

土地の先買い制度のあらまし

契約の前に届出を

——公有地の拡大の推進に関する法律——

国立市 都市整備部

南部地域まちづくり課 計画整備係 用地担当

1 土地の先買い制度とは

私たちが住み、さまざまな活動を営んでいる都市を住みよく、働きよくするためには、道路・公園・下水道・学校などの施設を計画的に整備するとともに、自然環境の保全にも配慮する必要があります。

地方公共団体等（東京都、区市町村、東京都住宅供給公社、土地開発公社、独立行政法人都市再生機構等）が、これらの公共目的のために必要な土地を少しでも取得しやすくするための一つの手法として制度化されたのが、「公有地の拡大の推進に関する法律」（以下「公有地法」といいます。）による土地の先買い制度です。

2 制度の内容（届出・申出）

（届出—公有地法第4条）

別表に掲げる一定規模以上の土地を有償で譲渡しようとするとき（売買や交換など）は、譲渡しようとする日の3週間前までにそのことを「土地有償譲渡届出書」により市長に届け出る必要があります。

（申出—公有地法第5条）

別表に掲げる一定規模以上の土地について、地方公共団体等による買取りを希望するときは、市長に「土地買取希望申出書」によりその旨を申し出ることができます。

3 買取協議について

届出又は申出のあった土地について、届出又は申出のあった日から3週間以内に、市長が買取希望のある地方公共団体等を買取協議団体として決定し、通知します。買取希望がない場合も、お知らせします。

買取協議団体の決定後は、この買取協議団体と買取りの協議を行っていただくこととなります。

土地の買取りは強制的なものではありませんが、理由なく協議を拒否することは出来ません。協議の結果、契約するか否かは土地所有者の任意に委ねられています。

4 税法上の優遇措置について

公有地法の適用により地方公共団体等と契約が成立しますと、税法上の優遇措置（譲渡所得の特別控除額1,500万円まで）を受けることができます。

5 届出及び申出の面積

届 出	<p>1 次に掲げる土地が含まれる土地取引で、土地の面積が200㎡以上のものを有償で譲渡（売買など）しようとする場合</p> <p>(1) 都市計画施設等の区域内に所在する土地</p> <p>(2) 都市計画区域内のうち、道路法により「道路の区域として決定された区域」、都市公園法により「都市公園を設置すべき区域として決定された区域」及び河川法により「河川予定地として指定された土地」等</p> <p>(3) 生産緑地地区の区域内に所在する土地 ※1 ※2</p>
	<p>2 上記1を除く都市計画区域内の土地で、次に掲げる土地を有償で譲渡（売買など）しようとする場合</p> <p>(1) 市街化区域で5,000㎡以上</p> <p>(2) 「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」に定める重点地域の区域で5,000㎡以上</p> <p>(3) (1)及び(2)を除く区域で10,000㎡以上（※市街化調整区域を除く）</p>
申 出	<p>都市計画施設等の区域内の土地その他都市計画区域内の土地のうち、市街化区域については100㎡以上、市街化区域以外の区域については200㎡以上</p> <p>なお、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に規定する防災再開発促進地区の区域内にあつては、申出の面積は50㎡以上</p>

※平成18年8月から市街化調整区域内で都市計画施設等の区域内に所在しないものは届出不要になりました。

※1 生産緑地で行為制限の解除を受けた土地であっても、都市計画の削除の告示が完了していない土地については届出が必要です。

※2 生産緑地については、行為制限解除の手続きが完了し、行為制限解除通知が発出された土地であることが、届出を行う際の条件となります。

6 届出及び申出の手続

(1) 事務手続の流れ

← 3週間以内 →		← 3週間以内 →	(協議は継続してもよい)
受 理	審 査 及 び 決 定	協 議	協 議 結 果
都市整備部 南部地域まちづくり課 計画整備係	○買取協議団体の決定及び通知 ○買い取らない旨の決定及び通知	土地所有者と買取協議団体との話合い	○成立→契約 ○不調

(2) 届出・申出用紙及び添付図面

- ① 届出・申出用紙は下記担当窓口及び国立市ホームページで提供しています。
- ② 届出は、「土地有償譲渡届出書」で行ってください。
- ③ 申出は、「土地買取希望申出書」で行ってください。
- ④ 提出の部数は、正本・届出（申出）人控えの計2部です。

- ⑤ 正本・控えにそれぞれ次のページの図面を添付してください。
- ⑥ 代理人によって届出、申出及び通知の受領を希望する場合には、必ず委任状の添付が必要です（別紙記載例を参考にしてください）。

(3) 届出・申出に要する添付図面

	名 称	説 明
1	位置図	縮尺15,000分の1程度の地形図又はこれに代わるものに当該土地の位置を明示したもの
2	案内図	周囲の状況が分かる住宅案内図等に当該土地の区域を明示したもの
3	平面図	公図の写し（原寸大）又はこれに代わるものに当該土地の形状を明示したもの

※実測による売買等の場合は実測図を添付する。

7 土地譲渡の制限期間

届出・申出をした土地について、次に掲げる日又は時までの間は譲渡（売買など）することができません。

- ① 買い取らない旨の通知があるまで（届出・申出のあった日から3週間以内）。
- ② 買取協議を行う旨の通知があった場合は、通知があった日から起算して3週間を経過する日まで（届出・申出のあった日から最長6週間以内）。

8 罰則

届出をしないで土地取引をしたり、虚偽の届出などをすると50万円以下の過料に処せられることがあります（公有地法第32条）。

担 当 窓 口

〒186-8501
 東京都国立市富士見台2-47-1
 国立市 都市整備部
 南部地域まちづくり課 計画整備係 用地担当
 (TEL) 042-576-2111 内線381

土地有償譲渡届出書

△△年△△月△△日

国立市長 殿

共有の場合には持分者全員の住所・氏名が必要

共有者が多い場合には、別紙に記載

譲り渡そうとする者	住所	〒186-8501 東京都国立市〇〇1-1-1	電話 042-576-2111
	氏名	株式会社〇〇〇 代表取締役 国立 太郎	

公有地の拡大の推進に関する法律第4条第1項の規定に基づき、下記により、届け出ます。

記

1 譲り渡そうとする相手方に関する事項

譲り渡そうとする相手方	住所	東京都国立市〇〇2-2-2
	氏名	株式会社〇〇〇 代表取締役 東京 太郎

2 土地に関する事項

所在及び地番	地目	地積	当該土地に存する所有権以外の権利		
			種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
国立市〇〇1丁目 2番1 2番2 2番3	宅地	100.00	賃借権	期間20年 地代 70万円/年	国立市〇〇3-3-3 株式会社〇〇〇 代表取締役 関東 太郎
	畑	100.00			
	雑種地	100.00			
		計 300.00 (303.33)			

筆数が多い場合には、「外△筆」とし、別紙に記載

3 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項

所在及び地番	用途	構造の概要	延べ面積	当該工作物の所有者の氏名及び住所	当該工作物に存する所有権以外の権利		
					種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
国立市〇〇1丁目 2番1	店舗	鉄骨造陸屋根 3階建	500.00	国立市〇〇3-3-3 株式会社〇〇〇 代表取締役 関東 太郎		「該当なし」	

4 譲渡予定価額に関する事項

	土 地	建築物その他の工作物	合 計
譲渡予定価額	105,000,000円 1㎡当たり単価 (350,000円)	30,000,000円	135,000,000円

内容について問合せ可能な担当者と連絡先を記載

5 その他参考となるべき事項

都市計画道路△△号線

単価は、価格を面積で割って算出(円未満切捨)

〇〇部〇〇課 江戸一郎

042-△△△-△△△△

6 添付図面(位置図・周辺状況図・平面図)

- 備考
- 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分により、その現況を記載すること。
 - 「地積」の欄には、土地登記簿に登記された地積を記載すること。実測地積が知れているときは、当該実測地積を「地積」の欄にかっこ書きで記載すること。
 - 「内容」の欄には、存続期間、地代等当該権利の内容をできる限り詳細に記載すること。
 - 譲り渡そうとする者、譲り渡そうとする相手方、土地に存する所有権以外の権利を有する者又は当該土地に存する建築物その他の工作物に関し所有権若しくは所有権以外の権利を有する者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 当該土地が法第4条第1項第1号から第5号までのいずれかに該当するかが明らかな場合には、「その他参考となるべき事項」の項にその内容を記載すること。
 - 正本及び届出人控え各1部を、市の担当窓口へ提出すること。

◎代理人によって届出、申出及び通知の受領を希望する場合には、必ず委任状が必要です。