

## 第1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29年5月9日(火) 9:30～11:30

場 所：日野市役所 庁議室

### 報告事項

- (1) 日野市住宅ストック活用推進協議会の設置について
- (2) 日野市空き家対策の経緯と概要について
- (3) 空き家の不動産流通、活用の促進の取組み状況について

### 議事内容

- (1) 会長の選出
- (2) 平成29年度の主な取組み(案)について
- (3) 空き住宅等の地域貢献活用に関する補助制度(案)について
- (4) 特定空家等の認定に係るガイドライン(案)について

- |     |                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"><li>➢ 委員に対し委嘱状の交付及び委員の紹介を行う。</li><li>➢ 会長選出まで事務局が会の進行を行う。</li></ul> |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 報告事項(1)～(3)について

- |     |                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務局 | ➢ 報告事項(1)～(3)について、資料2、3、4により事務局から説明。                                                         |
| 委員  | ➢ 空き家活用については、使う場合は契約期間を設けるのか。                                                                |
| 事務局 | ➢ 現在取り組んでいる空き家活用における所有者と借り手の契約では、一般的に1年間や2年間などの期間を設けている。空き家の相続が生じる可能性などの理由で、長期契約は困難な実態がある。   |
| 委員  | ➢ 覚書による相談案件が14件、これは処分したいという所有者の相談だけで、使わせてほしいという利用者の相談は挙がっていないのか。                             |
| 事務局 | ➢ 14件は、所有者の相談件数となっている。使わせてほしいという利用者については、空き家を活用したいと希望する方々を登録しており、現在16の団体又は個人が登録している状況となっている。 |

### 議事内容(1) 会長の選出

- |        |                                          |
|--------|------------------------------------------|
| 事務局    | ➢ 市条例施行規則第3条に基づき、会長は委員の互選により定めることとなっている。 |
| 委員     | ➢ 準備会から携わっている饗庭委員が適任だと思う。                |
| 委員(全員) | ➢ 異議なし                                   |
| 事務局    | ➢ 異議ないため、饗庭委員に会長をお願いする。今後の議事の進行を会長に任せる。  |

### 議事内容(2) 平成29年度の主な取組み(案)について

- |     |                                |
|-----|--------------------------------|
| 会長  | ➢ 平成29年度の主な取組み案について、事務局に説明を指示。 |
| 事務局 | ➢ 資料5により説明                     |

- 委員 ▶ 施策4に活用事業者間のネットワークの創出とあるが具体的にはどういうことを考えているのか。
- 事務局 ▶ 日野市空き住宅等対策計画の多面的な活用を促進する仕組みづくりとして、段階的に進めていくことを27頁に記載している。活用を希望する事業者が集まってきた段階において、事業者同士のネットワークからNPO法人等が立ち上がり、主体的に空き家活用のPRなどが行われることを目指している。
- 委員 ▶ 活用事例については、一般の方が住むようなビジネスを含めて活用される方が多いのではないかと感じている。
- 事務局 ▶ 活用を希望する方々を登録しているが、自ら住む目的や不動産物件として使う目的の方は対象外としている。既存の不動産業がある中で、行政が物件紹介するのが空き家の多面的な活用の主旨ではなく、地域のために使われることを促していきたいと考えている。
- 委員 ▶ 活用のPRなど、市が支援する考えはあるのか。
- 事務局 ▶ 現在は、活用のマッチングの協力を行っているが、今後は補助制度の導入などを考えていきたい。
- 委員 ▶ 資料2では、協議会は年3、4回開催されると記載されているが、定期開催が2、5、11月となっていて、今回はその5月開催にあたると思われるが、次回は11月頃ということでのいいか。次回も今回と同じように話を聞いて話し合いをするようなイメージなのか。協議会が市の施策に対してどういう役割を果たすのか、または期待することについて教えていただきたい。
- 事務局 ▶ 次回は7月頃を予定している。活用に関する個別案件に関して協議していただきたいと考えている。
- ▶ 協議会の役割としては、協議事項として、流通と活用に関すること、特定空家等の認定及び措置、対策計画の変更及び実施の3点を挙げている。流通と活用、特定空家等に関しては、実際の案件が出てきた時に協議していただくことを想定している。また対策計画の進行管理について協議していただけるように定期的に施策の取り組み状況は報告させていただきたい。
- 会長 ▶ 特定空家等の案件は想定するものはあるのか。また特定空家等は突発的にできるものではないということか。
- 事務局 ▶ 現在、想定する案件はない。また突発的にできるものではない。
- 会長 ▶ 当面は、活用の個別の案件の審査をやるということであるか。
- 事務局 ▶ はい。
- 委員 ▶ 特定空家等がないと言っているが地域で見ていると特定空家等の一步手前というような物件が結構ある。8月になると蜂が出てきて、それがスクールゾーンに面しているので余計に怖い所もある。おそらくそういう空き家は市の規定でいうと特定空家等ではないのかもしれないが、地域で見た場合は特定空家等に近い。これらをどう扱うのか、地域からみたら怖いので具体的にはどうなるかが気になる。
- 事務局 ▶ 後程議事でも挙げるが、特定空家等と認定するか否かについて、客観情報で点数化

して判断していくこととしたい。ただ特定空家等となる前に市としては所有者に働きかけを行い、状況改善を進めている。現在7割程度は改善されている状況。所有者が不明という空き家は現在なく、改善に向けて働きかけを継続している物件が何件かある。ただ相手が全く動かない、このままでは状況悪化が進むという場合には、空家法に基づいて行政代執行の実施を視野に入れ、特定空家等の認定について協議会で協議させていただきたいと思っている。蜂の巣については市条例の中で緊急措置の規定を設けており、市が所有者の同意を得ずに緊急措置として撤去できることとなっているので、必要に応じて対応していきたい。

- 会長
- 管理がなされない空き家について、手立ては打っているということで、後はそれを市民が見ている空き家にうまく適応されているかどうか気がなるころではあるので、その市民の肌感覚みたいなものと施策がマッチしているかどうかについては気を付けていただきたい。
- 委員
- 今活用の事例で挙がっているのはかっこいい例と感じる。ほんとに住宅に困っている、いろんな課題を抱えている人に空き家の活用が適応されないのか気になる。なかなか難しいが、そういった事例としては現在注目されているのはシングルマザーのシェアハウス、コレクティブハウジングのようなものもある。そういったものはニーズとしてあまり挙がってきてはいないのか。
- 事務局
- 活用を希望する方で市に登録されている16の団体の中では障害者のグループホームをしたいという団体もいる。また、デイサービスや高齢福祉の観点でのなにか活動場所にしたいという方もいる。現在、活用のマッチングでは障害者の居場所づくりをしたいということで、動いている物件もある。ただひとり親家庭のコレクティブハウジングのような内容の活用を希望される方は現在ない。
- 委員
- 空き家対策の方向性として、そのような活用はあり得ると考えてよいか？
- 事務局
- もちろんそういった活用もあり得る。
- 委員
- 登録していない方に対して、生活に困っている人のために空き家を活用するアイデアを聞いてみるとか、需要を掘り起こすようなことはやらないのか。
- 事務局
- 空き家を居住支援に向けた活用をする方が登録していただければ有難いとは思っており、NPO法人等に意見交換させていただいたこともあるが、登録までは至っていない。いろんな活用をしている事業者の方々に対して、日野市でも空き家対策に力を入れていることを伝え、日野でも活動してほしいという旨は伝えていく。
- 会長
- ぜひいい事業者がいたら日野市を紹介するという事で皆様にもお願いしたい。

### 議事内容(3) 空き住宅等の地域貢献活用に関する補助制度(案)について

- 会長
- 補助制度について事務局に説明を指示。
- 事務局
- 資料6により説明
- 委員
- この地域貢献活用をする物件に関しては、基本的には賃料を払うのが前提となっているのか。
- 事務局
- 前提ではない。賃料は払う場合もあれば、無償で借りる場合も考えられる。補助事業についても賃料を払うか否かは条件とはしていない。
- 委員
- この補助制度は、所有者に対する補助なのか。

事務局 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 所有者ではなく、所有者から借りて活用する方が対象と考えている。</li> <li>➤ 改修費を借り手側に出してしまうとその物件の所有者との間の契約関係でトラブルが生じないか気になる。補助金を受けて改修した箇所が、活用の契約が終了し、撤退する場合に撤去されることは良いのか。</li> <li>➤ 改修費補助で、長期実施や10年間の公的利用の条件があるが、実際にそこまでやらなかった場合どうするのか。例えば10年間の契約だったが4年間でやめた時は、返還する義務を明示しておかないと補助金の無駄遣いになってしまわないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市としても現状復帰により補助金交付を受けた箇所が撤去されることは避けなければならないと考えている。地域貢献に資する活動を行うのは借り手であるため、借り手側を対象と考えており、補助金交付を受けた箇所の地域貢献に資する活用が継続されることについては、所有者の同意を要件にするなど条件を整理したい。</li> <li>➤ 期間についてはおっしゃるとおりで10年間利用する条件で補助金交付した場合に5年間でやめたときは、その分は返還してもらう規定は入れることとなる。ただし、このような10年間の利用がなかなか困難で、この制度自体が利用されないことが懸念されたため、スタートアップ補助を設けており、利用期間を設けないものとした。ただしすぐにやめていいというものではなく、所有者との事前調整を済ませていることや継続利用が前提であり、仮に継続困難になるときもあらかじめ協議を必要とする等、補助金交付を適切に執行できる制度としたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 補助金を出すタイミングは大事だと思う。例えば改修計画を計画した段階で出すものなのか、もしくは工事が完了した時点で振り込むのか、教えてもらいたい。もう一つ聞きたいのは、先程中断したら返金しなくてはならないという話だったが、おそらく準備会の時は中断された場合、返金してもらわないという議論であったと思う。どちらが正しいのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ スタートアップは返してもらわないという議論であった。条例違反とならない限りはスタートアップについては利用期間を条件化しない考えのため返還を求めるものではないと考えている。</li> <li>➤ 補助金交付のタイミングについては、耐震化補助金等の他の補助制度の考えを踏襲する考えである。補助対象者が補助金交付申請をしていただき、審査の上交付決定を行う。その後工事完了後に報告をしていただき、確認してから補助金を払うという流れとなっている。協議会での協議は、申請を受け付ける段階で、申請内容が地域貢献に資するか等について委員の皆様と協議していただく想定をしている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 既に行っている制度で、耐震補助はいくら補助しているのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 木造住宅の場合上限50万円で分譲マンションは数百万円程の補助も行っている。</li> </ul>
議事内容(4) 特定空家等の認定に係るガイドライン(案)について	
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ガイドライン案について事務局に説明を指示。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 資料7により説明</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 認定の解除の件で資料7の流れを見ると、認定の解除をしてもらう時期というのは命令を発するまでの間にやらないと、その後やったとしても解除されないというこ</li> </ul>

- とか。戒告や代執行の前の日にやりますとなっても認めないということか。
- 事務局 ▶ 戒告後に改善措置がなされれば認定解除の対象となる。この資料7の流れの時系列では、特定空家等に対する措置の前に、認定解除の手順があるので誤解を与えているが、命令後でも代執行を市がやる前に所有者が措置を実施すれば、そこで市が現場を確認し、認定解除ということ想定している。
- 委員 ▶ 特定空家等の認定の時期について、固定資産税のことを考えると認定してから1カ月以内で対応してほしいということなのか。
- 事務局 ▶ 特定空家等の認定から行政代執行に至った場合に要する標準的な期間として7カ月と想定したもので、認定から勧告までおおむね1カ月程度とと思っている。勧告されると固定資産税の住宅用地特例が解除されることとなるが、固定資産税の基準日が1月1日であることを勘案すると、所有者とのトラブルを回避するため認定の時期を考慮したほうが望ましいと考え、整理した資料となっている。認定前後にかかわらず所有者による改善措置は一刻も早くなされるべきと思うが、認定後1カ月程度を想定している勧告までに改善措置をすれば、固定資産税の住宅用地特例が解除されることはない。
- 委員 ▶ 認定解除に係るガイドラインで、「主たる要因の改善」とは、改善の工事などが完了した時点か、それともやると意思表示した時点なのか。
- 事務局 ▶ 改善がなされたことを市が現地で確認した時点と考えている。
- 委員 ▶ 特定空家等の認定や措置は、協議会で協議することになっているが、協議会は年に4回程しかない中で、急を要する案件もあり得ると思う。時間がない案件に対して、協議会としては、協議事項を右から左に流すだけなのか、協議会の役割がどれほど重要なものなのかが気になった。
- 事務局 ▶ 基本的には特定空家等の認定の協議に至る前には、市において所有者に改善の働きかけを行う。それでも全く動かない案件について、特定空家等の認定の協議をしていただき、認定及び必要に応じてその後の措置を行う流れとなる。認定解除の想定も必要とは思いますがガイドラインを設けようと考えたところだが、さんざん働きかけをしても動かない方が認定の対象のため、認定解除になるような状況は起こりにくいのではないかと思います。認定やその後の措置又は認定解除についての協議会での協議については、実際の案件が生じたときには想定される協議を事前にシミュレーションをして、きちんと協議していただけるように調整していきたい。
- 委員 ▶ 点数票で特定空家等の採点をして、具体的に数値化されると協議会で協議することがなくなるのではないか。
- 事務局 ▶ 採点の妥当性等も協議時には確認していただいたり、点数では100点になったが認定することが適切かご意見いただきたいと考えている。
- 会長 ▶ 点数票と現場の写真だけ見ても協議会として協議できるか定かではない。実際に案件がでてきた時は現地を見ることも必要となるだろう。
- ▶ 他に特に意見がないようなので、これをもって1回目の協議会を閉会とする。

閉会