公有地の拡大の推進に関する法律

１　公拡法の制度について

地方公共団体等が、住みよい街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手法の一つとして、「公有地の拡大の推進に関する法律（以下、公拡法）」による土地の先買い制度があります。

この法律は、土地の所有者が、下記のことを行なう時に届出及び申出が必要になります。

①土地を譲渡しようとするとき**【届出制度（公拡法第４条）】**

②県、市町村等に買取を希望するとき**【申出制度（公拡法第５条）】**

以上の手続きを行い、その土地が公共施設の整備等に必要なものと判断されますと、県、市町村等が土地の所有者と協議を行い、合意に達すればその土地を買収させていただくものです。

２　届出制度（公拡法第4条）

（１）届出が必要となる場合（表１）

土地の所有者（売買の場合は売主）が、下記の表１にあるような土地を売買や交換などにより、有償で譲渡しようとするときは、土地を譲渡しようとする契約日の３週間前までに、公拡法第４条に基づき、その旨を市長に届け出る必要があります。届出書等の提出先は、新発田市地域整備課になります。

表１　届出が必要になる土地

対象となる土地		面積要件
都市計画区域内	①都市計画決定された施設の区域内にある土地 ②次の区域内に所在する土地 ・道路法により道路の区域として決定された区域内に所在する土地 ・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内に所在する土地 ・河川法により河川予定地として指定された土地 ・上記以外に、これらに準ずる土地として政令で定める土地	市街化区域及び市街化調整区域　100 ㎡以上
	一定規模以上の土地	市街化区域　5,000 ㎡以上

※平成１８年８月３０日の法改正により市街化調整区域内の 10,000 ㎡以上は届出の必要がなくなりました

（２）届出を必要としない場合

次のような土地の場合には、届出の必要はありません。

①国、地方公共団体、土地開発公社などに譲渡する場合

②重要文化財、重要有形民俗文化財の指定を受けたものを譲渡する場合（ただし、文化財保護法に基づき、申出を行わなければなりません。詳細については、教育委員会へご確認ください）

③住宅街区整備事業の施行者が譲り渡すとき

④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

⑤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に含まれる場合

⑥都市計画法による先買いの対象になっている場合

⑦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年以内に届出者本人が譲渡する場合（ただし、１年以内に届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は、届出の対象となります）

⑧農地又は採草放牧地の所有権の移転等に伴って、農地法第３条第１項の許可を要する場合

３ 申出制度（公拡法第5条）

土地の所有者が、県や市町村等の公的機関に対して、下記の表２にあるような土地の買取を希望するときは、その旨を市長に申し出ることができます。

買取を希望する所有地が新発田市内に所在するときは、届出の場合と同様に、申出書等の提出先は、新発田市地域整備課になります。

表２　申出ができる土地

対象となる土地	面積要件
都市計画決定された施設の区域内にある土地	―
都市計画区域内の一定規模以上の土地	100 ㎡以上

４ 届出･申出の手続き

（１）買取協議団体の買取希望がある場合

○届出・申出の日から３週間以内に、新発田市長から買取協議団体(県や市等)が決定した旨の決定通知が通知されます。

○決定した団体と買取の協議を行っていただきます(協議を理由なく拒否することはできません)。その結果、契約するか否かは土地所有者の任意に委ねられます。なお、公拡法の適用により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額 1,500 万円）を受けることができます。

○決定通知があるまで、及び通知があった日から起算して３週間以内は土地の譲渡ができません。（届出・申出があった日から最長６週間）

（２）買取協議団体の買取希望がない場合

○届出・申出の日から３週間以内に、新発田市長から買い取らない旨が通知されます。

○通知があるまでは土地の譲渡ができません。（届出・申出があった日から最長３週間）

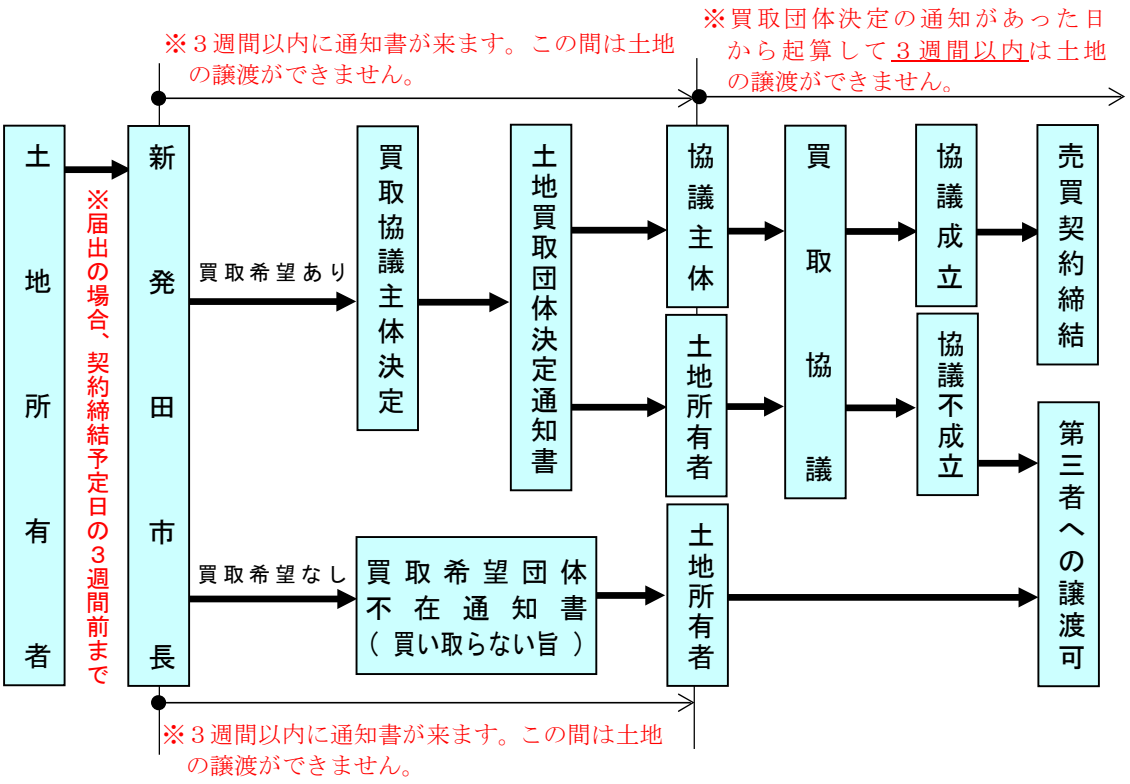


図１　手続きの流れ

（３）提出書類

提出に必要な書類は、下記の表のとおりとなっております。

表３　提出に必要な書類一覧

届出者	土地の所有者（売買の場合であれば売主）
提出書類	1　土地有償譲渡届出書（届出制度）または土地買取希望申出書（申出制度） （地域整備課窓口で配布もしくは添付ファイルよりダウンロード） 2　当該土地の位置図（道路地図等） 3　周辺状況図（住宅地図等） 4　公図（写） 5　面積が実測の場合は実測図 6　土地登記事項証明書 7　その他（手続きを代理人に委任するときの委任状等）
提出部数	各１部

５ その他

（１）罰則について

下記に該当する行為をした場合には、１０万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）。

①届出をしないで土地を有償で譲り渡した場合

②虚偽の届出をした場合

③公拡法第８条により、土地譲渡の制限期間内に土地を譲り渡した場合

（２）国土利用計画法（国土法）について

土地取引後、土地の譲渡を受けた者は「国土法」に基づく届出が必要となる場合がありますので、ご留意ください。

例）市街化区域内で 5,000 ㎡以上の土地の売買を行う場合

売主　⇒　契約締結予定日の３週間前までに「公拡法」の届出

買主　⇒　契約締結日から２週間以内に「国土法」の届出