

昭和三十八年政令第三百六十五号

新住宅市街地開発法施行令

内閣は、新住宅市街地開発法（昭和三十八年法律第百三十四号）第二条第五項、第十条第三項、第十三条第一項、第二十三条、第二十六条、第三十一条、第三十二条第一項第一号、第三十五条第二項、第四十五条第一項及び第五十一条の規定に基づき、この政令を制定する。

（公共施設）

第一条 新住宅市街地開発法（以下「法」という。）第一条第五項に規定する政令で定める公共の用に供する施設は、広場、緑地、水道、河川及び水路並びに防水、防砂又は防潮の施設とする。

第二条及び第三条 削除

（譲受人を公募する必要のない造成宅地等）

第四条 処分計画においては、次に掲げる造成宅地等は、公募をしないで譲受人を決定するものとして定めることができる。

一 土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）第三条に規定する事業の用に供する造成宅地等

二 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第六項に規定する都市計画施設の用に供する造成宅地等

三 日本勤労者住宅協会が建設し、又は管理する五十戸以上の集団住宅の用に供する造成宅地等

四 住宅、公益的施設又は特定業務施設の建設又は管理の事業を営む一般財団法人若しくは一般財団法人又は株式会社（地方公共団体が基本金、資本金その他これらに準ずるものの二分の一以上を出資しているものに限る。）が当該事業の用に供する造成宅地等

五 住区内の公共施設又は公益的施設（公園、学校、鉄道の停車場、購買施設その他の国土交通省令で定めるものに限る。）の用に供する土地の近隣の特定の区域（当該住区的面積の三分の一を超えない範囲内で国土交通省令で定める規模の区域に限る。以下「特定区域」という。）において次に掲げる要件に該当する事業を行う者であつて、当該事業を遂行するために必要な資金、信用及び技術的能力を有するもの（地方公共団体その他国土交通省令で定める者を除く。）が当該事業の用に供する造成宅地等

健全かつ良好な住宅市街地の開発を促進するため、特定区域内に建設されるべき集団住宅（通路、児童遊園等の附帯施設を含む。以下同じ。）が良好な居住環境を形成することとなるために必要な事項として国土交通省令で定める事項につき、当該処分計画において定める指針に従つて行われる事業で、当該事業に係る計画がその開発を促進する上で最も適切かつ効果的な計画であるものであること。

良好な居住性能を有する十戸以上の集団住宅の建設に関するものであること。

八 住宅を建設し、当該住宅及びその敷地の譲渡を行うもの又は住宅の建設工事を請け負うことを条件として当該住宅の敷地の用に供する宅地の譲渡を行い、当該請負契約に基づき住宅を建設するものであること。

二 自己又は使用人の居住の用に供する住宅及びその敷地を必要とする者を公募し、それらの者のうちから公正な方法で住宅及びその敷地又は住宅の敷地の用に供する宅地の譲受人を選定するものであること。

ホ 住宅の譲渡価額又は住宅の建設工事の請負代金は、国土交通省令で定める適正な価額を超えるものでないこと。

ヘ 住宅の敷地又は住宅の敷地の用に供する宅地の譲渡価額は、当該敷地又は宅地の取得及び譲渡に要する費用、利息その他の国土交通省令で定める費用の合計額を超えるものでないこと。

六 大規模かつ重要な施設で、広域における適正かつ合理的な配置を図るため、新住宅市街地開発事業が施行された土地の区域内に特定の者が建設し、又は管理することを適当とするものの用に供する造成宅地等

七 特殊な用途の公益的施設で、公募に応ずる者の範囲が極めて限定される見込みのものを用に供する造成宅地等

八 特定の者に建設し、又は管理させることが、新住宅市街地開発事業の円滑な進行又は新住宅市街地開発事業が施行された土地の区域の発展に寄与する公益的施設又は特定業務施設（これらの施設において行われる業務に従事する者の宿舍で、当該業務の円滑な遂行に欠くことができないものを含む。）の用に供する造成宅地等

二 処分計画においては、次に掲げる造成宅地等は、施行者が自ら当該用途に供するものとして定めることができる。

一 施行者である地方公共団体又は地方住宅供給公社がその事務又は事業の用に供する造成宅地等

二 法第四十五条第一項の規定による施行者である者が前項第一号、第二号若しくは第六号から第八号までに規定する用途に供する造成宅地等又はその者が建設し、若しくは管理する住宅、公益的施設若しくは特定業務施設の用に供する造成宅地等

（優先譲渡）

第五条 法第二十三条第一項に規定する政令で定める者は、次に掲げる者とする。

一 新住宅市街地開発事業を施行すべき土地の区域内の次に掲げる土地に関する所有権、地上権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を、新住宅市街地開発事業（これに引き継がれた事業を含む。）を施行しようとする者又は施行者（これらの者から用地の取得を委託された者を含む。）に提供した者。ただし、都市計画法第六十六条の公告の日の翌日以後に相続その他の一般承継によらないで当該権利を取得し、又は当該土地をイ、ロ若しくはハの用に供するに至つた者を除く。

イ 自己の居住の用に供する土地

ロ 使用人の居住の用に供する土地

ハ 自己の生計を維持するための業務の用に供する土地

二 沖縄振興開発金融公庫住宅宅地債券を引き受けた者（その相続人を含む。）で国土交通省令で定めるもの

三 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和三十三年法律第九十八号）又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和三十三年法律第百四十五号）による工業団地造成事業に関連して新住宅市街地開発事業が施行される場合において、当該工業団地造成事業により造成される首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律第二条第七項又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律第二条第六項に規定する造成工場敷地の譲受人となつた者で、使用人の居住の用に供する宅地を必要とするもの

四 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和四十一年法律第百十号）による流通業務団地

造成事業に関連して新住宅市街地開発事業が施行される場合において、当該流通業務団地造成事業により造成される同法第二条第一項に規定する流通業務施設の敷地の譲受人となつた者で、使用人の居住の用に供する宅地を必要とするもの

五 筑波研究学園都市建設法（昭和四十五年法律第七十三号）第二条第四項に規定する研究学園地区建設計画に基づく事業として新住宅市街地開発事業が施行される場合において、当該研究学園地区建設計画に基づく事業により造成される都市計画法第十八条第一項又は第十九条第一項の規定により決定された同法第十一条第一項第五号に規定する学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設又は同項第九号に規定する一団地の官公庁施設の敷地の譲受人となつた者で、使用人の居住の用に供する宅地を必要とするもの

第六条 処分計画においては、次の各号に掲げる者にあつては、当該各号に掲げる宅地をその宅地の位置又は品位に固執しない限り譲り受けることができるように定めなければならない。

一 前条第一号に掲げる者 従前の土地の利用状況、施行計画の内容その他の事情を勘案して適当な規模及び用途の宅地

二 前条第二号に掲げる者 施行計画の内容その他の事情を勘案して適当な規模の居住の用に供する宅地

三 前条第三号に掲げる者 当該造成工場敷地において経営しようとする工場の種類及び規模、施行計画の内容その他の事情を勘案して適当な規模の使用人の居住の用に供する宅地

四 前条第四号に掲げる者 当該流通業務施設の敷地において経営しようとする流通業務施設の種類の種類及び規模、施行計画の内容その他の事情を勘案して適当な規模の使用人の居住の用に供する宅地

五 前条第五号に掲げる者 当該学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設又は一団地の官公庁施設の敷地において建設しようとする施設の種類の種類及び規模、施行計画の内容その他の事情を勘案して適当な規模の使用人の居住の用に供する宅地

第七条 法第二十六条に規定する政令で定める者は、次に掲げる者とする。

（施行計画及び処分計画について協議すべき者）

（施行計画及び処分計画について協議すべき者）

（施行計画及び処分計画について協議すべき者）

（施行計画及び処分計画について協議すべき者）

（施行計画及び処分計画について協議すべき者）

（施行計画及び処分計画について協議すべき者）

一 第四条第一項の規定により造成宅地等の譲受人として特定される者 二 公共施設以外の公共の用に供する施設で、国土交通省令で定めるものの管理者（建築義務の特例）	第八条 法第三十一条に規定する政令で定める者は、次に掲げる者とする。 一 日本勤労者住宅協会 二 一団地の住宅施設に関する都市計画事業を行う者 （造成宅地等に関する権利の処分について都道府県知事の承認を受ける必要のない者） 第九条 法第三十二条第一項第一号に規定する政令で定める者は、日本勤労者住宅協会とする。 （造成宅地等に関する権利の処分について都道府県知事の承認を受ける必要のない場合） 第十条 法第三十二条第一項第五号に規定する政令で定める場合は、第四条第一項第五号に規定する事業により当該事業を行う者から住宅及びその敷地又は住宅の敷地の用に供する宅地に関する所有権が移転する場合とする。 （他の施行者にその整備に要する費用の負担を求めることができる重要な公共施設） 第十一条 法第三十五条第二項に規定する政令で定める重要な公共施設は、都市計画において定められた公共施設とする。 （特例施行者となることができる法人が有する一団の土地の規模） 第十二条 法第四十五条第一項に規定する政令で定める規模は、十ヘクタールとする。 （特例施行者に係る処分計画の認可等の申請手続） 第十三条 法第四十五条第一項の規定による施行者に係る法第二十二條第一項の規定及び法第四十六條の規定による認可の申請は、法第四十五条第一項に規定する土地を管轄する市町村の長を経由して行わなければならない。 （公告の方法等） 第十四条 法第二十七条第二項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。 第十五条 法第三十八條第一項の公告は、公報その他所定の手段により行うほか、当該公報その他所定の手段による公告を行った日から起算して十日間、新住宅市街地開発事業を施行すべき土地の区域又は新住宅市街地開発事業の事業地内の適当な場所に掲示して行わなければならない。
2 前項の場合において、新住宅市街地開発事業を施行すべき土地の区域又は新住宅市街地開発事業の事業地の属する市町村及び書類の送付を受けるべき者の住所又はその者の最後の住所の属する市町村の長は、施行者の求めにより、同項の規定による掲示がされている旨の公告をしなければならない。この場合においては、同項の規定による掲示は、同項の規定にかかわらず、当該市町村の長の公告があつた日（二以上の市町村の長の公告があつたときは、最後の公告があつた日）から起算して十日を経過した日まででなければならない。	3 法第三十八條第一項の公告があつた日は、第一項の規定による掲示の期間の満了日とする。 （事務の区分） 第十五条の二 前条第二項の規定により市町村が処理することとされている事務（都道府県又は地方住宅供給公社（市のみが設立したものを除く。）が施行する新住宅市街地開発事業に係るものに限る。）は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。 2 この政令の規定により市町村が処理することとされている事務のうち次に掲げるものは、地方自治法第二条第九項第二号に規定する第二号法定受託事務とする。 一 第十三条の規定により処理することとされている事務 二 前条第二項の規定により処理することとされている事務（地方公共団体（都道府県を除く。）又は地方住宅供給公社（市のみが設立したものに限る。）が施行する新住宅市街地開発事業に係るものに限る。） （国土交通省令への委任） 第十六条 法及びこの政令に定めるもののほか、法及びこの政令の実施のため必要な手続その他の事項は、国土交通省令で定める。 附 則 抄 （施行期日） 1 この政令は、公布の日から施行する。 附 則 （昭和三十九年三月三十一日政令第六七号） この政令は、日本住宅公団法等の一部を改正する法律（昭和三十九年法律第十三号）の施行の日（昭和三十九年四月一日）から施行する。 附 則 （昭和四〇年五月一日政令第一五七号） 抄
1 この政令は、法の施行の日（昭和四十年五月十五日）から施行する。 附 則 （昭和四〇年八月三十一日政令第二九六号） 抄 （施行期日） 1 この政令は、昭和四十年九月一日から施行する。ただし、第三条から第五条まで並びに附則第四項及び第五項の規定は、首都圏整備法及び首都圏市街地開発区域整備法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）附則第一項ただし書の政令で定める日から施行する。	附 則 （昭和四四年六月二三日政令第一五八号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、法の施行の日（昭和四十四年六月十四日）から施行する。 附 則 （昭和四五年八月二一日政令第二四〇号） 抄 （施行期日） 1 この政令は、公布の日から施行する。 附 則 （昭和四七年五月二三日政令第一八六号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、公布の日から施行する。 附 則 （昭和四九年七月三〇日政令第二七九号） 抄 この政令は、工業再配置・産地地域振興公団法の一部を改正する法律の施行の日（昭和四十九年八月一日）から施行する。 附 則 （昭和五〇年八月五日政令第二四八号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、公布の日から施行する。 附 則 （昭和五〇年一〇月二四日政令第三〇六号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、法の施行の日（昭和五十年十一月一日）から施行する。 附 則 （昭和五六年八月三日政令第二六八号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、昭和五十六年十月一日から施行する。 附 則 （昭和五七年四月二六日政令第一二六号） 抄 （施行期日） 1 この政令は、公布の日から施行する。
附 則 （昭和六〇年三月五日政令第二〇号） この政令は、公布の日から施行する。 附 則 （昭和六一年八月二二日政令第二七七号） この政令は、昭和六一年八月十五日から施行する。 附 則 （平成九年四月九日政令第一五九号） この政令は、公布の日から施行する。 附 則 （平成二二年八月一八日政令第二五六号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、都市基盤整備公団法（以下「公団法」という。）の一部の施行の日（平成十一年十月一日）から施行する。 附 則 （平成二二年一二月一〇日政令第三五二号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、平成十二年四月一日から施行する。 附 則 （平成二二年六月七日政令第三一二号） 抄 （施行期日） 1 この政令は、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 （平成一六年四月九日政令第一六〇号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、平成十六年七月一日から施行する。 （新住宅市街地開発法施行令の一部改正に伴う経過措置） 第三十五条 機構が法附則第十二條第一項の規定により施行する新住宅市街地開発法第二条第一項の新住宅市街地開発事業に対する前条の規定による改正後の新住宅市街地開発法施行令第四条第一項及び第二項（第一号に係る部分に限る。）第五条並びに第十五条の二第一項の規定の適用については、同令第四条第一項中「造成宅地等」とあるのは「造成宅地等及び独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）附則第十八條の規定による廃止前の都市基盤整備公団法（平成十一年法律第七十六号）第三十五条の規定による都市基盤整備公団の投資を受けて事業を営む者が当該事業の用に供する	（施行期日） 第一条 この政令は、公布の日から施行する。 附 則 （昭和五〇年八月三十一日政令第二九六号） 抄 （施行期日） 1 この政令は、昭和四十年九月一日から施行する。ただし、第三条から第五条まで並びに附則第四項及び第五項の規定は、首都圏整備法及び首都圏市街地開発区域整備法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）附則第一項ただし書の政令で定める日から施行する。 附 則 （昭和四四年六月二三日政令第一五八号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、法の施行の日（昭和四十四年六月十四日）から施行する。 附 則 （昭和四五年八月二一日政令第二四〇号） 抄 （施行期日） 1 この政令は、公布の日から施行する。 附 則 （昭和四七年五月二三日政令第一八六号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、公布の日から施行する。 附 則 （昭和四九年七月三〇日政令第二七九号） 抄 この政令は、工業再配置・産地地域振興公団法の一部を改正する法律の施行の日（昭和四十九年八月一日）から施行する。 附 則 （昭和五〇年八月五日政令第二四八号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、公布の日から施行する。 附 則 （昭和五〇年一〇月二四日政令第三〇六号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、法の施行の日（昭和五十年十一月一日）から施行する。 附 則 （昭和五六年八月三日政令第二六八号） 抄 （施行期日） 第一条 この政令は、昭和五十六年十月一日から施行する。 附 則 （昭和五七年四月二六日政令第一二六号） 抄 （施行期日） 1 この政令は、公布の日から施行する。

造成宅地等は」と、同条第二項第一号中「地方公共団体」とあるのは「地方公共団体、独立行政法人都市再生機構」と、同令第五条第二号中「沖縄振興開発金融公庫住宅宅地債券」とあるのは「沖縄振興開発金融公庫住宅宅地債券、都市基盤整備公団宅地債券又は都市再生機構宅地債券」と、「もの」とあるのは「もの。ただし、これらの者のうち、都市基盤整備公団宅地債券又は都市再生機構宅地債券で、当該新住宅市街地開発事業が施行される地域に関するものとして発行されたもの以外のものに係る者については、施行計画の内容その他の事情を勘案して、その数を限定することができる。」と、同令第十五条の二第一項中「又は」とあるのは「、独立行政法人都市再生機構又は」とする。

附 則 （平成一七年七月二七日政令第二五五号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、公的資金による住宅及び宅地の供給体制の整備のための公営住宅法等の一部を改正する法律（以下「整備法」という。）附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日（平成十七年八月一日）から施行する。

附 則 （平成一七年一二月二二日政令第三七五号） 抄

（施行期日）

1 この政令は、総合的な国土の形成を図るための国土総合開発法等の一部を改正する等の法律の施行の日（平成十七年十二月二十二日）から施行する。

附 則 （平成一八年四月二六日政令第一八一号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、会社法の施行の日（平成十八年五月一日）から施行する。

附 則 （平成一八年八月一八日政令第二七三号） 抄

（施行期日）

1 この政令は、都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（平成十八年八月三十日）から施行する。

附 則 （平成一八年九月一五日政令第二九九号） 抄

（施行期日）

1 この政令は、平成十八年十月一日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

2 この政令の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則 （平成一九年二月二三日政令第三一号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、平成十九年四月一日から施行する。

（新住宅市街地開発法施行令の一部改正に伴う経過措置）

第五条 新住宅市街地開発法（昭和三十八年法律第百三十四号）第三十二条第一項に規定する権利の設定又は移転であつて、法の施行の際現に旧公庫法第三十五条第一項若しくは第四項若しくは第三十五条の二第一項若しくは第三項の規定の適用を受けている者又は法附則第七条第二項の規定により旧公庫法のこれらの規定の例によることとされる者が当事者の一方又は双方であるものに関する第十六条の規定による改正後の新住宅市街地開発法施行令第九条の規定の適用については、これらの者を同条第二号に規定する権利の設定又は移転につき同号に規定する規定の適用を受ける者とみなす。

附 則 （平成一九年三月二日政令第三九号）

この政令は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律の施行の日から施行する。

附 則 （令和四年三月三一日政令第一六七号） 抄

（施行期日）

1 この政令は、令和四年四月一日から施行する。