



464

元宇建住第 247 号  
令和元年 10 月 8 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 支部長 三 浦 央 嗣 様

宇治市長 山 本



宅地建物取引業に係る宇治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、宇治市政の推進に格別のご理解を賜り、厚く御礼を申し上げます。  
さて、ご提案いただいた標記の件について、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

- ・ 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。

<宇治市回答>

宇治市が公共下水道を新規で整備する場合、私道につきましては、後の紛争やトラブルを避ける為、原則権利者の承諾を得て整備しております。

現状、土地権利者等の承諾が得られない所や権利者不在地につきましては、整備困難地と位置づけ、承諾が得られるまで整備を行わず、承諾のお願いをする等、公共下水道が整備できるよう努めております。

今後、土地所有者の所在の把握が難しい土地が増加することが予想されておりますが、平成 29 年 3 月改訂「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」や平成 30 年 1 月「所有者不明私道への対応ガイドライン」等をふまえ、個々の事例に対して考える必要があると思っております。

誓約書での対応についても、このガイドラインを踏まえて検討していく必要があると

考えておりますのでご理解をお願いします。

又、上水道の私道での給水管埋設につきましては、その土地に関する紛争を未然に防止するため埋設承諾書の取得を求めており、地権者不明の場合等、埋設承諾書の取得が困難な場合には、個々の事情をお聞きする中で誓約書の提出をしていただいておりますのでご理解をお願いいたします。（上下水道部）

## 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。
- ・ 貴市においては、建築計画概要書のコピーの交付など改善いただいているところだが、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、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。

### <宇治市回答>

宇治市の公共下水道管渠の埋設状況などは、現在、インターネットでの閲覧や電話でのお問い合わせには対応しておらず、窓口で閲覧していただいております。

電話でのお問い合わせに関しましては、場所の間違いや意思疎通に齟齬が生じる可能性があり、埋設状況の更新や修正も不定期に行っていること等から対応しておりません。下水道台帳システムがインターネット配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ものです。

又、上水道の埋設状況などの対応につきましても、現在閲覧していただいている上水道配管図には、配水管及び給水装置の有無やメータ口径の情報が記載されており、このうち給水装置は個人の財産であることから、慎重な取り扱いが必要であるとの認識をしており、閲覧のみの対応としているところです。

なお、上下水道の配管図につきましては写真撮影を可としているところであり、ご理解をお願いいたします。（上下水道部）

市道の管理情報は、現在、インターネットでの閲覧には対応しておらず、窓口で閲覧していただいております。

管理情報の一部が、電子データ化されていないため、インターネット配信に対応できるものでなく、また、場所の間違いや意思疎通に齟齬が生じることがないように、窓口へお越しいただき閲覧をお願いしています。

なお、図面につきましては写真撮影を可としているところであり、ご理解をお願いします。

また、市道の管理情報の電子化につきましては、本市といたしましても、利用者の閲覧時等の利便性の向上等が図れるものであると認識いたしております。

しかしながら、電子化の導入にあたっては、多額の経費が必要とされることや、上述の窓口での閲覧をお願いしていること等の諸課題があり、事業化は難しいと考えておりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。（建設総務課）

用途地域図などの都市計画の情報は、本市のホームページで公開しております。

また、都市計画図のベースとなる地形図の更新を、今年9月に行っており、今後は現

況地形と照らし合わせての調査が、これまでより行いやすくなると考えております。

何れにいたしましても、インターネットでの都市計画に関する調査は補助的なものであり、最終確認は都市計画課の窓口の図書で行って頂くようお願いしているところでございます。（都市計画課）

建築計画概要書や建築基準法の指定道路図の電子データ化を進めているところでございますが、それらのホームページへの公開となりますと、印影などの個人情報の保護処理や、道路判定における注意事項の反映方法など、調整すべき事項が多くございます。

ホームページへの公開が実現できれば、業者・自治体ともにメリットが大きい取り組みとなりますことから、京都府、京都市での取り組みを参考に、まずは指定道路図のホームページでの公開の実施に向けて検討を進めてまいりたいと考えております。

（建築指導課）

### 3 開発事業に係る協力金制度の廃止について

- ・ 公共・公益協力寄付金については、寄付金である以上、納入するかしないかは任意であるはずだが、運用の実態は、事実上半ば強制的なものとなっている。しかも、強制力は宇治市内で開発事業を継続して行う地元業者に対しては強く働く一方で、1回限りの他府県業者などの中には、負担しない事例もあるという不公平が生じることとなる。公平な運用が担保できないようなら、廃止すべきである。
- ・ そもそも「開発業者に応分の負担を求める」のは、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に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。住宅開発等は自治体にとって負担を伴うものではなく、むしろ既存施設の維持活用のために歓迎すべきものとなっている。にもかかわらず、当時と同様の負担を開発業者に求めることには何ら合理性がなく、直ちに見直し、廃止すべきである。

#### <宇治市回答>

良好な居住環境の整備を図るため、公共施設等の整備や改修に必要な費用の一部として、事業者にご協力をいただいております開発協力寄附金につきましては、公共施設等整備基金に積み立てたのち、学校施設や道路・水路・公園などの都市基盤施設や、浸水被害を軽減するための雨水流出抑制施設の整備などに活用させていただいております。また、最近ではこの協力寄附金を相殺して、開発事業の中で雨水貯留施設を事業者で設置していただくことや、直近の排水路を改修していただくなどの事例も多くなっており、まちづくりの上でも、重要なものとなっております。

一方で、ご意見のとおり、人口減少社会におきまして、人口増加につながる施策や将来に向けたまちづくりの取組は、大変重要でもございますので、そのような観点も踏まえ、開発協力寄附金のあり方につきましては、まちづくりを進める上での財源の確保と、施策の推進の両面において、総合的に検討する時期に来ているのではないかと認識しているところでございます。

そのような中、厳しい財政状況などを踏まえ、現在、財政の健全化に向けて取組を進めております財政健全化推進プランの期間中における見直しは、難しいものと考えておりますが、今後、財政構造や体質が改善され、持続可能な財政運営が一定見通せた段階におきましては、代替施策も含め、開発協力寄附金の見直しについて検討を進めてまいりたいと考えています。

なお、水道事業整備協力寄附金は、上水道施設整備事業等に有効に活用させていただいているところでありますので、ご理解をお願いいたします。また、今後の在り方などにつきましては、市長部局とも十分協議してまいりたいと考えております。

(財務課、開発指導課、公園緑地課、警防救急課、上下水道部)