

# 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——



大田区総務部経理管財課

## 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（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）

5の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」により区長に届け出る必要があります。

### （申出—公有地法第5条）

5の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、区長に「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、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。なお、買取希望がない場合でも、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</p> <p>2 上記1を除く土地で、面積が5,000㎡以上のものを有償で譲渡（売買など）しようとする場合</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、「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っては、申出の面積は50㎡以上</p>

## 6 届出及び申出の手続き

### (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
大田区 総務部 経理管財課 管財・配車担当	<p>○買取協議団体の決定及び通知</p> <p>○買い取らない旨の決定及び通知</p>	土地所有者と買取協議団体との話し合い	<p>○成立→契約</p> <p>○不調</p>

### (2) 届出・申出用紙及び添付図面

- ① 届出・申出の用紙は大田区の窓口にあります（無料）。また、様式を大田区ホームページで提供しています。
- ② 届出の場合は「土地有償譲渡届出書」を、申出の場合は「土地買取希望申出書」を使用してください。
- ④ 提出の部数は、**1部**で構いません。
- ⑤ 届出書または申出書に、次のページの図面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	当該地の位置がわかるように <u>マーキング</u> された地図 (縮尺 25,000 分の 1 程度)
2	周 辺 状況図	当該地の敷地形状がわかるように <u>マーキング</u> された図面 (住宅地図等)
3	平面図	当該地の敷地形状がわかるように <u>マーキング</u> された図面 (公図等)

### (4) 提出方法

原則、オンラインでの提出になります。

電子申請サイトから書類を添付のうえ、送信してください。

提出いただいた書類の内容を確認し、不備等がない場合に受理となります。

受理をした際に、受理印を押した届出(申出)書のダウンロード用の URL を記載した受理メールをお送りいたします。

### (5) 結果の通知

交付方法	
窓 口	(1)受理印を押した届出(申出)書、(2)委任状(代理人申請の場合)をお持ちのうえ、お越してください。
郵 送	届出(申出)書の受理連絡から 1 週間以内に、通知書送付用封筒(レターパック等追跡ができるもの)を 1 部と、 <b>確認書類</b> を同封してお送りください。
電子文書(電子署名)	手続きが終わりますと、 <b>通知書のダウンロード用 URL を記載したメール</b> をお送りいたしますので、そこから通知書をダウンロードしてください。

## 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、虚偽の届出をしたりすると、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

〒144 - 8621 東京都大田区蒲田 5 - 13 - 14 本庁舎 9 階

大田区総務部経理管財課管財・配車担当

(TEL) 03 - 5744 - 1166

(FAX) 03 - 5744 - 1508



公拡法のページ