

第2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8月28日(月) 10:00~12:00

場 所：日野市役所 504会議室

報告事項

- (1) 空き住宅等地域貢献活用事業補助金(改修費等補助)
- (2) 空き住宅等地域貢献専門家派遣補助金(専門家派遣)
- (3) 自治会に対する「専門家派遣事業補助金制度説明会」の実施状況

議事内容

- (1) 専門家派遣事業補助金に係る補助対象者の決定について
- (2) 改修費等補助金の交付申請について

会長

➤ 次第の確認。事務局へ報告事項の説明を指示。

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1~4により事務局から説明。

委員

➤ 空き地を農園に転用するという件において、産業振興課(現:都市農業振興課)が貸農園を管理していると思うが、非常に競争率が高く、現物が足りないためなかなか回ってこない。都市計画課で管理して、対象の農園をもっと増やすという考えはないか。

事務局

➤ 市が所有者から借りるということは現在考えていない。産業部署とそのようなすり合わせもまだしていない。現在は市民の間で作っていただければということで補助金の例示として挙げている。

委員

➤ 補助金と関係なく、空いている土地がある。以前七つ塚の空き地を管理している方に無償で借りたじゃがいも畑で高齢者の芋ほり会を行い、その芋でカレーを作った。やはり近所にもそういった空いている土地が多く、障害者施設に無償で貸出している場所もある。そういった場所が近くにあると便利で使いやすい。離れていると大変、前回タクシーで連れて行ったこともある。そういった場所を発掘していただけるとありがたい。

委員

➤ 今の取り組みにおいて、周りから農地にすることにより臭い等の苦情や反対はないか。

委員

➤ 管理者と地域との接触の内容によって苦情が起こる場合もあるだろうが、現在はうまくいっている。

委員

➤ 空き家跡地を農地として活用することは、とても良い試みだと思う。一人でも反対者がいるとうまくいかないのかなと思う。

補助対象者は自治会等とあるがNPOはあえて入れないということであったか。

事務局

➤ その通りである。最初幅広く対象としていたが、自治会等を管理している地域協

	<p>働課にも意見を聞いたところ、地に根付いた方を対象とした方がよいのではないかという意見があったためこのような形にした。申請内容であるが、実際に自治会がNPOと組んで申請をするというのもありだと思う。申請者としては自治会や任意団体等の住んでいる方がメインとしている。</p>
委員	<p>➤ 現在、子供食堂か無料の学習会等が広まっている。NPOを中心にすぐくまとまりを見せている。だいたいやっているのは自治会ではなく、NPO。そういうところをもし開けるのであれば機会を設けてあげられればなと思い、結果対象となるのは地域の子供たちであって、そういうことも含めてどうしてNPOがないのか不思議に思った。</p>
会長	<p>➤ NPOの関係に関してはおそらくNPOから問い合わせ等が来ると思われるため、今後どうしていくかは柔軟に対応していただきたい。</p>
委員	<p>➤ 建築物がある場合に、昭和56年5月31日以前の旧耐震の建物の場合耐震の改修は必須なのか、古い建物を地域で活用する場合は現在の耐震基準を満たすようにしなければならないのか。</p>
事務局	<p>➤ 改修費の補助を出すにあたって、改修費に2種類あり、全体改修とスタートアップ改修がある。全体改修は国や都から補助金をもらうため耐震化は必ず必要となる。昭和56年6月1日以降か新耐震基準を満たす必要となる。また10年間の利用に供することが国の制度では必須となっており、それはとてもハードルが高いため、全体改修の補助申請は他市の先進事例を見ても芳しくない状況である。そこでもうひとつのスタートアップ改修というものを設けた。この制度では耐震化を必須とすることは求めている。もちろん安全面を配慮すれば耐震化も進めていただきたいが、やりながら耐震化していく可能性もあるため、最初の出だしにおいては耐震化や期間に関する条件を求めている。</p>
委員	<p>➤ つまりスタートアップ改修で地域貢献活用する物件は旧耐震のままでよいということか。</p>
事務局	<p>➤ その通りである。</p>

議事内容(1)

会長	<p>➤ 事務局に議事内容(1)について説明を指示。</p>
事務局	<p>➤ 議事内容1について資料5により説明。</p>
会長	<p>➤ この団体が補助対象として適正かを決めるということによいか。この専門家がこの地域に適しているかは協議会の審議の範疇ではないと思われるので省く。50万円とは使った分だけだすということによいか。最大50万円でその団体は最大2回まで利用でき、実績払いということでもれなく50万円払うということではない。</p>
事務局	<p>➤ その通りと考えている。</p>
委員	<p>➤ 団体が適切かということはどういうことか。</p>
会長	<p>➤ おそらく団体は自治会等としているので適切であるので、団体が行う活動が適切かを審議する。まずは傘松第二自治会から。</p>

- 委員
- 専門家派遣の前段階、実態調査などが必要なのではないかと。3件しか申請が来なかったのはこの前段階が補助内容に含まれていなかったからではないか。これを含めれば10件、20件と申請が増えたのではないかと。
- 委員
- 傘松第二自治会の活動内容であるコミュニティサロンや親子サロンは専門家が入ったらすごいいいサロンが出来るかと、かなりユニークなアイデアがあるのであれば別だが、ただ本当に補助を必要とするのか。健康講座というのもNPOが行うということでNPOがいるのに専門家を派遣する必要があるのかという疑問がある。専門家はシェアハウスなどを手掛けたと書いてあるがそれがコミュニティサロンにどう役立つのか。
- 委員
- 高齢者のサロンとなると地域協働課とも共同していかなくてはならなくなるのではないかと。
- 事務局
- 自治会への制度説明会の時にも質問があったが、実態調査などの基礎調査に専門家を派遣してほしいという意見があった。しかしそれについては専門家の手を借りるまでもなく市の職員の調査で事足りる。基礎的な部分は市の職員を頼ってほしい。専門家にやっていただきたいのは活用し始めた後の管理のルールをどう決めるか、または所有者との交渉の際に法律や不動産の知識が必要な面があり、そういうところに専門家の知恵を活用されてはどうかと説明会では説明した。
- 委員
- 結局そこまで話が進むということは何となく当てになるような物件が存在する必要があると思う。なんかこういうことをしたいからいきなり相談するというのではないと思う。
- 事務局
- 物件の当てに関しては市の方で連絡取れる所有者がいるが現状では所有者には問い合わせしていない状況で、それを自治会の方々と話しながら所有者に連絡していく流れとなる。専門家の方にも一緒に調整してもらえればと思っている。実際に自治会の方も空き家の場所を把握していてもその所有者にどう問い合わせればいいのかと迷われていることがある。その所有者を市がすべて把握しているとは限らないが、そういうイメージがあれば市の方で最初問い合わせしてみることからひも解いていく形もあり得ると考えている。
- 委員
- 具体的なイメージで考えると、篠原さんが現場を歩かれて、この空き家いいですね、こういった理由でこの空き家はいいです、この所有者にはこういった契約で行くとコミュニティサロンという目的は一番実現しやすいというコンサルティングしてもらおうということか。
- 事務局
- 自治会として地区センターがある中で、場所がこの辺にないと困るところを細かくは聞いていないので、その地区センターのすみわけとかを含めながら、やはりエリア性も実際歩きながら抽出していくことになるかと考えている。
- 委員
- 自治会がまとまっていないこともある。3人くらい優秀であれば誰も付いてこないパターンもある。そういう時は自治会の人を集めたワークショップなどを開いて、この地区にはこういうことが必要だというようなこともするのか。そのワークショップを篠原さんなどの専門家の方がやるということなのか。

- 委員
- 事務局
- 会長
- 事務局
- 会長
- 事務局
- 会長
- 事務局
- 会長
- 委員
- 事務局
- 委員
- 事務局
- 委員
- ▶ 啓発活動とかもすべてお任せするという形なのか。
 - ▶ 住民に対してのお知らせは自治会が回覧等を利用して人を集めてもらうようにする。自治会に出来ることと専門家にしか出来ないことはある程度すみわけしていかなければいけない。すべて専門家にやってもらうというものではない。
 - ▶ 今日ここで自治会に対して補助することが承認されたら自治会に補助するという通知が行くと思うが、その次に自治会が専門家に相談するという事でまだ何も相談していないということか。
 - ▶ まだ何もしていない状況。
 - ▶ お互い何が得意で何がサポートできるかということは、補助することが決まった後に打ち合わせするという事である。
 - ▶ 話し合いをして、一年間でゴールをどこに設定するかという計画を作っていたら、それを市に提出していただこうと思っている。
 - ▶ それは資料の2の補助交付申請事業計画書の様式で提出してもらい、協議会で自治会を選定し、通知をしたら、相談が来て、2週間で出来たら申請書を出してもらい、その補助交付決定は市で判断するのか。
 - ▶ いくらお金がかかるかを市が適正かどうかを判断する。
 - ▶ その後事業に着手して、これは実績払いだと思うが、たとえば自治会がすごく盛り上がって3回が4回になる場合や、逆に盛り上がらなくて3回が1回になる場合はそれに応じて完了報告が出てきて、それに応じて支払われるということのようだ。よって最初にお金を渡すわけではないので協議会では安心して審議できると思う。
 - ▶ 協議会の役割としては、地域貢献を目的としていない団体を省いていけば良く、それに加えて何か留意事項や提案事項などのアドバイスがあれば市を通じて出すことができる。そういった意味で傘松第二自治会は補助対象団体として適正であるということではないか。
異論はないということで全員賛成とします。
 - ▶ 二水会の会員は15名ということで、この15名に対して補助を出すのはどうかと思う。これからどんどん会員を増やしていくのか、増やしていく術も専門家に案を出してもらうのか。
 - ▶ 二水会の15名というのは活動の主なメンバーで、その他にもこの地域には子育てサークルなどの団体があり、その人たちにも輪を広げていきたいと考えられている。この地域の自治会長を通じて案内する予定と聞いている。
 - ▶ 他の集まりが一緒に動いてくれないと、一つの地域でいくつも補助金の申請が来てしまうのではないか。
 - ▶ 要綱に記載されている一つの地域で同じ内容の活動を違う団体が補助金申請すれば認めるのかというと、できないと考えている。そういう意味でこの二水会は4つの自治会で有志の方をあげている。
 - ▶ 4つの自治会がひとつとなっていて、その中の老人会という位置づけか。

議事内容（２）

- | | |
|-----|--|
| 会長 | ➤ 事務局に議事内容（２）の説明を指示。 |
| 事務局 | ➤ 資料6により説明 |
| 委員 | ➤ 人が集まる見込みはありそうか。 |
| 事務局 | ➤ この活用者は、豊田駅周辺に場所を持っておりニーズや女性の意見は聞いている。またこの活用者は当該地のすぐ近くに実家があり現在そこに住んでおり、自治会の役員もしている。地域の状況はよくわかっていて実感を持って動かれている。 |
| 委員 | ➤ 豊田駅周辺でショップ経営をしているため空き家には顔をだせないのではないか。 |
| 事務局 | ➤ 豊田のお店はチャレンジショップのため今年度いっぱい利用期間が終了らしく、それを見据えている。活動拠点はこの空き家ということになる。 |
| 委員 | ➤ この空き家でお店をするということか。 |
| 事務局 | ➤ エリア性もあるので豊田でやっていることをそのまま西平山でやるわけではない。 |
| 委員 | ➤ 創業支援でビジネスをしていた人がこういう地域貢献で収益性を考えずに活動するのは信頼できるのか。 |
| 事務局 | ➤ この活用者の事業性ということについては、自分の部屋をホームステイのような形で海外の方向けに交流・観光事業をやられているとは聞いている。その事業の採算性まで調査していないが、今回の事業の採算に関しては当然収支を検討されており、実際どうなるか、経過をみていきたいと思っている。 |
| 委員 | ➤ 地域の方々と問題が生じることは無いのか。 |
| 事務局 | ➤ 自治会には話はしていると聞いている。改修が終わり次第自治会の方々に見てもらう予定である。隣家も空き家で近隣の方からも苦情等はない。 |
| 委員 | ➤ この近くで公共施設を作ろうとして反対が多く中止した例があった気がする。 |
| 事務局 | ➤ 過去には障害者のグループホームを空き家を使ってやろうとして反対運動がおこった。 |
| 委員 | ➤ あれはかなり大きな反対運動であると記憶している。そのため了解を得ているかどうかは気になった。 |
| 委員 | ➤ 要綱の要件に関して、建築基準法は満たす必要があるということか。 |
| 事務局 | ➤ その通りである。 |
| 委員 | ➤ もう一つの要件として補助対象事業に着手していないというのはどういうことか。事業はしているが補助対象事業には着手していないということか。 |
| 事務局 | ➤ その通りである。 |
| 委員 | ➤ 今までバザーはやっていたがこの空き家ではバザーはやっていないというのは要件を満たす考えか。 |
| 事務局 | ➤ 満たす考えである。 |
| 委員 | ➤ 継続的活用を確実に見込むというところの判断は、所有者の同意があり活用者のやれる条件が整っているという観点ですればいいのか。それとも収入を将来得られるか得られないかということに関してするのか。後者だと我々は経営の専門家ではな |

- いのでどう判断すればいいのかわからない。
- 事務局 ▶ 所有者の同意があり続けていけることの他に、お金の問題で続けていけそうにないということが経験値として事前に指摘できればしていきたいが、一年間回してみてそれが継続することがわかるのも大事だと思っている。
- 委員 ▶ 営利目的ではないという要件に関して、収入がなければ継続は難しいが営利を目的とするとだめになるというところで今回のケースも悩ましいところだと思う。営利性というのをどう考えるべきか。
- 事務局 ▶ 資料の収支計画の想定で事業者の使用料というのは、図の補助対象としない緑色の部分で行う収入で地域貢献活用事業以外の部分での営利活動は可能と考えている。しかし緑の部分でなんでも収益をもとめていいのかというのは住宅地ということもあり不特定多数の人が来て地域の方が不安になるようなことは法的にもできないとは思っているので、市内の女性の起業家がここを使うとか顔の知れた人が来るという中での貸しスペースであればいいのかなと思っている。営利を目的としないという要件は地域貢献活用とする内容に関する規定としている。
- 委員 ▶ 基本的には協議会はどう口をだせばいいのか。
- 事務局 ▶ 補助対象要件については、市が事前確認してから協議会にあげることとしているので協議会では地域貢献に資するかというところを様々な目で見てもらいたい。
- 委員 ▶ この活用者は地域の方と連携が取れているということで大丈夫かと思うがこの場所は日野市の端で住民の人が活用しなければ外の人がここに活用しにくる場所ではないと思う。豊田の駅前とは感じが違うところなので住民にとって申請通りに活用を進めていければそういう場所がない地域なので良いと思うが、その様子はこの資料だけではわからない。
- 委員 ▶ 継続性は微妙だと思う。継続性や活用者の資質ではなくて地域の貢献度のみが審議の対象なのか。どういうところまで考えるのか。
- 事務局 ▶ 事業の継続性に関しては市の方で確認すべきことだと思っている。よって基本は地域貢献に資するかどうかを見ていただきたいと思っている。しかし今のようなご意見も貴重な意見なのでぜひ発言していただきたい。
- 委員 ▶ 事業の継続性については、市もお墨付きを与えられない状況だが、スタートアップ改修ということなのでまずは地域の方に使っていただけるように市としては採用したいと思っている。
- 委員 ▶ 目標を失敗することを前提に行う人はいないと思うのであくまで可能性だけで認める余力をもってほしいと思うがそういう甘い部分は審議には反映できないのだろうか。確実性に限定するべきなのか。40代の女性に頑張してほしいという地域活性化の未来を見据えた上では活躍してほしいという世代でもあるし地域愛という測れないものもあり、一年お試しすることはありだと思う。そういう甘い判断はありか。閉塞的な時代なので出来るだけ可能性を摘まないことが大事だと思う。
- 委員 ▶ 熱意は買うべきである。
- 委員 ▶ そういう前提があれば考えられる。

- | | |
|-----|--|
| 委員 | ➤ 利益を得ようという意欲などは現実的に考えると気持ちとして大事だと思う。 |
| 会長 | ➤ 行政が活用後をどれくらいフォローするか。一年で限界だとなった時に行政はどういったフォローができるのか。 |
| 事務局 | ➤ この補助を受けて、定期的に報告せよというのは定めていないが、活用の継続が難しくなる場合や変更が発生する場合などは相談してもらうことを条件としている。市に相談したから継続できるようになるとは限らないが状況はその都度把握していきたいと思っている。 |
| 会長 | ➤ 市がマッチングした案件は、活用がなくなってきた事業者がでたら次のマッチングをする必要があると思う。協議をした後の経過もやりすぎかもしれないが見る必要があると思う。所有者と市の関係は現在は作れているようだが、次の活用をどうするかなども所有者とも相談できるような関係づくりも必要であると思う。 |
| 会長 | ➤ 申請内容の通り交付決定をするということで良いか。異論ないようなので交付決定をするということにする。 |

閉会

- | | |
|-----|----------------------------------|
| 会長 | ➤ 協議のご協力感謝する。議事内容は以上となるので他に何かあるか |
| 事務局 | ➤ 次回の協議会は11月を予定している。 |