

Vol. 44

静政連 だより

静岡県宅建政治連盟

〒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 行政に対する要望活動

当政治連盟では毎年、不動産取引に関し一般ユーザーの負担軽減、宅地建物の流動化促進を目指し、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っている。

令和3年度も宅建協会本部・支部より寄せられた要望事項25項目の中から4項目を選定、「要望書」を作成し宅建顧問県議団(会長:山田 誠 県議、本部及び各地区推薦の県議33名で構成)を通じ、昨年11月15日、県当局宛て提出した。

また、要望活動の実施方法を一部改善し、形骸化していた「定例会」を廃止するとともに、11月30日、県当局から受領した回答をもとに開催した県担当部局との「意見交換会」を充実させた。

加えて、地元の顧問県議及び、このたび創設した「宅建顧問市町議員団」の助言を受けながら、県内12地区による「分科会」の開催に力を注いだ結果、地元の事情における懸案事項について活発な意見交換がなされ、成果も確認された。



県当局との「意見交換会」開催の様様 (R3. 11. 30 : 県庁内)



▲ 宅建顧問県議団を代表して挨拶をする 山田 誠 会長



▲ 宅建協会役員を代表して挨拶する 宇野 篤哉 会長

【要望1】 コロナ禍における飲食店等の賃借人及び家賃減免に応じた賃貸人への助成について

〔現 状〕

国の新型コロナウイルス感染症の拡大防止対策により、静岡県でも「まん延防止等重点措置」、「緊急事態宣言」が適用され、営業時間の短縮等の要請に応じた飲食店等には協力金が支給されます。

しかし、長引くコロナ禍の中、県内の店舗(特に飲食店)においては賃料の支払いが厳しく、賃貸人が家賃を減免することで何とか営業を持続している状態です。

また、長期間にわたる賃料収入の減額が賃貸人の借入返済にも影響しており、多くの賃借人、賃貸人にとって大変厳しい状況が続いています。

〔要望事項〕

令和2年度の要望事項では、「新型コロナウイルス感染症の拡大により、県内の幅広い産業において深刻な影響が出ている状況下、中小企業等に対する資金繰り支援等によりセーフティネットの機能を充実させております。」との回答を頂きましたが、「家賃支援給付金(賃借人)の給付」、「家賃を減免した賃貸人に対する支援金の給付」についても県独自で実施して頂くことを要望致します。

回 答 県経済産業部 商工業局 商工振興課

県では、大幅に減収となった事業者の家賃負担の軽減が図られるよう、全国知事会を通じて、家賃支援給付金の再度の支給及び要件緩和並びに企業規模に応じた支給額の引上げを、国に要望しております。

また、8月から9月にかけてのまん延防止等重点措置、緊急事態措置に伴う飲食店の休業・時短営業や外出自粛等の影響により、売上が減少した県内の中小企業等を支援するため、国の月次支援金に県独自の要件緩和や酒類事業者への上乗せを行う「中小企業等応援金」を創設し、申請者に対し順次給付を行っているところであります。

(宅建協会 西郷理事)

賃借人についての支援は多いが、賃貸人の中には家賃収入が生活費となっていたりローンの返済を行っている者もあり、こうした方々への支援はどうなっているのか。例えば、個人の賃貸人でも中小企業等応援金が使えるのか。個人の賃貸人への支援策は考えているのか。

(県商工振興課 高橋課長)

中小企業等応援金は、個人事業者とみなされれば使えると思う。家賃に関する支援金についての国政要望では、賃借人だけでなく、賃貸人にも十分な支援が行き渡ることになるような制度設計を国へ要望していきたい。国の3次補正の事業復活支援金は個人事業者も対象となるので、賃貸人も対象となりうると考えている。



▲ 県当局を代表して挨拶する 市川 敏之 県くらし・環境部長



▲ 県当局(くらし・環境部、経済産業部、交通基盤部、教育委員会)

(宅建協会 渡邊副会長)

県独自の支援策の実施はどうか。

(県商工振興課 高橋課長)

県財政は厳しい状況にある。まずは直接的な給付は国の制度で実施し、国の動きを踏まえ、県が横出しや上乘せするなどして支援していきたいと考えている。

(宅建協会 木俣副会長)

中小企業等応援金の申請方法はどこを見ればいいのか。

(県商工振興課 高橋課長)

県ホームページに掲載している。9月15日から制度は始まっているが、各市町、各商工団体でも申請書類を配布している。県が開設した応援金事務局に直接申請する形になる。

(宅建協会 後藤副会長)

国政要望では要件緩和とあるが、どのような内容なのか。

(県商工振興課 高橋課長)

売上げ減少要件の緩和などが考えられると思うが、具体的内容があればお伝えする。

(宅建顧問県議団 森県議)

宅建協会の要望は、8月から9月のまん延防止措置や緊急事態措置が解除されても、借入人や貸入人は厳しい状況が続いていることを言っており、そこへの配慮が必要であることを国へしっかり要望してほしい。

【要望2】 官民境界立会、境界確定の迅速化について

〔現 状〕

県有地と接する土地について官民境界の立会申請をすることがありますが、申請後、立会日の確定までに3週間以上掛かる場合があります。不動産の売却及び購入を考える消費者のそれぞれに時間的な負担が掛かっており、迅速な宅地建物取引の妨げとなっています。

〔要望事項〕

不動産流通の迅速化を図るため、立会の申請から2週間以内に立会日を確定して頂くこと、境界確定書類の提出後、完成(押印)を1週間以内にして頂くことを要望致します。

また、令和元年度の要望事項で「立会の申請を受けた場合には速やかに対応するよう、土木事務所に対して改めて周知させていただきます。」との回答でしたが、その後の各土木事務所への周知状況をお聞かせください。



▲ 高橋 良和 商工振興課長



▲ 宅建協会 西郷 航太 理事



▲ 政治連盟 渡邊 照芳 会長



▲ 宅建協会 木俣 純一 副会長

回答 県交通基盤部 建設経済局 公共用地課

官民境界確定申請に基づく立会日の確定に係る要望についてですが、隣接地所有者等を含めた立会日の日程調整は、受益者負担の観点から申請者に行っていただくこととなっております。

その中で、実務を担っている各土木事務所の状況を確認したところ、事務所によって、あるいは個別事案によって多少の違いはあるものの、事前に必要な打合せが行われ、申請書類に不備や不足がなく、申請者による日程調整が整っているものについては、概ね申請者の要望に応じる形で対応し、2週間以内に立会日を確定している事例が多いとのことでした。事例によっては2週間を超える場合があるようですが、その場合でも、土木事務所側の都合で遅れたものが多いわけではなく、隣接地権者等との日程調整の遅れなど申請者側の都合で遅れたものが大半を占めているとのことでした。

したがって、土木事務所側の都合で時間を要しているわけではないことから、一律に「立会の申請から2週間以内に立会日を確定」することは難しいものと思われまます。職務上、申請代理人となられる方々におかれましては、適正かつ円滑な事務手続き執行のため、御理解と御協力をお願いいたします。

また、境界確定書類の1週間以内での完成に係る要望についてですが、速やかな事務処理に努めておりますが、事務所内の決裁（所長決裁）に一定期間が必要となり、職員の出張等による不在などもありますので、一律1週間以内での対応は困難との意見でした。

おって、各土木事務所への周知状況ですが、令和2年度の土木事務所等の管理担当課長会議において、貴協会からの要望内容を伝えております。

（宅建協会 長谷川常務理事）

今回の要望は、立会日の確定を早くしてほしいというのが主旨。事前の打合せや通常業務の中で立会日を決めることはあまりないと思う。多くは書類が整った後に立会日を決めるのが多いと思う。いずれにしても2週間以内の立会日の確定については引き続きお願いしたい。毎年、会員からこの要望が出てくるので、本年度も土木事務所への周知を徹底してほしい。

（県公共用地課 大倉課長）

協会の要望を受け、本年度も各土木事務所に伝えている。さらに改めて要望内容を伝える。

（宅建協会 渡邊副会長）

境界立会は、隣接する地権者にも立会ってもらう必要があるので平日だけでなく休日にも実施ができないか。公嘱協会（静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会）を使って、日曜日などの休日にも立会いができるようにすれば時間の短縮になる。各市町に公嘱協会を使うよう話を してほしい。

（県公共用地課 大倉課長）

ご提案があったことは伝える。



▲ 宅建協会 後藤 尚貴 副会長



▲ 森 竹治郎 県議



▲ 宅建協会 長谷川 晃弘 常務理事



▲ 大倉 篤 公共用地課長

【要望3】 県内自治体との協定に基づく空き家等調査に係る費用の予算化について

【現状】

当協会では、県内15市町と空き家等対策に係る協定を締結しております。(別紙1)

その中で遠方の物件や複雑な物件などについては、「空き家・空き地 相談から成約までのフロー」(別紙2)に基づき物件調査等を行っております。(富士市については、協定内容に空き家対策は含まれていませんが、既に事業化されております。)しかし、物件調査をする場合、3市(三島市・御前崎市・静岡市)を除く13市町(富士市を含む)については、調査に必要な費用を当協会(会員会費)で負担しているのが現状です。

【要望事項】

上記の13市町に対しては、当協会より会長名で「空き家等調査費(下記参照)の予算化に係る要望書」を担当課宛に提出しておりますので、県からも該当市町に対し、その予算化について働き掛けて頂くよう要望致します。加えて、県でも「空き家等調査費」の一部負担について検討して頂くことを併せて要望致します。

【空き家等調査費用】

- 1件(土地+建物) 16,500円(税込)
- 1件(土地のみ) 13,200円(税込)

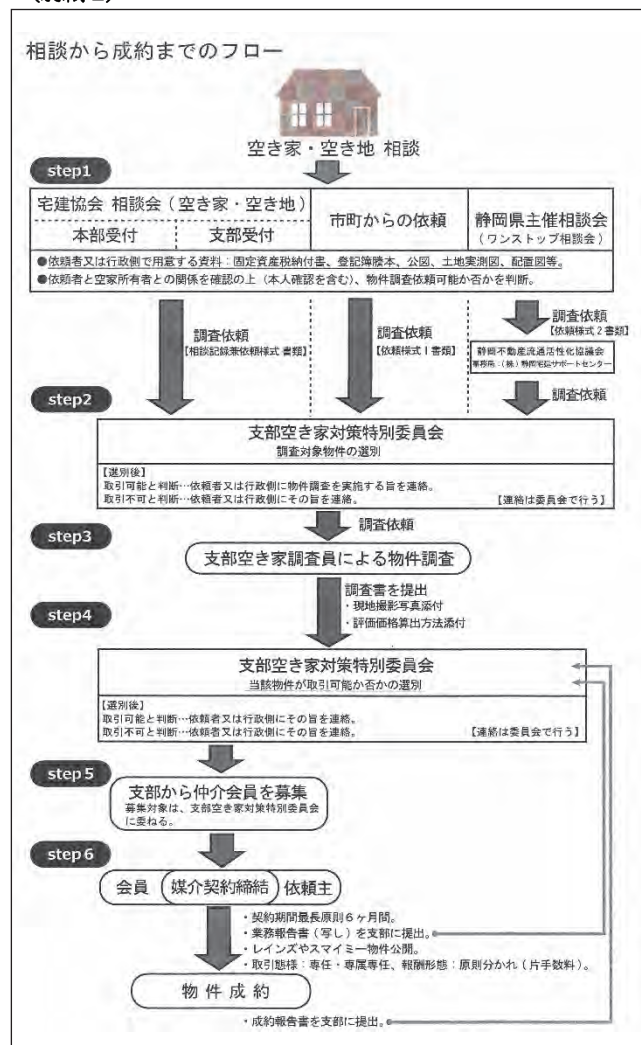
(別紙1)

「移住定住・空き家等対策の促進」に係る県内自治体との協定締結状況 (R3.3.22 現在)

| | 協定締結日 | 自治体名 | 協定名 |
|----|-----------|-------|------------------------------|
| 1 | H27.4.20 | 静岡県 | 静岡県への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定 |
| 2 | H28.1.18 | 牧之原市 | 牧之原市移住定住促進空き家・空き地バンク事業に関する協定 |
| 3 | H28.3.2 | 三島市 | 三島市への移住・定住及び既存住宅流通の促進に係る協定 |
| 4 | H28.3.11 | 富士宮市 | 富士宮市への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定 |
| 5 | H28.3.28 | 湖西市 | 湖西市空き家バンクの運営に関する協定 |
| 6 | H28.4.8 | 富士市 | 富士市への移住・定住の促進に関する協定 |
| 7 | H28.5.26 | 小山町 | 小山町への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定 |
| 8 | H28.7.7 | 裾野市 | 不動産情報の提供に関する協定 |
| 9 | H28.9.30 | 伊豆の国市 | 伊豆の国市への移住・定住の促進に関する協定 |
| 10 | H29.8.18 | 熱海市 | 熱海市における空き家等の利活用に関する協定 |
| 11 | H29.10.23 | 森町 | 森町移住定住促進空き家・空き地バンク事業に関する協定 |
| 12 | H29.12.19 | 伊東市 | 伊東市空き家等対策に向けた利活用促進に関する協定 |
| 13 | H30.2.16 | 清水町 | パートナーシップ協定書 |
| 14 | H30.3.19 | 藤枝市 | 藤枝市における空き家等の対策に関する協定書 |
| 15 | H30.10.31 | 御殿場市 | 御殿場市への空き家等対策の促進に関する協定書 |
| 16 | H31.3.26 | 三島市 | 三島市における空き家等対策の推進に関する協定書 |
| 17 | R1.7.22 | 焼津市 | 焼津市における空き家等の対策に関する協定書 |
| 18 | R2.2.3 | 御前崎市 | 御前崎市における空き家等対策に関する協定書 |
| 19 | R3.3.22 | 静岡市 | 地方創生の推進に向けた連携に関する協定書 |

- ・空き家等の対策に係る協定を締結済みの県内市町 = **15市町**
- ・協定内容に空き家対策は含まれていないが既に事業化されている = **1市**
- ・うち、調査費の予算化を了承している市町 = **3市**

(別紙2)



回答 県くらし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課

県では県と県内全市町が参加する「空き家対策市町連絡会議」を年に4回程度実施し、情報共有や市町相互の連絡調整を行っています。

当会議を通じて今回要望があった内容を市町に情報共有すると共に、公費の負担の必要性について協議してまいります。今後は県としても空き家の流通の促進に努めてまいります。

(宅建協会 石川理事)

協会は各市町と協定を結んできており、空き家調査の必要性は十分認識されていると思う。また、物件の調査費用は3市を除いては協会の会費を使っているのが現状である。県の空き家等市町連絡会議に調査費用について各市町あて打診をいただき、結果を教えていただきたい。

(県住まいづくり課 鈴木課長)

空き家等市町連絡会議は今年度あと2回あるので、空き家調査について、こういった物件なのか各市町の実態を確認するとともに、費用を出している市町や検討中の市町の状況を確認していきたい。

(宅建協会 石川理事)

県主催のワンストップ^o空き家相談会は、毎年8会場ぐらい、活性化協議会が実施している。平成30年には25件の相談を受けたもののうち、7件については空き家調査を行い、1件あたり2万5千円を県から協議会へ支払いを受けた実績がある。空き家問題は国全体の問題だと思う。また、空き家等市町連絡会議の開催状況はどうか。

(県住まいづくり課 鈴木課長)

空き家等市町連絡会議の議題としては、国からの情報提供、司法書士の講演、除却(代執行)の事例紹介など研修が主になっている。

(宅建協会 石川理事)

令和2年度のワンストップ相談会の相談件数は149件あり、うち協会への相談は63件(42.3%)であった。協会としては相談が解決に至ったのかどうか非常に関心がある。個人情報の問題もあるのでどこまでフォローができるのか分からないが、空き家問題の解決には、もう一步踏み込んだフォローアップが必要ではないか。

(県住まいづくり課 鈴木課長)

ワンストップ相談会のフォローアップについては、各市町へお願いしているが、県としても専門家派遣など支援の充実に努める。

(宅建協会 杉山専務理事)

県主催のワンストップ相談会も年間8~10カ所、活性化協議会で実施しており、相談件数はかなりある。相談に来られた方が満足した相談になっているのか。最後の決着がどうなのか。



▲ 鈴木 雅弘 住まいづくり課長



▲ 宅建協会 石川 勝也 理事



▲ 市川 敏之 県くらし・環境部長



▲ 宅建協会 杉山 正 専務理事

そこを推し進めるためには、宅建協会だけでは無理である。そのため、空き家等市町連絡会議の場で、活性化協議会から職員を派遣し、空き家に対する対応の仕方などの説明をしたい。

(県住まいづくり課 鈴木課長)

ぜひ参加してお知恵をいただければと思う。

(宅建顧問県議団 山田県議)

調査費用だが、県が後押しする必要がある。金額としても、200～300万円ぐらいでいけると思う。ぜひ検討してほしい。

(県くらし・環境部 市川部長)

今までの空き家対策は危険の除却等がメインであった。現在県内には28万戸の空き家があり、賃貸や売買、別荘などの物件を除くと9万戸弱の空き家があり、これをどうやって減らしていくのが重要な課題であると認識している。また、今住んでいる家を空き家にさせないことも重要である。今考えてはいるが、協会の皆さんにもお知恵を貸してほしい。

(宅建協会 後藤副会長)

今週末に森町でワンストップ相談会を行うが、森町では毎年相談が多く、売買や賃貸ができない物件が多い。利用できない物件の相談も多いことを認識してほしい。

(宅建顧問県議団 森県議)

かつての県の住宅行政は住宅を作る方策であった。今は考え方が変わり、空き家をワーケーションなどで活用しようと新しい取組みをしている。他部局との情報交換や県独自の空き家対策の取組が必要である。宅建協会の皆さんとの意見交換を折に触れてやってもらいたい。

【要望 4】「宅地建物取引士資格試験」の実施に係る試験会場の借用について

本県においては、宅地建物取引業法第16条に基づき、昭和63年度より宅地建物取引士資格試験の現地業務を当協会が受託しております。

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。令和3年度におきましては、コロナ禍の中、県当局のご尽力により県立高校1校を含む8会場を確保できました。これもひとえに、学校当局のご理解ご協力によるものと感謝致します。

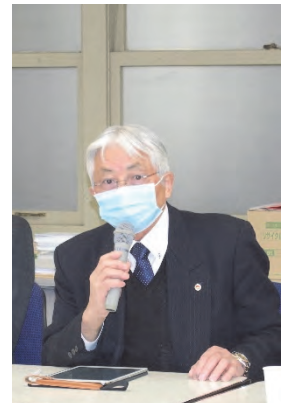
ご承知のとおり本県は東西に広いため、受験者の便宜を考慮して複数の試験会場を設置し試験実施に臨ん



▲(県当局、前列左より) 星野 浩二 建築住宅局長、市川部長、鈴木課長



▲ 山崎 康之 高校教育課 課長代理



▲ 政治連盟 小林 修 幹事長

であります。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、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。

このような状況下において、最近では学校だけでなく、地域のイベント・ホール等も積極的に借用することにしてありますが、未だ新型コロナの収束の兆しが見えない中、地域事情に鑑み引き続き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お願い申し上げます。

つきましては、差し当たり令和4年度の試験実施（10月16日（日））に向け、下記県立高校2校を借用させて頂きたく、お願い致します。

| | |
|----------|---|
| 科学技術高校 | 引き続き借用させて頂きたく、宜しくお取り計らい下さい。 |
| （志太榛原地区） | ①島田工業高校、②島田商業高校のうち、借用可能な <u>1校</u> を是非ご推薦下さい。 |

回答 県教育委員会事務局 高校教育課

宅地建物取引士資格試験の試験については、国家試験であり公共性があることから、県立高校を試験会場として使用することに関しては、学校行事や模擬試験等がなければ使用可能であると考えます。

ご依頼のあった科学技術高校及び島田商業高校に借用依頼をしておりますが、現在、来年度の学校行事等の調整をしているところであり、令和4年2月頃には回答ができる見込みとなっております。

（宅建協会 小林 政連幹事長）

志太榛原エリアの会場となる高校が不足している。志太榛原地区の受験生が静岡市まで来ているのが現状である。島田商業か島田工業、どちらかを借用したい。

（県教育委員会 山崎課長代理）

要望のあった科学技術高校と島田商業高校には話をしている。新規となる島田商業高校については、校長先生に再度、申し入れをしておく。



宅建顧問県議団 世話人（司会進行：渡瀬 典幸 県議）

県当局との意見交換会 出席対象者名簿（令和3年11月30日）

| | | | |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|
| 【宅建顧問県議団 役員】 | | | |
| 会 長 | やまだ まこと 山田 誠 | | |
| 副 会 長 | おちあい しんご 落合 慎悟 | みやざわ まさみ 宮沢 正美 | |
| 常任顧問 | もり たけじろう 森 竹治郎 | なかや たかじ 中谷 多加二 | |
| 事務局長 | わたせ のりゆき 渡瀬 典幸 | | |
| 【県議会 常任委員会】 | | | |
| 建設委員会 | 委 員 長 | つぼうち ひでき 坪内 秀樹 | |
| 文教警察委員会 | 委 員 長 | の だ はるひさ 野田 治久 | |
| 産業委員会 | 副委員長 | とりさわ よしかつ 鳥澤 由克 | |
| 危機管理くらし環境委員会 | 副委員長 | い だ すえお 飯田 未夫 | |
| 【県 当 局】 | | | |
| くらし・環境部 | くらし・環境部長 | いちかわ としゆき 市川 敏之 | |
| | 建築住宅局長 | ほしの こうじ 星野 浩二 | |
| | 建築住宅局 住まいづくり課長 | すずき まさひろ 鈴木 雅弘 | |
| 経済産業部 | 商 工 業 局 商工振興課長 | たかはし よしかず 高橋 良和 | |
| 交通基盤部 | 建設経済局 公共用地課長 | おおくら あつし 大倉 篤 | |
| 教育委員会 事務局 | 高校教育課 課長代理 | やまざき やすゆき 山崎 康之 | |
| 【(公社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】 | | | |
| 会 長 | う の あつや 宇野 篤哉 | | |
| 副 会 長 | わたなべ てるよし 渡邊 照芳(政治連盟 会長) | きまた じゅんいち 木俣 純一 | さ さ き とみきち 佐々木富吉 |
| 専務理事 | すぎやま ただし 杉山 正 | | ごとう なおたか 後藤 尚貴 |
| 常務理事 | はせがわあさひろ 長谷川晃弘(地域活性化委員長) | | |
| 理 事 | こばやし おさむ 小林 修(政治連盟 幹事長) | いしかわ かつや 石川 勝也 | さいごう こうた 西郷 航太 |

各地区での懸案事項を協議 …… 地元県議・市議等との「分科会」

全12地区 共通テーマ

1. 移住または定住を対象とした空き家および古民家に付随する1,000㎡以下の農地取得における農家資格のない者への譲り受け
2. コロナ禍における飲食店等の賃借人及び家賃減免に応じた賃貸人への助成
3. 県内自治体との協定に基づく空き家等調査に係る費用の予算化

伊東地区・熱海地区

【日 時】 令和3年11月24日(水) 11時～ 【場 所】 伊東市議員会館

【出席者】 市議：宮崎雅薫(伊東) 稲村千尋(熱海)

役員：佐藤元彦 中川幸治 榎本光作 村上達也

【テーマ】 ①建築基準法第43条2項の未認定道路に対する建築確認の許可

②熱海市まちづくり基本計画にある伊豆湘南道路の早期実現

伊豆地区においては地域性があり、市町で情報を共有し、行政サービスにおいてもよい部分は真似できるようにする。また、伊豆地区の市議、県議が情報を共有し連携することは良いことなので、次回分科会を開催するときは下田会場で、下田 伊東 熱海 顧問市議・県議を集め開催することに承諾を得た。



伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

【日 時】 令和3年11月22日(月) 14時～ 【場 所】 伊東商工会議所

【出席者】 県議：藤曲敬宏 伊東市長：小野達也

市議：宮崎雅薫(伊東)

役員：川口智司 漆田和久 野口弘宜 河合信明

佐藤元彦 中川幸治 土屋 聡 森谷礼奈 大高正次

榎本光作 村上達也 鈴木宜弘

【テーマ】 ①建築基準法第43条2項の未認定道路に対する建築確認の許可

②熱海市まちづくり基本計画にある伊豆湘南道路の早期実現

伊豆地区において一つの地区とし分科会を開催することは良いことである。行政サービスについても他地区がやっていることをやってない地区が市町に陳情することが出来る。今回森県議が次席だったので、藤曲県議に分科会の内容を伝えてもらい共有していただけるようお願いした。



三島田方地区

【日 時】 令和3年11月11日(木) 15時～ 【場 所】 三島商工会議所

【出席者】 県議：野田治久 土屋源由 坪内秀樹

役員：渡邊照芳 佐藤 操 杉山 正 佐藤 正

渡邊義和 田中健一 鈴木直司

【テーマ】 ①開発行為における残置の時期開発期間の見直し

②開発許可を受けた宅地分譲地内の公共用地(道路・調整池・ゴミ集積所等)の寄付および管理の受け入れ

③位置指定道路の延長申請や道路内の掘削工事について、私道所有者及び抵当権者の印鑑証明書付同意書を必要とする条件の緩和



沼津地区

【日 時】 令和3年11月13日(土) 13:30～ 【場 所】 プラサヴェルデ

【出席者】 県議： 杉山盛雄 加藤元章

市議： 植松恭一

役員： 渡邊照芳 石黒 巖 石山輝明 久保田吉光

杉山真一 飯塚忠彦 塩川智史 池田太郎

遠藤克城 細野哲司

【テーマ】 開発行為における残置時期開発期間の見直し

沼津市においては、「開発行為における一体性、計画性に関する指導指針」を公表し、計画性の判断基準を3年以上としている。都市計画法及び沼津市開発許可私道技術基準により、市街化区域では1000㎡以上、市街化調整区域では300㎡以上の開発では許可が必要。他市では3年の期間を1年に短縮したところもある。3年から1年に短縮することによってどのような弊害があるのか分からない。開発行為の指導では、ゴミ置き場を作ることを義務付けておいて、管理させる。市はゴミ置き場の寄付を受けないが受けてもいいのではないかと。



駿東地区(裾野)

【日 時】 令和3年11月19日(金) 10:30～ 【場 所】 東名地産(株) 会議室

【出席者】 県議： 鳥澤由克 市議： 土屋主久

役員： 鈴木一史 江川由香 赤沼道也

- 【テーマ】
- ①建築基準法42条2項道路の中心線の管理の徹底
 - ②市道に接する土地所有者からの道路区域証明申請
 - ③河川・道路の各占用申請(占用料徴収の見直し)
 - ④合併処理槽の排水承諾(承諾者の統一)
 - ⑤給水管理設・口径調査時の所有者の委任状の省略
 - ⑥新設する位置指定道路の管理協定書の取り扱い



駿東地区(御殿場)

【日 時】 令和3年11月22日(月) 9:00～ 【場 所】 御殿場市民会館

【出席者】 県議： 和田篤夫 市議： 中島宏明

役員： 加藤正弘 内海典丈 赤沼道也

- 【テーマ】
- ①開発行為における残地の次期開発期間及び前面道路の見直し
 - ②建築基準法42条2項道路の中心線の管理の徹底
 - ③市道に接する土地所有者からの道路区域証明申請
 - ④河川・道路の各占用申請(占用料徴収の見直し)
 - ⑤合併処理槽の排水承諾(承諾者の統一)
 - ⑥給水管理設・口径調査時の所有者の委任状の省略
 - ⑦新設する位置指定道路の管理協定書の取り扱い



富士地区

【日 時】 令和3年11月19日(金) 10:00～ 【場 所】 富士ロゼシアター

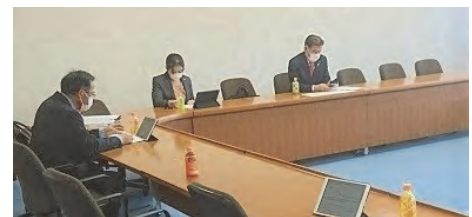
【出席者】 県議： 鈴木澄美

市議： 笠井 浩(富士) 深澤竜介(富士宮)

役員： 藤田昭一 石川勝也 赤堀 祐

保坂和彦 村松美也子 手島和久

- 【テーマ】
- ①富士市の公文書公布の迅速化
 - ②富士宮市の狭隘道路申請取扱い条件緩和及び助成の充実
 - ③富士市及び富士宮市の用途廃止による公有地売却・価格の是正



清水・静岡地区

【日 時】 令和3年11月11日(木) 11:00～ 【場 所】 宅建協会中部支部

【出席者】 県議：天野 一 山田 誠 相坂撰治 佐地茂人 望月香世子
役員：長谷川晃弘 土屋健二郎 小林靖彦 西川英司 渡辺久美
佐藤権一 山田博己 稲葉秀隆

【テーマ】 上下水道の引き直しに係る事務処理

過去に承諾印をもらってあれば、再度もらわなくてもできるようにしてほしい。位置指定道路等、複数の持ち分の場合、個人の権利があり難しい面がある。上下水道を民間委託するケースを考えたほうが良いのではないか。全国では宮城県が進んでやっている。



しだはい地区

【日 時】 令和3年11月10日(水) 18:00～ 【場 所】 小杉苑(藤枝)

【出席者】 県議：落合慎悟 良知淳行 河原崎 聖

役員：小林 修 松本裕文 中島 篤 二木満由美 石川博敏

【テーマ】 ①市街化調整区域で昭和51年に建築され、宅地と農地に存在し、既存宅地の確認をとっていない物件で再建築ができず、売買ができないものがあるが、空き家、空き地になるところをどうにかしたい。

②県知事選、参院補欠選、衆院選について

③藤枝市長選、藤枝市市議会選について

④太陽光発電用地等で見受けられるヤギの放牧効果



中遠地区

【日 時】 令和3年11月19日(水) 13:30～ 【場 所】 掛川グランドホテル

【出席者】 県議：渡瀬典幸 藪田宏行 増田享大

宮城也寸志 江間治人 小沼秀朗(オブザーバ)

役員：木俣純一 小澤典良 清水ひとみ 西郷航太

鈴木哲也 小田基浩 鈴木良伸 川久保 明

【テーマ】 (共通テーマのみ)



浜松地区

【日 時】 令和3年11月18日(火) 10:00～ 【場 所】 西部支部会館

【出席者】 県議：竹内良訓 鈴木啓嗣 市川秀之 飯田未夫

役員：木俣純一 澤木光吉 瀧本健司 齋藤剛史 小松幹和

【テーマ】 (共通テーマのみ)



空き家に付随する農地の取得要件について、県より規制緩和に向けた回答を得る！

各地区分科会の共通テーマのうち、「移住または定住を対象とした空き家および古民家に付随する1,000㎡以下の農地取得における農家資格のない者への譲り受け」については、顧問県議を通じた粘り強い要望活動の結果、その規制緩和について成果のある回答を得たことで一步前進した。

【要望】 移住または定住を対象とした空き家および古民家に付随する1,000㎡以下の農地取得の際、農家資格のない方にも譲り受けを認めてもらいたい。

〔現状〕

総務省が平成28年度に行った「『田園回帰』に関する調査・研究」によると、過疎地域における人口移動について、若い世代で地方への移住の動きが見られ、内閣府による「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」（平成26年）においても、約4割の人が移住を希望する旨の意向が示されています。一方で、全国的な空き家総数の増加に伴い、自治体を中心とした「空き家・空き地バンク」の取り組みが広がりつつあります。

〔要望事項〕

これまで農地の権利移転（売買、贈与、賃貸借等）には、耕作する下限面積（原則5,000㎡：農地法第3条）を満たす必要がありましたが、他県の市町では、空き家バンクに登録された空き家とセットで遊休農地を取得する場合に限って、下限面積が引き下げられております。（市町により下限面積を1㎡・10㎡・100㎡等）

空き家を地域の「資源」として活用することが、地方創生や地域の活力の維持・向上につながりますので、農家資格のない移住者等に対して『空き家とセットで農地が取得しやすくなる制度』を県内の市町でも創設して頂くことを要望致します。

回答 県経済産業部 農地局 農地利用課

空き家に付随する農地の取得要件（下限面積）の緩和

1. 趣旨

農業従事者の高齢化等により、農業の担い手が減少する中、担い手への集積が困難な小規模な農地については、荒廃農地化の抑制や多面的機能の維持・発揮を図るため、有効利用に継続的に関わる多様な人材を確保する必要があります。このため、新規就農者など多様な人材の受入れを促進し、担い手が不足する小規模農地の継続的な有効利用や、移住・定住の拡大による農村活性化を図るため、市町農業委員会においては、空き家とセットで農地を取得しやすくするなど、地域の実情に応じて農地法の現行制度の適切な運用を図るようお願いする。

2. 制度の概要

農地法で定める農地の取得要件のうち、下限面積要件については、農地の効率的利用の観点から、一定規模以上の農業経営を実現させるために設定されている。この際、新規就農を促進する観点から、一定の基準を満たす区域については、農業委員会の判断で、地域の実情に応じて面積要件を緩和することが現行制度上可能である。

この特例規定により、新規就農の促進に加えて空き家の活用を図る観点から、空き家とセットで農地を取得する場合の下限面積要件を引き下げ、農地付き空き家として取得しやすくする取組みが全国的に行われている。

本県においても、県内7市町農業委員会で、移住を目的とした空き家バンクへの登録、空き家に隣接する農地などを条件に下限面積が緩和され、令和3年11月末時点で、39件の実績がある。

3. 手続きの例

- ①市町農業委員会は、農地取得要件（対象者や下限面積等）について、あらかじめ市町移住担当部と調整の上、内規を定め総会で決定。市町は、ホームページ等で公表。

②農地付き空き家住宅の取得予定者等が農業委員会に申請

③農業委員会による審査

(下限面積の緩和要件)

・遊休農地が相当程度存在する区域であること

・小規模農家の増加により周辺農地の効率的な利用の確保に支障がないこと

④農業委員会が下限面積を緩和する農地(筆)を決定、告示

⑤農業委員会の許可

4. 留意事項

上記⑤の許可に当たっては、取得後短期間で耕作放棄されることがないように、農地の取得者が継続的(例えば少なくとも3~5年程度)に農作業に従事することや、周辺農地の利用に悪影響を及ぼさないことなどについて、農業委員会は適宜、指導や助言を行う。

5. 県の対応

県は、新規就農者など多様な人材の受入れを促進し、担い手が不足している小規模農地の有効利用や移住・定住の拡大による農村活性化を図る観点から、本制度を地域の実情に応じて適切に運用することができるよう、県と市町農業委員会との月例会議や研修等を通じ、先行事例の情報共有や実施市町からの報告等を行い、未実施市町農業委員会に働きかけていく。具体的要件については、地域の実情を踏まえることが必要であることから、県としては特に要件を定めないものとする。

空き家に付随する農地の取得要件(下限面積)の緩和

【今後の進め方】

- ① 令和3年12月、市町農業委員会・県農林事務所の国担当者を招いた農地転用担当者研修において、当該制度の周知を実施。
- ② 今後も、県と市町農業委員会との月例会議や研修会等を通じ、先行事例の情報共有や実施市町からの報告等を行う。(次回の開催は、令和4年1月)
- ③ 令和4年2月の市長会、町長会で、当該制度の周知を実施。

新設する位置指定道路に係る管理協定書の取り扱いについて、裾野市より回答を得る!

これまで、位置指定道路については市へ帰属するよう継続的に要望しているが、なかなか実現されない状況である。しかし、少なくとも新設する位置指定道路については、新設の際に予め関係者全員が各種工事及び申請手続きについて承諾をすることで将来改めでの承諾が不要となり、使用権限者の安心と円滑な維持管理が図れるものとの考えから要望したところ、成果のある回答を得ることができた。

【要望】 位置指定道路を新設する際は、道路所有者、接道する土地所有者(使用権限者)間で管理協定書を締結します。この協定書の中に、将来のインフラ整備のための道路掘削等の各種工事については予め承諾する(譲渡の際は承継される)旨を記載します。この承諾を以って、「排水設備等確認申請書」及び「給水装置工事申請」における関係者の承諾等(「土地通過承諾」「給水管分岐承諾」「土地建物使用承諾」)に代えさせて頂きたい。

【現状と問題点】

上下水道等のインフラ設備を敷設する場合、道路掘削を伴う各種工事が必要となります。現状、裾野市の場合は「排水設備等確認申請書」及び「給水装置工事申請」において関係者の承諾が必要です。土地所有者が不明、相続未登記のため承諾困難、当初の分譲業者名義で登記が為されているが所有者である法人自体が清算されていて存在しない、所有者が認知症で意思表示できない等、さまざまな理由で承諾が得られない場合があります。このため適切な維持管理に支障をきたしています。

回答 裾野市長 高村 謙二（環境市民部 上下水道工務課）

排水設備等確認申請及び給水装置工事申請の際に、位置指定道路内における管の設置等の行為を管理協定書によって所有者が承諾をしている旨を確認できるのであれば、改めて位置指定道路の所有者から承諾を得る必要はないと考えます。なお、関係者等の承諾が必要な申請の場合は、承諾内容が確認できる管理協定書の写しを添付するようにしてください。

以上

【お知らせ】

宅建顧問市町議員団

清水地区・静岡地区の顧問市議 決まる！

前月号（第43号）でお伝えしましたが、このたび「宅建顧問市町議員団」を創設しました。当初、調整中だった清水・静岡地区において顧問市議が決まりましたので、ご報告致します。

| 地区 | 市町 | 氏名 | ふりがな | 党・会派 | 当選期数 |
|----|---------|-------|---------|-------|------|
| 清水 | 静岡市 清水区 | 堀 努 | ほり つとむ | 自由民主党 | 2 期 |
| 静岡 | 静岡市 葵区 | 繁田 和三 | しげた かずみ | 自由民主党 | 5 期 |
| | 静岡市 駿河区 | 畑田 響 | はただ ひびき | 自由民主党 | 3 期 |

政治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・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。

「静岡県宅建政治連盟」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）の代表者個人に所属して頂いております。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が、もちろん、自民党だけでなく他の政党が政権を担う場合も、積極的に要望活動や支援活動を行ないます。各種公職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。

政治資金規正法上、県選挙管理委員会にも正しく届出をしてあり、会計も公正な処理を行なっております。徴収した会費は、宅建顧問県議団や市町議会議員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。

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宅建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「全国宅建政治連盟」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

収束の予測が困難なコロナ禍、全国的に経済活動の停滞が長期化する模様で、未だ回復の見通しが立ちません。不動産業は“政策産業”であり、このような状況下においても、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の継続が不可欠です。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なりますことをご了承下さい。

ただし、自民党員として登録した会員（代表者個人）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、政党への寄付に該当しますので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。