

Vol. 60

静政連 だより

静岡県宅建政治連盟

〒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

宅建顧問市町議員団との意見交換会を開催

本年度も8月から10月にかけて、「宅建顧問市町議員団」との意見交換会が開催され、活発な議論が展開された。

【共通テーマ】 位置指定道路に係る承諾書の取り扱いについて

現状 他人の土地に電気・上下水道・ガス管等の設置する場合、事業者が土地所有者に掘削等の承諾書の提出を求めることが実務上行われてきました。位置指定道路においてもライフラインの設置工事を行う際、共有持分者を含む位置指定道路の所有者全員の承諾書が必要とされていました。しかし、道路所有者の中に承諾書への署名・捺印を拒む者がいた場合、水道管等設置工事を容易に実施できず、民法上、水道管・ガス管の設置権を明確に認めた規程もないことから、紛争に発展することも少なくありませんでした。

このような事態を受け、改正民法213条の2(ライフライン設置権に関する改正:令和5年4月1日施行)〔別紙〕では、相隣関係に関する規定が改正され、一定の要件のもとで電気・ガス・水道等のライフライン設置権を認める規定やライフライン設置に際し、事前通知および償金の負担等に関する規定も設けられました。今回の(民法)改正により、ライフライン設置工事に承諾しない者がいる場合のトラブルの解決が図りやすくなりました。

要望事項 今回の改正民法における関係事業者への(窓口)対応を適切に行うよう周知および指導をしていただきたい。当協会においても、今回の(民法)改正を会報等で全会員に周知するようにいたします。

伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

【日 時】 日時:令和6年8月19日(月) 13:30~16:30

【場 所】 下田市内

【出席者】 議員: 稲村千尋(熱海市) 大川勝弘(伊東市) 稲葉義仁(東伊豆町) 桑原 猛(河津町) 大西将由(下田市)
安藤広和(南伊豆町) 田中道源(松崎町) 高橋敬治(西伊豆町)

役員: (下田地区) 漆田和久 地区幹事 野口弘宜 河合伸明
(伊東地区) 中川幸治 地区幹事 森谷礼奈
(熱海地区) 村上達也 地区幹事 榎本光作 鈴木 宣弘
(オブザーバ) 佐藤 操 副幹事長 石黒 巖 東部支部長

(熱海地区)

改正民法に則り、報告のみで可。

非課税地番等の表記は対応している。

管理上の問題があれば役所から通知する等しているが、売買や土地利用の為に所有者に接触することは難しい。個人情報の開示するのは難しい。

(伊東地区)

所有者の特定の関連として、位置指定の話とは異なるが斜面工事でも問題が出ている。ガス・水道の埋設工事等については働きかけをすることは必要。

所有者(固定資産)情報の閲覧は役所としては難しいが、働きかけをしていく。

資料の保管期間についてもデジタル化を踏まえ、市に訴えかけていく。

(東伊豆町)

水道、ガスの引込工事の件については、改正民法を踏まえ現況を確認し町に話をしていく。

(河津町)

水道、ガスの引込工事の件について、土地売買が活発化しておらず事例があまり見られないため、明細については確認しておく。固有農地の例で、町に払い下げを訴えていく。

確認申請書類保存10年の件については、デジタル化を訴え、保管書類も併せて訴えていく。

(下田市)

1つ1つの要望を取り上げていき、担当部署へ対応していく。

(南伊豆町)

空き家の取組みは行っているため、今回の話を受けて確認をしていく。

(松崎町)

非課税土地の表示の件、「墓地」は載っている。他も同じかは分からないが、載っていないければ訴えかけていく。

確認申請書類保存 10 年の件については、デジタル化を進めていくべきと考える。

(西伊豆町)

個人情報の開示はハードルが高いと思う。空き家バンク制度において町が所有者に調査をしている。

所有者不明地の埋設工事等の対策について、その関連として温泉事業において町道には町が埋設しているが、それ以外の個人の所は遠回りしていて不合理であると思う。

書類の保存対応は実現に向け協力していく。

担当委員等から各町議への要望等

(南伊豆:河合)

南伊豆は、非課税地は載せていないと思われるため確認してほしい。

個人情報の開示については国の施策であり永遠の課題であるが、何か条件を付して条例等で緩和出来ないか探してほしい。

(下田:漆田、野口)

下田は空き家対策の制度を進めているが、調査費の部分の予算を上げて欲しい。

下田市空き家等対策協議会が別枠である。スムーズに制度が立ち上がる様に協力を要請。

(伊東:森谷、中川)

仲介手数料改定もあり業者の動きも活発化が予想されるため、今後市町においても益々の空き家対策推進をお願いする。

個人情報の開示については評価額まで知る必要はないので、住所氏名は何か分からないのか。法務局の登記情報には住所氏名があり開示できている。

(熱海:鈴木、村上)

改正民法に則り報告のみで可という市議の話だったが、下水道は OK でも上水道は全員の印鑑が欲しいと言われた。まだ担当レベルで統一されていない。…市議の返答➡課長承諾なのでと担当者に伝えて欲しいとのこと。

建築確認書類の保存については 10 年以上保存を実現してほしいので、県議等に上げて欲しい。

空き家リゾートマンションについては、空き家であっても個別に利用

規定があり有効活用が出来ていない。民泊への活用等も含め空き物件に対し、価値を上げるための取り組みをお願いする。

(榎本 専務理事)

市町が空き家対策を NPO 法人に依頼して行っているところもあるが、不動産取引においては宅建業法に抵触する恐れが生ずるため、やはり不動産業者に相談するようにして欲しい。また、伊豆地区で多い都市計画区域内未線引き地域においては、農地法の手続きが市街化区域や市街化調整区域と比較すると相当に面倒であるため、農地についても総合的に考えて欲しい。

(石黒 東部支部長)

函南町のホームページは不動産調査に関連した情報提供が非常に素晴らしいもので、各市町においても良いところはぜひ取り入れて欲しい。どうしたらお客が役所に来なくても済むかを考えていくことは、職員の利益にもつながる。

空き家対策は国から市町へと始まっていった。国とそれぞれの市町で空き家の定義が違うのではないかな。沼津は傾倒建物や家の中に草が生えているなど明らかに居住困難な建物は、特定空き家として補助金が付く。各市町も定義を確認ししっかり対策を進めて欲しい。

(佐藤 副幹事長)

位置指定道路における所有者不明地での埋設工事について、下水道は良く上水道は水道法を重視している傾向がまだまだ見られる。今般の民法改正の中でしっかり進めて欲しい。

盛土規制区域につき、全域指定の所もあるが静岡県においても政令市を除く 35 の市町に意見聴取を行っている。全域指定になると我々にとって相当厳しくなるので市町での慎重な対応を求める。

(その他 質疑)

不動産業者が物件購入し法人名で登記した場合、住民票が無いという理由で物件内の可燃ゴミや粗大ゴミをその町の処分場へ捨てられなかった件を、該当議員に確認依頼した。… 回答➡担当課へ確認することのこと。

議員より、認定道路がいつのまにか解除されていた件について、どのような理由で解除に出来るのか宅建業者に確認があった。… 回答➡認定道路の認定を解除するには、必要な手続きが無ければ簡単に解除出来るものではない。



三島田方地区

【日 時】 令和6年9月13日(金)

【場 所】 三島商工会議所 4F 会議室 15:00～17:00

【出席者】 議員： 甲斐幸博(三島市) 内田幸英(長泉町)

役員： 渡邊照芳(政連会長) 佐藤 操(副幹事長) 杉山 正(宅建副会長)

田中健一 佐藤 正 鈴木直司 芹澤 学

(共通テーマ) 位置指定道路に関わる承諾書の取り扱いについて

ライフライン設置工事等の際に、承諾がいただけない場合についても民法改正により対応できるようになった事を、関係事業所や窓口にも周知及び指導を徹底し対応するようお願いした。

(地区テーマ) 各市町で「地図情報公開サイト」を作成し一般公開して頂きたい

現在函南町で運用している「かなみ わが街マップ」がとても良い出来栄で、町民は勿論われわれ業者の物件調査においても便利に活用されている。これを参考に三島市や他の市町も取り入れて頂けるよう議会にて声を上げてほしいとお願いした。

(地区テーマ) 開発行為における隣接地(残地)の次期開発行為までの経過期間の弾力的な運用について

道路の事情や相続により税金が払えない、またその他の事情で、開発行為をやりたくても出来ないといった場合には、現行の3年間の縛りについて見直していただき、ケースバイケースで協議し対応してほしい。最終的には地権者の事(事情)を考えて対応するようにしてほしいとお願いした。

(地区テーマ) 盛土規制法の施工について

現在の盛土規制法による制限が全域にかけられている事で、安全上何の問題も無い田んぼに土を入れて平坦にする場合でも規制がかかってしまう。本来、違法の盛土や危険を伴う盛土について調査し、規制する目的のものだが、短期間で作られた規制の為、いろんな不具合が発生している。今後は開発型、処分型それぞれの内容についてしっかり審査し運用のなかで対応していただきたいとお願いした。



沼津地区

【日 時】 令和6年8月2日(金) 15:00～17:15

【場 所】 宅建協会 東部支部 会議室

【出席者】 議員： 渡邊博夫(沼津市)

役員： 渡邊照芳(政連会長) 佐藤 操(副幹事長) 久保田吉光(地区幹事)

石黒 巖(東部支部長) 石山輝明 小野誠一郎

I. 沼津地区テーマ

- ① 現在、各市町のHP上では地図情報公開サイトを作り一般公開しているが、特に函南町の「かなみ わが街マップ」、富士市の「ふじタウンマップ」、静岡市の「静岡市地図情報インターネットサービス」等、極めてよくできている市町がある。重説の事項がほぼ網羅されており、ハザード(水害)の歴史や埋蔵文化財の位置図も一覧ができる。さらにゴミ置き場や付近の医療機関の位置図などもアップされている市町もあり、一般市民にとっても極めて便利で使い勝手が良い。
DXを推進する市においては、これらのシステムの充実がまちづくりにも大きく貢献すると思われる。今後、所管の課長達との意見交換も企画し、さらには議会定例会において一般質問で取り上げていきたい。
- ② 不動産の売買において狭隘道路におけるセットバックで、道路上の電柱(東電柱とNTT柱)はセットバック後も残るケースが多い。これではセットバックの意味があまり無くなってしまふ。敷地の所有者からの要請はなかなか聞いてくれないので、各市町の担当者から電柱管理者に同時に移設をしてもらう旨対応してもらいたい。
電柱管理者の対応は、技術的に可能かどうかもあるが、基本的には動かすことはしないと言われている。ただ、実際の移設の場合は、有償で対応することもある。セットバックに際しては、所管に電柱の移設も含め指導するように働きかけていきたい。

2. 共通テーマ

- ① 位置指定道路におけるインフラ整備のための掘削工事の承諾を不要とするようにしてもらいたい。沼津市は土地所有権を盾になかなか柔軟な姿勢にはなっていない。裾野市や京都市のような事例があり、根気よく交渉を続けて行く。
- ② 盛土規制法の施行に際して、県の盛土条例の運用と規則改正についての見直しを行うとされている。その際、令和7年5月までの2年間の経過措置期間に、関係市町村からの意見聴取をして指定区域の指定を行い、新たな規制を適用するという。沼津市としての対応を確認していく。



駿 東 地 区

【日 時】 令和6年8月21日(水) 16:00～17:30

【場 所】 御殿場市民会館 第3会議室

【出席者】 議員：中島宏明(御殿場市) 室伏辰彦(小山町)

役員：佐藤 操(副幹事長) 赤沼道也(地区幹事)

石黒 巖(東部支部長) 加藤正弘 鈴木一史 内海典丈 江川由香

(共通テーマ) 位置指定道路に係る承諾書の取り扱いについて

協会本部から交付された共通テーマに関する資料を確認。令和3年の市町議員との意見交換会での協議内容を基に、裾野市に提出した要望書と回答書の内容を地区幹事が説明。➡ 裾野市での実績を御殿場市・小山町に働きかけることとなった。

(地区テーマ)

① 位置指定道路の指定基準の柔軟な対応について

静岡県「道路の位置の指定基準」が令和4年の改正で見直しされ、袋路状道路に関する条項が指定基準から除外された。御殿場市においても、「袋路状道路」の規定は既に除外されている。この「袋路状道路」の規定は裾野市の指定基準では残されている。原則として道路の終端を敷地境まで延長しなければならないとされているこの規定の問題点について議論した。

- ▶ 終端を敷地境としたが、隣接地所有者が、将来道路を延長する際、行き止まり道路としないよう連続して位置指定道路を敷設するのか？
- ▶ 接続した隣接地が共同住宅や事業所など一体利用した場合、結局行き止まり道路となってしまう。
- ▶ 位置指定道路は、敷設した所有者の間で維持管理を行うが、隣接地関係者は維持管理に参加せず負担もしたくないが、結局使用されてしまうこととなる。
- ▶ 位置指定道路の所有者の中に、隣接地が道路を延長することに反対者がいた場合、行政として対策を考えているか。
- ▶ 隣接地は既に建物敷地となっており、道路を延長する意思が無い場合。
- ▶ 良好な市街地の形成を確保することを目的とするなら、終端を敷地境とした道路については、位置指定道路ではなく、裾野市道とすべきではないか。
- ▶ 隣接地境まで道路を延長すると35mを超えてしまう場合、転回広場が必要となる等、余分な負担となる。
- ▶ 隣接地を含めると1,000 m²を超えてしまう場合、開発許可との関係はどうなるのか。

② 許可不要の開発行為

・許可不要の類型 = 開発行為の規模による許可不要

許可を要しない小規模な開発行為が行われた後に、隣接地等で一体的な土地利用を目的とした開発行為が行われる場合において、既に行われた開発行為の区域を含めた区域全体の面積が許可を要する規模以上である場合には、原則として、既に行われた開発行為の区域を含めた全体で開発許可を受けるものとする。ただし、既に行われた開発行為の完了日(注1)から1年以上経過している場合は、この限りではない。

・上記①の緩和基準を継続 ＝ 上記①の規定について、裾野市においては継続をするよう要望する。

他の市町の状況を踏まえ、1年を3年に戻すよう県から圧力が入ったとしても、各市町にはそれぞれ規制緩和を必要とする事情がありますので、断固拒否し継続をお願いします。また、御殿場市・小山町においても、裾野市と同様に1年に短縮する必要があると思われるため、規制を緩和するよう要望することとなった。

・参 考

開発行為における隣接地(残地)の次期開発行為までの経過期間の弾力的な運用について

裾野市において1年に緩和された経緯について、当時の裾野市担当者への聞き取り調査結果を報告した。

- ▶ 線引きされてから45年が経過。
- ▶ 市道の整備状況(開発行為が行える6m以上の道路の整備が不十分)。
- ▶ 市内の未利用地を点検したところ、開発行為を行える6m以上の道路がほぼ無い状況。
- ▶ 裾野市として道路整備する財政力が無い。
- ▶ また、整備を進める方針もない。
- ▶ 市内の未利用地の活用を考えたときに、民間活力を借りる必要がある。
- ▶ 全国的には経過期間は1年となっている。
- ▶ 同じ法律で、地域における差が生じるのは好ましくない。
- ▶ 許可を要する規模以下で複数回に分けて開発するしか方法が無い逆に、複数回に分ける事で未利用地の開発が進む周辺の住環境の整備につながる。
- ▶ 開発逃れの考え方 ＝ 開発できる条件の整っていない土地(道路が開発基準を満たしていない等)開発できる条件が整っている土地にも拘わらず、計画的に複数回に分けて開発する行為はNGとしている。



富士地区

【日 時】 令和6年9月2日(月) 13:30～16:30

【場 所】 富士ロゼシアター

【出席者】 議員：笠井 浩(富士市) 諏訪部孝敏(富士宮市)

役員：渡邊照芳(政連会長) 藤田昭一(宅建副会長) 手島和久(地区幹事) 石川勝也 赤堀 祐

保坂和彦 増田公洋 村松美也子 磯邊嘉将 高木哲士 深田英功 勝又奨太 植田恵梨奈 影山裕香

(共通テーマ) 位置指定道に係る承諾書の取り扱いについて

- ・民法改正により、ライフラインの設置等は土地所有者の承諾が無くとも可能になったことの説明と柔軟な運用方法の要望(渡邊会長)。
- ・位置指定道路への要望であるが、関係課(建築課、下水道課、下水道課等)の意思統一が必要とされる。
- ・裾野市などでは位置指定道路を新設する際、所有者と市で協定書を結び、後の掘削等の場合に土地所有者の同意を省略している。両市でも取り入れてはどうか。
- ・現在の両市の民法改正に対する認識及び運用基準の確認を行う(両市議)。
- ・関係各課との協議の場を設けていただきたいと要望し、両市議の了承を得た。
- ・新たに市長あての要望書が必要になる場合は、政連で作成する。

(地区テーマ)

1. 確認申請を行う際、他の共有者の権利を侵害しないよう措置すべきではないか。

- ・先に家を建てた隣接者 A (の依頼した建設業者) が、共有地を建築敷地として建築確認を取ったため、後に家を建てようとした B の接道要件が無くなってしまった事例を図面配布し説明した(石川地区長)。
- ・A の家は共有地全てを建築敷地として建ぺい容積率をクリアしているため、建築敷地を減らすと既存不適合になってしまふ。
- ・現在ほとんどの建築確認の受付はまちづくりセンターが行っており、建築敷地の登記簿の確認もないため、隣接者が不利になる申請があっても気付かないと思われる。
- ・共有地を建築敷地に含めて建築する際、後から家を建てる可能性のある隣接者の承諾を得る義務を課すと、新たな権利等が発生する恐れもあり好ましくない。
- ・責任の所在が A にあるか A の建築業者にあるか、またはまちづくりセンター及び市建築課にあるかがはっきりしないが、建築業者の良識にゆだねる部分が大きいと思われる。
- ・市町村や県単位の問題ではなく、建築基準法の運用部分が大きいため今後の課題としたい。

2. 富士市の水道調査の際、窓口が一つしかないため、設備業者等が相談に訪れていると非常に待たされることが多い。調査窓口と相談窓口を分けていただきたい。

- ・水道本管は富士タウンマップで確認できるが、各戸への給水管径は所有者の委任状を持って窓口で確認しなければならない。調査だけであれば5分程度で終われるが、設備業者が相談に来ていると30分以上待たされることもある。窓口の分離を要望した(手島幹事)。
- ・現状を調査し、対処したい(笠井市議)。

(その他) 盛土規制法の資料配布

- ・「宅地造成規制法及び盛土規制法」の施行スケジュールや概要、国交省及び静岡県の対応について資料に基づき説明した(渡邊会長)。
- ・開発行為による宅地造成等は、国交省では適用除外の予定であるらしいが、両市でもそのように運用していただきたい。
- ・施行スケジュールによれば、本年4月までに市への意見聴取、9月には市議会への説明及び市長への意見聴取となっているが、両市議ともまだ報告を受けていないとのこと。
- ・関係部署に経過を確認する。また協会の要望も理解していただいた(両市議)。



清水地区・静岡地区

【日 時】 令和6年9月5日(木) 15:00～17:00

【場 所】 静岡市役所 本館3階 第2委員会室

【出席者】 議員： 繁田和三(葵区) 畑田 響(駿河区) 堀 努(清水区)

役員： (静 岡 地 区) 佐々木富吉 政連副会長 綿貫健二郎 副幹事長 小林靖彦 宅建副会長

長谷川晃弘 中部支部長 八木一人 西川英司 渡邊久美 渡邊健一郎

(清 水 地 区) 山田博己 地区幹事 稲葉秀隆 佐藤権一 櫻田博己

(オブザーバ) 渡邊照芳 政連会長

(静岡市当局) 水道建設・維持課 下水道計画課 下水道維持課 建築安全推進課 固定資産税課 住宅政策課

渡邊会長： 盛土規制法の規制区域を決めてください。

市： 11月に概要説明会を開催します。

要望(1) 位置指定道路に埋設されている上下水道管(共同管)について

回答(上下水道局)

市道認定されているものは公開します。情報更新されていない場合は個別対応にてお願いします。また、個人管の市への移管は寄付採納手続きをお願いします。下水道の共同管は個人所有なので、権利者及び委任を受けた方は複写請求可能です。移管についても検討します。

要望(2) 道の位置の指定等、道路敷地内の土地における個人所有権の制限等について

回答(建築安全推進課)

民の所有地は市に権限無し。最高裁判決でも、通行権より所有権が優先されるとなっている。道路後退地は、門扉は規制されている、それ以外は指導できない。

回答(固定資産税課)

公共の用に供する道路は非課税です。固税・都計税は現況課税で登記地目ではない、調査員が現地調査しております。セットバック部の非課税について周知方法を検討します。

要望(3) 静岡市の空き家対策について、現状並びに進捗状況を教えてください

回答(住宅政策課)

改正民法などの説明。空き家対策の現状、空き家バンクなどの説明。

質疑(当連盟)

県では、ワンストップで相談会などを行っている、静岡市は行わないか？

回答(住宅政策課)

県にヒアリングして、市でも行いたい。

要望(4) 位置指定道路にかかる承諾書の取り扱いについて【共通テーマ】

回答・・・やむを得ない事情により承諾を得られないときは、「問題が起きた場合は当事者間で解決します」と記載すれば対応します。

質疑・・・法改正の後、改正前より何か変化があったか？

回答・・・現状あまり変化ありません。

質疑・・・所有者不明の場合は、どうなるか？

回答・・・当事者間で解決する旨、一筆あれば受け付けます。



しだはい地区

【日 時】 令和6年9月26日(木) 18:30～19:45

【場 所】 藤枝市内

【出席者】 議員：池ヶ谷和正(焼津市) 植田裕明(藤枝市) 植田博巳(牧之原市) 提坂大介(島田市)

役員：小林 修 政連幹事長 石川博敏 地区幹事 渡邊照芳 政連会長(オブザーバ)

松本裕文 中部支部副支部長 中島 篤 丸山満由美 吉永教良 坂本 繁

(共通テーマ) 位置指定道に係る承諾書の取り扱いについて

改正民法213条2(ライフライン設置権に関する改正:令和5年4月1日施行)では、一定の要件のもとで電気・ガス・水道等のライフライン設置に際し、事前通知及び償い金負担等に関する規定が設けられました。道路位置指定の権限がある特定行政庁15市以外の市町に対し周知、指導をしていただくよう依頼した。

(地区テーマ1) 空き家の現状について

藤枝地区においては特定の業者に行政が依頼している。県のほうでも注意しているが解決していない。焼津市の方では担当者は一生懸命頑張っているが、役所の上司の方が積極的でない。自民党の最大派閥の会の方へ近日中に相談に行く予定。

(地区テーマ2) 盛土規制法の施行について

令和7年5月ごろ規制区域の指定がされる。その前に議会への説明、市町長に意見聴取がある。その時に意見を言ってもらよう依頼。

(その他)

- ①調整区域の隣地の農地の取り扱いについて ②藤枝市農業委員会について



中 遠 地 区

【日 時】 令和6年10月17日(木) 13:30～15:30

【場 所】 掛川市生涯学習センター

【出席者】 議員：小池和弘(磐田市) 嶺岡慎悟(掛川市) 横山陽仁(菊川市)

役員：後藤尚貴 政連副会長 小田基浩 副幹事長 渡邊照芳 政連会長(オブザーバ)

西郷航太 萩田鎮哉 鈴木貴博 村田佳之 高木正和

位置指定道路に係る承諾書の取り扱いについて（共通テーマ）

渡邊会長より東部地区の実例を説明してもらう。また、中遠地区各市町への聞き取り調査で、承諾書を求めることは基本しないという方針であった旨を説明。今後指定道路でライフライン工事の際に、行政より承諾書等の要求された場合は民法改正により、指定道路へのライフライン工事が以前より容易になったことを顧問議員に認識していただき、担当課への助言等をお願いした。

その他

- ① 農地取得下限面積撤廃による中遠地区各市町の対応の違いを説明した。御前崎、菊川、掛川、森は農地取得に柔軟な対応であるのと反対に磐田、袋井は慎重な対応である旨を説明した。
- ② 特定建築条件付売買予定地(農地法5条)の内容を説明した。従来、無指定地域は業者が分譲する場合は建売住宅の申請だったものが土地分譲(最終自ら建売住宅とすることを条件)が可能になった旨を説明した。
- ③ 昨今、ソーラー太陽光発電にかわり蓄電池売電事業についてこれから伸び、新しいビジネス展開が可能になるかもしれない等、世間話含め大変盛り上がり、顧問市議との親交が図れたものと思います。



浜 松 地 区

【日 時】 令和6年9月18日(水) 11:00～14:00

【場 所】 宅建西部支部会館 3F 大会議室

【出席者】 議員：柳川樹一郎 太田康隆 花井和夫 倉田清一 齋藤和志

役員：後藤尚貴 政連副会長 小松幹和 地区幹事 小田基浩 副幹事長(オブザーバ)

小澤典良 西部支部長 齋藤剛史 内田 光 瀧本健司 鈴木博文 渡邊照芳 政連会長(オブザーバ)

共通テーマ【位置指定道路】

位置指定道路は埋設するライフラインに関して今回の民法213条の2の改正に伴い届け出を従来の届け出のような承諾書は必要としないようにしていただきたい。この件に関しては要望書として提出し倉田議員へ後日ご回答をいただくこととします。

地区テーマ【宅建士が重要事項説明等の作成の際に職務上請求書の書式により調査が出来るようにしてほしい】

最近では固定資産税評価証明に関しては媒介契約書の特約の中に調査依頼を入れることで取得が可能になっているが、出来れば媒介契約書締結の前段階で取得可能にしていきたい。この件に関しては、要望書としてできるだけ具体的な内容を記載し提出します。
(宅建士と行政書士との範囲の違いを明記する)

地区テーマ【20年以上経過した限定宅地に関して既存宅地と同じ扱いにしてほしい】

限定宅地の場合、登記簿の記載に既存宅地との違いがなく、所有者のなかには認識のないままに居住されているケースも見られ、その資産価値に大きな幅があり建て替えの時に問題化する可能性があります。消滅時効とのからみもあり20年間居住した限定宅地は既存宅地と同じ扱いにしていきたい。後日要望書として提出いたします。



地元国会議員への陳情活動

令和7年度 税制改正及び土地住宅政策等に関する要望

国に対する要望活動、とりわけ「税制改正」「土地住宅政策」に関する要望については、全宅連(全国宅地建物取引業協会連合会)の作成した要望書に基づき、例年、衆参国会議員を通じ全国一斉に陳情活動を展開している。本年は解散総選挙終了後、日頃より当連盟の活動に理解のある県内国会議員に対し、陳情活動を行なった。

税制関係

★ 今回の重点要望事項

Ⅰ. 各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

(Ⅰ) 住宅ローン控除の子育て世帯等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置、及び床面積要件の緩和特例の延長 ★

現行の住宅ローン控除に係る子育て世帯等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置及び、床面積要件の緩和特例(40㎡)を令和7年においても延長すること。

(2) 既存住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長 ★

宅建業者が既存住宅を買い取り、一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を販売する場合の、宅建業者の既存住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の特例措置（令和7年3月31日）を延長すること。

(3) 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の延長 ★

災害ハザードエリアからの移転促進に係る不動産取得税の特例措置の適用期限（令和7年3月31日）を延長すること。

(4) 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の延長 ★

地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の適用期限（令和7年3月31日）を延長すること。

(5) 既存住宅の子育て対応リフォームに係る所得税の特例措置の適用期限の延長 ★

子育て世帯等が子育てに対応した住宅へのリフォームを行う場合を適用対象とする特例措置を令和7年においても延長すること。

2. 各種特例措置等の要件の緩和

(1) 床面積要件の見直し

住宅ローン控除および贈与税非課税措置については、新築の場合に所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、住宅ローン控除等以外の登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を40㎡以上に緩和すること。

(2) 二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

3. 空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

- ① 譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税特例措置（小規模住宅用地1／6、一般住宅用地1／3）の適用対象とすること。
- ② 空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家（空き家バンク登録物件等）・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産流通課税（登録免許税、不動産取得税、印紙税）に係る軽減措置を創設すること。

4. 所有者不明土地等の発生抑制のための税制措置

所有者不明土地・建物の発生抑制のため、土地の相続に係る所有権移転の登記等の登録免許税の免税措置の要件を緩和するとともに、建物についても、土地と同様の措置を講じること。

5. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

政策関係

1. 銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止 ★

知名度と豊富な情報量を持つ銀行に不動産仲介業等を認めれば、市場独占が生ずるとともに過剰融資や不動産仲介における抱き合わせ営業による利益相反やモラル・ハザードが起き、消費者や不動産市場関係者に不利益をもたらすことから、断固阻止すること。また、保有不動産の賃貸業務については、金融庁の監督指針の厳格な運用を図ること。

2. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅の安心・安全な取引ができる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、以下の制度整備をすること。

- ① 建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し利便性の高い仕組みを構築すること。
- ② 国の施策である「安心R住宅」の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資等に係る環境整備を図ること。

3. 宅地建物取引業者・宅地建物取引士の業務範囲の拡大

(1) 空き家所有者に係る情報活用のための環境整備

空き家等対策の推進に関する特別措置法により空き家所有者情報（固定資産税課税情報等）が自治体内部で共有されることとなったが、急増する空き家の流通を促進するために「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に基づく各自治体の情報提供制度を確立すること。

さらに、改正空家等対策の推進に関する特別措置法で創設された「空き家等管理活用支援法人」については、各地の宅地建物取引業協会が指定されるよう支援するとともに、空き家流通の中心的担い手となる宅建業者が所有者情報を活用できるための仕組みを構築すること。

(2) 特定事務受任者や各種管理人等への宅地建物取引士の登用

空き地・空き家流通や相続登記促進のため、他士業が認められている住民基本台帳法に定める「特定事務受任者」や戸籍法に定める交付の請求権者について、宅地建物取引士も含めること。さらに、改正民法等で創設された所有者不明土地・建物管理人や管理不全土地・建物管理人に宅地建物取引士を選任すること。

4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

(1) 低未利用土地対策の推進

増加する低未利用土地の利活用や適正管理を促進し、良好な地域環境の形成に寄与するため、以下の制度整備を行うこと。

- ① 土地利用の円滑な転換やその後の継続的な適正管理を確保する枠組を構築するとともに、税財政上の支援や土地利用規制の合理化を講じること。
- ② 不動産に関する相談窓口、コーディネート、管理受託等の機能を果たし、自治体、土地所有者等を支える法人として、宅地建物取引業者・団体を積極的に活用すること。

(2) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと。さらに、相続土地国庫帰属制度における引き取ることができない土地の要件を緩和し、対象を拡大すること。

(3) 私道の掘削・承諾の簡素化

共有私道のうち所有者の所在が不明な場合には、所有者の検索に多大な時間と労力を要することから、共有者の一人からの承諾のみで下水道、水道、ガス管の掘削が可能となるよう必要な制度整備を行うこと。

5. 農地法の改善

農地法第5条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと。

- ① 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること。
- ② 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なく届出制にすること。

6. 定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすること。

- ① 契約締結の際の書面による貸主からの事前説明義務を廃止すること。
- ② 契約期間が1年以上の場合、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること。

7. 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと。

- ① インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること。
- ② 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること。

8. 不動産関連情報基盤の充実及び不動産取引に係る書面の電子化についての環境整備

- ① 地方自治体において公開される各種情報（上下水道、道路、建築関係、ハザードマップ等）について、証明機能の付与等、法制度上の整備を図ったうえで、Web上での閲覧、交付を可能にすること。
- ② 対面によらない契約手続きへの需要が高まっていることから、不動産取引における電子契約に係る環境整備を行うこと。

9. 不動産流通コストを踏まえた業環境の改善

不動産業ビジョン2030（平成31年4月策定）で「複雑化、高度化した宅地建物取引士が果たすべき役割、機能、処遇のあり方、地域性を踏まえた流通コストの負担のあり方について検証する」と指摘されていることから、宅地・建物の貸借に係る媒介報酬について実態を踏まえて見直しをすること。

陳情先 地元国会議員（順不同）

いずれも当連盟「政策顧問」

（敬称略、丸数字は当選回数）

 上川 陽子 （衆⑧）	 井林 辰憲 （衆⑤）	 深澤 陽一 （衆③）	 細野 豪志 （衆⑨）	 勝俣 孝明 （衆⑤）	 城内 実 （衆⑦）
 牧野 京夫 （参③）	 若林 洋平 （参①）	 片山さつき （衆①・参③）			

センキョの疑問

ネット投票 なぜ導入されない？ 不正危惧、法改正も壁に

「インターネット投票が導入されれば、選挙管理委員会の職員だけで選挙を運営できるのかもしれない」20日の市議選に続き、27日も衆院選の投開票が行われることになった伊豆市。市議選や衆院選小選挙区と比例代表、最高裁判官国民審査の四つが行われる期日前投票所で、市選管職員はそんな想像を巡らせた。

(R6.10.18 静岡新聞より)

同市では選挙1回につき、投開票所の運営に市職員約350人のうち約200人の配置と約2千万円の経費を要するため、2週連続で選挙を行う負担は重い。だがネット投票であれば「現在のような投開票所は不要になるはず」と市選管職員は話す。

ネット投票は、北欧のエストニアなどで導入済みのほか、国内では、国家戦略特区「スーパーシティ」に指定された茨城県つくば市が実証実験を重ねている。市が2022年に行った模擬選挙にはマイナンバーカードを持つ1506人が参加。ハガキのQRコードをスマホで読み取り、マイナンバーカードで個人認証を行った後、架空の候補者に投票した。早い人は5分ほどで作業を終えたという。

だが、公選法は立会人が同席する投票所での選挙を原則とする。他人の目が届かない場では望まない投票を強要されるといった不正が起こり得るためだ。このため総務省は第1段階として、立会人不在かつ郵便で行われる海外在住者の「在外投票」でのネット投票導入を目指し、システム構築に向け検証を続けている。

それでも厳密な個人認証や二重投票防止、「投票の秘密」の厳守など、安全性担保のための技術的課題は山積する。自民党内では「サイバー攻撃によるシステムダウンや不正投票の懸念が拭えない」と慎重論も根強い。同省の担当者も「技術面も含め、詰めるべき点はまだまだ多い」と語り、公選法改正も含めて壁は厚い。17年には同党の若手国会議員がネット投票解禁を総務相に提言し、21、23年には立憲民主党などの野党が導入推進の法案を提出したが議論は進んでいない。

導入の是非について、衆院選候補者の各陣営はさまざまな見方を示す。ある与党前職の関係者は「若年層がネットで投票するとユーチューバーやインフルエンサーに票が流れるのでは」と警戒。野党前職のスタッフは「公平公正なら多くの民意が表れるのは良いこと」と期待する。焼津市の大学生小長谷笙さん(19)は「ネット投票が導入されても、選挙に関心が薄い人はやらないと思う。投票方法だけでなく選挙に関心を持ってもらう方法も考える必要がある」と指摘する。



多くの人員と経費を要する現在の選挙。ネット選挙の導入を望む意見は多い。(伊豆市)

<メモ> ネット投票で懸念される強要による不正投票の防止のため、茨城県つくば市は期日前投票の期間中のみ投票可能とし、もし強要されても後でやり直せる方式を検討している。ただ、やり直しを認めることには有識者から賛否両論ある。このほか「投票の秘密」を守るため投票結果を暗号化し、個人情報と切り離して集計する仕組みにも、やり直し投票との両立や安全性を疑問視する声もある。

活動内容を「ホームページ」で紹介しています!! <https://shizuseiren.jp/>



当連盟の活動内容を今まで以上に詳細にご報告するため、ホームページを開設しました。要望活動や選挙活動をはじめ、国・県・市町議員との意見交換会等、タイムリーに掲載して参ります。また、会報「静政連だより」のバックナンバーも読み返すことが出来ますので、これらにより当連盟の活動について更にご理解をいただける情報ツールとして、日常業務の合間に御覧いただければ幸いです。ご意見・ご感想もお待ちしております。

(静岡県宅建政治連盟 事務局)