

平成21年度 春号

静政連 だより

静岡県不動産政治連盟

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠 3-18-16 (静岡県不動産会館内) TEL (054) 246-7175 FAX (054) 245-9730

特集 1

行政に対する要望活動

当連盟では毎年、不動産取引に関し、一般ユーザーの負担軽減、土地流動化の促進を目指し、日常業務で耳にする地域住民の意見を取引に反映させるべく、宅建協会と連携して行政に対する要望活動を行なっている。

本年度も宅建協会各支部より寄せられた要望事項 23 項目の中から選定した 3 項目に、継続要望等の 2 項目を加えた 5 項目の要望書を作成、宅建顧問県議団（会長：森 竹治郎 県議、各地区推薦の県議 28 名で構成）を通じて昨年 12 月 3 日、県当局宛て提出した。

また、12 月 10 日、県当局から受領した回答をもとに、県庁にて各部署担当者とのヒアリング（意見交換会）を実施した他、同月 21 日には宅建顧問県議団「定例会」を開催。活動報告を行ない、各顧問県議に対し要望活動に対する理解を求め、今後の支援を依頼した。



▲ 宅建顧問県議団「定例会」開催の様子 (H21.12.21)



▲ 要望活動について説明する 牛田 業務企画委員長 (右)



▲ 県議団を代表して回答する 森 竹治郎 県議



▲ 質疑応答で活発に意見を述べる当連盟役員

「JR 沼津駅 鉄道高架事業」を更に推進し、まちづくりに向け本協会ならびに宅建業者を積極的にご活用頂きたい。

沼津市は、美しい海岸線、愛鷹・香貫等の山々、狩野川などの自然に恵まれ、また、国道1号、246号、東名高速道路、JR 東海道線など交通の結節点として古くから商業・文化などの都市機能が集積し、静岡県東部の中心的な都市として発展を続けてきました。

現在、同市では県東部地域の拠点として更なる高次の都市機能を付加するため、沼津駅周辺総合整備事業が進められておりますが、その中核をなす事業として県が事業主体の「JR 沼津駅 鉄道高架事業」があります。

都市計画事業として施行されるこの鉄道高架事業は、①慢性的な交通渋滞の解消 ②踏切遮断による交通渋滞・踏切事故の解消 ③鉄道により分断されていた南北市街地の一体化 ④周辺住民の利便性の飛躍的向上 ⑤駅周辺市街地における土地利用の可能性の増大 ⑥高架下空間や鉄道用地跡地の多目的利用⑦駅前広場の改良 等々、都市交通の円滑化ばかりでなく、市街地整備、都市の発展といった面においても極めて効果の大きい事業で、沼津市のまちづくりには不可欠なものです。

この事業を進めるにあたって、事業に伴う用地買収、代替地の媒介、鉄道高架下の空間の有効利用、鉄道跡地やその周辺部における市街地再開発事業等に対し、地域住民の声を直に聞くことができ、地域経済活動に密着した生業である宅建業者の立場から情報提供可能なことが多々あるかと思えます。

つきましては、広域合併を見据え、中核市さらには将来の政令市にふさわしい玄関口を整える当事業を更に推進して頂くとともに、当事業に関連する業務へ、本協会ならびに宅建業者を積極的に参画させて頂けますよう要望致します。

【回 答】 県建設部街路整備室

沼津駅を中心とした市街地は、市街地内の交通混雑、広域都心としての機能不足、駅南北の土地利用格差等の諸問題を抱えています。

県と沼津市では、これら諸問題を一挙に解決する手法として、沼津駅付近鉄道高架事業をはじめとした沼津駅周辺総合整備事業を進めています。

これらの事業を進めることにより、中心市街地の交通の円滑化や市街地の一体化が図られる等、中心市街地の社会基盤整備が進み、県東部の拠点にふさわしい都市の形成が可能となります。このため、引き続き事業の推進に努めてまいります。

なお、本事業は市施行の区画整理事業と一体となって施行していることから、要望の趣旨を市にも伝えてまいります。



▲ 県当局とのヒアリング開催の様子 (H21.12.10 : 県庁内)



▲ 顧問県議団役員を代表して挨拶する 森 竹治郎 県議

都市計画に関し、「時のアセスメント」のように、関連する事業計画自体の再 検証の推進を要望致します。

昭和 43 年 6 月、都市の健全な発展等を目的とした「都市計画法」施行に伴ない、各自治体は国・県の強力な指導の下、昭和 40 年代後半から 50 年代前半にかけ、都市計画を次々と策定し今日に至っていますが、国内の経済や社会情勢は法施行当時と現在とは大きく様変わりしております。

しかし、関連する事業計画自体が 30 年以上もの長きにわたり放置され、市民生活を大きく縛り、将来の展望や設計が描けない現在の状況は、市民の大切な財産を扱う宅建業者の経済活動にも大きな支障を来しています。

例えば、都市計画道路についても、未着工で実現性の到底無い路線が放置され、新たな路線が着工されていることを考えると、当時の都市計画道路の建設計画を大幅に見直し、地権者の負担を取り除かなくてはなりません。

また、地震等防災上の観点から、海拔の低い海岸沿いや崖地に隣接する集落を市街化調整区域に移転するとともに、線引きの大幅な見直しや用途地域の変更等を行ない、より安全な住環境を整えることが可能です。

このような見直しを行えば、当該土地の資産価値や利用価値も上がり、優良な宅地供給により不動産流通の促進にもつながり、景気回復の一助にもなろうと考えます。

つきましては、現在行なわれる予定のない都市計画に関する関連事業計画を「時のアセスメント」のような再検証の場に掛け、事業計画自体の撤廃、縮小、大幅な変更等を早急に行なうことにより、関連する業界と協同で“まちづくり”のスピードを上げ、日本経済低迷の打破を内側から図るべく要望致します。

【回 答】 県建設部都市計画室

これまで都市計画道路等の都市施設は、人口増大や経済の成長に市街地の拡大等を前提に定められてきましたが、近年、人口減少、高齢化等、社会情勢は大きく変化しており、その必要性が変化してきていると考えられます。

このため、県では、都市計画道路について、再検証の必要性を認識し、平成 19 年 3 月にガイドラインを策定して、市町に取組みを促してきたところであり、現在、県内の 9 市が再検証に着手しております。

また、市町の取組をより促すため、平成 21 年度からは、順次、県費による県決定都市計画道路の現況調査を実施しており、この調査資料を市町に提供することで、見直しが早急に進むよう働きかけていく予定であり、今後も、市町への支援、助言を進めてまいります。



▲ 要望趣旨について当会側の考えを述べる 市川会長



▲ 県側を代表して挨拶する 鈴木行雄 県民部理事 兼 建築住宅局長

計画決定された都市計画道路・公園に関し、その建設計画の見直しや建設の進捗状況について、定期的な協議の場または公開の場を設けて頂きたい。

都市計画道路とは、健全で文化的な都市生活と機能的な都市活動が確保されるよう、都市の基盤的施設として都市計画法に基づいて都市計画決定された道路であり、このうち幹線街路は、都市の主要な骨格をなし近隣住区等における主要な道路または外郭を形成する道路で、都市計画上大変重要なものです。

また都市公園は、日照・通風・緑地の蒸散作用等によるヒートアイランド現象などの緩和等、良好な都市空間の確保や、安全な遊び場・憩いの場の提供、都市景観の形成、緑地による自然的環境の確保、更には火災時の延焼防止機能や災害時の避難地・救援活動の拠点等、極めて多機能を有する貴重な都市施設であることは十分に認識しているところです。

しかし、当初の計画が決定されて以来、永い間その計画が実行されず、必要性が現状と乖離しているものが見受けられます。

昨年度の要望において、都市計画道路の見直し作業に関しその進捗状況について伺ったところ、「多くの市町は、再検証に取組む意向はあるものの時期が未定であったり、今のところ見直しの予定はないと考えていることから、県としても各市町が早期に都市計画道路の必要性の再検証を行うよう、引続き指導していきたいと考えている」旨のご回答を頂きました。

周囲は住宅ばかりなのに、購入希望地に都市計画道路の建設計画が入っているため規制があり、希望する建物が建築できないため購入をあきらめるなどの事例もあることを考えれば、実現性のない計画道路予定地を所有する地権者の負担は重いものがあります。

つきましては、それぞれの地権者が将来の見通しについて考えることができますよう、都市計画道路・公園に関し、その建設計画の見直しや建設の進捗状況について定期的に公開する場を設けて頂きたく要望致します。

【回答】 県建設部都市計画室

都市計画は、都市計画法の趣旨からも、住民に身近な自治体である市町が主体的に取り組んでおり、さらに近年の地方分権の進展により、多くの都市計画が市町決定となっていますので、県としましては、都市計画道路等の再検証が推進されるよう市町への支援、助言に努めているところです。

また、ガイドラインにおいて、都市計画道路の再検証に際しては、住民意見の反映を図るよう示していることから、各市町が行う再検証実施の際に、御意見を提示されるようお願いいたします。

なお、各市町では、都市計画道路に関する街路整備プログラムを公開しているところでもありますので、これらを参照していただければ計画の進捗状況等把握に役立つものと考えております。

県内の指定道路台帳の整備状況についてご報告願いたい。

宅地建物取引業者は、取引に係る物件について調査を行ない、重要事項説明書を作成して宅地建物取引主任者より当事者に説明する義務があります。

道路情報は、宅地建物取引においても必要不可欠な情報として、消費者に重要事項説明書の交付を通じて説明しなければならない事項であります。

この指定道路台帳の整備・公表により正確な情報が速やかに入手できることは、当業界も含めた建築関連業界にとりまして、トラブルの防止や建築確認検査事務等、業務の大幅な効率化が期待できるものであります。

昨年度、インターネットによる閲覧等、指定道路台帳の速やかな整備について要望致しましたところ、「全国

の特定行政庁において作業量・体制等を勘案した結果、施行日（平成 22 年 4 月 1 日）までの実施が実質的に困難となることが明らかとなり、建築基準法施行規則の再改正により義務付けが外された経緯があるものの、県としては、台帳整備の必要性に変化はなく、義務化の有無に関わらず進めるべきものと考えており、速やかな完成を目指して指定道路台帳の整備を図るとともに、インターネットを利用しての道路情報の閲覧についても、できるだけ早期に対応するよう各特定行政庁に対して要請していく」旨のご回答を頂きました。

つきましては、県内の指定道路台帳の整備に関し、現在の進捗状況について伺いたく再度要望致します。

【回 答】 県民部建築安全推進室

県では平成 20 年度から年次計画を定めて指定道路台帳整備に取り組んでおり、昨年度に御前崎市及び吉田町の調査を終了し、今年度は菊川市の調査を実施しています。来年度以降も引き続き調査を進め、平成 25 年度までに指定道路図を完成させる計画となっております。

また、指定道路台帳閲覧システムを導入し、作成した指定道路図を順次公開していく予定です。

一方、県内各特定行政庁は、独自に指定道路台帳整備を進めており、三島市、藤枝市、磐田市、御殿場市及び島田市は指定道路図を作成済みです。

このうち、藤枝市、磐田市及び御殿場市は、既に指定道路図を窓口で公開していますが、インターネットで公開を実施している特定行政庁はありません。

県では、引続き速やかな指定道路台帳整備について各特定行政庁に要請していくとともに、インターネット利用による道路情報の閲覧についても要請してまいります。

「宅地建物取引主任者資格試験」の実施に係る試験会場の借用について、以下のとおり要望致します。

宅地建物取引主任者資格試験は、宅地建物取引業法 第 16 条に基づき都道府県知事が行なう公的資格試験ですが、実際の試験業務は、同法 第 16 条の 2 の規定により、国土交通大臣が試験実施機関として指定する（財）不動産適正取引推進機構に委託されております。同機構は、各都道府県の現地における試験業務を、当該都道府県知事より推薦を受けた外郭団体または業界団体に再委託しており、本県においては当協会が昭和 63 年度よりこれを受託しております。

例年、試験業務の中で最も苦慮するのが試験会場の確保です。当協会では、受託初年度より従前どおり県立高校を試験会場としてお借りして参りました。21 年度におきましても、県当局のご尽力により県立高校 4 校を含む 10 会場を確保でき、学校当局のご協力により無事終了することができました。

ご承知のとおり本県は東西に広いため、受験者の便宜を考慮して複数の試験会場を設置し試験実施に臨んでおります。借用する会場についても、収容人数や交通の便、試験当日の業務のやり易さ等、試験会場として条件の整った会場を確保しなければなりません。しかし、公立私立を問わず試験会場として相応しいと思われる学校がありましても、既に他の資格試験（英語検定や情報処理 試験等）の会場として継続使用が確定していることも多く、会場確保は実質困難極まりないものとなっております。

このような状況をご理解頂き、今後も試験当日の運営に万全を尽くし関係者の方々に迷惑のかからぬよう努力して参りますので、地域事情に鑑み、必要に応じて県立高校を試験会場として借用させて頂きたく、特段のご高配を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

つきましては、差し当たり平成 22 年度の試験実施（10 月 17 日(日)）に向け、下記県立高校を借用させて頂くことについてお願い申し上げます。

県立伊東高校城ヶ崎分校	引続き借用させて頂きたく、既に学校当局と交渉を始めさせて頂いております。宜しくご配慮下さい。
県立三島南高校	
県立科学技術高校	
(第1希望) 県立清水西高校 (第2希望) 県立静岡商業高校	清水区からの受験者の交通の便等を考慮した上で、静岡市内における複数の会場確保は不可欠となって参りました。新規に借用させて頂くこととなりますが、是非ご理解の程、宜しくお願い致します。

【回 答】 県教育委員会学校教育課

試験会場の借用につきましては、御要望のあった高等学校に対し、本課から連絡を取ったところ、伊東高校城ヶ崎分校、三島南高校、科学技術高校から、現時点での了解をいただいております。

さらには、中部地区会場の一つとして、清水西高校（第1希望）若しくは静岡商業高校（第2希望）のいずれかを借用する御要望につきましては、静岡商業高校から、現時点での了解をいただいたところであります。

教育委員会といたしましては、試験会場として県立高校の施設を借用できるよう、今後も引き続き、県民部住まいづくり室と連携し、対応してまいりたいと考えております。

12月10日：ヒアリング当日の出席者

(順不同・敬称略)

【宅建顧問県議団 役員】		
会 長	森 竹治郎	
副 会 長	遠藤 榮・大橋 正己・前沢 侑 (兼 事務局長)	
常任顧問	佐原 徹朗・佐野 康輔	
【県 当 局】		
県 民 部	県民部理事 兼 建築住宅局長 建築住宅局 調整主査 住まいづくり室長 住まいづくり室 宅地建物係長 建築安全推進室長 建築安全推進室 建築安全スタッフ 主査	鈴木 行雄 川合 良 西谷 透 小林 勝己 石井 高 杉山 龍児
建 設 部	都市局長 都市計画室長 都市計画室 主幹兼施設計画係長 街路整備室長 街路整備室 鉄道高架スタッフ 主幹	増井 明弘 増島 康行 田村 英樹 田村 一夫 小澤 伸行
教育委員会	学校教育課 参事兼高校班長 教育総務課 局付主幹	野崎 英二 渡邊 清勝
【(社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】		
会 長	市川 宜克	
副 会 長	岩田 虎勝・水野 秋雄・初澤 宣廣	
常務理事	牛田 久 (業務企画委員長) 櫻田 芳宏 (業務企画副委員長、県不動産政治連盟 幹事長)	
理 事	大庭 高志・木俣 純一 (業務企画副委員長)	
専務理事	服部 四四郎	

特集 2

当連盟の組織と会費の使途

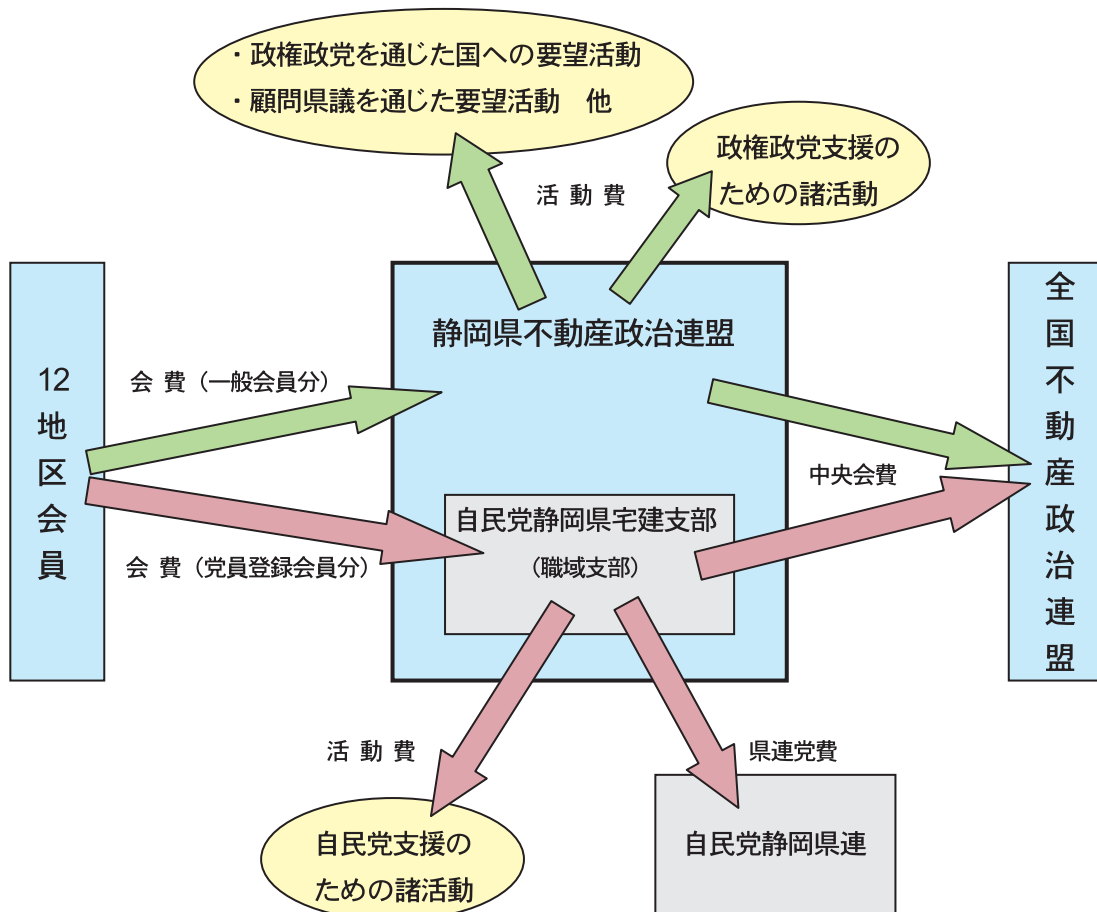
様々な法律がからみ、ときの政治情勢・経済情勢に左右されやすいのが不動産業です。これが「不動産業は“政策産業”」といわれる所以であり、政策産業であるがゆえに公益法人である宅建協会の活動だけでは限界があります。業界の権益を守り、不動産の円滑な流通を促進するためには、「国民の住宅取得を著しく阻害し我々の業の妨げとなっている税制や諸規制を是正しなければならない」ということは、業界人なら誰しも認識しているところです。そして、その実現には、会員一人一人が結束して強力な“政治活動”を推し進めていかなくてはなりません。不動産業界の発展に政治活動は不可欠です。是非、政治連盟の活動にご協力下さい。

「静岡県不動産政治連盟」の組織

当連盟には、宅建協会会員（正会員・準会員・賛助会員 すべて）の代表者個人が所属して頂いております。なお、平成7年、党員登録した会員により自由民主党静岡県宅建支部（職域支部）を組織し、同支部を通じて自由民主党を支援しています。平成21年度の確定登録党員数は1,627名（会員比52.0%：21年9月末現在）でした。新規に職域支部へ党員登録して頂ける方は、所属地区（宅建協会所属支部）までご連絡下さい。

また、ときの政権政党を通じて要望・陳情を行なう活動スタンスを主眼としております。自民党だけでなく他の政党が職域支部の設立を望む場合も、前向きに検討することにやぶさかではありません。次期参議院議員選挙の推薦候補者についても、当業界に相応しい候補者を機関決定すべく協議を重ねています。

【会費・活動費等の流れ】



会費の用途について

政治資金規正法上、政治連盟と職域支部は別個の政治団体となりますので、県選挙管理委員会にもそれぞれ届出をしてあります。会計も個々に正確な処理を行なっております。一般会員から徴収した会費は、顧問県議団を通じた要望活動や政権政党を通じた国への要望活動など、一定の政党に片寄ることなく政治連盟における政治活動全般に使用します。党員登録した会員から徴収した会費は、自民党支援のための諸活動に使用します。

常に“まちづくり”への参画を念頭において活動しています

県内の懸案事項に関し、不動産業に理解ある県議会議員で構成する「**宅建顧問県議団**」の助言を得て、行政に対する積極的な要望活動を行なうことにより、都市計画やまちづくりへの参画を常に心掛けています。

国の施策にも影響を与える粘り強い要望活動

個々の力は小さくとも、組織として一致団結すれば大きな原動力となります。全国には都道府県ごとに不動産政治連盟が組織され、それぞれ地元で活動する一方、国の施策に対しては、その連合体である「**全国不動産政治連盟**」を通じ、全会員が一丸となって粘り強い要望活動を展開しています。

特に、全国一斉に行なう税制改正・土地住宅政策に関する要望活動は、国の施策に大きな影響力を与えており、我々の要望活動による成果が、業環境はもとより景気動向をも左右するといっても過言ではありません。

会費こそ当連盟の活動原資です

不動産業界はここ数年デフレ不況の中で低迷し、なかなか景気回復の兆し実感できるまでに至りません。不動産業は“政策産業”であり、この苦境を打開するためには、不動産関連税制の見直しや土地住宅政策等、世論も味方につけた要望活動が不可欠です。そして、この要望活動によって得られる成果は会員がそれぞれ等しく享受できるものであり、その費用負担についても公平を図らなくてはなりません。

会費こそ正に当連盟の活動原資となるものです。是非、活動内容をご理解いただき、会費納入にご協力下さるよう宜しくお願い致します。年会費は5,000円です。

なお、当連盟のような政治団体は、政治資金規正法により、法人（会社や組合等）から会費を頂くことができません。あくまでも代表者個人の方より納入して頂くこととなりますので、領収書についても代表者個人宛てに発行致しておりますことをご了承下さい。

ただし、党員登録をした会員が、自民党静岡県宅建支部（職域支部）を通じて同額の年会費を納めて頂ける場合は、法人宛てに領収書の発行が可能です。ご不明な点や詳細につきましては、当連盟事務局または所属地区（宅建協会所属支部）までお願い致します。

お知らせ 平成 22 年度「年次大会」の開催について

平成 22 年度 静岡県不動産政治連盟「年次大会」を、本年 5 月 28 日、ホテルセンチュリー静岡（静岡市駿河区南町 18-1 : JR 静岡駅南口より徒歩 2 分）において開催致します。

政治団体である当連盟「年次大会」は、従来どおり 代議員制 で行ないます。平成 22 年度は役員および代議員の改選期にあたりますので、現行役員・次期役員候補者・新代議員の皆様宛てに、大会開催のご案内通知（出欠届・委任状 郵便ハガキを同封）および議案書を、5 月 12 日ごろ当連盟事務局より発送しますので、お目通しの上、是非ご出席下さるようお願い申し上げます。

つきましては、『出欠届』のハガキ（ご都合により欠席の場合は委任状欄を記入）を、必ず指定期日までにご提出下さるよう、ご協力のほど併せてお願い致します。

※ なお、出席対象者以外の会員の皆様には、大会終了後、各所属地区（宅建協会所属支部）を通じて議案書（大会資料）を配布致します。
