

土地の先買い制度のあらまし

(公有地の拡大の推進に関する法律)

土地の先買い制度とは、都道府県や市町村などが都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するために、**公有地の拡大の推進に関する法律(公拡法)**により、必要な土地を計画的に取得する制度のことです。

これには、土地所有者が一定面積以上の土地を ①有償で譲渡しようとする場合にあらかじめ届け出ることが義務づけられている「届出」と、②地方公共団体等を買取りを希望する「申出」があります。

門真市内の土地につき、上記①②の事務手続きは、門真市の法定事務として行うことになりました。

①②いずれの場合も、門真市長(担当課:総務部管財統計課)に必要書類を提出することになります。

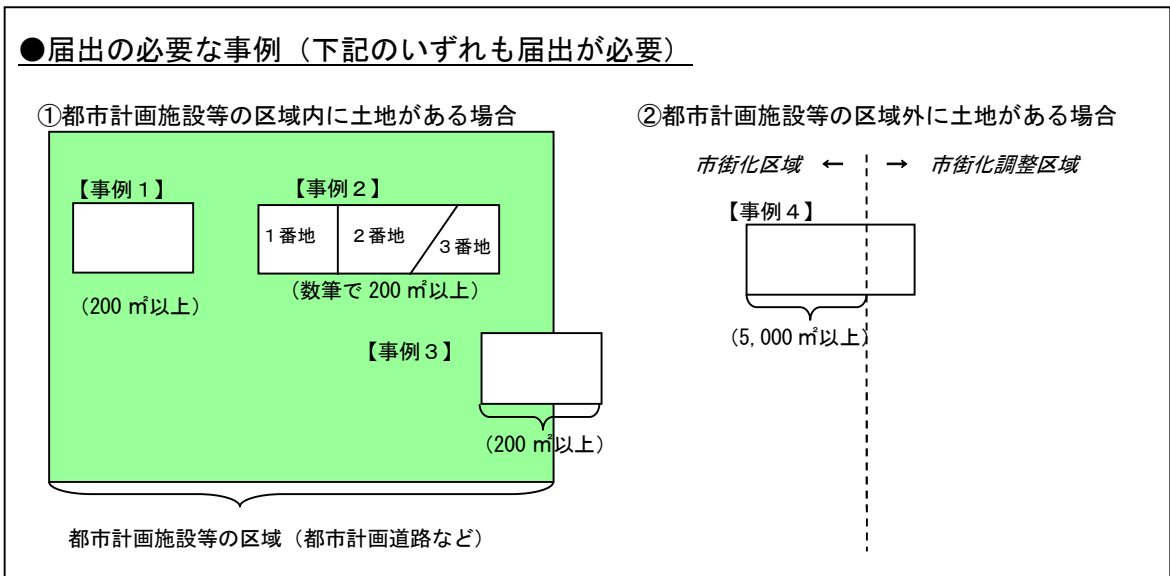
1 届出の必要な場合

次の土地を有償で譲渡(売買、代物弁済、交換等及びこれらの予約を含む)しようとする場合は、**契約を結ぶ前に届出が義務付けられています。**

対 象 区 域		面 積 要 件
①	都市計画施設の区域内の土地	200㎡以上
	都市計画区域内の都市計画施設等の土地	
②	上記以外の都市計画区域内の土地	5,000㎡以上
	市街化区域以外かつ市街化調整区域以外(※)	10,000㎡以上

- ◆ 届出の義務を怠ったり、虚偽の届出をしたり又は譲渡制限期間内に土地を譲渡した場合は、50万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)
- ◆ 届出対象面積は契約単位で判断します。(例:土地を分割して個別に譲渡しようとする場合は、個々の契約面積が上記面積要件に該当するかどうかで判断します。)
- ◆ 数筆の土地であっても、一団性を有する同一人所有の土地であれば届出が必要です。(下記【事例2】)
- ※ **大阪府内の都市計画区域には、該当する土地はありません。**

●届出の必要な事例(下記のいずれも届出が必要)



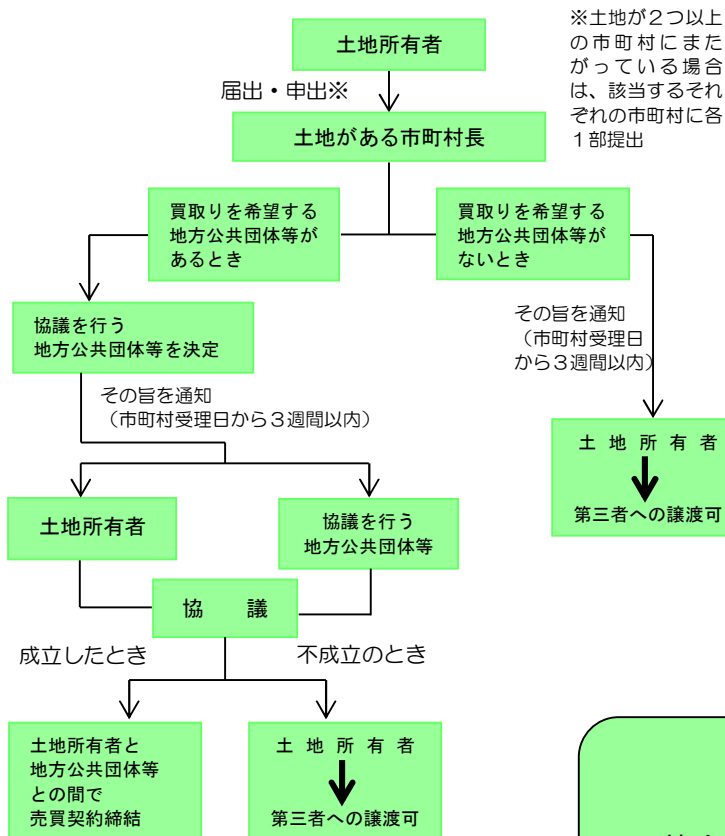
2 申出ができる場合

次の要件を満たす土地であれば、買取りの申出を行うことができます。

対 象 区 域	面 積 要 件
都 市 計 画 区 域 内 の 土 地	200㎡以上
都市計画区域外の都市計画施設内の土地	

- ◆ 数筆の土地であっても、一団性を有する同一人所有の土地であれば申出は可能です。

3 届出・申出の手続き



4 届出・申出後の譲渡制限

公拡法の届出や申出をした場合、一定の期間、その土地の譲渡（事実行為及び契約を含む）が禁止されます。

- (1) 土地の買取協議を行う旨の通知があった場合
⇒通知のあった日から3週間を経過する日まで
(ただし、その期間内に買取協議不成立が明らかになった場合はその時まで)
- (2) 買取協議を行う地方公共団体等がない旨の通知があった場合
⇒通知があった時まで
- (3) 3週間以内に(1)又は(2)の通知がなかった場合
⇒届出や申出をした日から起算して3週間を経過する日まで

税法上の優遇措置

公拡法の適用を受けて土地を地方公共団体等に譲渡すると、租税特別措置法の規定により、特別控除を受けられます。
(詳しくは、最寄りの税務署にお問合せ下さい。)

5 必要書類

- (1) 土地有償譲渡届出書 または 土地買取希望申出書
- (2) 位置図（土地の位置を明らかにした縮尺 50,000 分の 1 以上の地形図）
- (3) 周辺状況図（土地およびその付近の状況を明らかにした縮尺 5,000 分の 1 以上の図面）
- (4) 公図（写し）
- (5) 登記事項証明書（写し）
- (6) 委任状（代理人が申請する場合）
- (7) その他（未登記などの理由で登記事項証明書の所有者が現所有者と違う場合は、登記事項証明書の所有者と現所有者のつながりを確認できる書類の提出をお願いする場合があります）

各 1 部

◆ 届出書・申出書の様式と記入例、委任状の様式は、インターネットでダウンロードできます。

門真市ホームページ https://www.city.kadoma.osaka.jp/machizukuri_rodofudosan/5057.html

＜＜お問合わせ先＞＞

○ 門真市総務部管財統計課

〒571-8585 門真市中町1番1号（本館3階）

電話 06-6902-5742