

景観法・都市緑地法等の施行に伴う 重要事項説明等の追加・改正について

神谷 正巳

はじめに

宅地・建物の未完成物件の広告開始や売買等の契約締結前に、宅建業者が受けておかなければならない「必要な許可等の処分」を定める宅建業法施行令第2条の5及び契約成立前に相手方等に説明しなければならない重要事項を定める同施行令第3条等が改正された（業法施行令第2条の5と同様に不動産特定共同事業法の「広告の規制」及び「事業実施時期に関する制限」について定める同事業法施行令第6条についても併せて改正された。）。

これは、平成16年6月18日に公布された「景観法」及び「都市緑地保全法等の一部を改正する法律」が、「景観法及び景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」及び「都市緑地保全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」とともに、平成16年12月17日から施行されたことに伴うものである。

新たに制定された景観法や改正された都市緑地保全法（以下「都市緑地法」という。）についての、詳細な説明等は別途、譲ることとして、本論では、両法施行に伴い、昨年12月15日に各業界団体宛出された国土交通省総合政策局不動産課の通知を参考に、宅建業法施行令第2条の5及び同施行令第3条に追加改正された部分に焦点を当て、概要を説明したい。重要事項等の新たな追加等は、実務

に従事する者にとっては、説明や事務手続等の業務負担の増加ともなるものではあるが、今回の追加改正事項は、いずれも土地・建物の利用に大きな影響を与えるものであり、宅建業者としては、関係当事者に不測の損害が生じないように対応しなければならない。実務の参考になれば幸いである。なお、意見に関する部分は個人的見解であることをお断りしておく。

1 景観法・都市緑地保全法等の改正の概要

景観法は、我が国の都市、農山漁村における良好な景観の形成を促進するため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務を定めるとともに、①景観計画の策定、②景観計画区域・景観地区等における良好な景観の形成のための規制、③景観整備機構による支援等の措置を講ずることを内容とする初めての景観についての総合的な法律である。

本法制定の背景には、平成15年7月国土交通省が策定した「美しい国土づくりの政策大綱」において、基本法制定の必要性の指摘があったこと、従前から、地方公共団体の自主的な景観条例の積極的な動きがあったが、強制力を伴わない自主条例では限界があり、国の税制、財政上の支援が不十分であること等があった。

また、都市緑地保全法の改正は、都市における緑地の保全及び緑化並びに都市公園の整備を一層推進し、良好な都市環境の形成を図

るため、①緑地保全地域における緑地の保全のための規制（緑地保全地域制度の創設）及び②緑化地域における緑化率規制の導入（緑化地域制度の創設）、③立体都市公園制度の創設等の措置を新たに定めるとともに、法律名称が「都市緑地法」に変更されたものである。

なお、景観法の施行に伴い、都市計画法（都市計画区域における地域地区について美観地区を廃止し、景観地区を加える等）、建築基準法（景観地区内の建築制限等）、屋外広告物法（景観計画に即した屋外広告物に関する条例の策定等）等関係法律の改正等が「景観法の整備に伴う関係法律の整備等に関する法律」として同時に行われた（景観法、都市緑地法と併せてこれら3本の法律は「景観緑3法」といわれる）。

2 宅建業法施行令改正のポイント

- (1) 業法施行令第2条の5の改正（法33条：
 広告開始時期・36条：契約締結時期の制限）

（追加の理由）

景観法、都市緑地法の、以下に掲げる許可の有無は、宅地・建物等の設計や工事の内容等に影響を与えることから業法施行令第2条の5（未完成物件の公告、契約締結の場合に事前に受けなければならない許可等）の「処分」として追加する。

◇ 景観法の制定に伴うもの

- ① 景観重要建造物の増築・改築等の許可（同法第22条第1項）

景観重要建造物の増築・改築、移転、除却、外観の変更となる修繕・模様替え・色彩を変更する場合には、景観行政団体の長（市・町・村長、知事（以下、「景観行政団体の長」

という。))の許可を受けなければならない。ただし、例えば、地下に設けられた建造物の増築、移転等、通常の管理・軽易な行為として行うもの、災害のため必要な応急措置としての行為については、許可は必要としない（同法施行令第13条）。

（景観重要建造物とは）

景観計画区域内の良好な景観形成に重要な建造物で景観行政団体の長が指定したもの。建物のみならず、建物と一体となり、良好な景観を形成する土地その他の物件も含まれる。

（景観計画区域とは）

景観計画により定められた区域をいう。景観計画は、景観行政団体が都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域で、①現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域、②地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域、③住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域等のいずれかに該当する土地の区域について、良好な景観の形成に関する計画として定めたものをいう。なお、景観計画には、区域のほか、良好な景観形成の方針、行為制限等が定められる（景観法第8条）。

（景観行政団体とは）

地方自治法の指定都市、中核都市、その他の区域にあっては都道府県等をいう。

- ② 景観重要樹木の伐採等の許可（同法第31条第1項）

景観重要樹木を伐採又は移植をする場合には、景観行政団体の長の許可を受けなければならない。ただし、枝打ち等、樹木の保育のための通常行われる伐採、危険な樹木の伐

採、管理協定等に基づく行為は、通常の管理行為、軽易な行為等として、許可は必要がない（同法施行令第15条）

（景観重要樹木とは）

景観計画区域内の良好な景観形成に重要な樹木で一定基準に該当し、あらかじめ樹木の所有者の意見を聴いて景観行政団体の長が指定したもの。

◇ 都市緑地法の関係

① 地区計画等緑地保全条例が定められている場合の許可（同法第20条第1項）

地区計画等緑地保全条例により、建築物その他の工作物の新築、改築、増築、宅地造成等土地の形質の変更、木竹の伐採等の行為をする場合には、市町村長の許可を受けなければならないこととすることができるとされた。

（地区計画等緑地保全条例とは）

市町村が定める、地区計画等の区域（地区整備計画、防災街区地区整備計画、沿道地区整備計画等）において、現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要な保全事項が定められている区域、特別緑地保全地区を除く。）内において、一定の行為について、市町村長の許可を受けなければならないこととする条例。

② 緑化地域における緑化率規制の適用除外となる許可（同法第35条第3項各号）

一定規模以上の敷地面積における建築物の新築、増築について、敷地の緑化率を最低限度以上とすることとされる都市計画上の緑化地域において、周囲に広い緑地を有すること等により、当該緑化率規制の適用除外となる市町村長の許可。

（緑化地域とは）

用途地域が指定されている区域内で、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある

ある区域として都市計画上定められた区域。緑化率の最低限度が定められる（法第34条）。

（緑化率とは）

建築物の緑化施設（植栽、花壇等の施設及び敷地内の保全された樹木等の施設でその建築物の空地、屋上等に設けられるもの）の面積の敷地面積に対する割合をいう。

なお、緑化率の最低限度の上限は、（敷地面積の25%）又は（ $1 - (\text{建ぺい率} + 10\%)$ ）のうち小さい数値を超えてはならない（同法第34条第2項、第3項）。

③ 地区計画等緑化率条例における規制の適用除外の許可

建築物の新築又は増築等に関する制限として、市町村が条例で定めた、地区計画等の区域において、当該地区計画等の内容として定められた建築物の緑化率の最低限度（地区計画等緑化率条例）について、適用除外となる市町村長の許可。

なお、不動産特定共同事業法施行令第6条（広告の規制等に係る許可等の処分）についても、前述のように同様の追加改正が行われた。

(2) 業法施行令第3条の改正（法35条：重要事項の説明）

追加の理由

景観法、都市緑地法等の次に掲げる新たな規制等は、土地・建物等の購入者等が不測の損害を被らないようあらかじめ宅建業者が概要説明をする必要があることから業法施行令第3条の「重要事項説明」として追加等された。

◇ 景観法の制定に伴うもの

① 景観計画区域に係る規制（法第16条第1項、2項）

景観計画区域内においては、①建築物の新

築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕、模様替え、色彩変更（以下「建築等」という。）、②工作物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕、模様替え、色彩変更（以下「建設等」という。）③都市計画法における開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）。④景観行政団体の条例で定める行為等の行為をする場合には、あらかじめ、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等について景観行政団体の長に届け出なければならないこと。なお、地下に設ける建築物の建築や工作物の建設、間伐等の木材の伐採は、通常の実管理行為、軽易な行為として届け出る必要はない。災害のための必要な応急措置等の行為も同じ（同法施行令第8条）。

② 景観重要建造物に係る規制（法第22条第1項）

2の(1)の①で述べたように景観重要建造物の増築・改築等、現状を変更する場合には、景観行政団体の長の許可を受けて行わなければならないこと。

③ 景観重要樹木に係る規制（法第31条1項）

2の(1)の②で述べたように景観重要樹木を伐採又は移植をする場合には、景観行政団体の長の許可を受けて行わなければならないこと。

④ 管理協定の承継効について（法第41条）

景観行政団体又は景観整備機構は、景観重要建造物や景観重要樹木の適切な管理のために必要があるときは、その所有者と管理協定を結んで当該建造物や樹木の管理を行うことができることとされ（法第36条）、本協定は、景観行政団体の長が公告することにより、当該公告後に協定建造物又は協定樹木の所有者になった者にもその効力があること。

（景観整備機構とは）

民法第34条の公益法人又は特定非営利活動法人（NPO法人）で、景観専門家の派遣や情報提供、管理協定に基づき景観重要建造物や景観重要樹木の管理、重要建造物の買取り等の業務を適正、確実に行うことができる者として景観行政団体が指定したもの（法第92条、93条）。指定したときは、名称、住所等が公示される。

（管理協定とは）

管理協定の目的となる景観重要建造物、景観重要樹木、これらの管理の方法に関する事項、協定の有効期間等の事項を内容とするもので景観行政団体又は景観整備機構が所有者と締結するもの。管理協定の写しは、景観行政団体の事務所に備えられ縦覧することができる。

⑤ 景観協定の承継効について（法第86条）

景観計画区域内の一団の土地の所有者及び借地権を有する者は、全員の合意により、その土地の区域における良好な景観の形成に関する景観協定（建築物の形態意匠に関する基準、建物の敷地、位置、規模、構造等の事項を内容とする協定（法第81条））を、景観行政団体の長の認可を受けて締結ことができ、認可の公告後、景観協定区域内の土地所有者等になった者に対してもその効力があること。

⑥ 一つの所有者による景観協定の設定の効力について（法第90条第4項）

景観計画区域内の一団の土地で、一つの所有者以外に土地所有者等がない所有者は、景観行政団体の長の認可を受けて当該土地の区域を景観協定区域とする景観協定を定めることができ、認可の日から3年以内にその区域内の土地に二以上の土地所有者等が存することとなった時は、その時から法83条3項の認可公告のあった景観協定（当初から複数所

有者等による)と同一の効力を持つこととされたこと(従って、その後、新たに景観協定区域内の土地所有者等になった者に対してもその効力があること)。

◇都市緑地法の関係

前述のように法律の名称が「都市緑地保全法」から「都市緑地法」に変更になったことのほか以下の事項が追加された。

① 緑地保全地域における行為の届出(法第8条第1項)

都市計画区域内の緑地で無秩序な市街化の防止、地域住民の健全な生活環境確保のため適正に保全する必要がある土地の区域について、都市計画に緑地保全地域を定めることができることとされたが(同法5条)、その区域内において、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築、宅地の造成、土地の形質の変更等を行う場合には、あらかじめ都道府県知事に届け出なければならないこと。

(緑地保全地域とは)

都市計画区域内の緑地で、①無秩序な市街化の防止又は公害若しくは災害防止のため適正保全の必要がある相当規模の土地の区域、②地域住民の健全な生活環境を確保するため適正に保全する必要がある相当規模の土地の区域について都市計画で定められる。

緑地保全地域に関する都市計画が定められたときには、都道府県は、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴いて緑地保全計画を定めなければならない計画には、行為の規制又は措置の基準等が定められる。

② 地区計画等緑地保全条例が定められている場合の許可(同法第20条第1項)

地区計画等緑地保全条例が定められている場合には、その区域内で建築物その他の工作物の新築、改築、増築、土地の形質の変更、木竹の伐採等の行為をする場合には、市町村長の許可を受けなければならないこと。

③ 緑化地域における緑化率による規制(同法第35条、施行令第9条、10条)

緑化地域においては、1,000㎡以上の敷地面積における建築物の新築、増築をする場合には、当該敷地の緑化率を都市計画において定められた緑化率の最低限度以上とすることが義務づけられる(ただし、市町村は、土地利用状況により、緑化推進が特に必要と認められるときは、条例で300㎡以上1000㎡未満の範囲で別に定めることができる。)こと。

なお、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や増築後の建造物の床面積の合計が緑化地域の都市計画が定められた日における当該建築物の床面積の合計の1.2倍を超えない増築は除かれる。

④ 一定の複数建築物に対する緑化率規制の特例(法第36条)

建築基準法上(同法第86条第1項～第4項)の規定により同一敷地内にあるものとみなされる二以上の建築物については、同一敷地内にあるものとみなして緑化率規制が適用されること。

⑤ 地区計画等緑化率条例による規制

市町村が定めた地区計画等緑化率条例がある場合には、建築物の緑化率の最低限度を、建築物の新築又は増築等の制限として受けること。

その他、都市緑地保全法等の一部を改正する法律により、都市公園法、首都圏近郊緑地保全法及び近畿圏の保全区域の整備に関する法律が改正され、必要となる管理のための協定が関係する所有者等と締結することができることとされた。それらの協定は、管理の方法や所有者等の費用負担等を定めるものであり、協定の公示、公告後に建物や土地所有者等となった者に対してもその効力が及ぶものとされたため、説明が必要な重要事項とされた。各法律で定める協定の内容等については

次の通りである。

⑥ **公園一体建物に関する協定の承継効について**（都市公園法第23条）

公園管理者は、立体都市公園と当該公園の区域外の建物とが一体的な構造となるとき（公園一体建物）は、公園管理者は当該建物所有者等と公園一体建物に関する立体都市公園の管理上必要な行為の制限や建物の新築、改築に要する費用負担等について定めた協定（公園一体建物に関する協定）を締結し、管理を行うことができることとされ、この協定の効力は、協定の公示があった後当該建物の所有者となった者に対してもその効力があること。

（立体都市公園とは）

都市公園を設置すべき地域の状況を勘案して適正、合理的な土地利用促進を図るため必要があると認めるときは、都市公園の区域を空間又は地下について下限を定めたもの。

立体都市公園は、当該公園を徒歩により容易に利用することができるよう傾斜路、階段、昇降機等により道路や駅等の施設と連絡していること等の基準を備えていることにより設置が認められる。

⑦ **首都圏の近郊緑地保全区域における管理協定の承継効について**（首都圏近郊緑地保全法第13条）

首都圏の近郊緑地保全区域について、地方公共団体又は都市緑地法により指定された緑地管理機構は、近郊緑地保全のため必要な場合は、近郊緑地の所有者等と協定を締結することができること、この協定の効力は、公告後、土地の所有者等となった者にもその効力が及ぶこと。

（緑地管理機構とは）

住民の利用に供する市民緑地（都市緑地法第55条）の設置・管理、緑地保全・緑化の推進等に関する助言や情報、資料の収集・提供

等の業務を適正・確実に行う公益法人で、都道府県知事が指定したもの（同法第68条、15条）。

⑧ **近畿圏の近郊緑地保全区域における管理協定の承継効について**（近畿圏の保全区域の整備に関する法律第14条）

近畿圏の近郊緑地保全区域について、地方公共団体又は都市緑地法により指定された緑地管理機構は、近郊緑地保全のため必要な場合は、近郊緑地の所有者等と協定を締結することができること。この協定の効力は、公告後、土地の所有者等となった者にもその効力が及ぶこと。

景観法及び都市緑地法の施行に伴い、業法施行令の重要事項説明等として、追加された事項は以下の通りであるが、今回の改正では、都市緑地保全法の一部改正により現行の条項が変更されたため、そのずれの整理改正も行われている。

おわりに

今後、宅建業者には、重要事項として追加された新たな規制や協定の継承・拘束力等について、取引対象物件が該当する場合には、取引当事者にも理解できるよう分かり易く説明することが求められる。

景観法の制定以前に地方公共団体の定めた景観条例は、平成16年3月末現在、都道府県で27道府県、市町村で470市区町村（全体市町村の15%）となっている（国交省調べによる）。既に制定されている景観条例の運用をみると、「景観形成地区」や「重点地区」等の区域指定や、重要建築物や樹木の指定等も行われている。平成17年2月上旬において、関東地区では、栃木県日光市、神奈川県真鶴市、平塚市、小田原市、千葉県市川市等が景観行政団体となるために、景観計画を策定中であると聞いている。

土地・建物の利用や活用方法等、不動産取引の当事者に与える影響も大きいですが、宅地建物取引業界における本制度の適正運用は、取引に伴う紛争の未然防止の観点のみならず、我が国の良好な景観形成や都市緑化の推進にも寄与するものと考えられ、今後の動向を注視したい。

(研究理事・調査研究部長)