



293号 令和7年7月20日発行

## 宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域指定/愛媛県都市計画課

宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第1項及び第26条第1項の規定に基づき、松山市を除

く県内全域を宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域に指定し、令和7年5月23日付けで告示をしましたので、お知らせします。

本指定による手続きの運用を示した「宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)に基づく届出・許可申請の手引き」については、愛媛県HPをご覧ください。

<https://www.pref.ehime.jp/page/5807.html>

※規制区域は「えひめ都市計画・盛土等情報マップ」で確認できます。

<https://webgis.alandis.jp/ehimemorido38p/portal/>

<問合せ先> 愛媛県都市計画課 宅地開発・盛土指導G 担当/安田氏、上田氏 TEL:089-912-2742

## 都市計画法に基づく開発許可制度の手引き改訂/愛媛県都市計画課

都市計画法に基づく開発許可制度の盛土規制法に基づくみなし許可の関係について、令和7年5月23日内容を補足しました。

手引きについては、愛媛県HPをご覧ください。

・都市計画法に基づく開発許可制度の手引き

<https://www.pref.ehime.jp/page/5744.html>

<問合せ先> 愛媛県都市計画課 宅地開発・盛土指導G 担当/石田氏、重岡氏、吉丸氏 TEL:089-912-2742

## 不動産業者と全国警察によるテロ対策連携強化協力/警察庁

警察庁から全宅連に対し、以下の協力要請がありました。

過去のテロ等重大事件では、市販の薬品・部材を利用し、アパートの一室や自宅において手製銃や爆発物を製造、保管していたところ、その工作音や異臭等についての苦情が近隣住民や管理会社で把握されていた事例もあり、こうした情報を早期に把握できれば、事件の未然防止や犯人検挙につながる事が期待されております。

そこで、個人情報保護に留意しつつ必要な範囲で各都道府県警察への情報提供をお願いしたいと存じます。この点について、各都道府県警察の担当者が貴団体の支部に個別の協力依頼に伺わせていただきますので、よろしくお取り計らいをお願い申し上げます。

今後も、テロ等重大事案への警戒を徹底する必要があるところ、迅速な情報共有について特段の御配慮をいただきますとともに、引き続き警察業務への御理解と御協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

詳しくは協会HP <https://www.ehime-takken.or.jp/topics/20250527/18012/>

## 全宅連出版重説表紙、契約書表紙販売価格・ハトマークロゴ変更/全宅連

会員限定販売の「重要事項説明書表紙」及び「契約書表紙」は、昨今の原材料価格の高騰等の理由により、下記のとおり販売価格を変更します。

また、これに伴い各表紙のハトマークロゴについては、新ハトマークへ変更します。全宅連HP上の申込フォーム及び申込書を変更いたします。

【新販売価格】 ○重要事項説明書[表紙] 990円(税込)

○契約書 [表紙] 990円(税込)

※価格は1セット(10枚入)の金額、送料別です。

## 宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)申請手続方法説明会開催

令和7年8月28日(木) 13:30より、宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)の申請手続方法の説明会を愛媛不動産会館で開催し、同時配信を行います。

## 第217回国会で成立した宅地建物取引業関連の法律について/全宅連

全宅連より国会で成立した宅地建物取引業関連の下記の法律は以下のものになります。老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律

### 法案の概要

#### 1. 管理の円滑化等

##### ①適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

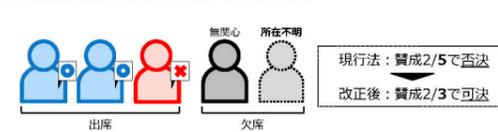
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み(分譲事業者と管理組合で共同変更)を導入
- 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

##### ②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項(修繕等)の決議は、集会出席者の多数決による(現行:全区分所有者の多数決)
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

●出席者の多数決による普通決議(過半数)の例



##### ③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

#### 2. 再生の円滑化等

##### ①新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決議(4/5※)により可能とする  
※耐震性不足等の場合:3/4、政令指定災害による被災の場合:2/3
- 上記決議に対応した事業手続等(※)を整備  
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等



<一棟リノベーションのイメージ>

##### ②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に  
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律及び住民基本台帳法の一部を改正する法律

マイナンバーの利用可能な国家資格等の事務が拡大

## 森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律

市町村等が経営管理の集約化に関する目標等を定める構想を定めた場合に、市町村はその実現のため経営管理権及び経営管理実施権を一括で設定することを可能とするとともに、施業実施協定に加え、施設整備等の共同化に関する協定を追加する等の措置を講ずる必要がある。

(裏面に続く)

## 港湾法等の一部を改正する法律

港湾管理者による協働防護計画の作成及び同計画に定められた事業の実施に係る工事の許可の特例、非常災害時における他人の土石の取用等に係る措置の拡充、港湾管理者が管理する港湾施設の改良工事の国土交通大臣による代行制度の創設、海洋再生可能エネルギー発電設備等拠点港湾における港湾施設の利用を調整する制度の創設等の措置を講ずる。

### 法案の概要

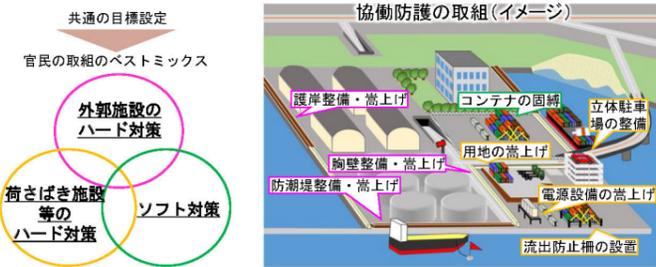
#### 1. 緊急物資等の輸送拠点としての港湾機能の確保等

- 災害時やむを得ない場合、**港湾施設の応急復旧に他人の土石等を活用可能とする制度（応急公用負担）の創設**
- 緊急物資等の輸送拠点としての機能強化に資する**民有港湾施設を災害時に港湾管理者が使用することができる協定制度的創設**
- 倒壊した場合、緊急物資等の輸送に支障を及ぼす恐れのある**民間の港湾施設（荷さばき施設等）に対する港湾管理者による警告制度の拡充**
- 災害時における国から**港湾管理者に対する支援船舶の入港需要等の必要な情報の提供**等



#### 2. 気候変動に伴う海面上昇に対応した港湾の保全（協働防護）

- 気候変動に伴う海面上昇から港湾の保全を図るための護岸の高上げ等といった、官民協働の取組を促進するための**協働防護計画制度の創設**
- 港湾管理者・立地企業等からなる同計画の作成・実施に関する**協働防護協議会の設置**
- 協働防護計画に基づく取組を促進するための**協定制度的創設**等



#### 3. 公共岸壁等の適切な機能確保のための工事代行等

- 港湾管理者の要請に基づく、**国による高度な技術等を要する港湾工事の代行制度の創設** <予算>
- 国が港湾工事を行う場合において、港湾管理者と協議の上で、工事に必要な権限を代行する措置の創設

#### 4. 洋上風力発電の導入促進に向けた課題への対応

- 基地港湾の一時的な利用に関する協議を行うための**協議会制度の創設**等
- ※3. 4. に関し、北海道港湾工事法・沖振法にも適用するための所要の改正を併せて行う。

## 「住生活リテラシー・プラットフォーム」ホームページ開設について/国交省

人々がより良い住まい方を選択・判断する能力「住まいのリテラシー（住マリテ）」の向上を目的として、令和6年3月に設立した官民連携の「住生活リテラシー・プラットフォーム」において、住まいに関する基本的な考え方や情報を一元的に集約したホームページを開設しました。今後、情報更新や内容充実を行いながら、住マリテ向上に向けた取組を推進します。

<問合せ先> 国土交通省 住宅局住宅戦略官付 永田氏・間氏  
Tel: 代表 03-5253-8111 (内線 39217、39220)、直通 03-5253-8511

### 会員様向け毎月の定期便について

令和6年度から定期便は2か月に1度、奇数月に発送しております。  
次回は 9月 です

## 「住宅のリースバック契約のトラブル」について/国民生活センター

住宅のリースバック契約のトラブル等の相談が同センターに寄せられています。消費者トラブルの防止をお願いします。

### 【住宅のリースバック契約のトラブルについて】

#### (1) 法令の遵守

不動産業者が消費者にリースバック契約について勧誘する際に、長時間にわたる勧誘や、強引な勧誘、取引の相手方等が契約を締結しない旨の意思（勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む）を表示したにもかかわらず、勧誘を継続していることに対して苦情が寄せられています。より一層の法令遵守に努め、従業員等の指導、教育の徹底をお願いします。

#### (2) 高齢者に対する配慮

契約内容、特に違約金に関する事項や家賃に関する事項について高齢者が十分に理解できていないことが原因と思われる苦情が寄せられています。また、契約後に家賃が支払えず退去を求められるリスクについて適切に認識できていないケースがみられます。

高齢者との契約にあたっては、単に書面を交付するにとどまらず、①勧誘時から契約の締結にいたるまで契約内容等について随時丁寧に説明を行うよう、②契約後に発生するリスクを踏まえた上での適切な意向確認が行われるよう、また、③高齢者ご本人のみならず、家族等の関係者にも契約について確認の上、十分な理解と納得を得てから行うようにしてください。

## 2026年版「REAL PARTNER DIARY」(手帳)

- 単 価： 420円(税込)
- ルーペ〔拡大鏡〕付き 490円(税込)
- 注文期限： 令和7年8月4日(月) 必着
- 注文方法： 同封注文書を任意団体宛てFAX
- 納品時期： 令和7年11月中旬(予定)
- その他： 手帳には協会名が入ります。

注文書同封



無料配付は  
ありません。

## 都市計画法に基づく開発許可制度の手引き改訂/西条市建設部建築審査課

都市計画法に基づく開発許可制度の手引きを改訂します。

(改訂内容)

- ・開発許可制度の手引き
- ・西条市公共施設の引取りに関する要領
- ・施行日 令和7年5月23日

<問合せ先> 西条市建設部建築審査課 開発審査係 担当/加藤氏、窪田氏 TEL: 0897-56-5151



はじめました。



Instagram



Facebook

