

東村山市空家等対策計画（案）に関する意見募集の結果

1. 案件名	東村山市空家等対策計画（案）	
2. 担当所管	(1) 名称	東村山市 環境安全部 環境・住宅課
	(2) 所在地	〒189-8501 東村山市本町1-2-3
	(3) 電話番号	042-393-5111（代表） 内線2424
3. 概要	(1) 意見募集期間	平成29年12月15日（金）～平成30年1月9日（火）
	(2) 周知方法	東村山市ホームページ、市報ひがしむらやま平成29年12月15日号、資料の設置場所へのポスター掲示
	(3) 資料の設置場所	情報コーナー（本庁舎1階）、いきいきプラザ総合窓口、ワンズタワー内地域サービス窓口、各公民館、中央図書館、富士見図書館、ふるさと歴史館、市民スポーツセンター、各ふれあいセンター、青葉地域センター、美住リサイクルショップ、社会福祉センター、子育て総合支援センター（ころころの森）
4. ご意見をお寄せいただいた人数	6名（直接提出2名、意見回収箱2名、ファクシミリ1名、課のメール0名 市ホームページからのアクセス1名）	
5. お寄せいただいたご意見の数	11件	
6. お寄せいただいたご意見の内容と市の考え方	別紙のとおり	

No.	ご意見（要旨）	市の考え方			
1	<p>空家対策に関すること</p> <p>★空家対策の具体的政策がほしい。（行政の空家対策資料は精通）</p> <p><u>空家再生は→空家の目的戦略で決まる（機能・ターゲット（個&公共・福祉）・文化財・デザイン）</u></p> <p>これまで市民に提案を求める議案が（街づくり、他）多く市民会議に参画し、反映&実現乏しい？</p> <p>これからは、変革+魅力+循環</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">行政企画 市民へ提案</div> + <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">市民企画 行政へ提案</div> = <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; text-align: center;">行政&市民 融合で実現へ</div> </div> <p>毎年プロセスを市民へ発信しよう。</p> <p>未来発想創造の政策力</p> <p><u>行政&市民のアイデアを議論（代表各？人）して再生魅力を発掘すべき、早期解決の手法です。（ビックデータ精通&決断採決力のある行政・議会の未来志向の発想力市民は知りたい、関心）</u></p> <p>志民フロンティア プロジェクトの提案は↓</p> <p><u>点の街・家限界</u>→これからは2030年超～<u>線&輪</u>の戦略で活路</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; gap: 20px;"> <div style="text-align: center;">(予測 3000 件?)</div> <div style="text-align: center;">遠い 空家 → 空家</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">近い 空家 空家</div> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>市役所隣の実例（予測 500 空部屋？）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">2 6 棟都営</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">多世代 新街創</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">2 0 棟は一般住居 5 ~ 6 棟空部屋予測？</td> </tr> </table> <p>(添付資料あり)</p> </div>	2 6 棟都営	多世代 新街創	2 0 棟は一般住居 5 ~ 6 棟空部屋予測？	<p>市としましても、「みんなで進めるまちづくり基本条例」に基づき、市民の参加の下に施策を進めます。空家対策につきましても、当計画（案）20ページ[1]①「協働による検討プロセス」にあるように、地域住民や市内民間事業者の参画を求め、取り組みます。</p> <p>また、まちづくりなどの他の分野別計画とも整合を図り施策を進めていきたいと考えております。</p>
2 6 棟都営	多世代 新街創	2 0 棟は一般住居 5 ~ 6 棟空部屋予測？			

2	<p>★ブレークスルー&リノベ&ダイバーの戦略&次元的融合デザイン発想で新しい街館の再生共創。 (添付資料あり)</p>	<p>市としましても、他の分野別計画とも整合を図り施策を進めていきたいと考えております。</p>
<p>対策計画（案）（第1章 誰もが当事者意識を持ち、みんなで支えあいながら住みよい環境を築く に関すること）</p>		
3	<p>当自治会は54軒でその中10軒が空き家です。空き家管理状況は親族が「こまめに管理されている」から「無管理状態」とばらついています。下記内容は当自治会事務局定例会12名で審議しました。</p> <p>1. 空き家の落ち葉、道路にはみだした植木枝処理の対応状況。</p> <p>① 有志が処理している。庭の中は持ち主しかできないので手付かず状態。</p> <p>② 目に余るときは持ち主に連絡して処理を要請するが、高料金の為対応不可の場合が一番困ります。</p> <p>2. 空き家の管理対策案</p> <p>① 当自治会で空き家の落ち葉、庭木剪定、草むしりを有料で代行。</p> <p>② 大量の枝、葉、草廃棄が発生した時は運搬、廃棄等は市からの無料での支援をお願いします。</p>	<p>当計画（案）17ページ2)「空き家の適切な管理に向けた取り組み」にあるように、空き家は個人の財産なので、所有者または家族などの責務で適切な管理が行われるべきものであると考えております。そのために[1]空き家を適切に管理するための通知と助言、[2]空き家を適切に管理することが困難な方への支援、[3]地域コミュニティと連携した空き家情報の収集と活用に取り組んでまいります。</p> <p>また、当計画（案）には地域コミュニティによる空き家の管理対策は記載しておりませんが、地域コミュニティの状況に応じた方策を共に検討させていただきたいと考えております。</p>
<p>対策計画（案）（第2章 空き家の活用を通し、みんなで地域価値の向上を図る に関すること）</p>		
4	<p>3. 空き家の活用方法</p> <p>① 当自治会でも自治会事務局定例会、おしゃべり会、子ども食堂等に自治会内空き家を活用したい。 しかし空き家の管理は社会福祉協議会等で一括管理の仕組みの中で自治会が使用する体制を取っていただきたい。</p> <p>② 空き家活用内容と管理方法は自治会総会で審議し承認が必要と判断します。</p> <p>4. 空き家活用のモデル事業に当自治会を活用していただければ幸いです。</p>	<p>地域貢献または課題解決のための公的な利活用の取り組みにつきましては、「基本方針2 空き家の活用を通し、みんなで地域価値の向上を図る」に基づき検討してまいります。</p> <p>また、利活用の取り組みは所有者のご理解が必須であることから、借用希望者のみならず所有者の合意が得られるよう取り組みます。</p>

5	<p>★他、200公共施設・民間・廃校・店舗のアイデア有る。 ◆管理の限界・非効率・駅不便・改装・所有？ ◎3回国勢調査経験から予想&部屋の非効率感想 ◎管理効率化・複合ハウス・古民家・集客空間。一人生活者のコメント（行政は対応すべき） ◎シェアハウス・多市場館・民間連携経済投資、隣空部屋寂しい・広すぎる・別棟移転希望など （添付資料あり）</p>	<p>地域貢献または課題解決のための公的な利活用の取り組みにつきましては、「基本方針2 空き家の活用を通し、みんなで地域価値の向上を図る」に基づき検討してまいります。 また、利活用の取り組みは所有者のご理解が必須であることから、借用希望者のみならず所有者の合意が得られるよう取り組みます。</p>
6	<p>人口減少社会が確実に進展していく中で、空き家の増加は止まらないと思います。また、空き家と判断することが難しい空き家もあると思います。住民は減っていく中で、空き家が増えていく。そうであれば、どんどん強制的に無くしていくしかないのでは？と考えてしまいます。地域金融機関や不動産屋、郵便局、配達業者…等々、連携を取って、空き家と思われる家を把握するシステムを構築して、連携を取った民間企業が利益を得られるような仕組みが出来上がれば良いと思います。空き家を見つけて(空き家と認定して)他市に住んでいる若者に安く売っていく。そして転入者を増やして住民を増やしていく。個人的には空き家を購入したら助成を受けられるような制度があるといいなと思います。私は賃貸(定期借家)ですが、マイホームを持つのが夢です。空き家を安く購入出来たらありがたいです。浅はかな内容で申し訳ございませんが、そういう夢のような事が現実になったら凄いなと思います。ただ市内で移動したら移動元が空き家になります。</p>	<p>空き家の流通等を検討する場合、所有者の売却に対する希望がさまざまであることから、当計画（案）20ページ3）「柔軟なマッチング体制による取り組み」にあるように、所有者の複合的な事情に対応する総合相談窓口や市と協定を結んだ専門家団体とも連携し、空き家の市場への流通や公的な利活用に柔軟に対応できるマッチング体制を検討してまいります。 また、当計画（案）21ページ4）「暮らし方支援による地域価値の向上の取り組み」に基づき検討してまいります。</p>

7	<p>1. 空き家対策について（利用・活用）</p> <p>1) 小平市及び周辺市にて地域支援事業計画中の者です</p> <p>2) 事業骨子</p> <p>① 高齢者（やる気が有るが働く場が無い人）の働く機会創出・拠点、事業。</p> <p>② 高齢者生活支援（住宅環境・家、屋敷の整理・除草等）事業</p> <p>③ 高齢者向けサロン開設</p> <p>これらの事業の為の拠点である空き家活用を考えている （H29.3、認定創業支援センターTAMA 終了、H30.4以降起業計画中）</p> <p>2. 空き家流通・活性化案</p> <p>1) 所有者と購入または活用希望者のニーズをマッチングさせる</p> <p>2) 古民家改築業者が所有者から空き家を借り、改築業者が自費にて改築、改修し、別の希望者に貸す</p> <p>3) 改築業者はコストに応じ5～7年で持ち主から借り上げ、この間転貸をする</p> <p>4) 持ち主はこの間1～2割程度の家賃収入を受け取り、この期間終了後は家賃全額を受け取る</p> <p>5) 改築業者は転貸者のニーズに合った改修、改築をし転貸期間で工事費を回収する</p> <p>6) 所有者の負担は無く、空き家の資産価値を高め、活用することが出来る</p> <p>※2の案は自分の起業計画とは別だが適切物件があればサロンとして地域の活性化拠点、地域高齢者生き甲斐の場として利用も考えられる</p>	<p>当計画（案）20ページ3）「柔軟なマッチング体制による取り組み」にあるように、所有者の複合的な事情に対応する総合相談窓口や市と協定を結んだ専門家団体とも連携し、空き家の市場への流通や公的な利活用に柔軟に対応できるマッチング体制を検討してまいります。</p> <p>また、地域貢献または課題解決のための活動であれば、「基本方針2 空き家の活用を通し、みんなで地域価値の向上を図る」に基づき支援を検討してまいります。</p>
---	--	---

8	<p>空き家や空き地の公的な利活用を促進するために、税制面での優遇措置（固定資産税の減免）と所有権の制限を検討してください。</p>	<p>当計画（案）20ページ[2]「公的な利活用事業の促進」にあるように、所有者と借用希望者の双方に経済的な支援を検討してまいります。</p> <p>所有権を制限することは法的に困難ですが、管理が著しく不適切な空き家に対しては、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）による措置を検討してまいります。</p>
9	<p>空き家はリフォームしたうえで、民泊や学生寮やデーサービス等の利用を促進してください。必要ならば所有者の了解を得て、NPOが運営することを検討してください。</p>	<p>地域貢献または課題解決のための公的な利活用の取り組みにつきましては、「基本方針2 空き家の活用を通し、みんなで地域価値の向上を図る」に基づき検討してまいります。</p>
10	<p>UR住宅、都営住宅、社宅の空き部屋や空き地についても関係機関に働きかけ、東村山市で活用できるようにしてほしい。</p>	<p>当計画（案）12ページ2.「対象とする空家等の種類」にあるように、空き家実態調査で戸建て住宅が多いことが判明したため、主に一戸建て住宅を対象とします。</p> <p>公営住宅等の空き部屋等については、関係機関と情報共有を図り、その活用について研究してまいります。</p>

対策計画（案）（第3章 地域の生活環境に悪影響を及ぼす空家等を解消する に関すること）

1 1	<p>前回の基本方針（案）から、より具体的に分かりやすくなっており、計画（案）を担当された方々のご苦勞を感じました。</p> <p>空家対策計画が始まるのはこれからですが、『特定空家等措置』に関して気になる点を挙げさせて下さい。</p> <p>☆空家対策措置の判断に、市の空家対策協議会が重要な役割を担うものと思われませんが、条例では『委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない』とあり、市内にたくさんあり、しかも、それぞれ物件の状態・所有者、近隣住民の意向などの状況が異なる空家問題の解決に、平成30年度から平成34年度にわたり行われる空家等対策計画において、会議の頻度や開催時間を十分に取ってただけるのが心配です。</p> <p>そこで、問題解決を早期かつスムーズに行うためにも、市の作成する『空家情報シート』の記入欄に、協議会の判断材料になるポイントなども盛り込んでいただけるよう、希望します。</p> <p>昨今、ニュースなどで地震の話題が取りざたされていますが、私達の自治会内にある、全く管理の行われていない2件の空家は、旧耐震基準の建物です。そのような点も考慮に入れていただきたく、スピード感のある対応をよろしくお願いいたします。</p>	<p>市としましては、空き家の全てが問題であるとは考えておらず、当計画（案）23ページ（2）1）「空家法に基づく措置手続きの考え方」にあるように、通知や支援を行ってもなお現状の改善が見られず、地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすおそれがあり、放置することが不適切であると考えられる場合に、空家法による措置を段階的に実施するものです。</p> <p>なお、空家等対策協議会は、必要に応じて東村山市空家等対策協議会条例に基づき招集される事になっております。</p> <p>一方、ご指摘のとおり、問題解決を円滑に進める必要がありますので、空き家情報シートには必要な情報が過不足なく盛り込めるよう検討してまいります。</p>
-----	--	--