

第12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3年1月29日(金) 9:30～11:30

場 所：P l a n t

議事内容

1. 空き住宅等対策計画の改定(案)(その1)
2. 空き家の多面的な活用の促進に係る諸制度の改定(案)
3. 令和3年度の取り組み(案)

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、2により説明。

会長

- 意見・質問を促す。

委員

- P10の「今空き家を活用されている方へのアンケート結果」の自由記入にいくつか課題が書かれている。例えばNPO法人Bは「空き家活用の事業化は社会福祉の場合、事業条件があるので困難がある」というが、この事業条件とは何か。
また、一般社団法人Aは「空き家活用のビジョンについて行政と共有が図れていないと感じる」とあるが、そのビジョンとはどのようなものか。
- (回答) NPO法人Bについては社会福祉法人が補助金等をもって事業を行う際に、家屋の耐震性が有るか無いかなど問われているようで、昭和56年以前の建物だと旧耐震基準として倒壊の恐れがあり得るという事になっている。そういった家屋が多く、耐震化をしないと福祉側の補助金が使えないと聞いている。市内の空き家の中で耐震化された空き家というのはなかなか無く、自分たちで耐震化するのは、お金がかかってしまうので事業条件として事実上はなかなか難しいと聞いている。
また、一般社団法人Aのビジョンの共有が図れていないというのは、活用後、この対策計画にも「地域の課題解決の資源とする」という目標があり、市の空き家の活用についてはその目標を伝えているが「もう少しその先がないか」と言われた事はある。ただ、その先と言われても地域のためになって、所有者や空き家を活用する3者にとってお互いメリットがあるところで進めていきたいと話している中で、意識が高い方々なので、もう少し良くしていこうという意味合いで記載していただいている。

事務局

- (回答) NPO法人Bについては社会福祉法人が補助金等をもって事業を行う際に、家屋の耐震性が有るか無いかなど問われているようで、昭和56年以前の建物だと旧耐震基準として倒壊の恐れがあり得るという事になっている。そういった家屋が多く、耐震化をしないと福祉側の補助金が使えないと聞いている。市内の空き家の中で耐震化された空き家というのはなかなか無く、自分たちで耐震化するのは、お金がかかってしまうので事業条件として事実上はなかなか難しいと聞いている。
また、一般社団法人Aのビジョンの共有が図れていないというのは、活用後、この対策計画にも「地域の課題解決の資源とする」という目標があり、市の空き家の活用についてはその目標を伝えているが「もう少しその先がないか」と言われた事はある。ただ、その先と言われても地域のためになって、所有者や空き家を活用する3者にとってお互いメリットがあるところで進めていきたいと話している中で、意識が高い方々なので、もう少し良くしていこうという意味合いで記載していただいている。

委員

- そうするとNPO法人Bの場合は、空き家の方の問題だと言うよりは社会福祉法人がそれを使う時に基準があり、そのクリアが難しいということで、空き家を使う方の問題では無いということか。

事務局
会長
委員

- はい。社会福祉法人の補助を貰う前提での課題だという話である。
- 意見・質問を促す。
- 資料1のP22の計画改定の方向性（案）の目標1の改定案が「空き家等の長期化を抑制する」となっているが、長期化の範囲とは「日野市空き住宅等対策計画」のP11を見ると、「長期化は3年以上」と定義されている。ここで書いてあるこの目標の改定案の長期化というのは、3年以上空き家化することを抑制するという意味なのか。それはP22の「目標の指標化」の「空き家等の長期化を抑制する」ところの「目標の指標の考え」に設けている中期が（3～7年）とあり、長期、中期というのが統一出来れば良いのではないか。

事務局
委員

- 今回期間を改めたいと思っており、元の長期化という期間は更新したいと思っている。2年以内を初期、中期を3～7年、長期を8年以上と仮定して記載している。
- 2点提案したい。資料のP10の課題の中にはすぐに解決できそうな課題とすぐには対応するのは難しい、或いは出来ないのか分からないものがあると思う。今どういう契約の元活動展開しているのかわからないが、解約の申し入れ期間に柔軟に対応できるのであればこういう事はすぐに対応でき、目標は新しい年度の契約などでは、所有者の方へ調整もしながらやっていく事が良いのではないかなと思う。もう一点、今回改定する「空き家の長期化を抑制」のやり方に少し意見がある。今回、資料1のP7のGISの分析で空き家の増減率が出ているが、この表の一番下の「2020年-2015年の増減数」増減率が際立って増えているって所と地域と参考資料で頂いている一般の方がやる担当状況の地域と照らし合わせると、この地域は今の状況では活動はされていないと思っている。一方で、同じ資料1の冊子のP15、16の統計情報の図で真ん中の図を見ていくと、この空き家が増えている地域、世帯数はそんなに減ってないというか、少し増えているのではないかという状態が見えている。たぶんこの地域は地図で見ると分からないが、一軒家というよりは共同住宅の地域で空き家が増えているようは気がする。今後長期化を抑制する手段で、日野市全体をカバーするというのも一つ重要ではあるが、例えばこういった特に気になる所を集中的・積極的に「住んでもらう人を案内したり」「そこを活用してもらおう仕掛け」をポイントを絞って対策を行うことは有効だと思う。

委員

- 今いくつかの団体が活用しているのをご紹介頂いたのだが、これに載っている以外の空き家活用が市内でもあると思うので、そういった事や調査なども共用して掲載すると良いのかなと思う。

会長

- 「日野市空き住宅等対策計画」のP2に国の法律に書いてある「き」がない「空家等」と日野市の独自の定義の「き」のある「空き住宅等」と「戸建て空き家」がここで定義されている。この言葉がおそらく徹底されていないような気がする。今日の資料の中で「き」がついてない「空家」という言葉が結構出てきているが、なるべく厳密にやられた方がいいと思う。例えばP13の「事業の評価」というところの目標1は「き」がない＜空家等は現状より大幅に増やさない＞で検証の結果には「き」がある「空き家は現状より大幅に増えていない」となっているが、これ

は違う物を評価していると読めてしまう。少し全体的に精査していただくと良いかと思う。

また、予防が弱いように思う。「き」がついている「空き住宅等の取り組み」を地域に入ってやっていると、例えば一人暮らしの人がいて、だんだんそれが「き」のない「空家」になっていくみたいな実態が見えたのではないかなというように思う。この「き」がある「空き住宅等」には、実は空き部屋のある戸建て住宅も対象に入っているということなので、一人暮らし、二人暮らしの老人がいる世帯の人たちのお考えを聞くとか、或いは彼らのその人たちの悩みに対して少し介入していくような政策を考えると、そういう事もあっても良いのではないかと思います。いきなりアンケートではなく、例えばケアの事業者にお願いをして聞いて頂けると予防につながるのではないかな。長期化というよりは予防の方が大事だと感じている。

あと3点目「き」がある方の「空き住宅」の多面的活用法で、何か一つ味を占めると「あっちも空いているけど」など、程久保のように地元の人が動くことが結構あるのではないかなと思うので、次の展開について何か書いておくと思う。次の展開は空家ではなく空きガレージとか、或いは生産緑地で使われてないとか「あそこも使えるのではないかな」といった感じで動くことが、その地域内の横展開みたいなのところについて少し考えておいて、ある程度施策を作っておくって事も大事なかなと思う。

事務局

- 今後の政策の中へどう書き込むかは、次回の協議会で協議して頂けるように検討したいと思っている。所有者調査は所有者調査として行い、その他、地域包括など聞ける団体のところでお年寄りにどう聞けるかというのは検討していきたいと思う。

委員

- P27のアンケートの質問5のところの1「不動産物件として募集」という言葉は、現対策計画では、売却、賃貸と括弧書きで書いてあるのだが、賃貸物件として入居者を募集しているということを指しているのか。また6にも同様の内容があり、7「3年から5年後」というところでは、「賃貸物件として、資産活用したい」と「保有を続けていたい」と「売却をしたい」というのが明確に書いてあるが、この5・6のところについて「不動産物件として募集」という表現が曖昧かなと不動産屋の立場として感じた。

事務局

- 現対策計画の回答のP47問5（続き）で、不動産物件として募集している。ところで賃貸・売却・両方と分けて質問しているが、ここでどう評価できるというのが正直分らなかったの、聞く必要性があるのかわからない部分は今回削ってしまった。ただ今のご意見で分りにくいというところは出てしまったので、日本語としての表現や分ける必要があるかどうかも含めて、もう一度整理したいと思っている。

委員

- 再確認の意味で、P22の目標の一番下のところに、今回の改定計画で目標値というのを新たに設定したが、数字設定された目標値が出たところで、当然5年間にお

	ける進行管理っていうのが必要になると思う。その進行管理のイメージを再確認させて頂きたい。
事務局	➤ 進行管理については、5年後の改定の時期にはもちろん報告するが、毎年年度の始まり又は終わりには達成状況を数字として提示したい。それが毎年出来るような設定をしており、目標管理にとらわれないようにしていく。

議事2について

会長	➤ 事務局に議事2について説明を指示。
事務局	➤ 議事2について資料3により説明。
会長	➤ 来年度から事業を始めるために協議をするのか？
事務局	➤ そのとおりである。今年度中に要綱等を改正して、来年度から新しい制度でスタートしたいとは現時点では思っている。
委員	➤ 専門家派遣について、専門家という方たちはどういう方たちなのか。
事務局	➤ よくある専門家の市が登録する要件としては、資格要件が多いが、空家のような地域活動に関しては、資格より実績が問われるとは思っている。実績ベースで個人もしくは法人を登録していきたいと思っている。 資料3-2-Cの右下にある相談内容の詳細は以下を想定としている。例えば活用マッチングについては、所有者に提案する内容はどのようなものがよいか、所有者との家賃の設定やこういった物件についてどういう風に調整していけばいいか、家財の片付け方、家財も片づける時にも有効に使えるものもあるので、どうやって効果的にやっていけるか、改修の仕方、もしくは今後の継続方法についてなど。このような相談に対して経験がある方で無いと回答できないので、こういう空家の活用などに関しての実績で採りたいと思う。 なかなか多くの方が実績を有していると思えないジャンルであるので、登録する際には幅広く声かけはしていきたい。また、住宅地活動支援制度についても下段に書いてある通り、課題の洗い出しから、何をしたいのか、どういう場所を使おうとか、どういうイベントを打っていけばよいか、若しくは地域の人達が継続する時には何が必要か、というところがやはり必要だと、私たちもやっていて感じているので、そういう空き家にとらわれず地域活動をファシリテイトできるような方、そういった能力が必要かなと感じている。
委員	➤ 説明頂いたように、空き家を活用してその後に同じ地域活動で展開していくのが望ましいと思うが、空き家活用の活動事例などを見ると、ほとんど社会福祉協議会が関わっている団体であり、相談を受けている団体なので、我々もこの専門家になり得るのかなと思った。 もう一つ、地域に入っていく中で、初めましての専門家も居ると思う。そういった時に我々は地域活動やサロンをやっているの、そういった専門家と地域をつなぐ、または、団体をつないでいくものも必要だと思っており、社会福祉協議会のような中間支援組織が仕組みの中に入るのが良いと思う。専門家は、相談事が解決出来たら地域から去って行くものだと思うが、社会福祉協議会のような地域

	に定常的にいる存在がある社協はそこから居なくなることはない。こういう社協とかを間に入れておくっていうのは、必要な事だと思っている。
委員 事務局	➤ 市としては、専門家の派遣とは1案件一人で考えているのか。 ➤ 必ず一人でなければいけないとは思っていない。ただ全体を誘導するファシリテーターというような能力、若しくは個々の空き家の改修内容等のような少し込み入った時の能力は全ての方が持っているとは限らないので、状況に応じて途中から二人になるということもある。基本的に費用が一人を派遣する内容になっているので、二人を同時という想定では無かった。
委員	➤ 結局一派遣3万円という話だと思うが、活動を支援するのはマッチングをするのと全く違うことになってくると思うので、一回単位で単価を出してくるのであれば、横に活動してくれるような方、いくつかの案件を請け負ってくれて、その内容ごとに適材を派遣するというようなのは難しいか。
会長	➤ 不動産と使いたい人をマッチングする仕事をする宅建業の方々がマッチングが一番うまいはずなので、営業の人で少し地域に密着などに興味がある方がこの仕組みを使っていただくのも有りだと思う。ただ日当がいくらないとできないというものだったか。
委員	➤ 宅建業をやめられたOBの方など、そういう方は宅建のセミナー等で講師を務めたりしている。現役だと難しいと思う。OBであれば成約価格や賃料の何%の支払い等ではなく、1派遣いくらのやり方で問題ないと思う。
会長 委員（チャット） 委員	➤ 報酬ありきで活動が狭められるのが心配、いろいろな活動を期待したい。 ➤ たぶん宅建業の人の方がそういった事には長けていると思う。地域づくり等は釈迦福祉協議会が得意としている分野なので、チームを組んで進めていく方が望ましいと思う。報酬はあってもいいと思うが互いが無理をしないような、かつその自分たちの組織の使命であるところというのが達成出来るような、そういうチームを組んで、取り組むようなマッチングという方法もあるのかなと思う。
会長	➤ 要は社会福祉協議会の方々もこれが仕事だと思えば普通に職員が関わっていけるかもしれないという可能性があるのか。
委員	➤ 地域に空き家活用をするという事は資源ができるということで、そこを中心に地域福祉活動が推進される。この制度ができる前から、地域に空き家があって地域でサロンやりたいという人がいたら紹介するということは行っており、仕事の使命の範囲でもあるが。それを今、私がここで組織として「結局これは業務範囲なので喜んでやりますよ」と勝手には言えない。ただ目的は同じなので、今の質問であると業務に含まれるという風に考えている。
委員	➤ 今行われていた議論はすごく大事な所だと思っている。今回新しく作られる住宅地活動支援制度のところにもすごく関わってくるものと思っているが、そう言う理解でよろしいか。つまり専門家の方が一旦入った場合では無くて、ずっとこう地域活動として関わっていくというのがこの住宅地活動支援制度というように入ってくるものとして考えてよいか。

事務局	➤ ただ専門家も、ずっと関わっていくという存在ではなく、その場の相談に対しての助言を与えるというもので、この資料上は地域活動に継続して入っていくという想定ではない。なので、その後も中間的に支援する組織を間に挟んだ方が良いのかというのは、すごく重要な指摘だと思っており、なかなか専門家が継続して関わる体制を組めない部分があるので、そこは課題としてその後の事も考えた派遣制度は整理していきたいと思う。
委員	➤ こういった事をやってみようかなと思う自治会の方達にうまく活用をアピールできていないのは、そもそも専門家派遣制度という名前がわかりづらくて、どんな専門家がいて、何について専門的にやってくれるのかっていうのがピンと来ないのではないかと思った。利用者の方からすると、市の空家の相談窓口のようなところで「専門家を派遣しますよ」みたいな形でアピールしていった方が、自治会の方とか想像しやすいのではないかと思って。これは日本語の問題なのかも知れないが、せっかく、この様な形で具体的に想定しているのであれば、先に利用者の方にアピールしてから、それに対しての専門家の方、不動産業者や社会福祉法人を市の方でチョイスして専門家を派遣しますみたいな流れの方が自然なような気がした。
会長	➤ 確かにそうですね。確かに町内会長からすると凄い圧がかかる心配があるので。そもそもいずれの事例も「とりあえずやってみようよ」みたいな感じの事例になっていると思う。例えばこれ3年、5年、10年、20年でやっていくっていうのは、どこまできちんとやるのか。民民の不動産の賃貸借契約みたいなものを結ばなければいけないと思うし、地域団体と行政がなんか用地を空けるっていうような協力をするのであれば、協定を結ぶみたいなものになってくるのではないかと思う。いきなり契約して始めるというよりは、少しやってみて上手くいきそうなところを契約化する協定化するという事だと思うが、その辺のことをそろそろ考えた方が良いのではないかと思う。 このそれぞれの資料にフロチャートがあるが、それをいくつかこの辺できちんと契約化するとかしないと、いろいろな問題が後から出てくるのは少し辛いなと思います。
事務局	➤ 今の空き家の活用でも概ね半年から1年間、片付けをして、イベントをして、安定して契約はきちんと賃貸借契約交わそうといったような暗黙の規則的にはやっている。どのタイミングで「やりましょう」となるか、若しくは地域活動についても、その使う場所の方とのルールや市との関係のルールは特にないので、マニュアルか何かできちんと明記して、その然るべきタイミングで何をするかというのは整理していきたいと思う。
会長	➤ まあ2年後か3年後からわからないですけど、最終的にこういう期限で契約を結ぶということから逆算していくと、今やらないといけないことが見えてくるのではないかな。だいぶ実績が出てきたところでもあるので、少しそういう作業を探ると良いのかなと思った。
委員	➤ 資料3-2-Cで専門家派遣制度では、協議会協議実施決定という形で、協議会の決定事

	項となっていたが、改正案の方では協議会が出てこない。今までに協議会の実施決定事項・審議事項となっていたのは条例に記載されている内容に付加されていただけで、今後は解釈が代わり、専門家派遣に関しては協議会を通さないということが、この場で決定されるのか。
事務局	➤ 今は委員の皆様提示できて無いが、協議会の役割としては「空き住宅等の活用の実施に関する事」「計画の改定等に関する事」「特定空家の認定措置に関する事」の大きくはその3つを記載している。私どもの認識としては、それを受けて、専門家派遣や改修費の補助金、両方とも要綱を作っていて、要綱の中で、このタイミングで協議会に諮ることを明記している。そこで今回、新しい専門家派遣制度では、その都度協議会の協議は実施しないという認識で書いている。元々の条例で規定している「空き住宅等の活用の実施」ということに関しては、こういった制度の改定や大きな所での目標に向けての進捗管理をして頂くというところでは、引き続き変わらないという認識ではいる。
委員	➤ 審議事項と報告事項という位置づけで、今まで審議だったのが、今後は報告事項に変わるってということか。
事務局	➤ そのように考えて資料で提示させてもらっている。この改修費の補助金も一部は残りますが、専門家派遣も報告事項にスライドさせて頂きたいと思っている。
委員	➤ 今後は私ども、専門家派遣がなされた後に事後報告を受けて、その制度はおかしいのではないかという事は次の年度の計画などで審議していくという事なのか。
事務局	➤ 仮にこの内容、若しくは先程の修正頂いた内容で確定して、来年度からまわしていた場合には、そういった相談が来た後での報告はさせて頂いて、ただし現場で地域活動がなされているところの制度上の課題などは、やはり共有して制度の良し悪しはそこでまた見直しを含めてご検討、協議させて頂きたいと考えている。

議事3について

会長	➤ 議事3について説明を指示。
事務局	➤ 議事3について、資料4にて説明。
会長	➤ 意見・質問を促す。
委員	➤ かなり予算状況が厳しいと聞いているが、予定していることが出来るかどうかを教えてください。
事務局	➤ 一応、ここに書いている対策計画に関わる委託と学校の運営に関する委託、専門家派遣や補償金に関する補助金の経費は予算で計上していて、3月の議決で既決を得れば予算として使える形になる。
会長	➤ 出来るかどうかは多少だけれど、新型コロナの影響で住宅困窮者がけっこう出るのではないかと話もあって、空家関係で受けなければならないことはあるのか？
事務局	➤ 現状でコロナの関係の方から私たちの方への要請というところは特には無い。強いて言えば、空家を活用してリモート環境…例えば事務仕事のスペースとしてやるような事が促せないかというような意見交換はあったが、住宅困窮の方の住まいのオフアは来ていない。

会長 事務局	➤ もう一つの居住支援協議会の方では要請は来ていないのか。 ➤ 東京都からも居住支援、協議会も含めて、その様な方向で推し進めろというような話は特段来ていない。
会長	➤ 委員の中で、そういった方針をつかんでいる方はいるか。今後懸念される事項を共有したい。例えば宅建業の中で、家賃が支払えなくなったなどはあるか。
委員	➤ 家賃が払えなくなったという相談はコロナの初期段階ではあった。その後、補助金・給付金が続き、この2波・3波ではそういった相談はない。
委員	➤ 居住支援関係での情報という事だが、日野市でも、このコロナによって失業されて、家を失いそうだとかいうような事は、1件くらいしか上がっていない。他の市でも住宅確保給付金事業の制度を使う人は例年の100倍くらいになっているが、居住支援協議会に家が無くなったのでなんとかしてくださいという相談は、あんまりない。予測なのだけれど、これから増えてくる可能性があるというのは皆さんおっしゃっている。給付金事業が9ヶ月くらい延長してあるので、その後に出てくるのではないかという事で少し心配はしている。
委員	➤ コロナの影響で生活様式が変わっていくのに、今まで通り自治体の方々は共有スペースでみんなでわいわいみたいな事に補助金を出すという、前向きな予算の使い方には違和感がある。そういったことはどのように考えているのか。
事務局	➤ 難しい質問で、正直コロナがどのタイミングで終息するかというのが見えない中で言われているのが、コロナの中で交流が全くなくなる、もしくは新しい交流の仕方があるにしても、場所が全く必要なくなるとは考えていない。また、空き家の所有者の課題というところで、その家屋の管理等そういうことは依然残るので、この活動自体を今現在で大きく変えなければいけないとは考えていない。ただ集会の仕方など今後いろいろとアイデアを頂きながら、私たちも情報収集していきたいと思っている。
会長	➤ 議事1～3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。議事は以上となります。その他意見等ありますか。
事務局	➤ アンケートは指摘いただいたところを修正して、次回の協議会前には所有者に発送したいと思っている。 計画の改定はこの内容でまた協議、修正をし、新年度スタートしたいと思っている。 次回の協議会は令和3年5月下旬に開催を予定している。 コロナが収束しても今後リモートが一般的になると考えられることから、このような会議体が基本で進めていきたいと思っている。