

**「八尾市空家等対策計画(案)」に対する  
市民意見提出制度(パブリックコメント)の実施結果と市の考え方について**

「八尾市空家等対策計画」を策定するにあたり、八尾市市民参画と協働のまちづくり基本条例第12条の規定に基づき、検討途中の案を公表し、市民意見提出制度(パブリックコメント)を実施しました。その結果と提出された市民意見に対する市の考え方を公表します。

ご提出いただいたご意見等は、趣旨を損なわないように要約するとともに、同じ趣旨のご意見については、まとめて回答します。

(1)意見募集期間 平成29年12月15日(金)～平成30年1月19日(金)

(2)提出方法別の提出人数と意見の件数

提出方法	提出人数(人)	意見件数(件)
電子メール	3	49
直接持参	1	1
郵便	1	1
F A X		
合計	5	51

No.	該当ページ	項目	ご意見	市の考え方
1	1	1-1 計画策定の背景 L4 「平成 72 年」	平成は 31 年 4 月で終了が確定しています。P30 L2 の計画期間 終期の表現も含め西暦表記が望ましいのではないのでしょうか？	ご意見を踏まえ、西暦表記を併記いたしま す。
2	16	図表-25 「解決方法」	例えば、H26 実績値をみると、対応件数 63 件-解決件数 42 件＝ 未解決件数 21 件 という結果が表から読み取ることが出来ます が、この未解決 21 件の対応についても「解決」方法(12+4+47)とし て合算する表現には違和感があります。対応した案件全件の解 決が図られていないのであれば、図表の項目は「解決方法」では なく、あくまで相談に対する「対応方法」と表記する方が望ましいの ではないのでしょうか？	ご意見を踏まえ、「対応状況」に修正いたしま す。
3	16	「現在調査継続」件数	未解案件が H26→21 件、H27→41 件(=67-26)、H28→42 件(= 64-22)と、毎年数十件単位で発生しているのに、現在継続調査件 数がこれに比して著しく低いのは何故でしょうか？毎年数十件が未 解決のまま放置されているという事でしょうか？市民の相談から スタートしている未解決案件には粘り強く継続的に対応して頂きた いです。この結果を見た限りでは現在の八尾市の空家対応・対策 姿勢は極めて後ろ向きな印象を受けます。	現在調査継続の件数は、所有者等に関する 情報の調査を行っているものを示しており、調 査完了後は、助言や指導などの措置をはじめ、 解決に向け継続的な取り組みを行っておりま す。
4	19	L1「※調査不可の理由→ 『旗竿地のため』、『私有地 奥に建物があるため』」	2 つの単語は同義、あるいは『旗竿地である』という状況は『私有 地奥に建物がある』に包含されるため、両方を列記する必要は無 いのではないのでしょうか？全く別のものであるかの様に混乱を与 える表現は行政計画には相応しくありません。	ご意見を踏まえ、修正いたします。

5	19	判定結果表	<p>「管理不良な状態にある」と判定される B,C 判定の建物の比率が著しく低い(A:88.6%、B:7.1%、C:1.3%)印象を受けます。参考までに、近隣市の空家等対策計画内実態調査で、八尾市 A,B,C 判定に該当する割合(総合評価結果)は以下の通りです。</p> <p>柏原市 →A:52.8% B:36.1% C:11.1%</p> <p>藤井寺市→A:39.9% B:44.3% C:15.9%</p> <p>東大阪市→A:77% B:12% C:11%</p> <p>判定方法に各市差異があるので、一概には言えませんが、生活圏も隣接したこれら隣接自治体に比して八尾市の空家の実態が極めて良好であるとは考えにくく、判定基準が甘すぎると感じます。判定結果の定義についても、「管理不良な状態」と抽象的な表現に留まっており、詳細に丁寧な定義を行っている近隣市計画と読み比べるとかなりの温度差が生じています。最低限「管理不良な状態」とは何を指すのか、定義を記載ください。</p>	<p>調査項目の点数化や判定基準が市ごとに異なっているため、単純な比較が難しいのですが、本市では、調査項目ごとに点数化を行い、総合点数によって判定しました。</p>
6	20	アンケート結果 ①対象建物の用途	<p>②以後の結果と異なり、「『既に取りこわしている』を除く。」という表現がありませんが、「既に取りこわしている」回答も含んでいるのでしょうか(その他に包含?)? そうであるなら「その他」ではなく回答一覧に挙げるべきではないでしょうか?</p>	<p>本計画(案)にはアンケートから抜粋したものを掲載しておりますが、分かりにくい表現となっているのご意見を踏まえ、本計画(案)に記載されていないアンケート結果を含め、別冊を作成いたします。</p>
7	21	②回答者の年齢	<p>「『(対象建物の所有及び権利状況が)わからない』を除く」となっていますが、円グラフにある「不明・無回答、25人、2.5%」と「(対象建物の所有及び権利状況が)わからない」は何が違うのでしょうか? また、回答者の属性(年齢)と、対象建物の所有及び権利状況は別事項になるので、グラフ内に算入のうえ分析が必要ではないでしょうか?</p>	<p>本計画(案)にはアンケートから抜粋したものを掲載しておりますが、分かりにくい表現となっているのご意見を踏まえ、本計画(案)に記載されていないアンケート結果を含め、別冊を作成いたします。</p>
8	21	③対象建物の現在の利用状況	<p>調査項目が「建物の現在の利用状況」なので、「既に取りこわしている」という回答も結果表示すべきではないでしょうか? また、②と同じく、「不明・無回答、40人、4.1%」と「(対象建物の所有及び</p>	<p>本計画(案)にはアンケートから抜粋したものを掲載しておりますが、分かりにくい表現となっているのご意見を踏まえ、本計画(案)に記載</p>

			権利状況が)わからない」の違いがよくわかりません。もっと誰が見ても分かり易い整理の仕方にすべきではないでしょうか？	されていないアンケート結果を含め、別冊を作成いたします。
9	21	②③④共通	①では《N=996 + 不明・無回答 11 = 1,007》と、アンケート回収数と結果が一致していますが、②③では N=984 人以外の回答内容が突然結果から消えています。「既に取りこわしている」と「(対象建物の所有及び権利状況が)わからない」回答の合計人数が《1,007 - N=984 = 23 人》という理解でよろしいでしょうか？	ご意見のとおりです。
10	22	④建物の使用頻度	③と同じく、この質問であれば「既に取りこわしている」という回答も結果表示すべきではないでしょうか？また、「対象建物の所有及び権利状況」と、「対象建物の使用頻度」は別の指標です。「『(対象建物の所有及び権利状況が)わからなくとも、利用されている空家なら、何らかの対策を講じる余地があるのではないのでしょうか？	本計画(案)にはアンケートから抜粋したものを掲載しておりますが、分かりにくい表現となっているのご意見を踏まえ、本計画(案)に記載されていないアンケート結果を含め、別冊を作成いたします。
11	22	⑤「数年に1回」又は「ここ数年使用していない」空家状況となった理由	L3「用頻度をみると、『ほぼ毎日』が 23.6%となっています。」←誤記ではないでしょうか？	ご意見を踏まえ、修正いたします。
12	23	⑥対象建物の維持管理の頻度	「(問6)により対象者を限定」←(問4)の間違いではないでしょうか？	「(問6)」の表記を、「④」に修正いたします。
13	23	N=444	「④対象建物の使用頻度が、『ほぼ毎日』『週に1～週数回』『月に1～月数回』を除く。」とありますが、④の N=984 から該当する回答を除外すると、《984-(232+87+134)=531》となるため、数値に乖離が生じています。どのような操作を行えば N=444 となるのか、説明が必要ではないでしょうか？	本計画(案)にはアンケートから抜粋したものを掲載しておりますが、分かりにくい表現となっているのご意見を踏まえ、本計画(案)に記載されていないアンケート結果を含め、別冊を作成いたします。
14	23	建物の維持管理における「誰も維持管理していない」を除く	グラフ中に「維持管理していない: 25 人、6%」と回答結果が表示されていますが、除くとはどういう事でしょう？意味がわかりません。	本計画(案)にはアンケートから抜粋したものを掲載しておりますが、分かりにくい表現となっているのご意見を踏まえ、本計画(案)に記載されていないアンケート結果を含め、別冊を作成いたします。

15	22	⑦対象建物の維持管理をおこなっていない理由(複数回答) ・N=82	「建物の維持管理における『誰も維持管理していない』の回答者のみ対象」とされていますが、前後を問わずそのような別個の質問・回答の掲載が見られず、82通の対象をどの様に抽出されたのか不明です。⑥でも同様の記述が見られますが、①～⑭以外に実施されている質問があり、その結果から除外項目を抽出し当該結果の根拠として掲載しているのなら、その質問と回答内容も計画内にきっちりと掲載してください。	本計画(案)にはアンケートから抜粋したものを掲載しておりますが、分かりにくい表現となっているのご意見を踏まえ、本計画(案)に記載されていないアンケート結果を含め、別冊を作成いたします。
16	23	⑧対象建物の維持管理について不安な点(複数回答) 「(対象建物の所有及び権利状況が)わからない」を除く	④等他の質問への指摘と同じく、所有や権利状況がわからなくても建物に対し不安を抱えている回答が存在する可能性は十分にあります。ちゃんと結果に算入、集計してください。	本計画(案)にはアンケートから抜粋したものを掲載しておりますが、分かりにくい表現となっているのご意見を踏まえ、本計画(案)に記載されていないアンケート結果を含め、別冊を作成いたします。
17	25	⑩対象建物について、困っていることや不安な点(複数回答) 「(対象建物の所有及び権利状況が)わからない」を除く	⑧への指摘と同様、この事が空家に対して「困っていることや不安な点」として顕在化している可能性があるため、この質問項目で除外するのは相応しくないではないでしょうか？	本計画(案)にはアンケートから抜粋したものを掲載しておりますが、分かりにくい表現となっているのご意見を踏まえ、本計画(案)に記載されていないアンケート結果を含め、別冊を作成いたします。
18	29	(2)市が実施したアンケート調査より L10、11の記述	「取り壊して更地にしたい」という意図を「何らかの活用か流通を考えている」と解釈するのは強引過ぎるのではないのでしょうか？もう少し丁寧な因果関係となる様、表現を修正願います。	ご意見を踏まえ、修正いたします。
19	29	L15「DIY型賃貸の可能性について示唆しています」	36.8%という割合だけ取り上げるとそう見えるかもしれませんが、当回答の母数はわずか76、回答を行った36.8%の人数もわずか28名です。この結果を前提に「可能性について示唆している」と断定するのもやはり強引です。当ページ(2)項目全体に言える事ですが、ページを埋めるために書ける事を無理やり書くのではなく、アンケート結果をもっと詳細かつ丁寧に分析し、本当に書くべき事を吟味し、記述してください。	アンケート結果を踏まえ、可能性について記述したものです。 原文のままとさせていただきます。
20	30	3-3 言葉の定義について	「人の日常生活が営まれていない～用いていないこと。」と、平成	注記については、本計画(案)における言葉

		(注1)表現について	27年2月26日付け国土交通省住宅局告示の指針の一部をそのまま引用されていますが、当指針では当該一義的な定義に引き続き、利用実態について客観的に判断することが望ましい旨、詳細な補足追記がなされています。単純な一部引用では国の指針の定義と読み手の理解に乖離が生じるため、もう少し表現を吟味のうえ記述下さい。	の定義として、指針の文章をそのまま引用しておりますが、実際の調査に際しては、指針の趣旨を踏まえ判断しております。
21	P30	3-3 言葉の定義について 指針の表記について	単に「指針」と記述するだけでは、市の指針なのか国の指針なのかよくわかりません。平成27年2月26日付け国土交通省住宅局告示の指針である旨記載して下さい。	ご意見を踏まえ、修正いたします。
22		(注3)について	同じく国の見解の出典元を明記して下さい。	国が基本指針策定に際し、各自治体からの質問に対して考え方を示したものです。
23	P31	基本目標(めざす姿)	めざす姿を掲げる前段において、空家の増加に関して散々問題視しておきながら、「空家の増加・発生の予防」は掲げないのでしょうか？であるならば、前段でここまで空家の増加を問題視して取り上げるべきではありません。前段と標語が乖離した印象を強く受けるため、どちらかの表現を修正して下さい。	少子高齢化に伴う人口減少とそれに伴う今後の世帯数の減少により、空家の増加傾向を避ける事は困難であり、その増加がすぐに住環境に影響を与える事がないようにすることをめざすと言う意味と、基本的には所有者責任があることを加味してめざす姿を定めました。
24	P32	3-6 (2)「連携」のための 取組み指標	「各種セミナー等の開催の校区まちづくり協議会の開催数」←日本語表現としてどうでしょう？意味がよくわかりません。	ご指意見を踏まえ、修正いたします。
25	P33	施策1	L1-3 「予防の対策としては～対策が必要です。」←「対策としては対策が必要」と、主語述語が重複していますが、日本語表現としてどうでしょうか？後の記述との整合を取るのであれば後者を「情報」などに変更した方が良いのでは無いでしょうか？	ご指意見を踏まえ、修正いたします。
26	P33	【予防するための取組み】 「相続に関する情報といっても～積極的な情報提供に努めます」	専門家で構成される関係団体との連携による相談窓口の設置などがこれに対応する取組内容になると考えられますが、これを受けてページ下部で掲げる「具体的な取組み」に対応する施策記述がありません。せっかく【施策6】P45で、「関係団体との協定締結による相談窓口開設」について言及されているので、P33にも取組	ご意見を踏まえ、修正いたします。

			みとして記述されてはでしょうか？	
27	P33	【予防するための取組み】 「相続に関する情報といっても～積極的な情報提供に努めます」	上記とも関連しますが、前段でインスペクションやいえかるてなどの運用を課題視しておきながら、「具体的な取組み」に何も反映されておらず、取組み内容は相続に関する内容ばかりになっています。最低限「これらに関する情報発信」を、実施手法も含めて取組み施策一覧に盛り込んでください。	「空家等に関する各種セミナー」に含んでおります。
28	P34	施策 2 L3-4	「管理行為自体は現在でも行われていないが、空家になってからそれ程時間が経っていない」事が、空家が管理不良状態になる「要因」である、とはどういう事でしょうか？意味がよくわかりません。	「空家となってそれほど時間が経過していないが、管理行為自体が現時点で放棄されている」に修正いたします。
29		○さまざまな手法や機会を使った情報提供や啓発	「判例やそれに伴い生じた費用」を示すということは、「空家を管理しないと訴えられるぞ」といきなり脅すということでしょうか？真っ先に掲げる手法としては強引ではないでしょうか？また、それを提供する機会をどの様に設けるのが全く書かれていません。	適正な管理をせずに放置することによる可能性の一例として掲げる事で、適正な維持管理を続けるのに要する費用との比較の中で検討していただけたと考えております。
30		○民間事業者等と協定等を締結し……	当該取組みはタイトルだけで、具体的内容は何も記述しないのでしょうか？	協定を締結し両者で取り組んで行く内容につきましては、今後協定を行う団体との協議が必要であることから、現段階では記述をおこなっておりません。
31	P34	施策 3 ・「平成26年 空家実態調査」の結果から～働きかけが必要です。	当国実態調査の結果を掲載しているP11、12ではこの様な分析は全く行われていません。必要性はどういった要因で、どこから生じたのでしょうか？	ご意見を踏まえ、訂正いたします。
32		「物置としての使用」	活用・流通としての文脈でいきなりこの記述は違和感があります。他市計画でこの様な表現は見られませんが、適切な記述でしょうか？	ご意見を踏まえ、訂正いたします。
33	P35	施策 3 空家等利用手法について情報提供	「…について「の」情報提供」ではないでしょうか？また、「倉庫利用や一部のみの利用」について何かしらのイメージや注釈を掲載していただかなければ、活用・流通の方策として具体的に何を指しているのかわかりません。	ご意見を踏まえ、訂正いたします。

34		○良質な住宅ストックの形成に～	「除却補助制度等」→ストックの「形成」という文脈で挙げるなら、「改修補助制度等」ではないでしょうか？	ご意見を踏まえ、訂正いたします。
35		○空家バンクの構築	「今回のアンケート調査において～働きかけを行います。」今回のアンケート調査において登録意向のあった方々はP27にある通り、79人ですが、計画期間が7年もあるのに働きかけを行う対象がこの方々だけというのは、市として消極的過ぎるのではないのでしょうか？空家バンクを適切な規模で「構築」するためもっと積極的な取組み記述をお願いします。	ご意見を踏まえ、訂正いたします。
36		○空家の利活用促進のための～	実態調査等分析項目においてなんら記述・分析の無かった古民家の空家利用という単語が突然出てきますが、実数としてはどれぐらい市内に存在するのでしょうか？調査結果を記載願います。	本市では古民家の実数についての調査を行っていませんが、空家の利活用の例示として掲載させていただきました。
37		「具体的な取組み」	近隣市計画で流通・活用の項目では概ね取り上げられている、JTIのマイホーム借上げ制度や大阪府リフォームマイスター制度等について触れられてもいません。他市に比して著しく後ろ向きな姿勢です。記述に関し再考を求めます。	ご意見を踏まえ、一部修正いたします。
38	P36	施策4【解消のための取組み】「危険が切迫した空家については～取組みについて検討します。」	危険が切迫した特定空家等の所有者等に対して、当事者意識を持ってもらえるような取組を「検討」するだけでいいのでしょうか？公益・安全性の観点からも検討ではなくなんらかの対策を行う断言表現にして下さい。	ご意見を踏まえ、修正いたします。
39		具体的な取組み	施策4では3つの項目が挙げられているなか、地域の住環境の悪化防止策、に係る内容しか記載がありませんが、前2つの項目は取組まないのでしょうか？対応する具体的な取組策を記述願います。	取組みとしてどのような具体策が有効なのかまだ今後検討が必要なため、現段階では具体的な取組みについては、記述していません。
40	P37-43	特定空家等の判定について	「特定空家等判定表(チェックリスト)に基づいて、職員が定量的に特定空家等の判定を行う」との記述が度々見られますが、国のガイドラインでは「必ずしも定量的な基準により一律に(特定空家等を)判定することはなじまない」とされています。これと関連して、「緊急・切迫性要件を満たすものや(台風等気候等による悪影響	「特定空家等」に該当する空家等につきましては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下この欄において「法」という。)の第14条において、所有者等に対し、助言又は指導から代執行までの規定を定めておりますが、命



			<p>が大きいと)市長が相当と認めるものについては判定表の点数を1.2倍に乗じる」旨、チェックリスト下部に記載がありますが、仮に1.2倍しても100点に満たないものは特定空家等と判定せず、対策・特措法に基づく措置も行わないということでしょうか？それはすなわち国が示す指針を全く無視した、「一律定量的な特定空家等の判定方法」となりますが、国ガイドラインと逆行する判定基準を堂々と計画に記載しても良いのでしょうか？判定方法・考え方を含め再考を要すと思われます。</p>	<p>令、代執行につきましては行政処分に当たることから、判断時にばらつきが出ないよう、一定の基準を定める必要があると判断し、現時点で考えられるケースを想定し、判定表を作成しました。</p> <p>今後必要に応じ、変更を行います。</p>
41	P44	<p>施策6「空家の庭木が繁茂し～さまざまな対応が必要です。」</p>	<p>例示の切れ目が不明瞭で文章として非常にわかりにくい。「(市として)さまざまな対応が必要」な事を表現したいのかとは思いますが、「法的措置が必要なのか、危険の発生の抑止が必要なのか、利活用や相続に関する情報提供が必要なのか、事案によってそれぞれ対応が異なってきます」といった整理を行ったうえでの表現が望ましいのでは？</p>	<p>ご意見を踏まえ、修正いたします。</p>
42		<p>○管理不良住宅の見守り 「今回の計画策定にあたっての実態調査～調整を行うよう努めます。」「空家バンクの登録状況を～行えるよう努めます」</p>	<p>自治会の協力を得られるような手法について検討をするなら、その後関係課や校区まちづくり協議会などとの調整は行ってください。努める、では「やりません」と同義に聞こえます。空家バンクに関する地域と連携した取り組みも、努めるではなく実際に行う旨しっきりと記述願います。</p>	<p>ご意見を踏まえ、修正いたします。</p>
43		<p>○情報共有のルールづくり 「所有者等の情報を共有する」</p>	<p>ここでは前後の文脈からして管理不良状態の空家等の所有者等の情報を、庁内各課ではなく外部の関係団体等と共有する、と述べていますが、個人情報保護法や同市条例に照らして大丈夫でしょうか？本当に合法的に情報共有出来るのでしょうか？出来ないならこの様な記述は不適かと存じます。</p>	<p>各種法律や条例に照らして問題のないよう情報共有のルールづくりを行います。</p>
44	P48、49	<p>各種団体による主な相談窓口「図表 26」</p>	<p>P16 と P48 図にのみ「図表 25」「図表 26」という表記が見られますが、何の数字でしょう？意味が無いのなら削除してはどうでしょうか？</p>	<p>ご意見を踏まえ、修正いたします。</p>

45	P48、49	各種団体による主な相談窓口「図表 27」	P46 では「住宅政策課でのワンストップ対応」を掲げており、P47 でも市として積極的に相談対応を行う旨掲げておきながら、次のページで各種団体の相談先を突然羅列されると、住民からすると「市ではなく直接団体に相談しろ」という意思表示かのように見えます。これら外部団体に計画への連絡先等の掲載許可は取られたのでしょうか？また、7年間という計画期間内に各団体の電話番号等の連絡先や住所が変わる可能性もあるため、計画内にこれらを記載するのは如何なものかとも感じます。もし、それら事項の変更があった際は計画の修正・再公表を都度行うのでしょうか？	<p>空家に関する問題を抱えておられる方の中には、どこから手を付けたら良いのか分からない方と、何をしたいのか分かっているが、どこに連絡をしたらよいのか分からないという方がいらっしゃいます。</p> <p>そのことを踏まえ、情報として掲載しております。</p> <p>また、電話番号などに変更がありましたら修正を行います。</p>
46	P50 6-3 2～5 行目		特措法には「過料」の規定があるが、現行の「八尾市空き家等の適正管理に関する条例」には「過料」の規定がありません。法も条例も趣旨・目的は同じであり、「特定空家等」に該当するか否かという基準だけで、過料の対象か対象外か判断されてしまうのは、少し矛盾を感じます。改正後の条例に、過料の規定を新設することは検討されているのでしょうか。	<p>計画に対するもの以外のご意見ですが、貴重なご意見として掲載させていただきました。</p>
47	P1 27-29 行 目 P29 15-17 行 目	<p>定住促進につながるような若者や子育て世代の呼び込みや、地域の街づくりの活性化につながるような観点での空家などの活用や流通を促進する取組。</p> <p>アンケートは、賃貸物件として貸し出す際の条件については退去時の原状復帰は求めないが、リフォームは借主でおこなうこと、DIY 型賃貸の可能性について示唆している。</p>	<p>高安地域では、自然再生活動を通して安全で安心な地域づくりを実施しています。私は、地域の活性化とは、若者や子育て世代が多く住むまちにすることだと考えています。そのためには、若い世代のUターン組やIターン組を引き付ける魅力ある地域にすることが必要です。しかし、高安地域には住みたくとも市街化調整区域という縛りがあるため、新しい農地の開発はなかなかできません。そこで、空き家をリフォームして若い世代に住んでもらいたいと考えています。たぶん、空き家は予想(15%)以上にあると思いますが、その実態がなかなか把握できないようです。</p> <p>提案ですが、八尾市で空き家バンクを作っていただき、地元のまちづくり協議会などが八尾市と地域住民との架け橋として活動すればとよいと思っています。また、八尾市と大阪府には空き農地バンクを作ってもらいたいと思っています。</p>	<p>「空家バンク制度」の内容につきましては、今後検討を進める中で、出来るだけ所有者等と利活用希望者双方が利用しやすいものとなるようにしたいと考えております。</p> <p>その上で、本市への若い世代の呼び込みや定住促進につながるような空家バンクの情報提供の仕方や空家バンク以外の制度についても検討してまいりたいと考えております。</p>

			<p>高安地域は、八尾市の他の地域と異なり自然は豊かですが、土砂崩れや土石流などの土砂災害が考えられますので、安全を確保するために、農地の開発はできる限り制限したほうがいいと思います。この地域には空き家のみならず休耕地が非常に多くあるので、畑付きの空き家として売り出せ(賃貸及び売却)ば、大阪市内からでも多くの若い子育て世代のニーズがあると考えています。農地の売却には制限があると思いますが、時代の必要性を考えると、小さな畑付きの住宅として空き家を利用できるように考えてもらいたいと思っています。</p> <p>高安地域は大阪という大都市近郊の里山です。その利点を活かせば、多くのIターン組が転入する可能性は十分に考えられます。現在、私の知り合いで、定住するために2組の子育て世代が地域の空き家をDIYでリホームされています。</p> <p>この活動と並行して、魅力ある高安地域にするためには、教育の充実・子育て支援・通勤の利便性・地区組織の改編など多くの課題があります。地域の活性化にとって、若い世代が増えることが何よりも重要課題ですので、空き家を活用したDIY型賃貸などで若者のIターン組を増やすことによって、おのずとUターン組も戻ってくると考えています</p>	
48	P30 7~8 行目	<p>空家対策計画の対象とする地区を この計画では市内全域を対象としています。しかし空家が市内全域に分布するから、対象を即全域とするのはいかがなものかと思えます。</p>	<p>空家等対策は相続などの問題で、家屋が放置されるなどの原因で起こるために、市内のどこでも発生するのはその通りでしょう。その意味で啓発・相談を広く市内全域の方に対して行うのは必要なことと理解できます。</p> <p>しかし空家法などが生まれてきたのは、もっと老朽化・防災上で近隣環境に大きな被害を発生する都市災害の原因・要因を防止することの必要性からでもあるのではないのでしょうか。</p> <p>この所で対象の範囲や性格を上げるのが良いのかどうかは分かりませんが、八尾市の都市化の現況と、地形特性などから、私</p>	<p>計画の対象とする地区は、現在の管理不良な状態にある空家に対するご相談について、市域全域から頂いていることから、地域全域とさせていただきます。</p>

			<p>は空家対策の計画にはエリア・区域の考え方を導入すべきだと考えます。</p> <p>一般則、啓発や相談に対応する区域が市内全域であるのはその通りです。</p> <p>しかし、JR八尾駅の南側地域のような「密集市街地」エリアにおいては、空家対策は防災上緊急性を持っており、空いた家屋は「空間地」として生かしていくことで、地域の安全度を増していきます。</p> <p>また恩智川以東のエリアは、八尾市内では唯一の急傾斜地を含む斜面地であり、日常的な土地・路地・農地の維持管理が保たれなければ、大雨や地震などの被害が広い範囲で発生する潜在的に危険な地域特性を持っており、この点を考えた計画的な対策を進めて頂きたいと考えます。</p> <p>一般的なエリアと、地域特性を考慮した踏み込んが対応策や計画準備を進めて下さい。</p>	
49	P36 8 行目	<p>解消のための取り組み</p> <p>○ 所有者等の責任や現状認識を促す取り組み</p> <p>ここには2つの対応が示されています。</p> <p>1 当事者意識が希薄になりがちの為、文書送付や写真同封などを行う。</p> <p>2 応急措置を行い費用請求をする。 もう一つ定期訪問を加える必要があると思います</p>	<p>空家等対策計画では庁内関係部局の連携や情報の共有が提示されています。</p> <p>しかし中心担当課が情報や相談の軸になる一方で、行政サービスの一環として訪問・点検する視点があまり重視されていません。</p> <p>課税や相続の負担などから逃れる傾向は今後も続く以上、行政は自らの日常業務の中に、空家点検を持ち込んで、定期的に訪問監視をしていく仕組みや努力を続けていく必要があります。</p> <p>具体的には消防行政の中で、定期訪問・監視と、防災立ち入り調査を6ヶ月に一回程度継続して続けていくことが必要と思われる。</p> <p>そして(案)53頁の「いえかるて」のような訪問記録データを、共有情報としてもち、消防の日常業務の家庭訪問の特例を定着することで、関係者には「当事者意識」、近隣居住者に「役所が空家に対応してくれている」との認識・共感を育てていくことを検討して頂</p>	<p>空家の適正管理につきましては、本来所有者等の責務である事から、所有者に対する適正管理の働きかけが第一であると考えております。</p> <p>その上で、地域課題となっている空家の状態変化の把握につきましては、地域の自治会などとの連携による取り組みを行えるよう努めてまいります。</p>

			<p>けないでしょうか。</p> <p>どう修正したらいいのかは分かりませんが、消防職員の予防・防火パトロールの定例化を、八尾市の固有の空家対策として数年にわたり、試行してほしいと期待しています。</p>	
50	P44 1行目	<p>4-6 関係団体や地域等との「連携」のための取り組み ここでは7行目に『より効率的かつ効果的な空家対策を実施するため、地域、関係団体、庁内関係課がそれぞれの強みや得意分野を生かせる仕組み作りや、相互に情報共有を行うにあたってのルールや仕組み作りなどが必要です。』と書かれています。</p> <p>私はそこで消防団組織の活用を明示すべきと考えます。</p>	<p>この取り組みでは、関係団体として、45頁のイメージ図でも(法務・不動産・建築等各種団体)となっていて、48～49頁の主な相談窓口一覧表でも建築士、不動産コンサル、司法書士、弁護士、家屋調査士など専門家集団の列記となっています。紛争ごとにならない限りはやって来てくれない「待ち」の窓口案内です。</p> <p>そうではなく、空家放置することで、地域環境に支障が生まれ、防災・防火上にも発生要因が拡大していくことの危機感を地域内に育てていく必要があります。</p> <p>しかし個人資産のことなので隣接居住者であれ他人が口をはさめないために、問題が深刻化しています。</p> <p>それなら「それぞれの強み、得意分野を生かす」と明記しているのですから、山手の高安・恩智地区については消防団に空家点検・定期訪問調査をしてもらい、地域安全情報として共有してもらうのが良いと思います。</p> <p>ぜひ46頁の庁内関係課会議の図でも、消防本部予防課・消防署が本計画案に参画しているのですから、モデルケースとして「恩智川以東のエリアでは消防団が日常活動の中で、空家等の予防点検活動を、関係課と連携して進める」と目標を掲げることはできないでしょうか。</p>	<p>消防署では、パトロールなどにより発見した火災予防の観点から問題となる空家の情報を所有しており、空家の管理不良の状態により、現在でも連携した取り組みをおこなっております。</p> <p>また、そのような空家のうち地域課題となっているものの状態変化の把握につきましては、地域の自治会などとの連携による取り組みを行えるよう努めてまいります。</p>
51	P27,35,44	「空家バンク制度」	<p>「空家バンク制度」を充実させ、地域住民の挽歌活動を支援する。水道、電気を使用できる状態にして、家屋の安全上の事や修理は八尾市が管理し、安価に使える様に条件整備してほしい。</p>	<p>「空家バンク制度」の内容につきましては、今後検討を進める中で、出来るだけ所有者等と利活用希望者双方が利用しやすいものとなるようにしたいと考えております。</p>

