

令和7年8月7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 藤井香大
会員 一 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

近年、全国的に人口減少と高齢化が進む中で、地方都市における空き家の増加や都市機能の低下といった課題が顕在化しております。とりわけ、県西地域においては、中心市街地の空洞化、老朽化住宅の増加、災害リスクの高い地形への対応など、地域特有の問題が複合的に進行しており、早急な対策が求められています。

昨年7月には空き家対策の一環として報酬規程が改正され、仲介手数料の上限が引き上げられました。これは増加する空き家問題の解決について、不動産業界に対する期待が高まっているということの表れであり、多くの空き家が存在する当支部管内におきましては大きなビジネスチャンスでもあります。さらに小田原市と連携して行っております「不動産無料診断制度」も日経新聞に取り上げられるなど、本年度は小田原支部としていっそう存在感を強め、地域の発展を後押しする一年となります。

当小田原支部管内は、相模湾に面した温暖な気候、箱根・丹沢山系に囲まれた自然環境、さらには新幹線をはじめとした広域交通網による優れたアクセス性など、都市と自然が調和した魅力ある地域特性を有しております。こうした特性が評価され、近年では首都圏からの移住希望者や多拠点居住を望む層からの関心が高まりつつあります。

このような地域のポテンシャルを真に活かすためには、空き家・空き地の有効活用や適正管理の徹底、災害に強いまちづくりの推進、生活利便性や住環境の整備、さらには不動産取引におけるデジタル化の促進など、総合的かつ持続可能な都市政策の展開が不可欠です。

当協会小田原支部としましては、地域社会の一員として、地元行政や関係機関と連携を深めながら、不動産の専門性を活かし、地域課題の解決に積極的に取り組んでまいります。

つきましては、下記の要望事項につきまして、県西地域2市8町の持続的かつ健全な発展のため、特段のご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

1. 都市計画について

① 保留区域の位置付けについて

昨年の第 8 回線引き見直しに関する要望にて、鬼柳・桑原地域について「この地域の土地利用は、産業用地の創出とメダカの保全とが共存・共栄できる方策が必要と考えており、自然環境と調和した整備・保全のあり方等を調査・検討してまいります」とのご回答を頂戴しました。

昨年度もお伝えした通り小田原は古くから発展している街であるため、本来、工業系の地域に立地すべき事業者が住居系の地域で事業を行っている事例が多く見受けられます。私たちはそれらの事業者から事業所の建て替えや近隣対策の必要性から、工業系の土地の要望を多く受けます。多くは中小零細企業で、希望する土地面積は 300 m²(100 坪)程度から 3,000 m²(1,000 坪)以上など、それぞれの事業規模に応じて様々です。しかしそれらの需要を満たすような適度な広さやリーズナブルな価格の工業系の土地はなかなか無く、それらの事業者は市外へ流出したり事業継続を断念して廃業を決断したりする事例を耳にします。

単なる開発ではメダカの存在が脅かされてしまう一方で、小田原を支える地域の事業者はすでに存在が脅かされています。十分な調査・検討をしている間に小田原の産業が空洞化して、小田原が衰退してしまう事を懸念します。

【要望】

当該地域の整備・保全に関する調査・検討の進捗状況について教えていただき、今後の見通しを示していただくよう要望します。

② 小田原駅周辺(少年院跡地を含む西口周辺)について

前回の要望にて「少年院跡地を含む西口周辺については、本市の町づくりにとって大変重要な場所と認識しており、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、市民の意見を聴きながら、必要な対応を検討」する旨の回答を頂戴しました。

当該地区のうち少年院跡地に関しては当初、ゼロカーボン・デジタルタウンの令和 12 年街びらきに向けて議論が進められていましたが、改めて検討するのであれば、早急にその議論を進めて新たな方向性を示して具体策を提示して実現に向けて着実に歩を進めなければなりません。そうでなければ従前の計画に費やした時間や費用も含め機会の損失が甚大なものになります。そのように考えるのが私たちも含め民間で事業を行う者の感覚であります。市民の意見を聴く姿勢は評価できますが、それは当然の事として、すべての関係者からある程度の評価を得られ、何よりも今後の小田原や周辺地域の発展の礎になる事業を期待しています。

その他の西口周辺については前回の要望も含め様々な場で再々指摘させていただいておりますが、戦後の住宅密集地がそのまま残り狭隘道路や法外通路がかなり残り緊急車両の通行に支障をきたし、また旧宅地造成工事規制区域が含まれるなど災害時のリスクが懸念され防災性の向上などに取り組む必要性が明白です。当該区域に暮らす皆さんは建替えや改築で個別に対応してきましたが、道路要件が厳しくなりあきらめる方も多く、建築基準法が厳しくなったこともあり今後、耐震改修なども含めこの地区の改善がますます進まなくなる事が想定されます。この地区は現状のまま放置するのではなく、規模や手法など内容はともかく行政が積極的にかかわって再開発することが不可避であると考えます。

【要望】

- ① 少年院跡地および西口周辺に関し、市民意見の聴取、検討の進捗状況について教えていただき、今後の見通しを示していただくよう要望します。
- ② 都市計画全般について、検討だけして何も進まないという事が無いよう要望します。

2. デジタル化・オンライン化について

例年同様の要望であります。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業務効率化が図られ非常に助かっております。しかし埋蔵文化財包蔵地情報について、小田原市は文化財課の窓口での配布のみです。近隣地域等では埋蔵文化財包蔵地域のウェブ閲覧が可能な地域もございます。(湯河原町、中井町、秦野市、南足柄市、平塚市、相模原市など)

人手不足の深刻化もあり世の中のデジタル化・オンライン化は今後ますます推進せざるを得ず、究極的には基本的な行政窓口での対応は全てオンライン上で完了する時代が到来すると思われまます。

【要望】

昨年度電子データの公開にあたって神奈川県教育委員会が検討しているとの回答をいただきました。その後の進捗状況についてお教えていただきたく要望します。

3. 小田原市における移住・定住促進および空き家バンクの活用について

小田原市と弊会では「小田原市空家等対策協議会」「小田原市空家等対策協議会ストック活用小委員会」や南足柄市、真鶴町、湯河原町と構成している「県西空き家バ

ンク連絡会」などを通じて空き家バンクについての取り組みを行っております。その中で「空家等不動産診断委託業務」「空き家ワンストップ窓口」や、さがみ信用金庫と連携した「空き家対策専用住宅ローン」については一定の実績をあげており、本年1月には日本経済新聞に取り上げられるなど空き家に関わる本市の取り組みが多方面から注目されております。

また「空き家バンク」については、これまで不動産流通の慣例からすると登録をしづらい形式であったものを、不動産流通サイトを導入し刷新することによって今後の登録数増加が見込まれ好循環をもたらすものと思われまます。

小田原市は自然や歴史、都市へのアクセスの良さなど、暮らしやすさに恵まれた地域です。近年、地方移住への関心が高まる中で、小田原市が持つ空き家や地域資源を有効に活用することは、この地域の活性化および人口減少対策において大変重要です。

このような背景を踏まえ、持続可能な地域社会を築くために小田原市へのさらなる移住・定住の促進また、空き家対策についての更なる推進を要望します。

【要望】

空き家バンクの登録件数の増加が見込まれるため、登録物件のリフォーム支援、仲介手数料補助の拡充、また建物状況調査補助については所有者だけではなく購入者へも補助を拡充していただけるよう要望します。

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

宅地開発時における無電柱化に対する支援については、関係機関と協議を行ってまいりたいというご回答を頂いておりますが、国の動向としては【令和4年度政府予算案において、社会資本整備総合交付金に新たな基幹事業として「無電柱化まちづくり促進事業」を創設、市街地開発事業等における無電柱化のうち、電線共同溝方式によらずに行われる無電柱化について、地方公共団体が実施または助成するものを対象に、国が財政支援を行う】(国土交通省 HP 無電柱化に関する支援メニューより抜粋)、東京都においては令和2年度から宅地開発時における無電柱化に補助を行っており、令和4年度からは「宅地開発無電柱化推進事業」として補助額を引き上げなど、無電柱化の推進を強化しています。

ただ小田原市においては地域脱炭素移行・再エネ推進交付金(重点対策加速化事業)において、太陽光発電設備をメインに蓄電池や高効率換気空調、高効率照明機器など多岐にわたり補助金制度が作られており、さらに今年度においては上限額の引

き上げもされており、大変感謝しております。

【要望】

上記の国、都の無電柱化に対する施策についてはすでに担当部署で研究されているとは思いますが、引き続きご対応いただきたく要望します。

また、小田原市の地域脱炭素移行・再エネ推進交付金(重点対策加速化事業)は令和 4 年の環境省からの交付金で、令和 8 年度までの計画であるかと思いますが、今年度はすでに高効率換気空調、高効率照明機器においては現時点で申請受付がストップしており、「去年より早く閉め切られて、申請したかったのに間に合わなかった」という市内のお客様の声も多く聞きます。

今年度内の補正予算による補助金の予算額の追加と令和 9 年度以降も補助金制度を継続していただけるよう、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

昨年の要望にて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要望しました際に、富野氏との様々な連携事業については経済部および文化部との庁内調整をはじめ、㈱バンダイナムコフィルムワークスと調整しながら進めていただく旨の回答を頂戴しました。この間にも富野氏は市内の民間団体で講演をされるなど、小田原での活動に前向きに取り組んでいただいております。しかし年齢的な問題を考慮すると今後も末永く精力的に活動していただくことを願いつつも、あまり無理な願いもしにくくなる状況であります。

富野氏がこの地に生を受けた昭和 16 年(1941 年)は日本をはじめ世界は戦争のただ中にありました。お父様が軍需産業関連の技術者であり小田原に赴任したことが小田原との関わりの始まりであります。第二次世界大戦中および戦後の体験は、後の作品で繰り返し描かれる戦争や人間に関するテーマの背景の一つとなっており、争いが深まる現代の世界において、富野氏の発する言葉や表現は大変意義深いものであります。それゆえ富野氏が小田原から、この地はもちろん世界に向けてメッセージを発信していただくことには特別な意味があり価値があります。そしてそのことがアニメーションをはじめとした今後の小田原の街づくりや未来に寄与することは間違いありません。

【要望】

- ① 昨年に引き続き、富野氏の作品やメッセージを公開し発信する機会や場の創出を要望します。
- ② 富野氏との様々な連携事業について具体的な取り組みや今後の見通しについてお教え願います。
- ③ 富野氏の年齢を考慮し、今後の取り組みについてスピード感をもって取り組んでいただくことを要望します。

6. 独居者の見守り及び孤独死対応について

昨年の要望にて独居老人の見守りについて、市では65歳以上かつ要介護3以上の方について申請により「独居老人等緊急通報システム」が利用できる旨の回答、また、残存家財整理費用等を内包した保険料助成については地域包括支援センターなどの意見も参考にしながら調査・研究いただく旨の回答をいただきました。

【要望】

保険料助成についての進捗状況や、独居老人の見守りについて、上記の他に新たに行われる事業の計画がございましたらお教えいただきたく要望します。

7. 生活保護 住宅扶助費 値上げについて

近年の物価高において、賃貸物件の賃料も値上りをしておりますが、現在の住宅扶助費は物価水準からみても相当低廉です。

また、要保護者へ賃貸しているオーナーは、賃料を値上げしたくても値上げできず、このままでは賃貸住宅経営自体が破綻してしまいます。

また、財政上の問題もあるでしょうが、要保護者が扶助を受けなくても自立できる支援があれば相対的に扶助費も減ります。

【要望】

厳しい財政上のことかと存じます。不正・不適当な方への支給は、自立支援も含め厳格に対応をいただき、本来受給すべき要保護者の生活根拠の住宅の維持のためにも、住宅扶助費の増額見直しを要望します。

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いただきたく願います。次第です。

以上