

提案募集検討専門部会
説明資料

平成28年8月2日

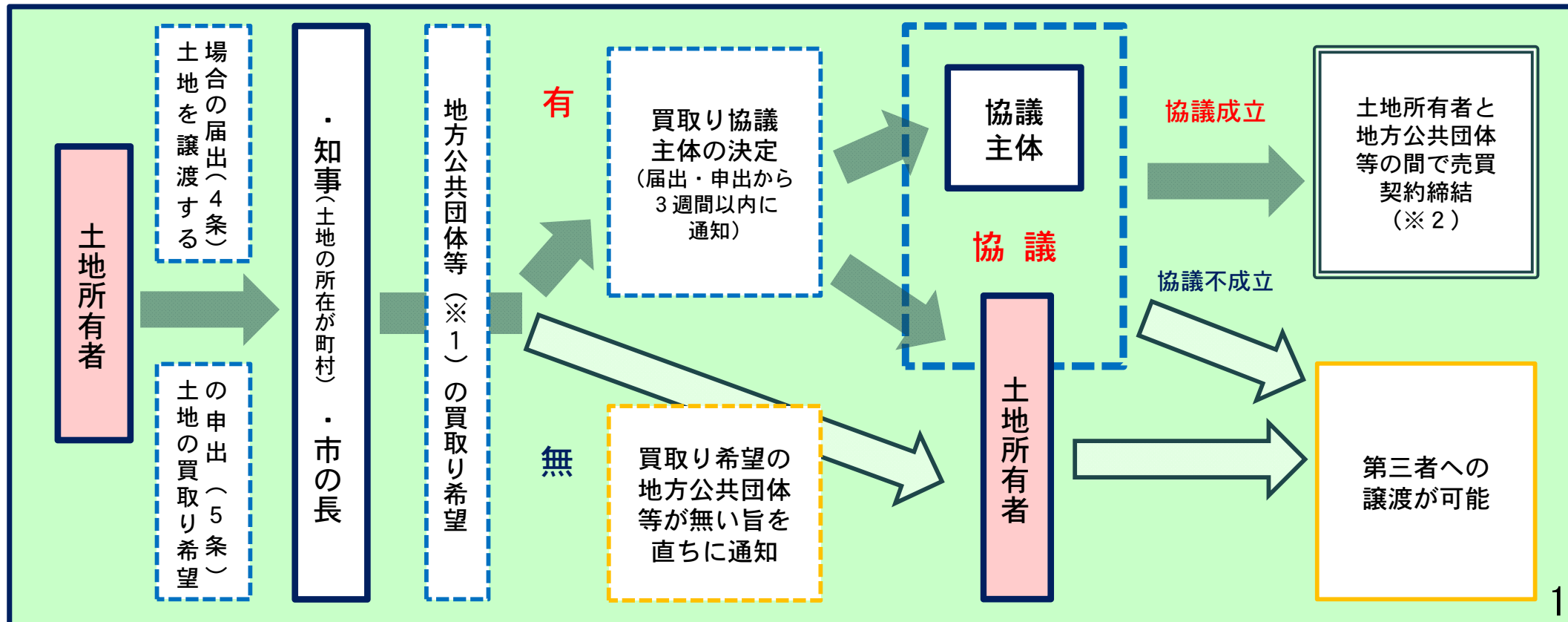
国土交通省土地・建設産業局

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。



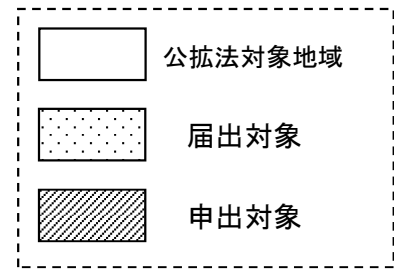
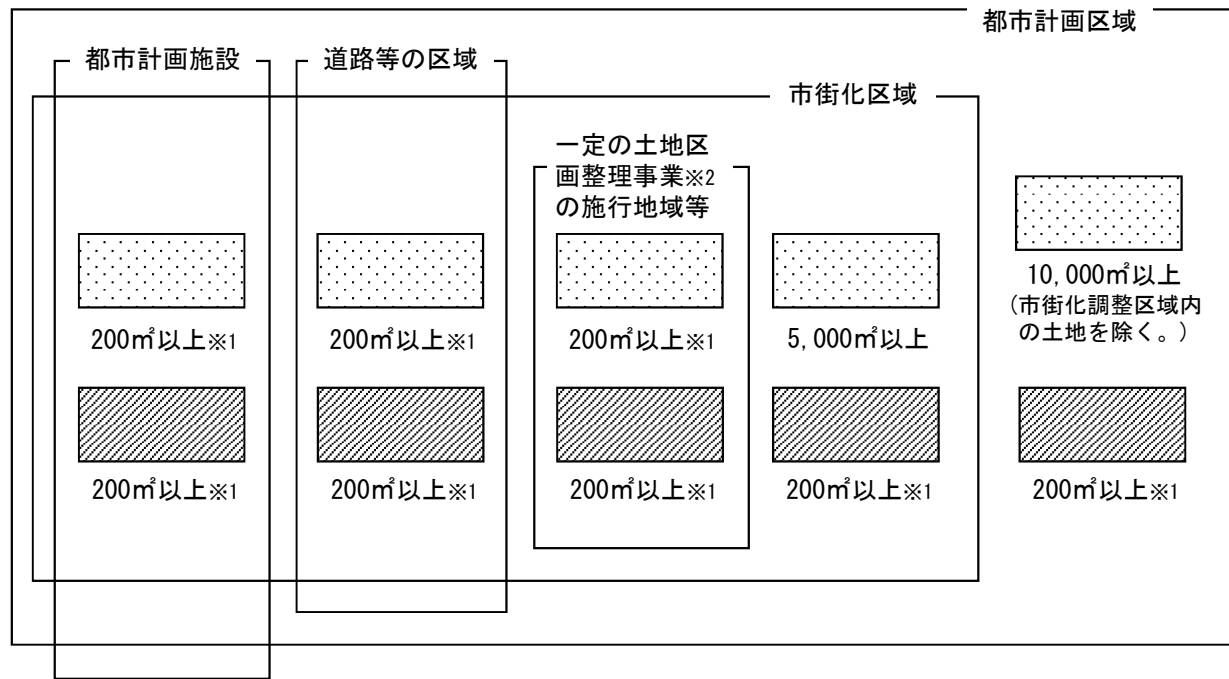
地方公共団体等（※1）

地方公共団体、土地開発公社、港務局、地方住宅供給公社、地方道路公社及び独立行政法人都市再生機構

先買い土地の用途（※2）

- ①都市施設に関する事業、②収用適格事業、③市街地開発事業等、④①～③の事業に係る代替地
 ⑤取得後10年以上経過等一定の要件を満たす先買い土地については、
 都市再生整備計画や認定地域再生計画に記載された事業等の事業に供することが可能

届出・申出 対象地域



※1 都道府県、指定都市又は中核市の条例・規則で100平方メートル以上（防災再開発促進地区の区域内にあっては50平方メートル以上）まで引下げ可能。

※2 大都市地域（首都圏、近畿圏、中部圏）の土地区画整理促進地域内における土地区画整理事業で都府県知事が指定・公告したもの。

税制上の 特例

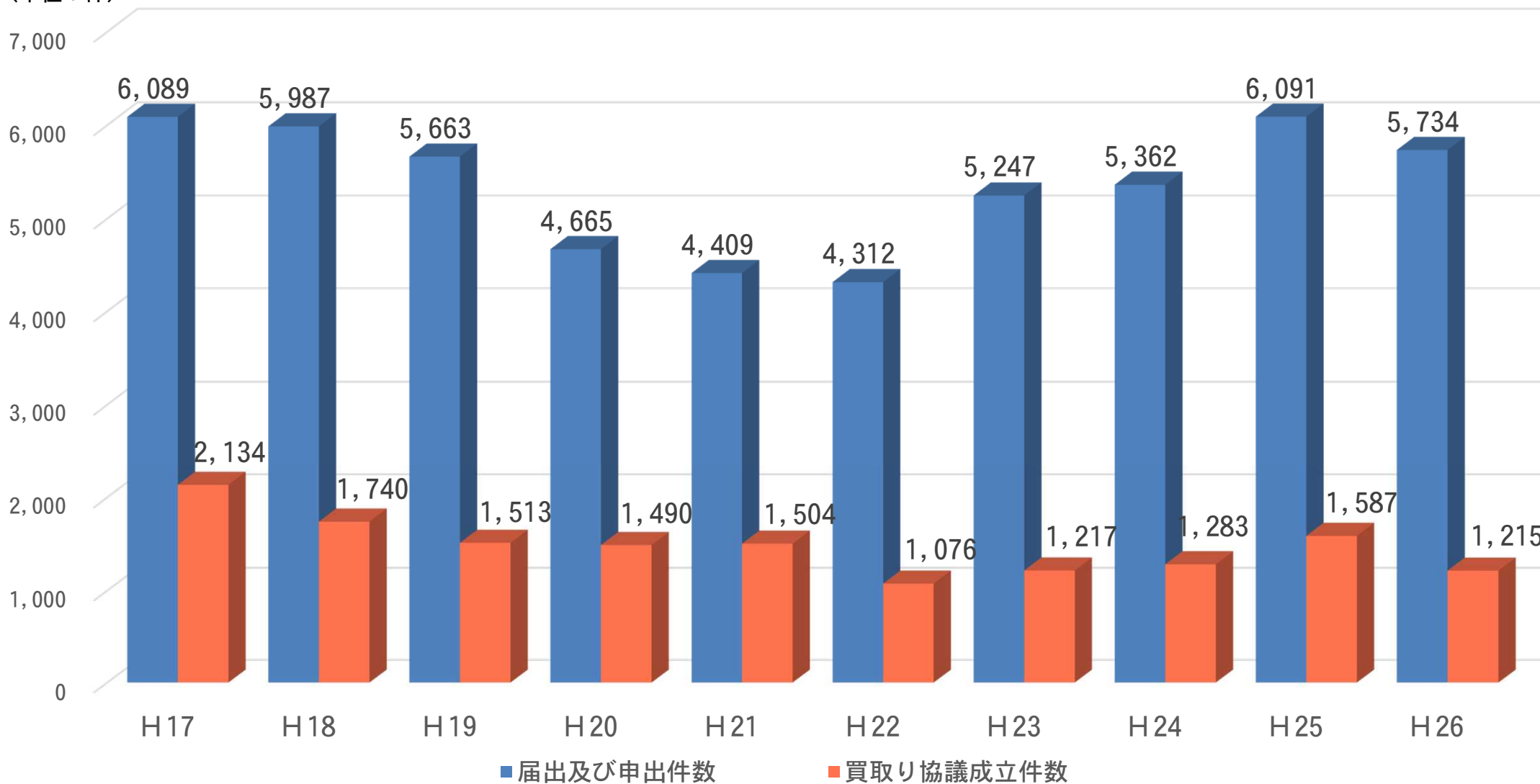
公拡法第6条第1項の協議に基づき地方公共団体等に土地が買い取られる場合の譲渡所得の1500万円の特別控除

先買いによる買取りが、一種の権利制限の下に行われるものであることを考慮し、法の趣旨である「都市の健全な発展と秩序ある整備」に資する用途に供することを前提に、税法上も、公有地の拡大による都市環境の整備に資するために措置される。

法第4条の届出・第5条の申出件数及び先買い実績の推移（平成17年度～平成26年度）

近年の先買い制度における買取り協議成立件数は、1,000件～1,500件で推移

（単位：件）



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ないし制限を課することにより買い取ったものであり、法第9条第1項第1号から第3号に掲げる相当の公共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、地域の实情に応じた「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宅地の賃貸・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

（平成18年法改正による追加）【4号】

- ・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

- ・買い取られてから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

主な事例の概要

土地の諸元	所在	静岡県沼津市大塚	宮城県仙台市宮城野区岩切	大阪府泉佐野市南中安松
	面積	3, 676 m ²	271 m ²	768 m ²
	買取り目的	沼川中小河川改良1種事業の代替地	泉塩釜線道路整備事業の代替地	関西国際空港関連道路整備事業の代替地
	新たな用途	住宅地	コミュニティ消防センター	駐車場
関係主体	取得依頼元	静岡県	仙台市	大阪府
	先買い主体	静岡県土地開発公社	仙台市土地開発公社	大阪府土地開発公社
時期・方法	取得時期	平成3年12月 (土地所有者からの申出により取得)	平成8年2月 (土地所有者からの申出により取得)	昭和63年9月 (土地所有者からの申出により取得)
	売却時期	平成14年11月 (公募により売却)	平成15年6月 (仙台市による買取り)	平成15年10月 (公募により売却)
	保有期間	11年	7年	15年
経緯	<p>事業用地提供者の移転先を確保するための代替地として取得されたが、事業用地提供者の意向の変化もあり利用されないまま平成12年に事業が完了。他事業での活用等の検討が行われたが、適当な事業が見つからず、一般公募の上、第三者に売却された。</p>		<p>事業用地提供者の移転先を確保するための代替地として取得されたが、事業用地提供者の意向の変化もあり利用されないまま数年が経過。他事業での活用を検討した結果、コミュニティ消防センターの計画があることが判明し、市による買取りが行われた。</p>	
				5

地域再生計画事例

地域再生計画	計画名称	農地の利用促進による農業環境整備計画	豊かに暮らせる坂井地区のまちづくり計画
	作成主体	神奈川県三浦市	福井県
	計画時期	平成22年（第15回認定申請）	平成21年（第12回認定申請）
	計画区域	三浦市の全域	福井県坂井市の区域の一部
	事業	農地の利用促進による農業環境整備事業	坂井市春江町地区産業活性化・優良農地保全事業
	事業主体	三浦市	福井県
先買い土地の諸元	所在	神奈川県三浦市三崎町外 計20筆	福井県坂井市春江町江留中外 計26筆
	取得目的	公共事業用地及び代替地	公共事業用地及び代替地
	取得時期	平成4年5月～平成7年3月	平成4年～平成10年
先買い関係主体	取得依頼元	三浦市	福井県
	先買い主体	三浦市土地開発公社	福井県土地開発公社
概要	<p>土地開発公社が公共事業用地及び代替地として購入し、保有してきた買取り目的に供する見込みがなくなった先買い土地を有効活用。 農業環境整備による農業生産基盤強化と営農環境の改善を図ったもの。</p>		<p>土地開発公社が公共事業用地及び代替地として購入し、保有してきた買取り目的に供する見込みがなくなった先買い土地を有効活用。 高度な先端技術等を有する地元の研究開発型企业その他優良企業の誘致を進めるとともに、優良農地を農業後継者等に提供し地域の活性化に資するもの。</p>

その他地域再生計画に位置づけられた事業例

企業誘致・産業立地促進計画

公有地の有効活用によるものづくりに資する先端技術を有する企業や高度開発機関等の誘致、既存企業の活性化を推進する。

（神奈川県川崎市）

周辺環境調和型「亜熱帯庭園都市」による地域活力の再生

情報通信関連業務をはじめとする商業・業務棟、分譲住宅等の住居系施設、駐車施設、住民ニーズに応えた諸施設等の整備等。

（沖縄県那覇市）

企業誘致による新規雇用の創出・地域経済の活性化計画

地域経済の活性化や雇用創出事業等として食品、医療、雑貨、外食等を主体とする総合小売店舗の立地を計画。

（沖縄県浦添市）

(参考)

公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年法律第 66 号）（抄）

(目的)

第一条 この法律は、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ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もつ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する。

第二条～第八条 略

(先買いに係る土地の管理)

第九条 第六条第一項の手續により買い取られた土地は、次に掲げる事業又はこれらの事業（第四号に掲げる事業を除く。）に係る代替地の用に供されなければならない。

- 一 都市計画法第四条第五項に規定する都市施設に関する事業
 - 二 土地収用法第三条各号に掲げる施設に関する事業
 - 三 前二号に掲げる事業に準ずるものとして政令で定める事業
 - 四 第六条第一項の手續により買い取られた日から起算して十年を経過した土地であつて、都市計画の変更、同項の買取りの目的とした事業の廃止又は変更その他の事由によつて、将来にわたり前三号に掲げる事業又はこれらの事業に係る代替地の用に供される見込みがないと認められるものにあつては、前三号に掲げるもののほか、次に掲げる事業
 - イ 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十六条第一項に規定する都市再生整備計画に記載された同条第二項第二号又は第三号の事業
 - ロ 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第七条第一項に規定する認定地域再生計画に記載された同法第五条第二項第二号の事業（同条第四項第一号ロ又は第四号イ若しくはロの事業に限る。）
 - ハ イ又はロに掲げるもののほか、都市の健全な発展と秩序ある整備に資するものとして政令で定める事業
- 2 地方公共団体等は、第六条第一項の手續により買い取った土地をこの法律の目的に従つて適切に管理しなければならない。

以下、省略

公有地の拡大の推進に関する法律施行令（昭和 47 年政令第 284 号）（抄）

第一条～第四条 略

（先買いに係る土地がその用に供されなければならない事業）

第五条 法第九条第一項第三号に規定する政令で定める事業は、次に掲げる事業とする。

- 一 都市計画法第四条第七項に規定する市街地開発事業
- 二 地方公共団体、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構又は日本勤労者住宅協会が行う住宅の賃貸又は譲渡に関する事業
- 三 地方公共団体、地方住宅供給公社、土地開発公社、独立行政法人都市再生機構又は日本勤労者住宅協会が行う住宅の用に供する宅地の賃貸又は譲渡に関する事業
- 四 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理に関する事業

2 法第九条第一項第四号ハに規定する政令で定める事業は、次に掲げる事業とする。

- 一 多極分散型国土形成促進法（昭和六十三年法律第八十三号）第十一条第一項に規定する同意基本構想において定められた同法第七条第二項第三号に規定する中核的民間施設若しくは同項第四号に規定する中核的施設又は同法第二十六条に規定する同意基本構想において定められた同法第二十三条第二項第三号に規定する中核的民間施設若しくは同項第四号に規定する中核的施設の整備に関する事業
- 二 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成四年法律第七十六号）第八条第一項に規定する同意基本計画において定められた同法第六条第二項第一号の事業
- 三 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第九条第十四項に規定する認定基本計画において定められた同条第二項第二号から第五号までの事業（同号の事業にあつては、同法第四十九条第一項に規定する認定特定民間中心市街地活性化事業計画又は同法第五十一条第一項に規定する認定特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に記載された同法第七条第二項に規定する商業基盤施設の整備に関する事業に限る。）

以下、省略