

Vol. 39

静岡政治連だより

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2年度も宅建協会各支部より寄せられた要望事項20項目の中から4項目を選定、本部提案の2項目を加え6項目の要望書を作成し、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34名で構成）を通じ、昨年11月20日、県当局宛て提出した。また、12月4日、県当局から受領した回答をもとに県庁にて各部署の幹部及び担当者とのヒアリング（意見交換会）を実施した後、同月9日に宅建顧問県議団「定例会」を開催。活動報告を行い、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・尽力を依頼した。

顧問県議団からは、「県より各市町への権限移譲が進んでいる状況下において、要望活動の実施方法を根本的に改善する必要があるのではないか」との指摘があった。なお、日程を地区ごとに別途設定して行われた「分科会」は、県内共通テーマの他、それぞれ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た。



宅建顧問県議団「定例会」開催の様様（R2.12.9：静岡市内）



▲ 宇野 篤哉 宅建協会会長（左）と 渡邊 照芳 政治連盟会長



▲ 山田 誠 宅建顧問県議団会長（県議会議長）

【要望1】 開発行為等に関する指導方針の統一化について

〔現状・問題点〕

都市計画法施行令第25条第2号（開発許可の基準を適用するについて必要な技術細目〈開発区域に至る道路の幅員〉）、同法施行規則第20条の2（令第25条第2項ただし書きの国土交通省令定める道路）の指導基準が、県東部地区の市町で統一化されていません。

- ・富士宮市では、位置指定道路申請の際、私道なのに水理計算書や構造図の添付を求められます。
- ・富士宮市では、総面積が5千平方メートルの開発区域内の調整池でも、原則通り60センチメートルの余裕高を求められます。

〔要望事項〕

開発許可等について、静岡市、浜松市など22市4町は、同市町に裁量権があることは承知しています。できる限り、指導基準、申請書添付書類の統一化を図って欲しい。

回答 県交通基盤部 土地対策課

指導基準等の統一化については、県が都市計画法の開発許可を行う場合の指導基準については、「都市計画法 静岡県開発行為等の手引き」に定めています。

一方、地方自治法に基づき権限移譲された事務は、市町自らの判断と責任で実施する市町の事務となり、市町自ら必要に応じて事務取扱いの基準を作成し、対応しております。このため、県は各市町に対して基準を統一するよう指導することはできず、市町の求めに応じて技術的助言をしております。

本県では、開発許可権限を有する市町との連携を図る目的で、連絡協議会を設置し、毎年定期的に開催しており、各許可権者が課題となっている具体的な事例等を出し合っ意見交換を行うなど、開発許可事務に関する指導の円滑化を図っております。

こうした場を通じ、今後、貴会の要望について市町と情報共有を図るとともに、市町と指導基準に関する情報提供の改善などを図ることにより事業者の利便性向上に努めてまいります。

回答 県くらし・環境部 建築安全推進課

県は、道路の位置の指定基準において、「宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内で、道路の位置の指定に係る開発面積が500㎡を超えるものの排水計画は、流量計算により断面算定したものとす」としており、それらの区域以外における道路の位置の指定の際には、原則として流量計算書等の添付は求めていません。

なお、道路位置指定は特定行政庁16市の権限で、申請時の添付書類等の取扱いについて各市がそれぞれ定めており、流量計算書等の添付を求めている特定行政庁が6市あります。そのうち5市が、全ての



▲ 要望内容と県の回答を説明する 小林 修 政治連盟 幹事長



▲ 質問する 宅建協会 藤田 昭一 常務理事

申請において、適切な排水計画を確認するためとして流量計算書等の添付を求めています。

道路の位置の指定における排水基準は、排水先の河川等の整備状況等を勘案し、区域内の雨水等を適切に排水し良好な市街地の形成を確保するため、権限を有する各特定行政庁が、地域の状況を踏まえ、各市の河川管理部局とも協議の上取扱いを定めています。

今後、要望事項について各特定行政庁と情報共有し、基準について改めて地域の状況を踏まえた上で検討するよう働きかけてまいります。

(宅建協会 石川理事)

市町へ権限委譲されていることについては理解したので、今後は各市町に対し直接働きかけを行っていききたい。それに併せてこうした連絡協議会の正式な名称と協議内容、開催回数等について教えていただきたい。また、各市町においても差があることから、そうした場でこのような要望が出ていることを伝えてもらえればと考えている。

(県土地対策課 朝比奈課長)

年4回開催しており、県主催が静岡県開発許可連絡協議会、市町主催のものが事務処理市町連絡協議会となり年4回開催しております。昨年度は全部で40件ほどの議題について話し合いを行いました。次回は2月開催となるので、今回の件については情報提供を考えています。また、県(都市計画法静岡県開発行為等の手引き)と市町の手引きはホームページに掲載されていますが、見やすくするなどの工夫について、今後検討していきます。

(宅建協会 石川理事)

協議会の協議内容について情報提供することは可能か。

(県土地対策課 朝比奈課長)

協議会では各市町の抱える課題等について情報交換を行っているため、そのまま情報提供することは難しいかもしれませんが、今後こうしたことについても協議していきたいと考えております。

【要望2】 上下水道配管図の市町等のホームページ上での閲覧について

[現状・問題点]

上下水道の配管状況は、宅地建物取引業法第35条に基づき、宅地建物取引業者は購入者等に説明する義務があります。上下水道配管図は依然として、役所の窓口に出向かなければ確認できません。

[要望事項]

都市計画区分、用途地域、水害ハザードマップなどは、静岡県GIS、市町のホームページ上で確認でき



▲ 質問に対し回答する 和田 篤夫 県議 (御殿場市・小山町)



▲ 質問に対し回答する 中沢 公彦 県議 (自民党県連 幹事長)

るようになりました。上下水道配管図も、市町等のホームページ上で閲覧できるようにして欲しい。

※ 上下水道工事業者の中には、ITが得意でない方もいらっしゃることは承知しています。

回答 県くらし・環境部 水利用課

上水道の配管図につきましては市町等の事業者が管理しており、県には認可や変更認可の申請時に主な基幹管路や変更部分の図が提出されるのみで詳細は把握しておりません。

従いまして、ホームページ上における配管図等の情報公開は、管理している市町等の判断になりますが、今回の要望につきましては県から市町等に伝えることとしております。参考に現状の管理図の電子媒体での整備状況について申し上げますと、管路につきましては21市町等になります。

なお、施設等を適切に管理することを目的として、令和元年10月に施行された改正水道法では、水道事業者は令和4年9月30日までに法で定める水道施設台帳を作成、保管することとされておりますが、その情報を公開することまでは求められておりません。ここでの水道台帳には配管図等も含まれております。

県といたしましては、ホームページ公開の前提となる配管図等の電子化について、厚生労働省の通知で台帳の電子化に努めることとしていることから、国の意向を踏まえ促していきたいと考えております。

回答 県交通基盤部 生活排水課

下水道の配管図(下水道台帳)は事業主体である市町が管理しており、市町の責任において閲覧業務を行っています。下水道を整備する市町において、台帳の電子データ化はほぼ完了しておりますが、これまでにインターネットで台帳を公表しているのは袋井市のみです。これは、市町の電子データがそのままインターネット公表ができるデータ形式になっていないことや台帳の更新頻度が限られ、必ずしもデータが最新の状態となっていないからです。

このため、現状では、窓口対応において、閲覧の際、必要に応じて職員が口頭で補足説明を行っていますが、コロナ禍の中で、非接触、リモート化が新たな市民サービスとして求められるようになってきました。

現在、国土交通省がIT技術を駆使して業務の効率化を図るためにデジタルトランスフォーメーション(DX)を推進していることから、県としても国の動向を注視し、必要な情報を市町に提供するとともに、下水道台帳のインターネット公表などを含めた市民サービスの向上を働きかけてまいります。

(宅建協会 佐々木副会長)

我々も今まで以上に市町に対して、業界として要望を行っていくこととしているので、県からも市町に対してホームページ上に公開してもらえよう促してほしい。



▲ 前列左から 落合県議、山田県議、宮沢県議、渡瀬県議



▲ 質問に対し回答する 木内 満 県議 (富士宮市)

【要望3】 新型コロナ禍における家賃の減免に応じた賃貸人への助成について

〔現状・問題点〕

本年4月以降、賃借人(法人・個人事業者、個人問わず)からの申出により、宅地建物取引業者や賃貸管理業者は賃貸人と家賃の減免交渉を行っています。

その際、国や地方自治体の給付金等の支援制度を案内し家賃の減免をしなくて済むケースもありますが、それでも足りない場合は、やむを得ず賃貸人が家賃の減免に応じることもあります。

家賃支援については総じて、賃借人に厚く(法人・個人事業者向けの家賃支援給付金、個人向けの住宅確保給付金があります)、賃貸人に薄い嫌いがあります。

〔要望事項〕

国や地方自治体が新型コロナウイルスの感染状況に応じて、飲食店などに休業要請をすることがあり、休業に応じた事業者に対する給付金等の支援制度があります。一定以上の収入が減少した賃借人の申し出により、賃貸人が家賃を減免した場合、減免家賃のいくらかを助成する制度を創設して欲しい。

回答 経済産業部 商工振興課

国では、新型コロナウイルス感染症の影響に関連して、法人・個人が行った賃料の減額に対し、税務上の損金として計上することを可能としているほか、税や社会保険料の納税を原則として1年間猶予するなど、賃貸事業者を支援しております。また、持続化給付金や家賃支援給付金により、賃貸事業者を含む中小企業・小規模事業者の事業継続を支援しております。

県では、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。

(宅建協会 木俣副会長)

賃借人については手厚い支援が行われているが、賃貸人の中には家賃収入で借り入れの返済を行っている者もあり、こうした方々への直接的な支援はないと感じている。コロナ対策の主体は国であることは理解しているが、ぜひ県としての支援策等を検討してもらえるとありがたい。

(宅建協会 渡邊副会長)

税務上の損金に関しては利益が出ていない場合には活用できないので、ぜひ支援策等を検討していただきたい。

(県商工振興課 高橋課長)

これは全国的な課題であると考えますので、国による対応を期待しますとともに、県としては、引き続き、中小企業を中心に幅広い業種に対して支援を行っていきたいと考えております。



▲ 質問する 宅建協会 石川 勝也 理事



▲ 閉会の挨拶をする 宅建協会 杉山 正 専務理事

(宅建顧問県議団 森県議)

宅建協会の皆さんの全国組織で他県の事例を調べて情報提供してもらうことは可能か。良い事例が出てくれば国、県でも対応できるかもしれないし、我々からも提案できるかもしれない。

(宅建協会 渡邊副会長)

千葉県で類似事例があったと記憶している。再度情報収集を行うなど、協会としても対応していきたい。

【要望 4】 宅地建物取引業に関する各種申請書類のWEB受付について

〔現状・問題点〕

現在、WEB受付は実施されていません。

〔要望事項〕

時代の流れに即して対応して欲しい。なお、脱ハンコなどの導入がよい機会になると思います。

回答 県くらし・環境部 住まいづくり課

宅地建物取引業に関する免許の申請については、国の法令等により公的機関発行の身分証明書等の添付が義務付けられており、オンライン化の課題となっているところであります。

現在、国土交通省では各種手続きのオンライン化に向けた取り組みを進めており、その一環として国土交通省令で事業者等に対して押印を求めている手続について、押印を不要とするなどの改正作業を行っているところです。

宅建業に関しても、国土交通省は令和3年以降、宅地建物取引業免許等電子申請システムの構築に向けた検討等を行うとして予算要求を行っております。

このため県といたしましても引き続き情報収集に努めるとともに、国及び都道府県で構成される「宅地建物取引業主管者協議会」等を通じて、各都道府県が同システムを早期に利用できるよう国に対して働きかけていきたいと考えております。

(宅建協会 後藤副会長)

国がデジタル化を推進していく中で避けては通れないものと考えているが、宅地建物取引業主管者協議会の構成員や開催回数は、そこではこのような話はされているのか。

(県住まいづくり課 星野課長)

国及び都道府県で構成されております。開催は年2回で、デジタル化については以前から協議を行っており、ここに来て国の方針が示されたことから、今後加速されていくと考えております。



県当局との意見交換会 開催の様様 (R2.12.4：県庁内) [写真・左] 県当局、[写真・右] 宅建協会役員

(宅建協会 後藤副会長)

試験に関しても若い方は圧倒的にネットを経由して手続きする方が多く、またコロナ感染防止の点からもなるべく早くデジタル化してもらいたい。また身分証明書等についてもデジタル化で対応できるものもあると思うので、早く対応していただきたい。

【要望 5】 宅地建物取引士「法定講習会」の実施に係る本県登録者の他県受講許可について

〔要望事項〕

現在、宅地建物取引士の静岡県登録者は、他県(東京を除く)での受講が認められておらず、県外在住者は法定講習受講のために、どんなに遠方でも本県に来て受講しなければなりません。(静岡登録のうち県外在住者は900人弱)

「登録移転をすべき」という意見もありますが、転勤が多い会社では、そのたびに登録移転をするのは金銭的(登録手数料8,000円+証発行手数料4,500円)にも時間的(所要1カ月)にも負担が大きいとの理由もあり、静岡登録のままになっている人が多いようです。

また昨今の新型コロナ感染対策においても、この他県での受講ができないという縛りがあるために感染拡大地域からの受講が一定数あり、法定講習での感染リスクが増すのではないかとの懸念もありました。

9月までの自宅学習期間においても、郵送対応が認められなかった3月には、取引士証と資料の受け渡し(5分程度)のために、わざわざ東北や北陸から来なければならなかった県外在住者もあり、苦情も多々ありました。

当方で調査した資料によれば、ほとんどの県(47都道府県中39県)が他県での受講を認めており、居住地での受講が可能となっています。未だ収束の予測が困難なコロナ禍において、人の移動を極力減らすためにも、柔軟な対応をお願い致します。

回答 県くらし・環境部 住まいづくり課

宅地建物取引士が受講する講習(以下「法定講習」とする。)は、宅地建物取引業法(以下「法」とする。)第22条の2第2項により、登録している都道府県知事が国土交通省令の定めるところにより指定する講習を受講しなければならないと規定されており、県では下記3団体が実施する講習を指定しております。

- ・(公社)静岡県宅地建物取引業協会
- ・(公社)全日本不動産協会静岡県本部
- ・(一社)全国住宅産業協会(東京都)



▲ 宅建協会役員を代表して挨拶する 宇野 篤哉 会長



▲ 市川 敏之 くらし・環境部長(左)、長縄 知行 交通基盤部長

このうち(一社)全国住宅産業協会につきましては、以前県外(首都圏)で実施される講習を指定するにあたって、各都県から指定を受けている実施団体に対して照会を行ったところ、指定に応じた団体が同協会のみであったため、このような取扱いとなっております。

なお、法定講習に関しまして、国土交通省に問合せたところ、必要な手続き等を行うことでリモートによる受講も可能であるとの回答がありました。この方法による受講が可能となれば、例えば県外在住者の場合、移動を伴うことなく講習を受講することも出来るようになります。

今後は、リモートの方法や確実に受講していることの確認など、実施に関する課題もありますので、講習実施団体と協議しながら、詳細について検討してまいりたいと考えております。

(宅建協会 杉山専務理事)

県外(首都圏)の講習指定に関する照会は、いつごろ行ったのか。また、リモートに関しては協会においても既にリモートで実施しているものもあるので、県内在住者も含め出来るだけ早く実施するほうが望ましいと思うが、それまでの間、他県受講ができればいいと考え、要望させていただいた。

(県住まいづくり課 星野課長)

平成19年に首都圏の団体に対し照会を行っております。またリモートの対象についてですが、県内在住者も対象とすることは可能と考えています。これだけリモートが浸透してきている中で、技術的な面もあると思いますが、ぜひ来年度から、実施に向けた協議が出来ればと考えています。

(宅建協会 渡邊副会長)

全国で39ヶ所受講可能となっている中で、出来ない理由を教えてくださいと思います。

(県住まいづくり課 星野課長)

法律において、「登録している都道府県知事が指定する講習を受けなければならない」と規定されており、法令順守の観点から、実施は困難と考えております。また、(講習指定団体は)毎年度開始前に実施計画書の提出と受講者があった場合の実績報告が義務付けられており、こうしたことを考慮しますと、全都道府県の講習実施団体を指定するのは現実的には難しいと考えております。

(宅建協会 渡邊副会長)

取引士の登録移転手続きについて、例えば運転免許証などは、判子をもらえればそこで講習会を受けることができるので、何かそういった簡素化についても検討いただきたい。

(宅建顧問県議団 山田会長)

先ほどのWeb化の問題もそうだが、まさにこうしたことは「宅地建物取引業主管者協議会」で話す話題だと思うので、できるような方策等をぜひ検討してもらいたい。



▲(前列左から) 青野建築住宅局長、星野住まいづくり課長、鈴木建築安全推進課長



▲ 宅建協会 後藤 尚貴 副会長(左)、佐々木 富吉 副会長

(宅建協会 木俣副会長)

登録移転に合わせて12,500円の手数料が必要となる、免許証などは住民票を持っていけば住所変更は出来てしまう。同じようなやり方で移転が可能となれば多くの方が移転の手続きを行うと思うので、ぜひ協議会で話してもらいたい。

【要望6】 「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

〔要望事項〕

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2年度におきましても、県当局のご尽力により県立高校2校を含む8会場を確保できました。コロナ禍のため、私立大学2会場より借用キャンセルがあったものの、受験者数の減少もあり、何とか6会場で無事終了することができました。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、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はありますが、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3年度の試験実施(10月17日(日))に向け、下記県立高校2校のうち1校を借用させて頂きたく、お願い致します。

(静岡・清水地区)

本年度借用させて頂きました ①科学技術高校 ②静岡高校 のうち、借用可能な1校を是非ご推薦下さい。

回答 県教育委員会 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3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 西郷理事)

本年度、予定していた会場が急遽使えなくなった事例もありました。会場の問題はいつも頭を悩ませるものになるので、ぜひ早めの回答をお願いしたい。

以上

県当局との意見交換会 出席対象者名簿（令和2年12月4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 愼悟	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 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	
	くらし・環境部 部長代理		たかはた えいじ 高畑 英治	
	建築住宅局長		あおの なおみ 青野 直己	
	建築住宅局 住まいづくり課長		ほしの こうじ 星野 浩二	
	建築住宅局 建築安全推進課長		すずき よしひこ 鈴木 義彦	
	環境局 水利用課長		いちかわ こうじ 市川 浩司	
交通基盤部	交通基盤部長		ながなわ ともゆき 長縄 知行	
	土地対策課長		あさひな やすゆき 朝比奈 康行	
	生活排水課長		おおつか よしのり 大塚 義則	
経済産業部	商工振興課長		たかはし よしかず 高橋 良和	
教育委員会	高校教育課 課長代理		こす が たくや 小須賀 拓也	
【(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 じゆんいち 木俣 純一	さき きとみきち 佐々木富吉	ごとう なおたか 後藤 尚貴
専務理事	すぎやま ただし 杉山 正			
常務理事	はせ が わあきひろ 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	