

逗子市における公有地の拡大の
推進に関する法律にもとづく
届出・申出のしおり

逗子市環境都市部まちづくり景観課

2021年（令和3年）1月

公拡法第4条に基づく譲渡届出

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。

一定規模以上

1 土地の面積が 200 m²以上で、その一部または全部が次に掲げる土地を含むものを有償で譲渡（売買など）しようとする場合

- (1) 都市計画施設の区域内に所在する土地
- (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
- (3) 生産緑地地区の区域内に所在する土地等

2 上記1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

- (1) 市街化区域内で 5,000 m²以上
- (2) その他の都市計画区域内で 10,000 m²以上（市街化調整区域を除く）

公拡法第5条に基づく買取申出

都市計画施設等の区域内に所在する 100 m²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、市長にその旨を申し出ることができます。

届出及び申出の手続き

届出は「土地有償譲渡届出書」、申出は「土地買取希望申出書」で行ってください。

届出書・申出書は2部、添付図書1部を提出してください。

	図書名	内容
1	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
2	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
3	実測図	実測面積による売買等を行う場合
4	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
5	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）

記入例

様式第一

土地有償譲渡届出書

平成24年 4月 1日

逗子市長

譲り渡そうとする者	住所	〒249-8686 神奈川県逗子市逗子五丁目二番16号 電話046(873)1111
	氏名	株式会社 ○○開発 代表取締役 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	神奈川県逗子市逗子五丁目○番○号
	氏名	逗子 しずお・ 逗子 しず子

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
逗子市逗子○丁目△△番地	宅地	370㎡	賃借権	期間30年 建物所有目的	○○市○○町○丁目○番地 逗子 しずる

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
逗子市逗子○丁目△△番地	工場	鉄筋コンクリート2階	500㎡	○○市○○町○番地 逗子 しずる			

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

都市計画法第4条第6項 都市計画道路 3・5・1 逗子駅銀座通り線

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。

●公拡法とは

Q. 土地の先買制度とはなんですか？

A. 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、住宅供給公社、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ものが、「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です。

Q. 買取協議とはなんですか？

A. 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、買い取らないことのお知らせします。

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。

Q. 地方公共団体等が買取を希望した場合は、売却をしないといけないのですか？

A. 天災や重病などやむを得ない場合を除いて買取協議を拒否することはできません。

ただし、売却するか否かは強制的ではなく、土地所有者の任意に委ねられていますので、協議の結果、条件等が整わない場合は協議は不成立として終了します。

Q. 公拡法の適用により売買契約が成立した場合、なにか優遇措置がありますか？

A. 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。

Q. 届出は売買契約後でも可能ですか？

A. 契約締結前に届出する必要があります。また、停止条件付の契約であっても契約締結前に届出が必要ですので、「買い取らない旨の通知」を受けた後に契約締結をしてください。

Q. 土地譲渡の制限期間はありますか？

A. ①買い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6週間以内）。

Q. 罰則はありますか？

A. 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）。

●申請書について

Q. 届出等はいつまでに提出すればよいですか？

A. 有償で譲渡しようとする日（契約予定日）の3週間前までに市長に届け出る必要があります

Q. 提出する書類は何部必要ですか？

A. 申請書は2部、

添付図書（周辺図、平面図、実測図、土地登記簿謄本・写、その他委任状等）1部です。

Q. 共有者が複数のため、届出書等の欄内に記載できません。代表者のみの記載でよいですか？

A. 欄内に記入出来ない場合は、届出書等の欄に代表者の方の住所・氏名を記載し、他の共有者の住所・氏名は別紙（任意の書式）に記入ください。

Q. 届出の面積要件は、実測面積か公簿面積かどちらで判断すればよいのですか？

A. 土地の面積は、原則として実測面積によってください。実測面積がわからない場合は、登記簿上の面積で判断してください。

Q. 届出等は土地の所有者本人が直接行わないといけないのですか？

A. 代理人を立てて届出等をすることもできます。代理人が届出等を行う場合は、委任状（任意の書式）が必要となります。委任者、受人者、委任する内容等を記入の上ご提出ください。

Q. 譲渡先が決まっていないのですが、届出はできますか？

A. 「譲り渡そうとする相手方」が決まっていない段階での届出はできません。

ただし、契約の相手方が決まっていない段階では、「申出」をすることができます。「申出」により買取希望の有無について通知をします。「買い取らない旨の通知」をした場合で、その通知の翌日から一年以内に当該申出者が土地を譲り渡そうとする場合には、「届出」は不要となります。

Q. 公拡法の届出前に、停止条件付の契約を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。

●届出が必要かどうか

Q. 共有地の持分権（マンション1室などを含む）の売却には届出は必要ですか？

A. 共有持分や区分所有権の有償譲渡の場合、届出は必要ありません。

ただし、共有者全員で共有地（持分権）を有償譲渡する場合は、届出が必要になります。

Q. 裁判所の許可を得て、有償譲渡を行う予定です。届出は必要ですか？

A. 裁判所の命令、管理下で行われる土地の有償譲渡（破産法、会社更生法、民事再生法の規定に基づき契約締結に裁判所の許可が必要なもの等）については、司法の判断を経ており、土地所有者の任意の意思（破産管財人は、任意に売れる）に基づかないものであるため、届出は不要です。

Q. 買い取らない旨の通知を受けた後、譲り渡そうとする相手方を変更した場合、再度届出が必要ですか？

A. 通知があった日の翌日から起算して1年を経過するまでは、譲渡の相手方や譲渡予定金額に変更があっても再度の届出は必要ありません。

ただし、対象地の予定希望が小さくなった場合届出は必要ありませんが、予定規模が大きくなった場合は再度の届出が必要です。

また、届出時以降に有償譲渡により所有者が異なっている場合は、1年以内であっても届出が必要です。

Q. 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は届出が必要ですか？

A. 届出は不要です。また、開発許可を取下げることなく継承、売る場合も届出は不要です。

Q. 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ことになった場合、届出は必要ですか？

A. 届出は不要です（所有権の移転を伴わないため）。ただし、信託受託者から第三者へ土地を売却する場合など、土地の有償譲渡に該当する場合には届出が必要になります。

Q. 無償のものは届出は必要ですか？

A. 寄付、贈与など無償のものは届出不要です。

Q. 相続で土地を譲り受けました。届出は必要ですか？

A. 相続は、有償譲渡にあたらないので届出の必要はありません。ただし、相続した土地を第三者に譲渡する場合には必要となります。相続による登記手続きが完了されていない場合は、登記申請書受領書（コピー可）など土地所有者に係る状況がわかる書類を併せて提出してください。

Q. 借地権を売買します。届出は必要ですか？

A. 届出は不要です。公拡法の届出対象は所有権を移転する場合です。

Q. A→B→Cと転売する場合、B→Cの売買のみ届け出ればよいですか？

A. A→B、B→Cそれぞれの売買契約前に届出を行う必要があります。

●通知について

Q. 届出（申出）をしてから結果が出るまでどのくらいかかりますか？

A. 届出のあった日から起算して3週間以内買取協議をするかしないかの旨の通知を郵送いたします。

お問合せ先

逗子市環境都市部まちづくり景観課

逗子市逗子五丁目2番16号

TEL 046-873-1111 (代表)

FAX 046-873-4520

E-mail machi@city.zushi.lg.jp