

平成 2 7 年 8 月 1 8 日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
流通委員長 濱 田 繁 敏

地域再生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等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、国土交通省担当部局より以下のとおり周知依頼がありましたのでお知らせします。なお、送付資料(1)に記載の別紙1及び別紙2は、当協会HP又は国交省HPをご参照ください。 敬 具

記

1. 送付資料 (1) 「地域再生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
(2) 参 考 (地域再生法の一部を改正する法律案の概要)
2. 問合せ先 事務局 原田 TEL 03-3511-0611

以 上

(参考1) 地域再生法関係

<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/tiikisaisei/index.html>

(参考2) 最近の宅地建物取引業法令の改正について

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin

国土動第55号
平成27年8月7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



「地域再生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27年6月26日に、地域再生法の一部を改正する法律（平成27年法律第22号。以下「改正法」という。）が公布され、平成27年8月10日から施行される。これに伴い、地域再生法施行令の一部を改正する政令（平成27年政令第289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.のように改正を行い、また、整備政令における宅地建物取引業法施行令の改正を踏まえ、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2.のように改正を行い、平成27年8月10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地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の8においては、地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内において一定の開発行為が届出の対象とされ、認定市町村の長は、当該届出に係る行為が地域再生土地利用計画に適合せず、地域再生拠点の形成を図る上で支障があると認めるときは、設計の変更等を勧告することができる」とされている。

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項で規定す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づけている。

今般、市町村の作成した地域再生土地利用計画の規定する集落生活圏の区域内に含まれる宅地又は建物を購入等する者が、改正法による改正後の地域再生法第17条の8に規定

する届出義務を知らなかった場合、届出をしないこと等により罰則を受けるなど、不測の損害を被るおそれがあることから、同法第17条の8第1項及び第3項を新たに説明すべき重要事項として位置づけ、宅地建物取引業法施行令について所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙2参照）

1. のとおり、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、新たに地域再生法第17条の8第1項及び第3項を追加するため、ガイドライン別添3について所要の改正を行う。

(参考)

地域再生法の一部を改正する法律案の概要：「小さな拠点（コンパクトビレッジ）」形成

まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成26年12月27日閣議決定)

- 中山間地域等では、人口減少に伴い、住民の生活に必要な生活サービス機能(医療・介護、福祉、教育、買物、公共交通、物流、燃料供給等)の提供に支障
- ➡ 生活・福祉サービスを一定のエリア内に集め、周辺集落と交通ネットワーク等で結ぶ「小さな拠点」を形成

「小さな拠点」のイメージ



地域再生計画(地方公共団体作成、内閣府認定)において、地域住民と協議して、小さな拠点づくりの将来ビジョンを作成

I 複数の集落を含む生活圏(集落生活圏)の中に「地域再生拠点」を形成し、生活サービスを提供する施設を集約 法律

- 市町村が地域再生土地利用計画に、集約する施設を設定
 - ・生活サービス施設(診療所、保育所、公民館、商店、ガソリンスタンド等)
 - ・就業機会を創出する施設(地場産品の加工・販売所、観光案内所等)
- ➡ 届出・勧告・あっせんにより、施設の立地誘導
- ➡ 農地転用許可のワンストップ・開発許可の特例

II 優良農地の保全・利用を図り、基幹産業である農林水産業を振興 法律

- 市町村が、知事、農業関係者等と協議し、地域再生土地利用計画に、農用地等保全利用区域を設定
- ➡ 地域ブランド作物の栽培に係る助言等、必要な援助を実施
- ➡ 計画に即した農地利用を行わないおそれがある場合には勧告

III 集落と地域再生拠点を結ぶネットワークを確保 法律

- 市町村が、地域再生計画に、自家用有償旅客運送者が集落生活圏において行う事業を位置付け
- ➡ 自家用車を用いて地域住民を運送する際に少量の貨物も運送可能に
- 集落生活圏内外のネットワークとの連携(バスの乗継拠点の整備等)

IV 生活サービスを提供する担手を確保 法律

- ONPO法人、一般財団法人、株式会社等のほか、新たに社会福祉法人等の多様な主体が地域再生推進法人となることを可能に
- ➡ 地域再生戦略交付金の直接の支援対象に

小さな拠点形成のための財政的支援

- 各省予算事業を連携させて、総合的に財政支援
 - ➡ 地方版総合戦略に関する施策の実施を明確な政策目的の下で支援
(地方創生先行型交付金[26年度補正予算1700億円])
 - ➡ 既存の補助金等の支援制度の「すき間」を埋めて効果を高める財政支援
(地域再生戦略交付金[26年度補正予算50億円、27年度予算70億円])

○ 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）
 地域再生法施行令の一部を改正する政令

（傍線の部分は改正部分）

改 正 後	改 正 前
<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（昭和四十三年法律第一号）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>一〜三十三 （略）</p> <p>三十三の二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第十七条の八第一項及び第三項</p> <p>三十四〜三十七 （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（昭和四十三年法律第一号）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>一〜三十三 （略）</p> <p>三十四〜三十七 （略）</p> <p>2・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	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 6 全国新幹線鉄道整備法
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 7 土地収用法
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 8 文化財保護法
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 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。）
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 9 河川法	3 0 国土利用計画法
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 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 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	2 0 海岸法	3 2 土壌汚染対策法
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 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
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 1 砂防法	3 3 の 2 地域再生法
7 新住宅市街地開発法	1 6 農地法	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
7 の 2 新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
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 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
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 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律
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 5 道路法	

(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 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 6 全国新幹線鉄道整備法
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 7 土地収用法
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 8 文化財保護法
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 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。）
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 9 河川法	3 0 国土利用計画法
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 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 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	2 0 海岸法	3 2 土壌汚染対策法
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 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
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 1 砂防法	3 3 の 2 地域再生法
7 新住宅市街地開発法	1 6 農地法	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
7 の 2 新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
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 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
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 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律
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 5 道路法	

(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 (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	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 6 全国新幹線鉄道整備法
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 7 土地収用法
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 8 文化財保護法
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 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。）
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 9 河川法	3 0 国土利用計画法
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 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 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	2 0 海岸法	3 2 土壌汚染対策法
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 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
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地増大推進法	2 1 砂防法	3 3 の 2 地域再生法
7 新住宅市街地開発法	1 6 農地法	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
7 の 2 新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
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 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
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 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律
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 5 道路法	

(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。

- 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。