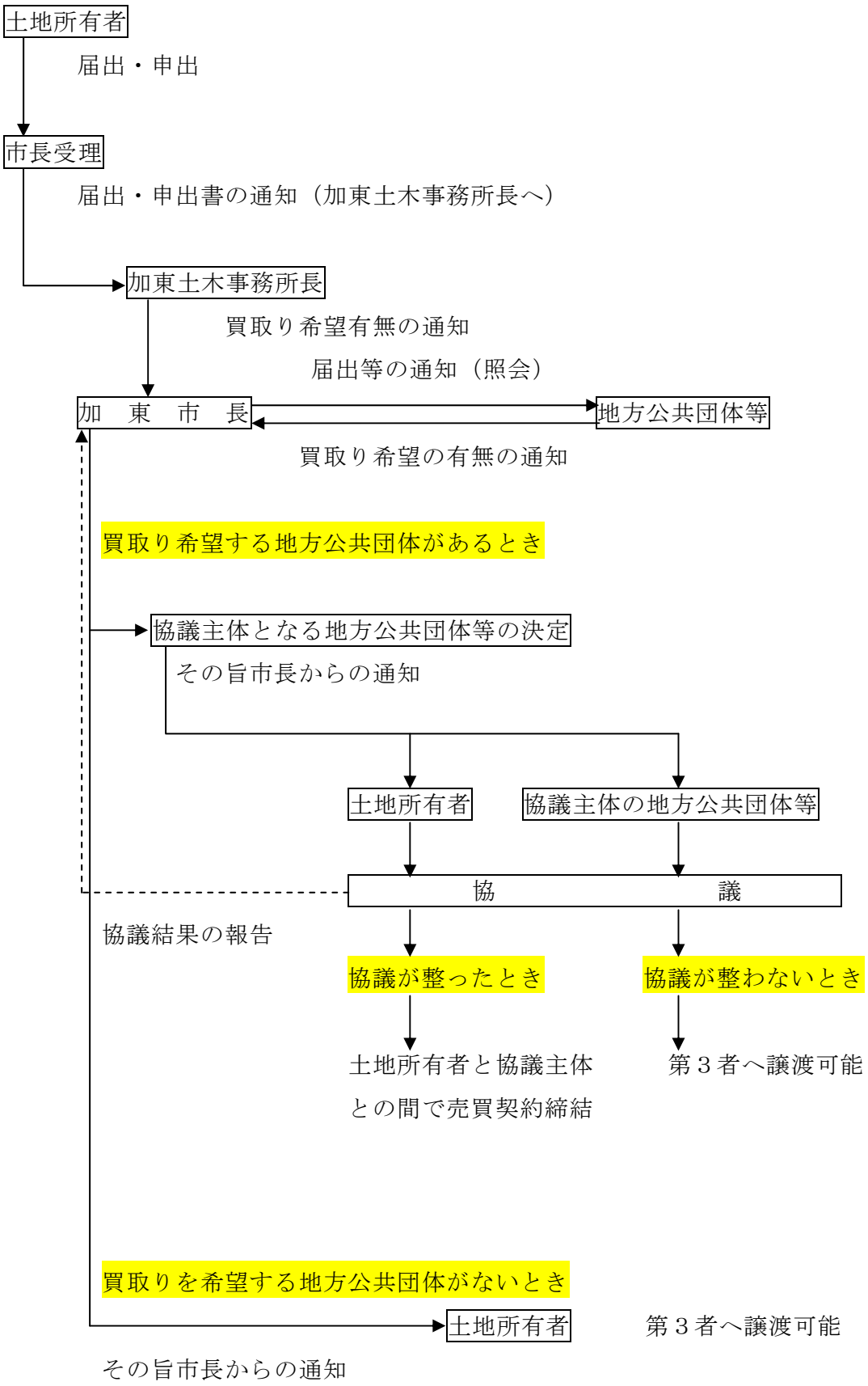都市計画区域内の土地の先買い制度事務の流れ