

第9回 日野市住宅ストック活用推進協議会 議事要点録

日 時：令和元年6月12日(金) 14:00～16:00

場 所：市役所5階505-1会議室

議事内容

(1) 空き家活用に伴う改修費等補助 4件

報告事項

(1) 専門家派遣事業の実施について

(2) (仮称) 空き家の学校について

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2-1にて説明。
会長	➢ 資料2-1について委員に意見、質問を促す。
委員	➢ 活用内容に地域イベントスペースとしての開放ともあるが、障害者支援事業だけでなく、そういった地域活動もNPOとしてやっていくのか。
事務局	➢ NPOの別の事業として行うというよりは高幡不動駅前という好条件の立地から、地域の祭り等のイベントの際に、障害者と地域住民が触れ合えるような場所を開きたいとのこと。障害者支援の一環として、地域開放を行う。
委員	➢ 玄関に階段があるのか。
事務局	➢ 玄関に階段があるが、所有者はもともと高齢だったため、バリアフリー化が施されている。
会長	➢ 何年間利用されるか等の契約はされているのか。
事務局	➢ 利用期間は定めていない。今回は親族の空き家を借りており、所有者は老人ホームに入っている。所有者がホームに入っている間は使えるが、亡くなったりすると、その都度親族間での協議になる。空き家の性質上、期間を定めづらいこともあり、出来る限り長く使ってほしいとは伝えるが、強制力はない。
委員	➢ エアコンは使用する部分だけか。
事務局	➢ そのとおり。和室2部屋が活用のメインになるのでその空調整備を目的とし、設置する。
委員	➢ 小規模多機能の事業を行う上で、制度上、トイレが二つなくてはならない等の課題があるが、この改修をすれば申請がとおるのか。
事務局	➢ この場所で小規模多機能の事業を行うことが目的ではなく、この場所で行うのはあくまで準備室の拡大。この場所はPRも兼ねて、準備を行う場所。
委員	➢ 事業の継続性等の判断はここではしないのか、やろうとしていることについてのみ審査するのか。

- 事務局
- 今までの審議案件も継続性等は見ておらず、基本的に地域貢献内容として妥当かを審議してきた。継続性も判断材料になり得るが、絶対的な評価が難しいため、この場では地域貢献に資するかについての審議をしてもらっている
- 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満票。
 - Q2 「地域貢献に役立ちそうか」に関しては、多様な交流の場の創出が7名、生活利便性の向上は1名、コミュニティ活性化は2名、良好な住環境の維持・形成が1名、居住に悩まれている方等の居住が1名、以上の内容を踏まえて活用が役立つかに関しては効果があるが満票。
 - 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7名、わからないが1名。
 - Q4 「活用内容は実現できそうか」に関しては、できるが6名、わからないが2名。
 - Q5 「活用内容に期待できるか」に関しては、できるが満票。
- 会長
- その他の意見を促す。
- 委員
- 近隣住民の理解等は得ているのか。
- 事務局
- まだ、自治会への説明や近所への説明はしていない。ただし、以前、この地域に住んでいたこともあり、隣人に顔を知ってもらっている。また、障害者の施設になるのでより地域と密に付き合い理解を得るように努めてもらう。
- 委員
- こういった施設が増えるといい、応援したい。
- 会長
- 全ての問に対して、過半の同意を得られているため、資料2-1は地域貢献に資するとする。
- 事務局
- 資料2-2について説明。
- 委員
- 診断し、旧耐震だった場合に活用をやめるということにはならないか。
- 事務局
- 建築年数を気にしており、母体の団体が子供食堂等は危険ではないかと懸念されていた。ただし、今回は1階のみの利用及び常時地域に開いているわけではないと聞いており、結果が旧耐震であっても活動は行うと聞いている。耐震性能によって活動内容は変わる可能性はあるとのこと。
- 委員
- 耐震改修は費用が高く、改修できないからやめるとなると診断費への補助金が無駄になってしまう。
- 事務局
- 診断は数値で耐震性があらわされるが、1.0を下回ると耐震基準がないとされ、基本は1.0を上回るように工事をする。ただし、診断により家屋のどの部分が弱い等もわかるため、1.0を上回らないまでも申請者が出来る範囲で、1階を強くしたりする等の方法もあることは伝えていく。
- 委員
- 学生の団体はどの頻度で使用するのか。
- 事務局
- 当初週4回で利用を希望していたが、まだ活用内容が具体化されていない。まずは、イベントとしてDIYで家屋を改修することが最初のイベントとしており、徐々に利用頻度は増やしていくとのこと。

- 委員
事務局
委員
- この地域の交通のアクセスは良いのか。
 - モノレールの甲州街道駅から近く、坂もないため丘陵部よりはよい。近辺にふれあいホールや仲田の森等もあり、子供たち等のイベントも行われているため、利便性的にもこの空き家を選ばれたと考えられる。日野市社会福祉協議会ともつながりがあり、仲田の森では子どもへのまなざしが活動しているため、連携もできそう。市としては活用者間のネットワークを広げてほしい、応援していきたい
- 委員
事務局
- 家賃等の費用はどうなっているのか。
 - 所有者が負担している税金・管理費を12カ月に分けて家賃としている。具体的には最初の6ヶ月は準備期間として月1万円、7か月目以降は1万5千円。
- 委員
事務局
委員
委員
- NPOの代表も学生なのか。
 - 大元の代表は大人で運営している。この空き家を活用する日野クラブの代表は学生。
 - 本部が運営費を出しているのか。
 - 家賃の捻出方法を詳しくわからないが、所属している学生は団体に会費を払っているので補助がでると思われる。
- 事務局
- 事務局でも詳しくは聞いていないが、最初にマッチングする際の提案書には無理のない範囲で支払える額として月2万円と記入していた。
- 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満票。
 - Q2 「地域貢献に役立ちそうか」に関しては、多様な交流の場の創出が満票、生活利便性の向上は0名、コミュニティ活性化は6名、良好な住環境の維持・形成が1名、居住に悩まれている方等の居住が満票、以上の内容を踏まえて活用が役立つかに関しては効果があるが満票。
 - Q3 「改修内容は、地域貢献活用に効果があるか」に関しては、効果あるが満票
 - Q4 「活用内容は実現できそうか」に関しては、できるが6名、わからないが2名。
 - Q5 「活用内容に期待できるか」に関しては、できるが満票。
- 会長
委員
- ほかの意見を促す。
 - 本部との関わりがどれほどあるかが分かるとより実現性がはっきりすると思われた。
- 委員
委員
事務局
- 最初に診断をしてから改修工事をやることを促した方がよい。
 - 耐震性がないと判断された時に使えないとするのか。
 - 費用対効果による、短期の利用が想定される家に対して耐震改修はハードルが高く、局所的な改修等も併せて薦めていきたい。
- 会長
- 全ての問に対して、過半の同意を得られているため、資料2-2は地域貢献に資するとする。
- 事務局
委員
事務局
- 資料2-3について説明。
 - 鍵の設置とはどういう形になるのか。
 - 現在、ドアがついている箇所については鍵を設置し、二階への階段の箇所について

- はドアがついていないので間仕切り等のドアのようなものを設置することを検討している。
- 委員 ▶ 良い評判は聞くが、イベントをやる際には、自治会が主体なのか、学生が主体なのか。
- 事務局 ▶ この地域は基本的に地域が主体。芋煮会は防災会のイベントの拡張でアイデア出し等の協力を学生がしている。
- 委員 ▶ 赤の点線部分に関しては常時地域が管理し使用するのか。
- 事務局 ▶ 所有者も日本舞踊を教えており、現在は近所の地区センターを使用しているが、月一度程度この空き家を使用して稽古を行う見込みもある。
- 委員 ▶ 有料の稽古を空き家で行うのはありなのか。
- 事務局 ▶ 習い事等については無償で行うものは基本的にない状況で、今回の内容は、地域の住民向けの稽古になるので、地域の利便性向上にもつながるもので、頻度や料金等を相談し、極端な営利活動とまらない範囲で活動していくことを検討している。
- 委員 ▶ 今回の申請は、今後家屋の中まで利用するための申請になるのか。
- 事務局 ▶ 現在もイベント時には、リビングやトイレも利用しており、現在地区センターで行っている地域活動も空き家で行うことや、ひろばとより連携のとりやすいようにするために今回改修を検討している。
- 委員 ▶ 地域が借りる際には定期的に賃料を支払うのか、使うたびに支払うのか、または無償なのか。
- 事務局 ▶ 現在利用する際には、使用時に所有者に利用料を支払っているが、今後支払い方法も含めて検討している。
- 委員 ▶ 空き家を活用する際に、火災保険等はどうなるのか。
- 事務局 ▶ 基本的には所有者がそのまま入っていることが多く、活動に関する保険を活用側が払う形になっている。保険をかけていない場合は、どちらが保険をかけて、費用負担はどうするかは協議で決める形になる。
- 委員 ▶ 管理責任等はどうなっているのか等は当事者同士で協議するので、今回の議事で審議することではないのか。
- 事務局 ▶ その通りですが、実際に契約等を行う際には、市も助言等はしている。
- 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。
 Q 1 「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満票。
 Q 2 「地域貢献に役立ちそうか」に関しては、多様な交流の場の創出が満票、生活利便性の向上は0名、コミュニティ活性化は6名、良好な住環境の維持・形成が5名、居住に悩まれている方等の居住が満票、以上の内容を踏まえて活用が役立つかに関しては効果があるが満票。
 Q 3 「改修内容は、地域貢献活用に効果があるか」に関しては、効果あるが満票。
 Q 4 「活用内容は実現できそうか」に関しては、できるが満票。
 Q 5 「活用内容に期待できるか」に関しては、できるが満票。
- 会長 ▶ 他の意見を促す。

- 委員
事務局
- 管理責任があいまい。火を使ったりするので、無償の際は難しそう。
 - 常にキッチンを開いているわけではないが、防災会が使用することもあり、火気の使用等は気にしている。今後より明確に所有者と協議していく。
- 会長
- 全ての問に対して、過半の同意を得られているため、資料2-3は地域貢献に資するとする。
- 事務局
- 資料2-4について説明。
- 委員
- 改修部分に関しては、活用者以外は使用しないということだが、賃料をもらって貸す場合、基本は所有者が貸す部分の家財整理等は行うものだと思う。
- 事務局
- 基本は所有者が片付けるものだが、家財整理が進むことが、地域貢献につながるのであれば、市の補助は適応できると考えています。
- 委員
事務局
- 家財を整理する際にこれほど費用はかからないのではないか。
 - 費用の大小に関しては、所有者に確認し、費用の精査も含めて協議する。
- 委員
事務局
- 目的が地域に開くというよりは利用者が限定的。
 - 主の活用者の活動は限定的であるが、今回活動場所を変更することにより、近隣の学生の自習するスペースにするなどの地域の学習支援も検討している。市内の他地域でもそのような場所が出来始めており、今回もそういった活用希望もでてきているとのこと。
- 会長
- 地域貢献というものが、地域の住民が出入りするものというイメージがあるが、こういった活動も地域に貢献するものだと思う。
- 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。
 - Q 1 「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満票。
 - Q 2 「地域貢献に役立ちそうか」に関しては、多様な交流の場の創出が5名、生活利便性の向上は1名、コミュニティ活性化は4名、良好な住環境の維持・形成が1名、居住に悩まれている方等の居住が2名、以上の内容を踏まえて活用が役立つかに関しては効果があるが満票。
 - Q 3 「改修内容は、地域貢献活用に効果があるか」に関しては、効果あるが満票。
 - Q 4 「活用内容は実現できそうか」に関しては、できるが。満票。
 - Q 5 「活用内容に期待できるか」に関しては、できるが満票。
- 会長
委員
事務局
- 他の意見を促す。
 - 家財整理は貸主がやるべきだと思う。
 - 家財整理のメニューを設けた経緯としては、不動産の場合は所有者が片付けるのが原則だとは思いますが、所有者が負担をするのが難しく、活用に至らないこともあり、地域貢献に資する部分に関しては、2/3まで補助することとした。ただし、費用の精査や、NPOの手伝いができないか等は協議していきたい。
- 会長
- 所有者と活用者が連名で申請することにより、お互いに、責任範囲やニーズを把握するのがよい。
- 会長
- 全ての問に対して、過半の同意を得られているため、資料2-4は地域貢献に資するとする。

報告（１）（２）について

- | | |
|-----|---|
| 会長 | ➤ 事務局に報告（１）・（２）について説明を指示。 |
| 事務局 | ➤ 報告（１）・（２）について資料３・４により説明。 |
| 会長 | ➤ 意見・質問を促す。 |
| 委員 | ➤ 専門家派遣事業をやめて空き家の学校になるのか。 |
| 事務局 | ➤ 廃止するわけではなく、専門家派遣事業がより有機的になるためのネットワークとしてのハブとして想定している。 |
| 委員 | ➤ 年に５～７回は大変。全部出席しないといけないのか。 |
| 事務局 | ➤ できるかぎり出ていただきたく、出てもらえるような内容にしていく。地域も２～３名程度出ていただくことを想定しており、自治会の役員等に共有し、地域に返していただく必要があり、地域への共有期間が１.５か月ほどかかる見込みで、５～７回を予定している。中の具体的な内容はまだ決まっておらず、今後１年間で精査していく。 |
| 委員 | ➤ 責任の所在等も空き家の学校で伝えていくほうが良い。 |
| 事務局 | ➤ これから地域で起業したい等の方は対象とならないのか。 |
| 委員 | ➤ 対象とはしていないが、地域貢献的な要素が強いので、営利との線引きが難しく、検討していく必要がある。 |

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元年10月23日水曜日の午前10時から12時を予定しております。 |
| 会長 | ➤ 長時間にわたり、ありがとうございました。 |