

# 密集市街地整備法と 道路法の改正で 重要事項説明項目追加

不動産鑑定士 吉野 伸

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成19年法律第19号)の公布、施行に伴い、密集市街地整備法に「避難経路協定」、および道路法に「利便施設協定」が新設され、それぞれの承継効力が宅建業法(施行令)の重要事項説明項目となりました。

〈注〉密集市街地整備法＝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



## I はじめに

「避難経路協定」や「利便施設協定」などの協定がある場合は、法令上の制限として重要事項説明をしなければなりません。最近の法令上の制限の傾向としては、このような協定が多くなってきています。

たとえば、いわゆるバリアフリー法の「移動等円滑化経路協定」(平成18年12月20日から重要事項説明に入っています)もその1つです。

もとは、古くから建築基準法の「建築協定」がありましたが、これがよい例になったようです。

いずれにしても、協定は必ず買主に引き継がなければならないものですから、重要事項の説明に際しては、取引主任者は協定についてある程度の知識をもっていなければならないでしょう。

次に、それぞれの法律について重要事項説明のポイントを述べます。

(※施行日:平成19年9月28日)

## II 密集市街地整備法

この法律は以前から重要事項説明の法令上の制限の中に入っており、既成の市街地で住宅等建物が密集している区域について、火事や地震などの災害から守ることを目的としています。

### 1 重要事項説明の現行の項目 (宅建業法施行令3条1項12号の4)

現在の法令上の制限には、密集市街地整備法のいろいろな区域について、次の条項に該当する場合には、重要事項の説明をしなければならないと定められています。

密集市街地整備法	33条 1項 2項	防災街区整備地区計画の区域では、造成等、建築等については、事前(30日前まで)に届け出なければならない。
	197条 1項	防災街区整備事業の施行区域では、土地の形質の変更、建築物等の新築・改築・増築、物件の設置・たい積については許可を受けなければならない。
	230条	個別利用区については宅地の使用収益が停止される。
	283条 1項	施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域では、建築物の建築は許可を受けなければならない。

〈注〉284条には、施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域では、土地建物等の有償譲渡については、事前に届け出なければならないことが定められています。

## 2 重要事項説明の追加の項目と内容

このたびの改正法施行により、次の条項が追加されました。いずれにしても物件調査により「避難経路協定」があることが分かったら、協定のポイントを把握して、買主に分かるように説明することが大切です。

### ①追加の項目(宅建業法施行令3条1項12号の4)

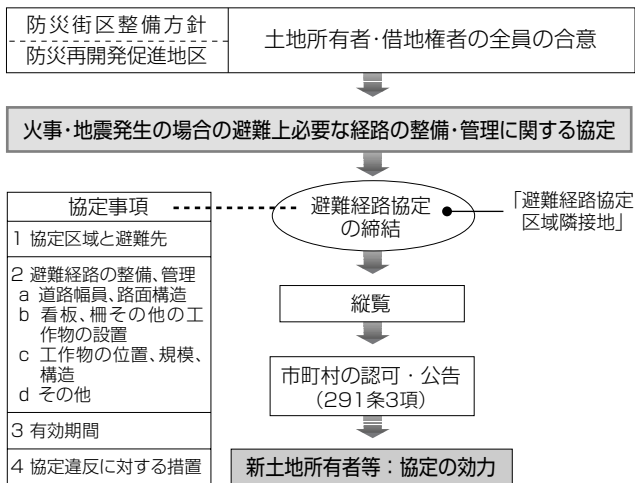
密集市街地整備法	294条	避難経路協定は、新土地所有者等にも効力が及ぶ。
	295条 5項	避難経路協定は、協定認可公告後は事後協定参加者にも効力が及ぶ。
	298条 4項	避難経路協定は、一人協定の設定の区域でも要件充足(3年以内に2人以上)により効力が及ぶ。

イラストA-1～A-3はイメージで、実際のものではありませんが、これからは、密集市街地では、災害発生時の避難先への経路確保のため、協定が結ばれることが多くなると考えられます。

### ②避難経路協定と認可公告

協定は、図表1のようにして定められます。なかでも、協定の効力が次の所有者に及ぶということがポイントになります。

図表1●避難経路協定の流れ

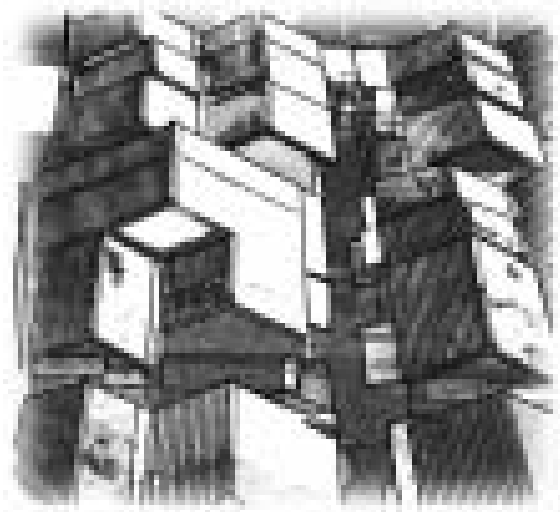


## 3 重要事項説明

認可公告のあった避難経路協定区域内の土地については、避難経路協定は新土地所有者等となった者にも効力が及ぶことを説明します。また、認可を受けた協定の関係者が一人しかいなくとも、協定が設定されていること、3年以内に協定者が複数になると、つまり買主が協定者になると一人協定ではなく正規の協定になるということの説明も必要です。なお、協定事項についても調べておくことです。

## 4 調査先

調査は、市町村の担当係で行います。



イラストA-1●住宅の密集した市街地



イラストA-2●商店街の公道から直角に奥へ伸びる狭い道路(未舗装)



イラストA-3●幅員の狭い住宅地の通路

### Ⅲ 道路法

道路法は、建築基準法でよく出てくる法律で、とくに物件調査ではよく出てきます。しかし、法令上の制限としてはあまり出てこないようです。

#### 1 重要事項説明の現行の項目 (宅建業法施行令3条1項25号)

道路法	47条の8 (旧47条の7)	道路一体建物の協定は、新所有者にも効力が及ぶ。
	91条1項	道路予定地での土地の形質の変更、工作物の建設等、物件の付加増量は許可を受けなければならない。

〈注〉47条の7が47条の8に変わりました。

#### 2 重要事項説明の追加項目と内容

道路外にある街路樹やいろいろな工作物が道路と調和しているようなものについては街づくりにとって大切なことです。

道路を通行したり利用したりする人にとって、道路に設けることが難しいとされる並木や街灯などが道路外にあることによって、そのことが便利施設となるようなものについて、便利施設協定を結ぶことができます。便利施設協定は次の買主も引き継がなければなりません。この効力が及ぶことを重要事項として説明します。

##### ①追加の項目(宅建業法施行令3条1項25号)

道路法	48条の19	道路外便利施設協定は、当該施設所有者等にも効力が及ぶ。
-----	--------	-----------------------------

道路外便利施設とは次のものをいいます。

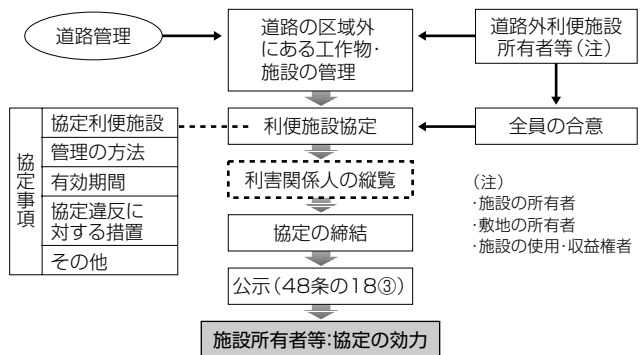
- (1) 並木(写真B-1、B-2)
- (2) 街灯(写真B-3)
- (3) 道路に沿って設けられた歩行者・自転車専用の通路(アーケード、雪よけ、雨よけを含む)
- (4) 通行者等の交通案内標識
- (5) 道路に接して設けられた自動車駐車場、自転車駐輪場
- (6) 休憩用のベンチとその上屋(写真B-4、B-5)
- (7) 花壇その他道路の緑化施設(写真B-6)
- (8) 道路に接して設けられた公衆便所

写真B1～B6はイメージ写真で実際のものではありません。街づくりの観点から、これからは景観法に定められているいろいろな内容とともに重要になってくると考えられます。

##### ②便利施設協定と公示

便利施設協定は、図表2のような流れで締結され効力が生じます。協定の効力が買主に及ぶことがポイントです。

図表2●便利施設協定の流れ



写真B-1●商店街の松林並木



写真B-2●住宅街と調和している緑地帯



写真B-3●道路外の敷地にある明るい街灯



写真B-4●自転車を避ける小さなスペースとベンチ



写真B-5●道路外敷地に設置された小さな動物の工作物とベンチ



写真B-6●道路に隣接したベンチのあるポケットパーク

### 3 重要事項説明

道路外の便利施設について管理等の協定がある場合、この協定が公示された後は、その施設の所有者等になったものに協定の効力が及ぶことを説明します。なお、協定事項についても調べておきます。

### 4 調査先

調査は、道路管理者（たとえば市町村道については、それを管理する市町村の担当係）で行います。

## IV 重要事項説明の書面の作成について

### 1 書面について

図表3で示した重要事項説明の書面（抜すい）のうち、物件が前記の法律の条項に該当する場合には、□の中に印をつけ制限内容を「備考」欄に記入します。

### 2 注意点

諸協定がある場合、取引によって権利者になったとき協定にもとづく実質的な費用負担をしなければならなかったり、協定に違反したりした場合に違約金などが課されることがあります。

したがって、買主等がこのことを事前に知っておかないと不測の損害を被ることがありますので該当する場合は、必ず、重要事項として説明をします。

#### 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

図表3●重要事項説明の書面の例（抜すい）

(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

①	法令名	古都保存法
		特定空港周辺特別措置法
		地方拠点都市地域の整備および産業業務施設の再配置の促進に関する法律
		新都市基盤整備法
		近畿圏の近郊整備区域および都市開発区域の整備および開発に関する法律
		沿道整備法
		港湾法
		農地法
		自然公園法
		河川法
		砂防法
		森林法
		土地収用法
		国土利用計画法
		高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
		都市緑地法
		景観法
		被災市街地復興特別措置法
		旧市街地改造法
		流通業務市街地整備法
		集落地域整備法
		住宅地区改良法
		宅地造成等規制法
		首都圏近郊緑地保全法
		特定都市河川浸水被害対策法
		地すべり等防止法
		✓ 道路法
		文化財保護法
		廃棄物の処理および清掃に関する法律
		生産緑地法
大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法		
新住宅市街地開発法		
首都圏の近郊整備地帯および都市開発区域の整備に関する法律		
都市再開発法		
✓ 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		
公有地拡大推進法		
都市計画法		
近畿圏の保全区域の整備に関する法律		
海岸法		
急傾斜地法		
全国新幹線鉄道整備法		
航空法		
土壌対策汚染法		
制限の内容	※別添補足資料参照	
備考		

## 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  
(11月16日、12月21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)

