

令和7年8月4日

箱根町長  
勝俣浩行様

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 藤井香太  
会員 一 大



神奈川県宅建政治連盟  
小田原地区連盟  
地区本部長 藤井香太



# 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)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. 神奈川県管轄地域内での開発行為効率化について

現在、神奈川県管轄のエリア内で開発行為を行う際の「開発許可申請」および「完了検査」において、神奈川県と各市町との間で管轄や手続きの重複が発生しており、事業者にとって大きな負担となっています。

神奈川県が開発許可権限を持つエリアであっても、事実上、当該市町も同様の申請書類を求めるケースが多く、同一内容での説明・協議・確認作業が県と市町の双方で必要となっています。この結果、事業者は実質的に「2つの開発許可申請」を行っているような状態となり、行政手続きの効率性が著しく低下しています。

実際の現場では、同一の造成計画や設計内容に対し、県と市町の双方が個別に現地確認や完了検査を実施しており、調整にかかる時間を含めると、申請から許可・完了検査に至るまで相当な時間を費やしており、この時間は事業者側の立ち会いや準備工数としても大きな負担です。担当間での情報共有が十分でない場合、同じ図面や申請趣旨の説明を複数の部局に対して行う必要があるなど、縦割り行政の弊害が現れています。このような状況が、特に中小規模な事業者にとっては経済的・時間的な負荷となり、地域の優良分譲住宅供給に支障を来す懸念があります。

このような制度改革により、宅地開発の手続き簡素化が図られることが、地域の住環境整備や住まいの供給促進につながります。

### 【要望】

- ①神奈川県と各市町との手続きの基準の統一・一元化に向けた仕組みの構築を要望します。
- ②完了検査等における共同実施・相互認定制度の創設を要望します。
- ③完了検査に至るまでの合筆分筆、水路や官地の払い下げ、付け替えや公共施設の管理移管などを検査と並行して行うことで相当な時間の短縮となりますので要望します。

### 3. 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。

### 4. 地籍調査の促進について

令和3年度の要望にて、地籍調査については平成29年度には地籍調査管理支援

システム導入準備を行い、令和元年度から令和 3 年度までの実施状況等ご回答いただきました。

#### 【要望】

災害に強く安心して暮らせるまちづくり及び土地所有者の権利の保全等のため、箱根町における地籍調査事業について引き続き積極的に推進していただきたく要望するとともにその後の進捗についてお伺いいたします。

#### 5. 公営ごみ処理場について

現在箱根町の「芦之湯の環境センター」では、施設の老朽化等により焼却処分処理などが出来ておりません。

令和 4 年 11 月 21 日に足柄下郡 3 町可燃ごみ共同処理に向け「可燃ごみ共同処理事業に関する覚書」及び「剪定枝等ストックヤード共同処理事業に関する覚書」が、小田原市・足柄下地区ごみ処理広域化協議会長である小田原市長立会いのもと、箱根町、真鶴町、湯河原町、湯河原町真鶴町衛生組合の間で、締結されました。

#### 【要望】

本年 10 月より利用予定の湯河原町真鶴町衛生組合の施設の具体的なごみ処理の運営についてお伺いしたく要望します。

今後、ごみ処理に限らず社会資本設備や施設などの老朽化による更新は必須です。また、重複する事業の見直しも必要と考えます。例えば「空き家問題」については、各行政が単独で行う事業のみならず、「県西空き家バンク」のように足柄下地区 1 市 3 町あるいは県西地域 2 市 8 町が連携して事業を行うことで、相乗効果が期待されます。このように事業の広域化は必要と考えますが、箱根町では具体的に広域化を検討しているかお尋ねします。

#### 6. 渋滞対策「バスベイ設置の促進」について

近年、乗り合いバスの停車時間が長くなり交通渋滞の一因となっています。これはインバウンド等観光客の増加に伴い、乗客の乗り降りやスーツケース等大きな荷物の積み下ろし等にこれまで以上に時間を要することが一つの要因と考えられます。

対策の一つとして「バスベイ」の設置を検討いただいておりますが、バスベイはバス停のある場所の歩道に切れ込みを入れてバスが停車できるように設けられたスペースのことでバスベイがあるとバスが停留所に停車している間に他車の通り抜けを妨げることがないため渋滞を防ぐことができます。

**【要望】**

道路や歩道の幅員等の問題から短期間での設置は難しい点もありますが、計画的に用地を取得することや建替えの際にセットバックをさせる等を検討するとともに道路管理者(県)やバス会社との協議を進めていただくことを要望します。

すでに湯本塔ノ沢停留所にバスベイが設置されスムーズな通行に役立っています。

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