

公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法） に基づく届出・申出

【土地の先買い制度の概要】

契約締結の3週間前までに届出を

2024年4月

中野市建設水道部都市建設課

住 所：〒383-8614 長野県中野市三好町一丁目3番19号
電 話：0269-22-2111（内線269）
H P：http://www.city.nakano.nagano.jp/
E-mail：toshikei@city.nakano.nagano.jp

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、働きやすくするためには、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1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」という。）による土地の先買い制度です。

2 届出（公拡法第4条）

次に掲げる一定規模以上の土地を有償で譲渡（売買、交換等）しようとするときは、契約締結の3週間前までに、市長に届出をする必要があります。

- 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しようとする場合
 - (1) 都市計画施設（道路、公園、河川など都市計画決定した施設）の区域内に所在する土地
 - (2) 都市計画区域内で、道路法により「道路の区域として決定された区域に所在する土地」、都市計画法により「都市公園を設置すべき区域として決定された区域に所在する土地」、河川法により「河川予定地として指定された土地」等
- 2 上記1を除く都市計画区域内で10,000㎡以上のものを有償で譲渡しようとする場合

3 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で定める法人（土地開発公社等）に譲り渡される場合、又はこれらの者が譲渡する場合
- 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の場合
- 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年以内に届出者本人が譲渡する場合（ただし、1年以内に届出者から土地の所有権を取得した者が、有償で譲渡する場合は、届出の対象となります。）
- 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
- 農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合
- 寄附、贈与など無償による譲渡や、信託財産を設定する場合
- 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（持分権を有する者全員で有償譲渡する場合は、届出の対象となります。）
- 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を譲渡する場合
- 工場財団に属する土地を譲渡する場合
- 土地区画整理事業の施行区域内の土地の場合

4 申出（公拡法第5条）

次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。

- 1 都市計画施設の区域内に所在する100㎡以上の土地
- 2 都市計画区域内に所在する100㎡以上の土地

5 土地の買取り協議について（公拡法第6条）

届出又は申出のあった土地について、届出又は申出があった日から3週間以内に、市長が買取り希望のある地方公共団体等のうちから買取り協議を行う地方公共団体等を決定し、買取り協議を行う旨を届出者又は申出者と決定した買取り協議を行う地方公共団体等へ通知します。

買取り希望がない場合は、市長が買取り希望がない旨を通知します。

買取り協議を行う地方公共団体等を決定後は、この地方公共団体等と買取りの協議を行うこととなります。

土地の買取り協議に応じ、地方公共団体等に譲渡するか否かは土地所有者の任意に委ねられていますが、理由なく協議そのものを拒否することはできません。

6 土地の買取り価格（公拡法第7条）

地方公共団体等による買取り価格は、地価公示法に定められた公示価格（公示区域以外においては、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した相当な価格）が規準となります。

7 土地譲渡の制限期間（公拡法第8条）

届出又は申出をした土地について、次に該当するまでの間は譲渡することができません。

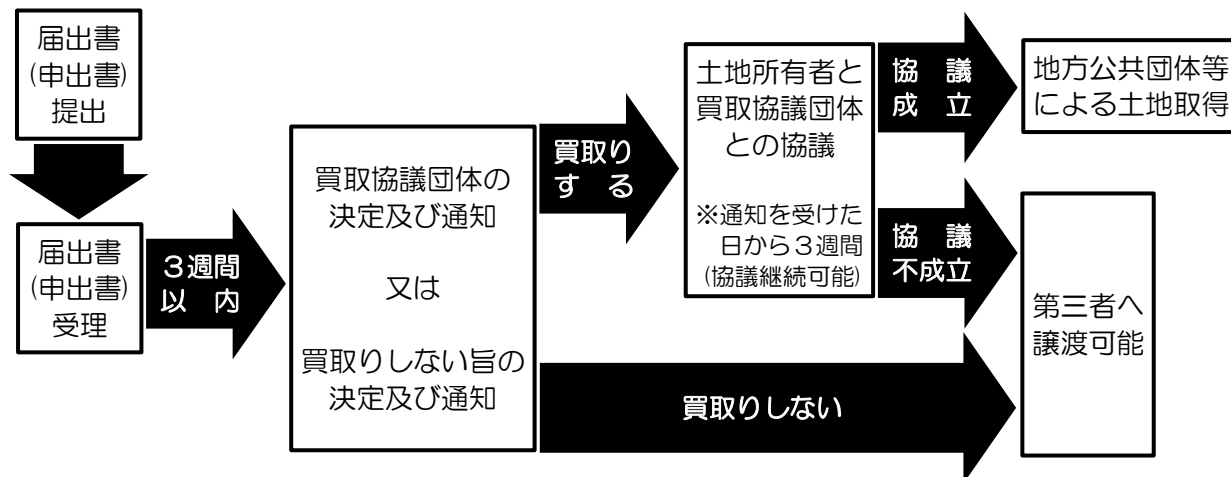
- (1) 買取り希望がない旨の通知があるまで（届出・申出のあった日から3週間以内）
- (2) 買取り協議を行う旨の通知があった場合は、通知のあった日から起算して3週間を経過する日（この期間内に協議が成立しないことが明らかになったときは、その時）まで（届出・申出のあった日から最長6週間以内）

8 税制上の優遇措置について

公拡法第6条第1項の協議に基づき地方公共団体等が土地所有者から土地を買い取った場合、当該土地所有者は当該土地の譲渡に係る譲渡所得に課される所得税等に関して、特別控除を受けることができます。

特別控除の要件等については、所轄の税務署へご相談・ご確認をお願いします。

9 届出・申出の事務手続きフロー



※買取り協議を行う地方公共団体等のことを「買取協議団体」と表記しています。

10 届出・申出に必要な書類

次の表に掲げる書類を各1部提出してください。

No.	提出書類	内 容
1	届出書・申出書	届出（第4条）は「土地有償譲渡届出書（様式第1号）」 申出（第5条）は「土地買取希望申出書（様式第2号）」 ※上記の様式は、市公式HPからダウンロードするか 又は都市建設課で取得してください。
2	位置図	当該土地の周辺の状況がわかる図面に色を付けて、明示した もの
3	公図（写）	当該土地の区域に色を付けて、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）	当該土地の所有者及びその住所がわかるもので、最新のもの
6	その他	その他必要とする書類

11 罰則（公拡法第32条）

届出をしないで土地を有償で譲渡したり、虚偽の届出をした場合、または譲渡制限期間内（法第8条）に譲渡した場合は、50万円以下の過料に処されることがあります。

記入例

(様式第1号) (第2条関係)

土地有償譲渡届出書

令和●●年●●月●●日

中野市長 あて

譲り渡そうとする者	住所	〒383-0025 長野県中野市三好町一丁目3番19号
	氏名	中野 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	長野県中野市大字中野4321番地
	氏名	長野 一郎

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
中野市大字中野 5678番	宅地	600 m ²	抵当権	限度額 1,000万円	中野市三好町三丁目4番56号 〇〇銀行

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
中野市大字中野 5678番	居宅	木造2階建	500 m ²	中野太郎 中野市三好町 二丁目3番45号			

4 譲渡予定価額に関する事項

	土地	建築物その他工作物	合計
譲渡予定価額	20,000,000 円	円	20,000,000 円

5 その他参考となるべき事項

- (注) 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。実測地積が知られているときは、当該実測地を「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でない場合には、「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

令和●●年●●月●●日

中野市長 あて

申出をする者	住所	長野県中野市三好町一丁目3番19号
	氏名	中野 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
中野市大字中野 5678番	宅地	600 m ²	抵当権	限度額 1,000万円	中野市三好町三丁目4番56号 〇〇銀行

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
			m ²				

3 買取り希望価額

	土地	建築物その他工作物	合計
買取り希望価額	20,000,000円	円	20,000,000円

4 その他参考となるべき事項

- (注) 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。
- 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。