

国土動第66号
平成23年12月26日

神奈川県県土整備局建築住宅部長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「東日本大震災復興特別区域法」及び「津波防災地域づくりに関する法律」
の施行に伴う宅地建物取引業法施行令、宅地建物取引業法施行規則
及び賃貸住宅管理業務処理準則の一部改正について

標記について、「東日本大震災復興特別区域法」（平成23年法律第122号。以下「復興特区法」という。）が平成23年12月14日に公布された。これに伴い、「東日本大震災復興特別区域法施行令」（平成23年政令第409号（平成23年12月22日公布））において宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）を下記のように改正し、平成23年12月26日から施行する。

また、「津波防災地域づくりに関する法律」（平成23年法律第123号。以下「津波法」という。）が平成23年12月14日に公布された。これに伴い、「津波防災地域づくりに関する法律及び津波防災地域づくりに関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令」（平成23年政令第427号（平成23年12月26日公布））において宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）を、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」（平成23年内閣府・国土交通省令第7号（平成23年12月26日公布））において宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）を、「賃貸住宅管理業務処理準則の一部を改正する告示」（平成23年国土交通省告示第1317号（平成23年12月26日公布））において賃貸住宅業務処理準則（平成23年国土交通省告示第999号）を下記のように改正し、平成23年12月27日から施行する。

法の施行にあたり、遺漏のないよう取り計らわれない。

記

1. 宅地建物取引業法施行令第2条の5の改正点（別紙1参照）

宅地建物取引業法第33条及び第36条では、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買などに関する広告及び契約の締結をしてはならないこととされており、当該処分については政令で定めることとしている。宅地建物取引業法施行令第2条の5はこ

れを受けて、工事完了前の宅地又は建物の売買などに関する広告及び契約の締結に必要となる、当該宅地又は建物に係る許可等の処分の根拠となる法律の規定を掲げている。

今般、津波法第21条では津波防護施設管理者が津波防護施設区域を指定するものとして、同法第23条第1項に基づいて、当該指定区域内において土地の掘削等をしようとする者は、津波防護施設管理者の許可が必要とされたことから、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

2. 宅地建物取引業法施行令第3条の改正点（別紙1、2参照）

宅地建物取引業法第35条第1項第2号では、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に宅地建物取引業者が説明すべき重要事項のうち、当該宅地又は建物に関する都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限について、契約内容の別に応じて政令で定めることとしている。宅地建物取引業法施行令第3条第1項はこれを受けて、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約について、当該宅地又は建物に係る制限の根拠となる法律の規定を掲げている。

今般、復興特区法第64条第4項では、同条第1項で被災関連市町村が指定した届出対象区域において建築物の建築等を行う者は、被災関連市町村長に一定の届出が義務づけられたこと、さらに同条第5項では、同条第4項に係る事項のうち一定の事項を変更しようとするときにも、被災関連市町村長に届出が義務づけられたことから、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

また、津波法第21条では津波防護施設管理者が津波防護施設区域を指定するものとして、同法第23条第1項に基づいて、当該指定区域内において土地の掘削等をしようとする者は、津波防護施設管理者の許可が必要とされたこと、同法第50条においては都道府県知事が浸水想定区域に存する施設について一定の要件を満たすものを指定津波防護施設として指定することができることとしているところ、同法第52条に基づいて、当該指定津波防護施設の改築等をしようとする者は都道府県知事に一定の届出が義務づけられたこと、同法第56条では市町村長が警戒区域内に存する施設について一定の要件を満たすものを指定避難施設として指定することができることとしているところ、同法第58条に基づいて、当該指定避難施設の管理者は、改築等の当該指定避難施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、市町村長に一定の届出が義務づけられたこと、さらに、同法第60条では市町村長が円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、警戒区域内の施設で一定の基準に適合するものの所有者等と管理協定を締結し、当該施設の避難用部分の管理を市町村長が自ら行うことができることとしているところ、同法第68条に基づいて、公告のあった管理協定については、その公告のあった後において当該管理協定に係る協定避難施設の所有者等となった者に対してもその効力があることとされたことから、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

3. 宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3、第16条の4の7及び第19条の2の改正点（別紙3参照）

津波法で新たに規定された「津波災害警戒区域」は、国土交通大臣が定める津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難態勢を特に整備すべき土地の区域として都道府県知事が指定するものであり、同区域内においては、ハザードマップの作成、津波避難訓練の実施、指定避難施設の指定等の避難の円滑化の措置を講ずることとされていることから、宅地建物取引業法施行規則において所要の改正を行う。

4. 賃貸住宅管理業務処理準則第8条の改正点（別紙4参照）

上記の宅地建物取引業法施行規則の改正を踏まえ、これらの条項を引用する賃貸住宅管理業務処理準則において所要の改正を行う。