

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

特定都市河川浸水被害対策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

令和3年5月10日に、下記1. のとおり特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和3年法律第31号。以下「改正法」という。）が公布され、令和3年11月1日から施行されることとなった。これに伴い、特定都市河川浸水被害対策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等に関する政令（令和3年政令第296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2. のとおり改正を行い、改正法の施行と同日の令和3年11月1日から施行することとされた。

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いたい。

なお、都市局、水管理・国土保全局、住宅局から都道府県等に対して、別紙2「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の施行（6ヶ月以内施行分）について」（令和3年11月1日国都安第49号・国都計第96号・国都公景第112号・国水政第82号・国住参建第2016号）のとおり、改正法について通知しているため、参考までに申し添える。

記

1. 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）の改正内容（宅地建物取引業法施行令関係）

(1) 雨水貯留浸透施設の管理協定の承継効（改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第24条関係）について

改正法により、地方公共団体は、認定を受けた雨水貯留浸透施設整備計画に基づき設置された雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等との間において、管理の方法や有効期間等を定めた管理協定を締結し、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができることとされ（改正後の特定都市

河川浸水被害対策法第 19 条第 1 項)、地方公共団体による公示後の管理協定は、その公示のあった後において当該協定施設の施設所有者等又は予定施設所有者等となった者に対しても、その効力があるもの(いわゆる承継効)とされた(同法第 24 条)。

(2) 貯留機能保全区域内の土地における盛土、塀の設置等の届出(改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第 55 条第 1 項関係)について

改正法により、都道府県知事等(都道府県知事又は指定都市の長若しくは中核市の長(指定都市又は中核市の区域内に限る。))以下同じ。)が指定する貯留機能保全区域(改正後の特定都市河川浸水被害対策法第 53 条第 1 項)内の土地において、盛土や塀の設置等の貯留機能を阻害する行為をしようとする者は、一定の場合を除き、当該行為に着手する日の 30 日前までに、必要な事項を都道府県知事等に届け出なければならないこととされた(同法第 55 条第 1 項)。

(3) 浸水被害防止区域における特定開発行為及び特定建築行為の制限(改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第 57 条第 1 項、第 62 条第 1 項、第 66 条及び第 71 条第 1 項関係)について

改正法により、都道府県知事が指定する浸水被害防止区域(改正後の特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項)内において、特定開発行為(住宅(非自己居住用)や要配慮者利用施設等の用途に供する建築物の建築が予定され、又は用途が定まっていない建築物の建築が予定されている土地の区域に係る一定の開発行為をいう。)をする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならないこととされ(同法第 57 条第 1 項)、また、当該許可に係る事項のうち一定のものを変更する場合には、原則として変更の許可を受けなければならないこととされた(同法第 62 条第 1 項)。

また、浸水被害防止区域内において、特定建築行為(当該区域内において住宅(自己居住用・非自己居住用)や要配慮者利用施設等の用途に供する建築物の建築(既存の建築物の用途変更等を含む。)をいう。)をする者は、原則として、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならないこととされ(同法第 66 条)、また、当該許可の内容の変更をしようとする場合には、原則として、変更の許可を受けなければならないこととされた(同法第 71 条第 1 項)。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点(別紙 1 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、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

において定めている。

改正法により、1. (3) の制限が新設されたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行令第2条の5第18号の2を改正し、同号に改正後の特定都市河川浸水被害対策法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項の許可を追加する改正を行った。

(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。

①雨水貯留浸透施設の管理協定の承継効 (改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第24条関係) に係る制限の追加について

改正法により、1. (1) の承継効が新設されたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行令第3条第1項を改正し、改正後の特定都市河川浸水被害対策法第24条を政令に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

②貯留機能保全区域内の土地における盛土、塀の設置等の届出 (改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第55条第1項関係) について

改正法により、1. (2) の届出が新設されたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行令第3条第1項を改正し、改正後の特定都市河川浸水被害対策法第55条第1項を政令に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

③浸水被害防止区域における特定開発行為及び特定建築行為の制限 (改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項関係) について

改正法により、1. (3) の制限が新設されたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行令第3条第1項を改正し、改正後の特定都市河川浸水被害対策法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項を政令に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

※その他改正法により特定都市河川浸水被害対策法の条項が移動することに伴う所要の改正を行った。