

平成28年12月20日の閣議決定を受けて以下の措置を実施したところ。

■ 閣議決定の措置状況

『個々の土地ごとに公募等の方法により住宅用地として一般に賃貸又は譲渡できることを明確化するため、地方公共団体等に平成28年度中に通知する』



公拡法担当部局に対する通知により、**個々の土地ごとに住宅用地として活用できることを周知**するとともに、現場での活用の参考となるような活用事例集を添付した（平成29年3月23日付）。

『先買土地の活用事例を情報提供するとともに、相談窓口を設置し、個別的具体的な問題の解決に向けた相談に応じる』



国土交通省HPに「**土地の先買制度**」サイトを開設し**先買制度をわかりやすく紹介**するとともに、上記通知に添付した活用事例等を紹介したほか、**相談窓口を明示した（平成29年3月下旬から）**。

『地方公共団体等が保有する先買土地の実態や処分先に関する地方公共団体等の意向等の調査に着手し、その結果を受け、先買土地が地域のニーズに応じ機動的かつ柔軟に活用されるよう検討し、平成29年中を目的に結論を得る』



先買土地の実態、用途拡充に関する意向等について（H29年2月から4月）を全ての地方公共団体及び土地開発公社計1,788団体に調査票を送付（約6割弱1,036団体から回答）。このうち公拡法の**用途拡充等を要望した団体に対し追加で詳細調査**（H29年7月から8月）を実施。

■ 土地総合情報ライブラリー（HP）に土地の先買制度を紹介

土地の先買制度

土地の先買制度とは、「一定規模以上の土地を賃貸譲渡しようとする際に、土地所有者の届出又は申出により、地方公共団体等に優先的に当該土地の譲渡の機会を付与することで、公共用地取得の推進及び多様なニーズに応じた公有地の活用を図る」ことを目的に、公有地の拡充の推進に関する法律（昭和47年法律第66号、以下「公拡法」という。）で措置されている。

■ 公拡法とは

公有地の拡充の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とし、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買に関する制度の整備、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行なうこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講じている。

■ 先買制度の手続きの流れ

■ 活用事例の紹介

先買土地の有効活用事例

先買土地の有効活用事例

公拡法第9条第1項第4号から第7号の範囲で用途を変更し有効活用した事例及び同項第4号の規定に基づき、一定の要件を満たす先買土地に長期保有土地で、地域の整備に応じた「都市の健全な発展と秩序ある整備」に資する事業の用に供された事例を紹介。

先買土地の有効活用事例一覧

主体	先買土地の取得元	先買時期	土地の状況			活用時期・方法		備考
			用途	面積	用途	時期	方法	
静岡県 静岡市 静岡市 静岡市	静岡県 静岡市 静岡市 静岡市	H3.12 H4.4 H8.2	河川沿西側商業の代用地 近隣商業地の代用地 第二種住居地域	3,676㎡ 69㎡ 271㎡	住宅地 民間賃貸住宅 防センター	H14.11 H16.6 H15.6	公営以上の地権者に売却 民間賃貸住宅 公営による取得	
徳島市 徳島市	徳島市 徳島市	H3.12	工業地域 公共公益施設用地	1筆 1筆	工業地域 公共公益施設用地	H19.4以降	取得後売却(公営)	先買土地の活用事例(第5回)
仙台市 仙台市	仙台市 仙台市	S55~S61	工業地域	2筆	工業地域	H19.10以降	取得後売却	計画名：仙台市向田地区産業振興事業 H19.7.4(確定)
那覇市 那覇市	那覇市 那覇市	S59~H2	近隣商業地 公共公益施設用地	2筆	近隣商業地 公共公益施設用地	H22.7以降	取得後売却	計画名：那覇市東区東区「重熱帯気候都市」による地域活力の再生 H19.7.4(確定)

2. 先買い土地の用途規制に係る地方公共団体の意向等の概要

公拡法9条の先買い土地の用途の拡充の可否について検討するため、地方公共団体等が保有する先買い土地の実態や用途の拡充に関する意向等の調査を実施(全ての地方公共団体及び土地開発公社を調査)。

先買い土地を事業等の用に供する予定がない理由



- 公拡法9条の規制を理由に先買い土地を事業等の用に供する予定がないと回答した団体 45団体
- 自由記入で公拡法の用途規制の緩和について記載した団体 20団体

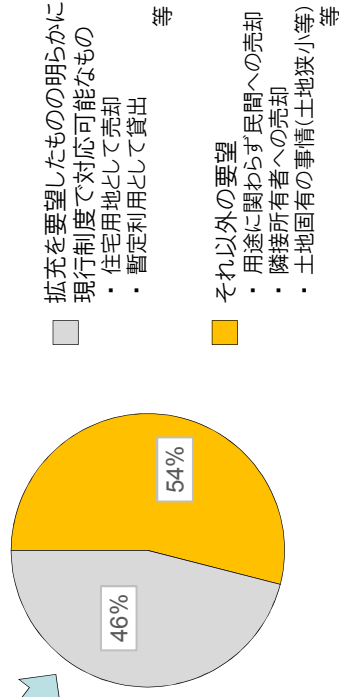
合計64団体
3県
61市町村
※重複回答1団体

上記64団体に対し、どのような事業の用途に供しようと考えているか、追加で詳細調査を実施

その後の確認により、以下の点が判明

- 【用途拡充を要望】(52団体)
用途拡充を要望したもののうち、5割弱は明らかに現行制度で対応可能なものであった。
それ以外の要望についても、具体的な事業を想定しての回答ではなく、また土地固有の事情(土地狭小等)により土地を処分できないとの回答であった。
- 【立地適正化計画を要望】(9団体)
計画を予定している区域内に先買い土地が存在しないにもかかわらず要望したものが8団体、残り1団体も計画予定区域内に含まれるか未定
- 【10年保有要件の緩和を要望】(4団体)
保有期間の制限がない3号事業(住宅用地)として対応可能なものが1件、それ以外についても10年保有要件を短縮することに、具体的にどのような事業や用途に活用したいとの回答はなかった。

【用途拡充を要望】についての回答内容



※自由回答を集計

具体的な事業や用途を想定したものは確認できなかったところ

3. 地域のニーズに応じた先買い土地の活用の促進

調査結果及びその後の詳細確認によると、公拡法の目的である「都市の健全な発展と秩序ある整備」の観点から先買い土地を活用するため、**都市整備等の事業部局や計画部局等との連携が十分に図られていないものが多いと考えられる。**

連携が図られることにより、**現行法においても有効活用されている例**

- ・ 道路事業用地として取得した土地を、住宅用地として売却した例
- ・ 区画整理事業用地として取得した土地を、社会福祉施設用地として売却した例
- ・ 公社及び庁内関係部局が連携して活用方策や用途を検討する体制を設けている例
- ・ 多目的広場事業用地として取得した土地を、地域活性化・地域防災拠点施設の用地として貸し出している例
- ・ 道路事業用地として取得した土地を、学童保育所として貸し出している例

等

認定地域再生計画

公拡法9条1項4号ロに基づく認定地域再生計画に記載された事業により**工業団地、オフィス、商業ビル、農地等さまざまな用途に先買い土地が活用されているところ**

地方公共団体	内容
埼玉県戸田市	高度な先端技術を有する研究開発型企業や大規模な流通産業等の誘致を目的として、民間事業者へ売却。
神奈川県横浜市	工場・研究所等の誘致を目的として、民間事業者へ売却。
神奈川県川崎市	ものづくりに資する先端技術を有する企業の誘致を目的として、民間事業者へ貸付け。
神奈川県三浦市	営農意欲が旺盛な農家等により地域活力の向上に繋がる農業環境整備を目的として、農家へ売却。
福井県	農地保全と産業基盤の強化を目的に住宅用地、企業用地や農地として、民間事業者や農家へ売却。
愛知県	地区の拠点性を高め、地域の活性化を図ることを目的に住宅用地、商業用地として、民間事業者へ売却。
滋賀県及び滋賀県蒲生郡竜王町	自動車産業又はその関連産業の誘致を目的として、民間事業者へ売却。
沖縄県浦添市	地域経済の活性化や雇用創出等を目的に商業用地として、民間事業者へ売却。
沖縄県那覇市	商業施設・店舗の整備、住宅環境の整備を目的として、民間事業者へ売却。

都市再生整備計画

公拡法9条1項4号イに基づく都市再生整備計画に記載される事業には、**さまざまな用途を想定した面的なまちづくり事業**や**公共公益施設**の整備事業が含まれており、同計画は**市町村だけの判断で作成できるもの**である（大臣認定等は不要）。

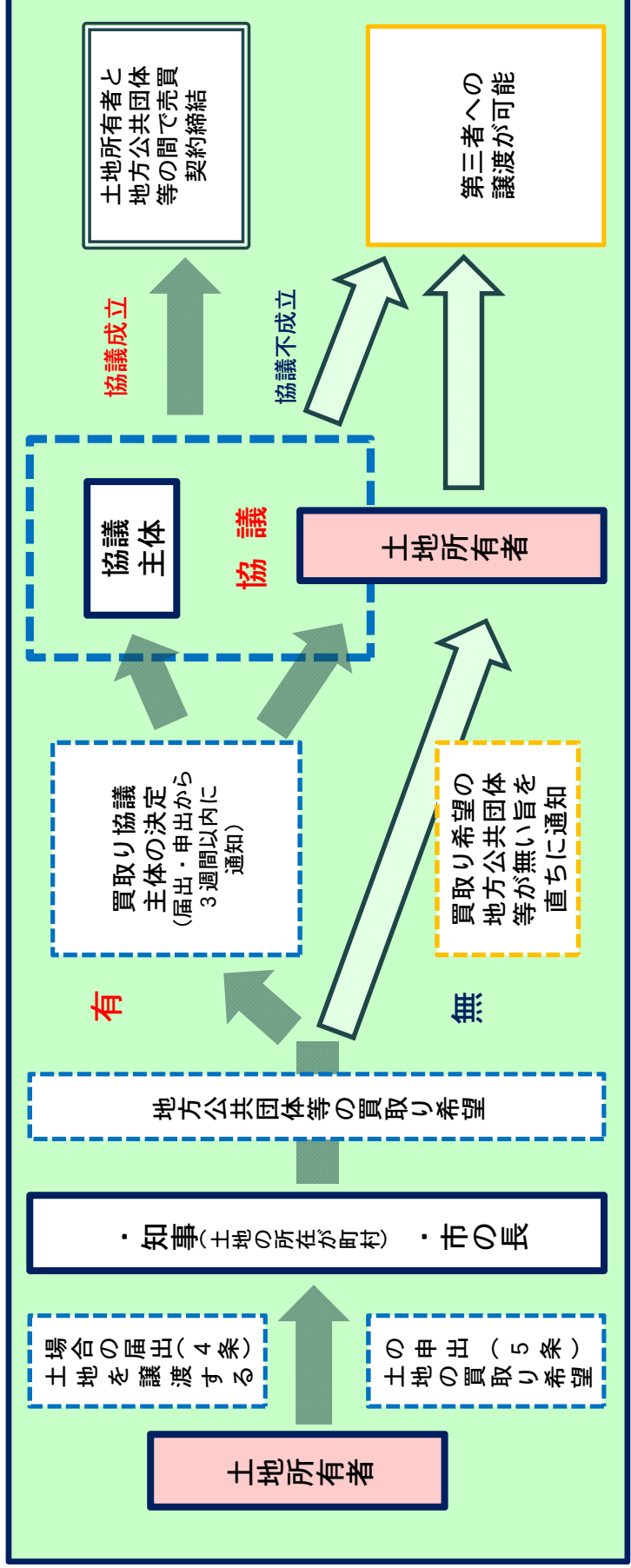
- ・ 都市整備等の関連部局との連携を図ることにより、現行法でも対応可能なものが多い。
- ・ 先買い土地の活用が促進されるよう、参考となる活用事例等を定期的に情報発信する。また、自治体の部局間の連携体制の構築を促進するほか、公拡法担当者による情報交換の場を定期的に設けるなどの取組を行う。

公有地の拡大の推進に関する法律とは

公有地の拡大の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とし、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行なうこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講じている。

先買い制度の目的

一定規模以上の土地を有償譲渡しようとする際に、土地所有者の届出又は申出により、地方公共団体等に優先的に当該土地の買取りの機会を付与することで、公共用地取得の推進及び多様なニーズに応じた公有地の活用を図る。



法第9条の用途の範囲は非常に広く、当初の買取り目的と異なる用途への使用も可能

届出又は買取り希望の申出により先買いされた土地は、土地所有者に対し、届出ないし譲渡制限といった義務のないし制限を課することにより買取り取ったものであり、法第9条第1項第1号から第3号に掲げる相当の公益性ないし公益性を有する目的（事業）のために使用することが可能。この範囲においては当初の買取り目的とは異なる用途への使用も可能。

また、平成18年の法改正により、先買いされた長期保有土地（10年）については、地域の実情に応じた「都市の健全な発展と秩序ある整備」に資する事業の用に供することも可能。

先買い土地の用途一覧

都市施設に関する事業

【1号】

- ・道路、駐車場等の交通施設
- ・公園、緑地、広場等の公共空地
- ・水道、電気、ガス、下水道等の供給施設又は処理施設
- ・河川、運河等の水路
- ・学校、図書館等の教育文化施設
- ・病院、保育所等の医療・福祉施設
- ・市場、と畜場又は火葬場
- ・一団地の住宅施設（50戸以上）
- ・一団地の官公庁施設
- ・流通業務団地
- ・その他政令で定める施設

土地収用法第3条各号に掲げる主な事業

【2号】

- ・道路、路外駐車場等
- ・河川、堤防、ダム、水路等
- ・砂防、地すべり防止施設
- ・農業用道路、用排水路等
- ・鉄道事業又は軌道施設
- ・港湾施設、海岸保全施設
- ・飛行場等
- ・放送事業、電気事業施設
- ・ガス事業、上下水道事業施設
- ・消防施設
- ・学校、公民館、図書館等
- ・病院、保育所等の社会福祉事業
- ・墓地、と畜場
- ・公園事業
- ・国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所等施設

その他政令で定める事業

【3号】

- ・都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業
- ・土地区画整理事業
- ・新住宅市街地開発事業
- ・工業団地造成事業
- ・市街地再開発事業
- ・新都市基盤整備事業
- ・住宅街区整備事業
- ・防災街区整備事業
- ・地方公共団体等が行う住宅の賃貸・譲渡事業
- ・地方公共団体等が行う住宅用地の賃貸・譲渡事業
- ・史跡、名勝、天然記念物の保護・管理事業

一定の要件を満たす場合

下記の事業

【4号】

(平成18年法改正による追加)

- ・都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画に記載された事業
- ・地域再生法に規定する認定地域再生計画に記載された事業
- ・その他、都市の健全な発展と秩序ある整備に資する中心市街地の活性化に関する法律に規定する認定基本計画に定められた事業 等

※一定の要件

- ・買収されてから10年を経過
- ・都市計画の変更等により将来にわたり都市施設に関する事業等に供される見込みがない

上記事業に係る代替地