

各業界団体の長あて

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長

「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

令和2年6月10日に、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号。以下「改正法」という。）が公布され、令和2年9月7日から施行された。これに伴い、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（令和2年政令第268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）について下記のように改正を行い、令和2年9月7日から施行されたところである。

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. 都市再生特別措置法等の改正内容（宅地建物取引業法施行令関係）

（1）地区整備計画の記載事項の追加について（改正法による改正後の都市計画法第58条の3第1項関係）

改正法により、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項の地区整備計画の記載事項として、「現に存する農地で、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項」を新たに設ける（改正後の同法第12条の5第4項）とともに、当該事項が定められている区域内の農地の区域内における土地の形質の変更等の許可について、市町村の条例で定めることができる規定が新設された（改正後の同法第58条の3第1項）。

（2）居住環境向上用途誘導地区内における建築物の容積率の制限の緩和及び建蔽率の制限等について（改正法による改正後の建築基準法第60条の2の2第1項から第3項及び第4項（改正後の同法第88条第1項において準用する場合を含む。）関係）

改正法により、居住環境向上用途誘導地区が創設され（改正後の都市再生特別措置法（14年法律第22号）第94条の2第1項）、当該地区内における特定の建築物等に関し、用途及び容積率の制限の緩和を可能とする（改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号）第60条の2の2第4項（改正後の同法第88条第2項において準用する場合を含む））とともに、当該地区内における建築物の建蔽率の制限、壁面の位置の制限、高さ制限、用途規制が新設された（改正後の同法第60条の2の2第1項から第3項まで）。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

(1) 第2条の5関係

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都市計画法第58条の3第1項において、新たに土地の形質の変更、建築物の建築等の許可制度が新設され、また、改正後の建築基準法第60条の2の2第3項ただし書において、新たに高さ制限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。

(2) 第3条関係

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都市計画法第58条の3第1項において、新たに土地の形質の変更、建築物の建築等の許可制度が新設され、また改正後の建築基準法第60条の2の2第1項から第3項及び第4項（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）において、新たに容積率の制限の緩和及び建築物の建蔽率の制限、壁面の位置の制限、高さの制限に係る制度が設けられたことを踏まえ、今般、当該制度を宅地建物取引業法施行令第3条第1項に定める法令に基づく制限に追加する等の改正を行った。

※その他条項が移動することによる所要の改正を行った。