

支局長	支局長	事務局
7月25日	月 日	月 日
		

国土動第25号
令和元年6月25日

各業界団体の長あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

「建築基準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

平成 30 年 6 月 27 日に、建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号。以下「改正法」という。）が公布され、令和元年 6 月 25 日から施行される。これに伴い、建築基準法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（令和元年政令第 30 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）が下記のとおり改正され、令和元年 6 月 25 日から施行されることとなる。

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. 建築基準法の改正内容（宅地建物取引業法施行令関係）

（1）延焼防止性能を有する建築物の建蔽率制限の緩和について（改正法による改正後の建築基準法第 53 条第 3 項関係）

改正前の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）では、防火地域内にある耐火建築物については、都市計画で定められた建蔽率の上限値に 10 分の 1 を加えた数値を建蔽率の上限値とすることとされていたところ、今回の改正により、防火地域内にある耐火建築物とともに、次の建築物について、都市計画で定められた建蔽率の上限値に 10 分の 1 を加えた数値を建蔽率の上限値とすることとされた。

- ①防火地域（建蔽率の上限値が 10 分の 8 の地域を除く。）内にある、耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（耐火建築物等）

②準防火地域内にある、以下の建築物

- ・耐火建築物等
- ・準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（準耐火建築物等）

※上記の改正に伴い、以下の条項について必要な規定の整備等が行われた（いずれも改正法による改正後の建築基準法の条項）。

- ・第 53 条第 6 項及び第 7 項

「耐火建築物」が「耐火建築物等」に改められた。

- ・第 53 条第 8 項

耐火建築物等又は準耐火建築物等が、準防火地域と防火地域及び準防火地域以外の区域とにわたる場合において、当該建築物に対する特例の適用関係を整理する規定が新設された。

- ・第 67 条（現行第 67 条の 3）

「耐火建築物又は準耐火建築物」が「耐火建築物等又は準耐火建築物等」に改められた。

（２）前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率の緩和について（改正法による改正後の建築基準法第 53 条第 5 項関係）

次の建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、その許可の範囲内において、建築物の建蔽率の制限を緩和することができることとされた。

①特定行政庁が街区における避難上及び消火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合における、当該壁面線を越えない建築物

②特定防災街区整備地区に関する都市計画において特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁等を制限するものに限る。③において同じ。）が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

③条例において防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

※参考：建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）について

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000097.html

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙参照）

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 において定めている。

改正法による改正後の建築基準法第 53 条第 5 項において新たに建蔽率の制限の緩和に係る許可制度が新設されたことを踏まえ、今般、当該制度を宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 に定める許認可等に追加する改正を行った。

また、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。

改正法による改正後の建築基準法第 53 条第 5 項において新たに建蔽率の制限の緩和に係る許可制度が新設されたことを踏まえ、今般、当該制度を宅地建物取引業法施行令第 3 条に定める法令上の制限に追加する等の改正を行った。宅地建物取引業法第 35 条第 1 項の規定に基づく重要事項として、建築基準法上の建蔽率の制限については、従前から説明することが義務付けられていたが、改正法による改正後の建築基準法を踏まえ、遺漏なきよう対応されたい。

※その他条項が移動することによる所要の改正を行った。

「建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）」の概要

【平成30年6月27日公布】
【平成30年9月25日／令和元年6月25日施行】

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

○ 糸魚川市大規模火災（H28.12）や埼玉県三芳町倉庫火災（H29.2）などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

○ 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
○ 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前（空き家） 改修後（グループホーム、飲食店、宿泊施設等）

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

○ 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【令和元年6月25日施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大（大規模倉庫等を想定）。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建築率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることが前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

【令和元年6月25日施行】

木造建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し（高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上）。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

＜その他＞

【①、②は平成30年9月25日施行。③は【令和元年6月25日施行】／平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間（現行1年）の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

※施行日： 【平成30年9月25日施行】又は【令和元年6月25日施行】公布の日から1年以内）

その他の改正概要

【平成30年6月27日公布】

【平成30年9月25日／令和元年6月25日施行】

老人ホーム等に係る容積率制限の合理化

【平成30年9月25日施行】

共同住宅と同様に、老人ホーム等についても、共用の廊下・階段の床面積を、容積率の算定対象外とする

用途規制の特例許可手続の簡素化

【令和元年6月25日施行】

用途の特例許可の実績の蓄積※がある建築物について、建築審査会の同意を不要とする

※ 住専系用途域内のコンビニや、住居系用途域内の自動車修理工場等を想定

接道規制の特例許可手続の簡素化

【平成30年9月25日施行】

接道の特例許可の実績の蓄積※がある建築物について、建築審査会の同意を不要とする

日影規制の特例許可手続の簡素化

【平成30年9月25日施行】

特例許可を受けた建築物の日影の部分に影響を与えない増築等において、再度の特例許可の手続きを不要とする

壁面線等に沿って建替えをする場合の建蔽率規制の緩和

【令和元年6月25日施行】

特定行政庁が指定する壁面線等を越えない建築物の建蔽率を許可により緩和することを可能とする

条例による接道規制の強化が可能な建築物の対象拡大

【平成30年9月25日施行】

袋路状道路にのみ接する大規模な長屋等の建築物について、条例により、共同住宅と同様に接道規制を付加することを可能とする

興行場等の仮設建築物の存続期間の延長

【平成30年9月25日施行】

仮設建築物のうち、特に必要があるもの※について、建築審査会の同意を得て、1年を超える存続期間の設定を可能とする

※ オリンピックのプレ大会や準備等に必要な施設や、エンターテインメント施設等への活用等を想定

仮設建築物に適用する規制の合理化

【平成30年9月25日施行】

建築材料の品質に関する規定を適用除外とする

延焼のおそれのある部分の見直し

【令和元年6月25日施行】

隣地境界線等と建築物の位置関係に応じ、熱影響を受けにくい部分を除外する

木造の特殊建築物の外壁等の規制の見直し

【平成30年9月25日施行】

外壁等を防火構造とすべき木造の特殊建築物の範囲を見直す

共同住宅等の界壁に関する遮音規制の合理化

【令和元年6月25日施行】

界壁と天井の組み合わせによる遮音も可能とする

計画通知の手続の合理化

【平成30年9月25日施行】

防火地域及び準防火地域外において、10㎡以内の増改築等を行う場合の計画通知を不要とする

限定特定行政庁の事務について

【令和元年6月25日施行】

今般の法改正により新たに特定行政庁の事務として追加されたもののうち、一部を限定特定行政庁の事務として位置づけることとする。

延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化①

①: 第53条第3項関係、②: 新第61条関係

現状・改正主旨

密集市街地等において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進

○危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在

○糸魚川市の被災地域は、準防火地域

建替えが進まず、現行基準(防火構造以上)を満たしていない建築物が多く存在

現行基準に適合していれば、被害は局所的との研究結果がある。

現行基準(防火構造以上)を満たした場合のシミュレーション結果(国土技術政策総合研究所・建築研究所)



実際の市街地における建物構造(棟数は赤枠内のもの)

構造	耐火構造	準耐火構造	防火構造	左以外の木造(裸木造)	合計
棟数	7	22	56	121	206

準防火地域で求められる構造(4割) (6割)

改正概要

①防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和

第53条第3項

現行
防火地域内の耐火建築物は、建蔽率を1/10緩和

改正後
現行に加え、
準防火地域内の耐火建築物※、
準耐火建築物※、
準耐火建築物※
の建蔽率を1/10緩和

※下記②の延焼防止性能について、同等の安全性を確保できるものを含む

	耐火建築物※	準耐火建築物※	準耐火建築物※
防火地域	現行の対象		
準防火地域		対象の拡大	

2階建の戸建住宅等は防火構造で建築可能より防耐火性能の高い準耐火建築物等とした場合、建蔽率を1/10緩和

□ 対象(地域及び建築物)の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

新第61条

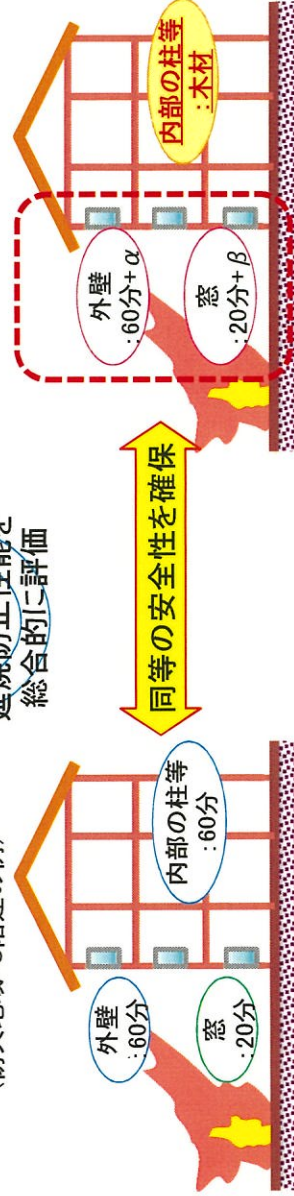
②防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準を新たに整備

現行
すべての壁・柱等に対し、
一律に耐火性能を要求

改正後
外壁や窓の防火性能を高めることにより、
内部の柱等に木材を利用できる設計が可能

延焼防止性能を
総合的に評価

(防火地域・3階建の例)



延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化②

①: 第53条第3項関係、②: 同条第5項関係

○建築物の建替え等の促進により、市街地の安全性の向上を図るため、建蔽率規制について次の措置を講じる。

- ①延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率10%緩和の対象区域及び対象建築物見直し
- ②前面道路側に壁面線指定を行った場合等について、特定行政庁が許可した範囲内において建蔽率を緩和

1. 現行制度

- ①防火地域の耐火建築物について、都市計画で定められた建蔽率に10%を加えた数値を上限とすることが可能。

2. 新設する制度

①延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和

延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するため、以下の地域における建築物について、建蔽率10%緩和の対象を拡充する。

- 防火地域
※下線部が拡充箇所
耐火建築物及び耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物
- 準防火地域
耐火建築物、準耐火建築物及びこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

注 防火地域・準防火地域
市街地における火災の危険を防止するために定める地域
(都市計画法第9条第21項)。

第53条第5項

②前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率緩和

特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等※で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できるとする。

※一定の都市計画や地区計画等に関する条例において壁面の位置の制限が定められた場合も同様に措置

【建替え前】

道路幅員が狭いことで、火災時の避難や消火活動に支障がある。



【建替え後】

道路と一体となった空間を確保することで、火災時の避難や消火活動も容易になる。

