

土地買入れ事前審査に必要な書類

古都法第12条第1項の規定による土地の買入れにかかる事前審査を受ける際は下記の書類を提出して下さい

必要書類	備考
事前審査概要調書	景観・自然環境課に様式あり
行為計画概要書	景観・自然環境課に様式あり
位置図	1/2500程度の地図に申請地を図示
現況平面図・断面図	面積の座標求積表を記載（丈量図または地積測量図に記載でも可）
公図（合成公図）	里道は赤、水路は青で着色すること
流域図（行為計画が1ha以上の場合）	開発区域と流域の関係明確化
計画平面図・断面図	
造成計画平面図・断面図	切土は黄色、盛土は赤色で着色すること
用水・排水計画図 （用水・排水計画がある場合）	計画平面図に含めてもよい
現況写真	申請地の範囲を写真中に図示すること 撮影方向が分かるよう明示すること
委任状（代理申請の場合）	申請者の氏名を記入すること
土地に係る全部事項証明書 （土地登記簿謄本）	概要調書「地区指定時の所有者」が確認できない場合は閉鎖謄本も提出すること
理由書	
土量計算書（造成する場合）	
立面図（工作物がある場合）	工作物の材質、構造を記入すること
植栽計画図（造成、木竹の伐採をする場合）	風致地区条例で定める緑地率を遵守すること
林班図（地目又は現況が山林の場合）	申請地を図示すること
建築確認申請が不要である旨を記載した書類 （建築物もしくは工作物を建築する計画の場合）	申請者の署名及び押印をすること
その他景観・自然環境課が必要と認める書類	

土地買入申出書提出時に必要な添付書類

古都法第12条第1項の規定による「土地買入申出書」を提出する際の添付書類は下記のとおりです。

- ①位置図 1/2500程度のもの
 - ②実測平面図 1/500以上（作成者の職・氏名押印が必要です）
 - ③法務局備付公図（転写場所、転写年月日、転写者の職、氏名、押印が必要です）
 - ④地積測量図（転写場所、転写年月日、転写者の職、氏名、押印が必要です）
 - ⑤全部事項証明書（土地登記簿謄本）（発行日より3ヶ月以内のもの）
 - ⑥筆界確認書の写し（売買契約時には原本が必要です）
 - ⑦印鑑証明書（発行日より3ヶ月以内のもの）
 - ⑧委任状（申請は本人であっても測量等を他に依頼する場合も必要です）
 - ⑨古都法第9条第2項による不許可通知の写し
- その他景観・自然環境課が必要と認める書類

問合せ先
奈良県 環境森林部
景観・自然環境課 古都管理係
〒630-8501 奈良市登大路町 30
TEL 0742-22-1101（代表）
内線 2568、2569
0742-27-8753（直通）

古都保存事業に基づく土地買入制度のあらまし

奈良県 環境森林部
景観・自然環境課

1 根拠法令

古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(以下「古都法」という)第12条

2 趣 旨

古都法の目的は、「わが国固有の文化的資産として国民がその恵沢を享受し、後代の国民に継承されるべき古都における歴史的風土を保存するために国等において講ずべき特別の措置を定め、もつて国土愛の高揚に資するとともに、ひろく文化の向上発展に寄与すること」とされています。

その目的を達成するためには、行為の規制をするだけでは万全な管理が難しい場合で、一定の要件に該当するときは、県が歴史的風土の保存上必要な土地の買入れをするものです。

3 土地買入れの要件（①～⑥のすべてに該当する必要があります）

- ① 歴史的風土特別保存地区内の土地であること
- ② 県が歴史的風土の保存上必要であると認めるもの
- ③ 古都法によって、土地所有者が当該土地の利用目的の申請をし、かつ許可を得ることができないことにより土地の利用に著しい支障をきたしていること
- ④ 土地所有者からの土地買入れの申出によるものであること
- ⑤ 土地所有者が古都法施行以前から所有していた土地、又は土地買入申出書提出時において、20年以上所有した土地（取得日の判定は所有権移転登記受付日をもって判定します。）
- ⑥ 土壤汚染のおそれのある土地については、事前審査時までにはその旨を告知してください。また、告知を受けた場合に限らず県が土壤調査の必要があると判断した時は、申出人の負担で調査をしていただくこととなります。

4 土地の買入申出をすることができる人

- ・買入れの申出ができるのは、当該土地の所有者です。
- ・土地が共有の場合は、共有者全員の連名による申出が必要です。
（共有者の一部のみでの申出はできません）

5 行為申請時の注意点

- ・買入れ対象となる土地は、申請行為の内容が古都法以外の他の法令による規制に適合している場合に限りです。
（行為申請の内容が古都法以外の他の法令の規制により許可できない場合は、当該土地の買入れはできません）
- ・古都法で不許可となった場合でも、当該利用計画に含まれない残地がある場合、残地部分については買入れできない場合があります。
- ・申請を行う当該土地の利用目的によっては道路条件を充たしている必要があります。

6 買入れできない土地

- 上記3～5の要件を満たしていても次のような土地は買入れできません。
- ・道路、公園、史跡指定地等の事業計画がある場合、その該当する土地
 - ・公道、私道、勝手水路等の用に供され、又は不特定多数者の便益に供している土地
 - ・災害発生の危険性が高く保全措置が講じられていないため管理が困難な部分
 - ・土壤汚染の土地
 - ・無届造成などの違法状態の土地

7 土地買入申出書提出までにしていただくこと

- ① 所有地の位置確認
公図が混乱しているときはあわせて地図訂正もしておいてください。
- ② 隣接地所有者（管理者）との筆界（境界）確定
実測平面図（S=1/500以上）及び丈量図（S=1/500以上）を作成し、筆界（境界）確定書を交わしておいてください。
- ③ 地積更正登記
②の結果、登記簿に記載された地積と実測面積が違う場合必要です。
- ④ ③の⑥において、土壤調査が必要になる場合で、調査を終えていない時は、申出人による費用負担で調査することや調査方法等を示した誓約書

8 土地買入要件の事前審査

- ・ 古都法による土地買入要件に該当するかどうかについて事前審査を行います。
- ・ 事前審査を受ける際には、最終ページ「土地買入事前審査に必要な書類」欄に記載した書類を提出してください。
- ・ 事前審査の結果、土地買入要件に該当しなかったときは、その旨を通知いたします。

9 土地売買契約までにしていただくこと

- ① 所有権以外の権利の抹消
登記の有無に関わらず、県の所有権を制限することとなるものは全て抹消しておいて下さい。（登記されている場合はあわせてその抹消もしてください）
（例）所有権移転請求権保全仮登記、差押登記、抵当権、永小作権、賃借権
- ② 建築物等の撤去
買入できるのは土地のみです。
建築物、工作物、資材、投棄物等は原則として全て撤去し、更地に戻してください。（木竹、植栽等で撤去が必要なものについては別途お知らせをします）
また、建築物等について登記がされている場合は抹消しておいてください。
- ③ 境界杭の設置
耕作放棄地等の場合は全域を除草し、杭及び地形が速やかに確認できるようにしておいてください。買入後、境界杭は県のコンクリート杭又はプレートに置き換わりますので、事前に隣接地所有者にその旨を伝えて下さい。

10 土地売買契約の説明日程及び買入れ価格

- ① 土地売買契約の説明日程
買入れが決まりましたら、土地売買契約の説明日程とあわせて通知をいたします。
- ② 買入れ価格
買入れ価格は、県において不動産鑑定評価を依頼し、奈良県土地価格判定委員会の審査を経て決定します。鑑定評価にあたり特段の要因（土壤汚染等）があると認められる場合は、申出人に対し調査・報告を求めます。
なお、買入価格は買入決定及び土地売買契約の説明日程の通知とあわせてご連絡いたします。

11 その他

- ・ 土地の売買にかかる費用（測量、契約書に要する印紙、登記関係（県への所有権移転登記は除く）、土壤汚染調査等）はすべて申出人の負担となります。
- ・ 買入申出をされる際は制度の趣旨をよくご理解のうえ行ってください。
- ・ この制度による買入れ代金に対する譲渡所得には、租税特別措置法第34条第2項第3号に基づく2000万円の特別控除が適用されます。
（但し将来的には見直しの可能性もありますのでご留意下さい。）
- ・ 事前審査時における土地の状態を、土地売買契約時まで維持して下さい。途中で変更すると、買入れができなくなる場合があります。

（参考） 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法

（土地の買入れ）

第十二条 府県は、特別保存地区内の土地で歴史的風土の保存上必要があると認めるものについて、当該土地の所有者から第九条第一項の許可を得ることができないためその土地の利用に著しい支障をきたすこととなることにより当該土地を府県において買入れるべき旨の申出があつた場合においては、当該土地を買入れるものとする。

2 前項の規定による買入れをする場合における土地の価額は、時価によるものとし、政令で定めるところにより、評価基準に基づいて算定しなければならない。

買入れ事務の流れ

