

## 第11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2年2月13日(水) 13:00～15:00

場 所：市役所5階505-2会議室

### 議事内容

- (1) 空き家活用に伴う改修費補助 1件
- (2) 「(仮称) 空き家の学校」制度の名称の決定
- (3) 令和2年度の取り組み(案)

### 報告事項

- (1) 「(仮称) 空き家の学校」制度創設準備業務の状況
- (2) 令和元年度の取り組み状況

会長

- 次第の確認。議事について事務局に説明を指示。

### 議事(1)について

会長

- 事務局及び傍聴者(申請者)に議事(1)について説明を指示。

事務局

- 議事(1)について資料1により説明。

傍聴者(申請者)

- 議事(1)について事業内容・改修内容を補足説明。

事務局

- 意見・質問を促す。

委員

- 身体的なサポートは設備等で補えるが、その他のサポートはどうするのか。

傍聴者(申請者)

- (回答) 身体的なサポート設備を整えるのは、コミュニティスペースとして、高齢者等の利用を見込んだ場合に必要だと考えたからである。その他のサポートや、運営体制については、なにかあれば週4日は私が駆け付けられる。それに加えて、入居者の承諾の元、メール等のデジタルデバイスを活用したコミュニケーションをとり、ほぼ常時連絡が取れる体制をとる。週1回は必ず、現地に訪れ、掃除等のメンテナンスをする予定である。また、週2, 3回地域住民がコミュニティスペースとして利用される際は、私が駐在する形になるので、こまめに入居者の状態等確認できるようにする。東京都認定の居住支援法人でなおかつ、日野市のみを活動拠点とし、児童養護施設・LGBT等への支援を行っている2つの団体にヒアリングをし、支援方法を確認している。

委員

- 入居審査等はあるのか、または、申し込みした順に受け入れることになるのか。

傍聴者(申請者)

- (回答) 公募する形。面接を行い、共用スペースがあり、地域住民が利用する事等に同意いただく。属性で判断し入居を断ることはないが、それ以外の基準で断ることはある。

委員

- 持続可能な運営方法が取れるのか。利用方法や賃料の詳細を教えてください。

傍聴者(申請者)

- (回答) 利用料については居住者に賃料として、日野市の他のシェアハウスが4万円台で共益費が1, 2万円であることから同等の価格を設定する予定。また、生

- 活保護の住宅補助基準額が53,700円なのでそれを超えない額とする。私は別で仕事をしているので、このシェアハウスで収益を上げるつもりはない。そのため、賃料は家の消耗品や修繕の費用として積み立てる形になる。仮に4室満室の場合は余裕ができると多摩信用金庫に相談して確認したため、コミュニティスペースを無償で提供する形になる。
- 委員  
傍聴者（申請者）
- 居室が4部屋埋まらなかった際に、普通の方も入居させるのか。
  - （回答）間接的に国の補助を受ける予定であるため、一般の方の入居は不可能である。仮に大きな災害が発生した場合や、DV被害者で直ちに住居が必要な場合等の急な需要に関しては、半年を期限に許可できる。
- 委員  
傍聴者（申請者）
- 現在入居の意向を示す方はいるのか。
  - （回答）リップサービスの可能性ではあるが、現在の職場で非公式にヒアリングを行っているが、興味関心を持っていただく方はいる。
- 会長  
傍聴者（申請者）
- 住宅確保用配慮者の中にLGBTは入るのか。LGBTだから配慮者なのか、LGBTによって起こる問題によって配慮者になった人々が対象なのか。
  - （回答）LGBT等は東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画によって定義づけられており、LGBTであることで住宅確保要配慮者に当たるとされている。LGBTであることの証明はご本人へのヒアリングのみで足りるとされている。
- 会長  
傍聴者（申請者）
- 模範事例として他の方に同様の活用を行ってもらうためにはある程度収入があり、持続可能なモデルになる必要がある。収支計画等も詳しく聞きたい。
  - （回答）一部屋の賃料を52,000円とした時に、最初は4人埋まるのは難しいと考えられるので、半年を3.5人×6か月とすると半年の収入が1,092,000円になる。この物件の固定資産税は年間30万円程度で、光熱費が月2万6千円、上下水道4千円、通信費5千円、保険料が月割りで5千円、消耗品も月数千円、で成り立っている。
- 会長  
傍聴者（申請者）
- 市営住宅を増やすイメージだったが、もしかすると市営住宅より家賃は高そう。それに対して、公共投資をするわけではないので、投資効果が、どれくらいあるのか気になる。なぜ5万円も家賃が必要なのか
  - （回答）初期投資や、今後の改修費として積み立てていく。
- 会長  
傍聴者（申請者）
- 300万円の補助が出た分は家賃に反映されるべきではないか。
  - （回答）シェアハウスでに住むメリットとして、通常の单身住宅にはない、広い浴室、キッチン、リビングを利用できるという理由で、少し高めの賃料を払う方も多いと思う。ただ、ご指摘の通り、賃料は下げる方向での見直しは必要だと思うが、他の事業者が同様の事業を行う場合を考えた落としどころを見定める。コミュニティスペースの活用に関しては、すでに地域で活動されている方々にヒアリングをさせてもらい、公共施設の利用しづらさや、住宅で活動を行う、利点等を確認した。また、地域で活動されている方はお金を多く持っているわけではないため、私はそこからお金を徴収することは考えていないが、実際に運用し、活用希望者の中にお金に余裕がある方が多いようであればそちら側から徴収する

- こともありうる。
- 福祉を専門とするシェアハウスでなく、普遍的なモデルでありたいので、福祉であるから安いのではなく、公共の為に安くするという解釈で他の空き家所有者にも提案できるように賃料の割高感を軽減できる様にしたい。
- 会長  
会長  
委員  
事務局
- 質疑応答の終了を確認。傍聴者（申請者）へ退出を指示。
  - 審査について意見交換を指示。
  - 住宅確保要配慮者受け入れに対する補助はあるのか。
  - （回答）住宅セーフティネット法で、補助があるが、条件がある。セーフティネット住宅の専用住宅として登録する必要がある。専用住宅とは、要配慮者しか入れない。申請者の話だと該当するので、専用住宅に該当すると思われる。条件が合えば、空き家の補助と重複は出来ないが、一部屋あたり最大50万円の補助が出る。家賃助成としては、最大月4万円の補助が出る。なお、その場合は、市の方も補助制度を設ける必要があり、現在はない。居住支援協議会の方でも、その制度の制度化はいまだ議論できていない。そのため、今回は空き家の補助を申請している。
- 委員
- 入居者が常駐の管理者がいない中、ちゃんと生活できるのか。実際、要配慮者等が賃貸住宅に入居することで、近隣トラブルが起こることが多いことから、現在居住支援協議会がある。実際に自分の管理する住宅で要配慮者を受け入れたことにより、他の入居者が皆引っ越してしまったこともある。
- 事務局
- （回答）対象者が限定されていないことは良い方向であるが、サポート体制が不明確だと思う。また、継続性について、一般的にはこういった事業はNPO法人等の団体で行うことがほとんどで、一人で行うのは厳しい。
- 委員
- 入居者が入らず、運営が滞り、普通のシェアハウスになってしまうことが懸念されるが、担保として、それを見守れるような体制を作れば良いかと思う。
- 委員
- 2点意見有。財政難の中で、300万円の補助を出すからには費用対効果をはっきりとし、市民に還元される必要があり。不適になった場合の返還規定はあり、行政として関係していく。また、10年間の継続性についても、見守っていく必要がある。
- 委員  
事務局
- 水回りの工事等の計画はどういったものなのか。
- 委員
- （回答）浴室、トイレ、洗面所を改修予定。
- 事務局
- 用途の変更に際した改修ではなく、古いから新しく変えるだけなのか。
- 委員
- （回答）寄宿舍への用途変更として、1級建築士を入れて、改修計画中。
- 事務局
- 水回りの工事は全体の何%になるのか。
- 委員
- （回答）全体の内、38万円となっている。
- 委員
- サンプルームはいらないのではないのか。補助の対象となるのか。

- 事務局  
委員
- (回答) 都費が入るので、東京都の審査を受けて、通っている。
  - 都費が入っているが、改修後の運営のモニタリングはするのか。介入する仕組みは必要。
- 事務局
- (回答) 東京都はしない。市での取り組みは可能。すでに居住支援協議会にて、「あんしんすまいる」という住宅の入居相談窓口はある。連携できるかと。
- 委員
- 公費が入ることによって、事業が縛られてしまうのではないか。福祉的な補助金の方が良いのか。
- 会長
- チェックシートの集計を事務局に促す。集計結果を発表。
    - Q1 「地域のニーズに合っているか」に関してはニーズに合っているが5名、合っていないが0名、わからないが3名。
    - Q2 「地域貢献に役立ちそうか」に関しては、活用が役立つかに関しては効果があるが6名、役立たないが0名、わからないが5名。
    - Q3 「改修内容は、地域貢献活用に効果があるか」に関しては、効果あるが3名、効果ないが、2名、わからないが3名。
    - Q4 「活用内容は実現できそうか」に関しては、できるが3名、できないが0名、わからないが5名。
    - Q5 「活用内容に期待できるか」に関しては、できるが4名、できないが0名、わからないが4名。
- 会長  
事務局  
会長
- 意見・質問を促す。
  - 全てが過半数を上回っているわけではなく、わからないが多いため見送りとする。
  - 事務局で今回の協議で出た意見を踏まえて、相談者と調整し、次回の協議会以降に再度新審議して頂きたい。

#### 報告事項(1)・議事(2)

- 会長  
事務局  
会長  
委員
- 事務局に報告事項(1)・議事(2)について共通の内容であるため、説明を指示。
  - 報告事項(1)について、資料3、議事(2)について 議事2 関連資料にて説明。
  - 意見・質問を促す。
  - 生徒の想定は当初自治会だったと記憶しているが、個人と変更になっている。関心のある方はいらっしゃると思うが、周知、広報が大事になってくると思う。
- 事務局
- 自治会等へのヒアリング結果で、自治会として、会の公認を得て出席するのは難しいという声を多くいただいた。ハードルを下げる目的で、個人での参加に変更している。「団体でなければならない」ではなく、「個人でも大丈夫」というニュアンスである。
- 会長  
会長
- 他の意見を促す。無いようなので、議事(2)について意見を促す。
  - 議事について異論ないようなので、説明のとおりで認める。

### 報告事項（２）・議事（３）

- |     |  |
|-----|--|
| 会長  | ➤ 事務局に報告事項（２）・議事（３）について共通の内容であるため、説明を指示。   |
| 事務局 | ➤ 報告事項（２）について資料４、議事（３）について、資料２にて説明。  |
| 会長  | ➤ 意見・質問を促す。  |
| 会長  | ➤ 所有者不明土地法について、事務局が把握していると思うが、所有者不明土地でも地域が使いたいといえれば利用設定できる仕組みが新しくできている。そういった可能性も抑えておくとよいと思う。 |
| 委員  | ➤ 対策計画の改定において、活用事業者へのアンケートはあるのか。   |
| 事務局 | ➤ 予定していなかったが、事業評価等に反映できる余地があるため、検討する。  |
| 会長  | ➤ 議事（３）について異論ないようなので、説明のとおりで認める。   |

### 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６月の開催を予定しております。                  |