

第20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7年3月24日(月) 10:00～12:00

場 所：市役所5階507会議室

議事内容

(1) 空き住宅等対策計画改定の方針及びスケジュール等について

(2) 令和6年度の実績及び令和7年度の主な取り組みについて

報告事項

(1) 令和6年度「まちと空き家の学校」実施状況について

会長

➤ 次第の確認。議事について事務局に説明を指示。

議事(1)について

事務局

➤ 議事(1)について、資料1にて説明。

会長

➤ 資料1について委員に意見、質問を促す。

委員

➤ 質問事項がある。今期の対策計画における検討事項の目標3にある通り、空き家を活用したい人に比べて貸してもいい人が少ないのは納得した。
活用したい人はどのような人なのか知りたい。

事務局

➤ 地域で何かをしたいという方が多い。例えば保護猫のシェルターとして活用したいという方や、ハウスメーカーが子ども食堂として使うためなど、多くの登録者がいる。市としてバックアップしていきたい地域活動もあるが、現状では貸してもいいという所有者が少ない状況にある。

委員

➤ 説明を聞いて、少ない貸し手をどう掘り起こすかが重要だと思った。

委員

➤ 現状、実際に貸してもいいという空き家は日野市内で何戸くらいあるのか。

事務局

➤ すぐに使ってほしいという空き家については、曖昧なものも含めて2、3戸しかない。現在活用中の空き家が15戸ほどで、日野市で把握している空き家の総数は700戸ほどあるため、2%ほどの割合しかない。

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2にて説明。

会長

➤ 資料2について委員に意見、質問を促す。

委員)

➤ 事業実績報告について2点質問したい。まず市で把握している空き家が713戸に対し、統計の数字が1740戸と、数字に開きがあるが、その数字の出所を教えてほしい。2点目は、問い合わせ件数に対して半分くらいの空き家が解消されていないが、その内訳が分かれば知りたい。

事務局

➤ 統計情報については調査の手法が異なっている。国勢調査のような形で、調査員が外観などから空き家かどうか判断している。そのため必ずしも実数ではなく、その

	部分で差が出ていると思われる。一方、市で把握している空き家は実際の問い合わせをもとに集計しているため実情に近い情報が得られる反面、発生して間もない空き家については把握できないことが多いため、そういった部分でも数値に差が出ていると考えている。 2 点目について、解消できていない空き家の内訳を集計していないが、感覚としては庭木を切るように指導をしても対応していただけていないところが多いと考えている。また生物に関する問い合わせについては、現地確認が難しく、対応状況も把握ができない状況になっている。
会長	問い合わせ件数の単位が人偏の「件」になっているが、1 つの家に対して複数件の通報があるパターンもあり得るのか。
事務局	➤ あり得る。
会長	➤ 解消したことはどのように判断しているのか。
事務局	➤ 基本的には所有者から対応をする旨の連絡があれば解消と判断している。また現場で実際に解消を確認することもある。それらの数字が資料にある 40 件となる。
会長	➤ 緊急対応とあるのは市が直接対応し、それ以外は所有者本人に対応をゆだねているという認識で問題ないか。
事務局	➤ 問題ない。
委員	➤ 空き家の持ち主が亡くなった際に、相続者が販売もしくは居住することで空き家は生まれないと思うが、空き家が発生する原因を知りたい。相続人がいないのか、相続手続きがされないのか、または売却が困難な立地なのか、主な要因を教えてください。通常相続人がいれば、不動産流通を活用することにより空き家化が防げらると思うが、実態としてはどうなのか。
事務局	➤ 現状で所有者がいない、または行方不明というような案件は 1 件あり、市で裁判所に申し立てをして処分を進めている。それ以外の空き家については、本人が認識しているかどうかは別として、誰かしら相続人がいる状況である。 その方たちが放置してしまう理由について、一つは単に無関心ということがある。もう一つが相続で揉めており、管理する者も定まっていないため放置してしまうことがある。あともう一つ所有者が認知症になるケースが多くある。この場合、親族が物件を売却できないことで塩漬けになってしまう。これらの要因によってこれだけの数の空き家が発生していると考えられる。
委員	➤ 令和 5 年度以降、活用されている空き家数がだんだんと少なくなっているが、これはやはり地域で活用するより売却をする人が多くなっているためか。
事務局	➤ おっしゃる通り、売却に流れる件数が非常に多くなっている一方で、活用してもいいと言ってくれる所有者が少なくなっていることが、この数字に表れていると考えている。
会長	➤ 石川委員に聞きたい。先日公示地価が発表され、住宅価格が上がっているという認識だが、住宅の売買は活発になっているか。
委員	➤ 全体的にというと何とも言えないが、駅から徒歩 15 分圏内というようなところでは

委員	動きがある。去年の今頃は少し動きが悪かったが、今は普通に動いている。
会長	➤ 建設費が上がっているため、建売住宅などの価格帯が上がっている。そのため、今まで買えていた層の方が買えなくなっているという現状は肌感として感じることはある。地価の問題だけでなく全体的に高くなってきているため、活発かどうかというところ静かになってしまっている印象を受けている。
委員	➤ 新築の価格が上がって、買い手が中古住宅に流れることはあるか。
委員	➤ ほとんどが新築で、中古の流通は近年非常に少ない。
事務局	➤ コロナが落ち着いて、社協の中で空き家の話題が出るが増えたと感じている。水道や電気が通っていれば、短時間の貸し出しのような需要があると思うが、空き家の電気や水道などのインフラが通っているかどうかを市でどこまで把握しているか。
委員	➤ インフラについては中を見てもないと何とも申し上げられない。ご存じの委員もいると思うが、建物が古ければ古いほど通っていないことが想像できる。そのような場合に通電しようとする、漏電による火災の恐れがあるため、活用の際には注意が必要だと思っている。インフラに関して実際の件数などは把握できていない。
委員	➤ 長く時間がたっている空き家の場合は、一度漏電などを確認するようにしている。上下水道が通っていなかったり、水が一見きれいに見えても飲める水ではないこともあるので、7、8年放置されていると、使えるインフラはほぼない。
委員	➤ 人口の減少が多かった平山や南平地域については、地域で集まって会議をする場所がなく、その地域の包括支援センターなどは市役所の会議室を借りて会議をしているという現状もある。そのような中で、インフラが通っていて、月に数回だけ借りられるような空き家があれば需要があると思う。

報告（１）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３にて説明。
会長	➤ 資料３について委員に意見、質問を促す。
委員	➤ このパンフレットは何ページあるか。
事務局	➤ 両開きで４ページのパンフレットを想定している。
委員	➤ 受講決定の１５人から結果的には５人になったとのことだが、これは想定範囲だったのか。もしわかれば参加者が減った理由も教えてほしい。
事務局	➤ 受講決定をした１５人は想定内だった。最終回の参加者５人は想定外だったが、企画がうまくいかなかったということではないと思っている。最後まで至らなかった方は、都合がつかず参加を辞退されたり、ご自身で企画をやる予定がなく、中途半端に参加するくらいなら辞退するという方が多くいらっしゃった。
委員	➤ 補足をすると、今回借用した空き家の立地が、平山の山の上のほうにあり、駅から遠く、家屋に駐車場がないため交通の便が悪いといった条件下での企画だった。受講生のほとんどは最初に自分がやりたいことを持っており、今回の物件の条件がそ

	れにあっていないと判断した時点でモチベーションを維持するのが難しくなってしまうと感じている。 ただ、そのような難しい環境の中でも、企画のために 10 名くらいの方が手伝ってくれたので、最終回は日程が合わず 5 人になってしまったというのが実際のところだと思う。
委員	➤ 平山の空き家はどのくらいの頻度で使っているのか。
委員	➤ 8 月 3 日に空き家の中を見学し、その後残置物の片付けを実習生と市の職員などと一緒に毎週のように行った。そして実際に活用ができる状況になったのが 9 月半ば以降で、10 月 19 日から受講生が立案した企画を実施していった。11 月 1 日までの間は毎日開場し、空き家の学校関係者や展示をするアーティストなど、必ず誰かが中におり、展示物や市の制度の説明をしていた。12 月も企画があったため、9 月の半ばから 12 月まではほぼ毎週空けている状態だった。最終回の講義後は空き家の学校として利用をしておらず、実際の活用は 4 月以降に開始を予定している。
会長	➤ まちと空き家の学校は来年度はやらないのか。
事務局	➤ 来年度は開催せずに様子を見る。
委員	➤ 空き住宅等対策計画の中に自治会に依頼という項目があるが、現在実際に付き合いのある自治会経由で空き家所有者と会うことができ、友好的に話が進んでいるので、自治会を通すことで活用をする上でのハードルが下がると思う。自治会がすでにない地域もあるため、そのような状況も踏まえて自治会を活かしていければいいと思う。
会長	➤ これは自治会に空き家がないか聞くのか。
事務局	➤ おっしゃる通り。
会長	➤ 自治会をサポートしたり、やる気のある自治会を覚えておくなどするといいかもしれない。
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	➤ 次回の協議会につきましては日程が決まり次第皆様に共有させていただきます。
会長	➤ ありがとうございました。