

土地の先買い制度のあらまし

(公有地の拡大の推進に関する法律)

1 土地の先買い制度とは

人々が集い生活している都市を住みやすく、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。そこで、県や市などが、道路・公園の建設などの公共的な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」(以下「公拡法」といいます。)による土地の先買い制度です。

この制度には、**公拡法第4条による届出**と**公拡法第5条による申出**があります。

2 公拡法第4条による届出

【事前の届出が必要です】

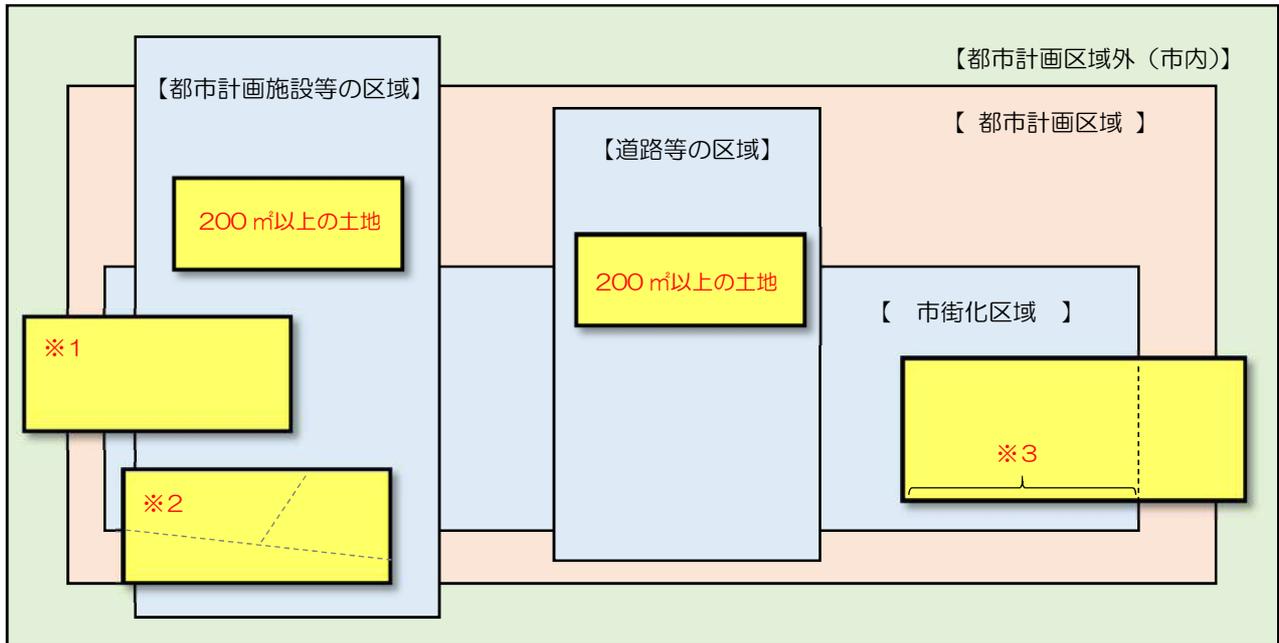
下表に該当する富士市内の土地を有償譲渡しようとする時は、土地所有者は契約を結ぶ前に富士市長へ公拡法第4条による届出をしなければなりません。

届出の対象となる土地	根拠規定と面積要件
(1) 都市計画施設(道路、公園等)の区域が含まれる土地 <u>有償譲渡対象の土地が一部でも都市計画施設にかかる場合には届出が必要※</u>	200㎡以上
(2) 都市計画区域内で、道路法の「道路の区域」、都市公園法の「都市公園を設置すべき区域」、河川法の「河川予定地」などに決定された区域が含まれる土地	
(3) 土地区画整理促進区域の事業施行区域が含まれる土地	
(4) 住宅街区整備事業の施行区域が含まれる土地	
(5) 生産緑地地区の区域が含まれる土地	
(6) 都市計画区域内で市街化調整区域を除く下記の土地	5,000㎡以上
①市街化区域	10,000㎡以上
②重点地域の区域(大都市地域)	
③上記(1)から(6)②までを除く都市計画区域内の土地(非線引き都市計画)	

(1)~(5): 施行令第3条第3項、(6): 施行令第2条第2項

※市街化調整区域で都市計画施設等の区域が含まれない土地は、公拡法の一部改正[H18.8.30 施行]により届出不要になりました。

<届出・申出対象地域>



■ : 売買予定区域 ■ : 届出・申出対象区域

※1 : 一部が届出・申出対象区域内にある200㎡以上の土地

※2 : 数筆(同一所有者)で200㎡以上の土地

※3 : 売買予定区域のうち、市街化区域内が5,000㎡以上の土地

拡法第4条の届出を受け、地方公共団体等が、その土地を公共用地として必要だと判断した場合は、譲り受けを予定していた方に先んじて、地方公共団体等が買い取りの交渉をさせていただくこととなります。

また、その土地がまだ必要ではないと判断された場合は、譲り渡そうとしていた方と売買交渉をさせていただくこととなります。

3 公拡法第5条による申出

次の要件を満たす土地で、地方公共団体等に買取りを希望する時は、富士市長に買取りの申出を行うことができます。

申出の対象となる土地	根拠規定と面積要件
(1) 公拡法第4条による届出の対象となる土地 (2) 上記以外の都市計画区域内の土地	富士市規則 100㎡以上

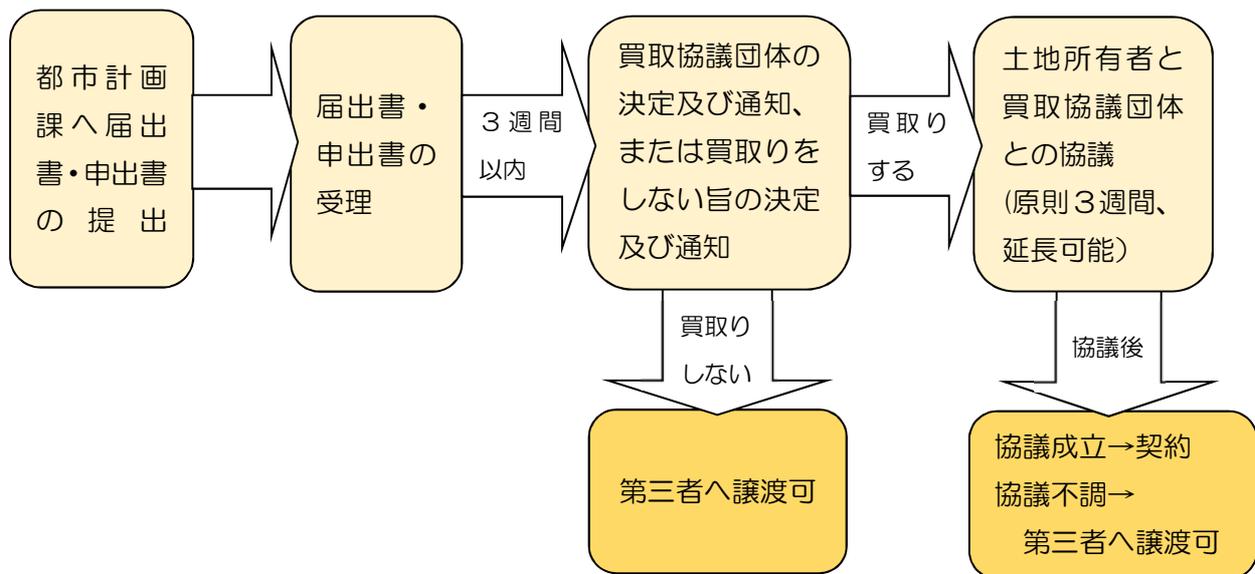
※施行令第4条で定める規模は200㎡ですが、富士市は100㎡に引き下げて定めています。

申出のあった土地を、地方公共団体等が公共的な事業やそのための代替地として利用できると認める場合は、地方公共団体等が申出者と協議をして、その土地を買い取ることとなります。

4 届出が不要となる主なケース

- 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
- 国、地方公共団体、もしくは政令に定める法人（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
- 信託受益権等の売買、法人の合併・分割等に伴い、土地の所有権が移転する場合
- 公拡法第4条に係る届出、もしくは第5条の申出をした土地で、地方公共団体との協議が成立しない等の理由により、第8条の譲渡制限期間が経過してから1年以内に届出者もしくは申出者が有償譲渡する土地

5 第4条の届出及び第5条の申出の手続きの流れ



土地譲渡の制限期間

届出・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、その通知のあった日から起算して3週間を経過する日まで（届出・申出の日から最長6週間）
- (2) 買取り希望のない旨の通知があった場合は、その通知があった時まで（届出・申出のあった日から3週間以内）
- (3) 3週間以内に通知がなかった場合は、届出・申出をした日から起算して3週間を経過する日まで

6 届出及び申出に必要な書類等

提出部数は2部です

書類	内容
届出書 申出書	届出の場合は「土地有償譲渡届出書」、申出の場合は「土地買取希望申出書」 ※上記様式は、富士市ウェブサイトからダウンロードするか、都市計画課窓口で取得してください。
位置図	縮尺 25,000 分の 1 程度で、土地の位置を明示した地図
案内図	縮尺 2,500 分の 1 程度で、周囲の状況が分かるものに該当地を明示した地図
公図写等	縮尺 500 分の 1 程度で、土地の形状・地番を明示したもの
その他	実測面積による売買等を行う場合は「実測図」 申出や共有地の場合は「土地登記事項証明書の写し」 ※土地所有者の確認等、必要に応じて添付を求める場合があります。 代理人が提出や通知受取を行う場合は「委任状」

7 税法上の優遇措置について

公拡法の適用により地方公共団体等との売買契約が成立した場合、税法上の優遇措置（譲渡所得の特別控除 1,500 万円まで）を受けることができます。詳しくは税務署へおたずねください。

8 罰則

届出は義務となるため、以下に該当する場合は 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）

- ・届出をしないで土地を有償で譲渡した場合
- ・虚偽の届出をした場合
- ・土地譲渡の制限期間内に土地を譲渡した場合

【問い合わせ】

417-8601 静岡県富士市永田町 1-100

富士市役所 都市整備部都市計画課

TEL 0545-55-2785

FAX 0545-51-0475