

京 宅 協 第 287号  
令和元年10月17日

城 陽 市 長  
奥 田 敏 晴 様

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会

会 長 千 振 和 雄

第六支部 支 部 長  
三 浦 央 嗣

宅地建物取引業に係る城陽市のまちづくり関連施策  
に対する提言・要望（令和元年度）

平素は、本協会の事業運営に格別のご理解とご高配を賜り、厚く御礼を申し上げます。

さて、本協会では、よりよい都市・すまいづくりに向けて積極的な役割を果たすべく、政策研究と提言の取り組みを重ねております。

このたび、貴市のまちづくり関連施策に対する本協会としての意見を第六支部が中心となって取りまとめましたので、下記のとおり令和元年度の提言・要望としてご提案いたします。ご高配のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。

なお、文書にてご回答いただきますようお願い申し上げますとともに、忌憚のない意見交換の場をお持ちいただければ幸いです。

記

1 私道での上下水道管理設時の承諾書不要化について

- ・ 私道に上下水道管を埋設する場合には、条例や諸規定により一律に地権者の承諾書の添付を求めている現状があるが、「承諾書が得られない又は極めて長期間を要する」など、ライフラインの確保に支障が生じる場合があり、問題となっている。
- ・ 判例においても、「私道通行権を有する者は導管設置権も併せ持つ」という考えが主流となっている。
- ・ 本協会の提言を受けた京都市においては、上水道について関連条例等を改正し、「土地所有者は正当な理由がない限り拒んではならない」旨を規定して、平成27年4月から「異議があった場合には、給水申請者の責任で解決する」旨誓約することで、地権者の承諾書の添付が不要となっている。

- 貴市においても、弊害の多い上下水道管の私有地埋設承諾書の添付不要化を検討いただきたい。

## 2 上下水道管・道路・用途地域などをインターネットで調査可能とすること

- 宅地建物取引業者には、宅地建物の取引に当たって、当該物件に関する法令制限など「重要事項の説明」を顧客に行うことが義務付けられており、これらの情報を管理する市町村等に物件ごとにその都度調査に伺っている現状があり、業者の調査効率の向上及び関係課の窓口業務の負担軽減が課題となっている。
- 上下水道管・道路・用途地域などの管理情報の電子データ化及び電子データのホームページでの公開を実施している自治体（京都府、京都市）もでてきている。業者・自治体ともにメリットが大きい取り組みであり、貴市においても是非ともご検討いただき、早期実現を図っていただきたい。

## 3 開発指導要綱を廃止し、条例制定により指導と負担の適正化を図ること

- そもそも、「開発指導要綱」は、開発圧力が旺盛で、人口増加に自治体のインフラ整備が追いつかない時代背景のもと、法整備も十分とは言えない状況下での「緊急避難」として成立した制度であって、今や時代は180度転換し、人口減少にいかに対応するか、が自治体の重要課題となっている。  
住宅開発等は、適切に誘導することによって、自治体にとって負担を伴うものから、むしろ既存施設の維持活用のために歓迎すべきものへと変化してきている。
- にもかかわらず、当時と同様に、議会の関与が乏しく、根拠性が弱い「要綱」というかたちで、開発業者を指導し負担を求めることは不適切であり、直ちに見直し、廃止するとともに、「要綱」に代わる「条例」の制定を検討していただきたい。その検討の過程で、開発業者の適切な負担のあり方等について議論されるよう要望する。

以 上

元城都第 519 号  
令和元年 11 月 28 日  
(2019 年)

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会  
会 長 千振 和雄 様  
第六支部 支部長 三浦 央嗣 様

城陽市長 奥田 敏晴



宅地建物取引業に係る城陽市のまちづくり関連施策に対する  
提言・要望（令和元年度）の回答について

平素は城陽市行政にご理解ご協力を賜り、誠にありがとうございます。  
さて、令和元年 10 月 18 日に貴会からいただきました標記の提言・要望につ  
きまして、別紙のとおり回答させていただきます。

回答

1. 私道での上下水道管理設時の承諾書不要化について

(回答)

私道での上下水道管理設時の承諾書について、条例の規定等により利害関係人の同意書等の提出を求めた場合は、ご提出をお願いします。

2. 上下水道管・道路・用途地域などをインターネットで調査可能とすること

(回答)

京都府ホームページにより「京都府統合型地理情報システム」におきまして、道路、用途地域についてはご確認いただくことができることになっておりますが、ご要望にあります上下水道管の埋設状況にかかる情報を、インターネットで調査を可能とすることについては、リアルタイムでの情報更新が困難であること等から実施が困難であることをご理解いただきますようお願いいたします。

ご要望にあります各情報につきましては、土地取引や建築計画において、極めて重要な情報と考えておりますことから、お手数をおかけいたしますが、各所管課にご確認いただきますようお願いいたします。

3. 開発指導要綱を廃止し、条例制定により指導と負担の適正化を図ること

(回答)

城陽市における開発協力金につきましては、「城陽市開発指導要綱」に基づき、開発に伴う都市施設の充実を図るためをお願いしているところです。

この開発協力金により、市内全域の道路、公園、下水道等の公共施設整備に活用させていただき、市のまちづくりに寄与する大きな財源としているところですので、ご理解をお願いします。

ご要望にあります、開発協力金制度の在り方については、今後、社会情勢等に注視しながら、現行の開発指導要綱及び、条例の制定等について、調査・研究し検討してまいります。