

各業界団体の長あて

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

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

令和4年11月18日、下記1. のとおり港湾法の一部を改正する法律（令和4年法律第87号。以下「改正法」という。）が公布され、同年12月16日に施行された。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に関する政令（令和4年政令第381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2. のように改正を行い、改正法の施行と同日の令和4年12月16日から施行された。

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. 港湾法の改正の概要（宅地建物取引業法施行令関係）【別紙1参照】

改正法による改正後の港湾法（昭和25年法律第218号）（以下「新港湾法」という。）により、港湾における脱炭素化の取組を効果的に進めるため、港湾管理者は、港湾脱炭素化推進計画を作成したときは、臨港地区の分区の区域内において、当該計画の目標の達成に資する土地利用の増進を図ることを目的とする区域を脱炭素化推進地区として定めることができることとされ（新港湾法第50条の5第1項）、併せて、当該区域内における港湾法第40条第1項による分区内の規制等について条例で緩和し、又は強化することを可能とするための読替規定が設けられた（新港湾法第50条の5第2項）。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点【別紙2参照】

港湾管理者は、港湾法第40条第1項の規定に基づき、臨港地区の分区の区域内において、各分区の目的を著しく阻害する構築物を条例で定め、当該構築物の建設及び改築又は用途変更により当該構築物とすることを制限することができることとされており、従前より、当該制限については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の重要事項説明の対象とされている（宅地建物取引業法施行令第3条第1項第23号）。

今般、改正法により、1. の読替規定が設けられたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行令第3条第1項第23号に掲げる港湾法第40条第1項の規定については、新港湾法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む旨を明記する改正を行った。

※その他改正法により港湾法の条項が移動することに伴う所要の改正を行った。

以上

● 港湾法の一部を改正する法律案

背景・必要性

1. エネルギー・産業構造転換のために必要な港湾における脱炭素化の推進

- 我が国の運輸・産業分野の脱炭素化に必要な水素・燃料アンモニア等の活用を本格化させるためには、産業が集積し海上物流の拠点である港湾におけるそのサプライチェーンの構築と利用促進が必要。我が国産業や港湾の国際競争力にも影響する懸念。

➡ 臨海部に集積する産業と連携し、港湾における官民関係者が一体となった、カーボンニュートラルポート（CNP）の取組を推進するための仕組みが必要。

2. パンデミックや自然災害等への対応

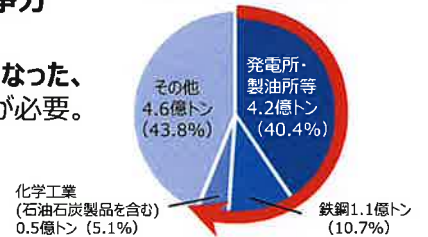
- パンデミックや激甚化する自然災害等の新たなリスクに対応するため、港湾機能を確実に維持するための体制の構築が必要不可欠。

3. 民間を活用した港湾の管理、利用等の効率化と質の向上への対応

- 地域の交流拠点としての役割を担う港湾緑地等の老朽化、魅力の低下等に対応するため、民間活力を最大限活かして、緑地等の再整備と魅力向上を効果的に推進する仕組みが必要。

我が国のCO₂排出量
計10.4億トン（2020年度）

CO₂排出量の約6割を占める産業の多くは、港湾・臨海部に立地



出典：国立環境研究所HP資料より、港湾局作成

法案の概要

1. 港湾における脱炭素化の推進

① 港湾の基本方針への位置づけの明確化 等

- 国が定める港湾の開発等に関する基本方針に「脱炭素社会の実現に向けて港湾が果たすべき役割」等を明記。
- 港湾法の適用を受ける港湾施設に、船舶に水素・燃料アンモニア等の動力源を補給するための施設を追加し、海運分野の脱炭素化を後押し。 ※併せて税制特例（固定資産税等）を措置

② 港湾における脱炭素化の取組の推進

- 港湾管理者（地方自治体）は、官民の連携による港湾における脱炭素化の取組※を定めた港湾脱炭素化推進計画を作成。
※水素等の受入れに必要な施設や船舶への環境負荷の少ない燃料の供給施設の整備等
- 港湾管理者は、関係する地方自治体や物流事業者、立地企業等からなる港湾脱炭素化推進協議会を組織し、計画の作成、実施等を協議。
- 水素関連産業の集積など、計画の実現のために港湾管理者が定める区域内における構築物の用途規制を柔軟に設定できる特例等を措置。

➡ 臨海部に集積する産業と連携して、カーボンニュートラルポート（CNP）の取組を推進し、我が国の産業や港湾の競争力強化と脱炭素社会の実現に貢献

港湾脱炭素化推進計画に定める取組の例



2. パンデミック・災害の際の港湾機能の確実な維持

① 国による港湾管理者を支援する体制の強化

- 非常災害と同様に、感染症等のリスク発生時にも、国による港湾施設の管理代行を可能とする。

② 民間事業者の活用の推進

- 災害復旧工事等を円滑化するため、国、港湾管理者が委任した者に、港湾工事のための調査時における土地立入権限を付与。



感染症を発症した乗客の下船対応(横浜港)

3. 港湾の管理、利用等の効率化と質の向上

① 民間事業者による賑わい創出に資する公共還元型の港湾緑地等の施設整備

- 港湾緑地等において、収益施設（カフェ等）の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等のリニューアルを行う民間事業者に対し、緑地等の貸付を可能とする認定制度を措置。



緑地の活用例(カフェ)(神戸港)

【目標・効果】 港湾における水素・燃料アンモニア等の受入拠点形成や港湾地域の脱炭素化等により、我が国の脱炭素社会の実現に貢献
(KPI)・港湾における水素・燃料アンモニア等の取扱貨物量(水素換算)：ほぼゼロ(2020年)⇒100万トン(2030年)
・港湾においてコンテナ貨物を取り扱う低炭素化荷役機械(トランスファレン、ストラトルキャリア)の導入割合：
43%(2021年度)⇒60%(2026年度)⇒75%(2030年度)

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に関する政令案 新旧対照条文 目次

○	港湾法施行令（昭和二十六年政令第四号）（抄）（第一条関係）	1
○	地方税法施行令（昭和二十五年政令第二百四十五号）（抄）（第二条関係）	2
○	建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）（抄）（第三条関係）	3
○	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）（第四条関係）	5
○	内閣府において経費の配分計画に関する事務を行う事業等を定める政令（昭和四十七年政令第百八十三号）（抄）（第五条関係）	6
○	復興庁設置法第四条第二項第三号イ及びロの事業を定める政令（平成二十四年政令第二十五号）（抄）（第五条関係）	7
○	電子情報処理組織による輸出入等関連業務の処理等に関する法律施行令（昭和五十二年政令第二百二十号）（抄）（第六条関係）	8

○ 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）（第四条関係）

（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百一号）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>一～二十二（略）</p> <p>二十三 港湾法第三十七条第一項第四号、第四十条第一項（同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）、第四十五条の五、第五十条の十三及び第五十条の二十四～六十三（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百一号）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>一～二十二（略）</p> <p>二十三 港湾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二十四～六十三（略）</p> <p>2・3（略）</p>