

## 公拡法の届出・申出に関するよくある質問

(届出要件)

**Q1** 有償譲渡しようとする土地のうち、届出の対象となる土地は？

- A1**
- ・ 200 m<sup>2</sup>以上で、都市計画施設（道路・公園等）の区域内にかかっている土地
  - ・ 上記以外で、市街化区域内にかかっている部分が5,000 m<sup>2</sup>以上の土地
  - ・ 都市計画区域内で、市街化区域以外かつ市街化調整区域以外の、10,000 m<sup>2</sup>以上の土地（注1）
- （注1）門真市内には、この条件に該当するものではありません。

**Q2** 届出が不要な場合は、どのような場合ですか。

**A2** 以下のいずれかに該当する場合は、届出不要となります。

- ・ 200 m<sup>2</sup>未満の土地
- ・ 都市計画施設の区域外にあり、かつ、市街化区域内にかかっている部分が5,000 m<sup>2</sup>未満の土地
- ・ 国、地方公共団体、土地開発公社、及び公有地の拡大の推進に関する法律施行令及び法人税法別表第一に掲げる公共法人が契約の相手方になる場合
- ・ 相続、会社の分割・合併に伴う所有権移転
- ・ 無償譲渡の場合
- ・ 競売や滞納処分等、契約に基づかない土地の所有権の移転
- ・ 共有持分のみを譲渡する場合  
(ただし、共有者全員が一括で譲渡する場合は必要となります。)
- ・ 信託受益権の売買
- ・ 一度届出（申出）をし、市から買取協議をしない旨の通知があった日の翌日から起算して1年以内に同じ届出（申出）者が譲渡を行うとき。  
(転売の場合（届出（申出）者が変わる場合）は、届出が必要です。)
- ・ 都市計画法の開発許可を受けた開発行為にかかる開発区域内の土地を譲渡する場合  
(開発許可が承継されない場合は、届出が必要です。)
- ・ 農地法第3条の届出を行う場合

Q3 売買する土地の面積は 1,000 m<sup>2</sup>で、かつ都市計画施設にわずかでもかかっている場合は、届出は必要ですか。

A3 都市計画施設の区域内にかかっている面積が 200 m<sup>2</sup>未満でも、売買する全体の面積が 200 m<sup>2</sup>以上であれば、届出は必要です。

Q4 都市計画の見直しが見込まれる場合（例：都市計画道路から外れる等）、届出は必要ですか。

A4 都市計画施設の区域が変更決定する告示日までは届出が必要です。

（面積に関する要件）

Q5 届出対象の土地の面積はどのように判断すべきですか。

A5 実測面積で判断します。実測面積が分からない場合は、登記簿面積で判断します。

Q6 合計すれば面積要件に該当する複数筆の土地を有償譲渡するとき、届出は必要ですか。

A6 数筆であっても一団の土地であり、かつ一つの契約で有償譲渡する場合は、届出が必要となります。

Q7 全体で面積要件を満たす土地を、分割してそれぞれに売買する場合、届出は必要ですか。

A7 一つの契約単位で考えますので、分割して売買する土地が面積要件に該当していなければ届出の必要はありません。

ただし、土地を分割しても同じ者に譲渡する場合は、たとえ別々の契約を締結していても、事実上契約は1件とみなされ、届出が必要となります。

（届出時期）

Q8 届出を行う時期はいつですか。

A8 有償譲渡契約締結前に門真市長に届出を行う必要があります。

(申出要件)

Q9 買取の申出ができる土地は？

- A9
- ・ 200 m<sup>2</sup>以上で、都市計画区域内の土地
  - ・ 200 m<sup>2</sup>以上で、都市計画区域外の都市計画施設内の土地 (注2)
- (注2) 門真市内には、この条件に該当するものではありません。

(届出 (申出) の手続)

Q10 届出時点で譲渡先が確定していませんが、届出が必要ですか。

- A10 「譲り渡そうとする相手方」を「相手方 (予定)」又は「落札者 (未定)」で記載して届出をしていただくか、「申出」をしていただくこととなります。届出書に相手方を (予定) で記載した場合、実際の契約時の相手方が届出時に記載した相手方と違っていてもかまいません。

Q11 届出で譲渡先と譲渡予定金額は必ず記載しないといけないのですか。

- A11 いずれも記載は必要です。

Q12 届出 (申出) について土地と建物の合算額しか分からない場合、合計額のみでの記載でもいいですか。

- A12 土地及び建物の金額を記載する必要がありますが、契約書の契約金額に「うち消費税が〇〇円」というように消費税額の記載があれば、建物の消費税となりますので、合算額と消費税額のみでの記載でも可能です。

Q13 届出 (申出) は土地の所有者本人が直接行わなければいけないのですか。

- A13 代理人に届出 (申出) を委任することができます。代理人が届出 (申出) を行う場合は、委任状が必要となりますので、所定の委任状に御記入のうえ、御提出ください。委任状は門真市ホームページに掲載していますので、ダウンロードして御使用ください。

Q14 土地の所有者がすでに亡くなっている場合、届出 (申出) 者はどうすればいいのですか。

- A14 不動産登記簿上の権利者が誰であるかは問いませんので、相続人が決まっ

ていればその人が、相続人が決まっていなければ法定相続人全員を届出（申出）者としてください。