

# 公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）

## よくある質問 Q&A

### 届出（申出）要件

- 1 届出制度と申出制度の違いは何ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 公拡法の届出（申出）要件に係る「都市計画施設」とは何ですか？・・・・・・・・ 1
- 3 売買予定の土地が都市計画施設の区域内かどうか、どのように確認すればよいですか？・・・ 1
- 4 届出要件である「土地を有償で譲り渡そうとするとき」とは、売買のほかどのようなものが該当しますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 5 売買の相手が決まっています。届出書の相手方の欄を未定として提出してよいですか？・・・ 2
- 6 届出（申出）対象となる土地の面積は登記簿面積ですか？それとも実測面積ですか？・・・・ 2
- 7 土地が複数筆ある場合、面積要件はどのように判断しますか？・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 8 複数人で共有している土地の売買を考えていますが、個々の持ち分に相当する面積は面積要件を超えていません。届出は必要ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 9 土地の面積は220㎡ですが、都市計画道路にかかっている部分の面積は60㎡です。届出は必要ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 10 市から買取希望無しとの通知をもらった後で、売却の相手が変更になりました。再度届出する必要はありますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 11 公拡法届出手続きを経てA→Bと土地を売買しました。その後にB→Cと転売する場合、届出は必要ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 12 生産緑地地区に指定された農地の買取申出手続きにより、行為制限が解除された土地の売買について、届出は必要ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 13 都市計画施設にかかった土地のマンションの1室を所有しています。この1室の売買の際に届出は必要ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

### 届出時期

- 14 契約の3週間前までに届出を行うこととされていますが、「契約」とは、契約の締結時を指すのですか？それとも、土地の代金が支払われる時（決済時）を指すのですか？・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

- 15 今週末に契約したいと考えています。届出は契約の3週前までに出す必要があるのですか？ 4
- 16 届出より前に停止条件を付けて売買契約を締結することは可能ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 17 届出より前に解除条件を付けて売買契約を締結することは可能ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

**記入方法・添付書類等**

- 18 複数人の共有名義の土地を売却する場合、届出人1人ごと提出する必要がありますか？・・・ 4
- 19 土地と建物を一体で売買するため、各々の価格がわかりません。どのように記載すればよいですか？・・ 4
- 20 公図は、登記官の印がある原本の提出が必要ですか？法務局のインターネットサービスで取得した公図でも問題ありませんか？・・ 5
- 21 代理人が届出（申出）を行う場合は委任状が必要ですか？必要な場合、どのような書式でどのような内容を記入すればよいですか？・・ 5

## 【届出（申出）要件】

### 1 届出制度と申出制度の違いは何ですか？

#### A <届出制度（法4条）>

公共施設の整備等のため、民間の取引に先立って、届出された土地を必要とする地方公共団体等  
に買取り協議の機会を与えようとする制度。すでに契約の相手方が決まっている場合で、一定の要  
件を満たす土地の有償譲渡の場合は届出の必要があります。

#### <申出制度（法5条）>

一定要件を満たす土地を地方公共団体等に関心を持って欲しい場合に申し出ることができる制度。

### 2 公拡法の届出（申出）要件に関する「都市計画施設」とは何ですか？

A 都市計画法第11条に掲げられている都市施設（道路、公園、水道、下水道など）に関して、その  
名称・位置・規模などが都市計画に定められた時、その都市施設を都市計画施設と呼びます。

### 3 売買予定の土地が都市計画施設の区域内かどうか、どのように確認すればよいですか？

A 静岡市の都市計画情報のHPをご確認いただくか、都市計画課にお問い合わせください。

### 4 届出要件である「土地を有償で譲り渡そうとするとき」とは、売買のほかにもどのようなものが該 当しますか？

A 土地の「所有権」を「有償」で「譲り渡そう」とするものが該当します。

#### 【届出が必要な場合】

- 売買、代物弁済、交換など契約に基づく有償譲渡（予約や停止条件付の契約を含む）
- 共有者持分権の有償譲渡のうち、共有者全員で一括して有償譲渡する場合
- 抵当直流れ（債権の不履行に際して、競売などの手続を経ずに、抵当権者が抵当物の所有権を取  
得し、これを任意に処分し弁済に充てること。）の特約及び売渡担保の設定

#### 【届出が不要な場合】

- 寄付、贈与、相続等の無償による譲渡
- 抵当権、不動産質権等の担保物権の設定や、地上権、借地権等の利用権設定など、土地所有権の  
移転を内容としないもの
- 公共事業による土地の収用、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  
の意思に基づかない土地の所有権の移転

※信託受益権の売買については契約内容により判断します。土地政策課にお問い合わせください。

5 売買の相手が決まっています。届出書の相手方の欄を未定として提出してよいですか？

A 相手方が決まっていない段階での届出はできません。

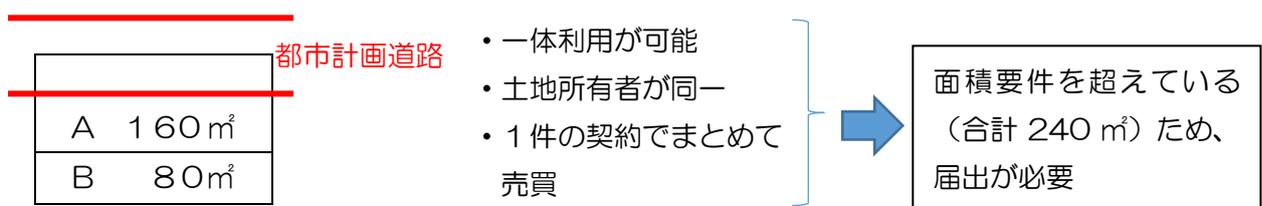
6 届出（申出）対象となる土地の面積は登記簿面積ですか？それとも実測面積ですか？

A 実測している場合は実測面積となります。未測量などの場合は登記簿面積となります。

7 土地が複数筆ある場合、面積要件はどのように判断しますか？

A 隣接した土地等で一体利用が可能（一団の土地）であり、土地所有者が同一で、1件の契約でまとめて売買するのであれば、これらの合計面積で判断します。

例】AとBの2筆の土地



8 複数人で共有している土地の売買を考えていますが、個々の持ち分に相当する面積は面積要件を超えていません。届出は必要ですか？

A 複数で共有している土地の全体面積が面積要件を超えているようであれば届出が必要です。

9 土地の面積は 220 m<sup>2</sup>ですが、都市計画道路にかかっている部分の面積は 60 m<sup>2</sup>です。届出は必要ですか？

A 都市計画施設に係る部分が一部であっても、契約1件当たりの土地面積が要件を超えている場合は届出が必要です。

10 市から買取希望無しとの通知をもらった後で、売却の相手が変更になりました。再度届出する必要はありますか？

A 譲渡人（土地所有者）及び対象の土地が同一の場合、市から買取希望無しとの通知があった日の翌日から起算して1年以内の契約であれば届出は不要です。

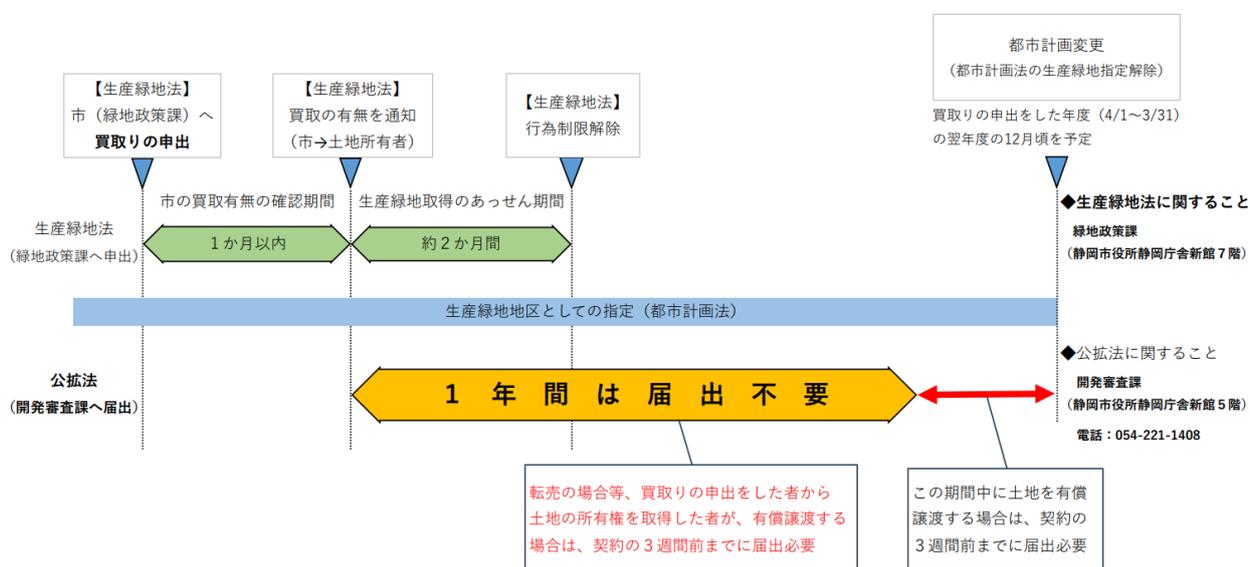
11 公拡法届出手続きを経てA→Bと土地を売買しました。その後にB→Cと転売する場合、届出は必要ですか？

A 同じ土地で一年以内でも届出人譲渡人が異なる場合（A→B、B→C）には改めて届出が必要です。

12 生産緑地地区に指定された農地の買取申出手続きにより、行為制限が解除された土地の売買について、公拡法の届出は必要ですか？

A 都市計画法上の生産緑地指定の指定が解除されるまでの期間は届出が必要です。

ただし、令和6年9月19日以降に生産緑地法第10条に基づく買取りの申出をした者については、市から買い取らない旨の通知があった日の翌日から1年間は公拡法の届出が不要となります。



13 都市計画施設にかかった土地のマンションの1室を所有しています。この1室の売買の際に届出は必要ですか？

A 届出は不要です。ただし、マンション敷地一体を売る場合は必要になります。

## 【届出時期】

14 契約の3週間前までに届出を行うこととされていますが、「契約」とは、契約の締結時を指すのですか？それとも、土地の代金が支払われる時（決済時）を指すのですか？

A 契約の締結時を指します。

15 今週末に契約したいと考えています。届出は契約の3週間前までに出す必要があるのですか？

A 公拡法上、契約の3週間前までに届出を出していただく必要がありますので、今週末の契約は出来ません。ただし、停止条件付契約であるならば契約は可能です（次の質問回答を参照）。

市は届出があってから3週間以内に買取希望の有無について通知を行うこととされており、できるだけ早く通知するように努めていますが、お早めの届出をお願いします。

なお、届出をせずに契約した場合や、買取希望が無い旨の通知が到達する前、または届出受理日から起算して3週間を経過する前に土地を譲り渡した場合は、罰則がありますのでご注意ください。

16 届出より前に停止条件を付けて売買契約を締結することは可能ですか？

A 地方公共団体等による買取協議が不成立となった場合に、売買は有効になるという内容の停止条件を付けた上で売買契約を締結することは可能です。

17 届出より前に解除条件を付けて売買契約を締結することは可能ですか？

A 不可能です。

契約時点で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。

## 【記入方法・添付書類等】

18 複数人の共有名義の土地を売却しようとする場合、届出人1人ごと提出する必要がありますか？

A 届出は1契約単位で考えるため、まとめて1件の契約とする場合は、届出も1件としてください。その際は、届出書の「譲り渡そうとする者」に共有者全員の情報を記入してください（届出書に書ききれない場合は別紙に記入してください）。

19 土地と建物を一体で売買するため、各々の価格がわかりません。どのように記載すればよいですか？

A 「土地・建物一体のため各々の価格算定が不可」と記載した上で合計価格のみを記載してください。

20 公函は、登記官の印がある原本の提出が必要ですか？原本をコピーしたものや法務局のインターネットサービスで取得した公函でも問題ありませんか？

A 原本をコピーしたもの、法務局のインターネットサービスで取得した公函でも差し支えありません。

21 代理人が届出（申出）を行う場合は委任状が必要ですか？必要な場合、どのような書式でどのような内容を記入すればよいですか？

A 委任状の添付が必要です。指定書式はありませんが、市ホームページに標準書式を掲載しておりますので、確認の上、プリントアウトしてお使いください。

なお、窓口に来られる代理人の方は、本人確認のため、身分証明書（運転免許証等の本人証明ができるもの。法人社員として受任する場合は社員証等の当該法人に所属していることがわかるもの）をお持ちください。また、名刺は身分証明書にはなりませんのでお気を付けてください。

郵送や電子申請により申請する場合は、身分証明書の写しを添付してください。