

各業界団体の長あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

「建築基準法の一部を改正する法律」の施行に伴う
宅地建物取引業法施行令の一部改正について

平成 30 年 6 月 27 日に、建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号。以下「改正法」という。）が公布され、令和元年 6 月 25 日から施行される。これに伴い、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（令和元年政令第 30 号）において宅地建物取引業法施行令（昭和 39 年政令第 383 号）が下記のとおり改正され、令和元年 6 月 25 日から施行されることとなる。

貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われない。

記

1. 建築基準法の改正内容（宅地建物取引業法施行令関係）

（1）延焼防止性能を有する建築物の建蔽率制限の緩和について（改正法による改正後の建築基準法第 53 条第 3 項関係）

改正前の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）では、防火地域内にある耐火建築物については、都市計画で定められた建蔽率の上限値に 10 分の 1 を加えた数値を建蔽率の上限値とすることとされていたところ、今回の改正により、防火地域内にある耐火建築物とともに、次の建築物について、都市計画で定められた建蔽率の上限値に 10 分の 1 を加えた数値を建蔽率の上限値とすることとされた。

- ①防火地域（建蔽率の上限値が 10 分の 8 の地域を除く。）内にある、耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（耐火建築物等）

②準防火地域内にある、以下の建築物

- ・ 耐火建築物等
- ・ 準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（準耐火建築物等）

※上記の改正に伴い、以下の条項について必要な規定の整備等が行われた（いずれも改正法による改正後の建築基準法の条項）。

- ・ 第 53 条第 6 項及び第 7 項

「耐火建築物」が「耐火建築物等」に改められた。

- ・ 第 53 条第 8 項

耐火建築物等又は準耐火建築物等が、準防火地域と防火地域及び準防火地域以外の区域とにわたる場合において、当該建築物に対する特例の適用関係を整理する規定が新設された。

- ・ 第 67 条（現行第 67 条の 3）

「耐火建築物又は準耐火建築物」が「耐火建築物等又は準耐火建築物等」に改められた。

（２）前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率の緩和について（改正法による改正後の建築基準法第 53 条第 5 項関係）

次の建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、その許可の範囲内において、建築物の建蔽率の制限を緩和することができることとされた。

①特定行政庁が街区における避難上及び消火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合における、当該壁面線を越えない建築物

②特定防災街区整備地区に関する都市計画において特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁等を制限するものに限る。③において同じ。）が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

③条例において防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

※参考：建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）について

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000097.html

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙参照）

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 33 条及び第 36 条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、政令で定める許認可等があった後にこれを行うこととしているところ、具体的な許認可等の内容について宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 において定めている。

改正法による改正後の建築基準法第 53 条第 5 項において新たに建蔽率の制限の緩和に係る許可制度が新設されたことを踏まえ、今般、当該制度を宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 に定める許認可等に追加する改正を行った。

また、宅地建物取引業法第 35 条第 1 項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

改正法による改正後の建築基準法第 53 条第 5 項において新たに建蔽率の制限の緩和に係る許可制度が新設されたことを踏まえ、今般、当該制度を宅地建物取引業法施行令第 3 条に定める法令上の制限に追加する等の改正を行った。宅地建物取引業法第 35 条第 1 項の規定に基づく重要事項として、建築基準法上の建蔽率の制限については、従前から説明することが義務付けられていたが、改正法による改正後の建築基準法を踏まえ、遺漏なきよう対応されたい。

※その他条項が移動することによる所要の改正を行った。