

Vol. 50

# 静岡政連 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

## 宅建顧問市町議員団との意見交換会 始まる

県から市町への権限移譲を背景に、各地域に係る懸案事項については、市町に直接要望した方が当該地域におよぶ成果が詳細にわたって期待できることから、令和3年10月、当連盟12地区に「宅建顧問市町議員団」が創設された。早速、本年度の「意見交換会」が開催され、活発な議論が展開された。

### 【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。  
(要望理由) 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り、下限面積が引き下げられています(市町により下限面積を1㎡・10㎡・100㎡等)。農家資格のない移住者等に県内でも創設して頂くことを要望します。
2. 宅地建物取引士が重要事項説明書等の作成をする際に、他の士業(司法書士、行政書士等)のように職務上、請求書の書式による請求により調査ができる様にして欲しい。  
(要望理由) 現在は、必要に応じてその都度委任状により情報開示をして頂いています。重要事項説明書の説明事項に限定した職務上の請求書による請求により、調査業務が円滑に行う事ができるように要望します。

### 【伊豆下田地区】【伊東地区】【熱海地区】

【日時】 令和4年8月24日 14時～

【場所】 下田市内

【出席者】 議員：橋本智洋(下田市)、稲葉義仁(東伊豆町)  
宮田和彦(南伊豆町)、田中道源(松崎町)  
高橋敬治(西伊豆町)、宮崎雅薫(伊東市)  
役員：渡邊照芳(政連会長)、榎本光作(常任幹事)  
(地区幹事) 中川幸治(伊東)、村上達也(熱海)  
(伊豆下田) 野口弘宜、河合信明、増田光央  
(伊東) 佐藤元彦、土屋 聡、大高正次  
(熱海) 鈴木宣弘

渡邊政連会長より農地付建物の売却について静岡県の指針を説明。その中で、農地付建物の農地に関し隣接する必要があるのか?との議員からの質問に対し、三島市の現状を説明。(三島市全域であるので隣接する必要なしとの回答)

また、榎本常任幹事から共通テーマ2に関し静岡県の通達について補足説明。(媒介契約書の条文中で依頼者の委任の文言がある場合には重要事項説明に関する情報収集を可能にする通達)



### 【三島田方地区】

【日 時】 令和4年8月26日 16時～

【場 所】 三島市内

【出席者】 議員：下山祥二(伊豆市)、内田隆久(伊豆の国市)  
植松英樹(長泉町)

役員：渡邊照芳(政連会長)、杉山 正(政連副会長)  
佐藤 操(地区幹事)  
田中健一、佐藤 正、渡邊義和、鈴木直司、  
大庭靖貴、田村康晃、竹下輝彦

(テーマ1)

空き家及び農地は農村水産課が所管。来年4月以降に法律が変わる。移住者支援はやりたいことである。(伊豆市)

農地法第3条関係30アール。別の所、20アールにて移住者、空き家バンクに付随する農地。(伊豆の国市)

空き家は町中・農村部にある。空き家リフォームの支援制度あり。現況では農家資格がない方のための支援はない。(長泉町)

(テーマ2)

今は無理。司法書士・弁護士も全てOKではない。(伊豆市)  
情報開示の内容等、国から許可が必要なのかはわからないが、他の市町の状況を提示してもらえれば市に確認する。(伊豆の国市)  
その権限はどこにあるのか？市町で判断できるのか？(長泉町)



### 【沼津地区】【駿東地区】【富士地区】

【日 時】 令和4年8月19日 17時30分～

【場 所】 沼津市内

【出席者】 議員：渡邊博夫(沼津市)、室伏辰彦(小山町)  
笠井 浩(富士市)

役員：(政連会長) 渡邊照芳  
(常任幹事) 藤田昭一(東部支部長)、石黒 巖  
(地区幹事) 久保田吉光(沼津)、手島和久(富士)  
(沼津) 石山輝明  
(駿東) 加藤正弘  
(富士) 石川勝也

(テーマ1)

移住・定住を対象とした空き家及び古民家に付随する1000㎡以下の農地取得を認めてもらいたい。市町及び県への取組みの結果、県が市町対して要件緩和の通達を出した。富士宮市は1000㎡未満も取得できるが、遊休農地の耕作目的の取得に限られる。

(テーマ2)

重要事項説明作成に関し、戸籍関係書類を職務上請求書の書式で調査できるようにしてほしい。官民境界や上下水道調査など委任状無しでもできるようにしてほしい。戸籍調査は総務省の管轄で、法改正などが必要となり簡単にはいかない。

(個別テーマ)

富士市では、位置指定道路の位置・上下水道の管径等が、来年度から富士マップで確認できるようになる。しかしながら、上下水道の宅内引込管については、従来通り所有者の委任状を持って担当課に行かなくてはならない。(笠井市議からの報告)



### 【清水地区】【静岡地区】

【日 時】 令和4年8月26日 12時～

【場 所】 中部支部事務所 会議室

【出席者】 議員： 繁田和三(葵区)、畑田 響(駿河区)  
堀 努(清水区)

役員： (政連副会長) 佐々木富吉  
(常任幹事) 長谷川晃弘(中部支部長)  
(地区幹事) 山田博己(清水)、土屋健二郎(静岡)  
(清水) 佐藤権一、稲葉秀隆  
(静岡) 小林靖彦、八木一人、渡辺久美、西川英司

- (1) 支部長より市議団について経緯説明
- (2) 上下水道の引き直し等における掘削の承諾  
・市議より、担当部署へ確認していただく。
- (3) 移住・定住を対象とした空き家及び古民家に付随する1,000㎡以下の農地取得に係る農家資格のない方への取得許可(テーマ1)  
・他市町の状況も参考にして取り扱う。
- (4) 物件調査及び重要事項説明に係る委任状等の統一化(テーマ2)  
・県や国が関係してくるので要検討。
- (5) その他  
・上記3件とも10月～11月頃に市担当者も参加の懇談会を開催。



### 【しだはい地区】

【日 時】 令和4年8月23日 15時～

【場 所】 藤枝市内

【出席者】 議員： 渋谷英彦(焼津市)、植田裕明(藤枝市)  
提坂大介(島田市)※しだはい地区幹事

役員： (政連幹事長) 小林 修  
(常任幹事) 松本裕文、中島 篤  
石川博敏、二木満由実、稲森俊治、坂本 繁

(共通テーマ)

法務3に絡み島田市の40年以上の引込み給水管の入替えについても協議した。法務4(テーマ②)については植田市議(藤枝)から全国の業者より国へ要望する事項との説明。実際は、個人情報保護法もあり難しいとのこと。

(その他)

藤枝市の空き家バンク事業が、固定された民間事業者になっており不平等という話があった。農地付き宅地の行政ごとの申請について協議した。



### 【中遠地区】

【日 時】 令和4年8月30日 14時～

【場 所】 掛川市内

【出席者】 議員： 小池和弘(磐田市)、高木清隆(袋井市)  
中根信一郎(森町)、嶺岡慎悟(掛川市)

役員： 渡邊照芳(政連会長)、小林 修(幹事長)  
小田基浩(地区幹事)  
西郷航太、萩田鎮哉、川久保 明  
高木正和、鈴木良伸



## 1. 中遠各市町の空き家問題と空き家に付随した農地について

2018年総務省データに基づく中遠地区各市町の空き家状況を市議に説明した。(加えて全県下各市町の空き家状況も説明)

特に目立って処分に困るのが空き家に付随した農地で、空き家の処分が出来ても農地は農家資格がなく農地法3条で取得できない、また、農地法5条許可上限面積の制限で農地の取得が出来ない旨を説明した。出席の市議も認識はしていると思われた。森町や浜松市では農地取得の下限面積制度を撤廃し、農地取得が可能であることの説明、各市町でも農業委員会への下限面積撤廃への働きかけの重要性を説いた。

また、空き家物件調査に限らず、重要事項説明書作成時の物件調査につき各市町で公開される内容の限度に個人情報と盾に相違がある。それに関しては協会側から国、県へ公開内容制限緩和を要望し続けていくのでその際には力添えを願いたい旨、要望した。

## 2. 静岡県盛土等規制に関する条例について

渡邊会長より県盛土等規制に関する条例の概要をあらためて説明した。袋井市の場合、市側(都市計画課)より市議に対して説明があったとのこと。ただし、市職員も詳細はほとんどわからないままの説明であり、市議として条例が出来たとの認識がある程度で何が弊害になるとか、具体的なことはわかっていない様子。

協会として規制緩和の要望書を自民党県連に対し提出済である旨、説明。申請者(開発者)にとって費用的、時間的に相当な負担となるため、規制緩和の認識を協会及び市議団が一体となって今後に活かしたい旨、要望した。



### 【浜松地区】

【日 時】 令和4年9月9日 11時30分～

【場 所】 西部支部会館 会議室

【出席者】 議員：柳川樹一郎、太田康隆、花井和夫、倉田清一、齋藤和志 (以上、浜松市議会議員)

役員：(常任幹事) 澤木光吉(西部支部長)、齋藤剛史  
小松幹和(地区幹事)、内田光、鈴木博文

(共通テーマに対する回答)

1. 移住・定住を対称とした空き家及び古民家に付随する農地取得に関しては最低基準は撤廃される予定である。つまり1,000㎡以下であっても空き家とセットで購入する場合は所有権移転が可能となる。ただし、農地法3条の扱いとなるので耕作義務は残る。
2. 浜松市では、個人の水道管理状況に関しては未だ委任状が必要だが、掛川などでは委任状が必要ない市もある。私設水道管だけではなく他の課の事項でも具体的な要望事項をあげ、要望書をあげてほしい。

(個別テーマの内容)

- ① 取引士試験会場について、中遠地区として昨年はコンgresセンターを借用したが、市のイベントが優先され会場予約をしておいても後回しになるケースがある。国家資格でもあるので優先順位を上げていただきたい。
- ② 協会の公益事業として、NHK ドラマの『どうする家康』とかかわりのある内容の講師に依頼する計画しているが、効果的に集客できるようご協力いただきたい。
- ③ 浜松市内で縁辺集落内の土地に関して未だ上下水道管が入っていない場所がある。現在、10人以上と予算がないなどの理由で市の費用負担による水道管等の引込みができないようだが、それらの人数緩和と予算のボリュームを増やして集落内に進出しやすくしてほしい。



(以上)