

1. デジタル化・オンライン化について

現在、県をはじめ、近隣市町では、地理情報システムをホームページ上で展開し、私たち不動産業者は基本情報調査など日常的に利用しております。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、現在南足柄市のみとなっています。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。

『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】

近隣市町同様、地理情報システムの導入・拡充を要望します。

【回答】

令和元年度に地理情報システムを導入し、令和2年度から運用を開始しています。令和7年度更新予定の次期システムにおける公開型の導入については、令和5・6年度、庁内で検討することとしています。

2. 謄本・公図の取得について

本町で謄本・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、開成町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開成町より要望をいただきたくお願いします。

【回答】

小田原市については、横浜地方法務局が小田原支局の移転に伴い、市役所内に開設したものと認識しています。当町についても法務局に機械の設置を要望してまいります。

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開成町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)にしか満たず、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すが、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 開成町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。

【回答】

- ① 神奈川県と県西地域2市8町で実施している「県西地域活性化プロジェクト」の取組の重点の一つを「移住・定住の促進」としており、広域での協力体制を構築しています。
- ② 「県西地域空き家利活用促進協議会」により、2市8町の連携体制は構築されていると認識しており、今後必要に応じて当該団体への参加を検討してまいります。

4. 道路のセットバック・整備について

以前の要望で、道路後退の後退部分を町に寄付でなく買取りで移管できるよう要望しました。総務経済常任委員会にも当支部より3人出席させていただきました。その際、意見交換を行い、何故、買取りなのか？を把握していただき、買取りについてご検討いただいていると存じます。狭隘道路の整備促進・買取りシステムは我々宅建業者だけでなく広く一般市町民の関心の高い課題であります。

【要望】

- ① その後の進捗状況をお教えいただきたく要望します。
- ②引き続き狭隘道路の拡幅等の整備促進を進め、後退部分を広く町民の方が安心・安全に利用できるよう、町に移管が進む施策(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。
- ③今まで開成町で年間寄付申請を受理した件数と面積を教えてくださいと同時に、それを町で買取りした場合どのくらいの金額になるのかを教えてくださいたく要望します。
- ④ 買取りシステムの導入について予算化を要望します。

【回答】

- ① 近隣市町村などの情報収集を行い、町の基準を検討中です。
- ② 狭隘道路における2項道路の買取り・無償譲渡における基準を検討中です。
- ③ 令和4年度における寄附は2件、23.8㎡です。買取り金額については基準検討中のため、算出できません。
- ④ 買取りの基準について現在検討中のため、基準ができ次第、予算化する予定です。

5. 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。開成町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開成町におかれましても「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。

【回答】

- ① 当町が発行する「公課証明書」には、課税標準額と相当税額のほか、評価額も併せて記載しています。小田原市の公租公課証明書と同様の内容であるため、こちらをご利用ください。
- ② 窓口でのキャッシュレス決済については、令和4年度から導入しています。インターネットでの取得や決済については、町全体のDX化に合わせ今後導入を検討してまいります。

6. 自治会の情報提供について

宅建業者は、賃貸・売買により開成町に転入される方へ、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。

【回答】

- ① 現在も自治会長名・連絡先等に関する電話問合せに対応しています。ただし、個人情報保護の観点から相手方が特定できる「事務所への折り返し」に限っています。
- ② 地理情報システムの公開に合わせて検討してまいります。

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。

【回答】

農業委員会事務局では、農地法第5条の規定による届出に係る標準事務処理期間を1週間としていますが、速やかな事務処理に努めてまいります。

8. 上水道の閉開栓について

町で承認している上水道の閉開栓の手続き料金各700円の撤廃について予算の関係で延期された状態です。

【要望】

手続き料金が無料となる確定日をお教えいただきたく要望します。

【回答】

上水道の開閉栓手数料の廃止(無料化)については、水道料金の見直し(改定)に合わせて実施する予定です。具体的な予定はまだ決まっていますが、水道料金の見直し(改定)を進めてまいります。

9. 駅前の区画整理について

開成駅前の区画整理事業は順調に進んでいると思われれます。事業の詳細等は、区画整理事業に関係する土地所有者と町担当者しか把握できないと聞いております。賃貸契約で契約の種類(普通賃貸借にするのか定期にするのか)立退きに関する期日の調整や、売買に関する今後の打ち合わせ等、不動産業者が、賃貸の入居者や売主に発行説明する重要事項説明書や契約書に記載出来ず困惑している状況です。現在は、「町の窓口で開示しないので記載ができない」と記載しています。

【要望】

不動産業者が、区画整理地内の業務で窓口にお伺い、または、電話での問い合わせをした場合、取引・調査に必要な事は、教えていただけるよう要望します。

【回答】

地区全体の換地設計の完了後、換地の位置等を踏まえて、公共施設の整備及び建物の除却・移転の順序を決定します。

換地設計は、令和6年度中に確定させる予定ですので、それ以降は、おおよその移転時期をお示しできると考えています。

なお、現在は任意での用地取得を進めていることから、土地所有者の意向次第では、令和6年度までに建物の除却が発生する可能性もあることを申し添えます。

