

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——

葛 飾 区
都 市 整 備 部

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」により区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、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。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>ただし、以下の条件にすべて該当している場合は、届出は不要です。</p> <p>① 令和6年9月19日以降に、生産緑地法第10条の買取りの申し出をしている。</p> <p>② 生産緑地法第12条による買い取らない旨の通知の日から1年経過していない。</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>

※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。

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	
葛飾区 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

- ① 届出・申出の用紙は葛飾区都市計画課の窓口にあります（無料）。
また、様式を葛飾区ホームページで提供しています。

(<http://www.city.katsushika.lg.jp/30/131/002244.html>)

- 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・副本・控えの計3部です。
- ⑤ 正本・副本・控えに(3)の図面等を添付してください。
- ⑥ ご本人様以外の届出・申出には、ご本人様の印鑑がある委任状が必要となります。なお、委任状は任意書式となります。

(3) 届出・申出に要する添付図面等

	名 称	説 明
1	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
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)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
4	その他	土地及び建物謄本(建物謄本は、当該土地に建物がある場合に限り)ます)

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)。

9 よくあるご質問

Q1：『土地を有償で譲り渡そうとするとき』とは

A1：『土地を有償で譲り渡そうとするとき』とは、土地の「所有権」を「有償」で「譲り渡そう」とするときです。

Q2：停止条件付の売買契約することは可能ですか。

A2：買取り協議が不成立となった場合に有償譲渡が有効となるよう停止条件を付した譲渡契約は、停止条件（買取り協議の不成立）が成就した時からその効力を生じる契約ですので、届出より前に契約を締結することが可能です。一方解除条件（契約後、買取り協議が成立した際に契約が解除されるもの）付き契約はで売買契約は締結できませんので、ご注意ください。

※その他のご質問については、国土交通省作成の「土地の先買い制度関係事務手引き」に掲載のQ&Aをご参照ください。

担 当 窓 口

〒124-8555 東京都葛飾区立石五丁目13番1号

葛飾区 都市整備部 都市計画課 都市計画係

(TEL) 03-3695-1111(代) 内線3406

03-5654-8328(ダイヤルイン)