

平成23年 春号

静政連 だより

静岡県不動産政治連盟

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠 3-18-16 (静岡県不動産会館内) TEL (054) 246-7175 FAX (054) 245-9730

特集

行政に対する要望活動

当連盟では毎年、不動産取引に関し、一般ユーザーの負担軽減、土地流動化の促進を目指し、日常業務で耳にする地域住民の意見を取引に反映させるべく、宅建協会と連携して行政に対する要望活動を行なっている。

本年度も宅建協会各支部より寄せられた要望事項 24 項目の中から選定した 5 項目に、継続要望等の 2 項目を加えた 7 項目の要望書を作成、宅建顧問県議団（会長：森 竹治郎 県議、各地区推薦の県議 23 名で構成）を通じて昨年 12 月 7 日、県当局宛て提出した。

また、12 月 17 日、県当局から受領した回答をもとに、県庁にて各部署担当者とのヒアリング（意見交換会）を実施した後、同月 21 日には宅建顧問県議団「定例会」を開催。活動報告を行ない、各顧問県議に対し要望活動に対する理解を求め、今後の支援を依頼した。



▲ 宅建顧問県議団「定例会」開催の様子 (H22.12.21)



▲ 県議団を代表して挨拶する 森 竹治郎 県議



▲ 県議団に対し当方の考えを述べる執行部役員



▲ 質疑応答では活発な議論を展開

都市計画に係る線引きの合理的見直しについて、以下のとおり要望致します。

都道府県は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができ、これを一般的には「線引き」と呼んでいます。また、市街化区域には用途地域が指定されますが、これは土地や建物の用途に一定の制限を加えることにより、各地域が最も適切に、最も経済的・能率的な用途に供されることを期して指定するものです。

中でも住居地域は、主として住居の環境を保護するための地域であり、制限の厳しい「第1種低層住居専用地域」から制限の緩やかな「準住居地域」まで七つに細分化されています。

しかし、県内の線引きの現状を考えると、土地の形状が必ずしも当該用途に相応しいとは言えないところが見受けられます。

県内東部を例にとれば、本年9月の台風で被災した駿東郡小山町の藤曲地区の南側に位置する菅沼地区は「第1種中高層住居専用地域」に指定されていますが、急傾斜地となっており、通常では建物は建たず、分譲開発にも費用が掛かりすぎて地元業者は手を付けません。しかし、隣接する阿多野地区周辺は形状がなだらかで、住宅地として向いているのに市街化調整区域として広く線引きされています。また、御殿場市内では、JR御殿場駅周辺に市街化区域が集中し過ぎていて、JR南御殿場駅周辺はすべて市街化調整区域となっています。

このような地域が県内に多々あると思われますので、それぞれの用途に合致した合理的な線引きとなるよう見直しを要望致します。

回答 県交通基盤部 都市計画課

区域区分（線引き）制度は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものであり、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域として定めている。

市街化区域では、道路・公園・下水道等の都市基盤施設を重点的に整備するほか、必要な場合は土地区画整理事業・市街地再開発事業等の面的整備事業を活用し、総合的に整備しているところであるが、県内の市街化区域においては、都市基盤施設の整備は、十分なものとなっておらず、都市的土地利用されていない低・未利用地もいまだ多く残存している状況であり、今後も効率的な公共投資や都市的整備が必要である。

特に、近年は人口減少・超高齢化社会の到来や地球温暖化問題の高まり、厳しい財政的制約など都市をめぐる社会経済状況は大きく変化してきており、静岡県でもすでに多くの市町が人口減少に転じるなか、これまで



▲ 県当局とのヒアリング開催の様子 (H22.12.17)



▲ 顧問県議団役員を代表して挨拶する 森 竹治郎 県議

の都市の拡大成長を前提としたあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現していくことが求められている。

このため、県としては、今後も市町と十分に連携・調整を図りながら、集約型都市構造の実現に向けて、農林漁業との健全な調和を図りつつ、線引き制度の適切な運用に努め、土地利用を適正に誘導していきたいと考えている。

分筆に伴う全体測量がスムーズに実施できますよう、GPS測量の普及等による地籍調査の促進について、以下のとおり要望致します。

地籍調査については、現在、平成 22 年度を初年度とする第 6 次国土調査事業十箇年計画に基づき、引続き全国で調査が進められているところです。その進捗率は全国で 48%に留まっており、都道府県によっても実施状況にかなりのばらつきがあります。静岡県においても進捗率は 22.3%と低率であり、35 市町のうち調査完了しているのは 4 市町のみで、未着手が 5 市町あります。

このような状況下において、前国交大臣は、地籍調査を平成 21 年度に実施しなかった全国 604 の首長に対し、行政の責任として早期に着手するよう求める異例の要請文を送っています。

完了 (4 市町)	御前崎市・吉田町・菊川市・牧之原市
休止 (6 市町)	伊東市・熱海市・三島市・湖西市・函南町・西伊豆町
未着手 (5 市町)	下田市・松崎町・南伊豆町・東伊豆町・河津町

一方、平成 17 年に不動産登記法が改正され、土地を分筆登記する場合、従前のように分筆地のみ測量して残地求積する扱いはできなくなり、分筆前の土地全体を測量・求積しなければならなくなりました。

分筆に伴う全体測量は、立ち会いが必要となる隣接地も多くなり、以前より日数も多くを必要とします。特に、隣接地所有者が遠方の方であったりすると、日程調整も困難となり、取引自体が停滞してしまうことも少なくありません。

地籍調査の推進により、現況図と各筆の所有権ごとの実測図の重ね合わせが完了すれば、地図と土地の現状が一致するので、土地売買や分合筆などの場合も、無駄な時間や労力、費用を掛けずに円滑に処理できるものと思われまます。また、災害復旧の迅速化、まちづくりの円滑な推進にも役立ちます。

地積は固定資産税、相続税及び不動産取得税等の不動産流通課税に直結するだけに、より緻密な地籍調査の推進に期待するものであります。

法改正により、一定の要件を満たす法人に調査・測量を委託できるようになった他、公共事業や民間開発等



▲ 県側を代表して挨拶する 松浦敏明 県くらし・環境部長



▲ 宅建協会を代表して挨拶する 市川会長

といった国土調査以外の測量及び成果についても、国土調査の成果と同等以上の精度または正確さを有していれば、国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定することができるようになりました。

これらの制度の運用と併せ、高精度な GPS 測量の普及等により、更なる地籍調査の促進を図って頂きたく要望致します。

(GPS = グローバル・ポジショニング・システム … 衛星からの電波をもとに、自分のいる場所を測位するシステム)

回答 県交通基盤部 農地計画課

これまでの地籍調査の測量では、地帯毎に求める精度が異なるにも係わらず同一の測量機器や測量手法を用いていました。このため国は、求められる精度に合うような新しい測量機器や測量手法が活用できるよう、本年度、地籍調査作業規程を改定しました。また、国は、過去に実施した公共事業等の測量成果を活用して地籍の明確化を図る手法等について検討を始めました。

一方、県では、本年 5 月に今後 10 年間に実施する地籍調査の目標面積や、目標を達成するための促進策等を盛り込んだ「静岡県第 6 次国土調査事業十箇年計画」を策定しました。本計画では、進捗の遅れている都市や林地を重点的に促進するとしており、「都市・宅地における官民境界先行調査の促進」、「林地における静岡県森林組合連合会を事業主体とする地籍調査の促進」等を主な促進策としております。

今後は、新たに認められた測量手法等の積極的な活用を図る等国の動向を注視しながら、県十箇年計画に基づき、本県地籍調査の計画的かつ効率的な促進に努めてまいります。

農地法に係る規制緩和に関し、以下のとおり要望致します。

1. 農地売買の規制緩和について

農地法は、農地の売買や貸借を行なう際に一定の規制を加えることで、農地が資産保有目的や投機目的等の対象として農業従事者以外の者によって取得されないよう規制しています。また、農地が生産性の高い農業経営者に効率的に利用されることによって生産力の維持、拡大を図っています。

しかし、全国的に専業農家が減少し、農地を処分したくても売却できずにいる農家がある一方、一般サラリーマン等の中には、広々とした敷地で花や果物、野菜などを作ったり小動物を飼ったりしながら子供の健全な成長を願い、田舎暮らしを求める者も増加しています。

このように、手頃な規模で十分な希望を満たせる“家庭菜園付き住宅”のような物件の需要に応えられれば、耕作地としての機能が失われて荒廃する農地を有効活用できるのではないかと考えます。それには、農地転用



▲ 県各部署の幹部職員との意見交換



▲ 規制緩和の必要性を提言

の「一般住宅」500㎡の規制を「農家住宅」並みの1,000㎡に緩和することや、一定規模までの農地であれば非農家でも自由に購入できるような緩和策が必要です。

過疎化対策の一環としても有効かと思いますが、現在の県当局としてのお考え、または取り組み等がありましたらお聞かせ下さい。

2. 市街化区域内農地の再販時における届出制度の緩和について

現在、一般消費者が家を建てる目的で市街化区域内農地を購入する場合、農地法第5条の届出が必要になりますが、届出後、その者が何らかの理由により家を建てる前に当該物件を売却せざるを得なくなった場合は、次の購入者との売買契約時に再度、第5条の届出をし直さなくてはなりません。再販する物件も次の購入者の利用目的も全く同一である場合でも、手続きの書類や期間、費用負担が同じように掛かってしまいます。

農地法の許可・届出受理は、対象となる農地ではなく申請者本人に与えられるものであるという趣旨は理解できますが、当初の転用目的を逸脱するようなことのない範囲であれば、“変更届”で対応することにより書類の簡素化にも繋がるものと考えます。

将来、宅地の需要に応ずることになる場合が多い市街化区域内農地に対するこのような運用について、現在の県当局としてのお考えをお聞かせ下さい。

回 答 県交通基盤部 農地利用課

1. 農地売買の規制緩和について

農地転用許可を行うに当たり、申請に係る転用面積の妥当性について審査しております。農地は、農業生産の基盤であり、転用される農地の面積はできるだけ少ないことが望ましく、当該転用事業を達成する上において、計画的かつ合理的な土地利用を阻害しない範囲において必要最低限の面積である必要があります。

審査に当たっては、転用事業における規模の適正や他の類似施設との比較などを行うこととなりますが、一般住宅については500㎡以内、農家住宅については作業場等が必要となることから1,000㎡との判断指標を設け全国的に運用しているところであります。

ゆとりある生活空間としての一般住宅敷地面積の判断につきましては、各個人により様々であり不明確なものでありますが、都市計画法において、市街化調整区域内での分家住宅面積が原則300㎡までとされていることや、不動産取得税において、住宅用敷地の取得に係る減税措置が200㎡までとされていることなどと比較しても十分余裕を持った面積であると考えております。併せて、市民農園における県内の平均的な1区画あたりの面積は約45㎡（H21.3調査）であり十分まかなえると思われることから、一般住宅の敷地面積の判断指標500㎡を緩和する予定はありません。

なお農地法では、甲種農地における一般住宅のための転用は概ね500㎡以下と規定しておりますが、第1種から3種農地については特に規定しておらず、これらの農地の転用については、判断指標を超える場合であっても、その理由等によっては許可される事となりますので、個別に相談をお願いいたします。

非農家による農地の取得についてであります。昨年12月の農地法改正により、農地については、所有から利用へと大きく方向転換が図られ、借地による場合の農業参入規制の緩和や、遊休農地などが多く存在する地域における農地の権利取得に係る下限面積要件の弾力的な運用などの改正が行なわれたところであります。

2. 市街化区域内農地の再販時における届出制度の緩和について

市街化区域内の農地転用についても、本来は転用許可を受ける必要がありますが、市街化区域は、都市計画法上計画的に市街化を図る地域であることから、あらかじめ届出を行った場合は、許可不要となっているとこ

るであります。また、農業委員会は、届出があった場合は形式的な審査を行い、適切な場合は受理することとなります。

ところで、届出が受理された農地といえども、転用事業が行われるまでは農地のままであります。何らかの理由により届出に係る事業を行なうことができず、当該農地を転用目的で他の者に売却する場合においても、農地である以上改めて届出を行う必要があります。このような事例数は多くないと思われることから、ご理解をお願いいたします。

道路台帳の閲覧および上下水道配管図の閲覧等、インターネットによる情報提供サービスの充実・効率化について、以下のとおり要望致します。

宅地建物取引業者は、取引に係る物件について調査を行ない、重要事項説明書を作成して宅地建物取引主任者より当事者に説明する義務があります。道路や上下水道等ライフラインの情報は、取引においても必要不可欠な情報として、消費者に重要事項説明書の交付を通じて説明しなければなりません。

以前は、市町の所管窓口へ出向き、台帳等の閲覧により調査をするのが常でしたが、近年の高度情報化により、窓口のパソコン端末による閲覧も増えるとともに、事務所に居ながらインターネットによる調査が可能な部分も出始めてきました。

閲覧方法が窓口のみでは、遠方の物件を取り扱う場合に当該物件の所管窓口まで出向かなければなりません。顧客からの簡易な依頼に対し、専門業者として参考意見を回答する場合にも時間や費用が掛かり過ぎてしまいます。

つきましては、インターネットの活用等、時代の流れに合った最善の方法による情報提供サービスの充実に向けた取り組みが推進されますよう、市町に対する助言・啓発をお願い致します。

なお、道路については、市町にて県道や国道も、また、上下水道については、個人情報により確認が困難とされる私設管についても調査が可能となり、効率化が図られますよう併せて要望致します。

回答 県交通基盤部 技術管理課

社会基盤整備部門における電子化の取組に CALS/EC があります。これは、従来紙で交換されていた情報を電子化するとともに、ネットワークを利用して情報の共有や有効活用を図り、業務の効率化を進める取組です。この CALS/EC の中でも、竣工図面や現場管理資料など工事成果品の電子納品はこの取組の重要な位置を占めており、これが進むことにより施設管理情報の電子化や電子データによる情報提供も広がっていくものと考えています。

その一方で、これまで蓄積されてきた紙情報を電子化するには膨大な費用が必要となることから、施設管理情報の電子的な情報提供はなかなか進んでいないのが実情です。

県では平成 13 年度に CALS/EC アクションプログラムを策定して施設情報の電子化に取り組むとともに、市町に対してもその取組に対する啓発活動を行ってきました。CALS/EC の取組は、国を初めとするすべての社会基盤整備部門で取り組むことが重要であると言われていたことから、今後も引き続き市町に対して様々な機会を通じてその啓発に努めていきます。

回答 県交通基盤部 道路保全課

現在、市町における道路台帳については、図面様式やサービスの形態が様々であり、インターネット公表するには相当の費用負担も強いられることが予想されることもあり、情報提供の方法は自治体ごとの判断に委ね

られております。

静岡県の道路台帳については、道路管理者である静岡県が調整及び保管を行わなければならない、道路法施行規則第4条の2第6項で「都道府県に係る道路台帳は関係都道府県の事務所に保管するものとする。」となっており、各土木事務所の窓口で閲覧することができます。

静岡県では、道路台帳の道路現況平面図と道路幅員図について、今年度6千万円程度をかけて電子化（紙データをパソコンに読み込んだデータ）を進めており、今年度末に完成する予定です。しかし、電子化した図面は公図写しが一体となっていて、個人情報に掲載されているためインターネットによる情報提供は制限されることが考えられます。

今後は、利用者の方々がより早く、より簡単、便利に利用できるよう、問題点を解決し、最善な方法を模索していきたいと考えております。

回答 県交通基盤部 生活排水課

下水道台帳等については、現時点のところ、紙ベースにより管理している市町が大多数となっております。今後、各市町が電子化に向けた取組を進めていきますが、行政サービスの一環として、多くの情報のうちの情報をインターネットの活用を図るかは、市町が判断するものであると考えます。

狹隘道路の解消に向けて、県内の「狹隘道路拡幅整備事業」を更に推進して頂きたい、以下のとおり要望致します。

道路の果たす役割は、単に人や車の通行に留まらず、日照・通風といった住環境の確保や消防・救急活動の円滑化など、様々な役割を担っています。しかし、幅員4m未満の「狹隘道路」を挟んで住宅が密集しているところが未だ多く残っており、安全上、防災上に問題があります。

狹隘道路の問題を解決するには、住民（地主）の理解と協力が必要ですが、そのためには自治体が条例を制定し、その環境を整えることが不可欠です。条例などが整備されていない地域では、セットバックに係る分筆・測量費用や側溝の改修費用が地主負担であったり、所有権が地主のままである場合、その所有権を過剰に意識するあまり建物建築後に塀を元の位置にまで戻したりと、住民間でトラブルに発展することさえあります。

建築基準法上、建物を建築する場合の接面道路は4mの幅員が必要であり、安全確保のための公的空間であることを十分に認識させることが重要です。

県内23市を例に見れば、半数以上は市独自の制度（要項等）が設けられておらず、別枠事業等の国庫補助による個別対応になっていると思われます。

当該整備要項あり	隅切り部分の寄附 に対する 用地補償 または奨励金あり	三島市、 <u>沼津市</u> 、御殿場市、裾野市、富士市、 静岡市、 <u>焼津市</u> 、 <u>浜松市</u>
	上記用地補償または奨励金なし	下田市、伊豆の国市、藤枝市
当該整備要項なし	伊東市、熱海市、伊豆市、富士宮市、牧之原市、島田市、磐田市、袋井市、掛川市、 菊川市、御前崎市、湖西市	

費用面では市町の財政に係わる問題であり、事業化が困難なのかもしれませんが、できるだけ県内統一した方針で推進されることを望みます。

これから取り組まれる市町に対しては、県からの助言・啓発により「狹隘道路拡幅整備」に係る制度を更に

推進して頂くとともに、折角の制度も街づくりに活かされなければ意味がありませんので、当該制度の整った市町に対しても、より良い住環境整備のため地域住民への理解を求め、街づくりに積極的に運用されますよう要望致します。

【 回 答 】 県くらし・環境部 建築安全推進課

建築基準法では、幅員 4m未満の道路、いわゆる「2 項道路」に接して建築物を建築しようとする場合は、道路の中心線から 2m後退しなければならない規定になっています。

しかし、昭和 25 年に建築基準法が制定されて以来、60 年が経過しましたが、今日においても狭隘道路の問題は解決しておりません。

国土交通省では、平成 21 年度から狭あい道路整備に関する補助金制度を創設し、拡幅整備を促進しているところですが、35 市町中、何らかの施策を実施しているのは 20 市町に留まっており、県としましては、静岡県建築行政連絡会議等の場を活用するなどして、より良い住環境整備のために一層の事業の実施を市町に働きかけてまいりたいと考えております。

「宅地建物取引主任者資格試験」の実施に係る試験会場の借用について、以下のとおり要望致します。

宅地建物取引主任者資格試験は、宅地建物取引業法 第 16 条に基づき都道府県知事が行なう公的資格試験ですが、実際の試験業務は、同法 第 16 条の 2 の規定により、国土交通大臣が試験実施機関として指定する（財）不動産適正取引推進機構に委託されております。同機構は、各都道府県の現地における試験業務を、当該都道府県知事より推薦を受けた外郭団体または業界団体に再委託しており、本県においては当協会が昭和 63 年度よりこれを受託しております。

例年、試験業務の中で最も苦慮するのが試験会場の確保です。当協会では、受託初年度より従前どおり県立高校を試験会場としてお借りして参りました。22 年度におきましても、県当局のご尽力により県立高校 4 校を含む 10 会場を確保でき、学校当局のご協力により無事終了することができました。

ご承知のとおり本県は東西に広いため、受験者の便宜を考慮して複数の試験会場を設置し試験実施に臨んでおります。借用する会場についても、収容人数や交通の便、試験当日の業務のやり易さ等、試験会場として条件の整った会場を確保しなければなりません。しかし、公立私立を問わず試験会場として相応しいと思われる学校がありましても、既に他の資格試験（英語検定や情報処理 試験等）の会場として継続使用が確定していることも多く、会場確保は実質困難極まりないものとなっております。

このような状況をご理解頂き、今後も試験当日の運営に万全を尽くし関係者の方々に迷惑のかからぬよう努力して参りますので、地域事情に鑑み、必要に応じて県立高校を試験会場として借用させて頂きたく、特段のご高配を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

つきましては、差し当たり平成 23 年度の試験実施（10 月 16 日(日)）に向け、下記県立高校 4 校を借用させて頂くことについてお願い申し上げます。

県立伊東高校城ヶ崎分校	引き続き借用させて頂きたく、既に学校当局と交渉を始めさせて頂いております。 宜しくお取り計らい下さい。
県立三島南高校	
県立科学技術高校	
県立静岡商業高校	

回答 県教育委員会 学校教育課

試験会場の借用につきましては、御要望のあった高等学校に対し本課から連絡を取ったところ、伊東高校城ヶ崎分校、三島南高校、科学技術高校、静岡商業高校の4校すべてから現時点での了解をいただいております。

教育委員会といたしましては、試験会場として県立高校の施設を借用できるよう、今後も引き続きくらし・環境部住まいづくり課と連携し対応してまいりたいと考えております。

農地法の運用改善について、以下のとおり要望致します。(顧問県議宛ての要望)

1. 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制ではなく「届出制」にして頂きたい。

全国的に専業農家が減少している中、耕作地としての機能が失われつつある農地については、農地転用の手続きを簡略化することでユーザーへの負担も減り、土地流動化の促進につながるものであります。非線引き区域においても用途地域が指定されている場合は、市街化区域に準ずると解釈するのが妥当であると考えます。

要望趣旨 これらの区域の農地転用について、現状の「許可制」では申請から許可に至るまで相当な時間を要し、売買契約や建築計画に大きく影響することから、用途地域の指定との整合性・合理性に欠けていると言わざるを得ません。よって、用途地域が定められている場合は非線引き区域といえども、その取り扱いは市街化区域と同一条件とすべきであります。

2. 農地転用について、土地分譲のみの転用が許可されるよう運用を見直して頂きたい。

現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっておりますが、当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう運用の見直しをお願い致します。

要望趣旨 現在、農地の分譲は建売業者に限られているため、地主の売却先が建売業者に限定され、土地分譲業者は取り扱うことができません。当案件は、非線引き区域の土地流動化に向けて不可欠なものであり、農地の投機目的による取引の横行など現況の経済情勢では考えられず、立法根拠が時代の流れに合わなくなっているため、当然見直しが必要であると考えます。

上記2項目の農地法に係る運用改善について、国へ上程する「意見書」を県議会にて採択して頂きたく、お取り計らいを宜しくお願い致します。参考に、本年6月に千葉県議会にて採択された意見書の写しを添付します。

回答 宅建顧問県議団 会長・県議会議員 森 竹治郎

県議会においても採択を依頼される案件は多く、必ず県議会に上程できるかはわからないが、2月の定例県議会に上程できるよう、できる限り努力する。

コメント 県交通基盤部 農地利用課

1. 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内における農地転用手続きを許可制ではなく「届出制」にすることについて

転用を届出制とする市街化区域は、都市計画法に基づき優先かつ計画的に市街化を図るべき区域とされております。この市街化区域と市街化調整区域との区域区分を定める場合は、農業上の土地利用に影響があること

から、あらかじめ農林水産大臣と協議を行ない、農業上の土地利用との調整を図った上で定めることとされています。このため、市街化区域内の転用については、農業上の土地利用について調整済であり、改めて審査する必要がないことから「届出制」となっています。

一方、非線引き区域の用途地域は、土地を利用目的別に区分し、それぞれの地域特性に合わせて建築物の用途や形態の制限を行なうことにより、良好な都市環境を有する市街地の形成を図ろうというものであり、市街化区域とは都市計画上の位置付けが異なるものであります。このため現行農地法では、非線引き区域の用途地域内の転用については、「許可制」となっております。

なお、政府が来年の通常国会で新法を制定する方向で検討している「総合特区制度」の提案募集に、「ふじのくに駿河湾港“陸・海・空”物流活性化総合特区」を応募した際、「非線引き区域の用途地域内の転用」の届出制についても、事務処理の簡略化などの観点から要望したところであります。

2. 土地分譲のみの農地転用が許可される旨の運用の見直しについて

転用許可基準では、土地の造成のみを目的とする転用は原則として認められておりません。これは、食糧生産の基盤である農地と農地以外の土地利用の調整を図り、真に必要な転用についてのみ許可できるとする趣旨に基づくものであります。

建築物や工作物等の上物整備までは行なわず、土地の造成のみを行なう転用は、最終的な土地利用の形態でなく、造成後に遊休化する可能性もあり、また、投機的な土地取得につながるおそれも考えられます。このため、造成のみを目的とする転用は、例外的に事業の目的・事業主体などからみて建築物等の施設の立地が確実な場合等に認められているところであります。

県といたしましても、土地造成に係る転用許可は、確実に造成目的が行なわれる場合等に許可すべきであると考えているところであります。

▼ 12月17日：ヒアリング当日の出席者

(順不同・敬称略)

【宅建顧問県議団 役員】			
会 長	森 竹治郎		
副 会 長	遠藤 榮・大橋 正己・前沢 侑 (兼 事務局長)		
常任顧問	佐原 徹朗		
【県 当 局】			
くらし・環境部	くらし・環境部長	松浦 敏明	
	建築住宅局長	鈴木 敦夫	
	住まいづくり課長	西谷 透	
	住まいづくり課 宅地建物班長代理	小林 勝己	
	住まいづくり課 宅地建物班 主査	鈴木 加江	
	建築安全推進課 課長代理	大石 武司	
	交 通 基 盤 部	交通基盤部長	森山 誠二
		都市局長	中井 淳一
		農地局長	小松 淳
		技術管理課長	内田 賢
		道路保全課長	伊藤 敏男
		都市計画課長	増島 康行
		生活排水課	曾根 康弘
教育委員会	農地計画課長	内田 幸男	
	農地利用課長	中村 充	
	学校教育課 参事兼高校班長	宇佐美壽英	
【(社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】			
会 長	市川 宜克		
副 会 長	初澤 宣廣・櫻田 芳宏・矢後 芳博		
常務理事	牛田 久・木俣 純一・石川 正・松本 裕文		
専務理事	服部 四四郎		

県議会 2 月定例会

農地法の運用改善に係る 国への「意見書」可決される！

本年度の行政に対する要望事項のうち、農地法の運用改善に係る国への「意見書」の採択を要望した案件については、宅建顧問県議団の先生方のご尽力により県議会 2 月定例会において「自民改革会議」より提案され、全会派一致で可決された。これにより当該意見書は、衆議院議長、参議院議長、内閣総理大臣、農林水産大臣、総務大臣 宛て提出される。（要望内容は 9～10 ページを参照）

可決日	平成 23 年 3 月 10 日
件名	非線引き都市計画区域内における農地転用手続き等の緩和を求める意見書
提出先	衆議院議長、参議院議長、内閣総理大臣、農林水産大臣、総務大臣
本文	<p>農業従事者の高齢化とともに、農業に将来展望が見えないことなどから、専業農家が減少し、農地の荒廃も進んでいる。こうした状況の中で、農家から、農地転用による遊休農地の活用を求める動きも出ているが、非線引き都市計画区域内で用途地域の定めのある区域内の農地転用は「許可制」であるため、申請から許可に至るまで相当な時間を要する。また、非線引き都市計画区域内で用途地域の定めのない区域では、農地法において、宅地造成のみの転用は許可されないことになっているが、農地の投機目的による取引の横行などは現況の経済情勢では考えられず、立法根拠が時代の流れに合わなくなっている。よって国においては、下記事項を実現するよう強く要望する。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <ol style="list-style-type: none">1 非線引き都市計画区域内で用途地域の定めのある区域内における農地転用を「許可制」から「届出制」にすること。2 非線引き都市計画区域内で用途地域の定めのない区域における農地転用許可に関し、周辺の宅地化が相当進んでいる場合などには、宅地造成のみの転用を許可するよう制度を見直すこと。 <p>以上、地方自治法第 99 条の規定により意見書を提出する。</p>

「登記手数料の一部引き下げ」および「登記印紙の取り扱い」について

毎年継続的に要望活動を実施してきた成果として、法務局の登記手数料が本年 4 月 1 日より引き下げられることとなった。また、同手数料は本年 4 月 1 日より、登記印紙に替えて原則「収入印紙」での納付となる。

登記手数料の引き下げについて

登記情報システムの再構築や地図のコンピュータ化が平成 22 年度をもって完了すること等により、所要経費の縮減が見込まれることから、平成 23 年 4 月 1 日より登記手数料の引き下げが予定されている。

区 分	現 行	改定額
登記事項証明書（謄抄本）	窓 口	1,000 円
	オンライン請求・送付	700 円
印鑑証明書	窓 口	500 円
	オンライン請求・送付	500 円
オンライン登記情報提供	全部事項	440 円
	地図等情報	430 円

登記印紙の取り扱いについて

本年 4 月 1 日から、登記事項証明書の交付請求等に係る登記手数料は、「登記印紙」に替えて「収入印紙」で納付することとなる。ただし、登記印紙についても、これまでどおり登記手数料の納付に使用することができる（収入印紙と登記印紙を組み合わせで使用することも可能）。また、上記のとおり、本年 4 月 1 日から登記手数料の改定（登記事項証明書 1 通 1,000 円から 700 円に引き下げ等）が予定されており、現在の登記印紙の主要券種である 1,000 円券については単独で使用しにくくなるため、現在同券種を所有の場合は、なるべく早めの使用をおすすめする。

上記に関するご相談・ご質問は、静岡地方法務局総務課（Tel：054-254-3555）まで。

ご案内 平成 23 年度「年次大会」の開催について

平成 23 年度 静岡県不動産政治連盟「年次大会」を、本年 5 月 30 日(月)、ホテルセンチュリー静岡（静岡市駿河区南町 18-1：JR 静岡駅南口より徒歩 2 分）において開催致します。

政治団体である当連盟「年次大会」は、従来どおり 代議員制 で行ないます。役員・代議員の皆様宛てに、大会開催のご案内通知（出欠届・委任状用 郵便ハガキを同封）および議案書を、5 月 12 日頃より順次発送しますので、お目通しの上、是非ご出席下さるようお願い申し上げます。

つきましては、『出欠届』のハガキ（欠席の場合は委任状欄を記入）を必ず指定期日までにご提出下さるよう、ご協力のほど併せてお願い致します。

※ なお、出席対象者以外の会員の皆様には、大会終了後、各所属地区（宅建協会所属支部）を通じて議案書（大会資料）を配布致します。

お願い 政治連盟の活動にご理解ご協力を

様々な法律がからみ、ときの政治情勢・経済情勢に左右されやすいのが不動産業です。これが「不動産業は“政策産業”」といわれる所以であり、政策産業であるがゆえに公益法人である宅建協会の活動だけでは限界があります。業界の權益を守り、不動産の円滑な流通を促進するためには、「国民の住宅取得を著しく阻害し我々の業の妨げとなっている税制や諸規制を是正しなければならない」ということは、業界人なら誰しも認識しているところです。そして、その実現には、会員一人一人が結束して強力な“政治活動”を推し進めていかななくてはなりません。不動産業界の発展に政治活動は不可欠です。是非、政治連盟の活動にご協力下さい。

会費こそ当連盟の活動原資です

不動産業界はここ数年デフレ不況の中で低迷し、なかなか景気回復の兆しを実感できるまでに至りません。不動産業は“政策産業”であり、この苦境を打開するためには、不動産関連税制の見直しや土地住宅政策等、世論も味方につけた要望活動が不可欠です。そして、この要望活動によって得られる成果は会員がそれぞれ等しく享受できるものであり、その費用負担についても公平を図らなくてはなりません。

会費こそ正に当連盟の活動原資となるものです。是非、活動内容をご理解いただき、会費納入にご協力下さるよう宜しくお願い致します。年会費は 5,000 円です。

なお、当連盟のような政治団体は、政治資金規正法により、法人（会社や組合等）から会費を頂くことができません。あくまでも代表者個人の方より納入して頂くこととなりますので、領収書についても代表者個人宛てに発行致しておりますことをご了承下さい。

ただし、党员登録をした会員が、自民党静岡県宅建支部（職域支部）を通じて同額の年会費を納めて頂ける場合は、法人宛てに領収書の発行が可能です。ご不明な点や詳細につきましては、当連盟事務局または所属地区（宅建協会所属支部）までお願い致します。

本年 3 月 11 日の「東北地方太平洋沖地震」による犠牲者の皆様方へ心から哀悼の意を表しますとともに、被災地の皆様方に対し一日も早い復興をご祈念申し上げます。