

神戸市が「**新住宅市街地開発法(新住法)**」に基づき造成した
住宅団地(ニュータウン)とその法規制について

1. 該当団地(ニュータウン)

西神住宅団地(工事完了)【西区狩場台・糺台・美賀多台・竹の台・春日台・檜野台】
西神第2住宅団地【西区井吹台東町・井吹台西町・井吹台北町】
神戸研究学園都市(工事完了)【西区学園東町・学園西町 ※「流通科学大」付近除く】
名谷(工事完了)【須磨区菅の台・竜が台(一部)・友が丘(一部)・中落合(一部)・北落合(一部)・
西落合・神の谷 ※「一部」表示は、当該町内に新住事業以外の区域を含む】
横尾(工事完了)【須磨区横尾 ※一部町名変更していない区域(須磨区妙法寺字●●)あり】
有野(工事完了)【北区有野台(一部) ※五社駅付近・東有野台は除く】
新丸山(工事完了)【北区ひよどり台】

※ 【参考】新住宅市街地開発法によらないその他住宅団地
「高倉台」「鶴甲」「渦が森」「多聞」「ひよどり台2期」「月が丘」「有野台の一部」
※ 「明石舞子(明舞)団地」は、兵庫県施行の新住事業

2. 新住法による制限事項(いずれも「工事完了*公告日の翌日から起算して10年間」)

- (1) 敷地の権利処分制限(新住法第32条)
所有権移転、賃借権設定、質権設定等をする場合は、(兵庫県)知事の承認が必要
- (2) 買戻し特約の登記(新住法第33条)
工事完了*公告の翌日から10年間を期限とする買戻し特約登記(譲受人の法令違反に対抗)
【※新住宅市街地開発事業施行者(神戸市)による造成工事等を指します。】

3. 神戸市との土地売買契約の契約条項、他法令・条例

- (1) 上記の新住法による制限の他、土地売買契約の翌日から10年間の「権利処分制限(市の承認必要)」、「買戻し特約登記(売買契約条項の履行義務違反の対抗)」があります。
- (2) その他法令・条例、許認可については別途確認する必要があります。

【参考資料】土地登記簿の確認箇所（新住法による造成区域内の確認方法）

(1) 工事完了公告の日付

登記簿「表題部」の最上段「原因及びその日付」欄に記載された「平成●年●月●日新住宅市街地開発法による工事完了〔登記申請日〕」の下線部の1日前が工事完了公告日（分筆等された場合、記載がないことがある。（分筆地側登記簿の場合））

(2) 「買戻し特約の期間」・「売買契約日」・「土地売買価格」

登記簿「権利部（甲区）」の付記1号の「権利者その他の事項」欄に記載あり。

原因： 土地売買契約日

売買代金： 土地の売買代金

期間： 買戻し特約の期間（通常10年）

買戻権者： 買戻特約の権利者（神戸市との土地売買契約であれば「神戸市」となる。）

※ 「住宅都市整備公団（現 UR）」「神戸市住宅供給公社（現 住環境整備公社）」等が売主の場合があるが神戸市所管外。また神戸市から土地をコンペにより購入した民間デベロッパーによる宅地（建物付、建築条件付あり）分譲がある。

2023/06/19 11:43 現在の情報です。



表 題 部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	
地図番号	12-3	筆界特定	余白		
所 在				神戸市西区井吹台西町五丁目	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
	宅地			平成11年4月17日新住宅市街地開発法による工事完了 〔平成11年6月7日〕	
所 有 者		神戸市			

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成19年3月30日 第13828号	所有者 兵庫県
付記1号	買戻特約	平成19年3月30日 第13828号	原因 平成19年1月22日特約 売買代金 金3196万4000円 契約費用 なし 期間 平成24年1月22日まで 買戻権者 神戸市
付記2号	1番登記名義人住所変更		

権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。