



国土動第40号
平成30年7月11日

公益社団法人全日本不動産協会理事長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「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

平成30年4月25日に、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成30年法律第22号。以下「改正法」という。）が公布され、平成30年7月15日から施行される。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（平成30年政令第202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、平成30年7月15日から施行される。

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の改正点（別紙参照）

改正法により、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第109条の2第1項においては、立地適正化計画に記載された同法第81条第8項に規定する区域（居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の一定の区域）内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、その全員の合意により、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する協定（以下「立地誘導促進施設協定」という。）を締結することができることとされた。この場合において、都市再生特別措置法第109条の2第3項において準用する同法第45条の7等の規定では、公告があった立地誘導促進施設協定については、その公告後に当該協定の対象である土地の所有者等となった者に対しても当該協定の効力が及ぶとされている（いわゆる「承継効」）。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）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。

都市再生特別措置法第109条の2第3項において準用する同法第45条の7等の規定に基づく承継効の効力が及ぶ宅地又は建物を購入等する者が、その効力を知らなかった場合、不測の損害を被るおそれがあることから、宅地建物取引業法施行令を改正し、これらの規定を新たに説明すべき重要事項として位置づけることとした。

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール

⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

→都市のスポンジ化※ →コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等に限定)は約44%増(約681km²→約981km²:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)

- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- ・生活利便性の低下
- ・治安・景観の悪化
- ・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒スポンジ化が一層進行する悪循環

要因と対策のコンセプト

- ・地権者の利用動機の乏しさ
→低未利用地のまま放置
- ・「小さく」「散在する」低未利用地の
使い勝手の悪さ

行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)

地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)

官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法案の概要

都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設

- 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能

〔(税)登録免許税・不動産取得税の軽減〕



○都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加

〔(税)所得税等の軽減〕

○土地区画整理事業の集約換地の特例

- 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

〔(予算)都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】〕

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設

- 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)
〔(税)固定資産税の軽減〕

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



* 長野市「パティオ大門」

* 活性化施設(イメージ)

○「都市計画協力団体」制度の創設

- 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定
(身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設

- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持

○誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設

- 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

【目標・効果】

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現
(KPI)・低未利用土地権利設定等促進計画の作成:約35件(2019~2023 [2019:3件 ↗ 2023:15件])

・立地誘導促進施設協定の締結:約25件(2019~2023 [2019:3件 ↗ 2023:10件])

⇒立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合:7割以上

参照条文

- 都市再生特別措置法施行令（平成十四年政令第九十号）（抄）．．．．．1
- 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）（抄）．．．．．1
- 建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）（抄）．．．．．4
- 都市開発資金の貸付けに関する法律施行令（昭和四十一年政令第二百二十二号）（抄）．．．．．4
- 都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和四十一年法律第二十号）（抄）．．．．．6
- 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）．．．．．7
- 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）（抄）．．．．．7

○都市再生特別措置法施行令（平成十四年政令第百九十号）（抄）

（都市公園の占用の許可の特例に係る都市再生安全確保施設）

第六条 法第十九条の十八第一項の政令で定める都市再生安全確保施設は、都市公園法施行令（昭和三十一年政令第二百九十号）第十二条第二項第一号の二、第二号又は第二号の二に掲げるものに該当するものとする。

（法第二十條第一項の政令で定める都市再生事業の規模）

第七条 法第二十條第一項の規定による民間都市再生事業計画の認定を申請することができる都市再生事業についての同項の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、当該都市開発事業の事業区域に隣接し、又は近接してこれと一体的に他の都市開発事業（都市再生緊急整備地域内におけるその地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とするものに限る。）が施行され、又は施行されることが確実である

と見込まれ、かつ、これらの都市開発事業の事業区域の面積の合計が一ヘクタール以上となる場合にあっては、〇・五ヘクタールとする。
2 法第三十七条に規定する提案並びに法第四十二条及び第四十三条第一項に規定する申請に係る都市計画等の特例の対象となる都市再生事業についての法第二十條第一項の政令で定める規模は、〇・五ヘクタールとする。

（都市再生事業を行う者とする者がその都市計画の決定又は変更を提案することができる都市施設）

第十一条 法第三十七条第一項第八号の政令で定める都市施設は、次に掲げるものとする。
一〜七 （略）

（都市再生事業に係る認可等に関する処理期間）

第十二条 法第四十二条の政令で定める期間は、次の各号に掲げる認可、認定又は承認の区分に応じ、当該各号に定める期間とする。
一〜四 （略）

（居住誘導区域を定めない区域）

第二十四条 法第八十一条第十一項の政令で定める区域は、都市計画法施行令第八条第二項各号に掲げる土地の区域とする。

○都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）（抄）

（民間都市再生事業計画の認定）

第二十条 都市再生緊急整備地域内における都市開発事業であつて、当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主

たる目的とし、当該都市開発事業を施行する土地（水面を含む。）の区域（以下この節において「事業区域」という。）の面積が政令で定める規模以上のもの（以下「都市再生事業」という。）を施行しようとする民間事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該都市再生事業に関する計画（以下「民間都市再生事業計画」という。）を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができる。

2 (略)

（都市再生事業等を行う者による都市計画の決定等の提案）

第三十七条 都市再生事業を行う者又は都市再生事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業（以下「都市再生事業等」という。）を行おうとする者は、都市計画法第十五条第一項の都道府県若しくは市町村若しくは同法第八十七条の二第一項の指定都市（同法第二十二條第一項の場合にあつては、同項の国土交通大臣又は市町村）又は第五十一条第一項の規定に基づき都市計画の決定若しくは変更をする市町村（以下「都市計画決定権者」と総称する。）に対し、当該都市再生事業等を行うために必要な次に掲げる都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

一 第三十六条第一項の規定による都市再生特別地区に関する都市計画

二 都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域又は同項第三号の高度利用地区に関する都市計画

三 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。）第三十一条第一項の規定による特定防災街区整備地区に関する都市計画

四 都市計画法第十二条の四第一項第一号の地区計画であつてその区域の全部に同法第十二条の五第三項に規定する再開発等促進区又は同条第四項に規定する開発整備促進区を定めるものに関する都市計画

五 都市再開発法による市街地再開発事業（以下「市街地再開発事業」という。）に関する都市計画

六 密集市街地整備法による防災街区整備事業（以下「防災街区整備事業」という。）に関する都市計画

七 土地区画整理法による土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）に関する都市計画

八 都市施設で政令で定めるものに関する都市計画

九 その他政令で定める都市計画

2・3 (略)

（都市再生事業等に係る認可等に関する処理期間）

第四十二条 都市再生事業等を行う者又は国土交通省令で定めるところにより当該都市再生事業等を施行するために必要な次に掲げる認可、認定又は承認（以下この節において「認可等」という。）の申請を行った場合においては、当該認可等に関する処分を行う行政庁は、当該申請を受理した日から三月以内で認可等ごとに政令で定める期間以内において速やかに当該処分を行うものとする。

一 都市再開発法第七条の九第一項、第七条の十六第一項、第十一条第一項から第三項まで、第三十八条第一項、第五十条の二第一項、第五十条の九第一項、第五十一条第一項後段（同法第五十六条において準用する場合を含む。）、第五十八条第一項、第二百二十九条の二第一項又は

第二百二十九条の五第一項の規定による認可又は認定

二 密集市街地整備法第二百二十二条第一項、第二百二十九条第一項、第三百六条第一項から第三項まで、第五百七十七条第一項、第六百八十五条第一項、第七百七十二条第一項、第七百七十九条第一項後段（密集市街地整備法第八十四条において準用する場合を含む。）又は第七百八十八条第一項の規定による認可

三 土地区画整理法第四条第一項前段、第十条第一項前段、第十四条第一項前段、第二項前段若しくは第三項前段、第三十九条第一項前段、第五十一条の二第二項前段、第五十一条の十第一項前段、第五十二条第一項後段、第五十五条第十二項、第七十一条の二第二項又は第七十一条の三第十四項の規定による認可

四 都市計画法第五十九条第一項から第四項まで又は第六十三条第一項の規定による認可又は承認

（計画提案を行った場合における都市再生事業等に係る認可等の申請の特例）

第四十三条 都市再生事業等を行うおうとする者は、その日以前に都市計画決定権者に計画提案を行っており、かつ、いまだ当該計画提案を踏まえた都市計画についての決定若しくは変更の告示又は第四十条第一項の通知（以下「計画提案を踏まえた都市計画決定告示等」という。）が行われていないときは、国土交通省令で定めるところにより、計画提案を行っている旨及び当該計画提案に係る都市計画の素案を示して認可等の申請を行うことができる。

254 （略）

（立地誘導促進施設協定の締結等）

第九十九条の二 立地適正化計画に記載された第八十一条第八項に規定する区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権等を有する者。以下「土地所有者等」という。）は、その全員の合意により、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する協定（以下「立地誘導促進施設協定」という。）を締結することができる。ただし、当該土地（同法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地）の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しない。

2 立地誘導促進施設協定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 立地誘導促進施設協定の目的となる土地の区域（以下この節において「協定区域」という。）並びに立地誘導促進施設の種類及び位置

二 次に掲げる立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項のうち、必要なもの

イ 前号の立地誘導促進施設の概要及び規模

ロ 前号の立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理の方法

ハ その他立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

三 立地誘導促進施設協定の有効期間

四 立地誘導促進施設協定に違反した場合の措置

3 第四章第七節（第四十五条の二第一項及び第二項を除く。）の規定は、立地誘導促進施設協定について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「第百九条の二第二項各号」と、同項及び第四十五条の十一第一項中「都市再生緊急整備地域」とあるのは「第八十一条第八項の規定により立地適正化計画に記載された区域」と、第四十五条の二第三項中「協定区域」とあるのは「協定区域（第百九条の二第二項第一号に規定する協定区域をいう。以下この節において同じ。）に」と、「都市再生歩行者経路の」とあるのは「立地誘導促進施設（第八十一条第八項に規定する立地誘導促進施設をいう。以下この節において同じ。）の一体的な」と、「土地所有者等」とあるのは「土地所有者等（第百九条の二第一項に規定する土地所有者等をいう。以下この節において同じ。）」と、第四十五条の四第一項第三号中「第四十五条の二第二項各号」とあるのは「第百九条の二第二項各号」と、同項第四号中「都市再生緊急整備地域の地域整備方針」とあるのは「第八十一条第八項の規定により立地適正化計画に記載された立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項」と、第四十五条の七及び第四十五条の十中「第四十五条の二第一項」とあるのは「第百九条の二第一項」と、第四十五条の十一第一項及び第二項中「都市再生歩行者経路の」とあるのは「立地誘導促進施設の一体的な」と読み替えるものとする。

○建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）（抄）

（特定高架道路等に関する基準）

第百四十四条の五 法第四十三条第一項第二号の政令で定める基準は、次のとおりとする。

- 一 路面と隣地の地表面との高低差（道路の部分にあつては、国土交通省令で定める路面と道路の他の部分の路面又は隣地の地表面との高低差。以下この条において同じ。）が五十センチメートル以上であること。
- 二 路面と隣地の地表面との高低差がある区間で延長三百メートル以上のものの内にあり、かつ、その延長が百メートル以上であること。
- 三 路面と隣地の地表面との高低差が五メートル以上の区間を有すること。ただし、道路構造令（昭和四十五年政令第三百二十号）第二条第一号に掲げる副道を両側に有する道路（幅員が四十メートル以上のものに限る。）の部分にあつては、この限りでない。
- 四 前三号に定めるもののほか、法のり面その他の構造が、自動車の沿道への出入りができない構造として国土交通大臣の定める構造の基準に適合するものであること。

2 前条第二項及び第三項の規定は、前項各号に掲げる基準について準用する。

○都市開発資金の貸付けに関する法律施行令（昭和四十一年政令第二百二十二号）（抄）

（資金の貸付けの対象となる合理的かつ健全な高度利用に資する土地区画整理事業の基準）

第十九条 法第一条第四項第二号の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 施行地区の面積が〇・二ヘクタール以上であること。
- 二 幅員が六メートル以上の街路等の新設又は改良に関する事業を含むこと。
- 三 当該土地画整理事業の施行後における施行地区内の道路、公園、広場又は緑地の用に供する土地の面積の合計が施行地区の面積の十五パーセント以上であること。

(資金の貸付けの対象となる合理的かつ健全な高度利用に資する土地画整理事業に要する費用の範囲)

第二十条 法第一条第四項第二号の政令で定める土地画整理事業に要する費用の範囲は、土地画整理法施行令第六十三条第一項各号(第八号を除く。)に掲げる費用(法第二条第五項の表三の項区分の欄に規定する場合にあつては、同欄の保留地の管理処分に関する費用を含む。)及び水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道その他の供給施設又は処理施設の新設又は変更の工事に要する費用の二分の一とする。

(資金の貸付けの対象となる施行地区の全部又は一部が景観計画区域に含まれる土地画整理事業の基準)

第二十一条 法第一条第四項第三号の政令で定める基準は、次の各号に掲げる当該土地画整理事業が施行される区域の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

一・二 (略)

(資金の貸付けの対象となる土地画整理事業の施行者等が出資している法人)

第二十三条 法第一条第四項第四号の政令で定める法人は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

一 次に掲げる者のいずれかが、それぞれに定める割合を超えて(イにあつては、イに定める割合以上)資本金、基本金その他これらに準ずるものを出資している法人であること。

イ 法第一条第四項第四号イに掲げる者(地方公共団体に限る。) 四分の一

ロ 法第一条第四項第四号イに掲げる者(地方公共団体以外の者に限る。ハにおいて同じ。) 又は同号ロ若しくはハに掲げる者 二分の一
ハ ロに掲げる者(法第一条第四項第四号イに掲げる者にあつては、個人施行者及び区画整理会社に限る。) 及び地方公共団体 二分の一

二 (略)

(資金の貸付けの対象となる保留地の取得に必要な費用の範囲)

第二十四条 法第一条第四項第四号の政令で定める費用の範囲は、同号の取得に必要な費用の二分の一とする。

(貸付けの条件の基準)

第三十条 法第二条第八項の貸付けの条件の基準は、次のとおりとする。

一〇四 (略)

五 法第一条第三項第二号又は第四項第四号の貸付けを受ける者は、国又は地方公共団体が、貸付けに係る債権の保全その他貸付けの条件の適正な実施を図るため必要があると認めて、貸付けを受ける者の業務及び資産の状況に関し報告を求め、又はその職員に、貸付けを受ける者の事務所その他の事業場に立ち入り、帳簿、書類その他の必要な物件を調査させ、若しくは関係者に質問させる場合において、報告をし、立入調査を受忍し、又は質問に応じなければならないものとする。

○都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和四十一年法律第二十号）（抄）

（都市開発資金の貸付け）

第一条 (略)

2〇3 (略)

4 国は、土地区画整理事業（土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）による土地区画整理事業をいう。以下同じ。）に関し地方公共団体が次に掲げる貸付けを行う場合において、特に必要があると認めるときは、当該地方公共団体に対し、当該貸付けに必要な資金の二分の一以内を貸し付けることができる。

一 (略)

二 土地の合理的かつ健全な高度利用に資する次に掲げる土地区画整理事業で、施行地区の面積、公共施設の種類及び規模等が政令で定める基準に適合するものを施行する個人施行者、土地区画整理組合又は区画整理会社に対する当該土地区画整理事業に要する費用で政令で定める範囲内のものに充てゐるための無利子の資金の貸付け

イ 土地区画整理法第六條第四項（同法第十六條第一項及び第五十一條の四において準用する場合を含む。）の規定による市街地再開発事業

区が事業計画において定められてゐる土地区画整理事業

ロ 土地区画整理法第六條第六項（同法第十六條第一項及び第五十一條の四において準用する場合を含む。）の規定による高度利用推進区が事業計画において定められてゐる土地区画整理事業

三 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第百五條の二の規定による誘導施設整備区が事業計画において定められてゐる土地区画整理事業で、施行地区の面積、公共施設の種類及び規模等が政令で定める基準に適合するものを施行する個人施行者、土地区画整理組合又は区画整理会社に対する当該土地区画整理事業に要する費用で政令で定める範囲内のものに充てゐるための無利子の資金の貸付け

四・五 (略)

5〇9 (略)

○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）

（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、三十二（略）

三十三 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十五条の七、第四十五条の八第五項及び第四十五条の十一第四項（これらの規定を同法第四十五条の十三第三項、第四十五条の十四第三項、第四十五条の二十一第三項及び第七十三条第二項において準用する場合を含む。）、第四十五条の二十、第八十八条第一項及び第二項並びに第百八条第一項及び第二項
三十三の二、三十七（略）

○宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）（抄）

（重要事項の説明等）

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

一（略）

二 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別（当該契約の目的物が宅地であるか又は建物であるかの別及び当該契約が売買若しくは交換の契約であるか又は貸借の契約であるかの別をいう。以下この条において同じ。）に応じて政令で定めるものに関する事項の概要

三、十四（略）

2、7（略）