

第6回 日野市住宅ストック活用推進協議会 議事要点録

日 時：平成30年7月26日(木) 10:00~12:00

場 所：PlanT内 会議室

議事内容

(1) 専門家派遣事業対象者の選定について

報告事項

(1) 空家等の適切な管理に係る対応について

事務局

➤ 次第の確認。

会長

➤ 議事について事務局に説明を指示。

議事(1)について

事務局

➤ 議事(1)について、事前配布資料1、2及び当日資料①により説明。

委員

➤ チェックシートの点数は数字が大きい方がいい点数なのか。また、何点以下は落選であるか等の基準はあるのか。

事務局

➤ 3が普通で5の方がいい点数である。このチェックシートは6団体以上の申請があった場合に相対評価で補助対象者を選定することを想定しており、基本的に協議会上げている団体は補助要件を満たしているため、何点以下は落ちるというものではない。

会長

➤ 資料2-01について委員に意見、質問を求め、同時にチェックシートの記入を依頼。

委員

➤ 昨年度からの継続案件で場所さえ見つかれば活動ができるように聞こえたが、今回改めて専門家に依頼する内容とは何なのか。

事務局

➤ 専門家には所有者とのマッチング、契約の内容、運営方法の検討等のアドバイスを担ってもらいたい。

委員

➤ 申請書のヒアリングとは第三者の意見か。

事務局

➤ ヒアリングは市が行った。

委員

➤ 気軽に集える場所とは何か。

事務局

➤ 地区センターは予約制となっており、少し不便である。今回求めている場所とはふらっと立ち寄れるふれあいサロンのような場所。自治会の地域外で活動されている方も多いが地域内でそのような場所をつくりたいというように聞いている。

委員

➤ 立地等ではなく現存する場所の使用・活動内容に困っているのか。

事務局

➤ その通りである。地域内で自治会等の活動をより拡充していきたいとのこと。

委員

➤ 地区センター等の稼働率は？

事務局

➤ 昨年度調査した時点ではおよそ45%前後と記憶している。この稼働率はかなり高い数値であると聞いている。

委員

➤ 昨年度からの継続であることは考慮した方が良いのか。

- 事務局
- 会長
- 委員
- 事務局
- 委員
- 評価には継続であることは加味しなくてよい。
 - 資料2-02について委員に意見、質問を求め、同時にチェックシートの記入を依頼。
 - 駐車場の利用等とは何か。
 - 空き家の活用というと家屋の中を利用する事例が多いが、空き家等の駐車場を福祉団体が地域に来た時に車を止める場所にすることや、地域の人々の駐車場にするなどを想定している。空いている駐車場に車を止めることにより空き家の見守りにつながり、所有者にもメリットがあるような活用方法。家屋の外だと所有者にとってもハードルが低いと思われる。その延長でこの地域は庭が広い家が多いので庭の菜園化も案として挙げている。駐車場利用より、庭に手を入れることや、水道を使うので若干ハードルは上がる。
 - 防災防犯の観点から具体的に空き家をどうしていくのか
 - 基本的には空き家の庭木繁茂を抑制することや、空き巣の被害が多かった地域なので地域が空き家をちゃんと見守っており、所有者とも連絡取れるということを目標としている。空き家を積極的に地域で使うこともしくは不動産の売買に回してもらおうというのを促すのが目的ではない。今空き家となっている状態を地域が良好に見守っていく、所有者とも連絡を取りながら見守っていく体制を作っていくのが目的。
 - 専門家が入ることにより所有者との連絡の方法等を教えてくれるということなのか。
 - 専門家もその分野の専門家ではないが、所有者にどういう風に投げ掛ければ応じてもらえるか、いかに地域の空き家を把握するのが負担にならないかなどの知恵を出してもらおう。昨年度も同様に他の地域での事例等を提案していただいた。今年度は試行も含めて行っていきたい。地域としては班長の回覧を通して空き家の現状を把握する方法を納得されている。地域が空き家と判断するチェック項目はどういったものか、昨年度整理し提供しているので必要に応じて地域に利用してもらおう。
 - その活動は、市のニーズに合っているということか。
 - 市が空き家の実態を定期的に把握することはなかなか難しい状況であり、地域がそれぞれ空き家を把握し、何かあればすぐに市に連絡してもらえるというのは空き家対策にとってかなりメリットがある。
 - 基本的には地域の人は空き家活用の方法などのアイデアは乏しいと思われるので、専門家を派遣し、地域に知恵を提供するような事業だと感じているが、空き家対策は防犯だけではなく、地域の活性化にも直結する内容になっていると思う。
 - おっしゃる通り地域の防犯の意識がかなり高いが策が無いというような状態であった。そこで昨年度は地域で集まり話し合う場が出来たことや、選択肢はある程度出て来たところである。今年度はもう一步後押しをしていきたい。
 - 他市と比べての防犯や防災に関してデータ等はあるのか、防災・防犯に関する地域性によって活動内容も変化してくるのではないかと。

- 事務局
- 現在市はデータを保有していないが、防犯に関しては警視庁が町丁目毎で犯罪のあった件数等を管理している。昨年度はそれをもとに他地域との比較等を行って話し合いをした。防災のデータは土砂災害警戒区域かどうかなどの情報はある。
- 会長
- この地域は計画的に作られた住宅地であるため敷地分けがしっかりとされており、元々の不動産価値が高いので、なかなか売れづらいという背景がありそう。高齢化率50%ということで今後空き家がどんどん増えるおそれはあるが、それに関する地域の意識が薄い感じがする。それについて話し合われた経過はあるのか。
- 事務局
- 現在は議論されていない。地域の中にはそのような視点を持たれている方もいらっしゃるが、昨年度のこの事業においては議題に上がらなかった。
- 会長
- ここ10年間で起こり得る話なのでぜひ市も意識した方がよい。
- 事務局
- 市の企画経営課という部署で生涯活躍のまちづくりを進めている、様々な民間の企業と市役所、地域が連携して市内の住み替えをどうしていくか、もしくはどうやって住みやすい街を作っていくかということを議論していく中でこの地域もモデル地域として挙げられているため、そちらの事業の方とも並行して行っていきたい。
- 会長
- 資料2-03について委員に意見、質問を求め、同時にチェックシートの記入を依頼。
- 委員
- とても一般的な事例になると思うので、この事業の雛形となるようにしてほしい。その後の汎用性も踏まえて専門家を派遣してほしい。今後同様の申請内容の場合には申請者に雛形を渡すような形になるのが理想。
- 事務局
- 市もその状態を目指している。昨年度この地域を元に首都大学東京が研究のまとめとしてガイドブックを作成していただいた。できるだけ特殊解ではない形で進め、市の補助などを使わないで活動するのが理想。運営方法等も整理していきたい。今回申請に及ばなかった地域もお金がかかりそうだからやらないという方が多く、お金がかからずともできるということは市が積極的に示していきたい事である。
- 委員
- 事務局
- 各自治会の役員は1年交代か。
 - 傘松第二自治会では会長は2、3年目で継続しているが役員は毎年更新である。それ以外の参加団体は固定メンバーで活動しているとのこと。平山2丁目は防犯・防災部員は継続であるが自治会は1年交代である。武蔵野台自治会は基本は役員は1年交代だが、防災会は継続。下程久保自治会等連合会は複数の自治会が存在するが、基本的に自治会の役員は1年交代であるが代表者は2年目で、来年交代予定である。南平台自治会も自治会の役員は毎年交代だが、自治会長は2、3年目の方と聞いている。
- 会長
- 委員
- 資料2-04について委員に意見、質問を求め、同時にチェックシートの記入を依頼
- 事務局
- メンバーが大事である。主要メンバーに熱意があるかどうか。
 - 代表者と他数名に熱意はあるが、活動の切り口がみつかっていない状況。地域内の複数の自治会の連絡体制も全く整っていない。この事業で連携する仕組み作りも行っていきたい。まだ活用内容についてははっきりと方向性が決まっている

委員	<p>わけではないが、地域のために何かしたいという熱意は伝わってくる。</p> <p>➤ この地域は自治会の役員ではなく会員となっており、アクションプランや学生という面でも安定性に欠ける。活動メンバーの安定性は保てるのか。</p>
事務局	<p>➤ この市街地には入口が一つしかなく、間口が狭い。市役所としてもこの地域のインフラに関して課題があり、この地域の連携が生まれ、防災力、地域力の向上はプラスであると考えている。</p>
会長	<p>➤ 資料2-05について委員に意見、質問を求め、同時にチェックシートの記入を依頼</p>
委員	<p>➤ 空き家率が出せるであれば出してほしい。</p>
事務局	<p>➤ 次回以降市が把握している情報であれば提供する。</p>
会長	<p>➤ チェックシートの集計を事務局に促す。資料2-01の集計結果から発表。</p> <p>「活動内容は具体的か」は平均3.86点、「活動体制は適切か」は3.86点、「活動の内容が市のニーズに合っているか」は4.14点、「活動は先駆的な内容か」は2.86点、合計は14.7点。半数以上の点数を得られているため、資料2-01は補助対象とする。</p>
会長	<p>➤ 資料2-02の集計結果を発表。</p> <p>「活動内容は具体的か」は平均3.57点、「活動体制は適切か」は3.29点、「活動の内容が市のニーズに合っているか」は4.00点、「活動は先駆的な内容か」は3.57点、合計は14.4点。半数以上の点数を得られているため、資料2-02は補助対象とする。</p>
会長	<p>➤ 資料2-03の集計結果を発表。</p> <p>「活動内容は具体的か」は平均4.17点、「活動体制は適切か」は4.33点、「活動の内容が市のニーズに合っているか」は4.17点、「活動は先駆的な内容か」は3.83点、合計は16.5点。半数以上の点数を得られているため、資料2-03は補助対象とする。</p>
会長	<p>➤ 資料2-04の集計結果を発表。</p> <p>「活動内容は具体的か」は平均2.71点、「活動体制は適切か」は2.57点、「活動の内容が市のニーズに合っているか」は3.43点、「活動は先駆的な内容か」は3.14点、合計は11.9点。半数以上の点数を得られているため、資料2-04は補助対象とする。</p>
会長	<p>➤ 資料2-05の集計結果を発表。</p> <p>「活動内容は具体的か」は平均3.14点、「活動体制は適切か」は2.71点、「活動の内容が市のニーズに合っているか」は3.71点、「活動は先駆的な内容か」は3.00点、合計は12.6点。半数以上の点数を得られているため、資料2-05は補助対象とする。</p>

報告事項（1）について

会長	➤ 事務局に報告事項（1）について説明を指示。
事務局	➤ 報告事項（1）について事前配布資料3及び当日資料②により説明。
会長	➤ 意見・質問を促す。

- 委員
事務局
- 当日資料②のNO4は特定空き家ではないのか
 - 庭木の越境等は見られており、管理されていたとは言えない状態であったが、昨年度庭木の剪定を行ってもらい、現在はきれいになっている。家屋自体は平屋ということもあり、外見からはすぐに倒壊の恐れがあるとは判断できない。近隣よりの問い合わせ内容である庭木に関しては対応してもらっているため、特定空き家等とは認定していない。
- 委員
事務局
- NO5のブロック塀への対応はどうなっているか。
 - 民地のブロック塀への対応に関しては現在建築指導課と勧告や指導ができるかということは協議中である。この塀の高さは違法であるとは言えないが塀の傾きは見られる。この状態が危険であるという根拠等を得るのが難しい。
- まちづくり部長
- 現在建築の部署で市内全域の公共施設のブロック塀の点検は行われている。危険な塀への対応は現在検討中である。市内の小学生の通学路に面した民間のブロック塀は全てこの夏で点検する。そこで出てきた問題のある塀は建築指導課が指導等していく。通学路からこぼれたものは問い合わせ等あり次第対応していく。
- 委員
事務局
委員
事務局
- 所有者の責任において所有者負担でやるのか。
 - 現在は補助等の制度は無い。しかし今後設置予定はある。
 - このような塀を市が把握していて何もしていないことが問題である。特定空き家等に認定してしまえばいいのではないか。
 - 建築の部署と対応の方法は検討中であるが、区画整理事業の5か年計画内に入っていて、移転するので、所有者にも市の区画整理があるから動けないという言い分がある。
- 委員
事務局
- 未接道の物件への対応が今後難しくなってくる対策が必ず必要になる。
 - これの対応は個々で対応方法が変わってくる。今回の大坂上の物件に関しては土地と家屋の所有者が異なり、解体したあと土地利用が難しい。
- 委員
事務局
- NO7のような物件が日野は多いと思われるが、市の方で積極的に対応しないといけないと思う。
 - 現在、市で把握している未接道の空き家は4件で、本日報告に上げている2件以外はどちらも不動産屋等が入っている

閉会

- 会長
委員
会長
事務局
- ご協力ありがとうございました。協議内容は以上となるので他に何かあるか。
 - 活動内容は責任の所在が課題となる。
 - 専門家の種類の検討が必要である。
 - 長時間にわたり、ありがとうございました。次回は11月の中旬を予定している。