

公有地の拡大の推進に関する法律 届出・申出について



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

令和7年3月
財政局資産運用課

公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）とは

道路、公園、下水道、学校などの公共施設は計画的に整備される必要があります。

これら公共目的のために必要な土地を、地方公共団体等が取得しやすくするため、昭和47年に公有地の拡大の推進に関する法律による「土地の先買い制度」が制定されました。

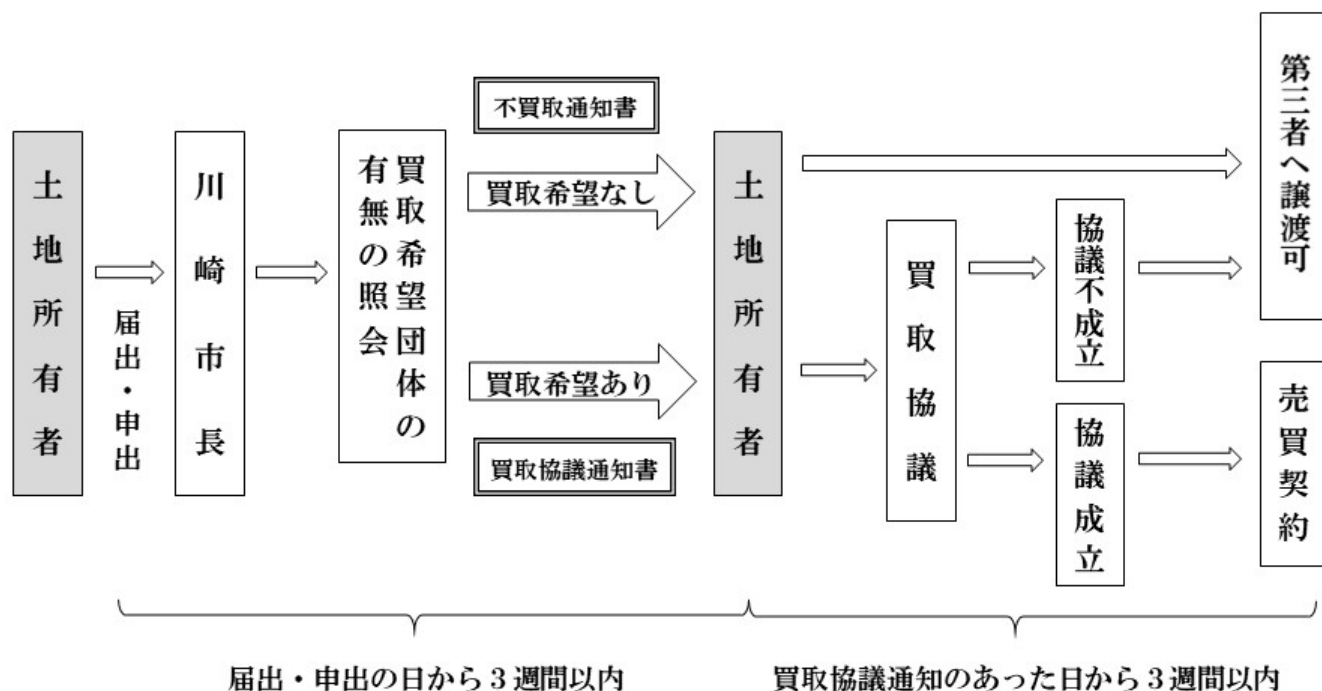
この制度は、土地の所有者が

1 土地を第三者に有償で譲り渡そうとするとときに市長に届け出る「届出制度」

2 市町村等に土地の買取りを希望するときに市長に申出ができる「申出制度」

の2つにより、その土地が公共施設の整備等に必要なものと判断された場合は、地方公共団体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い取らせていただくものです。

手続の流れ



買取協議とは

届出又は申出のあった日から3週間以内に買取希望がある場合は、買取団体を決定し、「土地買取協議通知書」を交付いたします。

市等の買取団体からの買取希望は強制的なものではありませんので、協議によって契約するか否かは土地所有者の任意となります。

ただし、正当な理由なく協議を拒否することはできません。

この場合、当該通知があった日から起算して3週間を経過する日（その期間内に協議が成立しないことが明らかになったときはその時）まで、第3者への譲渡はできませんので、ご注意ください。

税法上の特典

公拡法に基づく届出又は申出により売買契約が成立すると、税制法上の優遇措置（譲渡所得の特別控除額1,500万円）が認められる場合があります。

※特別控除に関する詳しい要件等についてはお近くの税務署にご相談ください。

土地の譲渡制限・罰則

■譲渡制限

届出又は申出を行った土地について、一定期間土地の譲渡が禁止されています。

- ①届出又は申出のあった日から3週間以内
（市からの買い取らない旨の通知があれば、その日まで）
- ②買取協議を行う通知があった場合、その日から3週間以内
（協議が成立しないことが明らかになった場合は、その日まで）

■罰則規定

次のいずれかに該当すると50万円以下の過料に処される場合があります。

- ①届出をせずに土地を譲渡した場合
- ②虚偽の届出を行った場合
- ③譲渡制限期間内に土地を譲渡した場合

Q & A

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す。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は不要です。

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. 共有地を共有者全員で売却する場合、届出書は共有者全員分必要ですか？

A. 全員分は必要ありませんが、代表者を定めて「代表者選任届」を提出していただきます。「代表者選任届」に共有者全員の記名が必要となります。

Q & A

Q. 市が買取りを希望した場合、必ず市に売却しなければならないのですか？

A. 市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. 過去に届出を行い、不買取通知を受け取っています。当時の契約の相手方（買主）が変更になっていますが、再度届出は必要ですか？

A. 届出（申出）した土地で、譲渡制限期間が経過してから1年以内に、譲渡する場合、所有者が変更していなければ契約の相手方や金額が変更していても再度届出は不要です。しかし、所有者が変更している場合には、過去の届出から1年以内であったとしても届出は必要です。

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. 甲→乙→丙の順で同一時期に土地の売買がなされる場合、誰の届出が必要ですか。

A. 売主となった甲、乙それぞれの届出が必要です。同日付けでこのような契約を行う場合でも甲、乙それぞれの届出が必要となります。また、この場合、乙が届出をする際には所有権が乙にあることを確認できませんので、契約の流れがわかるものを提出してください。

なお、下記に該当する場合については、甲からの届出のみが必要になります。

（1）甲→乙の売買契約が第三者のためにする契約である場合

契約時の特約等で、所有権の移転先が乙以外の第三者になることが明記される場合

（2）甲→乙の売買契約後、乙から丙への買主の地位を譲渡する契約である場合

乙→丙の契約は債権の譲渡であり、土地所有権の譲渡でないため届出は不要です。

Q & A

Q. 生産緑地地区の行為制限解除通知を既に受け取っており、手続き済なので、公拡法の届出は不要とはならないのですか？

A. 都市計画法の生産緑地地区の解除がない場合（生産緑地地区の変更の告示が終わっていない土地の場合）には、届出が必要です。

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。