

公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出 ～土地先買制度のあらまし～

習志野市役所 都市環境部 都市計画課
電話：047-453-9227

1 土地の先買制度の目的

私たちのまちを住みよく、働きやすくするため、道路、公園、下水道、学校などの公共施設は計画的に整備される必要があります。

これら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、昭和47年に公有地の拡大の推進に関する法律による「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

1. 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「届出制度」
2. 地方公共団体等を買取りを希望するときに市長に申出ができる「申出制度」の2つの制度があります。

【届出制：公拡法第4条】

別表に掲げる一定の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。

【申出制：公拡法第5条】

別表に掲げる一定の規模以上の土地について、地方公共団体等を買取りを希望する時は市長にその旨を申し出ることができます。

3 届出が必要となる面積及び申出の対象となる面積

届出	<p>1 <u>次に掲げる土地が含まれる土地取引で、面積が200㎡以上の土地</u></p> <p>(1) 都市計画施設の区域内に所在する土地 (※1) (土地区画整理事業を施行する土地に係るものを除く。)</p> <p>(2) 都市計画区域内に所在する土地で次に掲げるもの</p> <p>① 道路法により、道路の区域として決定された区域内に所在する土地</p> <p>② 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</p> <p>③ 河川予定地として指定された土地</p> <p>④ 生産緑地地区の区域内に所在する土地 他</p> <p>2 <u>都市計画区域内に所在する次の土地で面積が5,000㎡以上の土地</u></p> <p>(1) 市街化区域内の土地</p> <p>(2) 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法第4条第7項の規定による同意を得た基本計画に定める重点地域の区域。</p> <p>3 <u>上記1及び2に掲げる区域を除く都市計画区域内(市街化調整区域を除く)で10,000㎡以上の土地</u> (習志野市は該当なし)</p>
申出	<p>都市計画区域内及び都市計画施設内の所在する100㎡以上の土地を地方公共団体等による買取りを希望する場合。</p>

※1 有償譲渡予定の土地の一部でも都市計画施設にかかり、取引の総面積が200㎡以上の場合は、届出が必要になります。

4 届出が不要となる場合

- 1 国、地方公共団体、もしくは政令に定める法人に譲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
- 2 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
- 3 公拡法の届出又は申出をした土地で、県、市町村等と協議が成立しなかったものについて、譲渡制限期間が経過してから1年以内に届出（申出）者本人が譲渡する場合
- 4 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
- 5 公共事業による土地の収用、競売（裁判所の命令による処分を含む）、滞納処分など本人の直接の意志に基づかないで土地の所有権を移転する場合
- 6 農地又は採草放牧地の所有権の移転等に伴って、農地法第3条第1項の許可を要する場合
- 7 寄付、贈与など無償による譲渡や、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）
- 8 重要文化財、重要有形民俗文化財の指定を受けたものを譲渡する場合（ただし、文化財保護法に基づき、申出を行わなければなりません）
- 9 住宅街区整備事業の施行者が譲り渡す場合
- 10 都市計画施設、土地収用法等の事業の用に供するために譲渡する場合
- 11 都市計画法による先買いの対象になっている場合

5 土地譲渡の制限期間

届出・申出をした土地については、次に掲げる各号に該当するまでの間は、有償・無償にかかわらず譲渡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・申出をした日から3週間以内）
- 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週間以内まで（届出・申出をした日から起算して最長で6週間）
- 3 1または2の通知がなかった場合は、届出・申出をした日から起算して3週間を経過した日まで

← 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
習志野市 都市計画課	○買取協議団体の 決定及び通知 ○買取らない旨 の通知	土地所有者と 買取協議団と の話し合い	○成立 → 契約 ○不調

6 届出及び申出の手続き

1 届出・申出用紙等

- ① 届出・申出の要旨は、習志野市都市計画課窓口に備えてあります。
また、市ホームページからもダウンロードできます。
- ② 届出は、「土地有償譲渡届出書」（別記様式 1）で行ってください。
- ③ 申出は、「土地買取希望申出書」（別記様式 2）で行ってください。
- ④ 届出書・申出書は2部（正本1部・副本1部）を提出してください。※
- ⑤ 添付図書は、1部提出してください。
※「2 届出・申出に要する添付図書」参照

2 届出・申出に要する図書

書類	部数	備考	例
届出書 申出書	2部	正本1部、副本1部	届出書 申出書
地形図	1部	対象地の所在を明らかにした 縮尺50,000分の1程度の図面	地形図 都市計画図
見取り図	1部	方位、該当する土地の所在、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程度の図面	公図の写し 測量図 等
その他	1部	その他、必要と思われる書類（※2）	委任状 土地登記簿謄本 住宅地図 等

※2 届出・申出の際に、土地所有者であることを確認するため、土地登記簿謄本等の提示または写しの提出を求める場合があります。

※2 都市計画施設の区域内に土地が所在する場合、都市計画図等の提出を求めることがあります。

7 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。

買取り希望がない場合はその旨をお知らせします。

買取協議団体の決定後は、当該買取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。

地方公共団体による買取が実現すると…

8 税制上の優遇措置

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、租税特別措置法により、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)

9 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。

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)

土地有償譲渡届出書

習志野市長 宮本 泰介 様

平成●●年●●月●●日

譲り渡そうとする者	住所	〒275-8601 千葉県習志野市鷺沼一丁目1番1号
	氏名	株式会社 ○○開発 代表取締役 習志野 太郎 印

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	〒275-8601 千葉県習志野市鷺沼二丁目1番46号
	氏名	芝園 茜

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
習志野市鷺沼一丁目380番1	宅地	●●●● m ²	借地権	期間 20年 建物所有	千葉県習志野市鷺沼二丁目1番47号 藤崎 香澄

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
習志野市鷺沼一丁目380番1	事務所	鉄筋コンクリート 5階建て	●●●●m ²	千葉県習志野市鷺沼二丁目1番47号 藤崎 香澄			

4 譲渡予定額に関する事項

	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●●●●号線

6 図面等

別添のとおり

担当: 〒275-8601 千葉県習志野市鷺沼一丁目1番1号

株式会社 ○○開発 ○○営業所○○課 習志野 花子

電話: 047-451-1151

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。
- 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。

土地買取希望申出書

習志野市長 宮本 泰介 様

●●年●●月●●日

申出をする者	住 所	千葉県習志野市鷺沼一丁目1番1号
	氏 名	株式会社 ○○開発 代表取締役 習志野 太郎 印

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
習志野市鷺沼一丁目380番1	宅地	●●●●㎡	抵当権	債権額 1億円	千葉県習志野市鷺沼二丁目1番46号 藤崎 香澄

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

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	100,000,000円		100,000,000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●●●●●号線

6 図面等
別添のとおり担当：〒275-8601 千葉県習志野鷺沼一丁目1番1号
株式会社 ○○開発 ○○営業所○○課 習志野 花子
電話：047-451-1151

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。実測地積が知っているときは、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。

【公有地の拡大の推進に関する法律の届出・申出の流れ】

