



国土動第46号
平成26年7月30日

公益社団法人全日本不動産協会理事長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「都市再生特別措置法等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

標記について、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成26年法律第39号。以下「改正法」という。）が成立し、平成26年8月1日から施行されることに伴い、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成26年政令第239号）の中で宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）について下記のように改正し、改正法と同様、平成26年8月1日から施行する。

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たい。

記

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙参照）

1. 第3条第1項第33号（都市再生特別措置法）関係

今般、都市再生特別措置法第88条第1項では、市町村が作成する立地適正化計画（※1）に記載された居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅等の開発等（※2）を行おうとする者に対し、当該行為に着手する前に当該行為の種類、場所等の事項を市町村長に届け出ることが義務づけられ、また、同条第2項では、当該事項のうち一定の事項を変更しようとするときにも、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられた。

同様に、同法第108条第1項では、都市機能誘導区域外において誘導施設（※3）を有する建築物の開発等を行う者に対し、当該行為に着手する前に当該行為の種類、場所等の事項を市町村長に届け出ることが義務づけられ、また、同条第2項では、当該事項のうち一定の事項を変更しようとするときにも、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられた。

これらの届出義務については、届出をしない場合等に罰則がかかるなど、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者が不測の損害を被る恐れがあるため、当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

また、本号に規定されている同法第72条の2第2項について、今回の改正により

条項ずれが生じたため、所要の改正を行う。

2. 第3条第1項第2号（建築基準法）関係

建築基準法第60条の3第1項及び第2項では、都市機能誘導区域内における高さ制限及び用途規制の緩和について定められた。同法の高さ制限及び用途規制は、緩和規定も含めすべて説明すべき重要事項とされていることから、同法第60条の3第2項を準用する同法第88条第2項を含め、これらを新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

3. 第2条の5第2号（建築基準法）関係

建築基準法第60条の3第1項ただし書きでは、特定用途誘導地区内における高さ制限を不適用とする許可について定められた。この許可は取引の目的物である建物の形状を大きく左右することから、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

（※1）立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき市町村が作成する計画をいい、その区域を記載するほか、居住誘導区域及び都市機能誘導区域等の事項を記載する。

（※2）対象となる行為は①都市計画法第4条第12項に規定する開発行為であって住宅その他の人の居住の用に供する建築物（以下「住宅等」という。）のうち市町村の条例で定めるものの建築の用に供する目的で行うもの（戸数が3戸以上又は規模が0.1ヘクタール以上であるものに限る。）

②住宅等を新築し、又は建築物を改築し、又はその用途を変更して住宅等とする行為（戸数が3戸以上のものに限る。）のいずれかに該当するものである。

（※3）誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）として立地適正化計画に記載されたものをいう。