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 ──

江 東 区
都市整備部 都市計画課

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（都、区市町村、独立行政法人都市再生機構、東京都住宅供給公社、土地開発公社等）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」により江東区長に届け出る必要があります。（届出の受理は、都市計画課で行います。）

従来、国土利用計画法（以下「国土法」といいます。）に基づく届出は、公有地法に基づく届出があったものとして取り扱われていましたが、平成 10 年９月１日以降は、国土法の改正により、国土法に基づく届出とは別に、契約締結前に公有地法に基づく届出が必要となりました。

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、その旨を「土地買取希望申出書」により江東区長に申し出ることができます。

（申出の受理は、都市計画課で行います。）

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、江東区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、その旨をお知らせします。

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になります。

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できません。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。詳細は、最寄りの税務署にお問合せください。

５　届出及び申出の面積

（　別　表　）

［ 届　出 ］

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

⑴ 都市計画施設等の区域内に所在する土地

⑵ 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

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

⑴ 市街化区域で 5,000 ㎡以上

⑵ 「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

⑶ 上記⑴・⑵を除く区域で 10,000 ㎡以上（市街化調整区域を除く※1）

［ 申　出 ］

１．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

２．「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（※2）**する防災再開発促進地区の区域内にあっては５０㎡以上**

※1）　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。

※2）　第３条 第１項 第１号

６　届出及び申出の手続

１．事務手続きの流れ

←――― 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
江 東 区 都市計画課	○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し合い	○成立→契約 ○不調

２．届出・申出用紙及び添付図面

⑴　届出・申出の用紙は、江東区ホームページからダウンロードできます。
⑵　届出は、「土地有償譲渡届出書」で行ってください。
⑶　申出は、「土地買取希望申出書」で行ってください。
⑷　提出部数は、正本及び届出（申出）人控えの計２部です。
⑸　正本及び控えのそれぞれに、下記３で示す図面（３点）を添付してください。

３．届出・申出に要する添付図面

	名　　称	説　　明
1	位　置　図	縮尺25,000分の1程度の地形図また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	周辺状況図	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）またはこれに代わるものに、 当該土地の形状を明示したもの

７　土地譲渡の制限期間

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

⑴　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）
⑵　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］

〒 135-8383
東京都江東区東陽４－１１－２８
都市整備部 都市計画課　（５階 21 番窓口）
電話　03-3647-9439（ダイヤルイン）