

令 和 6 年 1 月 22 日

静 岡 県 宅 建 政 治 連 盟
会 長 渡 邊 照 芳 様

沼 津 市 長 頼 重 秀



要 望 書 に つ い て (回 答)

令 和 5 年 12 月 21 日 に 提 出 が あ り ま し た 貴 連 盟 か ら の 要 望 書 に つ い て 、 下 記 の と お り 回 答 い た し ま す 。

記

1. 位 置 指 定 道 路 の 取 り 扱 い に つ い て

(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 。

【 回 答 】

私 道 に は 所 有 者 が 存 在 す る た め 、 位 置 指 定 道 路 を 含 む 私 道 に お い て 掘 削 が 必 要 な 場 合 は 、 今 後 も 私 道 所 有 者 の 承 諾 書 (同 意 書) の 提 出 を 求 め て ま い り ま す 。

た だ し 、 私 道 所 有 者 の う ち 、 承 諾 が 得 ら れ な い 方 や 居 所 不 明 の 方 が い る 場 合 に は 、 令 和 5 年 4 月 施 行 の 改 正 民 法 に 沿 っ た 対 応 と な る よ う 、 手 続 の 変 更 を 検 討 し て ま い り ま す 。

(担 当 課 : 水 道 サ ー ビ ス 課)

(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 。

【 回 答 】

位 置 指 定 道 路 は 私 道 で あ り 、 給 水 管 は 個 人 (又 は 共 有 管 理) の も の で あ る た め 、 市 が 給 水 管 に 代 替 す る 配 水 管 を 布 設 す る こ と は 考 え て お り ま せ ン 。

(担 当 課 : 水 道 サ ー ビ ス 課)

(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。

【回答】

宅地における固定資産税の評価につきましては、道路に路線価格(円/㎡)を付設し、当該路線価格をもとに、道路に面する土地の評価を行うものとなります。

位置指定道路についても、路線価格を付設しますが、当該価格を決定するための要因において、道路の管理種別や通り抜けの可否が主な減価要因として、路線価格に反映されております。

位置指定道路と公道(市道等)との間においても、上述のとおり既に路線価格に一定の価格差を設けている状況であり、現状においては、検討を加えるべき内容はないものと考えております。

(担当課：資産税課)

2. 非農地証明書の発行要件の緩和について

(1) 家屋と隣接する地目農地土地に関して、土地に建物が建っていない場合でも、現況が農地ではなく、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。

【回答】

農地を農地以外の目的で使用する場合には、農地法に基づく許可(市街化調整区域)及び届出(市街化区域)が必要です。

この手続を経ずに、農地以外の用途で土地を利用している場合は、農地法違反の状態となります。

「非農地証明」の発行は、極めて例外的な取扱いであり、県からも農地法の転用規制の趣旨のもと、非農地証明の発行は慎重に取り扱うよう指導されております。

このため、容易に非農地証明を発行することは、農地法の趣旨に反するおそれがあるため、今回のご要望への対応は難しいものと考えております。

引き続き、農地法及び関連法令の遵守にご理解ご協力くださいますようお願いいたします。

(担当課：農林農地課)