

公有地の拡大の推進に関する法律 に基づく届出・申出のしおり

土地の先買い制度のあらまし

契約締結前に届出を

〔このしおりは、厚木市の取り扱いに
ついて記載しています。〕

厚木市都市みらい部都市計画課

令和6年4月

1 土地の先買い制度とは

私たちが暮らし、さまざまな活動を営んでいる都市をより住みやすく、働きよくするためには、道路・公園・下水道・学校などの施設を計画的に整備するとともに、周辺の自然環境の保全にも配慮する必要があります。

地方公共団体等(県、市町村、住宅供給公社、都市再生機構等)がこれらの公共目的のために必要な土地を少しでも取得しやすくするための一つの手法として制度化されたのが、「公有地の拡大の推進に関する法律」(以下「公拡法」といいます。)による土地の先買い制度です。

2 制度の内容(届出・申出)

【届出：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、譲渡しようとする日(契約予定日)の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。

【申出：公拡法第5条】

別表に掲げる一定規模以上の土地について、地方公共団体等による買取りを希望するときは、市長に「土地買取り希望申出書」により、その旨を申し出ることができます。

3 買取り協議について

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。買取り希望がない場合は、市長が買取りしないことをお知らせします。

買取り協議団体の決定後は、この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。

協議の結果、契約するか否かは土地所有者の任意に委ねられています。

4 税法上の優遇措置について

公拡法の適用により売買契約が成立しますと、税法上の優遇措置(譲渡所得の特別控除額1,500万円)を受けることができます。

5 届出及び申出の面積

(別表)

届出	<p>1 次に掲げる土地が含まれる土地取引で、土地の面積が200㎡以上のものを有償で譲渡(売買など)しようとする場合</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内に所在する土地</p> <p>(2) 道路法により「道路の区域として決定された区域」、都市公園法により「都市公園を設置すべき区域として決定された区域」及び河川法により「河川予定地として指定された土地」等</p> <p>(3) 生産緑地地区の区域内に所在する土地等</p> <p>2 上記1を除く土地で、市街化区域内の5,000㎡以上の土地を有償で譲渡(売買など)しようとする場合</p>
申出	200㎡以上の土地について、地方公共団体等による買取りを希望する場合

※土地が数筆にわたる場合は契約単位で判断します。一契約で面積要件を上回る場合、届出が必要となります。

6 届出が不要となる主なケース

- ・ 国、地方公共団体等もしくは政令に定める法人(地方住宅供給公社・土地区画整理組合等)に譲り渡されるものであるとき、又はこれらの者が譲り渡すものであるとき
- ・ 信託受益権の売買、法人の合併・分割等に伴い土地の所有権が移転する場合
- ・ 都市計画法の開発許可を受けた開発行為に係る開発区域内の土地
- ・ 農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合
- ・ 競売、滞納処分など本人の直接の意思に基づかずに土地の所有権が移転する場合
- ・ 抵当権、質権などの担保物件の設定や地上権、借地権などの利用権を設定する場合
- ・ 共有持分権の有償譲渡のうち、個々の持分のみを譲渡する場合(共有者全員で一括譲渡する場合は必要)
- ・ 公拡法第4条に係る届出をし、若しくは公拡法第5条の申出をした土地で、地方公共団体との間の協議が成立しない等の理由により第8条の譲渡制限期間が経過してから1年以内に届出者、若しくは申出者が有償譲渡する土地。

[すでに4条届出をされている方(A)に、土地買取協議団体不在通知書が到達している場合、その到達日の翌日から1年以内に当該土地を売却するときは届出対象外ですが、(A)から土地を譲り受けた(B)が当該土地を売却しようとする場合は、改めて届出が必要となります。また、5条に係る申出をされている方に、土地買取協議団体不在通知書が到達している場合も、その到達日の翌日から1年以内に当該土地を売却するときは届出対象外です。]

7 届出及び申出の手続き

(1) 事務手続の流れ

	← 3週間以内 →	← 3週間以内 →	(協議は継続してもよい)
受 理	審 査 及 び 決 定	協 議	協 議 結 果
厚木市	<p>○買取協議団体の決定及び通知</p> <p>○買い取らない旨の決定及び通知</p>	土地所有者と買取協議団体との話し合い	<p>○成立 → 契約</p> <p>○不調</p>

(2) 届出・申出用紙及び添付図面

① 届出・申出の用紙は、

厚木市のホームページ(<https://www.city.atsugi.kanagawa.jp/>)内の「しごと・産業」→「開発・都市計画」→「都市計画・まちづくり」→「大規模な土地取引」→「公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出」→「制度の内容」から様式をダウンロードしてください。

② 届出は、「土地有償譲渡届出書(様式第一)」で行ってください。

③ 申出は、「土地買取希望申出書(様式第二)」で行ってください。

④ 届出書・申出書は、2部(うち1部は申出者用控え)を提出してください。

※捺印不要

⑤ 添付していただく図書は、次の「(3)届出・申出に要する添付図書」に掲げるものを1部提出してください。

(3) 届出・申出に要する添付図書

No.	図書名	内 容
1	位置図	縮尺 50,000 分の 1 以上の地形図又はこれに代わるものに当該土地の位置を明示したもの
2	周辺図	周囲の状況がわかる縮尺 2,500 分の 1 以上の図面に当該土地の区域を明示したもの
3	平面図	公図(写)又はこれに代わるものに当該土地の形状を明示したもの
4	実測図	実測面積による売買等を行う場合
5	土地登記簿 謄本(写)	当該土地の所有者がわかるもので最新のもの (インターネット登記情報も可)
6	その他	代理人に委任するときの委任状など ※届出者(又は申出者)の印が入ったもの (法人の場合は原則として代表者印)

8 土地譲渡の制限期間

届出・申出をした土地について、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・申出のあった日から3週間以内)。
- ② 買取協議を行う旨の通知があった場合は、通知のあった日から起算して3週間以内まで(届出・申出のあった日から最長6週間以内)。

9 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)。

記入例(届出)

(市提出用)
様式第一

土地有償譲渡届出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

厚木市長

譲り渡そうとする者	住所	〒243-0018 厚木市中町〇丁目〇番〇号 電話(046)〇〇〇-〇〇〇〇
	氏名	株式会社〇〇〇〇 代表取締役社長 平成 太郎

公有地の拡大の推進に関する法律第4条第1項の規定に基づき、下記により、届け出ます。
記

1 譲り渡そうとする相手方に関する事項

譲り渡そうとする相手方	住所	厚木市中町△丁目△番△号
	氏名	厚木 太郎 ・ 厚木 花子

2 土地に関する事項

所在及び地番	地目	地積	当該土地に存する所有権以外の権利		
			種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
〇〇〇市〇〇台 〇丁目〇番〇	宅地	250.34 m ²	抵当権	債権額1,000万円 利息 年4.40% 平成〇年〇月〇日設定	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇〇保証株式会社

3 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項

所在及び地番	用途	構造の概要	延べ面積	当該工作物の所有者の氏名及び住所	当該工作物に存する所有権以外の権利		
					種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
〇〇〇市〇〇台 〇丁目〇番地〇	工場	鉄筋コンクリート3階	500.55 m ²	厚木市中町△丁目△番△号 厚木 太郎			

4 譲渡予定価額に関する事項

	土地	建築物その他の工作物	合計
譲渡予定価額	100,000,000 円	50,000,000 円	150,000,000 円

5 その他参考となるべき事項

都市計画法第4条第6項 都市計画道路 △・△・△ 〇〇〇〇〇〇〇線

備考

- 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分により、その現況を記載すること。
- 「地積」の欄には、土地登記簿に登記された地積を記載すること。実測地積が知られているときは、当該実測地積を「地積」の欄にかっこ書きで記載すること。
- 「内容」の欄には、存続期間、地代等当該権利の内容をできる限り詳細に記載すること。
- 譲り渡そうとする者、譲り渡そうとする相手方、土地に存する所有権以外の権利を有する者又は当該土地に存する建築物その他の工作物に関し所有権若しくは所有権以外の権利を有するものが法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 当該土地が法第4条第1項第1号から第5号までのいずれに該当するかが明らかな場合には、「その他参考となるべき事項」の項にその内容を記載すること。

記入例(申出)

(市提出用)
様式第二

土地買取希望申出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

厚木市長

申出をする者	住所	〒243-0018 厚木市中町〇丁目〇番〇号 電話(046)〇〇〇-〇〇〇〇
	氏名	株式会社〇〇〇〇 代表取締役社長 平成 太郎

公有地の拡大の推進に関する法律第5条第1項の規定に基づき、下記により、申し出ます。

記

1 土地に関する事項

所在及び地番	地目	地積	当該土地に存する所有権以外の権利		
			種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
〇〇〇市〇〇台 〇丁目〇番〇	宅地	250.34㎡	根抵当権	極度額 8,000万円	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇〇保証株式会社

2 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項

所在及び地番	用途	構造の概要	延べ面積	当該工作物の所有者の氏名及び住所	当該工作物に存する所有権以外の権利		
					種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
			m				

3 買取り希望価額

	土地	建築物その他の工作物	合計
買取り希望価額	10,000,000円	円	10,000,000円

4 その他参考となるべき事項

備考

- 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分により、その現況を記載すること。
- 「地積」の欄には、土地登記簿に登記された地積を記載すること。実測地積が知られているときは、当該実測地積を「地積」の欄にかっこ書きで記載すること。
- 「内容」の欄には、存続期間、地代等当該権利の内容をできる限り詳細に記載すること。
- 申出をする者、土地に存する所有権以外の権利を有する者又は当該土地に存する建築物その他の工作物に関し所有権若しくは所有権以外の権利を有する者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。