

国土動第70号
平成30年9月21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

「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、その一部規定については、平成30年9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一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成30年政令第255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）について下記のとおり改正し、平成30年9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

・宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙参照）

改正法による改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号。）第43条第2項においては、建築物の敷地が道路に2メートル以上接することを求める規制（以下「接道規制」という。）が適用されない建築物として、同項第2号に該当するもの（改正前の建築基準法第43条第1項ただし書に該当するもの）のほか、新たに、その敷地が幅員4メートル以上の道（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国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2メートル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国土交通省令で定める基準に適合するもので、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が加えられた。

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43条第2項第1号において新たに接道規制に係る認定の制度が新設されたことを踏まえ、今般、当該認定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。

なお、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。

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の説明においても、改正法による改正後の建築基準法の接道規制に係る認定制度の創設を踏まえ、遺漏なきよう説明されたい。

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災（H28.12）や埼玉県三芳町倉庫火災（H29.2）などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題。

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要。
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題。

「未来投資戦略」（平成29年6月9日閣議決定）

第2 I. 8. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

・古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった新たなニーズに対応するべく、既存建築物を他用途に円滑に転用等するための建築規制の合理化を行う。

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要。

「日本再興戦略2016」（平成28年6月2日閣議決定）

第2 I. 3. (2) iv) ②林業の成長産業化

・これまで木造によることの少なかった建築物等の木造・木質化の推進に向けて更なる施策を検討する。

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前
（空き家）

改修後
（グループホーム、
飲食店、
宿泊施設等）

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

※黄色着色した赤字部分が公布から3月以内に施行するもの（その他は1年以内に施行）

安全性の確保

建築物・市街地の安全性の確保

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大（大規模倉庫等を想定）。
- 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。
- 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。

既存建築ストックの活用

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を促進。

- 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とする。
- 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）。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 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。
- 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。

木造建築の推進

木造建築物等に係る制限の合理化

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 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）。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

- 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
- 興行場等の仮設建築物の存続期間（現行1年）の延長等
- 用途規制等に係る特例許可手続の簡素化 ※接道規制、日影規制に係るものを措置（用途規制は1年以内に対応）等

【目標・効果】

- ① 既存建築物の適切な維持保全・改修等を通じた、建築物の安全性の確保及び密集市街地の解消の実現。
- ② 古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった既存建築物の活用等による経済活性化。
（KPI）①地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 4,039ha（H28）→ おおむね解消（H32）
②賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 318万戸（H25）→ 400万戸程度におさえる（H37）

○これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定めた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とする手続の合理化を行う。

1. 現行制度

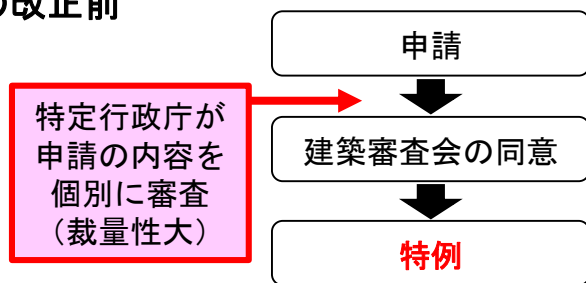
【原則】建築物の敷地は、建築基準法上の「道路」に2m以上接していなければならない（第43条第1項）

【特例】敷地の周囲に広い空地を有する等の要件を満たす建築物で、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て建築審査会の同意を得て許可したものについては、適用しない（同項ただし書）

2. 改正の内容

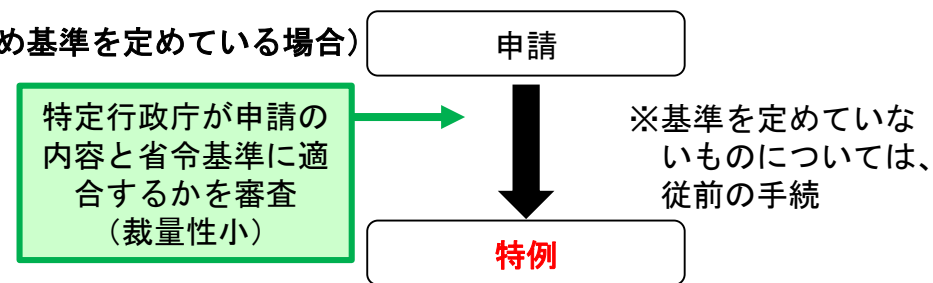
【特例】避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準^①に適合する幅員4m以上の道（道路に該当するものを除く。）に2m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準^②に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、接道規制を適用しないこととする（この場合においては、**建築審査会の同意は不要**とする。）。

○改正前



○改正後

（あらかじめ基準を定めている場合）



<省令見込事項>

①避難及び通行の安全上必要な道の基準

農道や通路等で、管理者の使用合意が得られていること、一定の舗装がなされていること等を想定

②利用者が少数である建築物の基準

当該通路等に発生する交通量を制限する観点から、戸建て住宅とすることを想定

① 「道」(建築基準法第42条第2項ほか)
建築基準法上の「道路」(道路法上・都市計画関係法上の道路等)のほか、
農道等、通路等も含めた最も広い概念。

② 建築基準法上の「道路」 (建築基準法第42条第1項ほか)

<狭義の道路>

- 道路法上の道路(法第42条第1項第1号)
- 都市計画関係法上の道路
(法第42条第1項第2号・第4号)

<現況道>

- 現況道(法第42条第1項第3号)
- 2項道路(法第42条第2項)
- 3項道路(法第42条第3項)

<その他>

- 位置指定道路(法第42条第1項第5号)

農道等、公共の用に供する
幅員4m以上の道
(建築基準法第43条第1項、
規則第10条の2の2第2号)

③ 農道等・通路

通路

- (建築基準法第43条第1項、
規則第10条の2の2第3号 ほか)
- 十分な幅員を有する通路で、道路に通ずるものに有効に接するもの

ただし書許可の対象となるもの

(その他の通路)

敷地と道路(法第42~44条)

都市内で建築物を建築する場合、日常の社会経済活動や災害時の避難、日照・採光・通風といった建築物の環境を確保するために、建築物の敷地と道路の関係が重要。

建築物の敷地は、原則として4m以上の幅員の道路に2m以上接していなければならない。

