

全住協 第117号
令和元年7月24日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
総務委員長 小 尾 一

「建築基準法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

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 通知等資料 (1) 「建築基準法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(令和元年6月25日付 国土動第25号)
(2) 宅地建物取引業法施行令 新旧対照表(別紙)
(3) (参考) 延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化①②
2. 送付資料 1の(1)の通知文
※全住協HPに別紙、参考を含む全文を掲載
3. 参考HP (1) 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について(国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin
(2) 建築基準法の一部を改正する法律について(国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000097.html
(3) 改正建築基準法が6月25日から全面施行されます(国土交通省)
https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000789.html
(4) 改正建築基準法の一部が9月25日から施行されます(国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000162.html
4. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当:原田
TEL 03-3511-0611

以 上



国土動第25号
令和元年6月25日

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「建築基準法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

平成30年6月27日に、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号。以下「改正法」という。）が公布され、令和元年6月25日から施行される。これに伴い、建築基準法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（令和元年政令第30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）が下記のとおり改正され、令和元年6月25日から施行されることとなる。

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. 建築基準法の改正内容（宅地建物取引業法施行令関係）

（1）延焼防止性能を有する建築物の建蔽率制限の緩和について（改正法による改正後の建築基準法第53条第3項関係）

改正前の建築基準法（昭和25年法律第201号）では、防火地域内にある耐火建築物については、都市計画で定められた建蔽率の上限値に10分の1を加えた数値を建蔽率の上限値とすることとされていたところ、今回の改正により、防火地域内にある耐火建築物とともに、次の建築物について、都市計画で定められた建蔽率の上限値に10分の1を加えた数値を建蔽率の上限値とすることとされた。

- ①防火地域（建蔽率の上限値が10分の8の地域を除く。）内にある、耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（耐火建築物等）

②準防火地域内にある、以下の建築物

- ・耐火建築物等
- ・準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（準耐火建築物等）

※上記の改正に伴い、以下の条項について必要な規定の整備等が行われた（いずれも改正法による改正後の建築基準法の条項）。

- ・第 53 条第 6 項及び第 7 項

「耐火建築物」が「耐火建築物等」に改められた。

- ・第 53 条第 8 項

耐火建築物等又は準耐火建築物等が、準防火地域と防火地域及び準防火地域以外の区域とにわたる場合において、当該建築物に対する特例の適用関係を整理する規定が新設された。

- ・第 67 条（現行第 67 条の 3）

「耐火建築物又は準耐火建築物」が「耐火建築物等又は準耐火建築物等」に改められた。

(2) 前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率の緩和について（改正法による改正後の建築基準法第 53 条第 5 項関係）

次の建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、その許可の範囲内において、建築物の建蔽率の制限を緩和することができることとされた。

①特定行政庁が街区における避難上及び消火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合における、当該壁面線を越えない建築物

②特定防災街区整備地区に関する都市計画において特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁等を制限するものに限る。③において同じ。）が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

③条例において防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

※参考：建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）について

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000097.html

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙参照）

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建築基準法第 53 条第 5 項において新たに建蔽率の制限の緩和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。

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。

改正法による改正後の建築基準法第 53 条第 5 項において新たに建蔽率の制限の緩和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 3 条に定める法令上の制限に追加する等の改正を行った。宅地建物取引業法第 35 条第 1 項の規定に基づく重要事項として、建築基準法上の建蔽率の制限については、従前から説明することが義務付けられていたが、改正法による改正後の建築基準法を踏まえ、遺漏なきよう対応されたい。

※その他条項が移動することによる所要の改正を行った。

改 正 案	現 行
<p>(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。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第四十三条第二項第 二号、第四十四条第一項第四号、第四十七条ただし書、第四十八条 第一項ただし書、第二項ただし書、第三項ただし書、第四項ただし 書、第五項ただし書、第六項ただし書、第七項ただし書、第八項た だし書、第九項ただし書、第十項ただし書、第十一項ただし書、第 十二項ただし書、第十三項ただし書及び第十四項ただし書、第五十 二条第十項、第十一項及び第十四項、第五十三条第四項、第五項及 び第六項第三号、第五十三条の二第一項第三号及び第四号(これら の規定を同法第五十七条の五第三項において準用する場合を含む。)、第五十五条第三項各号、第五十六条の二第一項ただし書、第五 十七条の四第一項ただし書、第五十九条第四項、第五十九条の二第 一項、第六十条の三第二項ただし書、第六十七条第三項第二号、第 六十八条第一項第二号及び第三項第二号、第六十八条の三第四項、 第六十八条の五の三第二項、第六十八条の七第五項、第八十六条第 三項及び第四項並びに第八十六条の二第二項及び第三項の許可、同 法第四十三条第二項第一号、第八十六条第一項及び第二項、第八十 六条の二第一項並びに第八十六条の八第一項及び第三項の規定によ る認定、同法第五十七条の二第三項の規定による指定並びに同法第 三十九条第二項、第四十三条の二、第四十九条第一項、第四十九条 の二、第五十条、第六十八条の二第一項及び第六十八条の九の規定 に基づく条例の規定による処分</p>	<p>(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。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第四十三条第二項第 二号、第四十四条第一項第四号、第四十七条ただし書、第四十八条 第一項ただし書、第二項ただし書、第三項ただし書、第四項ただし 書、第五項ただし書、第六項ただし書、第七項ただし書、第八項た だし書、第九項ただし書、第十項ただし書、第十一項ただし書、第 十二項ただし書、第十三項ただし書及び第十四項ただし書、第五十 二条第十項、第十一項及び第十四項、第五十三条第四項及び第五項 第三号、第五十三条の二第一項第三号及び第四号(これらの規定を 同法第五十七条の五第三項において準用する場合を含む。)、第五 十五条第三項各号、第五十六条の二第一項ただし書、第五十七条の 四第一項ただし書、第五十九条第四項、第五十九条の二第一項、第 六十条の三第二項ただし書、第六十七条の三第三項第二号、第六十 八条第一項第二号及び第三項第二号、第六十八条の三第四項、第六 十八条の五の三第二項、第六十八条の七第五項、第八十六条第三項 及び第四項並びに第八十六条の二第二項及び第三項の許可、同法第 四十三条第二項第一号、第八十六条第一項及び第二項、第八十六 条の二第一項並びに第八十六条の八第一項及び第三項の規定による認 定、同法第五十七条の二第三項の規定による指定並びに同法第三十 九条第二項、第四十三条の二、第四十九条第一項、第四十九条の二 、第五十条、第六十八条の二第一項及び第六十八条の九の規定に基 づく条例の規定による処分</p>

(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 (略)

二 建築基準法第三十九条第二項、第四十三条、第四十三条の二、第四十四条第一項、第四十五条第一項、第四十七条、第四十八条第一項から第十四項まで（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条の二（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十二条第一項から第十四項まで、第五十三条第一項から第八項まで、第五十三条の二第一項から第三項まで、第五十四条、第五十五条第一項から第三項まで、第五十六条、第五十六条の二、第五十七条の二第三項、第五十七条の四第一項、第五十七条の五、第五十八条、第五十九条第一項及び第二項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項及び第二項、第六十条の二第一項、第二項、第三項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、及び第六項、第六十条の三第一項、第二項及び第三項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十一条、第六十七条第一項及び第三項から第七項まで、第六十八条第一項から第四項まで、第六十八条の二第一項及び第五項（これら

(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 (略)

二 建築基準法第三十九条第二項、第四十三条、第四十三条の二、第四十四条第一項、第四十五条第一項、第四十七条、第四十八条第一項から第十四項まで（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条の二（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十二条第一項から第十四項まで、第五十三条第一項から第六項まで、第五十三条の二第一項から第三項まで、第五十四条、第五十五条第一項から第三項まで、第五十六条、第五十六条の二、第五十七条の二第三項、第五十七条の四第一項、第五十七条の五、第五十八条、第五十九条第一項及び第二項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項及び第二項、第六十条の二第一項、第二項、第三項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、及び第六項、第六十条の三第一項、第二項及び第三項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十一条、第六十二条、第六十七条の三第一項及び第三項から第七項まで、第六十八条第一項から第四項まで、第六十八条の二第一項及

の規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十八条の九、第七十五条、第七十五条の二第五項、第七十六条の三第五項、第八十六条第一項から第四項まで、第八十六条の二第一項から第三項まで並びに第八十六条の八第一項及び第三項

三〇三十七 (略)

2・3 (略)

び第五項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十八条の九、第七十五条、第七十五条の二第五項、第七十六条の三第五項、第八十六条第一項から第四項まで、第八十六条の二第一項から第三項まで並びに第八十六条の八第一項及び第三項

三〇三十七 (略)

2・3 (略)

(参考)延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化①

現状・改正主旨

密集市街地等において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進

- 危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在
- 糸魚川市の被災地域は、準防火地域建替えが進まず、現行基準(防火構造以上)を満たしていない建築物が多く存在
- 現行基準に適合していれば、被害は局所的との研究結果がある。

現行基準(防火構造以上)を満たした場合のシミュレーション結果
(国土技術政策総合研究所・建築研究所)



実際の市街地における建物構造(棟数は赤枠内のもの)

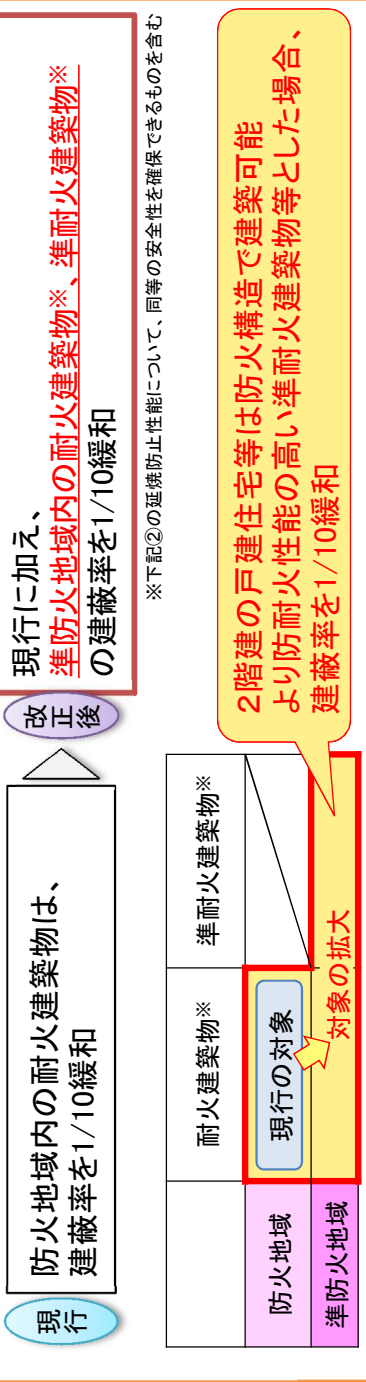
構造	防火構造	準耐火構造	耐火構造	左以外の木造(裸木造)	合計
棟数	7	22	56	121	206

準防火地域で求められる構造(4割) (6割)

改正概要

①防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和

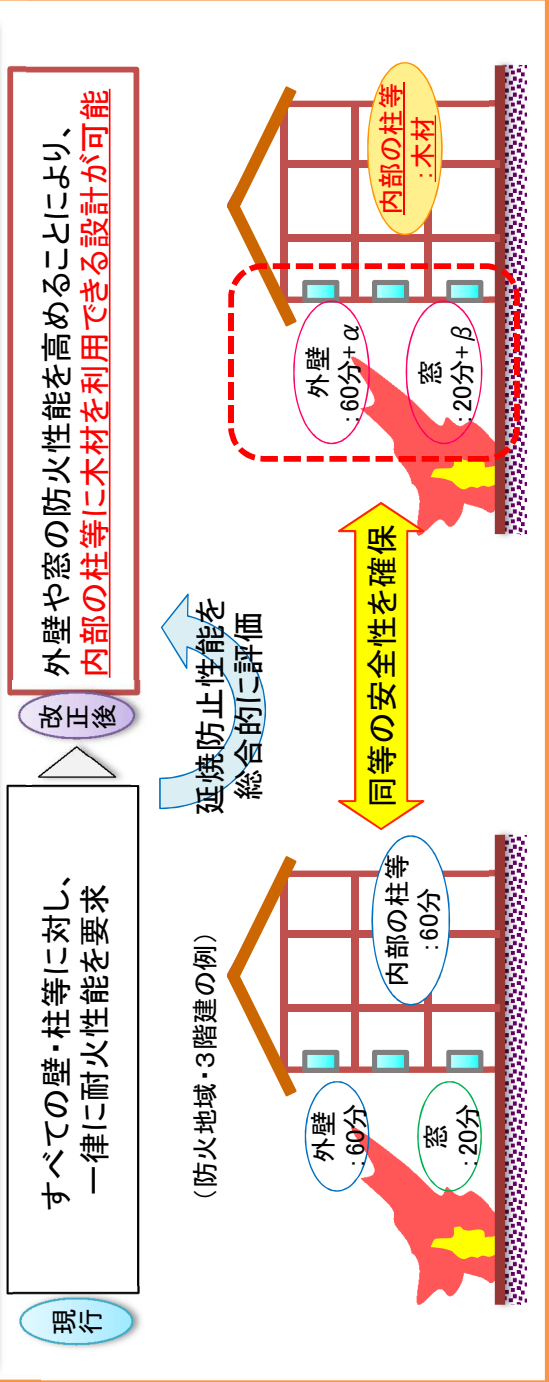
第53条第3項



□ 対象(地域及び建築物)の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

②防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準を新たに整備

新第61条



○建築物の建替え等の促進により、市街地の安全性の向上を図るため、建蔽率規制について次の措置を講じる。

- ①延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率10%緩和の対象区域及び対象建築物見直し
- ②前面道路側に壁面線指定を行った場合等について、特定行政庁が許可した範囲内において建蔽率を緩和

1. 現行制度

①防火地域の耐火建築物について、都市計画で定められた建蔽率に10%を加えた数値を上限とすることが可能。

②連続した開放空間を確保し、市街地の安全性の向上を図るため、特定行政庁は前面道路の境界線から後退した壁面線の指定等が可能。

2. 新設する制度

①延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和

延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するため、以下の地域における建築物について、建蔽率10%緩和の対象を拡充する。

- 防火地域
 - ※下線部が拡充箇所
 - 耐火建築物及び耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物
- 準防火地域
 - 耐火建築物、準耐火建築物及びこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

注 防火地域・準防火地域
市街地における火災の危険を防除するために定める地域
(都市計画法第9条第21項)。

第53条第3項

②前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率緩和

特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等※で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できるとする。

※一定の都市計画や地区計画等に関する条例において壁面の位置の制限が定められた場合も同様に措置

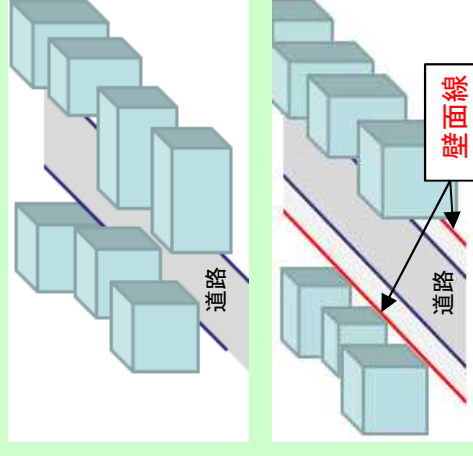
【建替え前】

道路幅員が狭いことで、火災時の避難や消火活動に支障がある。



【建替え後】

道路と一体となった空間を確保することによって、火災時の避難や消火活動も容易になる。



第53条第5項