

(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) 新旧対照条文

(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 登記記録に記載された事項

	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)	(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	
	ト その他制限	

改正前

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))
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 (建ぺい率制限)	(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	
	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 土壤汚染対策法
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地拡大推進法	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」の項のかっこ書には、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。

改正前

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、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	11 流通業務市街地整備法	18の2 首都圏近郊緑地保全法	25 道路法
4 都市緑地法	12 都市再開発法	18の3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	26 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	12の2 沿道整備法	18の4 都市の低炭素化の促進に関する法律	27 土地収用法
5の2 特定空港周辺特別措置法	12の3 集落地域整備法	18の5 水防法	28 文化財保護法
5の3 景観法	12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	18の6 下水道法	29 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6 十地区画整理法	12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	19 河川法	30 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	13 港湾法	19の2 特定都市河川浸水被害対策法	31 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	14 住宅地改良法	20 海岸法	32 土壌汚染対策法
6の4 被災市街地復興特別措置法	15 公有地拡大推進法	20の2 津波防災地域づくりに関する法律	33 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	16 農地法	21 砂防法	33の2 地域再生法
7の2 新都市基盤整備法	17 宅地造成等規制法	22 地すべり等防止法	34 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。）	17の2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	23 急傾斜地法	35 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	17の3 都市公園法	23の2 土砂災害防止対策推進法	36 東日本大震災復興特別区域法
10 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	18 自然公園法	24 森林法	37 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」の項のかっこ書には、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

	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)	(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	

改正前

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

	所有権に関する事項 (権利部 (甲区))		所有権以外の権利に関する事項 (権利部 (乙区))
		所有権に係る権利に関する事項	
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 (建ぺい率制限)	(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(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 土地地区整理法	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 公有地拡大推進法	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」の項のかっこ書には、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）。

改正前

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、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 公有地拡大推進法	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」の項のかっこ書には、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))
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
1 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	

(2) (1) 以外の法令に基づく制限

1	法 令 名	制 限 の 概 要
1		
2		
3		
4		

改正前

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))
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
建築基準法	ロ 地域・地区・街区名等	制限の内容
ハ	建築面積の限度 (建ぺい率制限)	(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	

(2) (1) 以外の法令に基づく制限

1	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 十地区画整理法	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 0 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 公有地拡大推進法	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。

改正前

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、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	11 流通業務市街地整備法	18の2 首都圏近郊緑地保全法	25 道路法
4 都市緑地法	12 都市再開発法	18の3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	26 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	12の2 沿道整備法	18の4 都市の低炭素化の促進に関する法律	27 土地収用法
5の2 特定空港周辺特別措置法	12の3 集落地域整備法	18の5 水防法	28 文化財保護法
5の3 景観法	12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	18の5 下水道法	29 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6 十地区画整理法	12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	19 河川法	30 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	13 港湾法	19の2 特定都市河川浸水被害対策法	31 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	14 住宅地区改良法	20 海岸法	32 土壌汚染対策法
6の4 被災市街地復興特別措置法	15 公有地拡大推進法	20の2 津波防災地域づくりに関する法律	33 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	16 農地法	21 砂防法	33の2 地域再生法
7の2 新都市基盤整備法	17 宅地造成等規制法	22 地すべり等防止法	34 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。）	17の2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	23 急傾斜地法	35 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	17の3 都市公園法	23の2 土砂災害防止対策推進法	36 東日本大震災復興特別区域法
10 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	18 自然公園法	24 森林法	37 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。

●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）

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