

令和6年8月5日

湯河原町長
内藤喜文様

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
部
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
大



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 湯河原町地理情報システムについて

令和4年度に貴町に地理情報システムの導入を要望したところ、令和6年2月より運用が開始されました。業務の効率化のみならず、お客様への情報提供が行いやすくなり、感謝申し上げます。

そこで約4ヶ月間利用した上で改善頂きたいことがありますので、以下について要望します。

【要望】

- ① 湯河原町景観計画に依る建築物等の高さ、階層の制限があるのですが、湯河原町地理情報システムに反映されておりません。建物の高さは宅建業者のみならず、町民、移住者、建設業者など、様々な方々の生活に密接する内容であり、かなり重要度の高い項目であるので、早急に対応されるよう要望します。
- ② 用途地域等の都市計画の閲覧について、透過が出来ない設定になっており、準防火地域などが用途地域の表示と重なると調査物件の場所が分からなくなっているため、透過対応し見やすくなるよう要望します。
- ③ 町営水道、公共下水道について、湯河原町地理情報システムで閲覧できるよう要望します。

2. 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(または熱海市)にある法務局、図面類に関しては二宮町(または熱海市)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が行えます。

【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 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. 町外からの移住者へのサービスについて

コロナ禍を契機として地方都市への移住希望者が増加しており、5 類移行後も移住といった選択肢を選ぶ方が多く、メディアへの露出もあり、湯河原町の注目度はかなり高い状況です。これは温泉・海・山といった豊かな自然環境や移住元である都心や横浜・川崎地域までのアクセスが良好であるといった要因が考えられます。

貴町は空き家対策の一環として、県西空家バンク「家さが見」にご賛同頂いておりますが、移住希望者を受け入れる住まいの購入資金として、地元信用金庫である、さがみ信用金庫が「空き家対策専用住宅ローン」といった専用の住宅ローンを開発し、現在、箱根町、松田町、中井町と空家等対策に関する協定を締結し利用出来るようになっていきます。

【要望】

湯河原町においてもさがみ信用金庫と協定を締結し、「空き家対策専用住宅ローン」が利用出来るよう要望します。

4. 道路後退(セットバック)について

令和4年度にも要望を行っておりますが、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、道路が拡張していないことが(湯河原町のみならず)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るところも見受けられます。

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】

土地所有者が湯河原町へ申請すれば、道路後退部分を速やかに町へ移管出来るような仕組み作りを進めて頂けるよう要望します。例えば、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・分筆手続き行方といった方法が他町では取られているようです。

5. 地籍調査について

湯河原町では山間部を除く、市街地を先行して地籍調査(官民境先行調査)を継続して進めていますが、神奈川県国土調査推進協議会のホームページでは令和5年4月1日時点で、進捗率が2.06%となっています。人口集中地区(DID 地区)では令和4年3月末時点では約24%程度と貴町からお聞きしていますが、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、また、災害時の復旧対応に大いに役立つものと考えられます。

【要望】

DID 地区での地籍調査の早期の完了、また、山間部を除く DID 地区外での今後の地籍調査のスケジュール化を要望します。

6. 土肥地区、中央地区での土地区画整理事業地後の状況について

湯河原町土肥地区、中央地区は土地区画整理事業を行いました。土地の境界を示す境界標の設置が行われておらず、道路や水路といった官民境では「刻み」といった道路舗装や側溝等の工作物を削り境界の目印としています。この「刻み」はコンクリートの劣化や舗装工事、建物建て替えといった様々な要因により、現状ほとんど判別がつかない状況です。

また、土地区画整理事業でありながら、事業完了後、地積測量図等のデータを法務局に納めていないため、法務局に地積測量図が無い状況となっています。その為、不動産売買を行う際、あらためて境界確定を行う必要が生じ、現状、費用と労力を掛けて確定測量を行っており、町民の負担になっています。

さらに、区画整理事業を行ったにも関わらず、道路幅員が道路台帳上でも現況でも4m(または6m)無い町道があり、建築基準法第42条1項1号の道路であるにも関わらず、道路後退を行わなければならない可能性があり、神奈川県西土木事務所まちづくり・建築指導課で相談を行う際、しばしば問題になっています。

【要望】

土地区画整理法上、区画整理事業で定めた道路幅員が無いことは問題であり、土肥地区、中央地区の土地区画整理事業地内においても、改めて地籍調査を行い、適

切な境界標の設置、地籍測量図の作成を行うよう要望します。

7. 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