

令和6年8月5日

小田原市長
加藤憲一様

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. 第8回線引き見直しについて

都市計画・線引き見直しについての基本的な考え【意見】

小田原は北条氏の時代から都市を内包した城郭など日本の中でも先進的な街づくりが行われ、その後、江戸を始め小田原を模した都市が各地に成立するなど、この国の都市計画をリードする都市でありました。その後も先人たちのたゆまぬ努力の積み重ねのもと、近代以降は市域を拡大し街づくりが行われてきました。戦後は全国的な人口増加と都市の無秩序な拡大に伴う問題に対応するため昭和43年に都市計画法が制定され、小田原市も同法に基づき線引きが行われ、各種条例や指針、都市計画マスタープランなどを定めて計画的に街づくりが行われてきました。

現在、令和7年度に予定されている第8回の線引き見直しに向けて、令和3年5月から検討が進められ、令和6年6月24・25日に市民に対して県に申出る市原案の説明会が開催されました。その中で直前1か月前の5月に提出された署名に基づき当初の方針を180度転換するなど、それまでの3年間の議論の積み重ねをないがしろにするような原案が示されました。

都市計画は、都市の将来あるべき姿を想定し、そのために必要な規制、誘導、整備を行い、都市を適正に発展させようとするもので、一度決まると長きにわたり人々の生活に影響を与えるものであります。線引きに関してもおおむね10年先の予測に基づき将来像や基本方針を示して決まり、その後10年近くにわたり影響を与えます。それゆえ本来、慎重な議論を積み重ねながら進めるべきものであります。実際に今回の線引きにあたっても多く関係者が関わり時間をかけて準備がなされ、さらにその準備は過去から連綿と積み重ねられた議論や事業実績などの経緯、総合計画や都市計画マスタープランなどの指針や方針に基づき行われています。

それがほぼまとまった市原案が、市民に対して説明する直前に出された一部の意見によって覆されることは、本来あるべき都市計画の進め方ではありません。仮に方針を大きく転換するのであれば、前提条件となる総合計画や都市計画マスタープランから変えていくべきであります。このような事例が通用する事は悪しき前例を作ってしまう事になり、今後、未来を担う世代が都市計画を議論する際にも悪い影響を与えてしまいかねず、絶対に避けるべきであると考えます。

① 保留区域の位置付けについて

鬼柳・桑原地区については、神奈川県において産業用地を確保し産業活性化を図る意向がある事から、計画的な市街地整備の見通しが確実になった時点で市街化区域に編入する一般保留区域に位置付けられています。先行して開発された同地区の東側はすでに多くの事業所が立ち上がり、地域経済の原動力として動き始めたところです。

今回の線引き見直しにあたって同地区の西側は市街化区域への編入はなされ

ず、前回に引き続き保留区域に位置付けるとの方針が示されました。これは当該地区が貴重なめだかの生息域であるため、めだかを保護し共存共栄を図る方向性に配慮されたものと理解します。工業団地整備と環境保全を両立するのは時代の要請で、工業団地整備＝環境破壊ではありません。工業団地を整備するといっても、そこには公園も必要になりますし、調整池も必要になります。そのエリアをめだか保護エリアに指定することが現実的だと思います。

また、小田原市は古くから発展している街であるため、現在では工業系地域に事業所を置くべき事業者が住居系地域で事業を続けているケースなどがあり、それらの事業者は市外へ転出したり高齢化に伴い事業継続を断念したりする事例が見受けられます。これらの事から工業系の産業用地確保は小田原市にとって喫緊の課題であることに変わりありません。

【要望】

鬼柳・桑原地区は工業団地整備と環境保全の両立を図りつつ、産業活性化に向け速やかに市街地整備の見通しを立てていくよう要望します。

② 一号市街地について

都市再開発の方針のうち一号市街地については、当初「既成市街地のうち、計画的な再開発が必要な地区を定めるものであり『小田原駅周辺地区』については、小田原駅西口地区において、広場機能の拡充と市街地再開発との一体的な整備が検討されており、隣接する周辺地区においても広域中心拠点としての機能強化や魅力ある市街地形成、道路や公園等の基盤整備による防災性の向上などに取り組む必要がある。また、少年院跡地については、今後、大規模な土地利用転換が想定される事から、これらの地区を含めた区域に拡大する」との方針が示されていました。

しかし今年 5 月に一号市街地の拡大に反対する署名が提出され、また少年院跡地において計画されていたゼロカーボン・デジタルタウン創造事業が見直されることになったことから、小田原駅周辺地区における一号市街地の拡大が見送られる事になりました。

当該地区は戦後の住宅密集地がそのまま残り、道路のほとんどが建築基準法 42 条 2 項道路や私道の 2 項道路、43 条 2 項の通路や基準法取扱い外の通路などで現状でも緊急車両の通行に支障をきたしており、再開発がなくても建替え時には再整備が行われます。またこの地区は宅地造成工事規制区域が含まれるなど災害時のリスクも懸念され防災性の向上などに取り組む必要性がある事が明白であり、そのため当初は一号市街地に編入すべき方針であったと思われます。

さらに直近で民間事業者による開発計画が持ち上がり、その住民説明会で立ち退きを求められたと、地元住民の方たちは訴えられています。地元の方たちは一般市民なので都市計画の制度や進め方に関する知識がある訳でもなく、またご高齢の方も多いため、先行きの見えない状況に不安を抱かれるのは当然の事です。本来はこのような事態が起こり得るからこそ、当該地区においては再整備や再開発を計画的に進める必要があると言えます。

しかし上記のような状況下で立ち退きと一号市街地の拡大を混同されて今回の反対署名は集められました。この解釈は当該地区を一号市街地に位置付ける事の正しい認識ではなく、地元住民の方たちの認識はかなり飛躍したものであります。

よって、見送りの根拠の一つとされる反対署名は誤った認識に基づいて集められたものであると言えます。

もう一つの理由とされた少年院跡地の利用計画が白紙になった件についても、小田原市の当初の事業計画は見直されますが、5月に当選された加藤市長におかれましても少年院跡地は人的資本の拠点としてIT・AI企業の集積、先駆的人材教育の共同施設などを構想されており、小田原市として今後積極的に利活用を目指す事が想定されます。そもそも地権者は国であり、今後、小田原市が関わられるかどうかを問わず、いずれ少年院跡地は売却される予定で、大規模な土地利用転換が想定される事には変わりはありません。そうなった場合、駅までの動線にあたる当該地区に多くの人流れ込む事は明白であります。

また当初の方針である小田原駅西口の広場機能の拡充や広域中心拠点としての機能強化、魅力ある市街地形成や道路・公園等の基盤整備による防災性の向上などに取り組む必要性和、小田原市の少年院跡地利用計画の変更には関連性がなく、一号市街地に編入して計画的にものごとを進められるように整えておく必要性は当初から変わりません。

よって、もう一つの見送りの根拠とされた少年院跡地における小田原市の土地利用計画の変更は、一号市街地拡大見送りの理由にあたるとは言えません。

【要望】

小田原駅西口地区における一号市街地の拡大は、見送りとされる理由に正当性がないため、当初の予定通り拡大する事を要望します。

2. 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。『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)の拡充について

昨年度の回答にて、小田原市地理情報システムについて、拡充を図っていただける旨ご回答をいただきました。今後も引き続きご対応いただきたく要望します。

また、埋蔵文化財包蔵地情報の公開については、神奈川県教育委員会の要綱が施行され次第、小田原市遺跡地図の公開を行っていただける旨の回答を頂戴いたしました。神奈川県教育委員会とご調整いただき実現に向けた取り組みをいただくよう要望します。また、進捗がございましたらお聞かせ願います。

② 国府津-松田断層の小田原市地理情報システム上への反映について

昨年度の回答にて、データは国土地理院が保有のため、データ提供については今後ご調整いただく旨の回答を頂戴いたしました。実現に向けた取り組みをいただくよう要望します。また、進捗がございましたらお聞かせ願います。

③ 各種証明書の無人機器の設置もしくはオンライン手続きの構築について

昨年度の要望にて各種税証明、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について無人機器の設置もしくはオンライン手続きの構築を要望いたしました。頂戴しました回答では、一部の証明書については毎週火曜日に19時まで窓口を延長しご対応いただいている旨と税証明については予約をすることで土日取得が可能な旨のご説明をいただきました。利用者のさらなる利便性向上のため、開所時間の延長や曜日の増設、オンライン申請対応等のご検討いただきたく要望します。

④ 農転5条の即日発行について

昨年度の回答にて、小田原市では提出書類の内容確認等のため1週間程度の時間が必要となっている事をご説明いただきました。また、処理時間の短縮についてご尽力いただける旨の回答を頂戴しました。利用者の利便性向上のため、引き続き処理時間短縮へのご協力および即日処理に向けた取り組みをいただくよう要望します。

また、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 条に関しても申請がオンラインで可能になるよう要望します。

3. 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出来る事、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出来ます。

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(いわゆるネット謄本)を利用できるよう要望します。
- ② 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。

4. 「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いたしました。

【要望】

- ① 無電柱化に対する支援制度について電線管理者・道路管理者等関係機関と

協議調整いただく旨のご回答をいただきました。引き続き取り組みをいただくよう要望します。また進捗がございましたらお聞かせ願います。

② 宅地整備にかかる支援について国・県の動きを注視し今後取り組んでいただく旨の回答を頂戴しました。引き続きご対応いただきたく要望します。また進捗がございましたらお聞かせ願います。

③ 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。

5. 小田原を代表する世界的著名人・富野由悠季氏との包括連携協定を活かした事業・まちづくりについて

小田原を代表する世界的著名人で「小田原ふるさと大使」の富野由悠季氏に関し、昨年度の要望で取り上げさせていただいたところ、富野監督と連携を図りながら関連する事業に取り組むことや関係性を密にしていく旨のご回答を頂きました。その結果、小田原市と富野監督との間で、若者の活躍や観光、文化の振興などを進め地域社会の活性化を図り、魅力的なまちづくりを推進することを目指した「包括連携協定」の締結につなげて頂きました。

今後は今回の包括連携協定を活かして、具体的な事業やまちづくりに反映させていく必要があると考えます。

富野監督は(一社)アニメツーリズム協会の会長を務められるなど現在も精力的に活動されていますが、80代を迎えご自身でも今回の協定を「最後の仕事になるのかも」とおっしゃられるなど、今回の協定に意義を感じて頂きつつもご高齢であることを意識されています。

富野監督の功績はご自身の創作物や世界観の素晴らしさはもちろん、そこから波及した影響が多大に世界へ広がっている事です。国境を越えてアニメや映像の世界だけでなく様々な分野で活躍している人たちに影響を与え続けています。富野監督の「生の声」を生まれ故郷である小田原から発信することは、小田原の発展に寄与するのみならず、世界の進化にも後世に亘り影響を与え続けるものと確信します。

【要望】

① 加藤市長の施政方針において、若手世代の学び合い・交流・つながりの場づくりや、小田原を拠点とする若手事業者やクリエイターの招致、国際医療福祉大学・小田原短期大学との連携強化などを謳われていますが、これらは富野監督の若者活躍に対する想いに通じるものでもあるので、包括連携協定を活かした形で進めるよう要望します。

- ② 昨年行われた、志の高い意欲あふれた若者を表彰するために創設された「おだわら MIRAI アワード」では富野監督をスペシャルゲストとしてお呼びして登壇していただきましたが、この表彰制度は富野監督の若者活躍に対する想いに通じるものであり、引き続き富野監督にも関わって頂きながら小田原の若者活躍、そして富野監督の「生の声」を発信する場として活用していただくよう要望します。
- ③ 数年前に全国を巡回して開催された「富野由悠季の世界」展は富野監督が社会や人々に与えてきた影響と、監督が訴え続けたメッセージとは何かを紐解き、現代日本の文化とアニメーションとの関係を問うものとして多くの人々の心に響きました。特に監督の原体験が生まれ育った小田原にある事を示す貴重な展示が数多くあり、これらの展示を「富野由悠季の世界 小田原展」として公開する機会や場の創出を要望します。
- ④ 大掛かりなイベントなどでなくても小田原の未来を担う子供たちや若者たちが富野監督と交流し触発されるような事業など、小さな事業でも積み重ねていく事で小田原市と富野監督との関係をより深めていただくよう要望します。

6. 独居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、民営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市としての仕組み作りを要望します。

また、貴市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