

各業界団体の長あて

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長  
(公 印 省 略)

宅地造成等規制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等の一部改正について

令和4年5月27日に、下記1. のとおり宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号。以下「改正法」という。）が公布され、令和5年5月26日に施行された。これに伴い、宅地造成等規制法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（令和4年政令第393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。以下「施行令」という。）について下記2. のとおり改正を行い、また、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令（令和5年内閣府・国土交通省令第2号）において、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第32号。以下「規則」という。）について下記3. のとおり改正を行い、いずれも改正法の施行と同日の令和5年5月26日に施行された。

また、上記の改正を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）について下記4. のとおり改正を行い、改正法の施行と同日の令和5年5月26日から施行することとした。

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. 改正法の内容（宅地建物取引業法施行令等関係）（別紙1参照）

改正法により、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）の法律名が宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）に改められたほか、盛土規制法第26条第1項の規定により、都道府県知事（指定都市又は中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市の長。以下同じ。）は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、自然的条件及び社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができることとされ

た。

当該区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、一定の場合を除き、盛土規制法第 27 条第 1 項若しくは第 28 条第 1 項の規定により当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならず、又は第 30 条第 1 項若しくは第 35 条第 1 項の規定による都道府県知事の許可を要することとされた。

なお、改正法の施行の際現に改正法による改正前の宅地造成等規制法（以下「旧法」という。）第 3 条第 1 項の規定による指定がされている宅地造成工事規制区域（以下「旧宅地造成工事規制区域」という。）及び旧法第 20 条第 1 項の規定による指定がされている造成宅地防災区域（以下「旧造成宅地防災区域」という。）に係る経過措置に関しては、5. において後述する。

## 2. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙 2 参照）

### （1）広告や契約締結等の開始に必要とされる許可等の処分の追加について（第 2 条の 5 関係）

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、当該工事に関し必要とされる都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項の確認その他政令で定める許可等の処分があった後にこれを行うこととしているところ、政令で定める許可等の処分について施行令第 2 条の 5 において定めている。

1. のとおり、改正法により、盛土規制法第 30 条第 1 項及び第 35 条第 1 項の許可に関する規定が追加されたことから、これらを政令で定める許可等の処分に追加することとする。

### （2）重要事項説明の追加について（第 3 条関係）

宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号においては、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施行令第 3 条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。

1. のとおり、改正法により、盛土規制法第 27 条第 1 項、第 28 条第 1 項、第 30 条第 1 項及び第 35 条第 1 項の特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等に関する規定が追加されたことから、これらの規定を施行令第 3 条第 1 項の法令に基づく制限に追加することとする。

※ その他改正法により盛土規制法の条項が移動することに伴う所要の改正を行った。

## 3. 宅地建物取引業法施行規則の改正点（別紙 3 及び 4 参照）

宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 14 号は、宅地建物取引の相手方等が不測の損害を被ることを防止するため、相手方等の利益の保護に資する事項を重要事項として説明するよう宅建業者に義務付けており、規則において、当該事項として、「宅地又は建物が宅地造成等規制法第 20 条第 1 項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨」が定められている。

改正法による宅地造成等規制法の法律名の改正及び当該条項の移動に伴い、規則において規定の形式的な改正を行う。

#### 4. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙 5 及び 6 参照）

2. を踏まえ、ガイドライン別添 3 「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領③の「法令名」の欄に記載されている「宅地造成等規制法」を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改める改正を行う。

また、3. を踏まえ、ガイドライン第 35 条第 1 項第 14 号関係 1 において、記載の形式的な改正を行う。

その他、記載の適正化を図るため、所要の改正を行う。

#### 5. 重要事項説明等における経過措置の考え方について

改正法附則第 2 条第 1 項において、旧宅地造成工事規制区域の区域内における宅地造成に関する工事等の規制については、改正法の施行の日（令和 5 年 5 月 26 日）から起算して 2 年を経過する日（その日までに盛土規制法第 10 条第 4 項の規定による宅地造成等工事規制区域の公示がされた都道府県（指定都市又は中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市。以下同じ。）の区域内にある旧宅地造成工事規制区域にあっては、当該公示の日の前日）までの間（以下「旧宅地造成工事規制区域に係る経過措置期間」という。）は、なお従前の例によることとされた。

また、改正法附則第 2 条第 3 項において、旧造成宅地防災区域の指定の効力及び解除並びに旧造成宅地防災区域内における災害の防止のための措置については、改正法の施行の日から起算して 2 年を経過する日（その日までに盛土規制法第 45 条第 3 項において準用する盛土規制法第 10 条第 4 項の規定による造成宅地防災区域の公示がされた都道府県の区域内にある旧造成宅地防災区域にあっては、当該公示の日の前日）までの間（以下「旧造成宅地防災区域に係る経過措置期間」という。）は、なお従前の例によることとされた。

上記の経過措置に関する規定については、2. 及び 3. の改正にも及ぶことから、旧宅地造成工事規制区域に係る経過措置期間中は、旧宅地造成工事規制区域に関して、従前のおり、宅地建物取引業法第 33 条又は第 36 条の規定による制限がかかるほか、同法第 35 条の規定による重要事項説明を行う必要があり、同様に、旧造成宅地防災区域に係る経過措置期間中は、旧造成宅地防災区域に関して、従前のおり、同条の規定による重要事項説明を行う必要があることに留意されたい。なお、この場合においても、4. による改正後の様式例を用いることとして差し支えない。

以上