

令和7年8月4日

真鶴町長
小林伸行様

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 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



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. デジタル化・オンライン化について

他市町では、市民・町民の利便性の向上や自分が住んでいる場所、または移住しようとしている場所が、どういった環境なのか、建物を買ったり建てたりする際はどのような規制がかかるのか、接している道路が市・町道なのか私道なのか等を来庁せずにインターネット上で確認できる「地理情報システム」をインターネットで公開しています。

【要望】

貴町におかれましても用途地域やまちづくり条例、町道の認定幅員、防災関係(ハザードマップなど)の等の確認を PDF ではなく、地理情報を用いてインターネット上で確認できるよう、デジタル化の推進を要望します。

2. 移住・定住・空き家バンク 2 市 8 町の広域協力

貴町におかれましては、県西空き家バンク連絡会にご参加いただき誠にありがとうございます。また、さがみ信用金庫空き家対策専用住宅ローンへの提携につきましても、今後の取引に大いに活用させていただきます。

引き続き空き家問題の解決に向けご協力のほど、よろしく申し上げます。

3. 防犯カメラの設置について

近年、犯罪はより凶悪化、巧妙化しており、ニュースなどでも記憶に新しい「ルフィ広域強盗事件」といった押し入り強盗や特殊詐欺(いわゆるオレオレ詐欺)といった誰もが被害者となりうる事案が数多く発生しています。

犯罪の抑止として有用性のある対策の一つとして、防犯カメラの設置があげられます。防犯カメラを設置する主な意義は、「犯罪やトラブルの抑止」「証拠の確保」「安心感の向上」です。犯罪者は防犯カメラの存在によって犯行をためらう傾向があり、万一事件が発生した場合でも、録画された映像が証拠となり、犯人逮捕や状況把握に役立ちます。また、防犯カメラの設置は、住民に安心感を与え、地域全体の安全意識を高める効果も期待できます。

例えば、防犯カメラの設置を推進した大阪市や愛知県刈谷市では、街頭犯罪の件数が減少したというデータがあります。刈谷市では、設置後 5 年間で刑法犯認知件数が 46.4%減少したと報告されています。

【要望】

神奈川県他市町では、町民・市民が防犯カメラの設置をする際に設置工事費用の一部を補助(助成)する制度が多くみられます。対象者が自治会や商店会などの各

種団体から個人向けのものなどがあり、近隣市町では南足柄市が自治会等へ、湯河原町が個人向けに設置費用の一部補助を行っています。貴町におかれましても町民の安全・安心を守る為、自治会や商店会、または個人が防犯カメラを設置する際の設置工事費用の補助を行っていただきますよう要望します。

4. 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日時点で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、なん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でき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。(湯河原町では当支部からの要望により、令和7年度より見守りセンサーの貸与について開始されました。)

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

駆けつ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。

5. 県立真鶴半島自然公園について

県立真鶴半島自然公園の管轄は神奈川県であり、自然環境保全センター箱根出張所が窓口であることは承知していますが、担当課が違うからなのか、まちづくり課で用途地域等の確認を行うため訪庁した際、県立真鶴半島自然公園の規制があることをご教示いただけなかったことがあります。また、規制内容を担当課で聞いても管轄が違うからと、規制内容が分かるような書面すら頂けていないことが現状です。

【要望】

隣町の箱根町や湯河原町は自然公園のどの地域の規制になるか、主な規制内容はどういったことか、用途地域などの確認に訪庁すると必ず教えてくれます。

そこで、貴町においてもまちづくり課を訪問した際は、自然公園の規制がかかる地域の調査だった場合は、必ずその旨を伝えていただき、担当課をご教示いただくか、窓口を一本化していただけるよう要望します。

合わせて、規制内容が分かるような書面を真鶴町でも発行いただけるよう、要望します。

6. 災害対策について

令和3年度の要望にて、既存のハザードマップにとらわれず、町として危険性のある地域を見直し、注意喚起や必要な工事を進めていただくよう要望しました際、関係機関と情報共有しながら、地域の見直しや注意喚起及び必要な箇所について検討する旨のご回答いただきました。

【要望】

その後の進捗状況等、お教えいただきたく要望します。

7. 道路整備と道路境界の確定について

令和3年度の要望にて、町道において補修の必要なひび割れや、傾いた階段等があり、日常生活に支障があるとともに、近隣の不動産売買に悪影響があるため改善をお願いしました。道路境界の確定について要望しましたところ、いまだ幅員が不明であり建築する上で支障も生じております。

【要望】

道路整備と道路境界の確定について進捗状況を伺いたく要望します。

8. 地籍調査の促進について

令和3年にお伺いしました地籍調査について、年次計画に沿って事業を進めている旨のご回答を頂戴しました。

【要望】

年次計画の内容やその後の進捗についてお教えいただきたく要望します。

9. 県西土木事務所について

令和3年の要望にて、足柄下郡を管轄する開発・建築許可申請窓口を「小田原土木センター」に再設置または真鶴分室の設置を要望しましたところ要望があったことについてお伝えいただける旨のご回答を頂戴しました。

【要望】

足柄下郡を管轄する開発・建築許可申請窓口を「小田原土木センター」に再設置または真鶴分室の設置について引き続き貴町より働きかけをいただきたく要望します。

10. 都市計画審議会及び固定資産評価審査会への協会代表の参加について

令和3年度の要望にて、都市計画審議会及び固定資産評価審査会への協会代表の参加について要望を行い、検討頂ける旨の回答を頂戴しました。

【要望】

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る宅建業者が、行政の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ことができます。支部代表者が都市計画審議員として参画できるよう改めて要望いたします。

11. 水道の開栓について

真鶴町では現在、水道の開栓についてはオンラインまたは窓口での申請となっているが、開栓まで3日かかってしまう。またオンラインでの申請は事前にメールアドレスの登録が必要であり、不動産業者がお客様のために代理で申し込み事前に開栓するなどの手続きをとることができません。

真鶴に引っ越した当日に手続きを行う居住者もいること、事前の手続きを忘れていた場合のことなどを考えると、引っ越し当日に水道が利用できないこととなり非常に問題となってしまいます。

【要望】

他の自治体では悪質な場合を除き閉栓しておらず申請していなくても開栓状態となっているため、ひとまず電話連絡の後、申請書を送付することで利用することができる市町もあります。同様の方法をとることはできないでしょうか。

また、オンライン申請については不動産業者が代理で申し込むことができるように改善を要望します。

12. 建築基準法上の道路種別について

真鶴町にはその現状が道路であるにも関わらず、基準法上の道路として認められない道が多数存在しています。

この場合、建築のプランを作成し建築審査会の許可を得るまで不安定な状態となり、土地の売買は制限されることとなります。

実際には建物が建つか否かわからない状態で購入する買主はいない上、そのような土地のために設計・申請のためのコストと時間を割く買主も稀です。

【要望】

町道認定されている未判定道路を建築基準法上の指定道路と認定してもらえよう、県に働きかけをお願いします。

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お願いする次第です。

以上