店	特になし	八幡西区則松 7-19-2	691-2100
西日本シティ銀行	ローン北九州西営業室	小 野	八幡西区折尾 1-14-16	603-2188
福岡銀行	小倉支店	特になし	小倉北区船場町 2-1	541-2720
	黒崎支店	特になし	八幡西区黒崎 3-2-2	642-5326
福岡ひびき信用金庫	審査部	宮 崎 村 枝	八幡東区尾倉 2-8-1	662-7636
北九州農業協同組合 (JA 北九)	ローンセンター	塚 原 松 本	八幡西区穴生 1-8-2	644-0250
遠賀信用金庫	山田支店	渡 辺	遠賀郡岡垣町東山田 2-3-3	281-1508
九州労働金庫	ローンセンター北九州	横 山	小倉北区真鶴 1-5-15	571-2870

分譲対象地について

下記について、必ずご確認くださいとうえでお申込みください。

住所について

<保留地番号 48-3・9、4、5、8 号について>

住居表示実施済で、住所は「北九州市八幡西区本城学研台二丁目 番 号」です。

<保留地番号 88-2 号について>

現時点では、住所は「北九州市若松区大字塩屋 番地 (学研北部 街区)」です。区画整理事業に伴い、町名は「塩屋二丁目」に変更される予定です。

<保留地番号 75-1 号について>

現時点では、住所は「北九州市若松区大字塩屋 番地 (学研北部 街区)」です。区画整理事業に伴い、町名は「塩屋三丁目」に変更される予定です。

保留地番号 48-3・9 号地について (高圧線下地、宅地内電線有)

宅地の一部は、九州電力㈱が所有する高圧送電線 (66,000V) の線下用地となっています。このため、宅地を線下土地部分 (48-9 号地) とそれ以外の部分 (48-3 号地) に分割しており (換地処分後、2 筆の土地として登記されます) 48-9 号地について、同社による地役権が設定されています。

当該地の地上から送電線までの高さ: 約 20m、線下土地部分 (48-9 号地) 面積: 9.40 m²

地役権設定部分 (48-9 号地) については、建造物の建築が禁止されており、当該部分に住宅等を建築される場合は、事前に同社と協議のうえ契約変更手続き (制限緩和) を行う必要があります (契約の変更手続きにあたっては、お客様に金銭負担が発生します)。ただし、地役権設定部分でも、家屋と接続していない単体の車庫 (ガレージなど) であれば、契約変更手続きは不要です。

ご購入後、まずは下記までご連絡ください。

(ご連絡・お問合せ先)

九州電力㈱ 北九州支社 用地部 用地計画グループ Tel:093-531-1180
〒802-8521 北九州市小倉北区米町二丁目3番1号

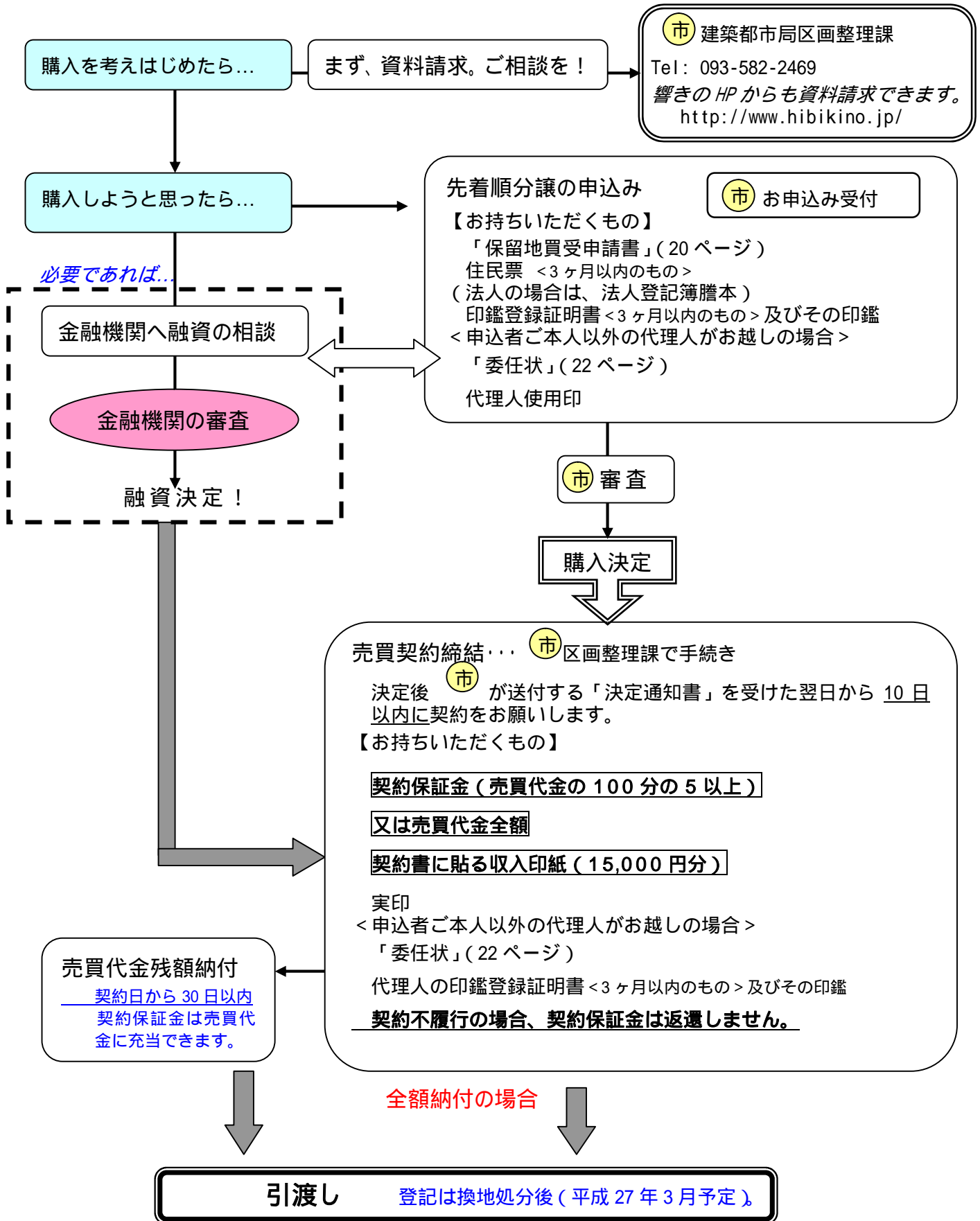
また、48-9 号地の一部上空を配電線が通過しています。現地をご確認ください。

48-3・9 号は必ずセットでお申込みください。

保留地番号 88-2 号地について (墓地近接)

近隣に墓地があります。現地をご確認ください。

～ 先着順分譲の流れ ～



先着順分譲の流れ

～お申込みから所有権移転登記まで～

1 物件の確認	お申込みの前に必ず、現地で物件を確認してください。
---------	---------------------------



2 ご質問・ご相談	北九州市建築都市局区画整理課でお問合せ、ご相談を承ります。 場所：北九州市役所 14 階（北九州市小倉北区城内 1 番 1 号） TEL：093 - 582 - 2469 受付時間：8 時 30 分～12 時、13 時～17 時（土日祝日除く） なお、土地購入に際し融資を受けられる場合には、 <u>お申込みの前に</u> 金融機関へご相談ください。また、今回購入される土地を担保とした融資をお考えの場合には、11 ページの「 <u>融資について</u> 」をご覧ください。
-----------	---



3 お申込み	受付場所：北九州市建築都市局区画整理課 北九州市役所 14 階（北九州市小倉北区城内 1 番 1 号） TEL 093 - 582 - 2469 申込時間：9 時～12 時、13 時～17 時（土日祝日を除く） お持ちいただくもの： (1) 「保留地買受申請書」（20 ページ） (2) 住民票（法人の場合は、法人登記簿謄本）＜3 ヶ月以内のもの＞ (3) 印鑑登録証明書＜3 ヶ月以内のもの＞及びその印鑑 <u>申込者ご本人以外の代理人がお越しの場合</u> (4) 「委任状」（22 ページ） (5) 代理人使用印
--------	---



4 通知書の発送	審査終了後、区画整理課から「保留地売払決定通知書」を発送します。
----------	----------------------------------



5 契約締結	「保留地売払決定通知書」を受け取った翌日から <u>10 日以内</u> に、市庁舎にて契約を締結していただきます。 売買代金のお支払い方法については、次の A・B の二通りの方法があります。事前に、いずれかご指定ください。
--------	---

5 契約締結

A 契約時に契約保証金を支払い、後日残額を納付する方法

<当日お持ちいただくもの>

- (1)契約保証金（売買代金の 5/100 以上）又は領収書
- (2)15,000 円分の収入印紙
- (3)実印

申込者ご本人以外の代理人がお越しの場合

- (4)「委任状」(22 ページ)
- (5)代理人の印鑑登録証明書<3 ヶ月以内のもの>及びその印鑑

売買代金残額は、契約日から 30 日以内に納付してください。
契約を履行しないとき(契約日から 30 日以内に売買代金残額を納付しないときなど)は、契約保証金は返還できません。

B 契約時に売買代金を全額納付する方法

<当日お持ちいただくもの>

- (1)売買代金全額又は領収書
- (2)15,000 円分の収入印紙
- (3)実印

申込者ご本人以外の代理人がお越しの場合

- (4)「委任状」(22 ページ)
- (5)代理人の印鑑登録証明書<3 ヶ月以内のもの>及びその印鑑

なお、お支払いは、

当日、銀行保証小切手又は現金をお持ちいただく方法

多額の現金をお持ちいただく場合、収納銀行での確認作業のためお時間をいただくことがあります。

当日、事前にお渡しする納付書でお支払いいただいた後、領収書をお持ちいただく方法

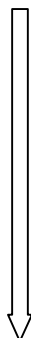
取扱可能な金融機関は、納付書裏面に記載しております。

融資を受けられる場合は、当該金融機関に事前にご相談ください。

の二通りがあります。事前に、いずれかご指定ください(詳細につきましては、お申込み時に説明させていただきます)。

また、収入印紙(15,000 円分)は、あらかじめご用意のうえ、お越しく下さい。市庁舎地下1階の郵便局でも販売しています。

A 契約保証金を
お支払いの場合



B 売買代金全額を
お支払の場合



A 契約保証金をお支払いの場合

B 売買代金全額をお支払の場合

6 売買代金残額の納付（契約日から 30 日以内）
< 当日お持ちいただくもの >
(1) 売買代金残額又は領収書
(2) 引渡しの「確認書」（契約時にお渡しします。）
(3) 実印（申込者ご本人がお越しの場合のみ）
 申込者ご本人以外の代理人がお越しの場合
(4) 「委任状」（22 ページ）及び代理人使用印
(5) 代理人の身分証明書（運転免許証等）

7 引渡し	売買代金完納後、土地の引渡しを行います。 土地は、現状有姿のまま引渡します。
-------	---

8 所有権移転登記	所有権の移転登記は、換地処分（平成 27 年 3 月予定）後、北九州市が行います。その際、登録免許税を負担していただきます。詳しくは 10 ページの「登録免許税について」をご覧ください。
-----------	---

お申込みにあたってのご注意 ～必ずご覧ください～

お申込みの前に確認していただくこと

融資の事前審査について

審査終了後、「保留地売払決定通知書」を送付します。この通知書を受け取った日の翌日から 10 日以内に契約を締結し、契約保証金又は売買代金全額をお支払いいただきます。また、契約時に契約保証金をお支払いいただく場合は、契約日から 30 日以内に売買代金残額を一括納付していただきます。

このように、お支払いの期限がありますので、融資を受けられる予定の方はお申込みの前に金融機関へご相談ください（11 ページの「融資について」をご参照ください）。

【参考】融資の事前審査に必要なもの

あくまでも参考ですので、お申込みされる金融機関にご確認ください。

- (1)各金融機関指定の申込書
- (2)源泉徴収票又は公的所得額証明書
- (3)運転免許証等の本人が確認できるもの など

申込者の資格について

個人及び法人とします。

次の事項に該当する方は、お申込みできません。

- (1)成年被後見人及び被保佐人
- (2)破産者で復権を得ていない者
- (3)抽選において、その公正を妨げた者又は不正な利益を得るために連合した者
- (4)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。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団のほか次に掲げる者
 - ア 当該物件を暴力団の事務所その他これに類するもの（公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものをいう。）の用に供しようとする者
 - イ 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過していない者
 - ウ 法人でその役員等（法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者をいう。）が暴力団員であるもの又は暴力団員がその経営に実質的に関与しているもの
 - エ 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を利用するなどしている者
 - オ 暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - カ 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
 - キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - ク 前記アからキまでのいずれかに掲げる者の依頼を受けて、申込みしようとする者

お申込みの条件について

土地を購入される方（土地の名義人となる方）を申込者としてください。

土地の名義を共有にされる場合は、「保留地買受申請書」（20 ページ）の申込者の欄（左の余白部分）に共有者全員の住所・氏名・電話番号・共有持分を記入して、それぞれ実印で押印してください。また、一緒に提出していただく住民票（同一世帯の場合は 1 通で可）と印鑑登録証明書も共有者の方それぞれの分が必要です。

上記の ・ のいずれの場合も、原則としてお申込み後の名義変更はできません。

まちづくりガイドラインについて

今回分譲する土地は、用途地域・地区計画による制限に加えて『彩りのまち、響きの～くらしの作法（まちづくりガイドライン）～』を遵守していただきます。9 ページ「まちづくりガイドラインについて」及び別冊をよくご確認ください。

申込者ご本人以外の方（代理人）が申込み、契約、残代金支払いにお越しの場合

必要なもの

配偶者等、ご家族の方が代理人となる場合もご用意ください。

(1) 「委任状」(22 ページ) 及び代理人使用印

23 ページの記入例をご参照ください。

代理人が契約をされる場合

(2) 代理人の印鑑登録証明書<3ヶ月以内のもの> 及びその印鑑

「委任状」の代理人使用印は、この印鑑（実印）で押印してください。

購入決定後

ご契約について

当選者は、区画整理課が審査終了後に送付する「保留地売払決定通知書」を受け取った翌日から 10 日以内に契約を締結してください。手続きは市庁舎内で行います（土日祝を除く日の9時～12時、13時～15時）。

ご契約の際に、契約保証金（売買代金の100分の5以上）又は売買代金全額をお支払いください。いずれの場合も、お支払いの一部に抽選申込金を充当することができます。

ご契約の際には、あらかじめ契約書貼付の収入印紙（15,000円分）をご準備ください。

売買代金残額のお支払いについて（契約時に契約保証金をお支払いの場合）

契約日から 30 日以内に、売買代金残額を一括でお支払いください。手続きは市庁舎内で行います（土日祝を除く日の9時～12時、13時～15時）。契約保証金は売買代金の一部に充当することができます。

契約者が契約を履行しないとき(契約日から30日以内に売買代金を納付しないときなど)は、契約保証金は返還できません。

引渡しについて

売買代金完納後、現状有姿のまま引渡しを行います。

よくあるご質問

売買契約の前に地盤調査はできますか？

事前に所定の申請書をご提出いただければ可能です（受付後、内部での事務処理に2～3日かかります）。ただし調査後に、現地の原形復旧と調査前・中・後の現場写真の提出をお願いします。また、調査等にかかる費用はご自身の負担となります。

なお、北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業においては、各区画の地盤の調査を実施し、戸建木造住宅2階建を念頭にした地盤強度等の基準を満たしていることを確認しています。

詳しくは、学術・研究都市開発事務所（Tel: 093-603-1110）にお問合せください。

現在設置されている木柵などは、引渡し時に撤去してもらえますか？

土地は、木柵なども一緒に、現況のまま引渡しを行います。ご自身で撤去をお願いします。ただし、不法投棄などがあれば、引渡し前に限り市が撤去します。

電気・ガス・上水道・下水道などの供給施設は引き込みしてもらえますか？

ガス・上水道については敷地内に、下水道については接面道路に配管があります（電気は引込可）。それぞれ宅内で使用するためには付帯工事が必要です。詳しくは各関係機関にお問合せください。

（お問合せ先）

電気	九州電力(株) 八幡営業所	Tel: 0120-986-102
ガス	西部ガス(株) お客さまサービスセンター	Tel: 093-622-0266
上水道	北九州市水道局 水道お客さまセンター	Tel: 093-582-3031
下水道	北九州市建設局保全課	Tel: 093-582-2281

計画している建物が建築可能かどうか、どこに確認したらいいですか？

今回分譲する土地に建物を建てる場合、建築基準法や都市計画の他、地区計画やまちづくりガイドラインなどの規制があります。

また、土地区画整理事業施行地内で建築行為等を行う際には、「76条許可申請書」を提出して許可を受ける必要があります。この許可は、建築確認申請などの手続きまでに前もって受けてください。

（主なお問合せ・提出先）

76条許可申請について	学術・研究都市開発事務所	Tel: 093-603-1110
地区計画の届出について	北九州市建築都市局都市計画課	Tel: 093-582-2451
建築確認申請について	北九州市建築都市局建築審査課	Tel: 093-582-2535

契約保証金や売買代金は、口座振込ができますか？

口座振込はご利用いただけませんが、以下の二通りの方法が可能です。（16ページ「5 契約締結」もご覧ください。）

契約日及び残代金お支払い日の当日、銀行保証小切手又は現金をお持ちいただく方法

多額の現金をお持ちいただく場合、収納銀行での確認作業のためお時間をいただくことがあります。

契約日及び残代金お支払い日の当日、事前にお渡しする納付書でお支払いいただいた後、領収書をお持ちいただく方法

取扱可能な金融機関は、納付書裏面に記載しております。

融資を受けられる場合は、当該金融機関に事前にご相談ください。

詳しくは、区画整理課（Tel: 093-582-2469）にお問合せください。

(様式第4号)

保留地買受申請書

平成 年 月 日

北九州都市計画事業
北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業
施行者 北九州市
代表者 北九州市長 北橋健治 様

申込者 住所

氏名

実印

(*法人の場合は、名称及び代表者の氏名)

電話

北九州都市計画事業北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業施行地区内の下記保留地を随意契約により買受たいので、次のとおり申請します。

なお、この申込書及び添付書類の記載事項については、事実と相違ないことを誓約するとともに、あわせて公開抽選参加資格に規定する公開抽選に参加することのできない者でないことを誓約いたします。

また、資格確認のため必要な官公庁への照会を行うことについて承諾します。

記

保留地	保留地番号	街区・画地番号	地積	価格	
	第 号	街区	m ²	円	
土地利用計画					
建築計画	着工予定年月日	竣工予定年月日	床面積	構造	用途
	年 月 日	年 月 日	m ²		
資金計画	1 自己資金 2 金融機関からの融資 3 その他 (事前審査 済・未) ()				

〔添付書類〕 住民票（法人の場合は、法人登記簿謄本）、印鑑登録証明書

委任状

住所 _____
(注) _____
氏名 _____
生年月日 大・昭 年 月 日生
委任者との関係 _____

代理人使用印

委任事項

件名	学研北部・保留地番号第 _____ 号の
	_____ に関する件

上記の者に上記事項に関する一切の権限を委任します。

平成 年 月 日

住所


氏名



(注)「住所」欄は、住民票に記載されている住所を記入してください。

委任状

住所 北九州市小倉北区城内1番1号
(注)
 氏名 学研 花子
 生年月日 大 昭 年 月 日生
 委任者との関係 母

代理人使用印


契約の場合は実印（印鑑登録証明書も添付）
 その他の場合は認印で可

委任事項

件名	学研北部・保留地番号第 - 号の 委任事項を記入
記入例	「保留地買受申込みに関する一切の手続き」、「売買契約に係る一切の手続き」、「売買代金の支払い及び契約保証金の還付手続き」 など
	に関する件

上記の者に上記事項に関する一切の権限を委任します。

平成 24年 月 日

住所 北九州市小倉北区城内1番1号

氏名 学研 太郎



(注)「住所」欄は、住民票に記載されている住所を記入してください。

保留地売買契約書

北九州都市計画事業北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業における保留地の売買について事業施行者 北九州市（以下「甲」という。）と （以下「乙」という。）とは、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（物件の表示）

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

所在地					
保留地番号	第 号	街区番号		画地番号	
地 積	m ²				

（売買代金）

第3条 前条の物件の売買代金は、金 円（m²当たり 円）とする。

2 この契約締結後、甲が画地出来形確認測量したときにおいて、前条の地積に増減を生じたときは、その増減した地積に応じて前項の単価により算出した金額を、甲は乙より徴収し、又は返還する。この場合における徴収金及び返還金には利子は付さない。

（契約保証金）

第4条乙は、この契約締結の際、契約保証金として売買代金の100分の5の金額（金 円）以上の金額を甲に納付しなければならない。ただし、契約締結の日に売買代金を全額納付した場合は、この限りではない。

- 2 契約保証金は、乙が売買代金を納付した後、返還する。
- 3 契約保証金は、売買代金に充当することができる。
- 4 甲が第14条の規定によりこの契約を解除したとき、契約保証金は甲に帰属する。

(売買代金の納付)

第5条 乙は、売買代金を甲の発行する納付書により平成 年 月 日までに納付しなければならない。

(物件の引渡し)

第6条 甲は、乙が売買代金を完納したときは、乙に売買物件を現状有姿のまま引渡し、乙はこれを使用することができる。

(所有権の移転及び登記)

第7条 売買物件の所有権移転の時期は、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(以下「換地処分の公告の日」という。)の翌日とする。

- 2 売買物件の所有権移転の登記は、前項の規定により所有権が移転し、かつ、土地区画整理法第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市長が行う。なお、これに要する一切の費用は乙の負担とする。

(瑕疵担保)

第8条 乙は、売買物件に隠れた瑕疵があることを発見しても、甲に対して売買代金の免除若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、乙が消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に定める消費者に該当する場合には、第6条に定める引渡しの日から2年間は、この限りではない。

(禁止用途)

第9条 乙は、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5号に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及び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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法令の規定に基づき、公の秩序又は善良な風俗に反するおそれのある団体等に指定されている者の事務所又はその他これに類するもの（公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものをいう。以下同じ。）の用に供してはならない。また、これらの用に供されることを知りながら、この契約に基づく権利の一部又は全部を第三者に譲渡してはならない。

（実地調査等）

- 第10条 甲は、前条に規定する内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 乙は、甲から要求があったときは、本物件について前条に規定する内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて、この不動産の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前二項に規定する調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（権利譲渡の制限）

- 第11条 乙は、所有権移転登記完了までの間において、この契約に基づく権利の一部又は全部を第三者に譲渡しようとするときは、甲の定める様式により、あらかじめ甲の承認を得なければならない。
- 2 甲は、前項の場合において、当該第三者が次の各号に該当しないことを確認することができるものとする。なお、乙は、甲が確認のために官公庁へ照会を行うことについて、あらかじめ当該第三者の承諾を得なければならない。

（1） 成年被後見人及び被保佐人

（2） 破産者で復権を得ていない者

（3） 法第2条第2号に規定する暴力団のほか次に掲げる者

ア 当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者

イ 法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団

- 員でなくなった日から5年を経過していない者
- ウ 法人でその役員等(法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者をいう。)が暴力団員であるもの又は暴力団員がその経営に実質的に関与しているもの
- エ 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持って暴力団を利用するなどしている者
- オ 暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
- カ 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
- キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
- ク 前記アからキまでのいずれかに掲げる者の依頼を受けて、この契約に基づく権利の一部又は全部を譲り受けようとする者

(届出義務)

第12条 所有権移転登記完了までの間において、乙が次の各号の一に該当したときは、乙又は乙の包括承継人は、その旨を甲に届け出なければならない。

- (1) 死亡、解散又は合併したとき。
- (2) 氏名、住所又は名称を変更したとき。

(公租公課の負担責任)

第13条 乙は、引渡しを受けた後の売買物件に対する公租公課はすべて負担する。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、催告をせず契約を解除することができる。

- (1) 北九州市土地区画整理事業保留地処分規則(平成6年北九州市規則第14号)に違反したとき。
- (2) この契約を履行しないとき。

2 甲が前項の規定により契約を解除したとき、乙は甲の指示する期日までに自己の費用で物件を原状に回復し、甲に明け渡さなければならない。ただし、この場合におけ

る原状とは、売買物件上に乙及び第三者の権利の対象物が存在しない状態とする。

- 3 甲は、乙が前項の規定を履行しないときは、乙が対象物件上に有する権利を放棄したものとみなし、処分することができるものとする。
- 4 甲は、乙が第2項の規定により物件を明け渡したときは、既納の売買代金を返還する。ただし、契約保証金を既に返還しているとき、又は契約保証金を売買代金に充当しているときは、契約保証金に相当する金額及び前項に規定する処分に関する経費が発生したときは、当該経費を既納の売買代金より差し引くものとする。
- 5 前項の返還金には利子を付さない。

(損害賠償の免責)

第15条 前条の契約の解除により乙に生じた損害について、甲はその賠償の責を負わない。

(まちづくりガイドライン)

- 第16条 乙は、甲から売買物件の引渡しを受けた後は、この契約に定める「彩りのまち 響きの ~くらしの作法(まちづくりガイドライン)~」(以下「まちづくりガイドライン」という。)を遵守しなければならない。
- 2 乙は、この契約に基づく権利の一部又は全部を第三者に譲渡するときは、譲渡契約において、当該第三者及びその後の当該土地の譲受人がまちづくりガイドラインを遵守するように定めなければならない。
 - 3 甲は、まちづくりガイドラインに関し必要と認めるときは、乙及びその後の当該土地の譲受人に対し、遵守するよう求めることができるものとする。

(協議)

第17条 この契約について、定めのない事項については、北九州市土地区画整理事業保留地処分規則によるほか、甲、乙協議のうえ定めるものとする。

上記の契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、双方各1通を所持する。

平成 年 月 日

甲 北九州都市計画事業
北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業
施行者 北九州市
代表者 北九州市長 北橋健治

乙

北九州都市計画地区計画の変更（北九州市決定）

都市計画北九州学術研究都市北部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	北九州学術研究都市北部地区地区計画				
位 置	北九州市若松区大字塩屋、大字小敷、大字弘川及び八幡西区大字本城地内				
面 積	約145.6ha				
地区計画の目標	<p>当地区は、北九州市の副都心黒崎の北西約5kmに位置し、若松区の西部から八幡西区折尾に至る丘陵地にあり、大学、研究所及び産学協同施設や住宅地等からなる学術・研究都市の計画がなされ、計画実現に向けて、整備が進められている。</p> <p>また、貴重な動植物の生息が確認されており、生息環境の整備の観点からも自然が豊富で緑豊かな地区としての整備も進められている。</p> <p>当地区では、地区計画を決定することにより、既存溜池や里山及び宅地内緑地を含めた現況緑地を保全し、地区外周辺との緑のネットワークづくりを図るとともに、南部地区の「オープンキャンパスタウン」と連携することにより、緑豊かなゆとりある環境に育まれた学術・研究のまちづくりを進めるものとする。</p> <p>また、地区全体を対象として、地区計画の区域を定め、土地利用などの条件が整った地区から詳細な事項を定める地区整備計画を段階的に適用し、きめ細かなまちづくりを誘導することとする。</p>				
区及 域び の保 整全 備の ・方 開針 発	土地利用の方針	<p>北九州学術研究都市北部地区は、産学協同施設と住宅地等による賑わいと良好な住環境の形成を進める。</p> <p>このため、本地区を特性に応じて区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>住宅専用区域：低層住宅を主体とした、環境に配慮した住宅区域としての土地利用を進める。</p> <p>病院施設区域：既存の病院を中心とした、福祉・医療区域としての土地利用を進める。</p> <p>沿道区域：学術研究都市の生活利便区域としての土地利用を進める。</p> <p>大学・関連施設区域：大学、研究所及び産学協同施設等を主体とした区域としての土地利用を進める。</p>			
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び4区分した土地利用の方針に基づいた良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、建築物等の用途、建築物の敷地面積、壁面の位置など必要な制限を行う。			
地 区 等 整 備 計 画 事 項	地区の名称	住宅専用地区	病院施設地区	沿道地区	大学・関連施設地区
	地区の面積	約66.2ha	約5.3ha	16.2ha	約16.9ha
建 築 物 等 の 用 途 の 制 限		<p>建築できる建築物は次に掲げるものとする。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの</p> <p>3 共同住宅</p> <p>4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）</p> <p>5 保育所</p> <p>6 集会所又は公民館</p> <p>7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（換地前より既に建っているものに限る。）</p> <p>8 診療所</p> <p>9 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p>	<p>建築できる建築物は次に掲げるものとする。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの</p> <p>3 共同住宅</p> <p>4 学校</p> <p>5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>6 集会所又は公民館</p> <p>7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（換地前より既に建っているものに限る。）</p> <p>8 診療所</p> <p>9 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>10 店舗</p> <p>11 病院</p> <p>12 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 学校（幼稚園、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの（集会所及び公民館を除く。）</p> <p>2 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>3 ホテル又は旅館</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 畜舎</p>	<p>建築できる建築物は次に掲げるものとする。</p> <p>1 住宅、共同住宅又は寄宿舎（いずれも学生、教員又は大学・関連施設地区若しくは北九州学術研究都市南部地区地区計画大学・関連施設地区で業務に従事する者等の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>2 住宅で工場の用途を兼ねるもの（学生、教員又は学校、研究所若しくは研修所に従事する者等が研究又は研修を行うための工場に限る。）</p> <p>3 学校又は図書館</p> <p>4 研究所又は研修所</p> <p>5 集会所又は公民館</p> <p>6 保育所</p> <p>7 診療所</p> <p>8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>9 事務所</p> <p>10 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>11 工場（研究又は研修に関するものに限る。）</p> <p>12 ホテル又は旅館</p> <p>13 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（いずれも研究又は研修に関するものに限る。）</p>

地 区	建築物等の用途の制限	10 前各号の建築物に付属するもの	13 前各号の建築物に付属するもの	14 ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に掲げる運動施設 15 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 16 前各号の建築物に付属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡。ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りでない。		
整 備 計 画	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境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの (3) 自動車車庫	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、5m以上又は10m以上とする。(計画図に示す。)
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、周辺の環境に調和した落ち着いたものとする。 2 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとする。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、周辺の環境に調和した落ち着いたものとする。 2 高架水槽等の屋上設備は、ルーバー等で覆い、外部から見えないようにする。 3 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に設ける場合は、次の各号に掲げるものとする。 1 生垣 2 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等と植栽を組み合わせたもの	道路に面する側には、次の各号に掲げるものを設けるものとする。 ただし、保安上又は管理上等の理由により設置することができない場合は、この限りでない。 1 生垣 2 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等と植栽を組み合わせたもの	道路に面する側及び隣地に面する側には、次の各号に掲げるものを設けるものとする。 ただし、保安上又は管理上等の理由により設置することができない場合は、この限りでない。 1 生垣 2 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等と植栽を組み合わせたもの

注) 本地区計画において定める敷地面積の最低限度の規定は、北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業に係る土地区画整理法第98条第1項の規定により指定された仮換地(同法第103条第4項の規定による換地処分公告がなされたときは、当該換地処分に係る換地。)で地積が200㎡未満のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合には適用しない。ただし、同規定に適合するに至った場合は、この限りでない。

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

別紙のとおり **(省略)**

北九州都市計画 北九州学術研究都市北部地区地区計画の変更(北九州市決定)

計画図 S = 1 / 6,000

