

**「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の施行に伴う  
宅地建物取引業法施行令（第3条）の改正について**

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の施行に伴い、宅地建物取引業法施行令第3条の規定について、以下の通り追加を行う。

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項及び第2項（歴史的風致形成建造物の増築等の届出）

- (1) 市町村長は、地域の歴史的な建造物について、現に認定重点区域内における歴史的風致を形成しており、かつ、その歴史的風致の維持及び向上のためにその保全を図る必要があると認められるものを歴史的風致形成建造物として指定することができ（第12条第1項）、当該歴史的風致形成建造物に係る増築、改築、移転又は除却をしようとする者は、その30日前までに、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならないこととされており（第15条第1項及び第2項）、当該規定に違反した者に対し、一定の罰則がかけられることとされている（第41条第1号）。
- (2) このため、建造物の購入者等にとって、当該建造物が歴史的風致形成建造物であるか否かは契約の意思決定を左右しうるものであり、その旨を購入者等が事前に知りえない場合は不測の損害を被る可能性がある。  
他方で、建造物が歴史的風致形成建造物に指定されると、市町村長はこれを表示する標識を設置をしなければならないこととされており（第14条第2項）、当該建造物が歴史的風致形成建造物であることについて宅地建物取引業者が注意を払えば通常知りうる状態にある。  
そこで、地域歴史的風致法第15条第1項及び第2項の行為の届出について、宅地建物取引業法施行令第3条で規定する法令制限として追加することにより、契約締結前に宅地建物取引業者から建造物の購入者等に対して説明する必要がある重要事項として規定することとする。
- (3) なお、類似の事例として、景観重要建造物（景観法第22条第1項）に係る行為の許可についても、歴史的風致形成建造物の場合と同様の標識が設置されることを踏まえ、現行の宅地建物取引業法施行令第3条において規定されている。  
（歴史的風致形成建造物に係る行為については、景観重要建造物に係る行

為と異なり許可制ではなく事前届出制となっているが、同様に、事前届出制の対象となる行為で、現行の宅地建物取引業法施行令第3条において規定されているものとして、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条の19第1項から第3項までに基づく指定区域における行為の事前届出がある。）

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第33条第1項及び第2項（歴史的風致維持向上地区計画の区域内における土地の区画形質の変更等の行為の届出）

- (1) 歴史的風致維持向上地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等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、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を市町村長に届け出なければならないこととされており（第33条第1項及び第2項）、当該規定に違反した者に対し、一定の罰則がかけられることとされている（第40条第1項）。
- (2) このため、土地の購入者等にとって、当該土地が歴史的風致維持向上地区計画区域内であるか否かは契約の意思決定を左右しうるものであり、また、その旨を購入者等が事前に知りえない場合は不測の損害を被る可能性があるため、重要事項として契約締結前に購入者等に対して説明する必要があることから、地域歴史的風致法第33条第1項及び第2項の行為の届出について、宅地建物取引業法施行令第3条で規定する法令制限として追加することとする。
- (3) なお、類似の規定例として、沿道地区計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条第1項及び第2項）、集落地区計画（集落地域整備法第6条第1項及び第2項）及び防災街区整備地区計画（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第33条第1項及び第2項）がある。