

## 公有地の拡大の推進に関する法律 Q & A

Q1. 土地の共有持分権の売買（マンションの1室の売買を含む）をする場合、届出は必要ですか。

A1. 公拡法は、地方公共団体などが土地を取得し事業を行うことを目的としたものであり、土地の共有者になることは目的ではないため、マンションの1室のような区分所有権等の持分権を売買する場合は届出不要です。ただし、土地の所有者全員で一括して譲渡する場合は必要となります。

Q2. 土地の譲渡に当たって、早く契約を締結したいのですが、届出より前に契約を締結することは可能ですか。

A2. 買取り協議が不成立となった場合に有償譲渡が有効とする停止条件を付した譲渡契約は、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」に反する契約と解されます。

※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のため、届出より前に契約を締結することが出来ます。

Q3. セットバック（道路後退）が必要な300平方メートルの土地を売買します。公拡法の届出対象である、道路法上の道路と認定された区域が含まれるか確認したいのですが、どうすればよいですか。

A3. 豊島区役所6階東側にある道路管理課にご確認ください。道路法上の道路と認定された区域が含まれる場合は、公拡法の届出が必要となります。

Q4. 売買する土地の全体の面積は300平方メートルありますが、都市計画道路には10平方メートルしかかかっていません。届出の必要はありますか。

A4. 都市計画道路等にかかっている土地が一部であっても、全体の面積が200平方メートル以上の場合は、届出をする必要があります。

Q5. 敷地が都市計画道路にかかっていますが、計画決定後しばらく動きがないようです。この場合も届出は必要でしょうか。

A5. 都市計画道路の整備推移が概成、未着手、または第四次事業化計画路線の区域にかかる土地は公拡法の届出が必要です。

Q6. 事業認可されていて、現在事業中の都市計画道路にかかっている250平方メートルの土地を売買する場合、届出をする必要はありますか。

A6. 都市計画事業の認可の公告がなされている場合は、公拡法による届出は必要ありません。ただし、事業主体へ別の届出が必要になる場合がありますので、事業主体への連絡が必要となります。施行者が東京都の事業については、東京都第四建設事務所へご連絡ください。

Q7. 敷地の広さは200平方メートル未満ですが、敷地すべてが都市計画施設の区域内に入っています。届出は必要ですか。

A7. 200平方メートルに達していなければ、都市計画施設の区域内に敷地すべてが入っていたとしても、届出は不要です。

Q8. どのタイミングで届出をする必要がありますか。

A8. 有償で譲り渡す相手方や売買予定価格等がほぼ定まったときに届出をしてください。ただし、届出から結果の通知までに最大で3週間かかることから、契約締結の少なくとも3週間前に届出をしていただく必要があります。

Q9. 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。

A9. 代理人を立てて、届出・申出をすることもできます。代理人が届出・申出する場合は、委任状が必要となります。必要書類の項目に参考様式を用意しておりますので、ご確認ください。

Q10. 信託受益権の売買をします。届出は必要ですか。

A10. 信託受益権の譲渡については、通常、所有権の移転を伴わない一種の債権譲渡といえますが、所有権の移転を伴う譲渡もあることから、届出が必要かどうか、信託受益権の譲渡契約の内容を踏まえて判断しています。例えば、信託期間中や終了時に、受益者が土地所有権を享受する権利が設定されている場合、信託受益権の譲渡が、実質的に土地の売買と同視し得ることから、土地の有償譲渡に該当し、届出が必要と考えます。また、受託者が信託財産である不動産を売却（処分）するときは、売却（処分）時に受託者からの届出が必要と考えます。

Q11. 登記上は200平方メートルですが、測量したところ、実測195平方メートルだと判明しました。届出をする必要はありますか。

A11. 届出の要否は原則として実測によるため、この場合届出をする必要はありません。ただし、実測が不明の場合は、登記上の面積により判断することとなります。

Q12. 900平方メートルの土地を300平方メートルの3つの土地に分筆し、それぞれ別の方と売買する予定です。一団の土地として、1枚の届出書にまとめて届け出ることはできますか。

A12. 届出は契約ごとに必要なため、それぞれ届出をしてください。

Q13. 届出をした土地について、豊島区等が取得を希望した場合、必ず売却しなければならないのですか。

A13. 所有者と豊島区等の協議の結果、条件が折り合わない場合は不成立となる場合があります。ただし、理由なく協議を拒否することはできません。協議の結果、契約するか否かは土地所有者の任意に委ねられています。