

昭和六十三年建設省令第十七号

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法施行規則

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法（昭和六十三年法律第四十七号）第三條第二項第七号及び第三項、第四條第二項、第八條、第九條、第十一條並びに第二十二條並びに大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法施行令（昭和六十三年政令第二百四十七号）第九條の規定に基づき、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法施行規則を次のように定める。

（宅地開発事業計画の記載事項）

第一条 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法（以下「法」という。）第三條第三項第八号の国土交通省令で定める事項は、宅地開発事業の名称、目的及び実施方法とする。

（宅地開発事業計画の認定の申請）

第二条 法第三条第一項又は法第七条第一項の認定の申請は、別記様式第一の宅地開発事業計画を提出して行うものとする。

2 都府県知事は、前項の宅地開発事業計画の提出を受けたときは、当該宅地開発事業計画を速やかに国土交通大臣に送付しなければならない。

（添付図書）

第三条 法第三条第四項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるもの（申請者が大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法施行令（以下「令」という。）第七條に規定する者である場合にあっては、第一号から第四号までに掲げるものを除く。）とする。

- 一 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第六條に規定する免許証の写し
- 二 直前十年の各事業年度において実施した宅地開発事業の実績を記載した書面
- 三 法人である場合にあっては、登記事項証明書、定款並びに直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書
- 四 個人である場合においては、住民票の抄本又はこれに代わる書面及び資産に関する調査書
- 五 事業区域のうち宅地開発事業を実施する権原を有する土地の面積を記載した書面
- 六 都市計画法（昭和四十三年法律第九号）第十四條第一項の規定による総括図の写しに事業区域を表示した図面
- 七 事業区域及びその付近の土地の利用の現況を明らかにした縮尺五千分の一以上の図面
- 八 事業区域内の土地の利用に関する計画を明らかにした縮尺二千五百分の一以上の図面（法第三条第二項の宅地開発事業計画にあっては、主要な公共施設の配置を表示すること。）
- 九 法第三条第二項の宅地開発事業計画に係る前項第六号から第八号までに掲げる図面は、それぞれ一葉の図面とすることができる。

（法第四条第一項第四号の国土交通省令で定める基準）

第四条 法第四条第一項第四号の国土交通省令で定める基準は、次の各号に掲げる造成宅地に建設される住宅の区分に応じ、それぞれ当該各号に掲げるものとする。

- 一 一戸建ての住宅 造成宅地の面積が百七十平方メートル（地形の状況その他の特別の事情によりやむを得ない場合にあっては、百五十平方メートル）以上であり、かつ、一の造成宅地の平均面積が二百平方メートル以上であること。
- 二 共同住宅 造成宅地の面積が次の式によつて計算した数値（その数値が百七十平方メートルに満たないときは、百七十平方メートル（地形の状況その他の特別の事情によりやむを得ない場合にあっては、百五十平方メートル））以上であること。

A=90C/B

この式において、A、B及びCは、それぞれ次の数値を表すものとする。

- A 当該造成宅地の面積（単位 平方メートル）
- B 当該造成宅地に係る建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度（別記様式第一において単に「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度」という。）

C 当該造成宅地に建設される住宅の戸数

（認定基準の細目）

第五条 法第四条第三項に規定する細目は、次に掲げるものとする。

一 事業区域並びに宅地の造成及び公共施設の整備に関する計画が当該事業区域及びその周辺の状況を考慮して、交通の利便性の確保、良好な住宅市街地の景観の形成、高齢者、身体障害者等の公共施設の円滑な利用の確保等の観点から、居住者の生活の利便及び良好な環境が適切に確保されるように定められていること。

二 事業区域のうち公共施設の用に供する土地の面積が三十パーセント以上であること。ただし、事業区域が土地区画整理法（昭和二十九年法律第九十九号）による土地区画整理事業又はこれに準ずる事業により適正な配置及び規模の公共施設が整備された土地の区域内にある場合は、この限りでない。

三 公共施設の用に供する土地の配置に関する計画が利用目的に応じ系統的に定められていること。

四 事業区域のうち公園、緑地、河川その他樹木等の保全若しくは植栽が行われる土地又はその状況がこれらに類する土地の区域の面積（別記様式第一において「公園、緑地等の面積」という。）がおおむね三十パーセント以上であること。

五 公共施設の整備に関する計画において、車いすが円滑に通行できる歩道の設置、歩車道の段差の縮小その他の高齢者、身体障害者等の公共施設の円滑な利用の確保に関する事項が適切に定められていること。

六 公益的施設の用に供する宅地の配置及び規模に関する計画が居住者の有効な利用を確保するように定められていること。

七 法第四条第一項第七号に規定する宅地開発事業については、同号の業務施設の用に供する宅地の面積が住宅地の面積の五十パーセント以下であり、かつ、事業区域の面積の五十パーセント以上二十パーセント以下であること。

（令第八条の国土交通省令で定める変更）

第六条 令第八条の国土交通省令で定める変更は、次に掲げるものとする。

一 宅地開発事業者の氏名若しくは名称、住所又は宅地建物取引業法第三条第一項に規定する宅地建物取引業の免許の種別に関する事項の変更（同項に規定する国土交通大臣の免許を都道府県知事の免許とするものを除く。）

二 宅地開発事業の名称又は一年以内の実施時期の変更

（宅地開発事業計画の変更の届出）

第七条 認定事業者は、前条に規定する宅地開発事業計画の変更をした場合には、当該変更の生じた日から三十日以内に当該変更に係る事項を国土交通大臣に届け出なければならない。

（宅地の造成等の開始の届出）

第八条 法第八条の国土交通省令で定める事項は、宅地の造成又は公共施設の整備に関する工事の開始の時期とする。

2 法第八条の規定による届出をする場合には、宅地の造成又は公共施設の整備の実施に關して必要な都市計画法その他の土地利用に関する法令の規定による許可その他の処分を受けたことを示す書面及び当該処分の内容を明らかにする書面を添えてしなければならない。

（宅地の造成等の確認の申請）

第九条 法第九条の規定による確認の申請は、次に掲げる事項を記載した確認申請書を提出して行うものとする。

- 一 宅地の造成及び公共施設の整備に関する工事の全部又は一部を完了した年月日
 - 二 確認を受けようとする区域の位置及び規模
- 2 前項の確認申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
- 一 都市計画法第三十六条第二項に規定する検査済証又はこれに準ずる書面

二 確認を受けようとする区域内の土地の現況を明らかにした縮尺千分の一以上の図面に造成宅地の規模及び形状を表示したものを
 三 法第九条の規定による確認の申請は、事業区域の全部又は一部について宅地の造成及び公共施設の整備に関する工事を完了した場合において、速やかに行うものとする。
 (造成宅地の処分の届出)

第十条 法第十一条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 処分しようとする造成宅地の規模
- 二 処分の時期
- 三 処分の方法
- 四 処分しようとする造成宅地のうち住宅の用に供するものの数及び当該住宅の用に供する造成宅地に建築される予定の住宅の戸数
- 五 処分しようとする造成宅地のうち住宅の用に供するものの処分価額

二 法第十一条の規定による届出は、別記様式第二の造成宅地処分届出書を提出して行うものとする。

三 前項の造成宅地処分届出書には、次に掲げる図書(認定事業者が令第七条に規定する者である場合にあっては、第三号に掲げるものを除く。)を添付しなければならない。

- 一 良質な住宅地の保全のための措置が講じられていることを明らかにする書面
- 二 処分しようとする造成宅地の規模及び形状を表示した縮尺千分の一以上の図面
- 三 国土利用計画法施行令(昭和四十九年政令第三百八十七号)第十七条の二第一項第三号から第五号までの規定による確認を受けたことを証する書面その他の造成宅地の処分価額が近傍同種の宅地の価額と均衡を失しないことを証する書面

(実施状況の報告)

第十一条 法第十二条第一項の規定による実施状況の報告は、別記様式第三の宅地開発事業実施状況報告書を提出して行うものとする。

(権限の委任)

第十二条 法に規定する国土交通大臣の権限のうち、日本勤労者住宅協会が施行する宅地開発事業に係るもの以外のものは、地方整備局長に委任する。

附 則 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、法の施行の日(昭和六十三年八月十三日)から施行する。

附 則 (平成六年三月一七日建設省令第七号)

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成八年四月二六日建設省令第五号)

一 この省令は、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の一部を改正する法律の施行の日(平成八年五月一日)から施行する。

二 この省令の施行の日前に大都市地域における優良宅地開発に関する緊急措置法第三条第一項の認定(以下「法の認定」という。)を受けた宅地開発事業計画及び同日以後に大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の一部を改正する法律附則第二項の規定によりなお従前の例によることとされる法の認定を受けた宅地開発事業計画に係る変更の認定については、なお従前の例による。

附 則 (平成二二年一月三一日建設省令第一〇号)

この省令は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則 (平成二二年一月二〇日建設省令第四一号) 抄

(施行期日)

一 この省令は、内閣法の一部を改正する法律(平成十一年法律第八十八号)の施行の日(平成十三年一月六日)から施行する。

附 則 (平成二六年六月一八日国土交通省令第七〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、平成十六年七月一日から施行する。

附 則 (平成一七年三月七日国土交通省令第一二二号) 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (令和二年二月二三日国土交通省令第九八号)

(施行期日)

一 この省令は、令和三年一月一日から施行する。

(経過措置)

二 この省令の施行の際現にあるこの省令による改正前の様式による用紙は、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

別記様式第一

宅 地 開 発 事 業 計 画

- 1 宅地開発事業の名称
- 2 宅地開発事業の目的
- 3 事業区域の位置
 - (1) 事業区域内に含まれる地域の名称
 - (2) 事業区域の自然的及び社会的条件
 - ① 自然的条件
 - ② 社会的条件

4 事業区域の規模

事業区域の面積	
都市計画区域内に含まれる事業区域の面積	
市街化調整区域内に含まれる事業区域の面積	

5 宅地開発事業の実施方法

6 宅地開発事業の実施時期

事業区域内の土地の取得	年 月から	年 月まで
宅地の造成及び公共施設の整備に関する工事	年 月から	年 月まで
造成宅地等の処分	年 月から	年 月まで

7 宅地開発事業に関する資金計画

科 目		金 額
取 入	処 分 取 入	
	住 宅 地 処 分 取 入	
	公 共 施 設 用 地 処 分 取 入	
	公 益 的 施 設 用 地 処 分 取 入	
	業 務 施 設 用 地 処 分 取 入	
○	○	
計		
支 出	用 地 費	
	工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	○	○
計		

8 住宅、公共施設、公益的施設又は業務施設の用に供する土地の配置、規模その他の良好な居住環境を形成するために必要な事項

(1) 設計の方針

- ① 基本方針
- ② 住宅地
- ③ 道路用地
- ④ 公園・緑地・広場用地
- ⑤ その他公共施設用地
- ⑥ 公益的施設用地
- ⑦ 業務施設用地

(2) 土地利用計画

土 地 利 用	面 積	構成比率	備 考
住 戸 建 住 宅 地			
共 同 住 宅 地			
計			
公 道 路 用 地			
施 公 園 ・ 緑 地 ・ 広 場 用 地			
設 河 川 ・ 水 路 用 地			
用 地 其 他 公 共 施 設 用 地			
計			
公 益 的 施 設 用 地			
業 務 施 設 用 地			
合 計			

(3) 公園、緑地等の面積が事業区域の面積に占める割合

土 地 利 用	面 積	公園、緑地等の面積	構成比率
住 戸 建 住 宅 地			
共 同 住 宅 地			
計			
公 道 路 用 地			
施 公 園 ・ 緑 地 ・ 広 場 用 地			
設 河 川 ・ 水 路 用 地			
用 地 其 他 公 共 施 設 用 地			
計			
公 益 的 施 設 用 地			
業 務 施 設 用 地			
合 計			

(4)高齢者、身体障害者等の円滑な利用に配慮した公共施設の整備方針

(5)人口計画

住宅形式	面積	戸数	一戸当たり人口	人口
一戸建ての住宅				
共同住宅				
計				

9 造成宅地の処分に関する事項

(1) 処分計画

年度	住宅地						公益的施設 用地面積	業務施設 用地面積	合計
	戸建住宅地		共同住宅地		計				
	面積	戸数	面積	戸数	面積	戸数			
〇〇									
〇〇									
計									

(2) 処分価額

造成宅地の処分価額は、近傍同種の宅地の価額と均衡を失しないよう定めるものとする

10 宅地開発事業者に関する事項

(1) 氏名又は名称

(2) 住所

(3) 宅地建物取引業法に基づく免許 免許種別 免許番号 免許取得年月日

11 主要な公共施設の概要

整備方針	
整備主体	
規模	
整備時期	年 月から 年 月まで

12 その他必要な事項

備考

- 「事業区域内に含まれる地域の名称」は、都府県、郡、市、区、町村、大字及び字をもって記載すること。
- 「事業区域の規模」、「土地利用計画」、「公園、緑地等の面積が事業区域の面積に占める割合」、「人口計画」及び「造成宅地の処分に関する事項」における面積は、ヘクタール、「主要な公共施設の概要」における規模はヘクタール又はメートルを単位とし、少数点以下第1位まで記載すること。
- 「宅地開発事業に関する資金計画」における金額は、百万円を単位として記載すること。
- 「土地利用計画」における構成比率及び「公園、緑地等の面積が事業区域の面積に占める割合」の割合は、パーセントを単位とし、少数点以下第1位まで記載すること。
- 「土地利用計画」の戸建住宅地の備考欄には、宅地の平均面積、最大面積及び最小面積を平方メートルを単位として記載し、共同住宅地の備考欄には、共同住宅ごとに敷地面積（単位は平方メートルとする。）に建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度を乗じて得た数値を住宅の戸数で除して得た数値のうち、最小のものを記載すること。
- 「主要な公共施設の概要」は、法第3条第2項の宅地開発事業計画に該当する場合に記載すること。この場合において、1の「宅地開発事業の名称」から10の「宅地開発事業者に関する事項」まで及び12の「その他必要な事項」は、宅地開発事業ごとに記載すること。
- 「その他必要な事項」は、法附則第3条の規定の適用される現に実施中の宅地開発事業にあっては、当該宅地開発事業の事業区域内の土地で宅地の造成又は公共施設の整備に関する工事に着手していないものの面積の合計を記載すること。
- 宅地開発事業計画の変更の場合にあっては、変更に係らない事項についても記載し、かつ、変更に係る事項については、変更後の記載内容の下段に変更前の記載内容を赤色で併記すること。

備考 1 「事業区域内に含まれる地域の名称」は、都府県、郡、市、区、町村、大字及び字をもつて記載すること。

2 「事業区域の規模」、「土地利用計画」、「公園、緑地等の面積が事業区域の面積に占める割合」、「人口計画」及び「造成宅地の処分に関する事項」における面積はヘクタール、「主要な公共施設の概要」における規模はヘクタール又はメートルを単位とし、小数点以下第1位まで記載すること。

3 「宅地開発事業に関する資金計画」における金額は、百万円を単位として記載すること。

4 「土地利用計画」における構成比率及び「公園、緑地等の面積が事業区域の面積に占める割合」における割合は、パーセントを単位とし、小数点以下第1位まで記載すること。

5 「土地利用計画」の戸建住宅地の備考欄には、宅地の平均面積、最大面積及び最小面積を平方メートルを単位として記載し、共同住宅地の備考欄には、共同住宅ごとに敷地面積（単位は平方メートルとする。）に建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度を乗じて得た数値を住宅の戸数で除して得た数値のうち、最小のものを記載すること。

6 「主要な公共施設の概要」は、法第3条第2項の宅地開発事業計画に該当する場合に記載すること。この場合において、1の「宅地開発事業の名称」から10の「宅地開発事業者に関する事項」まで及び12の「その他必要な事項」は、宅地開発事業者ごとに記載すること。

7 「その他必要な事項」は、法附則第3条の規定の適用される現に実施中の宅地開発事業にあつては、当該宅地開発事業の事業区域内の土地で宅地の造成又は公共施設の整備に関する工事に着手していないものの面積の合計を記載すること。

8 宅地開発事業計画の変更の場合にあつては、変更に係らない事項についても記載し、かつ、変更に係る事項については、変更後の記載内容の下段に変更前の記載内容を赤色で併記すること。

別記様式第二（第九条関係）

別記様式第二

造成宅地処分届出書

年 月 日

国土交通大臣 殿

届出者 住所
氏名又は名称

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第11条の規定に基づき、下記のとおり、届け出ます。

記

名称	用途	面積	住宅の用に供する造成宅地		処分の時期	処分の方法	備考
			建築される予定の住宅の戸数	処分価格 単価 金額			

備考

- 各欄は、用途、処分の時期及び処分の方法が同一であり、かつ、処分単価がおおむね等しい一団の造成宅地ごとに記載することをもって足りる。
- 「名称」欄は、添付図書と照合できるように記載すること。
- 「用途」欄は、宅地開発事業計画の土地利用計画における土地利用区分により記載すること。
- 「面積」欄は、平方メートルを単位として記載し、造成宅地数が2以上の場合にあつては、平均宅地面積、最大宅地面積及び最小宅地面積を併記すること。
- 「単価」欄は、1平方メートル当たりの平均単価を円を単位として記載し、造成宅地数が2以上の場合にあつては、最高単価及び最低単価を併記すること。
- 「金額」欄は、総額を千円を単位として記載し、造成宅地数が2以上の場合にあつては、平均金額、最高金額及び最低金額を併記すること。
- 「処分の時期」欄は、処分予定年月を記載すること。

別記様式第三

宅地開発事業実施状況報告書

年 月 日

国土交通大臣 殿

報告者 住所
氏名又は名称

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第12条第1項の規定に基づき、下記のとおり、報告します。

記

事業区域の面積			
事業年度取得面積		当該事業年度末までに取得済みの面積の合計	
事業年度造成面積		当該事業年度末までに造成済みの面積の合計	
宅地の面積			
事業年度処分面積		当該事業年度末までに処分済みの面積の合計	
	住宅地		住宅地
	その他		その他
都市計画法その他の法令の規定による許可その他の処分の状況			

備考

面積は、平方メートルを単位とし記載すること。