

□〔11〕新住宅市街地開発法

(昭和38.7.11)最近改正 平成16.6.18 法124号

(目 的)(法第1条)

この法律は、人口の集中の著しい市街地周辺の地域における住宅市街地の開発に関し、新住宅市街地開発事業の施行その他必要な事項について規定することにより、健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図り、もって国民生活の安定に寄与することを目的とします。

1. 新住宅市街地開発事業にともなう建築物の建築義務

◆新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発事業とは、人口の集中の著しい市街地の周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発や居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図ることを目的として、新住宅市街地開発法に基づいて行われる宅地の造成、造成された宅地の処分及び宅地とあわせて整備されるべき公共施設の整備に関する事業で、都市計画事業として施行されるものをいいます。

ここでいう処分計画とは、新住宅市街地開発事業の施行者が行う造成された宅地や整備された公共施設等の処分方法、処分価額、処分後の造成宅地等の利用の規制に関する計画で、国土交通大臣又は都道府県知事の認可を受けたものをいいます。

◆制限の内容(法第31条)

新住宅市街地開発事業の施行者から、処分計画に基づき建築物を建築すべき宅地を譲り受けた者(その承継人を含む)は、その譲受けの日の翌日から起算して3年以内(一定の規模・用途の建築物の場合は5年以内で省令で定める期間以内)に、処分計画で定める規模及び用途の建築物を建築しなければなりません。

◆確認方法

新住宅市街地開発事業による造成宅地であるかどうかは、施行区域内におけるその旨の標識により確認し、また処分の時期や建築すべき建築物の規模又は用途については、処分計画書を施行者の事務所で閲覧することができます。

2. 造成宅地等に関する権利の処分の制限

◆制限の内容(法第32条第1項)

新住宅市街地開発事業の工事完了の公告の日の翌日から起算して10年間は、造成宅地等やその上に建設された建築物に関する所有権、地上権等の権利の設定又は移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません。

地上権等とは地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利をいいます。

【適用除外】

- イ 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体、都市再生機構等である場合
- ロ 相続その他の一般承継により権利が移転する場合 など

◆確認方法

新住宅市街地開発事業にかかる工事が完了したときは施行者がその旨を都道府県知事に届け出、それを受けて都道府県知事は官報や公報などにより公示します。更に、施行区域内に工事完了公告の年月日等を表示した標識を工事完了公告の翌日から10年間設置することとなっているので、これらにより確認できます。