

目次

土木部土木総務課 用地室

**第4 条関係（土地を譲渡しようとする場合の届出義務）**

- Q 1 有償譲渡には、どのようなものが含まれるか
- Q 2 土地の所有者とは、登記簿上の所有者をさすのか
- Q 3 土地所有者本人が、届出をしなければならないのか
- Q 4 届出の有無の判断は、公簿面積と実測面積のどちらで行うのか
- Q 5 農地の売買について、届出は必要か
- Q 6 有償譲渡の相手が決定していないが、届出は出せるか
- Q 7 土地が2市町村に跨がる場合の届出は、どのようにすればよいのか
- Q 8 売買する土地は、500㎡であるが、そのうち都市計画施設の区域は、100㎡である場合は、届出は不要か
- Q 9 共有している土地について、持分を有償譲渡するが、届出は必要か
- Q 10 ほぼ同時期に、「A→B→C」に有償譲渡する場合、「B→C」への届出は、免除されるか
- Q 11 「A→B」の有償譲渡について、届出を提出したが、予定が変わり「A→C」の有償譲渡となった。届出を再提出する必要はあるか。
- Q 12 市街化区域内の以下の面積の土地について、有償譲渡を行うが、届出は必要か  
A：2,000㎡、B：3,000㎡、C：1,000㎡
- Q 13 借地権を売買するが、届出は必要か

**第5 条関係（地方公共団体等に対する土地の買取り 希望の申出）**

- Q 1 町村の取得計画が年度を跨ぐ場合、公有地取得計画はいつの時点で提出してもらうか
- Q 2 町村より申出が送付されたが、申出面積が180㎡であり、200㎡に満たなかったこのような申出は、どのように取り扱うべきか
- Q 3 市営住宅の用に供している土地について、現在は土地を借地して使用しているが、当該土地の所有者が公拡法に基づき買取り希望の申出をすることはできるか
- Q 4 都市計画区域内で同一所有者の土地が公道を挟んで2筆ある場合、当該土地を一団の土地と判断し、申出は可能か
- Q 5 1地点のみで接しているA地、B地について、当該土地を一団の土地とみなしてよいのか（2筆の所有者は、同一者）
- Q 6 都市計画区域内において、複数の所有者がいる一団の土地について、所有者A、B、Cの連名で買取りの申出は可能か
- Q 7 共有地の場合、持分に応じて面積を按分して、申出をする必要があるか

**第6 条関係（土地の買取りの協議）**

- Q 1 買取協議団体として、国を定めることは可能か
- Q 2 買取協議の通知を行ってから、3週間経過後も引き続き協議を行うことは可能か
- Q 3 公拡法第6条第2項の「3週間以内にこれを行う」とは、3週間以内に発送すればよいのか

## 公拡法 先買い制度 Q & A

### 第4条関係（土地を譲渡しようとする場合の届出義務）

Q1 有償譲渡には、どのようなものが含まれるか。

A1 通常の売買、代物弁済、交換など契約に基づく有償譲渡が、該当します。寄付、贈与など無償での譲渡や収用、競売、滞納処分など本人の意思に基づかない土地の所有権移転は、含まれません。

Q2 土地の所有者とは、登記簿上の所有者をさすのか。

A2 実体法上の所有者であり、不動産登記簿上の権利者とは限りません。

Q3 土地所有者本人が、届出をしなければならないのか。

A3 代理人が届出を行うことも可能です。  
その際は、委任状を提出してください。

Q4 届出の有無の判断は、公簿面積と実測面積のどちらで行うのか。

A4 実測している場合は、実測面積で判断します。

Q5 農地の売買について、届出は必要か。

A5 当該売買について、農地法第3条の許可を受けることを要する場合には、届出は不要です。（公拡法施行令第3条第4項）

## 公拡法 先買い制度 Q & A

Q 6 有償譲渡の相手が決定していないが、届出は出せるか。

A 6 相手が決まっていない時点では、届出は出せません。

Q 7 土地が2市町村に跨がる場合の届出は、どのようにすればよいのか。

A 7 届出を行う土地が、県が権限を有する土地の場合は、土地の過半が存する行政区域を所管する町村へ届出をしてください。これは、届出先は、県知事となるため、町村それぞれに届出する必要がないと判断されるためです。

届出をすべき土地の権限が、異なる場合（市や権限移譲済み町村に跨がる場合）は、当該土地が存する各々の長あてに届出してください。

その際、届出書に記載する土地の面積は、全体面積を記入するとともに、当該市町村に所在する面積も併記してください。

Q 8 売買する土地は、500㎡であるが、そのうち都市計画施設の区域は、100㎡である場合は、届出は不要か。

A 8 都市計画施設の区域が、200㎡未満であっても、売買する土地の面積が200㎡以上であれば、届出は必要です。

これは、公拡法の先買い制度の趣旨が、地方公共団体が公共施設用地を取得する機会を確保しようとするものであるからです。

Q 9 共有している土地について、持分を有償譲渡するが、届出は必要か。

A 9 共有者全員で有償譲渡する場合のみ、届出義務があり、持分の一部のみの有償譲渡では、届出義務はありません。

マンションの一室などの区分所有権についても同様です。

## 公拡法 先買い制度 Q & A

Q10 ほぼ同時期に、「A→B→C」に有償譲渡する場合、「B→C」への届出は、免除されるか。

A10 地方公共団体の必要とする土地取得機会の確保という法の趣旨から、「A→B」、「B→C」のそれぞれについて、届出が必要となります。

※買取りを希望する地方公共団体がなかったとしても、それぞれ届出が必要となります。

買取希望する公共団体が不在の通知を受けてから1年間は、届出を要しませんが（公拡法第4条第2項第6号）、届出を免除させるのは、Aであり、Aから譲渡を受けたBがCに譲渡する場合は、届出が必要となります。

Q11 「A→B」の有償譲渡について、届出を提出したが、予定が変わり「A→C」の有償譲渡となった。届出を再提出する必要はあるか。

A11 公拡法第4条第2項第6号により、譲渡人が同一人であれば、譲受人が異なる場合であっても、公拡法の手続き終了後1年間は、届出を行う必要はありません。

Q12 市街化区域内の以下の面積の土地について、有償譲渡を行うが、届出は必要か。  
A：2,000㎡、B：3,000㎡、C：1,000㎡

A12 面積の判断については、土地の一団性をもって判断することになります。

一つの契約であっても、A、B、Cそれぞれが別の箇所にあるような場合、届出は不要ですが、3筆が隣接して一団となっていれば、6,000㎡となり、5,000㎡以上の土地と判断されるため、届出が必要となります。

Q13 借地権を売買するが、届出は必要か。

A13 公拡法の届出の対象は所有権を移動する場合ですので、届出は必要ありません。

## 公拡法 先買い制度 Q & A

### 第5条関係（地方公共団体等に対する土地の買取り希望の申出）

Q 1 町村の取得計画が年度を跨ぐ場合、公有地取得計画はいつの時点で提出してもらおうか。

A 1 実際に買取をする年度となります。公有地取得計画書は、年度ごとに作成します。そのため、例えば令和2年度～令和5年度に跨がるような事業計画であっても、実際に権利者から買取を行うのが令和3年度であれば、計画書の提出は当該年度（令和3年度）になります。

Q 2 町村より、申出が送付されたが、申出面積が、180㎡であり、200㎡に満たなかった。  
このような申出は、どのように取り扱うべきか。

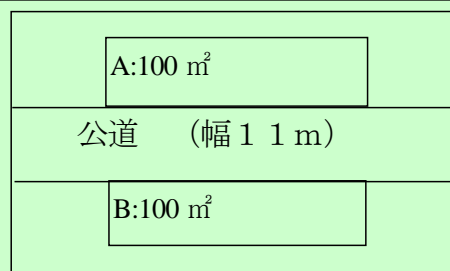
A 2 用地室に進達する前に、事前に用地室に一報願います。町村から申出の送付があった以上、用地室で事務処理を行います。公拡法非該当との通知を町村や権利者に送付します。（1,500万円控除非該当となります）

Q 3 市営住宅の用に供している土地について、現在は土地を借地して使用しているが、当該土地の所有者が公拡法に基づき買取希望の申出をすることはできるか。

A 3 公拡法第5条においては、「土地の所有者」は、買取申出をすることができる旨を規定するのみであり、当該土地について、借地権が付着しているかどうかについて、法律上、特に制限は設けられていません。  
したがって、市が既に借地権を有している土地であっても、土地の所有者は、買取希望の申出ができます。

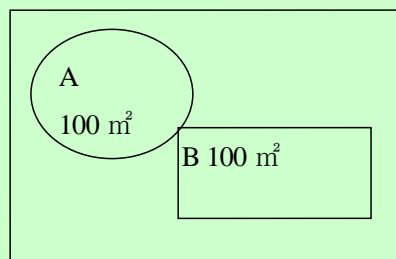
## 公拡法 先買い制度 Q & A

Q 4 右図のように、都市計画区域内で同一所有者の土地が公道を挟んで2筆ある場合、当該土地を一団の土地と判断し、申出は可能か。



A 4 申出をすることができる土地の範囲については、土地の一団性が必要となります。一団性の判定に当たっては、単に物理的な一団性のみならず、計画上の一体性ないし、利用上の一体性も勘案する必要があります。設問の場合、A地、B地との間に、幅員11mの公道が通っており、物理的な一体性がないのはもちろんのこと、一般的に、一体的な利用も困難であると考えられます。したがって、一般的には、このような場合の土地について「一団の土地」としてとらえることはできません。

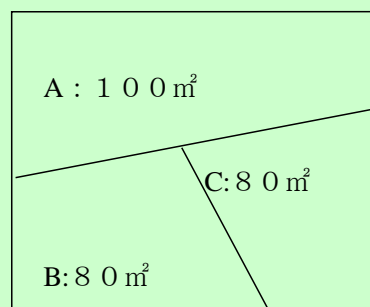
Q 5 右図のように、1地点のみで接しているA地、B地について、当該土地を一団の土地とみなしてよいか。  
(2筆の所有者は、同一者)



A 5 設問のような場合、物理的一体性という観点から考えると、一団の土地としてとらえることができるかどうかは、疑問の余地も残りますが、利用上の一体性が担保されるのであれば、総合的に判断して、一団の土地として取り扱うことは差し支えないと考えます。

## 公拡法 先買い制度 Q & A

Q 6 都市計画区域内において、右図のような複数の所有者がいる土地について、所有者A、B、Cの連名で買取の申出は可能か。



A 6 公拡法第5条による申出は、それぞれの土地所有者が所有する土地ごとに申出を行うことになります。

したがって、設問のように譲渡人の面積を合わせて、連名で申出することはできません。

Q 7 共有地の場合、持分に応じて面積を按分して、申出をする必要があるか。

所有者	全体面積 (㎡)	持分	按分後の面積 (㎡)
A	2,200	38/64	1306.25
B	"	18/64	618.75
C	"	7/64	240.06
D	"	1/64	34.375

A 7 按分は、不要です。

なお、1,500万円控除については、各人について当該控除が適用になるかどうかは、管轄の税務署に事前に確認してください。



第6条関係（土地の買取りの協議）

Q1 買取協議団体として、国を定めることは可能か。

A1 買取協議を行うことができるのは、地方公共団体等のみであり、国を協議団体として定めることはできません。

Q2 買取協議の通知を行ってから、3週間経過後も引き続き、協議を行うことは可能か。

A2 可能です。

その結果、締結された契約は有効ですし、租税特別措置法の特別控除を受けられます。

Q3 公拡法第6条第2項の「3週間以内にこれを行う」とは、3週間以内に発送すればよいのか。

A3 民法の到達主義に基づき、買取協議の通知は、3週間以内に届出等をした者に到達するようにしなければなりません。