

# 紙上 研修

第88号

## 「歴史まちづくり法」の施行と 重要事項説明

不動産鑑定士 吉野 伸

ここ数年、街づくりの関心が高まり、各市区町村では街づくりの準備にとりかかったり、すでに実施に入ったりしたところが多くなってきています。街づくりの基本法は、「景観法」でかなりの市区町村で景観計画がたてられ、すでに重要事項説明の法令上の制限の適用のあるところが出てきています。

このような背景のもとで、「歴史まちづくり法」(略称、正式名称は本文参照)は平成20年11月4日に施行され、街づくりと法令上の制限の関係について、さらに注意が必要になってきています。これに伴い宅地建物取引業法の重要事項説明のうち都市計画法等も「法令に基づく制限」の説明が追加され

ました。その要点は、次の通りです。なお、この法律の施行に伴い、関係する法律の改正が同時になされています。

(掲載の写真は「歴史まちづくり法」の歴史的風致地域のイメージで、実例ではありません。)



昔からある街道



なまこ壁の美しい街並み



古い民家が続く街

### I 都市計画法の改正

(1) 都市計画法第12条の4「地区計画等」の内容に「歴史的風致維持向上地区計画」が追加され、4から5になりました。

(図表1参照)

図表1 ●地区計画等の変更

	旧		新	
	地区計画等	1	地区計画	1
	2	防災街区整備地区計画	2	防災街区整備地区計画
	3	沿道地区計画	3	歴史的風致維持向上地区計画
	4	集落地区計画	4	沿道地区計画
			5	集落地区計画

〈注〉地区計画等は、都市計画区域内で指定される。

**(2) 地区計画等は街づくりに必要な方針とそれを実現するための「地区整備計画」が都市計画に定められます。**

このほど追加された「歴史的風致維持向上地区計画」についても街づくりのために定められる都市計画であり、そのねらいとすることは歴史的風致の維持向上にあります(図表2参照)。

図表2●歴史的風致維持向上地区計画のねらい

地区計画等	ねらい
歴史的風致維持向上地区計画	歴史上価値の高い建造物とその周辺の市街地の地域、環境をより良くし、健全な土地利用がなされるよう定められる。

〈注〉歴史的風致=ある地域の歴史を映す有形無形の文化的景観的な財産

## II 歴史まちづくり法

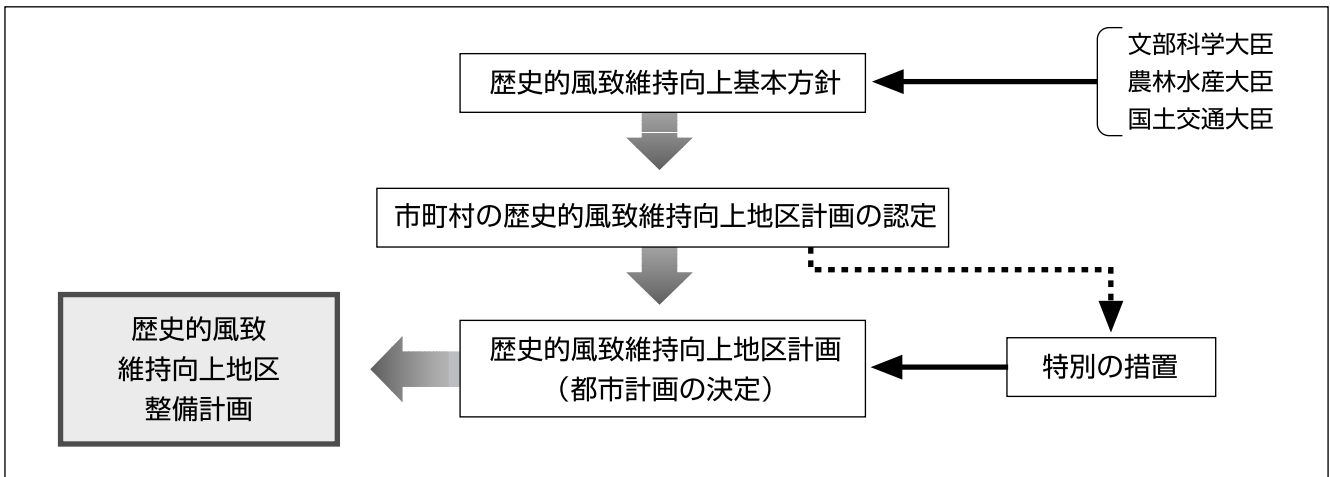
### (1) 正式名称

「歴史まちづくり法」の正式名称は「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」です。なお、建築基準法では「地域歴史的風致法」という略称を使用しています。

### (2) 目的

この法律の目的は図表3のとおりです。

図表3●「歴史まちづくり法」の目的



図表4●法令上の制限

法律名および重要事項説明の条・項	
宅建業法施行令 第3条第1項第12号の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 ・第15条第1項および第2項 歴史的風致形成建造物の増築等の届出 ・第33条第1項および第2項 歴史的風致維持向上地区計画の区域内の新築等の届出

## III 重要事項の説明

### (1) 法令上の制限の追加

重要事項説明の法令上の制限に、図表4のようにこの法律が追加されました。

法令上の制限として、手続上大切なことは一定の行為について事前に届け出なければならないということです。

### (2) 歴史的風致形成建造物に関するポイント

#### ①歴史的風致形成建造物の指定(12条)

市町村長は、認定重点区域内の歴史的な建造物(注)(重要無形文化財や重要無形民俗文化財のために使われている建物など)を歴史的風致形成建造物として指定することができます。

〈注〉土地、物件を含む。

#### ②歴史的風致形成建造物の増築等の届出(15条)

前記①の指定された建造物について、

(a) 増築、(b) 改築、(c) 移転、(d) 除却

をしようとする者は、その行為に着手する日の30日前までに市町村長に一定事項を届け出なければなりません(1項)。

また、届け出た事項の変更についても、行為に着手する日の30日前までに届け出なければなりません(2項)。

なお、届け出た事項については、変更するよう勧告されることがあります(3項)。

### (3) 歴史的風致維持向上地区計画のポイント

#### ①地区計画の指定

歴史的風致維持向上地区計画は、その方針、内容、区域等が都市計画に定められます。

したがって、各自治体の都市計画課に問い合わせると指定の有無が分かります。

#### ②地区計画の区域内の新築等の届出(33条)〈注〉

地区計画の区域内において

- (a)土地の形質の変更
- (b)建築物等の新築、改築または増築
- (c)政令で定める行為(建築物等の移転、用途変更、形態・意匠の変更、木竹の伐採)

をしようとする者は、その行為に着手する日の30日前までに市町村長に一定事項を届け出なければなりません(1項)。

また、届け出た事項の変更についても、行為に着手する日の30日前までに届け出なければなりません(2項)。

なお、届け出た事項については、変更することなどの勧告(助言、指導)をされることがあります(3項)。

〈注〉上記②の制限は、地区整備計画(道路等の地区施設、建築物等の整備、土地利用計画)が定められているときに適用されます。

### (4) 重要事項説明書の作成(図表5参照)

①「都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限」の中にある「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」をチェックします。

②制限を記入する欄(「備考」欄)に、法令に定められている行

為については、その行為に着手する日の30日前までに市町村長に届出義務のあることを記入します。なお、記入欄が狭いときは、他の余白を利用します。

### (5) その他

届出義務違反については、罰則の規定(33条違反は罰金、15条違反は過料)が適用されることがあります。

## Ⅳ その他の改正

次の各法律に歴史的風致維持向上地区計画が追加されています。

#### (1) 都市計画法

開発許可33条基準の規定

#### (2) 建築基準法

地区計画等の区域に関する規定(68条の2以下)

#### (3) 都市緑地法

緑地保全条例(20条)と緑化率規制の規定(39条)

#### (4) 景観法

景観計画区域内の行為規制(16条)と地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限の規定(76条)

図表5●重要事項説明書の記入例

「歴史的風致維持向上地区計画」が定められているケース

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要(抜粋)

法令名	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/>	都市再開発法
	<input type="checkbox"/>	沿道整備法	<input type="checkbox"/>	集落地域整備法	<input type="checkbox"/>	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
	<input checked="" type="checkbox"/>	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/>	港湾法	<input type="checkbox"/>	住宅地区改良法
	<input type="checkbox"/>	公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/>	農地法	<input type="checkbox"/>	宅地造成等規制法
① 制限の内容	※別途補足資料参照					
備考	<p>この物件は、歴史まちづくりのために定められた「歴史的風致維持向上地区計画」の区域内にあります。従って、次の行為については、行為着手の30日前までに〇〇市(町村)長に一定事項(行為の種類、場所等)を届け出なければなりません。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地の形質の変更</li> <li>2. 建築物等の新築・改築・増築・移転</li> <li>3. 建築物等の用途変更、形態意匠の変更</li> <li>4. 木竹の伐採</li> </ol> <p>なお、届け出た事項の変更についても、行為着手の30日前までに届け出なければなりません。</p>					

## ☆参照条文

## 「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」(抜粋)

## 第15条 (増築等の届出及び勧告等)

- 1 歴史的風致形成建造物の増築、改築、移転又は除却をしようとする者は、当該増築、改築、移転又は除却に着手する日の30日前までに、主務省令で定めるところにより、行為の種類、場所、着手予定日その他主務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。ただし、次に掲げる行為については、この限りではない。
  - 一 通常管理行為、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 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
  - 四 前3号に掲げるもののほか、これらに類するものとして政令で定める行為
- 2 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主務省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30日前までに、主務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。

## 第33条 (行為の届出及び勧告等)

- 1 歴史的風致維持向上地区計画の区域(歴史的風致維持向上地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、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30日前までに、国土交通省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。ただし、次に掲げる行為については、この限りではない。
  - 一 通常管理行為、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 国の機関又は地方公共団体が行う行為
  - 四 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
  - 五 都市計画法第29条第1項の許可を要する行為
  - 六 前各号に掲げるもののほか、これらに類するものとして政令で定める行為
- 2 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国土交通省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。

## ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ●(社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

## ご利用ください! 無料電話相談と会員専用サイト

相談料無料!  
電話による不動産税務相談

- 毎月第3金曜日  
(5月15日、6月19日)
- 正午～3時まで
- TEL.03-5821-8113



## 会員専用サイトを利用するには……

全宅連・全宅保証ホームページ (<http://www.zentaku.or.jp/>)の「宅建協会会員ログイン」(協会会員業者専用サイト)および「不動産業に従事している方」のページでユーザー名とパスワードが必要な場合は、次のユーザー名とパスワードを入力しアクセスしてください。

ユーザー名: zentaku (半角・小文字)  
パスワード: zentaku (半角・小文字)

zentaku.  
or.jp/



全宅連 で

検索