

紙上 研修

第95号

重要事項説明の 「法令制限」の改正

——都市再生特別措置法を中心に——

吉野不動産実務研究所代表・不動産鑑定士 吉野 伸

最近、不動産の地域性に関連し、①高齢化社会への対応、②街のつくり直し、の2つがクローズ・アップされてきています。①には障害者問題も含まれ、②では小さな街の再生が特に問題にされています。今回の改正も、これに関連した改正です。

これまでは、すべて行政でつくり上げたものを街づくりの手だてとしてきました。しかし最近では、市民などが協定を結んで認可を受けて街づくりの中心的な役割を果たすことが期待され、そのための法律もいろいろと改正・創設されてきています。それが、重要事項説明での「法令制限」として追加されることになりました。



歩行者経路協定のイメージ(例)。
エスカレーター(短距離)と
車椅子用の設備



I 追加された法律とポイント

平成14年法律第22号として公布され、現在すでに施行されている「都市再生特別措置法」が改正され、平成21年10月1日から施行されました。

改正のポイントは、「歩行者経路協定」を結ぶことができ、この協定が結ばれている土地については、所有者が変わったとき、新所有者はその協定を引き継がなければならなくなりました。

つまり、新所有者に対して、協定を引き継がなければならぬことを、重要事項として説明する必要があります。

重要事項説明の法の条項だけを調べただけでは十分とはいえ、協定そのものの理解が必要で、そのことが説明に役立つこととなるでしょう。

II 歩行者経路協定とは？

都市の再生のための都市開発事業に関して、歩行者が利用する経路をより便利に、より安全になるよう整備すること、または管理することについて、関係地権者は協定を結ぶことができます。

この協定は新しい地権者は引き継がなければなりません。歩行者経路協定には、図表1のように、A、Bの2つの協定があります。ただし、承継の効力に関することは同じです。

III 協定が認可されるまで

歩行者経路協定の手続きのポイントは、図表2のとおりです(第45条の2、第72条の2)。

IV 重要事項の説明

1 歩行者経路協定

平成21年10月1日から宅建業法施行令第3条第1項第34号に「都市再生特別措置法」の規定(図表3)が追加されました。記入例とともに、ご参照ください。

2 その他の協定

次の法律の諸協定について、認可公告後に協定に加わった場合、その協定は承継につき効力を有することが、重要事項説明の法令制限に追加されました(平成21年10月1日)。

(1) 法律と協定

- ①都市緑地法第45条第1項……「緑地協定」
- ②景観法第81条第1項 ……「景観協定」
- ③高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第41条第1項……「移動等円滑化協定」

(2) 追加された条項

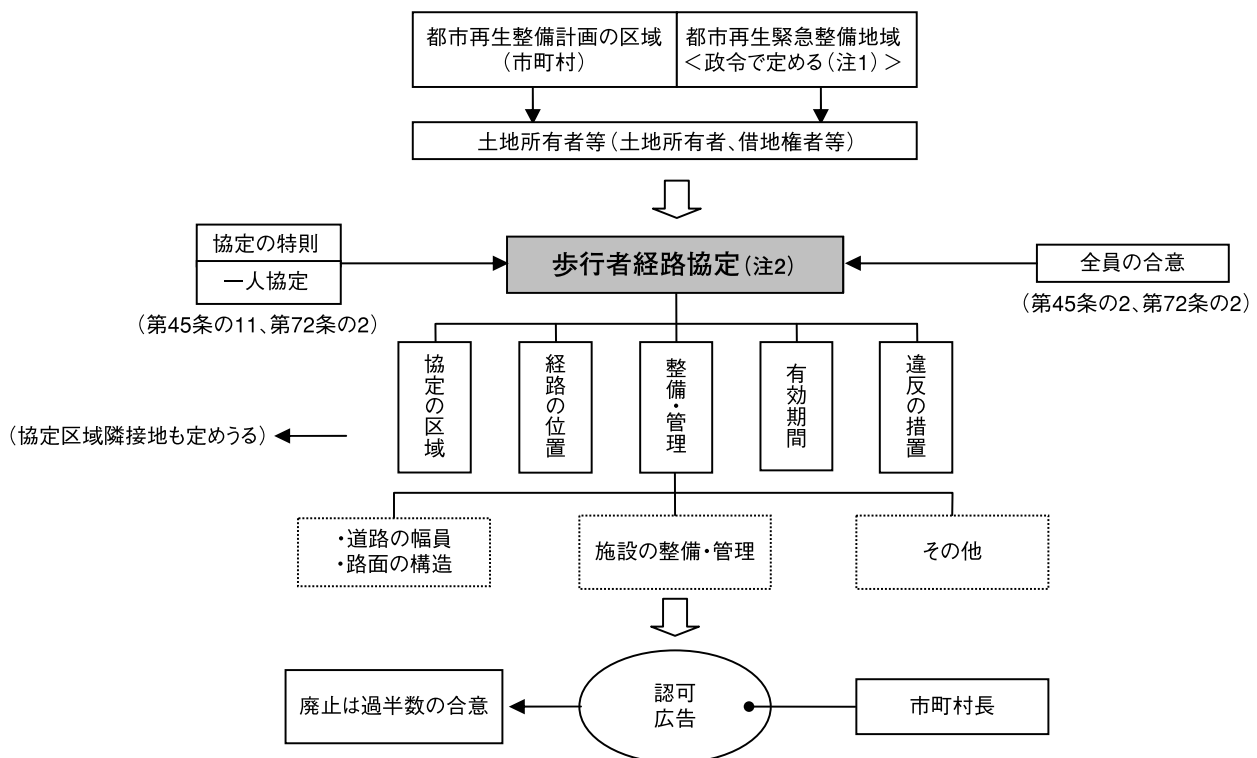
- ①都市緑地法……第51条第5項
- ②景観法 ……第87条第5項
- ③高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律……第47条第3項

図表1 ●歩行者経路協定

	①歩行者経路協定を締結することができる土地	②承継すべき歩行者経路協定	③承継の効力
A 都市再生歩行者経路協定 (第45条の2～)	都市再生緊急整備地域内の一団の土地(所有者、借地権者等)	認可公告(市町村長)のあった歩行者経路協定(第45条の4)	その後、協定区域内の土地所有者等となった者にも協定の効力が及ぶ(第45条の7)
B 都市再生整備歩行者経路協定 (第72条の2～)	上記の地域を除く都市再生整備計画の区域内の一団の土地(所有者、借地権者等)	認可公告(市町村長)のあった歩行者経路協定	その後、協定区域内の土地所有者となった者にも協定の効力が及ぶ

※歩行者経路協定が締結されている土地の取引上の注意
 1 歩行者経路協定区域内の土地所有者は、当該経路の整備、管理等をする義務がある。
 2 協定の内容には、協定に違反した場合の措置が定められる。

図表2 ●歩行者経路協定の手続きのポイント



(注1) 都市再生緊急整備地域は、「都市再生緊急整備地域を定める政令」に具体的に定められています(資料1参照)。

(注2) 歩行者経路協定の例を示します。

- ・ベンチ、植栽、エスカレータ等の設置、管理
- ・広告物の設置・管理
- ・デッキ、地下通路、歩行者専用通路等歩行者経路の整備、管理
- ・施設等の管理費用の分担

これらの協定の新設とともに、すでにある諸協定についても重要事項説明に一部追加されました(資料2参照)。

図表3●重要事項説明追加項目と記入例

説明すべき重要事項		都市再生歩行者経路協定	都市再生整備歩行者経路協定
1	歩行者経路協定の承継効	第45条の7	第72条の2第2項により左の規定を準用
2	認可公告後に歩行者経路協定に加わった者の承継効	第45条の8第5項	第72条の2第2項により左の規定を準用
3	一の所有者による歩行者経路協定の設定 (一人協定) 3年以内に2以上の土地所有者等が存することにより歩行者経路協定と同一の効力	第45条の11第4項	第72条の2第2項により左の規定を準用

●記入例

	土壌汚染対策法	✓	都市再生特別措置法	

(制限の内容)

この物件○○○には、都市再生特別措置法に基づく「都市再生歩行者経路協定」が結ばれています。その協定内容は○○○○の通りで、この協定はこの物件を取得する人は引き継がなければなりません。

引き継ぎの手続きについては、○○契約締結のときご説明いたします。

資料1●都市再生緊急整備地域

札幌駅・大通駅周辺地域 札幌北四条東6丁目周辺地域 仙台駅西・一番町地域 仙台長町駅東地域 さいたま新都心駅周辺地域 川口駅周辺地域 千葉蘇我臨海地域 千葉駅周辺地域 千葉みなと駅西地域 柏駅周辺地域 東京駅・有楽町駅周辺地域 環状2号線新橋周辺・赤坂・六本木地域 秋葉原・神田地域 東京臨海地域 新宿駅周辺地域 環状4号線新宿富久沿道地域 大崎駅周辺地域 渋谷駅周辺地域 横浜山内ふ頭地域 横浜駅周辺地域 横浜みなとみらい地域 戸塚駅周辺地域	横浜上大岡駅西地域 川崎殿町・大師河原地域 浜川崎駅周辺地域 川崎駅周辺地域 辻堂駅周辺地域 相模原橋本駅周辺地域 本厚木駅周辺地域 岐阜駅北・柳ヶ瀬通周辺地域 東静岡駅周辺地域 浜松駅周辺地域 名古屋千草・鶴舞地域 名古屋駅周辺・伏見・栄地域 名古屋臨海高速鉄道駅周辺地域 京都駅南地域 京都南部油小路通沿道地域 京都市久世高田・向日寺戸地域 長岡京駅周辺地域 大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 難波・湊町地域 阿倍野地域 大阪コスモスクエア駅周辺地域 堺鳳駅南地域	堺東駅西地域 堺臨海地域 千里中央駅周辺地域 高槻駅周辺地域 守口大日地域 寝屋川萱島駅東地域 寝屋川市駅東地域 神戸ポートアイランド西地域 神戸三宮駅南地域 尼崎臨海西地域 西日本旅客鉄道尼崎駅北地域 岡山駅東・表町地域 広島駅周辺地域 福山駅南地域 高松駅周辺・丸亀町地域 小倉駅周辺地域 浜松駅周辺地域 福岡香椎・臨海東地域 博多駅周辺地域 福岡天神・渡辺通地域 那覇旭橋駅東地域
---	--	---

(最終公布日 平成19年2月28日)

資料2●認可協定と法令制限〔抜粋〕

(平成21年10月1日現在)

A 協定の名称	建築協定	緑地協定	景観協定	移動等円滑化経路協定	都市再生歩行者経路協定(注)
B 根拠法と目的	建築基準法	都市緑地法	景観法	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	都市再生特別措置法
	住生活の向上と商店街の利便	市街地の良好な環境確保	良好な景観の形成	移動等円滑化のための経路の整備・管理	都市再生のための都市開発事業の施行
C 認可権者等	特定行政庁	市町村長	景観行政団体の長	市町村長	市町村長
D 認可等の主な要件	市町村条例 協定締結者全員の合意	全員の合意	全員の合意	全員の合意	全員の合意
E 内容と行為制限	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備	緑地の保全と緑化	建築物、工作物、樹林地・草地等、屋外広告物、農用地の景観基準	経路とその構成施設の整備、管理	歩行者の利便と安全のための施設の整備と管理
F 有効期間	定める	定める	定める	定める	定める
G 効力	新土地所有者等にも効力がある	新土地所有者等にも効力がある	新土地所有者等にも効力がある	新土地所有者等にも効力がある	新土地所有者等にも効力がある
H 違反に対する措置	定める	定める	定める	定める	定める
I 変更と廃止	変更…全員の合意	変更…全員の合意	変更…全員の合意	変更…全員の合意	変更…全員の合意
	廃止…過半数の合意	廃止…過半数の合意	廃止…過半数の合意	廃止…過半数の合意	廃止…過半数の合意
J 特則等	・建築確認対象外 ・一人協定設定可 ・建物等の借主にも関係あり	一人協定設定可	一人協定設定可	・一人協定設定可 ・建物等の借主にも関係あり	一人協定設定可
K 宅建業法施行令3条(法令上の制限)の上記Bの根拠法の条項	75条(建築協定の効力)	50条(緑地協定の効力)	86条(景観協定の効力)	46条(移動等円滑化経路協定の効力)	45条の7(歩行者経路協定の効力)
	75条の2・5項(一人協定)	51条5項(認可公告後の協定加入の承継効)	90条4項(一人協定)	47条3項(認可公告後の協定加入の承継効)	45条の8・5項(認可公告後の協定加入の承継効)
	76条の3・5項(認可公告後の協定加入の承継効)	54条4項(一人協定)	87条5項(認可公告後の協定加入の承継効)	50条4項(一人協定)	45条の11・4項(一人協定) 72条の2・2項(都市再生整備歩行者経路協定の規定)

※太字項目は、平成21年10月1日より説明事項に追加された項目です。

(注)上記には「都市再生整備歩行者経路協定」も含む。

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