

# 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)

土地の先買い制度とは、都道府県や市町村などが都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するために、**公有地の拡大の推進に関する法律(公拡法)**により、必要な土地を計画的に取得する制度のことです。

これには、土地所有者が一定面積以上の土地を ①有償で譲渡しようとする場合にあらかじめ届け出ることが義務づけられている「届出」と、②地方公共団体等に取り買いを希望する「申出」があります。いずれの場合も、池田市域内の土地については、本市(担当課:都市整備部交通道路課)に提出することになります。

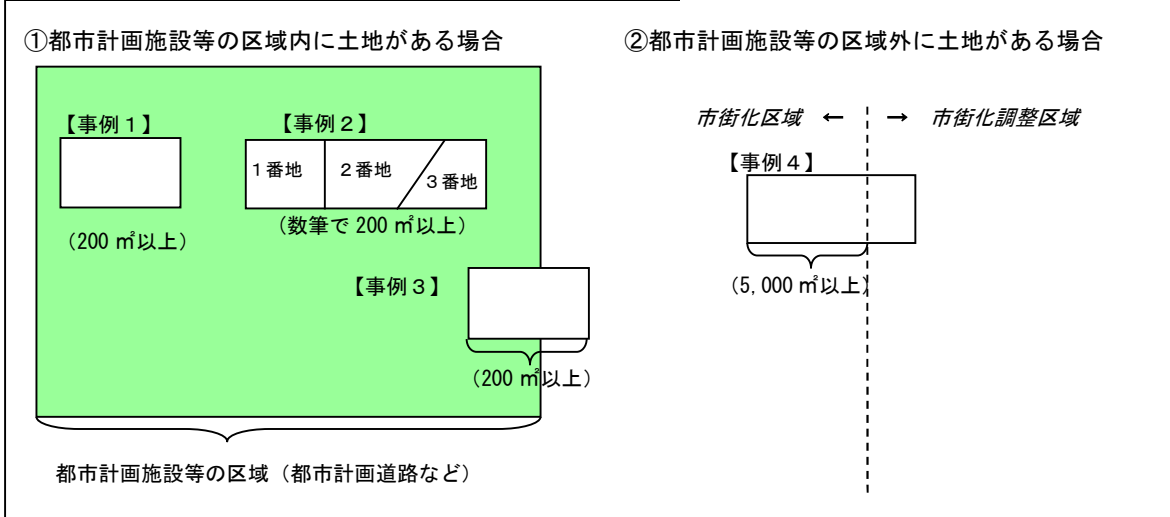
### 1 届出の必要な場合

次の土地を有償で譲渡(売買、代物弁済、交換等及びこれらの予約を含む)しようとする場合は、契約を結ぶ前に届出が義務付けられています。

対象区域		面積要件
①	都市計画施設の区域内の土地	200㎡以上
	都市計画区域内の都市計画施設等の土地	
②	上記以外の都市計画区域内の土地	市街化区域内 5,000㎡以上
		市街化区域以外かつ市街化調整区域以外(※) 10,000㎡以上

- ◆ 届出の義務を怠ったり、虚偽の届出をしたり又は譲渡制限期間内に土地を譲渡した場合は、50万円以下の過料に処せられることがあります。(公拡法第32条)
- ◆ 届出対象面積は契約単位で判断します。(例:土地を分割して個別に譲渡しようとする場合は、個々の契約面積が上記面積要件に該当するかどうかで判断します。)
- ◆ 数筆の土地であっても、一団性を有する同一人所有の土地であれば届出が必要です。(下記【事例2】)  
※ **池田市内の都市計画区域には、該当する土地はありません。**
- ◆ 令和6年9月19日以降に生産緑地法の規定に基づく買取の申出をし、買い取らない旨の通知があった日の翌日から1年間に限り、公拡法の規定に基づく届出が不要となりました。  
※ 申出時から所有者が変わっている場合には、1年以内であっても届出が必要になります。

#### ●届出の必要な事例(下記のいずれも届出が必要)



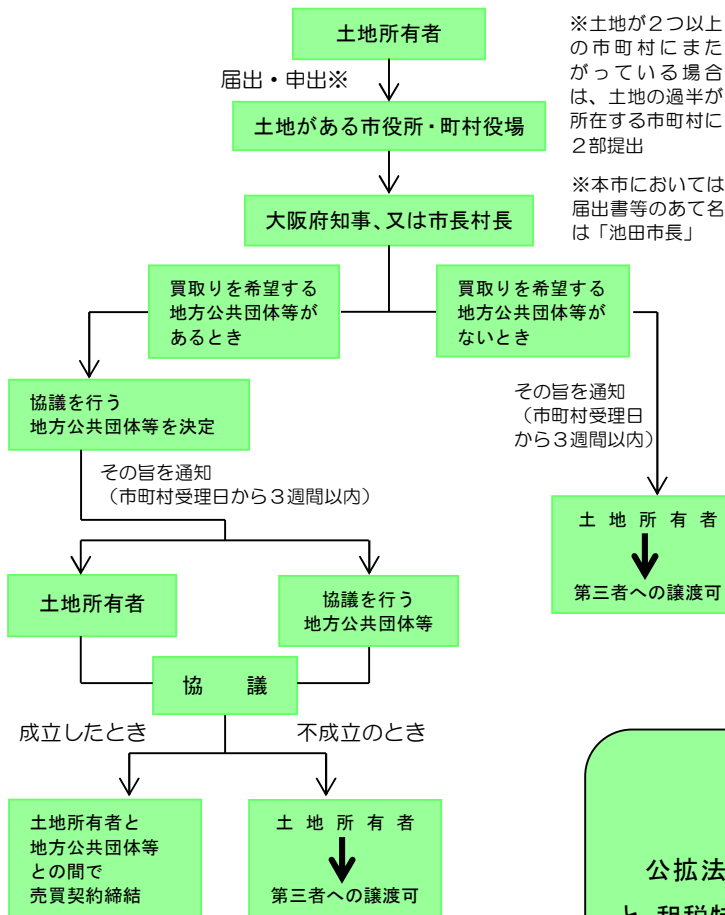
### 2 申出ができる場合

次の要件を満たす土地であれば、買取りの申出を行うことができます。

対象区域	面積要件
都市計画区域内の土地	200㎡以上
都市計画区域外の都市計画施設内の土地	

- ◆ 数筆の土地であっても、一団性を有する同一人所有の土地であれば申出は可能です。

### 3 届出・申出の手続き



### 4 届出・申出後の譲渡制限

公拡法の届出や申出をした場合、一定の期間、その土地の譲渡（事実行為及び契約を含む）が禁止されます。

- (1) 土地の買取協議を行う旨の通知があった場合  
⇒通知のあった日から3週間を経過する日まで  
(ただし、その期間内に買取協議不成立が明らかになった場合はその時まで)
- (2) 買取協議を行う地方公共団体等がない旨の通知があった場合  
⇒通知があった時まで
- (3) 3週間以内に(1)又は(2)の通知がなかった場合  
⇒届出や申出をした日から起算して3週間を経過する日まで

### 税法上の優遇措置

公拡法の適用を受けて土地を地方公共団体等に譲渡すると、租税特別措置法の規定により、特別控除を受けられます。  
(詳しくは、最寄りの税務署にお問合せ下さい。)

### 5 必要書類

- (1) 土地有償譲渡届出書 または 土地買取希望申出書
  - (2) 位置図（概ね市町村全体を把握できる図面。縮尺 25,000 分の 1 程度の地図）
  - (3) 周辺地図（住宅地図。縮尺 2,500 分の 1 程度の地図）
  - (4) 委任状（届出又は申出の手続きを委任する場合に必要）
- } 各 1 部

#### 市町村長への権限移譲について

池田市では、大阪府からこの公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出及び申出に関する事務の権限を平成 24 年 4 月から移譲されております。

#### <<お問合わせ先>>

○池田市都市整備部都市政策課

〒563-8666 池田市城南1丁目1番1号

電話 072-752-1111（内線 480）