

全 住 協 第 2 4 号
平成 3 0 年 4 月 6 日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
総務委員長 小 尾 一

「都市緑地法等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
及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は
別添資料をご参照ください。 敬 具

記

1. 通知等資料 (1) 「都市緑地法等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及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について（平成30年3月27日付 国土動第146号）
(2) 宅地建物取引業法施行令 新旧対照表（別紙1）
(3) 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 新旧対照表（別紙2）
(4) 重要事項の様式例 抜粋（別紙3）
(5) 都市緑地法等の一部を改正する法律（参考1）
(6) 関係条文抜粋（参考2）
※各資料は全住協HPに掲載
2. 送付資料 1の(1)と(5)
3. 参考HP (1) 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin
(2) 「都市緑地法等の一部を改正する法律案」を閣議決定（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000104.html
4. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以 上



国土動第146号
平成30年3月27日

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「都市緑地法等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
及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

平成29年5月12日に、都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号。以下「改正法」という。）が公布され、その一部規定については、平成30年4月1日から施行される。これに伴い、都市緑地法等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156号。以下「整備政令」という。）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1.のとおり改正が行われ、同令についても平成30年4月1日から施行されることとなる。

今般、これを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）について下記2.のとおり改正を行い、平成30年4月1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. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙1参照）

改正法による改正後の都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「改正都市計画法」という。）において、新たな用途地域の類型として、田園住居地域が創設された。改正都市計画法第52条第1項により、田園住居地域内の農地の区域内においては、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならないとされたところである。

また、改正法による改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「改正建築基準法」という。）第48条第8項において、田園住居地域内においては、原則

として改正建築基準法別表第二（ち）項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならないとされたところである。

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 33 条及び第 36 条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、政令で定める許認可等があった後にこれを行うこととしているところ、具体的な許認可等の内容について宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 において定めている。

改正都市計画法において田園住居地域における土地の形質の変更、建築物の建築等に係る許可制度が、改正建築基準法において田園住居地域の用途制限に係る許可制度がそれぞれ新設されたことを踏まえ、今般、それぞれの規定に係る許可手続を宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 に定める許認可等に追加する改正を行った。

また、宅地建物取引業法第 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、宅地建物取引業者に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。

改正都市計画法第 52 条第 1 項及び改正建築基準法第 48 条第 8 項に規定する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被るおそれがあることから、今般、これらの規定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。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙 2・別紙 3 参照）

改正都市計画法及び改正建築基準法において新たな用途地域の類型として田園住居地域が追加されることを踏まえ、ガイドライン別添 3「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領の②の「用途地域名」の欄に記載する地域として田園住居地域を追加する等の所要の改正を行う。

<参照>

「都市緑地法等の一部を改正する法律が平成 29 年 6 月 15 日に施行されました」（国土交通省 HP）

http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000073.html

改正後	改正前
<p>(法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分)</p> <p>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 分で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第三十五条の二第一項本文、第四十一条第二項ただし書、第四十二条第一項ただし書、第四十三条第一項、第五十二条第一項、第五十二条の二第一項(同法第五十七条の三第一項において準用する場合を含む。)、第五十三条第一項及び第六十五条第一項の許可並びに同法第五十八条第一項の規定に基づく条例の規定による処分</p> <p>二 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第四十三条第一項ただし書、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、第五十三条第四項及び第五項第三号、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、</p>	<p>(法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分)</p> <p>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 分で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第三十五条の二第一項本文、第四十一条第二項ただし書、第四十二条第一項ただし書、第四十三条第一項、第五十二条の二第一項(同法第五十七条の三第一項において準用する場合を含む。)、第五十三条第一項及び第六十五条第一項の許可並びに同法第五十八条第一項の規定に基づく条例の規定による処分</p> <p>二 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第四十三条第一項ただし書、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、第十二項ただし書及び第十三項ただし書、第五十二条第十項、第十一項及び第十四項、第五十三条第四項及び第五項第三号、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</p>

第五十九条の二第一項、第六十条の三第二項ただし書、第六十七条の三第三項第二号、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、同法第五十七条の二第三項の規定による指定、同法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並びに同法第三十九条第二項、第四十三條の二、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 (略)

四 都市緑地法（昭和四十八年法律第七十二号）第十四条第一項及び第三十五条第二項各号の許可並びに同法第二十条第一項及び第三十九条第一項の規定に基づく条例の規定による処分

五 五〇二七 (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

項、第六十条の三第二項ただし書、第六十七条の三第三項第二号、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、同法第五十七条の二第三項の規定による指定、同法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並びに同法第三十九条第二項、第四十三條の二、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 (略)

四 都市緑地法（昭和四十八年法律第七十二号）第十四条第一項及び第三十五条第三項各号の許可並びに同法第二十条第一項及び第三十九条第一項の規定に基づく条例の規定による処分

五 五〇二七 (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。

一 都市計画法第二十九条第一項及び第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条第一項、第四十三条第一項、第五十二条第一項、第五十二条の二第一項(同法第五十七条の三第一項において準用する場合を含む。)、第五十二条の三第二項及び第四項(これらの規定を同法第五十七条の四及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第二百八十四条において準用する場合を含む。次項において同じ。)、第五十三条第一項、第五十七条第二項及び第四項、第五十八条第一項、第五十八条の二第一項及び第二項、第六十五条第一項並びに第六十七条第一項及び第三項

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六項まで、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

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 都市計画法第二十九条第一項及び第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条第一項、第四十三条第一項、第五十二条の二第一項(同法第五十七条の三第一項において準用する場合を含む。)、第五十二条の三第二項及び第四項(これらの規定を同法第五十七条の四及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第二百八十四条において準用する場合を含む。次項において同じ。)、第五十三条第一項、第五十七条第二項及び第四項、第五十八条第一項、第五十八条の二第一項及び第二項、第六十五条第一項並びに第六十七条第一項及び第三項

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十三項まで(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六項まで、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、第六十二条、第六十七条の三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 (略)

四 都市緑地法第八条第一項、第十四条第一項、第二十条第一項、第二十九条、第三十五条第一項、第二項及び第四項、第三十六条、第三十九条第一項、第五十条、第五十一条第五項並びに第五十条第四項

五(三十七) (略)

2・3 (略)

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、第六十二条、第六十七条の三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 (略)

四 都市緑地法第八条第一項、第十四条第一項、第二十条第一項、第二十九条、第三十五条第一項から第三項まで及び第五項から第九項まで、第三十六条、第三十九条第一項、第五十条、第五十一条第五項並びに第五十四条第四項

五(三十七) (略)

2・3 (略)

(別紙2)

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年国総動第3号) 新旧対照表

(傍線の部分は改正部分)

改正後	現行
<p>第34条の2関係</p> <p>5 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 取引事例の取扱いについて</p> <p>媒介価額の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行うと同種、類似の取引事例を使用することが必要であるが、その場合には取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれていることを考慮し、収集及び管理は、次の点に留意し、特に慎重を期することとする。</p> <p>① 取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示したり、その収集及び管理を行う指定流通機構に報告する行為は、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすため必要な限度において法第45条及び第75条の3の「正当な理由」があると解されるものであること。</p> <p>②～⑤ (略)</p> <p>第35条第1項第8号関係</p> <p>建築条件付土地売買契約について</p> <p>宅地建物取引業者が、いわゆる建築条件付土地売買契約を</p>	<p>第34条の2関係</p> <p>5 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 取引事例の取扱いについて</p> <p>媒介価額の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行うと同種、類似の取引事例を使用することが必要であるが、その場合には取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれていることを考慮し、収集及び管理は、次の点に留意し、特に慎重を期することとする。</p> <p>① 取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示したり、その収集及び管理を行う指定流通機構に報告する行為は、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすため必要な限度において法第45条及び第75条の2の「正当な理由」があると解されるものであること。</p> <p>②～⑤ (略)</p> <p>第35条第1項第8号関係</p> <p>建築条件付土地売買契約について</p> <p>宅地建物取引業者が、いわゆる建築条件付土地売買契約を</p>

締結しようとする場合は、建物の工事請負契約の成否が土地の売買契約の成立又は解除条件である旨を説明するとともに、工事請負契約が締結された後に土地売買契約を解除する際は、買主は手付金を放棄することになる旨を説明することとする。なお、買主と建設業者等の間で予算、設計内容、期間等の協議が十分に行われていないまま、建築条件付土地売買契約の締結と工事請負契約の締結が同日又は短期間のうちに行われることは、買主の希望等特段の事由がある場合を除き、適当でない。

第45条関係

法第45条及び第75条の3の「正当な理由」について

法第45条及び第75条の3に規定する「正当な理由」としては、以下のようなものが考えられるが、なお「正当な理由」に該当するか否かは、個別具体の事例において判断する必要があると考えられる。

- (1) (4) (略)

締結しようとする場合は、建物の工事請負契約の成立が土地の売買契約の成立又は解除条件である旨を説明するとともに、工事請負契約が締結された後に土地売買契約を解除する際は、買主は手付金を放棄することになる旨を説明することとする。なお、買主と建設業者等の間で予算、設計内容、期間等の協議が十分に行われていないまま、建築条件付土地売買契約の締結と工事請負契約の締結が同日又は短期間のうちに行われることは、買主の希望等特段の事由がある場合を除き、適当でない。

第45条関係

法第45条及び第75条の2の「正当な理由」について

法第45条及び第75条の2に規定する「正当な理由」としては、以下のようなものが考えられるが、なお「正当な理由」に該当するか否かは、個別具体の事例において判断する必要があると考えられる。

- (1) (4) (略)

改正後

重要事項説明書
(売買・交換)
(第二面)

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1 登記記録に記録された事項

	所有権に関する事項 (権利部(甲区))	所有権に係る権利に 関する事項	所有権以外の権利に 関する事項(権利部 (乙区))
	土地	名義人 氏名 住所	
建物	名義人 氏名 住所		

2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

1	区域の別	制限の概要	
都市計画法	市街化区域 市街化調整区域 非線引区域 準都市計画区域 その他		
2 建築 基準 法	イ 用途地域名	制限の内容	
	ロ 地域・地区・街区名等	制限の内容	
	ハ 建築面積の限度 (建蔽率 制限)	$(\text{敷地面積 } \text{m}^2 - \text{m}^2) \times = \text{m}^2$	
	ニ 延建築面積の限度 (容積率制限)	$(\text{敷地面積 } \text{m}^2 - \text{m}^2) \times = \text{m}^2$	
	ホ 敷地等と道路との関係		
	ヘ 私道の変更又は廃止の 制限		
	ト その他の制限		

改正後

重要事項説明書 (売買・交換) (第九面)

記載要領

① Iの1について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② Iの2の(1)について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③ Iの2の(2)について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3	古都保存法	1 1 流通業務市街地整備法	1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法	2 5 道路法
4	都市緑地法	1 2 都市再開発法	1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	2 6 全国新幹線鉄道整備法
5	生産緑地法	1 2 の 2 沿道整備法	1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律	2 7 土地収用法
5 の 2	特定空港周辺特別措置法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 8 の 5 水防法	2 8 文化財保護法
5 の 3	景観法	1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	1 8 の 6 下水道法	2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6	土地区画整理法	1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法
6 の 2	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	1 3 港湾法	1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法	3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6 の 3	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	1 4 住宅地区改良法	2 0 海岸法	3 2 土壌汚染対策法
6 の 4	被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地坵大推進法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 3 都市再生特別措置法
7	新住宅市街地開発法	1 6 農地法	2 1 砂防法	3 3 の 2 地域再生法
7 の 2	新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 2 地すべり等防止法	3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
8	旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
9	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	1 7 の 3 都市公園法	2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
1 0	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	1 8 自然公園法	2 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

④ Iの3について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

⑤ Iの4について

イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかつこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。

ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。

⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

改正後

重 要 事 項 説 明 書 (区分所有建物の売買・交換) (第二面)

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1 登記記録に記録された事項

土 地	所有権に関する事項 (権利部 (甲区))	所有権に係る権利に 関する事項	所有権以外の権利に 関する事項 (権利部 (乙区))
		名義人 氏 名 住所	
	名義人 氏 名 住所		

2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

1	区 域 の 別	制 限 の 概 要
都市 計 画 法	市街化区域 市街化調整区域 非線引区域 準都市計画区域 その他	
2 建 築 基 準 法	イ 用途地域名	制 限 の 内 容
	ロ 地域・地区・街区名等	制 限 の 内 容
	ハ 建築面積の限度 (建蔽率 制限)	(敷地面積 m^2 - m^2) \times = m^2
	ニ 延建築面積の限度 (容積率制限)	(敷地面積 m^2 - m^2) \times = m^2
	ホ 敷地等と道路との関係	
	ヘ 私道の変更又は廃止の 制限	

改正後

重要事項説明書 (区分所有建物の売買・交換) (第十一面)

記載要領

- ① I の 1 について
 イ 「土地」及び「建物」は、一棟の建物及びその敷地のうち取引に係るものについて記載すること。
 ロ 「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。
- ② I の 2 の（1）について
 「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、**田園住居地域**、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。
- ③ I の 2 の（2）について
 「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3 古都保存法	1 1 流通業務市街地整備法	1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法	2 5 道路法
4 都市緑地法	1 2 都市再開発法	1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	2 6 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	1 2 の 2 沿道整備法	1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律	2 7 土地収用法
5 の 2 特定空港周辺特別措置法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 8 の 5 水防法	2 8 文化財保護法
5 の 3 景観法	1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	1 8 の 6 下水道法	2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6 土地区画整理法	1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法
6 の 2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	1 3 港湾法	1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法	3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6 の 3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	1 4 住宅地区改良法	2 0 海岸法	3 2 土壌汚染対策法
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地賦大推進法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 3 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	1 6 農地法	2 1 砂防法	3 3 の 2 地域再生法
7 の 2 新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 2 地すべり等防止法	3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	1 7 の 3 都市公園法	2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
1 0 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	1 8 自然公園法	2 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

- ④ I の 3 について
 略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。
- ⑤ I の 4 について
 イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかつこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。
 ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。
- ⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、その旨を記すこと。特に、規約等の内容を記入する欄については、そのすべてを記入することに代えて、その写しをを添付することで足りるものとする（ただし、該当部分を明示すること）。

改正後

重 要 事 項 説 明 書 (宅地の貸借) (第二面)

I 対象となる宅地に直接関係する事項

1 登記記録に登録された事項

所有権に関する事項 (権利部 (甲区))	所有権に係る権利に 関する事項	所有権以外の権利に 関する事項 (権利部 (乙区))
名義人 氏 名 住 所		

2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

1	区 域 の 別	制 限 の 概 要
都市計画法	市街化区域 市街化調整区域 非線引区域 準都市計画区域 その他	
2	イ 用途地域名	制 限 の 内 容
建	ロ 地域・地区・街区名等	制 限 の 内 容
築	ハ 建築面積の限度 (建蔽率 制限)	$(\text{敷地面積 } \text{m}^2 - \text{m}^2) \times = \text{m}^2$
基	ニ 延建築面積の限度 (容積率制限)	$(\text{敷地面積 } \text{m}^2 - \text{m}^2) \times = \text{m}^2$
準	ホ 敷地等と道路との関係	
法	ヘ 私道の変更又は廃止の 制限	

(2) (1) 以外の法令に基づく制限

	法 令 名	制 限 の 概 要
1		
2		
3		
4		

改正後

重要事項説明書 (宅地の貸借) (第七面)

記載要領

① I の 1 について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② I の 2（1）について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③ I の 2（2）について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3 古都保存法	1 1 流通業務市街地整備法	1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法	2 5 道路法
4 都市緑地法	1 2 都市再開発法	1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	2 6 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	1 2 の 2 沿道整備法	1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律	2 7 土地収用法
5 の 2 特定空港周辺特別措置法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 8 の 5 水防法	2 8 文化財保護法
5 の 3 景観法	1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	1 8 の 6 下水道法	2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6 土地区画整理法	1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法
6 の 2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	1 3 港湾法	1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法	3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6 の 3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	1 4 住宅地区改良法	2 0 海岸法	3 2 土壌汚染対策法
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地誌大推進法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 3 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	1 6 農地法	2 1 砂防法	3 3 の 2 地域再生法
7 の 2 新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 2 地すべり等防止法	3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	1 7 の 3 都市公園法	2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
1 0 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	1 8 自然公園法	2 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

③ I の 3 について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

④ II の 6 について

「一般借地契約」、「定期借地契約」のいずれに該当するかを明示すること。

⑤ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

背景・必要性

- ◆まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮
 - ー 景観(潤い)、環境(雨水貯留、生物多様性)、防災(延焼防止、避難)、体験・学習・交流、にぎわい
- ◆緑豊かなまちづくりに向けては、以下のような課題が顕在化
 - ✓ 量的課題 ー 一人当たり公園面積が少ない地域が存在
 - ー これまで宅地化を前提としてきた都市農地は、減少傾向
 - ✓ 質的課題 ー 公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請等
 - ⇒ 一方、使い道が失われた空き地が増加
- ◆地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界
 - …「経済財政運営と改革の基本方針2016」,「日本再興戦略2016」(閣議決定)において都市農地の確保、保育所の公園占用特例の一般化等を措置するよう位置付け

概要

都市公園の再生・活性化

【都市公園法等】

- 都市公園で**保育所等の設置を可能**に(国家戦略特区特例の一般措置化)
- 民間事業者による**公共還元型の収益施設の設置管理制度**の創設
 - ー 収益施設(カフェ、レストラン等)の設置管理者を民間事業者から**公募選定**
 - ー 設置管理許可期間の**延伸**(10年→20年)、**建蔽率の緩和**等
 - ー **民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施**

〔(予算)広場等の整備に対する資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】
(予算)広場等の整備に対する補助〕



▶ 芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園(イメージ)

- 公園内の**PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸**(10年→30年)
- 公園の活性化に関する**協議会の設置**

緑地・広場の創出

【都市緑地法】

- 民間による**市民緑地の整備**を促す制度の創設
 - ー 市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定
- 〔(税)固定資産税等の軽減
(予算)施設整備等に対する補助〕
- 緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充**
 - ー 緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加



▶ 市民緑地(イメージ)

都市農地の保全・活用

【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

- 生産緑地地区の一律500㎡の**面積要件**を市区町村が**条例で引下げ可能**に(300㎡を下限)
 - 〔(税)現行の税制特例を適用〕
- 生産緑地地区内で**直売所、農家レストラン等の設置を可能**に



▶ 市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

- 新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設**(地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制)

地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実

- 市区町村が策定する「**緑の基本計画**」(緑のマスタープラン)の記載事項を拡充 【都市緑地法】
 - ー **都市公園の管理**の方針、農地を緑地として政策に組み込み

【目標・効果】

民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現

(KPI) 民間活力による公園のリニューアル 約100件(2017~2021 [2017:5件 ↗ 2021:40件])

民間主体による市民緑地の整備 約 70件(2017~2021 [2017:5件 ↗ 2021:25件])

※地方公共団体等への意向把握をもとに推計

関係条文 抜粋

都市緑地法

(緑化率)

第三十五条 緑化地域内においては、敷地面積が政令で定める規模以上の建築物の新築又は増築（当該緑化地域に関する都市計画が定められた際既に着手していた行為及び政令で定める範囲内の増築を除く。以下この節において同じ。）をしようとする者は、当該建築物の緑化率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければならない。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様とする。

2 前項の規定は、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 その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であつて、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて市町村長が許可したもの

二 学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの

三 その敷地の全部又は一部が崖地である建築物その他の建築物であつて、その敷地の状況によつてやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの

3～4 略

都市計画法

第八条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）

二～十六 略

2～4 略

第九条 略

2～7 略

8 田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

9～23 略

第一節の二 田園住居地域内における建築等の規制

第五十二条 田園住居地域内の農地（耕作の目的に供される土地をいう。第七十四条第一項第一号において同じ。）の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

2～3 略

建築基準法

(用途地域等)

第四十八条 略

2～7 略

8 田園住居地域内においては、別表第二項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が農業の利便及び田園住居地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

9～16 略

以上