

自民党相模原市議団 御中

平成29年度 相模原市に対する要望事項

平成28年8月29日

神奈川県宅建政治連盟

相模南地区連盟

地区本部長 大塚 亮一

<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. 在日米軍相模原住宅地区の移転
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. 相模大野駅南口の用途地域変更等を含む再開発見直しの企画立案と実施
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（市全体）

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. ハザードマップの充実と防災都市としての備え
5. 賃貸アパート等の身寄りのない高齢者の斡旋について
6. 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

(3) その他、国・県に対しての要望・提案

—国に対する要望等—

1. 住宅用地取得の際の抵当権設定登記の登録免許税の減額措置

—県に対する要望等—

1. 給水装置工事に係る「水道加入金」の撤廃を要求

－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

相模原は、ホントに広がってしまいました。……少子高齢社会に突入する我国において政令都市相模原市とて例外ではなく、地域によっては限界集落の危険さえはらんでいます。コンパクトシティーの構想等語られてはいるものの、南区では今後のあろうとする姿が見えないのも事実なのではないでしょうか。それは街づくりに関する都市構想に対し区民が期待に胸弾むようなプランや、意識の中に具体的なイメージが湧き上がるようなビジョンが欠けているからではないでしょうか？（その実現のためなら例え100年債でもいいじゃないですか？） 買い物難民・都市内孤立なども無縁な言葉ではなく、点と点を線で結び好循環による活力あるエリア、街づくりができることを期待するものです。

我々は南区、特に相模大野に大いなる危機感を感じています。今、市では都市マス（マスタープラン）に記載されている文言の変更が検討されています。これによると「橋本・相模原地域」は、完全に相模原市の中心であると謳い上げられています。これに対し、相模大野を核とした南区に関する記述はすこぶる淋しいものと感じられる次第です。人口も納税額も一番の南区が元気を取り戻せる政策を期待したいという思いから、以下の要望・提言を行います。

1. 在日米軍相模原住宅地区の移転（前年とほぼ同様）

中央林間の名門「相模原ゴルフ倶楽部」ほどの広さを持つ治外法権エリアが南区南台にあります。それが在日米軍相模原住宅地区です。ご承知の通り、これがこの位置に在ることは市の発展を大いに阻害しています。日米安保の関係上、「全面撤退」とは申しません。ただ、移って頂けないか……例えば座間キャンプの中のゴルフ場当たりかA&A周辺の手つかずの麻溝地区あたりに。そうすればこの跡地に南区最後の大プロジェクトの絵が描けます。多目的競技場や高級住宅地ゾーン、医療・介護・保育・福祉・文化施設等の複合機能施設ゾーンなど、市外・県外に向けても人を呼ぶ仕掛けが作れます。突飛なことと思われるかもしれませんが、矢部の補給廠の一部返還もできた事だし、このような事は、常に地域住民が声を上げていなければ実現する事はないでしょう。

【要 望】：市・県・国

南台の在日米陸軍相模原住宅地区を移転し、そこへ他市からも人が訪れる駅徒歩圏の多目的で大規模な街を創り出し、コンパクトシティーのコンセプトにも叶う少子高齢社会を包括した新たな街区を南区に生み出したい。

※この提案について、市議団の皆様のご意見を聞かせて頂きたい。

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

前項の米軍住宅の中を通っている横浜水道道路に比較的成本が低く安全性も保持していると云われるモノレールを導入し、相模大野と小田急相模原の中間位置から水道道路を通り県道村富線でA&Aと結び、更に北里大学病院までをつなぐ高齢者も利用できる市民の足構想を提案致します。更に、この交通手段は現在市が拡幅を計画している県道52号線と結び相模大野に循環していく事が可能となります。また中央区、市役所とのアクセスへの可能性も見えてくるのではないのでしょうか。

その上で、北里大学病院を核とした未来都市への新たな都市計画を策定し南区の新たな活性化の拠点とすることなどの立案の検討を提案します。

【要 望】：市・県・国

横浜水道道路及び県道村富線を活用しモノレールによる小田急線相模大野・小田急相模原・東林間とA&A（新磯・麻溝台区画整理地区）・北里大学病院・県道52号線という動線を結び、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検討して頂きたい。（これは更に村富線を経由し中央区との連結も視野に入れることができ、これにより東京都を利用せず政令市相模原の中で完結する交通網が出来上がります。）

※この提案について、市議団の皆様のご意見を聞かせて頂きたい。

3. 相模大野駅南口の用途地域変更等を含む再開発見直しの企画立案と実施

ご承知の通りこれも言い続けていることの一つです。前記1. 2共、中長期的な構想です。ですが、このような発想は・・・「このままでは相模大野は沈んでしまう！！」・・・という危機感をひしひしと感じているからに他なりません。「ハコ」を造ればいい・・・という問題じゃないことは市民は十分に分かっています。今の相模大野に欠けているものは何なのか、・・・それは人が集まる仕掛けがないことだと思っています。それこそが官民（財界も政界も商工農業も）一体となって将来に向かって取り組まねばならないことではないのでしょうか。具体的には、以前にも述べておりますが、駅前地区にしては商業地域が少ないことです。近隣商業地域は不要です。そしてオフィスビル（特に本社機能を持つオフィス）を誘致できるようにするため、周辺に決定権を持った行政施設を配置するなどの仕掛けをすることでホテルの参入も可能となるでしょう。既存の地権者に対しては容積率の売買・貸与等ができるような特区扱いを検討してはどうでしょうか。更には国道16号線からのアクセスを含めた再開発の検討が必要ではないのでしょうか。大変なことは重々承知ですがこのままでは相模大野に明日はないと感じています。人が集まり街が活性化してこそ住宅も増え、ポーノやステーションスクエア、コリドー、伊勢丹、周辺の商業施設も活性化するはずです。

【要 望】：市・県・国

相模大野駅南口の再開発を見直し、オフィス街特区等で人の集まる相模大野を再編し活性化させるため、まずは用途地域を変更し近隣商業地域を撤廃し商業地域に改める事を要望します。

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）

【要 望】：市・県

建物の耐震性、地域性、交通の便と安全性、駐車場、南区役所・区民会館・消防署等の相模原市南区の行政機関との位置関係など総合的見地からも早急な実現を要望します。

※現在の進捗状況に関する情報があれば教えて頂きたい。

（2）空き家対策と道路行政に係る考察からの要望・提案（市全体）

「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

長年、私道として存在した土地で建築基準法が施行される以前からこれに接して建物が建ち並んでいるようなところについて、行政は救済措置として建築基準法42条2項による道路（みなし道路）として中心から2M後退した線を以って敷地と道路の境とみなしセットバック分を除いた土地を建物敷地として建築確認を受けられるものとなりました。

ところがこの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（私有地）があります。

現在の所有者が誰であり、どこに住んでいるのか、個人情報の関係もあって調査が困難というケースだと、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セットバック部分の分筆ができません。道路の中心自体が定めることができません。このような事態で金融機関から住宅ローンを借りようとする、昨今、金融機関では道路の永久使用承諾書等の書類の提出を要求し、これが取得できなければローンが組めない事態が起こります。つまり欠陥物件となるのです。固定資産税は付近の住宅地と同様に課税されていてもダメなのです。こんな状況にある物件についてはある一定の条件を満たしているものに付、行政が所有者について職権で探索し新たに課税するとか、現調の上、行政が時効取

得するなどにより解決する方法を見出せないものかと思案するものです。

●建基法42条2項の私道で、長年放置され民民の境界確定ができない土地について、前記のような手法とか、その他いかなる解決策が可能であるのか、或いは新たな法の整備が必要なか等の検討をして頂きたいと要望するものです。空き家特措法の制定を機に何とかならないかと苦慮しております。 (市・国)

※この検討についての回答をお願い致します。

2. 狹隘道路解消に向けての提案・要望（継続）

例年この狹隘道路の整備促進については要望しておりますが、実現可能な施策としてまとめました。評価の高い土地、或いは他者の評価が上がるような土地については現行の工作物等の移転補償ではなかなか応じないでしょう。車両（自転車を含む）の通行と歩行者の安全確保や災害時の緊急車両の通行、街の景観の保持等に欠かせない事業ですので是非前向きにご検討頂きたいと思います。

【要 望】： 市

下記の1又は2の選択制とすることを要望致します。

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り：測量・分筆は市の負担。その他の前記の補償はナシ。
買取価格は路線価の3分の1程度を基準に検討して頂きたい。

※後退する事により建物の敷地として重大な支障を来す土地については協議委員会等を設け検討する。(残地処理の方法として追加買取、容積率の緩和=法令の変更要、売却の斡旋等)

※相模北支部においても同事案に対する要望・提案があった場合、両論併記でお願い致します。

3. 地籍調査の推進（継続）

【要 望】： 市

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、行政の取り組み姿勢についてお伺いしたい。

4. ハザードマップの充実と防災都市としての備え

近年、思いもよらない災害が日本国土を襲っています。ここ相模原の防災体制も勿論ですが、近隣都市に災害があった場合の当市の対応などはどのように考えられているのでしょうか？

また、相模原は比較的地盤が良く災害には強いと言われていますがどのような根拠でどのような災害を想定してのものでしょうか。災害には富士山の爆発・箱根山の噴火・大地震等によるダムの決壊と相模湾からの津波の挟み撃ち・・・そんなものも想定されているのでしょうか？地価への影響もあるでしょうが市民の生命に係るものでもあり協議・検討して行っていただきたいと思います。

【要 望】： 市

想定外の災害と最近はよく言われます。相模原市では自然災害についてどこまで想定しているのか、またその対策や近隣都市が被害にあった場合の対応なども備えてほしい。

また、現状について教えてほしい。

5. 賃貸アパート等の身寄りのない高齢者の斡旋について

日本は超高齢社会に向かっています。賃貸事業は、高齢者の入居を促進しなければ、死活問題にもなりえます。しかしながら、身寄りのない高齢者を入居させることにより、多くの問題が発生するリスクを背負います。相続人探し、遺体の引取りや葬儀、残存家財等の処分にかかる費用負担、認知症等を発症した場合の支援、または、死亡事故になった場合のクリーニング代や新規入居者への家賃の値下げなど、多くのことは、最近の保険等で対応できるようになりましたが、未だに入居を斡旋することは難しい状態です。

【要 望】： 市

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。

6. 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。これは、単に「既に市街化している」と云うだけではなく、公平性の観点からも市街化区域に編入すべき区域であると思います。住民の合意形成まで至らなかったという経緯があるとも聞いていますが、時代も変わってきています。

行政では「既成事実」だけでの市街化編入は難しく、「地区計画等」によって市街化形成

が将来的に担保されることが必要で、これらを以って地域住民の考えを取り纏めることが不可欠と考えています。しかしながら地域住民がどうやって「地区計画等」を策定し、地域住民を説得するなど実際的に可能でしょうか？そんなことをしているからいつまでたっても現状のままなのではないでしょうか。

【要 望】： 市

ここは議員の皆様方と地域の推進派の人たちとの協議を以って会を立ち上げ、地区計画等の作成手法等を行政から引き出し、更には行政も取り込んで進めていくという、「行政誘導型」の戦略を構築すべきではないでしょうか。是非、議員の皆様のお力をお貸し頂きたいと願います。宅建協会相模南支部も関連する地域の会員に働きかけ協力を促すことは一向にやぶさかではないと思います。

(3) その他、国・県に対しての要望・提案（継続）

—国に対する要望等—

1. 住宅用地取得の際の抵当権設定登記の登録免許税の減額措置（継続）

基本税率は1000分の4ですが、一定の建物については1000分の1に軽減される措置が講じられています。住宅取得に関する軽減措置ですので、現在土地に関しては軽減されません。ただ、建売住宅の取得や中古住宅を取得する際に多くの消費者は土地+建物の購入資金を金融機関から融資を受けられると思います。（共同担保として登記されるケースです。）この場合は一定要件下で抵当権設定登記の登録免許税が軽減されます。（土地と建物に融資額を按分して建物部分のみというではありません）ところが、「建築条件付売地」という契約形態では土地を先行取得し後から住宅を建築するので土地の決済資金の融資を受けるときはその土地の抵当権設定登記での減免は受けられません。

【要 望】： 国

建築条件付土地売買の場合、土地の決済後1年以内に個人の居住用住宅（土地所有者と同一人名義）を建て住むこととなったときは、建売住宅と同様に土地の抵当権設定の登録免許税にも軽減措置を適用し、還付、或いは土地の設定登記の際に「猶予」扱い等の措置が講じられないでしょうか。ちなみに、都道府県税である不動産取得税においては土地取得後3年以内に新築した場合には土地の取得税が軽減され還付されます。

—県に対する要望等—

1. 給水装置工事に係る「水道加入金」の撤廃を要求 (継続)

給水装置（いわゆるメーター器）の新設工事を行う際、神奈川県企業庁水道局に「加入金」として納める事になっているものです。現在家庭用として一般的な口径の25mm管の場合、12万円と消費税で現行12万9600円です。マンションなどでも1戸当たりの単価は同じです。過去の設備投資の回収という事ですが、東京都などでは徴収していません。また、県下でも県営水道とそうでない所でバラツキがあり、3年以上居住している場合には軽減される所もあります。（相模原も以前はありました。）県営水道に関する過去の施設費の回収はどのようになっているのでしょうか？

【要 望】： 県

早急に県営水道の加入金制度の撤廃を要望します。早急な対応が難しい場合は、当面半額にすることを要望します。

<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 大塚 亮一

副支部長 安藤 慶次郎

副支部長 松元 定示

地区長、政策推進委員長 鈴木 高広

政策推進委員 野崎 善一郎