

説明資料

- ①門真市空家等対策計画(素案)
- ②門真市特定空家等判断基準(案)

①門真市空家等対策計画(素案)について

平成30年度第2回門真市空家等対策協議会

前回の協議会での主な意見とその対応

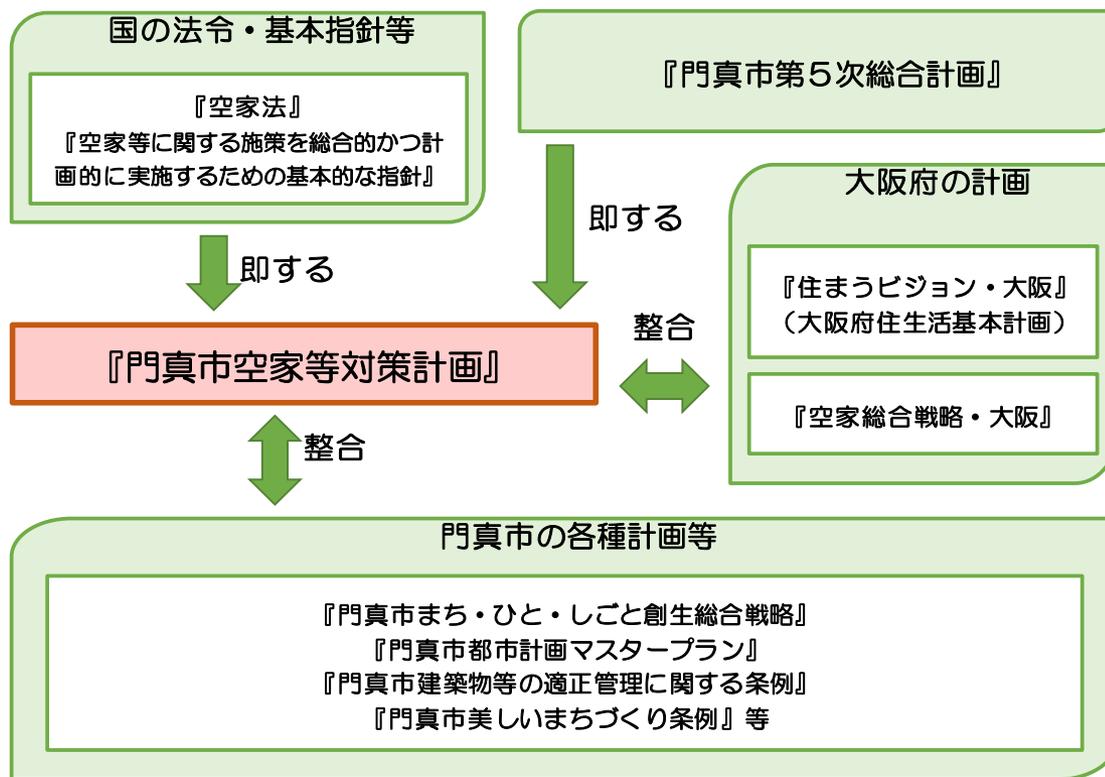
資料4

分類	該当箇所	主な意見要旨	対応
計画の位置付け	第1章-2(P2)	計画の位置づけにおいて各種計画等を明確にすること	各種計画等を明確にして図へ追加
目標設定	第3章-1(P35)	空家等対策の必要性や実現するまちの将来像を示すこと	門真市の特徴、上位計画、空家等の実態を踏まえた目標を設定(「安全安心で快適に暮らせる環境づくり」「子育てや仕事しやすい住みたい住み続けたいまちづくり」)
対象とする空家等	第3章-3-(1)(P37) 第4章施策体系(P50)	空家等を管理状況等で分類した施策を示すこと	建築物等の状況による取組み方針をわかりやすく表現するための計画の対象とする空家等を図示(第4章の施策の対象範囲に反映) 建築物等の各段階にどの施策が必要か整理
地域別の取組	第3章-3-(3)(P39)	地域別の対策を示すこと	地域の課題に対応した空家等対策を推進するために都市計画マスタープランの都市構造にあわせて地域別取組み記載(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3つに分類し、第4章の施策の対象地域で重点区域に反映)
	第4章-4-(3)(P49)	住宅市街地総合整備事業に指定された地域以外の密集市街地の対策を示すこと	北部地域以外の密集市街地には狭あい道路、狭小敷地が多く存在することから除却に関する施策として狭あい道路・狭小敷地等の改善制度を検討
空家等の発生抑制	第4章-1-(2)(P41)	インスペクションを促進する取組みの検討を行うこと	発生抑制に関する施策としてインスペクション(建物現況調査)の普及啓発セミナー等の開催を検討
空家等の適正管理	第4章-2-(1)(P42)	所有者の意思確認ができない場合についての対策を検討すること	適正管理に関する施策として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について検討
空家等の利活用	第4章-3-(1)(P44)	利活用のニーズとマッチングが可能な取組みを検討すること	利活用に関する施策として地域ニーズと所有者等をマッチングさせる制度の構築を検討
空家等の除却	第4章-4-(1)(P46)	空家等を除却した跡地には住宅用地に係る特例が適用されないためその対策について検討すること	除却に関する施策として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
相談体制などの構築	第7章-1(P56)	総合窓口の検討を行うこと	迅速な対応が必要なため総合窓口を都市政策課に設け、各課との連携を図る
	第7章-2-(5)(P60)	施策検討においては実施主体を記載するよう検討すること	庁内の連携部署と内容について整理し、実施体制フローを図示
	第4章-1-(1)(P40) 第4章-1-(2)(P41) 第4章-2-(1)(P42) 第7章-2-(5)(P60)	大阪の住まい活性化フォーラムの講演等利用すること	各種団体と連携したセミナーを開催、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携を図示
計画の進行管理	第8章-3(P63)	5年先10年先を見据えた進捗管理の方針を示すこと	空家等対策は持続的な取組が必要であることから短期長期的な視点からの目標値を設定
その他		耐震補助制度の基準の妥当性について	一定大阪府内では補助内容がほぼ同じだが、独自に補助金額を上乗せしている市町村がある
	第3章-2(P36)	住宅市街地総合整備事業との関係性について	住宅市街地総合整備事業の取組を踏まえた除却の促進を基本方針に記載
		協議会の回数やスケジュールについて再考すること	各委員へ事前に意見を伺い素案を作成

1. 計画策定の背景

(抜粋)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。

2. 計画の位置付け



【軽微な変更】

文言の修正

【追加】

協議会での意見を踏まえ各種計画等を明確に記載

3. 用語の定義と使い分け

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。

【追加】

空家等、空き家の使い分けについて記載

4. 計画期間

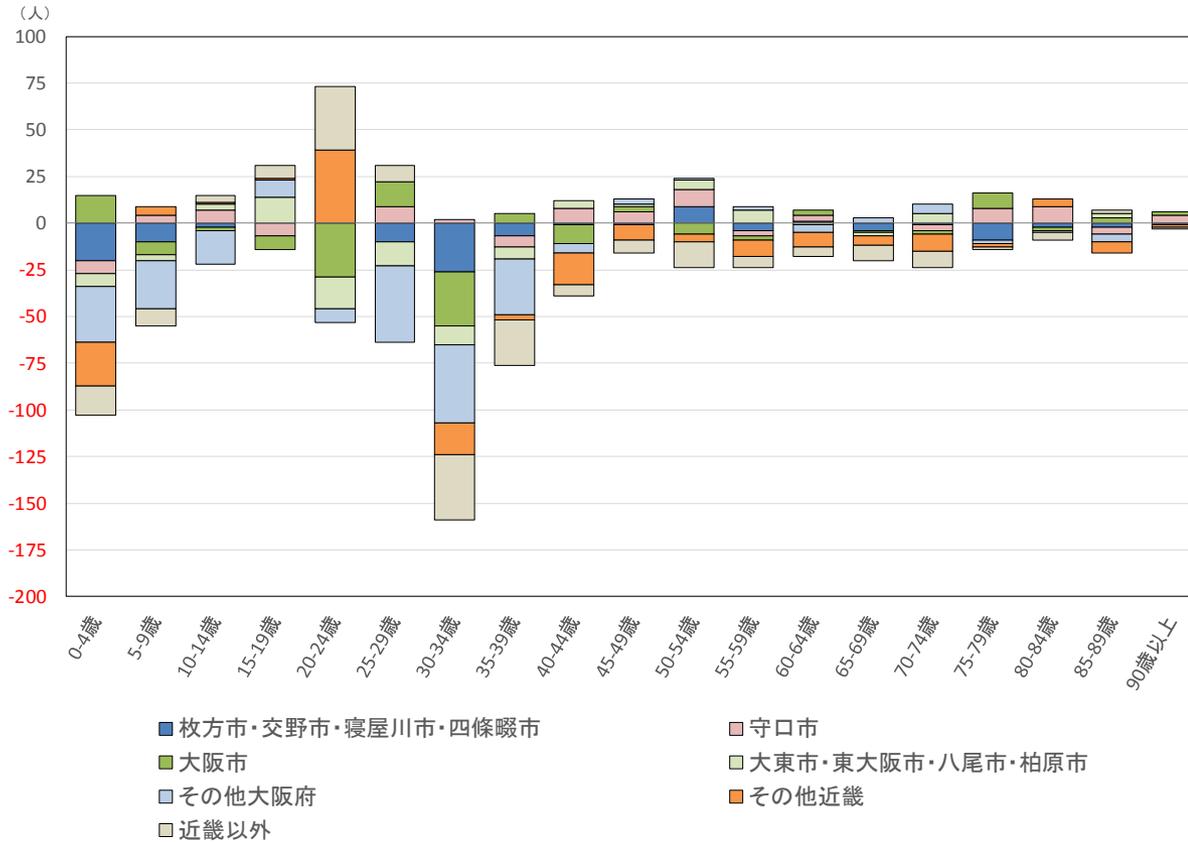
「住宅・土地統計調査」の実施年と整合性を図るため「平成31年度（2019年）から平成37年度（2025年）」（住宅・土地統計調査結果公表予定の翌年度）までの7年間とします。

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	

1. 空家等の現状把握

(1) 本市の現状

3) 年齢別人口の動き



【追加】
子育て世代の転出に関するデータを記載

(2) 住宅・土地統計調査

【軽微な変更】
グラフ等の編集

2. 空家等実態調査による現状把握

- 【軽微な変更】
グラフ等の編集

3. 建物等に関するアンケート

- 【軽微な変更】
グラフ等の編集

4. これまでの取組み

- 【追加】
本市におけるこれまでの取組みを記載

(1) 条例の制定

- ・ 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

(2) 補助制度等

- ・ 耐震診断、設計、改修に関する補助
- ・ 除却に関する補助
- ・ 道路拡幅や安全対策に関する補助

(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

5. 空家等に関する課題

(1) 国の統計調査等から見た現状

- ・人口減少
- ・少子高齢化
- ・子育て世代の流出
- ・空き家の増加

(2) 実態調査からみた現状

- ・空家等は密集市街地に多く分布
- ・空家等のうち、66.6%が耐震基準改正前に建築
- ・空家等のうち、64.7%が長屋、そのほとんどが「一部空き長屋」
- ・空家等のうち、管理状態に問題なしが71.7%、管理不全8.6%

(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いる。
- ・維持管理は「自分で管理している」の割合が多い。
- ・居住地が遠方になるほど「誰も維持管理していない」
- ・空家等になった理由「借り手、買い手がいないため」(府内在住)、「居住者が死亡したため」(遠方)
- ・今後の取り扱いとして「賃貸物件として貸し出したい」「売却したい」の割合が多い。
- ・支援を受けたい内容「修繕や改修に関する補助」「解体・除却に対する補助」「有効活用に関する情報提供」

【変更】

整理結果を追記

5. 空家等に関する課題

(4) 空家等の発生要因

●【変更なし】

(5) 現状と発生要因からの考察

●【軽微な変更】
文言の修正

- ・ 相続登記の問題、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空家等が増加する可能性があるため空家等を生させない取組みが必要
- ・ 所有者等の高齢化により空家等の適切な維持管理が困難になる可能性があり、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
- ・ 所有者側の賃貸や売却の意向と利用者側の活用ニーズが結びついていないことや、空家等を活用するための修繕・改修支援や情報提供などを求める声が多くなっていることから利活用の促進に向けた取組みが必要
- ・ 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る。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ることから除却を促進する取組みが必要

1. 空家等対策計画の目標

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す。

2. 空家等対策計画の基本方針

空家等の発生抑制	空家等を生み出さないためには、建築物等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する。
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する。
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する。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する。
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などの取組みが行われている。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する。

【追加】

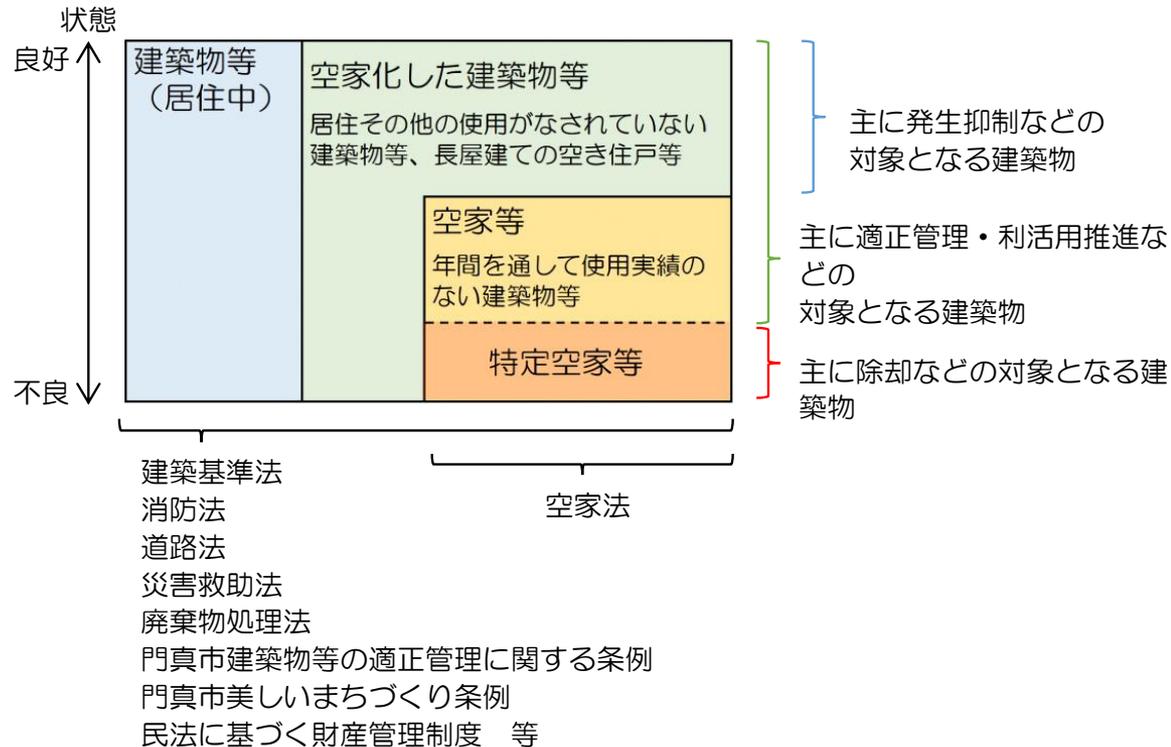
協議会での意見を踏まえ目標を設定

【追加】

協議会での意見を踏まえ住宅市街地総合整備事業との関連を記載

3. 施策の対象とする空家等

(1) 対象となる空家等



【追加】

協議会での意見を踏ま
え計画の対象とする空
家等を図示

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。

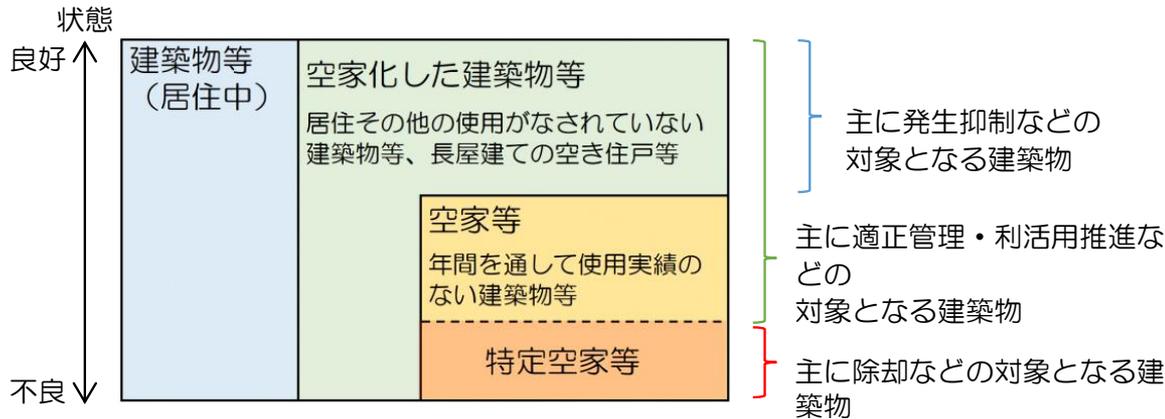
表 3-1 長屋・共同住宅の状態と空家分類

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

3. 施策の対象とする空家等

(2) 基本方針別の主な対象

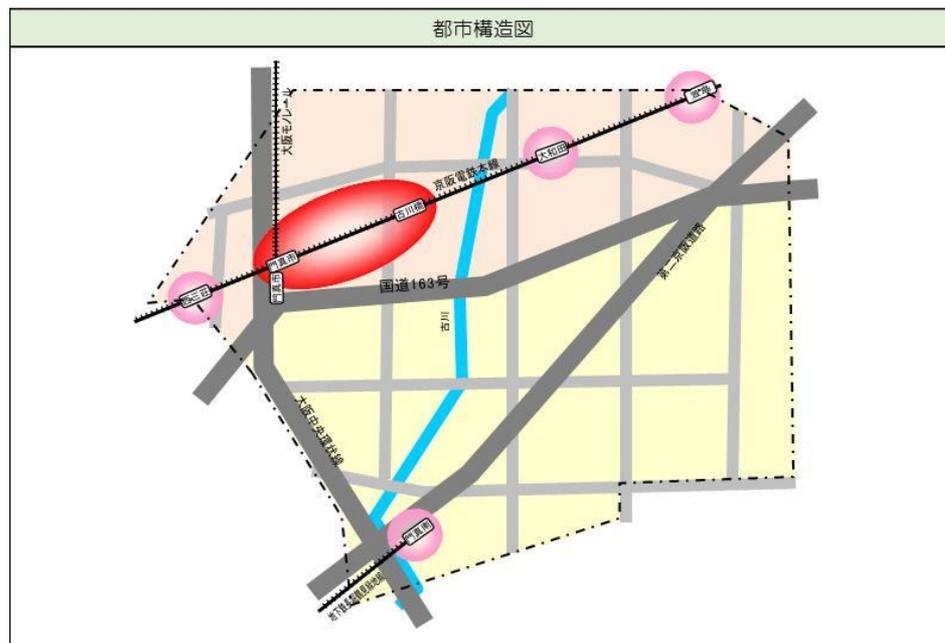
【追加】



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. 施策の対象とする空家等

(3) 空家等に関する対策の対象とする地域等



凡 例		地域ごとの課題、主な取組み
	中心拠点	【地域課題・方針】 ・商業、業務、居住機能などの都市機能の向上 ・魅力ある市街地環境の形成 【取組み】 空家等を流通促進させ、中古住宅市場の活性化や子育て世代の流入促進
	地域生活拠点	
	北部地域	【地域課題・方針】 ・防災、防犯対策の充実 ・密集市街地の改善 【取組み】 空家等の除却や建替えを促進し、災害につよいまちづくり
	南部地域を含む市内全域	【地域課題・方針】 ・幹線道路を活かした沿道のまちづくり ・生活道路や公園などの生活基盤施設の充実 ・防災、防犯対策の充実 【取組み】 地域コミュニティと連携した地域課題の解消

【追加】
協議会での意見を踏まえ地域別対策を記載

第4章 空家等対策の取組み方針

方針1 空家等の発生抑制	1-1	建築物所有者等の意識の醸成	1-1-1	情報提供による建築物所有者等の意識の醸成
			1-1-2	相続登記の促進
	1-2	住宅ストックの良質化の促進	1-2-1	インスペクション(建物現況調査の普及啓発)
			1-2-2	既存建築物の耐震化促進
			1-2-3	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	2-1	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	2-1-1	情報提供による空家等所有者等の意識啓発
			2-1-2	管理不全な空家等の所有者等への助言等
			2-1-3	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
	2-2	データベースの効果的な運用	2-2-1	データベースの運用
			2-2-2	地域と連携した情報把握や見守り活動
方針3 空家等の利活用の促進	3-1	地域課題に応じた空家等の利活用	3-1-1	地域活性化に寄与する活用
			3-1-2	空き家バンク制度の構築
	3-2	空家等の利活用に関する情報提供等	3-2-1	空家等活用の取組みに関する情報提供
			3-2-2	空家等に関する相談窓口の充実
方針4 空家等の除却の促進	4-1	危険老朽空家等の除却の促進	4-1-1	危険家屋等の除却の促進
			4-1-2	空家等の除却の促進に向けた取組み
			4-1-3	老朽木造建築物等の除却等の促進
	4-2	耐震性の不足した空家等の除却の促進	4-2-1	耐震性の不足した木造住宅の除却の促進
	4-3	除却した跡地利用の促進	4-3-1	防災空地の整備
			4-3-2	狭あい道路・狭小敷地等の改善

1. 空家等の発生抑制

(1) 建築物所有者等の意識の醸成

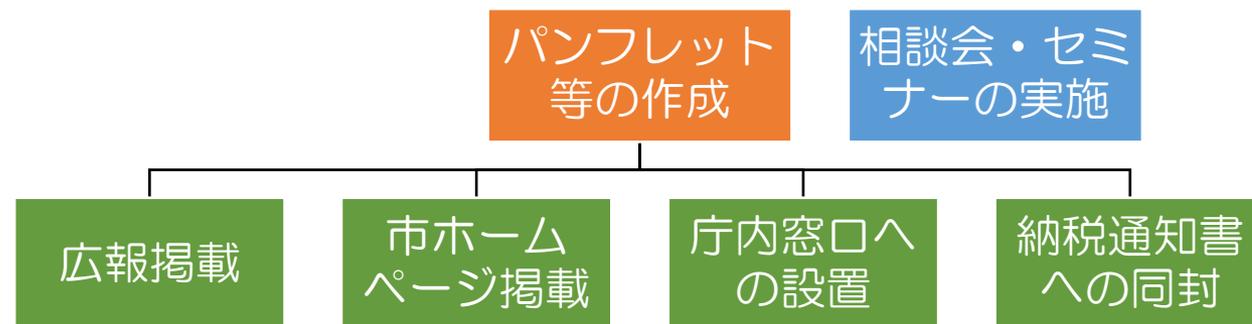
・ 情報提供による建築物所有者等の意識の醸成

対象地域：市全域

対象建築物等：管理状態の良い建築物等(居住中)・
空家化した建築物等

【具体的な取組み例】

- ①空家等に関するパンフレット等の作成
- ②広報への情報掲載
- ③市ホームページへの情報掲載
- ④窓口へのパンフレット等設置
- ⑤納税通知書へパンフレット等を同封
- ⑥各種団体と連携したセミナーや相談会の実施



図：意識啓発の手法

●【変更】
内容の充実

1. 空家等の発生抑制

(1) 建築物所有者等の意識の醸成

・ 相続登記の促進

対象地域：市全域

対象建築物等：管理状態の良い建築物等(居住中)・
空家化した建築物等

【具体的な取組み例】

- ①市ホームページへの情報掲載
- ②死亡届時の意識啓発パンフレット等配布
- ③窓口へのパンフレット等の設置

●【変更】
内容の充実

1. 空家等の発生抑制

(2) 住宅ストックの良質化の促進

・インスペクション(建築物現況調査)の普及啓発

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

【具体的な取組み例】

- ①市ホームページへの情報掲載
- ②各種団体と連携した普及啓発セミナー等の開催

【変更】

協議会での意見を踏まえ内容の充実

平成29年度兵庫県インスペクション普及支援事業
 ……インスペクションってなに?…
インスペクション普及啓発セミナー
 2018年 1月20日(土) 14:00~16:00
 受付13:30~ 加古川市立勤労会館

CPD単位申請中

***開催日時**
 平成30年1月20日(土) 14時00分~16時00分

***開催場所**
 加古川市立勤労会館
 加古川市野口良野1739

***参加費**
 無料/定員50名
 一般市民を対象にしていますが、インスペクションの相談があっても迷わないために建築士等、専門家の方もご参加ください。

***プログラム**
 住まいの白蟻駆除と予防について/30分
 (講師:株式会社 今村化学工業白蟻研究所)
 パネルディスカッション/60分
 インスペクションってなに?

建築士等の第三者による建物状況調査(インスペクション)を実施する団体として、インスペクションの普及・啓発を図り、安全・安心で良質な既存住宅の流通を促進いたします。

主催:一般社団法人 兵庫県建築士事務所協会
 後援:兵庫県
 協力:一般社団法人 すまいる未来研究機構

詳しくは左のQRコードよりリンク

〒650-0011 兵庫県神戸市中央区下山手通五丁目9番18号(西河ビル4F) URL: <http://www.hyogo-aaf.org/>

図：インスペクション普及啓発セミナーの例

1. 空家等の発生抑制

(2) 住宅ストックの良質化の促進

・既存建築物の耐震化促進

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

【具体的な取組み】

①門真市民間建築物耐震診断補助制度の実施

②門真市木造住宅耐震改修設計補助制度の実施

③門真市木造住宅耐震改修補助制度の実施

民間建築物耐震診断補助金交付制度

(対象建物条件)

- ・一戸建て住宅、長屋又は共同住宅
- ・現に居住し、又はこれから居住しようとするもの
- ・昭和56年5月31日以前に建築されたもの 等

(補助内容)

- ・木造住宅：耐震診断に要する費用の9/10又は一戸あたり4万5千円の低いほう(限度額：100万円)等

耐震設計補助制度

(対象建物条件)

- ・一戸建て住宅、長屋又は共同住宅で木造のもの
- ・現に居住し、又はこれから居住しようとするもの
- ・昭和56年5月31日以前に建築されたもの
- ・耐震診断の結果、評点が1.0未満のもの 等

(補助内容)

- ・耐震設計に要する費用の7割(限度額：10万円)等

耐震改修補助制度

(対象建物条件)

- ・一戸建て住宅、長屋又は共同住宅で木造のもの
- ・現に居住し、又はこれから居住しようとするもの
- ・昭和56年5月31日以前に建築されたもの
- ・耐震診断の結果、評点が1.0未満のもの 等

(補助内容)

- ・耐震改修に要する工事費のうち一戸あたり80万円まで 等

図：本市で実施している耐震化に関する補助制度

【変更】
内容の充実

1. 空家等の発生抑制

(2) 住宅ストックの良質化の促進

・リノベーション・リフォームの促進

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

【具体的な取組み例】

- ①補助制度等の情報提供
- ②リノベーション、リフォーム事例の紹介
- ③各種団体との連携によるセミナー等の検討

【変更】
内容の充実



図：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

・空家等所有者等の意識啓発

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

【具体的な取組み例】

- ①管理手法など市ホームページへの情報掲載
- ②各種団体と連携した管理や相続などについてセミナーや相談会の開催
- ③高齢者や遠方に住んでいる方などへ空家等管理業務を行っている団体等の情報提供

●【変更】
内容の充実

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

・ 管理不全な空家等の所有者等への助言等

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

【具体的な取組み例】

① 管理不全な空家等の所有者等への情報提供・助言

●【変更】
内容の充実

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

・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

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

【具体的な取組み例】

①高齢者の生活支援サービス等と連携し、成年後見制度等の紹介を行うなどを検討

【追加】

協議会での意見を踏まえ追記

2. 空家等の適正管理の促進

(2) データベースの効果的な運用

・データベースの運用

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

【具体的な取組み例】

- ①措置内容や履歴、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

・地域と連携した情報把握や見守り活動

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

【具体的な取組み例】

- ①空家等の見守り等の連携体制検討

●【変更】
内容の充実

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

・地域活性化に寄与する活用

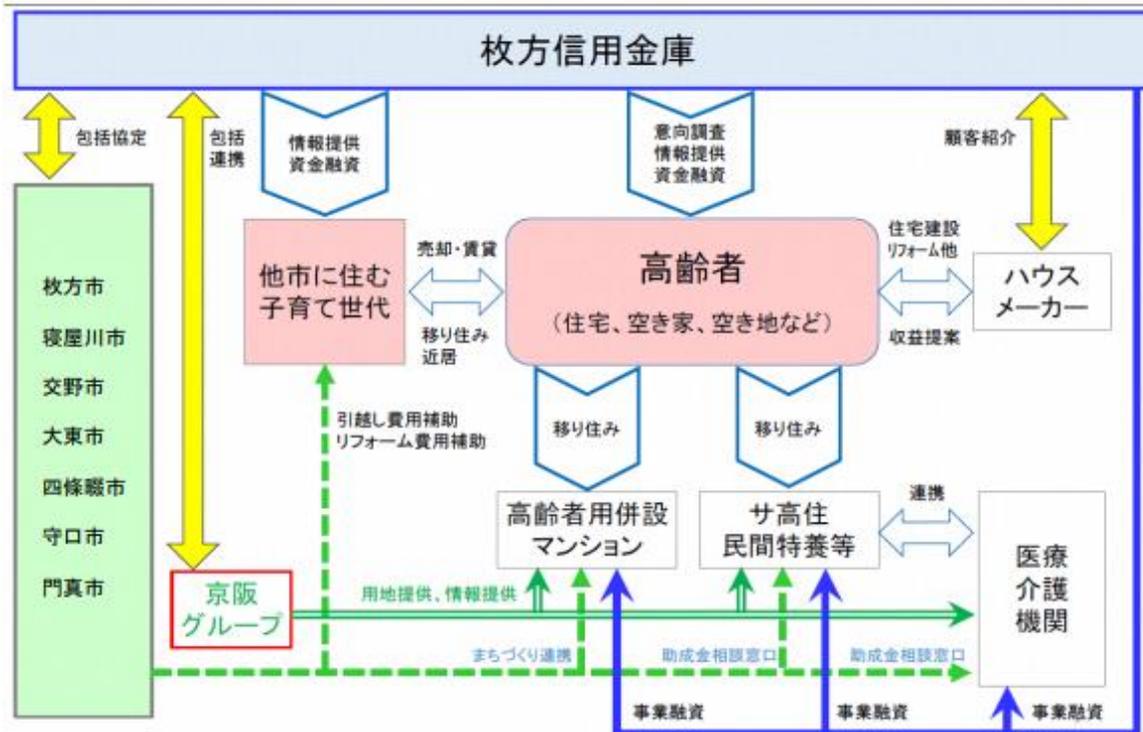
対象地域：市全域（重点地域：中心拠点・地域生活拠点）

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等

【具体的な取組み例】

- ① 公益的な事業等における利活用の検討
- ② 金融機関等と連携した取組検討

【変更】
内容の充実



図：近居・住み替え促進事業（枚方信用金庫）

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

・空家等マッチング制度の構築

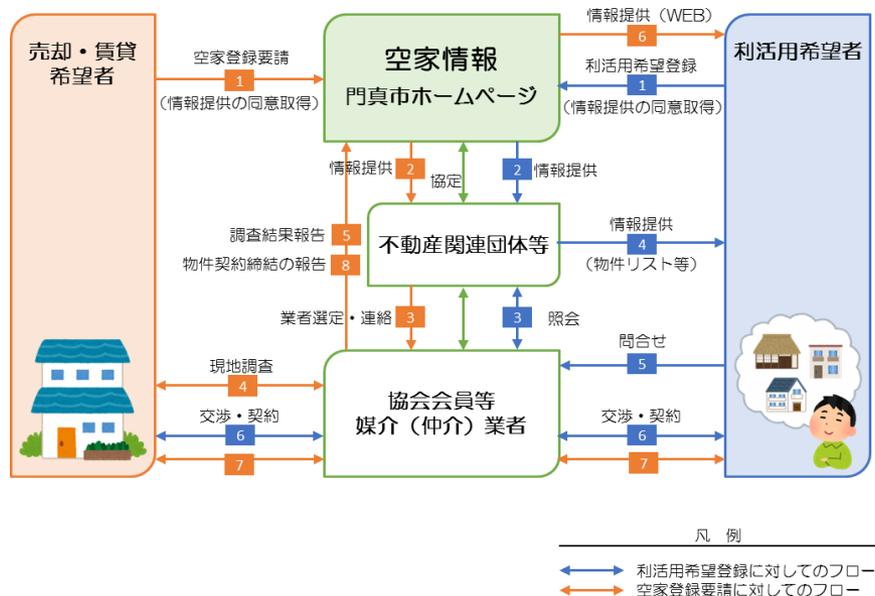
対象地域：市全域

(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

【具体的な取組み例】

①不動産関係団体等と連携した空家等マッチング制度検討



図：スキーム例

【変更】

協議会での意見を踏まえ、内容に充実

3. 空家等の利活用の促進

(2) 空家等の利活用に関する情報提供等

・空家等活用の取組みに関する情報提供

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

【具体的な取組み例】

①市ホームページへの情報掲載

②各種団体と連携したセミナーや勉強会等の検討

・空家等に関する相談窓口の充実

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

【具体的な取組み例】

①相談体制構築の検討

②各種団体との連携体制の構築

●【変更】
内容の充実

4. 空家等の除却の促進

●【変更なし】

(1) 危険老朽空家等の除却の促進

・危険空家等の除却の促進

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

【具体的な取組み例】

①門真市危険家屋等除却補助制度の実施及び情報提供

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

4. 空家等の除却の促進

【変更なし】

(1) 危険老朽空家等の除却の促進

・老朽木造建築物等の除却等の促進

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

【具体的な取組み例】

①門真市老朽木造建築物等除却補助制度の実施及び情報提供

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

4. 空家等の除却の促進

●【変更なし】

(2) 耐震性の不足した空家等の除却の促進

・耐震性の不足した木造住宅の除却の促進

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

【具体的な取組み例】

①門真市木造住宅除却補助制度の実施及び情報提供

木造住宅除去補助制度（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

4. 空家等の除却の促進

(3) 除却した跡地利用の促進

・ 防災空地の整備

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

【具体的な取組み例】

① 防災空地の整備に関する補助制度等の検討

越前町安心で潤いのあるまちづくり事業(福井県越前町)

■事業の概要

① 空き家所有者への空き家取り壊し工事費補助

対象地区	越前地区(旧越前町) * 危険空き家率(4%)が町平均の約2倍
対象空き家	①住宅密集地区に位置し、家屋の2面以上が隣家に面している空き家 ②現地調査に基づき、町が防災上、防犯上危険と判定する空き家(B.Cランク) ③土地、建物の所有者が明確である ④土地、建物一切の権利、権限について、疑義が解決済みである
主な事業要件	「空き家の取り壊し」「跡地をポケットパークとして10年間以上、町に無償で貸すこと」について所有者が承諾していること
補助額	上限200万円(補助率等の制限はなし) * 建物滅失登記費用は所有者が負担
実績	平成19年度:3件(町の単独事業) 平成20~22年度の3年間:7件



【解体除去前】延べ床面積：約120㎡



【解体後】跡地(約150㎡)にポケットパークを整備

② 町によるポケットパークの直接整備

事業内容	①整地及び排水工事 ②花壇、ベンチなどの設置 ③フェンス、標識、その他の安全施設の設置等
実績	平成19年度:2公園(町の単独事業) 平成20~22年度の3年間:7公園

図：防災空地整備の例（福井県越前町）

【変更】
内容の充実

4. 空家等の除却の促進

(1) 危険老朽空家等の除却の促進

・空家等の除却の促進に向けた取組み

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

【具体的な取組み例】

- ①空家等の除却を行った場合に増加した固定資産税分を支給するなどのニーズを把握し、先進事例等の取組みについて調査研究

【追加】

協議会での意見を踏まえ追加

4. 空家等の除却の促進

(3) 除却した跡地利用の促進

・狭あい道路・狭小敷地等の改善

対象地域：市全域

(重点地域：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

【具体的な取組み例】

- ①門真市狭あい道路拡幅整備事業補助制度の実施及び
情報提供

【追加】

協議会での意見を踏まえ追記

4. 空家等の除却の促進

(3) 除却した跡地利用の促進

・狭あい道路・狭小敷地等の改善制度の検討

②土地区画整理事業に至らない小規模事業等の検討

大東市隣接地等取得費補助事業

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。

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）

【追加】

協議会での意見を踏まえ追加

図：隣接地等取得費補助の例（大阪府大東市）

	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	<p>情報提供による建築物所有者等の意識の醸成</p> <p>相続登記の促進</p> <p>インスペクション(建物現況調査)の普及啓発</p> <p>既存建築物の耐震化促進</p> <p>リノベーション・リフォームの促進</p>				
方針2 空家等の適正管理の促進		<p>空家等所有者等の意識啓発等</p>	<p>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</p> <p>管理不全な空家等の所有者等への助言等</p>		
		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		<p>地域活性化に寄与する活用</p> <p>空家等マッチング制度の構築</p> <p>空家等活用の取組みに関する情報提供</p>			
		空家等に関する相談窓口の充実			
方針4 空家等の除却の促進				<p>危険家屋等の除却の促進</p> <p>空家等の除却の促進に向けた取組み</p> <p>老朽木造建築物等の除却等の促進</p> <p>耐震性の不足した木造住宅の除却の促進</p>	
				防災空地の整備	
				狭あい道路・狭小敷地等の改善	

【追加】
協議会での意見を踏まえ施策の体系を整理

1. 空家等の調査

●【変更なし】

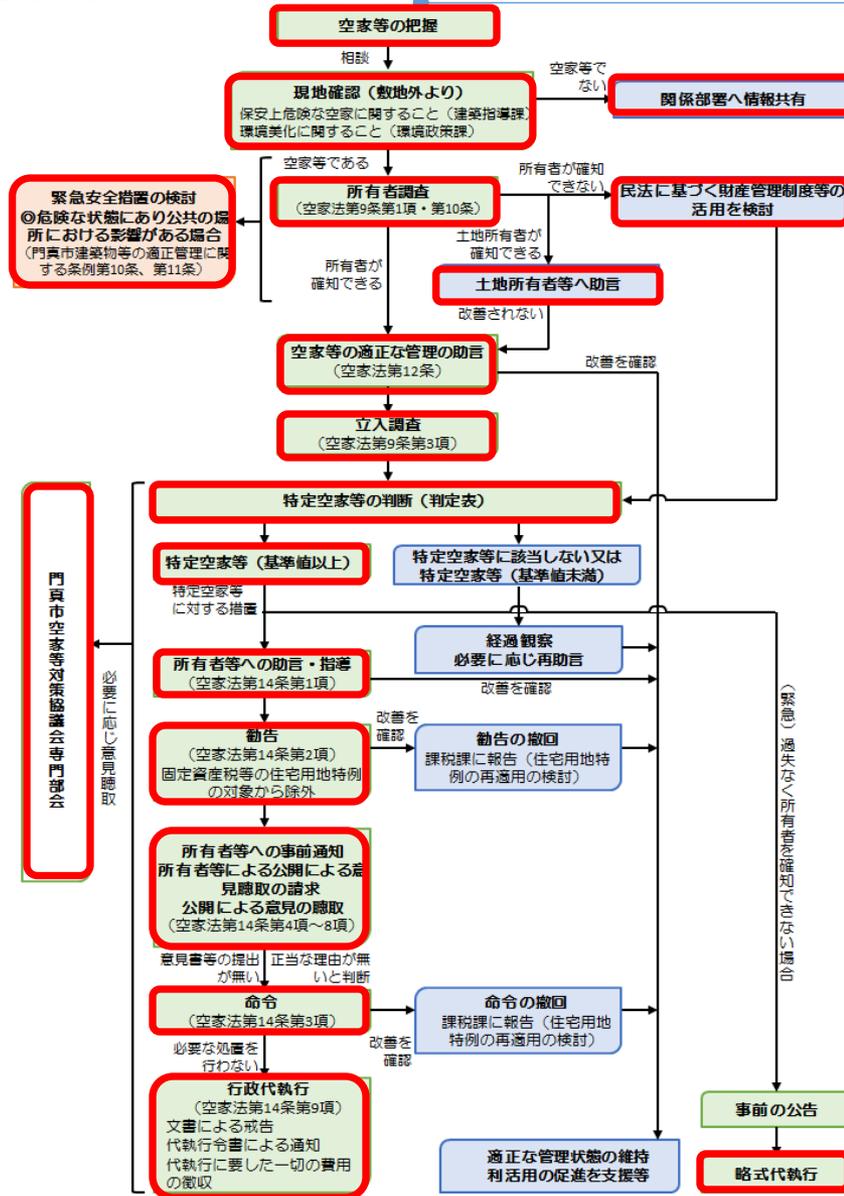
(1) 空家等の所有者等の調査

	手 法
空家等の判断	外観調査及び水道使用者情報など
所有者等の調査	不動産登記簿、住民票、戸籍、固定資産税課税情報など

(2) 立ち入り調査

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、空き家等への立ち入り調査を行います。

1. 特定空家等に対する措置



【変更】
内容の整理、フロー化

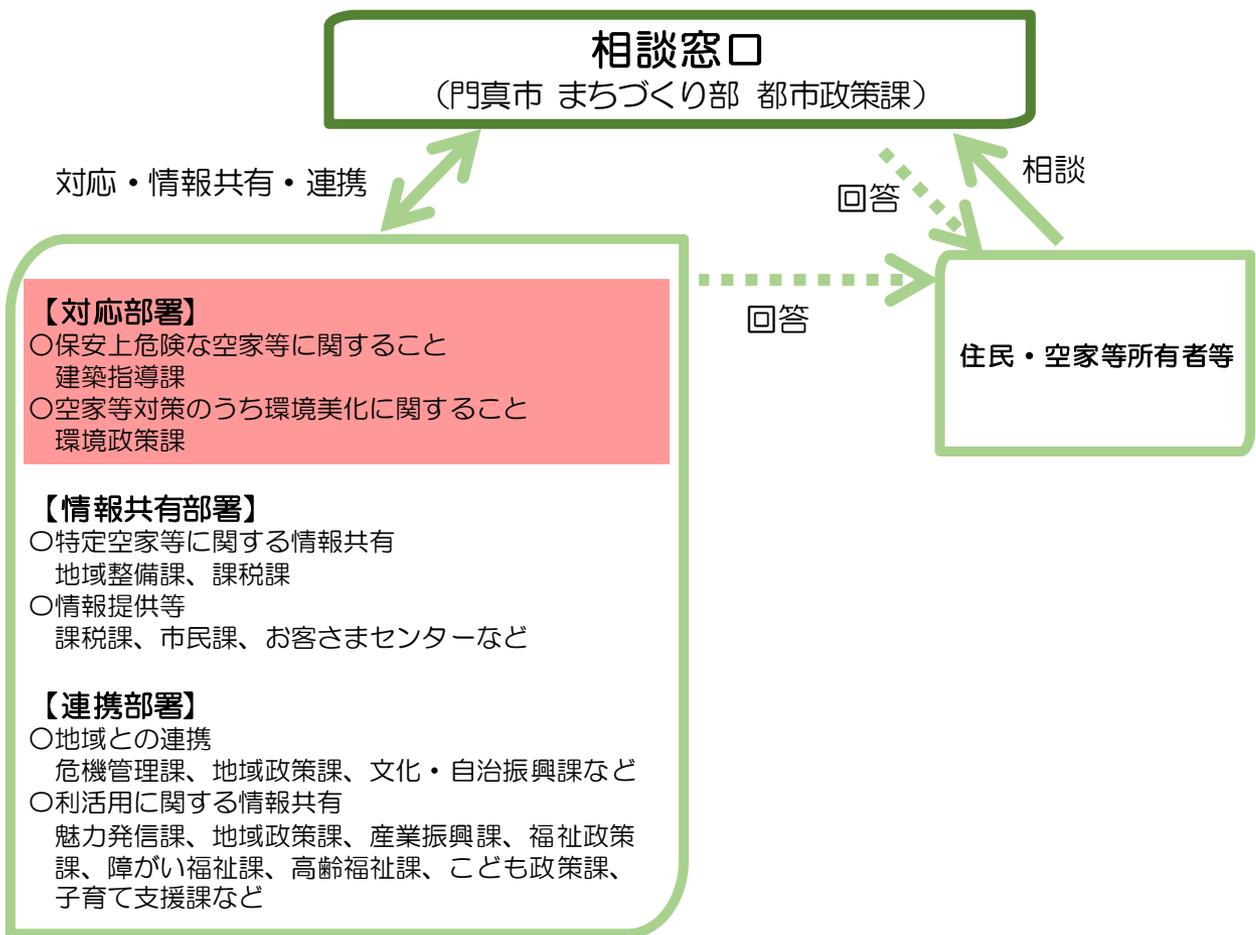
2. その他法令に基づく措置

【追加】

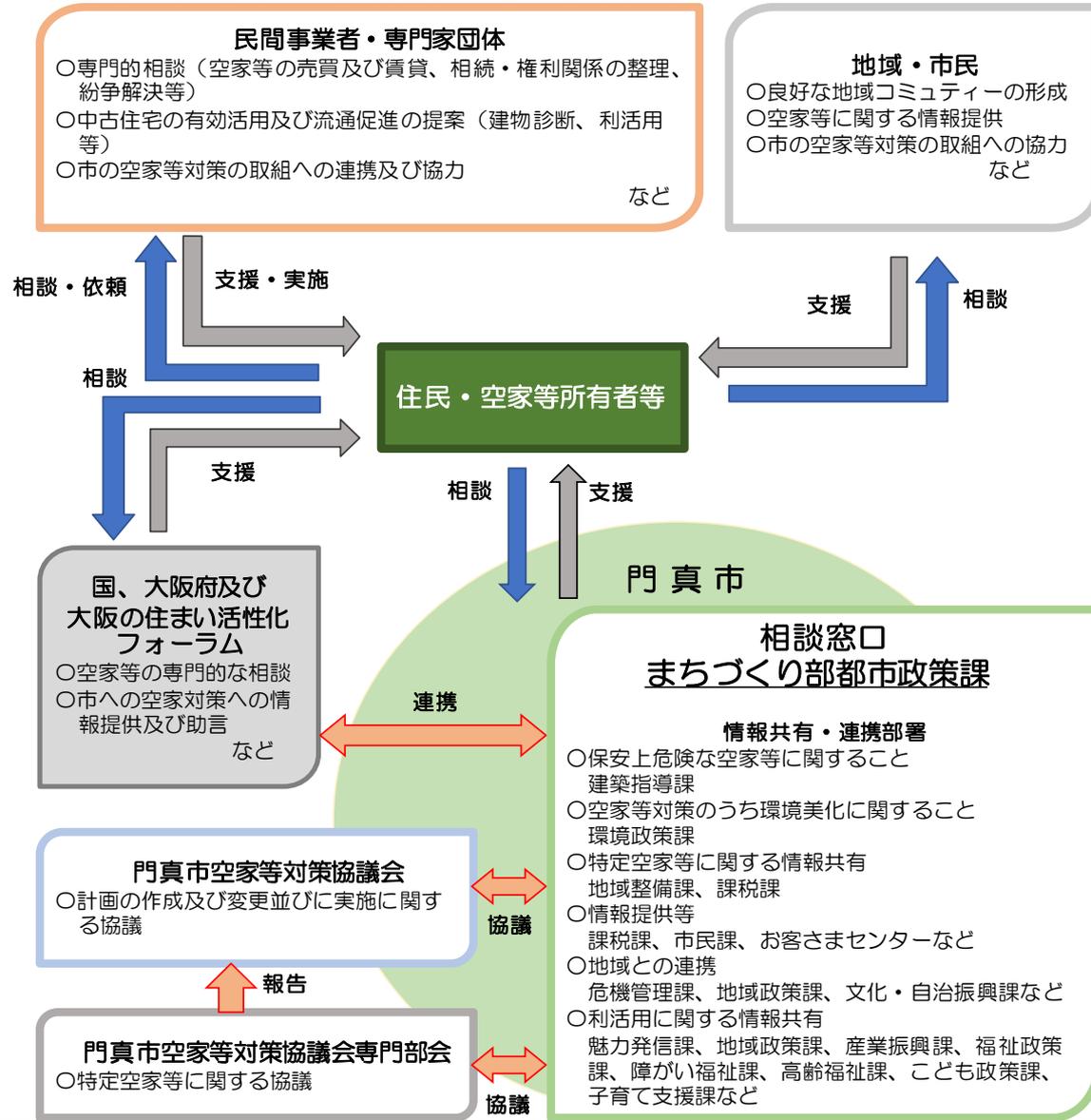
- ・ 建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置
- ・ 消防法に基づく火災の予防のための措置
- ・ 道路法に基づく禁止行為等に対する措置
- ・ 災害救助法に基づく救助
- ・ 門真市建築物等の適正管理に関する条例
- ・ 門真市美しいまちづくり条例
- ・ 民法に基づく財産管理制度

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

【追加】
協議会での意見を踏まえ窓口を一本化



2. 空家等対策の実施体制に関する事項



【追加】

協議会での意見を踏まえ施策の実施主体、大阪の住まい活性フォーラムとの連携などについて記載

1. 主体別の役割

【追加】

(1) 市の役割

- ・空家等対策の取組の推進など主体的な役割を担う。

(2) 市民・地域の役割

- ・空家等の適切な管理
- ・良好な地域コミュニティの形成
- ・空家等対策への協力
- ・市への情報提供

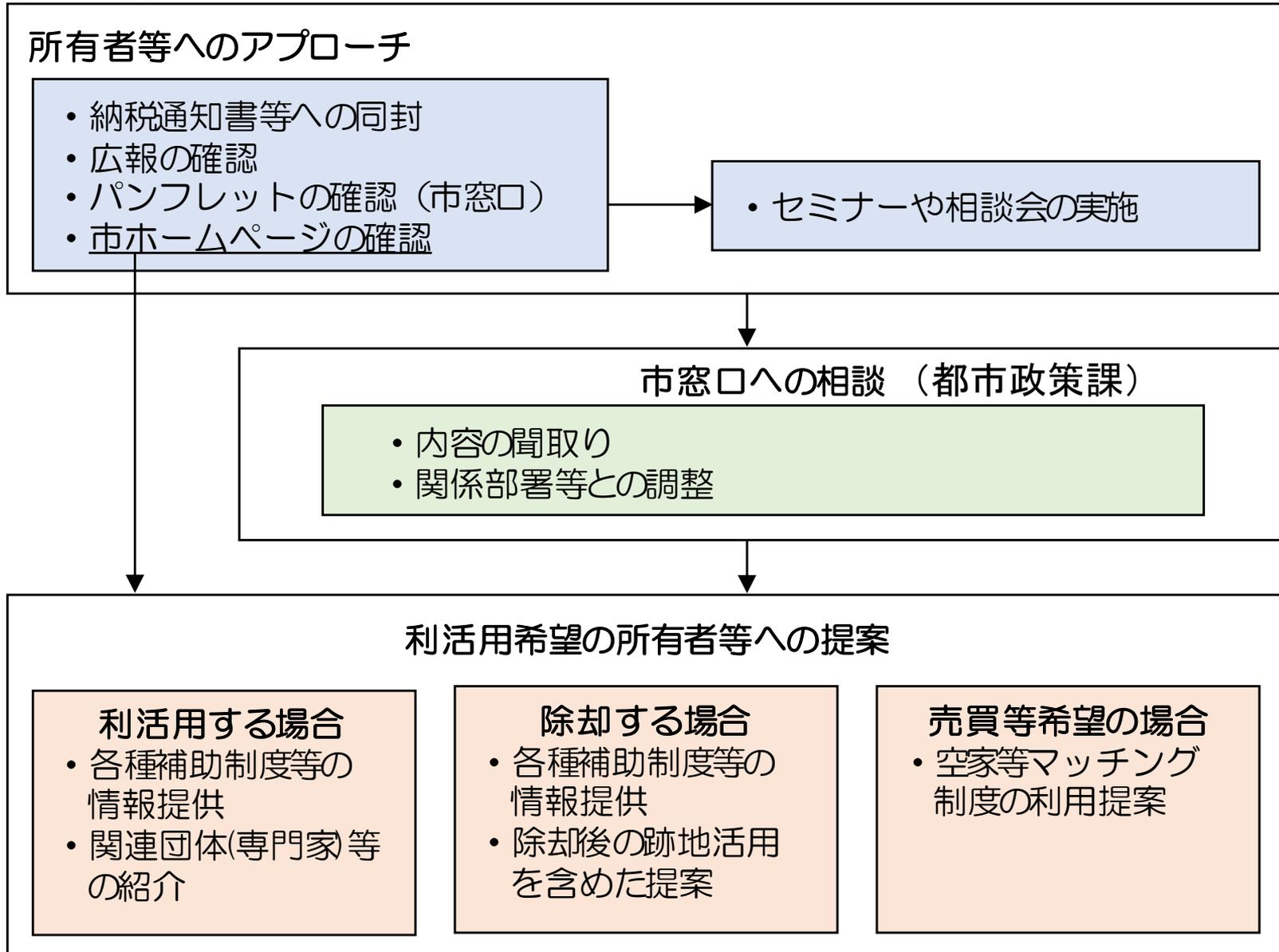
(3) 民間事業者等の役割

- ・所有者等への啓発
- ・行政機関への協力

(4) 市と市民、民間事業者などの連携

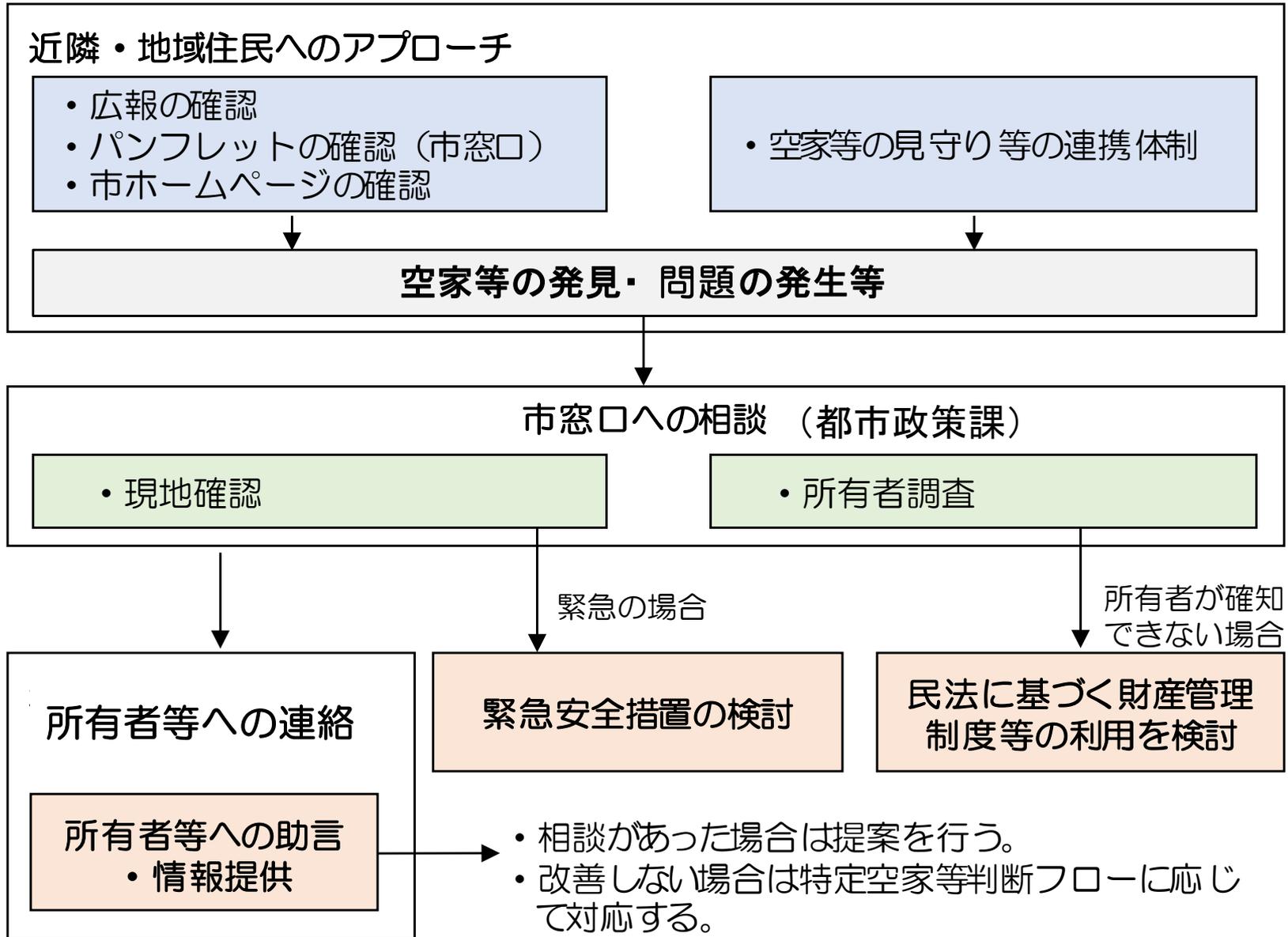
- ・より効果的な対策のため、市民や民間事業者が協議会等へ参画するなど連携を強化し空家等対策に取り組む。

施策の連携について(ケース1)



計画の実現に向けた連携について

施策の連携について(ケース2)



2. 計画の進行管理

- ・ 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う。

【追加】

3. 計画の効果検証

【追加】

前回協議会意見を踏まえ、目標値を設定

項目	指標	現況値	目標値
空家等の発生抑制	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	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
空家等の利活用促進	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
空家等の除却の促進	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

今後のスケジュール(案)

○平成29年度第1回門真市空家等対策協議会 平成30年1月12日

○平成30年度第1回門真市空家等対策協議会 平成30年5月21日

○平成30年度第2回門真市空家等対策協議会 平成30年9月27日(今回)

○パブリックコメント 平成30年11月頃を予定

○平成30年度第3回門真市空家等対策協議会 平成31年1月下旬頃を予定

➤パブリックコメント結果の報告

➤門真市空家等対策計画 原案の確認

②門真市特定空家等判断基準(案)について

平成30年度第2回門真市空家等対策協議会

門真市特定空家等判断基準(案)について

特定空家等判断基準(案)

特定空家等判断基準(案)		①認められる状態の有無		②影響の度合い(4段階)が及ぼす集合的・多数的な影響がある場合に加算		③影響度の範囲(B)		④危険等の切迫性(C)		⑤総合判定		備考
・「①認められる状態の有無」の項目で1つでも該当がある場合に特定空家等とする。 ・得点を計上し、全合計が100点以上となるものを特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。		1	2	I	II	I	II	1	2	A×B×C	(参考) 周辺に影響を与える事項	
調査番号【	所在地【	調査日【	調査員【									
建築物等												
1. 「そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断基準												
建築物が若しくは保安上危険となるおそれがある												
(1) 建築物が倒壊等する恐れがある												
イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	50	2	1	2	1	2	1				倒壊等
ロ 構造耐力上主要な部分の損傷	<input type="checkbox"/>	50	2	1	2	1	2	1				倒壊等
ハ 基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	50	2	1	2	1	2	1				倒壊等
ニ 柱、梁、筋交、柱との接合部	<input type="checkbox"/>	50	2	1	2	1	2	1				倒壊等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある												
イ 屋根ふき材、"ひし"または軒	<input type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	2	1				脱落、飛散
ロ 外壁	<input type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	2	1				脱落、飛散
ハ 看板、給湯器、屋上水箱等	<input type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	2	1				脱落、飛散
ニ 屋外階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	2	1				脱落、飛散
ホ 門又は塀	<input type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	2	1				倒壊、脱落、飛散
ヘ 塀が老朽化し危険となるおそれがある。	<input type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	2	1				倒壊等
											合計	
環境政策												
2. 「そのまま放置すれば若しくは衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断基準												
建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば若しくは衛生上有害となるおそれがある												
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば若しくは衛生上有害となるおそれがある												
吹付け機等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。	<input type="checkbox"/>	50	2	1	2	1	2	1				有害物質飛散
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				臭気
排水等の流出により、臭気の発生がある。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				臭気
(2) こみすの放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば若しくは衛生上有害となるおそれがある。												
こみすの放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				臭気
こみすの放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				動物等侵入
											合計	
景観政策												
3. 「適切な管理が行われていないことにより若しくは景観を損なっている状態」であるか否かの判断基準												
適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。												
地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	2	1				景観
周囲の景観と著しく不調和な状態である。												
屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	2	1				景観
建物の窓ガラスが半数以上割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	2	1				景観
看板等が風害をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	2	1				景観
立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	2	1				景観
敷地内にこみが散乱、山積したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	2	1				景観
											合計	
環境政策												
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」であるか否かの判断基準												
立木が原因で、以下の状態にある。												
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				倒壊、脱落、飛散
立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境したり、近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	2	1				越境
空家等に住みついた動物が原因で、以下の状態にある。												
動物等の鳴き声等の騒音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				音
動物等のふん尿や汚物等による臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				臭気
敷地外に動物の毛又は羽等が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	2	1				動物の毛等飛散
多数のねずみ、はえ、蚊、ひび等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				動物等侵入
住みついた動物が周辺の土地・壁に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				動物等侵入
シロアリが大量に発生し、近隣の敷地に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				害虫等侵入
建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。												
門扉が錠錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	2	1				住民不安
屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、雪崩等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>	-	-	-	-	-	-	-				落雪
周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	<input type="checkbox"/>	50	2	1	2	1	2	1				流出
											合計	
											総合合計	

門真市特定空家等判断基準(案)について

判断基準(案)の比較

大阪府	門真市	変更点
<p>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</p>	<p>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」であるか否かの判断基準</p>	
<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等する恐れがある</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 建築物の著しい傾斜 ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等 <ul style="list-style-type: none"> (イ) 基礎及び土台 (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合部 <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 (ロ) 外壁 (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 (ニ) 屋外階段又はバルコニー (ホ) 門又は扉 	<p>建築物が著しく保安上危険となるおそれがある</p> <p>(1) 建築物が倒壊等する恐れがある</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 建築物の著しい傾斜 ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等 <ul style="list-style-type: none"> 基礎及び土台 柱、梁、筋交、柱と梁の接合部 <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 屋根ふき材、“ひさし”または軒 ロ 外壁 ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等 ニ 屋外階段又はバルコニー ホ 門又は扉 	
<p>1. 第8の1-2「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表」の評点の合計が100点を超える。</p>		<p>上記項目と重複しているため削除。</p>
<p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p>	<p>擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p>	
<p>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</p>	<p>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」であるか否かの判断基準</p>	
<p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。 ・浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 	<p>建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。 ・浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気が発生がある。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 	
<p>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</p>	<p>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」であるか否かの判断基準</p>	
<p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・地味に定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 <p>(2) その他、以下のとおり状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 	<p>適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。</p> <p>地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。</p> <p>周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・建物の窓ガラスが半数以上割れたまま放置されている。 ・看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 	<p>項目の統合</p> <p>//</p>
<p>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」であるか否かの判断基準</p>	<p>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」であるか否かの判断基準</p>	
<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境したり、近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。 <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動物等の鳴き声等の騒音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物等のうん原や汚物等による臭害が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 <p>(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 	<p>立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境したり、近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。 <p>空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動物等の鳴き声等の騒音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物等のうん原や汚物等による臭害が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 <p>建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 	

門真市特定空家等判断基準(案)について

特定空家等の判定例



用途:住宅

建築年:昭和33年1月2日

構造:木造

階数:2階建て

前面道路:4m以下

- ・瓦のずれ(雨水の侵入等構造体への影響)
- ・屋根の破損あり(落下の危険性あり)
- ・外壁の破損あり(剥落の危険性あり)
- ・設備(煙突)(落下の危険性あり)

門真市特定空家等判断基準(案)について

特定空家等の判定例

特定空家等判断基準(案) <ul style="list-style-type: none"> ・「①認められる状態の有無」の項目で1つでも該当がある場合に特定空家等とする。 ・得点を計上し、全合計が100点以上となるものを特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。 		①認められる状態の有無	②悪影響の度合い(A) 周辺に影響を及ぼす場合や可能性がある場合に加点
建築指導課			
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」であるか否かの判断基準			
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある			
(1) 建築物が倒壊等する恐れがある			
イ.建築物の傾斜	<input type="checkbox"/>	50	
□.構造耐力上主要な部分の損傷等			
基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	50	
柱、梁、筋交、柱と梁の接合部	<input checked="" type="checkbox"/>	50	
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある			
イ.屋根ふき材、“ひさし”または軒	<input checked="" type="checkbox"/>	40	
□.外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	40	
ハ.看板、給湯設備、屋上水槽等	<input checked="" type="checkbox"/>	40	
ニ.屋外階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	40	
ホ.門又は塀	<input type="checkbox"/>	40	
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	<input type="checkbox"/>	40	

門真市特定空家等判断基準(案)について

特定空家等の判定例

①認められる状態の有無	②悪影響の度合い(A) 周辺に影響を及ぼす場合や可能性がある場合に加点	③影響度の範囲(B)		④危険等の切迫性(C)		⑤総合判定 A×B×C
		I 通行量が多い道路 隣接地に広範囲に影響 敷地境界隣接地を超えて影響(臭気・音) 景観保全に影響	II その他	I 切迫性が高い	II 切迫性が低い	
<input type="checkbox"/>	50	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	50	2	1	2	1	
<input checked="" type="checkbox"/>	50	2	1	2	1	50
<input checked="" type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	40
<input checked="" type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	40
<input checked="" type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	40
<input type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	40	2	1	2	1	
合計						170
総合計						170

門真市特定空家等判断基準の確認

特定空家等の判定例



用途:住宅

建築年:昭和52年12月1日

構造:木造

階数:2階建て

前面道路:4m以上

・敷地内及び道路にごみ等が散乱している

・立木の枝等が敷地外に突出している

門真市特定空家等判断基準の確認

特定空家等の判定例

特定空家等判断基準（案） ・「①認められる状態の有無」の項目で1つでも該当がある場合に特定空家等とする。 ・得点を計上し、全合計が100点以上となるものを特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。	①認められる状態の有無	②悪影響の度合い（A） 周辺に影響を及ぼす場合や可能性がある場合に加点	通 隣 敷 地 景 観
環境政策課			
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」であるか否かの判断基準			
適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。			
地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	<input type="checkbox"/>	25	
周囲の景観と著しく不調和な状態である。			
屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	25	
建物の窓ガラスが半数以上割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	25	
看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	25	
立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	<input type="checkbox"/>	25	
敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	<input checked="" type="checkbox"/>	25	
環境政策課			
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」であるか否かの判断基準			
立木が原因で、以下の状態にある。			
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	<input type="checkbox"/>	30	
立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境したり、近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。	<input checked="" type="checkbox"/>	25	
空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。			
動物等の鳴き声等の騒音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	30	
動物等のふん尿や汚物等による臭害が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	30	
敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	25	
多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	30	
住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>	30	
シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>	30	
建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。			
門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	<input type="checkbox"/>	30	
屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>	-	
周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	<input type="checkbox"/>	50	

門真市特定空家等判断基準の確認

特定空家等の判定例

①認められる状態の有無	②悪影響の度合い (A) 周辺に影響を及ぼす場合や可能性がある場合に加点	③影響度の範囲 (B)		④危険等の切迫性 (C)		⑤総合判定 A×B×C
		I 通行量が多い道路 隣接地に広範囲に影響 敷地境界隣接地を超えて影響(臭気・音) 景観保全に影響	II その他	I 切迫性が高い	II 切迫性が高い ない	
<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	
<input checked="" type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	50
					合計	50
<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	
<input checked="" type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	50
<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	25	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	30	2	1	2	1	
<input type="checkbox"/>	-	-	-	-	-	-
<input type="checkbox"/>	50	2	1	2	1	
					合計	50
					総合計	100