

よくあるご質問  
(公有地の拡大の推進に関する法律)

令和2年9月1日  
青森市都市整備部用地課

## 目次

1. 公有地拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出制度
2. 公有地拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出制度

## Q&A

## 1. 公有地拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出制度

### (1) 制度の概要

公有地の計画的な確保を図るため、公有地の拡大の推進を図り都市の健全な発展と公共の福祉の増進に資することを目的として、公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）が昭和 47 年に制定され、都市計画区域内の一定規模以上の土地を譲渡しようとするときの届出や土地所有者が地方公共団体等による買取りを希望するときの申出等が制度化された。その趣旨は、公共施設等の整備のために届け出された土地の取得を必要とする地方公共団体等に、民間の取引に先立ち、土地の買取りの協議の機会を与えようとするものである。

なお、国土利用計画法に基づく土地売買等届出（事前届出）を同時に公拡法届出とみなす規定があるが、土地売買等届出が事前届出制から事後届出制に移行したことに伴い、平成 10 年 9 月以降はいわゆるみなし届出はなくなっている。

また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成 23 年法律第 105 号。以下「第 2 次一括法」という。）により、公拡法第 2 章の土地の先買い制度に関する事務は、一部を除き、市の区域内に係るものについては平成 24 年 4 月から市及び市長が行うこととされた。

### (2) 届出制度

#### (土地を譲渡しようとする場合の届出義務)

第 4 条 次に掲げる土地を所有する者は、当該土地を有償で譲り渡そうとするときは、当該土地の所在及び面積、当該土地の譲渡予定価額、当該土地を譲り渡そうとする相手方その他主務省令で定める事項を、主務省令で定めるところにより、当該土地が町村の区域内に所在する場合にあっては当該町村の長を経由して都道府県知事に、当該土地が市の区域内に所在する場合にあっては当該市の長に届け出なければならない。

(1)届出義務者	譲渡人
(2)対象となる土地取引	土地を有償で譲り渡そうとするとき

**【留意点】**

- 1 有償であること（寄付、贈与などの無償による譲渡は含まれない。）
- 2 譲渡であるから通常の売買のほか、代物弁済、交換など契約に基づく譲渡も含まれる。
- 3 予約契約は法文上「譲り渡そうとするとき」であるので、売買予約や代物弁済の予約も含まれる。
- 4 共有持分権の有償譲渡は、個々の持分だけでは対象とならないが、共有者全員で一致して有償譲渡する場合は含まれる。
- 5 公共事業による土地の収用、競売（裁判所の命令による処分も含む）、滞納処分などは、本人の直接の意志に基づかないものは、対象とならない。

<b>(3) 対象となる 土地の面積</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○都市計画施設等の区域内に所在する土地 … 200 m<sup>2</sup>以上</li><li>○上記以外の市街化区域 … 5,000 m<sup>2</sup>以上</li><li>○上記以外の都市計画区域 … 10,000 m<sup>2</sup>以上 (市街化調整区域内の土地を除く)</li></ul>
----------------------------	--

## 1) 都市計画施設等の区域内

### 1 都市計画施設の区域内に所在する土地（法第4条第1項第1号）

〔都市施設〕（都市計画法第11条第1項各号）

- ① 道路、都市高速鉄道、駐車場などの交通施設
- ② 公園、広場などの公共空地
- ③ 上下水道・電気・ガスなどの供給施設、ゴミ焼却場などの処理施設
- ④ 河川などの水路
- ⑤ 学校、図書館などの教育文化施設
- ⑥ 病院、保育所その他の医療施設、社会福祉施設
- ⑦ 市場、と畜場、火葬場
- ⑧ 一団地の住宅施設
- ⑨ 一団地の官公庁施設
- ⑩ 流通業務団地
- ⑪ その他政令で定める施設（電気通信事業の用に供する施設、防風、防火、防雪、防砂若しくは防潮の施設）

### 2 都市計画区域内に所在する土地（法第4条第1項第2号～第5号）

- ① 道路法による道路区域
- ② 都市公園法による都市公園を設置する区域
- ③ 河川法による河川予定地
- ④ 文化財保護法により知事が指定し、公告した区域
- ⑤ 港湾法により公示された港湾計画に定めた港湾施設の区域
- ⑥ 航空法により飛行場の用に供する区域として公示された区域 施行令
- ⑦ 高速自動車国道法による高速自動車国道区域
- ⑧ 全国新幹線鉄道整備法による行為制限区域
- ⑨ 都市計画法による特定土地区画整理事業の施行区域
- ⑩ 都市計画法による住宅街区整備事業の施行区域
- ⑪ 都市計画法による生産緑地地区

(4) 届出期間	契約予定日の3週間前まで
(5) 届出先	土地の所在する市町村長

### 【留意点】土地が2以上の市町村にまたがる場合

当該土地の過半が在する行政区域を管轄する市町村長を経由して県へ届け出る。

(6) 提出書類 (施行規則第1条)	① 届出書 ② 位置図 (縮尺5万分の1以上の地形図:市町村管内図) ③ 周辺状況図 (住宅地図で可) ④ 形状平面図 (公図) 又は実測図
(7) 提出部数	正本1部及び写し1部 (施行規則第1条第2項)
(8) 土地譲渡の 制限期間 (法第8条)	○買い取らない旨の通知があるまで (届出・申し出のあった日から起算して3週間以内) ○買い取り協議を行う通知のあった場合は、通知のあった 日から起算して3週間 ○通知がない時は、届出をした日から3週間を経過する日 まで

**【留意点】**

- 買い取りを希望する地方公共団体等があるときは、届出のあった日から3週間以内にその旨の通知を行う。(法第6条第2項)
- 買い取りを希望する地方公共団体等がないときは、直ちにその旨を通知しなければならない。(法第6条第3項)

(9) 買取協議のできる地方公共団体等 (法第2条第2号・施行令第1条)	地方公共団体、土地開発公社、港湾局、 地方住宅供給公社、地方道路公社、独立 行政法人都市再生機構
---	--

**【備考】 国や国の出資による特殊法人が除かれている理由**

- ① 主な目的が自治体の所有する土地の拡大の計画的推進を図る事。
- ② 国等の場合、土地を先買いしておく必要がある場合、別途自治体や土地開発公社に先買いを委託できる。

(10) 罰則 (法第32条)	届出をしないで土地を有償で譲り渡した、虚偽の届出をした 又は土地譲渡の制限期間内に譲渡をした場合、10万円以下の 過料
--------------------	---

### (3) 申出制度

届出制度の他に、地方公共団体等に対して積極的な土地の買取を希望する「申出制度」がある。

#### (地方公共団体等に対する土地の買取り希望の申出)

第5条 前条第1項に規定する土地その他都市計画区域内に所在する土地（その面積が政令で定める規模以上のものに限る。）を所有する者は、当該土地の地方公共団体等による買取りを希望するときは、同項の規定に準じ主務省令で定めることにより、当該土地が町村の区域内に所在する場合にあっては当該町村の長を経由して都道府県知事に対し、当該土地が市の区域内に所在する場合にあっては当該市の長に対し、その旨を申し出ることができる。

#### (1) 対象となる土地

都市計画区域内の 200 m<sup>2</sup>以上の土地

#### 【留意点】

- 対象となる土地は、「都市計画決定された都市計画施設」等の土地に限定されず、都市計画区域内の 200 m<sup>2</sup>以上の土地であればよい。

#### (2) 届出義務の免除 (第2項)

申出があった場合においては、届出義務（第4条第1項）の規定は、土地の譲渡制限（第8条）期間経過日の翌日から起算して1年を経過する日までの間、申出をした者については、適用しない。

#### 【参考】

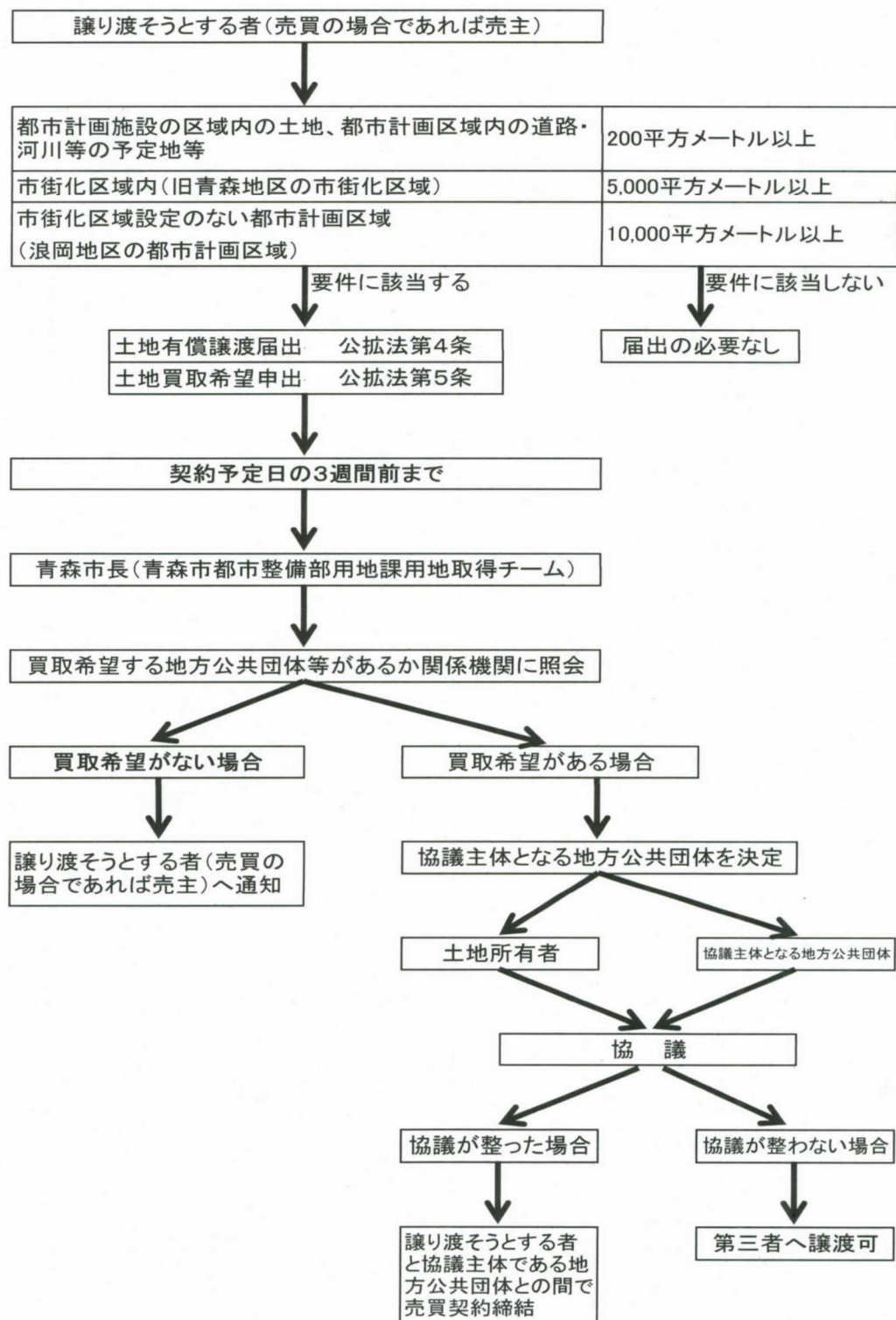
地方公共団体と土地所有者との協議が成立しなかったときや地方公共団体が当該土地を不用として協議を行わなかったときなどは、1年間程度は、そのようになった事情等に大きな変化はないのが一般的である。このため、法8条の譲渡制限経過日の翌日から起算して1年を経過するまでの間は、土地の処分については、土地所有者の自由にまかせることが適当であり、また、取引関係者の便宜を図るため、その間は届出義務を免除したものである。

### (4) 税法上の特典

- 租税特別措置法の譲渡所得の特別控除（1,500万円）が認められる。  
(※ 税法上の特例の適用を受けるためには税務署と協議が必要。)

【届出・申出制度のフローチャート】

公有地の拡大の推進に関する法律  
 土地有償譲渡届出書 土地買取希望申出書手続きフロー(案)





## 2. 公有地拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出制度Q&A

1 土地を譲渡する場合の届出義務（第4条）に関するFAQ		
(1)	「土地を有償で譲り渡そうとするとき」とは、通常の売買のほかに、どのようなものが該当するのですか。	P11
(2)	土地の有償譲渡を予定していますが、相手方は現時点では決まいません。契約の相手方は、後日入札で決まりますが、届出書の記載事項のうち、現時点で決まっていない項目を未定として届出をしてもよいでしょうか。	P11
(3)	信託受益権の譲渡については、土地の譲渡ではなく土地の有効活用により収益を得る債権の譲渡ですので、届出は必要ないでしょうか。	P11
(4)	買取り協議が不成立となれば第三者への譲渡が可能になると聞きましたが、届出より前に買取り協議の不成立までの停止条件を付けて売買契約することは可能ですか。	P12
(5)	複数人で共有している土地の有償譲渡を考えています。個々の持分に相当する面積が、面積要件を越えなければ届出は必要ないでしょうか。	P12
(6)	マンションの一室を有償譲渡したいのですが、公拡法の届出は必要ですか。	P12
(7)	数筆にわたる土地を工場用地として使用していましたが、工場の移転に伴い、その土地を有償譲渡したいと考えています。筆ごとに届出をする必要があるのでしょうか。	P13
(8)	甲から乙への土地売買契約後、乙から丙への買主の地位譲渡を行い、丙が甲に代金を支払う場合には、甲、乙それぞれからの届出が必要でしょうか。	P13
(9)	届出をしないで土地を有償譲渡しましたが、この取引は無効でしょうか。	P13
(10)	都市計画区域内に土地を所有しています。他者が所有する隣地も都市計画区域内にあり、それぞれの土地は100平方メートル程度ですが、あわせると200平方メートルを超えます。隣地の所有者も買取りを希望しているので、連名で買取り希望の申出をしたいのですが、可能ですか。	P13
(11)	所有している土地4筆について、買取りの希望をしたいのですが、一筆ごとに申出書を作成する必要がありますか。	P14
(12)	申出を行った土地について、地方公共団体等との協議が不成立でした。再度、申出をすることは可能ですか。	P14

(13)	土地の買取りの協議とは、どのようなものですか。	P14
(14)	買取り協議の通知が届きましたが、協議をしなければならないのでしょうか。	P15
(15)	届出をしてから3週間経ちましたが、買取り協議の通知が届きません。買取りを希望する地方公共団体等はなく、土地の譲渡は可能ということでしょうか。	P15
(16)	土地の買取りを希望する地方公共団体等には、希望する価格で買取りをしてもらえるのでしょうか。	P15
(17)	届出した土地についての買取り協議の通知が届きました。いつまで協議を続ける必要があるのでしょうか。	P16
(18)	「買取りの協議が成立しないことが明らかになったとき」とは、どのような状態をいうのですか。	P16
(19)	届出を提出しましたが、有償の譲渡をやめて無償で譲渡しようと思います。無償の譲渡は届出が不要なので問題ないと思いますが、よろしいでしょうか。	P16
(20)	買取り協議通知には、買取り目的が具体的に記載してありましたが、必ずその事業のために利用されるのでしょうか。	P17
(21)	届出対象地が一部のみ都市計画施設の区域内となっている場合は、届出対象になりますか。	P17

## 1 土地を譲渡する場合の届出義務（第4条）に関するFAQ

(1) 「土地を有償で譲り渡そうとするとき」とは、通常の売買のほかに、どのようなものが該当するのですか。

→ 「土地を有償で譲り渡そうとするとき」とは、その「所有権」を「有償」で「譲り渡そう」とするときです。「有償」による譲渡には、通常の売買のほかに、代物弁済、交換など契約に基づく有償の譲渡が該当します。また、「譲り渡そうとするとき」ですので、代物弁済の予約や売買の予約も該当します。「無償」で譲渡する、寄付、贈与や、所有権移転の対価を求めない一般的な信託については、該当しません。

(2) 土地の有償譲渡を予定していますが、相手方は現時点では決まっています。契約の相手方は、後日入札で決まりますが、届出書の記載事項のうち、現時点で決まっていない項目を未定として届出をしてもよいでしょうか。

→ 原則として、届出書の記載事項が決まり次第、届出をしていただきます。契約の相手方が入札で決まる場合であれば、落札者が決定して以降、届出をしてください。なお、入札に関する説明書や入札条件などに、公払法の手続きを必要とすることや落札者決定後に公払法の届出を行うことなどを記載しておくことが有効と考えます。

(3) 信託受益権の譲渡については、土地の譲渡ではなく土地の有効活用により収益を得る債権の譲渡ですので、届出は必要ないでしょうか。

→ 信託受益権の譲渡については、通常、所有権の移転を伴わない一種の債権譲渡といえますが、所有権の移転を伴う譲渡もあることから、届出が必要かどうか、信託受益権の譲渡契約の内容を踏まえて判断しています。例えば、信託期間中や終了時に、受益者が土地所有権を享受する権利が設定されている場合、信託受益権の譲渡が、実質的に土地の売買と同視し得ることから、土地の有償譲渡に該当し、届出が必要と考えます。また、受託者が信託財産である不動産を売却（処分）するときは、売却（処分）時に受託者からの届出が必要と考えます。

(4) 買取り協議が不成立となれば第三者への譲渡が可能になると聞きましたが、届出より前に買取り協議の不成立までの停止条件を付けて売買契約することは可能ですか。

→ 「土地所有者」が「土地を有償で譲り渡そう」とする場合には、契約の予約も含みますので、届出は必要です。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した譲渡契約は、停止条件（買取り協議の不成立）が成就した時からその効力を生じる契約ですので、届出より前に契約を締結することが可能です。一方、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した譲渡契約は、解除条件（買取り協議の成立）が成就するまでの間は、当該譲渡が有効ですので、公拡法第4条「土地を譲渡しようとする場合の届出義務」又は第8条「土地の譲渡の制限」に反する契約と解されます。

(5) 複数人で共有している土地の有償譲渡を考えています。個々の持分に相当する面積が、面積要件を越えなければ届出は必要ないでしょうか。

→ 共有されている土地については、個々の持分面積について面積要件が満たされているかどうかを判断要件とはしていません。有償譲渡される土地の面積全体が面積要件を上回っているのであれば、届出が必要です。

(6) マンションの一室を有償譲渡したいのですが、公拡法の届出は必要ですか。

→ 公拡法の先買い制度は、土地の買取りを念頭に置いて制度設計されていますので、マンションの一室の有償譲渡の場合、届出は必要ありません。

参考：公拡法第4条の「土地を有償で譲り渡そうとするとき」の「土地」には、土地の上に建物等がある場合も含むと解されます。しかしながら、地方公共団体等が行う公拡法に基づく買取りは、土地についてのみ行われます。地方公共団体等がその土地の上にある建物等を買取りする場合、土地の契約とは別契約で、公拡法には基づかない任意買収により行われます。

(7) 数筆にわたる土地を工場用地として使用していましたが、工場の移転に伴い、その土地を有償譲渡したいと考えています。筆ごとに届出をする必要があるのでしょうか。

→ 数筆にわたっていても、その土地が一団性を有し、かつ、その所有者が同一人である場合は、まとめて1回の届出にすることは可能です。ただし、一団の土地であっても所有者が異なる場合は、同一所有ではないため、各所有者から届出をしていただく必要があります。なお、届出等の要否を判断するにあたっては、1契約単位で考え、対象となる土地の一団性と所有者が同一人であることを考慮し、原則として土地の実測面積が面積要件を満たすかどうかで判断をします。

(8) 甲から乙への土地売買契約後、乙から丙への買主の地位譲渡を行い、丙が甲に代金を支払う場合には、甲、乙それぞれからの届出が必要でしょうか。

→ 公拓法第4条第1項による届出は、「土地所有者」が「土地を有償で譲り渡そう」とする場合に必要です。甲の届出に関する協議が不成立となった後に、甲と乙が契約を締結し、乙が所有権を取得し、その後、丙に所有権を有償譲渡するのであれば、乙からの届出も必要です。乙が所有権を取得せず、丙に買主の地位譲渡をするのであれば、債権の譲渡であり所有権の譲渡ではありませんので、乙からの届出は必要なく、甲からの（乙への譲渡に係る）届出のみ必要です。

(9) 届出をしないで土地を有償譲渡しましたが、この取引は無効でしょうか。

→ 土地の有償譲渡が公拓法の届出義務に違反して行われた場合であっても、当該契約は私法上有効と考えられます。届出義務の違反は、行政秩序罰（過料）をもって担保しています。

(10) 都市計画区域内に土地を所有しています。他者が所有する隣地も都市計画区域内にあり、それぞれの土地は100平方メートル程度ですが、あわせると200平方メートルを超えます。隣地の所有者も買取りを希望しているので、連名で買取り希望の申出をしたいのですが、可能ですか。

→ 公拓法第5条の地方公共団体等に対する土地の買取り希望の申出は、それぞれの所有者が所有する土地ごとにその面積を算定しますので、あわせて200平方メートル以上となっても、公拓法第5条の申出は認められません。

(11) 所有している土地4筆について、買取りの希望をしたいのですが、一筆ごとに申出書を作成する必要がありますか。

→ 土地が隣接している場合など、一体的利用が可能な一団の土地であれば、1枚の申出書に連記しても問題ありません。

申出者の負担を軽減する観点から、可能な範囲で申出書に連記していただくことが望ましいですが、土地が地理的に離れている場合など、事務整理上の理由がある場合には、複数の申出書を作成・提出してもらうこととなります。

(12) 申出を行った土地について、地方公共団体等との協議が不成立でした。再度、申出をすることは可能ですか。

→ 公拓法第5条の申出を行った土地について、買取りを希望する地方公共団体等がなく協議が行われなかった場合や、買取りを希望する地方公共団体等と申出者との間の協議が不成立であった場合、公拓法第4条の届出義務は1年間（公拓法第8条に規定する期間を経過した日の翌日から起算して一年を経過する日までの間）免除されます。しかし、公拓法第5条の申出については、特に期間の制限などはありませんので、例えば、協議不成立から1年以内に再び申出をすることも可能です。

(13) 土地の買取りの協議とは、どのようなものですか。

→ 公拓法第6条に基づく協議は、地方公共団体等に対して土地の買取りのための第一次的な交渉権を与えるものです。その法的性格は、私法上の協議と同じです。土地の買取り協議では、届出等のあった土地の一部についてのみ協議を行うこともあります。協議において、買取価格や買取面積等の条件の折り合いがつかなければ、協議は不成立となります。なお、協議する内容は、土地の買取りに限定されます。地方公共団体等に、代替地の提供を求めることはできません。

**(14) 買取り協議の通知が届きましたが、協議をしなければならないのでしょうか。**

→ 公拡法第6条第4項において「正当な理由がなければ、当該通知に係る土地の買取りの協議を行なうことを拒んではならない。」と規定されていますが、これは、誠意をもって協議には応じなければならないという意味です。協議に応じた結果として、協議が不成立になることも当然にあり得ます。この義務は、通知を受けた日から3週間の間（その間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ときはその時まで）続くものと解されています。なお、買取り協議を終える期限を3週間以内としているものではありません。

**(15) 届出をしてから3週間経ちましたが、買取り協議の通知が届きません。買取りを希望する地方公共団体等はなく、土地の譲渡は可能ということでしょうか。**

→ 公拡法第6条第2項の「届出等があった日」とは、市町村長（又は、特別区の長）において届出又は申出を受理した日です。買取り協議の通知は、届出等があった日から起算して3週間以内（以下、「協議通知期間内」という。）に到着するように発送されます。民法（明治二十九年法律第八十九号）第142条では、「期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和二十三年法律第七十八号）に規定する休日 その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間は、その翌日に満了する。」とされていますので、期間の計算において、この期間の満了日が祝日、日曜日やその他休日に当たるときはその翌日（いわゆる 翌営業日）が満了日になります。この協議通知期間内に通知が到着しなければ、土地の譲渡の制限は解除されるものと解されます。なお、土地の買取りを希望する地方公共団体等がなかった場合には、公拡法第6条第3項により、直ちにその旨の通知がされます。

**(16) 土地の買取りを希望する地方公共団体等には、希望する価格で買取りをしてもらえるのでしょうか。**

→ 公拡法第7条において、地方公共団体等が届出等に係る土地を買い取る場合の価格は、地価公示法第2条第1項により公示区域として定められた都市計画区域等においては、地価公示法第6条の規定による公示価格を規準として算定した価格とし、公示区域外の都市計画区域等においては、公示価格が公示されないので近傍類地の取引価格や買い取る土地の位置、地積、環境などの諸状況などを勘案して算定した当該土地の正常な取引価格としなければならないとされています。

**(17) 届出した土地についての買取り協議の通知が届きました。いつまで協議を続ける必要があるのでしょうか。**

→ 公拡法第8条に、届出等に係る土地を当該地方公共団体等以外の者に譲り渡すことのできない土地の譲渡制限期間が規定されています。土地の買取り協議の通知が届いた場合、通知を受け取った日から起算して3週間を経過する日が期間の満了日です。期間の満了日が日曜日や休日に当たるときはその翌日が満了日になります。なお、買取り協議が成立しないことが明らかになった場合は、その時点で土地の譲渡制限は終了します。

**(18) 「買取りの協議が成立しないことが明らかになったとき」とは、どのような状態をいうのですか。**

→ 具体的には、個々のケースで判断する必要がありますが、例えば、土地の所有者が地方公共団体等の提示した価格では売る意思がない旨を示し、地方公共団体等がその価格以上では買う意思がない旨を示し、土地の所有者がその意思を知ったときは、「協議が成立しないことが明らかになったとき」に該当します。買取り協議の当事者の一方が主観的に「協議が成立しない」と考えているだけではなく、当事者双方において「協議が成立しない」と理解した状態です。

**(19) 届出を提出しましたが、有償の譲渡をやめて無償で譲渡しようと思います。無償の譲渡は届出が不要なので問題ないと思いますが、よろしいでしょうか。**

→ 買取り協議の通知前に届出要件を満たさなくなった場合は、届出の取下げが可能ですが、通知後は、届出等に係る土地を当該地方公共団体等以外の者に譲り渡すことのできない「土地の譲渡制限期間」が設けられています。この期間内は、届出等に係る土地を買取り希望協議団体である地方公共団体等以外の者に譲り渡してはならないとされており、有償譲渡だけでなく、無償譲渡もできませんので、ご注意ください。



(20) 買取り協議通知には、買取り目的が具体的に記載してありましたが、必ずその事業のために利用されるのでしょうか。

→ 先買い土地は、土地所有者に対し、届出義務や譲渡制限を課すなどし買取りをしたものです。通常、買取り目的に記載された事業の用に供されます。しかしながら、事業計画の変更等、何らかの理由により、買取り協議の際に示された目的の事業の用に供することができなくなることもあります。このような場合でも、先買い土地は通常の私的取引によって買い取られたものではないことから、相当の公共性ないし公益性を有する目的のために使用されるように、公拡法第9条第1項の規定が設けられています。

(21) 届出対象地が一部のみ都市計画施設の区域内となっている場合は、届出対象になりますか。

→ 全体面積が200㎡以上であり、一部でも都市計画施設の区域内となっている場合は、届出対象になります。

(参考文献)

公有地拡大推進法 一問一答 株式会社 大成出版社

問番号	掲載頁	問番号	掲載頁
Q14	P19	Q98	P72
Q23	P25	Q99	P72・73
Q24	P25・26	Q100	P73
Q31	P29・30	Q103	P75
Q36	P33	Q104	P76
Q37	P33・34	Q108	P79
Q38	P34		
Q47	P40		
Q67	P53		
Q68	P53・54		
Q74	P57・58		
Q89	P68		
Q95	P71		
Q96	P71		