

既存宅地制度の改正と重要事項説明

小松章剛

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律により、開発許可制度を含め都市計画制度全般が大きく変わることとなり、その一環として、既存宅地制度が改正されることとなった。

以下は、開発許可制度関係についての改正の概要と、既存宅地制度に係る宅地建物取引業法第三五条の重要事項説明に関して留意すべき事項である。

一 改正開発許可制度について

(1) 改正の趣旨

平成十二年五月一九日、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成十二年法律第七三号）が公布された。改正法は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行されることとなっているが、現時点では未施

行である。この改正法の一部として、既存宅地制度の廃止及び許可制への移行が規定された。

今回の都市計画法の改正は、現行法制定後三〇年を経過し、都市への人口集中の沈静化、モータリゼーションの進展など、都市をめぐる経済社会環境の変化を踏まえ、

都市計画制度が今日の安定・成熟した社会に対応し、地域が主体となって地域ごとの課題に的確に対応し得る柔軟性と透明性を備えた制度となるよう、全般について大幅な見直しを行うものである。(2)以下に開発許可制度関係の改正内容の骨子を示す。

改正法の内容の説明の前提として、都市計画法における開発行為・建築行為に関する規制の概要を次表に示す。当然のことながら、建築物の建築に関しては、建築基準法の規制があるなど、それぞれの法律によ

る規制が別途あることはいうまでもない。

開発行為	市街化区域	
	市街化調整区域	市街化調整区域
建築行為	開発許可を 受けた土地 (三七条)	開発許可を 受けた土地 (三七条)
建築行為	開発許可を 受けた土地 (三七条)	開発許可を 受けた土地 (三七条)
建築行為	開発許可を 受けた土地 (三七条)	開発許可を 受けた土地 (三七条)

(2) 都市計画区域外における開発許可制度の導入

① 相当数の住居等の建築が現に行われている等の地域を、市町村が「準都市計画区域」として指定し、一定規模（三、〇〇〇㎡を予定）以上の開発行為について、開発許可制度を適用（都市計画法上は第三三条の技術基準のみ適用）する（第二九条第一項）。

② 「準都市計画区域」以外の都市計画区域外における大規模（一ha以上を予定）な

開発行為について、開発許可制度を適用（都市計画法上は第三三条の技術基準のみ適用）する（第二九条第二項）。

(3) 技術基準の弾力化

① 地方公共団体の条例で、政令で定める技術的細目において定められた制限を強化又は緩和することができる（第三三条第三項）。

② 地方公共団体の条例で技術基準として最低敷地規模に関する制限を付加することができる（第三三条第四項）。

③ 開発許可権者以外の市町村が、①及び②の条例を定めるときは、都道府県知事の同意を得なければならない（第三三条第五項）。

(4) 市街化調整区域における開発許可基準の追加（第三四条関係）

市街化調整区域における開発については、開発許可基準として、次の①及び②の立地基準が追加された。

特に、①は、改正前の既存宅地に相当する地域について、改正後は建築行為のみならず、開発行為を伴う場合も許可対象となることがあり、その面では規制緩和となることに注目すべきである。

① 市街化区域に隣接又は近接する一定の

地域（改正前の都市計画法（以下「旧法」という。）第四三条第一項第六号イに相当する地域）のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する区域内においては、一定の用途（開発区域やその周辺地域の環境の保全上支障がある用途として条例で定める用途）に該当しない建築物の建築を目的とする開発行為を開発許可の対象として追加した（第三四条第八号の三）。

② 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為（第三四条第一〇号ロに相当する開発行為）として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限って開発許可の対象として追加した（第三四条第八号の四）。

これらにより、開発が認められる地域及び用途は、都道府県・市町村が条例によって定めることとなり、従来に比べ地域が主体となつて、地域の実情に応じて、より柔軟に対応できることになった。

二 既存宅地制度に係る改正について

(1) 既存宅地制度の趣旨

既存宅地に係る特例（旧法第四三条）は、昭和四九年の都市計画法の改正により創設された。

市街化調整区域内で、線引き前に既に市街化の様相を呈していた一定の要件を満たす土地の区域について、都道府県知事の確認を受ければ、建築行為につき都市計画法の許可が不要となるというものである。

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、道路等の地形地物を境界として定められる場合が多い。このため、市街化調整区域となった土地であつてもかなりの集落が存することも稀ではない。

このような集落が市街化区域に近く、かつ、市街化区域と日常生活圏を一にする場合等においては、その集落内の既存宅地についてまで一律に市街化調整区域に関する制限を適用することは、必ずしも現実的とはいえないので、そのような既存宅地で都道府県知事の確認を受けたものにおいては、建築物の建築等に都道府県知事の許可を必要としないこととしたものである。

具体的には、旧法第四三条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）により、市街化調整区域においては、開

発行為や建築行為（建築物の新築・改築・用途変更）は抑制されているが、特例として、市街化調整区域が決定され、又は市街化調整区域が変更された際既に宅地であった土地については、

① 市街化区域に隣接又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域であつて、おおむね五〇以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること（第四三条第一項第六号イ）。

② 既に宅地であつた旨の都道府県知事の確認を受けた土地であること（同条第一項第六号ロ）。

①及び②の条件を満たせば、市街化調整区域内であつたとしても、建築について許可不要となるものであつた。

(2) 制度改正の理由

既存宅地制度は、線引きにより市街化調整区域に編入され、開発を規制されている土地の区域を救済するためのものであつたが、種々の弊害が指摘されてきた。既存宅地における建築行為が許可不要であり、かつ、建築の用途規制が全くないことから、周辺の土地利用の状況と不調和な建築物が建

築されたり、排水や安全性等に関する許可基準が適用されないことから、許可基準に適合しない敷地で建築が行われたりするなど、無秩序な市街化の原因となつたからである。また、都市計画法の施行から約三〇年を経過して、既存宅地であるか否かの確認が困難になつてきたことにもよる。

(3) 改正の内容について

既存宅地制度に係る改正の背景等は、既述のとおりであるが、改正の内容は次のとおりである。

① 既存宅地に係る特例の廃止（第四三条関係）

既存宅地に係る特例が廃止された。これにより、爾後、市街化調整区域内の他の土地と同様の扱いになり、建築許可が必要となる（旧法第四三条一項六号の削除）。

② 特例の廃止に伴う経過措置（改正法附則第六条関係）

経過措置として、施行日から五年間（施行の際現に既存宅地の確認の申請がなされておらず、施行日以後に確認がされた場合は、当該確認の日から五年間）は、自己の居住・業務用の建築に限り、従前どおり建築許可は不要とされた。

三 既存宅地制度の改正に関する重要事項説明について

改正法の施行に伴い、既存宅地（確認を受けていないものを含む。）の取引に際して、宅地建物取引業法第三五条に定められた重要事項説明をどのようにすればよいのか、重要事項説明の例も示しながら解説する。

(1) 改正法施行前に既存宅地の確認を受けた土地の取引

（重要事項説明の例）

・この宅地は、都市計画法第四三条第一項第六号の規定に基づき、既存宅地である旨の都道府県知事の確認を受けた土地です。

この宅地については、都市計画法改正法の施行日（現在のところ未定）以前においては、改正前の都市計画法第四三条第一項第六号の規定により、建築物の新築、改築又は用途変更について、都道府県知事の許可は不要の取扱いがなされます。都市計画法改正法の施行日以後は、既存宅地の制度は廃止され、上記の取扱いはなくなりますが、経過措置として、既

存宅地である旨の確認を受けた土地については、法施行日以後、五年間に限って、かつ、自己の居住・業務用の建築物の新築、改築又は用途変更に限り、従前のとおり都道府県知事の許可不要の取扱いがなされることになっています。

五年を経過した後は、建築行為について、都道府県知事の許可が必要となります。

なお、建築等に当たっては、別途、建築基準法に基づく建築確認が必要となります。

(補足解説)

① 「都市計画法改正法」は、正確には、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成一二年法律第七三号)で、施行日については、公布の日(平成一二年五月一九日)から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行されることとなっている。現在のところ平成一三年五月頃になる予定であるが、断定的な説明はしないこと。

② 「自己の居住・業務用の建築物」とは、正確には、「自己の居住又は業務の用に供する建築物」をいい、建築等を行う者(販売・転売を受け、宅地を取得した者が建

築等をしようとする場合は、当該取得者、借地権者が建築等をしようとする場合は、当該借地権者)の自己用という意味であり、既存宅地の確認を受けた者の自己用という意味ではない。

自己用の建築物とは、自己居住用の住宅、店舗、倉庫、工場などであり、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所などは、自己用の建築物には当たらない。

③ 施行日前又は施行日から五年以内に建築物を新築する場合、「新築」とは、建築の完了ではなく、建築に着工していれば足りるものとして取り扱われる予定であるが、具体的には都道府県(開発許可権限を有する公共団体)で確認すること。

④ 「都道府県知事の許可」とは、指定都市、中核市、特例市その他の市町村に開発許可の権限が委任されている場合は、それらの長をいうので、確認すること。

⑤ 改正法施行前に既存宅地の確認を受けた土地で、既存の建築物が存するときは、次のことに注意する必要がある。

都道府県知事の許可が必要なのは、「建築等(新築、改築又は用途変更)」であるが、例外的にそれに該当せず、許可が不要の建築行為がある。例えば、これまで「建

替え」は、建替え後の建築物が、従前の建築物とほぼ同一用途、構造、規模等であれば、自己用か非自己用かを問わず、許可不要とされている。なお、この考え方は、そもそも開発行為自体について、輕易な行為等(従前とほぼ同一用途、構造、規模(一・五倍以内)等による建築物の建替えを目的とした開発行為については、都道府県知事の許可を不要とする取扱いとなっている(第二十九条第一号。昭和五十七年七月一六日建設省計民発第三一号「市街化調整区域における開発許可制度の運用について」)。このため、建築行為の場合についても同様の扱いとされてきた。

今後は、各都道府県で許可が必要か否かについて判断することとなるので、各都道府県に確認すること

⑥ 改正法の施行日前に既存宅地の確認の申請をしてある場合には、施行日以後も従前の例により都道府県知事が確認することとされているが(改正法附則第六条第二項)、その場合は、「施行日」を「当該確認の日」と読み替えて適用されることになっている。

このような土地の取引については、前記の例を次のように修正することがのぞま

しい。

(2) 改正法施行前に既存宅地の確認の申請を行っている土地の取引

(重要事項説明の例)

・この土地は、都市計画法第四三条第一項第六号の規定に基づき、既存宅地である旨の都道府県知事の確認を申請している土地です。

都市計画法改正法の施行日（現在のところ未定）以後は、既存宅地の制度は廃止されますが、経過措置として、確認申請中の土地については、都道府県知事の確認があった日から起算して五年間に限って、かつ、自己の居住・業務用の建築物の新築、改築又は用途変更に限り、従前のおり都道府県知事の許可不要の取扱いがなされることになっています。

五年を経過した後は、建築行為について、都道府県知事の許可が必要となります。

なお、建築等に当たっては、別途、建築基準法に基づく建築確認が必要となります。

四 おわりに

市街化調整区域に関する重要事項説明については、建築の抑制などについて宅地建物取

引業者が十分な説明をしなかったりすることなどから、従来からトラブルが発生しやすい項目である。

今回の既存宅地制度の改正に関しても、改正法の意味するところや、経過措置の内容などは、取引の当事者にとっては、その利害に重大な影響を及ぼすものであることから、その内容が十分理解されるように留意して重要事項説明を行うことが肝要である。

（調査研究部長）

開発許可制度の見直し

