

門真市空家等対策計画骨子案

第1章 計画の趣旨

①計画策定の背景

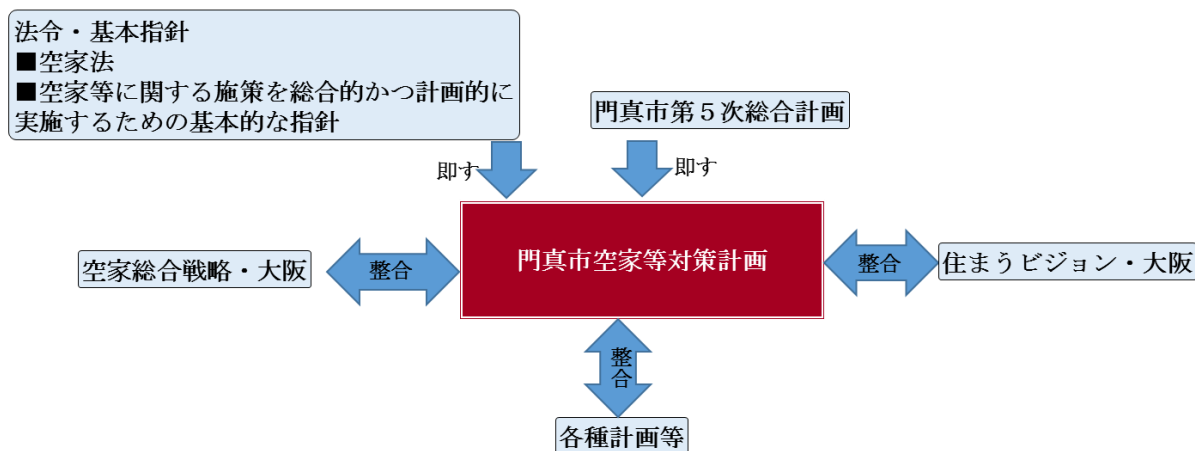
近年、人口減少や既存住宅等の老朽化などに伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅等が年々増加しているなか、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対策が必要であるということを背景に平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が施行されました。

この法律の中で、市町村の責務として計画の作成及び空家等に関する施策の実施などについて適切に努めるとされていることから、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、「門真市空家等対策計画」を策定するものです。

②計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条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次総合計画改定版（平成27年3月改定）」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（平成28年12月策定）」、「空家総合戦略・大阪（平成28年12月策定）」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。



※各種計画等：「門真市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年10月策定）」
「門真市都市計画マスタープラン（平成24年3月策定）」
「門真市建築物等の適正管理に関する条例（平成28年3月公布）」
「門真市美しいまちづくり条例（平成13年3月公布）」など

③計画期間

本計画の期間は総務省「住宅・土地統計調査」の実施年と整合性を図るため、平成 31 年度から平成 37 年度（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。

年度	30	31	32	33	34	35	36	37	38
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)						改訂作業	

④計画の対象

・対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、住宅だけでなく、店舗、事務所、倉庫等の用途を含めた空家法第 2 条第 1 項の「空家等」を対象とします。

ただし、空家法の空家等に該当しない建物等について対応が必要な場合は、建築基準法や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などにより適切な管理及び活用を促進します。

・対象地区

本計画の対象地区は、空家等が市全域に分布していることから門真市内全域とします。

第2章 本市の空家等の現状と課題

①人口動態

・人口の動向

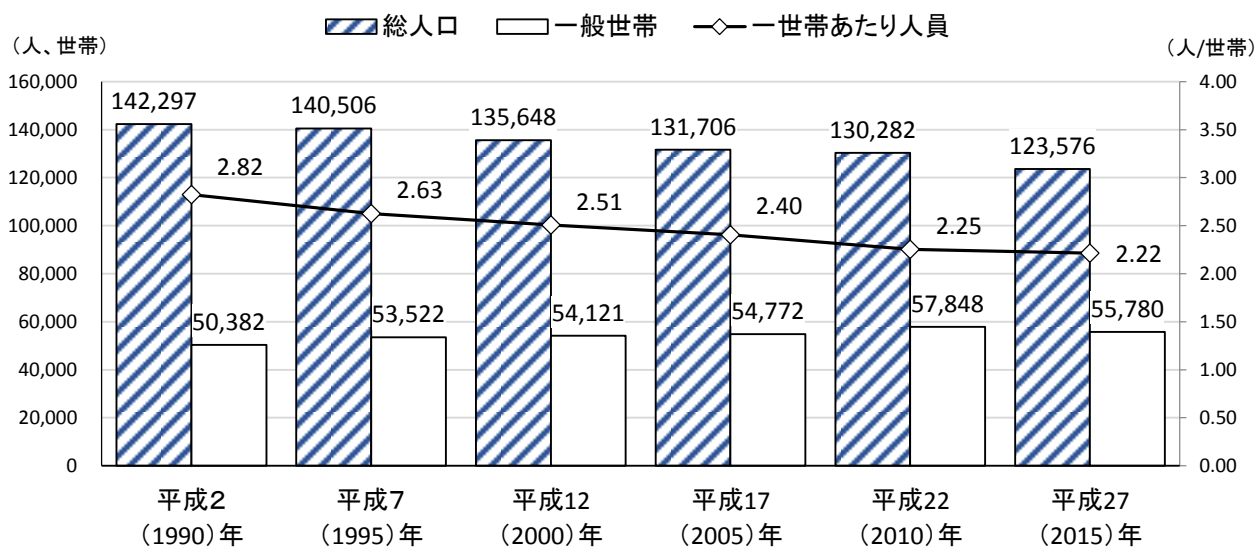
○国勢調査からみる総人口と一般世帯数の推移

国勢調査における本市の総人口は、平成2（1990）年の142,297人が平成27（2015）年には123,576人となり、年々減少しています。

一方、一般世帯数は平成22（2010）年まで年々増加していましたが、平成27（2015）年に減少に転じ、55,780世帯となっています。

一世帯あたり人員は年々減少しており、平成27（2015）年には2.22人となっています。

総人口・一般世帯数・一世帯あたり人員の推移



※国勢調査（各年10月1日現在）

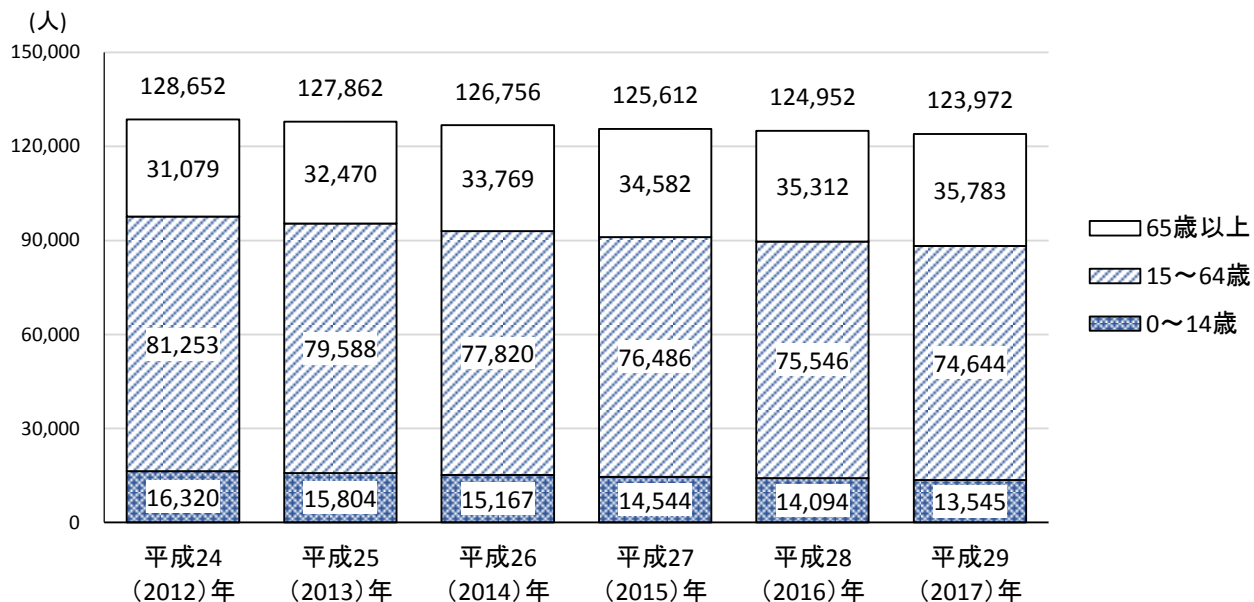
資料：門真市第7期高齢者保健福祉計画

○住民基本台帳からみる近年の人口の推移

住民基本台帳から近年の人口推移をみると、国勢調査と同様に本市の総人口は年々減少しており、平成 29（2017）年に 123,972 人となっています。

年齢 3 区分別にみると、0～14 歳の年少人口、15～64 歳の生産年齢人口はともに減少している一方、65 歳以上の高齢者人口は増加しており、少子高齢化が年々進行しています。

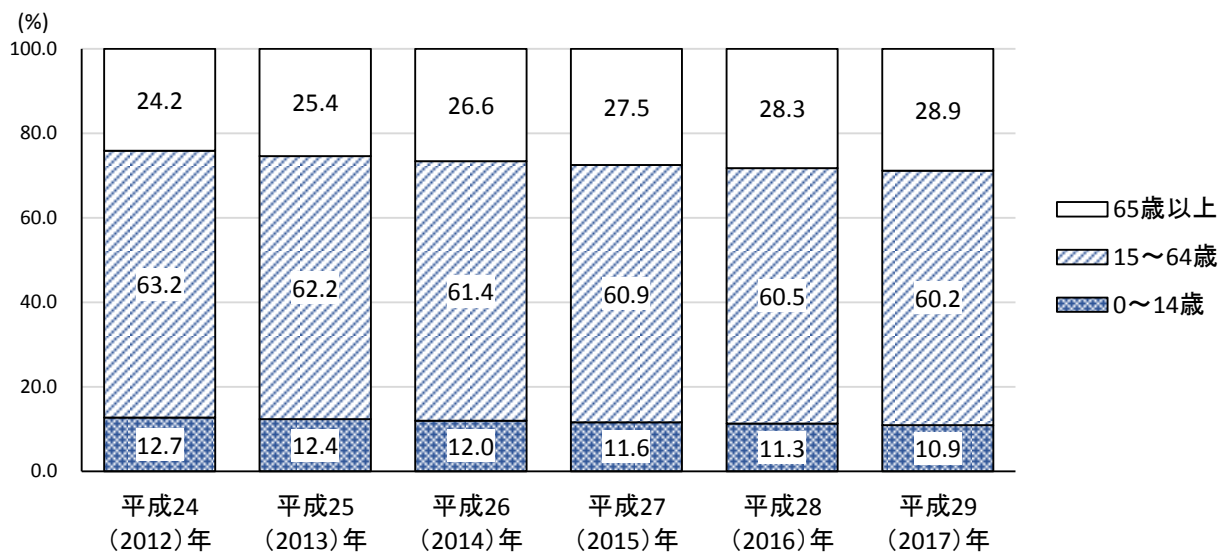
年齢 3 区分別人口の推移



※住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

資料：門真市第 7 期高齢者保健福祉計画

年齢 3 区分別人口構成比の推移

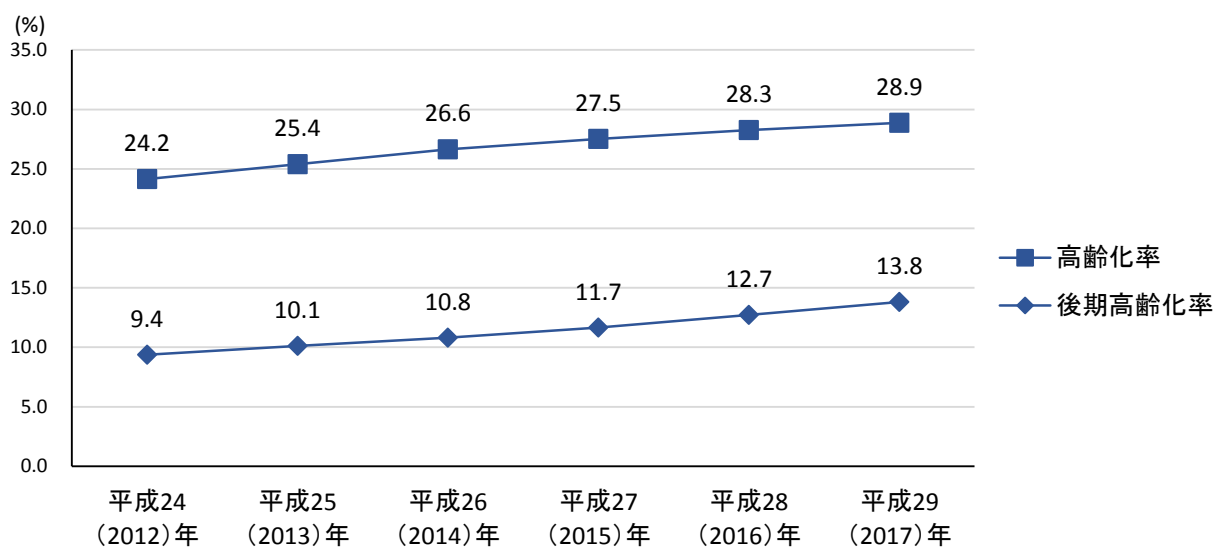


※住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

資料：門真市第 7 期高齢者保健福祉計画

高齢化率・後期高齢化率はともに年々上昇しており、平成 29（2017）年の高齢化率は 28.9%、後期高齢化率は 13.8%となっています。

高齢化率・後期高齢化率の推移



※住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

資料：門真市第 7 期高齢者保健福祉計画

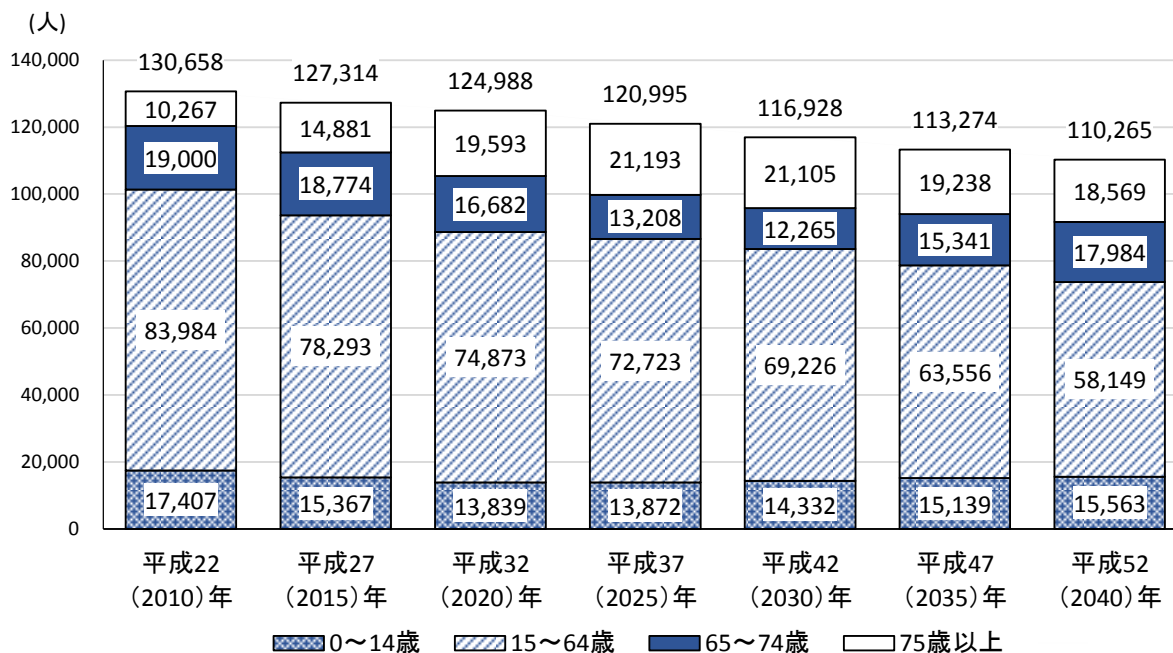
高齢化率：65 歳以上人口が総人口に占める割合

後期高齢化率：75 歳以上人口が総人口に占める割合

・将来人口の展望

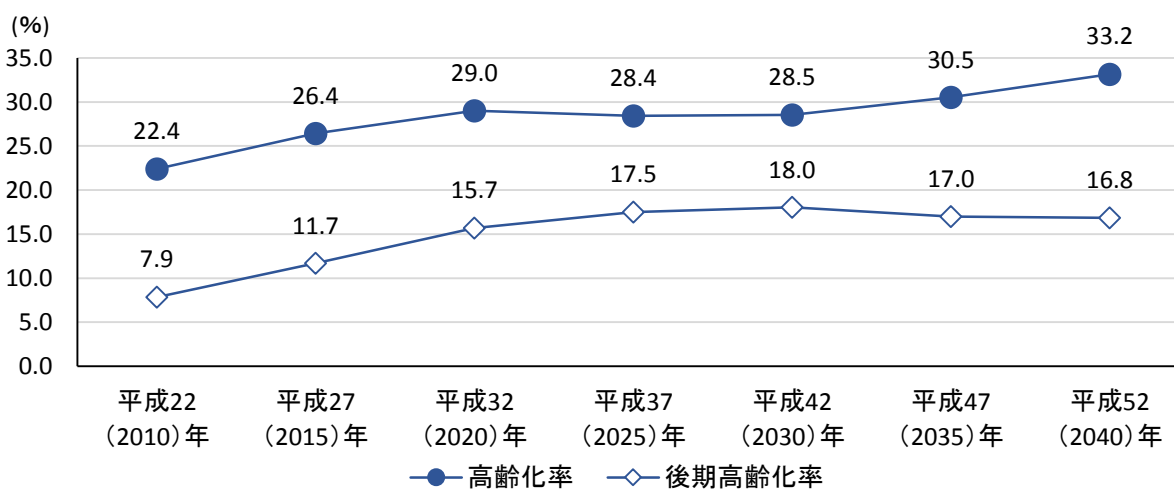
平成 27 (2015) 年に策定された門真市人口ビジョンにおいては、平成 52 (2040) 年の総人口を約 110,000 人と見込んでいます。また高齢化率は平成 47 (2035) 年に 30%を超えると予測しています。

将来展望人口の推計



資料：門真市人口ビジョン

高齢化率・後期高齢化率の推計



資料：門真市第7期高齢者保健福祉計画

※平成 22 (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。

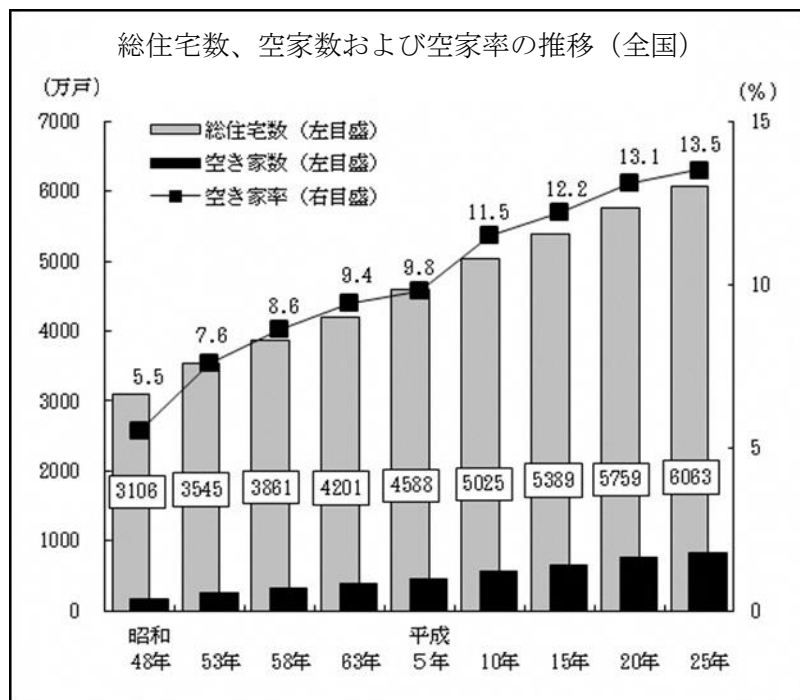
②空家の状況

・住宅・土地統計調査の結果

○全国および大阪府・門真市の住宅数及び空家数

平成 25 年住宅・土地統計調査(総務省)によると、全国の空家数は、約 820 万戸(空家率約 13.5%)で前回調査の平成 20 年と比べて、0.4 ポイント上昇し、過去最高となっています。

一方、大阪府の空家数は約 68 万戸(空家率約 14.8%)で、門真市においては、空家数は約 12,200 戸(空家率約 17.4%)となっており、全国および大阪府の空家率を上回っています。



資料：住宅・土地統計調査

	住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし				
			総数	一時現在者	建築中	空家数	空家率
全国	60,628,600	52,102,200	8,526,400	242,800	88,100	8,195,600	13.5%
大阪府	4,586,000	3,882,400	703,600	21,000	3,800	678,800	14.8%
門真市	70,300	57,720	12,580	350	30	12,200	17.4%

資料：住宅・土地統計調査

注 1) 数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

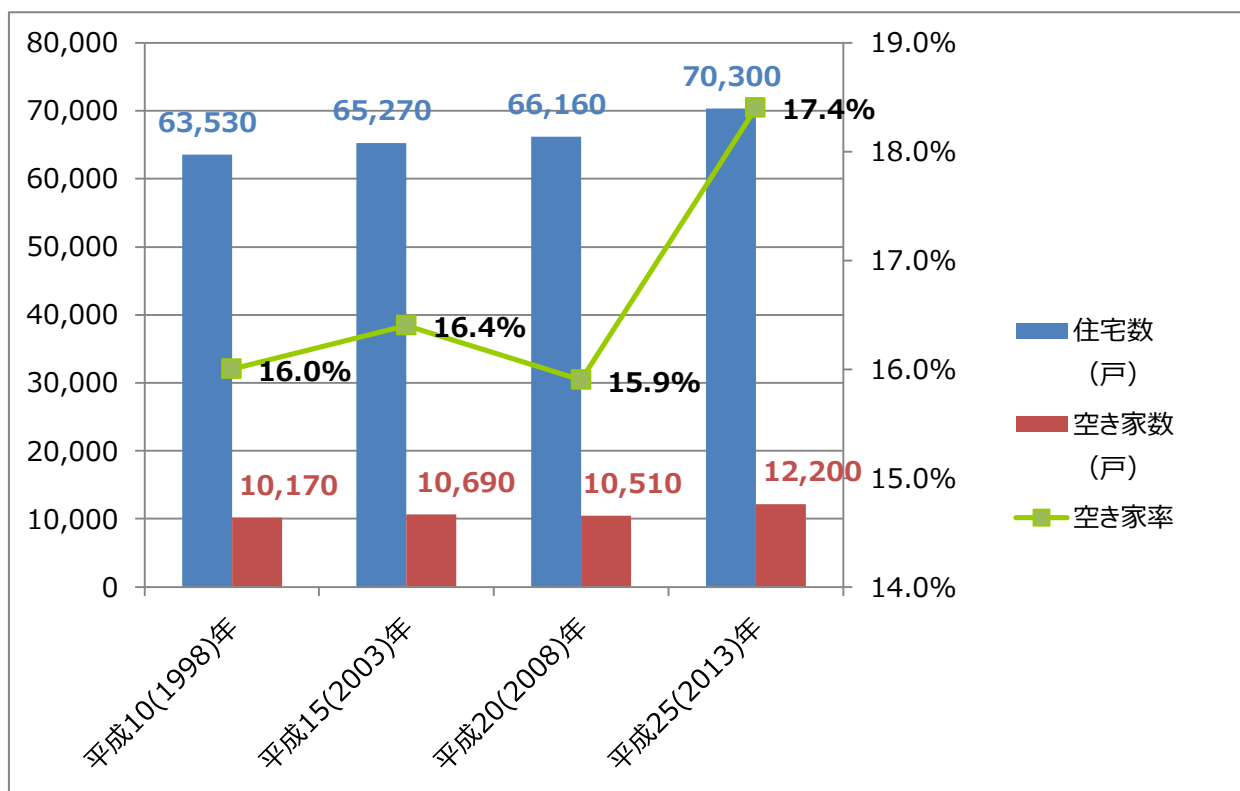
○門真市の住宅数および空家率の推移

門真市における住宅・土地統計調査に基づく平成 10(1998)年以降の住宅数、空家数、空家率の推移は以下の通りで増加傾向にあります。

	住宅数	居住世帯 あり	居住世帯なし				
			総 数	一時現在者	建築中	空家数	空家率
平成 10(1998)年	63,530	52,800	10,730	520	40	10,170	16.0%
平成 15(2003)年	65,270	53,920	11,340	560	90	10,690	16.4%
平成 20(2008)年	66,160	55,120	10,510	470	60	10,510	15.9%
平成 25(2013)年	70,300	57,720	12,580	350	30	12,200	17.4%

資料：住宅・土地統計調査

総住宅数、空家数および空家率の推移（門真市）



資料：住宅・土地統計調査

③空家実態調査

・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・地番家屋図を利用し、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。

・調査期間

平成 28 年 9 月 19 日（月）から平成 28 年 12 月 25 日（日）

・調査結果について

○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、空家等と判定したのは、1,423 件で全体の約 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

○空家等の種類別件数

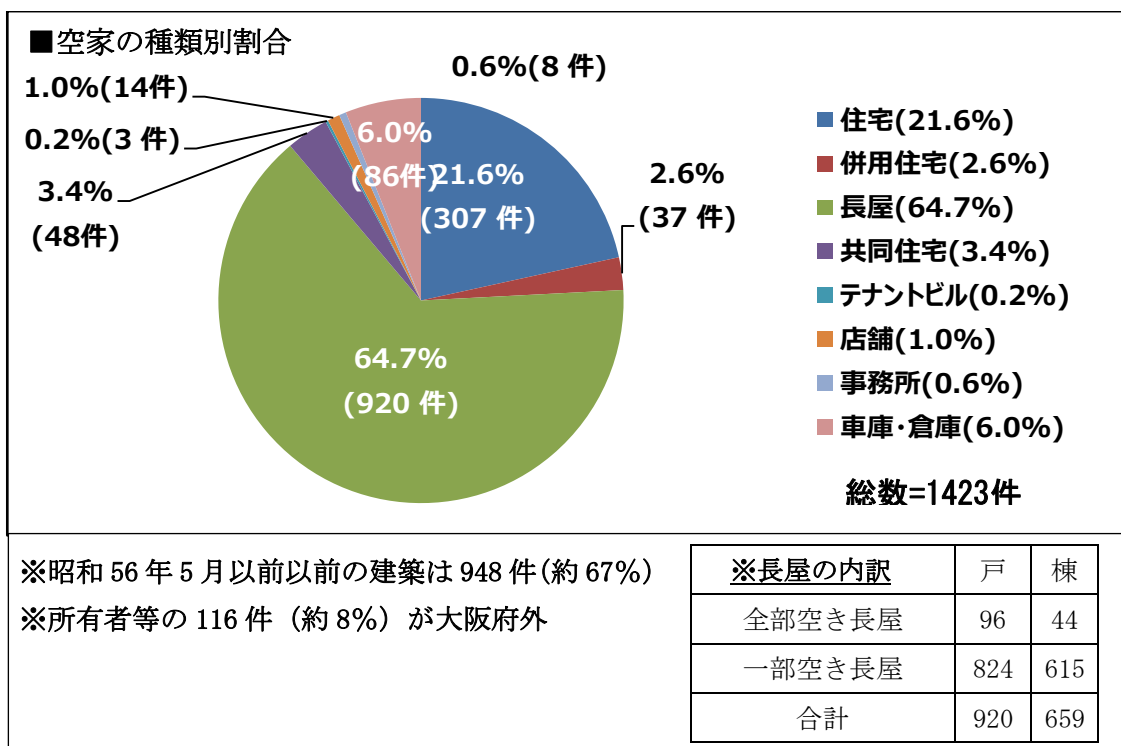
空家等と判定された 1,423 件のうち最も件数が多い種類は長屋となり、920 件（約 65%）で、そのほとんどが一部空き長屋であることがわかりました。

また、空家等のうち昭和 56 年 5 月以前に建築された建築物は、948 件（約 67%）で、空家等の所有者等については 116 件（約 8%）が大阪府外となっています。

※定義 住宅：一戸建ての住宅

長屋：一の建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



○空家等の地域別件数

空家等の地域別件数は以下の表のとおりとなり、北部地域の空家件数は 981 件で全体の約 69%を占めています。また空家分布状況については図のとおりです。


北部地域		南部地域			
町名	件数	町名	件数	町名	件数
幸福町	76	舟田町	54	殿島町	5
石原町	74	打越町	22	東江端町	5
本町	58	大字桑才	22	脇田町	5
上島町	56	東田町	21	沖町	4
元町	51	桑才新町	18	大字北島	4
小路町	45	五月田町	18	北岸和田 1 丁目	4
城垣町	43	島頭 1 丁目	18	三ツ島 3 丁目	3
浜町	36	千石東町	17	三ツ島 6 丁目	3
大橋町	35	大字葎島	17	島頭 2 丁目	3
垣内町	32	岸和田 3 丁目	17	四宮 3 丁目	3
月出町	31	北島町	13	北岸和田 2 丁目	3
常盤町	31	島頭 3 丁目	13	岸和田 4 丁目	3
上野口町	30	三ツ島 2 丁目	13	一番町	3
寿町	30	三ツ島 5 丁目	13	松生町	3
堂山町	30	三ツ島 1 丁目	12	四宮 4 丁目	2
宮前町	27	江端町	12	四宮 6 丁目	2
大倉町	26	深田町	12	北岸和田 3 丁目	2
新橋町	25	下馬伏町	11	岸和田 1 丁目	2
下島町	25	南野口町	11	三ツ島 4 丁目	1
野里町	25	岸和田 2 丁目	9	四宮 1 丁目	1
栄町	24	柳田町	8	大字打越	0
泉町	23	島頭 4 丁目	8	大字三番	0
末広町	22	四宮 5 丁目	8	巢本町	0
御堂町	19	四宮 2 丁目	7	大字野口	0
宮野町	15	千石西町	7	大字横地	0
朝日町	14	小計		442	
北巢本町	14	 地震時に著しく危険な密集市街地			
大池町	14				
向島町	12				
常称寺町	10				
古川町	10				
松葉町	9				
中町	7				
柳町	2				
速見町	0				
大字門真	0				
小計	981				

図 空家分布図



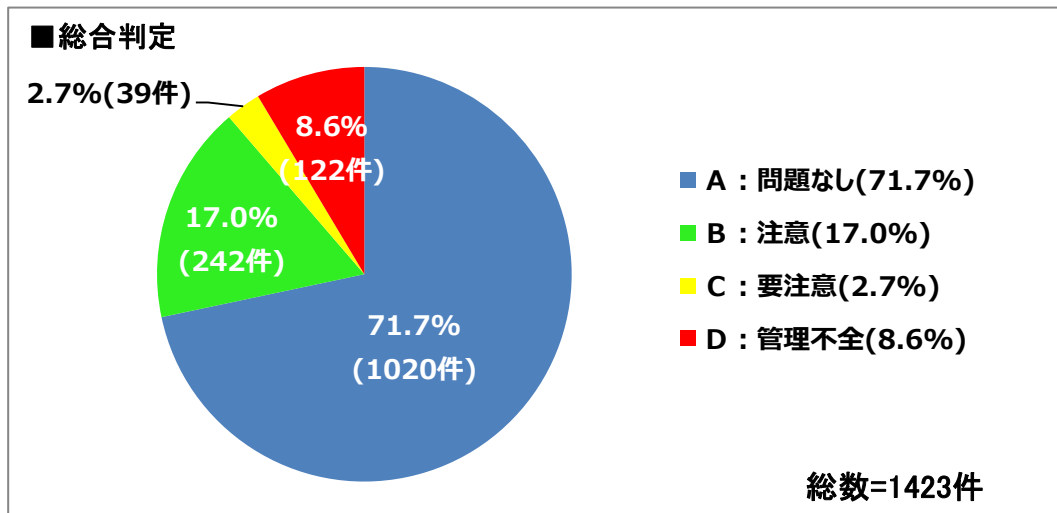
資料：平成 28 年度空家等実態調査

(※国道 163 号以北を北部地域、国道 163 号以南を南部地域)

○総合判定結果（空家等の管理状態）

空家等の状態やごみの放置、樹木や雑草の管理など、18項目（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。

空家等総数 1,423 件のうち問題なしのA判定は、1,020 件、注意のB判定は 242 件、要注意のC判定は 39 件、管理不全のD判定は 122 件でした。



チェックリスト

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"/> その他(具体的に)	<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	
				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	
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の発生	<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	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: いずれかにC判定がある場合			コメント欄

○空家等の種類別件数と管理状態

空家等の種類別件数と総合判定は以下のとおりです。

(件)

	A	B	C	D	計
住宅	209	55	7	36	307
長屋	678	160	22	60	920
共同住宅	17	10	3	18	48
その他	116	17	7	8	148
計	1,020	242	39	122	1,423

○空家等の地域別件数と管理状態

空家等の地域別件数と総合判定は以下のとおりで、北部地域の中でも地震時等に著しく危険な密集市街地での空家等の割合が高くなっています。

(件)

	A	B	C	D	計
北部地域	703 (329)	167 (106)	25 (16)	86 (42)	981 (493)
南部地域	317	75	14	36	442
計	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

④建物等ご利用状況（実態）に関するアンケート

・調査概要

○調査目的

建物等のより詳細な利用状況などの実態を把握し、施策検討の基礎資料とすることを目的として実施しました。

○調査対象及び調査期間

調査対象：空家実態調査において外観から空家等と判定された建物所有者等

調査期間：平成 29 年 10 月 2 日（月）～平成 29 年 10 月 16 日（月）

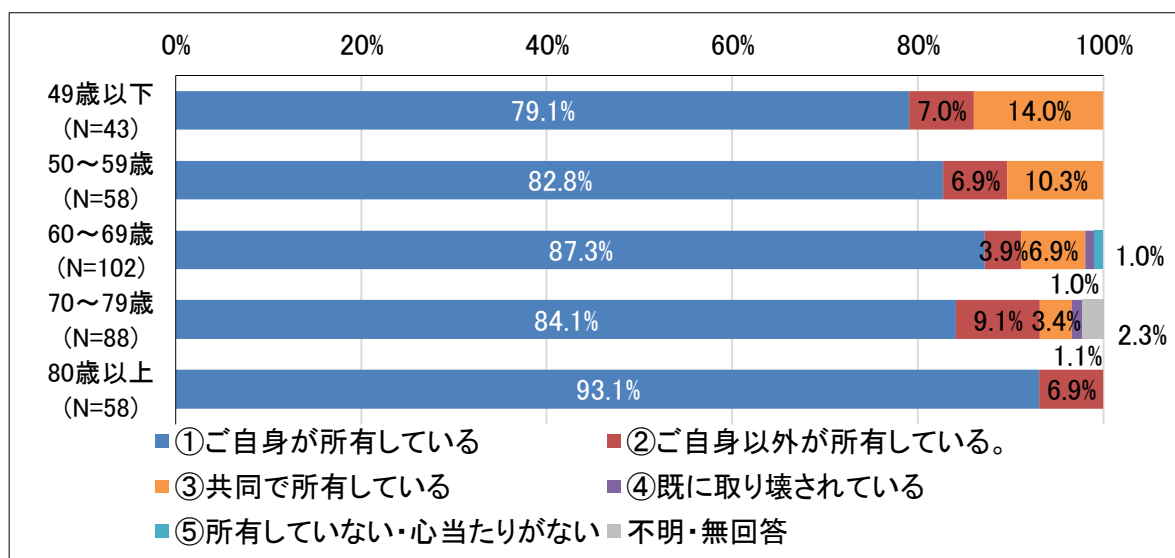
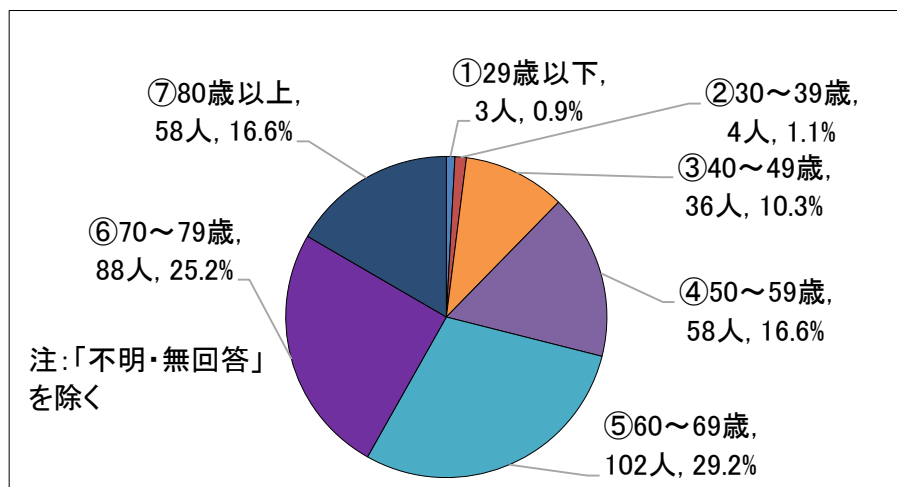
○発送数・回収数・回収率

発送数	回収数	回収率
1,086 件	428 件	39.4%

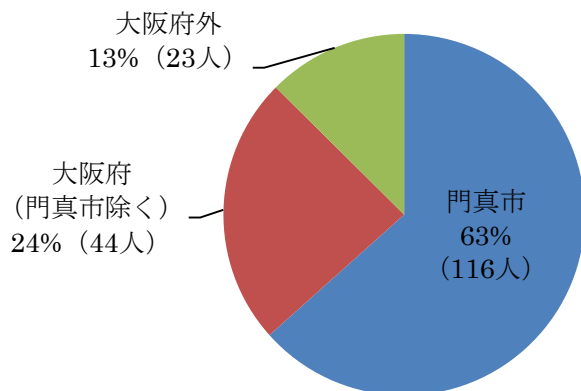
○主なアンケート調査結果

所有者等の年齢と所有状況について

所有者等の年齢は 60 歳以上の割合が約 70% となっており、高齢化が進んでいます。

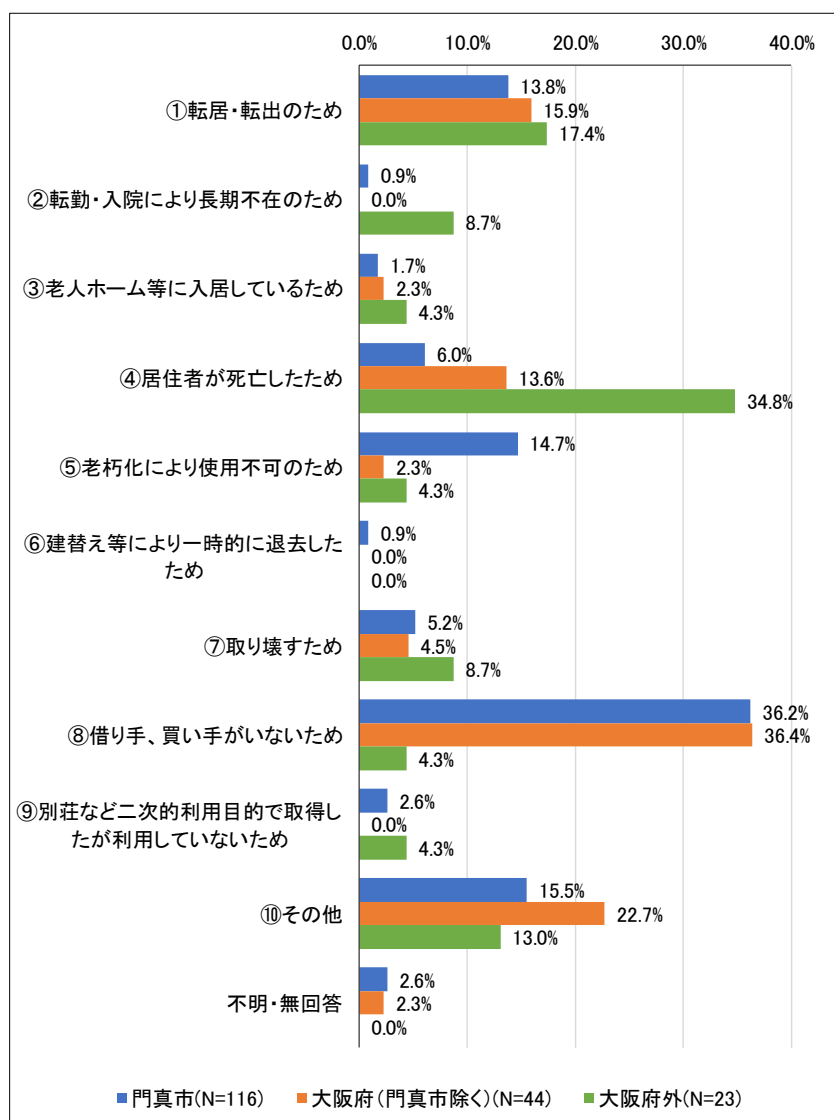


建物等を利用していない所有者等の居住地



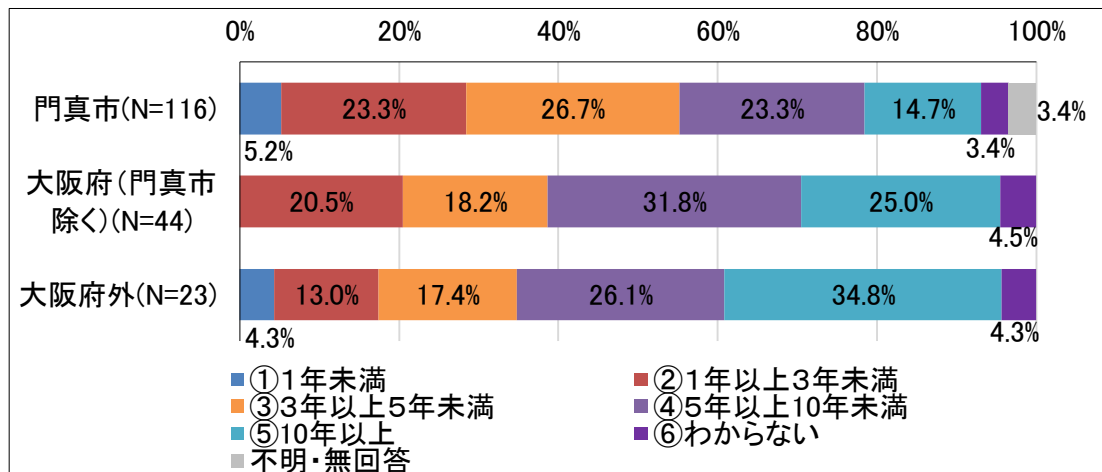
建物等を利用していない理由と所有者等の居住地

建物等を利用していない理由は、大阪府内で「⑧借り手、買い手がいないため」、大阪府外では「④居住者が死亡したため」の割合も高くなっています。



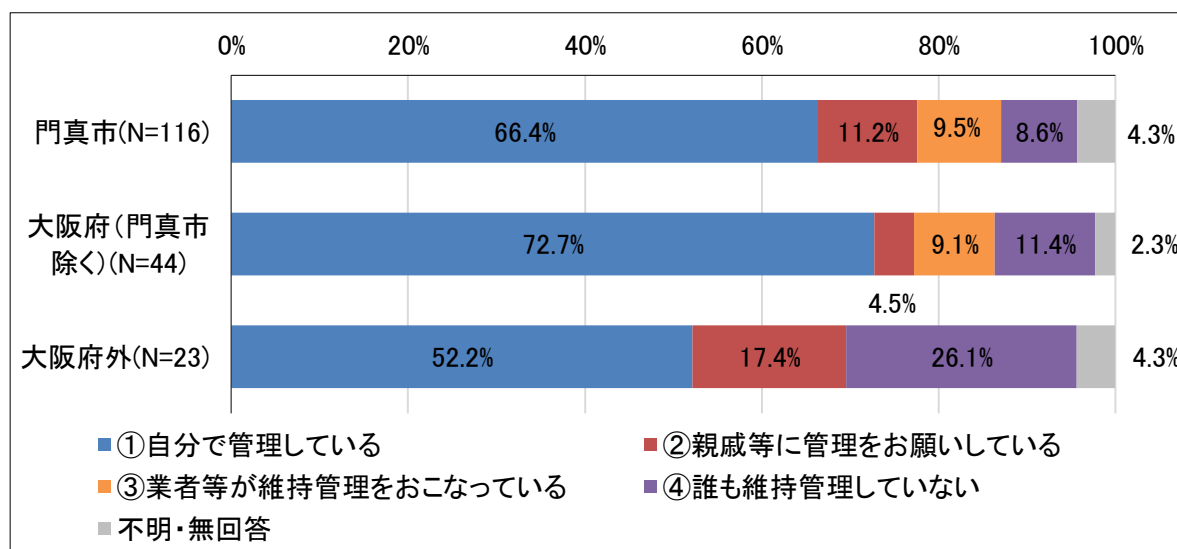
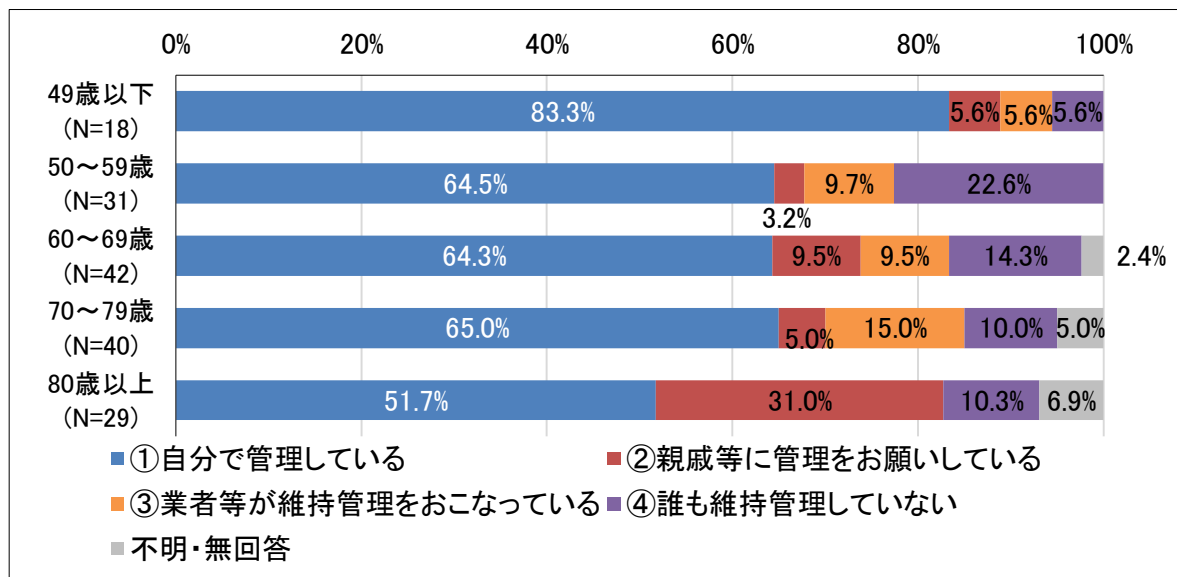
建物等を利用していない期間と所有者等の居住地

居住地が遠方になるほど、建物等を利用していない期間が長い傾向がみられます。



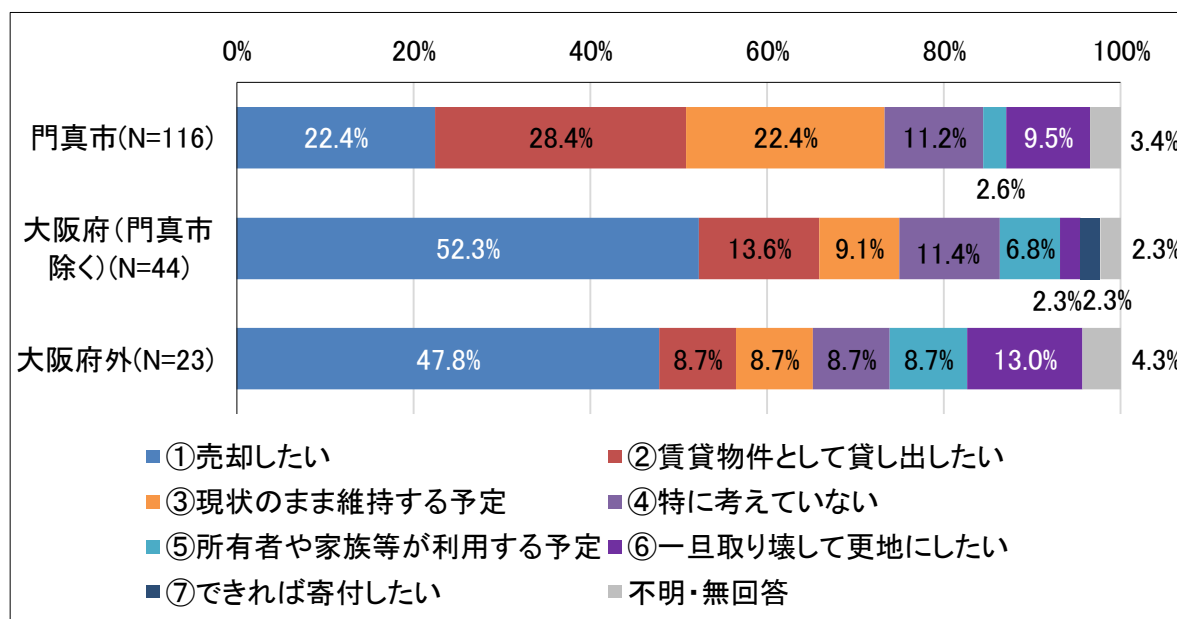
建物等の維持管理の状況と所有者等の年齢及び居住地について

建物等の維持管理は、自身で管理されている割合が高いですが、所有者等の年齢が高くなるほど「①自分で管理」することが難しく、また、遠方の方も「④誰も管理していない」割合が高い傾向にあります。



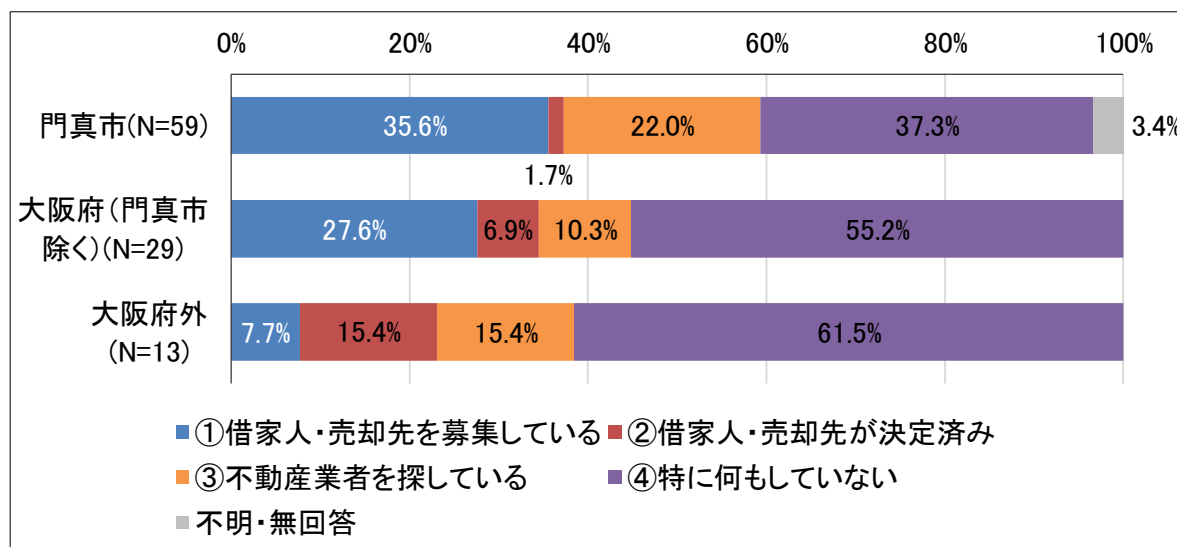
建物等の今後の取り扱いと所有者等の居住地について

「①売却したい」、「②賃貸物件として貸し出したい」が高い割合であり、門真市では「②賃貸物件として貸し出したい」の割合が高く、門真市以外では「①売却したい」の割合が最も高くなっています。



建物等に対しておこなっていることと所有者等居住地

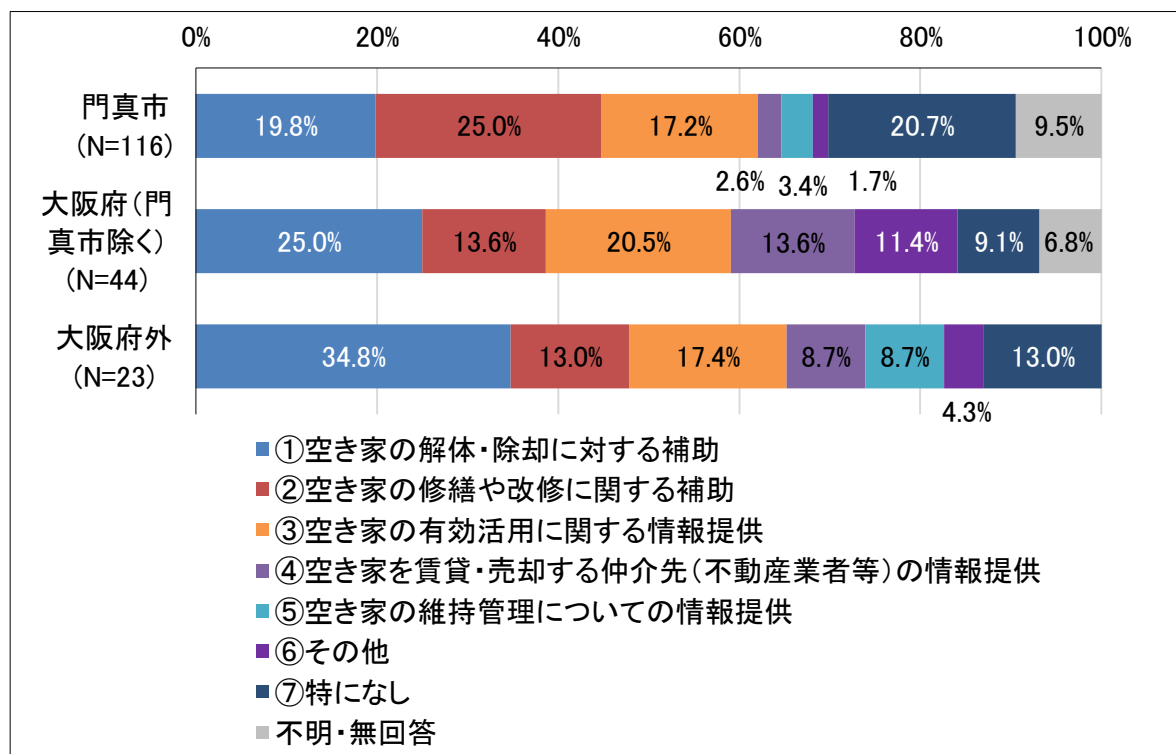
「④特に何もしていない」割合が遠方になるほど高くなっています。



※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

市に支援してほしい内容と所有者等の居住地

空き家となった場合に市に支援してほしい内容では、門真市では「②空き家の修繕や改修に関する補助」、門真市以外「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、「③空き家の有効活用に関する情報提供」も高くなっています。



⑤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（狭小宅地、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"> ・建物更新費用がかかる ・リフォーム費用がかかる ・売却価格、家賃が相場に見合っていない

⑥空家等に関する課題

本市の人口動態や空家等実態調査、アンケート調査、空家等の発生要因を踏まえ、本市における空家等対策を「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等の利活用」、「空家等の除却」の4つが必要であると考え、課題を以下のとおり整理しています。

・空家等の発生抑制

今後、さらなる高齢化により建物等の所有者等が施設などへ入所、相続などの発生で権利関係の複雑化や相続登記を行わずそのまま放置することなどによる空家化する恐れ、リフォーム費用や売却価格、家賃が相場に見合っていないなど資金面での制約から中古住宅の流通が困難になることが原因で空家等が増加する可能性があります。

・空家等の適正管理

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おります。

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す。

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ます。

・空家等の利活用

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物が存在します。

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す。

・空家等の除却

管理不全による危険老朽空家等については、所有者等に改善を促すとともに、周辺環境への影響から除却に向けて誘導することが重要ですが、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ます。

空家等の種類では長屋が多く、管理不全の文化住宅も存在するなかで、建築基準法上、再建築が困難な建物等もあります。

また、市内の空家等の約7割が旧耐震基準で建築された昭和56年5月以前の建築物なので耐震性の面で不安があります。

これらの取組みを踏まえた除却の促進を図る必要があります。

第 3 章 空家等対策の基本的な方針

① 空家等の発生抑制

空家等を生み出さないためには、建物等の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。

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します。

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促進策を検討します。

④空家等の除却の促進

本市では密集市街地において不燃領域率を向上するための老朽家屋等の除却、住宅市街地総合整備事業などの取組みが行われています。

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。

第4章 空家等対策の取組み方針

①空家等の発生抑制

・建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す。

そのためには、空家等が周辺住民の生活環境に与える影響や権利関係を明確にするために不動産登記を行うなど、空家化を予防するためのパンフレット等を作成し、市の広報やホームページなどへの掲載、庁内窓口への設置（高齢福祉課や市民課など）、建物所有者等へ送付（納税通知書発送等）するなど意識啓発を促進します。

・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ります。

住宅の品質や性能を正しく把握することができるインスペクション（建物状況調査）の普及啓発に努め、中古住宅のリフォームやリノベーションを促進します。

また本市では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補助を実施しており、引き続き民間建築物や木造住宅を対象とした支援を行います。

②空家等の適正管理の促進

・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第一義的に当該空家等の所有者等の責任において行われることが前提であるため、所有者等に対して適切な管理を促します。

そのため、市のホームページなどを通して管理手法などの情報提供を行い、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、見回り活動などの実施に向けた検討を行います。

また、高齢者や遠方に住んでいる空家等の所有者等には、適切に管理を行えるよう空家等管理業務を行っている各種団体等を必要に応じて情報提供するなど適正管理の促進に努めます。

さらに、適切な管理がされておらず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている管理不全な空家等の所有者等に対しては空家法12条の情報提供・助言等を行い自主的な改善を促します。

・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年度に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ます。

今後は措置の内容や履歴、進捗状況についても記載していくとともに通報等による空家等情報収集を行うなど継続的な情報の更新について検討します。

③空家等の利活用促進

・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、地域福祉の推進、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に、長屋をはじめとした利活用可能な空家等については、地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え、観光や産業の振興に資する利活用（宿泊施設や事務所等）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、地域ニーズと所有者等をマッチングさせるための方策を検討します。

・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、「大阪の住まい活性化フォーラム」をはじめとした各種団体が進める制度の情報提供や関係団体と連携した取組みなど、空家等の利活用の促進に努めます。

④空家等の除却の促進

・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、衛生景観等に悪影響を及ぼすことから、空家等に対する除却の取組みを促進します。

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「危険家屋等除却補助制度」や地震時等に著しく危険な密集市街地での老朽した木造住宅等の除却・建替えを促進する「老朽木造建築物等除却補助制度」（平成 30 年度から平成 32 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を行います。

・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ります。

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「木造住宅除却制度」を実施しており、引き続き、耐震性の不足した木造住宅を対象とした除却を促進するための支援を行います。

・除却した跡地利用の促進

空家等の除却した跡地については、第一義的に当該空家等の所有者等の責任において行われることが前提ですが、地域が主体となって、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。

第5章 空家等の調査について

①空家等の所有者等の調査

空家等の調査は、外観調査及び水道使用者情報等により行い、空家法の空家等に該当するか判断します。また空家等と判断された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、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができると定められており、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その他の特定空家等への対応

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 特定空家等の判断基準

適切な管理が行われていない空家等に対し、空家法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、「門真市特定空家等判断基準」を作成した上で判断します。

また、必要に応じ、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 特定空家等に対する措置

・助言・指導（空家法第14条第1項）

特定空家等と判断されたものについては、当該空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言又は指導します。

・勧告（空家法第14条第2項）

空家法第14条第1項の助言又は指導をした場合において、改善が見られない場合、当該助言又は指導を受けた者に対し、必要な措置をとることを勧告します。なお、当該勧告を受けた空家等については、固定資産税および都市計画税の住宅用地特例を解除することで税制上の優遇をなくし、自主的な改善への取組みを促します。

・命令（空家法第14条第3項）

空家法第14条第2項の勧告を受けた者が正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合は、空家法第14条第4項に基づく事前通知を行ったうえ、意見書の提出又は意見聴取を行い、相当の猶予期限をつけて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

・行政代執行、略式代執行（空家法第14条第9項及び第10項）

空家法第14条第3項の命令を履行されない場合、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行を行います。

また、空家法第14条第3項に基づき、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置が命ぜられるべき者を確知することができないときは、略式代執行を行うこととします。

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

空家等をもたらす問題は多岐の分野にわたって影響を及ぼすため、空家等の相談については、分野横断的に対応する必要があります。

空家等対策の推進にあたっては、必要に応じて門真市空家等対策協議会等において協議を行うとともに、庁内関連部局や各種団体との連携を図ります。

①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。

②門真市空家等対策協議会専門部会

特定空家等として判断が困難な場合は必要に応じて当該専門部会で協議します。

③庁内関連部署との連携

空家等をもたらす問題は、多岐にわたるとともに対応についても状況によって異なるため、庁内関連部署と連携して空家等対策に取り組めます。

(窓口となる部署)

- 建築指導課 空家等対策のうち保安上危険な空家等に関すること
- 環境政策課 空家等対策のうち環境美化に関すること
- 都市政策課 空家等の利活用等、上記以外に関すること

(連携部署)

	所属	連携内容
空家等の発生抑制	課税課	意識啓発
	市民課	
空家等の適正管理の促進	危機管理課	見回り活動
	地域政策課	
	文化・自治振興課	
	課税課	情報共有
	市民課	
	お客さまセンター	
空家等の利活用の促進	魅力発信課	利活用に関する情報共有
	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	

④各種団体との連携

空家等対策を推進するために以下の団体との連携を検討していきます。

○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)

○自治会、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)

第 8 章 その他空家等対策の実施に関する事項

空家法において、国及び都道府県は空家等対策における財政上および税制上の措置等を講ずるものとされており、これらを活用することも考慮し、市の実情に応じた支援の実施を検討していきます。

・国及び大阪府等との連携について

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。