

令和4年度 石川県宅地建物取引業協会研修会

都市計画法・建築基準法以外の 法令に基づく制限の概要(一部)

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川隆之

■ 目次

第1	水防法	3
第2	特定都市河川浸水被害対策法	9
第3	河川法	13
第4	宅地造成等規制法	16
第5	土砂災害防止対策推進法	20
第6	急傾斜地法	22
第7	地すべり等防止法	23
第8	砂防法	25
第9	災害対策基本法	26
第10	都市再生特別措置法	27
第11	景観法	31
第12	文化財保護法	34

第1 水防法

1. 水防法とは

洪水、雨水出水、津波又は高潮などに際して、水災を警戒、防御し、被害を軽減して、公共の安全を保持することを目的とする法律。

2. 浸水被害軽減地区における一定行為の制限(業法施行令3条1項35号)

(1) 浸水被害軽減地区（水防法15条の6第1項）

浸水被害軽減地区とは、水防管理者が、盛土構造物等の存する区域について指定するもので、洪水氾濫の際、これらを浸水拡大を抑制する施設として活用するため、その保全が図られる地区をいう。

水防管理者は、次の①②の両方を満たす区域について、浸水の拡大を抑制する効用があると認められるものを浸水被害軽減地区として指定することができる。

- ① **洪水浸水想定区域内**であること（当該区域に隣接又は近接する区域を含み、河川区域は除く。）
- ② **輪中堤防その他の帯状の盛土構造物が存する土地（その状況がこれに類する土地を含みます）の区域**であること

(2) 制限の内容（水防法 15 条の 8 第 1 項）

浸水被害軽減地区において**土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為**をしようとする者は、行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を水防管理者に**届け出なければならない**（法 15 条の 8 第 1 項）。

但し、次の行為については届出は不要。

① 通常の管理行為。② 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの（土地の維持管理のためにする行為、仮設建築物の建築等の土地を一時的な利用に供する目的で行う行為（行為前の状態に回復されることが確実な場合に限り）、③ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為）

水防管理者は、届出があった場合において、当該浸水被害軽減地区が有する浸水の拡大を抑制する効用を保全するため必要があると認めるときは、届出をした者に対して、必要な助言又は勧告をすることができる（法 15 条の 8 第 3 項）。

また、この規定に違反して届出をしない場合や虚偽の届出をした場合は、土地の形状を変更する行為をした者等は、30 万円以下の罰金に処せられる（法第 54 条）。

(3) 浸水被害軽減地区の確認方法

市町村・水防事務組合・水防予防組合や、現地標識で確認。

3. 水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地（業法施行規則16条の4の3、3号の2）

(1) 水害ハザードマップとは

水害ハザードマップとは、水防法15条3項・水防法施行規則11条1号に基づき市町村長が住民等に周知させるため作成された、**洪水・内水（雨水出水）・高潮**の被害予測（具体的には、以下の3つの**浸水想定区域**についての被害予測）を地図化したもの。

- ① 洪水浸水想定区域（水防法14条）※
- ② 雨水出水浸水想定区域（水防法第14条の2）※
- ③ 高潮浸水想定区域（水防法第14条の3）

※ 計画規模（100年に1度）ではなく、**想定最大規模（1000年に1度）の降雨により浸水が想定される区域を指定**

(2) 重要事項説明で説明すべき内容

重要事項説明では、市町村等の長が作成した水害ハザードマップを相手方に提示し、売買・交換・賃借の対象である当該宅地又は建物の位置等に関する以下の事項を相手方に説明しなければならない。

- ① **当該ハザードマップの種類（洪水・内水・高潮）**
- ② **当該宅地又は建物の（概ねの）位置**

【水害ハザードマップに関する「業法の解釈・運用の考え方」】

- 本説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したもの（電磁的方法により重要事項説明書を提供する場合は、当該市町村のホームページ等に掲載されたものをダウンロードしたもの）であって、**当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものを**用いる。
- 当該市町村に照会し、当該市町村が水害ハザードマップの全部又は一部を作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をしていないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。この場合は、**提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明**を行う必要がある。
- 本説明義務については、水害ハザードマップに記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではない。
- 水害ハザードマップ上に記載された**避難所**について、併せてその位置を示すことが望ましい。
- **水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮する。**
- **水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があることを補足することが望ましい。**

【参考】流水治水関連法の改正

近年の降雨量の増大等に対応し、「流域治水」の実効性を高めるため、以下の流域治水関連法が改正された（令和3年公布・施行）。

1. 流域治水の計画・体制の強化【特定都市河川法】
2. 氾濫を防ぐ対策【河川法、下水道法、特定都市河川法、都市計画法、都市緑地法】
3. 被害対象を減少させるための対策
【特定都市河川法、都市計画法、防災集団移転特別措置法、建築基準法】
4. 被害の軽減、早期復旧・復興のための対策【水防法、土砂災害防止法、河川法】

水防法の改正 = 浸水想定区域（ハザードマップの対象）の拡大

(1) 洪水浸水想定区域の指定の拡大（水防法14条）（①に②、③を追加）

- ①洪水予報河川、水位周知河川
- ②特定都市河川浸水被害対策法第三条第一項の規定により指定した河川
- ③一級河川または二級河川のうち、洪水による災害の発生を警戒すべきものとして国土交通省令で定める基準（当該河川の周辺地域に住宅、要配慮者利用施設、避難施設、避難路がある等）に該当するもの

→ ハザードマップの対象が**中小河川**に拡大され、これらの河川についても**想定最大規模降雨**での浸水が想定される区域が指定されることになる。

(2) 雨水出水浸水想定区域の指定の拡大（水防法14条の2）（①に②～④を追加）

- ①水位周知下水道
- ②浸水被害対策区域内に存する排水施設
- ③特定都市河川流域内に存する排水施設
- ④雨水出水による災害の発生を警戒すべきものとして国土交通省令で定める基準に該当する排水施設

(3) 高潮浸水想定区域の指定の拡大（水防法14条の3）（①に②を追加）

- ①水位周知海岸
- ②都道府県の区域内に存する海岸のうち高潮による災害の発生を警戒すべきものとして国土交通省令で定める基準に該当するもの

【POINT】 現在はハザードマップが順次改定されている状況であり、取引前は浸水想定区域外であったにもかかわらず、取引直後に区域内となり、トラブルとなることが予想される。

宅建業法上の重要事項説明義務としては、水防法に基づく取引時のハザードマップを利用することで足りるが、買主・借主の生命・財産保護や、民事上の損害賠償請求といったトラブルを回避するという観点からは、各自治体がすでに提示している被害予測マップがあれば、それも示しておくことが望ましいと思われる。

第2 特定都市河川浸水被害対策法

1. 特定都市河川浸水被害対策法とは

著しい浸水被害が発生するおそれがある都市部を流れる河川及びその流域について、総合的な浸水被害対策を講じるため、流域水害対策計画の策定、河川管理者による雨水貯留浸透施設の整備、雨水の流出の抑制のための規制、都市洪水想定区域等の指定・公表等を講じている。

2. 特定都市河川流域における規制等（業法施行令3条1項38号）

(1) 雨水浸透阻害行為の許可（法第30条、施行令第5条）

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、一定規模（原則として1,000㎡）以上の**雨水浸透阻害行為**（宅地等にするために行う土地の形質の変更、土地の舗装など雨水の浸透を著しく妨げる行為）をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事（指定都市等にあつては、その市長。以下同じ）の許可を受けなければならない。

(2) 変更の許可（法第37条第1項）

雨水浸透阻害行為の許可を受けた者は、許可を受けた申請事項を変更しようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない。

(3) 雨水貯留浸透施設の機能を阻害するおそれのある行為の許可（法第39条第1項）

雨水貯留浸透施設（雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水被害の防止を目的とするもの）について、その施設の埋立て、その施設の敷地における建築物等の新築、改築又は増築などの行為は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならない。

(4) 保全調整池についての行為の届出（法第46条第1項）

保全調整池について、埋立て、その敷地における建築物等の新築、改築又は増築などの行為は、その行為に着手する30日前までに、都道府県知事に届け出なければならない。

- ・ 保全調整池：特定都市河川流域内に存する一定規模以上の防災調整池の雨水を一時的に貯留するのに有用なものとして都道府県知事等が指定したもの
- ・ 防災調整池：雨水貯留浸透施設のうち、雨水を一時的に貯留する機能があって河川管理者及び下水道管理者以外の者が設置するもの

(5) 保全調整池の管理協定の効力（法第52条）

保全調整池の管理に関して協定が締結され公告があったときは、その後保全調整池の所有者等となった者に対しても、その協定の効力がある。

3. 令和3年流水治水関連法改正に伴う重要事項説明事項の追加

(1) 雨水貯留浸透施設の管理協定の効力（法第24条）

地方公共団体は、特定都市河川流域において浸水被害の防止を図るために設置された雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等や施設所有者等となろうとする者との間において、管理協定を締結して、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができる制度が創設された（法第19条）。公示のあった管理協定は、その公示のあった後において当該協定施設の施設所有者等または予定施設所有者等となった者に対しても、その効力がある（法第24条）。

(2) 貯留機能保全区域の指定等（法第55条）

河川に隣接する低地等への氾濫に伴い浸入した水または雨水を一時的に貯留する機能を有する土地の区域に係る都道府県の長（または指定都市等の長）は、都市浸水の拡大を抑制する効用があると認められるものを貯留機能保全区域として指定する制度が創設された（法第53条）。貯留機能保全区域内の土地において盛土、堀の設置などで、河川の氾濫に伴い浸入した水または雨水を一時的に貯留する機能を阻害する行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、都道府県知事等に届け出なければならない（法第55条）。

(3) 浸水被害防止区域の指定等（法第57・62・71条）

都道府県知事は、特定都市河川流域のうち、洪水または雨水出水が発生した場合に建築物が損壊、または浸水し、住民その他の者の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為および一定の建築物（居室を有するものに限る）の建築または用途の変更を制限すべき土地の区域を、**浸水被害防止区域**として指定する制度が創設された（法第56条）。浸水被害防止区域内において、以下の行為を行うときは、都道府県知事（または指定都市の長）の**許可**が必要になる（居室の床面の高さが浸水深以上であることや、建築物が倒壊等しない安全な構造であることが求められる）（法第57条）。

①**制限用途を予定建築物とした開発行為**（特定開発行為）

②**制限用途の建築行為**（用途変更も含む）（特定建築行為）

※ 「制限用途」とは、次に掲げる予定建築物の用途をいう（用途が定まっていない場合は、制限用途とみなされる）。

- i 住宅（自己の居住の用に供するものを除く）
- ii 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校および医療施設（政令で定めるものに限る）
- iii i および ii に掲げるもののほか、当該市町村の条例で定める用途

第3 河川法

1. 河川法とは

河川について、洪水、津波、高潮等による災害の発生が防止され、河川が適正に利用され、流水の正常な機能が維持され、及び河川環境の整備と保全がされるようにこれを総合的に管理する法律。

- 河川法に基づく指定区域内における工作物新築や土地掘削等について許可を要することについて重要事項説明を行う（業法施行令3条1項37号）。

2. 河川区域内における工作物の新築等の制限(法第26条)

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければならない。

- 河川管理者とは、1級河川（国土交通大臣が指定）にあっては国土交通大臣、2級河川（都道府県知事が指定）にあっては都道府県知事、準用河川（市町村長が指定）にあっては市町村長をいう。
- 取引物件が河川区域内にあるかは、登記簿上の表題部の河川区域内の土地である旨の記載を確認するとともに、1級河川にあっては地方整備局の事務所、2級河川にあっては都道府県の事務所で、河川現況台帳を閲覧する。

3. 河川区域内における土地の掘削等の制限(法第27条第1項)

河川区域内の土地において土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為又は竹木の栽植若しくは伐採をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければならない（政令で定める軽易な行為は適用除外）。

4. 河川保全区域における一定の行為の制限(法第55条第1項)

河川保全区域内において、①土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為、又は②工作物の新築又は改築をしようとする者は、**河川管理者の許可**を受けなければならない（耕うん、堤内土地における高さ3m以内の盛土や深さ1m以内の掘削・切土などは適用除外）。

※ **河川保全区域**とは、河川管理者が、河岸又は河川管理施設を保全するため河川区域の境界から50m（原則）を超えない範囲内で指定した区域をいう。

5. 河川予定地における一定の行為の制限(法第57条第1項)

河川予定地において、①土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為、又は②工作物の新築又は改築をしようとする者は、**河川管理者の許可**を受けなければならない（耕うん、深さ1.5m以内の掘削・切土は適用除外）。

※ 河川管理者が河川工事を施行するため必要があると認めるときに、河川工事の施行により新たに河川区域内の土地となるべき土地を**河川予定地**として指定する。

6. 河川保全立体区域における一定の行為の制限(法第58条の4第1項)

河川保全立体区域内において、①土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為、②工作物の新築・改築・除却、又は③載荷重が2t/m²以上の土石その他の物件の集積をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければならない（ただし政令で定める行為は適用除外）。

※ 河川管理者は、河川管理施設が、地下に設けられたもの、建物その他の工作物内に設けられたもの又は洪水時の流水を貯留する空間を確保するためのもので柱若しくは壁及びこれらによつて支えられる人工地盤から成る構造を有するものである場合において、当該河川管理施設の存する地域の状況を勘案し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため必要があると認めるときは、当該河川管理施設に係る河川区域を地下又は空間について一定の範囲を定めた立体的な**河川立体区域**として指定する。さらに、河川立体区域を指定する河川管理施設を保全するため必要があると認めるときは、当該河川立体区域に接する一定の範囲の地下又は空間を**河川保全立体区域**として指定する。

7. 河川予定立体区域における一定の行為の制限(法第58条の6第1項)

河川予定立体区域内において、①土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為、又は②工作物の新築又は改築をしようとする者は、**河川管理者の許可を受けなければならない**（耕うん、深さ1.5m以内の掘削・切土は適用除外）。

※ 河川管理者は、河川工事を施行するため必要があると認めるときは、河川工事の施行により新たに河川立体区域として指定すべき地下又は空間を**河川予定立体区域**として指定する。

第4 宅地造成等規制法

1. 宅地造成等規制法とは

宅地造成に伴う崖がけ崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする法律。

2. 宅地造成とは（法第2条、施行令第3条）

「宅地造成」とは、**宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更**で政令に定める次のものをいう。

- ① 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの。
- ② 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを超える崖を生ずることとなるもの。
- ③ 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが1m以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの。
- ④ ①～③のいずれにも該当しない切土又は盛土であつて、当該切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの。

※「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう（施行令1条2号）。

3. 宅地造成に関する工事の許可（業法施行令2条の5第23号）

（1）工事の許可（法第8条第1項）

宅地造成工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行おうとする造成主は、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければならない。この場合の造成主とは宅地造成に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう（法第2条第1項第5号）。

【適用除外】 都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事

※ 宅地造成工事規制区域内での宅地造成工事は、一定の技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置を講じなければならない。また、講ずべきものとされる措置のうち、①高さが5mを超える擁壁の設置、②切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置の工事については、一定の資格を有する者の設計による必要がある。申請にかかる宅地造成工事の計画がこれらの技術的基準に適合していなければ、許可は受けられない。

（2）変更の許可（法第12条第1項）

宅地造成工事の許可を受けた者で当該許可に係る宅地造成工事の計画の変更をしようとするときは、都道府県知事の許可を受けなければならない。

【適用除外】 工事の軽微な変更は届出で足りる。

4. 造成宅地防災区域（業法施行規則16条の4の3・第1号）

（1）造成宅地防災区域の指定（法第20条）

造成宅地防災区域は、都道府県知事が、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずる発生のおそれ大きい一団の造成宅地（これに附随する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地は除く。）の区域であって、政令で定める基準に該当するものを指定する。

（2）造成宅地防災区域内における規制の概要

① 造成宅地所有者等の防災措置義務（法第21条）

造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者・管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、当該造成宅地について擁壁等の設置又は改造その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。都道府県知事は、災害防止のため必要があると認めるときは、上記の措置を講じるよう勧告することができる。

② 造成宅地所有者等に対する防災措置命令（法第22条）

都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地で、災害防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は不完全であるために、災害発生のおそれ大きいと認められる宅地について、当該土地の利用状況等からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁の所有者・管理者又は占有者に対して、相当の猶予期間を付けて、擁壁の設置や改造又は地形や盛土の改良のための工事を行うよう命ずることができる。

【参考】「宅地造成及び特定盛土等規制法」(盛土規制法)への改正

令和3年7月に静岡県熱海市で大雨→盛土崩落→土石流発生という事故が発生したことを契機に、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する目的で、宅地造成等規制法を抜本的に改正(令和4年5月27日公布・1年以内施行)。

→ 国土交通省が宅建業者の重要事項説明への反映について検討中であり、情報に注意。

1. スキマのない規制

- 都道府県知事等が、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定。
 - ①**宅地造成等工事規制区域**：市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定。
 - ②**特定盛土等規制区域**：市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア(斜面地等)も指定。
- 規制区域内で行われる盛土等を**都道府県知事等の許可**の対象とし、宅地造成等の際に行われる盛土だけでなく、**単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制**。

2. 盛土等の安全性の確保

- 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定し、許可に当たって、土地所有者等の同意及び周辺住民への事前周知(説明会等)を要件化。

3. 責任の所在の明確化、実効性のある罰則

- 盛土等が行われた土地について、土地所有者等が**常時安全な状態に維持する責務**を有することを明確化。
- 災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、**原因行為者(造成主、工事施工者、過去の土地所有者等)**に対しても、是正措置等を命令。
- 罰則を強化(無許可、安全基準違反、命令違反等に対して最大懲役3年以下・罰金1,000万円以下、法人は最大罰金3億円以下)

第5 土砂災害防止対策推進法

1. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律とは

土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域における警戒避難体制の整備を図るとともに、一定の開発行為を制限し、建築物の構造の規制に関する所要の措置を定めるほか、避難に資する情報を提供すること等により、土砂災害の防止のための対策の推進を図ることを目的とする法律。

2. 土砂災害警戒区域

都道府県知事は、関係市町村長の意見を聞いて、基本方針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、土砂災害（河道閉塞による湛水を発生原因とするものは除く。）を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として一定の基準に該当するものを、「**土砂災害警戒区域**」として指定することができる（法第7条第1項・第3項）。

→ **宅地又は建物が土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨**を重要事項として説明する（**業法施行規則16条の4の3・第2号**）。

3. 土砂災害特別警戒区域

(1) 土砂災害特別警戒区域の指定

都道府県知事は、関係市町村長の意見を聞いて、基本方針に基づき、「警戒区域」の中で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為や建築物の構造の規制をすべき土地の区域として一定の基準に該当するものを、「**土砂災害特別警戒区域**」として指定することができる（法第9条第1項・第3項）。

(2) 土砂災害特別警戒区域における行動制限

- ・ **土砂災害特別警戒区域**内において、開発行為をする土地の区域内における予定建築物の用途が以下の「**制限用途**」である場合、開発行為をしようとする者は、あらかじめ**都道府県知事の許可**を受けなければならない（法第10条）。

① 住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）、② 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、③ 学校、④ 医療施設

- ・ 許可を受けた者が、予定建築物の用途・敷地の位置、対策工事の計画、対策工事以外の開発行為に関する工事計画を**変更**する場合も、**都道府県知事の許可**を得なければならない（法第17条1項）。

→ **宅地又は建物が土砂災害特別警戒区域内にあるときは、上記制限**を重要事項として説明する（**業法施行令3条1項44号**）。

第6 急傾斜地法

1. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律とは

急傾斜地の崩壊による災害から国民の生命を保護するため、急傾斜地の崩壊を防止するために必要な措置を講じ、もつて民生の安定と国土の保全とに資することを目的とする法律。

2. 急傾斜地崩壊危険区域内の行為制限（業法施行令3条1項43号）

(1) 急傾斜地崩壊危険区域の指定（法第3条）

都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度30度以上の土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため行為の制限をする必要がある土地の区域を**急傾斜地崩壊危険区域**として指定する（現地の標識や、都道府県・市町村の担当部局・HPで確認する）。

(2) 行為制限の概要（法第7条1項）

急傾斜地崩壊危険区域内において次の行為をしようとするときは、**都道府県知事の許可**を受けなければならない。

- ① 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
- ② ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
- ③ のり切、切土、掘さく又は盛土
- ④ 立木竹の伐採 ⑤ 木竹の滑下又は地引による搬出 ⑥ 土石の採取又は集積 など

【適用除外】 i 非常災害のために必要な応急措置として行なう行為
ii 急傾斜地崩壊危険区域の指定の際すでに着手している行為 など

第7 地すべり等防止法

1. 地すべり等防止法とは

地すべり及びばた山の崩壊による被害を除却し、又は軽減するため、地すべり及びばた山の崩壊を防止し、もつて国土の保全と民生の安定に資することを目的とする法律。

2. 地すべり防止区域内の行為制限（業法施行令3条1項42号）

(1) 地すべり防止区域の指定（法第3条）

主務大臣は、関係都道府県知事の意見をきいて、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいもの（「地すべり地域」と総称）であつて、公共の利害に密接な関連を有するものを**地すべり防止区域**として指定する（現地の標識や、都道府県の担当部局や事務所で地すべり防止区域台帳を閲覧するなどして確認する）。

(2) 行為制限の概要（法第18条1項）

地すべり防止区域内において次の行為をしようとするときは、**都道府県知事の許可**を受けなければならない。

- ① 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為（政令で定める軽微な行為を除く）
- ② 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為（政令で定める軽微な行為を除く）
- ③ のり切又は切土で政令で定めるもの
- ④ ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるものの新築又は改良 など

3. ぼた山崩壊防止区域内の行為制限（業法施行令3条1項42号）

(1) ぼた山とは

石炭又は亜炭にかかる捨石が集積されてできた山であって昭和33年4月1日に現に存するものをいう（鉱山保安法第4条又は第26条の規定により鉱業権者等が必要な措置を講ずべきものを除く）（法第2条第2項）。

(2) ぼた山崩壊防止区域の指定（法第4条）

主務大臣は、関係都道府県知事の意見をきいて、ぼた山の存する区域であつて、公共の利害に密接な関連を有するものを**ぼた山崩壊防止区域**として指定する（現地の標識や、ぼた山崩壊防止区域台帳を閲覧するなどして確認する）。

(3) 行為制限の概要（法第42条1項）

ぼた山崩壊防止区域内において次の行為をしようとするときは、**都道府県知事の許可**を受けなければならない。

- ① 立木竹の伐採（間伐、択伐その他政令で定める軽微な行為を除く）又は樹根の採取
- ② 木竹の滑下又は地引による搬出
- ③ のり切又は切土
- ④ 土石の採取又は集積
- ⑤ 掘さく又は石炭その他の鉱物の掘採で、ぼた山の崩壊の防止を阻害し、又はぼた山の崩壊を助長し、若しくは誘発する行為
- ⑥ 芝草の採取
- ⑦ 用排水路の新設又は改良

第8 砂防法

1. 砂防法とは

砂防指定地において、治水上砂防のため砂防設備を施設し、また一定の行為を禁止・制限し、土砂生産の抑制を図り、流れてくる土砂を適切に溜めることなどにより土砂災害を防止し、もって国土の保全と民生の安定に資することを目的とする法律。

2. 砂防指定地内の行為制限（業法施行令3条1項41号）

(1) 砂防指定地の指定（法第2条）

国土交通大臣は、治水上砂防のための砂防設備（例・砂防ダム）を要し、又は一定の行為を禁止若しくは制限すべき土地を**砂防指定土地**として指定する（現地の標識や、都道府県の担当部局や事務所で砂防指定地台帳を閲覧するなどして確認する）。

(2) 行為制限の概要（法第4条）

砂防指定地内において土地の掘削、工作物の新築等の行為を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

砂防指定地内の規制は都道府県規則に委任されているが、各都道府県では概ね地すべり等防止法によるぼた山崩壊防止区域内における制限と同程度の制限をしている。

第9 災害対策基本法

1. 災害対策基本法とは

防災に関し、基本理念を定め、国、地方公共団体及びその他の公共機関を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに、防災計画の作成、災害予防、災害応急対策、災害復旧及び防災に関する財政金融措置その他必要な災害対策の基本を定めることにより、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図ることを目的とする法律。

2. 指定緊急避難場所・指定避難所の指定

市町村長は、防災施設の整備の状況、地形、地質その他の状況を総合的に勘案し、必要があると認めるときは、災害が発生し、又は発生するおそれがある場合における円滑かつ迅速な避難のための立退きの確保を図るため、政令で定める基準に適合する施設又は場所を、洪水、津波その他の政令で定める異常な現象の種類ごとに、**指定緊急避難場所**として指定しなければならない（法49条の4）。

また、市町村長は、想定される災害の状況、人口の状況その他の状況を勘案し、災害が発生した場合における適切な避難所の確保を図るため、政令で定める基準に適合する公共施設その他の施設を**指定避難所**として指定しなければならない（法49条の7）。

市町村長は、指定緊急避難場所・指定避難所を指定しようとするときは、その管理者（当該市町村を除く。）の同意を得なければならない。

3. 緊急避難場所・指定避難場所に関する重要事項説明（業法施行令3条1項60号）

指定緊急避難場所又は指定避難所の取引については、当該物件の「管理者」は、それについて廃止し、又は改築その他の重要な変更をしようとするときは、市町村長に届け出なければならないこと（法49条の5・49条の7第2項）を重要事項として説明しなければならない。

第10 都市再生特別措置法

1. 都市再生特別措置法とは

急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図り、併せて都市の防災機能の確保、市街地の整備の推進、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化などを目的とする法律。

2. 都市再生特別措置法に関する重要事項説明（業法施行令3条1項57号）

(1) 都市再生歩行者経路協定に関する事項

① 都市再生歩行者経路協定の効力（法第45条の7・45条の8第5項）

市町村の認可の公告のあった都市再生歩行者経路協定は、その公告後に当該協定区域内の土地に係る土地所有者等となった者（当該協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く）に対しても、その効力がある。

認可公告後に都市再生歩行者経路協定に加わった者がその時において所有等していた当該協定区域内の土地について、その公告後に当該協定区域内の土地に係る土地所有者等となった者（協定に合意しなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く）に対しても、その効力がある。

② 一の所有者による都市再生歩行者経路協定の設定（法第45条の11）

都市再生緊急整備地域内の一団の土地で、一の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、都市再生歩行者経路の整備又は管理のため必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を協定区域とする都市再生歩行者経路協定を定めることができる（第1項）。その認可を受けた都市再生歩行者経路協定は、認可の日から起算して3年以内において当該協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することになった時から、第45条の4第2項の規定による認可の公告のあった都市再生歩行者経路協定となる（第4項）。

(2) 退避経路協定の効力（法第45条の13第3項）

土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された退避経路の整備又は管理に関する協定（退避経路協定）を締結することができ、新たに土地所有者等となった者に対してもその効力がある（但し、協定に合意しなかった者の有する土地の所有権を承継した者は除く）。

(3) 退避施設協定の効力（法第45条の14第3項）

土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された退避施設の整備又は管理に関する協定（退避施設協定）を締結することができ、新たに土地所有者等となった者に対してもその効力がある（但し、協定に合意しなかった者の有する土地の所有権を承継した者は除く）。

(4) 管理協定の効力（法第45条の20）

地方公共団体は、都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫を自ら管理する必要があると認めるときは、備蓄倉庫所有者等との間において、管理協定を締結して当該備蓄倉庫の管理を行うことができ、公告のあった管理協定は、その公告のあった後において当該協定施設の備蓄倉庫所有者等となった者に対してもその効力がある。

(5) 非常用電気等供給施設協定の効力（法第45条の21第3項）

土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された非常用電気等供給施設の整備又は管理に関する協定（非常用電気等供給施設協定）を締結することが、新たに土地所有者等となった者に対してもその効力がある（但し、協定に合意しなかった者の有する土地の所有権を承継した者は除く）。

(6) 都市再生整備歩行者経路協定の効力（法第73条第2項）

市町村は、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域において、都市再生基本方針に基づき、当該公共公益施設の整備等に関する「都市再生整備計画」を作成する（法第46条）。その都市再生整備計画に規定する区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、その全員の合意により、当該区域内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路の整備又は管理に関する協定（都市再生整備歩行者経路協定）を締結することができ、新たに土地所有者等となった者に対しても、その効力がある（但し、協定に合意しなかった者の有する土地の所有権を承継した者は除く）。

(7) 立地適正化計画に関する事項

市町村は、都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るための「**立地適正化計画**」を作成することができる（法第81条）

① 住宅の建築等の届出等（法第88条第1項・第2項）

立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された**居住誘導区域外の区域内**において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為であって住宅等の建築の用に供す目的で行うもの、又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、原則として、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。

当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときも、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

市町村長は、これらの届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。

② 誘導施設を有する建築物の建築等の届出等（法第108条第1項・第2項）

立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された**誘導施設（学校・病院・福祉施設・日常の商業施設等）を有する建築物**の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該**誘導施設を有する建築物**を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、原則として、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を**市町村長に届け出**なければならない。

当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときも、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

市町村長は、これらの届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。

③ 立地誘導促進施設協定の効力（法第109条の4第3項）

立地適正化計画に規定する区域内の一団の土地の所有者等は、その全員の合意により、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する「立地誘導促進施設協定」を締結することができる。立地誘導促進施設とは、居住誘導区域又は都市機能誘導区域のうち、レクリエーションの用に供する広場、地域における催しに関する情報を提供するための広告塔、良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木その他のこれらの区域における居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するものをいう。

立地誘導促進施設協定は、新たに土地所有者等となった者に対してもその効力がある（但し、協定に合意しなかった者の有する土地の所有権を承継したものは除く）。

第11 景観法

1. 景観法とは

良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図ることを目的とする法律。

→ **景観法に基づく行為制限等について重要事項説明を行う（業法施行令3条1項7号）。**

2. 景観計画区域内における建築等の届出(法第16条第1項・第2項)

- (1) **景観計画区域内**において、次の行為をしようとする者は、あらかじめ**景観行政団体の長に届け出**なければならない（届出受理日から30日を経過するまで行為に着手不可）。
 - ① **建築物**の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替、又は色彩の変更（以下「**建築等**」という。）
 - ② **工作物**の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替、又は色彩の変更（以下「**建設等**」という。）
 - ③ 都市計画法第4条第12項に規定する**開発行為**その他政令で定める行為
 - ④ 前三号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為
- (2) 届出をした後、上記事項を変更しようとするときは、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。
- (3) 景観行政団体の長は、景観計画に適合させるよう勧告又は命令をすることができ、原状回復を命じることもできる（法第16条3項、第17条）。

3. 景観重要建造物・景観重要樹木に関する規制

(1) 現状変更等の規制

景観重要建造物の増改築等の現状変更や**景観重要樹木**の伐採・移植については、原則として**景観行政団体の長の許可**を受けなければならない（法第22条1項、法第31条1項）。

(2) 管理協定

景観重要建造物や景観重要樹木の管理のため、所有者と**管理協定**を締結することができ、公告があった協定は、公告後に所有者となった者に対しても効力がある（法第41条）。

4. 景観地区内における行為制限

(1) 建築物の建築等の制限

市町村は、**都市計画区域又は準都市計画区域内**で**景観地区**を定めることができ、景観地区に関する都市計画には**建築物の形態意匠の制限等**を定める。景観地区内において建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ、その計画が形態意匠の制限に適合するものであることについて、**市町村長の認定**を受けなければならない。当該認定を受けた建築物の計画を変更して建築等をしようとする場合も同様（法第63条）。

違反建築物について取引をした宅地建物取引業者は、業務停止等の処分を受けることがある（法第65条）。

(2) 工作物の設置の制限

市町村は、**景観地区**内の**工作物**について、政令で定める基準に従い、条例で、その形態意匠の制限、その高さの最高限度若しくは最低限度又は壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めることができる（法第72条）。

(3) 開発行為等の制限

市町村は、**景観地区**内において、都市計画法第4条第12項に規定する**開発行為**その他政令で定める行為について、政令で定める基準に従い、条例で、良好な景観を形成するため必要な規制をすることができる（法第73条）。

5. 準景観地区内における行為制限

- (1) 市町村は、**都市計画区域及び準都市計画区域外の景観計画区域**のうち、相当数の建築物の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域について、その景観の保全を図るため、**準景観地区**を指定することができ、準景観地区内における**建築物**又は**工作物**について、景観地区内におけるこれらに対する規制に準じて政令で定める基準に従い、条例で、良好な景観を保全するため必要な規制をすることができる（法第75条1項）。
- (2) 市町村は、**準景観地区**内において、**開発行為**その他政令で定める行為について、政令で定める基準に従い、条例で、良好な景観を保全するため必要な規制をすることができる（法第75条2項）。

6. 地区計画等の区域内における行為制限

市町村は、**地区計画等の区域**（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画において、建築物又は工作物の形態意匠の制限が定められている区域に限る。）内における建築物等の形態意匠について、政令で定める基準に従い、条例で、当該地区計画等において定められた建築物等の形態意匠の制限に適合するものとしなければならないこととすることができる（法第76条1項）。違反建築物について取引をした宅地建物取引業者は、業務停止等の処分を受けることがある（法第76条6項）。

7. 景観協定

- (1) **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、その全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定（**景観協定**）を締結することができ、認可の公告のあった景観協定は、その公告後に当該景観協定区域内の土地所有者等となった者に対してもその効力がある（法第86条）。
- (2) 一人協定で認可を受けている場合は、認可の日から3年以内に2人以上の土地所有者等が存することとなったときから、認可公告のあった景観協定と同一の効力を有する（法第90条4項）。

第12 文化財保護法

1. 文化財保護法とは

文化財を保存し、且つ、その活用を図り、もつて国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献することを目的とする法律。

→ **業法施行令3条1項51号**に基づき重要事項説明対象。

2. 重要文化財等の指定による規制

- (1) 重要文化財（国宝を含む。）に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければならない（法第43条1項）。
- (2) 文化庁長官は、重要文化財（国宝を含む。）の保存のため、地域を定めて一定の行為を制限し、若しくは禁止し、又は必要な施設をすることを命ずることができる（法第45条1項）。
- (3) 重要文化財（国宝を含む。）又は重要有形民俗文化財を国以外の第三者に有償で譲渡しようとする者は、まず文化庁長官に国に対する売渡しの申出をしなければならず、申出後30日間は当該重要文化財又は重要有形民俗文化財を譲渡できない（法第46条1項・5項、第83条）。
- (4) 史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む。）に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者は、文化庁長官の許可を受けなければならない（法第125条1項）。
- (5) 文化庁長官は、史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む。）の保存のため、地域を定めて一定の行為を制限し、若しくは禁止し、又は必要な施設をすることを命ずることができる（法第128条1項）。
- (6) 地方公共団体は、条例の定めるところにより、重要文化財、重要無形文化財、重要有形民俗文化財、重要無形民俗文化財及び史跡名勝天然記念物以外の文化財で当該地方公共団体の区域内に存するものうち重要なものを指定して、その保存及び活用のため必要な措置を講ずることができる（法第182条2項）。

3. 伝統的建造物群保存地区内における現状変更の制限

(1) 伝統的建造物群保存地区の指定

市町村は、都市計画法により指定された都市計画区域又は準都市計画区域内においては、都市計画に**伝統的建造物群保存地区**を定めることができ、区域外では条例で同地区を定めることができる。

「伝統的建造物群保存地区」とは、城下町、宿場町、門前町など歴史的な集落・町並みのように、**伝統的建造物群**（周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの）及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、市町村が定める地区をいう。

(2) 条例による制限

市町村は、条例で、伝統的建造物群保存地区の保存のため、政令の定める基準に従い必要な現状変更の規制について定めるほか、その保存のため必要な措置を定める（法143条1項・2項）。

具体的には、以下の行為については、あらかじめ**市町村の教育委員会の許可**を受けなければならない。

- ① 建築物その他の工作物（建築物等）の新築、増築、改築、移転又は除却
- ② 建築物等の修繕、模様替え又は色彩の変更でその外観を変更することとなるもの
- ③ 宅地の造成その他の土地の形質の変更
- ④ 木竹の伐採 ⑤ 土石の類の採取 ⑥ その他条例で定めるもの

4. 周知の埋蔵文化財包蔵地

(1) 周知の埋蔵文化財包蔵地とは

貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地をいう（法93条1項）。発掘調査で確認された遺構や遺物、過去の文献や地誌、地域の伝承などによりその範囲が推定され、遺跡地名表と遺跡地図に表示される。もっとも、埋蔵文化財は地中に埋もれているために明確な範囲が決定されにくく、未表示のところでも発見される可能性がある。

(2) 周知の埋蔵文化財包蔵地における土木工事等の規制

土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとする場合には、工事着手の60日前までに文化庁長官に届け出なければならない。

埋蔵文化財の保護上特に必要があると認めるときは、文化庁長官は、当該発掘前における埋蔵文化財の記録の作成のための発掘調査の実施その他の必要な事項を指示することができる。

(3) 周知の埋蔵文化財包蔵地であることの重要事項説明

宅建業法上は、周知の埋蔵文化財包蔵地であることは重要事項として明記されていない。

しかし、発掘調査ということになれば、長期間を要し、調査費用等の負担（さらに調査期間の金利負担）も生じるなど、買主に重大な不利益をもたらすおそれがある。説明義務を負うとする裁判例（東京地判平成26年4月15日）もあることから、**周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するか否かは調査・説明を実施すべきである。**