

国土動第75号
平成25年11月29日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「港湾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

標記について、港湾法の一部を改正する法律（平成25年法律第31号。以下「改正法」という。）が平成25年6月5日に公布され、平成25年12月1日から施行されることに伴い、港湾法施行令の一部を改正する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、改正法と同様、平成25年12月1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3条の改正点（別紙参照）

今般の改正法においては、港湾における輸入ばら積み貨物の積卸し、荷さばき等の共同化を促進するために必要な共同化促進施設（※1）の整備・管理等に関する事項（※2）を当該施設所有者等の全員合意により定めることを目的として、共同化促進施設協定制度を創設することとしている。当該協定制度においては、港湾管理者による当該協定の認可の公告があった後において、当該協定に係る施設所有者等（※3）になった者に対しても当該協定の効力が及ぶ（改正法第50条の13）。

当該施設所有者等は、当該協定に従って共同化促進施設の整備又は管理を行うことが求められるため、当該承継効を事前に知らない購入者等は、当該整備又は管理に係る実質的な費用負担、協定に違反した場合の違約金等、不測の損害を被る可能性がある。また、宅地建物取引業者は、港湾管理者による公告により、当該協定の効力が発現した旨を容易に把握することが可能である。

このため、宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、共同化促進施設協定に係る承継効に関する規定を追加するため、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

（※1）共同化促進施設とは、具体的には、ばら積み貨物の積卸し、保管又は荷さばきの共同化に必要となる保管施設（サイロ、野積み場、貯炭場等（敷地内の管理棟を含む）、荷さばき施設（アンローダー、シップローダー、ベルトコンベアー等）、係留施設（岸壁等）等を想定しており、一部建物が含まれる場合がある。

（※2）共同化促進施設協定において定める事項は、①共同化促進施設の規模、構造等に関する基準、②当該施設の整備・管理に係る費用負担の方法、③協定の有効期間、④協定違反時の措置を想定している。

（※3）施設所有者等とは、①当該共同化促進施設の所有者、その敷地である土地の所有者又は当該土地の使用及び収益を目的とする権利を有する者、②建設が予定されている共同化促進施設又は建設中の共同化促進施設の施設所有者等となろうとする者（当該共同化促進施設の敷地である土地の所有者又は当該土地の使用及び収益を目的とする権利を有する者を含む。）をいう。

別紙

○ 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
<p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>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一百号）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。</p> <p>一、十二の五（略）</p> <p>十三 港湾法第三十七条第一項第四号、第四十条第一項及び第五十条の十三</p> <p>十四、三十五（略）</p> <p>2・3（略）</p>	<p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>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一百号）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。</p> <p>一、十二の五（略）</p> <p>十三 港湾法第三十七条第一項第四号及び第四十条第一項</p> <p>十四、三十五（略）</p> <p>2・3（略）</p>

● 港湾法の一部を改正する法律案

<予算関連法律案>

非常災害時における港湾機能の維持に資するよう、国土交通大臣が障害物の除去を行うことにより啓開できる航路や船舶の待避場所として開発・保全できる航路の指定を行えることとともに、海上運送の効率化に資する石炭等のばら積み貨物の輸入拠点の形成するため、国土交通大臣が指定した港湾における港湾施設の整備等に係る協定制度を創設する等の措置を講ずる。

施策の背景

東日本大震災の経験を踏まえ、非常災害時に港湾機能を維持するため、事前防災・減災対策が必要

- ▶ 首都直下地震等の発生時には、三大湾(東京湾・大阪湾・伊勢湾)において、大量の漂流物や護岸の被災等により船舶の入出港が困難となり、湾内の港湾機能が長期間麻痺する恐れ。

<東日本大震災における課題>



産業競争力強化のため、海上運送の効率化に資する石炭等のばら積み貨物の輸入拠点の形成が必要

- ▶ 石炭等のばら積み貨物については、個々の企業がそれぞれ独自に輸入しているため国全体としては非効率な状況にあり、産業競争力の強化に支障が生じている状況。

法案の概要

防災・減災：港湾機能の維持・早期復旧

緊急確保航路の指定

非常災害時において、国土交通大臣が所有者の承諾を得ることなく漂流物の除去を行える航路を指定

船舶待避用の泊地の指定及び開発・保全

国土交通大臣が船舶の待避のために必要な泊地として開発保全航路を指定し、開発・保全

港湾施設の適切な維持管理の推進

港湾管理者が民有港湾施設の維持管理状況、耐震性に関する立入検査を実施し、必要に応じ勧告・命令

港湾広域防災協議会の設置

災害時の港湾機能維持のための広域的な協議会を設置



産業競争力の強化：海上運送の効率化に資するばら積み貨物の輸入拠点の形成

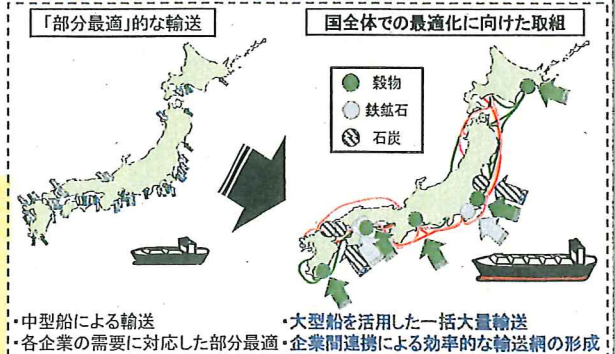
ばら積み貨物の輸入拠点となる港湾の指定

ばら積み貨物の海上運送の共同化を重点的に進め、輸入拠点としての機能を高めるべき港湾を指定

指定港湾における協定制度

指定港湾の港湾管理者が策定したばら積み貨物の海上運送の共同化のための計画に基づき、関係施設所有者等の連携を通じた荷さばき施設等の整備・管理を促進するための協定制度の創設

輸入ばら積み貨物の効率的な海上輸送網の形成(イメージ)



共同化促進施設協定制度について

- 輸入ばら積み貨物の積卸し、荷さばき等の共同化を促進するための港湾施設の整備・管理に関する協定制度
- 費用の適正な分担を図りつつ、複数の事業者が共同して港湾施設の整備・管理を行うことにより、効率的かつ安定的な輸送体制を実現

背景

- ・ 特定の企業の埠頭を共同で利用することを前提とした設備投資をしようとしても、その埠頭を継続的に利用できる担保がない。
- ・ 共同で利用する荷さばき施設の整備等の費用負担の調整が整わず、輸送の共同化の取り組みが進展しない。

概要

- ・ 輸入ばら積み貨物の荷さばき等の共同化を促進するために必要な施設の整備・管理に関する協定を施設所有者等の全員合意により締結。

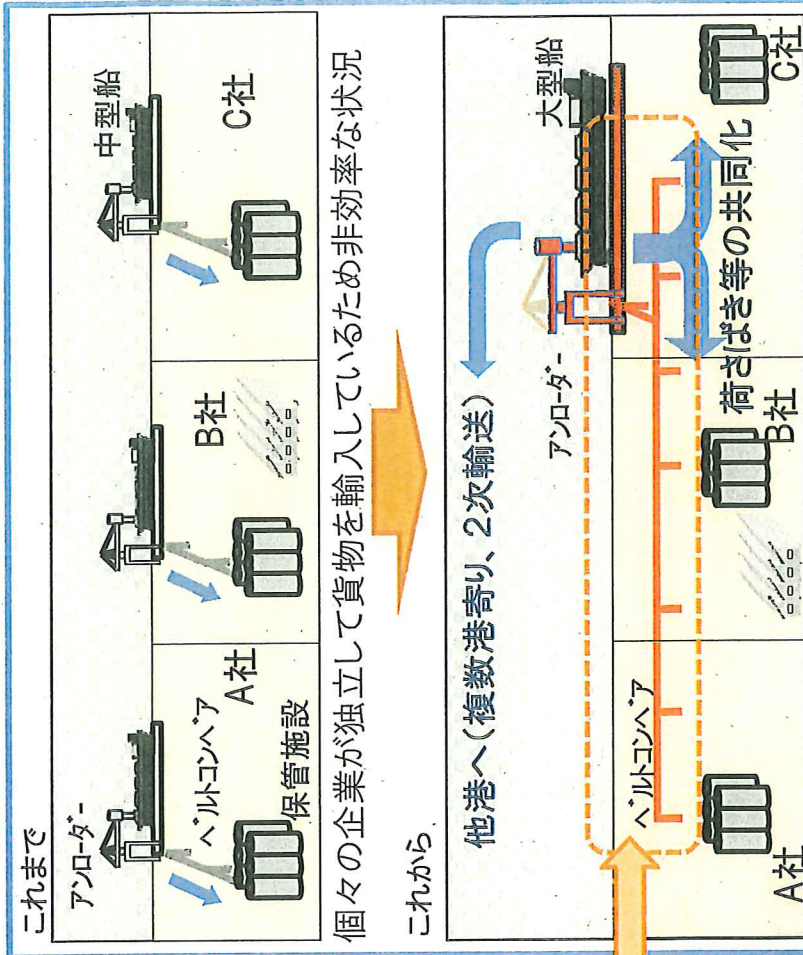
協定の内容

- 協定施設の規模、構造又は用途に関する基準
- 協定施設の整備・管理に要する費用負担の方法
- 協定の有効期間
- 協定に違反した場合の措置

(港湾管理者が認可)

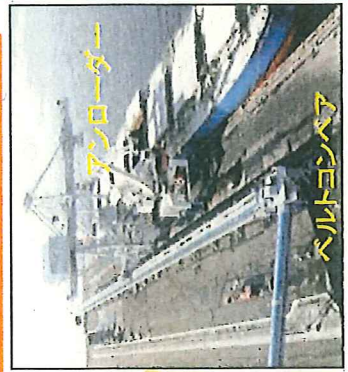
承継効により協定内容を担保

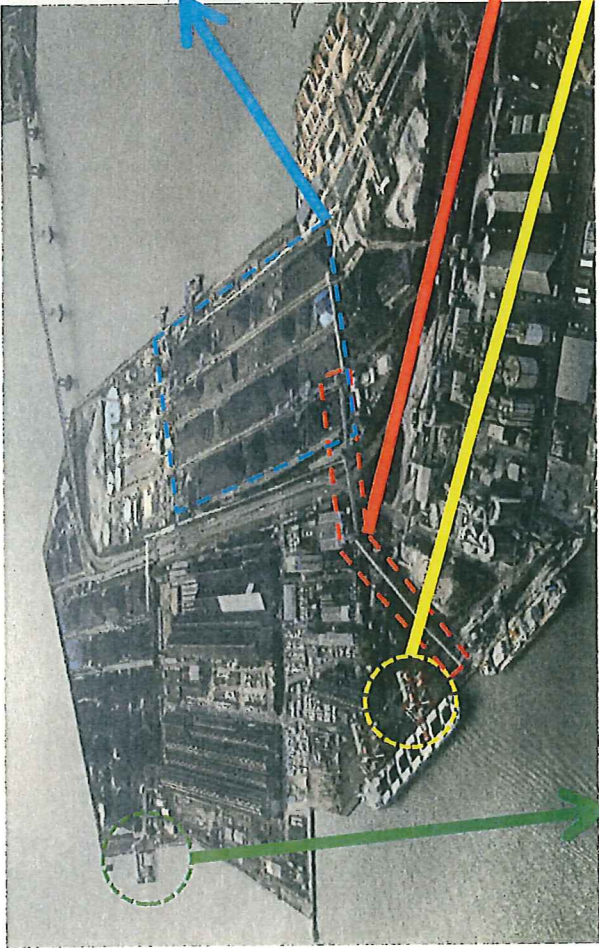
承継効: 売買等で施設所有者等が変わっても、従後の施設所有者等に対しても協定内容及ぶ効力(民法の特例)



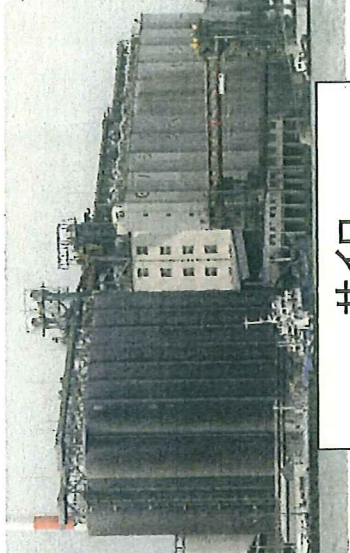
安定的な投資環境の構築による荷さばき等の共同化の促進

個別の取組で困難だった大型船の活用により、輸入ばら積み貨物の輸送コスト削減を実現



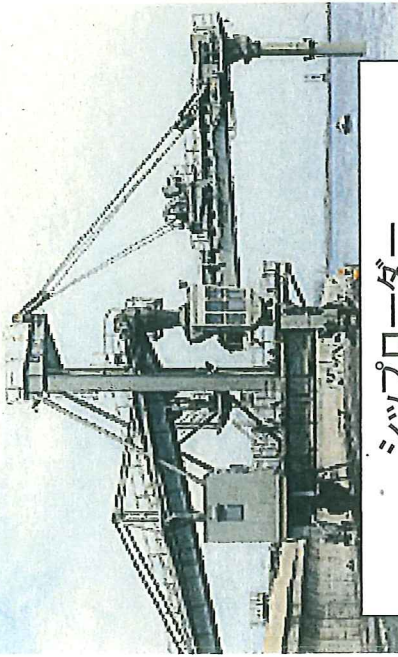


野積場
石炭等ばら積み貨物を
保管する場所

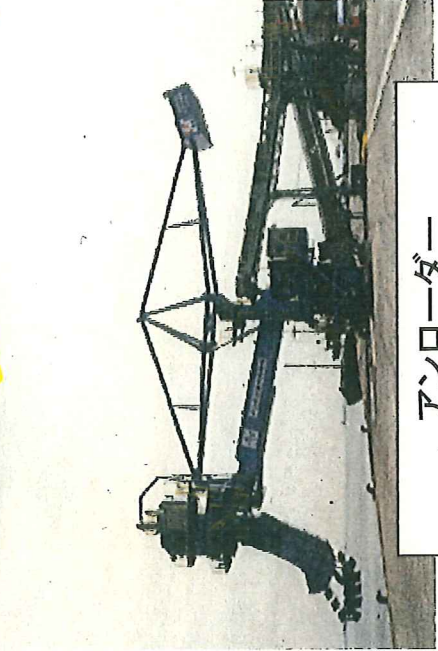


サイロ
穀物を保管する場所

出典：三井三池製作所HP



シップローダー
係留施設からばら積み貨物船へ
貨物を積む機械



アンローダー
ばら積み貨物船から貨物を
陸揚げする機械



ベルトコンベアー
係留施設と野積場等
の間を輸送する機械

参照条文

○港湾法の一部を改正する法律(平成25年法律第31号) (抄)

(共同化促進施設協定の締結等)

第五十条の九 特定利用推進計画に定められた第五十条の六第二項第三号に掲げる事項に係る輸入ばら積み貨物の積卸し、保管又は荷さばきの共同化を促進するために必要な港湾施設として国土交通省令で定めるもの(以下この条において「共同化促進施設」という。)の施設所有者等(当該共同化促進施設の所有者、その敷地である土地の所有者又は当該土地の使用及び収益を目的とする権利(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。次項において同じ。)を有する者をいう。以下同じ。)は、その全員の合意により、当該共同化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。

- 2 特定利用推進計画に定められた第五十条の六第二項第三号に掲げる事項に係る建設が予定されている共同化促進施設又は建設中の共同化促進施設の施設所有者等となろうとする者(当該共同化促進施設の敷地である土地の所有者又は当該土地の使用及び収益を目的とする権利を有する者を含む。以下「予定施設所有者等」という。)は、その全員の合意により、当該共同化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。
- 3 第一項又は前項に規定する協定(以下「共同化促進施設協定」という。)においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 共同化促進施設協定の目的となる共同化促進施設(以下「協定共同化促進施設」という。)
 - 二 次に掲げる協定共同化促進施設の整備又は管理に関する事項のうち、必要なもの
 - イ 協定共同化促進施設を構成する荷さばき施設、保管施設その他の港湾施設の規模、構造又は用途に関する基準
 - ロ 協定共同化促進施設を構成する荷さばき施設、保管施設その他の港湾施設の整備又は管理に要する費用の負担の方法
 - ハ その他協定共同化促進施設の整備又は管理に関する事項
 - 三 共同化促進施設協定の有効期間
 - 四 共同化促進施設協定に違反した場合の措置
- 4 共同化促進施設協定は、特定港湾管理者の認可を受けなければならない。

(認可の申請に係る共同化促進施設協定の縦覧等)

第五十条の十 特定港湾管理者は、前条第四項の認可の申請があつたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該共同化促進施設協定を当該公告の日から二週間関係人の縦覧に供さなければならない。

2 前項の規定による公告があつたときは、関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、当該共同化促進施設協定について、特定港湾管理者に意見書を提出することができる。

(共同化促進施設協定の認可)

第五十条の十一 特定港湾管理者は、第五十条の九第四項の認可の申請が次の各号のいずれにも該当するときは、同項の認可をしなければならない。

一 申請手続が法令に違反しないこと。

二 協定共同化促進施設の利用を不当に制限するものでないこと。

三 第五十条の九第三項第二号から第四号までに掲げる事項について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

2 特定港湾管理者は、第五十条の九第四項の認可をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、かつ、当該共同化促進施設協定を当該特定港湾管理者の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、協定共同化促進施設又はその敷地である土地の区域内の見やすい場所に、それぞれ協定共同化促進施設である旨又は協定共同化促進施設が当該区域内に存する旨を明示しなければならない。

(共同化促進施設協定の変更)

第五十条の十二 協定共同化促進施設の施設所有者等又は予定施設所有者等は、共同化促進施設協定において定めた事項を変更しようとする場合においては、その全員の合意をもつてその旨を定め、特定港湾管理者の認可を受けなければならない。

2 前二条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

(共同化促進施設協定の効力)

第五十条の十三 第五十条の十一第二項(前条第二項において準用する場合を含む。)の規定による認可の公告のあつた共同化促進施設協定は、その公告のあつた後において当該協定共同化促進施設の施設所有者等又は予定施設所有者等となつた者に対しても、その効力があるものとする。

(共同化促進施設協定の廃止)

第五十条の十四 協定共同化促進施設の施設所有者等又は予定施設所有者等は、第五十条の九第四項又は第五十条の十二第一項の認可を受けた共同化促進施設協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもつてその旨を定め、特定港湾管理者の認可を受けなければならない。

2 特定港湾管理者は、前項の認可をしたときは、その旨を公告しなければならない。

(借主の地位)

第五十条の十五 共同化促進施設協定に定める事項が協定共同化促進施設の借主の権限に係る場合においては、その共同化促進施設協定については、当該協定共同化促進施設の借主を施設所有者等とみなして、第五十条の九から前条までの規定を適用する。