



国土動第40号
平成30年7月11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



「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。

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をここに公布する。

御名 御璽

平成三十年七月十一日

内閣総理大臣 安倍 晋三

政令第二百二号

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

内閣は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成三十年法律第二十二号）の施行に伴い、並びに都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第二十条第一項、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）第一条第四項第三号及び宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第三十五条第一項第二号の規定に基づき、この政令を制定する。

（都市再生特別措置法施行令の一部改正）

第一条 都市再生特別措置法施行令（平成十四年政令第九十号）の一部を次のように改正する。

第六条中「第十九条の十八第一項」を「第十九条の二十第一項」に改める。

第七条第二項中「特例」の下に「次項において単に「都市計画等の特例」という。」を加え、同条に次の一項を加える。

3 都市計画等の特例の対象となる関連公共施設整備事業（都市再生事業の施行に関連して必要となる公共施設の整備に関する事業をいう。）に係る当該都市再生事業についての法第二十条第一項の政令で定める規模は、〇・五ヘクタールとする。

第十一条の見出し及び第十二条の見出し中「都市再生事業」を「都市再生事業等」に改める。
第二十四条中「第八十一条第一項」を「第八十一条第十四項」に改める。

(建築基準法施行令の一部改正)
第二条 建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)の一部を次のように改正する。

第百四十四条の五を削り、第百四十四条の六を第百四十四条の五とする。

(都市開発資金の貸付けに関する法律施行令の一部改正)

第三条 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)の一部を次のように改正する。

第十九条の見出し中「土地区画整理事業」を「土地区画整理事業等」に改め、同条中「第一条第四項第二号」の下に「及び第三号」を加える。

第二十条の見出し中「土地区画整理事業」を「土地区画整理事業等」に改め、同条中「第一条第四項第二号」の下に「及び第三号」を加える。

第二十一条及び第二十二条中「第一条第四項第三号」を「第一条第四項第四号」に改める。

第二十三条中「第一条第四項第四号のイ」を「第一条第四項第五号のイ」に改め、同条第一号イから八までの規定中「第一条第四項第四号イ」を「第一条第四項第五号イ」に改める。

第二十四条中「第一条第四項第四号」を「第一条第四項第五号」に改める。

第三十条第五号中「第四項第四号」を「第四項第五号」に改める。

(宅地建物取引業法施行令の一部改正)
第四条 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)の一部を次のように改正する。

第三条第一項第三十三号中「及び第七十三条第二項」を「、第七十三条第二項及び第百九条の二第三項」に改める。

附 則

国土交通大臣 石井 啓一
内閣総理大臣 安倍 晋三

この政令は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行の日(平成三十年七月十五日)から施行する。

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り)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

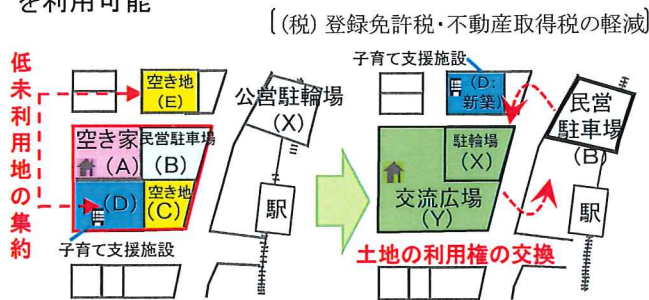
「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

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



- 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

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令をここに公布する。

御名 御璽

平成三十年七月十一日

内閣総理大臣 安倍 晋三

政令第二百一号

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令

内閣は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成三十年法律第二十二号）附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行期日は、平成三十年七月十五日とする。

内閣総理大臣 安倍 晋三

国土交通大臣 石井 啓一