

令和5年8月9日

南足柄市長  
加藤修平様

公益社団法人  
神奈川県宅地建物取引業協会  
小田原支部  
支部長 藤井香一  
会員 大岡



神奈川県宅建政治連盟  
小田原地区連盟  
地区本部長 藤井香一  
大岡



# 要 望 書

# 要 望 書

公益社団法人

神奈川県宅地建物取引業協会

小田原支部

支部長 藤井香大

会員 一

神奈川県宅建政治連盟

小田原地区連盟

地区本部長 藤井香大

世界は、新型コロナウイルス感染症の発生から 3 年の月日を経て、度重なる変異種に社会、経済が翻弄されながらも、ワクチン接種やマスク着用の推進等が図られました。その結果、ウイルスも弱体化し、ウイルスの位置づけが 5 類に引き下げられ、社会経済活動の正常化に向けて、コロナ禍以前の状況に戻りつつあり、明るい兆候が見え始めました。

しかしながら、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化により、資源価格や諸物価の上昇、急激な円安の為、未だ消費者の購買力が低下しております。

日本では、この困難な時代を乗り越えるべく、諸課題の解決と経済成長を同時に実現するとして、グリーン、デジタル、イノベーション等の分野に官民が連携して諸政策を進めると同時に、国家安全保障ならびに全世代型社会保障改革に取り組んでいます。

このような方針のもとに、不動産業界では、取引のオンライン化の推進をはじめ、不動産 DX 推進に向けた環境整備や既存住宅流通市場の活性化、空き家活用促進等に注力するとともに、不動産業界の新たな価値、可能性について研究し、本業界が地域づくりの要となるよう検討を継続してまいります。

一方、当宅建協会小田原支部管内においては、コロナが 5 類に引き下げられた今日も尚、様々なエリアから、この 2 市 8 町に「移住」を希望してくる人の流れが後を絶たないのですが、市場物件の供給が不足しております。

この事を踏まえ、宅建協会小田原支部では、公民連携をより強固なものにし、これまで以上に安全で安心できる、住みやすく住み続けたい街にする事を目指しております。

管内の更なる活性化に向け、国・県・各自治体や関係機関・諸団体と連携を取り、政策提言してまいります。

県西地域 2 市 8 町の健全なる発展の一助となりますよう、次に掲げる要望事項に関して、実現に向けた特段のご配慮を賜われますよう強くお願い申し上げます。

## 1. デジタル化・オンライン化について

現在、南足柄市では南足柄市地理情報システム(ミナミ・ナビ Mi-Navi)をホームページ上で展開し、私たち不動産業者は不動産に関する基本情報調査などで日常的に利用しており、業務の効率化が図られ非常に助かっております。特に文化財に関し、埋蔵文化財包蔵地をネット上で確認する事ができるのは近隣市町では南足柄市のみとなっています。ただし隣接する小田原市では上下水道配管図が閲覧できるなど、どの市町でもネットでの情報提供が年々拡充しております。ネットでの情報提供拡充は、結果として調査をする我々不動産業者の労力はもちろん、対応していただく職員の負担軽減、費用の削減につながります。

また社会全般でのキャッシュレス化が進み小田原市・開成町においては窓口でのキャッシュレス決済が実現しています。

『デジタル社会形成整備法』が施行され、不動産業界においては電子契約の解禁など、業務のデジタル化が加速しており、世の中のあらゆる分野においてデジタル化のさらなる発展が期待されています。行政分野においても今まで以上にデジタル化を進めていただくニーズが増えています。

### 【要望】

- ①南足柄市地理情報システム(ミナミ・ナビ Mi-Navi)で開示される情報のさらなる拡充を要望します。
- ②窓口での各種支払いのキャッシュレス化の促進を要望します。

## 2. 謄本・公図の取得について

本市で謄本・公図を取得する際、現在は二宮の法務局まで行かなくてはなりません。一方、小田原市・秦野市については、役所内で謄本・会社印鑑証明書等が取得出来ます。法務局の機械を設置し、法務局発行の登記書類を本庁内で取得できれば、非常に便利になります。

設置は法務局の指定によるものと伺いました。横浜地方法務局に連絡しましたところ、設置の検討に当たっては、南足柄市から横浜地方法務局総務課へ要望願いますとの回答をいただきました。

### 【要望】

「謄本・会社印鑑証明書」と「公図」が取得できる法務局の機械の設置について、横浜地方法務局総務課へ南足柄市より要望をいただきたくお願いします。

### 3. 移住・定住政策についての2市8町広域協力について

現在、県西地域における各市町で移住政策が取り組まれており南足柄市においても空き家バンクの運用やシティプロモーションのためのホームページサイトの開設など様々な取り組みがなされています。しかし、県西地域2市8町の人口は合計しても331,485人(令和5年5月1日)にしかならず、各自治体独自での移住政策に関し、特色や努力を認められませんが、より効果的な移住・定住促進を図るためには広域での連携協力が必要だと思われます。このため当宅建協会では広域的な空き家の有効活用等を通じ市町の活性化を図ることを目的に、小田原市・湯河原町・真鶴町と連携して県西空き家バンク連絡会を組織しています。

#### 【要望】

- ①県西地域全体で一致協力した都市部からの移住促進政策を要望します。
- ②南足柄市におかれましても県西空き家バンク連絡会への参加を要望します。

### 4. 優良田園住宅について

南足柄市をはじめ多くの地方都市では以前より少子高齢化に伴う人口減少が進んでおり、移住促進や人口増加政策が全国の地方都市における重要な政策課題になっています。そのような中、コロナ禍により全国的に都市部から地方への移住の波が起りましたが、日常生活が取り戻されるに従い、この移住の波が引いてきている状況があります。現状では引退後のゆとりある生活を求めるシニア世代をはじめ、地方の田園地帯の豊かな自然環境を求める子育て世代など移住のニーズはコロナ禍直後ほどではないですが依然として望める状況で、これらの方が求める理想像は郊外の市街化調整区域のようなエリアであることが多いです。

一方で農家の高齢化や農地所有者が就農していないなど所有する農地、特に市街化調整区域の農地をどうにかしたいという要望や、市街化調整区域における既存集落の維持などの課題もあります。

隣接する小田原市では市街化調整区域における地域コミュニティの持続などの観点から一定の制約のもと市街化調整区域の農地を宅地として開発できる制度として以前「優良田園住宅型連たん区域開発許可制度」が存在し、現在は「既存集落持続型開発許可制度(緑住タイプ)」へ引き継がれています。

## 【要望】

南足柄市においても「優良田園住宅」型の開発を進められるよう検討を要望します。

## 5. アサヒビール工場跡地の利用について

先般、今年1月に撤退したアサヒビール神奈川工場の跡地利用を巡り、アサヒビールが所有していた土地建物を平塚の製造業「日本端子」が取得した旨の報道がなされました。アサヒビール工場の撤退と跡地利用については南足柄市だけでなく近隣の市町にも影響が見込まれ、多くの市民や企業などが興味関心を示しています。

## 【要望】

- ①今後の具体的な利用計画や就業規模など南足柄市が把握している情報がございましたら開示を要望します。
- ②本物件が存するエリアは南足柄市内でも自然が豊かで風光明媚な丘陵地帯であるため地域の特徴を活かした事業所になるよう誘導していただき、渋滞や公害などの問題が発生しないよう配慮を要望します。
- ③進出に伴い勤務する方が南足柄市に定住していただけるような取り組み、あるいは市外から通勤される方も勤務時間外に経済活動を通して南足柄市にお金を落とすしていただけるよう、アサヒビール時代よりもさらに地域活性化につながるような取り組みを「日本端子」と連携して行っていただきたいです。併せて、我々宅建協会のような関連団体も協力させていただける機会の創出を要望します。

## 6. 道路のセットバック・整備について

新築時のセットバックにおいて、後退部分を市に移管することなく自宅の一部として利用されている事例が多く見受けられます。そのような場所に植木やブロック等の交通の障害となるものが放置されると、緊急時の通行に致命的な問題となります。また、道路整備・ライフライン埋設などの工事の際の許可の問題や、最悪のケースとして私人による通行止めなども考えられます。

昨年度の要望で、道路幅員を広げるため、道路後退の後退部分を市に移管出来るよう要望したところ、移管が進むような施策を検討していく旨のご回答をいただきました。狭隘道路の整備促進は我々宅建業者だけでなく広く一般市民の関心の高い課題であります。

**【要望】**

引き続き狭隘道路の拡幅等の整備促進を進め、後退部分を広く一般市民の方が安心・安全に利用できるよう、市に移管が進む施策(買取り等のインセンティブの提示等)の検討を要望します。

**7. 税証明の発行について**

小田原市では「評価証明」と「公課証明」とは別に、それらが一つになった「公租公課証明」を発行しております。南足柄市ではそれぞれ別に取得しなくてはならない状態です。

**【要望】**

- ①南足柄市におかれましても「公租公課証明」の発行を要望します。
- ②デジタル化に伴い、インターネットでの取得、キャッシュレス決済ができるよう要望します。

**8. 自治会の情報提供について**

宅建業者は、賃貸・売買により南足柄市に転入される方へ、自治会の加入について説明をします。その際に必要なのは、自治会長名・連絡先等です。またゴミについて、ゴミの出し方・出す場所も同様に必要です。当宅建協会は自治会加入の促進に関する協定を締結させていただいており、賃貸・売買の契約締結の説明時に必要になります。

**【要望】**

- ①自治会長名・連絡先等を電話問い合わせ等でもスムーズに教えていただけるよう要望します。
- ②ゴミ置場等は、インターネットでも確認できるよう要望します。

**9. 農転5条の即日発行について**

農転5条の届出をして受領印をいただく日数が行政ごとに違います。

秦野市では、市街化区域内の届出については窓口にて備えてある書類で審査していただき、その場で受領書を発行していただけます。その場で対応し即日発行していただけると、我々不動産業者の労力はもちろん、対応していただく職員の負担も軽減され、費用の削減につながります。

**【要望】**

農転5条の届出を即日処理していただくよう要望します。

公務ご多忙中のところ誠に恐縮に存じますが、本要望書に対して速やかにご回答戴きたくお願いする次第です。

以上