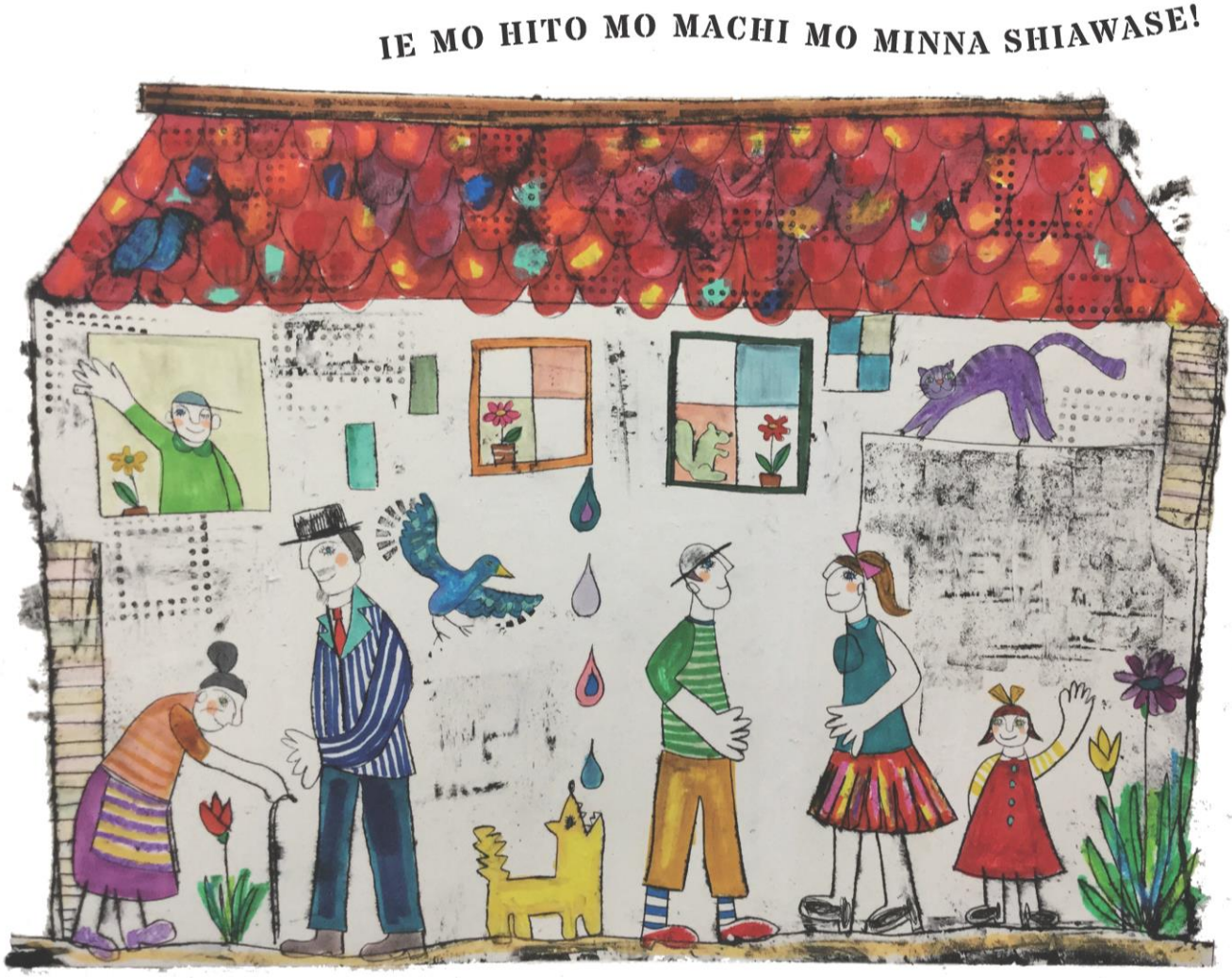
第６章　計画の実現に向けて

- 6-1　各主体の役割
- 6-2　推進体制
- 6-3　計画の進捗管理



第６章　計画の実現に向けて

６－１　各主体の役割

本計画の基本理念である「住み続けたい・住んでみたい、自分らしい住まい方を実現できる日野」の実現に向けては、住宅・住環境に係る一人ひとりの市民、ＮＰＯ*等、行政、事業者等の各主体がそれぞれの役割を果たすとともに、各主体が連携していくことが重要です。

ここでは、まず各主体の基本的な役割を示すこととします。

（１）一人ひとりの市民の役割

住宅は市民が生活を営むための基盤であり、私有財産でありながらも地域を形成する社会的資産としての性格も有しています。住宅マスタープランを推進するためには、市民一人ひとりが地域社会の一員として、より良い住宅づくりや住環境の形成に向けて、住宅・住環境に関する意識を高め、主体的に関わっていくことが求められます。

（２）自治会・ＮＰＯ等の地域主体

住宅マスタープランに掲げた取組みを推進し、魅力ある地域を形成していくうえで、自治会・マンション管理組合やＮＰＯ・ボランティア、企業等の地域の住環境の形成やまちづくりに関する主体（以下、「自治会・ＮＰＯ等の地域主体」）の役割は一層重要になっていくと考えられます。自らの組織の目的に沿った取組みを推進していくなかで、市民と行政の橋渡し役として、地域のまちづくりのビジョンの検討やその実現方策の検討、地域の住環境の向上や活性化に係る取組みの推進、コミュニティの形成や居住の支援等へ積極的に関わっていくことが期待されます。

（３）行政の役割

住生活基本法*第七条において、「国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」とされています。

住生活基本法の責務に沿って、行政は住宅マスタープランに基づき、住宅施策の主たる推進主体として、住まいづくりや住環境の形成に係る施策の実施を図ります。

同時に、市民やＮＰＯ等、事業者による住まいづくり、住環境の形成を支援していくために、先導的な役割を担っていくこととします。

（４）事業者の役割

住宅の供給・流通等や住環境づくりに係る事業者は、自らの持つ技術やノウハウ、経験等を活かしつつ、市民のニーズ等を踏まえたより質の高い良好な住まいづくりや住環境の形成に貢献していくことが求められます。

また、今後は、例えば、「新築の住宅を建設する」という単一ビジネスにとどまらず、つくった後の維持管理やリフォーム、生活支援や介護・医療サービスの提供、住み替えや住宅の流通等、市民がより良く生きるため総合的な生活関連産業として、市民ニーズが高まっていくものと考えられます。事業者単独で総合的なサービスの展開は容易ではありませんが、事業者の独自の工夫に加え、事業者間や関連団体の連携等による対応が期待されます。

６－２　推進体制

住宅マスタープランに沿った住宅施策が確実に実施されるよう、6―1 に掲げた各主体が自らの役割を認識しつつ、多様な主体の連携により住宅施策の推進体制を構築していくことが求められます。

そこで、次のような推進体制を検討していくこととします。

（１）市における総合的な連携体制の構築や住宅の相談窓口の設置

住宅施策はまちづくり施策、福祉施策、環境施策、防災施策等、住生活に係る幅広い分野と関連があります。そこで、市においては、調整・連携を図る場の設置等、総合的な連携体制の構築を検討します。また、第 4 章に掲げたように、住宅の相談窓口の一本化を検討します。住宅の相談窓口の設置にあたっては、福祉の初期総合相談窓口とまちづくり部局の連携等を図るとともに、環境部局や防災部局が取組んでいる管理不全空き家の対応等、現在実施しているその他の関連部局との連携も図ります。合わせて総合的な連携体制の構築や住宅の相談窓口の設置等の新規となる住宅施策の適切な運用を図るため、新たな組織化を検討します。

（２）公的賃貸住宅事業者との連携

本市には市営住宅のほか、都営住宅、東京都住宅供給公社*や都市再生機構*の賃貸住宅等の公的賃貸住宅が数多く存在しています。市民の住宅セーフティネット*の構築や賃貸の住宅を望む市民ニーズに応える住宅ストック*として大きな役割を担っています。

それらの中には昭和 40～50 年代に建設された大型の団地もあり、その建替えや改修事業等の動向が本市の住宅施策の推進に大きな影響を与えることが予想されます。そこで、公的賃貸住宅の事業者との連携をこれまで以上に強化し、本市の住宅施策やまちづくりの方向性に沿った効果的な事業を推進できるよう、取組みを進めていくこととします。

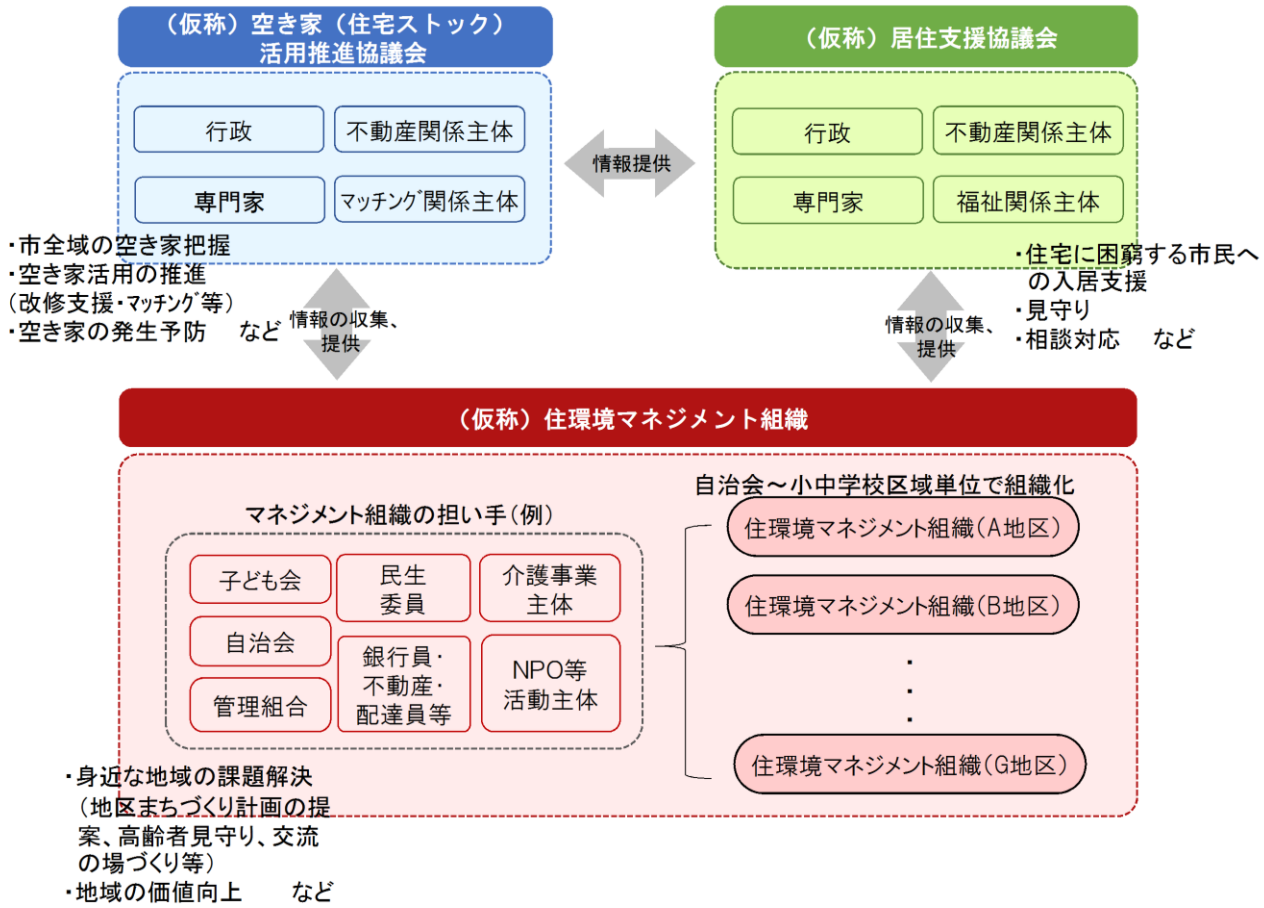
（３）住環境の維持管理体制の構築

第 4 章で掲げた空き家に関する取組みと居住支援*に関する取組みを推進する体制として、「住環境の維持管理体制」を検討します。具体的には、地域における「（仮称）住環境マネジメント組織」に加えて、「（仮称）空き家（住宅ストック）活用推進協議会」、「（仮称）日野市居住支援協議会*」の 2 つの組織を新たに設立し、相互に連携を図りながら取組みを進めるものです。

「住環境の維持管理体制」の土台は「（仮称）住環境マネジメント組織」と考えます。（仮称）空き家（住宅ストック）活用推進協議会や（仮称）日野市居住支援協議会により、空き家の活用や住宅困窮者*の住宅の確保が図れたとしても、地域の理解・協力がないと継続的な運営はできません。「（仮称）住環境マネジメント組織」は地域の空き家等の情報を両協議会に提供し、両協議会は情報の収集、事業化を図り地域貢献に資する取組みを地域に還元できるような地域や協議会によって利点のある連携、仕組みが期待されます。

また、（仮称）空き家（住宅ストック）活用推進協議会と（仮称）日野市居住支援協議会についても、連携が求められます。（仮称）日野市居住支援協議会としては、住宅困窮者に対する住宅情報（空き家情報）が必要となります。また、（仮称）空き家（住宅ストック）活用推進協議会としては、空き家の活用を促進するためには、貸主・借主の不安を解消するための居住支援の取組み等が求められると考えられます。そのため両協議会についても相互に情報提供しあえる関係が構築できるよう、検討していきます。

■住環境の維持管理体制イメージ（図）



（４）（仮称）住環境マネジメント組織の普及・促進

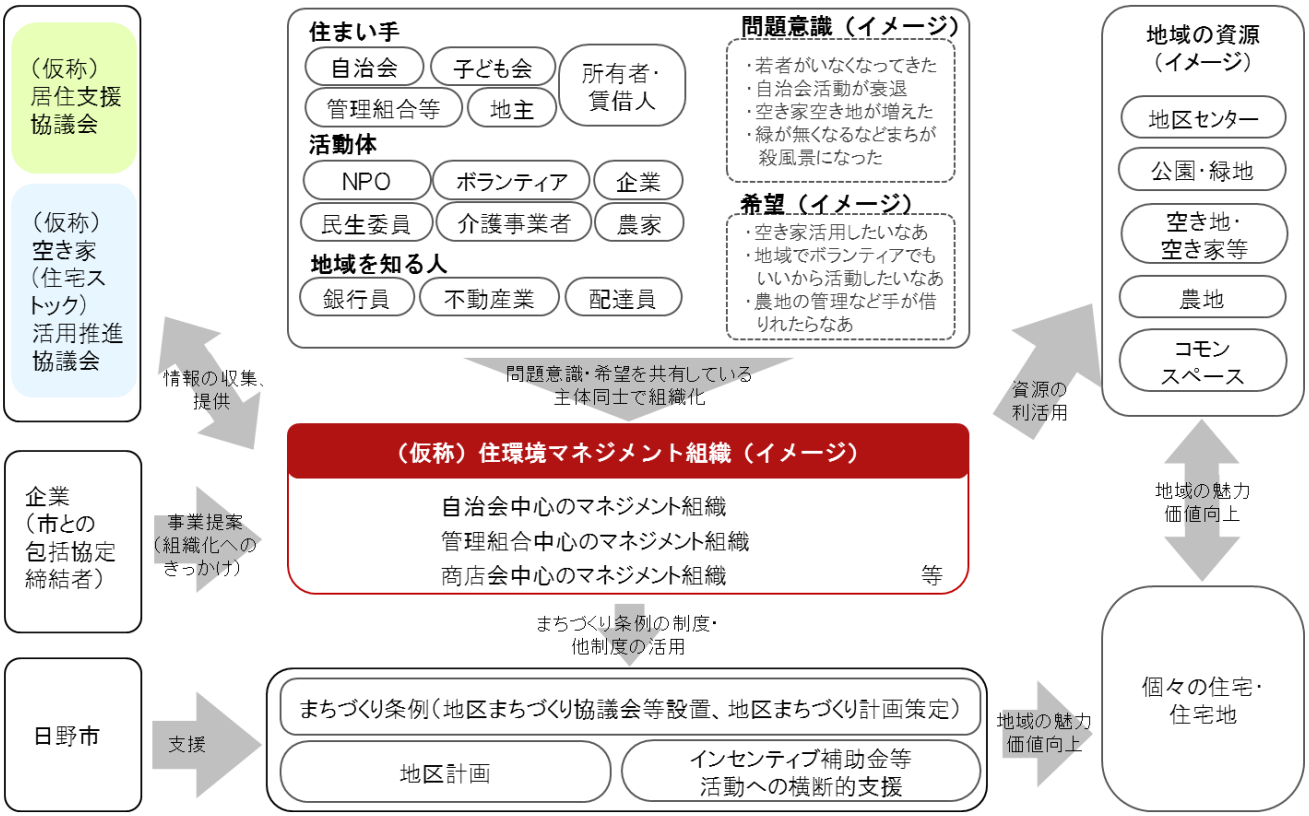
（仮称）住環境マネジメント組織は、6−1 で示した自治会・ＮＰＯ等の地域主体による地域のマネジメント（維持管理・運営）を行う組織と想定しています。

自治会等の既設の組織もあれば、特定非営利活動促進法に基づき法人格を取得したＮＰＯ法人や法的な根拠を持たない任意の組織等、様々な組織形態が考えられます。組織化に際しては、本市が有するまちづくり条例の市民主体のまちづくりの制度を活用することも有効な方法と考えられます。

組織の構成員も地域によって様々で、住まい手やＮＰＯ等の活動主体、地域をよく知る銀行員や不動産業を営む人、配達員等も考えられますが、自らの地域の課題の解決や地域の価値の向上に向けた取組みを進めることは共通しています。

将来的には、市内全域にわたって、こうした地域に根差した（仮称）住環境マネジメント組織が設立され、活発な取組みが進められることが望まれ、市も積極的に支援していきます。また、（仮称）住環境マネジメント組織の普及・促進にあたっては、市内全域で普及していくことは容易ではないことから、自主的に取組む団体又は高齢化の進行が早い地域等をモデルケースとして重点的に取組む支援策について、検討します。

■（仮称）住環境マネジメント組織の立上げのイメージ（図）



（５）（仮称）空き家（住宅ストック）活用推進協議会による空き家対策の推進

空き家に関する取組みの方針（取組み１－１：空き家の適正管理と活用の促進）（再掲）

○市内の空き家が有効活用されるよう、相談窓口の設置、空き家情報の収集、住宅所有者への活用に向けた啓発活動、宅地建物取引業協会等と連携した情報の発信等、ストック*流動化に向けた体制の構築を進めます。

○空き家に関する情報については、自治会等の地域活動団体からの情報収集や、宅地建物取引業協会等と連携した空き家情報データベースの構築及び情報の発信等を図ります。また、空き家の実態調査を自治会と連携し行うなど、地域の主体が市と情報や課題を共有できるような仕組みについて検討します。合わせて空き家の利用が促進されるよう、住宅困窮者*への入居促進も含め住まい手のニーズとマッチングする仕組みを検討します。

○住宅所有者への空き家対策の働きかけとしては、空き家の活用に関するセミナーの開催等、住宅所有者への意識啓発を図ります。また、空き家化を未然に防止する観点から居住している方に対する情報提供も重要です。そのため、居住している方も含めた固定資産所有者に対する空き家の取組みの情報提供や、将来空き家化する可能性が高い高齢単身世帯への相談会の開催等、意識啓発に向けた取組みを推進します。

○空き家の有効活用については、子育て層や高齢者、住宅困窮者への住宅の提供の促進や、地域活性化に資する用途への転用の促進等を図るため、有効活用に関する修繕費又は解体費の補助や活用に向けたモデル事業等の導入を検討します。

○近隣に迷惑を与えるような管理不全空き家の発生を予防することなどを目的として、空家等対策特措法の内容を踏まえ、有効活用を促す条例の制定を検討します。

○近隣への衛生や防犯上支障となるような管理不全の空き家については、市民の安全で安心な暮らしを確保するため、引き続き所有者への働きかけ等を行うとともに空家等対策特措法の適切な運用を行えるように図ります。

空き家は、戸建て住宅や民間共同住宅の形態、老朽の程度や改修の有無、所有者の意向や周辺環境等、空き家に関する諸要素が多数存在しています。まずは広く空き家に関する情報を収集し、市における空き家の状況や活用にあたっての条件等を整理することが必要と考えられます。

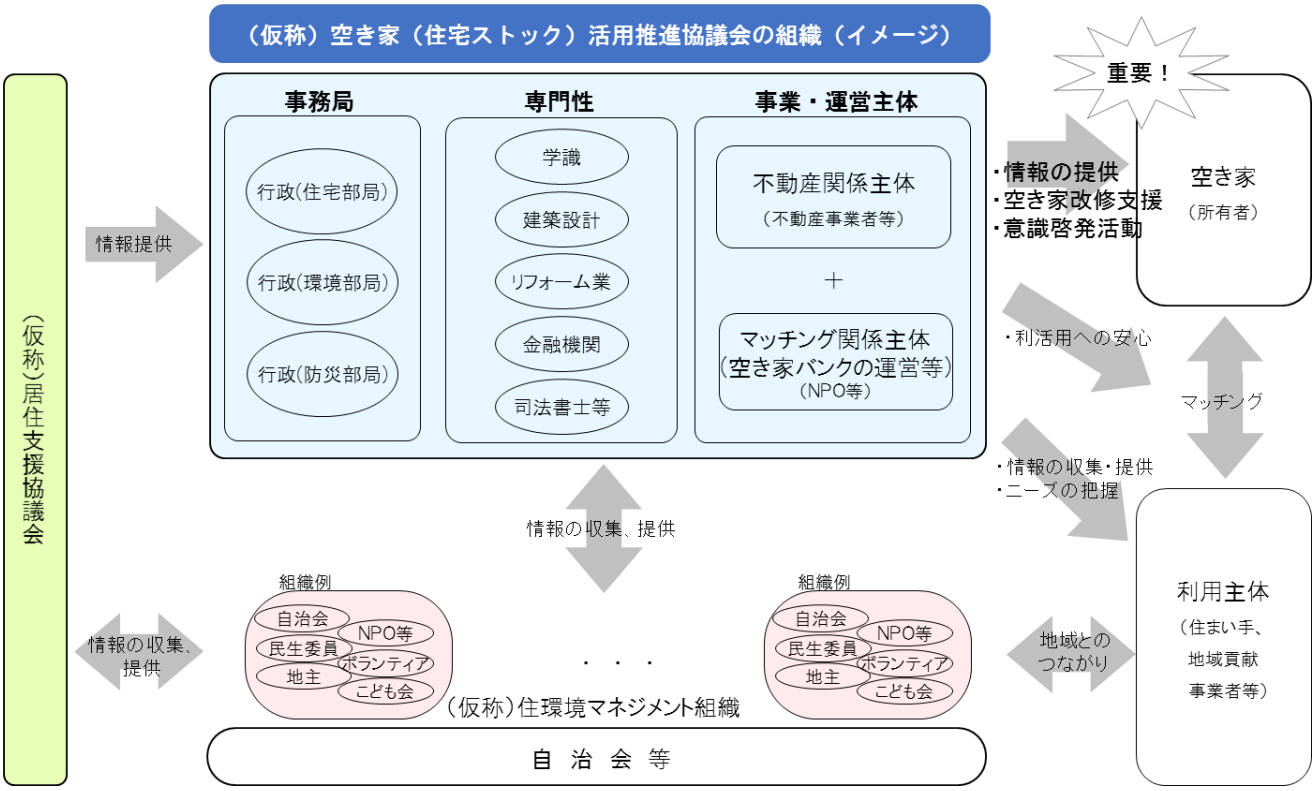
また、空き家の所有者への働きかけや支援（情報提供、空き家改修支援、意識啓発等）が重要であり、専門家の助言や協力を得ながら、空き家の状態や所有者・利用主体のニーズ等に応じた、空き家の活用を促す取組みを検討していくこととします。

子育て世帯や住宅困窮者の住宅、地域貢献に資する活動や交流の場等として活用する際は、所有者の不安の解消や適切な活用に向けた支援が必要であるため、協議会には修繕費等の補助や先進自治体が取組むモデル事業の導入の検討が期待されます。

また、空き家の活用には、利用者と所有者を結び付ける仕組み（マッチング）が必要で、他自治体で実施される空き家バンクの機能が考えられます。運営主体は、空き家情報のＨＰによる発信やタイムリーな更新、利用者と所有者との連絡調整等を担うことが想定され、ＮＰＯ等の運営主体となる団体の育成や支援を図っていきます。

（仮称）空き家（住宅ストック）活用推進協議会は、上述の取組みを実施するため、空き家の活用の推進や空家等対策特措法に規定される特定空家等の発生予防及び認定・諸手続きの運用等を目的とした協議組織として想定されます。専門家としては個々の住宅だけでなく不動産や相続の観点から、学識経験者、建築設計者や司法書士等が考えられ、空き家活用事業の事業・運営主体、そして事務局である行政から構成されることが想定されます。

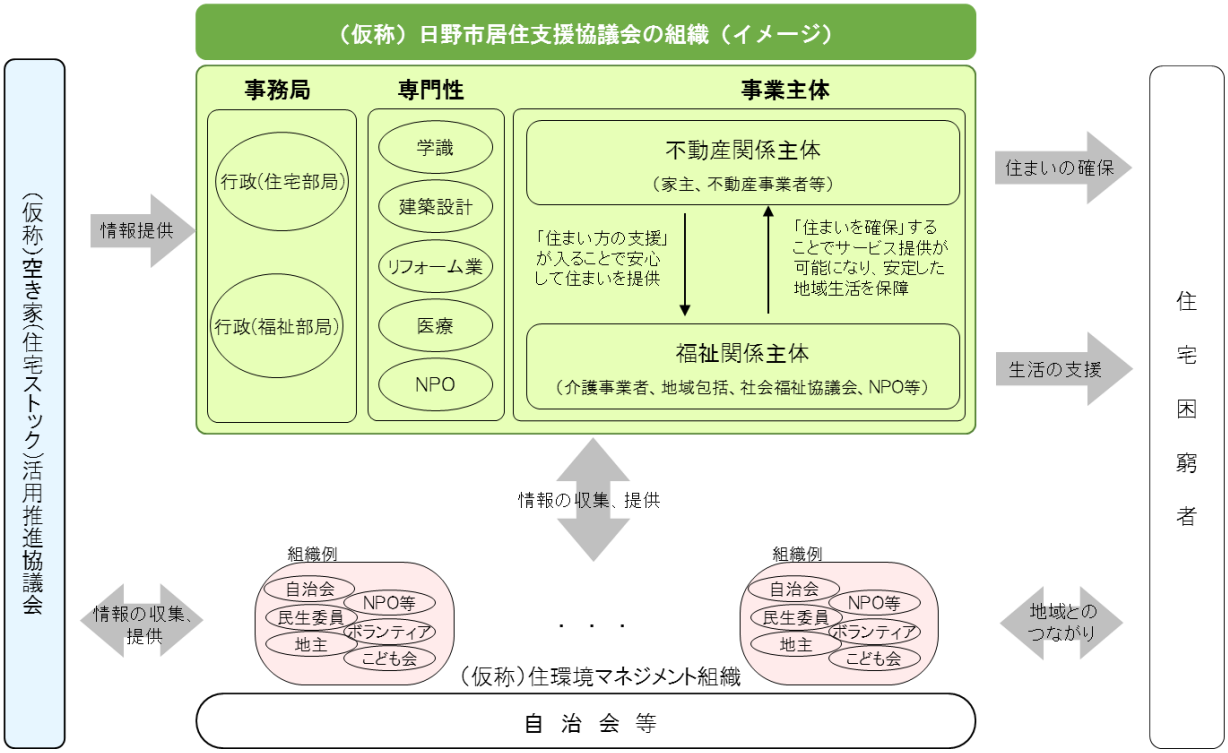
■（仮称）空き家（住宅ストック）活用推進協議会のイメージ（図）



（６）（仮称）日野市居住支援協議会による住宅困窮者への居住支援の推進

住宅困窮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居し、安心して生活を営めることを目的とした協議会が想定されます。住宅セーフティネット法*に基づく協議会であり、「専門家」（学識経験者等）と賃貸住宅円滑入居支援事業等の「事業・運営主体」、そして「事務局」である行政から構成されることが考えられます。この事業の推進に向けて、協議会の中に、民間賃貸住宅等を確保する役割を担う「不動産関係主体（不動産事業者等）」と民間賃貸住宅等へ入居する際の支援、入居後の見守りや相談対応等の居住支援の役割を担う「福祉関係主体（介護事業者等）」との連携が欠かせません。また、取組みの実現には、具体的なアクションを担う事業主体が鍵を握っており、このような取組みを進めることのできる主体を発見できるよう、先進自治体が取組む居住支援モデル事業等の検討も必要と考えます。このことを踏まえ、まずはこの組織化に向けた検討を進めていくこととします。

■（仮称）日野市居住支援協議会のイメージ（図）



６－３　計画の進捗管理

住宅マスタープランの改訂後、次のような考え方に沿って計画の進捗管理を進めます。

（１）実施プログラムの策定

住宅マスタープランは日野市の住宅施策に係る基本的な取組みの方針を示したものです。掲げた基本理念の実現に向けては、各種の取組みに関して、それぞれの具体的な取組み内容とともに関連主体の役割やスケジュール、さらには人材や予算に関して、細やかな実施プログラムを策定していくことが重要となります。

そこで、平成 27 年度は、6―2(3)で掲げた「住環境の維持管理体制の構築」に向けた具体的な行動や実施が決定している施策の推進と平行して、平成 26 年度末に策定した住宅マスタープランの実施プログラムを住宅部局が関連部局と協働して策定することとします。

（２）実施プログラムの点検・見直し

住宅マスタープランの計画期間は 10 年間にわたるため、施策や実施プログラムの進行状況の確認と評価が重要です。そこで、施策の進捗状況の点検を定期的に住宅部局が関連部局と協働して行っていくこととします。

また、概ね 5 年に 1 回、必要に応じて見直しをすることとしています。その際は、それまでの取組みや施策の進捗状況を総合的に評価し、見直しの必要性や見直す場合の方向性について検討します。