

公有の地拡大の推進に関する法律(以下、公拡法) Q&A

○公拡法について

Q 1 : 公拡法とは? 公拡法の届出が必要な理由は?

Q 2 : 公拡法の届出が必要な土地とはどんな土地?

Q 3 : 公拡法の申出とはどんな制度?

○公拡法の届出・申出に関すること

Q 4 : 届出(申出)をした時と譲渡予定金額が変わった場合、再度届出(申出)は必要ですか?

Q 5 : 届出(申出)は土地の所有者本人が直接手続きを行わないといけませんか?

Q 6 : 届出書(申出書)の押印については、実印でなければいけませんか?

Q 7 : 面積は登記簿の面積と実測面積のどちらで判断すればいいですか?

Q 8 : 届出(申出)を取り下げることはできますか?

Q 9 : 届出は売買契約後でも可能ですか?

Q 10 : 届出前に停止条件付の契約をすることは可能ですか?

○届出が必要かどうかについて

Q 11 : 無償譲渡の時も届出は必要ですか?

Q 12 : Aさん⇒Bさん⇒Cさんへと土地売買した時、届出は2回必要ですか?

Q 13 : 信託受益権の売買をする場合、届出は必要ですか?

Q 14 : 生産緑地地区の区域内にある土地の売買時、届出は必要ですか?

Q 15 : 全体としては届出の要件を満たすが、分割して売買する場合は届出が必要ですか?

Q 16 : 複数の共有名義の土地で1人の持分を売買する場合、届出は必要ですか?

Q 17 : 過去に申出を行い、「買取りの不協議通知」を受け取りました。その後、申請者が当該土地を売買することになった時、届出は必要ですか?

○届出(申出)書の提出後について

Q 18 : 届出(申出)をしてから結果がでるまでどれくらいかかりますか?

Q 19 : 買取りの不協議通知を受けた後、届出内容に変更が生じた時は?

Q 20 : 公拡法の届出又は申出をしたので土地の売買はすぐにできますか?

Q 21 : 代理人への通知は可能ですか?

【公拡法について】

Q 1：公拡法とは？届出が必要な理由は？

⇒「公有地の拡大の推進に関する法律」（以下「公拡法」という。）は、住みよいまちづくりのために必要な道路、公園、学校などの公共用地を計画的に取得することを目的に、昭和47年に制定されました。

公拡法は一定規模以上の土地の所有者（譲渡人）が土地を有償譲渡する時に届け出させる「届出制度（法4条）」と、地方公共団体への買取りを希望する時に申し出ることができる「申出制度（法5条）」があります。

届出又は申出のあった土地が公共施設の整備等に必要なものであると判断されますと、市長は、買取り協議を行う地方公共団体を定めて通知します。その上で合意に達すれば、当該団体が土地を買い取るという制度です。

※平成24年に埼玉県より吉川市に公拡法の権限移譲がありました。

Q 2：公拡法の届出が必要な土地とはどんな土地？

⇒次に該当する土地の有償譲渡が行われる時に届出が必要になります。

| 届出の対象となる土地 | 面積要件 |
|---|--------|
| ①都市計画施設の区域（公拡法4条1項1号） | 200㎡ |
| ②次に掲げる土地（公拡法4条1項2号） ・道路法により「道路区域として決定された区域内」 ・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」 ・河川法により「河川予定区域として指定された区域」 | |
| ③土地区画整理促進区域内（公拡法4条1項3号） | |
| ④住宅街区整備事業区域内（公拡法4条1項4号） | |
| ⑤生産緑地地内の区域内（公拡法4条1項5号） | |
| ⑥市街化区域内（公拡法4条1項6号） | 5,000㎡ |

※市街化調整区域内に①～⑤が所在しない場合、届出は不要です。

Q 3：公拡法の申出とはどんな制度？

⇒吉川市内の 100㎡以上の土地 について、地方公共団体宛てに買取りを希望を申し出ることができる制度です（公拡法5条）。

申し出後は3週間以内に買取り希望の有無を通知します。買取り希望がある場合は、買取り協議団体と協議を行っていただきます。

【公拡法の届出・申出に関すること】

Q 4：届出をした時と譲渡予定金額が変わった場合、再度届出は必要ですか？

⇒公拡法は、土地の売買に関する情報を地方公共団体へ提供していただくものです。

このため、届出時の譲渡予定金額が変更になった場合は、新たに届出の必要はありません。

Q 5：届出(申出)は土地の所有者本人が直接手続きを行わないといけませんか？

⇒代理人を立てて届出書(申出書)を提出することもできます。

その際は、委任状が必要となります。

Q 6：届出書の押印については、実印でなければいけませんか？

⇒実印である必要はありません。個人の場合は認印でかまいません。法人の場合は社判でも構いませんが、法人の代表者の個人印ではお受けできません。

※シャチハタは不可

Q 7：対象面積は登記簿の面積と実測面積のどちらで判断すればいいですか？

⇒実測面積で判断してください。ただし、実測面積が分からない場合は、登記簿面積にて判断して構いません。

なお、届出書(申出書)の地積の欄には「登記簿面積」を記入し、実測面積が分かる場合は、かっこ書きで記入してください。

Q 8：届出(申出)を取り下げることができますか？

⇒届出書は取り下げることができます。ただし、申出書につきましては、取り下げることができませんので、ご注意ください。

Q 9：届出は売買契約後でも可能ですか？

⇒届出は、売買契約締結前に提出する必要があります。届出をせずに土地を有償で譲り渡したり、虚偽の届出をすると50万円以下の過料に処せられることがあります。(公拡法32条)

Q 10：届出前に停止条件付の契約をすることは可能ですか？

⇒届出は契約前に提出する必要があります。停止条件付とはいえ、届出前に契約

を締結してはいけません。

ただし、届出後に停止条件付の契約の締結を妨げるものではありません。

【届出が必要かどうかについて】

Q 1 1 : 無償譲渡の時も届出は必要ですか？

⇒必要ありません。有償譲渡の時に必要となります。

有償譲渡とは贈与、寄付等の無償譲渡は含まないが、有償であれば売買に限らず、代物弁済、交換、その他いかなる態様のものであっても、契約に基づく譲渡の場合は、これに含まれます。

Q 1 2 : Aさん⇒Bさん⇒Cさんへと土地売買した時、届出は2回必要ですか？

⇒届出は有償譲渡の度に必要です。

Q 1 3 : 信託受益権の売買をする場合、届出は必要ですか？

⇒信託受益権自体の売買については、所有権の移転が伴わないため、届出の必要はありません。

ただし、信託受益権の売買と同時に信託契約を解除して、新しい受益権者が信託契約の対象となっている土地の所有権を取得する場合は、土地所有権の移転を伴う有償譲渡になりますので届出が必要です

Q 1 4 : 生産緑地地区の区域内にある土地の売買時、届出は必要ですか？

⇒200㎡以上の生産緑地地区の区域内の土地は、届出が必要になります。

※生産緑地地区とは…農地の有する環境機能などを考慮し、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境を形成していくという目的のもと昭和49年に生産緑地法が制定。一定の要件を満たす土地を、管轄自治体より指定された土地を言う。要件は生産緑地法によって規定される。

これに指定されると、対象地には新たに工作物とうの新築、増築等ができなくなるが、固定資産税の面での優遇が受けられる。

Q 1 5 : 届出の要件を満たす土地を、分割して売買する場合も届出が必要ですか？

⇒一契約単位で考えますので、分割して売買する土地の面積が要件を満たしていなければ、届出の必要はありません。

Q 1 6 : 複数の共有名義の土地で 1 人の持分を売買する場合、届出は必要ですか？

⇒持分の一部のみ売買する場合は、届出の必要はありません。

Q 1 7 : 過去に申出を行い、「買取りの不協議通知」を受け取りました。その後、申請者が当該土地を売買することになった時、届出は必要ですか？

⇒申請者(譲渡人)が同じであれば、申出の翌日より起算して 1 年間の届出義務の免除が受けられます(公拡法 5 条 2 項)。したがって、法の手続き終了後 1 年間は、届出を行う必要はありません。

【届出(申出書)の提出後について】

Q 1 8 : 届出(申出)をしてから結果がでるまでどれくらいかかりますか？

⇒届出のあった日から起算して、3 週間以内に通知書をお渡しすることとなっています(公拡法 6 条 2 項)。余裕をもったの届出をお願いします。

なお、通知書については、基本的には吉川市都市計画課にて直接お渡ししています。遠方などの事情から郵送を希望される場合は、提出する際に職員に申し出てください。

Q 1 9 : 買取りの不協議通知を受けた後、届出内容に変更が生じた時は？

⇒届出書に記入していただくのは、届出時点での譲渡予定についてですので、譲り渡そうとする相手方や譲渡予定金額に変更が生じても、再度提出する必要はありません。

Q 2 0 : 公拡法の届出又は申出をしたので土地の売買はすぐにできますか？

⇒届出・申出をしても、次に掲げる日までの間、土地を当該地方公共団体等以外の者に譲り渡してはいけません。(公拡法 8 条)

- ① 買取り協議を行う旨の通知があった日から起算して 3 週間を経過する日 (その期間内に土地の買取りの協議が成立しないことが明らかになった時は、その時まで)
- ② 買取り協議団体がない旨の通知がきた時まで
- ③ 届出、申出を市が受理した日から起算して 3 週間が経過した時

Q 2 1 : 代理人への通知は可能ですか？

⇒代理人への通知は可能です。ただし、宛名は所有者となります。