**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**

**契約締結前に届出が必要となります**

**藤　　沢　　市**

**計画建築部　都市計画課**

令和３年１月

**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（県、市町村、土地開発公社、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（昭和４７年６月１５日法律第６６号）（以下「公拡法」という。）」による土地の先買い制度です。

**２　制度の内容（届出・申出）**

**（１）届出（公拡法第４条）**

次に掲げる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。

|  |  |
| --- | --- |
| 届  出 | ア　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  （ア）都市計画施設（道路・公園・緑地・河川など）の区域内に所在する土地  （イ）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」、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内に所在する土地」及び河川法により「河川予定地として指定された土地」等  （ウ）生産緑地地区の区域内に所在する土地  （エ）文化財保護法により「指定された史跡、名勝又は天然記念物にかかる地域内の土地」、港湾法により「港湾施設の区域として定められた土地」、航空法により「空港の区域として定められた土地」、高速自動車国道法により「高速自動車国道の区域として定められた土地」、全国新幹線鉄道整備法により「行為制限区域として定められた土地」  イ　上記アを除く土地で、次に掲げる土地を有償で譲渡（売買など）しようとする場合  （ア）市街化区域内で５，０００㎡以上の土地 |

**（２）申出（公拡法第５条）**

次に掲げる土地について、地方公共団体等による買取りを希望するときは、そのことを市長に申し出ることができます。

|  |  |
| --- | --- |
| 申  出 | **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 |

**３　買取協議**

届出又は申出が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（土地買取協議通知書）。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（土地買取協議団体不在通知書）。

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になります。

土地の買取りは強制的なものではありませんが、公拡法第６条第４項の規定により、**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。

１

**４　土地譲渡の制限期間**

届出又は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（届出又は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（届出又は申出のあった日から最長６週間以内）。

**５　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）。

**６　税法上の優遇措置**

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。

**７　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
* 信託受益権の売買（土地の有償譲渡に該当しない場合）
* 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
* 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公拡法第８条の譲渡制限期間が経過してから１年以内に同一の届出者、若しくは同一の申出者が有償譲渡する土地（既に公拡法第４条の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方（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。）

**８　事務手続きの流れ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 都市計画課 | ○買取協議団体の  決定及び通知  ○買い取らない旨  の決定及び通知 | 土地所有者と買取協議団体との話合い | ○成立　→　契約  ○不調 |

２

**９　届出又は申出の手続き**

（１）窓口

　　　届出・申出の窓口は「都市計画課」です。

（２）届出書・申出書

* + 届出（土地有償譲渡届出書）・申出（土地買取希望申出書）の用紙は、都市計画課で配布しています。
  + 都市計画課で配布する用紙はそれぞれ正本、副本、控えの**３枚複写**になっています。原則、切り離さずに提出してください。
  + 市のホームページ「公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出（申出）」からダウンロードしていただいた書式をご利用いただいても構いません。この場合、**３枚**同じ書類を作成してください。
  + 共有名義の場合は共有者全員での届出となります。欄に書ききれない場合には、代表のみ記載し、残りは「ほか○名」として別紙に記載の上、届出書又は申出書にホチキス止めをしてください（３枚複写の場合、切り離していただいて構いません。）。
  + 書類作成にあたり、次ページ以降の記入例をご確認ください。

（３）添付図書

* 届出又は申出に要する添付図書は次のとおりです。
* 添付図書は正本・副本に添付しますので合計**２部**を提出してください。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **No.** | **図書名** | **内　　　　容** |
| １ | 周辺図 | 当該土地の形状及びその付近を明らかにした縮尺2,500分の1以上の図面 |
| ２ | 平面図 | 「公図の写し」又は「仮換地図」に当該土地の形状を明示したもの |
| ３ | 実測図 | 実測面積による届出等を行う場合 |
| ４ | 土地全部  事項証明書（写） | 当該土地の所有者がわかるもので最新のもの  （インターネットの登記情報サービスのものでも可） |
| ５ | その他 | 次の書類が必要となる場合があります（次の書類は１部提出）。  ア　土地全部事項証明書上の所有者と現在の所有者が異なる場合、所有権が移転したことのわかる書類（土地契約書など）の写し  イ　所有者の住所や氏名が土地全部事項証明書と異なる場合、関係がわかる書類（住民票の写し、戸籍の附票、遺産分割協議書など）  ウ　手続きを代理人に委任する場合、委任状  　※委任状には、届出者（または申出者）の押印をしてください。  個人所有の場合：個人名及び個人印（印鑑証明不要、認印可）  法人所有の場合：法人名及び代表者名（例：○○株式会社　代表取締役○○）並びに法人印（例：○○株式会社代表取締役印） |

（注）公図の写し、土地全部事項証明書及び住民票等は発行から３ヶ月以内のもの

３

　【記 入 例（届 出）】

(市提出用)

様式第一

土地有償譲渡届出書

**令和○○**年**○○**月**○○**日

藤沢市長

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 譲り渡そうとする者 | 住　　所 | **〒252-0864 藤沢市湘南台1丁目○番○号**  **電話番号（０４６６）○○－○○○○** |
| 氏　　名 | **株式会社　○○開発　代表取締役社長　神奈川　一郎** |

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。

押印が廃止されました

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 | **藤沢市朝日町○○○番** |
| 氏　　名 | **藤沢　太郎　　・　　藤沢　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 |
| **藤沢市○○○**  **２丁目３４５番地** | **宅地** | **３７０㎡** | **賃借権** | **期間20年**  **（残存15年）** | **○○市○○丁目○○**  **藤沢　次郎** |

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 |
| **藤沢市○○○**  **２丁目３４５番** | **工場** | **鉄骨造**  **２階** | **５００㎡** | **○○市○○丁目○○**  **神奈川　一郎** |  |  |  |

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 | 円 | 100,000,000円 |

５　その他参考となるべき事項

**都市計画道路　○・○・○○　　○○○○○線**

備考

１　　「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。

２　　「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。

３　　「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。

４　　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。

５　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（同項第１号に該当する都市計画施設の場合はその名称）を記載すること。

６　欄に記載しきれない場合には、代表のみ記載し、残りは「外○」として別紙に記載の上、割印すること。

４

**【記 入 例（申 出）】**

（市提出用）

様式第二

土地買取希望申出書

**令和○○**年**○○**月**○○**日

藤沢市長

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 申出をする者 | 住　所 | **〒251-0054　藤沢市朝日町○○番○○号**  **電話番号（0466）○○-○○○○** |
| 氏　名 | **株式会社　○○○商事　　　代表取締役　　神奈川　二郎** |

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。

押印が廃止されました

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 |
| **藤沢市○○○**  **○○○○番** | **雑種地** | **９８７**  **㎡** | **抵当権** | **債権額１千万円**  **平成○年○月○日設定** | **○○市○○丁目○○**  **株式会社　○○銀行** |

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 | **10,000,000円** | 円 | **10,000,000円** |

４　その他参考となるべき事項

**都市計画区域内に所在する土地で１００㎡以上のもの**

備考

１　「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。

２　「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。

３　「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。

４　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。

５　欄に記載しきれない場合には、代表のみ記載し、残りは「外○」として別紙に記載の上、割印すること。

【よくあるご質問（ＦＡＱ）】

５

|  |
| --- |
| Ｑ　都市計画道路の区域内に所在する土地は１０㎡程度なのですが、届出は必要ですか？ |
| Ａ　区域内の土地の面積が小さくても、有償譲渡しようとする土地の全体面積（１契約単位）が２００㎡以上の場合、届出が必要となります。 |

|  |
| --- |
| Ｑ　マンションの１室を売買する場合、届出は必要ですか？ |
| Ａ　区分所有権など、持分権の売買をする際には、届出は必要ありません。  ただし、土地を共有している場合、共有者全員で有償譲渡をする場合には届出が必要となります。 |

|  |
| --- |
| Ｑ　２人以上の共有名義の土地で１人の持分のみを売買する場合、届出は必要ですか？ |
| Ａ　持分の一部のみを売買する場合、届出の必要はありません。 |

|  |
| --- |
| Ｑ　届出前に、停止条件付の売買契約を締結することは可能ですか？ |
| Ａ　買取り協議が不成立となった場合に有償譲渡が有効となるように停止条件を付けた譲渡契約は、届出より前に締結することが可能です。  ただし、買取り協議が成立した場合に有償譲渡を無効とする解除条件を付けた譲渡契約は、解除条件が成就するまでの間は当該譲渡が有効ですので、締結できません。 |

６

|  |
| --- |
| Ｑ　信託受益権の売買において、届出が必要な場合（実質的に所有権の移転となる場合）はどんな場合ですか？ |
| Ａ　契約内容を踏まえて判断します。信託受益権の譲渡時に、実質的に新受益者（買主）に土地の所有権が移転する場合は必要です。  （必要な場合の例）  ・信託受益権の売買時に、信託契約を解除して土地の所有権を新受益者（買主）に移転する場合  ・信託契約終了時に土地の所有権が受益者に移転する場合 |

６

お問い合わせ先

藤沢市　計画建築部　都市計画課

〒２５１－８６０１　藤沢市朝日町１番地１

電話（０４６６）５０－３５３７（直通）

ＦＡＸ（０４６６）５０－８２２３