

令和7年度 第2回門真市空家等対策協議会

議題 1 : 前回協議会の意見と対応方針について

前回協議会の意見と対応方針

目標値・進捗（発生抑制）

No.	いただいた意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
1	発生抑制の目標値である住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、参考程度とするのが良いと思う。 一方で、管理不全空家や特定空家にならないように所有者とコミュニケーションが取れているかが大事だと思う。 平成28年度の調査結果に基づいて目標設定を考えた方が良い。 例えば、D判定が増えないようにする、管理不全空家や特定空家が増えないようにするという目標設定も挙げられる。	意見反映	新たな指標設定にあたっては、管理不全空家や特定空家とならないよう、追跡調査結果を活用するとともに、結果指標と成果指標の区分について検討します。 なお、住宅・土地統計調査の「その他の空き家」数については、引き続きモニタリングを行います。
2	他の指標では前年度比で設定することが多いが、予算をかけるための特定空家や管理不全空家の試算、年度別の空き家率、人口減少などから、適切な目標値を出しておき、説明できるようにした方が良いと思う。		

前回協議会の意見と対応方針

目標値・進捗（除却の促進）

No.	いただいた意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
3	除却の促進の目標値について、平成30年度のエリア面積に対する件数から現在解消済みのエリアを除いた件数として、解消した分の割合で割り戻した場合、概ね何件程度か教えて欲しい。	意見反映	門真市地震時等に著しく危険な密集市街地老朽木造建築物等除却補助制度は令和6年度までに301件の活用実績があります。目標値につきましては、新たに設定する方針です。なお、地震時等に著しく危険な密集市街地のエリア面積は、令和6年度までに137haのうち74ha解消され、63haへ縮小しております。（出典：門真市北部地域密集市街地整備アクションプログラム）
4	除却の促進の目標値について、改定に合わせて設定値を考えるのか。また、令和6年度末の数と次の目標値、根拠も合わせて出していただけたらと思う。		

(参考) 門真市老朽木造建築物等除却補助制度の件数における目標値と実績値の整理について

現行計画の目標値

項目	指標	計画策定時	目標値	実績値	備考
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年度末	443件※ 令和2年度末	174件 令和2年度末	引き続き推進

※平成30年度の地震時等に著しく危険な密集市街地の状況を踏まえ令和2年度末までの短期目標値（除却件数の新しい目標値の設定はないが、除却補助を含めた密集事業で新たに令和3年度からの5年間で著しく危険な密集市街地の解消を目指している。なお、令和2年度末時点で中町、野里町、令和4年度末時点で幸福町、垣内町、上島町、城垣町については解消済）

年次	未解消地区面積 (A)	未解消地区における 目標補助件数 (B = A × 3.23件/ha)	未解消地区における H30からの総補助件数 (C)	達成率 (D = C / B)	備考
平成29年度末 (目標基準年)	137ha	443件 (3.23件/ha)	0件	0%	令和2年度末目標値443件は、制度創設当初（H30）における補助金制度相談受付件数を基に算出
令和2年度末	137ha	443件	174件	39.3%	29ha（中町、野里町）解消により 137ha→108ha
令和4年度末	108ha	349件	220件	63.0%	45ha（幸福町、垣内町、上島町、城垣町）解消により 108ha→63ha
令和6年度末	63ha	203件	216件	106.4%	未解消地区：小路町、元町、本町、石原町、大倉町

※解消・未解消地区全体における平成30年度～令和6年度の総補助件数:301件(当初目標値の67.9%達成)

前回協議会の意見と対応方針

施策（施策の周知）

No.	いただいた意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
5	周知の徹底方法が重要であり、改善の視点として他市事例を調べて良い事例を計画に盛り込むことが挙げられる。	意見反映	所有者属性に応じた体系的な周知方法について検討します。
6	制度の周知不足が明らかになった。全庁的に、納税通知書であれば課税課など、それぞれで持っているデータを突合させて、効果的な告知方法を考えるべきだと思う。		
7	空き家以外の物件も含めた所有者への告知について、市外の方には個別での告知、市内の方には市報での告知など、情報提供の方法が変わると思う。		

前回協議会の意見と対応方針

施策（空き家把握）

No.	いただいた意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
8	水道局の情報から、空き家の情報をどの程度把握しているか。空き家の予測などをして、空き家になった早い段階の利活用の確率が高いうちに手を打てるようにすべきである。	-	平成28年度に実施した空家等実態調査では、水道使用情報から空き家の可能性がある物件を1,423件把握しています。また、令和6年度の水道使用情報を取得しており、空き家の可能性がある物件の把握に向けた分析を行っているところです。今後も引き続き、情報提供いただくものと考えています。
9	建物所有者は、門真市内にいる人と市外の人との割合はどうか。	-	空き家所有者の居住地の割合は、平成29年度に実施したアンケート調査では、門真市内が63.4%、門真市外の大阪府内が24.0%、大阪府外が12.6%となっています。
10	郵便局が空き家調査を行っている事例を紹介する。門真市でも、モニタリングを行い、そのような活用の可能性が考えられると思う。	今後の参考とする	本市では、門真市内の郵便局と包括連携協定を結んでいます。ご意見を踏まえて検討します。

前回協議会の意見と対応方針

施策（空き家等除却補助制度）

No.	いただいた意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
11	事前説明の際に、8町の中に100万円であったのが、市全域に50万円となることを聞いた。詳細を別紙で教えていただけたら各会員に周知できる。	意見反映	ご意見のとおり、情報を共有いたします。

施策（耐震診断）

No.	いただいた意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
12	除却補助の申請に必要な、自分で行う耐震診断の実施にあたっては、高齢者の方にはできないため、補助金で耐震診断をする方が安いと思う。堺市では、耐震診断を無料で行っている。もう少し使いやすくスムーズになれば良いと思う。	意見反映	除却補助申請等に関する不明点やお困りごとについては、役所にて個別に対応しています。今後も継続して、丁寧な対応に努めます。

前回協議会の意見と対応方針

行政代執行

No.	いただいた意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
13	長屋住宅の場合は、居住者がいると行政代執行を実施できない。共同住宅は長屋住宅がメインであり、他市でも頭が痛い内容である。空家法を改正しないと行政として動けないというのを聞くが、門真市でも同じ意見か。	-	長屋が多く建てられている状況は、本市の特徴であり、他市と同様に課題であると認識しています。また、国に対しても、大阪府を通じ一部空き長屋の取り扱いについて要望してまいります。

前回協議会の意見と対応方針

支援法人

No.	いただいた意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
14	空家等管理活用支援法人として、門真市ではどのような方向性で考えているか。	意見反映	本市においては、空家等管理活用支援法人の役割を、各団体との協定等により分担しています。このため、空家等管理活用支援法人を承認するにあたっては、①複数のサービス等を一括で提供できること、②本市及び他自治体と連携しながら空家等対策を推進できることを重視することとします。また、空家等管理活用支援法人制度の活用に向けては、堺市の事例を参考に、本市周辺における適切な団体の有無を調査するとともに、堺市に対して承認までの手順をヒアリングを実施します。
15	市が民間団体を推奨してお願いするのか、市から制度を紹介して法人から申請されるのを待つのか。		
16	支援法人を承認するときに、除却補助の申請方法を検討する条件を付けるなど、申請をスムーズにする方法を考える可能性は、市ではあるか。		
17	支援法人について、行政との信頼関係と価値観を共有し、所有者等と対話ができる法人となるよう、基準作りを慎重に検討いただくのが良い。既に協定を結んでいる団体もいるため、法人制度を使わなくて良いとも言える。また、協定をベースに法人制度でより密接に対応していく使い方もあるかと思う。		

前回協議会の意見と対応方針

支援法人

No.	いただいた意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
18	支援法人の適正な対象規模はどのようなものかと思う。例えば、寝屋川から門真へ、門真から寝屋川への転居で家を探す際に、空き家の利活用の情報提供が必要だと思う。	意見反映	本市においては、空家等管理活用支援法人の役割を、各団体との協定等により分担しています。このため、空家等管理活用支援法人を承認するにあたっては、①複数のサービス等を一括で提供できること、②本市及び他自治体と連携しながら空家等対策を推進できることを重視することとします。また、空家等管理活用支援法人制度の活用に向けては、堺市の事例を参考に、本市周辺における適切な団体の有無を調査するとともに、堺市に対して承認までの手順についてヒアリングを実施します。
19	堺市の事例では、支援法人を指定して1つの主体がワンストップでカバーできることが大きいと思う。また、多様な主体が連携して空き家対策をしている。 的確なプレイヤーが門真市にいるということが前提であるほか、承認のハードルを設定するなど、前向きに検討していただきたい。		
20	空き家相談の窓口を開設できればと思う。全日本不動産協会などと共同でユーザーが直接相談をしていると聞いている。可能であれば私たちも協力する。		

前回協議会の意見と対応方針

アンケート

No.	いただいた意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
21	アンケートの送付先について、所有者や住所などはどのように考えているのか。回答が返ってこない可能性はないか。	-	アンケートの送付先については、大阪府外を含め、登記情報等をもとに所有者の住所へ送付します。
22	長屋等では、家屋と土地のそれぞれに固定資産税がかかるが、建物所有者、土地所有者のどちらに送付するのか。	-	建物所有者へ送付します。
23	問5-2に「相談したい」という項目があれば、役所に相談できると思う。前向きさを感じられる項目があれば良いかと思う。	意見反映	ご意見を踏まえ、問5-2.に「空き家の管理・活用・除却等について相談したい」の項目を追加しました。
24	今回は少ないサンプル数のため、個別対応的な直接周知する要素と、今後の施策を確認する要素の、2つの確認があるかと思う。傾向分析は難しいが、A、B判定にも広げるなど母集団のボリューム等を含めて、柔軟に検討いただきたい。	意見反映	ご意見を踏まえ、今後の施策検討に向けて、A、B判定の空き家についても傾向を把握できるよう、各判定につき100件を送付します。