

会員 各位

(公社)全日本不動産協会滋賀県本部

本部長 伊藤 靖 (公印省略)

国土交通省より、「港湾法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正」について情報提供が参りましたので、お知らせ致します。

国 土 動 第 4 2 号

平成 2 9 年 7 月 7 日

公益社団法人全日本不動産協会理事長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「港湾法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

本年6月9日に、港湾法の一部を改正する法律（平成29年法律第55号。以下「改正法」という。）が公布され、平成29年7月8日から施行される。これに伴い、港湾法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成29年政令第188号）において、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）について下記のとおり改正が行われ、平成29年7月8日から施行する。

貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

1. 官民連携国際旅客船受入促進協定制度

改正法による改正後の港湾法（昭和25年法律第218号。以下「改正港湾法」という。）第50条の18において、官民連携国際旅客船受入促進協定制度が創設される。官民連携国際旅客船受入促進協定は、官民の連携による国際旅客船の受入れ促進を図るため、旅客施設その他国際旅客船の受入れを促進するために必要な港湾施設として国土交通省令で定めるもののうち、港湾管理者以外の者が整備するもの（以下「民間国際旅客船受入促進施設」という。）の整備又は管理等に関して、港湾管理者と民間国際旅客船受入促進施設の所有者である民間事業者等（以下「施設所有者等」という。）との間で締結されるものである。当該協定を締結した施設所有者等は、この協定に定められた内容に従って民間国際旅客船受入促進施設の整備又は管理を行うことが求められる。また、同法第50条の20において、同法第50条の19第3項の規定による公示があった官民連携国際旅客船受入促進協定については、その公示後に施設所有者等となった者に対してもその協定の効力が及ぶとされている。

2. 特定港湾情報提供施設協定制度

平成28年7月1日に施行された港湾法の一部を改正する法律（平成28年法律第45号）第45条の4において、特定港湾情報提供施設協定制度が創設された。特定港湾情報提供施設協定は、港湾の利用に関する情報の効率的かつ効果的な提供を図るため、港湾管理者以外の者が所有する案内施設、見学施設その他の港湾の利用に関する情報を提供するための施設等（以下「特定港湾情報提供施設」という。）について、港湾管理者が自ら管理する必要があるときに港湾管理者と特定港湾情報提供施設の所有者である民間事業者等（以下「特定港湾情報提供施設所有者等」という。）との間で締結されるものである。この協定では、特定港湾情報提供施設の管理の方法や協定に違反した場合の措置が規定される。また、同法第45条の6において、同法第45条の5第3項の規定による公示があった特定港湾情報提供施設協定については、その公示後に特定港湾情報提供施設所有者等となった者に対してもその協定の効力が及ぶとされている。

3. 説明すべき重要事項として規定する法令上の制限の追加

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める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。

今般、（1）改正港湾法第50条の19第3項に規定する公示があった官民連携国際旅客船受入促進協定の対象とされる民間国際旅客船受入促進施設が含まれる宅地又は建物を購入等する者が、当該協定の効力を知らなかった場合、また（2）港湾法第45条の5第3項に規定する公示があった特定港湾情報提供施設協定の対象とされる特定港湾情報提供施設が含まれる宅地又は建物を購入等する者が、当該協定の効力を知らなかった場合、不測の損害を被るおそれがあることから、改正港湾法第50条の20及び港湾法第45条の6を新たに説明すべき重要事項として位置づける改正を行った。

港灣法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令 新旧対照条文

○ 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）

（傍線の部分は改正部分）

| 改正案 | 現行 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>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。</p> <p>一〜十二の五（略）</p> <p>十三 港灣法第三十七条第一項第四号、第四十条第一項、第四十五条の六、第五十条の十三及び第五十条の二十四〜三十七（略）</p> <p>2・3（略）</p> | <p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>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。</p> <p>一〜十二の五（略）</p> <p>十三 港灣法第三十七条第一項第四号、第四十条第一項及び第五十条の十三</p> <p>十四〜三十七（略）</p> <p>2・3（略）</p> |

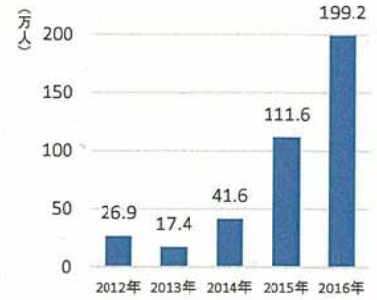
● 港湾法の一部を改正する法律（平成二十九年法律第五十五号）

背景・必要性

① 訪日クルーズ旅客数の拡大に向けた課題

- 東アジアにおけるクルーズ市場が急速に拡大する中、外航クルーズ船社は、これまで以上に我が国の港湾に寄港させたい意向を示している。
- 需要の急増に伴い、使用する係留施設の事前確保が困難となり、外航クルーズ船の我が国への安定的な寄港が維持できず、「訪日クルーズ旅客を2020年に500万人」とした政府目標を達成できないおそれ。
- 自ら寄港地に投資をして受入環境の向上を図るクルーズ船社の意向に応え、官民が連携しクルーズ船受入拠点の形成を図る仕組みが必要。

＜訪日クルーズ旅客数の推移＞



・政府目標（日本再興戦略2016）
訪日クルーズ旅客2020年500万人

② 熊本地震を踏まえた課題

- 熊本地震の発生後、通常の貨物船に加え、自衛隊・海上保安庁等の支援船舶が集中したことにより、港湾が過度に混雑し、港湾利用者との円滑な調整等に支障。
- 切迫性が指摘される南海トラフ地震等の大規模災害に備え、非常災害時における港湾利用者との調整等を円滑に実施するための仕組みが必要。

＜熊本地震の際の対応＞



法律の概要

① 外航クルーズ船の受入拠点の形成の推進

- ・クルーズ旅客の受入環境整備に関する事項を「港湾法の基本方針」等に位置づけ

受入拠点の形成を図る港湾を国が指定

官民の連携により外航クルーズ船の受入拠点の形成を図る港湾を国土交通大臣が指定

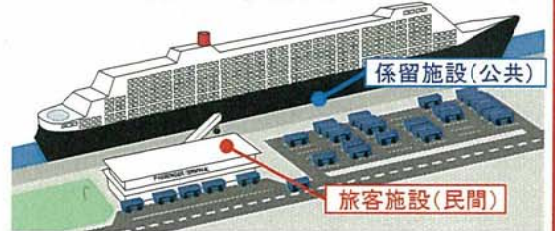
港湾管理者が受入拠点の形成のための計画を作成

官民の連携により外航クルーズ船の受入拠点を形成するための計画を港湾管理者が作成。同計画に基づく工事の許可等の特例

港湾管理者が民間事業者と協定を締結

港湾管理者と施設所有者である民間事業者が、係留施設の優先的な使用、旅客施設の一般公衆への供用等に関する協定を締結

＜官民の連携による拠点形成のイメージ＞



＜係留施設の優先的な使用のイメージ＞

係留施設を優先的に使用するA社による予約例

| 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 | 日 |
|---|----|---|----|---|----|---|
| | A社 | | A社 | | A社 | |

↓ A社の予約完了後、その他の社が予約

| 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 | 日 |
|----|----|----|----|---|----|---|
| B社 | A社 | C社 | A社 | | A社 | |

② 非常災害時における国土交通大臣による円滑な港湾施設の管理

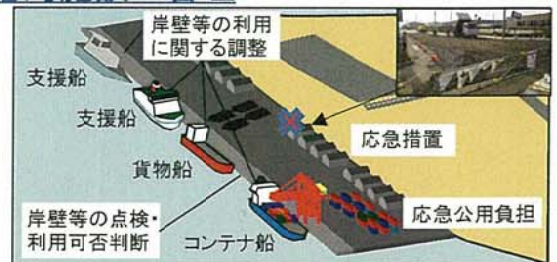
- ・非常災害時において、港湾管理者からの要請があり、地域の実情等を勘案して必要があると認めるときは、国が港湾利用者との調整等の管理業務を実施。

港湾管理者

①要請

国土交通大臣

②管理、③告示



【目標・効果】

クルーズ船受入の更なる拡充による我が国の観光の国際競争力の強化、地域の活力の向上

| (KPI) | 2012年 | ⇒ | 2016年速報 | ⇒ | 2020年 |
|------------|-------|---|---------|---|--------|
| 訪日クルーズ旅客数 | 27万人 | ⇒ | 199万人 | ⇒ | 500万人 |
| 訪日外国人旅行者数 | 836万人 | ⇒ | 2404万人 | ⇒ | 4000万人 |
| 訪日外国人旅行消費額 | 1.1兆円 | ⇒ | 3.7兆円 | ⇒ | 8兆円 |

訪日クルーズ拠点港灣の形成に向けた港湾法の改正

■国際クルーズ拠点として国が指定した港灣において、民間による受入施設整備を促す協定制度等を創設

＜現状＞

- ① 急増するクルーズ船の受入施設が不足、貨物ヤードでの旅客受入も発生
- ② クルーズツアーは1年以上前からの販売も多いが、岸壁の優先予約の仕組みがなく、ツアー造成に支障
- ③ 岸壁を長期優先使用できるなら、自ら旅客ターミナルビル等を整備する意欲を持つ船社が出現

【新たな制度の概要】

国が指定した港灣において、港湾管理者とクルーズ船社との間で、以下の内容の協定を締結できる制度等を創設。

- ・港湾管理者はクルーズ船社に岸壁の優先的な使用を認める
- ・船社は旅客施設を整備し、他社の使用も認める

受入拠点の形成を図る港灣を国が指定

- ・岸壁の整備状況、クルーズ船社との連携の度合い、クルーズ旅客の見込み数等を総合的に勘案して、国が指定

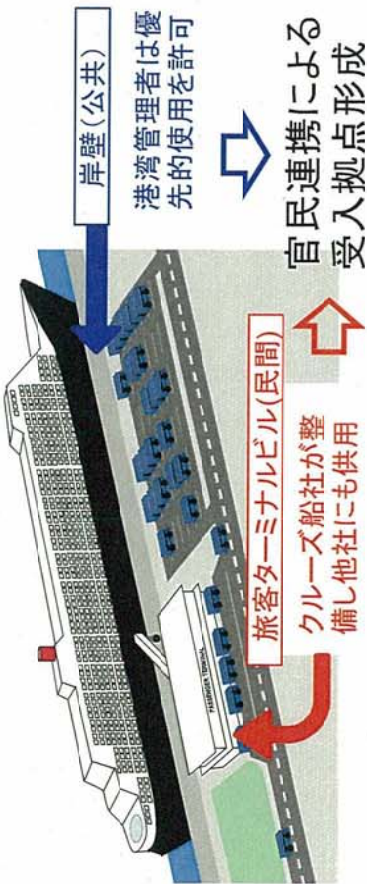
港湾管理者がクルーズ拠点の形成計画を作成

- ・将来の外航クルーズ旅客の受け入れ目標、ターミナルビル等の施設の整備概要、官民の役割分担等を含む受入拠点形成計画を港湾管理者が作成
→計画に基づく工事の許可等の特例を措置

港湾管理者が民間事業者と協定を締結

- ・港湾管理者はクルーズ船社に長期の岸壁優先使用を認める
- ・クルーズ船社等は形成計画に沿って旅客施設を整備するとともに、自社の使用しない日には他社の使用を許容する
→クルーズ船社等の地位を引き継いだ承継者にも協定の効力が及び規定を創設
→クルーズ船社等が所有する旅客施設の利用料金が著しく不適切な場合等における港湾管理者による変更命令を規定

【官民の連携による拠点形成のイメージ】



【岸壁の優先使用のイメージ】

・A社(協定船社)による予約(1年半程度前)

| 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 | 日 |
|---|----|---|----|---|----|---|
| | A社 | | A社 | | A社 | |

・A社の予約完了後、その他の社が予約

| 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 | 日 |
|----|----|----|----|---|----|---|
| B社 | A社 | C社 | A社 | | A社 | |

【政府目標】

訪日クルーズ旅客2020年500万人に向けたクルーズ船受入れの更なる拡充(日本再興戦略2016)

港湾情報提供施設・協定制度の創設

港湾情報提供施設

- 多様化する港湾利用者の利便性向上やポートセールスのための、案内施設、見学施設その他の港湾の利用に関する情報を提供するための施設
- 港湾施設に位置づけることにより、港湾情報提供施設の効果的な整備・管理を推進する。



・港湾協力団体の活動拠点としても利活用
 ・さらに、施設の整備・管理自体を港湾協力団体が行うことも可能

港湾協力団体

- 港湾で活躍するNPO等の団体を想定している。
- 業務：港湾管理者に協力して以下の業務を実施する。
 - ① 港湾情報提供施設その他の港湾施設の整備・管理
 - ② 港湾の情報・資料の収集・提供
 - ③ 港湾の調査研究
 - ④ 港湾の知識の普及・啓発



クルーズ船のおもてなし

港湾の清掃



セミナーの開催

海洋環境の調査

民間事業者が港湾情報提供施設を整備した場合の施設管理の特例

特定港湾情報提供施設協定

見学施設や展示施設などを民間事業者が自らの施設に併設するなどして整備した場合に、港湾管理者と協定を結ぶことにより、当該民間施設を港湾管理者が管理することができる。
 なお、本協定は、協定の公示のあった後に当該民間施設の所有者等となった者に対しても、その効力を有する(承継効)。

- ・港湾管理者のメリット：整備コストの縮減
 - ・民間事業者のメリット：維持管理コストの縮減、提供可能な港湾に係る情報の充実。
- ※ 写真は、穀物用サイロの最上階に民間事業者が見学施設を整備している例



見学施設

穀物用サイロ



港湾を核とした賑わいの創出

港湾情報提供施設をみなとオアシスの中核施設として活用し、港湾の利用促進を通じた地域の賑わいを創出する。

● 港湾法の一部を改正する法律(平成28年法律第45号)

我が国において外航旅客船の寄港回数が増加している状況を踏まえ、一定の旅客施設等を特定用途港湾施設の建設等に係る無利子貸付制度の対象施設として追加するとともに、港湾の機能を維持しつつ港湾区域内水域等の有効活用を図るため、当該港湾区域内水域等の占用の許可の申請を行うことができる者を公募により決定する制度を創設する等の措置を講ずる。

背景・必要性

①外航クルーズ船による訪日外国人の受入環境の改善
外航クルーズ船の寄港回数及び訪日外国人旅行者が増加しており、港湾における受入環境の改善が急務。



訪日クルーズ旅客
2015年 111.6万人
→ 2020年 500万人

②港湾における洋上風力発電施設等の導入の円滑化

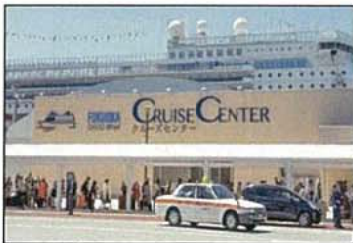
- ＜港湾への洋上風力発電施設の導入背景＞
- ・広大な空間と安定的な風力エネルギーの存在
 - ・海上輸送による部材等の運搬が容易
 - ・背後地に近接し、電力系統への接続が容易

長期間にわたる占用の許可について、施設の維持管理等にも配慮しつつ、占用者を適切に選定する基準及びその手続の明確化を図る必要。

洋上風力発電施設による発電量
2014年度 0.2億kWh → 2030年度 22億kWh

法律の概要

①クルーズ旅客施設の無利子貸付対象施設への追加
・港湾施設の建設等に係る無利子貸付制度の対象施設として、クルーズ旅客施設等を追加。



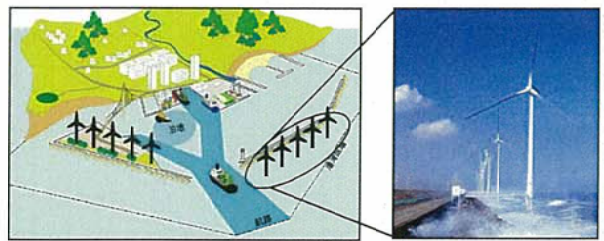
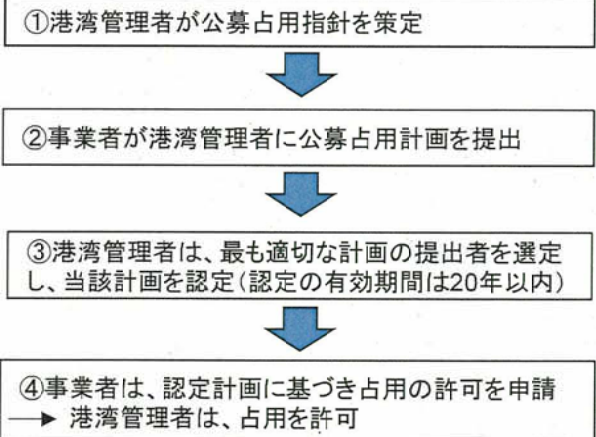
②官民連携の促進のための体制構築

- ・港湾管理者がNPO等を「港湾協力団体」として指定し、連携して港湾の管理等を実施。
- ・港湾情報提供施設を港湾施設に追加し、官民が連携して港を拠点とした地域住民の交流・観光振興を促進。



③公募による占用許可手続の創設

- ・長期間にわたり港湾区域内の水域等を占用する施設(洋上風力発電施設等)の設置に関する手続を創設。



外国人の訪日需要をさらに促進し、我が国の国際競争力を強化するとともに、地方の港湾を含め港を拠点とした地域活性化、地方創生を推進。