

公有地の拡大の推進に関する法律 Q&A

(注意)

Q&A については、あくまでも一般的な例を記したものですのでご了承ください。
不明な点や売買予定の具体的な事例については当課までお問い合わせください。

【届出（申出）書に関する内容】

Q1 届出（申出）は、いつまでに提出すればいいですか？

A1 届出（申出）をした日を含め3週間を経過する日、買取協議を行う旨の通知があった日から3週間等、一定期間は譲渡制限がありますので、譲渡しようとする3週間前までにはその旨を届出（申出）する必要があります。また、届出（申出）があつてから3週間以内に通知を行うこととしております。できるだけ早く通知するよう努めていますが、譲渡制限期間がありますので届出は、お早めをお願いします。

Q2 共有者が複数いるなど届出欄に書ききれない場合、どうしたらよいですか？

A2 欄内に記入できない場合は、ホームページに掲載している別紙（任意書式）に記入して下さい。なお、届出（申出）書の記載方法については、届出（申出）書の記入例をご参考ください。

Q3 届出（申出）は、土地の所有者本人が直接行わないといけないのですか？

A3 代理人を立てて、届出（申出）書を提出することもできます。その際、委任状が必要となります。委任状の様式は、ホームページからダウンロードできます。

Q4 公拡法の届出前に売買の予約契約を締結することは可能ですか？

A4 公拡法の届出は、契約締結前に提出する必要がありますので、売買の予約であっても届出前に契約を締結することは認められません。ただし、「地方公共団体等による買取りがなかった場合」等の停止条件を付して契約し、その事実が判明するまで契約の効果を発生しない条件を付した場合、届出前に契約を締結することが可能です。

Q5 土地と建物を一体で売買するため、各々の価格が出せません。どう記載すればよいですか？

A5 国土法の届にならい、建物については固定資産の評価額を書いてください。その記載も難しい場合は、「土地及び建物一体のため各々の価格算定が不可」と補足に記載したうえで合計価格のみを記載ください。

Q6 所有している土地（6,000㎡）のうち、一部の土地（4,000㎡）をAさんに、残りの土地（2,000㎡）をBさんに譲渡する予定ですが、届出は必要になりますか？
（市街化区域内の場合）

A6 届出の対象となる土地は、譲り渡そうとする予定の1件あたりで判断します。
この場合は、AさんBさんに譲渡予定の土地は、それぞれ届出対象面積未満（4,000㎡・2,000㎡）となるため、どちらも届出は必要ありません。なお、原則として実測面積で判断しますが、実測面積がわからない場合は土地登記簿の面積で判断します。

【届出の要否に関する内容】

Q7 譲渡先が決まっていないのですが、届出が必要ですか？

A7 譲渡先が決まっていない段階での届出はできません。届出書の記載事項が決まり次第、届出をしてください。ただし、申出書の提出は可能です。

Q8 信託受益権の売買の届出は必要ですか？

A8 契約内容を踏まえて判断します。信託受益権の譲渡時に新受益者（買主）に土地の所有権が移転する場合は必要です。

（必要な場合）

- ・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

（不要な場合）

- ・信託受益権の準共有持分権の場合

（信託受益権の準共有持分権の売買は、信託終了時に所有権の持分が共有となる場合、届出が不要となります。）

Q9 複数人で共有している土地で持分の一部を売買する場合は、届出が必要ですか？

A9 共有持分の一部を有償譲渡の場合、届出は必要ありません。ただし、共有者全員で共有地を有償譲渡する場合は届出が必要です。

Q10 マンションの一室（区分所有建物）を売買する場合は、届出が必要ですか？

A10 区分建物の場合、一室の売買であれば、届出の必要はありません。ただし、共有者全員で一括して有償譲渡する場合、届出が必要です。

Q11 A→Bへの土地売買契約後、A→B、B→Cと転売する場合、それぞれからの届出が必要ですか？

A11 それぞれ売買契約前に届出を行う必要があります。ただし、この中に信託受益権売買契約となる場合については、契約内容によりますので当課までお問合せください。

- Q12 数筆にわたる土地を工場用地として使用していましたが、工場の移転に伴い、その土地を有償譲渡したいと考えています。筆ごとに届出をする必要がありますか？
- A12 1契約単位で考え、対象となる土地の一団性があること、かつ所有者が同一であれば、数筆をまとめて一枚で可能です。ただし、一団性があっても所有者が異なれば、所有者ごとに届出が必要になります。
- Q13 公拡法の届出から1年以内に売買により所有者等が変わった土地を、再度、有償譲渡する場合には、届出する必要がありますか？
- A13 対象地や所有者が変更した場合は、再度提出してもらう必要があります。なお、金額変更であれば再提出の必要はありません。
- Q14 売買面積が300㎡で都市計画施設の区域に係る部分の面積が10㎡ほどの場合でも、公拡法の届出は必要ですか？
- A14 都市計画施設等の区域に係る部分の面積が僅かであっても、売買面積が200㎡以上の場合、公拡法の届出は必要です。
- Q15 生産緑地地区の区域内に所在する土地は、届出が必要ですか？
- A15 生産緑地に指定されている土地は、200㎡以上であれば公拡法の対象となります。生産緑地の買取申出があった土地で行為制限解除がなされている場合でも、都市計画課が行う地区指定の変更があるまでの間は、公拡法の届出対象となります。
- Q16 他市とまたがった土地の契約は、届出が必要ですか？
- A16 土地が2以上の市にまたがる場合は、当該土地の過半が在する行政区域を管轄する市長を経由して県へ届出をします。
- Q17 太陽光発電パネルを建物の屋上に設置します。公拡法の届出は必要ですか？
- A17 建物の屋上に太陽光パネルの設置のみの場合であれば不要です。ただし、土地の所有権が移転する場合は届出対象となります。
- Q18 国土利用計画法第23条に規定する事後届出が提出されたが、公拡法第4条第1項の届出をしていない、どうすればよいですか？
- A18 至急、法第4条第1項の届出を提出が必要です。ただし、日付は受理した日付になります。法第4条第1項の届出を行わないと、法第32条第1項の規定により、50万円以下の過料に処せられることとなります。

尼崎市役所
都市整備局 土木部 道路整備担当 用地担当係

尼崎市東七松町1丁目23番1号 本庁北館6階
TEL 06-6489-6470