

全住協第13号
令和7年4月3日

会員各位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局長 米山篤史

生物多様性法施行に伴う宅建業法施行令等改正について

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。

記

1. 概要 (1)生物多様性法の全面施行（令和7年4月1日）に伴い、同法に定める認定連携市町村となった市町村は、土地所有者等と生物多様性維持協定を締結できる。
(2)協定では、一定の利用制限を設けることができる。また、協定締結後に土地所有者になった者にも承継される。
(3)したがって、宅建業法施行令第3条の法令に基づく制限として重要事項説明（売買交換・宅地の貸借）の対象に追加された。
2. 通知等資料 (1)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（令和7年3月31日 国不動第353号）
(2)（別紙1）宅地建物取引業法施行令
(3)（別紙2）改正後重要事項説明書（改正部分）
(4)（参考1）重要事項説明書一式
(5)（参考2）地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律について（環境省）
※(4)と(5)は全住協HPにも掲載。
3. 参考HP 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について（国交省HP）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.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

各業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

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

令和6年4月19日に、下記1. のとおり地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律（令和6年法律第18号。以下「生物多様性法」という。）が公布され、令和7年4月1日に全面施行される。これに伴い、地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関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7年政令第369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、生物多様性法の全面施行と同日の令和7年4月1日に施行される。

また、上記の改正を踏まえ、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3. のとおり改正をし、改正法の施行と同日の令和7年4月1日から施行することとした。

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. 生物多様性法の内容（宅地建物取引業法施行令関係）

生物多様性法第22条第1項の規定により、認定連携市町村が認定連携増進活動計画の実施のため必要と認めるときは、土地の所有者等と生物多様性維持協定を締結することができることとされた。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

宅地建物取引業法第35条第1項第2号においては、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条各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。

生物多様性法第 26 条において、第 24 条の規定による公告のあった生物多様性維持協定は、その公告のあった後において土地の所有者等となった者に対しても効力があるとされる規定が新設され、協定期間内は土地の利用等が制限されることを踏まえ、当該条項を宅地建物取引業施行令第 3 条第 1 項に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

3. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙 2 参照）

2. 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③の「法令名」の欄に記載する法律に、生物多様性法を追加する等の所要の改正を行う。

○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）（第一条関係）

（傍線部分は改正部分）

| 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>一〇三十四（略）</p> <p>三十五 地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律（令和六年法律第十八号）第二十六条</p> <p>三六〇六十四（略）</p> <p>2 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、宅地の貸借の契約については、前項に規定する制限のうち、都市計画法第五十二条の三第二項及び第四項、第五十七条第二項及び第四項並びに第六十七条第一項及び第三項、新住宅市街地開発法第三十一条、新都市基盤整備法第五十条、流通業務市街地の整備に関する法律第三十七条第一項並びに文化財保護法第四十六条第一項及び第五項の規定並びに前項第二十五号及び第六十四号に掲げる法律の規定に基づくもの以外のもので、当該宅地に係るものとする。</p> <p>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>一〇三十四（略）</p> <p>（新設）</p> <p>三十五〇六十三（略）</p> <p>2 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、宅地の貸借の契約については、前項に規定する制限のうち、都市計画法第五十二条の三第二項及び第四項、第五十七条第二項及び第四項並びに第六十七条第一項及び第三項、新住宅市街地開発法第三十一条、新都市基盤整備法第五十条、流通業務市街地の整備に関する法律第三十七条第一項並びに文化財保護法第四十六条第一項及び第五項の規定並びに前項第二十五号及び第六十三号に掲げる法律の規定に基づくもの以外のもので、当該宅地に係るものとする。</p> <p>3（略）</p> |

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、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 | 17 流通業務市街地整備法 | 32 首都圏近郊緑地保全法 | 48 道路法 |
| 4 都市緑地法 | 18 都市再開発法 | 33 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 49 踏切道改良促進法 |
| 5 生産緑地法 | 19 沿道整備法 | 34 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 50 全国新幹線鉄道整備法 |
| 6 特定空港周辺特別措置法 | 20 集落地域整備法 | 35 生物多様性増進のための活動の促進等に関する法律 | 51 土地収用法 |
| 7 景観法 | 21 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 | 36 水防法 | 52 文化財保護法 |
| 8 土地区画整理法 | 22 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 37 下水道 | 53 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。） |
| 9 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法律 | 23 港湾法 | 38 河川法 | 54 国土利用計画法 |
| 10 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 | 24 住宅地区改良法 | 39 特定都市河川浸水被害対策法 | 55 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律 |
| 11 被災市街地復興特別措置法 | 25 公有地拡大推進法 | 40 海岸法 | 56 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 12 新住宅市街地開発法 | 26 農地法 | 41 津波防災地域づくりに関する法律 | 57 土壤汚染対策法 |
| 13 新都市基盤整備法 | 27 宅地造成等規制法 | 42 砂防法 | 58 都市再生特別措置法 |
| 14 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。） | 28 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 43 地すべり等防止法 | 59 地域再生法 |
| 15 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 | 29 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 | 44 急傾斜地法 | 60 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 16 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 | 30 都市公園法 | 45 土砂災害防止対策推進法 | 61 災害対策基本法 |
| | 31 自然公園法 | 46 森林法 | 62 東日本大震災復興特別区域法 |
| | | 47 森林経営管理法 | 63 大規模災害からの復興に関する法律 |
| | | | 64 重要土地等調査法 |

- (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 7 流通業務市街地整備法 | 3 2 首都圏近郊緑地保全法 | 4 8 道路法 |
| 4 都市緑地法 | 1 8 都市再開発法 | 3 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 4 9 踏切道改良促進法 |
| 5 生産緑地法 | 1 9 沿道整備法 | 3 4 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 5 0 全国新幹線鉄道整備法 |
| 6 特定空港周辺特別措置法 | 2 0 集落地域整備法 | 3 5 生物多様性増進のための活動の促進等に関する法律 | 5 1 土地収用法 |
| 7 景観法 | 2 1 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 | 3 6 水防法 | 5 2 文化財保護法 |
| 8 土地区画整理法 | 2 2 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 3 7 下水道 | 5 3 航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。) |
| 9 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法律 | 2 3 港湾法 | 3 8 河川法 | 5 4 国土利用計画法 |
| 1 0 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 | 2 4 住宅地区改良法 | 3 9 特定都市河川浸水被害対策法 | 5 5 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律 |
| 1 1 被災市街地復興特別措置法 | 2 5 公有地拡大推進法 | 4 0 海岸法 | 5 6 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 1 2 新住宅市街地開発法 | 2 6 農地法 | 4 1 津波防災地域づくりに関する法律 | 5 7 土壌汚染対策法 |
| 1 3 新都市基盤整備法 | 2 7 宅地造成等規制法 | 4 2 砂防法 | 5 8 都市再生特別措置法 |
| 1 4 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。) | 2 8 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 4 3 地すべり等防止法 | 5 9 地域再生法 |
| 1 5 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 | 2 9 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 | 4 4 急傾斜地法 | 6 0 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 1 6 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 | 3 0 都市公園法 | 4 5 土砂災害防止対策推進法 | 6 1 災害対策基本法 |
| | 3 1 自然公園法 | 4 6 森林法 | 6 2 東日本大震災復興特別区域法 |
| | | 4 7 森林経営管理法 | 6 3 大規模災害からの復興に関する法律 |
| | | | 6 4 重要土地等調査法 |

(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 (改正部分)
(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 | 17 | 流通業務市街地整備法 | 32 | 首都圏近郊緑地保全法 | 48 | 道路法 |
| 4 | 都市緑地法 | 18 | 都市再開発法 | 33 | 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 49 | 踏切道改良促進法 |
| 5 | 生産緑地法 | 19 | 沿道整備法 | 34 | 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 50 | 全国新幹線鉄道整備法 |
| 6 | 特定空港周辺特別措置法 | 20 | 集落地域整備法 | 35 | 生物多様性増進のための活動の促進等に関する法律 | 51 | 土地収用法 |
| 7 | 景観法 | 21 | 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 | 36 | 水防法 | 52 | 文化財保護法 |
| 8 | 土地区画整理法 | 22 | 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 37 | 下水道 | 53 | 航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。) |
| 9 | 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法律 | 23 | 港湾法 | 38 | 河川法 | 54 | 国土利用計画法 |
| 10 | 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 | 24 | 住宅地区改良法 | 39 | 特定都市河川浸水被害対策法 | 55 | 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律 |
| 11 | 被災市街地復興特別措置法 | 26 | 農地法 | 40 | 海岸法 | 56 | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 12 | 新住宅市街地開発法 | 27 | 宅地造成等規制法 | 41 | 津波防災地域づくりに関する法律 | 57 | 土壤汚染対策法 |
| 13 | 新都市基盤整備法 | 28 | マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 42 | 砂防法 | 58 | 都市再生特別措置法 |
| 14 | 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。) | 29 | 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 | 43 | 地すべり等防止法 | 59 | 地域再生法 |
| 15 | 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 | 30 | 都市公園法 | 44 | 急傾斜地法 | 60 | 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 16 | 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 | 31 | 自然公園法 | 45 | 土砂災害防止対策推進法 | 61 | 災害対策基本法 |
| | | | | 46 | 森林法 | 62 | 東日本大震災復興特別区域法 |
| | | | | 47 | 森林経営管理法 | 63 | 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。

重 要 事 項 説 明 書 一 式
(売 買 ・ 交 換)
(第 一 面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号

| | | |
|------------------|----------------|------------|
| 説明をする 宅地建物取引士 | 氏 名 | |
| | 登録番号 | () |
| | 業務に従事 する事務所 | 電話番号 () - |

| | |
|---------------------|-------------------|
| 取引の様態 (法第34条第2項) | 売 買 ・ 交 換 |
| | 当 事 者 ・ 代 理 ・ 媒 介 |

| | | | | | |
|----------|-------------|------------------|--------|---------------|----------------------------------|
| 土 地 | 所在地 | | | | |
| | 登記簿の 地 目 | | 面 積 | 登記簿面積 実測面積 | m ² m ² |
| 建 物 | 所在地 | | | | |
| | 家屋番号 | | 床面積 | 1階 | m ² |
| | 種類及び構造 | | | 2階 | m ² |
| 売主の住所・氏名 | | 計 m ² | | | |

(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 | | | |

(第三面)

(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 | | |

3 私道に関する負担に関する事項

| 負担の有無 | 有 ・ 無 | 備 考 |
|---------------|----------------|-----|
| (負担の内容) 面積 | m ² | |
| 負担金 | 円 | |

4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

| 直ちに利用可能な施設 | 施設の整備予定 | 施設整備に関する特別負担の有無 |
|------------|----------------------------|-----------------|
| 飲用水 | 公営・私営・井戸 年 月 日 公営・私営・井戸 | 有・無 円 |
| 電 気 | 年 月 日 | 有・無 円 |
| ガ ス | 都市・プロパン 年 月 日 都市・プロパン | 有・無 円 |
| 排 水 | 年 月 日 () 浄化槽施設の必要 有・無 | 有・無 円 |
| 備 考 | | |

5 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）

| | | |
|---|-------------------------|--|
| 宅 | 形状及び構造 | |
| 地 | 宅地に接する 道路の幅員及 び構造 | |

(第四面)

| | | | |
|--------|---------------------|--------|----|
| 建 物 | 形状及び構造 | | |
| | 主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ | | |
| | 設備の設置及び構造 | 設置する設備 | 構造 |

6 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）

| | | |
|--------------|---|---|
| 建物状況調査の実施の有無 | 有 | 無 |
| 建物状況調査の結果の概要 | | |

7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況（既存の建物のとき）

| | | 保存の状況 | |
|---------------------------------|--|-------|---|
| 確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時のもの） | | 有 | 無 |
| 検査済証（新築時のもの） | | 有 | 無 |
| 増改築等を行った物件である場合 | | | |
| 確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築等のときのもの） | | 有 | 無 |
| 検査済証（増改築等のときのもの） | | 有 | 無 |
| 建物状況調査を実施した住宅である場合 | | | |
| 建物状況調査結果報告書 | | 有 | 無 |
| 既存住宅性能評価を受けた住宅である場合 | | | |
| 既存住宅性能評価書 | | 有 | 無 |
| 建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合 | | | |
| 定期調査報告書 | | 有 | 無 |

(第五面)

| | | |
|----------------------------------|---|---|
| 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合 | | |
| 新耐震基準等に適合していることを証する書類 書類名：() | 有 | 無 |
| 備考 | | |

8 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 造成宅地防災区域内 | 造成宅地防災区域外 |
|-----------|-----------|

9 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 土砂災害警戒区域内 | 土砂災害警戒区域外 |
|-----------|-----------|

10 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 津波災害警戒区域内 | 津波災害警戒区域外 |
|-----------|-----------|

11 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

| 水害ハザードマップの有無 | 洪水 | | 雨水出水（内水） | | 高潮 | |
|-----------------------|----|---|----------|---|----|---|
| | 有 | 無 | 有 | 無 | 有 | 無 |
| 水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地 | | | | | | |

12 石綿使用調査の内容

| | | |
|----------------|---|---|
| 石綿使用調査結果の記録の有無 | 有 | 無 |
| 石綿使用調査の内容 | | |

1 3 耐震診断の内容

| | | |
|---------|---|---|
| 耐震診断の有無 | 有 | 無 |
| 耐震診断の内容 | | |

1 4 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

| | | |
|----------------------------|-----------|---|
| 登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無 | 有 | 無 |
| 登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付 | 設計住宅性能評価書 | |
| | 建設住宅性能評価書 | |

(第六面)

II 取引条件に関する事項

1 代金及び交換差金以外に授受される金額

| | 金 額 | 授 受 の 目 的 |
|---|-----|-----------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |

2 契約の解除に関する事項

| |
|--|
| |
|--|

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

| |
|--|
| |
|--|

4 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）

(1) 未完成物件の場合

| | |
|------------|---|
| 保 全 の 方 式 | 保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号） |
| 保全措置を行う機 関 | |

(2) 完成物件の場合

| | |
|------------|--|
| 保 全 の 方 式 | 保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号）・手付金等寄託契約及び質権設定契約（法第41条の2第1項） |
| 保全措置を行う機 関 | |

(第七面)

5 支払金又は預り金の保全措置の概要

| | |
|-------------------|-----------------|
| 保全措置を講ずるかどうか | 講 ず る ・ 講 じ な い |
| 保 全 措 置 を 行 う 機 関 | |

6 金銭の貸借のあつせん

| | | |
|---------------------------------|----------|-------|
| 業者による金銭貸借のあつせんの有無 | | 有 ・ 無 |
| あ つ せ ん の 内 容 | 融資取扱金融機関 | |
| | 融 資 額 | |
| | 融 資 期 間 | |
| | 利 率 | |
| | 返 済 方 法 | |
| | 保 証 料 | |
| | ローン事務手数料 | |
| そ の 他 | | |
| 金銭の貸借が成立しないときの措置 | | |

7 担保責任（当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関する措置の概要

| | |
|-----------------------|-----------------|
| 担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか | 講 ず る ・ 講 じ な い |
| 担保責任の履行に関する措置の内容 | |

8 割賦販売に係る事項

| | | | |
|---------------|---|------|------|
| 現金販売価格 | 円 | | |
| 割賦販売価格 | 円 | | |
| | | 支払時期 | 支払方法 |
| うち引渡しまでに支払う金銭 | 円 | | |
| 賦払金の額 | 円 | | |

Ⅲ その他の事項

1 供託所等に関する説明（法第35条の2）

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

| | |
|--------------------------|--|
| 営業保証金を供託した 供託所及びその所在地 | |
|--------------------------|--|

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

| | | |
|----------------------------|---------|--|
| 宅地建物取引業 保証協会 | 名 称 | |
| | 住 所 | |
| | 事務所の所在地 | |
| 弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地 | | |

(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 | 1 7 流通業務市街地整備法 | 3 2 首都圏近郊緑地保全法 | 4 8 道路法 |
| 4 都市緑地法 | 1 8 都市再開発法 | 3 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 4 9 踏切道改良促進法 |
| 5 生産緑地法 | 1 9 沿道整備法 | 3 4 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 5 0 全国新幹線鉄道整備法 |
| 6 特定空港周辺特別措置法 | 2 0 集落地域整備法 | 3 5 生物多様性増進のための活動の促進等に関する法律 | 5 1 土地収用法 |
| 7 景観法 | 2 1 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 | 3 6 水防法 | 5 2 文化財保護法 |
| 8 土地区画整理法 | 2 2 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 3 7 下水道 | 5 3 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。） |
| 9 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法律 | 2 3 港湾法 | 3 8 河川法 | 5 4 国土利用計画法 |
| 1 0 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 | 2 4 住宅地区改良法 | 3 9 特定都市河川浸水被害対策法 | 5 5 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律 |
| 1 1 被災市街地復興特別措置法 | 2 5 公有地拡大推進法 | 4 0 海岸法 | 5 6 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 1 2 新住宅市街地開発法 | 2 6 農地法 | 4 1 津波防災地域づくりに関する法律 | 5 7 土壤汚染対策法 |
| 1 3 新都市基盤整備法 | 2 7 宅地造成等規制法 | 4 2 砂防法 | 5 8 都市再生特別措置法 |
| 1 4 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。） | 2 8 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 4 3 地すべり等防止法 | 5 9 地域再生法 |
| 1 5 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 | 2 9 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 | 4 4 急傾斜地法 | 6 0 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 1 6 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 | 3 0 都市公園法 | 4 5 土砂災害防止対策推進法 | 6 1 災害対策基本法 |
| | 3 1 自然公園法 | 4 6 森林法 | 6 2 東日本大震災復興特別区域法 |
| | | 4 7 森林経営管理法 | 6 3 大規模災害からの復興に関する法律 |
| | | | 6 4 重要土地等調査法 |

（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。

重 要 事 項 説 明 書
(区分所有建物の売買・交換)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号

| | | |
|------------------|----------------|------------|
| 説明をする 宅地建物取引士 | 氏 名 | |
| | 登録番号 | () |
| | 業務に従事 する事務所 | 電話番号 () - |

| | |
|---------------------|---------------|
| 取引の様態 (法第34条第2項) | 売買 ・ 交換 |
| | 当事者 ・ 代理 ・ 媒介 |

| | | | | | |
|----------|-----------|-------|-------------|------|----|
| 建 物 | 区分所有建物の名称 | | | | |
| | 室 番 号 | | 棟 階 号室 | | |
| | 所 在 地 | | | | |
| | 専 有 面 積 | | ㎡ (登記簿面積 ㎡) | | |
| 敷 地 | 敷地に関する権利 | | | | |
| | 面 積 | 登記簿面積 | ㎡ | 共有持分 | 分の |
| | | 実測面積 | ㎡ | | |
| 売主の住所・氏名 | | | | | |

(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 | | | |

(第三面)

(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 | | |

3 私道に関する負担に関する事項

| 負担の有無 | 有 ・ 無 | 備 考 |
|----------------|----------------|-----|
| (負担の内容) 面 積 | m ² | |
| 負担金 | 円 | |

4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

| 直ちに利用可能な施設 | 施設の整備予定 | 施設整備に関する特別負担の有無 |
|------------|----------------------------|-----------------|
| 飲用水 | 公営・私営・井戸 年 月 日 公営・私営・井戸 | 有・無 円 |
| 電 気 | 年 月 日 | 有・無 円 |
| ガ ス | 都市・プロパン 年 月 日 都市・プロパン | 有・無 円 |
| 排 水 | 年 月 日 () 浄化槽施設の必要 有・無 | 有・無 円 |
| 備 考 | | |

5 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）

| | | |
|---|-------------------------|--|
| 宅 | 形状及び構造 | |
| 地 | 宅地に接する 道路の幅員及 び構造 | |

(第四面)

| | | | |
|--------|---------------------|--------|----|
| 建 物 | 形状及び構造 | | |
| | 主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ | | |
| | 設備の設置及び構造 | 設置する設備 | 構造 |
| | | | |

6 一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項
(1) 敷地に関する権利の種類及び内容

| | | | |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|
| 面 積 | 実測面積 | 登記簿面積 | 建築確認の対象面積 |
| | m ² | m ² | m ² |
| 権利の種類 | 所有権・地上権・賃借権・その他 () | | |
| 所 有 場 合 以 外 | 対象面積 | m ² (登記簿・実測) | |
| | 存続期間 | 年 月 日まで | |
| | 区分所有者の負担額 | 円 | |

(2) 共用部分に関する規約等の定め

| |
|--|
| |
|--|

(3) 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め

| |
|--|
| |
|--|

(第五面)

(4) 専用使用権に関する規約等の定め

| | | | |
|--|----------|----------|-----------|
| 駐 車 場 | 使用しうる者 | | |
| | 使用料の有無 | | |
| | 使用料の帰属先等 | | |
| そ の 他 の 専 用 使 用 部 分 | 専用使用部分 | 専用使用料の有無 | 専用使用料の帰属先 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

(5) 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め

| |
|--|
| |
|--|

(6) 計画修繕積立金等に関する事項

| | |
|---------------|--------------|
| 規約等の定め | |
| 既に積み立てられている額 | 円 (年 月 日現在) |
| 当該一棟の建物に係る滞納額 | 円 (年 月 日現在) |
| 専有部分に係る滞納額 | 円 (年 月 日現在) |

(7) 通常管理費用の額

| | |
|-------|--------------|
| | 円 (年 月 日現在) |
| (滞納額) | 円 (年 月 日現在) |

(8) 管理の委託先

| | |
|--|--|
| 氏名 (商号又は名称) (マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号) | |
| 住所 (主たる事務所の所在地) | |

(第六面)

(9) 建物の維持修繕の実施状況の記録

| | |
|------------------|--|
| 共用部分 | |
| 専有部分 (売買対象部分) | |

(10) その他

| |
|--|
| |
|--|

7 建物状況調査の結果の概要 (既存の建物のとき)

| 建物状況調査の実施の有無 | 有 | 無 |
|--------------|---|---|
| 建物状況調査の結果の概要 | | |

8 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況 (既存の建物のとき)

| | 保存の状況 | |
|----------------------------------|-------|---|
| 確認の申請書及び添付図書並びに確認済証 (新築時のもの) | 有 | 無 |
| 検査済証 (新築時のもの) | 有 | 無 |
| 増改築等を行った物件である場合 | | |
| 確認の申請書及び添付図書並びに確認済証 (増改築等のときのもの) | 有 | 無 |
| 検査済証 (増改築等のときのもの) | 有 | 無 |
| 建物状況調査を実施した住宅である場合 | | |
| 建物状況調査結果報告書 | 有 | 無 |
| 既存住宅性能評価を受けた住宅である場合 | | |
| 既存住宅性能評価書 | 有 | 無 |
| 建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合 | | |
| 定期調査報告書 | 有 | 無 |
| 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合 | | |
| 新耐震基準等に適合していることを証する書類 書類名：() | 有 | 無 |

備考

9 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 造成宅地防災区域内 | 造成宅地防災区域外 |
|-----------|-----------|

10 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 土砂災害警戒区域内 | 土砂災害警戒区域外 |
|-----------|-----------|

11 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 津波災害警戒区域内 | 津波災害警戒区域外 |
|-----------|-----------|

12 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

| 水害ハザードマップの有無 | 洪水 | | 雨水出水（内水） | | 高潮 | |
|-----------------------|----|---|----------|---|----|---|
| | 有 | 無 | 有 | 無 | 有 | 無 |
| 水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地 | | | | | | |

13 石綿使用調査の内容

| 石綿使用調査結果の記録の有無 | 有 | 無 |
|----------------|---|---|
| 石綿使用調査の内容 | | |

14 耐震診断の内容

| 耐震診断の有無 | 有 | 無 |
|---------|---|---|
| 耐震診断の内容 | | |

1 5 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

| | | |
|----------------------------|-----------|---|
| 登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無 | 有 | 無 |
| 登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付 | 設計住宅性能評価書 | |
| | 建設住宅性能評価書 | |

II 取引条件に関する事項

1 代金及び交換差金以外に授受される金額

| | 金 額 | 授 受 の 目 的 |
|---|-----|-----------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |

2 契約の解除に関する事項

| |
|--|
| |
|--|

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

| |
|--|
| |
|--|

4 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）

(1) 未完成物件の場合

| | |
|----------------|---|
| 保 全 の 方 式 | 保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号） |
| 保全措置を行う 機 関 | |

(2) 完成物件の場合

| | |
|----------------|--|
| 保 全 の 方 式 | 保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号）・手付金等寄託契約及び質権設定契約（法第41条の2第1項） |
| 保全措置を行う 機 関 | |

5 支払金又は預り金の保全措置の概要

| | |
|-------------------|-----------------|
| 保全措置を講ずるかどうか | 講 ず る ・ 講 じ な い |
| 保 全 措 置 を 行 う 機 関 | |

6 金銭の貸借のあっせん

| 業者による金銭貸借のあっせんの有無 | | 有 | 無 |
|-------------------|----------|---|---|
| あっせんの内容 | 融資取扱金融機関 | | |
| | 融 資 額 | | |
| | 融 資 期 間 | | |
| | 利 率 | | |
| | 返 済 方 法 | | |
| | 保 証 料 | | |
| | ローン事務手数料 | | |
| そ の 他 | | | |
| 金銭の貸借が成立しないときの措置 | | | |

7 担保責任（当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関する措置の概要

| | |
|-----------------------|-----------------|
| 担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか | 講 ず る ・ 講 じ な い |
| 担保責任の履行に関する措置の内容 | |

8 割賦販売に係る事項

| | | | |
|---------------|---|--|------|
| 現金販売価格 | | | 円 |
| 割賦販売価格 | | | 円 |
| | | | 支払時期 |
| うち引渡しまでに支払う金銭 | 円 | | |
| 賦払金の額 | 円 | | |

Ⅲ その他の事項

1 供託所等に関する説明（法第35条の2）

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

| | |
|--------------------------|--|
| 営業保証金を供託した 供託所及びその所在地 | |
|--------------------------|--|

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

| | | |
|----------------------------|---------|--|
| 宅地建物取引業 保証協会 | 名 称 | |
| | 住 所 | |
| | 事務所の所在地 | |
| 弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地 | | |

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 | 17 流通業務市街地整備法 | 32 首都圏近郊緑地保全法 | 48 道路法 |
| 4 都市緑地法 | 18 都市再開発法 | 33 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 49 踏切道改良促進法 |
| 5 生産緑地法 | 19 沿道整備法 | 34 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 50 全国新幹線鉄道整備法 |
| 6 特定空港周辺特別措置法 | 20 集落地域整備法 | 35 生物多様性増進のための活動の促進等に関する法律 | 51 土地収用法 |
| 7 景観法 | 21 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 | 36 水防法 | 52 文化財保護法 |
| 8 土地区画整理法 | 22 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 37 下水道 | 53 航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。) |
| 9 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法律 | 23 港湾法 | 38 河川法 | 54 国土利用計画法 |
| 10 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 | 24 住宅地区改良法 | 39 特定都市河川浸水被害対策法 | 55 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律 |
| 11 被災市街地復興特別措置法 | 25 公有地拡大推進法 | 40 海岸法 | 56 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 12 新住宅市街地開発法 | 26 農地法 | 41 津波防災地域づくりに関する法律 | 57 土壌汚染対策法 |
| 13 新都市基盤整備法 | 27 宅地造成等規制法 | 42 砂防法 | 58 都市再生特別措置法 |
| 14 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。) | 28 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 43 地すべり等防止法 | 59 地域再生法 |
| 15 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 | 29 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 | 44 急傾斜地法 | 60 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 16 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 | 30 都市公園法 | 45 土砂災害防止対策推進法 | 61 災害対策基本法 |
| | 31 自然公園法 | 46 森林法 | 62 東日本大震災復興特別区域法 |
| | | 47 森林経営管理法 | 63 大規模災害からの復興に関する法律 |
| | | | 64 重要土地等調査法 |

(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)。

重 要 事 項 説 明 書
(宅地の貸借)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号

| | | |
|------------------|----------------|------------|
| 説明をする 宅地建物取引士 | 氏 名 | |
| | 登録番号 | () |
| | 業務に従事 する事務所 | 電話番号 () - |

| | |
|-----------------|---------|
| 取引の態様（法第34条第2項） | 代理 ・ 媒介 |
|-----------------|---------|

| | | | | | |
|---------|-------------|--|--------|-------|----------------|
| 土 地 | 所在地 | | | | |
| | 登記簿の 地 目 | | 面 積 | 登記簿面積 | m ² |
| | | | | 実測面積 | m ² |
| 貸主住所・氏名 | | | | | |

(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

| | 法 令 名 | 制 限 の 概 要 |
|---|-------|-----------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |

(第三面)

3 私道の負担に関する事項

| 負担の有無 | 有 ・ 無 | 備 考 |
|---------------|----------------|-----|
| (負担の内容) 面積 | m ² | |
| 負担金 | 円 | |

4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

| 直ちに利用可能な施設 | 施設の整備予定 |
|--------------|----------------|
| 飲用水 公営・私営・井戸 | 年 月 日 公営・私営・井戸 |
| 電 気 | 年 月 日 |
| ガ ス 都市・プロパン | 年 月 日 都市・プロパン |
| 排 水 | 年 月 日 |

5 宅地の造成の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）

| | |
|----------------|--|
| 宅地の形状・構造 | |
| 宅地に接する道路の幅員・構造 | |

6 当該宅地が造成宅地防災区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 造成宅地防災区域内 | 造成宅地防災区域外 |
|-----------|-----------|

7 当該宅地が土砂災害警戒区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 土砂災害警戒区域内 | 土砂災害警戒区域外 |
|-----------|-----------|

8 当該宅地が津波災害警戒区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 津波災害警戒区域内 | 津波災害警戒区域外 |
|-----------|-----------|

9 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地の所在地

| 水害ハザードマップの有無 | 洪水 | | 雨水出水（内水） | | 高潮 | |
|---------------------|----|---|----------|---|----|---|
| | 有 | 無 | 有 | 無 | 有 | 無 |
| 水害ハザードマップにおける宅地の所在地 | | | | | | |

(第四面)

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

| | 金 額 | 授 受 の 目 的 |
|---|-----|-----------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |

2 契約の解除に関する事項

| |
|--|
| |
|--|

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

| |
|--|
| |
|--|

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

| | |
|-------------------|-----------------|
| 保全措置を講ずるかどうか | 講 ず る ・ 講 じ な い |
| 保 全 措 置 を 行 う 機 関 | |

5 契約期間及び更新に関する事項

| 契 約 期 間 | (始 期) | 年 月 日 | 年 月 間 | 一般借地契約 |
|----------|-------|-------|-------|--------|
| | (終 期) | 年 月 日 | | 定期借地契約 |
| 更新に関する事項 | | | | |

6 用途その他の利用の制限に関する事項

| | |
|-------|--|
| 用途制限 | |
| 利用の制限 | |

7 敷金等の精算に関する事項

| |
|--|
| |
|--|

8 管理の委託先

| | |
|----------------|--|
| 氏名(商号・名称) | |
| 住所(主たる事務所の所在地) | |

9 契約終了時における宅地の上の建物の取壊しに関する事項

| |
|--|
| |
|--|

Ⅲ その他の事項

1 供託所等に関する説明（法第35条の2）

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

| | |
|--------------------------|--|
| 営業保証金を供託した 供託所及びその所在地 | |
|--------------------------|--|

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

| | | |
|----------------------------|---------|--|
| 宅地建物取引業 保証協会 | 名 称 | |
| | 住 所 | |
| | 事務所の所在地 | |
| 弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地 | | |

(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 | 17 | 流通業務市街地整備法 | 32 | 首都圏近郊緑地保全法 | 48 | 道路法 |
| 4 | 都市緑地法 | 18 | 都市再開発法 | 33 | 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 49 | 踏切道改良促進法 |
| 5 | 生産緑地法 | 19 | 沿道整備法 | 34 | 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 50 | 全国新幹線鉄道整備法 |
| 6 | 特定空港周辺特別措置法 | 20 | 集落地域整備法 | 35 | 生物多様性増進のための活動の促進等に関する法律 | 51 | 土地収用法 |
| 7 | 景観法 | 21 | 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 | 36 | 水防法 | 52 | 文化財保護法 |
| 8 | 土地区画整理法 | 22 | 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 37 | 下水道 | 53 | 航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。) |
| 9 | 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法律 | 23 | 港湾法 | 38 | 河川法 | 54 | 国土利用計画法 |
| 10 | 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 | 24 | 住宅地区改良法 | 39 | 特定都市河川浸水被害対策法 | 55 | 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律 |
| 11 | 被災市街地復興特別措置法 | 26 | 農地法 | 40 | 海岸法 | 56 | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 12 | 新住宅市街地開発法 | 27 | 宅地造成等規制法 | 41 | 津波防災地域づくりに関する法律 | 57 | 土壤汚染対策法 |
| 13 | 新都市基盤整備法 | 28 | マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 42 | 砂防法 | 58 | 都市再生特別措置法 |
| 14 | 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。) | 29 | 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 | 43 | 地すべり等防止法 | 59 | 地域再生法 |
| 15 | 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 | 30 | 都市公園法 | 44 | 急傾斜地法 | 60 | 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 16 | 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 | 31 | 自然公園法 | 45 | 土砂災害防止対策推進法 | 61 | 災害対策基本法 |
| | | | | 46 | 森林法 | 62 | 東日本大震災復興特別区域法 |
| | | | | 47 | 森林経営管理法 | 63 | 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。

重 要 事 項 説 明 書
(建物の貸借)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号

| | | |
|------------------|----------------|------------|
| 説明をする 宅地建物取引士 | 氏 名 | |
| | 登録番号 | () |
| | 業務に従事 する事務所 | 電話番号 () - |

| | |
|-----------------|---------|
| 取引の態様（法第34条第2項） | 代理 ・ 媒介 |
|-----------------|---------|

| | | |
|----------|--------|--|
| 建 物 | 名 称 | |
| | 所 在 地 | |
| | 室 番 号 | |
| | 床 面 積 | m ² （登記簿面積 m ² ） |
| | 種類及び構造 | |
| 貸主氏名・住 所 | | |

(第二面)

I 対象となる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)) |
| | | |
| 名義人 氏 名 | | |
| 住 所 | | |

2 法令に基づく制限の概要

| | |
|-------|--|
| 法 令 名 | |
| 制限の概要 | |

3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

| 直ちに利用可能な施設 | 施設の整備予定 | 備 考 |
|--------------|----------------|-----|
| 飲用水 公営・私営・井戸 | 年 月 日 公営・私営・井戸 | |
| 電 気 | 年 月 日 | |
| ガ ス 都市・プロパン | 年 月 日 都市・プロパン | |
| 排 水 | 年 月 日 | |

4 建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)

| | |
|---------------------|--|
| 建物の形状及び構造 | |
| 主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ | |
| 設備の設置及び構造 | |

5 建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)

| | | |
|--------------|---|---|
| 建物状況調査の実施の有無 | 有 | 無 |
| 建物状況調査の結果の概要 | | |

(第三面)

6 建物の設備の整備の状況(完成物件のとき)

| 建物の設備 | 有無 | 型式 | その他 |
|-------|----|----|-----|
| 台所 | | | |
| 便所 | | | |
| 浴室 | | | |
| 給湯設備 | | | |
| ガスコンロ | | | |
| 冷暖房設備 | | | |
| | | | |
| | | | |

7 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 造成宅地防災区域内 | 造成宅地防災区域外 |
|-----------|-----------|

8 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 土砂災害警戒区域内 | 土砂災害警戒区域外 |
|-----------|-----------|

9 当該建物が津波災害警戒区域内か否か

| | |
|-----------|-----------|
| 津波災害警戒区域内 | 津波災害警戒区域外 |
|-----------|-----------|

10 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該建物の所在地

| 水害ハザードマップの有無 | 洪水 | | 雨水出水(内水) | | 高潮 | |
|---------------------|----|---|----------|---|----|---|
| | 有 | 無 | 有 | 無 | 有 | 無 |
| 水害ハザードマップにおける建物の所在地 | | | | | | |

11 石綿使用調査の内容

| | | |
|----------------|---|---|
| 石綿使用調査結果の記録の有無 | 有 | 無 |
| 石綿使用調査の内容 | | |

1 2 耐震診断の内容

| 耐震診断の有無 | 有 | 無 |
|---------|---|---|
| 耐震診断の内容 | | |

(第四面)

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

| | 金 額 | 授 受 の 目 的 |
|---|-----|-----------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |

2 契約の解除に関する事項

| |
|--|
| |
|--|

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

| |
|--|
| |
|--|

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

| | |
|-------------------|-----------------|
| 保全措置を講ずるかどうか | 講 ず る ・ 講 じ な い |
| 保 全 措 置 を 行 う 機 関 | |

(第五面)

5 契約期間及び更新に関する事項

| | | | |
|----------|------------|------|--------|
| 契約期間 | (始期) 年 月 日 | 年 月間 | 一般借家契約 |
| | (終期) 年 月 日 | | 定期借家契約 |
| 更新に関する事項 | 終身建物賃貸借契約 | | |

6 用途その他の利用の制限に関する事項

| | 区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等 | その他 |
|-------|-----------------------------|-----|
| 用途制限 | | |
| 利用の制限 | | |

7 敷金等の精算に関する事項

| |
|--|
| |
|--|

8 管理の委託先

| | |
|--|--|
| 氏名(商号又は名称) (マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項第2号の登録番号又は賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第5条第1項第2号の登録番号) | |
| 住所(主たる事務所の所在地) | |

Ⅲ その他の事項

1 供託所等に関する説明（法第35条の2）

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

| | |
|--------------------------|--|
| 営業保証金を供託した 供託所及びその所在地 | |
|--------------------------|--|

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

| | | |
|----------------------------|---------|--|
| 宅地建物取引業 保証協会 | 名 称 | |
| | 住 所 | |
| | 事務所の所在地 | |
| 弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地 | | |

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について

「法令名」の欄には下表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。

| |
|-----------|
| 新住宅市街地開発法 |
|-----------|

| |
|----------|
| 新都市基盤整備法 |
|----------|

| |
|------------|
| 流通業務市街地整備法 |
|------------|

③ Iの3について

「備考」の欄には、特に施設に関する負担金を求める場合にあっては、その金額を記入すること。

④ Iの5について

「建物の設備」の欄については、主に居住用の建物の場合を念頭において例示したものであり、事業用の建物の場合にあっては、業種の別、取引の実態等を勘案して重要と考えられる設備について具体的に記入すること。（例：空調施設、昇降機）

⑤ IIの6について

「一般借家契約」、「定期借家契約」、「終身建物賃貸借契約」のいずれに該当するかを明示すること。

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。



地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等 に関する法律について

令和7年1月



地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律の概要 (令和6年法律第18号、生物多様性増進活動促進法)



ネイチャーポジティブ（自然再興）の実現に向け、企業等による地域における生物多様性の増進のための活動を促進するため、主務大臣による基本方針の策定、当該活動に係る計画の認定制度の創設、認定を受けた活動に係る**手続のワンストップ化・規制の特例等の措置等**を講ずる。

■ 背景

- 令和4年12月に新たな世界目標「昆明・モンリオール生物多様性枠組」が採択。我が国も生物多様性国家戦略を改定し、2030年までの「ネイチャーポジティブ」※1の実現と、このために陸と海の30%以上を保全する「30by30」の目標を掲げた。この達成には、国立公園等の保護地域の拡張に加え、**里地里山、企業緑地や都市の緑地等の身近な自然など、OECM※2の設定促進が必要**。
- また、**企業経営においても**、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）の流れもあいまって、**生物の多様性や自然資本の重要性が高まっている**。

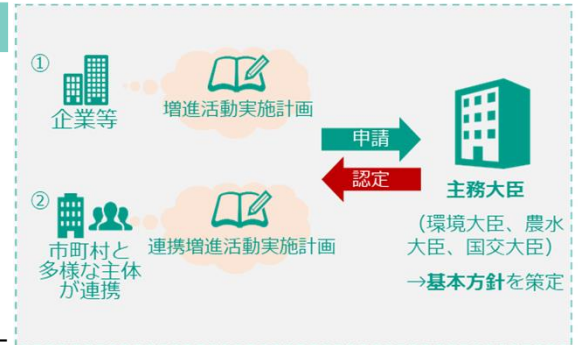
※1 自然を回復軌道に乗せるために生物多様性の損失を止め反転させる ※2 保護地域以外で生物の多様性の保全に資する地域

■ 主な措置事項

1. 地域における生物の多様性の増進※のための活動の促進 ※維持、回復又は創出

(1) 増進活動実施計画等の認定制度の創設

- ① **企業等**が、里地里山の保全、外来生物の防除、希少種の保護といった生物多様性の維持・回復・創出に資する「**増進活動実施計画**」を作成し、**主務大臣が認定**（企業等は情報開示等に活用）。
 - ② **市町村**がとりまとめ役として地域の多様な主体と連携して行う活動を「**連携増進活動実施計画**」として主務大臣が認定。
- ①又は②の認定を受けた者は、その活動内容に応じて、自然公園法・自然環境保全法・種の保存法・鳥獣保護管理法・外来生物法・森林法・都市緑地法における**手続のワンストップ化・簡素化といった特例**を受けることができる。



(2) 生物多様性維持協定

- ②の認定を受けた市町村は、土地所有者等と「**生物多様性維持協定**」を締結することができ、**長期的・安定的に活動が実施**できる。

2. その他

- (1) (独法)環境再生保全機構法の一部改正（認定関連業務の一部や情報提供等を機構が実施）
- (2) 生物多様性地域連携促進法の廃止

<施行期日> 令和7年4月1日

1-1. 法律の背景

- 令和4年12月に新たな世界目標「昆明・モントリオール生物多様性枠組」が採択。我が国も生物多様性国家戦略を改定し、2030年までの「ネイチャーポジティブ」※1の実現と、このために陸と海の30%以上を保全する「30by30」の目標を掲げた。この達成には、国立公園等の保護地域の拡張に加え、里地里山、企業緑地や都市の緑地等の身近な自然など、OECM※2の設定促進が必要。
- また、企業経営においても、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）の流れもあいまって、生物の多様性や自然資本の重要性が高まっている。

※1：ネイチャーポジティブ

自然を回復軌道に乗せるために生物多様性の損失を止め反転させること。

- 生物多様性は人類の存続の基盤であり、その上に社会が成立し、更にその上に経済が成立するという3層構造。
- しかしながら、我が国の生物多様性は過去50年間損失し続けている。
- このため、将来にわたって生物多様性の恵みを楽しむために、生物多様性の損失を止め反転させることが必要。

※2：OECM

保護地域以外で生物多様性保全に資する地域のこと。

- ネイチャーポジティブの実現に向けた取組の一つとして、場所に紐付いた取組の推進が重要。
- 保護地域に加えて、人々の生業や民間の自発的な取組によって自然が守られている地域など身近な自然をOECMとしてカウントし、地域の生態系を保全することが重要。



OECMのイメージ

1-2. (参考) 自然共生サイトの認定

- 環境省では、民間の活動等によって生物多様性の保全が図られている区域（森林、里地里山、都市緑地、沿岸域等）を「自然共生サイト」として認定する仕組みを令和5年度から開始。

【自然共生サイトについて】

- 令和5年度前期・後期合計で184か所を認定。
- 認定された区域のうち、保護地域との重複を除いた区域はOECMとして国際データベースに登録。
- 活動促進等のためのインセンティブとして、自然共生サイトを支援した者に「支援証明書」を発行する制度（TNFD等への対応に活用できるよう設計）や、専門家派遣等を検討中。



自然共生サイト認定証授与式（令和5年10月25日）



【法制化による自然共生サイトの取組強化】

- 自然共生サイトは、生物多様性が豊かな場所を対象。これは、認定によって今後も適切に保全が継続される蓋然性を高める観点から有効な手段であり、OECMとして30by30目標にも貢献。
- 一方で、ネイチャーポジティブの実現に向けては、「昆明・モントリオール生物多様性枠組」のターゲット2において「2030年までに劣化した生態系の少なくとも30%で効果的な再生を行うこと」とされているように、生物多様性の回復や創出を図ることも必要。
- そのため、法制化に当たっては、生物多様性が豊かな場所での活動（維持する活動）に加えて、管理放棄地などにおける生物多様性の回復や、開発跡地などにおける生物多様性の創出も対象。
- その上で、活動により、活動場所の生物多様性が豊かになれば、OECMとして、30by30目標の達成にも貢献。



生態系の創出の取組例（静岡県富士市）

2. 基本理念・基本方針

＜基本理念等＞（第1条～第7条関係）

- ネイチャーポジティブの実現に向けて、基本理念を規定。
生物の多様性の増進は、豊かな生物の多様性を確保することが人類の存続の基盤であることを踏まえ、生物の多様性その他の自然環境の保全と経済及び社会の持続的発展との両立が図られ、現在及び将来の国民が豊かな生物の多様性の恵沢を享受することができる、自然と共生する社会の実現を旨として、国及び地方公共団体並びに事業者、国民及びこれらの者の組織する民間の団体の密接な連携の下に行われなければならないものとする。
- 生物の多様性の増進とは、生物の多様性を維持し、回復し、又は創出することをいう。
- 国、地方公共団体、事業者、国民についての責務・努力規定を設ける。

⇒ ネイチャーポジティブ実現に向けた基本理念、各主体の役割分担を規定

＜基本方針＞（第8条関係）

- 主務大臣（環境大臣、農林水産大臣、国土交通大臣）は、地域生物多様性増進活動の促進に関する基本的な方針を定めるものとする。
- 基本方針には、地域生物多様性増進活動の促進の意義、計画作成の基本的事項、農林漁業に係る生産活動との調和その他の配慮すべき事項等を記載する。
- 基本方針は、生物多様性基本法の生物多様性国家戦略のほか、森林法、みどりの食料システム法、都市緑地法の計画等との調和が保たれたものでなければならないものとする。

⇒ 3大臣による基本方針策定により、生物多様性増進に資する活動の方向性を提示

3-1. 活動計画の認定

<増進活動実施計画の認定> (第9条・第10条)

- 地域生物多様性増進活動を行おうとする者(企業、NPO等)は、単独で又は共同して、「増進活動実施計画」を作成し、主務大臣の認定を申請することができる。

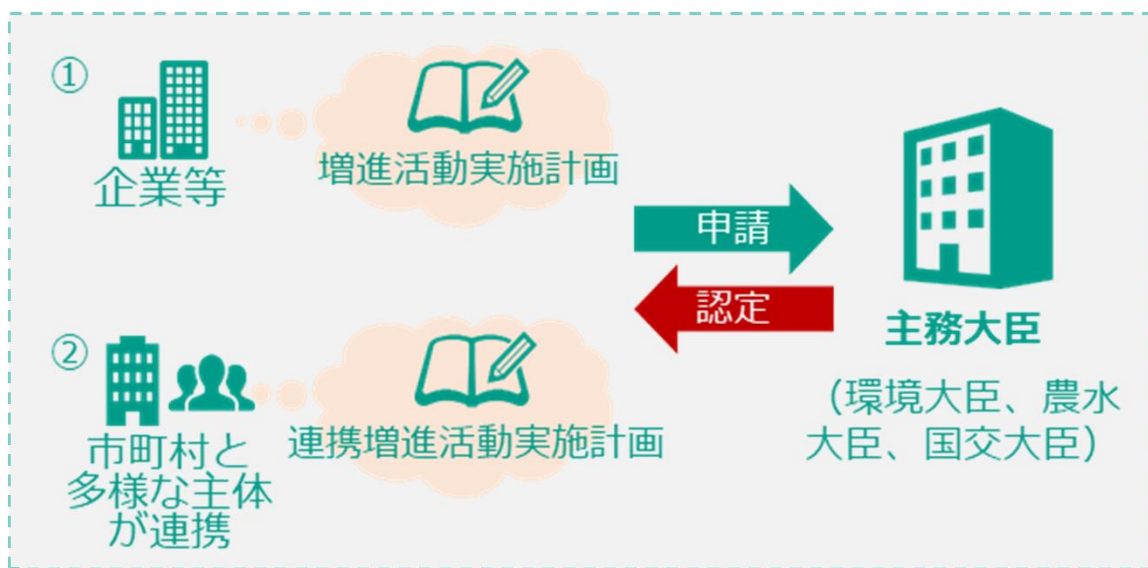
<連携増進活動実施計画の認定> (第11条~第13条)

- 連携地域生物多様性増進活動を行おうとする市町村は、単独で又は共同して、「連携増進活動実施計画」を作成し、主務大臣の認定を申請することができる。

<共通事項>

- 計画には、活動の内容、区域、目標、実施体制等を記載する。計画に係る変更の認定、認定の取消し等について所要の規定を設ける。主務大臣による報告徴収及び報告義務違反に対する罰則を規定する。

⇒ 民間と市町村の特性に応じ、「増進」と「連携」の2つの計画認定制度を設ける。



先行的事例である「自然共生サイト」の認定例



企業による森林の整備



官民学による里地里山の保全



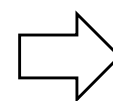
水田ビオトープの田植え



都心における緑地の整備

3-2. 認定計画に係る法律上の特例

＜法律上の特例措置＞（第15条～第22条関係）



認定により、自然公園法等の
手続をワンストップ化・簡素化

①保護地域等における行為規制等の特例

| 法律 | 対象地域 | 特例の対象とする行為の例 |
|---------|------------------|---|
| 自然公園法 | 国立公園及び国定公園 | <ul style="list-style-type: none"> ・木竹の伐採（木竹の本数の調整、整枝等） ・工作物の新築（自動撮影カメラや赤外線センサーその他の動植物の生育・生息状況をモニタリングするために必要な小規模な機器又は防鹿柵等）等 |
| 自然環境保全法 | 自然環境保全地域 | |
| 種の保存法 | 生息地等保護区の管理地区 | |
| 鳥獣保護管理法 | 鳥獣保護区の特別保護地区 | |
| 都市緑地法 | 緑地保全地域及び特別緑地保全地区 | |
| 森林法 | 地域森林計画対象民有林 | ・伐採等の届出 |

②関連法令の認定みなし

| 対象制度 | 対象制度の概要 |
|------------------------------|---|
| 特定外来生物の防除 （外来生物法） | 民間等による特定外来生物を計画的に防除する計画について、環境大臣等の認定を受けることにより、特定外来生物法及び鳥獣保護管理法の規制の一部が不要となる。 |
| 生態系維持回復事業 （自然公園法、自然環境保全法） | 民間等による国立公園等におけるシカ対策等の事業について、環境大臣等の認定を受けることにより、国立公園等における許可等が包括的に不要となる。 |
| 保護増殖事業 （種の保存法） | 民間等による国内希少動物種の保護等の事業について、環境大臣の認定を受けることにより、種の保存法による規制が包括的に不要となる。 |

3-3. 生物多様性維持協定

＜生物多様性維持協定＞（第22条～第26条関係）

- 認定連携市町村は、認定連携増進活動実施計画の実施のため必要があると認めるときは、認定連携活動実施者及びその認定連携増進活動実施計画に係る区域（海域を除き、生物の多様性が維持されている区域に限る。）内の土地の所有者等と協定を締結して、当該土地の区域内の連携地域生物多様性増進活動を行うことができるものとする。
- 生物多様性維持協定は、協定区域内の土地の所有者等の全員の合意を得なければならない。
- 認定連携市町村による公告のあった協定は、その公告のあった後において協定区域内の土地の所有者等となった者（相続人等）に対しても、その効力があるものとする。

⇒ **土地の所有者等の協力が活動の継続に不可欠であることを踏まえ、市町村が作成した「連携計画」に基づき、長期安定的に活動を実施するための協定制度を設ける。**



4. その他（関連する施策との連携等）

＜関連する施策との連携等＞（第28条～第32条関係）

- 関係者間における連携・協力のあっせん等を行う「[地域生物多様性増進活動支援センター](#)」の確保
- 国及び地方公共団体は、[地球温暖化の防止、気候変動適応、循環型社会の形成、防災、水循環その他の関連する施策との連携](#)を図るよう努める。
- 国は、生物多様性の増進に関する[科学的知見の充実](#)のための措置を講ずる。
- 国は、生物多様性の増進に関する[国際協力を推進](#)するよう努める。
- 国は、教育活動、広報活動等を通じて、地域生物多様性増進活動に関し、[事業者及び国民の理解の増進](#)等のための措置を講ずる。

⇒ **ネイチャーポジティブ実現に向け、関係する施策との連携や、生物多様性に関する理解の増進など国が取り組むべき施策について規定する。**

＜施行期日等＞（附則関係）

- この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、基本方針策定に係る準備行為等については、公布の日から施行する。
- [生物多様性地域連携促進法※](#)を廃止し、所要の経過措置を設ける。
※地域における多様な主体の連携による生物の多様性の保全のための活動の促進等に関する法律
- 独立行政法人環境再生保全機構法の一部を改正し、[主務大臣の認定等の事務の一部を独立行政法人環境再生保全機構に行わせる](#)ため、業務等に必要な規定を追加する。

⇒ **関係法令の整備を行い、本法の施行に向けた実施体制等を確立する。**