



国土動第57号
平成24年6月6日

社団法人全国住宅建設産業協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」にて措置された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、「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、同年12月27日から施行されたところであるが、津波災害特別警戒区域の条項については未施行となっていた。今般、「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」（平成24年政令第158号。以下「整備政令」という。）が平成24年6月1日に公布され、当該条項について平成24年6月13日から施行されることとなった。これに伴い、整備政令の中で「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、整備政令と同様、平成24年6月13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

・宅地建物取引業法施行令第2条の5及び第3条の改正点（別紙参照）

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。

また、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、津波法第72条第1項では、都道府県知事が津波災害特別警戒区域を指定するものとしているところ、第73条第1項に基づいて、当該特別警戒区域内において特定開発行為をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならないが、第78条第1項では、当該許可の申請事項に一定の変更をしようとする場合においても都道府県知事等の許可を受けなければならないこととしている。また、同法第82条では、当該特別警戒区域内で特定建築行為をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならないが、第87条第1項では、当該許可の申請事項に一定の変更をしようとする場合においても都道府県知事等の許可を受けなければならない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。

○ 津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案 新旧対照条文
宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）（抄）

（傍線の部分は改正部分）

改正案

現行

（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分）
第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分
で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一～十九（略）

十九の二 津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第百
二十三号）第二十三条第一項、第七十三条第一項、第七十八条第一
項、第八十二条及び第八十七条第一項の許可
二十～二十七（略）

（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）

第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定める
ものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げ
る法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）
に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（
昭和四十三年法律第百一号）第三十八条第三項の規定により、なお従
前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関す
る工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の
規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるもの
を含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。

一～二十（略）

二十の二 津波防災地域づくりに関する法律第二十三条第一項、第五

（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分）
第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分
で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一～十九（略）

十九の二 津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第百
二十三号）第二十三条第一項の許可
二十～二十七（略）

（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）

第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定める
ものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げ
る法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）
に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（
昭和四十三年法律第百一号）第三十八条第三項の規定により、なお従
前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関す
る工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の
規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるもの
を含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。

一～二十（略）

二十の二 津波防災地域づくりに関する法律第二十三条第一項、第五

十二条第一項、第五十八条、第六十八条、第七十三条第一項、第七
十八条第一項、第八十二条及び第八十七条第一項
二十一～三十五 (略)

2・3 (略)

十二条第一項、第五十八条及び第六十八条

二十一～三十五 (略)

2・3 (略)