

公有地の拡大の推進に関する法律 (公拡法)

契約の前に届出を

～土地の先買い制度～

道路・公園・下水道・学校などの公共施設は計画的に整備する必要があります。

地方公共団体等が、公共目的のために必要な土地を取得しやすくするため、「公有地の拡大の推進に関する法律」(以下「公有地法」といいます。)による土地の先買い制度が制定されました。制度の趣旨にご理解とご協力をお願いします。

この制度は・土地を第三者に有償で譲り渡そうとするとときに届け出る「届出」

・地方公共団体等に買い取りを希望するときに申し出る「申出」があります。

1 制度の内容

届出(公有地法第4条)

次の①～③のいずれかに該当する土地を有償で譲渡(売買、交換等)するときは、譲渡する日の3週間前までに区長に届け出る必要があります。

①都市計画施設等の区域内に所在する土地で面積が200㎡以上のもの

売買対象地の一部が少しでも都市計画施設等を含んでいれば届出が必要となります。

②道路法により「道路の区域として決定された区域」、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」及び河川法により「河川予定地として指定された土地」で面積が200㎡以上のもの

③土地の面積が5,000㎡以上のもの

申出(公有地法第5条)

次の①又は②に該当する土地を地方公共団体等による買い取りを希望するときは、区長に申し出ることができます。

①面積が100㎡以上の土地

②「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に規定する防災再開発促進地区※の区域内にあって50㎡以上の土地

(※若葉・須賀町地区、西新宿地区、北新宿地区、上落合地区、赤城周辺地区)

上記は新宿区の要件です。新宿区以外については当該土地が所在する区市区町村へお問い合わせください。

2 必要書類

届出・申出の様式は新宿区ホームページからダウンロードできます。

<http://www.city.shinjuku.lg.jp>

→ トップページ内のサイト内検索で「土地の先買い制度」と入力し検索
以下の書類を2部提出してください。

①「土地有償譲渡届出書」(4条)又は「土地買取希望申出書」(5条)

- ・共有の場合は全員の住所・氏名が必要です。
- ・2部のうち1部は写しでかまいません。

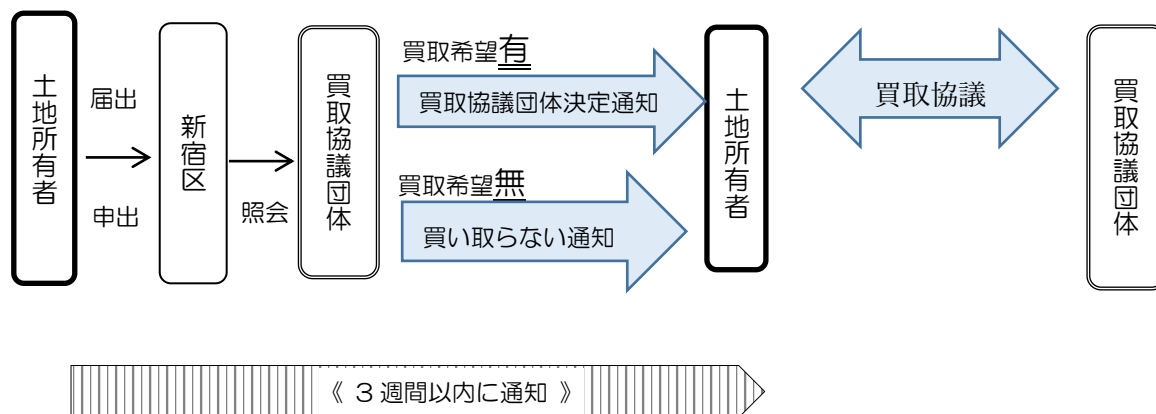
②位置図 縮尺25,000分の1程度の地図に土地の位置を明示したもの

③周辺図 縮尺1,500分の1程度の地図(住宅地図等)に土地の位置を明示したもの

④平面図 公図の写し等

※委任状 土地の所有者以外が委任されて届出又は申出する場合は必要です。法人の土地の売買で、その社員が届出をする場合、委任状は不要です。

3 手続きの流れ



4 買い取り協議について (公有地法第6条)

届出又は申出のあった土地について、届出又は申出のあった日から3週間以内に、区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、通知します。

買取希望がない場合も、お知らせします。

買取協議団体の決定後は、この買取協議団体と買取りの協議を行っていただくこととなります。

土地の買取りは強制的なものではありません。協議の結果、契約するか否かは土地所有者の任意に委ねられています。なお、理由なく協議を拒否することは出来ません。

5 税法上の優遇措置について

公有地法の適用により契約が成立すると、税法上の優遇措置（譲渡所得の特別控除額1,500万円まで）を受けることができます。詳しくは税務署へお問い合わせください。

6 土地譲渡の制限期間（公有地法第8条）

届出・申出をした土地について、次に掲げる日又は時までの間は譲渡（売買等） することができません。

- ① 買い取らない旨の通知があるまで（届出・申出のあった日から3週間以内）。
- ② 買取協議を行う旨の通知があった場合は、通知があった日から起算して3週間を経過する日まで。

7 罰則（公有地法第32条）

届出をしないで土地取引をしたり、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。

8 主な事例

(1) 該当する土地取引の事例

売買契約、交換、売買等の予約、抵当直流れの特約、売渡担保の設定

(2) 該当しない土地取引の事例

- ・200㎡未満の土地の譲渡（実測面積で判断、不明な場合は登記簿面積で判断する）
- ・マンションの一室等区分所有持分の譲渡（共有者全員で一括して譲渡する場合は該当）
- ・一年以内に買い取らない旨の通知を受け取っており、所有者が変わっていない場合
- ・無償の取引（贈与、寄附、信託財産の設定・解除※）
- ・所有権の移転ではない取引（信託受益権の譲渡※、賃借権等の利用権の設定）

※信託受益権について

受託者が不動産を処分可能な場合、不動産所有権が新受益者に移転する場合は、届出が必要です。

新宿区 都市計画部 防災都市づくり課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1（本庁舎8階 3番窓口）

電話 03-5273-3593（直通） FAX 03-3209-9227

新宿区ホームページ <http://www.city.shinjuku.lg.jp>