

1 買収

(メリット)

- ・ 公共施設・公用施設を整備する場合の最もオーソドックスな手法
- ・ 公有地として土地が一本化されるため、安定かつ安全に一体的活用が可能。

(問題点)

- ・ 全面買収できない場合、最終的には区画整理事業の実施に行き着く可能性あり。
- ・ 地権者の多くが土地の現状の形態での継続保有を希望しており、買収に応じていただけるか。また、個別補償であり多大な財源と時間を要する。
- ・ 事業目的の無い用地買収では、起債や補助金等の財源措置がなく、地権者にとっても税控除等のメリットを受けられない。
財政面、県民・市民への説明、地権者との交渉等のためにも公有地化の目的を明確化することは必要。

公共施設の整備等のための用地買収

土地の先買い制度(公有地の拡大の推進に関する法律)

(1) 有償譲渡の届出

土地の所有者が一定の要件を満たす土地を有償譲渡する場合、県知事へ事前届出を義務づけ、民間取引に優先して、公共目的のために当該土地の取得を必要とする県や市町村に買取り協議を行うことができる。

(2) 買取の申出

土地の所有者が一定規模以上の所有土地について県や市町村による買取りを希望する場合、その旨を県知事へ申し出ることができる。

税制上の優遇措置

譲渡所得の特別控除(上限1,500万円)

土地収用(土地収用法)

公共の利益となる特定の事業のために土地を必要とする場合、正当な補償の下に国、地方公共団体等がその土地又は土地に係る権利等を強制的に取得すること。実施に当たっては、国又は都道府県知事の事業認定が必要。

税制上の優遇措置

譲渡所得の特別控除(上限5,000万円)

対象となる土地※	届出	申出
①都市計画施設の区域内	200㎡以上	100㎡以上
②都市計画区域内の道路・公園・河川等の予定地	200㎡以上	100㎡以上
③ ①、②以外の市街化区域内	5,000㎡以上	100㎡以上

※競馬場跡地に該当可能性のある要件のみ抜粋
斜体字は、現状では該当なし

2 交換

(メリット)

- ・ 土地買収や区画整理事業などのリスクを回避しながら、土地の整理・公有地化が可能。
- ・ 交換であるため、用地取得に係る財政支出を削減できる。

(問題点)

- ・ 地権者が満足するような交換可能な未(低)利用公有地が必要。