

保留地ご購入ガイド

- 1. 質問集 p 1
- 2. 上水道・下水道 p 3
- 3. 土地取得の関係費用 p 4
- 4. ご購入の流れ p 5
- 5. 用語集 p 6



福井市役所 監理課
(0776)20-5555

1 . 質問集

Q 1 . 保留地を購入するメリットはありますか？

A 1 . 保留地を購入する場合、以下のようなメリットがあります。

福井市が直接販売するため、仲介手数料のご負担がありません。

時期や建築業者等の指定条件がなく、お好きな時期にご希望のハウスメーカーや工務店等で建築することができます。

区画整理事業により境界杭が設置されているので、敷地の境界が一目瞭然です。

Q 2 . 土地自体の代金の他に、どのような費用がかかりますか？

A 2 . 以下のような費用がかかります。ただし、土地の状態によって必要となる経費が異なる場合がありますので、詳しくは監理課までお問い合わせください。

項目	費目	備考
下水道	汚水ます設置費 (引込み可の場合)	詳細は p 3 をご覧ください。
	浄化槽の設置費用 (引込み不可の場合)	
上水道	加入金	
	納付金	
	道路から宅地内への給水管の引込み工事費	
保留地購入の 手続きに必要なもの	印鑑証明書	
	収入印紙	
	登録免許税	
土地関係費用	不動産取得税・固定資産税・都市計画税など	詳細は p 4 をご覧ください。

状態によって必要となるもの

項目	土地の状態
擁壁	隣地が農地などで、隣地との境界に擁壁をいれる必要があるとき (金額は状態や長さによって異なる)
乗り入れ・乗り入れ橋	歩道への乗り入れや、用水路にかける乗り入れ橋を設置する必要があるとき
電柱引込	電気の引込の際に電柱を設置する必要があるとき

Q 3 . 下水道や自治会のことなどは、市役所のどこに問い合わせればよいですか？

A 3 . 担当課は下記のとおりになります。

項目	担当課	電話番号(市外局番 0776)
上水道・下水道	上下水道局 上下水道サービス課	20-5632 P3 に説明あり
自治会	未来づくり推進局 地域振興課	20-5230
ごみ	市民生活部 収集資源センター	35-0052
小学校・中学校	教育委員会 学校教育課	20-5350

保育園	こども未来部 こども保育援課	20-5270
-----	-----------------	---------

なお、電気については、北陸電力 0120-167540（電気についてのご相談）にお問い合わせください。

Q 4 . 前面の道路に歩道があり、乗り入れを 8m確保したいと思っておりますが、乗り入れは作ってくれますか？

A 4 . 新規の乗り入れを作る場合は購入される方のご負担にて施工していただくこととなります。乗り入れの幅としては原則 4mとなりますが、利用形態等によっては乗り入れ幅を 4mよりも広く確保できる場合もあります。また、歩道に植樹帯があり、乗り入れの施工に支障がある場合は植樹帯の移設費用が加算されます。詳しくは監理課までお問い合わせ下さい。

Q 5 . 保留地が田んぼに囲まれています、擁壁は購入後に自分で施工する必要がありますか？

A 5 . 擁壁は購入される方に施工していただく必要がありますが、価格の見積の提示の際に物件の特性として考慮させていただきます。

Q 6 . 購入する場合はどのようにすればいいですか？

A 6 . 購入いただく場合は、まず職員が物件についてご説明させていただきます。その後、買受申込書にご購入予定者の方のお名前、ご住所をご記入いただき、実印押印の上、ご提出いただくこととなります。その際に印鑑証明を添付していただきます。その後、ご契約となりますが、その際に、土地の売買価格に応じた契約保証金を納付いただく必要があります。手続きの流れについては、6 ページをご覧ください。

Q 7 . 金融機関から融資をうけて、保留地を購入予定ですが、契約の中で一般の不動産売買の際にあるローン特約条項（融資が実行されなかった場合は契約を解除し、契約保証金を返還する）はありますか？

A 7 . 保留地については、ローン特約条項はございませんので、融資をうけられない場合でも、契約後は契約保証金を返還できません。

2 . 上水道・下水道

令和6年度金額（上水道：改定されない限り下記金額、下水道：年度によって異なる）

		森田・北部第七・市場周辺	
上水道	水道メーター	口径13mm	口径20mm
	加入金	44,000円	105,600円
	納付金	12,560円	12,560円
	合計	56,560円	118,160円
下水道		森田・北部第七	市場周辺
	工事区分	金額	金額
	汚水ます設置費 (口径200mmの場合)	60,390円	60,390円
	受益者負担金	0円	180円/m ²
	取付管工事費	0円(1)	0円

上水道について、別途、道路から宅地内への給水管の引込み工事費がかかります。

(1) 上水道（詳しくは、福井市上下水道局 上下水道サービス課 :0776-20-5632 まで）
加入金

水道管を整備する工事費用の一部を新しく給水管・水道メーター等を設置する方に負担していただいています。

納付金

使用材料の確認などを行なう設計審査や、給水管の引込み工事後に行う工事検査を実施するために必要な費用を、給水管・水道メーター等を設置する方に負担していただいています。

引込み工事費

費用の目安としてはおおむね30万円程度ですが、本管から保留地への距離が工事費用に関係してきますので、離れていれば費用も多くかかります。

(2) 下水道（詳しくは、福井市上下水道局 上下水道サービス課 :0776-20-5632 まで）
引込み可の場合

汚水ます

宅地内の汚水（し尿・台所排水・洗濯排水・風呂排水等）を1箇所に集め、排水する際に受ける「ます」のことを言います。

受益者負担金

下水道管を整備する工事費の一部を土地所有者の方等に負担していただいています。

- ・ 森田北東部・北部第七土地区画整理事業内の土地の場合は、土地区画整理事業で清算するため、費用の負担はありません。
- ・ 市場周辺土地区画整理事業内の土地の場合は、土地区画整理事業で一部負担するため、お客様の負担が軽減されます。通常530円/m²のところ180円/m²の負担となります。

取付管工事費

道路に埋設されている下水本管と汚水ますを接続するための工事にかかる費用です。

1 森田北東部地区内の保留地については、物件によって工事費がかかる場合があります。

引込み不可の場合

浄化槽の設置費用

3 . 土地取得の関係費用

項目	金額	お支払いの時期
印紙税	下記の表を参照	ご契約時
不動産取得税	課税標準額の 3.0%	ご契約年もしくは翌年 (控除有)
固定資産税	課税標準額の 1.4%	ご契約年の翌年から毎年
都市計画税	課税標準額の 0.3%	ご契約年の翌年から毎年
登録免許税	課税標準額の 2.0%	ご契約時

令和 8 年 3 月 31 日までは課税標準額の 1.5%
税によって課税標準額の取り扱いは異なります。詳細については、それぞれお問い合わせください。

< 関係費用の詳細 >

印紙税 (国税)

土地売買契約する方が、契約書に収入印紙を貼付することにより納める税金です。税額は次のとおりです。(令和 4 年 4 月 1 日 ~ 令和 6 年 3 月 31 日の額)

契約金額	印紙税額
1 万円未満	非課税
1 万円超 10 万円以下	200 円
10 万円超 50 万円以下	200 円
50 万円超 100 万円以下	500 円
100 万円超 500 万円以下	1,000 円
500 万円超 1,000 万円以下	5,000 円
1,000 万円超 5,000 万円以下	10,000 円
5,000 万円超 1 億円以下	30,000 円

不動産取得税 (県税)

- ・土地や家屋を取得した方が、土地や家屋が所在する都道府県に納める税金です。
- ・税額は、課税標準額の 3.0% です。
- ・土地を取得した日から 3 年以内に住宅を新築した場合などに、軽減措置があります。
(詳しくは福井県税事務所にお問い合わせください。0776-21-8273)

固定資産税 (市税) (については、資産税課にお問い合わせください。0776-20-5315)
固定資産税は、毎年 1 月 1 日現在に土地、家屋等を所有している方が納める税金です。

都市計画税 (市税)

都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用にあてるために、目的税として課税されるものです。

登録免許税 (国税)

土地や建物の所有権等を登記する方が納める税金です。令和 5 年 3 月 31 日までは課税標準額の 1.5% です。税率については、年度毎に見直しが行われていますのでご注意ください。

4 . ご購入の流れ

土地についてのご説明



お申込み

「保留地買受申込書」
の提出



契約保証金
の振込み

ご契約

「保留地売買契約」
締結



代金納入

売買代金(契約
保証金を除いた
金額)の納入



登記

土地代金・登録
免許税のお支
払い後、所有権
移転登記を市
が行います。

お申込み後に納付用紙をお渡ししますので、ご契約日までに売買金額に応じた契約保証金をお振込みください。

契約保証金は、ご契約後は返還できませんのでご注意ください。



5 . 用語集

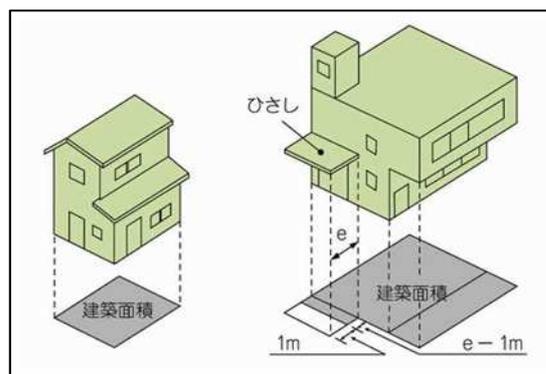
* **保留地**・・・土地区画整理事業によって生み出された土地のことです。

* **土地区画整理事業**・・・整備が必要とされる市街地においてその一定の区域内で、土地所有者等からその所有土地等の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、これを道路・公園などの公共施設用地等にあて、これを整備することにより残りの土地（宅地）の利用価値を高め、健全な市街地とする事業のことです。

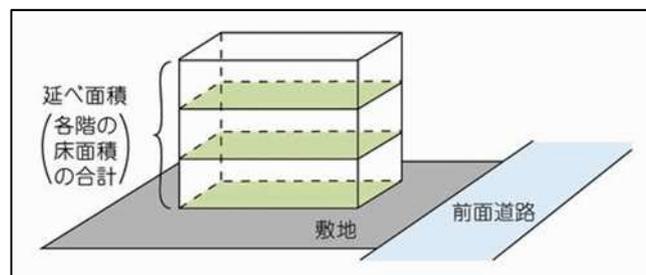
* **用途地域**・・・地域の特性に応じた土地の合理的利用と住環境の保全を図るために定められているものであり、それぞれの区域ごとに建築できる建物の用途・規模などが制限されています。（次ページに一覧あり）

* **建ぺい率**・・・敷地面積に対する建築面積の割合のことで、敷地の何割使えるかを示すものです。

* **建築面積**...建築物を真上から見たときの輪郭の面積のことです。（右図参照）



* **容積率**・・・敷地面積に対する延べ床面積（各階の床面積の合計）の割合のことです。（右図参照）



* **汚水ます**・・・宅地内の汚水（し尿・台所排水・洗濯排水・風呂排水・等）を1箇所に集め排水する際に受けるますのことです。

* **合併浄化槽**・・・合併処理浄化槽はトイレの汚水だけでなく、台所、お風呂の生活雑排水も一緒に処理する浄化槽のことです。

* **乗り入れ**・・・車などの車両が車道から歩道を通って民有地に乗り入れるための出入口のことです。乗り入れを設置するためには、道路管理者に申請が必要です。

* **擁壁**・・・隣地が農地などで、斜面の崩壊を防ぐために設計・構築される壁状の構造物です。

* **下水の引込み** 不可・・・下水の本管が前面道路にきていない（合併浄化槽が必要）
可・・・下水の本管は前面道路にきていて汚水ますは未設置
済・・・下水の本管が前面道路にきていて汚水ますも設置済

< 用途地域一覽 >

森田地区

	地区計画区分	用途地域	最低敷地面積	備考
住居系土地利用	A地区	第1種低層住居地域	150m ² (約45坪)	高さ10m以下
	B地区	第1種中高層住居地域		
	C地区	第1種住居地域	なし	
	D地区		150m ²	
	E地区		(約45坪)	
工業系土地利用	F地区	準工業地域	300m ² (約90坪)	専用住宅×
	G地区			
	H地区	工業地域		

市場周辺地区

	地区計画区分	用途地域	最低敷地面積	備考
住居系土地利用	A地区	第1種低層住居地域	150m ² (約45坪)	高さ10m以下
	B地区	第1種中高層住居地域		
	C地区	第1種住居地域		
工業系土地利用	D地区	準工業地域	300m ² (約90坪)	専用住宅×
	E地区			
	F地区			

北部第七地区

	用途地域	最低敷地面積	備考
住居系土地利用	第1種低層住居地域	なし	高さ10m以下
	第1種中高層住居地域		
	第1種住居地域		
	第2種住居地域		
工業系土地利用	準工業地域		