

公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出の手続き

— 土地の先買い制度 —

土地の先買い制度とは、一定規模以上の土地を有償譲渡しようとする際に、土地所有者の届出又は申出により、地方公共団体等に優先的に当該土地の買取りの機会を付与することで、公共用地取得の推進及び多様なニーズに応じた公有地の活用を図ることを目的に、公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）で措置されています。

届出（公拡法第4条）

土地所有者が、次の土地を有償譲渡（売買、交換、代物弁済、譲渡担保およびこれらの予約契約等）しようとする場合は、譲渡しようとする日（契約予定日）の3週間前までに届け出なければなりません。

対象区域		面積要件
①	都市計画区域内の都市計画施設の区域内等の土地	200㎡以上
	都市計画区域外の都市計画施設の区域内の土地	
②	上記以外の都市計画区域内の土地	市街化区域内の土地 5,000㎡以上
		非線引き都市計画区域内の土地 10,000㎡以上

ただし、次のいずれかに該当する場合は、届け出の必要はありません。

- 1 国または地方公共団体等に有償譲渡しようとするとき
- 2 都市計画法第29条の開発許可を受けた区域内に含まれる土地であるとき
- 3 既に公拡法による届け出をした土地で、譲渡制限期間の経過した日の翌日から1年以内に届け出者が有償譲渡しようとするとき

申出（公拡法第5条）

土地所有者が、地方公共団体等に対して、次の土地の買取りを希望する場合は、申し出ることができます。

対象区域	面積要件
都市計画区域内の土地	200㎡以上
都市計画区域外の都市計画施設の区域内の土地	

ただし、既に公拡法による申し出をした土地で、譲渡制限期間の経過した日の翌日から1年以内は、申し出ることができません。

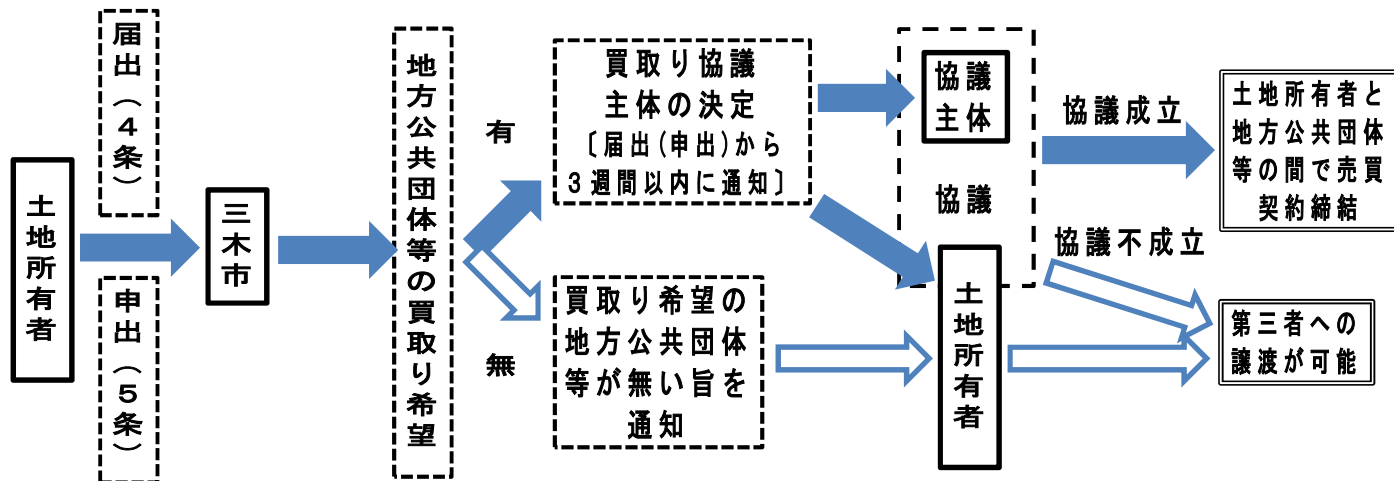
国土利用計画法の手続き

市街化区域で2,000㎡以上、市街化調整区域で5,000㎡以上又は都市計画区域外で10,000㎡以上の土地の譲受人（買主）は、国土利用計画法に基づき、契約日（契約日も含めます）から起算して2週間以内に、三木市を經由して兵庫県に届出が必要です。

土地の買取りの協議

届出(申出)のあった土地について、三木市において地方公共団体等に買取り希望の確認をします。買取り希望がある場合は、買取り協議を行う地方公共団体等を決定し、地方公共団体等と届出(申出)者にその旨を通知します。通知を受けた当事者は、買取りの協議を行い、協議成立の場合は、売買契約成立となります。協議不成立の場合は、第三者に土地を譲渡することができます。

買取り希望が無い場合は、届出(申出)者にその旨を通知します。通知を受けた届出(申出)者は、第三者に土地を譲渡することができます。



土地の譲渡の制限

公拡法の届出(申出)をした土地は、次の日又は時までの間、買取り協議を行う地方公共団体等以外に譲渡できません。

- 1 買取り協議を行う旨の通知があった場合は、その通知のあった日から3週間を経過する日(この期間に協議不成立になった場合は、その時)まで
- 2 買取りを希望する地方公共団体等がない旨の通知があった場合は、その通知があった時まで
- 3 届出(申出)をした日から3週間以内に通知がなかった場合は、届出(申出)をした日から3週間を経過する日まで

罰則

次のいずれかに該当すると、50万円以下の過料に処せられる場合がありますのでご注意ください。

- 1 届出をしないで土地を有償譲渡した場合
- 2 虚偽の届出をした場合
- 3 譲渡の制限期間内に土地を譲渡した場合

届出又は申出の手続き

届出書又は申出書に必要事項を記入し、添付図書を添えて窓口に提出してください。

提出窓口 建築住宅課

提出部数 2部(正本1部、写し1部)

税法上の優遇措置

公拡法による土地の買取りの協議に基づき、地方公共団体等に土地を有償譲渡した場合は、租税特別措置法により、1,500万円までの譲渡所得の特別控除を受けることができます。詳細は、管轄の税務署にお尋ねください。

土地有償譲渡届出書

共有の場合は、共有者全員の記載もしくは、代表者の記載（代表者への委任状が必要）をしてください。

〇〇年〇〇月〇〇日

三木市長様

譲り渡そうとする者	住所	〒〇〇〇-〇〇〇〇 △△県△△市△△町△丁目△	電話	〇〇〇〇- 〇〇-〇〇〇〇
	氏名	△△株式会社 代表取締役 三木太郎		

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。

法人の場合、その名称及び代表者の職氏名を記載してください。

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	〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番地
	氏名	△△株式会社 代表取締役 兵庫次郎

この欄に書ききれない場合は、別紙に記載してください。

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
三木市△町〇丁目〇番	宅地	(300. xx) 300. xx m ²	賃借権	期間 20 年 地代 25,000 円/月	〇〇株式会社 代表取締役 〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇

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
三木市△町〇丁目〇番〇号	工場	鉄骨	200 m ²	〇〇株式会社 代表取締役 〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇	根拠当権		〇〇銀行 代表取締役 〇〇〇〇 ××県××市△町〇丁目〇

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	30,000,000 円	1,000,000 円	31,000,000 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 〇〇〇〇線

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。
- 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。

部 数：土地有償譲渡届出書 2部（正1部、写し1部）

添付書類：位置及び形状を示した図面（縮尺2,500分の1程度の地形図に、対象地を赤線で囲んで下さい）、公図、地積測量図、委任状（代理人に委任する場合）

委任状

〇〇年〇〇月〇〇日

三木市長 様

委任者 住所 〒〇〇〇-〇〇〇〇
△△県△△市△△町△丁目△
氏名 △△株式会社 代表取締役 三木太郎

受任者 住所 〒〇〇〇-〇〇〇〇
△△県△△市△△町△丁目△
氏名 △△株式会社 代表取締役 △△△△
(担当者) △△△△
(電話) 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

私は、上記受任者を代理人と定め、公有地の拡大の推進に関する法律第4条第1項による届出若しくは第5条第1項による申出に関し、下記の権限を委任します。

記

届出（申出）書に記載した土地の
事項と同じか確認してください。

1 物件の表示 三木市△町〇丁目〇番

2 委任事項（○で囲む範囲）

- ①提出 ②取下げ ③内容の確認・訂正
④公有地の拡大の推進に関する法律第6条の規定に基づく通知書の受領
⑤その他（ ）

【注】届出（申出）者が団体で、担当者として行う書類の提出・取下げ及び郵送書類を受け取るなどの場合、委任状は不要です。（所在・団体が同じ場合に限りません。）