

京 宅 協 第 4 3 3 号
令 和 2 年 1 月 2 8 日

京 田 辺 市 長
上 村 崇 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



第六支部副支部長（支部長代行）

櫻 屋 敷 英 樹

宅地建物取引業に係る京田辺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。

また、公営企業管理者にも同様の内容で提案しておりますことを申し添えます。

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。

- 貴市においては、位置指定道路についても原則として市が引き継ぐこととされており、今後私道を増やさない対策をとられていることは評価できるものの、既存の私道について、上下水道管の埋設承諾書の添付義務は弊害が多いため、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 水道分担金の見直しについて

- 貴市の場合、水道分担金が従来そのまま据え置かれており、他市町と比べても突出して高額となっている。将来動向を見据え、速やかに見直していただきたい。

<参 考>

口径13mmの場合、新設1戸につき

水源開弁分担金 30万円、施設整備分担金 20万円、排水管整備分担金 20万円（敷地面積に応じ 各々1.30~0.80 の係数を乗じる）

給水分担金 5.5万円 合計：80万円程度となる（敷地面積150㎡の場合）

城陽市：加入金 176千円 + 配水管負担金 81千円

宇治市：加入金 116千円

以 上

京 宅 協 第434号
令和2年 1月28日

京田辺市公営企業管理者
上 村 崇 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



第六支部副支部長（支部長代行）

櫻 屋 敷 英 樹

宅地建物取引業に係る京田辺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、上下水道施設に係る項目について、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。

- 貴市においては、位置指定道路についても原則として市が引き継ぐこととされており、今後私道を増やさない対策をとられていることは評価できるものの、既存の私道について、上下水道管の埋設承諾書の添付義務は弊害が多いため、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 水道分担金の見直しについて

- 貴市の場合、水道分担金が従来そのまま据え置かれており、他市町と比べても突出して高額となっている。将来動向を見据え、速やかに見直していただきたい。

<参 考>

口径13mmの場合、新設1戸につき

水源開発分担金 30万円、施設整備分担金 20万円、排水管整備分担金 20万円
（敷地面積に応じ 各々1.30~0.80 の係数を乗じる）

給水分担金 5.5万円 合計：80万円程度となる（敷地面積150㎡の場合）

城陽市：加入金 176千円 + 配水管負担金 81千円

宇治市：加入金 116千円

以 上

京 建 政 第 113 号
令和2年(2020年)2月12日

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
第六支部副支部長(支部長代行)
櫻屋敷 英樹 様

京田辺市長 上村 崇



宅地建物取引業に係る京田辺市のまちづくり関連施策
に対する提言・要望(令和元年度)への回答について

平素は、空き家空き室バンク等の運営等、本市事業に御支援、御協力を賜り、
厚く御礼申し上げます。

令和2年1月28日付け京宅協第433号で貴職より提言・要望のありました
件につきまして、下記のとおり回答いたします。

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
公営企業管理者職務代理者より回答
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
 - ・上下水道管：公営企業管理者職務代理者より回答
 - ・道路：電子化及びホームページでの公開について、メリット・デメリットを
含め、研究してまいります。
 - ・用途地域：京田辺市ホームページで公開しております。
〔トップページ－事業者の方へ－計画・区画整理事業－地区計画制度〕
〔トップページ－市政・まちづくり－計画・施策－地区計画制度〕等
3. 水道分担金の見直しについて
公営企業管理者職務代理者より回答

京 上 第 1 1 8 3 号
令和2年(2020年)2月12日

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
第六支部副支部長(支部長代行)
櫻屋敷 英樹 様

京田辺市公営企業管理者 職務代理者
上下水道部長 伊東 正博



宅地建物取引業に係る京田辺市のまちづくり関連施策
に対する提言・要望(令和元年度)について(回答)

平素は、京田辺市公営企業の推進にご理解ご協力賜り、誠にありがとうございます。
います。

さて、令和2年1月28日付で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

本市では、地籍調査が一定の割合で進んでおり、土地の境界等に端を発する問題は、少ないものと考えています。

そのような中、近年、「承諾書が得られない又は極めて長時間を要する。」など、ライフラインの確保に支障が生じたという案件は、非常に希なケースだと考えています。

また、「私道通行権（他人所有地含む。）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。」と言う考えは、本市手続きにおいて、その土地が、申請者の私道通行権を有するか否かの判断ができない。また、大半の場合、実際に給水管の埋設工事を行おうとする場合、所有者の同意又は承諾がなければ施工が出来ないなど、むしろ予め同意・承諾を得ておくことが望ましいと考えています。

従いまして、今後も案件ごとに関係法令と照らし合わせて手続きを進めるものと考えておりますのでご理解、ご協力をお願いします。

2 上下水道管・道路・用途地域などのインターネットで調査可能とすること

本市上水道課及び下水道課では、現在、上水道管等管理情報の電子データをホームページで公開することについては、インターネット発信に対応できるものとなっていないため、現在は窓口へお越しいただき閲覧をお願いしているところであり、今後ご理解の程よろしくをお願いします。

3 水道分担金の見直しについて

現在のところ本市は、数少ない人口増加自治体であることから、施設等の整備が必要であり分担金の見直しは考えていません。

また、分担金は、急速に進む宅地開発に対し、水源確保や施設増強に充てる財源として、従来からの利用者と新規利用者との間で負担の公平性を図るため、水道を新規利用する際、お支払いいただいています。いただいた分担金は、建設基金と料金調整基金に積み立て、拡張事業の財源や給水原価で大きな割合を占める受水費への補填として取り崩しを行っています。

本市としても安心して飲める水を安定して供給できる水道システムを作り上げ、水道事業の取り巻く環境変化に対応しつつ、次世代へ本市水道事業を継続していくために、今後も必要と考えているところであり、今後ご理解の程よろしくをお願いします。