

第10回 日野市住宅ストック活用推進協議会 議事要点録

日 時：令和元年10月23日(水) 10:00～12:00

場 所：市役所5階505-2会議室

報告事項

- (1) 専門家派遣事業の実施状況
- (2) 「(仮称) 空き家の学校」制度創設準備業務の状況

議事内容

- (1) 空き住宅等対策計画改定の方向性(案)について

会長

- 次第の確認。議事について事務局に説明を指示。

報告(1)(2)について

会長

- 事務局に報告(1)について説明を指示。

事務局

- 報告(1)について資料2により説明。

会長

- 意見・質問を促す。

事務局

- 補足ですが、現在ベンチは公共用地のみには置いています。実際、民間の空地にも置くことを試みましたが、実現には至りませんでした。

ただ、ここも仮置きという事で、半年間、今年度中までの仮置き期間としております。今後、夢が丘小学校もかなり乗り気になっているので、面白くする仕掛けを考えながら、民間の空いている駐車場なり、空き家のスペースに置き替えることを視野に入れていきます。

なんでこれは「空き家」でやっているのかとお思いになるかとは思いますが、来年からは民間の土地等に置いて、皆さんで管理し頂くように考えております。

委員

- 武蔵野台では空き家のオーナーさんが参加したと噂で聞いたが、それについて紹介して頂きたい。

事務局

- イベントが終わるまで、空き家のオーナーさんである奥様と、旦那様の二人で来て頂いて、一緒に飲食をしました。

併せて自分たちの改修をどうしていこうかという話をし、もう少し大規模に改修することも視野に入れて検討しています。

やはりオーナーさんにこういう場を見て頂くと、かなり「家がこういう風に使われるのは嬉しい」なんてことを仰っていましたので、足を運んで頂いて、地域が喜んでいる姿を見てもらっています。

委員

- 武蔵野台は地域コミュニティの活性化が上手くいっているように感じるが、防災防犯面に関して、どのくらい関心があるのですか？

事務局

- 例えばこの5月26日にやった「広場」で子供たちを呼んだイベントの目的はただ単なる賑やかしというよりは、最近だと小学生も知らない大人に挨拶されても、

声かけるなというところもありますので、地域の大人の顔を知ってもらい、日々の挨拶をするなど、子供と大人との接点を作る点で「防犯」または「子供の見守り等」を、少し促したいというのが目的です。これが防犯的な観点です。

「すぎのこ横丁」の方は、防犯、防災に直結するものではないが、先程と同じ、地域の顔ぶれがいつも同じメンバーではなくて、違う方々とも接点を持つという点で、地域コミュニティの多様性は重要ですので、いつも来られない方々を呼び出してみようというような主旨が強かったようです。

- 会長
事務局
会長
委員
- 事務局に報告（２）について説明を指示。
 - 報告（２）について資料３により説明。
 - 意見・質問を促す。
 - 空き家の学校以外に〇〇市民大学や公開の〇〇講座のような様々な市民向けの、教育関連の講座のようなものがあるがこういったものと連携することはできないか。
- 事務局
- 自治会を担当している地域協働課という部署があり、そこが中学校区ベースで「地域懇談会」というのを開いています。そこでは自治会だけでは無く、そのエリアに集まる意欲的な方々が、福祉関係から子供関係、防災関係のような様々な方が集まって、話し合う場があるが、それとコラボすることも今後検討していくべきとは考えています。
- 委員
- 今まで様々な空き家を見て来たが、学校を創設するにあたって、例えば、空き家の老朽段階、安全性を踏まえ、D I Yが必要だとか、これは全面改修が必要だとか、そのまま利用するかのようなガイドラインのようなものは作成しないのか。
- 事務局
- 現在検討していなかったが今後、まとめられるのであれば、あった方が良いとは思っています。
- 委員
- 新しい情報発信をすると多くの反応があると思う。反応が沢山あった場合、今までであれば一つ一つをじっくり検討することができたが、「どういう空き家を紹介してくれるのか」とか、「耐震性はどうか」などのある程度、使用者側も、知りたい情報っていうのは求めてくると思うので、ある程度の安全性に関わる指標のようなものがあれば、話が具体的に済みやすいと思います。
- 委員
事務局
- 「空き家」「空地」の他に、例えば「農地」とかは対象となるのか？
 - 「農地」の活用に関わった事例がないので、事例的な話ではお答えできないが、「農地法」など農地の中での規制があるので、逸脱しない範囲であれば、地域としてこういう風に場をシェアしたいという話の合うオーナーさんがいれば、否定はしないと考えています。
- ただし、現在はどのような課題があるか見えていないです。
- 委員
事務局
- 学校を卒業した後の、卒業生は、空き家を活用できるのでしょうか？
 - 基本的に、参加者が誰になるのかを問わず、空き家の学校のOBという形で、何か知りたいという場面が出てくると思いますので、その時はまた、学校に帰ってきて頂ければと思いますし、逆に「こういう事ができたよ」というような卒業後の

	<p>事例等を私たちも吸収したいので、卒業後も情報共有はしていきたいと思います。</p> <p>それによって必要性があれば、専門家派遣事業を使って頂いて、地域の専門家を送り込んで、空き家の活用方法等の話も出来るかなと思っております。</p>
委員	<p>➤ 卒業しただけでは、先に進まないような気がする。何か物件が実際にあって、それをマッチングして活用していく必要があるかなと思います。</p>
会長	<p>➤ 自治会が大事な事は良く分かるが、空き家のオーナーや高齢で部屋が余っている人達にヒットするのではないかと思います。おそらくオーナーみたいな立場の人が居ないと話が進まない気がします。</p> <p>自治会が問題を言って、活用したい人達が「こういう事したい」って言うだけで、話が止まってしまう。現在行われている空き家対策は全般的にオーナーさん巻き込む仕組みが弱いと思います。</p> <p>市が掴んでいる空き家は本当の空き家で、オーナーが捨てたような空き家ってというのが、一番話が進まなく、「自分の家の部屋がちょっと余っている」オーナーの方が話は進むと思います。それはたぶん、市の空き家調査では引っかけられない人達だと思うので、それもこの学校で対象としといた方が、幅が出て様々な所で、次の展開がやりやすいかなと思います。</p> <p>また、他のまちは大体同じだが、福祉系の事業者が空き家活用をすることが多い。あまり開業資金が無く、安いところでやっているパターンが多くあると思います。福祉の事業者やNPO法人を作ったばかりの人達とかにそういう人達にヒアリングをした方が良いと思いました。</p> <p>実際、今までの事例も、福祉系の人達が多かったと思いました。それが二つ目です。</p> <p>三つ目が、やはり「学校」というものは誰が来ても、とりあえず教えます。ダメな生徒は必ずおり、このような学校にも空き家に対して無茶苦茶な認識を持っている人も必ず参加してくるので、そういう人達を落第させる仕組みや選別、ランキングつけるなどの対策も必要だと思いました。</p> <p>教える側というより、「空き家の学校」を運営する方が注意する事だと思います。</p>
委員 事務局	<p>➤ この「空き家の学校」は空き家条例根拠にして作ったのですか。</p> <p>➤ 根拠としては条例です。活用や不動産流通を促すための必要な措置として位置付けています。</p>
委員	<p>➤ 先程の「農地」のような話になってくると空き家条例に基づいてない、フォローしてないので、それを対象としてするのは難しいと思います。学校自体はやった方が良くと思うが、対象を広げれば広げるほどより難しくなる。例えば、日野市以外の方が参加するとなると、条例上は対象としては難しい。</p>

議事(1)

会長	<p>➤ 事務局に議事(1)について説明を指示。</p>
事務局	<p>➤ 議事(1)について、資料4にて説明。</p>
会長	<p>➤ 資料4について委員に意見、質問を促す。</p>

委員

➤ 目標2とも目標3は評価しやすいと思う。目標2は庭木が繁茂している空き家があり、木を切って解消した、目標3は空き家を活用した件数などで判断できると思います。目標1に関しては悪い言い方をすると何もしなくても空き家は増えなかったのではないかという可能性もあると思います。逆に言うと、何をしたら増えなかったという評価をすればいいのだろうかというのが分からない。

例えば、目標1と目標3、組み合わせ、空き家何軒かをマッチングさせて、空き家1軒減りましたっていうので、大幅に増えないような取り組みをしました、というようになれば、評価できると思うが、一つだけ見た場合、目標1って、確かに増えて無いが、それは結果論であって、どのように評価して、どれが良いのかというのが分からなかった。評価方法整理と書いてある通り、まさに評価方法を整理して、変えた方が良いのかなと思います。

もう一点、定義のところで、目標1では「空家等」になっており、これは総合的に空家等も含むと思うが、課題の所は「空き家」の中に「き」が入っているアキイェになっている。よって先に対象を決めた方が良いと思います。空き部屋も日野市条例に入っていたと思うが、戸建ての空き家と空き部屋では課題の考え方が違って来るし、空き部屋が一部屋出たくらいでは問題にはならない。どういう目的で目標を立てて、何がそれにどういう風にかかわっていくのかを考えたほうが良いと思います。

会長

➤ おそらく目標1は、委員がおっしゃったとおり「何もしないけど増えなかった」というのが正解だと思います。それをでも、言い切りたいなと思うので、どうやったら言い切れるかなあと思ったのですが、一つはたぶん、この協議会で「そうだろう」という事を言うしか無いです。この協議会でデータ一見ながら「まあ、そういう事だよな」と言うしかないと思います。そこで不動産さん屋さんの実感として「そうだよな」という事をおそらく言って頂く会みたいなのを、この会で作れば前に進むかなと思いますし、もし、不動産屋さんが全然意見違うって言われたら、住民から、集まったデータを見て、「ああ、そうだよ、そうだよ。」という風に言って頂いて、報告するというやり方が良いと思いました。

確認ですが、おそらく人口と世帯の動きを見ながら、空き家の数を見ていると思うが、都市計画基礎調査は空き家が見え無いから使えないですか。5年に1度の調査なので。これで一応、建物の数を数えることは出来る。可能性がありそうだったら、検討して頂きたい。国勢調査と時期がずれているので変化があまり見えてこないかもしれない。

委員

➤ 年間の総数で、実際に空き家増えていないということは分かったのですが、一つ分からないのは、今の見せ方だと、現状問題のあった空き家が分かりやすくはあるが、調査し始めた時から、継続的に空き家であることは問題にならないのか。

市の方としては、苦情のあった家に対して対応し、問題解決としていると思うのですが、継続的に空き家だった家っていうのは、把握はしているけども、現状、空き家が増えている訳では無いからそのまま良いのか。とりあえず、施策を講

じるといっただけなのか、それとも本当に「まち自体を活性化させていきたい」じゃないですけど、空き家をホントに、いくつか不動産として開いて、全体的にまちのイメージとして、空き家を活用することによって日野市のイメージアップに繋げていきたいのか、小さな地域だけの活性化なのか、日野市として、まちを盛り上げていきたいのか。そういうところが住民としてはイメージしづらい。

会長

▶ 特に、今までのやってきた5年間っていうのを「こうでした」っていうのは、あまりにシンプルな言葉にしすぎない方がよいと思うのですが、日野市の空き家対策を5年前に始めたっていうのは、言ってもら方がよいと思います。

事務局

▶ 次回以降、少し言葉をまとめてご提示したいと思います。

市としては、問題はないが管理維持されているから、そのままが良いのかというと、長期化するほど管理されなくなる傾向はあるので、5年くらいで更新して、誰かが住んでという方が望ましいとは思いますが。ただし、それに関しては民間の不動産屋さん等の力が必要で、どこまで市が出来るかというのも課題です。

あとは、空き家がどんどん迷惑をかける空き家になると、お隣さんの不動産価格も半分になるだとか、そういうガン細胞的なものは取って、周りの方が住み良い環境にしていかなければいけないとは思っています。そういう意味では地域で見た中では一定の空き家が更新するようなイメージでありまして、そこでは目標1や2というのはリンクすると思っていますし、例えばふれあいサロンのように地域の人があつまる場所にするという事は地域の空き家に向き合う、皆さん無関心にはならないきっかけにはしたいと思っています。そこで、さらに地域から情報を頂くようなツールにはなればと思っています。

今は空き家で地域を活性化する、空き家を無くしていくというのは少し別のように見えると思うが、私たちの中では、そこを繋げていきたいと思っています。

ただ、それが、あまり、皆様に、まだ実感としては届いてない部分もあると思いますので、そういう意味で空き家対策を都市計画課で総合的に空き家の活用場所を作るっていうのと、困った空き家を無くすっていうのを両方出来るのは、地域を一つの目で見ることが出来るという点で良い事かなとは思っています。

それと、関連は有るものの、会長からもおっしゃったように、これを、5年間でこれをしてきましたというのは、言葉にせねばなあというのは感じました。

次回なりまた、ご提示したいと思います。

委員

▶ 目標1の課題のデータ分析ですが、きれいにプロットされていて現状が分り易くなっているかと思っています。その中の問題なしとされている空き家の中で、おそらく今、所有者さんが売りに出している、売却に向けて活動を起こしているっていうのが、おそらく有るはずですが、これに関する情報収集は市の方で出来ているのでしょうか？

事務局

▶ そういった視点では、現在しておらず、現地を見た時に看板が出ているか等の確認はしています。不動産業者の方々から、情報を頂くということは現在していないで

- す。
- 委員 ▶ おそらく不動産業社の手間にはなるがデータベースである程度、正式なルートで販売活動している物件は確認できるようになっているので、売りに出している、所有者さんが活動していると空き家の情報を提供することは、一応、可能です。
- 委員 ▶ とりあえずこの5年間で、不動産業界から、市の空き家対策の14軒物件の相談があり4軒成約案件が出ました。このように実績を数字で出すとすれば、不動産業界から具体的な数字が出てくる可能性はあると思います。
- 会長 ▶ 目標2の近隣への影響度大中小というのがありますが、小を対応する必要があるのかという問題があると思います。これについて見解は出しておいた方が良いかも知れないです。まだ、今日はその場で無いとは思いますが。
- 一応、空き家の総合的窓口という形で動いているということですが、やりすぎると小がいっぱい下りてきて、都市計画課がひたすら足長蜂の巣を取っている状態になってくるのは良くないと思いました。小は、例えば、業者さんにすぐつないでしまうというようにしていくしか無いと思います。この5年間は、広めにやってきたっという事だと思うが、都市計画とか住宅とか、少し宣言するために何を削っていくか、または市の中で、通常業務の方に渡していくか等の話をしなければいけないと思いました。例えばごみ屋敷や庭木の繁茂がひどいものは、「空き家」の問題で動くべきなのか「景観」という問題で動くべきなのか整理していくタイミングになっていると思います。やはり根拠の法律って、空き家の特措法で、それに紐づいている条例ってことでしかないので、あんまり、そこから離れてしまうとマズイので、離れたやつは他にまわす、引き取り手の無いやつは条例とかを変えていくというように整理していくのが大事だと感じました。
- さらに、目標1を捨てるかどうかというのが大事な気がしてきました。大幅に減らすというところに、それほど行政は力を出さなくてもいいのではないかという気がします。一方で4の③のii番の人口動向の所で管理不全空き家の対応が膨大化する恐れ有りってというのがあって、ほっといても良いつて考え方と、膨大するかもしれないという考え方があり、そこにどう読みを利かせるか。少なくとも世帯数に関しては誤差の範囲です。平山一丁目だと、三世帯居なくなったけれど、空き家が5軒ぐらいあって、そこに三世帯ぐらい入ってきたと。
- だからきっと、まだそれぐらいのスケールで見ていくと良いと思いました。
- ただ気になるのは、高齢者のみ世帯の二人暮らし、一人暮らしの所且つ、世帯主年齢85歳越えが、どれくらい膨らんでいるかです。例えば平山一丁目に100世帯とか居るのであれば状況は良くないです。
- 懸念される箇所が、この7つであるとする、超えた世帯の張り付き方を見て頂くと、膨大に発生するかどうか分かるかもしれないです。
- もっと知りたければ、その人達にアンケートやインタビューをして、最近お子様と

事務局

話せているかとかなどと聞いておくとよいかもしれません。

会長

- 二丁目、三丁目から高齢化率50パーセント超えがきているので、地域としては高齢化進んでいるところで、高齢単身世帯はもう増加している。高齢部署でも2年に1回出している調査があるので、次回以降、この情報を掘り下げて頂いて、議論がちゃんと深められていければと思います。

委員

- 団塊の世代はしっかりと考えている人が多いが、その上の人達、昭和一桁の人達とかが、割と何にもしないというのが、経験上多いです。

事務局

- 以前行ったアンケートを追いかける事は出来るのですか。

会長

- 来年度は所有者に改めてアンケート調査する予定で以前調査に回答いただいた方の情報を追いかけることは出来ます。

委員

- 議事（1）について異議ないか。

会長

- 《異議なし》

- 議事（1）について承認した。

閉会

会長

- ご協力ありがとうございました。議事、報告事項は以上となります。その他意見等ありますか。

事務局

- 次回の協議会は令和2年2月の中旬ごろの開催を予定しております。

会長

- 長時間にわたり、ありがとうございました。