

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 )

**脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部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4年6月17日、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号。以下「改正法」という。）が公布され、その一部が令和5年4月1日に施行される。改正法において建築基準法（昭和25年法律第201号）が下記1. のとおり改正されることに伴い、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等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に関する政令（令和4年政令第351号）において、下記2. のとおり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。）が改正され、改正法の一部施行と同日の令和5年4月1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

**1. 建築基準法の改正の概要（宅地建物取引業法施行令関係）【別紙1、別紙2参照】**

改正法による改正後の建築基準法（以下「新法」という。）により、

- ・住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分で、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の部分の床面積は、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しない（新法第52条第6項第3号）
- ・再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において、高さ制限による限度を超えるものとすることができる（新法第55条第3項）
- ・新法第58条第1項の都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた高度地区内においては、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えるものとするすることができる（新法第58条第2項）

とされた。

## 2. 宅地建物取引業法施行令の改正点【別紙3参照】

### (1) 広告や契約締結等の開始に必要な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、新法第55条第3項及び第58条第2項の許可並びに新法第52条第6項第3号の認定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、新法第52条第6項第3号、第55条第3項及び第58条第2項の容積率の特例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建築基準法の条項が移動することに伴う所要の改正を行った。

以上