

門真市 空家等対策計画 (素案)

平成30年9月 門真市

目次

第1章 計画の基本的な考え方.....	1
1. 計画策定の背景.....	1
2. 計画の位置付け.....	2
3. 用語の定義と使い分け.....	3
4. 計画期間.....	5
第2章 空家等の現状.....	6
1. 空家等の現状把握.....	6
2. 空家等実態調査による現状把握.....	15
3. 建物等に関するアンケート.....	21
4. これまでの取組み.....	30
5. 空家等に関する課題.....	32
第3章 空家等対策の基本的な方針.....	35
1. 空家等対策計画の目標.....	35
2. 空家等対策計画の基本方針.....	36
3. 施策の対象とする空家等.....	37
第4章 空家等対策の取組み方針.....	40
1. 空家等の発生抑制.....	40
2. 空家等の適正管理の促進.....	42
3. 空家等の利活用の促進.....	44
4. 空家等の除却の促進.....	46
第5章 空家等の調査について.....	51
1. 空家等の調査.....	51
第6章 特定空家等に対する措置等.....	52
1. 特定空家等に対する措置.....	52
2. その他法令に基づく措置.....	54
第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応及び空家等対策の実施体制等について.....	56
1. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項.....	56
2. 空家等対策の実施体制に関する事項.....	57
第8章 計画実現に向けて.....	61
1. 主体別の役割.....	61
2. 計画の進行管理.....	62
3. 計画の効果検証.....	63

第1章 計画の基本的な考え方

1. 計画策定の背景

近年、人口減少や既存住宅等の老朽化などに伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物等（以下「空家等」）が年々増加している中、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対策が必要であるということを背景に平成26年（2014年）11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が公布され、平成27年（2015年）5月に完全施行されました。

この法律の中で、空家等の適正な管理については、所有者等が第一義的な責任を有することを前提としながら、住民に最も身近な行政主体である市町村の役割として、空家等対策の実施その他空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが示されました。

本市においても、人口減少や少子高齢化の進行等により、空家等は増加傾向にあることから、市民の安全で快適な暮らしを確保し空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために「門真市空家等対策計画」を策定するものです。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項^(※1)に基づき策定するものとし、「空家法」や「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」、上位計画である「門真市第5次総合計画」に即したものとします。

また、大阪府策定の「住まうビジョン・大阪」、「空家総合戦略・大阪」や本市の各種計画等と整合を図り、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための対策について定めるものとします。

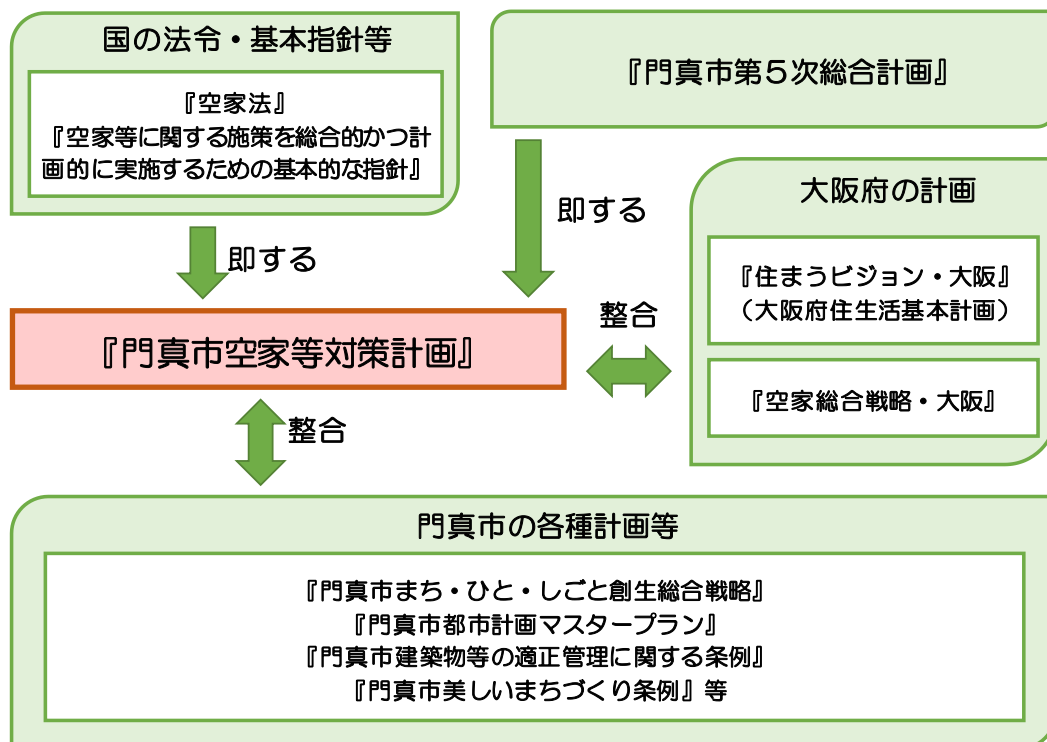


図 1-1 計画の位置付け

(※1)「市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。」とされている。

3. 用語の定義と使い分け

空家法、住宅・土地統計調査における用語の定義は以下の通りとなり、本計画において、空家法に定義されているものとして用いる際は「空家等」「特定空家等」と表記し、空家等の発生予測や既存統計に用いられている住宅・土地統計調査のデータは「空き家」と表記します。

(1) 空家法の定義

『空家等』（空家法第2条第1項より）

「空家等」とは「建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態であるもの^{※4}及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」とされています。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。

※4：「常態であるもの」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

（※1～4：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針より）

『特定空家等』（空家法第2条第2項より）

次のいずれかの状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

- (1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(2) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）の定義

『空き家』（住宅・土地統計調査より）

次のいずれか状態にあると認められるものを「空き家」と定義しています。

二次的住宅（別荘）	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
（その他）	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために総務省統計局によって実施される調査です。

4. 計画期間

本計画の期間は「住宅・土地統計調査」の実施年と整合性を図るため「平成31年度（2019年）から平成37年度（2025年）」（住宅・土地統計調査結果公表予定の翌年度）までの7年間とします。

ただし、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化、国の政策の動向等にあわせ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

計画等	年度								
	30年 (2018年)	31年 (2019年)	32年 (2020年)	33年 (2021年)	34年 (2022年)	35年 (2023年)	36年 (2024年)	37年 (2025年)	38年 (2026年)
門真市 総合計画	第5次		第6次						
住宅・土地統 計調査	調査	公表				調査	公表		
門真市空家等 対策計画			7年（必要に応じて適宜見直し）					改定 作業	

図 1-2 計画期間

第2章 空家等の現状

1. 空家等の現状把握

(1) 本市の現状

1) 本市の概況

本市は東西 4.9 km、南北 4.3 km、面積は 12.30 km² で標高は低く平坦地となっており、徒歩や自転車による移動がしやすくなっています。

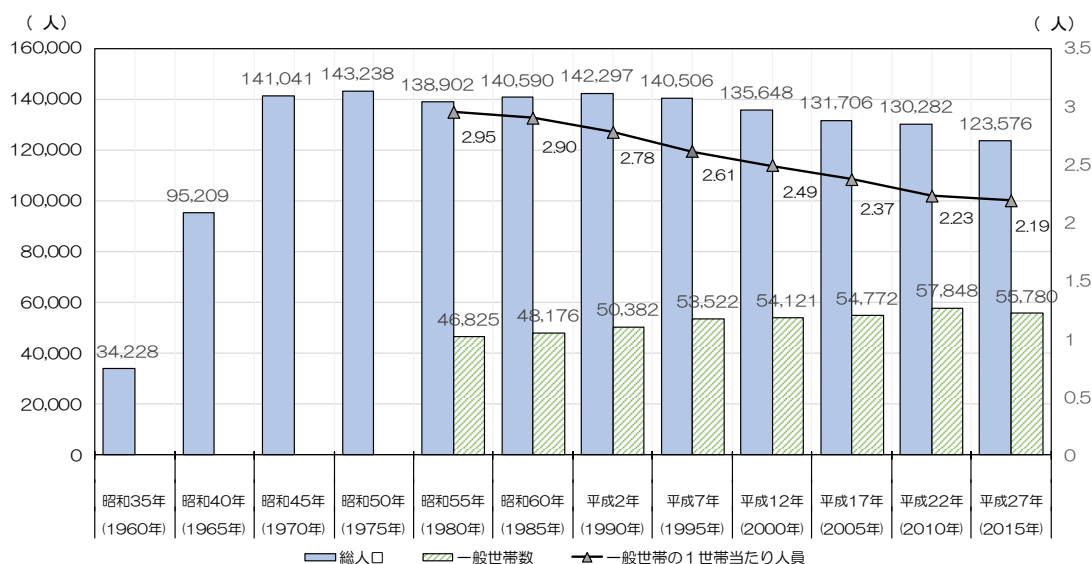
歴史の歩みをみると、本市は豊かな河内の穀倉地帯と水運に恵まれていたことから、米ばかりではなく、特産物である「門真れんこん」が全国に出荷されてきました。高度経済成長期には、大都市への人口集中の波が押し寄せ、古代から『門真の荘』といわれたのどかな田園地帯から「住宅・産業都市」へと大きな変貌をみましました。また、京阪電車のそれぞれの駅の周辺において、まちの基盤となる道路などが整わないまま木造共同住宅が建設され、密集のまちのイメージも強くなりました。

一方、本市は、関西の文化・経済の中心地である大阪市に隣接し、京阪電車をはじめ大阪モノレール・大阪メトロなどの鉄道駅が市内に7駅あり、公共交通の利便性に恵まれています。また、大阪モノレールについては、東大阪市までの延伸が決定され、更なる利便性の向上が見込まれています。

2) 人口・世帯などの状況

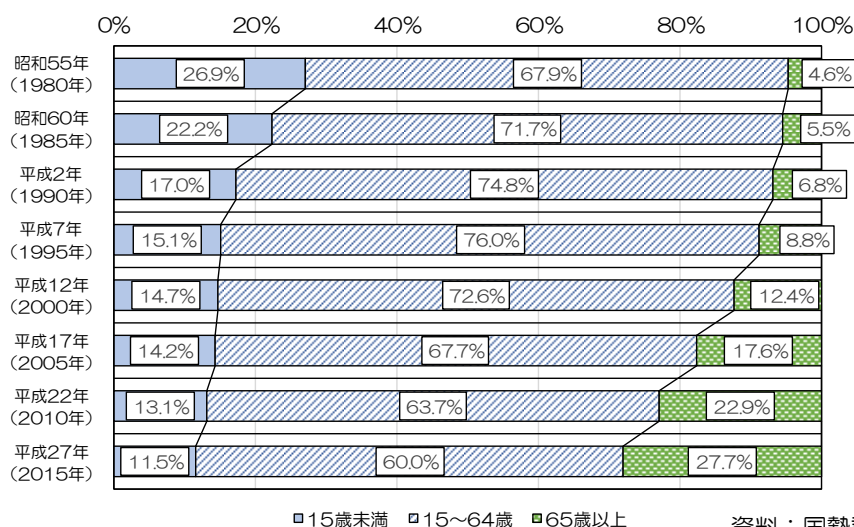
国勢調査における本市の総人口は、昭和35年（1960年）頃から昭和45年（1970年）にかけて急激に上昇しています。その後、平成2年（1990年）まで、ほぼ横ばいの状態で推移していましたが、平成2年（1990年）以降は緩やかな減少傾向にあります。一方、一般世帯数は昭和55年（1980年）以降増加傾向にあり、結果として、一般世帯の一世帯あたり人員は、昭和55年（1980年）の2.95人から平成27年（2015年）の2.19人まで、ほぼ一定の割合で減少しています。

また、年齢3区分別人口割合の推移からは、高齢者の割合が急速に増加していることが確認でき、高齢化が進行していることが伺えます。



資料：国勢調査（昭和35年(1960年)は門真町）

図 2-1 人口・世帯の展望

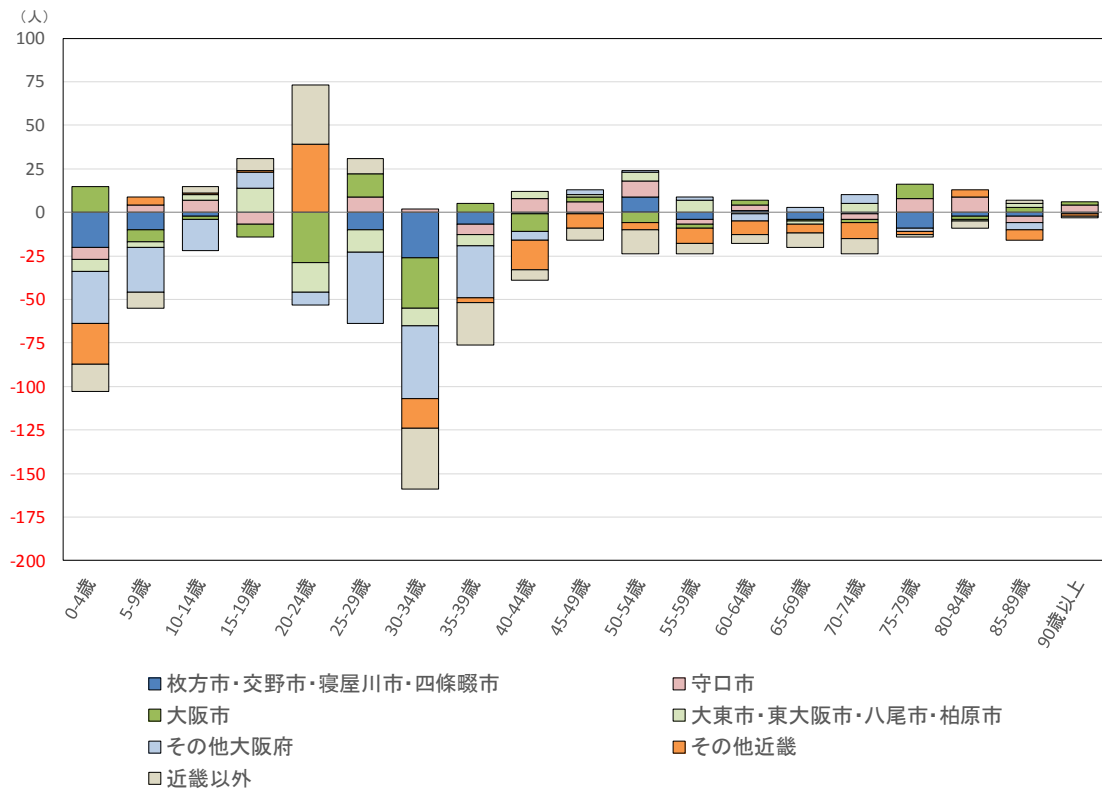


資料：国勢調査

図 2-2 年齢3区分別人口割合の推移

3) 年齢別人口の動き

年齢別人口の動きを見ると、「0～9歳」、「25～39歳」において転出が多くみられます。



資料：平成25年（2013年）住民基本台帳人口移動報告

図2-3 人口移動(年齢5歳階級)

4) 将来人口の展望

平成 27 年（2015 年）に策定された門真市人口ビジョンにおいては、平成 52 年（2040 年）の総人口を約 110,000 人と見込んでいます。

また、高齢化率は平成 47 年（2035 年）に 30%を超えると予測しています。

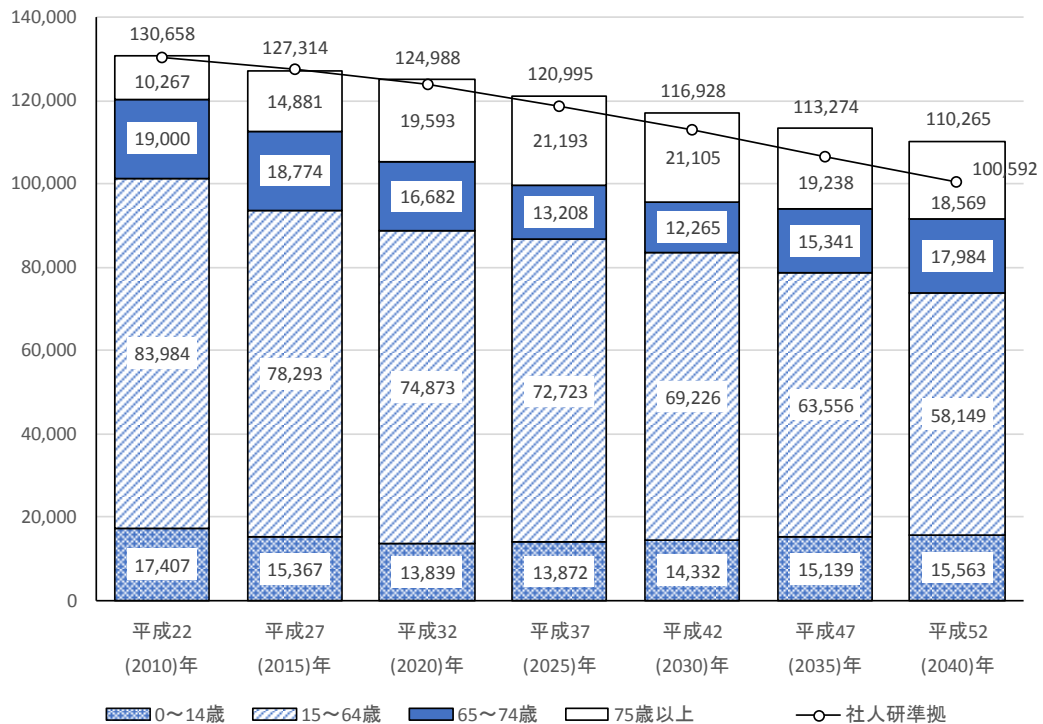
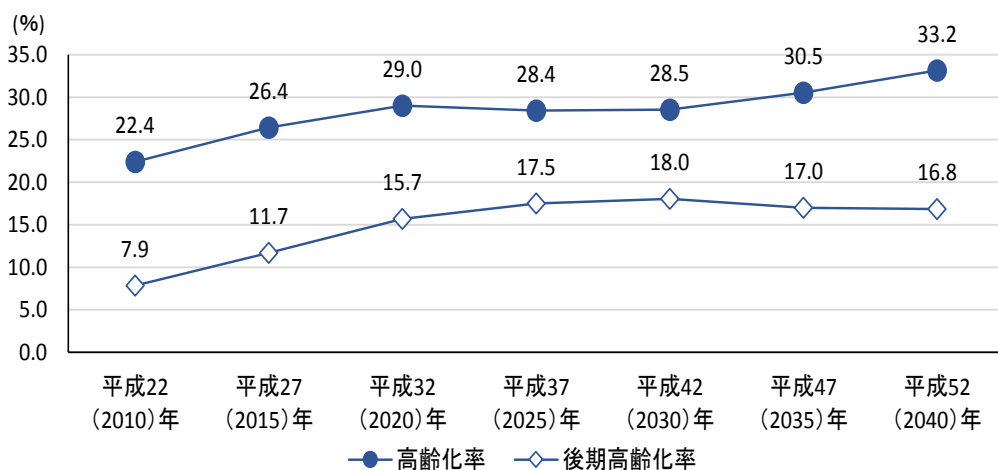


図 2-4 将来人口の展望 資料：門真市人口ビジョン



資料：門真市第7期高齢者保健福祉計画

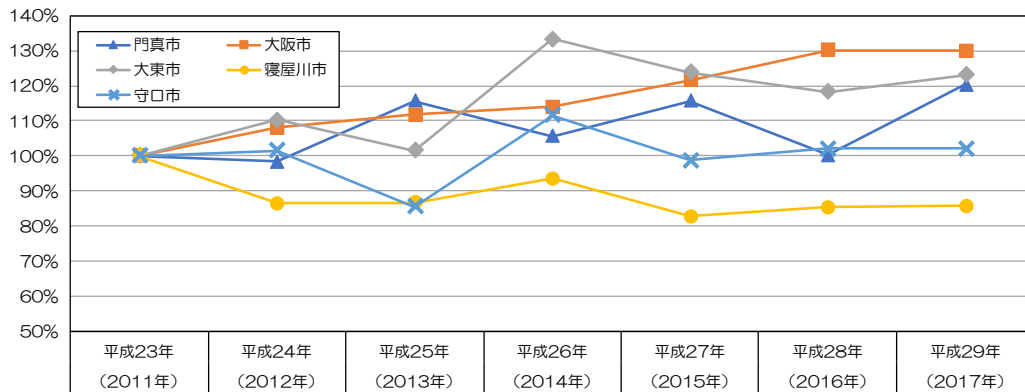
図 2-5 高齢化率・後期高齢化率の推計

※平成 22 年（2010 年）人口は 10 月 1 日現在の住民基本台帳人口

※端数処理の都合上、階層別人口の合計が総人口に一致しない場合があります。

5) 不動産の動向

土地取引に関する統計情報によると、平成 23 年（2011 年）と比較し、土地取引の動向は大阪市において上昇傾向からほぼ横ばいに、本市においては、増減を繰り返しながらも平均すると土地取引の件数が 10%程度増えており、土地の市場性においては、一定の需要があることが伺えます。



資料：土地取引規制基礎調査概況調査

※指数：平成 23 年（2011 年）の土地取引件数に対する各年の土地取引件数の割合

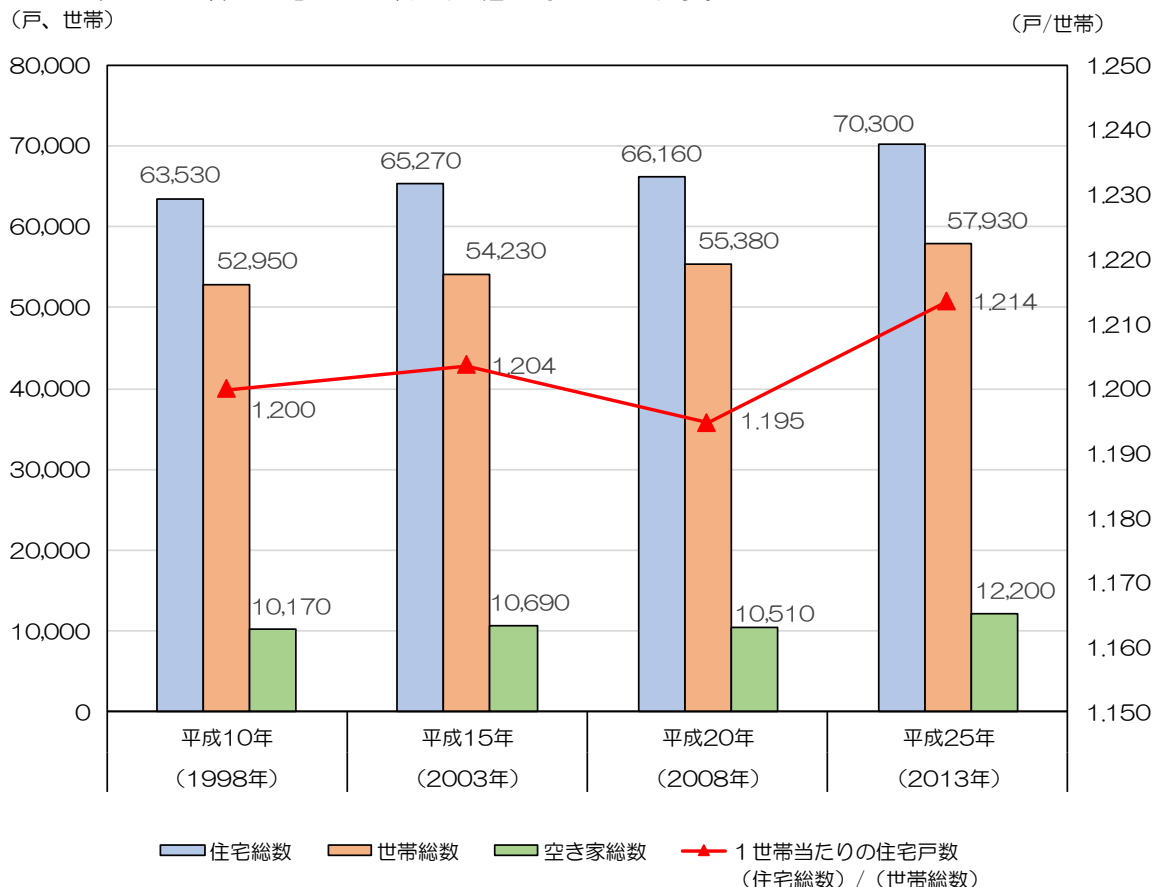
図 2-6 土地取引の推移

(2) 住宅・土地統計調査

1) 住宅総数及び世帯総数、空き家総数の推移

本市の住宅総数、世帯総数、空き家総数を見ると平成10年（1998年）以降、市の住宅総数は緩やかに増加し、住宅総数が世帯総数を上回る状況が続いており、全国、大阪府と比較してもそれほど差はないと言えます。

また、市の平成25年（2013年）の空き家総数は12,200戸で、平成10年（1998年）と比べると約1.2倍となっています。



資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-7 住宅総数と世帯総数、空き家総数

表 2-1 住宅総数と世帯総数、空き家総数

【門真市】

単位：戸、世帯

	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	増加率 H10→H25
住宅総数	63,530	65,270	66,160	70,300	111%
世帯総数	52,950	54,230	55,380	57,930	109%
(住宅総数) - (世帯総数)	10,580	11,040	10,780	12,370	117%
空き家総数(収録値)	10,170	10,690	10,510	12,200	120%
1世帯当たりの住宅戸数 (住宅総数) / (世帯総数)	1.200	1.204	1.195	1.214	101%

【全 国】

単位：戸、世帯

	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	増加率 H10→H25
住宅総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	121%
世帯総数	44,211,300	47,164,900	49,894,500	52,378,600	118%
(住宅総数) - (世帯総数)	6,034,700	6,726,000	7,691,500	8,250,000	137%
空き家総数(収録値)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	142%
1世帯当たりの住宅戸数 (住宅総数) / (世帯総数)	1.136	1.143	1.154	1.158	102%

【大阪府】

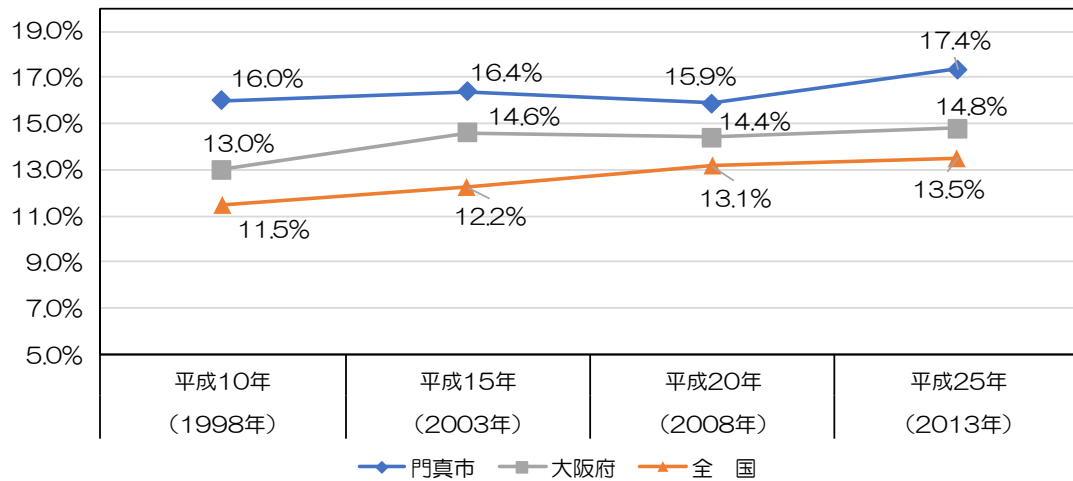
単位：戸、世帯

	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	増加率 H10→H25
住宅総数	3,852,500	4,130,800	4,346,000	4,586,000	119%
世帯総数	3,307,300	3,511,100	3,707,600	3,902,800	118%
(住宅総数) - (世帯総数)	545,200	619,700	638,400	683,200	125%
空き家総数(収録値)	501,300	603,300	625,100	678,800	135%
1世帯当たりの住宅戸数 (住宅総数) / (世帯総数)	1.165	1.176	1.172	1.175	101%

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2) 空き家率

空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）の変化を見ると、本市は大阪府とほぼ同様の推移を示しているものの、全国、大阪府に比べて高くなっています。

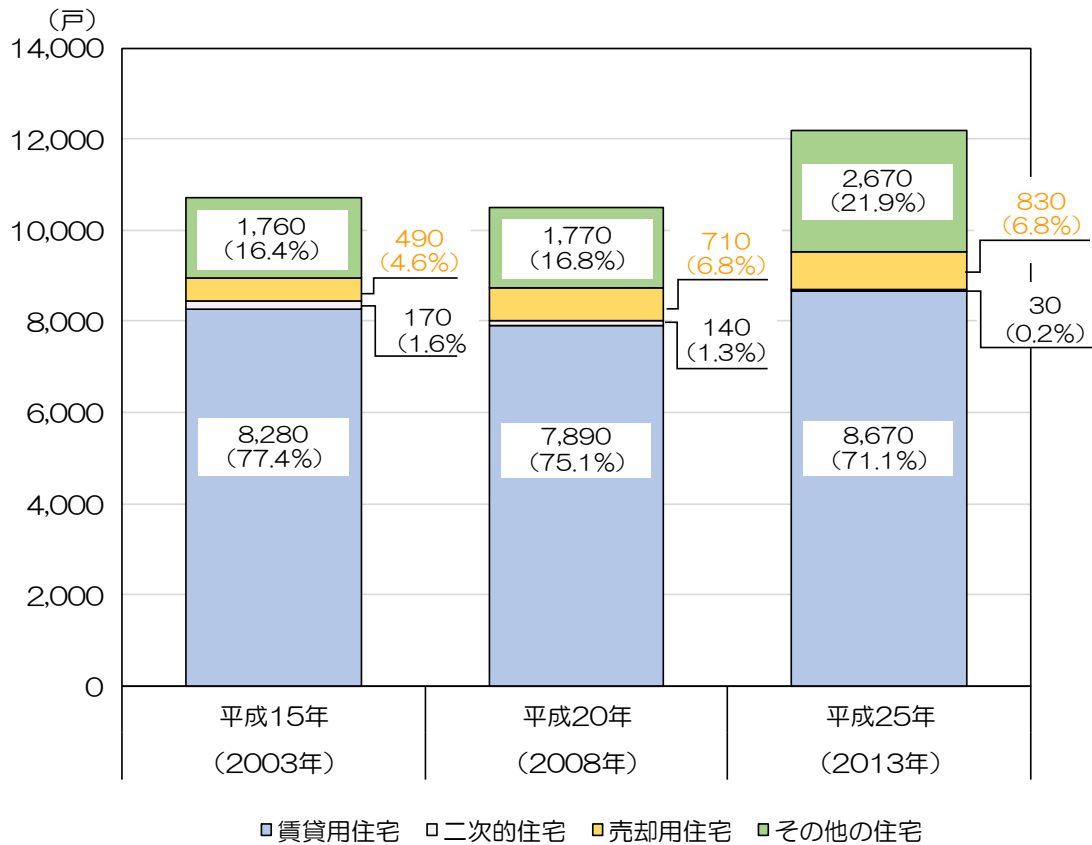


資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-8 空き家率の推移

3) 空き家の種類別の状況

本市の空き家の種類別戸数を見ると、「賃貸用住宅」が最も多く、平成 25 年（2013 年）では 71.1%（8,670 戸）となっています。また、平成 25 年（2013 年）の「その他の住宅」は平成 20 年（2008 年）から約 1.5 倍に増加しています。



資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

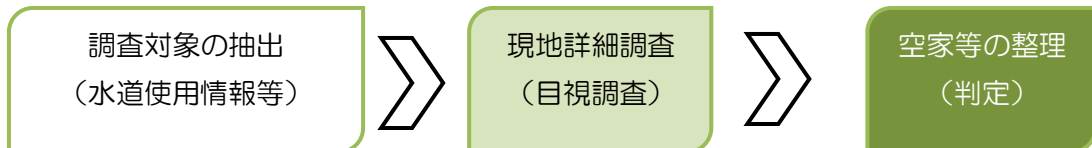
図 2-9 空き家の種類別状況

※住宅・土地統計調査は10戸単位で端数処理する関係上、個々の内訳と合計に誤差が生じます。

2. 空家等実態調査による現状把握

(1) 調査概要

本市の全域を対象に水道使用情報（閉栓されているもの、水道使用量が年間5 m³以下もの）・住宅地図・地番家屋図から空家候補を抽出し外観目視による現地調査を実施しました。



○調査対象範囲

市内全域

○調査対象及び調査期間

調査期間：平成 28 年（2016 年）9 月 19 日（月）から
平成 28 年（2016 年）12 月 25 日（日）

○調査単位

- ・共同住宅：全ての住戸が空いている場合に棟単位
- ・その他：空き住戸を戸単位

○空家件数

空家候補 4,585 件に対して、空家等（一部空き長屋を含む）と判定したのは、1,423 件で全体の 31%でした。

調査件数	判定結果		
	空家等	居住中	その他（解体中等）
4,585	1,423	3,015	147

(2) 調査結果の概要

1) 地域別空家等の状況

地域別に空家等の状況を見ると、北部地域の空家等の件数は981件で、全体の約69%を占めており、中でも、地震時等に著しく危険な密集市街地に多く確認できます。

表 2-2 地域別空家等の状況

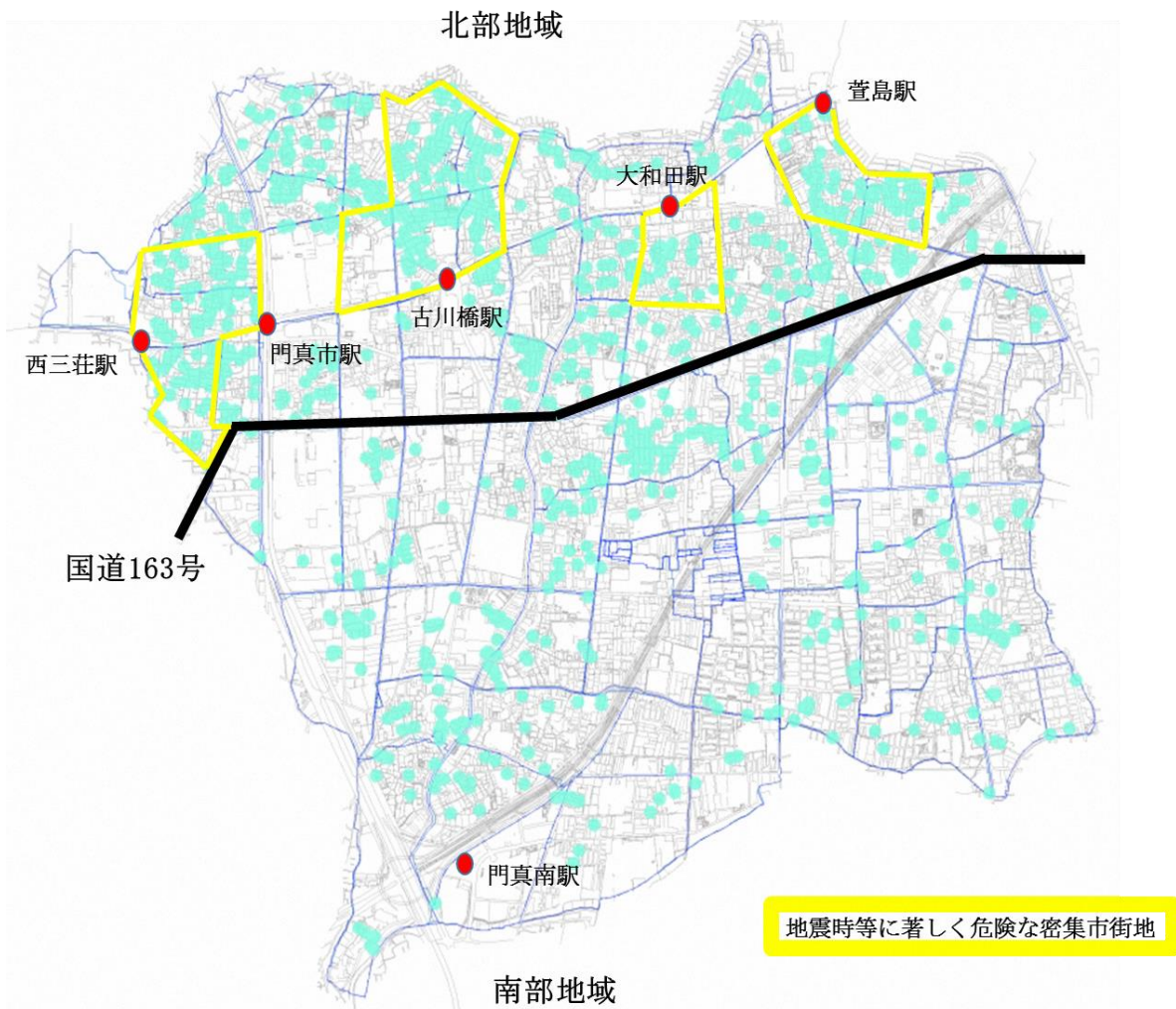
【北部地域】

町名	件数	町名	件数	町名	件数
幸福町	76	寿町	30	北栄本町	14
石原町	74	堂山町	30	大池町	14
本町	58	宮前町	27	向島町	12
上島町	56	大倉町	26	常称寺町	10
元町	51	新橋町	25	古川町	10
小路町	45	下島町	25	松葉町	9
城垣町	43	野里町	25	中町	7
浜町	36	栄町	24	柳町	2
大橋町	35	泉町	23	速見町	0
垣内町	32	末広町	22	大字門真	0
月出町	31	御堂町	19	小計	981
常盤町	31	宮野町	15		
上野口町	30	朝日町	14		

：地震時等に著しく危険な密集市街地

【南部地域】

町名	件数	町名	件数	町名	件数
舟田町	54	下馬伏町	11	四宮3丁目	3
打越町	22	南野口町	11	北岸和田2丁目	3
大字桑才	22	岸和田2丁目	9	岸和田4丁目	3
東田町	21	柳田町	8	一番町	3
桑才新町	18	島頭4丁目	8	松生町	3
五月田町	18	四宮5丁目	8	四宮4丁目	2
島頭1丁目	18	四宮2丁目	7	四宮6丁目	2
千石東町	17	千石西町	7	北岸和田3丁目	2
大字葺島	17	殿島町	5	岸和田1丁目	2
岸和田3丁目	17	東江端町	5	三ツ島4丁目	1
北島町	13	脇田町	5	四宮1丁目	1
島頭3丁目	13	沖町	4	大字打越	0
三ツ島2丁目	13	大字北島	4	大字三番	0
三ツ島5丁目	13	北岸和田1丁目	4	栄本町	0
三ツ島1丁目	12	三ツ島3丁目	3	大字野口	0
江端町	12	三ツ島6丁目	3	大字横地	0
深田町	12	島頭2丁目	3	小計	442



資料：平成 28 年（2016 年）度空家等実態調査
（※国道 163 号以北を北部地域、国道 163 号以南を南部地域）

図 2-10 空家等の分布状況

2) 空家等の種類と築年数

空家等と判定された 1,423 件のうち、最も多い空家等の種類は長屋の 920 件（64.7%）で、そのほとんどが「一部空き長屋」となっています。また、空家等のうち昭和 56 年（1981 年）の耐震基準改正前に建築された建築物等は 948 件（66.6%）で、所有者等の居住地については 116 件（8.1%）が大阪府外となっています。

【定 義】	
長屋：	一の建築物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分（廊下や階段）を有しないもの
共同住宅：	一の建築物を複数世帯向けの複数の住戸で利用し、共用部分（廊下や階段など）を有するもの

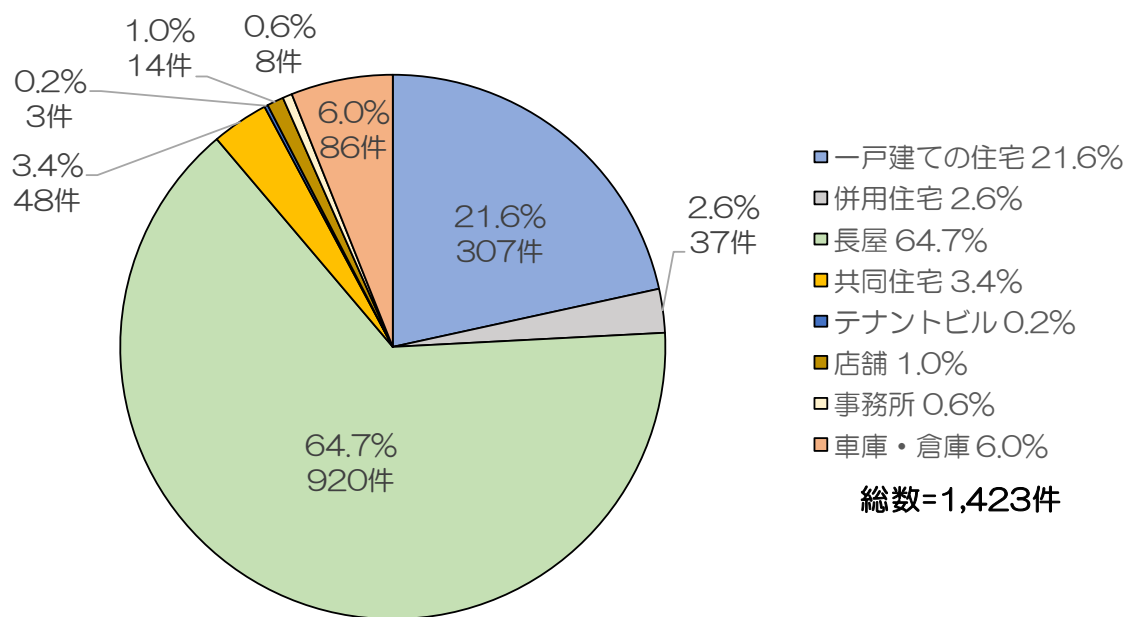


図 2-11 空家等の種類

表 2-3 空き長屋の形態

長屋の内訳	戸	棟
全部空き長屋	96	44
一部空き長屋	824	615
合 計	920	659

※昭和 56 年（1981 年）の耐震基準改正前に建築された建築物等 948 件（66.6%）

※所有者等の居住地は 116 件（8.1%）が大阪府外

3) 総合判定結果（空家等の管理状態）

空家等と判定された 1,423 件について、空家等の劣化状況やごみの放置の有無、樹木や雑草の管理状況など、問題となるであろう 18 項目のチェックリストを設定し、3段階評価で点検した上で、各項目の判定結果を勘案し、最終的な総合判定は A から D の 4 段階で判定しました。

空家等 1,423 件のうち、問題なしの A 判定は 1,020 件（71.7%）、注意の B 判定は 242 件（17.0%）、要注意の C 判定は 39 件（2.7%）、管理不全の D 判定は 122 件（8.6%）となっています。

表 2-4 構造別空家等の管理状態 (件)

	A：問題なし	B：注意	C：要注意	D：管理不全	計
一戸建ての住宅	209 (68.1%)	55 (17.9%)	7 (2.3%)	36 (11.7%)	307 (100.0%)
長屋	678 (73.7%)	160 (17.4%)	22 (2.4%)	60 (6.5%)	920 (100.0%)
共同住宅	17 (35.4%)	10 (20.8%)	3 (6.3%)	18 (37.5%)	48 (100.0%)
その他	116 (78.4%)	17 (11.5%)	7 (4.7%)	8 (5.4%)	148 (100.0%)
総数	1,020 (71.7%)	242 (17.0%)	39 (2.7%)	122 (8.6%)	1,423 (100.0%)

表 2-5 地区別空家等の管理状態 (件)

	A：問題なし	B：注意	C：要注意	D：管理不全	計
北部地域	703 (329)	167 (106)	25 (16)	86 (42)	981 (493)
南部地域	317	75	14	36	442
総数	1,020	242	39	122	1,423

() 内の数値は地震時等に著しく危険な密集市街地での件数

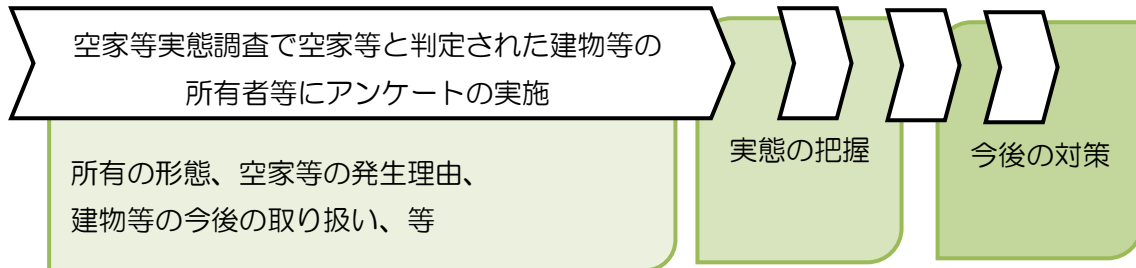
■ チェックリスト (参考)

管理不全な状態の基礎調査項目				
	A	B	C	判定
各項目の判断基準(①～④) A:すべてがA判定である場合。 B:判定がAとBのみであり、B以上が1以下である場合。 C:C判定がある場合、または、Bが2以上ある場合。				
①保安				
建築物が著しく保安上危険となる原因				
建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 問題なし		<input type="checkbox"/> 傾斜あり	
基礎	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり	<input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり	
屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部不陸又は破損あり	<input type="checkbox"/> 著しい不陸又は破損あり	
外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部不陸又は破損あり	<input type="checkbox"/> 著しい剥離又は破損あり	
看板、給湯設備、室外機、屋上水槽等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部剥離・破損・傾斜あり	<input type="checkbox"/> 著しい剥離・破損・傾斜あり	
屋外階段、バルコニー	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部剥離・破損・傾斜あり	<input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食・傾斜あり	
門又は塀	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損・ひび割れ・傾斜あり	<input type="checkbox"/> 著しい破損・ひび割れ・傾斜あり	
擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損あり	<input type="checkbox"/> 著しい破損あり	
周囲への影響	<input type="checkbox"/> 影響ないと思われる <input type="checkbox"/> 屋根の落下の危険性あり <input type="checkbox"/> 外壁の垂離の危険性あり <input type="checkbox"/> その他(具体的に) ()			
				①判定
②衛生				
ゴミ等の放置、不法投棄、その他により衛生上有害となる原因				
臭気が発生	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 原因となるものが放置	<input type="checkbox"/> あり	
ねずみ、はえ、蚊等の発生	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 原因となるものが放置	<input type="checkbox"/> あり	
				②判定
③景観				
周辺の環境と著しく不調和となっている原因				
汚物、落書き等による外見上の傷みや汚れ	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部においてみられる	<input type="checkbox"/> 全体的にみられる	
破損した窓ガラスの放置	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 敷地内に放置している	<input type="checkbox"/> 敷地外に放置されている	
敷地内のゴミの散乱	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 敷地内に堆積している	<input type="checkbox"/> 敷地外にあふれている	
				③判定
④生活環境				
立木による生活環境悪化の原因				
樹木	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなし敷地外に突出	
雑草	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなし敷地外に突出	
動物等による生活環境悪化の原因				
動物等の住みつき	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> ふん尿等による臭気発生	<input type="checkbox"/> 住みついている	
不適切な管理等による生活環境悪化の原因				
門扉、窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の可能性	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部破損又は開放	<input type="checkbox"/> 大きく破損し開放	
				④判定
総合判定	<input type="checkbox"/> A(問題なし) <input type="checkbox"/> B(注意) <input type="checkbox"/> C(要注意) <input type="checkbox"/> D(管理不全)			
総合判定基準		コメント欄		
A:各項目の判定がすべてAである場合 B:各項目の判定がAとBのみであり、B判定が1つ以下である場合 C:各項目にB判定が2以上ある場合 D:いづれかにC判定がある場合				

3. 建物等に関するアンケート

(1) アンケートの目的

空家等実態調査において外観から空家等と判定された建物等の詳細な利用状況等を把握し、今後の空家等対策の施策検討の基礎資料とすることを目的に実施しました。



○調査対象及び調査期間

調査対象：空家等実態調査において空家等と判定された建物等の所有者等

調査期間：平成 29 年（2017 年）10 月 2 日（月）から

平成 29 年（2017 年）10 月 16 日（月）

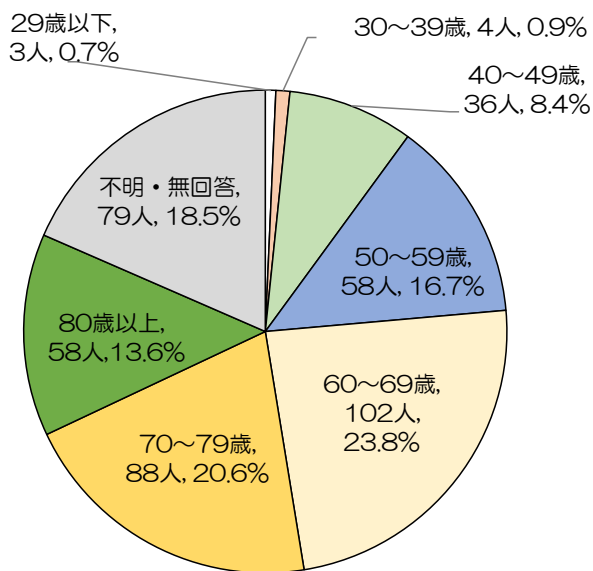
○発送数・回収数・回収率

発送数	回収数	回収率
1,086 件	428 件	39.4%

(2) アンケート調査結果

1) 建物等の所有者等の年齢と所有状況

所有者等の年齢は60歳以上の割合が58%となっており、高齢化が進んでいます。



N=428

図 2-12 建物等の所有者等の年齢

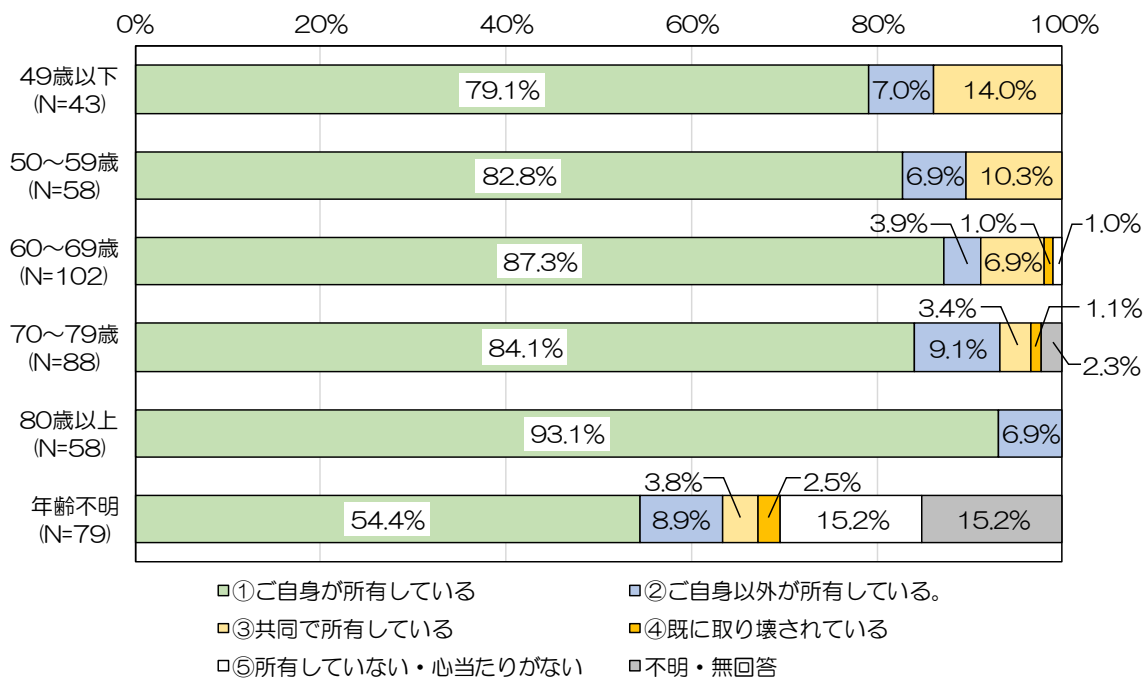
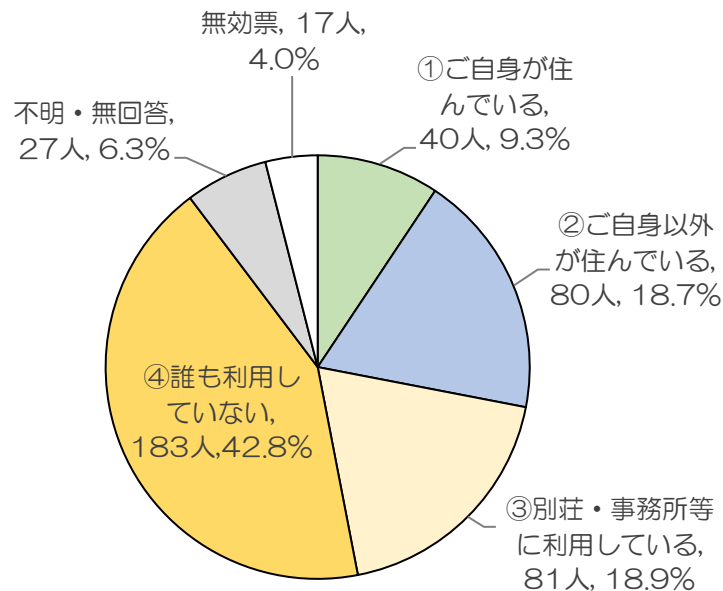


図 2-13 建物等の所有者等の年齢と所有状況

2) 対象建物等の現在の利用状況

対象建物等の現在の利用状況について見ると、「④誰も利用していない」が183人(42.8%)となっています。一方、建物等を何らかに利用している回答(①・②・③)は合わせて201人(46.9%)となります。

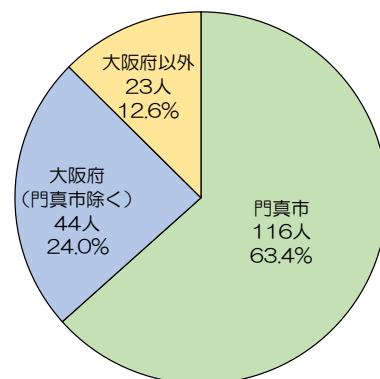


N=428

図2-14 対象建物等の現在の利用状況

3) 建物等を利用していない所有者等の居住地

建物等所有者等の居住地について見ると、門真市が116人(63.4%)、門真市を除く大阪府が44人(24%)、大阪府外が23人(12.6%)となっています。



N=183

図2-15 所有者等の居住地

4) 建物等を利用していない理由と所有者等の居住地

建物等を利用していない理由としては、所有者等が大阪府内にいる場合には、「⑧借り手、買い手がいないため」の割合が高くなっており、次いで「①転居・転出のため」となっています。

一方、所有者等が大阪府外にいる場合には、「④居住者が死亡したため」の割合が高くなっており、次いで「①転居・転出のため」となっています。

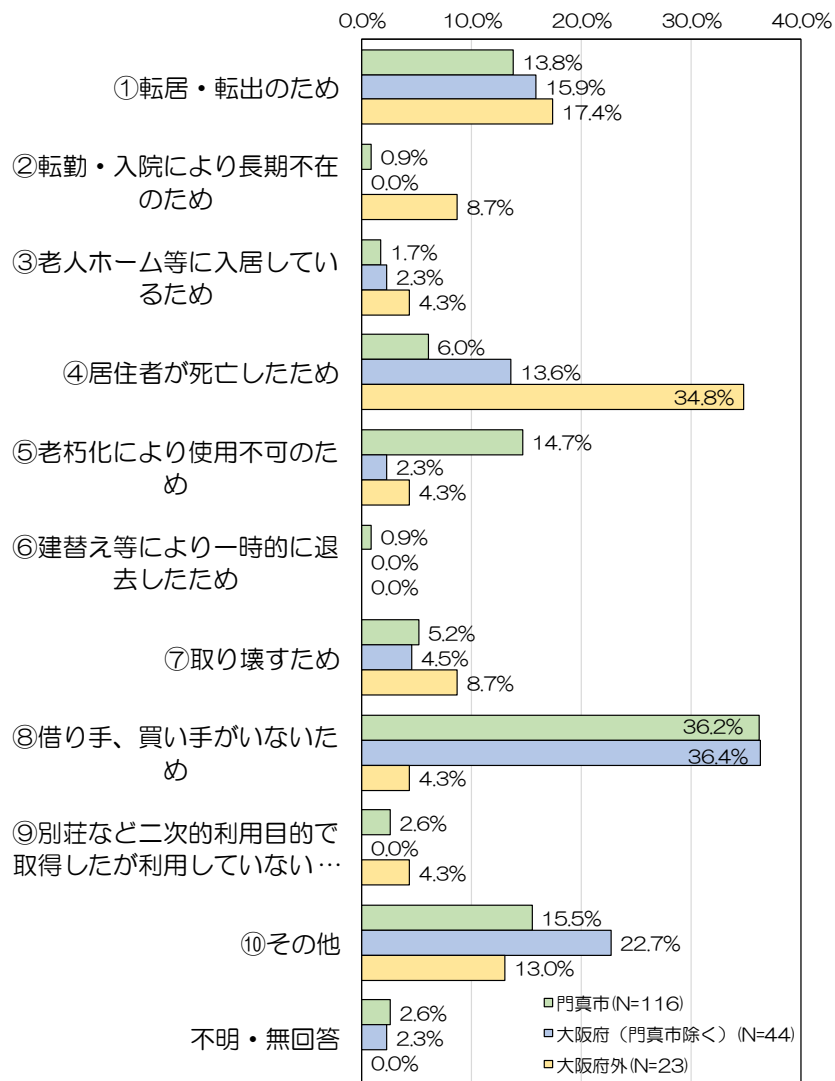


図 2-16 建物等を利用していない理由と所有者等の居住地

5) 建物等を利用していない期間と所有者等の居住地

建物等を利用していない期間は、所有者等の居住地が遠方になるほど長い傾向がみられます。

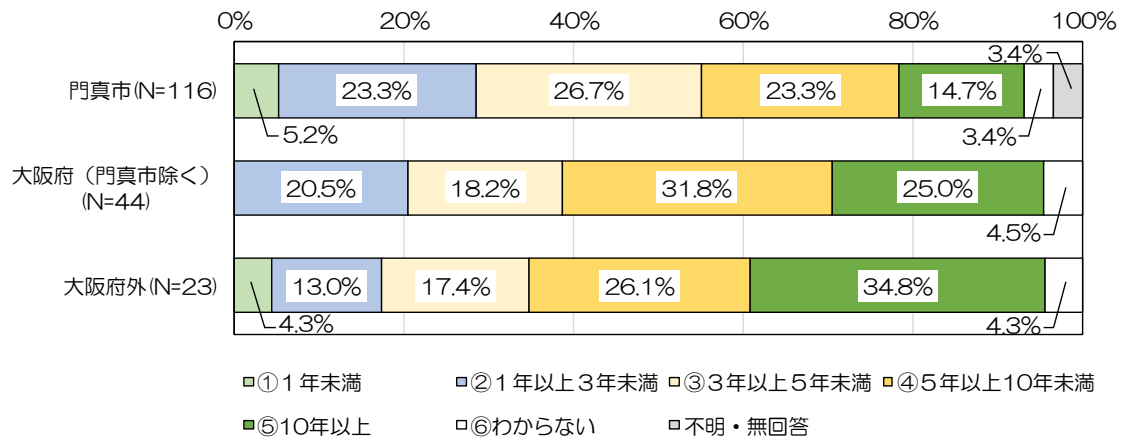


図 2-17 建物等を利用していない期間と所有者等の居住地

6) 建物等の維持管理の状況と所有者等の年齢及び居住地

建物等の維持管理は、「①自分で管理している」の割合がどの年齢層でも高くなっていますが、所有者等の年齢層が高くなるほど自分で管理することが難しく「②親戚等に管理をお願いしている」も高くなっています。また、所有者等の居住地が遠方になるほど「④誰も維持管理していない」の割合が高くなっています。

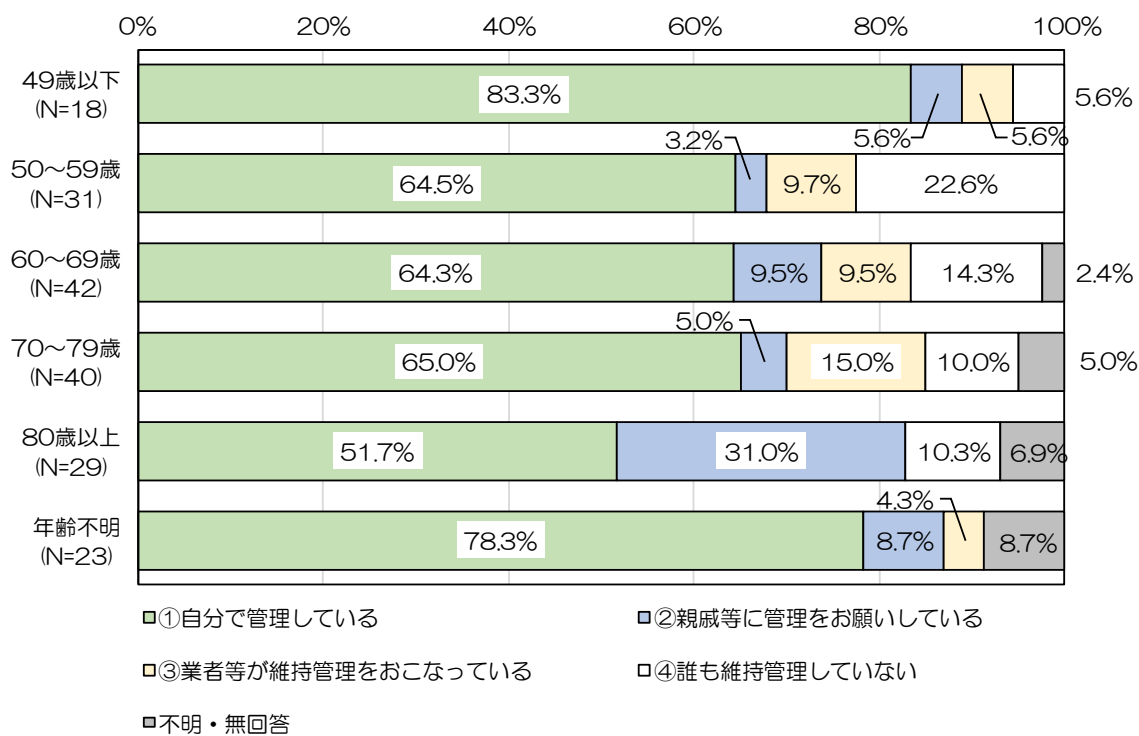


図 2-18 建物等の維持管理の状況と所有者等の年齢

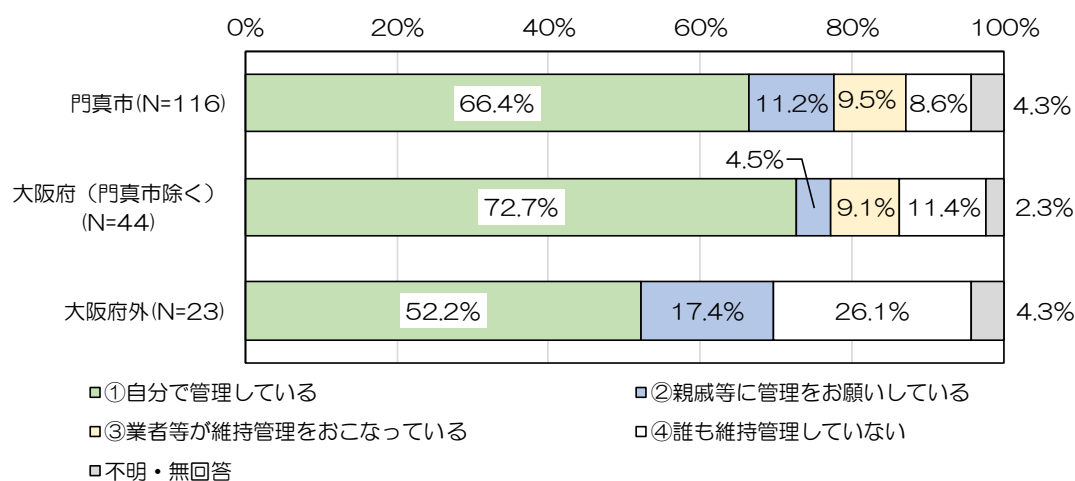


図 2-19 建物等の維持管理の状況と所有者等の居住地

7) 建物等の今後の取り扱いと所有者等の居住地

建物等を利用していない所有者等のうち、門真市に居住している方は、今後の建物等の取り扱いとして「②賃貸物件として貸し出したい」の割合が高くなっており、次いで「①売却したい」、「③現状のまま維持する予定」となっています。一方、門真市以外に居住している所有者等は「①売却したい」の割合が最も高くなっていきます。

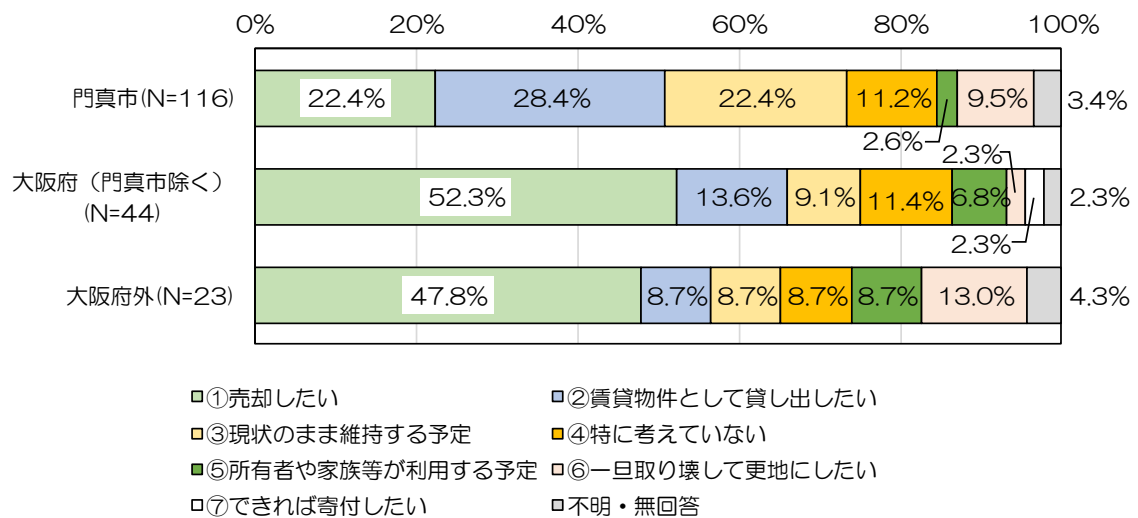


図 2-20 建物等の今後の取り扱いと所有者等の居住地

8) 建物等に対して行っていることと所有者等の居住地

建物等を利用していない所有者等は、居住地が遠方になるほど「④特に何もしていない」の割合が高くなっています。

※建物等の今後の取り扱いで「①売却したい」、「②賃貸物件として貸し出したい」と回答した方を対象

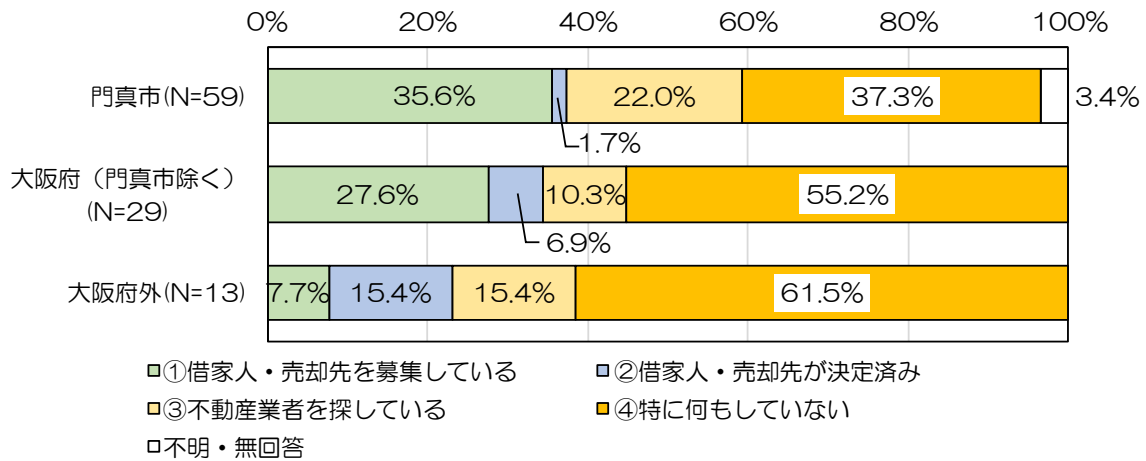
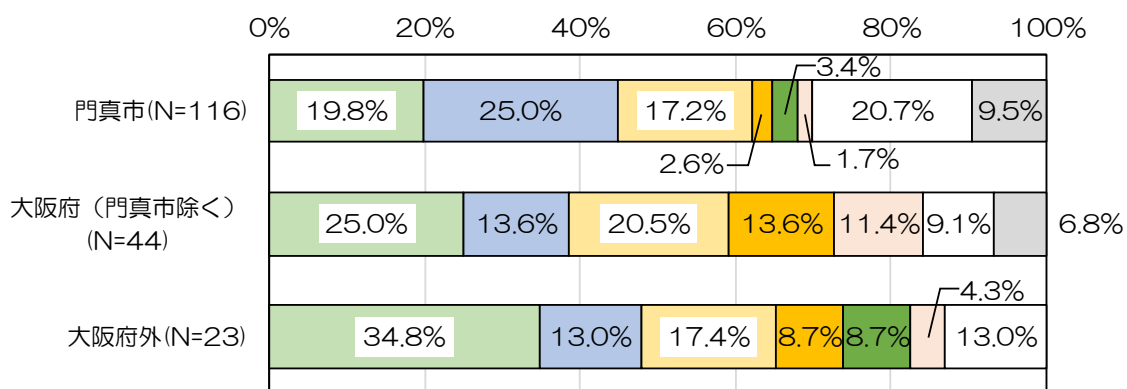


図 2-21 建物等に対して行っていることと所有者等の居住地

9) 市に支援してほしい内容と所有者等の居住地

空家等となった場合に、市に支援してほしい内容について見ると、門真市に居住している方は「②空き家の修繕や改修に関する補助」の割合が高くなっており、次いで「①空き家の解体・除却に対する補助」となっています。

一方、門真市以外に居住している方は「①空き家の解体・除却に対する補助」の割合が高くなっており、次いで「③空き家の有効活用に関する情報提供」となっています。



- ①空き家の解体・除却に対する補助
- ②空き家の修繕や改修に関する補助
- ③空き家の有効活用に関する情報提供
- ④空き家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報提供
- ⑤空き家の維持管理についての情報提供
- ⑥その他
- ⑦特になし
- ⑧不明・無回答

図 2-22 市に支援してほしい内容と所有者等の居住地

4. これまでの取組み

これまで本市においては、以下の空家等に関連する取組みを実施しています。

(1) 条例の制定

- **門真市建築物等の適正管理に関する条例**

建築物等の適正な維持管理に努め、道路、広場そのほかの公共の場所に面して建築物等が危険な状態にあり、緊急の必要があると認めるときは、市民などの生命や財産に危害が及ぶことを防止するために必要最低限の措置などについて定めています。

- **門真市美しいまちづくり条例**

犯罪又は災害の発生を誘発する恐れや人の健康を阻害し、又は阻害する恐れがあるときに当該空き家の所有者に対して侵入の防止、管理方法の改善等必要な措置を講じよう勧告することなどについて定めています。

(2) 補助制度等

- **門真市民間建築物耐震診断補助制度**

一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅（兼用住宅も可）や建築物の耐震改修の促進に関する法律第 14 条に規定する特定既存耐震不適格建築物を対象とした耐震診断補助制度を実施しています。

- **門真市木造住宅耐震改修設計補助制度**

一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅（兼用住宅も可）で木造の建築物を対象とした耐震設計補助制度を実施しています。

- **門真市木造住宅耐震改修補助制度**

一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅（兼用住宅も可）で木造の建築物を対象とした耐震改修補助制度を実施しています。

- **門真市危険家屋等除却補助制度**

判定基準により危険家屋等として認められる建築物を除却する場合の補助制度を実施しています。

- **門真市老朽木造建築物等除却補助制度**

地震時等に著しく危険な密集市街地内の老朽木造建築物等を除却する場合の補助制度を実施しています。

- **門真市木造住宅除却補助制度**

一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅で木造の建築物のうち耐震性が低い建築物を対象とした除却補助制度を実施しています。

- **門真市狭あい道路拡幅整備事業補助制度**

災害時の防災機能の向上や、住環境の改善を推進するため、狭あい道路のセットバックに伴い行われる舗装工事などの費用の一部を補助する制度を実施しています。

- **門真市ブロック塀等安全対策促進補助制度**

ブロック塀等の倒壊による事故を防止し、地域住民の避難経路を確保するため、危険なブロック塀を撤去する工事や軽量のフェンスなどに改修する工事に要する費用の一部を補助する制度を実施しています。

(3) その他の取組み

- **門真市北部地区住宅市街地総合整備事業**

密集市街地において老朽建築物等の改善、生活道路を中心とする道路及び公園・緑地施設、児童遊園・公益施設の整備を実施しています。

5. 空家等に関する課題

本市の空家等の現状から、空家等対策を進めていく上での課題としては、以下のとおり整理しています。

(1) 国の統計調査等から見た現状

- 本市の総人口は、緩やかな減少傾向であり、年齢3区分別人口割合をみると15歳未満の人口が減少し、65歳以上の人口が増加を続けており、少子高齢化が進行しています。
- 年齢別人口の動きでは、0～9歳、25～39歳の転出が多くみられ、子育て世代が転出していると考えられます。
- 空き家は増加傾向にあり、空き家の種類別戸数において「その他の住宅」（主に市場に回っていない空き家）が1.5倍に増加しています。

(2) 実態調査から見た現状

- 地域別に空家等の状況を見ると、北部地域の空家等の件数は981件、南部地域の空家等の件数は442件となっています。中でも、北部地域の幸福町、石原町等、地震時等に著しく危険な密集市街地では多く確認されます。
- 空家等と判定された1,423件のうち昭和56年（1981年）の耐震基準改正前に建築された建築物等は、948件（66.6%）となっており、所有者等については116件（8.1%）が大阪府外となっています。
- 空家等1,423件のうち、920件（64.7%）が長屋、そして、そのほとんどが「一部空き長屋」となっています。
- 空家等1,423件のうち、管理状況等に問題なしのA判定は1,020件（71.7%）、注意のB判定は242件（17.0%）、要注意のC判定は39件（2.7%）、管理不全のD判定は122件（8.6%）となっています。

(3) アンケート結果から見た現状

- 建物等所有者等は高齢化が進んでおり、建物等の維持管理は、「自分で管理している」の割合がどの年齢層でも高くなっていますが、所有者等の年齢層が高くなるほど自分で管理することが難しく、所有者等の居住地が遠方になるほど「誰も維持管理していない」割合が高くなっています。
- 空家等になった理由として、大阪府内に所有者等がいる場合は、「借り手、買い手がいないため」の割合が高く、遠方にいる場合は、「居住者が死亡したため」の割合が高くなっています。

- 建物等を利用していない所有者等のうち、今後の建物等の取り扱いとして「賃貸物件として貸し出したい」「売却したい」の割合が高くなっています。
- 空家等の所有者等は、「空き家の修繕や改修に関する補助」、「空き家の解体・除却に対する補助」、「空き家の有効活用に関する情報提供」について支援を受けたいとの意見が多くなっています

(4) 空家等の発生要因

空家等の発生要因としては以下の表のような要因が考えられます。

要因	理由
権利関係の制約	<ul style="list-style-type: none"> • 相続において調整がつかず放置 • 土地所有者、建築物所有者が異なることによる意向の相違
所有者意識	<ul style="list-style-type: none"> • 遠方在住のため環境改善の意識が薄い • 活用・除却の意向がない • 活用の方法がわからない • 特に困っていない
制度上の制約	<ul style="list-style-type: none"> • 建築基準法上、再建築等が困難（狭小敷地、接道） • 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない • 事業者では空家等の所在や所有者の特定ができない
資金面の制約	<ul style="list-style-type: none"> • 建築物等の更新費用がかかる • リフォーム費用がかかる • 売却価格、家賃が所有者等の希望価格と相違している

(5) 現状と発生要因からの考察

○空家等の発生には、高齢化の進行により、建築物等の所有者等が老人ホームや介護施設などへ入所されたり、相続時に登記を行わずそのまま放置されることなどの要因があります。また、リフォーム費用や売却価格、家賃が所有者等の希望価格と相違しているなど資金面での制約から中古住宅の流通が困難になるなど、今後も空家等が増加すると予測されることから、空家等を発生させない取組みが必要であると考えられます。

○アンケート調査では所有者等が維持管理を行う割合が高い一方で、高齢者や遠方に居住する所有者等が自らが維持管理していないという回答が多くなっています。空家等の実態調査から管理不全と判定された空家等は約1割ですが、今後、一層高齢化が進む中で空家等の適切な維持管理が困難になる所有者等も増加する可能性があ

り、また長期間にわたって空家等の状態が続くと管理不全となる空家等の増加が危惧されるため、適正な管理に向けた取組みが必要であると考えられます。

○空家等の実態調査の結果では、管理状態の良好なものが約7割が存在します。しかし、所有者等側からの視点では空家等の「借り手、買い手がいない」から活用できない、事業者側からの視点では、本市の交通利便性から活用ニーズはあるものの空家等の所在や所有者等を把握できないから活用できないなど様々な事情により、空家等になっている建築物等が存在します。アンケート調査では半数以上の所有者等が空家等の売却や賃貸による活用意向があり、また空家等を活用するための修繕・改修支援や有効活用に関する情報提供などを求める声も多くなっていますので利活用の促進に向けた取組みが必要であると考えられます。

○市内の空家等の約7割が北部地域にあり、そのうち約半数が地震時等に著しく危険な密集市街地に存在しています。北部地域は、高度経済成長期の人口が急増した時期に広がった密集市街地であり、その経過年数から利便性の高い駅周辺においても空家化しつつあり、地震時等において大規模火災などの可能性があります。また市内の空家等の約7割が昭和56年（1981年）の耐震基準改正前に建築された建築物等であり、災害時に倒壊等により人的及び物的な被害を及ぼす可能性があります。これらの現状等を踏まえ除却を促進する取組みが必要であると考えられます。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 空家等対策計画の目標

本市は、高度経済成長期における都市部への急激な人口増加などの影響から、市全域で極めて高い人口密度となっています。しかし、世代別では、若い世代・子育て世代の流出超過が起きており、これらの世代の定住性を高めることが大きな課題となっており、門真市第5次総合計画では、めざす将来の姿を「人・まち “元気” 体感都市 門真」と掲げ、人・まちが元気であることを体感できる都市づくりに向けた取組みを進めています。

空家等の実態を見ると、空家等と判定されたもののうち約67%が昭和56年（1981年）の耐震基準改正前に建築された建築物等であるため耐震や老朽化等が要因で、今後地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。

一方、空家等の管理状況等に問題なしと判定された建築物等は約71%あるため、活用可能な空家等も存在します。

このような状況等を踏まえて、今後も人口減少の進行等により、空家等の増加が予想されることなどから、空家等の適正管理や除却等の施策を推進し、地域の生活環境の保全を図ることにより、安全・安心で快適に暮らせる環境づくりを目指します。また、空家等の利活用や流通促進に向けた施策の検討を進め、子育てや仕事がしやすい住みたい住み続けたいまちづくりを目指します。

2. 空家等対策計画の基本方針

目標の実現に向けて、空家等の課題を踏まえると共に空家等の状態・段階に応じた対策を推進するため、次の通り 4 つの基本的な取組みを設定します。

予防

基本方針 1 空家等の発生抑制

空家等を生み出さないためには、建築物所有者等は空家等の問題を認識することや既存住宅の質を向上させ長く住み続けることなどが重要であるため、所有者等の意識の醸成や良好な住宅ストックとしての維持管理を促進し、空家等の発生を抑制します。

維持管理・活用

基本方針 2 空家等の適正管理の促進

管理不全の空家等は地域住民の住環境や生活環境に深刻な影響を及ぼしており、維持管理を適切に行い、管理不全となる空家等を未然に防止するため、所有者等への意識啓発や情報提供を図ることで適正管理を促進します。

基本方針 3 空家等の利活用の促進

空家等を地域資源と捉え所有者等の意向も踏まえながら利活用可能な空家等の情報を把握します。また本市の各種計画等から地域の課題を見出し、地域課題の解消や魅力向上等につながる利活用を促進します。

除却

基本方針 4 空家等の除却の促進

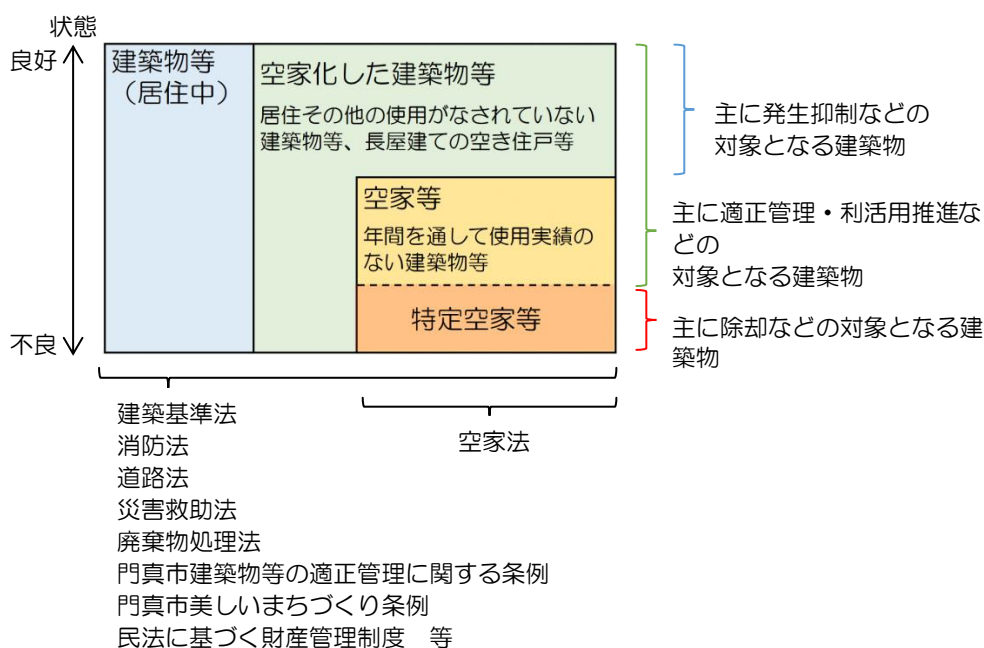
密集市街地においては、老朽家屋等を除却し不燃領域率を向上させるなど、住宅市街地総合整備事業の取組みを進めています。また、地震による被害の軽減を図ることを目的に耐震性の不足している木造住宅の建替えを促進する取組みが進められており、これらを踏まえた空家等の除却を促進します。

3. 施策の対象とする空家等

施策の対象とする空家等は、次のように区分します。

(1) 対象となる空家等

本計画に掲げる助言・指導等の対象は、空家法第2条第1項に規定する空家等とします。ただし、空家法の空家等に該当しない建築物等について対応が必要な場合は、建築基準法、消防法、道路法等の関係法令及び「門真市建築物等の適正管理に関する条例」、「門真市美しいまちづくり条例」等に基づく措置により対応することとします。



※1：「建築物等」は居住中の建築物など、空家等となる見込みにあるものを指す。

※2：「空家化した建築物等」は居住その他の使用がなされていない建築物等や長屋建ての空き住戸等、広く利用がなされていない建築物等を指す。

※3：「空家等」は空家法第2条第1項に規定する空家等を指す。

※4：「特定空家等」は空家法第2条第2項に規定する空家等を指す。

長屋・共同住宅の空家について

長屋や共同住宅においては、一部に居住実態があれば空家法の対象とならないことから、本計画において一部空室のある長屋・共同住宅は空家化した建築物等として取り扱います。

表 3-1 長屋・共同住宅の状態と空家分類

建築物等	空家化した建築物等	空家等、特定空家等
居住中	一部空室、全戸空室	全戸空室

(2) 基本方針別の主な対象

1) 発生抑制の対象となる空家等

空家等の発生抑制の対象となる建築物等は、予防的な観点から管理状態の比較的良好な建築物等（居住中）及び空家化した建築物等とします。

2) 適正管理・利活用促進の対象となる空家等

空家等の適正管理・利活用促進の対象となる建築物等は、主に空家化した建築物等及び空家等としますが、一部施策において空家等となる見込みのある建築物等（居住中）も含むこととします。

3) 除却の対象となる空家等

空家等の除却の対象となる建築物等は、主に管理状態の不良な空家化した建築物等及び空家等（特定空家等を含む）としますが、一部施策において管理状態の不良な建築物等（居住中）も含むこととします。

表 3-2 基本方針別の主な対象

基本方針	主な対象
発生抑制	<管理状態良好> ・ 建築物等（居住中） ・ 空家化した建築物等
適正管理 利活用	・ 空家化した建築物等 ・ 空家等 ※一部施策において建築物等を含む
除却	<管理状態不良> ・ 空家化した建築物等 ・ 空家等 ※一部施策において建築物等を含む

(3) 空家等に関する対策の対象とする地域等

空家等の発生は市内の特定の地域に限定されず、全市的に分布していることから、対象地区を市内全域とします。

また、門真市都市計画マスタープランでは、中心拠点への都市機能の集積や計画的な市街地の整備として北部地域を位置付けるなど、地域の特性別の取組みを掲げています。本計画においては、「中心拠点・地域生活拠点」「北部地域」「南部地域を含めた市内全域」のそれぞれの地域の課題に対応した施策を検討し、効果的な空家等対策を推進します。

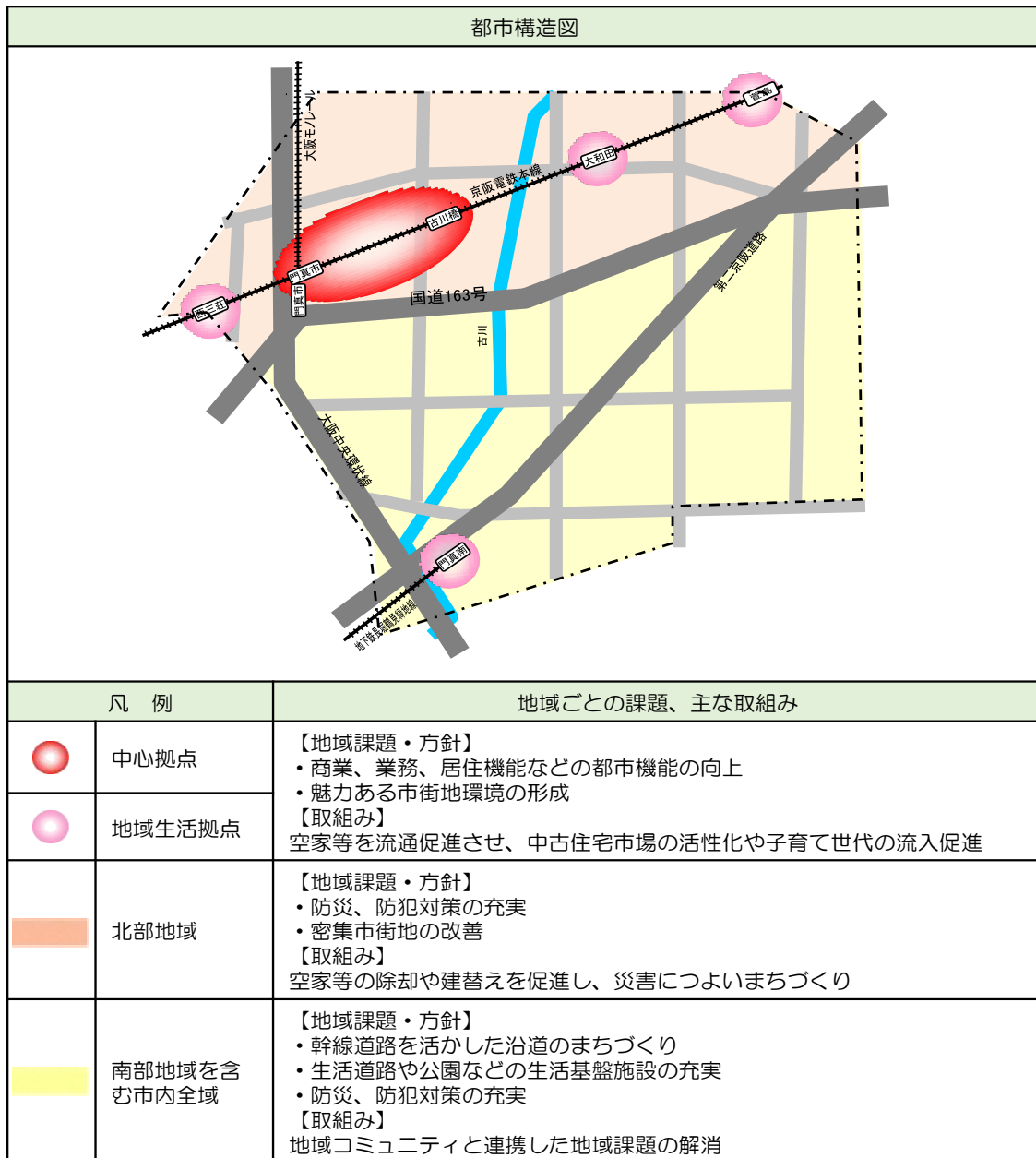


図 3-2 対策の対象とする地域

第4章 空家等対策の取組み方針

1. 空家等の発生抑制

(1) 建築物所有者等の意識の醸成

空家等の発生および増加を抑制するためには、建築物所有者等が、空家等が周辺地域にもたらす諸問題について認識し、空家等を発生させない意識の醸成や理解増進を図る取組みが必要であるため、以下のような取組みを推進します。

・情報提供による建築物所有者等の意識の醸成

空家等に関するパンフレット等を作成し、市の広報やホームページへ情報を掲載します。また、庁内窓口へ設置、固定資産税等納税通知書発送時に建築物所有者等へ送付、そのほか空家等に関する相談会、セミナー等を開催します。

対象地域：市全域

対象建築物等：管理状態の良好な建築物等（居住中）・空家化した建築物等

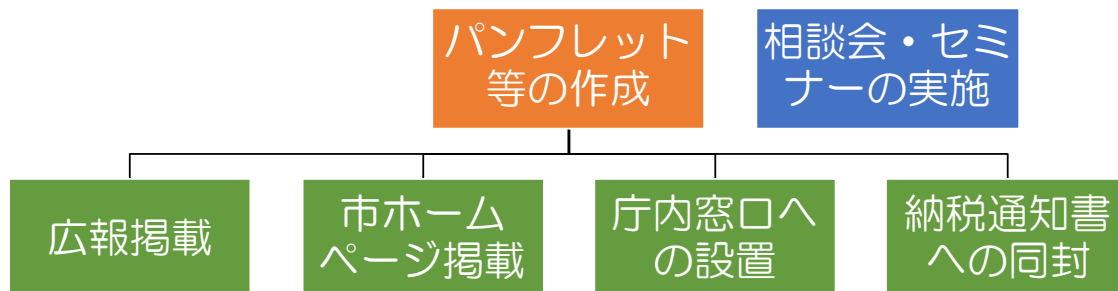


図 4-1 意識啓発の手法

・相続登記の促進

各種手続きや通知等を利用した相続発生時の名義変更等の意識啓発の手法を検討します。（市ホームページへの掲載・空家等の名義人の死亡時に提出する死亡届の案内にパンフレットを同封する等）

対象地域：市全域

対象建築物等：管理状態の良好な建築物等（居住中）・空家化した建築物等

(2) 住宅ストックの良質化の促進

住まいとしての品質や性能が不十分であると住み続ける、または次世代に引き継ぐことは困難です。既存住宅の質を向上させることで次世代に引き継ぎ、長く住み続けることが空家等の発生抑制につながることから、以下のような取組みを推進します。

・インスペクション(建築物現況調査)の普及啓発

インスペクションの普及に向けて市ホームページ等を利用した情報提供を行います。また、一般消費者及び関係事業者（建築士・不動産関連業者等）向け普及啓発セミナー等の開催を検討します。

対象地域：市全域

対象建築物等：建築物等（居住中）・空家化した建築物等

・既存建築物の耐震化促進

本市で実施している民間建築物の耐震診断、木造住宅の耐震設計や耐震改修についての補助を引き続き実施します。

対象地域：市全域

対象建築物等：建築物等（居住中）・空家化した建築物等

・リノベーション・リフォームの促進

国等の補助制度の情報提供を行うと共に民間でのリノベーション、リフォーム事例の紹介や他団体との連携を検討します。

対象地域：市全域

対象建築物等：建築物等（居住中）・空家化した建築物等

参考事例 「リフォーム・リノベーションの事例紹介（大阪府八尾市）」

大阪府八尾市ではホームページを通じて市内でリフォームやリノベーションなどを行った建物の事例紹介を行っています。



図 4-2 リフォーム・リノベーション事例紹介の例（大阪府八尾市）

2. 空家等の適正管理の促進

(1) 空家等の所有者等への適正管理に対する意識啓発及び情報提供

空家等の適切な管理は当該空家等の所有者等の責任において行われますが、所有者等に対して適切な管理を促すため、以下のような取組みを推進します。

・空家等所有者等の意識啓発等

市ホームページ等を通して管理手法などの情報提供を行います。また、各種団体と連携し、空家等の所有者等に管理や相続などについてのセミナーや相談会を開催します。高齢者や遠方に住んでいる方へは空家等の管理業務を行っている団体等の情報提供を行います。

対象地域：市全域

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等

・管理不全な空家等の所有者等への助言等

管理不全な空家等の所有者等に対して、情報提供や助言を行い自主的な改善を促します。

対象地域：市全域

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等

・所有者等が自ら適正に管理する能力が十分でない場合の対応

障がいや認知症等により自ら空家等を管理することが困難な所有者等に対して、生活支援サービス等と連携して管理不全な空家等の解消のための方策を検討します。

対象地域：市全域

対象建築物等：建築物等（居住中）・空家化した建築物等・空家等

(2) データベースの効果的な運用

空家法第 11 条で市町村が空家等に関するデータベースの整備について努力義務が定められており、本市においては、平成 28 年（2016 年）度を実施した空家等実態調査結果を地理情報システムによる位置情報として管理しており、今後は継続的な情報の更新のため以下のような取組みを推進します。

・データベースの運用

市で管理している地理情報システムによる位置情報に今後、措置の内容や履歴、進捗状況について記載し継続的な情報の更新について検討します。

対象地域：市全域

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等

・地域と連携した情報把握や見守り活動

地域団体等と連携した空家等の情報把握や見守り活動の体制構築に向けた検討をします。

対象地域：市全域

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等

3. 空家等の利活用の促進

(1) 地域課題に応じた空家等の利活用

地域には、観光や産業の活性化、子育て支援の充実、高齢者・障がい福祉の充実、地域力の向上など様々な課題やニーズがあります。こうした課題やニーズに対応するため、以下のような取組みを推進します。

・地域活性化に寄与する活用

利活用可能な空家等について、門真市都市計画マスタープランの都市づくりの方針を踏まえ、観光や産業の振興、子育て支援や地域福祉の充実など地域活性化に寄与する多様な活用方法を庁内関連部局や各種団体と連携し検討します。

対象地域：市全域（重点地域：中心拠点・地域生活拠点）

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等

・空家等マッチング制度の構築

不動産関係団体等と連携しながら地域ニーズと所有者等をマッチングさせる制度の構築や制度普及に向けた助成制度等を検討します。

対象地域：市全域（重点地域：中心拠点・地域生活拠点）

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等

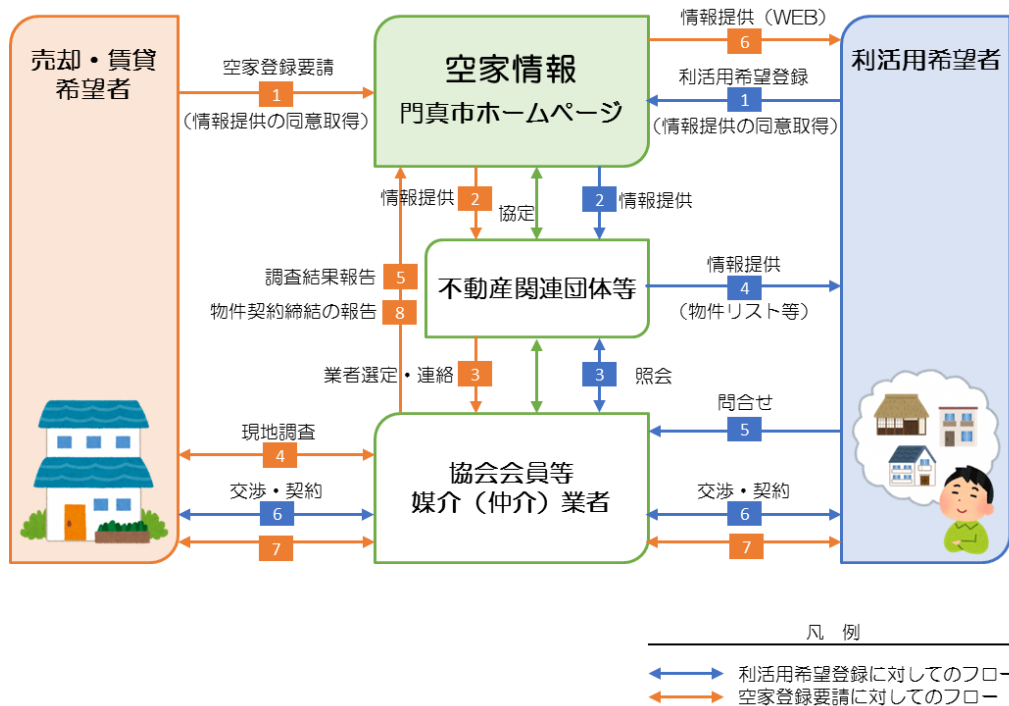


図 4-3 空家等マッチング制度スキーム図（案）

(2) 空家等の利活用に関する情報提供等

所有者等及び利用希望者の利活用意識の啓発を図るため、以下のような取組みを推進します。

・空家等活用の取組みに関する情報提供

市ホームページ等を通して空家等を活用した取組み事例（地域交流施設、民泊等としての空家等活用、定住促進等の制度、地域コミュニティの維持に向けた空家等活用事例等の紹介等）の情報提供を行います。また、各種団体と連携した取組みを検討します。

対象地域：市全域

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等

・空家等に関する相談窓口の充実

相談内容に応じて、各種団体と連携し、市民ニーズに応えられる相談体制の充実を検討します。

対象地域：市全域

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等

4. 空家等の除却の促進

(1) 危険老朽空家等の除却の促進

危険老朽空家等は地域の防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、以下のような空家等に対する除却の取組みを推進します。

・危険家屋等の除却の促進

本市では倒壊又は部分崩落等による被害を未然に防止するとともに、住環境の改善を図る門真市危険家屋等除却補助制度を実施しており、引き続き除却を促進するための支援や空家等の所有者に対して補助制度の情報提供を行います。

対象地域：市全域

対象建築物等：管理状態の不良な空家化した建築物等・空家等

門真市危険家屋等除却補助制度（門真市内全域が対象）

（対象建物条件）

- ・判定基準により危険家屋と判定されるもの
- ・昭和56年（1981年）5月31日以前に建築されたもの
- ・住宅の場合は空き家であること 等

（補助内容）

- ・一戸建て住宅：工事費用の2/3（上限：60万円）
- ・長屋又は共同住宅：工事費用の2/3、かつ戸当たり30万円（上限200万円） 等

図 4-4 門真市危険家屋等除却補助制度の概要

・空家等の除却の促進に向けた取組み

住宅を除却した跡地は固定資産税などの住宅用地に係る特例が適用されないため、空家等の除却が進まないという問題があり、空家等除却を行った場合についての補助制度等の仕組みを検討します。

対象地域：市全域

対象建築物等：管理状態の不良な空家化した建築物等・空家等

・老朽木造建築物等の除却等の促進

本市では地震時等に著しく危険な密集市街地での老朽した建築物の除却・建替えを促進する門真市老朽木造建築物等除却補助制度（平成 30 年（2018 年）度から平成 32 年（2020 年）度まで）を実施しており、引き続き除却を促進するための支援や空家等の所有者に対して補助制度の情報提供を行います。また、門真市北部地区住宅市街地総合整備事業を推進します。

対象地域：地震時等に著しく危険な密集市街地

対象建築物等：管理状態の不良な建築物等（居住中）・

空家化した建築物等・空家等

門真市老朽木造建築物等除去補助制度（地震時等に著しく危険な密集市街地が対象）
（平成 30 年（2018 年）度から平成 32 年（2020 年）度まで）

（対象建物条件）

- ・昭和56年（1981年）5月31日以前に建築されたもの 等

（補助内容）

次の①から③のうち最も少ない額の5/6が補助金の額

- ①除却工事に要する経費
- ②補助対象建築物の延床面積に㎡単価26,000円（各年度単価）を乗じて得た額
- ③建物用途別に応じた限度額（下記の表）

建物用途区分	用途区分に応じた限度額
一戸建て住宅	1,820,000円
長屋建て住宅	5,200,000円（1,820,000円/戸）
共同住宅	5,200,000円
住宅以外の建築物（店舗・事務所など）	2,080,000円

図 4-5 門真市老朽木造建築物等除却補助制度の概要

(2) 耐震性の不足した空家等の除却の促進

耐震基準を満たしていない空家等は災害時に倒壊等により人的及び物的な被害を及ぼす可能性があることから、以下のような空家等に対する除却の取組みを推進します。

・耐震性の不足した木造住宅の除却の促進

本市では耐震性の不足している木造住宅の建替えを促進する門真市木造住宅除却制度を実施しており、引き続き、除却を促進するための支援や空家等の所有者に対して補助制度の情報提供を行います。

対象地域：市全域

対象建築物等：管理状態の不良な建築物等（居住中）・

空家化した建築物等・空家等

門真市木造住宅除却補助制度（門真市内全域が対象）

（対象建物条件）

- ・昭和56年（1981年）5月31日以前に建築されたもの
- ・耐震診断の結果、評価点が一定数字以下の建物
- ・住宅部分の床面積が30㎡を超えるもの 等

（補助内容）

- ・一戸建て：工事費用の1/2（上限：30万円）
- ・長屋又は共同住宅：工事費用の1/2かつ戸当たり30万円（上限200万円）等

図 4-6 門真市木造住宅除却補助制度の概要

(3) 除却した跡地利用の促進

空家等を除却した跡地の管理等については、当該空家等の所有者等の責任において行われるものですが、地域の問題を解決する資源ともなることから、必要に応じて地域等と連携を図りながら、以下のような取組みを推進します。

・防災空地の整備

除却した跡地をコミュニティスペースや防災空地として活用するなど、地域と連携を図りながら実情に応じた活用について検討します。

対象地域：市全域（重点地域：北部地域）

対象建築物等：管理状態の不良な空家化した建築物等・空家等、特定空家等

・狭あい道路・狭小敷地等の改善

狭あい道路、狭小敷地等の問題を空家等の除却と併せて解消する施策（土地区画整理事業に至らない小規模事業等）の検討をします。

対象地域：市全域（重点箇所：狭あい道路沿い、狭小敷地）

対象建築物等：管理状態の不良な空家化した建築物等・空家等、特定空家等

参考事例 「大東市隣接地等取得費補助事業（大阪府大東市）」

大阪府大東市では、狭小な住宅地を解消し、良質な住空間を創出するため、50平方メートル以下の隣接地（民有地）を買い取る際に補助を行う「隣接地等取得費補助事業」を実施しています。

表 4-1 大東市隣接地等取得費補助の概要

対象となる土地	補助の対象となる土地 ①立地適正化計画の居住誘導区域内 ②現住宅地と2m以上接し、50㎡以下 ③買取後の土地が、建築基準法の建築可能要件を満たすこと ④隣接地（建物も含む）は、補助対象者、補助対象者の配偶者の2親等以内の親族、現住宅地の所有者の2親等以内の親族が所有していたものでないこと
対象者	①次のいずれかに該当する方 ・大東市内にある居住の用に供する土地の所有者で、1年以上居住している者 ・現住宅地の所有者の2親等以内の直系親族で、現住宅地の所有者と現住宅地に1年以上居住している者 ・現住宅地の所有者の配偶者の2親等以内の直系親族で、現住宅地の所有者と現住宅地に1年以上居住している者 ②申込み時に隣接地を有償取得し、所有権移転登記を完了していること ③隣接地の所有権を取得した日から3年以上居住する見込みであること
補助対象費用及び補助額	測量費用および明示費用の1/2 登記費用の1/2 不動産仲介手数料の1/2 不動産取得費用の1/10 補助額・・・上記の合計額で最大50万円（3年分割払い）

■施策体系（建築物等の各段階における空家等対策）

	建築時・居住時	空家化	管理不全	除却	土地活用
方針1 空家等の発生抑制	情報提供による建物所有者等の意識の啓発				
	相続登記の促進				
	インスペクション(建物現況調査)の普及啓発				
	既存建築物の耐震化促進				
	リノベーション・リフォームの促進				
方針2 空家等の適正管理の促進		空家所有者等の意識啓発等			
	所有者が自ら適正に管理する能力が十分でない場合の対応		管理不全な空家等の所有者等への助言等		
		データベースの運用			
		地域と連携した情報把握や見守り活動			
方針3 空家等の利活用の推進		地域活性化に寄与する活用			
		空家等マッチング制度の構築			
		空家等活用の取組みに関する情報提供			
		空家等に関する相談窓口の検討			
方針4 空家等の除却の促進				危険家屋等の除却の促進	
				空家等の除却の促進に向けた取組み	
				老朽木造建築物等の除却等の促進	
				耐震性の不足した木造住宅の除却の促進	
				防災空地の整備	
				狭あい道路・狭小敷地等の改善	

第5章 空家等の調査について

1. 空家等の調査

本市では、平成28年（2016年）度に市内全域の空家等実態調査を実施しましたが、その調査結果に加え、新たに市民からの相談等を受け判明した空家等についても適宜調査を行います。

また、空家等の情報の正確な把握に努め、それらのデータベース化により効果的な空家等対策の実施を目指します。

(1) 空家等の所有者等の調査

空家等の所有者等の調査には、不動産登記簿、住民票、戸籍情報及び固定資産税の課税情報等を活用します。

(2) 立ち入り調査

空家法第9条では、空家法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等への立ち入り調査ができるものとされており、特定空家等に対する措置の実施においては、必要に応じて、空家等への立ち入り調査を行います。

第 6 章 特定空家等に対する措置等

1. 特定空家等に対する措置

適切な管理が行われていない空家等が特定空家等に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、その状態を解消するため、特定空家等に係る対応に取り組めます。

(1) 特定空家等に関する判定の手続き

適切な管理が行われていない空家等に対し、空家法第 12 条の情報提供・助言等を行っているにもかかわらず、状態が改善されない場合、特定空家等に該当するかどうか判断します。

具体的には国が定めた「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」や大阪府が定めた「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を参酌し作成する「門真市特定空家等判断基準」で判断します。また、空家法第 14 条に基づく措置を講ずるか否かについては庁内関係課と協議を行い、特定空家等の周辺への影響や危険等の切迫性を考慮し、必要に応じて門真市空家等対策協議会専門部会を通じた専門家的分野からの意見等を踏まえるなど、総合的に判断していくものとします。

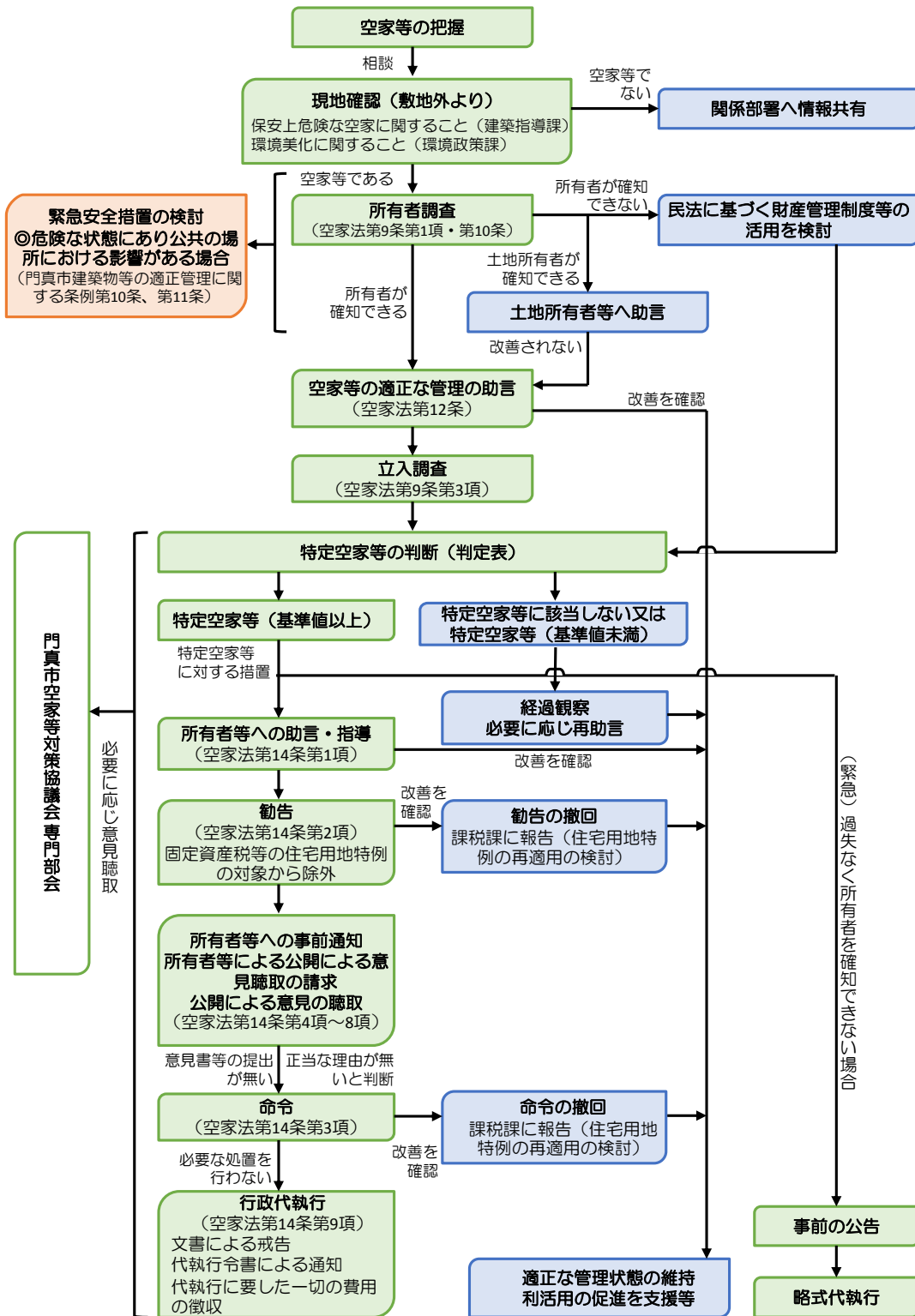
(2) 特定空家等に関する措置

特定空家等に対する措置については、大阪府が定めた「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を参考として「特定空家等への対応フロー」をもとに実施します。

(3) 所有者等の所在が不明な場合の措置

所有者等調査をおこなっても、所有者や法定相続人が不明な場合、空家法による略式代執行と併せて空家等の財産管理を行う財産管理人制度等の活用を検討します。

■ 特定空家等への対応フロー



2. その他法令に基づく措置

管理不十分な空家等については、空家法での対応に限らず、空家等に対する他法令の適用を検討し、各法令に基づき必要な措置を講じます。

表 6-1 関係法令の例

制度等	概要
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置（建築基準法第9条の4、10条）	<ul style="list-style-type: none"> • そのまま放置すれば保安上危険、又は衛生上有害となる恐れがある建築物等の所有者等に対して、必要な指導及び助言をすることができる。 • 特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。また、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 • 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。
消防法に基づく火災の予防のための措置（消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条）	<ul style="list-style-type: none"> • 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
道路法に基づく禁止行為等に対する措置（道路法第43条、第44条、第47条の11、第48条、第71条第1項・第3項）	<ul style="list-style-type: none"> • 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 • 道路保全立体区域内の制限 • 道路管理者等の監督処分
災害救助法に基づく救助（災害救助法第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号）	<ul style="list-style-type: none"> • 災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。

制度等	概要
門真市建築物等の適正管理に関する条例	<ul style="list-style-type: none"> 危険な状態にある建築物等について助言、指導又は勧告を行い、所有者から危険な状態を解消することができないとの申し出があった場合、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置を行うことができる。また、所有者が不明な場合において近隣等へ影響が及ぶと考えられる場合にその危害の防止のために必要な最低限度の措置を行うことができる。
門真市美しいまちづくり条例	<ul style="list-style-type: none"> 犯罪又は災害の発生を誘発する恐れ、人の健康を阻害し、又は阻害する恐れがあるとき、当該空き家の所有者に対し侵入の防止、管理方法の改善等必要な措置を講じるよう勧告することができる。
民法に基づく財産管理制度 (民法第 25 条から第 29 条、第 951 条から第 959 条)	<ul style="list-style-type: none"> 不在者がその財産の管理人を置かなかったとき、あるいは、相続財産につき相続人のあることが明らかでないときに、家庭裁判所が、利害関係人又は検察官の請求に基づき不在者財産管理人又は相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の監督の下、これらの管理人をして当該財産の管理等に当たらせる制度。

第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応及び空家等対策の実施体制等について

1. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

住民や空家等所有者等からの空家等に関する相談に対して、庁内連携のもと総合窓口（都市政策課）を設け、内容に応じて適切な担当課等を案内し、迅速な回答に努めます。

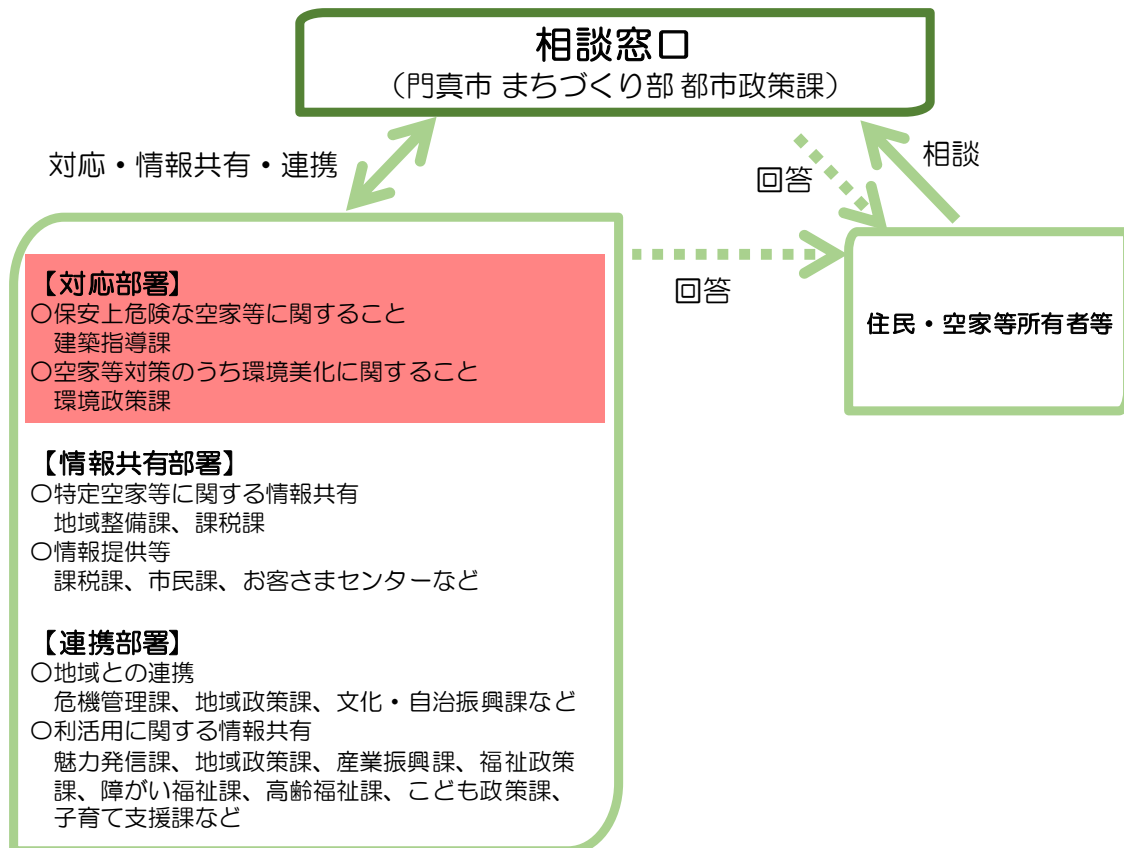


図7-1 空家等に関する相談窓口

2. 空家等対策の実施体制に関する事項

空家等の対策の実施に際しては、市内の様々な部局に関係するのみならず、各種団体等との連携を図りながら、以下のような体制を構築します。

(1) 市内組織

1) 相談窓口

空家等に関する対策に係る事務の主管課は、「都市政策課」とし、住民からの空家等の相談等に対して適切な担当課等を案内するなどワンストップ対応に努めるとともに市内の関係部署との情報共有・連携を図ります。

2) 市内関係部署との連携

空家等がもたらす問題は、建築物等の老朽化による倒壊等の危険、ゴミの不法投棄、害獣・害虫等の発生による衛生環境の悪化、立木又は雑草の繁茂による通行の妨げ等多岐に渡り、また、利活用に当たっては各種法令等の課題を検討する必要があることから、関係部署と連携し対応を図るものとします。

表 7-1 主な庁内の連携部署とその内容

所属	連携内容等
建築指導課	保安上危険な空家等に関すること (相談例)・老朽化による倒壊等の危険な建築物等の相談
環境政策課	空家等対策のうち環境美化に関すること (相談例)・ゴミの不法投棄、害獣・害虫等の発生による衛生環境の悪化に関する相談 ・立木又は雑草等の繁茂に関する相談
地域整備課	特定空家等に関する情報共有
課税課	特定空家等に関する情報共有 空家等特定のために必要な情報提供、意識啓発に関すること
市民課	空家等特定のために必要な情報提供、意識啓発に関すること
お客さまセンター	空家等特定のために必要な情報提供
危機管理課	地域との連携や相談に関すること (連携例) 消防団、地域会議等との見回り活動
地域政策課	
文化・自治振興課	
魅力発信課	利活用に関する情報共有 (連携例) 民泊、商店街、福祉施設、子育て施設など地域課題に応じた利活用
地域政策課	
産業振興課	
福祉政策課	
障がい福祉課	
高齢福祉課	
こども政策課	
子育て支援課	

※市において対応が困難な空家等の専門的な相談などは、大阪の住まい活性化フォーラムの「空き家・住まいの相談窓口」を案内しています。

(相談例)・空家等の売買及び賃貸、相続、権利関係の整理、紛争解決などに関する相談

(2) 門真市空家等対策協議会

市長、学識経験者、市議会議員、市民の代表で構成する門真市空家等対策協議会を組織しています。門真市空家等対策協議会では空家法第6条第1項に基づく本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行い、空家等対策を総合的・計画的に推進します。

(3) 門真市空家等対策協議会専門部会

門真市空家等対策協議会に専門部会を設置し、特定空家等の判断、指導や勧告等の特定空家等に対する措置を講ずるか否かについて、必要に応じて意見聴取します。

(4) 各種団体との連携

空家等対策の推進のために、事業者・専門家と行政が協定などを締結し、専門分野に基づく相談に応じた相談会を開催するなど、関係団体などとの連携を検討していきます。

<市民・地域>

○地域会議等

- ・空家等の情報の提供（例：空家等の見回り活動など）

<民間事業者・専門家団体>

○法務関係団体

- ・空家等に関する法的手続き等の支援ができる専門家等との連携体制の構築
（例：相続登記、財産管理人制度に関する相談など）

○不動産・建設関係団体

- ・空家等の適正管理・利活用への相談対応に向けた民間事業者等との協力体制の構築
（例：利活用のマッチング、適正管理セミナーなど）

○民間事業者

- ・金融機関等との連携
（例：中古住宅の有効活用及び流通促進の提案など）

(5) 国及び大阪府等との連携

空家等対策の実施にあたっては、国や大阪府が行う支援等と連携が不可欠となります。本市はこれまで耐震改修や危険家屋等の除却補助等の支援を行っているところですが、今後、他市町村で実施している支援等も参考にし、国や大阪府等から講じられる支援の活用等、新たな制度の実施について検討していきます。

また、大阪府が策定した「空家総合戦略・大阪」とも整合を図りつつ、大阪府内市町村で組織する「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を通じて、大阪府及び府内市町村と連携し、空家等対策に関する情報共有や職員の技術向上に取り組めます。

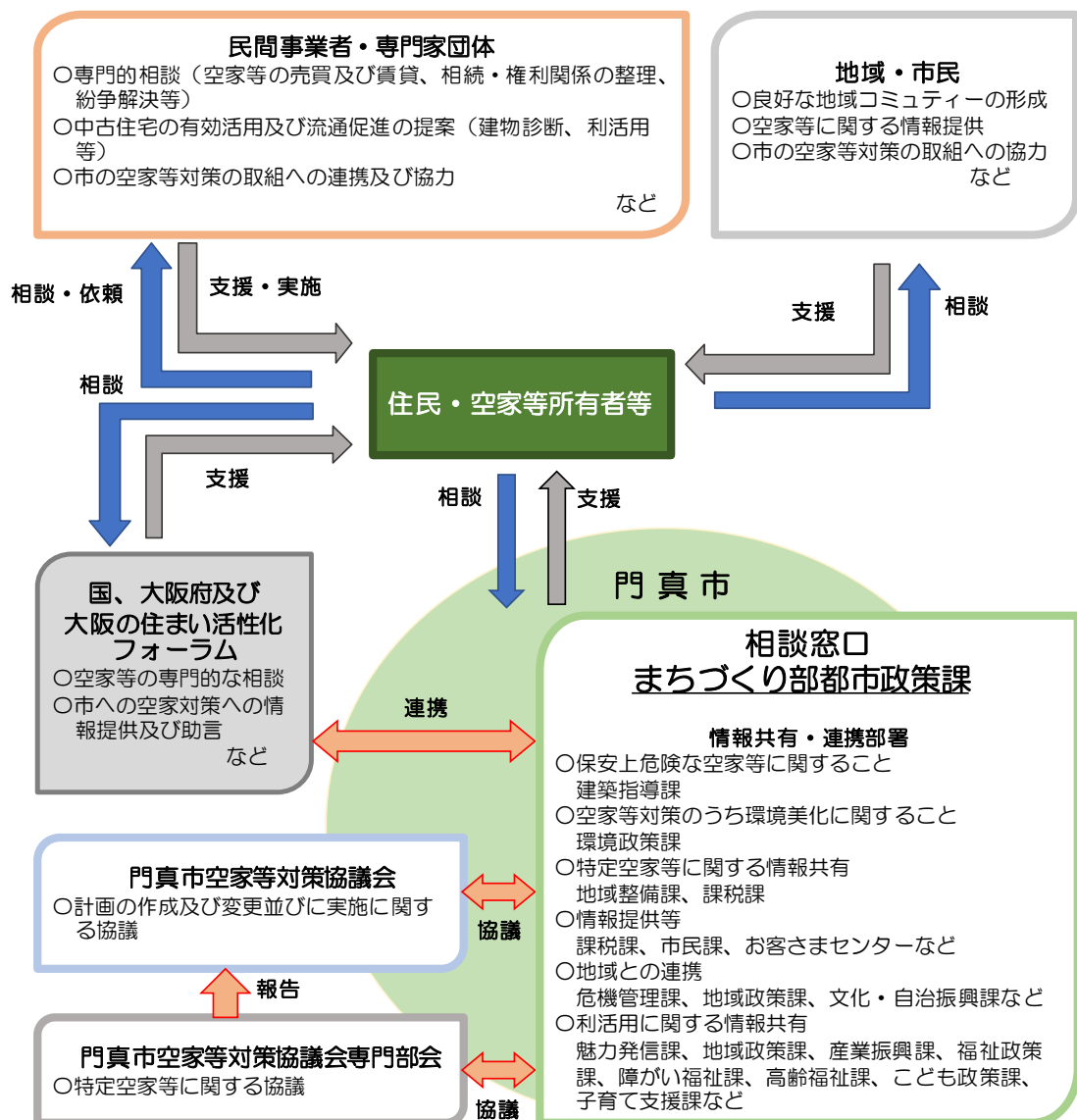


図 7-2 実施体制フロー

第8章 計画実現に向けて

1. 主体別の役割

計画をより確実かつ効果的に推進するために、まずは空家等の所有者等が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めなければなりません。しかし、空家等が地域社会に与える影響は大きいため、所有者等だけの問題ではなく地域社会全体での問題として捉え、市はもとより、市民や民間事業者などがそれぞれの責務や能力に応じて役割を分担し、相互に連携して空家等の所有者等を支援することが重要となります。

(1) 市の役割

市は、空家等対策計画に基づき、空家等対策において主体的な役割を担います。また、地域住民から提供される空家等の情報や相談への対応については、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策を推進します。そのほか、所有者等が適切な管理等を実施出来るよう、管理や活用に関する情報提供をはじめ、必要な支援を行います。

(2) 市民・地域の役割

市民は、地域の生活環境の改善や保全のため、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等が発生しないよう空家等の情報を容易に把握できる良好な地域コミュニティを形成し、空家等が発生した場合などは、市や所有者等と連携して空家等対策への協力を努めると共に、市へ情報を提供する役割を担います。

(3) 民間事業者等の役割

空家等の対策は管理だけでなく、流通や活用に関してもさまざまな課題が伴うことから、専門的かつ多面的な知識や技術が求められます。そのため、民間事業者等は、その専門性を生かして、所有者等への啓発や行政機関への協力をを行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。

(4) 市と市民、民間事業者などの連携

前述の通り、空家等対策は市が主体的な役割を担いますが、市と市民、民間事業者などが連携することで、より効果的な対策の実施が可能となります。市が設置する協議会などへ市民や民間事業者などが参画するなど、連携を強化して空家等対策に取り組めます。

2. 計画の進行管理

空家等は、人口減少や高齢化の進展、住宅の供給バランスの変化などの要因により、今後も増加していくものと考えられます。空家等の対策については、持続的な取組みが必要であり、短期的な取組みと併せて、長期的な視点からの取組みとともに成果指標の進捗や達成状況を把握することが重要となります。

そのため、本計画の実行にあたっては、PDCA サイクルにより定期的な評価・検証等を行い、適切な計画の進捗管理を行います。また、市民へ計画の進捗を分かりやすくするために、計画期間内における目標値の設定を行い、評価・検証などを実施し、適宜見直しを行います。

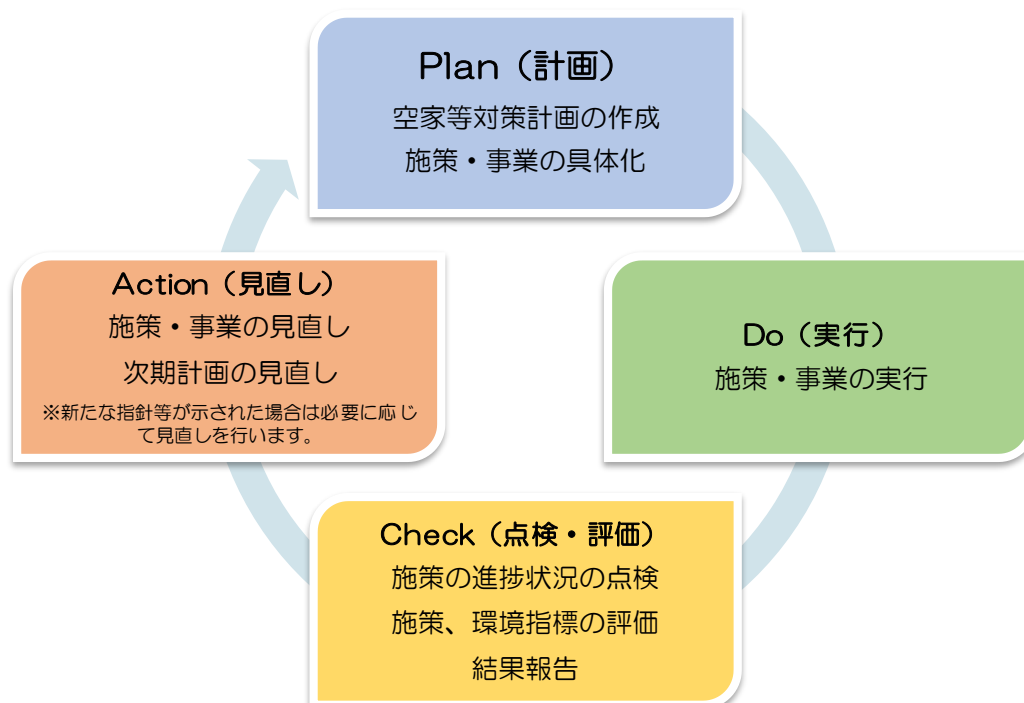


図 8-1 PDCA サイクル

3. 計画の効果検証

市民へ計画の進捗を分かりやすくするため、計画期間内における目標値の設定を行い、評価・検証などを実施し、適宜見直しを行います。

表 8-1 確認指標

項目	指標	現況値	目標値
空家等の発生抑制 (長期)	住宅土地統計調査の空き家（その他の住宅）数	2,670 件 平成 25 年（2013 年）度末	平成 35 年（2023 年）度末 増加させない
空家等の適正管理の促進 (長期)	相談会、セミナー等の開催回数	0 件 平成 30 年（2018 年）度末	7 件 平成 37 年（2025 年）度末 (年 1 件)
空家等の利活用促進 (長期)	相談を受けた空家等が活用された件数（除却後の跡地の活用を含む）	0 件 平成 30 年（2018 年）度末	14 件 平成 37 年（2025 年）度末 (年 2 件)
空家等の除却の促進 (短期)	門真市老朽木造建築物等除却補助制度の件数	0 件 平成 29 年（2017 年）度末	443 件 平成 32 年（2020 年）度末

門真市空家等対策計画 平成**年(201*年)*月

編集発行 門真市 まちづくり部 都市政策課 都市政策グループ

住所 〒571-8585 大阪府門真市中町1番1号

電話番号 06-6902-1231(代表) 内線4014