

# 日野市空き家活用マッチング制度のご案内（活用者向け）

## ＜制度の主旨＞

日野市における空き家の活用マッチング(仲介)とは、活用に関心がある所有者が市に相談にきた場合に、市が活用を希望する方(活用希望者)を所有者に紹介し、空き家の活用を進めるものです。

市としては、空き家の所有者が維持管理等で悩んでいる状況の改善を図ること、地域の課題解決に資する活動の創出を目的として、空き家活用マッチングを行っています。

そのため、市は本制度にて活用希望者を登録し、適宜、所有者に提案・紹介できる相談窓口を設けるとともに、活用希望者をサポートする体制を整備し、円滑なマッチングを図っていきます。

## ＜制度を利用できる方＞

◆空き家の所有者等・・・空き家の所有者の方以外でも、相続人、法定相続人、または所有者の親族の方で所有者の方から空き家の管理を任せられている方も対象です。

◆活用希望者・・・空き家を活用しようと希望する方で、以下の要件を満たす方が対象です。

### ＜活用希望者の要件＞

- (1)本制度の主旨を理解し、所有者等・地域住民などとの信頼関係の構築を自発的に行うこと
- (2)空き家活用では、自らが居住する目的でないこと、宗教・政治・選挙活動は行わないこと
- (3)空き家活用を行うときは、地域住民の方などの生活環境に十分配慮すること
- (4)空き家活用では地域住民の方が関心持つような活動または市の施策推進となる活動についても行えるよう努めること
- (5)空き家活用においては、建築基準法その他法令を遵守すること
- (6)暴力団、暴力団員でないこと

## ＜活用希望者の登録について＞

◆本制度を利用し市内にある空き家の活用を希望する方は、登録申請書を市に提出してください。

◆申請者は、本制度のマッチングにおける以下の留意点を踏まえた上で申請してください。

- (1)一般の不動産物件と違い、個々の空き家・所有者等の状況(例:残存家財、設備不良、利用期間が不明等)に応じ、活用主体者が、条件整理し使用条件をまとめ所有者等に提案するものであること
- (2)原則、空き家活用に関する責任又はリスクは、活用希望者又は所有者等が負うもので、市はあくまで仲介者であること
- (3)活用希望者は、活用内容の変動等に伴い使用条件(契約等)を適宜、更新すべきであり、所有者等と情報共有し行き違いがないよう信頼関係の維持に努める必要があること
- (4)空き家のほとんどは低層住居専用地域内にあり、かつ建築基準法上の用途が住宅となっていることから、空き家活用は不特定多数の者の出入りや騒音等により近隣の住環境への悪影響が生じることがないように十分検討すること

◆市は、申請者の方と面会・ヒアリングを行い、要件等の適合を確認し活用希望者として登録します。

◆登録にあたっては、活用主体者・活用協力者を選択(両方選択可)してください。

活用主体者・・・活用にあたり、所有者等への活用提案や条件調整、契約締結などを主となり行う者  
活用協力者・・・活用にあたり、主体者へ協力(コラボ)する関わり方で活動を希望する者

◆市は、以下に該当したときは、活用希望者の登録を抹消します。

- (1)市が、活用希望者に度々連絡しても応答がない、活用マッチングする意向が確認できないとき
- (2)活用希望者が、要件に違反、市の施策に関連して不正な行為をしたとき

### <活用マッチングの主な流れ>

本制度によるマッチングの基本的な流れとなります。

所有者	市	活用主体者	活用協力者	日社協	対応の説明
活用の相談	市に相談				・活用に関心ある所有者が、市に相談 ・市はヒアリングし、制度を説明
	ヒアリング 現場確認				・マッチングを進める場合、市は所有者立会いのもと、空き家の現地確認
		情報の提供 活用提案の作成	活用の協力	活用の協力	・市は主体者に提案を依頼 ・市は協力者、日社協に情報提供 ・主体者は必要に応じて協力者等に相談 ・協力者は希望する場合、主体者に相談
提案を提示	提案をまとめる	提案を提出			・活用を希望する場合、主体者は市に提案 ・市は提案をまとめ、所有者に伝える
提案確認 意思表示	意思を連絡				・所有者はマッチングを進めるか否かを市に連絡
	意思確認				・市は所有者の意思を提案者に連絡 ・進める場合、市は顔合せの日程調整へ
	所有者の意思を伝達	活用を進める 体制を整理	活用の協力	活用の協力	・所有者に提案を受け入れられた主体者は、協力者などとの連携体制を整理
	顔合せの調整				・市は、3者の顔合せ日程調整する
	3者の顔合せ(空き家にて)				・提案内容、空き家の状況や所有者意向を改めて確認、今後の進め方を話し合う
確認、協議、承諾		条件調整 提案見直し	活用の協力	活用の協力	・主体者は、所有者との条件調整、提案見直し、進め方の整理等を行う
確認、協議、承諾		かたづけ 活用準備	活用の協力	活用の協力	・主体者は、所有者の意向を踏まえ、おためしに必要なかたづけや準備を行う
確認、協議、承諾		おためし イベント等	活用の協力	活用の協力	・主体者は、地域住民の理解、課題の洗い出しを目的に活動を簡易に試してみる
確認、協議、承諾		契約などの ルール締結	活用の協力	活用の協力	・始動できる段階では覚書などで最低限のルールを所有者と確認し活動続ける
確認、協議、承諾		空き家の 改修など	活用の協力	活用の協力	・安定的に活動できる段階では、所有者と契約を結び、必要な改修を行う
		活用の 継続	活用の協力	活用の協力	・主体者は、活動が地域住民に理解され、所有者と定期的に連絡し継続していく

#### (マッチングの流れの補足説明)

- ◆市は、顔合せ後は基本的に同行しません。主体者が、所有者との信頼関係を築きつつ調整を進めていきます。
- ◆主体者は、必要に応じて協力者や日社協の協力等を得て、活動の充実化・地域住民や自治会との調和を進めていきます。
- ◆主体者は、顔合せ以後の条件調整など、活用の進行に係ること(黒塗り事項)については、市の空き家活用等アドバイザー派遣による相談を受けることができます。
- ◆主体者は、黒塗り事項について、必要に応じてフィードバックし活動のブラッシュアップを図ります。
- ◆協力者は、主体者のフォローを前提に、家賃折半なども含めた提案を主体者に行い、活用に参画できます。

## < 空き家の活用マッチングにおける主な留意点 >

### ◆ 空き家のかたづけ

マッチングで紹介を受けた空き家は、家財などがそのまま置いてあることが一般的です。顔合せ時に、活用するにあたって家財などをどうしていくのか、所有者の想いや意向を聞き、活用者が主体的に対応していくことが求められます。また、古びた物でも所有者の思い出があったりするので、効率重視で業者に依頼し処分する方法より、所有者の思い出話を聞きながら取捨選別するやり方が望ましいこともあり得ます。顔合せ後すぐに活用していきたい気持ちを少しおさえて、「急がば回れ」で、所有者との信頼構築や空き家や地域に馴染む貴重な時間と思い、かたづけに取り組んでください。

### ◆ 活用のおためし

活用のおためしとは、かたづけや活用内容に関連する簡易イベントなどの活動を空き家で試してみることです。おためしは、当初の空き家の状態を大幅に変更する前に行い、活用で課題となり得ることを洗い出すとともに、併せて地域住民等への周知を図ることを意図しています。気が焦り、おためしをせず改修などの初期投資をした後に、思わぬトラブル等が生じ活用が中止となる事態が起きぬよう、ゆっくり着実に活用を進めつつ、初期段階では「ふりだしに戻る」ことも視野に入れ取り組んでください。

### ◆ 所有者との覚書、賃貸借契約の取り交わし

活用者は、顔合せ後に所有者との調整を重ね、活用の準備を整えていくこととなります。活用のおためしを含め、空き家での活動やかたづけを始める段階(活用の着手)では、所有者と整理した空き家活用に関するルールを書面(覚書など)で双方確認することが望ましいです。また、安定的に活動するために改修等をする前には、契約締結などを行うことが基本となります。市のひな型を参考に、所有者との基本的な条件調整事項としてあらかじめ頭に入れ、取り組んでいくと有効に進行するかもしれません。

### ◆ 空き家の改修

空き家での活動が安定して継続できる見込みがたち、その空き家の改修(工事業者による施工やDIYによる家屋・工作物・敷地を変更するもので、一定規模の費用負担が発生するもの)をする場合は、引渡し時の原状回復に関する考えなどを所有者と十分に確認する必要があります。また、所有者の状況が変化しこの空き家での活用が中断することも想定し、改修は必要最低限を意識しつつ、取り外し可能な物を優先する(例えば、エアコンより据置型の冷暖房器具)などを考慮し、改修計画を進めるべきです。

### ◆ 地域住民や自治会への配慮

顔合せ後、活用者は空き家への出入りが頻繁になされると思います。ご近所にはあいさつをしましょう。また、活動の理解や協力が得られるように適宜、何をやっているのかも伝え、ご近所をはじめ地域住民(必要に応じて自治会にも)への配慮は常に忘れず対応することが必要となります。また活動について不信感を与えぬよう活動を公開するよう努め、地域住民が利用者として空き家に出入りする活動に努めることが望ましいです。

## < 活用協力者、日社協とのコラボ、協力関係 >

- ◆ 空き家の活用では、1団体で毎日使うことが多くないことや、活用者の賃料や光熱水費などの費用負担が課題となる事例が見受けられるため、市では、活用者同士のシェアやコラボによる活用の安定化を促進します。
- ◆ 活用主体者は、活用の条件整理等が難航する場合や活用内容の改善を図りたい場合など、活用協力者や日社協へ、自主的に相談し、助言や協力、コラボを募ることができます。
- ◆ 活用協力者は、市から空き家の情報提供を受けコラボ等を希望するときは、活用主体者のどなたか、または市に意思表示し、コラボ等に積極的に関わることができます。
- ◆ コラボ等により活用を進める場合は、原則として、主体者が所有者との対話、契約締結を行います。
- ◆ 市は、主体者・協力者の登録リストを公開するので、適宜、コラボの相談等を活発に行ってください。

## <活用マッチング制度で利用できる支援制度の紹介>

市では、空き家活用に係る支援がありますので、必要に応じて、活用してください。

### ◆空き家活用等アドバイザー派遣

市の空き家活用マッチング制度または住宅地活動支援制度を利用し、活動の見通しが立たない場合または活動の検討に際し技術的・経験的助言が必要な場合に、活用者等に対し、空き家活用又は地域活動に関する専門的経験を有するアドバイザーを派遣します。

派遣の対象	活用マッチング制度、住宅地活動支援制度による検討事項に関すること
派遣の時間	1回あたり3時間まで(基本的に空き家など、現地へアドバイザーが訪問します)
派遣の回数	活用マッチング制度5回まで、住宅地活動支援制度10回まで (活用マッチングで地域貢献に資する活動の場合は10回まで)
派遣の費用	アドバイザーへの謝礼は市が負担(活用者等が負担する費用はとくにありません)

### ◆空き家地域貢献活用改修等補助金

空き家を地域貢献に資する目的で活用する場合に、活用者に対し改修工事費等に要した費用の一部を補助します。

項目	補助対象		補助要件					補助限度額		
	空き住宅等の種別	経費	法令適合	利用期間	耐震化	協議会協議	事前の試行	補助額	補助率	住民等の特例措置
全体改修	空き住宅等	改修費	○	5年	○	○	○	300万円	2/3	—
スタートアップ改修	空き住宅等 空き部屋等		○	—	—	—	○	40万円	4/5	40万円 (9/10)
跡地整備	空き住宅等	除却費	○	10年	—	○	○	200万円	4/5	—
	空き住宅等 空き地	整備費		5年				50万円	2/3	40万円 (9/10)
耐震診断	空き住宅等 空き部屋等	診断費	○	—	—	—	—	10万円	10/10	—

## <「まちと空き家の学校」の講座を是非、受講してください>

- ◆まちと空き家の学校は、講座や実習を通じて、空き家活用者が地域での場づくりや空き家活用を円滑に行えるように、人材の育成を図る制度で令和3年度から開校しています。
- ◆この学校を受講し、修了された方(卒業生)は、空き家活用に係る基礎的なスキルを学べるだけでなく、卒業生ネットワークでの交流、所有者への卒業生としてのPRができます。
- ◆参加費は無料で、講座3回・実習3回を予定しており、基本的にすべて参加できる方で、一定の要件を満たす方が対象です。

### <お問い合わせ先>

日野市 まちづくり部 都市計画課 住宅政策係  
住所:(〒191-8686) 日野市神明1-12-1  
電話:042-514-8371  
メール:tosikei@city.hino.lg.jp

この制度、または市の空き家活用に係る制度は以下の方法により市HPの情報を参照ください。

<ウェブサイトでの検索> <QRコード読み込み>  
「日野市空き家対策」  
で検索

