

2012 法改正対策のポイント

- 1)都道府県から市町村への権限移譲（地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律）関連
- 2) 津波防災地域づくりに関する法律関連
- 3) 業務に関する禁止事項の追加（宅地建物取引業法施行規則 16 条の 12）

1)都道府県から市町村への権限移譲（地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律）関連

一括法(地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律)関連で、都市計画法・建築基準法・土地区画整理法・公有地の拡大の推進に関する法律・都市再開発法・密集市街地における防災街区の整備に関する法律・農地法などで改正がありました。宅建試験で重要なものは以下の通りです。

特に都市計画法では、許可権者の変更（改正前の都道府県知事から都道府県知事等〔市の区域内では、当該市の長〕に変更）だけでなく、規定が努力目標化されたもの、都市計画の決定権者が変更されたもの、都道府県や市町村の都市計画の決定の際の協議規定の変更などもあるので、注意する必要があります。

都市計画法

1 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン) (都市計画法 6 条の 2 第 2 項)

改正前

都市計画区域の整備，開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)には，区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針，都市計画の目標，土地利用，都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定めるものとする

改正後

区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針は必ず定めるが，都市計画の目標 土地利用，都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針は定めるように努めなければならない

このほかの重要な改正としては、区域区分に関する都市計画や都市再開発方針等に関する都市計画についても、指定都市が定めることができるようになっています(指定都市の特例、都市計画法 87 条の 2 第 1 項)。

テキスト 2-23,

2 用途地域，特例容積率適用地区，高層住居誘導地区(都市計画法 15 条 1 項)

改正前

三大都市圏の一定都市・指定都市の都市計画区域内の用途地域，特例容積率適用地区，高層住居誘導地区の都市計画については，一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき地域地区として都道府県が定める(施行令・旧 9 条 1 項 1 号)。

改正後

施行令・旧 9 条 1 項 1 号は廃止され，用途地域，特例容積率適用地区，高層住居誘導地区は，すべて市町村がその都市計画を定めることになった。

このほかに，緑地保全地域に関する都市計画は，二以上の市町村の区域にわたるものに限って，都道府県が定めるものになっています。

テキスト 2-23,(部分的に済)

3 市街地開発事業予定区域の都市計画

改正前

都道府県が定める

改正後

原則として都道府県が定めるが，一定の場合 は市町村が定めることができる。

区域の面積が 20ha 以上の一団地の住宅施設の予定区域 ，一団地の官公庁施設の予定区域，流通業務団地の予定区域のうち，政令で定められたものについては都道府県が定めるが，政令で定められていないものについては市町村が定めることが可能になった。

テキスト 2-23,

4 都道府県の都市計画の決定 (国土交通大臣との協議とその同意) (都市計画法 18 条 3 項)

改正前

都道府県は，大都市及びその他の政令で定める都市計画区域に係る都市計画を都道府県が定めるとき，国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定をしようとするときは，あらかじめ，国土交通省令で定めるところにより，国土交通大臣に協議し，その同意を得なければならない。

改正後

都道府県は，**国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定をしようとするときは**，あらかじめ，国土交通省令で定めるところにより，国土交通大臣に協議し，その同意を得なければならない。【改正前の上記の は削除された】

テキスト 2-24 ~ 2-25, 済

5 市町村の都市計画の決定

改正前

市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

改正後

市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、**あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。**
この場合において、町村にあつては都道府県知事の同意を得なければならない。

改正前は、市町村が一定の都市計画を決定する場合、あらかじめ都道府県知事と協議し、その同意を得なければならないとされていましたが、改正後は、市が上記の都市計画を決定する場合はあらかじめ都道府県知事と協議だけをすればよく、その同意を得る必要はなくなりました(町村が上記の都市計画を決定する場合には都道府県知事との協議及び都道府県知事の同意の双方が必要)。

テキスト 2-24～2-25, 済

6 建築等の制限の許可権者の変更

市街地開発事業等予定区域内の建築等の制限(52条の2第1項)	都道府県知事等(市の区域内にあつては、当該市の長。)の許可を受けなければならない。
都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内の建築等の制限(53条1項)	都道府県知事等(市の区域内にあつては、当該市の長。)の許可を受けなければならない。
都市計画事業の事業地内の建築等の制限(65条1項)	都道府県知事等(市の区域内にあつては、当該市の長。)の許可を受けなければならない。

テキスト 2-48,

風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令

・都市計画法第58条第1項の規定に基づく建築等の規制についての条例は、**面積が10ha以上の風致地区(2以上の市町村(都の特別区を含む。)の区域にわたるものに限る。)**に係るものにあつては**都道府県**が、**その他の風致地区**に係るものにあつては**市町村**が定める(2条)。

・風致地区内の一定の行為については、あらかじめ、面積が10ha以上の風致地区（2以上の市町村（都の特別区を含む。）の区域にわたるものに限る。）にあつては都道府県知事（市（都の特別区を含む。）の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）その他の風致地区にあつては市町村の長の許可を受けなければならないものとする(3条)。

都市緑地法

	改正前	
緑地保全地域における行為の届出等(8条)	都道府県知事に届出	都道府県知事(「(市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。)に提出
特別緑地保全地区における行為の制限(14条)	都道府県知事の許可	都道府県知事(「(市の区域内にあつては、当該市の長。)の許可

テキスト 2-149,2-154

公有地の拡大の推進に関する法律

都市計画施設の区域内に所在する土地，都市計画区域（市街化調整区域を除く。）内に所在する土地でその面積が 2,000 m²を下回らない範囲内で政令で定める規模以上のもの等について有償で譲渡しようとするとき，改正前は，所在する市町村の長を経由して，都道府県知事に届け出ることになっていたのが改正後は以下のように変更になりました。

- ・当該土地が町村の区域内に所在する場合には当該町村の長を経由して、都道府県知事に届け出る。
- ・当該土地が市の区域内に所在する場合には当該市の長に届け出る。

（土地を譲渡しようとする場合の届出義務）

第4条 次に掲げる土地を所有する者は、当該土地を有償で譲り渡そうとするときは、当該土地の所在及び面積、当該土地の譲渡予定価額、当該土地を譲り渡そうとする相手方その他主務省令で定める事項を、主務省令で定めるところにより、当該土地が**町村の区域内に所在する場合にあつては当該町村の長を経由して、都道府県知事に、当該土地が市の区域内に所在する場合にあつては当該市の長に届け出なければならない。**

テキスト 2-147,

都市再開発法

市街地再開発促進区域	主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その
------------	----------------------------

	<p>他これらに類する構造であつて、階数が二以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるものの建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(市の区域内にあつては、当該市の長)の許可を受けなければならない。(7条の4第1項)</p>
<p>第一種市街地再開発事業</p>	<p>施行地区内において、第一種市街地再開発事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事(市の区域内において個人施行者、組合、再開発会社若しくは機構等<独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社>が施行し、又は市が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、当該市の長。「都道府県知事等」)の許可を受けなければならない。(66条1項)</p>

テキスト 2-148,2-154

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

(建築行為等の制限)

防災街区整備事業の公告があつた後は、施行地区内において、防災街区整備事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物等の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事(市の区域内にあつては、当該市の長。「都道府県知事等」)の許可を受けなければならない。(197条1項)

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法

(建築行為等の制限)

住宅街区整備促進区域内において土地の形質の変更又は建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(市の区域内にあつては、当該市の長。)の許可を受けなければならない(26条1項)。

この法律での大都市は、首都圏、近畿圏、中部圏の一定都市のため、北海道は含まれていない。

テキスト 2-148,2-154

土地区画整理法 建築行為等の制限(76条1項)

施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくはたい積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事の許可を受けなければならない。

改正前

- ・国土交通大臣が施行する土地区画整理事業の場合は国土交通大臣の許可を受けなければならない。
- ・その他の者が施行する土地区画整理事業の場合は都道府県知事の許可を受けなければならない。

改正後

- ・国土交通大臣が施行する土地区画整理事業の場合は国土交通大臣の許可を受けなければならない。
- ・その他の者が施行する土地区画整理事業の場合は都道府県知事（市の区域内において個人施行者、土地区画組合、区画整理会社が施行し、又は市が施行する土地区画整理事業のときは、当該市の長。「都道府県知事等」）の許可を受けなければならない。

テキスト 2-134

農地法3条の変更点

改正前は、居住していない市町村にある農地・採草放牧地について権利の移転・設定(転用目的ではない)を行う場合は都道府県知事の許可を受けなければなりませんでした。改正後は、農地・採草放牧地のある市町村の農業委員会の許可を受けることになりました。

テキスト 2-122

2) 津波防災地域づくりに関する法律関連

津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）では、津波災害警戒区域、津波災害特別警戒区域について以下のように規定しています。

- ・都道府県知事は、警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域として指定することができる。
- ・都道府県知事は、津波災害警戒区域のうち、津波災害から住民の生命及び身体を保護するために一定の開発行為及び建築を制限すべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域として指定することができる。

関連して、都市計画法・建築基準法・景観法・土地収用法などが改正されていますが、宅建試験対策で重要なのは都市計画法の以下の改正です。

都市施設の追加

一団地の津波防災拠点市街地形成施設(津波防災地域づくりに関する法律第2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。)(都市計画法11条1項11号)

4月2日時点で施行がありませんでしたので、この部分につきましては、2012年度の試験には影響されません。

開発許可基準の追加

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。(都市計画法33条1項7号)

上欄	中欄	下欄
宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第九条の規定に適合するものであること
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

テキスト 2-39

また、津波防災地域づくりに関する法律の創設に伴い、宅建業法でも以下の改正がありました。

法第33条及び第36条の法令に基づく許可等の処分政令で定めるものの追加

津波防災地域づくりに関する法律第二十三条第一項の津波防護施設区域における行為の制限についての許可(施行令2条の5第19号の2)

宅建業法35条第1項第2号の法令に基づく制限の追加 テキスト 1-100

- ・津波防護施設区域における行為の制限についての許可、指定津波防護施設についての行為の届出、指定避難施設に関する届出、市町村の管理協定の効力(施行令3条第1項第20号の2)
- ・東日本大震災復興特別区域法の届出対象区域内における建築等の届出等(第64条第4項及び第5項)

宅建業法35条第1項第14号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令

で定める事項の追加 テキスト 1-101

津波災害警戒区域については、宅地建物の売買・交換(その媒介・代理も含む)、宅建物の貸借の媒介・代理において、重要事項として、津波災害警戒区域内にあるか否かを確認させるものとされました。

・宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨(宅地建物取引業法施行規則 16 条の 4 の 3 第 3 号)

3) 業務に関する禁止事項の追加 (宅地建物取引業法施行規則 16 条の 12)

業務に関する禁止事項は、宅建業法 47 条、47 条の 2 で規定されていますが、47 条の 2 第 3 項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める禁止行為に追加がありました。

改正前の 16 条の 12 第 1 号八 電話による長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること は、削除され、以下の事項が追加されています。

- ・勧誘に先立つて宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。
- ・宅地建物取引業者の相手方等が契約を締結しない旨の意思(当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。)を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。
- ・迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。
- ・深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。

テキスト 1-110 済

参考

(業務に関する禁止事項)

第 47 条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項

ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項

ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号(第一号を除く。)に掲げる事項

ニ イから八までに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若し

くは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

二 不当に高額報酬を要求する行為

三 手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

第 47 条の 2 宅地建物取引業者又はその代理人、使用人その他の従業者（以下この条において「宅地建物取引業者等」という。）は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

2 宅地建物取引業者等は、宅地建物取引業に係る契約を締結させ、又は宅地建物取引業に係る契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等を威迫してはならない。

3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 12

法第 47 条の 2 第 3 項 の国土交通省令・内閣府令及び同項 の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。

イ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。

ロ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。

ハ 当該勧誘に先立つて宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。

ニ 宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。

- ホ 迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。
- ヘ 深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。
- 二 宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。
- 三 宅地建物取引業者の相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること。