

国土動第34号  
平成25年8月19日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

「大規模災害からの復興に関する法律」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

標記について、大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号。以下「復興法」という。）が成立し、平成25年8月20日から施行されることに伴い、復興法施行令の中で宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）について下記のように改正し、これに併せて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。）についても改正を行い、復興法や同法施行令と同様、平成25年8月20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第3条の改正点（別紙1参照）

今般、復興法第28条第4項では、復興整備事業の円滑な実施を確保するため、届出対象区域（※）において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等を行う者に対し、当該行為に着手する前に当該行為の種類、場所等に関する事項を市町村長に届け出ることを義務づけ、また、同条第5項では、当該事項を変更しようとするときにも、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられた。

これらの届出義務については、届出をしない場合等に罰則がかかるなど、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者は、不測の損害を被る恐れがあるため、当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

（※）届出対象区域とは、復興法第28条第1項に基づき、復興計画の計画区域のうち復興整備事業の実施区域の全部または一部について、市町村が指定するものをいう。

### 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. で述べたように、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、復興法第28条第4項及び第5項を追加することから、ガイドライン中の重要事項説明書において所要の改正を行う。

○ 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） 新旧対照条文【附則第五条関係】

（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、宅地又は建物の賃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 東日本大震災復興特別区域法（平成二十三年法律第百二十二号）第六十四条第四項及び第五項</p> <p>三十六 大規模災害からの復興に関する法律（平成二十五年法律第五十五号）第三十八条第四項及び第五項</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、宅地又は建物の賃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 東日本大震災復興特別区域法（平成二十三年法律第百二十二号）第六十四条第四項及び第五項</p> <p>2・3（略）</p>

## 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 古部保存法	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	25 道路法
4 都市緑地法	11 流通業務市街地整備法	18の2 首都圏近郊緑地保全法	26 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	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	27 土地収用法
5の2 特定空港周辺特別措置法	12の2 浴道整備法	18の4 都市の低炭素化の促進に関する法律	28 文化財保護法
5の3 景観法	12の3 集落地域整備法	19 河川法	29 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	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	19の2 特定都市河川浸水被害対策法	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	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	20 海岸法	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	13 港湾法	20の2 津波防災地域づくりに関する法律	32 土壌汚染対策法
6の4 被災市街地復興特別措置法	14 住宅地区改良法	21 砂防法	33 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	15 公有地払大推進法	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
7の2 新都市基盤整備法	16 農地法	23 急傾斜地法	35 東日本大震災復興特別区域法
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。）	17 宅地造成等規制法	23の2 土砂災害防止対策推進法	36 大規模災害からの復興に関する法律
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2 都市公園法	24 森林法	

(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。

## 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	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	25 道路法
4 都市緑地法	11 流通業務市街地整備法	18の2 首都圏近郊緑地保全法	26 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	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	27 土地収用法
5の2 特定空港周辺特別措置法	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	28 文化財保護法
5の3 景観法	12の3 集落地域整備法	19 河川法	29 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	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	19の2 特定都市河川浸水被害対策法	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	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	20 海岸法	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	13 港湾法	20の2 津波防災地域づくりに関する法律	32 土壌汚染対策法
6の4 被災市街地復興特別措置法	14 住宅地区改良法	21 砂防法	33 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	15 公有地拡大推進法	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
7の2 新都市基盤整備法	16 農地法	23 急傾斜地法	35 東日本大震災復興特別区域法
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。）	17 宅地造成等規制法	23の2 土砂災害防止対策推進法	36 大規模災害からの復興に関する法律
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2 都市公園法	24 森林法	

(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 古物保存法	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	25 道路法
4 都市緑地法	11 流通業務市街地整備法	18の2 首都圏近郊緑地保全法	26 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	12 都市再開発法	18の3 近畿圏の保会区域の整備に関する法律	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	28 文化財保護法
5の3 景観法	12の3 集落地域整備法	19 河川法	29 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	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	19の2 特定都市河川浸水被害対策法	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	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	20 海岸法	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	13 港湾法	20の2 津波防災地域づくりに関する法律	32 土壌汚染対策法
6の4 被災市街地復興特別措置法	14 住宅地区改良法	21 砂防法	33 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	15 公有地拡大推進法	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
7の2 新都市基盤整備法	16 農地法	23 急傾斜地法	35 東日本大震災復興特別区域法
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。）	17 宅地造成等規制法	23の2 土砂災害防止対策推進法	36 大規模災害からの復興に関する法律
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2 都市公園法	24 森林法	

(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）。

# 大規模災害からの復興に関する法律の概要

平成25年6月21日公布

## 背景

### 東日本大震災の教訓と課題を踏まえた復興の枠組みの創設

東日本大震災を踏まえた法制上の課題のうち、緊急を要するものについて措置した昨年6月の災害対策基本法の改正法の附則及び附帯決議で、引き続き検討すべきとされた復興の枠組みについて、中央防災会議「防災対策推進検討会議」の最終報告（同年7月）も踏まえ、あらかじめ法的に用意するもの。

## 法律の概要

### 1 復興に関する組織等

- 復興対策本部の設置  
内閣総理大臣は、大規模災害が発生した場合において、復興を推進するために特別の必要があると認めるときは、内閣府に復興対策本部を設置することができるものとする。
- 復興基本方針の策定  
政府は、当該災害からの復興のための施策に関する基本的な方針を定めるものとする。

### 2 復興計画の作成等

- 大規模災害を受けた市町村が、土地利用の再編などによる円滑かつ迅速な復興を図るため、政府の復興基本方針等に即して、復興計画を作成できるものとする。
- 大規模災害を受けた都道府県が、復興基本方針に即して、都道府県復興方針を定めることができるものとする。

### 3 復興計画等における特別の措置

- 復興計画に関する協議会を設けて、そこでの協議等を経た復興計画を公表することで、土地利用基本計画の変更等をワンストップで処理できるものとする。
- 復興計画に記載された復興整備事業について、許認可等を緩和する特例を設けること。
- 復興の拠点となる市街地を整備するため一団地の復興拠点市街地形成施設に関する都市計画を設けること。
- 大規模災害を受けた市町村等からの要請により都道府県等が都市計画の決定等を代行できるものとする。等

### 4 災害復旧事業に係る工事の国等による代行

- 大規模災害による被害を受けた地方公共団体を補完するため要請に基づいて、漁港、道路、海岸保全施設、河川等の災害復旧事業について国等が代行できるものとする。

### 5 その他

- 国は、大規模災害が発生した場合、特別の必要があると認めるときは、別に法律で定めるところにより、復興のための財政上の措置等を速やかに講ずるものとする。等

届出対象区域内における建築等の届出等の措置について（第28条関係）

1. 必要性

復興整備事業の円滑かつ迅速な実施を確保するためには、当該事業の実施区域において、その実施の障害となるおそれがある建築物の建築等の情報を把握し、当該事業との調整を図る必要がある。

2. 具体的内容

- 特定被災市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができることとする。〔第1項〕
- 特定被災市町村は、上記指定をするときは、その旨及びその区域を公示しなければならないこととして、指定の効力は、公示によって生ずることとする。〔第2項及び第3項〕  
※指定が行われた場合は、各市町村のホームページ等でその旨掲載される予定
- 届出対象区域において、建築物その他の工作物の新築等をしようとする者は、原則として、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類等を特定被災市町村長に届け出なければならないこととする。〔第4項〕
- 届出をした者は、その届出に係る事項の変更をしようとするときは、当該変更に係る行為に着手する日の30日前までに、その旨を同様に届け出なければならないこととする。〔第5項〕
- 特定被災市町村長は、上記届出があった場合において、その届出に係る行為が復興整備事業の実施に支障となるおそれがあると認めるときは、その届出をした者に対し、必要な措置をとることを勧告することができることとする。〔第6項〕
- 特定被災市町村長は、上記勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、土地に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないこととする。〔第7項〕

大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号）（抄）

（届出対象区域内における建築等の届出等）

第二十八条 特定被災市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができる。

- 2 特定被災市町村は、前項の規定による指定をするときは、内閣府令で定めるところにより、その旨及びその区域を公示しなければならない。
- 3 第一項の規定による指定は、前項の規定による公示によってその効力を生ずる。
- 4 届出対象区域内において、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の三十日前までに、内閣府令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を特定被災市町村長に届け出なければならない。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 国又は地方公共団体が行う行為
  - 四 復興整備事業の施行として行う行為
- 5 前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち内閣府令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、内閣府令で定めるところにより、その旨を特定被災市町村長に届け出なければならない。
- 6 特定被災市町村長は、前二項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が復興整備事業の実施に支障となるおそれがあると認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。
- 7 特定被災市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、土地に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。