

昭和三十八年建設省令第二十五号**新住宅市街地開発法施行規則**

新住宅市街地開発法（昭和三十八年法律第百三十四号）第十一条第一項、第十四条、第十五条第一項、第十六条第一項、第二十一条第二項及び第四項、第二十二條、第三十二條第一項、第三十四條第一項及び第三項、第三十七條第一項並びに第四十六條並びに新住宅市街地開発法施行令（昭和三十八年政令第百六十五号）第二条、第七条第二号、第十二条、第十四条第二項及び第十六条の規定に基づき、新住宅市街地開発法施行規則を次のように定める。

第一条から第七条まで 削除

（事業地位置図及び事業地区区域図）

第八条 新住宅市街地開発法（以下「法」という。）第二十一条第二項に規定する事業地（事業地を工区に分けるときは、事業地及び工区。以下この条、次条第三項及び第十六条第三号において同じ。）は、事業地位置図及び事業地区区域図を作成して定めなければならない。

2 前項の事業地位置図は、縮尺二万五千分の一以上とし、事業地の位置を表示した地形図でなければならない。

3 第一項の事業地区区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、事業地の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

（設計図書）

第九条 法第二十一条第二項に規定する設計は、設計説明書及び設計図を作成して定めなければならない。

2 前項の設計説明書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 設計の方針
- 二 土地利用計画
- 三 街区の設定計画（処分後の宅地に建築されることとなる建築物の配置の想定を含む。）
- 四 公共施設の整備計画
- 五 公益的施設の整備計画
- 六 特定業務施設の整備計画
- 七 附帯事業の概要

3 第一項の設計図は、縮尺二千五百分の一以上とし、事業地、住区及び街区の境界並びに造成施設等の位置、形状及び種別を表示した平面図でなければならない。

（資金計画書）

第十条 法第二十一条第二項に規定する資金計画は、別記様式の資金計画書により定めなければならない。

（設計の設定に関する技術的基準）

第十一条 法第二十一条第二項に規定する設計の設定に関する同条第四項に規定する技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 設計は、新住宅市街地開発事業により開発されることとなる市街地の保安、衛生及び美観を考慮し、かつ、当該市街地の居住者の生活の利便が満たされるように定めなければならない。
- 二 街区は、地形、地盤の性質等を考慮し、当該街区内に建築されることとなる建築物等の規模、用途、構造等を想定して適切なものとなるように定めなければならない。
- 三 道路は、歩行者及び車両のそれぞれの交通の安全及び円滑が確保されるように、かつ、住区内の道路にあつては、できる限り通過交通の用に供され難いように定めなければならない。
- 四 幹線街路以外の道路（歩行者専用道路を除く。）の幅員は、住宅地にあつては六メートル以上、業務地にあつては八メートル以上としなければならない。ただし、特別の事情によりやむを得ない場合においては、小区間に限り、住宅地にあつては四メートル以上、業務地にあつては六メートル以上とすることができる。
- 五 公園、緑地及び広場は、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等の利用目的が十分に確保されるように定めなければならない。
- 六 街区公園は、〇・二ヘクタール以上の規模とし、各住区に適正に配置するように定めなければならない。
- 七 水道は、計画人口、市街地の規模等から想定される給水量を十分に供給できるように定めなければならない。
- 八 下水道は、計画人口、市街地の規模等から想定される汚水量及び地形、降水量等から想定される雨水流出量を支障なく処理できるように定めなければならない。
- 九 公益的施設は、それぞれの機能に応じ、居住者の有効な利用が確保されるようにその位置、規模等を定めなければならない。
- 十 特定業務施設は、それぞれの機能に応じ、居住者の雇用機会の増大及び昼間人口の増加による事業地の都市機能の増進に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和するようにその位置、規模等を定めなければならない。
- 十一 宅地は、当該宅地に建築されることとなる建築物等の規模、用途、構造等を想定して適切なものとなるように定めなければならない。
- 十二 居住の用に供する宅地の規模は、百七十平方メートル以上としなければならない。ただし、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おいては、百五十平方メートル以上とすることができる。
- 十三 設計は、事業地及びその周辺の地域における環境を保全するため、事業地の規模、形状及び周辺の状況、事業地内の土地の地形及び地盤の性質並びに事業地内に建築されることとなる建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、事業地における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように定めなければならない。
- 十四 設計は、文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定により重要文化財又は史蹟名勝天然記念物として指定された建造物その他の土地の定着物が存するときは、できる限りこれを保存するように定めなければならない。

（処分計画の図書）

第十二条 法第二十一条第一項に規定する処分計画は、処分計画書及び次に掲げる図面を作成して定めなければならない。

- 一 処分計画に係る位置及び区域を表示した縮尺二万五千分の一以上の図面
- 二 処分計画に定める造成施設等の配置を表示した縮尺二千五百分の一以上の図面

（処分計画又はその変更の認可申請等の手続）

第十三条 法第二十二条第一項前段の規定による認可を申請しようとする施行者（地方公共団体であるものを除く。以下この項において同じ。）は処分計画を、同項後段の規定による処分計画の変更の認可を申請しようとする施行者は処分計画のうち変更に係る事項を、認可申請書とともに地方住宅供給公社（市のみが設立したものを除く。）にあつては国土交通大臣に、その他の者にあつては都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第二十二条第二項前段の規定による協議をしようとする施行者である地方公共団体は処分計画を、同項後段の規定による処分計画の変更の協議をしようとする施行者である地方公共団体は処分計画のうち変更に係る事項を、協議書とともに都道府県にあつては国土交通大臣に、その他の者にあつては都道府県知事に提出しなければならない。

3 法第二十六条の協議をしなければならない場合においては、第一項の認可申請書又は前項の協議書にその協議をしたことを証する書類を添付しなければならない。

(国土交通大臣又は都道府県知事の認可等を要しない処分計画の変更)

第十四条 法第二十二條第一項及び第二項に規定する国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げる事項以外の変更とする。

- 一 造成宅地等の譲受人の選定方法に関する事項
- 二 造成宅地等の処分価額の算定方法に関する事項
- 三 造成宅地等である宅地の上に建築される建築物の規模及び用途に関する事項
- 四 前三号に掲げるもののほか、国土交通大臣が告示で定める事項

(施行計画又はその変更の届出手続)

第十五条 法第二十二條第三項前段の規定による届出をしようとする施行者は施行計画を、同項後段の規定による施行計画の変更の届出をしようとする施行者は施行計画のうち変更に係る事項を、届出書とともに都道府県にあつては国土交通大臣に、その他の者にあつては都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第二十六条の協議をしなければならない場合においては、前項の届出書にその協議をしたことを証する書類を添付しなければならない。

(国土交通大臣又は都道府県知事への届出を要しない施行計画の変更)

第十六条 法第二十二條第三項に規定する国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 街区の境界又は造成施設等の位置若しくは形状の軽微な変更
- 二 工事の仕様を変更する設計の変更
- 三 新住宅市街地開発事業に係る都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第六十条第一項第三号の事業計画の変更に伴う事業地の区域の一部の除外及び当該除外に係る区域についての設計の廃止

(令第四条第一項第五号に規定する譲受人を公募する必要のない造成宅地等)

第十六条の二 新住宅市街地開発法施行令（以下「令」という。）第四条第一項第五号に規定する国土交通省令で定める公共施設又は公益的施設（以下「公共施設等」という。）は、次に掲げるものとする。

- 一 公園又は広場
- 二 小学校、中学校又は義務教育学校
- 三 鉄道若しくは軌道の停車場若しくは停留場又はバスターミナル
- 四 購買施設
- 五 前各号に掲げる施設のうち二以上の施設を連絡する道路

2 令第四条第一項第五号に規定する国土交通省令で定める規模は、当該住区の面積の三分の一以下の面積（当該住区内に既に令第四条第一項第五号イに規定する指針（以下「指針」という。）を定めた区域があるときは、当該区域の面積を当該住区の面積の三分の一から除いたもの）とする。

3 令第四条第一項第五号に規定する国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 地方住宅供給公社及び日本勤労者住宅協会
- 二 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一般社団法人若しくは一般財団法人又は株式会社で、住宅の建設又は管理の事業を営むもの
- 三 法第四十五条第一項の規定による施行者である者

4 令第四条第一項第五号イに規定する国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 基本方針
- 二 特定区域内に建設されるべき集団住宅の位置、形態、意匠等について、当該集団住宅が当該区域の位置、地形、宅地の規模及び形状並びに公共施設等の設計その他の条件と調和しつつ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

5 令第四条第一項第五号ホに規定する国土交通省令で定める適正な価額は、住宅の譲渡価額にあつては、住宅の建設に要する費用、当該住宅を建設するために借り入れた資金の利息、当該住宅の譲渡に要する費用、公租公課その他通常必要な費用の合計額に適正な利潤を加えた額とし、住宅の建設工事の請負代金にあつては、住宅の建設に要する費用、当該住宅を建設するために借り入れた資金の利息、公租公課その他通常必要な費用の合計額に適正な利潤を加えた額とする。

6 令第四条第一項第五号ヘに規定する国土交通省令で定める費用は、住宅の敷地又は住宅の敷地の用に供する宅地の取得に要する費用、当該敷地又は宅地を取得するために借り入れた資金の利息、当該敷地又は宅地の譲渡に要する費用、公租公課その他通常必要な費用とする。

(指針を周知させるための措置)

第十六条の三 施行者は、処分計画に令第四条第一項第五号に規定する事業を行う者を定めようとする場合においては、あらかじめ、揭示その他の相当な方法により、住宅を建設する事業（当該住宅と併せてその敷地の譲渡を行うもの又は当該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うものに限る。）を営む者に指針を周知させるため必要な措置を講じなければならない。

(法第二十三条第二項に規定する国土交通省令で定める信託の基準)

第十七条 法第二十三条第二項に規定する国土交通省令で定める信託の基準は、次に掲げるものとする。

- 一 信託期間が造成宅地等の規模、用途等に応じた適切なものであること。
- 二 信託契約において、信託の目的、借入金限度額（信託の受託者が当該信託に必要な資金の借入れをする場合の当該借入金の限度額をいう。以下同じ。）及び信託期間を定めるほか、次に掲げる条件を付すること。
 - イ 信託の受託者は、信託財産から信託事務の処理に関する費用及び信託報酬を支弁すること。
 - ロ 信託の受託者が信託期間中に災害その他の特別の事情が生じたことにより借入金限度額を超えて借入れをしようとする場合には、事前に、施行者の承認を受けなければならないこと。

(信託契約の申込み)

第十七条の二 法第二十三条第二項の規定により造成宅地等の信託契約の申込みをしようとする信託会社等は、次に掲げる事項を記載した書類を施行者に提出しなければならない。

- 一 信託の収支見積り
- 二 信託の事業計画及び資金計画

(施行計画及び処分計画について協議すべき者)

第十八条 令第七条第二号に規定する国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 次に掲げる施設で、新住宅市街地開発事業の施行によりその効用を失い、又は害されるおそれがあるもの
 - イ 農業用のため池及び用排水機場
 - ロ 工業用水道事業法（昭和三十九年法律第八十四号）による工業用水道事業の用に供する工業用水道
- 二 次に掲げる施設で、事業地内に設けられるもの
 - イ 電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）による電気事業の用に供する電気工作物
 - ロ ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）によるガス工作物

（造成宅地等に関する権利の処分についての承認申請手続）

第十九条 法第三十二条第一項の規定による承認を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した権利処分承認申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 当事者の氏名又は名称及び住所
- 二 権利の設定若しくは移転の対象となる造成宅地等の所在及び面積又は造成宅地等である宅地の上に建築された権利の設定若しくは移転の対象となる建築物の用途及び構造の概要
- 三 設定又は移転しようとする権利の内容及び対価
- 四 権利の設定若しくは移転の後の造成宅地等又は造成宅地等である宅地の上に建築された権利の設定若しくは移転の後の建築物の用途
- 五 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が必要と認める事項

（施行者の行なう図書の送付）

第二十条 法第三十四条第一項の規定による送付は、法第二十七条第二項の公告をした日から起算して三十日以内に、造成施設等の存する区域に含まれる地域の名称及び当該区域の面積を記載した書面に図面を添附してしなければならない。

2 前項の図面は、縮尺千分の一以上とし、造成施設等の存する区域並びに当該造成施設等の位置、形状及び種別を表示した平面図でなければならない。

（標識の設置）

第二十一条 法第三十四条第三項の規定による標識の設置は、次に掲げる事項を表示した標識により行なうものとする。

- 一 新住宅市街地開発事業が施行された土地の区域に含まれる地域の名称
- 二 施行者の名称
- 三 工事完了公告の年月日
- 四 標識設置者の名称

（測量標識）

第二十一条の二 法第三十四条の二第一項に規定する国土交通省令で定める標識は、表示杭に測量の目的及び新住宅市街地開発事業を施行しようとする者又は施行者の名称を表示したものとする。

（事務所備付け簿書）

第二十二条 法第三十七条第一項の規定により施行者が備え付けておかなければならない簿書は、次に掲げるものとする。

- 一 事業地位置図及び事業地区域図
- 二 設計説明書及び設計図
- 三 資金計画書
- 四 処分計画書及び第十二条各号に掲げる図面
- 五 新住宅市街地開発事業に関し、当該施行者が受けた行政庁の認可その他の処分を証する書類

第二十三条及び第二十四条 削除

（施行計画又はその変更の認可申請手続）

第二十五条 法第四十六条前段の規定による認可を申請しようとする施行者は施行計画を、同条後段の規定による施行計画の変更の認可を申請しようとする施行者は施行計画のうち変更に係る事項を、認可申請書とともに、都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第二十六条の規定による協議をしなければならない場合においては、前項の認可申請書にその協議をしたことを証する書類を添附しなければならない。

（都道府県知事の認可を要しない施行計画の変更）

第二十六条 法第四十六条に規定する国土交通省令で定める軽微な変更については、第十六条の規定を準用する。

（権限の委任）

第二十七条 法に規定する国土交通大臣の権限は、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、法第四十条、法第四十一条第二項及び法第四十二条の規定に基づく権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

附 則

この省令は、公布の日から施行する。

附 則（昭和三十九年四月二五日建設省令第一七号）抄

1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則（昭和三十九年四月三〇日建設省令第一八号）抄

1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則（昭和四十四年八月二五日建設省令第四九号）抄

（施行期日）

1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則（昭和四十五年一月七日建設省令第二号）

1 この省令は、公布の日から施行する。

2 この省令の施行の日前に選定された積立者については、この省令による改正後の第十七条第二号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（昭和四十九年八月一日建設省令第一〇号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則（昭和五〇年三月一八日建設省令第三号）抄

1 この省令は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（昭和四十九年法律第六十七号）の施行の日（昭和五十年四月一日）から施行する。

附 則（昭和五一年一月三〇日建設省令第二号）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 (昭和五十六年九月二八日建設省令第一二号) 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、公布の日から施行する。ただし、附則第二条から第二十条までの規定は、昭和五十六年十月一日から施行する。

附 則 (昭和五十七年五月三十一日建設省令第一〇号)

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (昭和六〇年三月一九日建設省令第一号)

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (昭和六一年八月一四日建設省令第九号)

この省令は、昭和六十一年八月十五日から施行する。

附 則 (平成五年六月三〇日建設省令第一四号) 抄

(施行期日)

1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一一年九月二七日建設省令第四一号) 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、公布の日から施行する。ただし、次条から附則第二十九条までの規定は、法の一部の施行の日（平成十一年十月一日）から施行する。

附 則 (平成一二年一月三十一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 (平成一二年一一月二〇日建設省令第四一号) 抄

(施行期日)

1 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 (平成一三年一二月二八日国土交通省令第一五四号) 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 (平成一六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。

(新住宅市街地開発法施行規則の一部改正に伴う経過措置)

第二十七条 機構が法附則第十二条第一項の規定により施行する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規則第十三条第一項、第十五条第一項、第十六条の二第三項第一号及び第二十七条の規定の適用については、同規則第十三条第一項中「地方住宅供給公社」とあるのは「独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社」と、同規則第十五条第一項中「都道府県に」とあるのは「都道府県又は独立行政法人都市再生機構に」と、同規則第十六条の二第三項第一号中「地方住宅供給公社」とあるのは「独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社」と、同規則第二十七条中「権限」とあるのは「権限（独立行政法人都市再生機構が施行する新住宅市街地開発事業に関する法第四十一条第四項並びに独立行政法人都市再生機構法（平成十六年法律第百号）附則第四十条の規定により読み替えて適用する法第二十二条第一項及び第三項、法第二十七条第一項及び第二項並びに法第四十一条第一項の規定による権限を除く。）」とする。

2 令附則第三十五条の規定により読み替えて適用される新住宅市街地開発法施行令第五条第二号に規定する国土交通省令で定める者は、附則第十四条第一号の規定による廃止前の都市基盤整備公団法施行規則（以下この条において「旧都市公団法施行規則」という。）第十三条第二項第四号又は附則第七条第二項第四号に規定する宅地債券関連宅地に係る画地の譲受けの申込みをした者で、その申込みの際次の各号に該当するものとする。

一 その者（その被相続人を含む。）に係る旧都市公団法施行規則第十三条第一項の募集の際同条第二項第一号に定められた期日又は附則第七条第一項の募集の際同条第二項第一号に定められた期日に都市基盤整備公団宅地債券又は宅地債券を引き受けた者（その相続人を含む。）であること。

二 その者（その被相続人を含む。）の引き受けた都市基盤整備公団宅地債券又は宅地債券のうち、額面金額（当該都市基盤整備公団宅地債券又は当該宅地債券のうち満期償還を受けたものがあるときは、償還前の額面金額を含む。）の合計額において五割以上で機構の定めた割合以上になる都市基盤整備公団宅地債券又は宅地債券を所有している（満期償還を受けた場合を含む。）者であること。

三 その者（その被相続人を含む。）に係る旧都市公団法施行規則第十三条第一項の募集の際同条第二項第五号に掲げられた優先譲受期間内に同項第四号に掲げられた宅地債券関連宅地の譲受けの申込みをした者又は附則第七条第一項の募集の際同条第二項第五号に掲げられた優先譲受期間内に同項第四号に掲げられた宅地債券関連宅地の譲受けの申込みをした者であること。

附 則 (平成一七年三月七日国土交通省令第一二号) 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 (平成一七年三月三十一日国土交通省令第二九号)

(施行期日)

1 この省令は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この省令の施行前にされた新住宅市街地開発法（次項において「法」という。）第二十二条第一項の規定による認可の申請又は同条第二項の規定による協議に係る処分計画については、この省令による改正後の新住宅市街地開発法施行規則（次項において「新規則」という。）第十二条、第十四条及び第二十二条第四号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 この省令の施行前にされた法第三十二条第一項の規定による承認の申請に係る権利処分承認申請書については、新規則第十九条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則 (平成一八年四月二八日国土交通省令第五八号) 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、会社法の施行の日（平成十八年五月一日）から施行する。

(経過措置)

第三条 この省令の施行前にしたこの省令による改正前の省令の規定による処分、手続、その他の行為は、この省令による改正後の省令（以下「新令」という。）の規定の適用については、新令の相当規定によってしたものとみなす。

附 則 （平成一八年八月二五日国土交通省令第八三号）

この省令は、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 （平成一八年九月二九日国土交通省令第九四号）

この省令は、平成十八年十月一日から施行する。

附 則 （平成二〇年一二月一日国土交通省令第九七号） 抄
(施行期日)

1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成二八年一月二八日国土交通省令第四号）

この省令は、学校教育法等の一部を改正する法律の施行の日（平成二十八年四月一日）から施行する。

別記様式（第十条関係）

資 金 計 画 書

1 収支計画

収 入

(単位 千円)

科 目	金 額
処 分 収 入	
公 共 施 設 処 分 収 入	
公 益 的 施 設 処 分 収 入	
特 定 業 務 施 設 処 分 収 入	
宅 地 処 分 収 入	
負 担 金	
○ ○ ○	
○ ○ ○	
総 計	

支 出

(単位 千円)

科 目	金 額
用 地 費	
工 事 費	
整 地 工 事 費	
道 路 工 事 費	
排 水 工 事 費	
水 道 工 事 費	
公 園 緑 地 工 事 費	
○ ○ ○	
附 帯 工 事 費	
○ ○ ○	
施 設 整 備 費	
○ ○ ○	
事 務 費	
○ ○ ○	
借 入 金 利 息	
○ ○ ○	
○ ○ ○	
総 計	

2 年度別資金計画

(単位 千円)

年 度		年度	年度		年度	総計	備 考
科 目							
歳 出	事業費						
	用地費						
	工事費						
	附带工事費						
	施設整備費						
	事務費						
	借入金利息						
	○	○	○				
	借入償還金						
	○	○	○				
	総計						
歳 入	借入金						
	○	○	○				
	処分収入						
	公共施設処分収入						
	公益的施設処分収入						
	特定業務施設処分収入						
	宅地処分収入						
	○	○	○				
	総計						

備考

- 1 公益的施設の用に供する宅地の処分価額は、公益的施設処分収入に、特定業務施設の用に供する宅地の処分価額は、特定業務施設処分収入に、それぞれ含めて記載すること。
- 2 宅地に配分しない公共施設及び公益的施設の整備費は、施設整備費として記載すること。