

解説動画レジュメ

最近の宅地建物取引に関する法令改正等

周藤利一 先生

明海大学不動産学部教授

建築基準法の一部を改正する法律 (平成30年6月27日 法律第67号)	[00 : 14~]
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の 促進に関する法律の一部を改正する法律 (平成30年5月25日 法律第32号)	[16 : 17~]
都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 (平成30年4月25日 法律第22号)	[23 : 22~]
定期建物賃貸借に係る事前説明を 重要事項説明とあわせて実施することについて	[30 : 54~]

次ページ以降は、不動産流通推進センターが発行する『2019年度版 背景・趣旨がよくわかる 不動産関連 法令改正のポイント』の「平成30年の法令改正等の主要内容と実務上の留意事項」からの抜粋です。

『2019年度版 背景・趣旨がよくわかる 不動産関連 法令改正のポイント』は、平成31年4月より、ホームページ (<https://www.retpc.jp/hon/kankobutsu/>) からご購入いただけます。

No. 5 建築基準法の一部を改正する法律

(平成30年6月27日法律第67号)

1. 改正の背景・趣旨

最近の大規模火災を踏まえ、老朽化した木造建築物の建替え等による市街地の安全性の向上や、建築物の適切な維持管理による安全性の確保を円滑に進めることなどが課題となっている。また、空き家が増加傾向にある中で、住宅をそれ以外の用途に変更して活用することが求められており、建築行政においても、安全性の確保と既存建築ストックの有効活用を両立しつつ、建築規制を合理化していく必要がある。さらに、木材を建築材料として活用することで循環型社会の形成や国土の保全、地域経済の活性化に貢献することが期待されており、近年の技術開発も踏まえ、建築物の木造・木質化に資するよう、建築基準の合理化が求められている。

本改正は、このような建築物をめぐる状況に鑑み、①維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等による建築物・市街地の安全性の確保、②戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化、大規模な建築物等に係る制限の合理化による既存建築ストックの活用、③木造建築物等に係る制限の合理化による木造建築の推進、などの措置を講じるものである。

この改正法は、平成30年6月27日に公布され、一部の規定を除き公布日から1年以内の施行とされており、接道規制等に関する改正は平成30年9月25日に施行された。

2. 改正の概要

項目	主な内容
1. 建築物・市街地の安全性の確保	(1) 建築物の維持保全に関する計画等を作成すべき建築物の範囲の拡大 (2) 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設 (3) 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和
2. 戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化	(1) 戸建住宅等（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要化 (2) 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）
3. 大規模な建築物等に係る制限の合理化	(1) 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入 (2) 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和
4. 木造建築物等に係る制限の合理化	耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し（高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上）

5. その他	<ul style="list-style-type: none"> (1) 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外 (2) 興行場等の仮設建築物の存続期間（改正前1年）の延長等 (3) 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化 (4) 接道規制に関する規定の整備 (5) 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化 (6) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化
--------	--

3. 改正の要点

(1) 建築物・市街地の安全性の確保

① 建築物の維持保全に関する計画等を作成すべき建築物の範囲の拡大

維持保全計画の作成等を義務付ける建築物の対象を、次のいずれかに該当する建築物とした（第8条第2項）。

ア) 特殊建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの
 イ) ア) の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するもの

② 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設

特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合には、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関し必要な指導及び助言をすることができるものとした（第9条の4）。

③ 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和

都市計画で定められた建蔽率の限度の数値に10%を加えるものとする建築物として、従来からある防火地域（都市計画において定められた建蔽率の限度が80%とされている地域を除く。）内にある耐火建築物に加えて、同地域内にあるこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物又は準防火地域内にある耐火建築物等若しくは準耐火建築物等（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建築物）が追加された（第53条第3項第1号イ及びロ）。

また、建蔽率規制を適用しない建築物として、従来からある防火地域（都市計画において定められた建蔽率の限度が80%とされている地域に限る。）内にある耐火建築物に加え、これと同等以上の延焼防止性能を有する建築物が追加された（第53条第6項第1号）。

④ 前面道路の境界線から後退して壁面線の指定等がある場合における建蔽率規制の合理化

前面道路の境界線から後退して壁面線の指定等がある場合において、当該壁面線等を越えない建築物で、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、その許可の範囲内で緩和できることとされた（第53条第5項）。

(2) 戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用の促進を図るものである。

① 耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象から、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、一定の建築物を除外

耐火建築物等としなければならない特殊建築物（注1）の対象から、階数が3以下で延べ面積が200㎡未満のもの（3階を一定の用途（注2）に供するものは、一定の警報設備を設けたものに限る。）を除くこととした（第27条第1項）。

（注1） 劇場、映画館、演芸場、公会堂、病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、学校、体育館、百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、ダンスホール、遊技場、倉庫、自動車車庫その他これらに類するもので一定のもの。

（注2） 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもので政令で定めるもの。

② 建築確認が必要となる規模を見直し（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）

①の（注1）の用途に供する特殊建築物のうち建築確認を要するものを、当該用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるものとした（第6条第1項第1号）。これに伴い、用途変更により特殊建築物にする場合も、建築確認が必要となるその用途に供する部分の「床面積の合計」が100㎡超から200㎡超に引き上げられることとなり（第87条第1項）、空き家等の他の用途への転用による有効活用が期待される。

(3) 大規模な建築物等に係る制限の合理化

① 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入

一の既存不適格建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が次の(A)～(C)の基準に適合すると認めるときは、全体計画に係る最後の工事に着手するまでは、第87条第3項に掲げる規定を準用しない（現行の基準に適合させなくてもよい）こととした（第87条の2）。

(A) 一の建築物の用途の変更に伴う工事を二以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること。

(B) 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。

(C) 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性が増大しないものであること。

② 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合について、仮設建築物を建築する場合（第85条）と同様に、法の全部又は一部の適用除外を認めることとした（第87条の3）。

③ 大規模建築物の区画に関する規制の合理化

改正前は、延べ面積が1,000㎡を超える建築物については、耐火建築物や準耐火建築物である場合等を除き、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床

面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならないとされていたが、改正により、防火上有効な構造の防火床による区画も可能となった（第26条）。

(4) 木造建築物等に係る制限の合理化

① 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)

改正前は、高さが13m又は軒高9mを超える木造建築物等（床、屋根及び階段以外の主要構造部で政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチック等の可燃材料を用いたもの）は耐火構造等としなければならないとされていたが、改正により、ア) 地階を除く階数が4以上である建築物、イ) 高さが16mを超える建築物、ウ) 倉庫又は自動車車庫等の用途に供する特殊建築物で高さが13mを超えるもののいずれかに該当する木造建築物等について、主要構造部を通常火災終了時間が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊等を防止するために必要な性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならないとされた（ただし、その周囲に延焼防止上有効な一定の空地を有する建築物については、これを要しない）（第21条第1項）。

これにより、耐火構造等としなくてもよい木造建築物等の範囲が拡大するとともに、より規模の大きいものについても、一定の基準を満たせば耐火構造としなくてもよいこととなり、壁・柱等の構造部材である木材をそのまま見せる「あらかし」が可能となった。

② 木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止（平成30年9月25日施行）

防火地域及び準防火地域以外の区域内にある木造建築物等である一定の特殊建築物について、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないこととする規制が廃止された（旧第24条）。

③ 「延焼のおそれのある部分」の定義の見直し

建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める部分については、「延焼のおそれのある部分」には該当しないものとされた（第2条第6号）。

④ 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化

改正前、防火地域・準防火地域に立地する建築物については、市街地火災を防止する観点から、規模に応じて、耐火構造や準耐火構造とすることが義務づけられていたが、改正により、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならないとされた（第61条）。また、改正前は高さ2m超の門又は塀については不燃材料とすることが義務づけられていたが、改正により、周囲への延焼を防止できる構造の場合は不燃材料としなくてもよいこととされた。この改正により、外壁や窓の防火性能を高めることにより内部の柱等に木材を利用する設計が可能となり、2mを超える高さの塀でも一

定の範囲で木材を利用することも可能となった。

(5) その他

① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外（平成30年9月25日施行）

老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積については、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないものとした（第52条第3項及び第6項）。

② 興行場等の仮設建築物の存続期間（改正前1年）の延長等（平成30年9月25日施行）

特定行政庁は、国際的規模の競技会等の用に供することその他の理由により1年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合には、建築審査会の同意を得て、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができるものとした（第85条第6項及び第7項）。

③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

日常生活に必要な一定の建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な一定の措置が講じられているものの建築について、第48条第1項から第7項までの規定のただし書の規定による許可（田園住居地域以外の住居系の用途地域内で、建築してはならないとされている建築物の建築の許可）をする場合は、建築審査会の同意の取得を要しないものとした（第48条第16項第2号）。

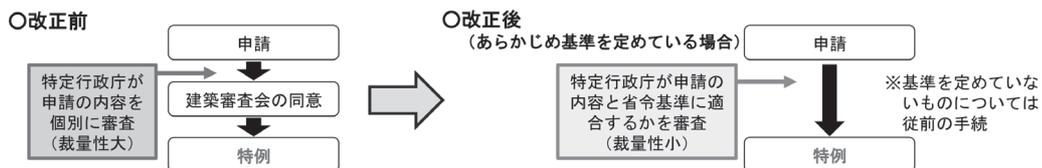
④ 接道規制に関する規定の整備（平成30年9月25日施行）

(A) 接道規制の適用除外に係る手続の合理化（新たな認定制度）

その敷地が幅員4m以上の道（第42条に規定する「道路」に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な一定の基準に適合するものに限る。）に2m以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し一定の基準（注）に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第43条第1項の接道規制は適用しないものとされた（第43条第2項第1号）。（建築審査会の同意は不要）

（注） 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合はその合計）が200㎡以内の一戸建ての住宅（施行規則第10条の3第3項）。

なお、改正前、第43条第1項ただし書によって接道規制の適用が除外されていた、敷地の周囲に広い空地を有する等の基準に適合する建築物で特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可したものに關する規定は、改正により第43条第2項第2号となった。



出所：国土交通省資料

(B) 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大

地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物で、延べ面積が150㎡を超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第43条第1項の接道規制によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加できるものとした（第43条第3項第5号）（注）。近年、袋路状道路の奥地に在館者密度の大きな建築物（重層長屋）が建築される事例が問題となっており、避難の際に多数の者が接道部分に集中する等、避難に支障が生じるおそれが生じていることへの対応である。

（注） 改正前から条例で制限を付加することができたのは、1）特殊建築物、2）階数が3以上である建築物、3）政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物、4）延べ面積が1,000㎡を超える建築物。

⑤ 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化

長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものであることとされているが、天井の構造が、遮音性能に関して一定の技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものである場合には、この規定は適用しないものとされた（第30条）。

⑥ 日影規制の適用除外に係る手続の合理化（平成30年9月25日施行）

第56条の2第1項の日影規制について、ただし書の規定による許可（適用除外）を受けた建築物を増改築等する場合、改正前は、建築時の日影が変わらない範囲で行うものであっても建築審査会の同意を得て許可をすることとなっていたが、改正により、周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築、改築、移転する場合には、再度の許可は不要とされた（第56条の2第1項ただし書）。

⑦ 関連改正

・宅配ボックス設置部分を容積率規制の対象外に

本改正法の一部施行に伴う建築基準法施行令の一部改正（平成30年9月25日施行）において、宅配ボックス設置部分（各階の床面積の合計の100分の1までが限度）が容積率算定の基礎となる延べ面積から除外された（施行令第2条）。なお、宅配ボックス設置部分のうち、共同住宅の共用の廊下と一体となった部分（扉等で区画されておらず、廊下から直接出入りして利用されるもの）については、共同住宅の共用の廊下の用に供する部分（注）として、延べ面積には算入しないものと扱って差し支えないという通知が平成29年11月に特定行政庁等宛に発出されていたが、この施行令の改正により、建物用途や設置場所に関係なく、一定の範囲内で容積率規制の対象外となった。

（注） 上記(5)①の改正に伴い、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下と一体となった宅配ボックス設置部分も延べ面積には算入しないこととなる。

4. 宅地建物取引における実務上のポイント

本改正法の施行に伴う関係政令を整備する政令により、広告の開始時期の制限に係る法令に基づく処分として、建築基準法第43条第2項第1号の規定による接道規制の適用除外に係る認

定が追加された（宅地建物取引業法施行令第2条の5第2号）。

また、接道規制を始め、説明すべき重要事項に係る条項の改正が行われているので、その内容を十分に理解しておく必要がある。

No. 9 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律

(平成30年 5月25日法律第32号)

1. 改正の背景・趣旨

2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を契機として、全ての国民が共生する社会の実現を目指し、全国において更にバリアフリー化を推進するとともに、「一億総活躍社会」の実現に向けた取組を進めることが必要となっている。

このような状況のもと、本改正は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の一層の促進を図るため、法律の基本理念の新設、国及び国民の支援等の責務の追加を行うとともに、公共交通事業者等の講ずる措置に関する計画の作成の義務付け、移動等円滑化促進地区における移動等円滑化の促進に関する措置及び移動等円滑化施設協定制度の創設、公共交通移動等円滑化基準等の適用対象となる事業者の範囲の拡大等の措置を講じるものである。

本改正法は、平成30年5月25日に公布され、同年11月1日に施行された（一部の規定は、平成31年4月1日施行）。

2. 改正の概要

【重要事項説明に關係する部分に★を付した。】

項目	概要
1. 基本理念、国等の責務	(1) この法律に基づく措置は、高齢者、障害者等にとって日常生活又は社会生活を営む上で障壁となるような社会における事物、制度、慣行、観念その他一切のものの除去に資すること及び全ての国民が年齢、障害の有無その他の事情によって分け隔てられることなく共生する社会の実現に資することを旨として行われなければならないことが新たに基本理念として定められた（第1条の2）。 (2) 国の責務として、関係行政機関及び高齢者、障害者等で構成する会議における定期的な評価その他これらの者の意見を反映させるため必要な措置等に係る規定を追加し（第4条第1項）、国は、教育活動、広報活動等を通じて、高齢者、障害者等が公共交通機関を利用して移動するために必要となる支援等の実施に関する国民の協力を求めるよう努めなければならないこととするとともに、国民は、そのために必要な協力をするよう努めなければならないこととした（第4条第2項、第7条）。
2. 公共交通事業者等による取組の強化	(1) 主務大臣は、旅客施設及び車両等を公共交通移動等円滑化基準に適合させるために必要な措置、公共交通事業者等が講ずる措置によって達成すべき目標、当該目標の達成のために講ずべき措置等に関し、公共交通事業者等の判断の基準となるべき事項を定め、これを公表するものとする（第9条の2）とともに、公共交通事業者等に対し、旅客施設及び車両等を公共交通移動等円滑化基準に適合させるために必要な指導、助言及び勧告をすることができることとした（第9条の3、第9条の7）。 (2) 公共交通事業者等は、毎年度、(1)の判断の基準となるべき事項において定められた目標に関し、その達成のための計画を作成し主務大臣に提出するとともに、計画に基づく措置の実施状況等を主務大臣に報告し、これらを公表しなければならないこととした（第9条の4～第9条の6）。

3. 市町村による移動等円滑化の取組の強化	<p>(1) 市町村は、主務大臣が定める基本方針に基づき、単独で又は共同して、当該市町村内の移動等円滑化促進地区について、移動等円滑化促進方針を作成するよう努めるものとするとともに、都道府県は、市町村に対し、必要な助言その他の援助を行うよう努めなければならないこととした（第24条の2）。</p> <p>(2) 移動等円滑化促進方針において定められた移動等円滑化促進地区の区域において、旅客施設の建設、道路の新設等当該区域における移動等円滑化の促進に支障を及ぼすおそれのある一定の行為をしようとする公共交通事業者等又は道路管理者は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類等を市町村に届け出なければならないものとするとともに、市町村は、その届出に係る行為が移動等円滑化促進地区における移動等円滑化の促進を図る上で支障があると認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し旅客施設又は道路の構造の変更その他の必要な措置の実施を要請する等の措置を講じることができるものとした（第24条の6）。</p>
4. 移動等円滑化施設協定	<p>移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区内の一団の土地の土地所有者等は、その全員の合意により、高齢者、障害者等が円滑に利用することができる案内所等の整備又は管理に関する事項等を定める移動等円滑化施設協定を締結することができることとするとともに、協定の認可の公告後に協定区域内の土地所有者等になった者に対してもその効力があるものとした（第51条の2★）。</p>
5. 協定建築物の建築等及び維持保全の計画の認定等	<p>建築主等は、協定建築物（一定の建築物特定施設と一体的に利用に供しなれば公共交通移動等円滑化基準に適合させることが構造上その他の理由により著しく困難であると主務大臣が認める旅客施設の敷地に隣接し、又は近接する土地において当該建築物特定施設を有する建築物）の建築等をしようとするときは、協定建築物の建築等及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができることとし、認定を受けた計画に係る協定建築物について容積率に係る特例を設けることとした（第22条の2）。</p>
6. その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法律における「公共交通事業者等」に、道路運送法による一般貸切旅客自動車運送事業者及び海上運送法による旅客不定期航路事業者を加えた（第2条第4号）。 ・ 道路管理者、路外駐車場管理者等、公園管理者等及び建築主等は、これらの者が管理等する新設特定道路、新設特定路外駐車場、新設特定公園施設及び新築特別特定建築物について、高齢者、障害者等の円滑な利用のために必要となる情報を適切に提供するよう努めなければならないこととした（第10条、第11条、第13条、第14条）。

3. 改正の要点

【重要事項説明に関係する部分に★を付した。】

（移動等円滑化施設協定に関する部分を中心に記載する。）

① 移動等円滑化促進地区

主務大臣が定める基本方針に、移動等円滑化促進方針の指針となるべき移動等円滑化促進地区（注）における移動等円滑化の促進の意義、移動等円滑化促進地区の位置及び区域に関する基本的な事項、生活関連施設及び生活関連経路並びにこれらにおける移動等円滑化促進に関する基本的な事項が加えられた（第3条第2項第3号）。

(注) 次に掲げる要件に該当する地区をいう(第2条第20号の2)。

- イ) 生活関連施設(高齢者、障害者等が日常生活又は社会生活において利用する旅客施設、官公庁施設、福祉施設その他の施設)の所在地を含み、かつ、生活関連施設相互間の移動が通常徒歩で行われる地区であること。
- ロ) 生活関連施設及び生活関連経路(生活関連施設相互間の経路)を構成する一般交通用施設(道路、駅前広場、通路等)について移動等円滑化を促進することが特に必要であると認められる地区であること。
- ハ) 当該地区において移動等円滑化を促進することが、総合的な都市機能の増進を図る上で有効かつ適切であると認められる地区であること。

市町村は、主務大臣が定める基本方針に基づき、単独で又は共同して、当該市町村の区域内的の移動等円滑化促進地区について、移動等円滑化の促進に関する方針(以下「移動等円滑化促進方針」という。)を作成するよう努めるものとされた(第24条の2第1項)。移動等円滑化促進方針において定められた移動等円滑化促進地区の区域において、旅客施設の建設、道路の新設等当該区域における移動等円滑化の促進に支障を及ぼすおそれのある一定の行為をしようとする公共交通事業者等又は道路管理者は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類等を市町村に届け出なければならないものとされた(第24条の6)。

市町村は、移動等円滑化促進方針を作成しようとするときは、あらかじめ、住民、生活関連施設を利用する高齢者、障害者等その他利害関係者、関係する施設設置管理者及び都道府県公安委員会の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとされた(第24条の2第6項)。

② 移動等円滑化施設協定

移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区(注)内の一団の土地の土地所有者等は、その全員の合意により、高齢者、障害者等が円滑に利用することができる案内所その他の当該土地の区域における移動等円滑化に資する施設(移動等円滑化経路協定の目的となる経路を構成するものを除き、高齢者、障害者等の利用に供しない施設であって移動等円滑化のための事業の実施に伴い移転が必要となるものを含む。)の整備又は管理に関する協定(移動等円滑化施設協定)を締結することができる(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)とされた(第51条の2第1項)。

(注) 地区の要件は、上記移動等円滑化促進地区の(注)のイ)の要件に該当し、ロ)の施設について移動等円滑化のための事業が実施されることが特に必要であると認められる地区であること、当該地区において移動等円滑化のための事業を重点的かつ一体的に実施することが、総合的な都市機能の増進を図る上で有効かつ適切であると認められる地区であること(第2条第21号)。

〔移動等円滑化施設協定に定める事項〕(第51条の2第2項)

ア) 移動等円滑化施設協定の目的となる土地の区域及び施設の位置

イ) 次に掲げる移動等円滑化に資する施設の整備又は管理に関する事項のうち、必要なもの

- ・ア) の施設の移動等円滑化に関する基準
- ・ア) の施設の整備又は管理に関する事項

ウ) 移動等円滑化施設協定の有効期間

エ) 移動等円滑化施設協定に違反した場合の措置

認可の公告のあった移動等円滑化施設協定は、その公告のあった後に当該協定区域

内の土地所有者等となった者に対しても、その効力があるものとされた（第51条の2第3項★（第46条の準用））。協定区域内の土地所有者で協定の効力が及ばない者は、認可公告後に意思表示により協定に加わることができ（同条同項（第47条第1項の準用））、その土地所有者が所有していた土地について、その後に土地所有者等になった者に対してもその効力があるとされた（同条同項★（第47条第3項の準用））。また、移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区内の一団の土地で、一の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、移動等円滑化のため必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を移動等円滑化施設協定区域とする移動等円滑化施設協定を定めることができ（同条同項（第50条第1項の準用））、認可を受けた協定は、認可の日から起算して3年以内において当該協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することになった時から、認可の公告のあった移動等円滑化施設協定と同一の効力を有する協定となることとされた（同条同項★（第50条第4項の準用））。

なお、移動等円滑化促進地区が新たに規定されたことに伴い、**移動等円滑化経路協定の対象となる土地の区域も、「移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区内の一団の土地」となった（第41条、第50条）。**

③ 協定建築物の建築等及び維持保全の計画の認定等

建築主等は、建築主等が公共交通事業者等と締結する、ア）移動等円滑化経路協定の目的となる経路を構成する建築物特定施設、又はイ）移動等円滑化施設協定の目的となる建築物特定施設のいずれかに該当する建築物特定施設（**協定建築物特定施設**）と一体的に利用しなければ公共交通移動等円滑化基準に適合させることが構造上その他の理由により著しく困難であると主務大臣が認める旅客施設（移動等円滑化困難旅客施設。公共交通事業者等の事業の用に供するものに限る。）の敷地に隣接し、又は近接する土地において協定建築物特定施設を有する建築物（**協定建築物**）の建築等しようとするときは、協定建築物の建築等及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができることとされた（第22条の2第1項）。

所管行政庁の認定を受けた協定建築物の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の協定建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合には、容積率の算定には、認定協定建築物の延べ面積の10分の1を限度として国土交通大臣が定める床面積は算入しないこととされた（第22条の2第5項（第19条の準用）、施行令第24条）。駅などの旅客施設にスペースの余裕がない場合に、近接建築物への通路やバリアフリートイレ等の整備がしやすくなる。

④ その他

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令（平成30年10月19日政令第298号）により、ホテル又は旅館の車椅子使用者用客室の設置基準の見直しが行われ、床面積の合計が2,000㎡以上で、客室の総数が50以上のホテル又は旅館を建築する場合、改正前は車椅子使用者用客室を1以上設けることとされていたが、改正により、客室の総数に100分の1を乗じて得た数（1未満の端数は切上げ）以上設けることとされた（施行令第15条第1項。）。（2019年9月1日施行）

4. 宅地建物取引における実務上のポイント

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に関しては、重要事項として説明すべき法令上の制限として移動等円滑化経路協定の効力についての規定（同法第46条、第47条第3項、第50条第4項）が定められていたが、今回の改正により、新たに設けられた移動等円滑化施設協定についてもこれらの規定が準用されるので、その内容を十分に理解しておく必要がある。

No.10 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

(平成30年 4月25日法律第22号)

1. 改正の背景・趣旨

人口減少社会を迎えた我が国では、地方都市をはじめとした多くの都市において、空き地・空き家等の低未利用地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「都市のスポンジ化」が進行しており、生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力が失われる等の支障が生じている。

本法律は、このような「都市のスポンジ化」に対応するため、都市再生特別措置法のほか、都市計画法、建築基準法、都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を一括して改正し、低未利用地の集約等による利用の促進、地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出、都市機能のマネジメント等の施策を総合的に講じるものである。

この法律は平成30年4月25日に公布され、同年7月15日に施行された。

2. 改正の概要

【重要事項説明に関係する部分に★を付した。】

I. 都市再生特別措置法の一部改正

項目	概要
[1] 都市内の低未利用土地の利用の促進等（都市のスポンジ化対策）	
1. 立地誘導促進施設協定制度の創設	土地所有者等は、その全員の合意により、居住誘導区域又は都市機能誘導区域における居住者等の利便の増進に寄与する施設等で、住宅又は誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの（立地誘導促進施設）の整備又は管理に関する協定を締結することができることとし（第81条第8項及び第109条の2★）、市町村長は、当該協定の内容等からみて協定区域の隣接区域内の土地所有者等に対し当該協定への参加を求めることが特に必要であると認めるときは、あっせんを行うことができることとした（第109条の3）。
2. 低未利用土地の利用及び管理に関する市町村の援助等	市町村は、低未利用土地の所有者等に対し、低未利用土地の利用及び管理に関する情報の提供その他の援助を行うとともに、低未利用土地利用等指針に即した管理を行わないため著しい支障が生じていると認めるときは、低未利用土地の所有者等に対し、低未利用土地利用等指針に即した管理を行うよう勧告することができることとした（第81条第9項及び第109条の5）。
3. 低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設	市町村は、低未利用土地権利設定等促進事業区域内の土地及び当該土地に存する建物を対象として低未利用土地権利設定等促進事業を行おうとするときは、低未利用土地権利設定等促進計画を作成することができることとされた（第81条第10項及び第109条の6）。作成したときは遅滞なくその旨を公告しなければならないものとされ、公告があった低未利用土地権利設定等促進計画の定めるところによって地上権若しくは賃借権等が設定され、若しくは移転し、又は所有権が移転することとした（第109条の9）。

4. 誘導施設整備区制度の創設	立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって都市機能誘導区域をその施行地区に含むものうち、建築物等の敷地として利用されていない宅地等が相当程度存在する区域内で施行されるものの事業計画においては、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の用に供すべき区域（誘導施設整備区）を定めることができることとした（第105条の2）。
5. 誘導施設に係る休廃止の届出制度の創設	都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、その30日前までに、その旨を市町村長に届け出なければならないこととした（第108条の2）。
6. 都市再生推進法人の業務の追加	低未利用土地の利用又は管理に関する事業に有効に利用できる土地の取得、管理及び譲渡を行うこと等を都市再生推進法人の業務に追加することとした（第119条）。
〔2〕都市内の遊休空間の利用による安全性及び利便性の向上	
1. 都市再生駐車施設配置計画の作成等	都市再生緊急整備協議会は、都市再生緊急整備地域内の区域について、駐車施設の種類ごとの配置に関する計画（都市再生駐車施設配置計画）を作成することができることとし（第19条の13）、当該区域内において建築物を新築しようとする者等に対し、条例で、当該計画に記載された事項の内容に即して駐車施設を設けなければならない旨を定めることができることとした（第19条の14）。
2. 都市計画の決定等の提案主体の追加	都市計画決定権者に対し都市計画の決定等の提案をすることができる者に、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を行おうとする者を追加することとした（第37条）。

II. 都市計画法の一部改正

項目	概要
1. 立体道路制度の適用対象の拡充	自動車のみ交通の用に供する道路等以外の道路についても、市街地の環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用の促進と都市機能の増進とを図るため、地区整備計画において、当該道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域を定めることができることとした（第12条の11）。
2. 都市施設等整備協定制度の創設	都道府県又は市町村は、都市計画（都市施設等の整備に係るものに限る。）の案を作成しようとする場合には、都市施設等の整備を行うと見込まれる者との間において、都市施設等整備協定を締結することができることとし（第75条の2）、協定を締結したときは、これに定められた事項に従って、都市計画の案の作成等をしなければならないものとされた（第75条の3）。
3. 都市計画協力団体制度の創設	市町村長は、都市計画の決定に関し、住民の土地利用に関する意向の把握その他の協力等の業務を適正かつ確実にを行うことができると認められる法人等を、都市計画協力団体として指定することができることとし（第75条の5）、都市計画協力団体は、市町村に対し、都市計画の決定等の提案をすることができることとした（第75条の9）。

Ⅲ. 建築基準法の一部改正

項目	概要
立体道路制度の適用対象の拡充に関する規定の整備	Ⅱの1の区域内の道路の上空等に設ける建築物のうち地区計画に適合するもの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るものは、道路内に建築できることとした（第43条第1項第2号及び第44条第1項第3号）。

Ⅳ. 都市開発資金の貸付けに関する法律の一部改正

項目	概要
都市開発資金貸付制度の拡充	土地区画整理事業に係る都市開発資金の無利子貸付けの対象に、Ⅰの[1]の4の誘導施設整備区が事業計画において定められている土地区画整理事業を追加することとした（第1条第4項第3号）。

3. 改正の要点

【重要事項説明に係る部分に★を付した。】

Ⅰ. 都市再生特別措置法の一部改正

[1] 都市内の低未利用土地の利用の促進等（都市のスポンジ化対策）

(1) 立地誘導促進施設協定制度の創設

- ① 立地適正化計画に、居住誘導区域又は都市機能誘導区域のうち、レクリエーションの用に供する広場、地域における催しに関する情報を提供するための広告塔、良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木など、居住者・来訪者等の利便の増進に寄与する施設等で、居住誘導区域では住宅の、都市機能誘導区域では誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの（以下「立地誘導促進施設」という。）の配置及び利用の状況その他の状況からみて、これらの区域内の一団の土地の所有者等による立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域等に関する事項を記載することができることとされ（第81条第8項）、一団の土地の所有者等は、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、市町村長の認可を受けて締結することができるものとされた（第109条の2）。

【立地誘導促進施設協定に定める事項】（第109条の2第2項）

ア) 立地誘導促進施設協定の目的となる土地の区域並びに立地誘導促進施設の種類及び位置

イ) 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

- ・立地誘導促進施設の概要及び規模
- ・立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理の方法
- ・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

ウ) 立地誘導促進施設協定の有効期間

エ) 立地誘導促進施設協定に違反した場合の措置

- ② ①の認可の公告のあった立地誘導促進施設協定は、その公告のあった後において当該立地誘導促進施設協定の区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力がある

ものとした（第109条の2第3項★（第45条の7の準用））。

- ③ 協定区域内の土地に係る土地所有者等は、協定区域の隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等に対し立地誘導促進施設協定への参加を求めた場合においてその参加を承諾しない者があるときは、全員の合意により、市町村長に対し、その者の承諾を得るために必要なあつせんを行うべき旨を申請することができるものとし、市町村長は、申請があった場合において、当該立地誘導促進施設協定の内容等からみてその者に対し参加を求めることが特に必要であると認めるときは、あつせんを行うことができるものとした（第109条の3）。

(2) 低未利用土地の利用及び管理に関する市町村の援助等

- ① 立地適正化計画に低未利用土地利用等指針（居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地等を図るための低未利用土地の利用及び管理に関する指針をいう。以下同じ。）に関する事項を記載することができることとされ（第81条第9項）、市町村は、当該低未利用土地利用等指針に即し、居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の低未利用土地の所有者等に対し、低未利用土地の利用及び管理に関する情報の提供その他の援助を行うものとされた（第109条の5第1項）。市町村長は、所有者等が当該低未利用土地利用等指針に即した管理を行わないため、悪臭の発生等により住宅又は誘導施設の立地等を図る上で著しい支障が生じていると認めるときは、当該所有者等に対し、当該低未利用土地利用等指針に即した管理を行うよう勧告することができるものとされた（第109条の5第3項）。
- ② 市町村は、①による援助として低未利用土地の利用の方法に関する提案又はその方法に関する知識を有する者の派遣を行うため必要があると認めるときは、都市計画協力団体（後記Ⅱ(3)）に必要な協力を要請することができるものとされた（第109条の5第2項）。

(3) 低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

- ① 立地適正化計画に低未利用土地利用等指針に関する事項を記載するときは、併せて、当該低未利用土地利用等指針に即した住宅又は誘導施設の立地又は立地の誘導を図るための土地及び当該土地に存する建物についての権利設定等（地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転又は所有権の移転）を促進する事業（以下「**低未利用土地権利設定等促進事業**」という。）を行う必要があると認められる区域（以下「**低未利用土地権利設定等促進事業区域**」という。）に関する事項を記載することができることとされた（第81条第10項）。市町村は、低未利用土地権利設定等促進事業区域内の土地及び当該土地に存する建物を対象として当該事業を行おうとするときは、低未利用土地権利設定等促進計画を作成することができるものとされた（第109条の6）。

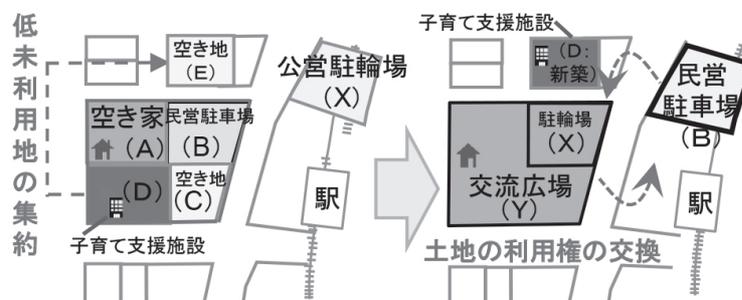
〔低未利用土地権利設定等促進計画に記載する事項〕

- ア) 権利設定等を受ける者の氏名・名称及び住所
- イ) 権利設定等を受ける土地・建物の所在、面積等
- ウ) 権利設定等を行う者の氏名・名称及び住所
- エ) 設定・移転を受ける権利の種類、内容等
- オ) 移転を受ける所有権の移転の後における土地・建物の利用目的、移転の対価等

カ) その他権利設定等に係る法律関係に関する事項

- ② 市町村は、低未利用土地権利設定等促進計画を作成したときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならないものとし（第109条の8）、公告があったときは、その公告があった低未利用土地権利設定等促進計画の定めるところによって地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利が設定され、若しくは移転し、又は所有権が移転するものとされた（第109条の9）。
- ③ 市町村長は、低未利用土地権利設定等促進計画の作成等に必要な限度で、その保有する低未利用土地及び低未利用土地に存する建物に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができるものとされた（第109条の12）。

●低未利用土地権利設定等促進計画のイメージ



出所：国土交通省資料

(4) 誘導施設整備区制度の創設

- ① 立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって都市機能誘導区域をその施行地区に含むもののうち、建築物等の敷地として利用されていない宅地等が相当程度存在する区域内で施行されるものの事業計画には、都市機能誘導区域内の土地の区域であって、その都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の用に供すべきもの（以下「誘導施設整備区」という。）を定めることができるものとされた（第105条の2）。
- ② 施行地区内の宅地の所有者は、施行者に対し、換地計画において当該宅地についての換地を誘導施設整備区内に定めるべき旨の申出をすることができるものとされた（第105条の3）。
- ③ ②の申出に基づき指定された宅地については、換地計画において換地を誘導施設整備区内に定めなければならないものとされた（第105条の4）。

(5) 誘導施設に係る休廃止の届出制度の創設

立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の30日前までに、その旨を市町村長に届け出なければならないものとされた（第108条の2）。

(6) 都市再生推進法人の業務の追加

立地適正化計画に記載された居住誘導区域又は都市機能誘導区域内における低未利用土

地の利用又は管理に関する事業について、知識を有する者の派遣、情報の提供、相談等の援助を行うことが都市再生推進法人の業務に追加された（第119条第1号ニ）。

[2] 都市内の遊休空間の利用による安全性及び利便性の向上

(1) 都市再生駐車施設配置計画の作成等

- ① 都市再生緊急整備協議会は、都市再生緊急整備地域内の区域について、地域整備方針に基づき、駐車施設の種類ごとの配置に関する計画（以下「都市再生駐車施設配置計画」という。）を作成することができるものとされた（第19条の13）。
- ② 都市再生駐車施設配置計画の区域内において建築物を新築しようとする者等に対し、条例で、当該計画に記載された事項の内容に即して駐車施設を設けなければならない旨を定めることができるものとした（第19条の14）。

(2) 都市計画の決定等の提案主体の追加

都市計画決定権者に対し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者に、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を行おうとする者が追加された（第37条）。

(3) 歴史的風致維持向上計画の認定の申請手続の特例

国土交通大臣は、歴史的風致維持向上施設の整備に関する事業に関する事項が記載された都市再生整備計画の提出に併せて歴史的風致維持向上計画の認定の申請があった場合は、遅滞なく、当該歴史的風致維持向上計画の写しを文部科学大臣及び農林水産大臣に送付するものとし、当該送付をもって、これらの者に対する歴史的風致維持向上計画の認定の申請があったものとみなすこととした（第62条の3）。

II. 都市計画法の一部改正

(1) 立体道路制度の適用対象の拡充

自動車のみ交通の用に供する道路及び自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造の道路以外の道路についても、市街地の環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用の促進と都市機能の増進とを図るため、道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことが適切であると認められるときは、地区整備計画において、当該道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域を定めることができるものとされた（第12条の11）。

(2) 都市施設等整備協定制度の創設

- ① 都道府県又は市町村は、都市計画（都市施設、地区施設等の整備に係るものに限る。）の案を作成しようとする場合において、当該都市計画に係る都市施設等の円滑かつ確実な整備を図るため特に必要があると認めるときは、当該都市施設等の整備を行うと見込まれる者（以下「施設整備予定者」という。）との間において、都市施設等整備協定を締結することができるものとされた（第75条の2）。
- ② 都道府県又は市町村は、都市施設等整備協定を締結したときは、当該都市施設等整備協定において定められた事項に従って都市計画の案を作成して、適当な時期までに、都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に付議しなければならないものとされ

た（第75条の3）。

- ③ 都道府県又は市町村は、都市施設等整備協定に施設整備予定者が行う開発行為に関する事項を定めようとするときは、あらかじめ、開発行為の許可の権限を有する者に協議し、その同意を得ることができるものとし、当該同意を得た事項が定められた都市施設等整備協定が公告されたときは、当該公告の日に当該事項に係る施設整備予定者に対する開発行為の許可があったものとみなすこととされた（第75条の4）。

(3) 都市計画協力団体制度の創設

- ① 市町村長は、次に掲げる業務等を適正かつ確実にを行うことができると認められる法人その他これに準ずる団体を、その申請により、**都市計画協力団体**として指定することができるものとされた（第75条の5）。
- ・当該市町村がする都市計画の決定又は変更に関し、住民の土地利用に関する意向その他の事情の把握、都市計画の案の内容となるべき事項の周知その他の協力を行うこと
 - ・土地所有者等に対し、土地利用の方法に関する提案、土地利用の方法に関する知識を有する者の派遣その他の土地の有効かつ適切な利用を図るために必要な援助を行うこと
- （上記のほか、都市計画に関する情報・資料の収集・提供、調査研究、知識の普及・啓発などの業務。）
- ② 都市計画協力団体は、市町村に対し、①の業務の実施を通じて得られた知見に基づき、当該市町村の区域内の一定の地区における当該地区の特性に応じたまちづくりの推進を図るために必要な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ものとし、この場合には提案に係る素案を添えなければならないとされた（第75条の9）。
- ③ 都市計画協力団体は、市町村から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、低未利用土地の利用の方法に関する提案又はその方法に関する知識を有する者の派遣に関し協力するものとされた（第75条の10）。

Ⅲ. 建築基準法の一部改正

<立体道路制度の適用対象の拡充に関する規定の整備>

- ① 建築物の敷地が接していなければならない道路から、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第12条の11の規定（道路の上空又は路面下において建築物等の建築等を行うための地区整備計画）により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路を除くものとされた（第43条第1項第2号）。
- ② ①の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち地区計画の内容に適合するもの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るものは、道路内に建築できるものとされた（第44条第1項第3号）。

Ⅳ. 都市開発資金の貸付けに関する法律の一部改正

<都市開発資金貸付制度の拡充>

国は、誘導施設整備区が事業計画において定められている土地区画整理事業を施行する個

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に充てるための無利子の資金の貸付けを地方公共団体が行う場合、当該地方公共団体に対し、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができるものとした（第1条第4項第3号）。

4. 宅地建物取引における実務上のポイント

本改正法の施行に伴う関係政令を整備する政令により、宅地建物取引業法施行令第3条第1項（重要事項説明における法令上の制限）に、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の規定（立地誘導促進施設協定に関する承継効）（本文中★を付した項目）が追加された（業法施行令第3条第1項第33号）。

立地誘導促進施設協定に関する承継効が及ぶ宅地建物を購入等する者が、その効力を知らなかった場合に不測の損害を被るおそれがあるため、重要事項として説明する必要があり、宅地建物の調査に当たっては、これらの制限が付されていないか、十分に確認しなければならない。

No.12 定期建物賃貸借に係る事前説明を重要事項説明とあわせて実施することについて

1. 定期建物賃貸借における事前説明

期間の満了によって契約が終了する建物の賃貸借すなわち定期建物賃貸借を締結するときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、当該賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない（借地借家法第38条第2項）。これが、いわゆる定期借家における事前説明と呼ばれるもので、賃借人を保護するとともに契約終了時における紛争を未然に防止しようとの趣旨に基づくものである。そして、賃貸人がこの事前説明をしなかったときは、更新がないこととする旨の定めは無効となる（同条第3項）。結果として、その賃貸借は普通賃貸借となり、更新が保障されるものとなる。

2. 宅地建物取引業法の重要事項説明との関係

借地借家法において事前説明の主体として考えられているのは、賃貸人である。一方、定期建物賃貸借を媒介する宅建業者は、宅地建物取引業法により義務づけられている重要事項として、更新がない契約である旨を説明しなければならない（同法施行規則第16条の4の3第9号）。

借地借家法上の事前説明と宅建業法上の重要事項説明は、まったく別のものである。したがって、賃貸借の媒介をした宅建業者が重要事項説明において、更新がないことを説明したことをもって、賃貸人からの説明が行われたとみることはできない。

この点、従来から、定期建物賃貸借を媒介する宅建業者が、賃貸人の説明義務の履行を代理する例があり、媒介兼説明義務代理の取扱いが問題になることが多かった。

3. 国土交通省の運用通知

このことについて、国土交通省が一定の要件を満たすことにより可能である旨の運用通知を発出している。その該当部分は次のとおりである。

国土動第133号
国住賃第23号
平成30年2月28日

各業界団体の長あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長
国土交通省住宅局住宅総合整備課長

定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について

空き家等の有効活用やIT利活用の裾野拡大等の観点から、今般、定期建物賃貸借に係る事前説明におけるテレビ会議等のITの活用等について、下記のとおり整理したので、貴団体におかれても、貴団体加盟の会員に対する周知及び指導を行われたい。

なお、テレビ会議等のITを活用した宅地又は建物の賃貸の代理又は媒介に係る重要事項の説明については、平成29年10月1日から可能となっている。

また、本件については、法務省民事局と協議済みであることを申し添える。

記

1 事前説明におけるITの活用について

[略]

2 事前説明を重要事項説明とあわせて実施することについて

定期建物賃貸借においては、賃貸人が賃借人に対し、事前説明書を交付して、事前説明を行うことが求められるが、重要事項説明書において、次に掲げる事項を記載し、当該重要事項説明書を交付して、賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士が重要事項説明を行うことで、事前説明書の交付及び事前説明を兼ねることが可能である。

- (1) 本件賃貸借については、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了すること
- (2) 本重要事項説明書の交付をもって、借地借家法第38条第2項の規定に基づく事前説明に係る書面の交付を兼ねること
- (3) 賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士が行う重要事項説明は、借地借家法第38条第2項の規定に基づき、賃貸人が行う事前説明を兼ねること

なお、後のトラブルを防止するためには、賃借人から、これらの説明を受けたことについて、記名押印を得ることが望ましい。具体的な記載等については、別添^{*}を参考にされたい。

また、賃貸人は、宅地建物取引士に対し、定期建物賃貸借の期間よりも長期にわたって、契約締結に係る業務についての代理権を授与することも可能だが、この場合においては、当初の定期建物賃貸借の期間満了後、再度、定期建物賃貸借の契約を締結することとなったときにも、上記対応が可能となるよう、当該再契約時にも代理権が有効であることを明確にするため、委任状等に代理権が授与されている期間等を明記し、交付しておくことが望ましい。

※ 後記平成30年7月12日付事務連絡の別添を参照。

さらに、上記運用通知（注）の補足として、同年7月12日付で、次の事務連絡を發出している。
該当部分のみを掲記する。

なお、これも法務省民事局と協議済みである。

事務連絡 平成30年7月12日
各業界団体の長 殿
国土交通省土地・建設産業局不動産課長 国土交通省住宅局住宅総合整備課長
〔前文及び記1略〕
2 事前説明を重要事項説明とあわせて実施する場合の重要事項説明書上の記載について そもそも事前説明と重要事項説明は、それぞれ別個の説明義務であるとされており （平成12年2月22日建設省経動発第21号経済局不動産課長通知）、いずれか1つがあれば 足りるということではなく、両方とも行う必要があるとされている。 これらをあわせて実施する場合であっても、法律上は、当該契約が定期建物賃貸借契 約であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了する旨が記載されていれば借地借 家法第38条第2項の事前説明のための書面としての要件は満たされ、定期建物賃貸借契 約は成立するところである。一方、運用通知は、重要事項説明書に事前説明の内容を記 載することで事前説明と重要事項説明をあわせて行うことについて賃借人との間に誤解 が生じないように、同2（2）及び（3）の事項を重要事項説明書に記載し、賃借人に交付 して説明することにより事前説明書の交付及び事前説明を兼ねる場合における一定の方 法を例示したものであり、これによって定期建物賃貸借契約の成立要件に変更を加える ものではないことを申し添える。 なお、運用通知別添に示した「重要事項説明書における定期建物賃貸借に係る記載例」 は、重要事項説明書の一連の記載と併せて記載することを想定したものであり、重要事 項説明書と別に別添の書面を用意することを想定するものではない。今般、事前説明書 を兼ねる重要事項説明書の例を作成（別添）したので、参考とされたい。

同通知に（別添）として示されている重要事項説明書の例のうち、該当部分に係る（第五面）
と（第六面）は、次のとおりである（いずれも一部省略）。

（注） 事前説明におけるITの活用については、次の全ての事項を満たせば対面による事前説明と同
様に取り扱うことができるとしている。

- ①賃貸人及び賃借人が、事前説明書及び説明の内容について十分理解できる程度に映像を視認で
き、かつ双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環
境において実施していること、②事前説明書を賃借人にあらかじめ送付していること、③賃借人
が事前説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状
況について、賃貸人が事前説明開始前に確認していること、④賃貸人の代理人が事前説明を行う
場合には、委任状等の代理権の授与を証する書面を提示し、賃借人がその書面を画面上で視認で
きたことを確認していること

なお、事前説明開始後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた
場合は、直ちに説明を中断し、この状況が解消された後に説明を再開するものとしている。

(第五面)

5 契約期間及び更新に関する事項

定期建物賃貸借に係る説明については、借地借家法第38条第2項の規定に基づき、前記宅地建物取引士が貸主の代理人として行う事前説明を兼ねています。

契 約 期 間	(始期) 年 月 日	年 月 間	一般借家契約
	(終期) 年 月 日		定期借家契約
			終身建物賃貸借契約
更新に関する事項	本件住宅の賃貸借契約は、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であり、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日を翌日とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、本件住宅を明け渡さなければなりません。		

6 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等	そ の 他

(第六面)

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業 保証協会	名 称	
	住 所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した供託所 及びその所在地		

前記宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、重要事項について説明を受けました。

あわせて、貸主から当該宅地建物取引士に対する代理権の授与を証する書面の提示があり、本重要事項説明書を借地借家法第38条第2項の規定に基づく書面を兼ねるものとして受領し、同項の規定に基づく事前説明を受けました。

平成 年 月 日

借主 (住所)

(氏名)

Ⓜ

4. 宅地建物取引における実務上のポイント

本通知からも、重要事項説明によって定期建物賃貸借の賃貸借に更新がないこと等の事前説明（借地借家法第38条第2項）がなされたことにはできないことを再確認すべきである。また、事前説明に当たっては、賃貸人から別途委任状の交付を受けるなど代理権限のあることを明らかにすべきこと、事前説明の際には、トラブル防止のため、賃借人からは、事前説明書の交付を受け説明を受けたことにつき受領書をもらうことが望ましいことが明らかにされた点も参考になる。今後は、受領書がない場合には、事前説明がなされたことの証明がより困難になる可能性などの影響もありうる。