



276号 令和5年6月20日発行

改正宅地造成等規制法の施行に伴う業法施行令等の一部改正/国交省

法案の概要

●盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「宅地造成等規制法」を法律名・目的も含めて抜本的に改正し、土地の用途(宅地、森林、農地等)にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制

※ 法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正。通称「盛土規制法」
※ 国土交通省・農林水産省による共管法とし、両省が緊密に連携して対応

国土交通大臣及び農林水産大臣は、盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定

1. スキマのない規制

規制区域 ◆ 都道府県知事等が、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定
⇒ ・市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定
・市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア(斜面地等)も指定

規制対象 ◆ 規制区域内で行われる盛土等を 都道府県知事等の許可の対象に
※ 宅地造成等の際の盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制

2. 盛土等の安全性の確保

許可基準 ◆ 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定

中間検査完了検査 ◆ 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、
①施工状況の定期報告、②施工中の中間検査及び③工事完了時の完了検査を実施

3. 責任の所在の明確化

管理責任 ◆ 盛土等が行われた土地について、土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化

監督処分 ◆ 災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令
※ 当該盛土等を行った造成主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として命令の対象になり得る。

4. 実効性のある罰則の措置

罰則 ◆ 罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑について、条例による罰則の上限(懲役2年以下、罰金100万円以下)より高い水準に強化

1 改正法の内容(宅地建物取引業法施行令等関係)

「宅地造成等規制法」が「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改められ、盛土規制法の規定により、都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域で、自然的条件及び社会的条件から、特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができることとされた。

当該区域内での特定盛土等又は土石の堆積に関する工事は、一定の場合を除き、当該工事の計画を都道府県知事に届け出、又は都道府県知事の許可を要することとされた。

2 宅地建物取引業法施行令の改正点

(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

宅地建物取引業法で、宅地建物取引業者が宅地造成又は建築物建築工事の完了前に、宅地又は建物について広告、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許可等の処分後に行うこととしていると定めている。

盛土規制法の許可に関する規定が追加されたことから、許可等の処分に追加する。

(2) 重要事項説明の追加について

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。

盛土規制法の特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出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。

※ その他改正法により盛土規制法の条項が移動することに伴う所要の改正を行った。

3 宅地建物取引業法施行規則の改正点

法律名の改正及び当該条項の移動に伴い、規則において規定の改正を行う。

4 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

「重要事項説明の様式例」の、記載要領③の「法令名」の「宅地造成等規制法」を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改める。

5 重要事項説明等における経過措置の考え方について

改正法において、旧宅地造成工事規制区域の宅地造成工事等の規制は、改正法の施行の日(令和5年5月26日)から起算して2年を経過する日までの間は、従前の例による。

旧造成宅地防災区域指定の効力及び解除、災害防止の措置は、改正法施行日から起算して2年を経過する日までの間は、なお従前の例による。

(一部要約)

不動産取引時における盛土等に関する情報提供について/国交省

宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴い、重要事項説明の説明事項に追加され、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内における工事の許可制度等の概要を取引の相手方等に説明することとされましたが、一方で、当該規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積(規制区域の指定前に行われたものを含む。)に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならないとされていることを踏まえ、買主等が適切に土地の保全に努めることができるよう、盛土等の位置等に関する情報について適切に周知を図っていくことが求められています。

については、取引対象の宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法に規定する宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内にある場合は、重要事項説明時に当該区域内の規制の概要について説明するのにあわせ、同法に関連する情報を掲載した都道府県等のウェブサイト等を紹介するなど、買主等が適切に情報収集できるよう努めていただくようお願いします。

インボイス制度の開始に向けた周知等について/国交省

消費税のインボイス制度（適格請求書等保存方式）が令和5年10月1日開始されます。

インボイス制度の実施に向けて、免税事業者とその取引先との間で独占禁止法・下請法上問題となり得る行為についての考え方を公表し、各府省庁から所管団体を通じて事業者の法令遵守をお願いしています。

制度開始を円滑に迎えるに当たり、事業者の方々に制度の内容を正確にご理解いただき、必要な準備・対応を進めてください。

1 インボイス制度の実施に関連した注意事例の公表について

公正取引委員会において、独占禁止法違反につながるおそれのある複数の事例が確認されたため、違反行為の未然防止の観点から、どのような業態の発注事業者と免税事業者との間でそうした事例が発生したかということに加え、事例を踏まえた独占禁止法・下請法上の考え方を改めて明らかにして公表しています。

【公正取引委員会ウェブサイト「インボイス制度関連コーナー」】

https://www.jftc.go.jp/file/invoice_chuijirei.pdf

2 中小企業・小規模事業者インボイス相談受付窓口についてのご案内

中小企業庁の補助事業において、免税事業者のインボイス制度に関する相談内容に応じて、税理士による無料オンライン相談など各種相談先を紹介する「中小企業・小規模事業者インボイス相談受付窓口」を開設しております。

【中小企業・小規模事業者インボイス相談受付窓口】

<https://chusho-invoice.jp/>

第1回 宅建業者Web研修会を開催します！

詳細 別紙参照

日時 令和5年7月25日（火）13:30～15:30
テーマ インボイス制度Ⅱ
受講料 無料
受講対象 愛媛県宅建協会会員（代表者・専取・従業者）
申込方法

メール本文に、「免許番号、所属地区、会社名、受講者名（複数名可）」をご記入の上、

申込専用メールアドレス（etk-kensyu21@outlook.jp）あてお申し込みください。

宅地建物取引士資格試験のご案内

日時 令和5年10月15日（日）13:00～15:00
試験地 松山市（試験会場は、7月3日公開）
申込方法 インターネット：令和5年7月3日（月）～7月19日（水）21:59
郵送：令和5年7月3日（月）～7月31日（月）消印有効
受験手数料 8,200円（振込手数料別途要）

※ 詳細は、当協会 又は（一財）不動産適正取引推進機構のHPをご覧ください。

不動産コンサルティング入門研修のご案内/不動産流通推進センター

不動産コンサルティング業務の基礎を学びたいという方のためのインターネット通信講座です。不動産コンサルティング技能試験を受験する方にも役立ちます。

申込受付期間 令和5年9月21日（木）19:00まで
開講期間 令和5年6月22日（木）～11月11日（土）
受講料 27,000円（税込、テキスト代含む）
問合せ先 （公財）不動産流通推進センター
TEL：03-5843-2079
11:00～15:00（土日祝日、毎月第1・3・5金曜日を除く）

詳細は（公財）不動産流通推進センターHP（<http://consul-e.retpc.jp/>）をご覧ください。

弁護士の無料電話法律相談（毎週金曜日）/全宅連

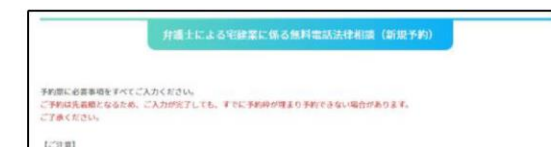
【6・7月の実施日時のご案内】

開催日 令和5年6月23日・30日
令和5年7月7日・14日・21日・28日
時間 13:30～16:30

※ 申込方法が、FAX → WEBへ変更されました。

なお、Web申込みは、法律相談実施日の30日前から申し込むことができます。

【開催日程】		
2023/03	2023/03/17（金）	予約受付中
	2023/03/24（金）	予約受付中
	2023/03/31（金）	予約受付中
2023/04	2023/04/01（土）	予約受付中
	2023/04/02（日）	予約受付中
	2023/04/03（月）	予約受付中
	2023/04/04（火）	予約受付中
	2023/04/07（金）	予約受付中
	2023/04/08（土）	予約受付中
	2023/04/09（日）	予約受付中
2023/05	2023/04/14（金）	予約受付前
	2023/05/24（水）	予約受付前
	2023/05/25（木）	予約受付前



(1) 【開催日程】画面からWeb予約する

【開催日程】画面から予約したい日程の右側にある「予約する」をクリックします。

【開催日程】の表示文言の種類及び趣旨は以下のとおりです。

- ① 予約受付中
予約可能な日程です。
- ② 予約受付前
予約受付開始前の日程です。
予約受付開始日は、現在日から30日先となります。
例）現在日が4月1日の場合、受付開始日は5月1日となります。
- ③ 予約受付終了
予約枠がすべて埋まった日程です。
- ④ 予約中（未確定）
ご自身が予約した日程です（ただし、予約確定前の状態）。
- ⑤ 予約中（確定〇時～）
ご自身が予約した日程です（予約確定した状態）。

(2) 「新規予約」画面の予約フォームに必要事項を入力する

新規予約画面の予約フォームに必要事項を入力します。
予約フォームで入力いただく内容は、次ページのとおりに。

会費の納入はお済みですか？

令和4年度分の会費（業協会 50,000円、保証協会 6,000円）を令和5年6月30日までに納入がない場合、会員資格が無くなります。会費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問い合わせください。