

土地の先買い制度のご案内

公有地の拡大の推進に関する法律（公有地法）

契約前の届出が必要です

一定の規模・基準に該当する土地を有償で譲渡する場合には、譲渡の3週間前までに届出が必要になります。



1 土地の先買い制度とは

私たちが生活し、さまざまな活動を営んでいる都市を、より暮らしやすいものにするためには、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・申出の基準について）

届出（公有地法第4条）

次に掲げる一定規模・基準にあてはまる土地を有償で譲渡（売買など）するときには、譲渡しようとする日（契約日）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。

届出が必要 です	<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㎡（墨田区の基準面積）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（墨田区には該当地はありません）</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（墨田区は全域が市街化区域です）</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（公有地法第5条）

別表に掲げる一定規模・基準の土地について、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。

申出が 可能 です	<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㎡（墨田区の基準面積）以上。</p> <p>なお、「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つては50㎡（墨田区の基準面積）以上。</p>
-----------------	--

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には、その旨を通知します。

買取協議団体の決定後は、この買取協議団体と買取りについての協議を行っていただくことになります。

買取協議団体による土地の買取りは強制的なものではなく、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が、理由なく協議を拒否することは出来ません。

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。

6 届出及び申出の手続

事務手続の流れ

← 3週間以内 →		← 3週間以内 →		(協議を継続することは可能です)
届出(申出)の受理	審査及び決定	協議	協議結果	
墨田区 (都市計画課)	買取協議団体の決定及び通知	土地所有者と買取協議団体との話し合い	成立 契約	
	(または)		不調(不成立) 譲渡契約などが可能になります。	
	(または)			
	買い取らない旨の決定及び通知 譲渡契約などが可能になります。			

(2) 届出・申出用紙及び添付書類

届出・申出の用紙は都市計画課の窓口でお渡しします。また、墨田区のホームページからダウンロードすることもできます。

https://www.city.sumida.lg.jp/matizukuri/tosi_keikaku/toti_baibai/koukakuhou.html

届出は、「土地有償譲渡届出書」(第2号様式)により行ってください。

申出は、「土地買取希望申出書」(第3号様式)により行ってください。

提出していただく部数は、正本・届出(申出)控えの計2部です。

正本・控えにそれぞれ(3)の図面を添付してください。

譲渡人(土地所有者)の代理の方が窓口にて届出(申出)をする際には、このほかに委任状が必要です。

(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

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。

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）。

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 》

墨田区都市計画部都市計画課（区役所9階）

〒130-8640 東京都墨田区吾妻橋1-23-20

電話 03(5608)1111 内線 3902

FAX 03(5608)6409

E-mail toshikeikaku@city.sumida.lg.jp