

## 第6回 日野市住宅ストック活用推進協議会

日時：平成30年7月26日(木)

10時～12時

場所：P l a n t 会議室

### 【 次 第 】

#### 1. 開会

#### 2. 配布資料確認

#### 3. 議事

1. 専門家派遣事業対象者の選定について

**資料1、2**

#### 4. 報告事項

1. 空家等の適切な管理に係る対応について

**資料3**

#### 5. 閉会

#### <<配布資料>>

- |       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 資料1   | 専門家派遣事業対象者の選定                      |
| 資料2   | 専門家派遣事業の応募内容<br>専門家派遣事業対象者 チェックシート |
| 資料3   | 空家等の適切な管理に係る対応状況                   |
| 参考資料1 | 第5回住宅ストック活用推進協議会議事要点録              |

## 専門家派遣事業対象者の選定について

### 1. これまでの経緯

- ・ 4月21日 自治会等に対する事業説明会（参加者：40者）
- ・ 6月中 説明会アンケートにて関心を示された団体（12者）へヒアリング実施
- ・ 6月15～7月6日 事業公募実施

### 2. 応募状況

応募数：5団体

応募団体：傘松第二自治会（旭が丘2丁目、昨年度継続）

京玉平山住宅地平山二丁目自治会（平山2丁目、昨年度継続）

武蔵野台自治会防災会（程久保8丁目）

下程久保自治会等連合会（主として程久保1丁目）

南平台自治会（南平2丁目）

応募内容：資料2参照

### 3. 対象者の選定について

（対象者の選定）

協議会が、その応募者から補助対象者を選定

※応募数が、その年度の対象者数に達しない場合も実施する。

（選定する際の基本的な考え方）

- (1) 事業の成果は、自治会等が自ら空き家に関する活動を運営できる状態が望ましい。
- (2) 活動は、先駆的で他団体のモデルとなり得る内容・市の施策上必要となる内容を優先
- (3) 前年度実施した団体で(1)の状態に至っていない場合は、継続して活動を支援

（選定方法）

別添のチェックシートに基づき、協議会各委員がチェックし、その内容の集計結果に基づき、対象者を選定

（平成30年度の対象者数）

6団体

### 4. 選定後の流れ（予定）

- ・ 8月3日 認定専門家と事業対象者に関する意見交換会（派遣する専門家を決定）
- ・ 8月中 補助対象者と専門家の顔合せ、実施計画書を作成
- ・ 9月～ 専門家の派遣開始。地域活動内容に応じて専門家との話し合い等を実施
- ・ 3月 補助事業の完了

## 専門家派遣事業対象者の応募内容

01

<b>申請者名：傘松第二自治会 代表者：曾我氏（自治会長）</b>	
地域の世帯数：約 800 世帯（内会員数：295 世帯） 地域の人口：年少率 13.1%(13.0)、高齢率 22.4%(24.3) 全住民 3026（旭が丘 2 丁目内の数値）	
地域の課題	地域内の空き家の数は相対的に多くはない状況である。また地域には地区センターのほか、公共施設等もある状況だが、日々、地域住民が気軽に集い、顔を合わせて交流できる場がない状況。
活動の目標	地域の福祉に貢献する事業を行っている団体や P T A 等の子ども関係の団体などと連携して、地域にある空き家を活用した集いの場をつくり、地域の子ども、老人等が気軽につどえる環境をつくる。
具体的活動内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な場所（空き家）を見つける</li> <li>・場で行いたい活動イベントの具体化、試行等</li> <li>・継続的に運営できる地域の組織体制づくり</li> </ul>
活動メンバー(予定含)	自治会役員、ふるさと祭り実行委員会、NPO 法人はっぴーらいふ、ボランティアグループこすもす等、約 10 名

申請者へのヒアリング内容		可	良	優
目標とする活動について	主旨やビジョンは明確であるか。	1	2	③
	メンバーで検討、共有されたものか。	1	2	③
	既に行っている活動との関連はあるか。 (例：サロンやバザー等の既存の活動はあるが、定期的にできる場所がない等)	1	②	3
	地域住民や市民等にかかれた内容か。	1	②	3
活動メンバーについて	申請者は、その団体の総意を踏まえているか。 (例：会長が個人単独で申請していないか等)	1	②	3
	活動メンバーが、主体的に取り組む熱意があるか。	1	②	3
	活動する組織は継続性があるか。 (例：会長が変わっても継続されるか等)	1	②	3
特記事項等	昨年度は、ワークショップにより課題整理や目標の確認は、メンバー共有が行えた。 具体的な場所が見つからず、活動メンバーの充実化に発展できなかったことから、まずは活用させてもらえる空き家を確保することが求められている。			

(※) 地域の人口は、平成 29 年 1 月 1 日時点の数値。年少率及び高齢率の () 内は市全体の数値

02

<b>申請者名：京王平山住宅地平山二丁目自治会 代表者：森田氏（自治会副会長：会長代行）</b>	
地域の世帯数：約 500 世帯（内会員数：約 430 世帯） 地域の人口：年少率 8.0%(13.0)、高齢率 51.5%(24.3) 全住民 1293（平山 2 丁目内の数値）	
地域の課題	近年、地域住民の高齢化が進んでおり、それに伴って空き家の増加が懸念されている。防犯防災、または地域活性化の観点から、地域の空き家（所有者）とうまく付き合う方法・ルール化が必要である。
活動の目標	地域の空き家の状況を自治会で把握できるようにし、所有者などと連絡できる体制をつくることで、防犯防災上のリスク低減につなげていく。 また若い世代への関心を高めてもらえるように、空き家活用による交流の場づくりを進める。
具体的活動内容	・自治会で空き家把握し共有化する方法の確立、試行、運営 ・空き家見守りの延長での空き家利活用（庭菜園化・駐車場利用等）の試行等
活動メンバー(予定含)	自治会防犯防災部員、役員を中心とした地域住民、約 10 名。

申請者へのヒアリング内容		可	良	優
目標とする活動について	主旨やビジョンは明確であるか。	1	②	3
	メンバーで検討、共有されたものか。	1	2	③
	既に行っている活動との関連はあるか。 (例：サロンやバザー等の既存の活動はあるが、定期的にできる場所がない等)	1	②	3
	地域住民や市民等にかかれた内容か。	1	②	3
活動メンバーについて	申請者は、その団体の総意を踏まえているか。 (例：会長が個人単独で申請していないか等)	1	2	③
	活動メンバーが、主体的に取り組む熱意があるか。	1	②	3
	活動する組織は継続性があるか。 (例：会長が変わっても継続されるか等)	1	②	3
特記事項等	昨年度は、ワークショップ等により、課題整理や活動の方向性について、メンバー共有が行えた。 今年度申請にあたっては、昨年度に引き続き応募する旨等を自治会会員にお知らせするなど、自治会総意として取り組む姿勢が見られた。			

(※) 地域の人口は、平成 29 年 1 月 1 日時点の数値。年少率及び高齢率の () 内は市全体の数値

03

<b>申請者名：武蔵野台自治会防災会 代表者：武井 防災会会長</b>	
地域の世帯数：約 230 世帯（内自治会の会員数：約 200 世帯） 地域の人口：年少率 11.3%(13.0)、高齢率 27.9%(24.3) 全住民 1605（程久保 8 丁目内の数値）	
地域の課題	この地域は斜面地に立地しており、急こう配であるため地域の高齢者には厳しい環境である。また、地域内には地区センター等、住民が交流できる場所（家屋）がなく、隣の地区センターに行くのも坂の登り降りがあり、高齢者はとくに苦労している。
活動の目標	防災広場「杉の子広場」のように、防災・防犯、地域の活性化のために、活用できる場所をつくる。
具体的活動内容	・ 地域内にある空き家で、地域の憩いの場をつくる ・ 地域の防災防犯の拠点化の推進（ひろばと新たな場による）
活動メンバー(予定含)	自治会防災会、杉の子広場実行委員会、自治会役員、約 15 名。

申請者へのヒアリング内容		可	良	優
目標とする活動について	主旨やビジョンは明確であるか。	1	2	③
	メンバーで検討、共有されたものか。	1	2	③
	既に行っている活動との関連はあるか。 （例：サロンやバザー等の既存の活動はあるが、定期的にできる場所がない等）	1	2	③
	地域住民や市民等に関われた内容か。	1	2	③
活動メンバーについて	申請者は、その団体の総意を踏まえているか。 （例：会長が個人単独で申請していないか等）	1	2	③
	活動メンバーが、主体的に取り組む熱意があるか。	1	2	③
	活動する組織は継続性があるか。 （例：会長が変わっても継続されるか等）	1	2	③
特記事項等	杉の子広場化の検討や整備、運営を通じて、杉の子広場実行委員会を始め活動メンバーや地域住民間での情報共有や活動参画が、円滑になされている。杉の子広場と拠点として、防災活動や地域イベントを実施している。			

(※) 地域の人口は、平成 29 年 1 月 1 日時点の数値。年少率及び高齢率の () 内は市全体の数値

04

<b>申請者名：下程久保自治会等連合会 代表者：大庭氏（下程久保自治会長）</b>	
地域の世帯数：約 250 世帯（内、自治会の会員数：約 200 世帯） 地域の人口：年少率 11.6%(13.0)、高齢率 29.9%(24.3) 全住民 954（程久保 1 丁目内の数値）	
地域の課題	地域内には老朽化が進んでいる家屋が多く、放火や不審者の増加など、防災・防犯の観点で不安がある状況である。また、多摩モノレール程久保駅付近には、近隣住民が集える場所が少なく、近所付き合いの希薄化も進んでいる。
活動の目標	程久保駅付近の地域コミュニケーションの活性化と、児童の見守りや地域の防災・防犯力の向上に資するような地域の拠点・場づくりを行うこと。
具体的活動内容	・ 程久保 1 丁目地内の複数自治会等が継続して活動できる組織づくり ・ 空家や跡地等、場づくりを行う上で必要となる地域資源の活用案検討、試行等
活動メンバー(予定含)	自治会会員を中心に、3 中アクションプラン、PTA、明星大学生等、約 20 名。

申請者へのヒアリング内容		可	良	優
目標とする活動について	主旨やビジョンは明確であるか。	1	②	3
	メンバーで検討、共有されたものか。	1	②	3
	既に行っている活動との関連はあるか。 (例：サロンやバザー等の既存の活動はあるが、定期的にできる場所がない等)	①	2	3
	地域住民や市民等にかかれた内容か。	1	②	3
活動メンバーについて	申請者は、その団体の総意を踏まえているか。 (例：会長が個人単独で申請していないか等)	1	②	3
	活動メンバーが、主体的に取り組む熱意があるか。	1	2	③
	活動する組織は継続性があるか。 (例：会長が変わっても継続されるか等)	①	2	3
特記事項等	今回応募内容に関連しそうな既に行っている活動の確認はできなかった。申請者を始め 3 中アクションプランの方々など、地域の課題解決に向けた活動を行うことについて、主体的に取り組む熱意は、感じ取れた。ただし、活動する組織体については、不明確な状態である。			

(※) 地域の人口は、平成 29 年 1 月 1 日時点の数値。年少率及び高齢率の () 内は市全体の数値

05

<b>申請者名：南平台自治会（なんぺいだい） 代表者：山本自治会長</b>	
地域の世帯数：約 530 世帯（内会員数：約 350 世帯） 地域の人口：年少率 9.8%(13.0)、高齢率 35.4%(24.3) 全住民 3092（南平 2 丁目内の数値）	
地域の課題	地域内には空き家・空き地が多くあり（特に南側区域）、オーナーとの連絡が至難である。そのため、近隣住民からの問合せ、問題への対応の要請・連絡は、限定的にしかできず（ほとんどができない状態）、地域の住環境や安全安心の面で課題と感じている。
活動の目標	地域内の空き家・空き地所有者に対し、その状態となった経緯と今後の意向を把握して、適切な管理の継続、地域内での活用、不動産流通について情報提供を行い、放置状態の早期解消を促して、地域の安全・安心、住環境向上を目指す。
具体的活動内容	・ 地域内の空き家・空き地の現状把握と所有者意向調査を実施（アンケート等） ・ 南平台地域の望ましい住環境（将来像）とその改善について意見交換、方針化 ・ 空き家所有者等への情報提供内容の検討、対応方法、試験的運用、ルール化
活動メンバー（予定含）	自治会の当該年度の役員でまずはスタートしていく。

申請者へのヒアリング内容		可	良	優
目標とする活動について	主旨やビジョンは明確であるか。	1	②	3
	メンバーで検討、共有されたものか。	1	②	3
	既に行っている活動との関連はあるか。 （例：サロンやバザー等の既存の活動はあるが、定期的にできる場所がない等）	①	2	3
	地域住民や市民等にかかれた内容か。	1	②	3
活動メンバーについて	申請者は、その団体の総意を踏まえているか。 （例：会長が個人単独で申請していないか等）	1	②	3
	活動メンバーが、主体的に取り組む熱意があるか。	1	②	3
	活動する組織は継続性があるか。 （例：会長が変わっても継続されるか等）	1	②	3
特記事項等	今回応募内容に関連しそうな既に行っている活動の確認はできなかった。 市内でも地域内の空き家数が多い地区で、課題意識は高いものの、何から行っていけばいいのか、悩まれている様子。空家所有者の意向を確認するなど、まずはわかりやすい内容から開始し、地域で継続的に何ができるか検討したい状況。			

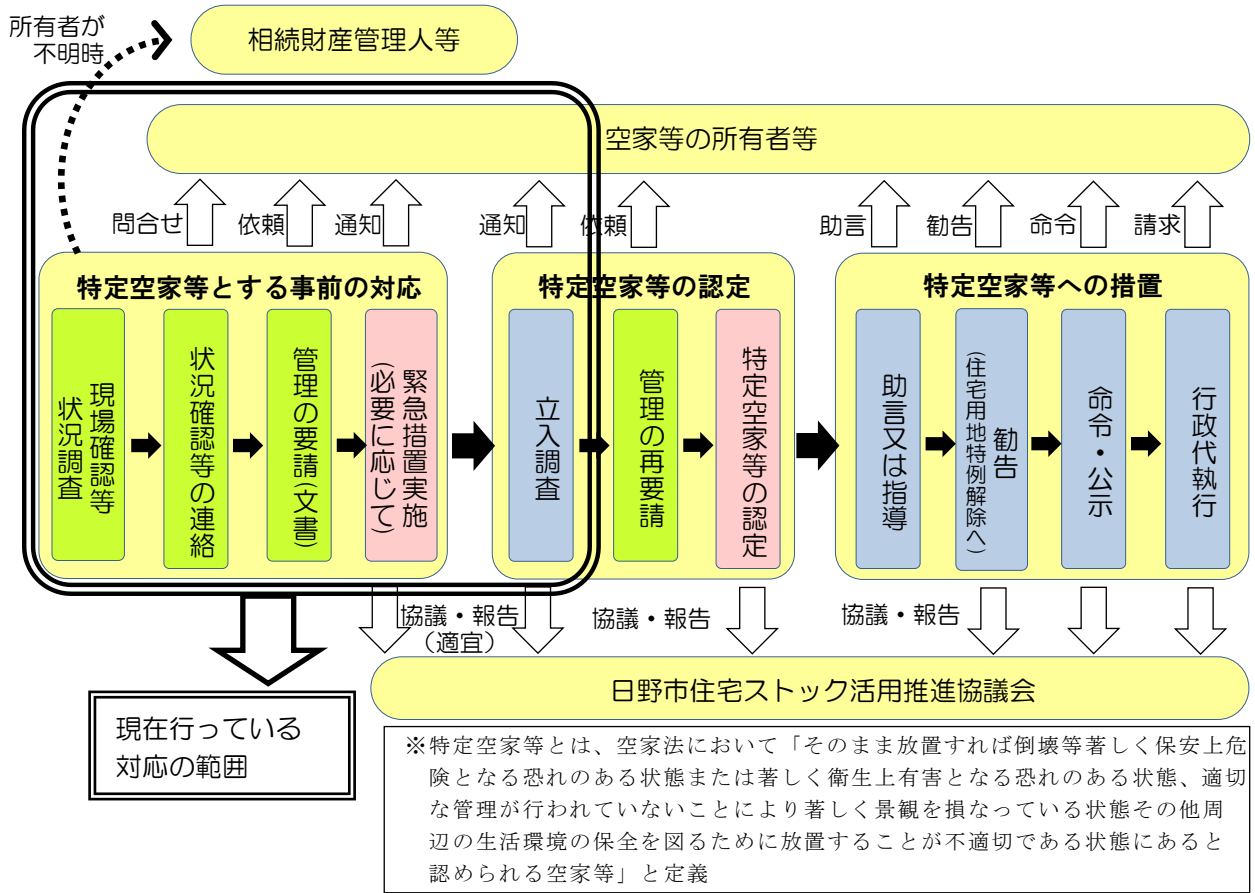
（※）地域の人口は、平成 29 年 1 月 1 日時点の数値。年少率及び高齢率の（）内は市全体の数値

空家等の適切な管理に係る対応状況（報告）

1. 対策計画での位置付け

- （計画の目標） 管理がなされず近隣に迷惑をかける空家等をなくす
- （計画の施策） 施策 5：空家等の適正管理の推進及び管理不全空家等への適切な対応

2. 対応の流れ



3. これまでの対応状況

- 平成 27 年度から、都市計画課が一元的に空き家の適切な管理の対応を実施  
(空き地又はゴミ屋敷等に関する問合せは、引き続き環境保全課が対応)
- これまで、特定空家等の認定はなし（現在、認定対象となる空家等は無い状況）
- 空家等への立入調査は 1 回実施（平成 28 年度、西平山 2 丁目地内の空家等）
- 緊急措置は 12 回実施（スズメバチの巣撤去：1 回, 水栓等漏水対応：9 回, その他 2 回）

	問合せのあった空家等の数	主な問合せ内容	解決数(各年度末時点) ( )は解体した数	解決率
H27 年度	67 棟	庭木繁茂、生物(ハビシ、猫、蜂等)、防犯	43 棟 (11)	64.2%
H28 年度	75 棟		54 棟 (7)	72.0%
H29 年度	77 棟		58 棟 (6)	75.3%

- ・未解決原因は、問合せ内容に関らず、所有者の応答状況による。
- ・解決事例の内、解体まで至らず庭木剪定等問合せ対応のみ実施された所は、翌年度以降、再び問合せが生じている場合がある。



## 4. 所有者が明らかでない空家等への対応

(市条例の位置付け)

(相続人不明時等の措置)

第13条 市長は、空家等の相続人があることが明らかでない場合又は空家等の相続人の全部若しくは一部が民法第25条第1項の不在者である場合であって、この条例の目的を達成するために必要があるときは、当該空家等に係り、同項に規定する財産の管理に係る手続又は同法第952条第1項に規定する相続財産の管理人の選任手続に関する情報の提供、助言その他の必要な措置を講じるよう努めなければならない。

(対象案件)

- ・対象の案件数：2件
- ・対象空家等の状況：

(1) 平山3丁目地内空家等

経緯：平成29年11月：当該空家等に対して問合せ受理

平成29年12～2月：当該空家等の所有者・相続人の調査等実施

平成30年4月：相続人が明らかでない場合の対応方法について検討・確認

空家等の状態：一戸建ての住宅で、市道に接している敷地に立地。管理がなされていない状況。

(2) 南平5丁目地内空家等

経緯：平成29年11月：当該空家等に対して問合せ受理

平成29年12～2月：当該空家等の所有者・相続人の調査等実施

平成30年4月：相続人が明らかでない場合の対応方法について検討・確認

空家等の状態：一戸建ての住宅で、市道に接している敷地に立地。管理がなされていない状況。

・対応の流れ(予定)

- 1) 家庭裁判所立川支部へ選任の申立て
- 2) 相続財産管理人が選任(通常、2、3か月程度)
- 3) 管理人が財産目録の作成・報告、債権債務の調査
- 4) 選任の公告2ヶ月後、管理人が相続債権者、受遺者に対する請求申出の公告、催告
- 5) 4の公告2ヶ月後、裁判所が相続人搜索の公告
- 6) 管理人が相続財産の管理(口座解約、債権回収、不動産売却など)
- 7) 管理人が相続債権者や受遺者に対し、弁済
- 8) 残余財産がある場合、国庫帰属し終了。(通常2年以内の終結を目的)