

第 1 1 回 日野市住宅ストック活用推進協議会

日時：令和 2 年 2 月 13 日(木)

13 時 00 分～15 時 00 分

場所：市役所 5 階 505-2 会議室

【 次 第 】

1. 開会

2. 配布資料確認

3. 議事

1. 空き家活用に伴う改修費等補助 1 件

資料 1

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)

資料 2

4. 報告事項

1. 「(仮称) 空き家の学校」制度創設準備業務の状況

資料 3

2. 令和元年度の取り組み状況

資料 4

5. 閉会

<<配布資料>>

資料 1 空き家活用に伴う改修費等補助

資料 2 令和 2 年度の取り組み (案)

資料 3 (仮称) 空き家の学校制度創設準備業務の状況

資料 4 令和元年度の取り組み状況

①多摩平6丁目地内



空き家活用に伴う改修費等補助について

＜空き家活用の概要＞

基 礎 的 事 項	① 空き住宅等の所在地：多摩平 6 丁目	② 空き住宅等の種類：空家等(一戸建住宅)
	③ 用途地域：第 1 種低層住居専用地域	④ 地区計画等：なし
活 用 の 概 要	①補助対象事業の種類：全体改修、残存家財整理	
	②地域貢献活用の目的：空き家を活用し、住宅弱者に住まいの選択肢を提供するとともに、地域住民の積極的な交流や、地域貢献の場を創出する。	
	③地域貢献活用の内容： ●個室を住宅セーフティネット法及び、省令で定める住宅確保用配慮者向け賃貸住宅として活用する。 ●居間等を、地域の団体・個人等がイベントを行うスペースとして開放する。	
	④空き家改修の内容： ●浴室、洗面所、便所及び屋根改修 ●玄関手すり、個室ドア鍵、間仕切り設置 ●個室クロス張替 ●玄関ドア、インターフォン、照明の交換 ●居間サンルーム、案内板設置等 ●家財整理 補助対象事業費：6,267 千円（全体改修）＋ 679 千円（残存家財整理） 補助金交付申請額：3,000 千円←6,267 千円×2／3>3,000 千円（全体改修） 200 千円←679, 千円×2／3>200 千円（残存家財整理）	
	⑤活用事業者：ArcoIris&T LLC 代表：大槻 知子 現在、東京都内の N P O で精神・身体障害者、L G B T 等の相談援助業務に従事しながら、生活困窮者、性暴力被害者支援のボランティアを行う。	
	備考：平成 1 2 年 1 0 月 3 日新築（築 1 9 年）	

—空き家を活用し、当事者と周囲の人・地域住民がつながるコミュニティづくり(案)—

Backgrounds

泉会等の活動を通じ、自宅を地域のために活用しようとしていた故・阿部孝一郎と、空き家となった実家を地域の福祉に役立てたいと考える母の思いを受け、2019年7月よりオーナーとして日野市まちづくり部・空き住宅等地域貢献活用事業に相談。同時に、自身のソーシャルワーカーとしての経験を生かし、勤務先の理解も得た上で、2020年7月を目標に①住宅確保要配慮者向けシェアハウスの創業を計画しています。

今回、①住宅確保要配慮者向けシェアハウスに並行する、②建物1階のLDK部分(庭も可、原則無償)の地域に開かれた形の活用の方向性について、ご検討いただければ幸いです。

①シェアハウス計画について

対象:

- ✓ 個室4室を住宅確保要配慮者(オーナーがこれまで勤務先で関わってきたような、基本的に自立生活ができるが、一人暮らしには不安がある・賃借を断られがちである層を想定)向けに賃借。必要に応じて定期的な見守り相談や、専門機関へのつなぎ支援等の提供が可能です。
- ✓ 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用のWebサイトに掲載するほか、個人のネットワークからの紹介で入居者を募集。家賃収入は租税公課分を含む建物の維持管理費に充当していきます。

運営:

- ✓ 国土交通省のガイドライン(「住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」「シェアハウスガイドブック」等参照)に則り管理。
- ✓ 周囲の皆様と相談しながら、オーナーとオーナーの母との2人体制で最低限運営できるように計画し、初期投資分の資金も用意しました。人件費をカバーできる創業助成金等への応募も考えていきます。

目的・ミッション:

- ✓ 建物・庭のメンテナンスを手伝える場合に家賃を減免したり、DIYを取り入れたり等、希望や特性に応じて入居者が家作りに参画。
- ✓ ②LDK部分の地域貢献活用とあわせ、生きづらさを抱える当事者の可視化や、地域住民との相互理解の促進、当事者周囲の人の居場所や緩やかなサポート・ネットワーク作りを目指します。

Resources

★地域のキーパーソン:

町内会・泉会の皆様

★二中地区で見守ってくださる方:

阿部と旧知で日野市地域包括支援センターあいりん・相談員の本村雄一様(オーナーが所属する日野社会福祉士の会長)、防災会で阿部と共に活動されていた本橋栄様(オーナーの勤務先協働団体の理事)

★日野市内の相談先、友人・知人等:

Parquetグループ、日野市まちづくり部

日野商工会建築ステーション(ダイシン建築企画)、多摩平の森産業連携センターPlanT(日野市産業スポーツ部、Herstory、たましんインキュベーションマネージャー)、虹友カフェ(日野市企画部、虹色とんち)、日野市市民部勤務の友人、万願寺の児童養護施設勤務の友人、南平のグラフィックデザイナーの友人、母の第五小学校時代の同級生の不動産コンサルタント

必要な工事(費用)

- 遺品処分・ハウスクリーニング
- 1階LDKのサンルーム増設工事
- 1・2階の水回りのリフォーム工事
- 2階の個室2・3の間仕切り工事
- 個室1~4のドアの鍵設置
- 駐輪場屋根設置
- 門(表札)・郵便ポスト整備

その他、バリアフリー対応や、家具・電化製品の準備等

※空き住宅等地域貢献活用事業補助金対象外のものはオーナー全額負担にて実施



木造2階建(2000年築)
1階58㎡・2階58㎡、宅地316㎡
サンルーム増設前
JR豊田駅から徒歩15分
(京王バス第五小前駅から徒歩1分)



Profile

★大槻(阿部)知子/オーナー:

社会福祉士・精神保健福祉士・キャリアコンサルタント・要約筆者
日野市生まれ、国連平和大学院博士前期課程修了(平和学)
東京都内のNPOで精神・身体障害者、LGBT等の相談援助業務に従事しながら、生活困窮者、性暴力被害者支援のボランティアを行う

★大槻礼子/オーナーの母:

日野市出身、国際基督教大学院博士前期課程修了(教育学)
主婦業の傍ら、点字翻訳者として埼玉県内で視覚障害児・者支援のボランティアを行う

令和２年度の主な取り組み（案）

<継続して行う取り組み>

想定の時期	取り組み内容	対策計画の 施策
通 年	適切な管理がなされない空き家に対する働きかけ	施策５
通 年	空き家所有者に対する不動産流通の案内	施策３
適 宜	市民や所有者に対する情報発信・ＰＲ	施策１

<新規の取り組み>

想定の時期	取り組み内容	対策計画の 施策
通 年	対策計画の改訂	全て
７月～	（仮称）空き家の学校 運営開始	施策１,４
春 頃	学校制度に伴う多面的活用の制度更新 （活用希望者登録、専門家派遣事業等）	施策４
春 頃	学校制度に伴う情報収集及び発信の方法更新	施策１,２

※日野市空き住宅等対策計画の主な施策

施策１：所有者や地域の意識啓発

施策２：空き住宅等の情報収集、蓄積、共有

施策３：関係団体との連携による空き住宅等の流通の促進

施策４：空き住宅等の多面的な活用の促進

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

[illegible]

＜制度創設の背景（課題意識）＞

＜これまでの施策の取り組みから＞

- ①活用マッチングでは、活用場所の取り組みが周辺住民の理解や関心の高まりになかなかつながらない
- ②専門家派遣では、自治会等での活動を継続するむずかしさや取り組むハードルの高さ等があった
- ③管理不全空き家の対応では、長期化した空き家の改善は難攻化するため早期発見及び対応が必要

＜今後の社会情勢等の動向から＞

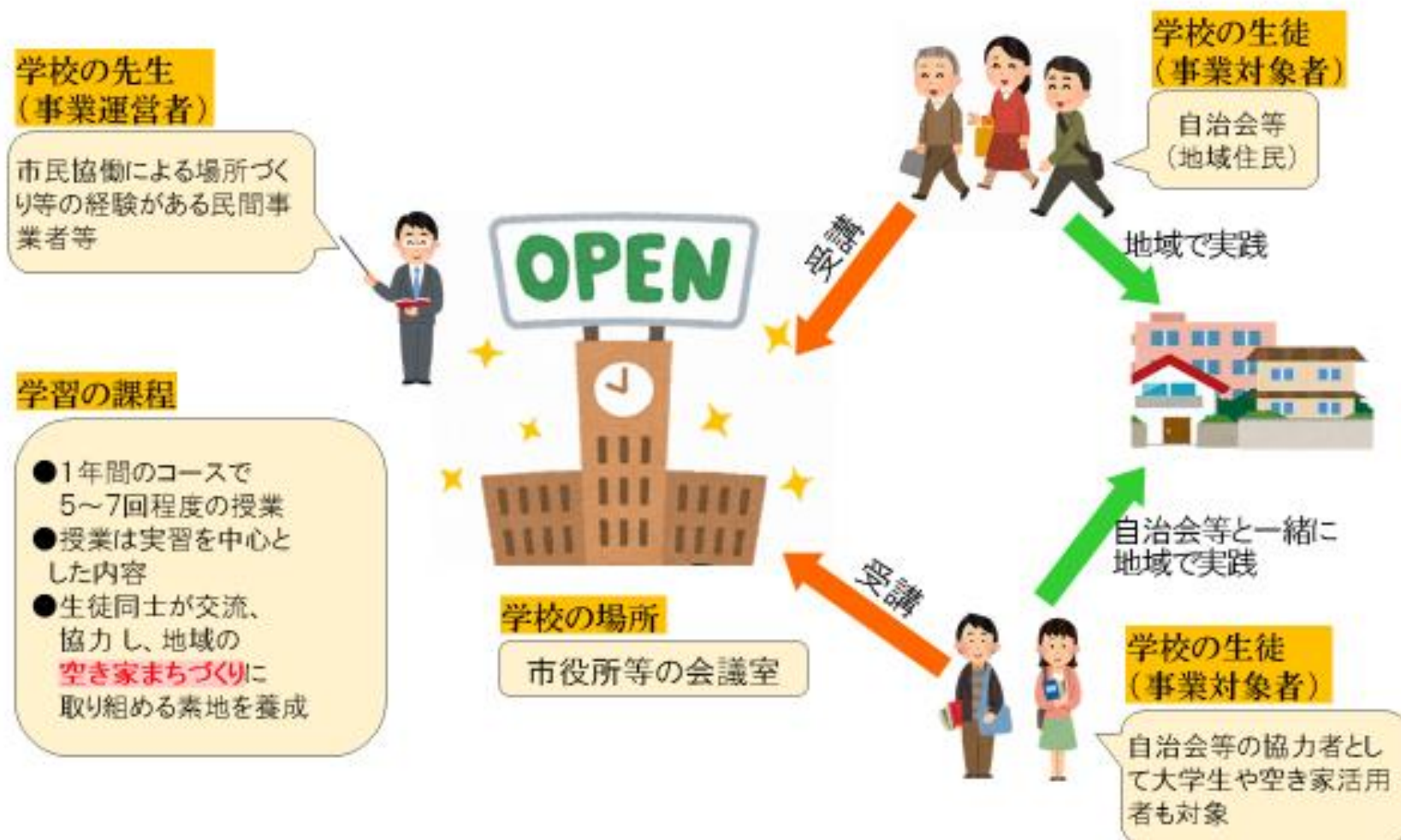
- ④今後の高齢化の進行に伴い、空き家発生の増加の恐れ有

＜（仮称）空き家の学校 とは＞

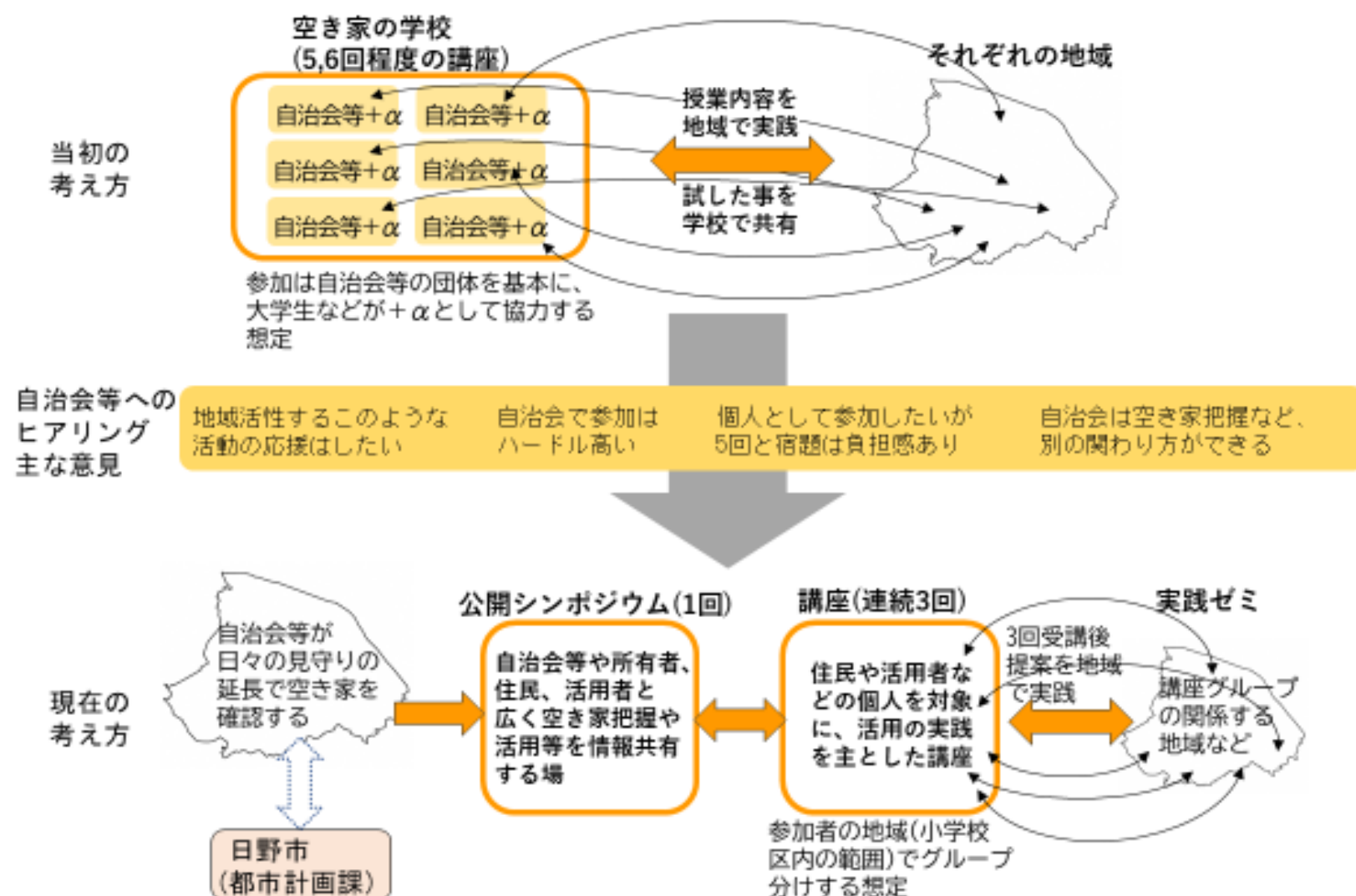
空き家を地域の資源として活用することで、その住宅地の活力が高まり、住民の空き家への意識や関心も高まっていくことを目指す。そのため、自治会等が、活用者等とともに、地域の空き家と良好に関わっていく方法などについて学び、学んだことを実践していけるように、創設するもの。

＜（仮称）空き家の学校による各課題への対応＞

- ①②→活用マッチングと専門家派遣といった空き家をまちの資源として地域の課題解決を図る取り組みを、学校制度で効果的に連携。また幅広く市民に普及できるように学校制度で展開していく。
- ③→空き家発生時に住民が気づき、訪問した所有者等と良好に付き合える体制・住民間の意識づくりなど、住民を主体としている自治会等ができることを学校制度を通じて普及していく。
- ④→所有者への意識啓発の促進に向け、将来の空き家所有者となり得る現在の市民が、空き家活用などを通じて空き家に関心が持てる環境を作っていく。



「（仮称）空き家の学校」制度の骨子（地域ヒアリング等を踏まえた構成変更）資料 3 3



「（仮称）空き家の学校」制度の骨子（現在の制度イメージ）

資料3 4

シンポジウム

- ・自由参加
- ・様々な参加者
- ・活用や見守り等幅広く情報共有する場

講座

- ・事前予約制
- ・活用基礎の座学
- ・地域へ提案する導入

実践ゼミ

- ・講座生徒が地域に提案
- ・活用のおためし実践
- ・チーム活動の体験

学校の先生

市民協働による場づくり等の経験がある民間事業者等

講座（連続3回）



受講（講座）

地域で実践（ゼミ）

講座の生徒

大学生や空き家活用者も対象

地域住民（個人対象）



地域の防犯パトロール等

日々の見守りの延長で空き家も確認

参加

情報共有



市役所

公開シンポジウム（年1回）

参加



住民（所有者含む）

地域での活用実践や空き家見守りに関心・取組み参加へ

参加

空き家所有者

シンポジウムに自由参加、地域の見守りや活用の関心向上

地域や市に連絡

学校等の情報お知らせ

「（仮称）空き家の学校」制度の骨子（学校で学ぶ空き家活用のイメージ）

資料3 5

○空き家とは、住宅地内にある低未利用の駐車場や庭、空き地や空き部屋等も含めた民間の低未利用地を対象（空き家・空き地だけでなく、現に居住している方の空きスペースも対象）

○住民が気づきやすく活用しやすい、屋外の活用や短期利用等（小さな場づくり）からスタート

活用例のイメージ

空き駐車場の活用



資料：日野市

空き駐車場で地域イベント
や福祉関係者等の地域駐車
場所として利用

店舗スペース等の活用



資料：H&Mイメージ写真

地域内にある床屋等の一角
や店前を、まちかど情報の
場などとして利用

空き家の短期活用



資料：日野市

家を手放すまでの半年間
程を、地域の居場所とし
て利用

空き地や空き庭の活用



資料：柏市カンニワのすすめより

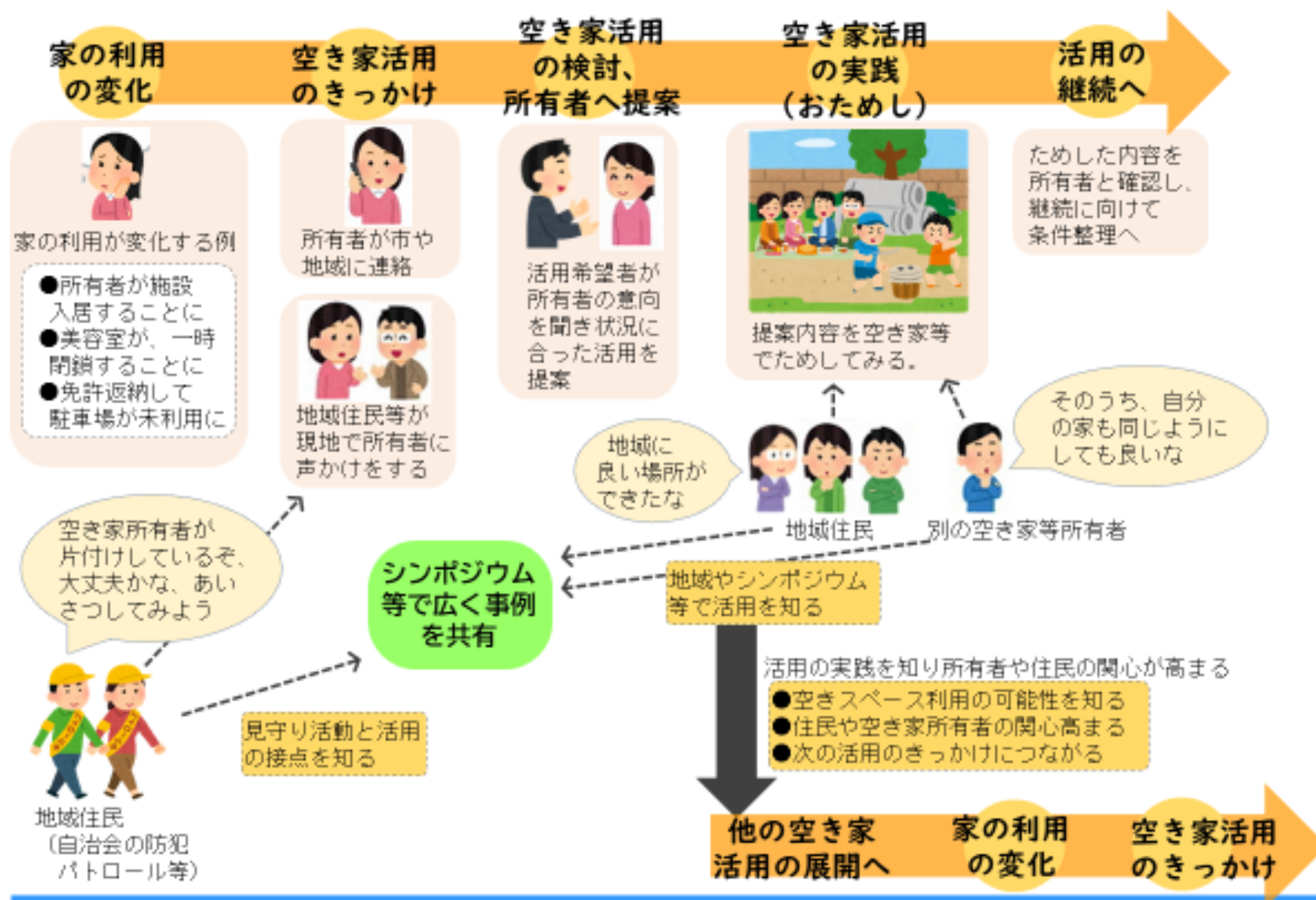
空き地や空き庭で
地域の菜園やガー
デニングスペース
として利用

空き家の活用



資料：ふれあいサロンアムールより

空き家を一部改修し
地域の居場所や地域
活性することとして
利用

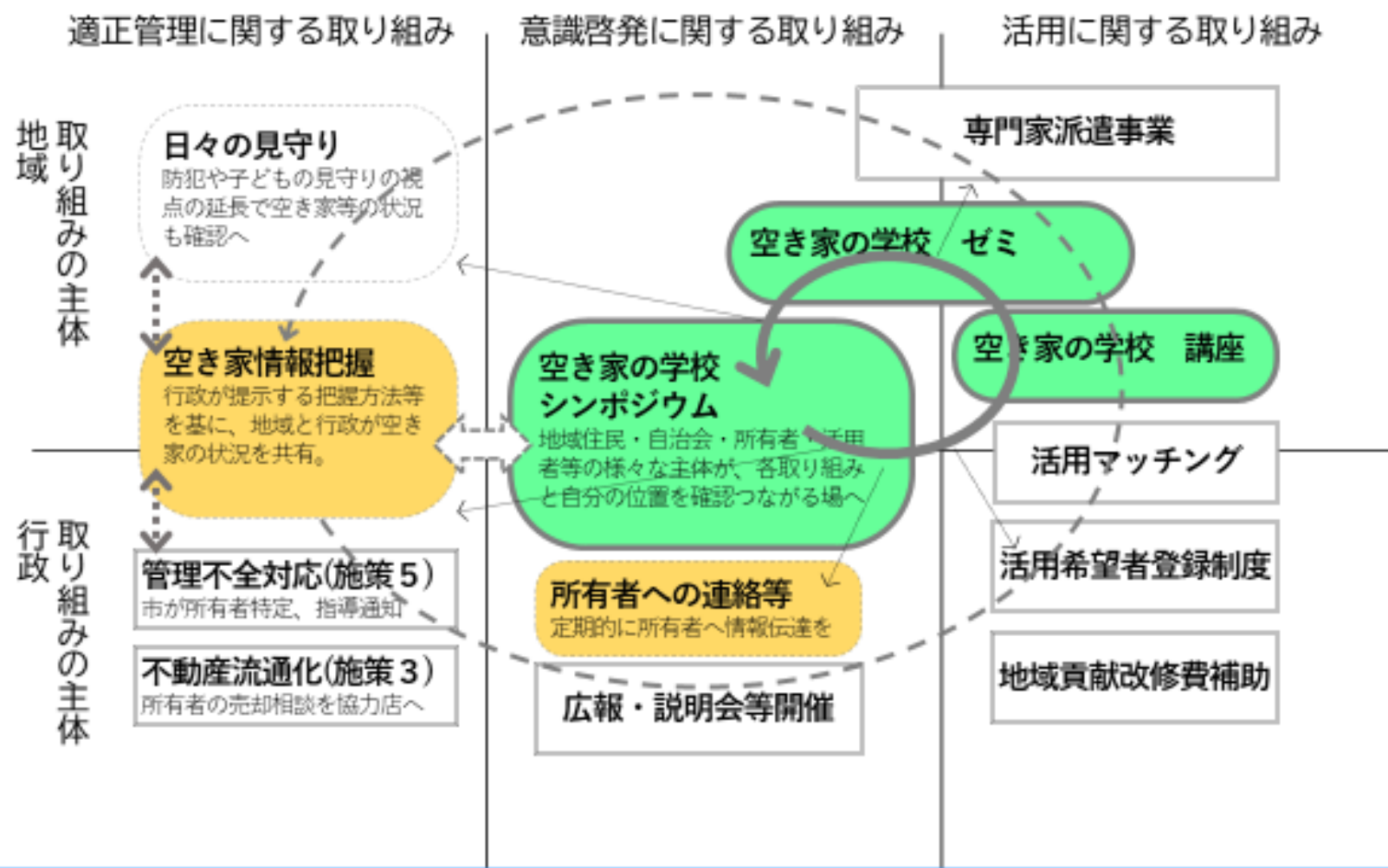


「（仮称）空き家の学校」制度の骨子（制度の構成、講座等の主な内容）

資料3 7

実施時期	実施場所	参加想定等	主な内容	ねらい
7月中旬 シンポジウム	イオン ホール等	住民 所有者 自治会等 活用者 大学関係 ★当日自由参加	●広く周知できるよう、参加しやすい形式 ●多分野の参加者がそれぞれ関われる接点を発見できる ●空き家対策全般での関連や連携の理解を深める ①学校制度の目的、概要、流れなど、全体像 ②学校制度外で取り組んでいる市空き家対策 ※2020年度においては冒頭で基調講演も検討	◆普段接しない人や地域の活動に触れ、関心を高めてもらう。 ↓ ◆それぞれの立場でできる範囲で制度に係る取り組みに参加してもらう。
9月～ 10月末頃 講座 (連続3回)	市役所 会議室等	住民 活用者 大学関係 ※所有者可 ★事前予約制	●空き家活用の基礎を座学で学ぶ ●宿題を個人で行い講座にてグループで共有 ●実践ゼミで進める課題とチームをつくる 講座①活用のイロハ、状況を知る 講座②外空間の活用等、お試し利用を考える 講座③所有者視点の理解、事前確認事項を学ぶ ※各回3時間程度、基本毎回参加を要件	◆活用に関心ある住民や活用者等の人材育成を進める。 ↓ ◆受講者自ら活用する又は地域活動を自治会等の協力のもと主体的に行えるようにする。
11月～ 3月頃 実践ゼミ	市役所 会議室等 ↓ 各地域	講座生徒 ※自治会等に 理解協力得る	●受講者毎に実施行動計画を作成し具体化する ●チーム化や自治会等への理解協力等、他者との協働 ●おためし体験し実動できるチーム体制へ ①それぞれの実施行動計画の共有、チーム化等 ②アクションに見合う地域や空き家の具体化等 ③おためし企画の具体化、チラシ化やチーム役割等 →最後にまとめ反省、今後の動き等を共有	◆実践を通じて座学の理解を深めるとともに他者との協働も体験 ◆空き家情報等を提供しより効果的に活用マッチング等を進める

＜学校制度による空き家対策の連携のイメージ＞



空き家対策に係るこれまでの取り組み状況等（令和元年度１月末時点）

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	R1年度(1 月末時点)
戸建空き家数※	781 棟	817 棟	860 棟	820 棟	816 棟
問合せ棟数 （内、解決数）	67 棟 （43 棟。内 11 棟解体）	75 棟 （54 棟。内 7 棟解体）	77 棟 （58 棟。内 6 棟解体）	74 棟 （46 棟。内 4 棟解体）	53 棟 （33 棟。内 1 棟解体）
不動産流通数 （内、実施数）	—	3 件 （1 件解体）	1 件 （1 件解体）	7 件 （1 件解体）	6 件 （4 件解体、1 件改修予定）
相続財産管理人 制度の活用	—	—	—	1 件	2 件（累計 3 件）
活用マッチング （内、成立数）	—	5 件 （2 件）	5 件 （5 件、累計 7 件）	2 件 （1 件、累計 8 件）	6 件 （4 件、累計 12 件）
活用希望者数 （内、成立者数）	—	16 者 （2 者）	12 者（累計 28 者） （3 者、累計 5 者）	10 者（累計 38 者） （2、累計 6 者）	3 者（累計 41 者） （3、累計 9 者）
地域貢献活用 改修費等補助数	—	—	3	3 （累計 6）	4 （累計 10）
地域貢献活用 専門家派遣事業	—	—	3	5 （累計地域数 6）	2 （累計地域数 6）
周知啓発	12 月 所有者アンケート 実施	10 月 報告会開催	7 月 専門家制度説明会 8 月 空き家対策説明会 （平山地域の老人会）	4 月 専門家制度説明会 8 月 空き家対策説明会 （平山中アクションプラン） 10 月 空き家対策説明会 （西平山地域の自治会）	6 月 専門家制度報告会
その他	10 月 準備会開始 H28 年月まで計 7 回	7 月 計画策定 10 月不動産流通覚書締結 10 月活用希望者登録開始 1 月 条例施行	5 月 協議会開始 7 月 地域貢献活用補助 金開始（改修費・専門家）	2 月 相続財産管理人制度に よる選任決定	8 月～（仮称）空き家の学校制 度創設業務 11 月 不動産流通の仕組みを 更新

※戸建空き家数は、平成 27 年に実施した現場調査の情報を基に、新たに確認した空き家や除却された空き家の情報を更新した情報

「（仮称）空き家の学校」制度の名称の決定

<主旨>

今年度、制度創設の準備業務を行っている「（仮称）空き家の学校」制度について、来年度から運用するにあたり、名称を決定する。

<名称の案>

「まちと空き家の学校」

<制度名の主旨>

個々の空き家だけの取り組みではなく、住宅地（まち）と空き家の相互の取り組みであること、学びを通じた人材育成する場でもあること、柔らかく柔軟な響きの印象等を考慮して、まちと空き家の学校としたい。

<名称の検討（参考資料）>

- 空き家の学校、まちと空き家の学校、空き家の市民大学、空き家と暮らす市民学校、
空き家をまちの資源にする学校、地域の空き家スクール、空き家と住環境カレッジ
- 検討ワード：大学、教室、学舎、カレッジ、スクール、楽校、市民学校、
まちの資源、空きスペース、空き住宅、
地域、住宅地、住環境、生活、暮らし、まちづくり