



第 161 号 平成 25 年 11 月 25 日発行

## ハトマークの利用について

ハトマークの使用は宅建協会会員のみ使用できます。看板類、印刷物、標章、標識などに用いて安心安全のハトマーク、宅建協会の会員であることをアピールしましょう。

利用規約については全宅連HP <http://www.zentaku.or.jp/>

会員ログイン → 全宅連シンボルマークマニュアル



## 建築基準法に基づく建築確認申請除外区域の廃止

愛媛県より下記について連絡がありました。 関係資料地区連絡協議会設置  
(連絡文書要旨)

建築基準法第6条第1項第4号括弧書きの規定に基づく建築確認申請除外区域については、平成25年12月31日で廃止となります。

※ 宅建本部にゆうす第139号に掲載しましたが、再度お知らせいたします。

## 建築基準法第43条第1項ただし書きによる許可取り扱い基準の改正

愛媛県土木部道路都市局建築住宅課建築指導係より下記連絡がありました。 関係資料地区連絡協議会設置  
(連絡文書要旨)

【改正概要】許可基準1, 7: 建物用途に係る規制を削除、許可基準5: 削除  
許可基準6: 現行基準を細分化、設定。(新基準5…現行基準6のまま)

(新基準5-⑨: のど元敷地後退緩和2.7m以上)

(新基準6: 1.5m以上1.8m未満の通路対象) 〔裏面参照〕

## 国土利用計画法に基づく事後届出制について

国土交通省より全宅連を通じて下記について連絡がありました。

(連絡文書要旨) 関係資料地区連絡協議会設置

国土利用計画法において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度(事後届出制)を定めています。

しかし一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が徹底されていない場合が見受けられます。

無届の取引の防止の観点から制度を遵守して下さいようお願いいたします。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度です。ご注意下さい。

## 宅地建物取引業法施行令の一部改正

国土交通省より全宅連及び愛媛県土木部長を通じて下記連絡がありました。 関係資料地区連絡協議会設置  
(連絡文書要旨)

「災害対策基本法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等に関する政令」が平成26年4月1日に施行されます。これと同時に「宅地建物取引業法施行令」が改正され、平成26年4月1日より重要事項説明の説明事項が追加されます。

### 1. 宅地建物取引業法施行令第3条の改正点

改正後の災害対策基本法(以下、改正法)第49条の5(改正法第49条の7第2項において準用する場合を含む)では、指定緊急避難場所(※1)及び指定避難所(※2)(以下、指定緊急避難場所等)の管理者が当該緊急指定避難場所等を廃止し、又は改築その他の事由により当該施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられた。

指定緊急避難場所等の管理者には届出という一定の負担が発生し、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者は、不測の損害を被るおそれがある。また、緊急指定避難場所等は、市町村長による公示により、宅地建物取引業者がその職務の範囲内で容易に知り得るものである。

このため、当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行うこととした。

- (※1) 災害が発生し、又は発生するおそれがある場合における円滑かつ迅速な避難のための立退きの確保を図るため、市町村長が改正法第49条の4に基づき指定する施設又は場所(避難者又は被災住民を一時的に滞在させるための施設)
- (※2) 災害が発生した場合における適切な避難所の確保を図るため、市町村長が改正法第49条の7に基づき指定する施設(避難者を一定期間滞在させるための施設)

### 2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

1. で述べたように、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、災害対策基本法第49条の5(同法第49条の7第2項において準用する場合を含む。)を追加することから、ガイドライン中の重要事項説明書において所要の改正を行う。

## 会費の納入はお済みですか？

平成25年度分の会費(業協会年会費50,000円、保証協会年会費6,000円)の納入がまだの方は、平成26年4月実施予定の理事・代議員選挙において選挙権・被選挙権はありません。早急にご納入下さい。平成26年6月30日までに納入の無い場合、会員資格が無くなります。会費納入は地域の任意団体へ委託していますので、詳しくは各任意団体へお尋ね下さい。

## 一般財団法人ハトマーク支援機構で新たに実施する事業について

一般財団法人ハトマーク支援機構より下記について連絡がありました。

(連絡文書要旨)

関係資料地区連絡協議会設置

下記の通り新たな事業提携を開始しました。

提携事業者であった(株)オリエントコーポレーションにつきましては、当分の間事業提携を停止することとなりました。

(株)ネクスト

簡単な操作性や豊富な掲載物件があるHOME'Sのデータベースと連携等を実現した、次世代不動産ホームページ「Annex」の導入について、宅建協会会員向けに期間限定でキャンペーンを実施する。

(株)いえらぶGROUP

物件管理から入出金管理まで、簡単にできる“管理システム”や検索されやすい“ホームページ制作”と“専門コンサルティング”が一つになった不動産業支援パッケージシステムの導入を推進する。

アットホーム(株)

簡単、手軽、スピーディーかつ低価格で開設可能な自社オリジナルホームページ作成サービスの導入について、宅建協会会員向けに期間限定で実施する。

## 建築基準法第43条第1項ただし書きによる許可取り扱い基準

建築基準法(以下「法」という。)第43条第1項ただし書きの規定による許可の取り扱いについて、原則として建築審査会に付議する案件は次の第1によるものとし、第2の基準に適合しているものについては、建築審査会の同意を得たものとし、許可のうえ次の審査会に報告するものとする。ただし、基準5⑨の規定を適用する基準5及び基準6については建築審査会の開催に代えて、会長が専決し、次の審査会に報告するものとする。

第1

基準1 敷地が、公共の用に供する空地に接する場合

次の各号に該当する場合とする。

- ① 当該敷地が、公園、緑地、広場等で将来とも安定的な公共の用に供する空地に2メートル以上接すること。
- ② 当該敷地から空地を緯由して建築基準法上の道路まで通行できること。
- ③ 空地の幅員が2メートル以上(3階建て以上の場合は4メートル以上)の通路として確保できること。
- ④ 空地の通行上の使用について協議が終わっていること。
- ⑤ 当該敷地内の雨水及び汚水等の排水処理ができること。

基準2 敷地が、道路に通ずる通路に有効に接する場合

次のような観点から総合的な判断を行い、必要な場合は条件を付した上で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合とする。

- ・通路等の現況幅員及び延長距離
- ・人、車等の発生交通量
- ・消防用の防火用水の位置
- ・周辺の建築物等の配置、隣棟間隔による延焼の危険性、避難性能及び防火性能
- ・採光及び通風
- ・当該敷地内の雨水及び汚水排水処理
- ・その他必要と認められるもの

第2

基準3 敷地の周囲に広い空地を有する特殊な用途の公共施設等の場合

気象観測施設、電気通信事業用鉄塔に付属する建築物及びかんがい用建築物等の日常人の往来がほとんどない地域に建てる特殊な用途の公共施設等であり、広い空地(山林、農地等)に囲まれている場合とする。

基準4 敷地が、公共の用に供する道(幅員4メートル以上のもの)に限る。)に2メートル以上接する場合

次の各号に該当する場合とする。

- ① 公共の用に供する道は、農道、林道、河川及び港湾管理道路等で公的機関が管理している道であること。
- ② 当該道の通行上の使用について、協議が終わっていること。

- ③ 当該敷地内の雨水及び汚水等の排水処理ができること。
- ④ 当該道を建築基準法の道路と見なしたとき、建築基準法の規定を満たす建築物であること。

基準5 既存建築物の建替等で、従前と比べて避難、通行の安全等が損なわれない場合(通路等の幅員1.8メートル以上) 次の各号に該当する場合とする。

- ① 当該許可基準の施行以前から存在する建築物の建替、増築、改築及び移転であること。ただし、当該建築物の敷地が次の区域内の場合は、「当該許可基準の施行以前」をそれぞれ次のとおり読み替えるものとする(以下基準6において同じ。)。
  - ・当該許可基準の施行後に指定された都市計画区域内又は準都市計画区域:都市計画区域内又は準都市計画区域の指定日以前
  - ・当該建築物の敷地が確認除外区域(昭和48年12月愛媛県告示第1201号):平成25年12月31日以前
- ② 敷地が、幅員1.8メートル以上の通路等に2メートル以上接すること。
- ③ 通路等は当該許可基準の施行以前から通行の用に供しているもの。
- ④ 建築物の敷地と通路等との境界線は、当該通路等の中心線から水平距離で2メートル(又は、当該通路等の反対側の境界線から計画建築物の敷地側に水平距離4メートル、若しくは、当該通路等の境界線から計画建築物の正面の敷地側に水平距離4メートル。以下基準6において同じ。)後退した線とし、後退部分を道として築造し、砂利敷きその他通行に支障とならない構造とし、後退部分には建築物及び擁壁囲障等の工作物を設置しないこと。ただし、かつ書きの水平距離を後退した線を当該境界線とすることができる場合は、計画建築物の敷地が接する部分から直近にある建築基準法上の道路に接続する部分までの当該通路等の線形が通行に支障がないものに限ることとする(以下基準6において同じ)。
- ⑤ 通路等を建築基準法の道路とみなしたとき、建築基準法の規定を満たす建築物であること。
- ⑥ 用途、規模については、既存と同程度とする。
- ⑦ 当該敷地内の雨水及び汚水等の排水処理ができること。
- ⑧ 通路等の通行上の使用について、協議が終わっていること。
- ⑨ 建築基準法上の道路と通路等が交差する角地の敷地とこれに接する通路等との境界線に限り、上記④の「2メートル」を「1.35メートル」に、「4メートル」を「2.7メートル」に読み替えることができるものとする。この場合、上記②の通路等は建築物の敷地から建築基準法上の道路に至るまでの距離が35メートル以下のものに、上記⑥の用途は専用住宅に限るものとし、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造以上とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備を設置することとする。

基準6 既存建築物の建替等で、従前と比べて避難、通行の安全等が損なわれない場合(通路等の幅員1.5メートル以上1.8メートル未満) 次の各号に該当する場合とする。

- ① 当該許可基準の施行以前から存在する建築物の建替、増築、改築及び移転であること。
- ② 建築物の敷地から建築基準法上の道路に至るまでの距離が35メートル以内で、幅員1.5メートル以上1.8メートル未満の通路に2メートル以上接すること。
- ③ 通路等は当該許可基準の施行以前から通行の用に供しているもの。
- ④ 建築物の敷地と通路等との境界線は、当該通路等の中心線から水平距離で2メートル後退した線とし、後退部分を道として築造し、砂利敷きその他通行に支障とならない構造とし、後退部分には建築物及び擁壁囲障等の工作物を設置しないこと。ただし、計画建築物の敷地が接する通路等の幅員が4メートル以上となるまでの間は、「当該通路等の中心線から水平距離で2メートル後退した線」を「当該通路等の反対側の境界線から水平距離で2.9メートル後退した線」に読み替えるものとする。
- ⑤ 通路等を建築基準法の道路とみなしたとき、建築基準法の規定を満たす建築物であること。
- ⑥ 用途、規模については、既存と同程度とする。
- ⑦ 外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造以上とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備を設置すること。
- ⑧ 当該敷地内の雨水及び汚水等の排水処理ができること。
- ⑨ 通路等の通行上の使用について、協議が終わっていること。

基準7 敷地が、里道により分断されているが、里道を経由することにより道路に接する場合

次の各号に該当する場合とする。

- ① 当該敷地が里道を経由する幅2メートル以上(3階建て以上の場合は4メートル以上)の敷地により、建築基準法上の道路に接すること。
- ② 里道が幅2メートル以上(3階建て以上の場合は4メートル以上)の通路として確保できること。
- ③ 里道の通行上の使用について、協議が終わっていること。
- ④ 当該敷地内の雨水及び汚水等の排水処理ができること。