

平塚市



公有地の拡大の推進に関する法律
に基づく届出・申出
パンフレット

契約締結の3週間前までに届出を



令和7年3月

平塚市まちづくり政策部開発指導課調査指導担当
(TEL) 0463-21-8782

1 土地の先買い制度とは

私たちが暮らし、さまざまな活動を営んでいる都市をより住みやすく、働きやすくするためには、道路・公園・下水道・学校などの施設を計画的に整備するとともに、周辺の自然環境の保全にも配慮する必要があります。

地方公共団体等（県、市町村、土地開発公社、都市再生機構等）がこれらの公共目的のために必要な土地を少しでも取得しやすくするための一つの手法として制度化されたものが、「公有地の拡大の推進に関する法律」（以下「公拡法」とします。）による土地の先買い制度です。

2 届出（公拡法第4条）

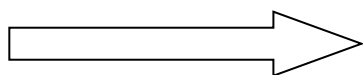
次に掲げる土地を有償で譲渡しようとするとき（売買、交換等）は市長に届出をする必要があります。

①都市計画決定された施設等（都市計画道路、公園、河川予定地等）の区域内に所在する土地

→対象地が都市計画決定された施設等を含んでいるかは、まちづくり政策課で確認できます。

②生産緑地地区の区域内に所在する土地等（※）

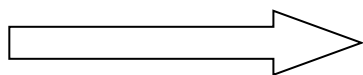
①～②の場合



200㎡以上の土地

売買対象地が200㎡以上あり、その一部が少しでも都市計画決定された施設等を含んでいれば届出が必要となります。

③市街化区域内で



5,000㎡以上の土地

3 届出が不要となる主なケース

- (1) 国、地方公共団体等若しくは政令に定める法人（土地開発公社・都市再生機構・土地区画整理組合等）に譲渡される場合又はこれらの者が譲渡する場合
- (2) 法人の合併・分割等に伴い土地の所有権が移転する場合
- (3) 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の土地の場合
- (4) 農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合
- (5) 競売（裁判所の命令による処分を含む。）、滞納処分など本人の直接の意志に基づかないで土地を譲渡する場合
- (6) 抵当権、質権などの担保物件の設定や地上権、借地権などの利用権を設定する場合
- (7) 共有持分権の有償譲渡のうち、個々の持分のみを譲渡する場合（持分権を有する者全員で有償譲渡する場合は、届出が必要となります。）
- (8) 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（申出）者本人が譲渡する場合（ただし、1年以内に届出（申出）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、届出が必要となります。）

- (9) 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
- (10) 寄附、贈与など無償で譲渡する場合
- (11) 土地区画整理事業の施行区域内の土地の場合（5,000㎡以上の土地の場合は、届出が必要となります。）
- (12) 信託財産の設定
- (13) 信託受益権の売買（ただし、信託受益権の譲渡時に、実質的に新受益者（買主）に土地の所有権が移転する場合は届出が必要となります。契約内容を踏まえて判断しますので窓口でご相談ください。必要な場合の例としては、以下のものがあります。）
 - ・信託受益権の売買時に、信託契約を解除して土地の所有権を新受益者（買主）に移転する場合
 - ・信託契約終了時に土地の所有権が受益者に移転する場合
- (14) （※）生産緑地について生産緑地法（第10条及び第10条の5）の規定に基づく買取りの申出をした場合、買い取らない旨の通知があった日の翌日から1年間

4 申出（公拡法第5条）

100㎡以上の土地について、地方公共団体等による買取りを希望するときは、市長に「土地買取希望申出書」によりその旨を申出ることができます。

5 土地の買取協議について（公拡法第6条）

届出又は申出のあった日から3週間以内に、市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ます。買取希望がない場合は、市長がその旨を通知します。

買取協議の決定後は、この買取り協議団体と買取の協議を行うことになります。

土地の買取協議に応じ、地方公共団体等に譲渡するか否かは土地所有者の任意に委ねられていますが、理由なく協議そのものを拒否することはできません。

6 土地の買取価格（公拡法第7条）

買取価格は、地価公示法に定められた公示価格（公示区域以外においては、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した相当な価格）が規準となります。

7 土地譲渡の制限期間（公拡法第8条）

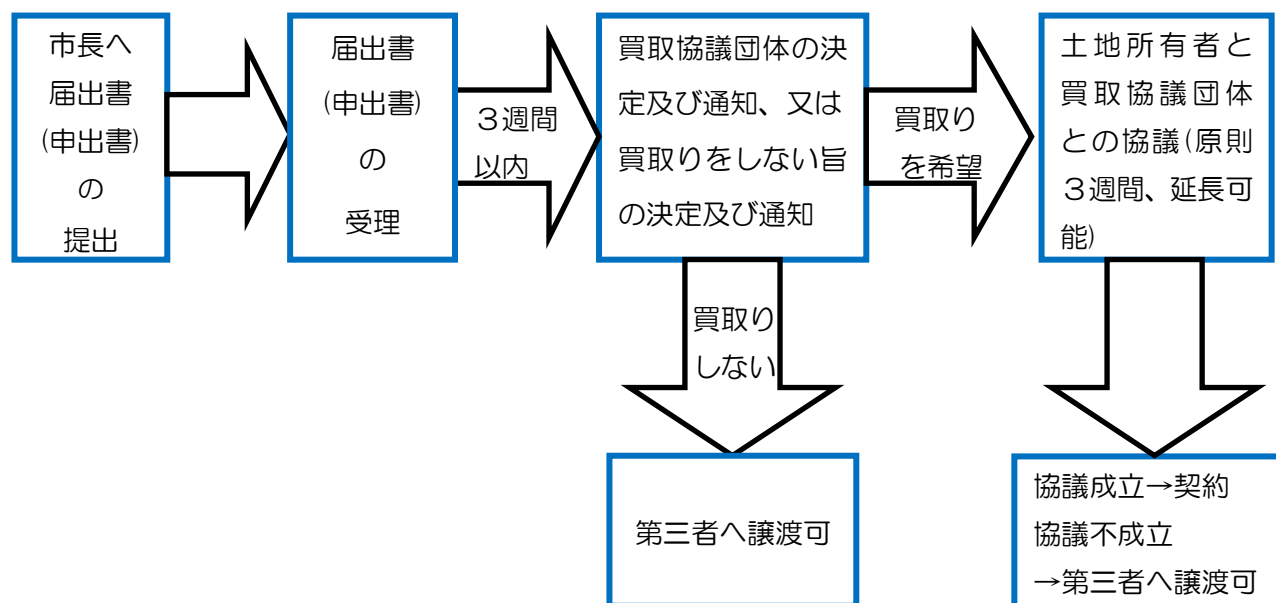
届出・申出をした土地について、次の各号に該当するまでの間は、譲渡（売買など）することができません。

- (1) 買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、通知のあった日から起算して3週間以内まで（届出・申出のあった日から最長6週間以内）

8 税法上の優遇措置について

公払法の適用により地方公共団体等買い取られる場合、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。

9 届出及び申出の事務手続きフロー



10 届出及び申出に必要な図書（各一部）

No.	図書名	内容
1	届出書・申出書	届出は「土地有償譲渡届出書(様式第一)」 申出は「土地買取希望申出書(様式第二)」 (上記の様式は開発指導課HPよりダウンロードするか又は 窓口で取得してください)
2	明細図	当該土地の周囲の状況がわかる縮尺2,500分の1以上の図面に色を 付けて、明示したもの
3	公図(写)	当該土地の区域に色を付けて、明示したもの
4	実測図	実測面積による売買等を行う場合
5	土地登記簿謄本(写)	当該土地の所有者及びその住所がわかるもので最新のもの
6	委任状	代理人に委任するとき(任意書式、委任者及び代理人の連絡先は必須)
7	その他	その他必要とする図書(代理人へ委任の場合は担当者の名刺等)

1 1 結果の通知

買取協議団体が買取りを希望する場合は「土地買取協議通知書」、不买取の場合には「土地買取協議団体不在通知書」を交付いたします。結果がわかり次第、届出者、申出者（又は受任者）にご連絡いたします。開発指導課の窓口までお越しください。郵送をご希望の場合は、提出の際に切手貼付済返信用封筒をご持参ください。

1 2 罰則（公拡法第32条）

無届での土地取引や虚偽の届出・申出を行うなどした場合、50万円以下の過料に処せられることがあります。

よくある質問

Q. これから売買しようと考えていますが、相手はまだ決まっていません。届出を行うことは可能ですか？

A. 相手方が決まっていない段階での届出は受付けることができません。譲り渡そうとする相手方の記入は必須となりますので、決まってから届出してください。

Q. 市街化調整区域の土地の売買を予定しています。届出は必要ですか？

A. 都市計画施設を含む土地であれば、200㎡以上の取引について届出が必要です。それ以外の取引は届出不要です。

Q. 信託受益権の売買を予定しています。届出は必要ですか？

A. 受益権の内容が土地の所有権の移転を受ける権利を有する内容を含んでいるものであれば、届出が必要です。例えば、信託期間満了時に所有権の移転を受ける場合などがこれに該当します。信託受益権や信託契約が届出に該当するかどうかは、契約の内容を確認しなければ判断が難しいので、ご相談の際は必ず契約書または契約内容を正確に確認できる資料をご用意ください。

Q. 買取協議団体が買取りを希望した場合、必ずその団体に売却しなければならないのですか？

A. 買取協議団体が買取りを希望した場合、買取協議を行います。この協議において条件等を話し合いますが、折り合いがつかなければ拒否することは可能です。ただし、やむを得ない事情がある場合を除き、買取協議自体を拒否することはできません。

Q. 委任状はどのような場合に必要ですか？

A. 所有者以外の方が届出書を提出する場合に必要となります。仲介業者が所有者に代わって届出をする場合はこれに当たります。法人の土地の売買で、その社員が届出をする場合には委任状は不要です。

Q. 公拡法4条に基づく届出前に、停止条件付の契約を締結することは可能ですか？

A. 買取り協議が不成立となった場合に有償譲渡が有効となるように停止条件を付した譲渡契約は、停止条件（買取り協議の不成立）が成就した時からその効力を生じる契約ですので、届出より前に契約を締結することが可能です。

一方、買取り協議が成立した場合に有償譲渡を無効とする解除条件を付した譲渡契約は、解除条件（買取り協議の不成立）が成就するまでの間は、当該譲渡が有効ですので、公拡法第4条「土地を譲渡しようとする場合の届出義務」又は第8条「土地の譲渡の制限」に反する契約となりますのでご注意ください。



平塚市 Hiratsuka City

お問い合わせ先

〒254-8686

平塚市浅間町9番1号

市庁舎本館6階（B607窓口）

まちづくり政策部開発指導課調査指導担当

TEL 0463-21-8782

FAX 0463-21-9769

E-mail kaihatsu@city.hiratsuka.kanagawa.jp

