京 宅 協 第 １５５号
令和６年　７月２６日

向日市長　　安田　守　様

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
会　　長　　伊　藤　良　之
第五支部支部長　　田　中　和　裕

宅地建物取引業に係る向日市のまちづくり関連施策
に対する提言・要望

平素は、当協会の事業運営に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

さて、当協会では、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、政策研究と施策提言の取り組みを重ねております。

このたび、当協会の第五支部において乙訓地域のまちづくりについて検討を行い、貴市の関連施策に関して、当協会としての意見を取りまとめましたので、下記のとおり提言・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、ご担当部局との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　小規模な開発事業に係る流出抑制施設の整備について

乙訓地域では、「いろは呑龍トンネル」の整備がほぼ完成に向かいつつある中、雨水浸透桝などの流出抑制施設の整備を小規模な開発事業にまで求める必然性は無くなっているのではないか？

早急に技術指針の運用見直しに着手していただきますよう要望します。その上で、今後も流出抑制施設の整備について負担を求める場合には、その必要性について根拠を示してご説明いただきたい。

また、住宅購入者の納得と満足が得られるよう、負担に見合うメリットの付与（例えば貯留タンク設置補助金の創設など）についても検討していただきますよう提言します。

２　私道での上下水道管埋設時の承諾書の添付不要化について

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当該私道の土地所有者の承諾書の添付を一律に求められるが、「所有者行方不明、所有法人の消滅などにより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。

当協会は「承諾書の添付不要化」を求めて各方面に提言を行ってきたところであり、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た。

令和３年４月に民法の相隣関係に関する規定の改正が行われ、他人の土地に生活インフラ設備を設置する権利（ライフライン設置権）が明定され、関係規定が整備され令和５年４月から施行されている。

これを追い風として、貴市においても、弊害の多い上下水道管の埋設承諾書の添付不要化をご検討いただき、乙訓地域２市１町が足並みをそろえて「不要」となるよう要望します。

３　インターネットでのまちづくり関連情報の提供を拡充すること

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。

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。貴市においては、道路台帳、都市計画、上下水道の地図情報をGISにて提供いただいておるところですが、業者・自治体ともにメリットが大きい取り組みであり、国のオープンデータ化推進方針にも沿うものなので、インターネットを利用した情報提供の一層の充実と使いやすさの向上に向け検討いただきますよう要望します。

４　地籍調査事業の推進、特に官民境界先行調査に取り組むこと

地籍調査事業の円滑化・迅速化を目的として国土調査法が改正され、令和２年４月１日から「官民境界を先行的に調査し、その成果を活用（認証と公表）する」新制度が誕生した（街区境界調査）。

貴市においては、令和５年度は、向日市物集女町の一部（３ｈａ）で地籍調査事業を実施されているが、全体の進捗率は、９％と極めて低い状況となっている。

地籍調査が実施済みかどうかにより、公共事業の円滑化、災害からの復興のスピードも大きく左右されるので、調査事業の促進が重要課題となっている。その点、「少ない労力で短期間に広範な地域を調査でき、以後、道路明示も不要となる」など、メリットが大きい街区境界調査に積極的に取り組んでいただきますよう提言します。