



平成 26 年 8 月 7 日

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部長 様

神奈川県国土整備局事業管理部建設業課長
(公印省略)

「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（通知）

このことについて、別添のとおり、国土交通省土地・建設産業局不動産業課長から通知がありましたので、お手数ですが、貴協会会員に対して周知していただくようお願いします。

なお、本改正により追加される新たな重要事項及び制限は、市町村によって立地適正化計画が作成されることで初めて適用されるものです。立地適正化計画の作成には各市町村において手続きを踏む必要があるため、法施行直後から重要事項説明等が必要となることは今のところ想定されておりませんが、事業者の皆様におかれでは、各市町村の公告等に注意していただきますようお願いします。

問い合わせ先
宅建指導グループ 古川
電話 045-210-6345 (直通)



国 土 動 第 4 5 号
平成 26 年 7 月 30 日

神奈川県県土整備局 事業管理部長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産業課長



「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。

法の施行にあたり、遺漏のないよう取り計らわれたい。

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。この許可是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。

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

<予算関連法律案>

住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、これらの施設の立地を一定の区域に誘導するための市町村による立地適正化計画の作成について定めるとともに、立地適正化計画に記載された居住に関連する誘導すべき施設についての容積率及び用途規制の緩和等の所要の措置を講ずる。

背景

- ◆我が国の中地方都市では拡散した市街地で急激な人口減少が見込まれる一方、大都市では高齢者が急増すると見込まれている。
- ◆都市全体の構造を見渡しながら、居住者の生活を支えるようコンパクトなまちづくりを推進（多極ネットワーク型コンパクトシティ化）していくことが必要。

法案の概要

■ 都市再生特別措置法の一部改正

○立地適正化計画の作成

- ・市町村は、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地の適正化に関する計画（「立地適正化計画」）を作成することができる。
- ・立地適正化計画には、その区域のほか、おおむね以下の事項を記載する。
- ・居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策
- ・都市機能誘導区域（居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域）及び市町村が講ずべき施策 等

都市機能誘導区域

- ①区域内に誘導すべき施設（「誘導施設」）について都市計画で「特定用途誘導地区」を定めた場合、用途・容積率規制を緩和
- ②誘導施設を整備する事業者への民間都市開発推進機構による出資等による支援
- ③区域外における誘導施設の建築等を事前届出・勧告の対象とする 等

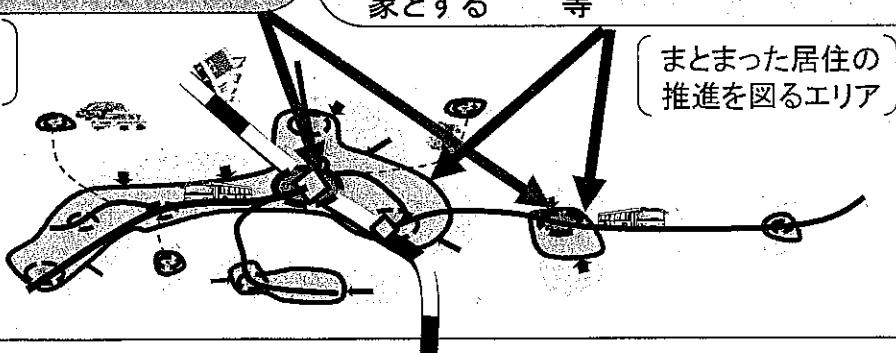
生活サービス機能の
計画的配置を図るエリア

公共交通

地域公共交通活性化再生法
改正との連携（調和規定）

居住誘導区域

- ①住宅整備を行う民間事業者による都市計画・景観計画の提案制度を導入
- ②区域外における一定規模以上の住宅等の建築等を事前届出・勧告の対象とする
- ③区域外の一定の区域を「居住調整地域」として都市計画で定めた場合、一定規模以上の住宅等の建築等を開発許可の対象とする 等



■ 建築基準法の一部改正

特定用途誘導地区内に誘導すべき施設について容積率及び用途の制限を緩和する。

■ 都市計画法の一部改正

特定用途誘導地区及び居住調整地域は、市町村が都市計画に定める。