

要 望 書

令和 5 年 12 月 吉日

沼津市長 頼 重 秀 一 様

静岡県宅建政治連
会 長 渡 邊 照 芳



平素は静岡県宅地建物取引業協会に格別のご高配を賜り誠に有難うございます。さて、土地住宅政策に関しまして、下記事項を要望致しますので、その実現方をお願い申し上げます。

記

1. 位置指定道路の取り扱いについて

〔現 状〕

位置指定道路は建築基準法上の私道（公衆用道路）ですが、接道要件を認められているため、その道路に面する土地には建築物を建築することができます。位置指定道路の所有権は、単独の場合や共有の場合があります。

ところで、位置指定道路に接道する宅地において、新規に水道管を取り出す工事を行う場合、市よりその道路の所有者の承諾書をもらうことを求められています。その際、共有者全員に承諾がもらえればいいのですが、承諾をもらえない場合や利害関係者より法外な承諾料を要求されることもあります。

また、所有名義人である当初の分譲業者が廃業又は所在不明の場合があります。その結果、建替工事ができなかつたり、宅地の売買ができなくなるという弊害が生まれています。

そこで、以下の要望を致します。

〔要望事項〕

- (1) 位置指定道路に接道する宅地において、建て替え又は売買する際、水道管の新規取り出しについて道路の所有者からの承諾を公道並みに不要として頂きたい。
- (2) 現状のように位置指定道路に面する宅地の所有者が個別に水道の新規取り出しをしなければならないとすると、公道から多数の私設水道管が派生し、経済的にも市民に大きな負担を強いることになっています。水道管の新規取り出しについては、位置指定道路に面する宅地の所有者の全員の同意などの要件を満たせば、公道からの市水道管本管の引き込みを可能とするなどの対応をご検討頂きたい。
- (3) 位置指定道路に面する宅地の固定資産税評価額は、公道に面する宅地と同様に算定されている。上記 (1)、(2) の条件が満たされるのならば相当と思いますが、現状のような負担があるにもかかわらず公道に面する宅地と同様の評価にはご検討を加えて頂きたい。

2. 非農地証明書の発行要件の緩和について

〔現 状〕

郊外（市街化調整区域）の土地建物の売買においては、複数筆ある内の一部が地目農地（以下「地目農地土地」という）になっている場合がよくあります。地目農地土地の上に建物が建っている場合は、各市町の農業委員会から現状が農地でないことを証明する「非農地証明書」を発行してもらうことで、建物と地目農地土地を併せて売買することが可能となりますが、地目農地土地の上に建物が建っていない場合には、現況が農地でないとしても、農地法第5条の許可を受けて売買する必要があります。

しかしながら、農地法5条の許可には、一般住宅の場合、転用面積が宅地部分と合わせて500㎡以内という制限があるため、地目農地土地を合計した面積がそれ以上の場合、当該地目農地土地だけが売買できなくなります。当該地目農地土地は袋地になってしまうなど、結果として管理されない空き地の増加に繋がっており、空き家処分の際にも当問題が足かせとなって処分できないケースが多々あります。

また、「非農地証明書」の発効要件を満たさないにも関わらず、固定資産税は宅地並み課税とされているケースが散見され、消費者の負担が重くなっています。そこで、以下の要望を致します。

〔要望事項〕

- (1) 家屋と隣接する地目農地土地に関して、土地の上に建物が建っていなくても、現況が農地でなく、かつ宅地並み課税となっていることを要件に、「非農地証明書」を発行して頂きたい。