

島本町空家等対策計画（案）に関するパブリックコメント

募集期間	令和2年2月3日（月）～3月3日（火）（30日間）
資料の閲覧方法	役場など6か所に設置、町ホームページに掲載
応募方法	持参、郵送、ファックス、町ホームページの意見フォームからの送付
意見提出件数	5人（10件）

連番	提出者番号	ご意見	回答
1	①	いつも大変ご苦勞様です 1、まずは疑問—私は、政令指定都市に勤務し、凄まじい空き家の「民泊問題」に日々直面しております。マンションでは標準管理規約改訂でいっての規制をしていますがそれでも抜け道があるのではないかと懸念する住民もいる—一本計画での空き家が、大阪万博開催などに向け、民泊に転用されるなどの恐れはまったくないのでしょうか。	本計画における、空家の利活用の促進施策においては、空家等を民泊施設に使用する等の施策は推進しておりませんが、各種法律等の要件を満たした場合、空家等を民泊施設として活用される可能性はあるものと考えております。
2	①	2、p42 空き家の適正管理 必要な措置であります。決定し第、所有者への周知徹底、丁寧な相談にのってこそです。 加えて言えば、危険度判定C、Dが多い島本町なら、日常的なりフォーム助成制度-町内業者活用を条件に助成-をもうけて対策を促進させるべきではないでしょうか。 一方でこれらの空き家が台風や豪雨などでさらに痛みが重なればC、Bへと危険度が進行してしまいます。	本計画においても、相談体制の充実や、情報提供について記載しているところでございますが、ご指摘の助成制度については、今後の施策を検討する際の参考とさせていただきます。
3	①	3、p47 マンション問題に触れていただきありがとうございます。島本町計画には必須条件です 「空き家の再生産」「既存のマンションの空き家率を上昇させる」とも言える今後新たなマンション建設は、「未来志向のまちづくり」というなら税収入が増えるメリットしか説明できないような単純な発想は捨て欲しい。「周辺環境との調和」「防災に強い—耐震だけでなく浸水にも強い」?JR島本駅西側は、1,000年に一度の大雨では低層部分は浸かり、ため池も近接しています。 永く住み続けられる「責任ある修繕計画と積立金システム」など望ましいこれからのマンションを提唱してほしい。 以上です。よろしく願いいたします。	空家の増加については様々な要因があると認識しております。いただきましたご意見につきまして、今後の施策の参考とさせていただきます。 なお、マンションの管理・建替え等に係るご相談をいただいた場合、専門的な知識をお持ちである「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」と連携して対応してまいります。
4	②	Page1 計画の背景と目的 以下の記述を追記すべきである。 島本町では近年の大規模マンションを含む宅地開発について、なんらの規制も実施せず、近未来の空家増加の圧力を高めた。さらにJR島本駅西地区を市街化調整区域から市街化区域にすることによって、さらに空家増加に対するポテンシャルが高まった。	空家の増加については様々な要因があると認識しておりますので、計画に記載はいたしません。いただきましたご意見については今後の施策の参考とさせていただきます。

5	②	<p>Page7 人口と世帯数であるが、せっかく総合計画で長期的人口予測が出ているのだからその図（人口予測グラフ）を載せてほしい。同ページで「近年は3万人台を維持し、現在、大型マンション建設などの大規模な住宅開発が進んでおり、今後しばらくは人口の増加が続くと想定されます」と、この2、3年の状況だけが記載してある。だが実際にはその増加の後に続いて、島本町の人口が減るとするのは空家問題にとって悪い方向であり、そのことを考慮、記載しなければよい計画とならない。</p> <p>現在人口31656人だがJR島本駅西側の宅地開発が進めば最終的に島本町の人口は34000人ぐらいになると推定されているが、令和14～15ごろには元に戻る。差し引き2344人である。現在世帯数が13590なので2.27人/世帯である、$2344/2.27=1028$世帯であり、それぞれの世帯に住居があるわけだからこれは10数年後の空き家候補となる。今確認されているよりはるかに多数の空家（集合住宅内空き室含む）が発生する可能性があることを明記すべきである。</p>	<p>いただきましたご意見を踏まえ、第五次総合計画の策定に係る人口推計資料における総人口の将来推計を掲載いたしました。</p>
6	②	<p>Page37 基本方針 以下の記述を追加すべきである。</p> <p>(1) 空家の発生抑制 空家の抑制は無秩序に新築家屋、マンションを建てないことである。JR島本駅西地区の宅地開発については総戸数についてできるだけ抑制する。</p>	<p>本計画における、空家の発生抑制施策においては、建築行為や開発行為を抑制する等の施策は推進しておりませんので計画に記載はいたしません。また、いただきましたご意見については今後の施策の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、「島本町開発行為等の適正化及び環境保全等に関する指導要綱」に基づき、対象となる開発行為等については事前協議を行っております。</p>
7	②	<p>Page38 具体的施策 以下の記述を追加すべきである。</p> <p>(1) 住民意識の醸成・啓発 空家の抑制は無秩序に新築家屋、マンションを建てないことである。資産形成として市街地の中の農地など、手持ちの土地に集合住宅を建てる場合は、地権者あるいは建築業者は建築申請前に町に相談することを要請する。</p>	<p>空家の増加については様々な要因があると認識しております。いただきましたご意見については今後の施策の参考とさせていただきます。</p>
8	③	<p>実感的に出ている数字よりも空き家の実数は多いと思う。</p> <p>空き家が増えているのに、新築の住宅やマンションがそれ以上に増えているのはおかしい。抑制すべきだ。</p> <p>不要不急の開発を見直すことが第一だと考える。</p>	<p>空家の増加については様々な要因があると認識しております。いただきましたご意見については今後の施策の参考とさせていただきます。</p>

9	④	<p>P. 36 空家対策基本方針には「空家の発生抑制」の必要性が書かれていますが、さらに、島本町の空家の現状からすれば、これ以上の共同住宅、特に高層マンションの住宅を増やさないと、空家の発生抑制につながる、ことを記載して下さい。</p> <p>理由はP. 11に示されている住宅・土地統計調査による空家の現状に「島本町の空家数と空家率の推移」のグラフが載っています。それによると2018年度の住宅数13,490戸の内、空家数は1350戸で空家率は10.0%です。同年に実施された島本町空家等実態把握調査は共同住宅を除いた調査で空家は129戸です。つまり空家1350戸のほとんどが共同住宅であることがわかります。また先のグラフでは5年前の7.2%から10.0%と2.8%も上がっています。高齢化率の上昇とともに、今後も空家率は上昇していくことは予想されます。</p> <p>JR島本駅西地区の土地区画整理事業で予定されている高層マンション建設が空家の増加を招くことは必至です。</p>	<p>本計画における、空家の発生抑制施策においては、建築行為や開発行為を抑制する等の施策は推進しておりませんので計画に記載はいたしません。が、いただきましたご意見については今後の施策の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、マンションの管理・建替え等に係るご相談をいただいた場合、専門的な知識をお持ちである「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」と連携して対応してまいります。</p>
10	⑤	<p>第4章 1. 空き家の発生抑制 の箇所</p> <p>「大型マンションの建設を制限する」の一文を追加して頂きたい。</p> <p>理由</p> <p>島本町内13000世帯のうち、マンションは5637戸と聞いています。つまり、現在でも半数近くの住居がマンションなのです。</p> <p>マンションが老朽化し、建て替え時期を迎えた時、建て替えが困難を極めることは、目に見えています。建て替えに全員が賛成するのは極めて難しいでしょう。まして、空き家があればもっと難しくなります。建て替えられない・空き家ばかりの老朽マンションが林立する町は、ゴーストタウンのようです。</p> <p>近い将来そうならないために、私は、島本町に、これ以上大型マンションを建てるべきではないと考えます。</p>	