

**新たに重要事項説明追加(造成宅地防災区域の指定の有無)**

宅建業法施行規則が9月30日に一部改正され、宅地・建物に関するすべての取引（賃貸借含む）において、

「造成宅地防災区域の指定の有無」を重要事項として説明することが義務づけられました。造成された宅地の安全性を確保するための災害防止措置を規定した改正宅地造成等規制法の施行（9月30日）に伴うものです。

造成宅地防災区域とは、宅地造成にともないがけ崩れや土砂の流出等の災害が生ずるおそれの著しい市街地または市街地になろうとする土地等について、都道府県知事が指定した区域です。宅地造成等規制法は、宅地造成工事規制区域内において行われる一定の宅地造成工事（1mのガケを生じる盛土等）について造成主に、当該工事の着手前に都道府県知事の許可等を受けなければならない旨等を定めています。

造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者または管理者、占有者は、他に損害を与えないよう常に宅地を安全な状態に維持する義務を負っています。知事は災害防止のため必要に応じて、報告の聴取、立入検査、勧告、改善命令等によって指導や勧告を行うことになっています。

よって、宅地・建物の購入者等の保護の観点から、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2を改正し、宅地又は建物について、

「当該宅地又は建物が宅地造成等規制法第20条第1項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明すること」

が新たに規定されました。

「造成宅地防災区域内にあるときは、その旨」との表現ですが、当該区域外の場合は説明が要らないのではなく、国土交通省はすべての取引（建物賃貸借を含む）で「区域指定の有無の説明」を行うよう求めています。

日本賃貸住宅管理協会メルマガより抜粋

今後、都道府県において必要な調査等を行った上で区域指定されることとなるため、9月30日現在で指定される区域は存在しない見込みです。

