

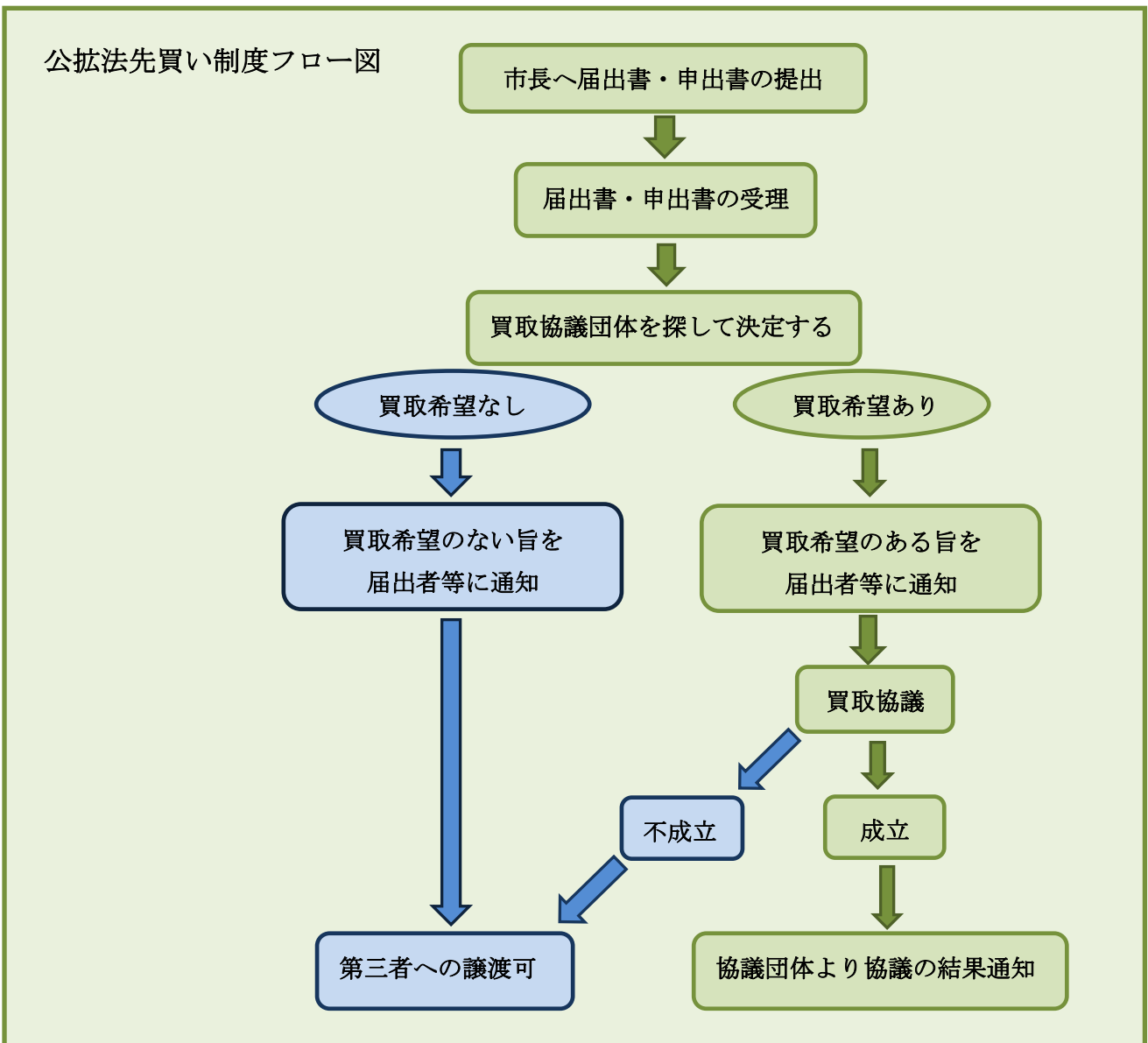
公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出

平成 24 年度から、香美市内の土地の「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づく届出・申出先が、高知県知事から香美市長に変更されました。そのため、改めてこの制度をご案内します。

公有地の拡大の推進に関する法律とは

地域の皆さんが住みよいと思えるまちづくりを行うためには、道路、公園、下水道、学校等の公共施設などを計画的に整備するとともに、周辺の自然環境の保全に配慮する必要があります。

地方公共団体等(高知県・香美市など)がこれらの都市基盤整備・施設整備のために、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。この制度では、第4条では土地の有償譲渡に関する届出に関して、第5条では公共団体に土地の買い取りを希望する際の申出について規定しています。届出及び申出をしてからの流れは以下の図のようになります。



土地の有償譲渡届出（公拡法第4条）

土地の所有者が、香美市内の次のような土地を有償で譲渡しようとするときは、契約を結ぶ前に、その土地の面積、譲渡予定価額、譲渡の相手方等を、香美市長に届け出る必要があります。

対象となる土地	面積要件
都市計画施設等の区域内に所在する土地（※1）	100 m ² 以上
市街化区域内に所在する土地	5,000 m ² 以上

※1 有償譲渡予定の土地の一部でも都市計画施設にかかり、取引の総面積が100 m²以上の場合は、届出が必要になります。区域の位置など詳細については、企画財政課にお問い合わせください。

※2 市街化区域内で2,000 m²以上の土地を取引した場合には、譲受人(土地の売買でいうと「買主」のこと)が契約締結後2週間以内に国土利用計画法に基づく届出をする必要があります。(詳細は国土利用計画法のページをご覧ください)

届出の対象となる譲渡

- 1、売買、代物弁済、交換など契約に基づく譲渡（これらの予約や停止条件付きの契約を含む）
- 2、共有持分権の有償譲渡のうち、共有者全員で一括して有償譲渡する場合
- 3、抵当直流れ（債権の不履行に際して、競売などの手続きを経ずに、抵当権者が抵当物の所有権を取得し、これを任意に処分し弁済にあてること。）の特約及び売渡担保の設定行為

届出が不要となる主なケース

- 1、国、地方公共団体等若しくは政令に定める法人（土地開発公社・土地再生機構・土地区画整理組合等）に譲渡される場合又はこれらの者が譲渡する場合
- 2、信託受益権の売買、法人の合併・分割等に伴い土地の所有権が移転する場合
- 3、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の場合
- 4、公拡法の届出又は申出をした土地で、県、市町村等と協議が成立しなかったものについて、譲渡制限期間が経過してから1年以内に届出（申出）者本人が譲渡する場合（ただし、1年以内に届出（申出）者から土地の所有権を取得した者が有償で譲渡する場合には、届出の対象となります。）
- 5、都市計画施設、土地収用法等の事業の用に供するために譲渡する場合
- 6、農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合
- 7、寄附、贈与など無償による譲渡や、信託財産を設定する場合
- 8、共有持分権の有償譲渡のうち、個々の持分のみを譲渡する場合（持分権を有するもの全員で有償譲渡する場合は、届出の対象となります。）
- 9、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を含む。）、滞納処分など本人の直接の意思に基づかないで土地を譲渡する場合
- 10、工場財団に属する土地を譲渡する場合
- 11、土地区画整理事業の施工区画内の土地の場合

【提出する書類】

土地有償譲渡届出書	土地有償譲渡届出書（様式第2号）をダウンロードするか、又は企画財政課の窓口にも用意しています	各1部
位置図	当該土地の位置の分かる地図	
周辺状況図	周辺の公共施設等の状況がわかるもの。位置図との兼用も可	
公図	該当地を赤で囲んで明示	
土地・建物登記簿謄本(写)	当該土地・建物の所有者及びその住所がわかるもので最新のもの(発行後3ヶ月以内で最新のもの)	
実測図	当該土地が実測されており、実測面積による売買等を行う場合に必要（実測がされていない場合には不要）	
その他	委任状等	

土地の買取希望申出（公拡法第5条）

土地の所有者が、地方公共団体（県や市町村）等に対して、香美市内の次のような土地の買い取りを希望するときは、その旨を香美市長に申し出ることができます。

対象となる土地	面積要件
都市計画施設区域内	100㎡以上の土地
都市計画区域	100㎡以上の土地

【提出する書類】

土地買取希望申出書	土地買取希望申出書（様式第3号）をダウンロードするか、又は企画財政課の窓口にも用意しています	各1部
位置図	当該土地の位置の分かる地図	
周辺状況図	周辺の公共施設等の状況がわかるもの。位置図との兼用も可	
公図	該当地を赤で囲んで明示	
土地・建物登記簿謄本(写)	当該土地・建物の所有者及びその住所がわかるもので最新のもの(発行後3ヶ月以内で最新のもの)	
実測図	当該土地が実測されており、実測面積による売買等を行う場合に必要（実測がされていない場合には不要）	
その他	委任状等	

※申出を行えば、公共団体などが必ず買取するという制度ではありませんのでご注意ください。

土地の有償譲渡届出・土地の買取希望申出の提出先

香美市役所 3 階の企画財政課に提出してください。

土地の買取協議について（公拡法第 6 条）

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。届出・申出を受けた土地について、県や市当村等が**公有地として必要**であると判断した場合に買取りの協議をする制度であり、申出を行えば公共団体などが必ず買取るわけではありませんのでご注意ください。買取希望がない場合は、市長がその旨を通知します。

買取協議の決定後は、この買取協議団体と取引の協議を行うことになります。

土地の買取協議に応じ、地方公共団体に譲渡するか否かは土地所有者の任意に委ねられていますが、理由なく協議そのものを拒否することはできません。

土地の買取価格（公拡法第 7 条）

買取価格は、地価公示法に定められた公示価格（公示区域以外においては、近傍類似の取引価格等を考慮して算定した相当な価格）が基準となります。

土地の譲渡制限期間（公拡法第 8 条）

届出・申出をした土地については、次に掲げる日又は時までの間、有償・無償にかかわらず譲渡することができません。

- 1、買い取らない旨の通知があった場合は、当該通知があった時まで（届出・申出をした日から起算して最長で 3 週間）
- 2、買取協議を行う旨の通知があった場合は、当該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（届出・申出をした日から起算して最長で 6 週間）
- 3、1 又は 2 の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 週間を経過した日まで。

税法上の優遇措置について

この制度に基づいて協議が成立し、土地を県や市町村等へ売却していただいた場合には、租税特別措置法により、その譲渡所得につき 1,500 万円までの特別控除又は損金参入が受けられます。

罰則（公拡法第 32 条）

下記に該当する行為をした場合には、**50 万円以下の過料**に処されることがあります。

- ・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
- ・公拡法第 8 条により、土地譲渡の制限期間内に土地を譲渡した場合

ご質問などございましたら、企画財政課までご連絡ください。

電話番号 0887-53-3114(直通)