

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)

『公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）』は、住みよいまちづくりのために必要な道路、公園、学校などの公共用地を計画的に取得することを目的に、昭和47年に制定されました。

具体的には、土地の所有者が、一定の要件を満たす土地に対して行う2つの制度を設けています。

●加須市内の土地を有償譲渡するときには、加須市長に届け出ること。（届出制度）

●加須市内の土地を市や県等に取り上げてほしいときは、加須市長に申し出ること。（申出制度）

届出・申出のあった土地が公共施設の整備等に必要なものとして判断されれば、加須市長は、買い取り協議を行う地方公共団体等を定めて通知します。

その上で合意に達すればその土地を買い取るというものです。

1 届出制度（公拡法第4条）

土地所有者は、次のような土地を有償で譲渡しようとするときは、譲渡する前に加須市長に届け出る必要があります。届出書に必要な書類を添付して、市へ提出してください。

対象となる土地	面積要件
①都市計画施設の区域内	100 平方メートル以上
②都市計画区域内で次に掲げるもの。 ・道路法により「道路区域として決定された区域内」 ・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内」 ・河川法により「河川予定地として指定された土地」	100 平方メートル以上
③生産緑地地区の区域内	100 平方メートル以上
④市街化区域内	5,000 平方メートル以上
⑤非線引き区域内	10,000 平方メートル以上

※ 対象となる土地は1契約単位で考えてください。すなわち、売買契約の締結予定の1件当たりで判断します。

※ 有償譲渡予定の土地が一部でも都市計画施設にかかり、取引面積が100㎡以上の場合は、届出が必要です。

※ 平成18年9月から、市街化調整区域10,000㎡以上の土地であっても都市計画施設等①～③が所在しない場合には、届出が不要となりました。

※ 面積要件は、一団性（物理的・計画上・一体性）を有する土地ごとに行ってください。

例えば、一般的に道路等をはさんでいる場合は一団性を有していないため、それぞれの土地の面積ごとに面積要件を判断してください。

《令和6年9月19日施行 一部法改正》

令和6年9月19日以降に生産緑地法に基づく買取りの申出をした土地所有者は、加須市長から買収しない旨の通知があった場合は、その日の翌日から起算して1年を経過する日までの間、当該申出をした土地所有者に限り、公拡法に基づく届出が不要になりました。

ただし、生産緑地法に基づく買取りの申出をした時から土地所有者が変わっている場合は、1年以内であっても届出が必要になります。

2 申出制度（公拡法第5条）

土地所有者は、次のような土地を市や県等に取り上げてもらいたい場合は、加須市長に申し出ることができます。申出書に必要な書類を添付して、市へ提出してください。

対象となる土地	面積要件
加須市内の土地	100 平方メートル以上

※ 面積要件は、一団性（物理的・計画上・一体性）を有する土地ごとに行ってください。

例えば、一般的に道路等をはさんでいる場合は一団性を有していないため、それぞれの土地の面積ごとに面積要件を判断してください。

3 土地の譲渡制限期間（公拡法第8条）

届出・申出をした土地については、次に掲げる日又は通知があるまで譲渡（売買契約等）することができません。

● 買収しない旨の通知があるまで（市が届出・申出を受理した日から3週間以内）

● 買収協議を行う旨の通知があった場合には、通知があった日から起算して3週間以内（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
（市が届出・申出を受理した日から6週間以内）

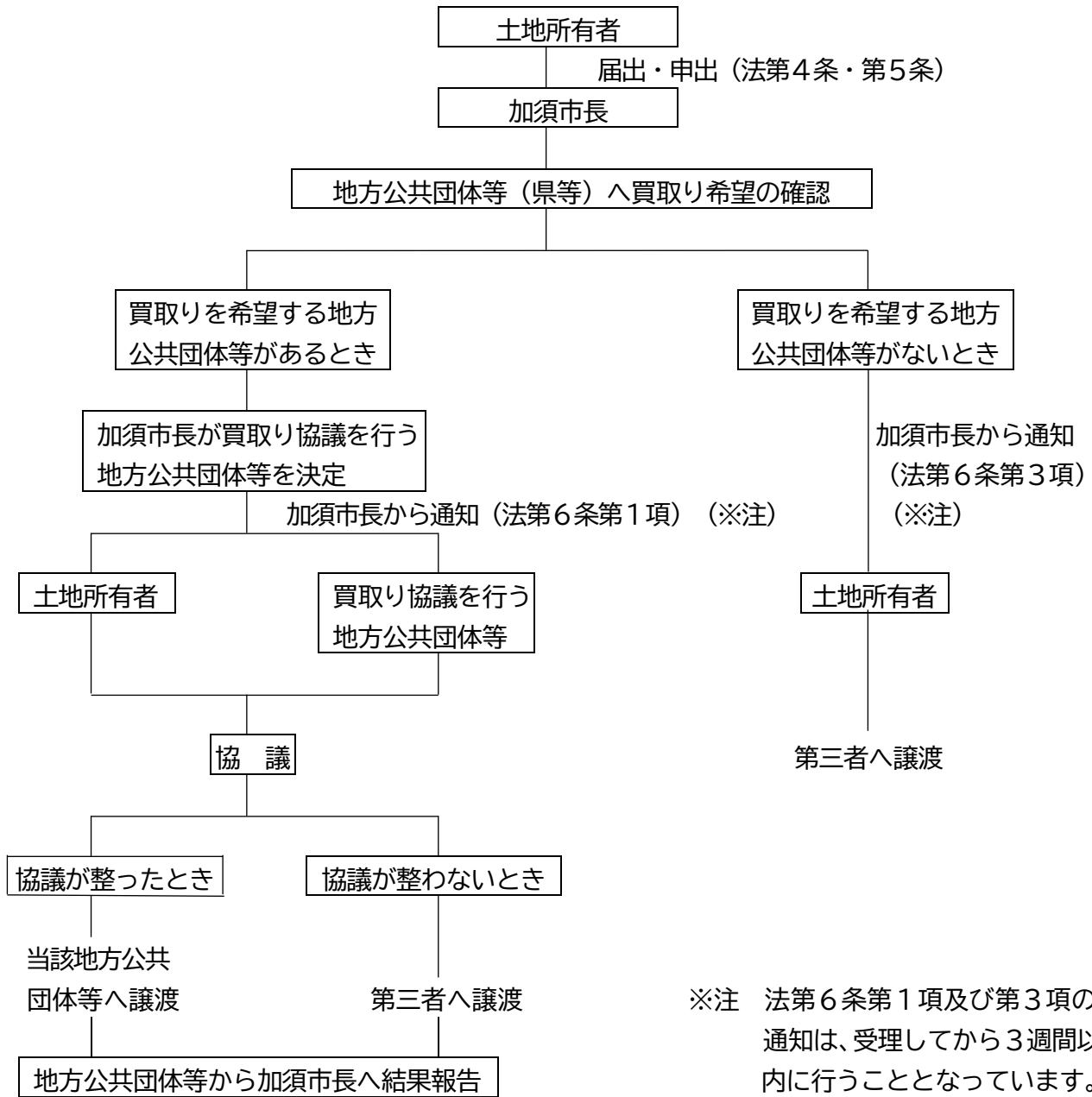
4 罰則（公拡法第32条）

届出をしないで土地を有償で譲渡することや虚偽の届出をした場合、又は譲渡制限期間内に譲渡すると50万円以下の過料に処せられることがあります。

5 税法上の優遇措置

この制度に基づいて協議が成立し、市や県等に取り上げられた場合、税法上の優遇措置（譲渡所得の特別控除1，500万円まで）が受けられます。

6 届出・申出の手続きの流れ



※注 法第6条第1項及び第3項の通知は、受理してから3週間以内に行うこととなっています。