

公有地の拡大の推進に関する法律 にもとづく届出・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

問合せ先 座間市財務部資産経営課
座間市緑ヶ丘一丁目1番1号
電 話 (046)255-1111 (代表) 内線3342
(046)252-7801 (直通)
FAX (046)255-2550

1 土地の先買制度とは

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（座間市、座間市土地開発公社、神奈川県、独立行政法人都市再生機構など）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（※）までにそのことを座間市長（以下「市長」といいます。）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、市長が買取希望のある地方公共団体等を買取協議団体として決定します。買取希望がない場合は、市長が買い取らないことをお知らせします。

買取協議団体の決定後は、この買取協議団体と買取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100㎡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) 都市計画区域のうち、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を除く市街化区域内の土地で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	都市計画区域内の100㎡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

※座間市は全域都市計画区域内で市街化区域及び市街化調整区域のみです。

※土地が数筆にわたる場合の届出の要否については、①所有者が異なる場合は所有者ごとに判断します。②分割して売買する場合、1契約単位で判断します。

6 届出が不要となる主なケース

- ・ 国、地方公共団体もしくは政令に定める法人（地方住宅供給公社・土地開発公社・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
- ・ 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（マンションの1室等）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）
- ・ 信託受益権の売買（ただし、実質的に所有権の売買と同視しうる場合は必要です）
- ・ 届出又は申出をした土地で、地方公共団体等との協議が成立しない等の理由により土地譲渡の制限期間が経過してから1年以内に届出者、又は申出者（以下、届出者等）が有償譲渡する土地（すでに届出者等（A）に、土地買取協議団体不在通知書が到達している場合、Aが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不要。しかし、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）

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	
座間市役所 資産経営課	○買取協議団体の決定及び通知	土地所有者と買取協議 団体との話し合い	○成立 → 契約	
	○買い取らない旨の決定及び通知	/	○不調	

(2) 提出書類

①届出・申出の窓口は、座間市役所4階資産経営課になります。

※郵送での受付は行っていません。

②届出書又は申出書・・・正本1部

・届出は、「土地有償譲渡届出書（様式第一）」で行ってください。

・申出は、「土地買取希望申出書（様式第二）」で行ってください。

※様式については、座間市のホームページ (<http://www.city.zama.kanagawa.jp>) 内の「申請書ダウンロード」でダウンロードできるほか、財産管理課の窓口に備えてあります。

③正本に下記の届出・申出に要する図書を添付してください。

No.	図書名	内 容
1	位置図	土地の位置を明らかにした縮尺50,000分の1以上の地形図
2	周辺図	周囲の状況がわかる縮尺2,500分の1以上の地図に当該土地の区域を明示したもの
3	公 図	(写しでも可) インターネットで取得可能。法務省、登記・供託オンライン申請システム (https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp) にて申請を行えます。
4	実測図 (地積測量図)	実測面積による売買等を行う場合。必ず、都市計画施設を明示した図面にすること。都市計画課で線引きしてもらえ。(写しでも可)
5	全部事項証明書	当該土地の所有者がわかるもので最新のもの(写しでも可)
6	委任状 (任意書式)	代理人に委任する場合 ※届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) ※代理人の氏名、住所、連絡先電話番号等も記載

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されることがあります（公拡法第32条）。

詳しくは、国土交通省ホームページ（<https://www.mlit.go.jp/>）内「土地の先買い制度関係事務手続き」をご覧ください。