

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律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に関する政令案 参照条文 目次

○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成二十八年政令第八号）（抄）	1
○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成二十七年法律第五十三号）（抄）	4
※脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和四年法律第六十九号）附則第一条第三号による改正後の条文	7
○建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）（抄）	10
○建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）	10
※脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和四年法律第六十九号）附則第一条第三号による改正後の条文	14
○宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）（抄）	15
○宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）（抄）	16
○不動産特定共同事業法施行令（平成六年政令第四百十三号）（抄）	17
○不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）（抄）	17

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律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に関する政令案 参照条文

○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成二十八年政令第八号）（抄）

（都道府県知事が所管行政庁となる建築物）

第二条（略）

2 法第二条第一項第五号ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く特別区の区域内のものは、次に掲げる建築物（第二号に掲げる建築物にあつては、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により同号に規定する処分に関する事務を特別区が処理することとされた場合における当該建築物を除く。）とする。

一 延べ面積（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二条第一項第四号の延べ面積をいう。第十五条第一項において同じ。）が一万平方米メートルを超える建築物

二（略）

（特定建築物の非住宅部分の規模等）

第四条 法第十一条第一項のエネルギー消費性能の確保を特に図る必要があるものとして政令で定める規模は、床面積（内部に間仕切壁又は戸を有しない階又はその一部であつて、その床面積に対する常時外気に開放された開口部の面積の割合が二十分の一以上であるものの床面積を除く。第十五条第一項を除き、以下同じ。）の合計が三百平方メートルであることとする。

2・3（略）

（特定建築物に係る報告及び立入検査）

第六条 所管行政庁は、法第十七条第一項の規定により、特定建築物の建築主等に対し、当該特定建築物につき、当該特定建築物の設計及び施工並びに構造及び設備の状況に係る事項のうち建築物エネルギー消費性能基準への適合に関するものに関し報告させることができる。

2 所管行政庁は、法第十七条第一項の規定により、その職員に、特定建築物又はその工事現場に立ち入り、当該特定建築物並びに当該特定建築物の建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

（適用除外）

第七条 法第十八条第一号の政令で定める用途は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車車庫、自転車駐車場、畜舎、堆肥舎、公共用歩廊その他これらに類する用途
- 二 観覧場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、神社、寺院その他これらに類する用途（壁を有しないことその他の高い開放性を有する

ものとして国土交通大臣が定めるものに限る。）

2 法第十八条第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定により国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物

二 文化財保護法第百四十三条第一項又は第二項の伝統的建造物群保存地区内における同法第二条第一項第六号に規定する伝統的建造物群を構成している建築物

三 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和八年法律第四十三号）の規定により重要美術品等として認定された建築物

四 文化財保護法第百八十二条第二項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物であつて、建築物エネルギー消費性能基準に適合させることが困難なものであるとして所管行政庁が認めたもの

五 第一号、第三号又は前号に掲げる建築物であつたものの原形を再現する建築物であつて、建築物エネルギー消費性能基準に適合させることが困難なものであるとして所管行政庁が認めたもの

六 景観法（平成十六年法律第百十号）第十九条第一項の規定により景観重要建造物として指定された建築物

3 法第十八条第三号の政令で定める仮設の建築物は、次に掲げるものとする。

一 建築基準法第八十五条第一項又は第二項に規定する応急仮設建築物であつて、その建築物の工事を完了した後三月以内であるもの又は同条第三項の許可を受けたもの

二 建築基準法第八十五条第二項に規定する事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物

三 建築基準法第八十五条第六項又は第七項の規定による許可を受けた建築物

（所管行政庁への届出の対象となる建築物の建築の規模）

第八条 法第十九条第一項第一号の政令で定める規模は、床面積の合計が三百平方メートルであることとする。

2 法第十九条第一項第二号の政令で定める規模は、増築又は改築に係る部分の床面積の合計が三百平方メートルであることとする。

（建築物に係る報告及び立入検査）

第九条 所管行政庁は、法第二十一条第一項の規定により、法第十九条第一項各号に掲げる行為に係る建築物の建築主等に対し、当該建築物につき、当該建築物の設計及び施工並びに構造及び設備の状況に係る事項のうち建築物エネルギー消費性能基準への適合に関するものに関し報告させることができる。

2 所管行政庁は、法第二十一条第一項の規定により、その職員に、前項の行為に係る建築物又はその工事現場に立ち入り、当該建築物並びに当該建築物の建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

（エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ない小規模建築物の建築の規模）

第十条 法第二十七条第一項の政令で定める小規模建築物の建築の規模は、当該建築に係る部分の床面積の合計が十平方メートルであることとする。

（特定建築主の新築する分譲型一戸建て規格住宅の戸数）

第十一条 法第二十八条の政令で定める数は、一年間に新築する分譲型一戸建て規格住宅の戸数が百五十戸であることとする。

（分譲型一戸建て規格住宅に係る報告及び立入検査）

第十二条 国土交通大臣は、法第三十条第四項の規定により、特定建築主に対し、その新築する分譲型一戸建て規格住宅につき、次に掲げる事項に関し報告させることができる。

一 新築した分譲型一戸建て規格住宅の戸数

二 分譲型一戸建て規格住宅のエネルギー消費性能及びその向上に関する事項

2 国土交通大臣は、法第三十条第四項の規定により、その職員に、特定建築主の事務所その他の事業場又は特定建築主の新築する分譲型一戸建て規格住宅若しくはその工事現場に立ち入り、当該分譲型一戸建て規格住宅、当該分譲型一戸建て規格住宅の建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類並びに帳簿を検査させることができる。

（特定建設工事業者の新たに建設する請負型規格住宅の戸数）

第十三条 法第三十一条の政令で定める住宅の区分は、次の各号に掲げる住宅の区分とし、同条の政令で定める数は、当該住宅の区分に応じ、一年間に新たに建設する請負型規格住宅の戸数が当該各号に定める数であることとする。

一 一戸建ての住宅 三百戸

二 長屋又は共同住宅 千戸

（請負型規格住宅に係る報告及び立入検査）

第十四条 国土交通大臣は、法第三十三条第四項の規定により、特定建設工事業者に対し、その新たに建設する請負型規格住宅（当該特定建設工事業者の一年間に新たに建設するその戸数が前条各号に定める数未満となる住宅区分に係るものを除く。以下この条において同じ。）につき、次に掲げる事項に関し報告させることができる。

一 新たに建設した請負型規格住宅の戸数

二 請負型規格住宅のエネルギー消費性能及びその向上に関する事項

2 国土交通大臣は、法第三十三条第四項の規定により、その職員に、特定建設工事業者の事務所その他の事業場又は特定建設工事業者の新たに建設する請負型規格住宅若しくはその工事現場に立ち入り、当該請負型規格住宅、当該請負型規格住宅の建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類並びに帳簿を検査させることができる。

（認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の容積率の特例に係る床面積）

第十五条 法第四十条第一項の政令で定める床面積は、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるもの（当該床面積が当該建築物の延べ面積の十分の一を超える場合においては、当該建築物の延べ面積の十分の一）とする。

2 法第四十条第二項の規定により同条第一項の規定を読み替えて適用する場合における前項の規定の適用については、同項中「建築物の床面積のうち」とあるのは「申請建築物の床面積のうち」と、「建築物の延べ面積」とあるのは「認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る申請建築物及び他の建築物の延べ面積の合計」とする。

（基準適合認定建築物に係る報告及び立入検査）

第十六条 所管行政庁は、法第四十三条第一項の規定により、法第四十一条第二項の認定を受けた者に対し、当該認定に係る基準適合認定建築物につき、当該基準適合認定建築物の設計及び施工並びに構造及び設備の状況に係る事項のうち建築物エネルギー消費性能基準への適合に関するものに関し報告させることができる。

2 所管行政庁は、法第四十三条第一項の規定により、その職員に、基準適合認定建築物又はその工事現場に立ち入り、当該基準適合認定建築物並びに当該基準適合認定建築物の建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

（登録建築物エネルギー消費性能判定機関等の登録の有効期間）

第十七条 法第四十八条第一項（法第六十一条第二項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、五年とする。

附 則

（特定増改築に係る特定建築物に係る報告及び立入検査）

第三条 所管行政庁は、法附則第三条第十項の規定により、特定増改築に係る特定建築物の建築主等に対し、当該特定建築物の設計及び施工並びに構造及び設備の状況に係る事項のうち建築物エネルギー消費性能基準への適合に関するものに関し報告させることができる。

2 所管行政庁は、法附則第三条第十項の規定により、その職員に、特定増改築に係る特定建築物又はその工事現場に立ち入り、当該特定建築物並びに当該特定建築物の建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成二十七年法律第五十三号）（抄）

※脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和四年法律第六十九号） 附則

第一条第三号による改正後の条文

（特定建築物に係る報告、検査等）

第十七条 所管行政庁は、第十四条又は前条の規定の施行に必要な限度において、建築主等に対し、特定建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合に関する事項に関し報告させ、又はその職員に、特定建築物若しくはその工事現場に立ち入り、特定建築物、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

2・3 （略）

（建築物に係る報告、検査等）

第二十一条 所管行政庁は、第十九条第二項及び第三項並びに前条第三項の規定の施行に必要な限度において、建築主等に対し、建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合に関する事項に関し報告させ、又はその職員に、建築物若しくはその工事現場に立ち入り、建築物、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

2 （略）

（特定一戸建て住宅建築主及び特定共同住宅等建築主の努力）

第二十八条 特定一戸建て住宅建築主（自らが定めた一戸建ての住宅の構造及び設備に関する規格に基づき一戸建ての住宅を新築し、これを分譲することを業として行う建築主であつて、その一年間に新築する当該規格に基づく一戸建ての住宅（以下この項及び次条第一項において「分譲型一戸建て規格住宅」という。）の戸数が政令で定める数以上であるものをいう。同項において同じ。）は、第六条に定めるもののほか、その新築する分譲型一戸建て規格住宅を同項に規定する基準に適合させるよう努めなければならない。

2 特定共同住宅等建築主（自らが定めた共同住宅等（共同住宅又は長屋をいう。以下この項及び第三十一条第二項において同じ。）の構造及び設備に関する規格に基づき共同住宅等を新築し、これを分譲することを業として行う建築主であつて、その一年間に新築する当該規格に基づく共同住宅等（以下この項及び次条第一項において「分譲型規格共同住宅等」という。）の住戸の数が政令で定める数以上であるものをいう。同項において同じ。）は、第六条に定めるもののほか、その新築する分譲型規格共同住宅等を同項に規定する基準に適合させるよう努めなければならない。

（特定一戸建て住宅建築主等に対する勧告及び命令等）

第三十条 （略）

2・3 （略）

4 国土交通大臣は、前三項の規定の施行に必要な限度において、特定一戸建て住宅建築主等に対し、その新築する分譲型一戸建て規格住宅等に係る業務の状況に関し報告させ、又はその職員に、特定一戸建て住宅建築主等の事務所その他の事業場若しくは特定一戸建て住宅建築主等の新

築する分譲型一戸建て規格住宅等若しくはその工事現場に立ち入り、特定一戸建て住宅建築主等の新築する分譲型一戸建て規格住宅等、帳簿、書類その他の物件を検査させることができる。

5 (略)

(特定一戸建て住宅建設工事業者及び特定共同住宅等建設工事業者の努力)

第三十一条 特定一戸建て住宅建設工事業者（自らが定めた一戸建ての住宅の構造及び設備に関する規格に基づき一戸建ての住宅を新たに建設する工事を業として請け負う者であつて、その一年間に新たに建設する当該規格に基づく一戸建ての住宅（以下この項及び次条第一項において「請負型一戸建て規格住宅」という。）の戸数が政令で定める数以上であるものをいう。同項において同じ。）は、その新たに建設する請負型一戸建て規格住宅を同項に規定する基準に適合させるよう努めなければならない。

2 特定共同住宅等建設工事業者（自らが定めた共同住宅等の構造及び設備に関する規格に基づき共同住宅等を新たに建設する工事を業として請け負う者であつて、その一年間に新たに建設する当該規格に基づく共同住宅等（以下この項及び次条第一項において「請負型規格共同住宅等」という。）の住戸の数が政令で定める数以上であるものをいう。同項において同じ。）は、その新たに建設する請負型規格共同住宅等を同項に規定する基準に適合させるよう努めなければならない。

(特定一戸建て住宅建設工事業者等に対する勧告及び命令等)

第三十三条 (略)

2・3 (略)

4 国土交通大臣は、前三項の規定の施行に必要な限度において、特定一戸建て住宅建設工事業者等に対し、その新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等に係る業務の状況に関し報告させ、又はその職員に、特定一戸建て住宅建設工事業者等の事務所その他の事業場若しくは特定一戸建て住宅建設工事業者等の新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等若しくはその工事現場に立ち入り、特定一戸建て住宅建設工事業者等の新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等、帳簿、書類その他の物件を検査させることができる。

5 (略)

(基準適合認定建築物に係る報告、検査等)

第四十三条 所管行政庁は、前条の規定の施行に必要な限度において、第四十一条第二項の認定を受けた者に対し、基準適合認定建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合に関する事項に関し報告させ、又はその職員に、基準適合認定建築物若しくはその工事現場に立ち入り、基準適合認定建築物、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

2 (略)

附 則

第三条 (略)

2 9 (略)

10 所管行政庁は、第三項、第四項及び前項の規定の施行に必要な限度において、建築主等に対し、特定増改築に係る特定建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合に関する事項に関し報告させ、又はその職員に、特定増改築に係る特定建築物若しくはその工事現場に立ち入り、特定増改築に係る特定建築物、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

11 15 (略)

○建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号) (抄)

(面積、高さ等の算定方法)

第二条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 五 (略)

六 建築物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合には、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。

イ (略)

ロ 法第三十三条及び法第五十六条第一項第三号に規定する高さ並びに法第五十七条の四第一項、法第五十八条、法第六十条の二の二第三項及び法第六十条の三第二項に規定する高さ(北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに限る。)を算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の八分の一以内の場合においては、その部分の高さは、十二メートル(法第十五条第一項及び第二項、法第五十六条の二第四項、法第五十九条の二第一項(法第五十五条第一項に係る部分に限る。))並びに法別表第四(ろ)欄二の項、三の項及び四の項ロの場合には、五メートル)までは、当該建築物の高さに算入しない。

ハ (略)

七・八 (略)

2 4 (略)

(学校、病院、児童福祉施設等の居室の採光)

第十九条 (略)

2 (略)

3 法第二十八条第一項に規定する学校等における居室の窓その他の開口部で採光に有効な部分の面積のその床面積に対する割合は、それぞれ次

の表に掲げる割合以上でなければならない。ただし、同表の(一)から(五)までに掲げる居室で、国土交通大臣が定める基準に従い、照明設備の設置、有効な採光方法の確保その他これらに準ずる措置が講じられているものにあつては、それぞれ同表に掲げる割合から十分の一までの範囲内において国土交通大臣が別に定める割合以上とすることができる。

居 室 の 種 類								割 合
(一)	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校又は幼保連携型認定こども園の教室							五 分 の 一
(二)	前項第一号に掲げる居室							
(三)	住宅の居住のための居室							
(四)	病院又は診療所の病室							七 分 の 一
(五)	寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室							
(六)	前項第三号及び第四号に掲げる居室							
(七)	(一)の項に掲げる学校以外の学校の教室							十 分 の 一
(八)	前項第五号に掲げる居室							

(容積率の算定の基礎となる延べ面積に昇降路の部分の床面積を算入しない昇降機)
 第三百三十五条の十六 法第五十二条第六項の政令で定める昇降機は、エレベーターとする。

(基準時)

第三百三十七条 この章において「基準時」とは、法第三条第二項（法第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。以下この条、第三百三十七条の八、第三百三十七条の九及び第三百三十七条の十二第二項において同じ。）の規定により法第二十条、法第二十六条、法第二十七条、法第二十八条の二、法第三十条、法第三十四条第二項、法第四十七条、法第四十八条第一項から第十四項まで、法第五十一条、法第五十二条第一

項、第二項若しくは第七項、法第五十三條第一項若しくは第二項、法第五十四條第一項、法第五十五條第一項、法第五十六條第一項、法第五十七條の四第一項、法第五十七條の五第一項、法第五十八條、法第五十九條第一項若しくは第二項、法第六十條第一項若しくは第二項、法第六十條の二第一項若しくは第二項、法第六十條の二の二第一項から第三項まで、法第六十條の三第一項若しくは第二項、法第六十一條、法第六十七條第一項若しくは第五項から第七項まで又は法第六十八條第一項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物について、法第三條第二項の規定により引き続きこれらの規定（それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含むものとし、法第四十八條第一項から第十四項までの各項の規定は同一の規定とみなす。）の適用を受けない期間の始期をいう。

（容積率関係）

第三百三十七條の八 法第三條第二項の規定により法第五十二條第一項、第二項若しくは第七項又は法第六十條第一項（建築物の高さに係る部分を除く。）の規定の適用を受けない建築物について法第八十六條の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後においてエレベーターの昇降路の部分（当該エレベーターの設置に付随して設けられる共同住宅又は老人ホーム等（法第五十二條第三項に規定する老人ホーム等をいう。次号において同じ。）の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。）、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分となること。

二 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分及び宅配ボックス設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超えないものであること。

三 （略）

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

第三百三十七條の十二 法第三條第二項の規定により法第二十條の規定の適用を受けない建築物について法第八十六條の七第一項の規定により政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物の構造耐力上の危険性が増大しないこれらの修繕又は模様替のすべてとする。

2 法第三條第二項の規定により法第二十六條、法第二十七條、法第三十條、法第三十四條第二項、法第四十七條、法第五十一條、法第五十二條

第一項、第二項若しくは第七項、法第五十三條第一項若しくは第二項、法第五十四條第一項、法第五十五條第一項、法第五十六條第一項、法第五十六條の二第一項、法第五十七條の四第一項、法第五十七條の五第一項、法第五十八條、法第五十九條第一項若しくは第二項、法第六十條第一項若しくは第二項、法第六十條の二第一項若しくは第二項、法第六十條の二の二第一項から第三項まで、法第六十條の三第一項若しくは第二項、法第六十七條第一項若しくは第五項から第七項まで又は法第六十八條第一項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物については、これらの修繕又は模様替の全て

とする。

3 5 (略)

○建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）

※脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和四年法律第六十九号） 附則
第一条第三号による改正後の条文

（定義）

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

二・三 (略)

四 居室 居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。

五 35 (略)

（適用の除外）

第三条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 4 (略)

2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

3 (略)

（居室の採光及び換気）

第二十八条 住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室（居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして政令で定めるものに限る。）には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、五分の一から十分の一までの間において居室の種類に応じ政令で定める割合以上としなければならない。

ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない。

2-4 (略)

(容積率)

第五十二条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。

一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。） 十分の五、十分の六、十分の八、十分の十、十分の十五又は十分の二十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。）又は第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域内の建築物（第五号から第七号までに掲げる建築物を除く。） 十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十、十分の四十又は十分の五十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

三 商業地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。） 十分の二十、十分の三十、十分の四十、十分の五十、十分の六十、十分の七十、十分の八十、十分の九十、十分の百、十分の百十、十分の百二十又は十分の百三十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

四 工業地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。）又は工業専用地域内の建築物 十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

五 高層住居誘導地区内の建築物（第七号に掲げる建築物を除く。）であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの（当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。） 当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値から、その一・五倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値までの範囲内で、当該高層住居誘導地区に関する都市計画において定められたもの

六 居住環境向上用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの 当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値

七 特定用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの 当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値

八 用途地域の指定のない区域内の建築物 十分の五、十分の八、十分の十、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

2 前項に定めるもののほか、前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第十二項において同じ。）の幅員が十二メートル未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を乗じたもの以下でなければならない。

一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物 十分の四

二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（高層住居誘導地区内の建築物であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの（当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。第五十六条第一項第二号ハ及び別表第三の四の項において同じ。）を除く。） 十分の四（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、十分の六）

三 その他の建築物 十分の六（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、十分の四又は十分の八のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの）

3
5 （略）

6 第一項、第二項、次項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第二項及び第四項、第六十八条の四、第六十八条の五、第六十八条の五の二、第六十八条の五の三第一項、第六十八条の五の四（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しないものとする。

一 政令で定める昇降機の昇降路の部分

二 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分

三 住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであつて、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

7 建築物の敷地が第一項及び第二項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、第一項及び第二項の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

8
15 （略）

（第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）

第五十五条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が十メートルと定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、十二メートルとする。

3 再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。第五十八条第二項において同じ。）の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、前二項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとするができる。

4・5 (略)

(高度地区)

第五十八条 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

2 前項の都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた高度地区内においては、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、同項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えるものとするができる。

3 (略)

(特定街区)

第六十条 特定街区内においては、建築物の容積率及び高さは、特定街区に関する都市計画において定められた限度以下でなければならない。

2・3 (略)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第八十六条の七 第三条第二項（第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。以下この条、次条、第八十七条及び第八十八条の二において同じ。）の規定により第二十条、第二十六条、第二十七条、第二十八条の二（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第三十条、第三十四条第二項、第四十七条、第四十八条第一項から第十四項まで、第五十一条、第五十二条第一項、第二項若しくは第七項、第五十三条第一項若しくは第二項、第五十四条第一項、第五十五条第一項、第五十六条の二第一項、第五十七条の四第一項、第五十七条の五第一項、第五十八条第一項、第五十九条第一項若しくは第二項、第六十条第一項若しくは第二項、第六十条の

二第一項若しくは第二項、第六十条の二の二第一項から第三項まで、第六十条の三第一項若しくは第二項、第六十一条、第六十七条第一項若しくは第五項から第七項まで又は第六十八条第一項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び次条において「増築等」という。）をする場合（第三条第二項の規定により第二十条の規定の適用を受けない建築物について当該政令で定める範囲内において増築又は改築をする場合にあつては、当該増築又は改築後の建築物の構造方法が政令で定める基準に適合する場合に限る。）においては、第三条第三項（第三号及び第四号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

254 （略）

○宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）（抄）

（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分）

第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 （略）

二 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第四十三条第二項第二号、第四十四条第一項第四号、第四十七条ただし書、第四十八条第一項ただし書、第二項ただし書、第三項ただし書、第四項ただし書、第五項ただし書、第六項ただし書、第七項ただし書、第八項ただし書、第九項ただし書、第十項ただし書、第十一項ただし書、第十二項ただし書、第十三項ただし書及び第十四項ただし書、第五十二条第十項、第十一項及び第十四項、第五十三条第四項、第五項及び第六項第三号、第五十三条の二第一項第三号及び第四号（これらの規定を同法第五十七条の五第三項において準用する場合を含む。）、第五十五条第三項各号、第五十六条の二第一項ただし書、第五十七条の四第一項ただし書、第五十九条第四項、第五十九条の二第一項、第六十条の二の二第三項ただし書、第六十条の三第二項ただし書、第六十七条第三項第二号、第六十八条第一項第二号及び第三項第二号、第六十八条の三第四項、第六十八条の五の三第二項、第六十八条の七第五項、第八十六条第三項及び第四項並びに第八十六条の二第二項及び第三項の許可、同法第四十三条第二項第一号、第八十六条第一項及び第二項、第八十六条の二第一項並びに第八十六条の八第一項及び第三項の規定による認定、同法第五十七条の二第三項の規定による指定並びに同法第三十九条第二項、第四十三条の二、第四十九条第一項、第四十九条の二、第五十条、第六十八条の二第一項及び第六十八条の九の規定に基づく条例の規定による処分

三540 （略）

（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）

第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四

十三年法律第一百号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。

一（略）

二 建築基準法第三十九条第二項、第四十三条、第四十三条の二、第四十四条第一項、第四十五条第一項、第四十七条、第四十八条第一項から第十四項まで（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条の二（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十二条第一項から第十四項まで、第五十三条第一項から第八項まで、第五十三条の二第一項から第三項まで、第五十四条、第五十五条第一項から第三項まで、第五十六条、第五十六条の二、第五十七条の二第三項、第五十七条の四第一項、第五十七条の五、第五十八条、第五十九条第一項及び第二項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項及び第二項、第六十条の二第一項、第二項、第三項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）及び第六項、第六十条の二の二第一項から第三項まで及び第四項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十条の三第一項、第二項及び第三項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十一条、第六十七条第一項及び第三項から第七項まで、第六十八条第一項から第四項まで、第六十八条の二第一項及び第五項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十八条の九、第七十五条、第七十五条の二第五項、第七十六条の三第五項、第八十六条第一項から第四項まで、第八十六条の二第一項から第三項まで並びに第八十六条の八第一項及び第三項

三 三六十三（略）

2・3（略）

○宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）（抄）

（広告の開始時期の制限）

第三十三条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

（重要事項の説明等）

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項

について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

一 （略）

二 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別（当該契約の目的物が宅地であるか又は建物であるかの別及び当該契約が売買若しくは交換の契約であるか又は貸借の契約であるかの別をいう。以下この条において同じ。）に依じて政令で定めるものに関する事項の概要

三 十四 （略）

2 9 （略）

（契約締結等の時期の制限）

第三十六条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。

○不動産特定共同事業法施行令（平成六年政令第四百十三号）（抄）

（広告の規制等に係る許可等の処分）

第七条 法第十八条第一項及び第十九条（これらの規定を法第五十条第二項において準用する場合を含む。）の法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 （略）

二 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第四十三条第二項第二号、第四十四条第一項第四号、第四十七条ただし書、第四十八条第一項ただし書、第二項ただし書、第三項ただし書、第四項ただし書、第五項ただし書、第六項ただし書、第七項ただし書、第八項ただし書、第九項ただし書、第十項ただし書、第十一項ただし書、第十二項ただし書、第十三項ただし書及び第十四項ただし書、第五十二条第十項、第十一項及び第十四項、第五十三条第四項、第五項及び第六項第三号、第五十三条の二第一項第三号及び第四号（これらの規定を同法第五十七条の五第三項において準用する場合を含む。）、第五十五条第三項各号、第五十六条の二第一項ただし書、第五十七条の四第一項ただし書、第五十九条第四項、第五十九条の二第二項、第六十条の二の二第三項ただし書、第六十条の三第二項ただし書、第六十七条第三項第二号、第六十八条第一項第二号及び第三項第二号、第六十八条の三第四項、第六十八条の五の三第二項、第六十八条の七第五項、第八十六条第三項及び第四項並びに第八十六条の二第二項及び第三項の許可、同法第四十三条第二項第一号、第八十六条第一項及び第二項、第八十六条の二第二項並びに第八十六条の八第一項及び第三項の規定による認定、同法第五十七条の二第三項の規定による指定並びに同法第三十

九条第二項、第四十三條の二、第四十九條第一項、第四十九條の二、第五十條、第六十八條の二第一項及び第六十八條の九の規定に基づく
条例の規定による処分

三〇四十（略）

○不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）（抄）

（広告の規制）

第十八条 不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に關し必要とされる都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九條第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一號）第六條第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について不動産特定共同事業に関する広告をしてはならない。

2・3（略）

（事業実施の時期に関する制限）

第十九条 不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に關し必要とされる都市計画法第二十九條第一項又は第二項の許可、建築基準法第六條第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について不動産特定共同事業を行つてはならない。