

公有地の拡大の推進に関する 法律に基づく届出・申出

～ 土地の先買制度のあらまし ～

契約締結前に届出を！！

茂原市都市建設部都市計画課

TEL 0475-20-1546

(<http://www.city.mobara.chiba.jp/keikaku/koukakuhou.htm>)

1 土地の先買制度の目的

私たちの街を住みよい街、働きやすい街にするためには、道路、公園、下水道、学校などの公共施設を計画的に整備する必要があります。

これらの公共目的のため必要な土地を少しでも取得しやすくするため、昭和47年に公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）による土地の先買制度が制定されました。

2 土地の先買制度の内容

この法律は、土地を第三者に有償で譲り渡そうとするときに市長に届け出る届出制と、土地を県や市などの地方公共団体等に関心があるときにその旨を申し出る申出制の2つがあります。

【届出制 : 公拡法第4条】

別表に掲げる一定規模以上の土地を有償で譲渡しようとするとき（売買、交換等）は、譲渡しようとする3週間前までにそのことを市長に届け出る必要があります。

「土地を有償で譲渡しようとするとき」とは・・・

売買、代物弁済、交換など契約に基づく有償の譲渡で、これらの予約や停止条件付きの契約を含みます。

寄付、贈与などの無償による譲渡や抵当権、質権などの担保物権の設定や地上権、借地権などの利用権の設定は含まれませんが、ていとうじきながれ抵当直流の特約や売渡担保の設定は含まれます。

また、共有財産については、共有者全員で一括して有償譲渡する場合は含まれますが、共有持分権の処分については含まれません。

【申出制 : 公拡法第5条】

別表に掲げる土地について、地方公共団体等に関心があるときは、市長にその旨を申し出ることができます。

3 買取りの協議について

届出又は申出のあった土地について、届出又は申出のあった日から3週間以内に、市長が買取り希望のある地方公共団体等を買取り協議団体として決定します。

買取り希望団体がない場合はその旨をお知らせします。

買取り協議団体の決定後は、当該買取り協議団体と買取りの協議を行うこととなります。土地の買取りは強制的なものではありませんが、理由なく協議を拒否することはできません。合意に達すればその土地を買い取らせていただきます。

4 税法上の優遇措置

この制度に基づいて地方公共団体等に土地を譲り渡していただいた場合には、その譲渡所得につき1,500万円までの特別控除又は損金算入が受けられます。

〔租税特別措置法第34条の2・第65条の4〕

5 土地の利用

買い取られた土地は、主に道路、公園、教育文化施設、社会福祉施設などの都市施設やこれらの代替地として利用されます。

6 届出が必要となる土地と面積

	土地の種類	面積
1	(1) 都市計画施設の区域内に所在する土地。 (土地区画整理事業を施行する土地に係るものを除く。) (2) 都市計画区域内に所在する土地で次に掲げるもの。 (土地区画整理事業を施行する土地に係るものを除く。) ① 道路法の規定により道路の区域として決定された区域内に所在する土地。 ② 都市公園法の規定により都市公園を設置すべき区域として決定された区域内に所在する土地。 ③ 河川法の規定により河川予定地として指定された土地。 他	200㎡ 以上
2	1の土地の他、都市計画区域内（市内全域）に所在する土地	10,000㎡ 以上

※詳細については市都市計画課へお問い合わせ下さい。

7 届出が不要な場合

上記の場合であっても、次のいずれかにあてはまれば、届出は必要ありません。

- ① 国、地方公共団体や公共法人に譲り渡すとき又はこれらの者が譲り渡すとき。
- ② 都市計画施設、土地収用法及び鉱業法に基づき収用対象となる事業の用に供するために譲り渡すとき。
- ③ 都市計画法の許可を受けた開発行為に係る開発区域内の土地を譲り渡すとき。
- ④ 都市計画法の先買いの対象となる土地（市街地開発事業予定区域、施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、都市計画事業の予定地、事業地）を譲り渡すとき。
- ⑤ 強制執行として競売する場合。
- ⑥ 農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合。
- ⑦ 信託受益権の譲渡（信託契約解除を前提とする場合を除く）をする場合。
- ⑧ 過去1年の間に、届出又は申出をして地方公共団体等が買い取らなかった土地を、同じ所有者が譲り渡すとき。 等

8 申出の対象となる土地と面積

	土地の種類	面積
1	市内に所在する土地。	100㎡以上

9 土地譲渡の制限期間

届出・申出をした土地については、次の各号に該当するまでの間は、譲渡（売買など）することができません。

- ①買取らない旨の通知があるまで。（届出・申出を受け付けた日から3週間以内に通知します）
- ②買取り協議を行う旨の通知があった場合は、通知があった日から起算して3週間を経過する日まで。（ただし、買取り協議が成立しないことが明らかになったときは、その時）

← 3週間以内→		← 3週間以内→	（協議は継続しても良い）
受理	審査及び決定	協議	協議結果
市 都市計画課	○買取り協議団体の決定及び通知 ○買取らない旨の通知	土地所有者と買取り協議団体との話し合い	○成立 → 契約 ○不調

10 罰 則

届出をしないで土地取引をしたり、虚偽の届出などをすると50万円以下の過料に処せられることがあります。〔公拡法第32条〕

11 届出及び申出の手続き

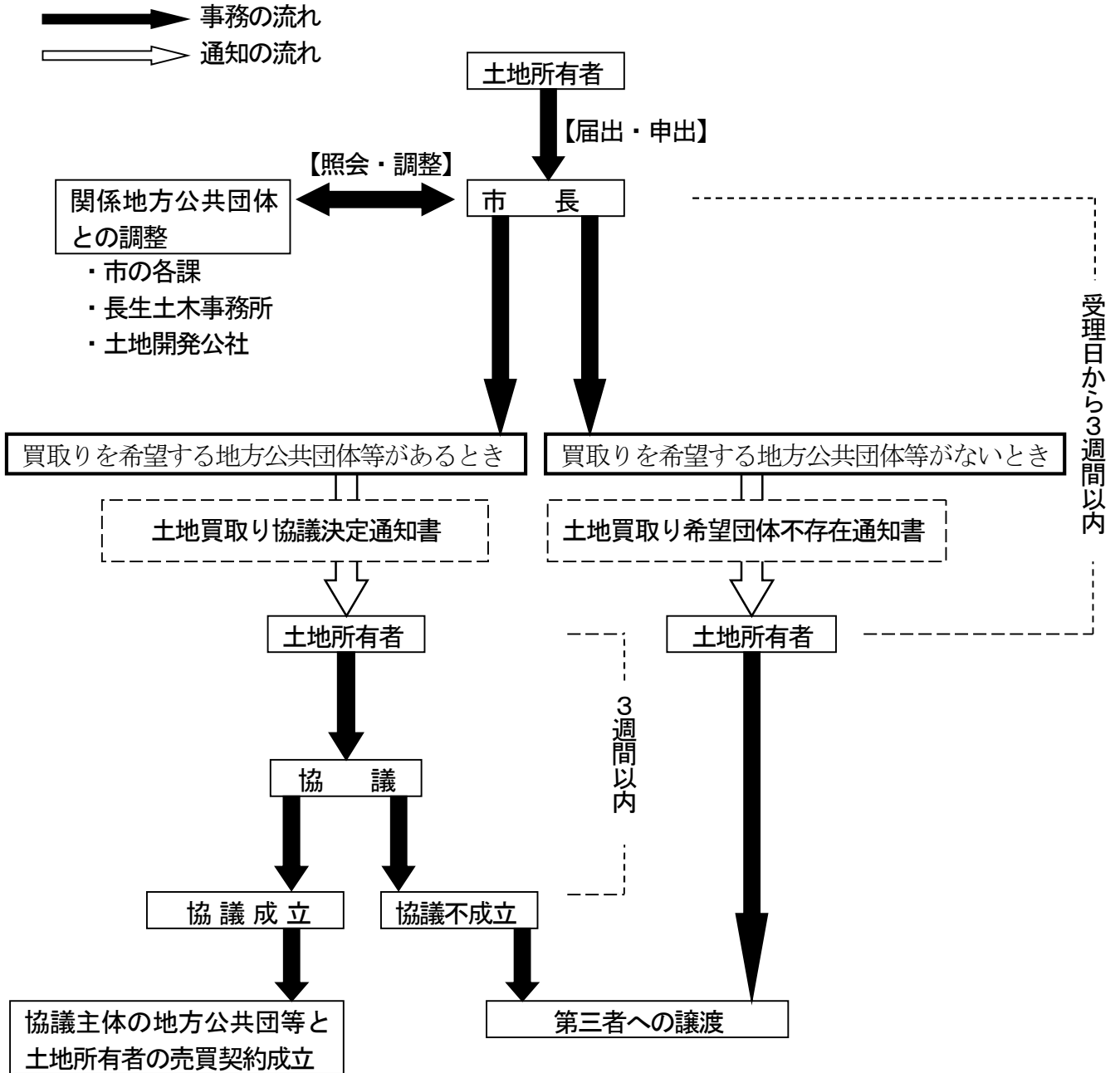
1 届出・申出用紙等

- ・届出・申出の用紙は、都市計画課の窓口又はホームページから取得できます。
- ・届出は、「土地有償譲渡届出書」（別記第1号様式）で行ってください。
- ・申出は、「土地買取希望申出書」（第2号様式）で行ってください。
- ・届出書・申出書は、正本・副本・控えの3部を提出してください。
- ・添付図面は、下記「2 届出・申出に要する添付図面」に掲げるものを提出してください。

2 届出・申出に要する添付図面（必要部数：各2部）

- ①位置図 : 届出等に係る土地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図
- ②周辺図 : 方位、届出等に係る土地の所在、地番及び境界、周辺の道路、公園、河川その他公共施設及び公用施設を示し、位置及び形状を明らかにした縮尺約500分の1の見取り図。

12 公拡法第4条(届出)・第5条(申出)フロー図



※届出書及び申出書は市のホームページにてダウンロードできます。