

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——



千代田区

環境まちづくり部 景観・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（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（義務） 【公有地法第4条】

次の表に示す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「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。

- 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
 - (1) 都市計画施設の区域内に所在する土地
 - (2) 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、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
土地の面積が5,000㎡以上

●申出（任意） 【公有地法第5条】

地方公共団体等による土地の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。

申出のできる土地の面積： 100㎡以上

※千代田区「公有地の拡大の推進に関する申出の面積の基準を定める規則」

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。

※詳細は、管轄の税務署にお尋ねください。

5 届出・申出の手続

(1) 提出書類及び添付図面

- ① 届出・申出の用紙は千代田区の窓口にて備えてあります（無料）。また、様式・記載例は千代田区ホームページ（<http://www.city.chiyoda.lg.jp>）に掲載していますので、ダウンロードしてご利用下さい。
- ② 届出には、「土地有償譲渡届出書」を、申出には、「土地買取希望申出書」を使用して下さい。
- ③ 提出部数は、正本・届出（申出）人控えの 計2部 です。
- ④ 正本・控えにはそれぞれ以下の書類を添付して下さい。

《添付書類》

| | 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 |
| ※ 委任状（1部） <u>土地の所有者以外の方が届出・申出をする場合には、委任状が必要です</u> | | |

(2) 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 | |
| まちづくり推進 部景観・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 | |

6 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）。

7 罰 則

届出をしないで土地取引をしたり、虚偽の届出などを行ったりすると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

〒102-8688 東京都千代田区九段南1-2-1
千代田区 環境まちづくり部 景観・都市計画課
(TEL) 03-5211-3610