

重要事項説明書解説書(電子ブック)

2023/08 改訂内容対照表

改訂前		改訂後	
ページ	内容	ページ	内容
目次	解説書の改訂に伴い、修正しています。		
[Ⅱ]-6	その他法令一覧 「25. 宅地造成等規制法」	同	その他法令一覧 「25. 宅地造成及び特定盛土等規制法 (旧宅地造成等規制法)」
[Ⅱ]-9	宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域	同	宅地造成及び特定盛土等規制法 (旧宅地造成等規制法) に基づく造成宅地防災区域
[Ⅱ]-18	その他法令一覧 「25. 宅地造成等規制法」	同	その他法令一覧 「25. 宅地造成及び特定盛土等規制法 (旧宅地造成等規制法)」
[Ⅱ]-23	宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域	同	宅地造成及び特定盛土等規制法 (旧宅地造成等規制法) に基づく造成宅地防災区域
P36	<p>〔用途地域の目的および規制項目一覧〕</p> <p>〔注1〕 低層住宅に係る良好な居住環境を確保するため定められる場合があります (建基法第54条)。</p> <p>〔注2〕 第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域において、日影規制の適用区域内では北側斜線制限の規制を受けません (建基法第56条第1項第3号)</p>	同	<p>〔用途地域の目的および規制項目一覧〕</p> <p>〔注1〕 低層住宅に係る良好な居住環境を確保するため定められる場合があります。</p> <p>〔注2〕 200m<sup>2</sup>を超えない範囲で敷地面積の最低限度が定められる場合があります。</p> <p>〔注3〕 第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域において、日影規制の適用区域内では北側斜線制限の規制を受けません。</p>
P38	<p>〔用途地域ごとの形態規制一覧〕</p> <p>〔注意事項〕</p> <p>〔注1〕 高層住居誘導地区内で住宅割合が2/3以上の建築物については、容積率は都市計画で定められた数値 (最大750%)、道路斜線は適用距離は35m・勾配は1.5、隣地斜線は立上がり31m・勾配は2.5または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は適用されません (平成14年の建基法の改正)。</p> <p>〔注2〕 高層住居誘導地区内では原則として日影規制は適用除外となります (建基法第57条の5第4項)。</p> <p>〔注3〕 用途地域内、特別用途地区または特定用途制限地域内における建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限で、当該地域または地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定められます (建基法第49条～第50条)。</p>	同	<p>〔用途地域ごとの形態規制一覧〕</p> <p>〔注意事項〕</p> <p>〔注1〕 高層住居誘導地区内で住宅割合が2/3以上の建築物については、容積率は都市計画で定められた数値 (最大750%)、道路斜線は適用距離は35m・勾配は1.5、隣地斜線は立上がり31m・勾配は2.5または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は適用されません。</p> <p>〔注2〕 高層住居誘導地区内では原則として日影規制は適用除外となります。</p> <p>〔注3〕 用途地域内、特別用途地区または特定用途制限地域内における建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限で、当該地域または地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定められます。</p>

P44	エ. 用語	同	全文差し替え
P45	〔東京都の場合〕 図 3. 高度利用地区	同	〔東京都の場合〕 図 <u>高さの最高限度が定められた高度地区内において、再生エネルギー源（太陽光、風力等）の利用に資する設備の設置や省エネ向上に必要な外断熱改修のため、屋根等の屋外に面する建築物の部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ないものとして特定行政庁が許可した場合の建築物の高さは、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えることができます（建基法第58条第2項）。</u> 3. 高度利用地区
P53	建築面積：建築物の外壁・柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積です。ただし、軒、ひさし、バルコニー等でこの中心線より1m以上突き出た所があるときは、先端より1m後退した部分までは建築面積に算入されず（建基法施行令第2条第1項第2号）。	同	建築面積：建築物の外壁・柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積です。ただし、軒、ひさし、バルコニー等でこの中心線より1m以上突き出た所があるときは、先端より1m後退した部分までは建築面積に算入されず（建基法施行令第2条第1項第2号）。※
P53	敷地面積：敷地の水平投影面積です。ただし、通称セットバックといって道路の部分とみなされる部分は、敷地面積には算入できません（建基法施行令第2条第1項第1号）。  図	同	敷地面積：敷地の水平投影面積です。ただし、通称セットバックといって道路の部分とみなされる部分は、敷地面積には算入できません（建基法施行令第2条第1項第1号）。  図 <u>※工場または倉庫の建築物で専ら貨物の積卸しその他これに類する業務等のためにある庇、軒下等で国土交通大臣が定める軒等（特例軒等）はその先端から5m後退した線より外側の部分は建築面積に算入されません。</u>

P54	<p>これまでの建ぺい率制限の説明は、建築面積の上限を示すものであり、具体的な建築計画に際しては、斜線制限、高度制限等の各種の制限がありますので注意してください。</p>	同	<p>これまでの建ぺい率制限の説明は、建築面積の上限を示すものであり、具体的な建築計画に際しては、斜線制限、高度制限等の各種の制限がありますので注意してください。</p> <p><u>エ. 建築物のエネルギー消費性能の向上のため外壁の断熱改修や庇の設置等を行う部分建築物のエネルギー消費性能の向上に資する外壁の断熱改修や庇の設置等を行う部分で、構造上やむを得ないものとして特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めて許可した場合は建ぺい率の限度を超えることができます（建基法第53条第5項第4号）。</u></p>
P58	<p>(ウ) 自動車車庫または自転車置場等の用途に供する部分 図</p>	同	<p>(ウ) 自動車車庫または自転車置場等の用途に供する部分 図</p> <p>また、工場または倉庫の建築物で専ら貨物の積卸しその他これに類する業務等のためにある庇、軒下等で国土交通大臣が定める軒等（特例軒等）は、自動車車庫部分等に該当し、建築物の5分の1までは、容積率の算定上、延べ面積に算入されません。</p> <p><u>(エ) 住宅等において建築物のエネルギー消費性能の向上に資する給湯設備を設置する部分住宅または老人ホーム等に設けるエネルギー消費性能の向上に資する給湯設備を設置する部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認める部分の床面積は、容積率算定上、延べ面積に算入されません（建基法第52条第6項第3号）。</u></p>
P60	<p>キ. 特定行政庁による許可等による容積率緩和機械室の占める割合が大きい建築物や、敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物で、</p>	同	<p>キ. 特定行政庁による許可等による容積率緩和 機械室の占める割合が大きい建築物や、敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物、<u>エネルギー消費性能の向上のため外壁の断熱改修や庇の設置等を行う建築物で、</u></p>
P66	<p>セットバック、復元の場合の私道に関する負担の記入例は本解説書P. 97参照。</p>		<p>セットバック、復元の場合の私道に関する負担の記入例は本解説書P. 101参照。</p>

P74	都市計画で10mと定められた地域でも、敷地内に一定規模以上の空地があり、かつ敷地面積が一定規模以上の建築物で、低層住居環境を害するおそれがないと特定行政庁が認めた場合は、建築物の高さは12mが限度になります（建基法第55条第2項）。	P75	都市計画で10mと定められた地域でも、敷地内に一定規模以上の空地があり、かつ敷地面積が一定規模以上の建築物で、低層住居環境を害するおそれがないと特定行政庁が認めた場合は、建築物の高さは12mが限度になります（建基法第55条第2項）。 <u>再生エネルギー源（太陽光、風力等）の利用に資する設備の設置や省エネ性能向上に必要な外断熱改修のため、屋根等の屋外に面する建築物の部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ないものとして特定行政庁が許可した場合の建築物の高さは、その許可の範囲内において、高さ制限による限度を超えることができます（建基法第55条第3項）。</u>
P74	また、敷地の周囲に広い公園、広場、道路等があり、低層住宅の住居環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの、学校等の建築物でその用途からやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したものは、10mまたは12mの高さ制限は適用されません（建基法第55条第3項）。	P76	また、敷地の周囲に広い公園、広場、道路等があり、低層住宅の住居環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの、学校等の建築物でその用途からやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したものは、10mまたは12mの高さ制限は適用されません（建基法第55条第4項）。
P90	その他法令一覧 「25. 宅地造成等規制法」	同	その他法令一覧 「25. 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）」
P92-93	25. 宅地造成等規制法	P93-96	25. 宅地造成及び特定盛土等規制法 全文差し替え
P99	（本解説書P. 107参照）を作成して添付してください。	P103	<u>（本解説書P. 111参照）を作成して添付してください。</u>
P100	（本解説書P. 106特殊事例（3）参照）。	P104	<u>（本解説書P. 110特殊事例（3）参照）。</u>
P108	それらの図面をもとに説明します。P. 110～P. 111の表のように	P112	<u>それらの図面をもとに説明します。P. 114～P. 115の表のように</u>
P117	本解説書P154～156（4）既存住宅で措置を講じる場合をご覧ください	P121	<u>本解説書P158～160（4）既存住宅で措置を講じる場合をご覧ください</u>
P127	宅地建物取引業法施行規則の改正により、平成18年4月24日から、石綿使用調査の内容が重要事項に追加されました。（宅建業法施行規則第16条の4の第3号）。	P131	<u>宅地建物取引業法施行規則の改正により、平成18年4月24日から、石綿使用調査の内容が重要事項に追加されました。</u>

P130	宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域	P134	<u>宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）に基づく造成宅地防災区域</u>
P167	記載方法については、P.168記入例（2）管理費に滞納がある場合と同じ	P171	<u>記載方法については、P.172記入例（2）管理費に滞納がある場合と同じ</u>
P170	管理の委託がなされていない自主管理の場合（P.168参照）	P174	<u>管理の委託がなされていない自主管理の場合（P.172参照）</u>
P173	（本解説書P.135参照）以外には	P177	<u>（本解説書P.139参照）以外には</u>
P174	（水害ハザードマップに関する重説についてはP.133）	P178	<u>（水害ハザードマップに関する重説についてはP.137）</u>
P177	その他法令一覧 「25. 宅地造成等規制法」	P181	その他法令一覧 「 <u>25. 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）</u> 」
	その他法令一覧 令和4年9月20日現在施行分まで		その他法令一覧 令和5年4月1日現在施行分まで
P193	27. 宅地造成等規制法	P197	<u>27. 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）</u> 全文差し替え
P193	23. 港湾法 制定 昭和25年5月31日法218 改正 平成29年6月9日法55 関係 昭和26年1月19日令147	P194	23. 港湾法 制定 昭和25年5月31日法218 改正 <u>令和4年11月18日法87</u> 関係 昭和26年1月19日令147

	<p>特定港湾情報提供施設協定において定めた事項を変更する場合も同様です（第45条の6）。</p> <p>(5) 共同化促進施設協定の承継効</p> <p>港湾における輸入ばら積み貨物の積卸し、保管又は荷さばきの共同化を促進するために必要な港湾施設として国土交通省令で定めるもの（共同化促進施設）の施設所有者等は、その全員の合意により、当該共同化促進施設の整備又は管理に関する協定（共同化促進施設協定）を締結することができます（第59条の9第1項）。</p>		<p>特定港湾情報提供施設協定において定めた事項を変更する場合も同様です（第45条の5）。</p> <p>(5) 脱炭素化推進地区の区域内の規制  <u>港湾管理者は、官民の連携による脱炭素化の促進に資する港湾の効果的な利用の推進を図るための計画（港湾脱炭素化推進計画）を作成することができます（第50条の2第1項）。</u>  <u>港湾脱炭素化推進計画を作成した港湾管理者は、当該港湾脱炭素化推進計画の目標を達成するために必要があると認めるときは、上記（3）の分区の区域内において、当該目標の達成に資する土地利用の増進を図ることを目的とする一または二以上の区域（脱炭素化推進地区）を定めることができます（第50条の5第1項）。</u>  <u>脱炭素化推進地区の区域内においては、脱炭素化推進地区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物（特定構築物。条例で定めるものを含む。）を建設してはならず、また、建築物その他の構築物を改築し、または用途を変更して条例で定める構築物としてはなりません（第50条の5第2項、第40条第1項）。</u>  (6) 共同化促進施設協定の承継効</p> <p>港湾における輸入ばら積み貨物の積卸し、保管又は荷さばきの共同化を促進するために必要な港湾施設として国土交通省令で定めるもの（共同化促進施設）の施設所有者等は、その全員の合意により、当該共同化促進施設の整備又は管理に関する協定（共同化促進施設協定）を締結することができます（第50条の9第1項）。</p>
P217	索引 タ行 宅地造成等規制法	P222	索引 タ行 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）
P219	索引 ヤ行 擁壁・・・92	P224	索引 ヤ行 擁壁・・・180