

平成30年度第2回野木町空き家等対策協議会議事録(要旨)

日 時	平成30年10月4日(木)午前10時00分から12時00分
会 場	野木町役場本館2階大会議室
出席者委員	真瀬宏子委員(会長)、長島正義委員(副会長)、 富田英俊委員、檜山金哉委員、野本新一委員、松本光司委員、 岩瀬勇委員、増山正明委員、 真瀬栄八委員、老沼和男委員、知久善一委員
欠席者委員	黒岩伸年委員
事務局	小沼未来開発課長、篠原移住定住係長、坂巻主事
傍聴者	0名
配布資料	資料1 空き家バンクの創設スケジュールについて 資料2-1 野木町空き家バンク実施要綱(案) 資料2-2 第1回野木町空き家等対策協議会における野木町空き家 バンク実施要綱(案)の変更点及び意見への 対応について 資料3-1 野木町空き家バンク媒介に関する協定書(案) 資料3-2 第1回野木町空き家等対策協議会における野木町空き家 バンク媒介に関する協定書(案)の変更点及び意見への 対応について 資料4 特定空き家等判断基準の策定について 資料5-1 野木町特定空き家等判断基準 チェック方式(修正案) 資料5-2 野木町特定空き家等判断基準チェック方式マニュアル(案) 資料5-3 野木町特定空き家等判断基準(案) ①植物繁茂苦情 資料5-4 野木町特定空き家等判断基準(案) ②特定空き家等に該当しない 資料5-5 野木町特定空き家等判断基準(案) ③特定空き家等に該当する 資料6-1 野木町特定空き家等判断基準 評点方式(修正案) 資料6-2 野木町特定空き家等判断基準(案) ④植物繁茂苦情 資料6-3 野木町特定空き家等判断基準(案) ⑤特定空き家等に該当しない 資料6-4 野木町特定空き家等判断基準(案) ⑥特定空き家等に該当する 資料7 富山県富山市「特定空き家等判断基準」 資料8 北海道庁「市町村による特定空き家の判断の手引き」 資料9 平成30年度第1回野木町空き家等対策協議会議事録 (要旨)(案)

1. 開 会	
2. 委嘱書交付	
3. 挨拶	真瀬会長挨拶
4. 議 題	<p>(1) 野木町空き家バンクの創設について</p> <p>① 野木町空き家バンク実施要綱(案)について</p> <p>② 野木町空き家バンク媒介に関する協定書(案)について</p> <p>(2) 野木町特定空家等判断基準の策定について</p> <p>① チェック方式(案)について</p> <p>② 評点方式(案)について</p> <p>(3) 第1回野木町空家等対策協議会議事録(要旨)(案)について</p>

議事内容(要旨)

	<p>議題(1) 野木町空き家バンクの創設について</p> <p>① 野木町空き家バンク実施要綱(案)について</p> <p>② 野木町空き家バンク媒介に関する協定書(案)について</p>
事務局	<p>(資料1・2-1・2-2・3-1・3-2について、空き家バンクの創設スケジュール、野木町空き家バンク実施要綱(案)、野木町空き家バンク媒介に関する協定書(案)の各変更点や意見への対応を説明。スケジュール説明の際は野木町空き家バンク運用の流れのフロー図についてプロジェクターを使用して説明。)</p>
議長	<p>議題(1)①②の事務局の説明に対して、何か意見はあるか。</p>
委員	<p>空き家バンク運用の流れのフロー図にある、国交省公募選出サイト「LIFULL」「アットホーム」のサイト利用は有料か無料か。</p>
事務局	<p>現在、無料となっている。</p>
議長	<p>「LIFULL」「アットホーム」の各サイトの特徴はあるか。</p>
事務局	<p>物件情報について「LIFULL」は文字情報が多く簡素ながらシンプルで見やすい。「アットホーム」は情報の配置など複雑だが詳細な検索が可能。「アットホーム」については比較的シンプルな全国版サイトと、詳細な自治体版サイトの使い分けも可能。</p>
委員	<p>フロー図を見ると「不動産業者」「ハトマークサイト」と空き家バンクとの情報の共有が見えてこないが、双方向に情報のやりとりが出てくるのか。</p>
事務局	<p>基本的には独立した機関。ハトマークサイトに挙がっているものは業者が媒介契約して市場に出しているもの。そのような物件も空き家バンクに登録させるかどうかは今後調整していきたい。</p>
委員	<p>「LIFULL」「アットホーム」と空き家バンクはリンクするのか。</p>

事務局	「LIFULL」「アットホーム」に直接繋がるバナー等を町ホームページに掲載する。
議長	今後「不動産業者」「ハトマークサイト」と空き家バンクがリンクする見込みはあるか。
事務局	サイト同士が直接リンクすることはないと思われるが、両方に情報が載せられるかどうかについては今後検討していきたい。
委員	野木町の宅建協会会員業者7社でないと空き家バンクに情報が載せられないのか。
事務局	現在、ハトマークサイトに情報を掲載している業者はパソコン操作に慣れていらっしゃる方に限られている実状もあるため、ご高齢の場合など慣れていない方については自治体が情報を入力する空き家バンクのほうが使いやすいとも考えられる。 当然、所有者や業者が空き家バンクに掲載したいかどうか各々の希望もあるが、なるべく門戸を広げていきたい。
委員	町外の不動産業者が担当している空き家の取り扱いはどうなるのか。
委員	空き家バンクへの登録は専任媒介が前提であるため、元々専任媒介を結んでいる物件については取り扱いできないと考えられる。
委員	登録申請の際に、他の媒介契約の有無というものも調査事項に加えておかないと媒介業者同士の紛争にも通ずるのではないか。
事務局	元々専任媒介を結んでいる業者が栃木県宅建協会県南支部会員業者の場合は協力して頂いている関係上、取り扱いを認める必要があると考えられる。
委員	ハトマークサイトに掲載されている物件や業者と空き家バンクに掲載する物件や業者の違いはあるか。
事務局	現在、違いはないが、今後の検討事項で未定であるが、空き家バンクに登録された物件に対しての補助等については検討しなければと考えている。
議長	運用については問題が出てこないように事務局としても検討していくということではよろしいか。
委員	(全員) 異議なし。
議長	ほかに意見はあるか。
委員	要綱(案)第15条2項について、「登録者と利用者は媒介業者に対し、契約交渉の媒介を依頼することができる」と双方ともに任意規定となっているが、登録者も任意規定でいいのか。 様式第1号の裏面の1項を見ると登録申請に当たっては「利用者との契約交渉の一切について、協定団体に属する媒介業者に依頼すること」と義務規定になっている。 第15条2項について、登録者と利用者として表現を分けるべきなのではないか。

事務局	賃貸物件など契約交渉の媒介の依頼が義務かどうか不明確な場合も想定されるため、検討して対応したい。
委員	賃貸でも媒介契約書を作成しない場合もあるだけで媒介契約の締結は任意ではなく義務ではないか。
事務局	ご意見を踏まえて、表現の変更を検討する。
議長	野木町空き家バンク実施要綱（案）、野木町空き家バンク媒介に関する協定書（案）については一部文言や内容を変更、検討課題を把握し、変更・検討結果については再度お示しする形でよろしいか。
委員	（全員）異議なし。
	議題（２）野木町特定空家等判断基準の策定について ① チェック方式（案）について ② 評点方式（案）について
事務局	（資料４・５－１・５－２・５－３・５－４・５－５・６－１・６－２・６－３・６－４・７・８について、特定空家等判断基準の策定について、野木町特定空家等判断基準チェック方式（修正案）、野木町特定空家等判断基準評定方式（修正案）、各方式で特定空家に該当したものとしなかったものの具体例を説明。 各具体例説明の際は写真等についてプロジェクターを使用して説明。）
議長	議題（２）①②の事務局の説明に対して、何か意見はあるか。 各方式の利点や欠点について他自治体から何か意見を伺っているか。
事務局	評点方式を採用している市町によっては、数値基準の明確な説明が難しいと意見を伺っている。また、チェック方式を採用している市町がそちらを採用している理由は総合的に判断が出来、運用しやすいためとのこと。
委員	チェック方式のほうがきめ細かい判断が出来、地域の特性に合わせて独自に改善しやすく運用しやすいため、有用な方式なのではないかと考える。総合的に判断が出来るので、各調査項目についての写真資料等判断材料もしっかりとしたものが揃いやすく、データとしても妥当性の高いものになりやすいと思われる。 評点方式については、数をこなすには良い方式かもしれないが、割り切って点数化するのは難しいと考える。
委員	チェック方式の場合、マニュアルが大事になってくる。 事務局は変わるのでは、誰が見ても判断出来るしっかりしたものを作る必要がある。
委員	腐朽等の一部・大部分という項目の記入欄があるが、程度の規模によってのみ判断されることなく、腐朽等が一部の場合でも個々の状態を鑑みて判断する仕組みになっているか。

事務局	一部・大部分だけでなく、状態の記入等特記事項欄も設けており、個々の状態からも対応出来るようにしている。 マニュアルについても、国や協会から市販されている文献を参照、出典を明記しており、マニュアルと一緒に保管することでいつでも振り返ることが出来るようにしている。
委員	マニュアルに参考文献の出典や根拠をしっかりと明記することが重要。 また、各方式で判定を行って、実際の使い勝手はどうだったか。
事務局	チェック方式は項目が多く正直大変だったが、比べて評点方式があまりにもあっさりして、不安な印象を受けた。チェック方式のほうがきめ細やかで様々なケースに対応出来るのではないかと考える。
委員	マニュアルは判定するごとに積極的に修正を加え、チェック方式のデメリットを解消・補完していく必要がある。 評点方式については、点数によって妥当ではない判断になってしまう可能性があり、構造や状態の異なる個々の物件について客観的に判断できる点数の設定も困難であるため、チェック方式のほうが良いと考える。
委員	各調査項目についての写真資料等判断材料を振り返ったときも、チェック方式であれば根拠が明確になりやすい。
議長	野木町としてはチェック方式を採用し、判定ごとにマニュアルを積極的に修正してデメリットの解消に努めていくことでよろしいか。
委員	(全員) 異議なし。
議長	ほかに意見はあるか。
委員	基本情報 建物概要の「床面積」は「延床面積」にしたほうが一般的に通じやすいのではないか。
議長	「延床面積」に変更することでよろしいか。
委員	(全員) 異議なし。
議長	ほかに意見はあるか。
委員	野木町の景観関係の法規制はどうなっているか。
事務局	景観条例や景観地区については未だ制定していない。
委員	チェック方式の判断の中に景観法の項目があり、制定していないのであれば、遵守する規準が町民に示されていない以上、基準が出来るまで景観法については項目から外しておいたほうが良いのではないか。
委員	景観や周辺環境との調和の話であれば、代わりに地区計画の項目を増やしてもいいのではないか。
議長	景観の項目について地区計画の項目を増やすなど、現状の義務規定に対応することでよろしいか。
委員	(全員) 異議なし。

委員	立入調査も踏まえての最終判断になると考えられるので、外観目視だけでは不十分な場合に立入調査を行うこともあると明記するとともに、立入調査を行うのは外観目視でどのように不十分と判断した場合なのか、どこまでが外観目視でどこからが立入調査なのか規定しておいたほうが良いのではないか。
議長	立入調査を行う場合の外観目視の基準についても、規定することによろしいか。
委員	(全員) 異議なし。
	議題(3) 第1回野木町空家等対策協議会議事録(要旨)(案)について
議長	前回の議事録について、資料9にお示しの通りでよろしいか。
委員	(全員) 異議なし。
議長	ほかに意見はあるか。 なければ、平成30年度第2回野木町空家等対策協議会の議事を終了したい。 次回、平成30年度第3回野木町空家等対策協議会は平成30年11月1日開催予定とする。

5. 閉 会