

令和3年度 相模原市に対する要望事項

令和2年7月30日

神奈川県宅建政治連盟

相模南地区連盟

地区本部長 松元 定示

<要望事項一覧>

※国、県に対する要望は、相模原市に関する事項で国、県が所管する事項を相模原市議団を通じて挙げて頂きたいものであります。

また、国に対する要望では相模原市だけに関連する、といったものではないものもあります。これらは相模原市議団を通じ党の国会議員の先生方に働きかけて頂きたい事柄だ
とご理解願います。

—相模原市に関する事項—

1. 近未来を見据えた相模原市南区の街づくりに係る要望・提案
 - (1) 麻溝台・新磯野地区整備推進事業の現在の状況
 - (2) 新都市交通構想の提案と都市機能の循環結束型の都市計画・街づくり
 - (3) 伊勢丹閉店後の相模大野地域の北口及び南口を含め一体とした街づくりの企画立案と実施
 - (4) 相模原南警察署の高相合同庁舎敷地への移転再築

2. 空き家対策と道路行政に係る考察からの要望・提案
 - (1) みなし道路の民民境界の確定に関する法制定の検討要望
 - (2) 狭隘道路解消に向けての提案・要望
 - (3) 地籍調査の推進
 - (4) 賃貸アパート等の身寄りのない高齢者の斡旋について
 - (5) 市街化区域縁辺部の市街化調整区域を市街化区域に編入する件
 - (6) 空家対策の進捗状況について

3. その他、国・県に対しての要望・提案
 - 国に対する要望等—
 - (1) 新型コロナウイルスにより収入減による賃借人の救済及び、未納賃料または賃料減額を受容しなければならない状況の貸主に対しての救済措置

－相模原市に関する事項－

1. 近未来を見据えた相模原市南区の街づくりに係る要望・提案

緑区にはリニアモーターカー、中央区には小田急線の延伸等、今後の未来が開けるような明るい話題が多々ありますが、南区においては核となる相模大野駅の伊勢丹が昨年撤退してしまい、現実的に南区全体がさびれてきている危機感を感じております。前回より再三要望しておりますが、緑区と中央区の開発後に南区もという悠長なことは言っていない状況です。南区の住人は、何故人口も納税額も一番多い南区が取り残されているのかという疎外感を肌で感じており、住人が将来期待を持てるまちづくりの政策を望んでいますので、かねてからの要望も含みつつ、今回以下の要望・提言を行います。

(1) 麻溝台・新磯野地区整備推進事業の現在の状況

麻溝台・新磯野地区整備推進事業は南区にとって最後の大型事業といえるほど、近隣住人にとっても、また土地所有者にとっても期待していた事業でしたが、着工後に地中の大量廃棄物が想定以上に存在し、処理費用だけで推定60～100億円かかることから現在事業が中断し、一括委託業者の清水建設からも工事中止期間6か月を超えてしまったために契約解除となってしまう有様である。想定外の産廃量が出たといえはやむを得ないと言ってしまうえばそれまでだが、市民からは何故もっと早くに公表しなかったのかという市に対する不信感の声が出ているのも事実です。当初総事業費約127億円、事業期間10年で令和5年度の整備完了予定が、地中推定産業廃棄物約26万³mにより、総事業費は約348億円、事業期間も約29年と実に3倍の費用と期間がかかることが判明しました。すでに清水建設の工事はストップしており、今後の協議によっては、清水建設への補償金支払いも出てくると思われまます。

また、かなりの地権者が高齢であり今後相続によって現在約400人の地権者の数が子や場合によっては孫にまで及び相当数増えることは容易に想像でき、地権者との折衝は時間が経つにつれて更に難航するであろうことも容易に想像できます。

今回の第一整備地区の頓挫により、北部地区および南部地区の地権者からも非常に不安な声があがっております。地権者及び近隣住民に一刻もはやく安心かつ期待できる政策を期待します。

【要 望】：市

産廃問題が指摘されていた場所での事業、市施行での土地区画整理事業という方式、民間事業者に一括委託する形式が妥当だったのか、当初より3倍の費用と期間がかかると思われるなか、これらの問題について市民が納得する解決策の提示をしていただき、良好な住環境と周辺地域住民の生活利便性の向上を図る事業展開を要望します。

(2) 新都市交通構想の提案と都市機能の循環結束型の都市計画・街づくり(継続)

前回からの継続案件であり、昨年の回答は市の南部地域の交通施策について「新しい交通システム導入基本計画」を策定し「幹線快速バスシステム」の導入し道路混雑の解消、バスの定時性・速度性の確保に向け取り組み、現在の計画の進捗状況や人口減少等に応じた土地利用の変化など、まちづくりと連携し、適切な時期に検討を行うべきとの回答を頂きましたが、現在道路整備の状況等による困難なためか白紙となっているとのことで、結果、相模大野周辺の道路混雑等の交通問題は一つ解決していないのが現状です。

【要 望】：市・県・国

今後なにか具体的な対策案が出ているのか、計画がまだ白紙となっておらず継続中であるのであれば今後どのような計画となっているのかをお尋ねし、私共の当初の要望として県道村富線や横浜道路を活用としたモノレールによる相模大野、小田急相模原、東林間、新磯野・麻溝台区画整理地区、北里大学病院、県道52号線を動線で結び、北里大学病院を中心とした都市計画＝新未来生活空間を創造する構想を提案しておりますので引き続きご検討いただきたい。

(3) 伊勢丹閉店後の相模大野地域の北口及び南口を含め一体とした街づくりの企画立案と実施

相模大野地区の三つの核（商業・文化の核）（商業・交通の核）（魅力づくりの核）の一つである（商業・文化の核）である伊勢丹相模原店が昨年9月末に撤退してしまいました。現時点では伊勢丹跡地には分譲マンションを施工しているとのことですが、計画の根本が崩れてしまったいま、相模大野駅周辺の商圈は大きなダメージを受けております。

【要 望】：市

相模大野南口の用途地域変更等を含む再開発見直しの提案についても前回から申し上げておりますが、現実に伊勢丹相模原店が撤退してしまったいま、可及的すみやかに北口及び南口を一体とした思い切った新たな政策が必要ではないでしょうか。

(4) 相模原南警察署の高相合同庁舎敷地への移転再築(継続)

前回からの継続案件であります相模原南警察署の高相合同庁舎敷地への移転について、議会では県議会議員からの質問に対し、黒岩知事は、「老朽化が進んでいる高相合同庁舎の再整備にあたり、施設の集約化で県有地の有効活用を図ることを基本方針としたが、用途が異なる施設の共有はセキュリティレベルや構造上の違いから困難であることが分かり、また、敷地を分割することでの各種規制(高さ・日影)の課題もあり、許認可権者の相模原との協議を重ね、配置パターンを西側に合同庁舎、東側に警察として建物の形状を工夫することで解決の目途が立ち、(R2年度)測量を実施する。」との答弁をしました。

【要 望】：市・県

今後の具体的なスケジュールと進捗状況をお尋ねしたい。

また、跡地についても公的なものを検討しているとのことですが、何か進展がございましたら併せてお尋ねしたい。

2. 空き家対策と道路行政に係る考察からの要望・提案

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の制定と完全施行による「空き家等」の利活用に関し、個人情報をはじめとする行政の壁にある種の風穴があくことを期待。公共の福祉が個人資産に優先する論理により強制代執行が実施されることから、これまでに足踏みしていた様々なハードルがクリアされるようになればと思います。

(1) みなし道路の民民境界の確定に関する法制定の検討要望（継続）

私道の所有者が他府県など遠隔地にいて、相続が発生しても所有者の変更登記を行わず、また地目が大抵公衆用道路であるため固定資産税が課税されずそのままの状態で放置されている私道があります。

仮に対象宅地が建築基準法第42条2項によるセットバックをして建築確認を受ける場合、対象宅地に隣接する所有者不明の土地があると、我々は個人情報のもとに調査が困難となり民民の境界を定めることができません。建築確認は下りるものの例えばセットバック部分が必要であればその部分の分筆ができず道路中心線を定めることができません。結果、昨今では金融機関のローン審査の条件が厳しく、このようなケースであると道路使用承諾書等の書類提出が条件など要となり、所有者が不明のために欠陥物件として判断されてしまいます。前回このような案件があるため、行政側の職権により所有者に対して課税するかあるいは時効取得するなど、あらたな法整備が必要であれば検討していただきたいと提言させていただきました。

その結果、行政からは現法での解決は難しいとの回答ではありましたが、行政にできえる方策の検討、又は法整備に向けての働きかけを行っているとの回答でしたので進展することがあったのか現在の状況をお尋ねしたい。

(2) 狭隘道路解消に向けての提案・要望（継続）

狭隘道路解消についても例年法整備についての要望をしております。

①現行の補償：後退用地内の障害物の除去及び工作物等の移設、後退用地の整備及び測量・分筆登記等は市の補償基準に基づき補償する。

②後退部分の有償買取：測量・分筆は市の負担。その他の前期の補償はなし。

上記提案については行政側からは導入する予定はないとの回答がございましたが、狭隘道路解消は交通上、災害対策上の観点から、速やかに推進すべき課題と受け止めていると

の回答もございましたので、進展があったのか現在の状況をお尋ねしたい。

(3) 地籍調査の推進（継続）

相模原市における進捗状況がスケジュール通り進んでいるのか教えて頂き、現在の行政の取り組み姿勢についてお尋ねしたい。

(4) 賃貸アパート等の身寄りのない高齢者の斡旋について（継続）

身寄りのない高齢者等に対して、川崎市のように行政が高齢入居者の責任者となり、入居後及び退去時の責任をもっていただく等を昨年度に提案をしましたが、相模原市では責任者等になる支援は行わないと回答されました。何故支援を行わないのでしょうか。高齢者住宅財団の利用などの案内を周知するとのことですが、これらの保証制度を利用する条件として、緊急連絡先の人間が利用条件となっております。そもそも身寄りのない方々には利用したくてもできない方々が大勢いらっしゃいます。また、居住後の支援については前回提案させて頂いた次第ですが、回答として、新たな住宅セーフティネット制度に係る取り組みを推進するとのことでしたが、かような身寄りのない方々へ安心して貸主が住居を提供できる政策を期待します。

【要 望】

- ①入居に際し、川崎市のように行政が高齢入居者の責任者になり、入居後及び退去時の責任を持っていただく。
- ②孤独死等を未然に防ぐため、高崎市のように見守り機器を、一人暮らし及び二人暮らしの高齢者に無料（一部費用補助）で希望者には配布する。
- ③業者等による、定期連絡費用の負担（一部負担）を。毎月 1,800 円にて定期連絡（週 2 回程度）と死亡時の原状回復費用の負担ができます。
- ④高齢者の賃貸住宅に、IH コンロのコンセント工事及び IH コンロの助成をお願いしたい。

(5) 市街化区域縁辺部の市街化調整区域を市街化区域に編入する件（継続）

南区において、西大沼、御園、双葉及び大野台、麻溝台の一部は市街化区域に囲まれた調整区域となっており、既に道路、上下水道等の都市基盤の整備も進み、この地域の住民がこれらのインフラから享受するサービスは市街化区域の住民と何ら変わりがない状況であります。昨年度、「行政誘導型」の戦略を構築すべきではないでしょうかと提案させて頂きましたが、慎重な対応が必要であるとの回答でございました。なかなか難しいとは思いますが、引き続き継続して働きかけていただきたく要望致します。

(6) 空家対策の進捗状況について (継続)

「相模原市空家等対策計画」についての空き家についての現在の進捗状況をお尋ねしたい。主訴解決に至っていない空き家について、文書による状態改善依頼、相談員派遣事業及び空き家バンクの利用案内を行うと回答にありますが、空家によっては倒壊寸前の物件もあり緊急性をよとする案件もあると思います。協会ではスピード感をもって対応できているのかという疑問視する声があることは昨年申し上げた通りです。

3. その他、国・県に対しての要望・提案

—国に対する要望等—

(1) 新型コロナウイルスにより収入減による賃借人の救済及び、未納賃料

または賃料減額を受容しなければならない状況の貸主に対しての救済措置

現在新型コロナウイルスの蔓延により、世界中がここ100年の間に経験したことのない状況におかれております。特に飲食業関係の売上は致命的であり事業継続に限界がきており、テナントの家賃も支払えない事業者が多々発生しております。また、収入減により住居の家賃も払えない方々も今後さらに増えることは容易に想像できます。

現在、賃料が払えないといって貸主たるオーナーは滞納する状況を甘受するか、またはやむを得ず賃料の減額に応じなければならないケースも相次いでおります。

しかしながら、貸主にとっても家賃収入によって生活している方々、それを収益事業としている方々もおられるため、一方的に家賃減額、滞納家賃があたりまえの状況となってしまう場合は貸主の負担があまりにも大きすぎます。

また、借主においても現実に収入減により今月、来月までは支払えるが、それ以降全く見通しがたたず家賃を支払うどころか日々の生活を心配せざるを得ない方々も日に日に増えていきます。すでに収入減による家賃補助や、企業に対しては持続化給付金等の救済措置は始まっておりますが、なかにはかろうじて条件を満たしてなく救済措置を受けられない方々も多くいます。残念ながら新型コロナウイルスにおける経済活動の影響はまだまだ続くであろうことから、継続的な救済措置が必要と思われれます。一例として、減額に応じなければならなくなった貸主に対しての補助も必要になってくるのではないのでしょうか。

各市町村や都道府県の自治体が頑張ってるなか、国のマスク配布は「アベノマスク」とやゆされ、調達の不透明さや配布の遅延での国のあまりのスピード感の無さに国民は疑心暗鬼で見えています。国民全体の安全を第一に優先すべきことは当然とし、生活するための経済基盤を壊さないためにも、より一層に弾力的かつ効果的な政策を実施していただきたいと要望致します。

<提案担当者>

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 相模南支部

支部長 松元 定示

副支部長 加藤 宗善

副支部長 安藤 慶次郎

副支部長・政策推進委員長 澤村 太陽

政策推進副委員長 鈴木 正樹

政策推進委員 秋山 良治

政策推進委員 野崎 善一郎