

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 7 年 6 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、独立行政法人都市再生機構等）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 m²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（土地区画整理事業を施行する土地の区域内に所在するものを除く）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（土地区画整理事業を施行する土地の区域内に所在するものを除く） （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 m²以上の土地
--------	--

※土地が数筆にわたる場合の届出の要否については、

- ①所有者が異なる場合は所有者ごとに判断します。
- ②分割して売買する場合は1契約単位で判断します。

（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 m²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（法6条）

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。

4 土地譲渡の制限期間（法8条）

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、又は協議が成立しないことが明らかになったときまで。
- (2) 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）。

5 罰則

届出をしないで土地取引をすることや、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）（FAQ へ）
- ・ 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
- ・ 都市計画事業等認可公告から 10 日を経過した後の事業区域内の土地
- ・ 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。）
- ・ 生産緑地地区の区域内に所在する土地について、2024 年（令和6年）9月 19 日以降に、生産緑地法第 10 条及び第 10 条の5の規定による買取り申出をした者は、同法第 12 条1項の規定による買い取らない旨の通知があった日の翌日から1年間に限り、公拡法第4条に基づく届出が不要となります。

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し合い	○成立 → 契約 ○不調

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、**2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 **1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)の写し ウ 手続きを代理人に委任する場合、委任状
---	-----	---

(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

【記入例（届出）】

（市提出用）

様式第一

土地有償譲渡届出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

藤沢市長

譲り渡そうとする者	住 所	〒252-0864 藤沢市湘南台1丁目〇番〇号 電話番号(0466)〇〇-〇〇〇〇
	氏 名	株式会社 〇〇開発 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。
記

押印が廃止
されました

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	藤沢市朝日町〇〇〇番
	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
藤沢市〇〇〇 2丁目345番地	宅地	370㎡	賃借権	期間20年 (残存15年)	〇〇市〇〇丁目〇〇 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
藤沢市〇〇〇 2丁目345番	工場	鉄骨造 2階	500㎡	〇〇市〇〇丁目〇〇 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 〇・〇・〇〇 〇〇〇〇〇線

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（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。
- 欄に記載しきれない場合には、代表のみ記載し、残りは「外〇」として別紙に記載の上、割印すること。

【記入例（申出）】

（市提出用）
様式第二

土地買取希望申出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

藤沢市長

申出をする者	住 所	〒251-0054 藤沢市朝日町〇〇番〇〇号 電話番号(0466)〇〇-〇〇〇〇
	氏 名	株式会社 〇〇〇商事 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。

記

押印が廃止
されました

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
藤沢市〇〇〇 〇〇〇〇番	雑種 地	987 ㎡	抵当権	債権額1千万円 平成〇年〇月〇 日設定	〇〇市〇〇丁目〇〇 株式会社 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
			㎡				

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

- 「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。
- 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。
- 欄に記載しきれない場合には、代表のみ記載し、残りは「外〇」として別紙に記載の上、割印すること。

【よくあるご質問（FAQ）】

Q 都市計画道路の区域内に所在する土地は 10 m²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 m²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。
（共有者全員で一括譲渡する場合は必要）

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。

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

Q 届出者の法人の従業員が届出を行う場合、委任状は必要ですか。

A 不要です。届出者である法人との雇用関係の分かる従業員証等をご提示ください。

Q 届出が必要(申出が可能)な面積の判断は実測と登記簿どちらで行いますか。
また、仮換地に指定されている場合の面積はどう判断しますか。

A 原則は実測面積で判断しますが、実測面積が不明な場合は登記簿面積で判断します。
仮換地の場合は、仮換地指定後の土地の面積で判断します。

Q 筆数が多く、「土地に関する事項」に記載しきれません。

A 「土地に関する事項」の欄に「別紙のとおり」と記載し、別紙(書式は自由)に内容をまとめて記載してください。

Q 一団性のある土地を別々に契約する場合、面積要件はどう判断しますか。

A それぞれの契約ごとに判断します。

Q 共有地を、共有者全員で一括譲渡する場合は、どのように届出書(申出書)を記載しますか。

A 届出の場合は、譲り渡そうとする者、申出の場合は申出をする者の欄に共有者全員の住所・氏名を記載してください(記載しきれない場合は代表者のみ記載し、別紙に全員分を記載してください)。

Q 通常の売買契約以外に有償譲渡に該当するものは何ですか。

A 代物弁済、交換、現物出資等です。なお、予約契約を含みます。

Q 信託財産の設定については、届出が必要ですか。

A 届出は不要です。
なお、受託者(信託銀行等)が、信託財産(土地)を売却(処分)するときは、受託者(信託銀行等)から、売却時に届出が必要です。

Q A から B へ土地を売却し、さらに B から C へ買主の地位譲渡を行います。届出はいくつ必要ですか。

A A の届出のみ必要です。地位譲渡契約は債権の移転であり、届出不要です。

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）