

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——

三鷹市総務部土地対策課

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」（略称を「公有地法」又は「公拡法」といいます。以下の説明では、「公有地法」で統一しています。）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かつ届出要件に該当する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、「土地買取希望申出書」により市長に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。

5 届出が必要な土地の取引及び申出ができる土地の面積

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 m²以上のものを有償で譲渡（売買など）しようとする場合 (1) 都市計画施設等の区域内に所在する土地 (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」、このほか「これらに準ずる土地として政令で定める土地」 (3) 生産緑地地区の区域内に所在する土地 ※上記(3)の所有者で生産緑地買取り申出書の提出を行い、生産緑地法第12条の規定に基づく買い取らない旨の通知を受けた場合、通知のあった日の翌日から1年間に限り、届出は不要となります。 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 (1) 市街化区域で 5,000 m²以上 (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 m²以上 (3) (1)及び(2)を除く区域で 10,000 m²以上（※市街化調整区域を除く）
申出	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 m²以上

6 有償譲渡の届出が不要になる場合があります

生産緑地の所有者の手続きの負担軽減及び円滑な土地取引の実現を図るため、公有地法の一部改正により、生産緑地地区の区域に所在する土地（200 m²以上）について、生産緑地法第10条及び第10条の5に基づく買取り申出をした者は、同法第12条に基づく買い取らない旨の通知があった日の翌日から1年間に限り、公有地法第4条に基づく届出が不要となります。

◆土地所有者が行う公有地法及び生産緑地法の手続きについて

- ・有償譲渡の届出を省略するには、買取りの申出を先行して行う必要があります。
- ・有償譲渡の届出を先行して行ったとしても、買取りの申出が不要となるものではありません。

7 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
三鷹市総務部 土地対策課	○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

- ①届出・申出の用紙は三鷹市役所総務部土地対策課の窓口にあります。
- 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提出に必要な書類は次のページの1から5です。

(3) 届出・申出に必要な提出書類一覧

	提出書類	説明	必要部数
1	土地有償譲渡届出書 又は 土地買取希望申出書	土地を有償で譲渡しようとするときは届出書 所有する土地の買取を希望するときは申出書	各2部 (正本・控え)
2	位置図	縮尺 25,000 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	
3	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	
4	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	
5	委任状	代理人によって届出・申出を行う 場合に必要	1部 (正本のみ)

8 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）。

9 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

〒181-8555

東京都三鷹市野崎一丁目1番1号

三鷹市総務部土地対策課（本庁舎5階）

（TEL） 0422-45-1151 内線 2243

（R 6 . 9 . 19 改訂）