

令和6年8月9日

大井町長
小田眞一様

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 同



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
会員一同
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

令和5年度5月、WHO が「国際的な公衆衛生上の緊急事態」を解除し国家間での往来が活発となり、ようやくコロナ以前の状態を取り戻した年となりました。

しかし、世界各地で行われている大規模な軍事行動は今なお社会・経済の基礎である平和を脅かしております。

日本では、新型コロナが社会に大きな影を落とした反面、我々に新たな生活様式を創造させ、リモートワーク、ワーケーションなど、新しいライフスタイルによるデジタル化に向けた動きを政府が推進するきっかけとなりました。

当宅建協会としましては、「空き家対策特別措置法」の改正、「所有者不明土地」といった従来から抱える問題の解決に向けた動きなどの変化に対応しながら、不動産業界のみならず日本経済の成長の一助となるよう、協会一丸となって「空家問題」等の解決に向けた取り組みを進めて参りたいと思います。

小田原支部管内におきましては、コロナ5類移行後もリモートワークの普及などにより地方への「移住」の流れが変わらず継続しております。この地域の誇るべき資産である「山、川、海」などの環境と、交通利便性などの持つ魅力が再認識されていることに他なりません。魅力あるまちづくりは喫緊の課題であります。

このような状況下において、宅建協会小田原支部としましては、地域の活性化に尽力するため、都市計画の本来のあり方や、空き家対策、デジタル化など諸課題について官民連携を強化し、政策提言をして参ります。

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りますよう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、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で日常的に利用し、業務の効率化が図られ非常に助かっております。例えば小田原市では上下水道配管図が閲覧でき、南足柄市では埋蔵文化財包蔵地をネット上で確認する事ができます。横浜市では基本情報調査のほとんどがネット上で可能です。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、大井町におかれましても町税や各種料金のスマホ決済を実現されていますが、小田原市や中井町においては証明書発行窓口での手数料などもキャッシュレス決済が実現しています。

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 近隣市町同様、同レベルの地理情報システムの導入・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について町税や各種料金だけでなく、証明書発行窓口の手数料などもキャッシュレス対応をしていただくよう要望します。

2. 各種申請における登記情報提供サービスの利用について

現在、許認可など各種手続きにおける申請書類において不動産や商業・法人に関する書類として利用できる証明書や図面類は法務局にて取得した登記簿謄本や図面類に限られています。しかしこれらを取得する場合、謄本に関しては小田原市役所にある法務局の出張所か二宮町にある法務局、図面類に関しては二宮町にある法務局まで出向かないと取得する事ができません。

一方で我々宅建業者は以前より日々の業務の中で(一財)民事法務協会が運営する「登記情報提供サービス」にて取得できる登記情報(いわゆるネット謄本)を業者間での情報交換などに利用しており、近年は住宅ローンなどの申請手続きにおいてもネット謄本で受け付ける金融機関が増えています。ネット謄本を利用するメリットは、わざわざ法務局やその出張所まで出向く必要がない事や添付ファイルとしてネット上でやり取りできる事、一部あたりの費用が安価である事などが挙げられます。もちろん紙に印刷する事もできます。

一部の行政機関では、このネット謄本を登記簿謄本に代えて申請時の書類として受

け付けているようです。その際は登記簿謄本の代わりに「照会番号」を添付し、受領した行政機関はこの「照会番号」に基づき登記情報の確認を行います。

【要望】

- ① 各種手続きにおける申請書類に関し「登記情報提供サービス」にて取得できる登記情報を利用できるよう要望します。
- ② 道路・水路の占有許可や農地転用 5 条の申請など、現在、法務局にて取得した登記簿謄本や図面類を添付する各種手続きにおいても、オンライン申請を可能としていただくよう要望します。

3. 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】

- ① 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。
- ② 今後デジタル化・オンライン化が進む社会においては農地転用 5 条に関しても、オンライン申請が可能になるよう要望します。

4. 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、大井町においても空き家バンクの運用や町のホームページサイトに移住に関するページを設けるなど様々な取り組みがなされています。しかし、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・南足柄市・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 大井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。

5. 道路のセットバック・整備について

建築確認申請に伴い、道路後退が発生する場合、道路後退箇所については新築後使用収益することは出来ないことになっています。また、検査済証を取得する際、道路形態となるよう神奈川県県西土木事務所の建築主事や建築確認検査機関より指導されています。しかしながら、検査後に駐車場として利用していたり、植栽を植えたりといった行為を散見し、道路が拡幅していないことが多々あります。

また、道路後退を行い、すでに道路形状を保っていたとしても、分筆して寄付すると費用を含めハードルが高く、土のまま、砂利敷のまま、草が生えたままとなっていて見受けられます。

道路は日常の生活のみならず、防災上、また消防・救急活動上、通学路等、町民の安全のため、かつライフラインの埋設等、町民にとって絶対に欠かせないインフラです。

【要望】

後退部分を広く一般町民の方が安心・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。財政的に申請毎に対応すると費用が嵩むのであれば、10～20 申請分がまとまった段階で、測量業者に委託し、測量・分筆手続き行うといった方法が他の市町では取られているようです。

6. 防犯カメラの設置について

神奈川県内の犯罪件数は増加傾向にあります。県西地区 2 市 8 町に於いては 令和 4 年の年間総計は 1182 件だったのに対し令和 5 年では 1508 件に増加しております。防犯カメラを町内に設置することで犯罪の抑止や事件事故発生時の記録や検証にも役立つと考えます。

【要望】

町民の安全な生活のため、必要箇所への設置をいただくよう要望します。

7. 都市計画審議会および固定資産評価審査会への協会代表の参加について

私たち宅建業者は、宅建業法・都市計画法・建築基準法等、業務上必要不可欠な知識を有し、かつ現場や現地事情・実勢価格に精通しています。行政が行う都市計画

や資産評価等を検討する審議会等へ参画することにより、有用な意見を述べる事が出来ます。なお、当協会では現在、神奈川県や横浜市その他多くの自治体の都市計画審議員および固定資産評価員として参画しております。

【要望】

当宅建協会支部代表者が都市計画審議員および固定資産評価員として参画できるよう要望します。

8. 地籍調査について

神奈川の地籍調査 WEB サイトによりますと、大井町の地籍調査は既に 100%完了となっておりますが、こちらは昭和 41 年～昭和 55 年に行われたものと記載されております。

当時の測量ですと恐らく平板測量で行われたものと推測されますが、平成 16 年の測量法が改正されてからの地積測量図と比べると復元性がほぼないものと言えます。

【要望】

正確な測量図は円滑な不動産取引、近隣との境界トラブルの防止、災害時の復旧対応に大いに役立つものと考えられます。そのためにも町として再度地籍調査をしていただくよう、要望します。

9. 独居(高齢)者の見守り及び孤独死対応について

少子高齢化が進み、令和 5 年 10 月 1 日現在で 65 歳以上の人口は 3,623 万人、高齢化率は 29.1%となっており、令和 19 年には高齢化率が 33.3%になると見込まれています。他方、住まいに関しては、「高齢者に部屋を貸すことを躊躇する」といった貸主の声があり、全国宅地建物取引業協会連合会が行った調査では、高齢者への部屋の斡旋を「消極的」「行っていない」と回答した割合は 36.3%にのぼっています。また、「諸条件により判断している」が 56.1%と、何らかの条件が付され賃借されている実情があります。

部屋の斡旋を拒む一因として、懸念されている理由は「孤独死」「認知症」です。特に独居で住まわれていると、部屋で亡くなってしまった際に発見が遅れた場合、事故物件となり特殊清掃が必要になり、更に買主・借主に事故物件として告知しなくてはならず、資産価値が大幅に毀損してしまいます。加えて、遺品の片付けに貸主が時間や労力、費用といった負担が発生しており、「入居はして欲しいが高齢者はちょっと」といった声が多く聞かれます。

また、「認知症」では、同じアパート内だけではなく、近隣の方々とトラブルを起こすケースまで起こっており、同じアパートの優良な入居者が退去してしまうといった問題が発生しています。

貸主としては、高齢者というだけで差別することは避けたいが、事業としてアパート経営をしており、リスク回避として入居者を選ぶ権利はあるとの認識もあり、将来、民間借家では高齢者が賃借出来る物件がかなり限られることが想定されています。

【要望】

独居老人の見守りについて、民生委員に任せるだけでなく、ライフラインと同様な考えで見守りセンサーといった装置の設置やランニング費用の補助、身寄りのない方や相続人が片付けを拒否した際の遺品整理について補助をするといった貴町としての仕組み作りを要望します。

また、貴町と宅建協会小田原支部との間で、今後の住まいのあり方や他市町に先駆けた高齢者住宅に関わる仕組みを作成するといった機会を継続して行えるよう要望します。

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