

重要事項説明書 補足資料

ここに記載されているのは、重要事項説明書を補足した資料です。従って、個々の物件によっては異なる法令や条例及び行政指導等の規制を受ける場合もあります。
また、都市計画区域外においても、条例により建築形態について制限を受ける場合がありますのでご注意ください。

1.	都市計画法	2
2.	土地区画整理法	2
3.	建築基準法	3
	(1) 用途地域内での建築物・工作物の建築制限	3
	(2) 防火地域・準防火地域での建築制限	3
	(3) 建築協定による建築物の敷地、構造等に対する制限	4
	(4) 建ぺい率の制限	4
	(5) 容積率の制限	5
	(6) 敷地面積の最低限度の制限	7
	(7) 敷地と道路との関係（敷地の接道義務）	7
	(8) 外壁の後退距離の制限	7
	(9) 建物の高さの制限	8
	(10) 日影による中高層建築物の高さの制限	10
4.	農地法	11
5.	国土利用計画法	12
6.	参考／建物の区分所有等に関する法律	13
7.	参考／住宅の品質確保等に関する法律	14

この資料を交付した宅地建物取引業者

商号または名称	
代表者氏名	㊞
説明した取引主任者名	㊞
主たる事務所	
従たる事務所	
交付年月日	平成 年 月 日

1. 都市計画法〔重要事項説明書(区分所有) 4-1)〕 〔重要事項説明書(土地建物) 3-1)〕

この法律は、都市計画の内容及びその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業、その他都市計画に関して必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とします。

(都市計画法第1条)

「市街化区域」	既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。(都市計画法第7条2項)
「市街化調整区域」	市街化を抑制すべき区域。宅地造成等の開発行為や一般の建築行為は厳しく規制されています。(都市計画法第7条3項及び第34条など)
「都市計画が定められていない都市計画区域」(非線引き)	市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域。
「準都市計画区域」	都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域。

2. 土地区画 整理法〔重要事項説明書(区分所有) 4-1)〕 〔重要事項説明書(土地建物) 3-1)〕

この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の分担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とします。

『土地区画整理事業』とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいいます。(土地区画整理法第1条及び第2条1項)

土地区画整理事業の施行の認可の公告等の日以後、換地処分¹があった旨の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物の新築等の行為をしようとする者は、国土交通大臣又は都道府県知事の許可²を受けなければなりません。(土地区画整理法第76条1項)

- 1 『換地処分』とは、土地区画整理事業の施行者が、換地計画で定められた換地を従前の宅地の関係権利者に割り当てる行政処分のことをいい、この処分の公告があると、その日の翌日から、換地計画で定められた換地は従前の宅地とみなされるとともに、換地計画で換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、公告の日が終了した時に消滅します
- 2 許可を受けなければならない行為として、次のものが規定されています。
 - 土地の形質の変更
 - 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
 - 重量が5tを超える物件の設置又は堆積

3. 建築基準法〔重要事項説明書(区分所有) 4-(2)〕 〔重要事項説明書(土地建物) 3-(2)〕

この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とします。(建築基準法第1条)

建物を建築する場合には、工事に着手する前に原則として、建築基準法による「建築確認」を受けなければなりません。

(1) 用途地域内での建築物・工作物の建築制限(建基法第48条)

用途地域とは、都市計画法によって都市計画に定めることとされる地域で、市街化区域には少なくとも定めるものとされています。

各用途地域の中に建てられる建物の用途には、巻末の「用途地域内の建築物の用途制限」のような制限があります。

(2) 防火地域・準防火地域での建築制限(建基法第61条～第67条の2)

地域	構造 規模	耐火建築物としなければならないもの	耐火または準耐火建築物としなければならないもの	防火上必要な技術的基準に適合する木造建築物	防火構造としなければならないもの
防火地域	階数	階数3以上のもの	左記以外のもの		原則として木造の建物は禁止されません
	延面積	100㎡を超えるもの			
準防火地域	階数	階数4以上のもの	階数3のもの	階数3のもの	木造建築物
	延面積	1,500㎡を超えるもの	500㎡を超え1,500㎡以下のもの		

建築基準法第22条(屋根不燃区域)	建築基準法第24条に示す特殊建築物(外壁及び軒裏で延焼のおそれある部分を防火構造)
-------------------	---

防火地域にあっても、次のものは耐火建築物・準耐火建築物としなくてもよいとされています。

- (a) 延べ面積が50㎡以内の平家建の付属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの。
- (b) 主要構造部が不燃材料で造られた卸売市場の上家・機械製作工場の類。
- (c) 高さ2mを超える門または塀で不燃材料で造り、またはおおわれたもの。
- (d) 高さ2m以下の門または塀。

防火・準防火地域内において、耐火構造または準耐火構造でない屋根は不燃材料で造るか、おおいます。(建基法第63条)

防火・準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものは、その外壁を隣地境界線に接して設けることができます(建基法第65条)。

防火地域内にある看板・公告等(工作物)で、高さ3mを超えるもの、または建築物の屋上に設けるものは、主要構造部を不燃材料で造るか、おおいます(建基法第66条)。

建築物が2つの地域にまたがる場合、建築物全部は防火上の制限のきびしい地域の規定に従います。しかし、建築物が制限のゆるい地域において防火壁で区画されている場合は、ゆるい地域の規定に従います(建基法第67条)。

(3) 建築協定による建築物の敷地、構造等に対する制限(建基法第69条、第75条)

建築協定とは、一定区域の土地の所有者、地上権者、賃借権者等が、その区域を住宅地や商業地として環境を改善するために行う建築基準についての協定で、市町村の条例により定められた区域において、特定行政庁の認可を受けて効力が発生します。

特定行政庁による認可の公告がなされた建築協定は、公告の日以後、土地の所有者等になった者に対してもその効力が及びます。それに基づいて、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備について制限されることがあります。

(4) 建ぺい率の制限(建基法第53条)

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

用途地域	一般の場合	防火地域で耐火建築物の場合
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 工業専用地域	3/10、4/10、5/10、6/10のうち都市計画で定められているいずれかの割合	左記の割合に1/10を加えたもの
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 準工業地域 工業地域	6/10	7/10
近隣商業地域 商業地域	8/10	10/10 (制限なし)
都市計画区域で用途地域の指定のない区域	7/10	8/10
同上区域で特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域の場合	5/10又は6/10	左記の割合に1/10を加えたもの

(注1) 特定行政庁の指定する角地等の場合は、上表の割合に1/10を加えた割合となります。

(注2) 敷地が2以上の用途地域にまたがる場合には、それぞれの地域の面積により、加重平均された割合となります。

(注3) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、その他これらに類するもの、公園、広場、道路、川、その他これらの類するもの内にある建築物で安全・防火・衛生上支障のない場合には、用途地域に関わりなく、建ぺい率の制限はありません。

(注4) 住宅地高度利用地区計画の区域(住宅地高度利用地区整備計画において6/10以下の数値で建ぺい率の最高限度が定められている地域に限る)内において、当該住宅地高度利用地区計画の内容に適合する建築物で、特定行政庁が支障ないと認めるものについては、建ぺい率に関する規定は適用されません。

(5) 容積率の制限(建基法第52条)

延べ面積の敷地面積に対する割合

都市計画で定められる容積率の制限(1項)

用途地域	都市計画で定められる容積率の最高限度
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	5/10、6/10、8/10、10/10、15/10、20/10のうち都市計画で定める割合
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	10/10、15/10、20/10、30/10のうち都市計画で定める割合
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	20/10、30/10、40/10のうち都市計画で定める割合
商業地域	20/10、30/10、40/10、50/10、60/10、70/10、80/10、90/10、100/10のうち都市計画で定める割合
都市計画区域で用途地域の指定のない区域	40/10(特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内では、10/10、20/10、30/10のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定める割合)

(注1) 住宅地高度利用地区計画の区域(住宅地高度利用地区整備計画において6/10以下の数値で容積率の最高限度が定められている地域に限る)内において、当該住宅地高度利用地区計画の内容に適合する建築物で、特定行政庁が、支障ないと認めるものについては、容積率に関する規定は適用されません。

(注2) 共同住宅の場合、共用の廊下または階段部分の床面積については、容積率算定上、その延べ面積に算入しない措置が適用される場合があります。

前面道路の幅員による容積率の制限(1項)

用途地域	道路幅員が12m未満の場合の容積率の制限
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域 特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{幅員のメートル} \\ \text{数値} \end{array} \right\} \times 4/10$
近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、都市計画区域で用途地域の指定のない区域	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{幅員のメートル} \\ \text{数値} \end{array} \right\} \times 6/10$

建築基準法に定める 用途地域による建築物の用途制限概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地	第二種低層住居専用地	第一種中高層住居専用地	第二種中高層住居専用地	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	工業専用地域	備考
用途地域内の建築物の用途制限 □ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 、 、 、 、 面積、階数等の制限あり。														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿														
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの。														非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの													日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 に於いて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの													
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの													
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの													
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの													
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの													2階以下。 物品販売店舗、飲食店を除く。
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの													
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの													
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの													
事務所等	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの													
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの													
ホテル、旅館														3,000㎡以下。
施設・風俗施	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等													3,000㎡以下。
	カラオケボックス等													
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等													
	劇場、映画館、演芸場、観覧場													客席200㎡未満。
施設	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等													個室付浴場等を除く。
	個室付浴場等													
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
	大学、高等専門学校、専修学校													
	図書館等													
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等													
	神社、寺院、教会等													
	病院													
	公衆浴場、診療所、保育所等													
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等													
	老人福祉センター、児童厚生施設等													600㎡以下。
	自動車教習所													3,000㎡以下。
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)													300㎡以下、2階以下。
	建築物附属自動車車庫													600㎡以下、1階以下。
	については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	*一団地の敷地内については別に制限あり。												
	倉庫業倉庫													3,000㎡以下。
	畜舎(15㎡を超えるもの)													3,000㎡以下。
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下													原動機の制限あり、2階以下。
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場													原動機・作業内容の制限あり。
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場													作業場の床面積
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場													50㎡以下 150㎡以下。
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
等	自動車修理工場													作業場の床面積 50㎡以下 150㎡以下 300㎡以下 原動機の制限あり。
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設												1,500㎡以下、2階以下。 3,000㎡以下。
		量が少ない施設												
		量がやや多い施設												
量が多い施設														
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要。												

(注)本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

特定道路との関係で容積率の制限が緩和される場合(5項)

用途地域	敷地前面の道路が、幅員15m以上の特定道路に接続する幅員6m以上12m未満の場合で、特定道路からの延長70m以内の部分において接する敷地の場合の容積率の制限の緩和
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 特定行政庁が指定する区域	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{幅員のメートル} \\ \text{数値} \end{array} \right\} + \left\{ \begin{array}{l} \text{特定道路までの} \\ \text{延長距離に応じ} \\ \text{て定まる数値(Wa)*} \end{array} \right\} \times 4/10$ $*W a = \left\{ 12 - \left(\begin{array}{l} \text{前面道路} \\ \text{の幅} \\ \text{(m)} \end{array} \right) \right\} \times \frac{70 - \text{特定道路までの距離(m)}}{70}$
近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 都市計画区域で用途地域の指定のない区域	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{幅員のメートル} \\ \text{数値} \end{array} \right\} + \left\{ \begin{array}{l} \text{特定道路までの} \\ \text{延長距離に応じ} \\ \text{て定まる数値(Wa)*} \end{array} \right\} \times 6/10$ $*W a = \text{同上}$

(6) 敷地面積の最低限度の制限(建基法第54条の2)

第1種低層住居専用地域または第2種低層住居専用地域内においては、都市計画によって建築物の敷地面積の最低限度が200㎡を越えない範囲で定められることがあります。

(7) 敷地と道路との関係(建基法第43条)

建築物の敷地は、原則として建基法第43条で定められた道路に2m以上接していなければなりません。

(8) 外壁の後退距離の制限(建基法第54条)

第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内においては、都市計画で、外壁で後退距離の限度を1.5m又は1mと定められた場合においては、外壁の後退距離はその限度以上でなければなりません。

(9) 建物の高さの制限(建基法第56条)

道路斜線による制限

用途地域	容積率ごとの前面道路の反対側の境界線からの水平距離の適用範囲	高さの限度(m)
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	20/10以下 ----- 20m 20/10超30/10 --- 25m 30/10超 ~ ----- 30m	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.25(\text{m})$ ただし第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域については10mまたは12m以下
近隣商業地域 商業地域	40/10以下 ----- 20m 40/10超60/10 --- 25m 60/10超80/10 --- 30m 80/10超 ~ ----- 35m	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.5(\text{m})$
準工業地域 工業地域 工業専用地域 用途地域の指定のない区域	20/10以下 ----- 20m 20/10超30/10 --- 25m 30/10超 ~ ----- 30m	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.5(\text{m})$

前面道路の境界線から後退した建築物に適用する場合は、前面道路の反対側までの水平距離について、後退した距離分だけ反対側の境界線を外側に延長する。

隣地斜線による制限

用途地域	高さの制限(m)
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	$\left\{ \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{外壁から隣地} \\ \text{境界線までの} \\ \text{水平距離} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{各部から隣地} \\ \text{境界線までの} \\ \text{水平距離} \end{array} \right) \end{array} \right\} \times 1.25 + 20(\text{m})$
近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 用途地域の指定のない区域	$\left\{ \begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{外壁から隣地} \\ \text{境界線までの} \\ \text{水平距離} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{各部から隣地} \\ \text{境界線までの} \\ \text{水平距離} \end{array} \right) \end{array} \right\} \times 2.50 + 31(\text{m})$

北側斜線による制限

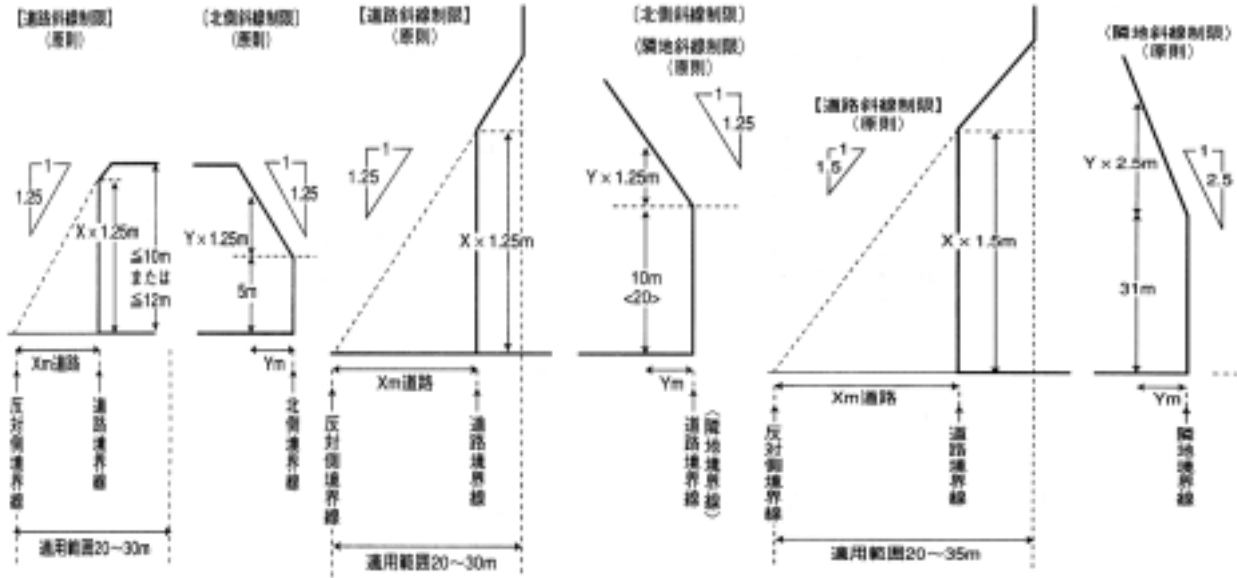
用途地域	高さの制限(m) (真北方向の水平距離とは、北側前面道路の反対側境界線または隣地境界線までの距離のこと)
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	$\left[\text{真北方向の水平距離} \right] \times 1.25 + 5(\text{m})$
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	$\left[\text{真北方向の水平距離} \right] \times 1.25 + 10(\text{m})$

用途地域別各種斜線制限による建築物の建築可能範囲

▼第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域の場合

▼第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域の場合

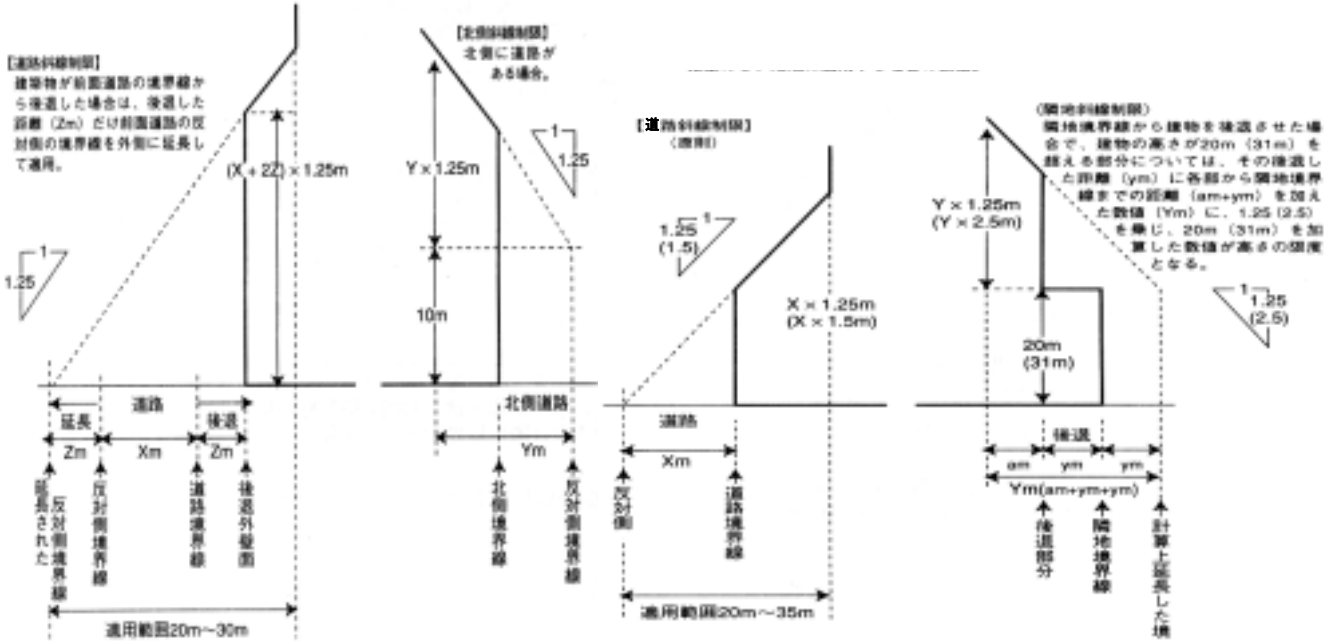
▼近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、用途地域の指定のない地域の場合



建築物が境界線から後退する場合の斜線制限

▼第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、の例だが、建築物のセットバックの場合の道路斜線制限はすべての用途地域で適用。

▼第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、の例だが、図中のかつこ内は、近隣商業・商業・準工業・工業・工業



高度地区による制限(建基法第58条)
 東京都、横浜市、川崎市等は定められています。

(10) 日影による中高層建築物の高さの制限(建基法第56条の2)

都市計画区域内で、中高層の建築物の高さについては、地方公共団体の条例により、日影による制限がされることがあります。

地域または区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	種別	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mをこえる範囲における日影時間
第1種低層住居 専用地域 第2種低層住居 専用地域	軒高7mをこえる建築物または地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(一)	3時間 (北海道 2時間)	2時間 (北海道 1.5時間)
			(二)	4時間 (" 3時間)	2.5時間 (" 2時間)
			(三)	5時間 (" 4時間)	3時間 (" 2.5時間)
第1種中高層住居 専用地域 第2種中高層住居 専用地域	高さ10mをこえる建築物	4m	(一)	3時間 (" 2時間)	2時間 (" 1.5時間)
			(二)	4時間 (" 3時間)	2.5時間 (" 2時間)
			(三)	5時間 (" 4時間)	3時間 (" 2.5時間)
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さ10mをこえる建築物	4m	(一)	4時間 (" 3時間)	2.5時間 (" 2時間)
			(二)	5時間 (" 4時間)	3時間 (" 2.5時間)
用途地域の指定のない区域	高さ10mをこえる建築物	4m	(一)	4時間 (" 3時間)	2.5時間 (" 2時間)
			(二)	5時間 (" 4時間)	3時間 (" 2.5時間)

冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(北海道は午前9時から午後3時まで)の間において敷地境界線から水平距離5mを超える範囲においては、定められた高さの水平面に日影を落とす時間が表の日影時間未満となるよう、建物の高さが制限されます。

注1. 上の表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいいます。

注2. 日影規制の対象区域および制限の内容(日影時間のうちどの規制によるか)は各地方公共団体の条例によります。

注3. 冬至日の真太陽時とは、冬至日の真太陽(現実の太陽)の時角に基づいた時刻のことで、標準時とは異なります。

4. 農 地 法

〔権利移動および転用の制限〕

許 可(市街化区域外)

条 文	事 案 等 の 内 容	許 可 権 者
農 地 法 第 3 条 1 項	農地または採草放牧地について (1)所有権の移転 (2)地上権、賃借権等の設定または移転 をする場合 農 地 農 地 採草放牧地 採草放牧地 採草放牧地 農 地	農業委員会または 都道府県知事 (当該市町村以外 の居住者の場合)
農 地 法 第 4 条 1 項	農地を農地以外のものに転用する場合 ・農 地 農地以外 《採草放牧地：制限なし》	都道府県知事また は農林水産大臣 (4ha超の場合)
農 地 法 第 5 条 1 項	農地を農地以外のものに、採草放牧地を採 草放牧地以外のもの(農地を除く)に転用す るため、 (1)所有権の移転 (2)地上権、賃借権等の設定または移転 をする場合 農地 農地以外 採草放牧地 採草放牧地以外	同 上

届 出(市街化区域内)

条 文	事 案 等 の 内 容	届 出 先
農 地 法 第4条1項5号	農地を農地以外のものに転用する場合	農 業 委 員 会
農 地 法 第5条1項3号	市街化区域内の農地または採草放牧地を農地 および採草放牧地以外のものに転用するため (1)所有権の移転 (2)地上権、賃借権等の設定または移転 をする場合	農 業 委 員 会

5. 国土利用計画法

国土利用計画法では、一定規模以上の土地の取引について、届出制とすることを定めています。（国土利用計画法第23条以下）

事後届出制・ ・ 一定規模の土地（市街化区域2,000㎡以上、市街化調整区域・未線引都市計画区域5,000㎡以上、都市計画区域以外の区域10,000㎡以上）について土地売買等の契約（予約を含む。）を締結したときは、契約締結日から2週間以内に、権利取得者（買主）は、取引価格、利用目的について都道府県知事（指定都市は市長。以下「知事等」という。）に届け出なければなりません。

届出を受けた知事等は、利用目的について審査を行い、利用目的が土地の利用に関する計画に適合しない場合、3週間（審査期間の延長通知があった場合には、延長された期間）以内に利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります。（審査期間は最長でも6週間）。

事前届出制・ ・ 注視区域または監視区域内において、一定規模の土地（注視区域内は上記面積以上、監視区域内は知事等が定める面積以上）について、土地の売買等を行おうとするときは、取引の当事者（売主及び買主）は、契約締結前に取引予定価格、利用目的について知事等に届出（届出後の変更届出含む。）なければなりません。

届出を受けた知事等は、取引価格、利用目的について審査を行い、価格が著しく適正を欠く場合等には、取引の中止又は変更を勧告することがあります。それ以外の場合、6週間以内に不勧告通知をします。

（注1）注視区域 「地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域として、都道府県知事等により指定された区域」

（注2）監視区域 「地価の急激な上昇又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域として、都道府県知事等により指定された区域」

注視区域、監視区域等の指定状況については、都道府県、指定都市の土地対策担当課あるいは、最寄りの市・区役所・町村役場へおたずねください。

6. 参考／建物の区分所有等に関する法律

分譲マンションなどのように、複数の者が一棟の建物を区分して所有する場合の規定として「建物の区分所有等に関する法律(以下『区分所有法』という)」があり、権利や管理等についての事項が定められています。

(1) 区分所有権・区分所有者

区分所有法では「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居・店舗、事務所または倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる」とし、一棟の建物の各部分が、構造上の独立性と利用上の独立性の2つの要件を満たしているときは、それぞれ独立の所有権の目的とすることを認めています。

このような区画された建物の部分を目的とする所有権を「区分所有権」といい、その所有者を「区分所有者」といいます。

(2) 専有部分

「専有部分」とは、区分所有権の目的となる構造上の独立性・利用上の独立性を有した建物の部分をいい、この部分が登記する場合の対象となります。

なお、専有部分として登記される面積は、当該部分の壁の内側により計算された面積(内法計算)によって表示されますので、パンフレット等に表示された当該部分の壁の中心より計算された面積(壁芯計算)より、多少小さくなります。

(3) 共用部分

「共用部分」とは専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の付属物および規約により共用部分とされた建物の部分および付属の建物をいい、法律上当然に共用部分となる「法定共用部分」と区分所有の定める規約により共用部分となる「規約共用部分」があります。

一般的には、法定共用部分として、廊下、階段室等が該当し、規約共用部分としては、集会室・管理人室等が該当します。

共用部分は、原則として区分所有者全員の共有となり、各共有者の共有持分は、それぞれの専有部分の床面積の割合によります。

(4) 敷地利用権等

区分所有法では、「建物の敷地」の範囲を一棟の区分所有建物の物理的な底地(法定敷地)および建物の底地となっていない別筆の土地であっても庭・駐車場などのように建物またはその底地と一体的に管理または使用する土地を規約によって建物の敷地と定めたもの(規約敷地)としています。そして、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を「敷地利用権」と規定しています。

敷地利用権は、具体的には敷地を目的とする所有権、地上権、賃借権、使用貸借による権利などですが、通常は建物の敷地全体を目的とするこれらの権利を区分所有者全員で共有(準共有)する形態がとられています。区分所有法では、共有または準共有の関係にある

敷地利用権について一体不可分の原則を採用し、原則として専有部分と敷地利用権とは分離処分できないとされています。

敷地利用権のうち、登記された権利であって、専有部分と一体化されたものを不動産登記法上「敷地権」といい、敷地権が登記されると、専有部分と敷地利用権の両者一体的に生ずる権利変動に関する登記は、専有部分の登記用紙にのみ登記し、この登記がなされると、敷地利用権についても同様の登記がなされたものとみなし、土地登記簿への登記を省略することができます。

(5) 専用使用権

ベランダ、バルコニー、駐車場、倉庫(トランクルーム)、専用庭等共用部分でありながら、特定の者に専用使用を認める場合があります。これを一般的に「専用使用権」といいます。

専用使用権の設定は、原則として区分所有者全員の合意が必要であり、通常は規約等により定められています。

(6) 規約(管理規約)

建物または敷地、付属施設の管理、使用に関する区分所有者相互間の事項は、区分所有法で定められているもののほか、「規約」で定めることができます。しかも、この規約は、区分所有者全員にその効力が及ぶだけでなく、区分所有者の特定承継人に対しても効力が生じます。なお、規約で定めることのできる事項は、建物またはその敷地もしくは付属施設の「管理」・「使用」のいずれかに該当するものに限られています。

規約には、(3)(4)(5)の事項のほか共用部分の管理等の規定だけでなく、区分所有者相互間の調整のため専有部分の使用について規定を設けているものがあり、具体例としては、ペットの飼育禁止等の制限があります。

(7) 管理組合等

分譲マンションの管理は、建物や諸設備を長期にかつ適正に維持保全するとともに、良好なコミュニティーを形成するためのものですから、継続性をもって組織的に行う必要があります。このため分譲マンションのほとんどに管理を行うための団体、管理組合が設立され、運営されています。

区分所有法では、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地および付属施設の管理を行うための団体を構成する」と規定し、管理組合の地位を明確にしています。

区分所有法の趣旨は、建物に区分所有関係が生じた時点で、設立の手続きなしに、区分所有者全員を構成員とする管理を行う団体、管理組合が法律上当然に成立することを明らかにしたものです。従って、分譲マンションを購入し区分所有者になった者は当然に管理組合の一員になりますし、その団体的拘束(管理規約、集会決議に基づく義務)を受けることとなります。また、区分所有者である限り、管理組合から脱会することはできません。

ところで、管理組合が法律上当然に成立するといっても、具体的ルールがなければ実質的に機能することができません。そこで区分所有法では、管理組合の業務の執行者として管理者(管理組合理事長)を設置すること、管理規約を定めること、団体として意思決定を行うために集会を開くことなどを認めています。

なお、取引対象となる区分所有建物の管理規約等の具体的内容は、「一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項」において説明を行います。

7. 参考／住宅の品質確保等に関する法律

住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図ることを目的としました。