

令和5年8月9日

小田原市長
守屋輝彦様

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



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



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、小田原市では小田原市地理情報システム(ナビ・オ Navi-O)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。特に上下水道配管図が閲覧できるのは近隣市町では小田原市のみとなっています。ただし南足柄市では文化財に関し、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。

『デジタル社会形成整備法』が施行され、不動産業界におきまし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小田原市地理情報システム(ナビ・オ Navi-O)で開示される情報のさらなる拡充を要望します。例)埋蔵文化財包蔵地情報
- ②国府津-松田断層に関しては現在神奈川県 HP にリンクが飛ぶ形になっておりますが、スムーズな土地利用にむけて小田原市地理情報システム上でもわかるようにしていただくよう要望します。
- ③市で発行する各種証明書に関して、個人のものであれば、マイナンバーカードを利用してコンビニ等で取得できるものもございますが、各種税証明、身分証明書、お客様から依頼を受け委任状で住民票を取得する際は、市役所や支所を利用する必要がございます。開所時間外でも発行してもらえるような無人機器の設置、若しくはオンライン上で手続きできるようなシステムの構築を要望します。(委任状での取得について、無人機器での取得が不可能である場合は、開所時間延長の検討を併せて要望します。)

2. 人口増加政策について

i 市外からの移住者へのサービス(近隣自治体との比較)について

市 HP 内で移住についての説明、オンライン相談などのサービスはおこなっておりますが、補助・助成金等は見当たりません。

埼玉、群馬、栃木、新潟、長野の一部自治体では都内へ新幹線通勤する場合の補助金をおこなっています。

また、秦野市や厚木市等では移住者の住宅購入の費用等についての補助や助成金などもおこなっております。

【要望】

市外からの移住者に対し、以前おこなっておりました新幹線通勤に対する補助や、他市同様、移住者の住宅購入について補助・助成金等の検討を要望します。

ii 市街化調整区域の開発許可制度について

昭和45年11月に市街化調整区域と市街化区域の線引きがされてから53年、平成30年に既存宅地開発許可制度から既存集落持続型開発許可制度に制度が変わってから5年が経過しようとしています。開発の許可要件のない土地の所有者にとっては、売却したくてもできない苦しい状況が続いています。

一方でコロナ禍が始まって3年経つなか、都心からの移住希望の方も増加しました。その中には周りにあまり家がなく、眺望のいい場所を求める方も多くいます。

総合計画で目標とされている、人口20万人を目指すうえで、より移住希望者のニーズに沿った物件を提供する必要があると思います。

【要望】

現在の既存集落持続型開発許可制度の既存タイプでも許可要件に満たない土地所有者に対して、連たん制度、接道要件の緩和と、減少傾向にある緑住タイプでの優良な宅地を求める多くの移住希望者のためにも許可要件の緩和を要望します。

iii 国府津、鴨宮地区における土地利用の共同化、高度化の促進(容積率を現状から 400%へ)について

現在小田原駅周辺の一部の地域が、現在優良建築物等整備事業対象区域になっており、新規マンションの建設が積極的に進んでおります。

昨年の要望にもあった通り、市長の掲げる“人口20万人”を目指すうえで、小田原駅前の中心市街地以外の拠点とされる地域でも、高度な土地利用ができる施策が必要かと思われます。

【要望】

地域の拠点である国府津、鴨宮地区も、近隣商業地域の容積率を400%にすることで、優良建築物等整備事業の対象地域とするよう要望します。

iv 鬼柳地区市営住宅の在り方について

現在市営住宅に関しては、“小田原市営住宅ストック総合活用計画”“第6次小田原市総合計画”をもとに、団地ごとの建て替えと廃止を検討されているかと思われます。

その中で、鬼柳地区にある春木住宅・籠場住宅・花里住宅等は以前のストック総合活用計画では維持保全となっていたものの、老朽化が著しく、今のところ建て替え、修繕工事はされていないように思われます。

一方この地域は、市街化調整区域ではありますが富士山を望むのどかな里山風景が、都心から移住を検討されている方には大変魅力があると思われま

す。また、都市計画マスタープランで工業団地の整備が予定されている鬼柳・桑原地区に通勤する方々への住環境の整備も必要です。

隣接する二宮町では、既存の県営団地改修にあたり、里山風景の魅力を前面に押し出した、“新しい里山暮らし”をテーマに人を呼び込む動きを見せており、「アグリサポーター」制度による就農応援などの取り組みもあり、3年間で150組の新規入居がありました。

【要望】

① 鬼柳地区の市営住宅の再整備に際しては、周辺環境の整備を含め、用途変更も踏まえた広域的な再整備を要望します。

② 再整備にあたっては、民間の提案を生かしたPFI等の活用も視野に入れた公民連携による手法の検討を要望します。

v 郊外における交通弱者に対する交通手段確保の早期実現について

近年、国内において高齢者による痛ましい交通事故が相次いでおります。この問題は本市においても他人事ではないと思われま

す。高齢者の自動車免許の自主返納が勧められる一方で、特に鉄道網の弱い曾我地区や橋、小船・小竹地区においては、自家用車での移動手段に頼らざるを得ない状況であることも事実です。

地域の安全・安心のためにも、交通弱者に対する交通手段の確保が必要と考えます。

県内各地においても、様々な地域(相模原市、大和市、海老名市、座間市、茅ヶ崎市、湯河原町、真鶴町等)でコミュニティーバス等の運航がなされております。本市では6月定例議会において、令和5年度早期の段階で実証事業に取り組む旨答弁されています。

【要望】

- ①郊外における交通弱者に対する交通手段の早期実現を要望します。
- ②検討にあたっては、市内の交通運輸に携わる関係者との連携を図ることを要望します。

3. 「ゼロカーボン・再生エネルギー」活用に向けての整備費支援について

「ゼロカーボン・再生エネルギー」活用に向けての整備費支援について、昨年度の要望の中で開発地内などへの電線地中化、ゼロカーボン宅地、エネルギー循環宅地などへの整備費の公的支援制度の創設を要望し、無電柱化に対する支援制度については他都市の動向も含め調査、研究を行う旨、また宅地整備につきましては国や県の動きも注視しながら今後の取組を行う旨のご回答をいただきました。

【要望】

- ①その後の進捗について伺いたく要望します。
- ②開発地内などへの電線地中化、ゼロカーボン宅地、エネルギー循環宅地などへの整備費の公的支援制度の創設を昨年度に引き続き要望します。

4. 豪雨対策について

地球温暖化やヒートアイランド現象等により、台風の大型化の様な異常気象、局地的なゲリラ豪雨による浸水被害が小田原市のみならず全国各地で問題化しています。市民の生命や財産を守るため、各世帯での防災対策から市所有の施設の貯留化、新スタジアム等の施設の新設がある場合は貯水・循環システムを伴う整備の検討が必要です。

近年、1時間当たり100ミリを超えるような降水量は珍しくありません。小田原市でも米神地区で国道135号線が、箱根町仙石原では主要県道が土砂崩れにより寸断されています。さらに熱海市伊豆山地区での大規模な土砂災害は痛ましい災害として記憶に新しいところです。

また2019年の台風19号の影響で市内を流れる主要河川で、氾濫危険水位を超える等、市民生活への重大な危機が現実的に迫っております。

i 総合的な治水整備

今後も豪雨により市民生活への多大な影響が発生する可能性があります。

【要望】

小田原市として進められる総合的な治水整備の検討を要望します。

ii 宅内での貯水、浸透処理

都市部では市街化が進み、雨が降るとそのまま直に雨水が側溝等を経由して河川へと放流されています。

【要望】

河川への放流を軽減するために、一般家庭において放流から貯水や浸透などへの流れについて雨水の宅内処理施設(雨水流失抑制施設)を設置する方への助成を要望します。

例) 愛知県では①浄化槽転用②雨水貯水タンク設置③浸透ます設置の工事を行う際の工事費の一部を補助する制度があります。

iii 公共施設での貯留及び浸透

ハザードマップにおいて浸水想定区域内にある避難場所とされる公共施設等に対して貯留及び浸透等の浸水対策を取ることは、防災、減災の面において極めて重要かと思われます。

【要望】

- ①学校などの教育施設、公園(大小を問わず)、工場等の事業所での雨水貯留浸透施設の設置や浸透ますや浸透トレンチ設置の推進、道路の透水性舗装への転換を要望します。
- ②遊水池や調整池、貯留槽などの貯留施設を市内の公園等に設置することを要望します。

iv 小田原球場や小田原アリーナ等の大型施設での雨水の循環化

広島市にあるマツダスタジアムでは雨水を資源として再利用しています。例)トイレの洗浄水、グラウンド散水、せせらぎ用水路など。

また、新横浜にある日産スタジアムは多目的遊水池の上に建設されています。

【要望】

市内の既存施設の地下に新たに調整池を作ることは難しいと思いますが、今後新たに施設を造る際は、調整池の設置を要望します。

5. 道路のセットバック・整備について

道路は日常の生活のみならず、消防・救急等の市民の安全のため、またライフラインの埋設等、市民にとって絶対に欠かせないインフラです。

しかし、既存の住宅との関係から狭隘道路や道路の権利について問題となる状態が続いている場所も多く見受けられます。

i セットバックについて

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。

【要望】

後退部分について市において一層の分筆・所有権移転を進めることができるよう要望します。

ii 道路の権利の整備について

過去の経緯から、公道の一部に私人の権利が残ってしまっているケースがあります。この場合、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。

【要望】

公道に私人の権利が残っている場合、所有権移転を進めるよう要望します。

6. 埋蔵文化財の本格調査の見直しについて

小田原市では現在 281 か所の遺跡が知られており、これらの遺跡内で、年間約 50～60 件程度の試掘調査、年間約 15 件程度の本格調査の実施結果がでております。小田原市はかつて城下町であったほか、川東地区にも貝塚等があり、埋蔵文化財保護法が適用される地区が多くあります。

埋蔵文化財の保護上必要な開発事業との調整、発掘調査等を円滑に進めるには、それらを的確に執行するための体制が必要であると考えます。

【要望】

埋蔵文化財の本格調査が必要になった場合、3ヶ月以上の期間を要してしまい、目的物建造までに大幅な遅延が生じ、各所に影響が及びます。そのため、本格調査については早急な対応を要望します。

7. 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。

8. 小田原を代表する著名人・富野由悠季氏を顕彰する施設を通じた観光拠点・街づくりについて

小田原を代表する著名人である富野由悠季氏は、アニメ監督・演出家・脚本家・漫画原作者・作詞家・小説家として世界的に有名で、2021年に「小田原ふるさと大使」に就任されました。そして富野氏の代表作「機動

戦士ガンダム」が1979年にTV放送されてからもうすぐ45周年になります。すでにガンダムマンホールを小田原市に寄贈していただくなど、ゆかりの品が本市に設置され、それらを目的として訪ねる国内外からの観光客も多く見受けられます。

しかし本市以外の取り組みを見ると、例えば鳥取県境港市の水木しげるロードや同じく鳥取県北栄町のコナン通り、宮城県石巻市の石ノ森萬画館などのように、著名漫画家の記念館とともに街を周遊できるよう、街のあちこちにモニュメント等を設置することで、より多くの来訪者を呼び込むことに成功している事例が数多くあります。

そして富野氏は(一社)アニメツーリズム協会の会長としてアニメ業界と地域の発展に向けて活動されています。

さらに富野氏が作品のなかで描く世界観は時代や空間を超越し、人や社会、自然や科学などを俯瞰した観点から描かれており、コロナ渦を乗り越えながらも世界的に社会・経済の不透明感がぬぐえない状況の中で今後の街づくりを考える私たちにとって、大いなるヒントやインスピレーションを与えるものがあります。

【要望】

- ①小田原を代表する著名人・富野由悠季氏を顕彰する施設(記念館や代表作であるガンダムの立像など)を設置するとともに街のあちこちにモニュメント等を設置するなど、アニメツーリズムができる仕掛けを作り出し、それを目的とする新しい客層の観光客を世界中から呼び込むことで、小田原城以上の観光資源となるよう、活かしていく事を要望します。
- ②「小田原ふるさと大使」として富野由悠季氏に今まで以上に小田原の観光振興に協力して頂けるよう協力を求めるとともに、街づくりにも助言を頂く機会を設けるなど、積極的に富野氏と小田原の関係性を深める努力を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