

# 重要事項説明書・書き方のポイント〔7訂版〕 補足資料

## 【法改正による修正のお知らせ】

平成 23 年 3 月  
 (株)住宅新報社  
 実務図書編集部

『重要事項説明書・書き方のポイント〔7訂版〕』第4章の補足資料は、平成21年6月4日現在で施行されている法令に基づいた記述となっております。本書発行後の法改正により、下記の個所に新たな事項の追加または記述の訂正が必要となりました。

ページ・位置	改正後
『書き方のポイント』 P206 別冊『補足資料』P65 上から7行目の次に 新たに追加	<p><b>*法51条5項</b>（緑地協定の認可の公告後、当該協定に加わる場合の効力）            緑地協定区域内の土地の所有者で当該緑地協定の効力が及ばないものは、緑地協定の認可の公告後いつでも、市町村長に対して書面でその意思を表示することによって、当該緑地協定に加わることができます。</p> <p>また、緑地協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、緑地協定の認可の公告後いつでも、当該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、市町村長に対して書面でその意思を表示することによって、緑地協定に加わることができます。</p> <p>緑地協定は、上記により当該緑地協定に加わった者がその時において所有し、または借地権等を有していた当該緑地協定区域内の土地について、緑地協定の認可の公告のあった後において土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます(法51条5項)。</p>
『書き方のポイント』 P209 別冊『補足資料』P68 上から10行目の次に 新たに追加	<p><b>*法87条5項</b>（景観協定の認可の公告のあった後、景観協定に加わる場合の効力）            景観協定は、当該景観協定に加わった者がその時において所有し、または借地権を有していた当該景観協定区域内の土地について、景観協定の認可の公告のあった後において、土地所有者等となった者に対しても、その効力があるものとします。</p>
『書き方のポイント』 P234 別冊『補足資料』P93 上から9～12行目を 右記に差替え	<p>この法律は、国内の農業生産の基盤である農地が現在および将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにするを規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、および農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もって国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とします。</p>

ページ・位置	改正後
<p>『書き方のポイント』 P238 別冊『補足資料』P97 上から5～21行目の 記述を右記に差替え</p>	<p>この法律は、すぐれた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、国民の保健、休養および教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与することを目的としています。</p> <p>「特別地域」とは、環境大臣が国立公園について、都道府県知事が国立公園について、当該公園の風致を維持するために、公園計画（国立公園または国立公園の保護または利用のための規制または事業に関する計画で環境大臣が決定するもの）に基づいて、その区域（海域を除く）内に指定した区域をいいます。</p> <p>「特別保護地区」とは、環境大臣が国立公園について、都道府県知事が国立公園について、当該公園の景観を維持するため、とくに必要があるとして、公園計画に基づいて特別地域内に指定した地区をいいます。</p> <p>「海域公園地区」とは、環境大臣が国立公園について、都道府県知事が国立公園について、当該公園の海域の景観を維持するため、公園計画に基づいてその区域の海域内に指定した地区をいいます。</p> <p>「普通区域」とは、国立公園または国立公園の区域のうち、特別地域および海域公園地区に含まれない区域をいいます。</p> <p>「風景地保護協定」とは、環境大臣もしくは地方公共団体または一定の公園管理団体が、土地の区域、管理方法、必要な施設の整備に関することおよび協定の有効期間などについて、土地の所有者等と締結する協定のことです。</p> <p>この協定は、その公告後に協定区域内の土地の所有者等になった者に対してもその効力が及ぶものとされています（風景地保護協定の効力の承継効）。</p>
<p>『書き方のポイント』 P255 別冊『補足資料』P114 「<b>47</b> 土壤汚染対策法」の記述すべてを 右記に差替え</p>	<p><b>47</b> 土壤汚染対策法（32）</p> <p>* 法 9 条（要措置区域内における土地の形質の変更の禁止） 要措置区域内においては、何人も、土地の形質の変更をしてはなりません。ただし、次に掲げる行為については、この限りではありません。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 都道府県知事から指示を受けた者が指示措置等として行う行為</li> <li>② 通常の管理行為、軽易な行為その他の一定の行為</li> <li>③ 非常災害のために必要な応急措置として行う行為</li> </ol> <p>* 法 12 条 1 項（形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更の事前届出） 形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、原則として、当該土地の形質の変更に着手する日の 14 日前までに、当該土地の形質の変更の種類、場所、施行方法、着手予定日等を都道府県知事に届け出なければなりません。</p> <p>* 法 12 条 3 項（形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更の事後届出） 形質変更時要届出区域内において非常災害のために必要な応急措置として土地の形質の変更をした者は、当該土地の形質の変更をした日から起算して 14 日以内に、一定の事項を都道府県知事に届け出なければなりません。</p>

<p>『書き方のポイント』 P255 別冊『補足資料』P114 「47 土壤汚染対策法」の記述すべてを 右記に差替え (つづき)</p>	<p><b>解説</b></p> <p>この法律は、土壤の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置およびその汚染による人の健康に係る被害防止に関する措置を定めること等により、土壤汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とします。</p> <p>「特定有害物質」とは、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質（放射性物質を除く）であって、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるものとして政令で定めるものとされています。</p> <p>特定有害物質による汚染状態が基準に適合しない土地の区域を、汚染による健康被害が生ずるおそれの有無に応じ、都道府県知事が「要措置区域」または「形質変更時要届出区域」として指定することとされました。</p> <p>「要措置区域」とは、特定有害物質によって汚染されている土地に汚染の除去等の措置を講ずることが必要な区域として指定された区域をいいます。</p> <p>「形質変更時要届出区域」とは、特定有害物質によって汚染されている土地の形質の変更をしようとするときの届出をしなければならない区域として指定された区域をいいます。</p>
<p>『書き方のポイント』 P255 別冊『補足資料』P114 「47 土壤汚染対策法」の次に右記を新たに追加</p>	<p><b>48 都市再生特別措置法 (33)</b></p> <p><b>* 法 45 条の 7 (都市再生歩行者経路協定の効力)</b></p> <p>都市再生緊急整備地域内において、都市再生歩行者経路協定を締結することができ (法 45 条の 2)、当該協定は市町村長の認可の公告後、その協定区域内の土地所有者等 (土地の所有者および建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者) となった者に対しても、その効力が及びます (法 45 条の 7)。</p> <p>都市再生歩行者経路協定とは、都市再生緊急整備地域内の一団の土地の所有者および建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者が、その全員の合意により当該都市再生緊急整備地域内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性および安全性の向上のための経路 (都市再生歩行者経路) の整備または管理に関して締結できる協定 (いわゆる「歩行者ネットワーク協定」) をいいます。</p> <p><b>* 法 45 条の 8 第 5 項 (認可の公告後、都市再生歩行者経路協定に加わった場合の効力)</b></p> <p>都市再生歩行者経路協定区域内の土地の所有者で当該協定の効力が及ばないものは、当該協定の認可の公告後、いつでも市町村長に対して書面でのその意思を表示することによって、当該協定に加わることができ (法 45 条の 8 第 1 項)、当該協定に加わった者がその時において所有し、または借地権等を有していた当該協定区域内の土地について、当該協定の公告後に土地所有者等となった者に対しても、その効力があるものとなります (法 45 条の 8 第 5 項)。</p>

**\* 法 45 条の 11 第 4 項**（一人の所有者による都市再生歩行者経路協定の効力）  
都市再生緊急整備地域内の一団の土地で、一人の所有者以外に土地所有者等がない場合、当該所有者は都市再生歩行者経路の整備または管理のため必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を協定区域とする都市再生歩行者経路協定を定めることができます（法 45 条の 11 第 1 項）。

この都市再生歩行者経路協定は、認可の日から起算して 3 年以内において当該協定区域内の土地に二人以上の土地所有者等が存することになった時から、法 45 条の 4 第 3 項の規定による認可の公告のあった都市再生歩行者経路協定と同一の効力を有する都市再生歩行者経路協定となります（法 45 条の 11 第 4 項）。

**\* 法 72 条の 2 第 2 項**（都市再生整備歩行者経路協定）

上記の規定は、都市再生緊急整備地域内におけるものですが、都市再生整備計画区域においても都市再生整備歩行者経路協定として協定を締結することができ、内容は都市再生歩行者経路協定と全く同じであり、都市再生整備歩行者経路協定の効力、認可の公告後に都市再生整備歩行者経路協定に加わった場合の効力、一人の所有者による都市再生整備歩行者経路協定の効力についても同様です（法 72 条の 2 第 2 項において、45 条の 7、45 条の 8 第 5 項、45 条の 11 第 4 項を準用）。

解説

鉄道駅周辺や大規模な開発が行われた地域、中心市街地等において、地域のまちづくりルールを策定して歩行者デッキや地下通路、歩行者専用通路等を公的主体以外に個人や企業等の地権者が所有して整備・管理する事例が増加していますが、サブプライムローン問題の世界同時不況等の景気悪化によって所有者の変更の頻度が高まるなど、地域のまちづくりルールの維持が困難となっている事例も散見され、このような公共的な空間の適切な整備や管理に対するニーズが高まっていることから、都市再生特別措置法等を改正して、歩行者ネットワーク協定制度（法律上の正式名称は、都市再生歩行者経路協定または都市再生整備歩行者経路協定）が創設され、平成 21 年 10 月 1 日より施行されました。

歩行者ネットワーク協定は、都市再生歩行者経路（歩行者デッキ、地下通路、歩行者専用通路等）の整備・管理について、土地所有者等が全員合意により締結する協定であり、内容は、管理費用の適正な分担、ベンチ、植栽、エスカレーター等の設置管理、広告物の設置・管理、清掃・防犯活動、歩行者経路の整備・存続などです。

歩行者ネットワーク協定は、その認可の公告後に当該協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及ぶものであり、いわゆる「承継効」が付与されています。この「承継効」により地域のまちづくりルールの安定性・継続性を担保するものとなります。この「承継効」の法的性質は、物権が債権に優先するとする民法の特例となっているために、新たに土地所有者等となった者についても歩行者ネットワーク協定の効力を及ぼす効果があります。

よって、歩行者ネットワーク協定区域内の土地所有者等は、当該協定に定められた都市再生歩行者経路の整備または管理に関する基準に従って経路の整備または管理を行うことが求められ、整備に係る実質的な費用負担や協定

『書き方のポイント』

P255

別冊『補足資料』P114

「47」 土壤汚染対策法」の次に右記を新たに追加  
(つづき)

(つづき)	違反の場合の違約金などが課されることもあり得ることから、土地の購入者等にとって、当該土地が歩行者ネットワーク協定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得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ります。
-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ページ・位置	現在の記述	改正後
『書き方のポイント』 P207 別冊『補足資料』P66 上から6～7行目	医療法1条の2第1項	医療法1条の5第1項
『書き方のポイント』 P237 別冊『補足資料』P96 上から7行目	*法13条3項	*法20条3項
同頁 上から11行目	*法14条3項	*法21条3項
同頁 上から15行目	*法24条3項(海中公園地区内における建築行為等の制限)	*法22条3項(海域公園地区内における建築行為等の制限)
同頁 上から16行目	国立公園または国定公園内の海面内の海中公園地区内において、	国立公園または国定公園内の海域公園地区内において、
同頁 下から9～6行目の「法26条1項」の記述を右記に差替え	*法33条1項(普通地域内における建築行為等の制限) 国立公園または国定公園内の普通地域内において、一定の規模を超える工作物の新築や土地の形状の変更等の行為をするものは、原則として、 <b>国立公園にあっては環境大臣に対し、国定公園にあっては都道府県知事に対し</b> 、行為の種類、場所、施工方法等の事項を届け出なければなりません。	
同頁 下から5行目	*法36条	*法48条
同頁 下から2行目	*法60条1項	*法73条1項
『書き方のポイント』 P256 別冊『補足資料』P115 上から1～2行目	48 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー促進法)(33)	49 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー促進法)(34) ※「49 参考/借地借家法」を「50 参考/借地借家法」とし、以下同様に通し番号を1つずつずらす。