



10月は土地月間

# 適正な土地利用を進めましょう

土地は、市民生活や企業活動などに不可欠な基盤であり、貴重な資源です。土地の適正な取り引きや有効な利用が図られることは、経済・社会にとっても必要なことです。

10月は土地月間（10月1日は、土地の日）です。適正な土地取り引きを進め、有効な土地利用を図り、住み良いまちづくりを進めましょう。

問 都市計画課開発指導係 ☎44-3157

## 大規模な土地取り引きには、届け出が必要です

土地は、地域全体の住みやすさや自然環境との調和などを考えて、適正に利用することが大切です。

国土利用計画法は、乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、5,000㎡以上の大規模な土地の

取り引き（契約・予約）をした時は、県知事にその利用目的などを届け出て、審査を受ける必要があります。

◇次の①～③のいずれかに当てはまる土地取り引きには、届け出が必要です。

### ①取り引きの形態

売買、交換、営業譲渡、譲渡担保

代物弁済、現物出資、共有持分の譲渡、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権・買戻権などの譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡

### ②取り引きの規模（面積）

5,000㎡以上の面積の土地取り引き（袋井市は、市域全域が非線引き※）都市計画区域のため）

### ③一回の土地取り引き

個々の土地取り引き面積は少なくても、権利取得者（売買の場合であれば買主）が権利を取得する土地の合計が、5,000㎡以上となる場合

### 届出方法

土地取り引きの契約をした時、権利取得者（売買の場合であれば買主）は、契約者

名、契約日、土地の面積、利用目的などを記入した届出書に必要書類を添えて、市役所3階都市計画課開発指導係へ提出してください。

必要書類 土地取り引きにかかる契約書、土地の位置が分かる地形図、土地の形状を明らかにした図面（公図）など

届出期限 契約締結日を含めて2週間以内

※非線引き：市街化区域（積極的に開発・整備する区域）と市街化調整区域に分けないこと。

## 公共事業の円滑な実施のための土地の先買い制度

公共事業の円滑な遂行のため、必要な用地の先行取得が必要な場合に、公有地の拡大の推進に関する法律により、優先的に買い取りの協議を行う機会を持つ制度です（公有地拡大の推進に関する法律第4条・5条）。

### ＜届け出＞

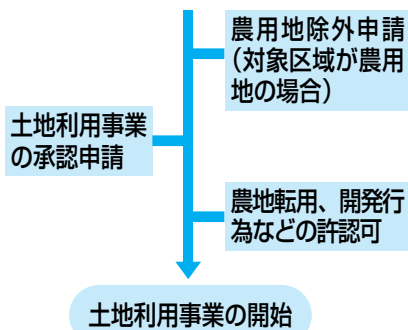
・10,000㎡以上の土地を有償で譲渡する場合 など

### ＜申し出＞

・100㎡以上の土地の買い取りを希望する場合

# ●特集 適正な土地利用を進めましょう

## <土地利用事業承認までの流れの例>



・市土地利用事業の承認申請は、開発区域が原則1,000㎡以上（秋田川流域における土地利用事業は、施行区域面積が500㎡以上の事業）が対象です。  
 ・開発行為の許可申請（都市計画法29条）は、開発区域が3,000㎡以上が対象です。

一定規模以上の土地利用を行う場合には、開発しようとする区域やその周辺における災害を防止し、良好な自然環境の確保に努めなければなりません。  
 市では、均衡ある発展のため、必要な基準を定めて土地利用の適切な指導を行うとともに、開発行為の規制（都市計画法第3章第1節）を行います。

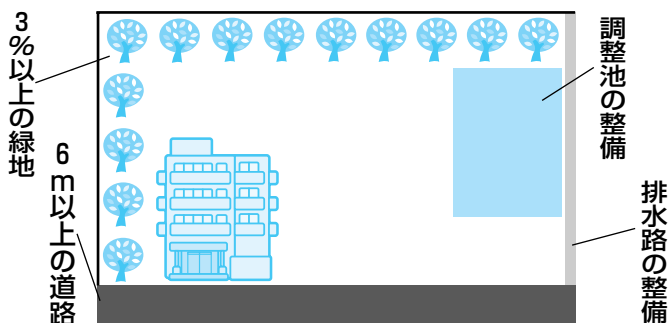
## 土地利用事業・開発行為について

◇土地利用事業を進めようとする事業者は、「袋井市土地利用事業にかかる一般基準、個別基準及び技術基準」を満たすよう関係各課と事前協議を行い、土地利用事業計画書を提出します。

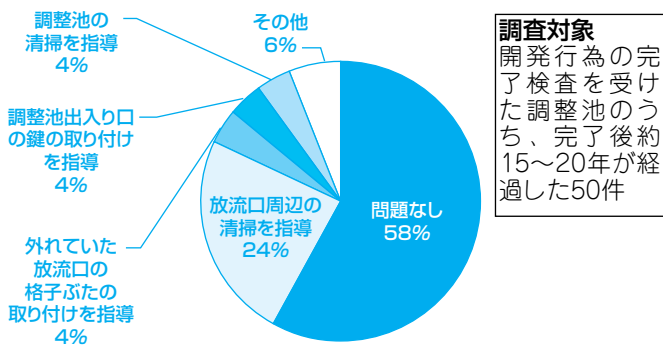
### 【主な基準】

- ▽環境…地域の環境保全のための配慮など。
- ▽施設…公園などの設置基準。公害防止の施設整備など。
- ▽防災…土地利用区域内の調整池の整備。区域下流の排水路整備など。
- ▽道路…土地利用区域内に接続する道路の幅員など。

## <土地利用にかかる主な基準の例> (開発面積3,000㎡未満の場合)



## <土地利用（調整池）パトロール結果> (平成20年5月15日～20日分)



## 土地利用（調整池）のパトロール

開発行為が完了した調整池などの防災施設の管理状況を調査し、適正な管理を図るため、土地利用（調整池）パトロールを平成19年度から実施し、「安全・安心」なまちづくりを進めています。  
 管理者（各事業所）へ防災施設としての調整池の管理に関する意識向上と調整池の機能と役割を説明・指導します。おおむね6年間で約300箇所調整池のパトロールを終える予定です。

## 公示地価の推移

(1㎡当たりの単価)

基準地の所在	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
葵町1-9-5	67,700円	65,500円	63,500円	62,900円	62,900円
清水町7-19	60,500円	58,500円	57,100円	56,000円	55,400円
川井1173-10	64,700円	62,400円	60,200円	59,200円	59,100円
梅山2391-17	44,400円	42,600円	41,500円	40,700円	40,100円
松原818-1ほか	31,100円	29,900円	29,300円	28,700円	28,300円
高尾町3-11	109,000円	105,000円	102,000円	100,000円	99,000円
旭町2-1-8	85,500円	82,800円	80,300円	78,500円	78,100円

## 地価公示について

国が地価公示法に基づいて選定した都市または、その周辺地域の標準地の正常な価格を公示し適正な地価の形成を目指します。