



国土動第 146 号
平成 30 年 3 月 27 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



「都市緑地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
及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

平成 29 年 5 月 12 日に、都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号。以下「改正法」という。）が公布され、その一部規定については、平成 30 年 4 月 1 日から施行される。これに伴い、都市緑地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等に関する政令（平成 29 年政令第 156 号。以下「整備政令」という。）において、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 1. のとおり改正が行われ、同令についても平成 30 年 4 月 1 日から施行されることとなる。

今般、これを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成 13 年国総動発第 3 号。以下「ガイドライン」という。）について下記 2. のとおり改正を行い、平成 30 年 4 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 1 参照）

改正法による改正後の都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「改正都市計画法」という。）において、新たな用途地域の類型として、田園住居地域が創設された。改正都市計画法第 52 条第 1 項により、田園住居地域内の農地の区域内においては、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならないとされたところである。

また、改正法による改正後の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「改正建築基準法」という。）第 48 条第 8 項において、田園住居地域内においては、原則

として改正建築基準法別表第二(ち)項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならないとされたところである。

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。

改正都市計画法において田園住居地域における土地の形質の変更、建築物の建築等に係る許可制度が、改正建築基準法において田園住居地域の用途制限に係る許可制度がそれぞれ新設されたことを踏まえ、今般、それぞれの規定に係る許可手続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。

改正都市計画法第52条第1項及び改正建築基準法第48条第8項に規定する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被るおそれがあることから、今般、これらの規定を新たに説明すべき重要事項として位置づける改正を行った。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点(別紙2・別紙3参照)

改正都市計画法及び改正建築基準法において新たな用途地域の類型として田園住居地域が追加されることを踏まえ、ガイドライン別添3「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領の②の「用途地域名」の欄に記載する地域として田園住居地域を追加する等の所要の改正を行う。

<参照>

「都市緑地法等の一部を改正する法律が平成29年6月15日に施行されました」(国土交通省HP)

http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000073.html