

門真市空家等対策計画

平成31年3月（策定）

令和〇年〇月（改定）

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. 計画の目的	1
3. 計画の位置付け	2
4. 計画期間	3
5. 用語の定義と使い分け	4
第2章 空家等の現状	6
1. 本市の現状	6
2. 空家等実態調査による現状把握	15
3. 建築物等に関するアンケート調査及びヒアリング調査	23
4. これまでの取組み	30
5. 空家等に関する課題	33
第3章 空家等対策の基本的な方針	36
1. 空家等対策計画の目標	36
2. 空家等対策計画の基本方針	37
3. 施策の対象とする地域	38
4. 施策の対象とする空家等	39
第4章 空家等対策の取組み方針	41
1. 空家等の発生抑制	41
2. 空家等の適正管理の促進	43
3. 空家等の利活用の促進	45
4. 空家等の除却の促進	49
第5章 空家等の調査について	55
1. 空家等の調査	55
第6章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等	56
1. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	56
2. その他法令に基づく措置	58
第7章 空家等対策の推進体制等について	60
1. 主体別の役割	60
2. 空家等対策の実施体制	61
3. 計画の進行管理	66
4. 計画の効果検証	67
(参考資料) 用語の解説	68

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（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（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。

また、令和5年（2023年）12月には、周囲に悪影響を及ぼす前の空き家の有効活用やその適切な管理を総合的に強化するため、空家法の一部改正が行われました。

2. 計画の目的

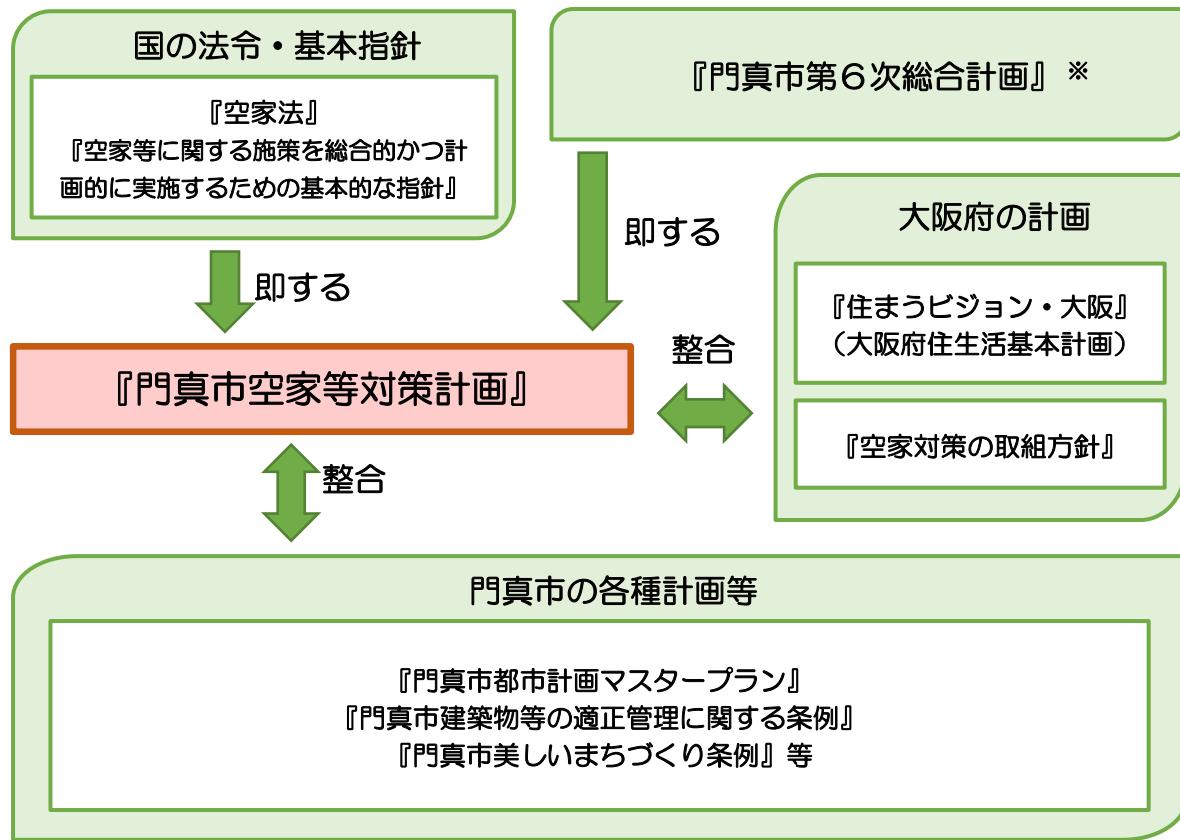
これまで本市では、人口減少や少子高齢化の進行等により、空家等が増加傾向にあることから、平成31（2019）年3月に「門真市空家等対策計画」を策定し、市民の安全で快適な暮らしを確保し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

このたび、計画の策定から7年間が経過して計画期間が満了したことから、空家法の一部改正や社会情勢などを踏まえて、今後も継続して空家等対策を推進するため、計画の改定を行います。

3. 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項^(※1)に基づき策定するものとし、「空家法」や国策定の「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」、本市の上位計画である「門真市第6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」、「空家対策の取組方針」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。



※ 『門真市まち・ひと・しごと創生総合戦略』 を包含

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。

4. 計画期間

計画期間は、次期計画の改定において「住宅・土地統計調査」の結果と「門真市総合計画」の改定内容との整合を図るために「令和8（2026）年度から令和12（2030）年度」（「住宅・土地統計調査」結果公表予定及び「門真市総合計画」改定の翌年度）までの5年間とします。

また、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								
	令和5 (2023) 年度	令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	令和12 (2030) 年度	令和13 (2031) 年度
門真市 総合計画				第6次				第7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			改定 作業	5年（必要に応じて適宜見直し）					改定 作業

図1－2 計画期間

5. 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とおりとし、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」「管理不全空家等」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こと^{※3}が常態である^{※4}もの及びその敷地（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。」と定義しています。

※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こと」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い用いていないことをいう。

※4：「常態である」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

『管理不全空家等』(空家法第13条第1項より)

「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」と認められる空家等を「管理不全空家等」と定義しています。

(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）

次のいずれかの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

賃貸・売却用及び

二次的住宅を除く

空き家 賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人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（空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

「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。

第2章 空家等の現状

1. 本市の現状

(1) 本市の現状

1) 本市の概況

本市は東西約 4.9 km、南北約 4.3 km、面積は約 12.30 km²で大きな起伏がなく、平坦な地形となっています。

高度経済成長期には人口が急激に増加し、市北部の農業地帯は広範囲が過密な住宅地に転換されました。

市内には京阪電鉄、大阪モノレール、大阪メトロが乗り入れて 7 つの駅があり、京阪バス・近鉄バスによる路線バスが運行されています。

幹線道路網として、市内の中央部を国道 163 号が東西に横断、西部を府道大阪中央環状線や近畿自動車道が縦断、南部地域の中央を第二京阪道路が通っています。

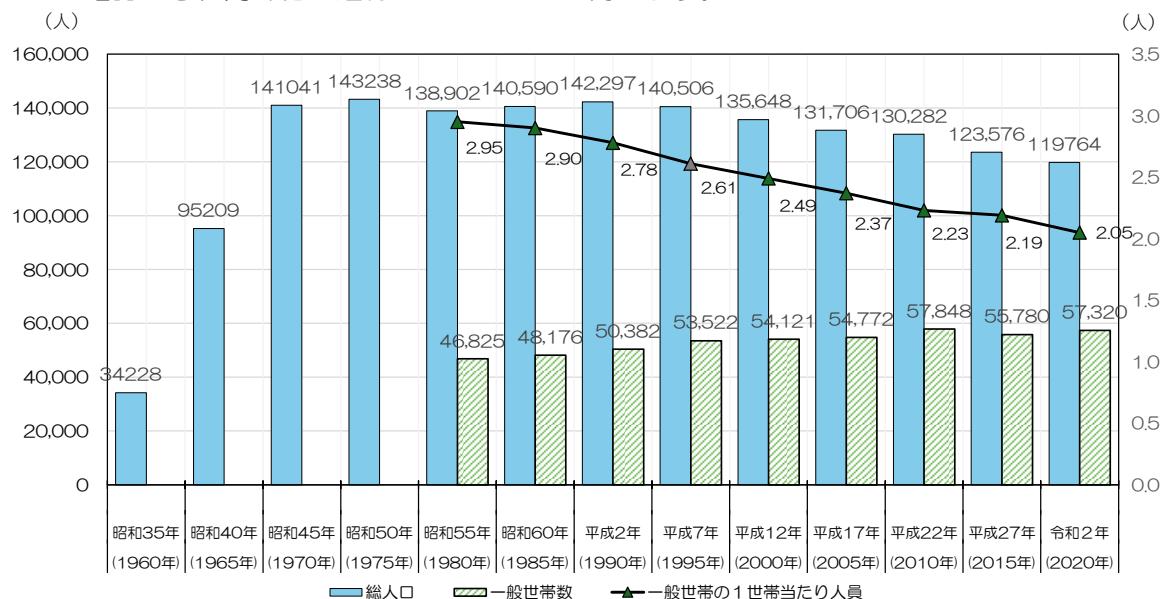
このように、本市は大阪市に隣接するだけでなく京都への利便性にも高く、これらの交通網は本市の暮らしや産業の発展に大きな役割を果たしています。

さらに、大阪モノレールの延伸が決定され、門真市駅から（仮称）瓜生堂駅までが令和 15（2033）年に開業予定となっているとともに、阪神高速道路淀川左岸線延伸部の建設も決定しており、利便性がさらに向上する見込みです。

2) 人口・世帯などの状況

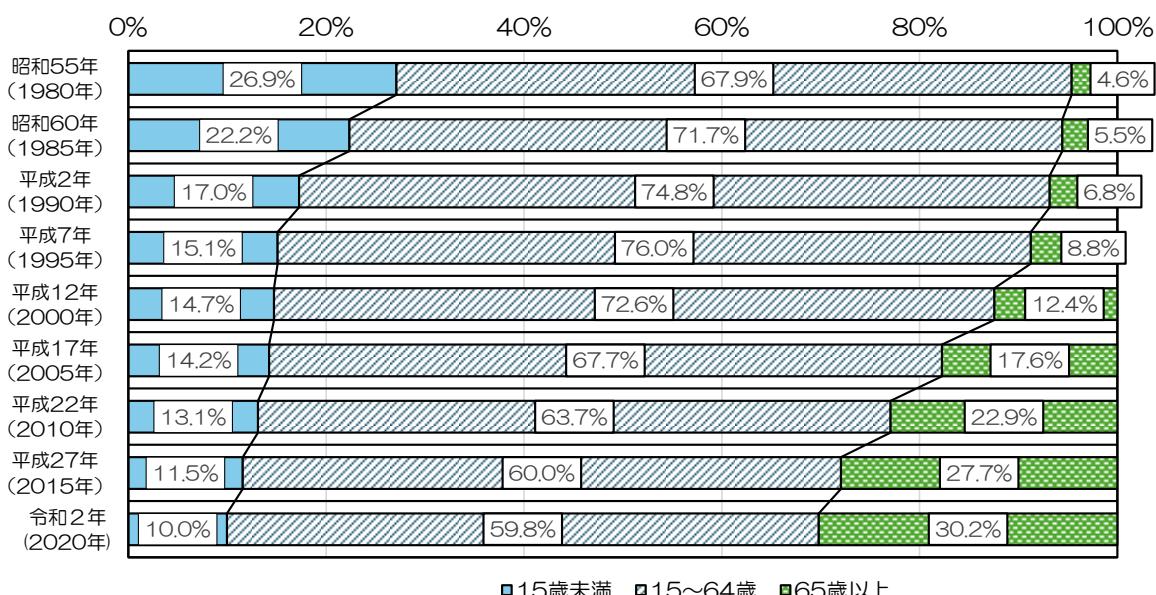
国勢調査における本市の総人口は、昭和35（1960）年から昭和45（1970）年にかけて急激に上昇しました。その後、平成2（1990）年まで、ほぼ横ばいの状態で推移していましたが、平成2（1990）年以降は緩やかな減少傾向にあります。一方、一般世帯数は昭和55（1980）年以降増加傾向にあり、結果として、一般世帯の一戸当たり人員は、昭和55（1980）年の2.95人から令和2（2020）年の2.05人まで、ほぼ一定の割合で減少しています。

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（1960）年 は門真町）

図2-1 人口・世帯の展望

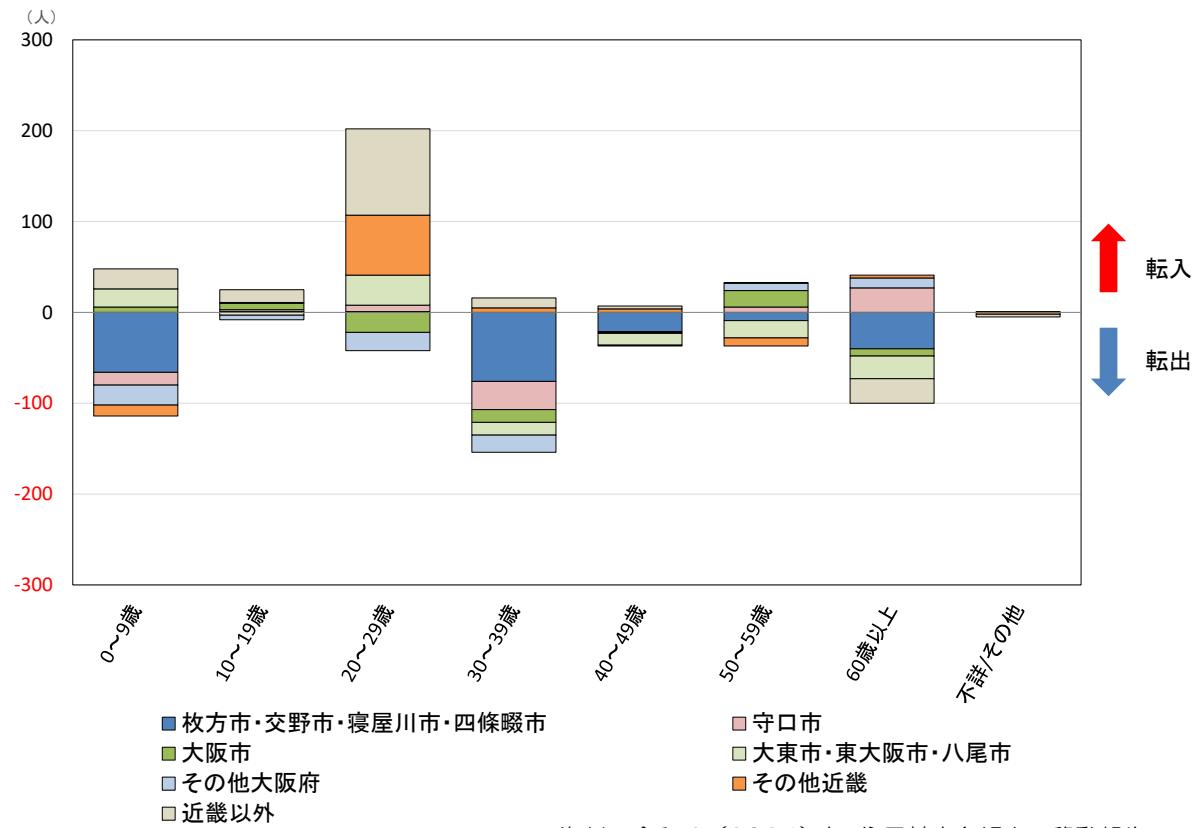


資料：国勢調査

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」、「30~39歳」において府外への転出が多くみられます。



4) 将来人口の展望

令和6（2024）年度に改定された門真市第6次総合計画に示されている人口の将来展望においては、令和32（2050）年の総人口を84,579人と見込んでいます。

また、高齢化率は、令和32（2050）年に約40%を超えると予測しています。

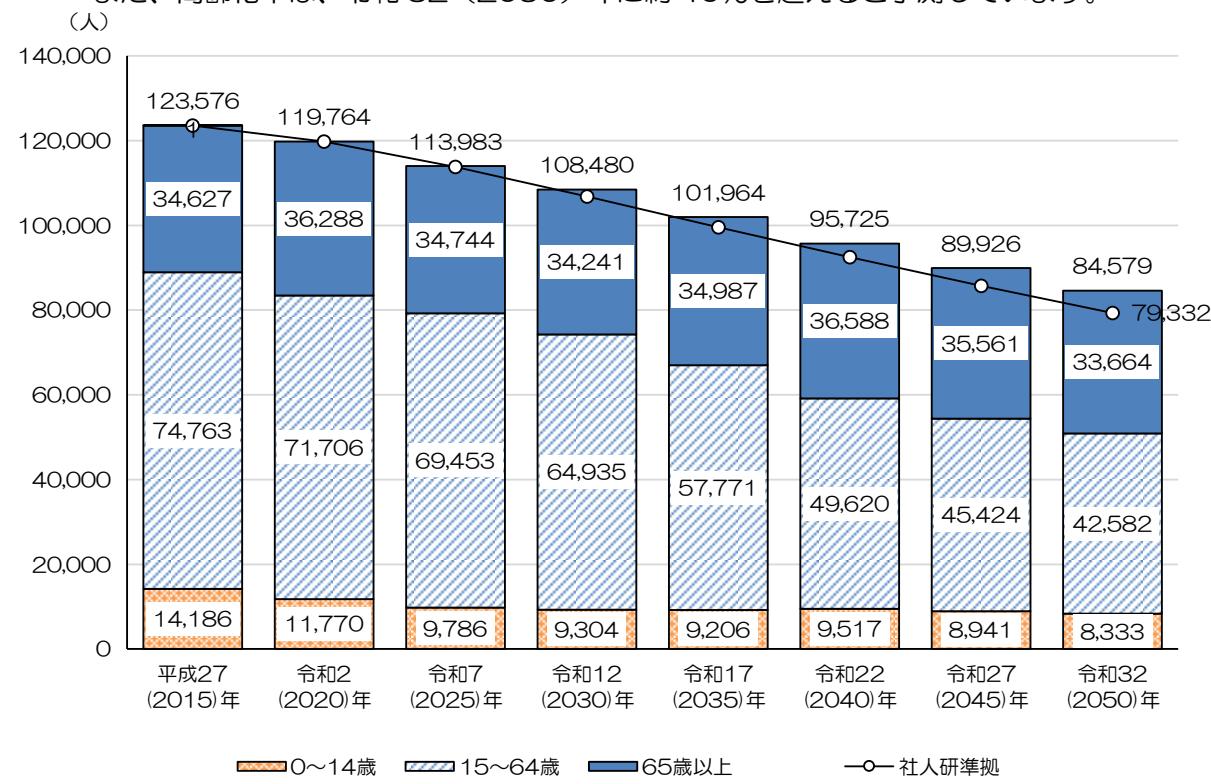


図2-4 将来人口の展望

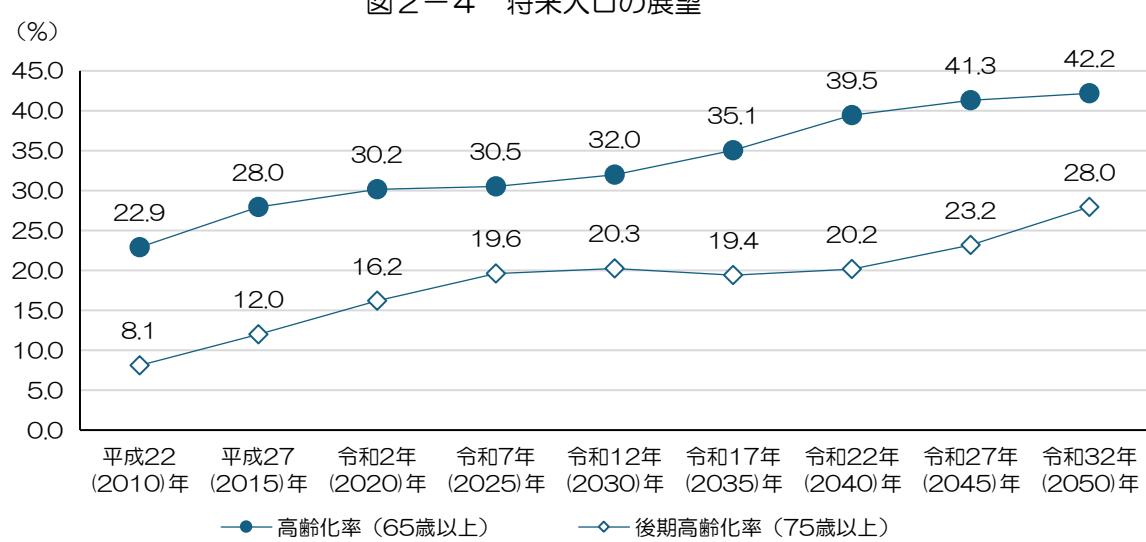
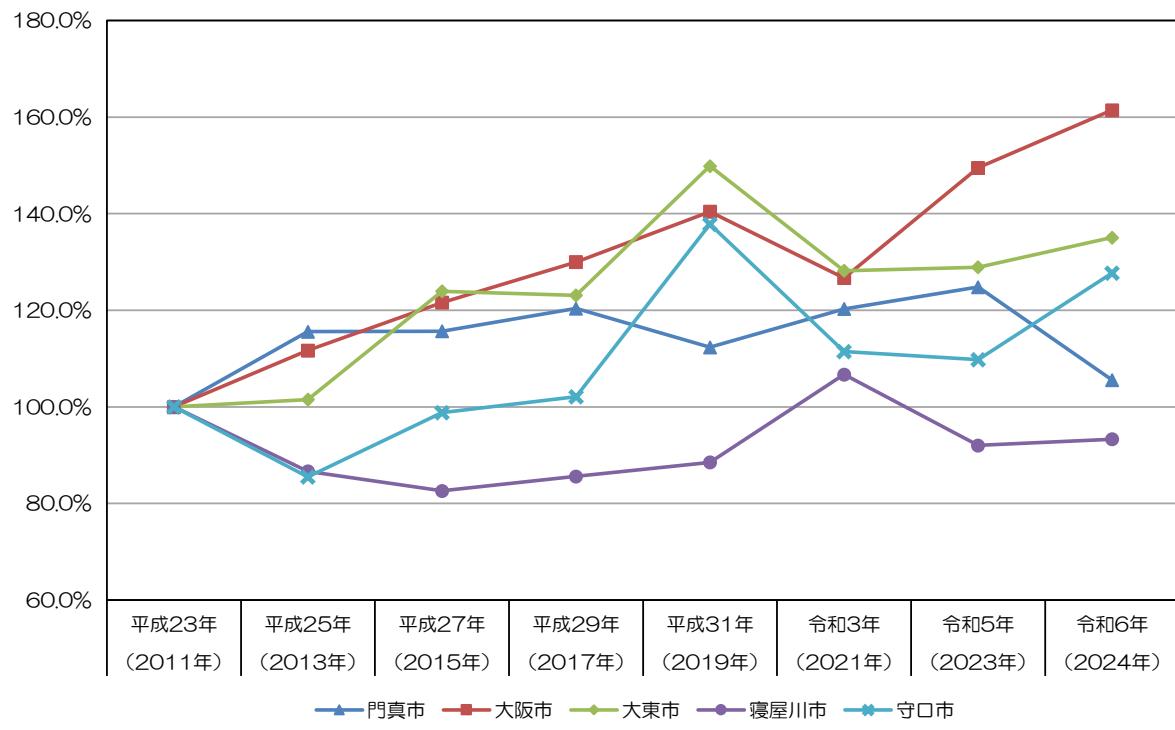


図2-5 高齢化率・後期高齢化率の推計

※端数処理の都合上、階層別人口の合計が総人口と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（2011）年と比較し、土地取引の動向は大阪市においては上昇傾向に、本市においては、増減を繰り返しながらも平均すると10%程度増えており、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

図2-6 土地取引の推移

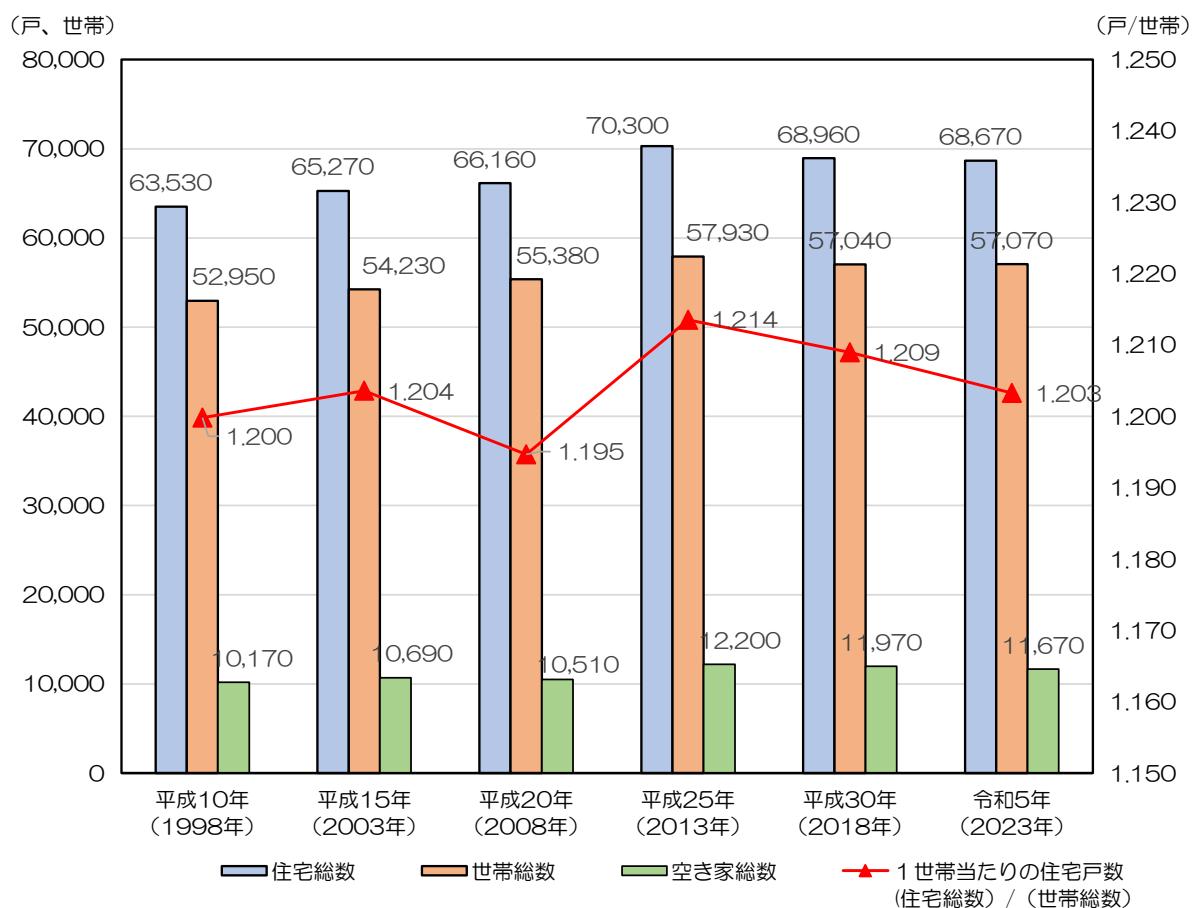
※指標：平成23（2011）年の土地取引件数に対する各年の土地取引件数の割合

(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（1998）年以降、住宅総数は緩やかに増加していますが、平成25（2013）年以降は緩やかに減少しています。また、住宅総数は世帯総数を上回る状況が続いているため、全国、大阪府と比較してもそれほどの差はないと言えます。

なお、空き家総数は、令和5（2023）年の11,670戸で、平成10（1998）年と比較すると、約15%増加しています。



資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図2-7 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)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)	増加率 H10→R5
住宅総数	63,530	65,270	66,160	70,300	68,960	68,670	8.1%
世帯数	52,950	54,230	55,380	57,930	57,040	57,070	7.8%
(住宅総数) - (世帯数)	10,580	11,040	10,780	12,370	11,920	11,600	9.6%
空き家総数(収録値)	10,170	10,690	10,510	12,200	11,970	11,670	14.7%
1世帯当たりの住宅戸数 (住宅総数) / (世帯数)	1.200	1.204	1.195	1.214	1.209	1.203	0.3%

【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)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)	増加率 H10→R5
住宅総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700	29.5%
世帯数	44,211,300	47,164,900	49,894,500	52,378,600	53,925,000	56,071,400	26.8%
(住宅総数) - (世帯数)	6,034,700	6,726,000	7,691,500	8,250,000	8,482,400	8,975,300	48.7%
空き家総数(収録値)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600	56.2%
1世帯当たりの住宅戸数 (住宅総数) / (世帯数)	1.136	1.143	1.154	1.158	1.157	1.160	2.1%

【大阪府】

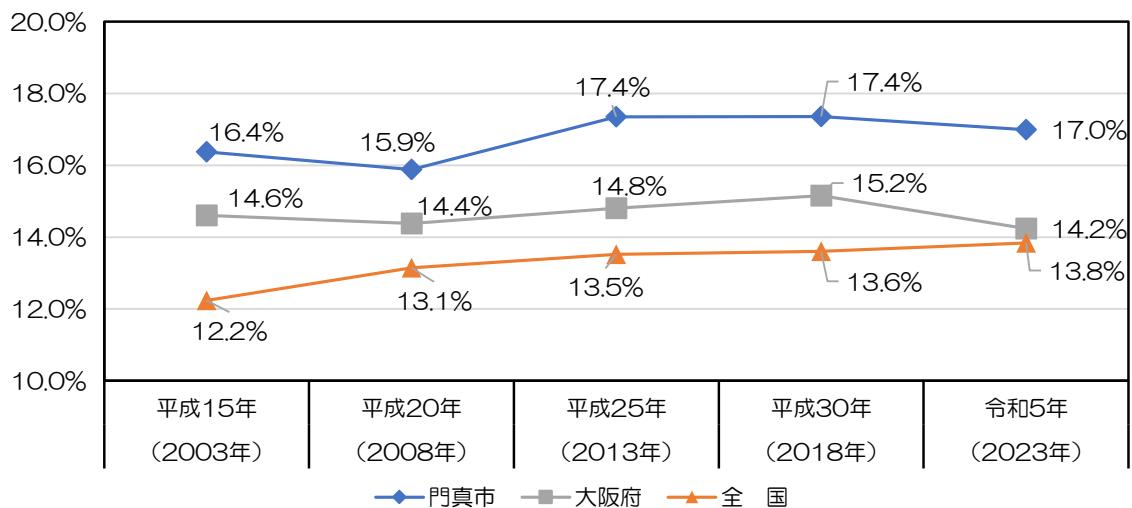
単位：戸、世帯

	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)	増加率 H10→R5
住宅総数	3,852,500	4,130,800	4,346,000	4,586,000	4,680,200	4,928,600	27.9%
世帯数	3,307,300	3,511,100	3,707,600	3,902,800	3,970,300	4,222,100	27.7%
(住宅総数) - (世帯数)	545,200	619,700	638,400	683,200	709,900	706,500	29.6%
空き家総数(収録値)	501,300	603,300	625,100	678,800	709,400	701,900	40.0%
1世帯当たりの住宅戸数 (住宅総数) / (世帯数)	1.165	1.176	1.172	1.175	1.179	1.167	0.2%

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。

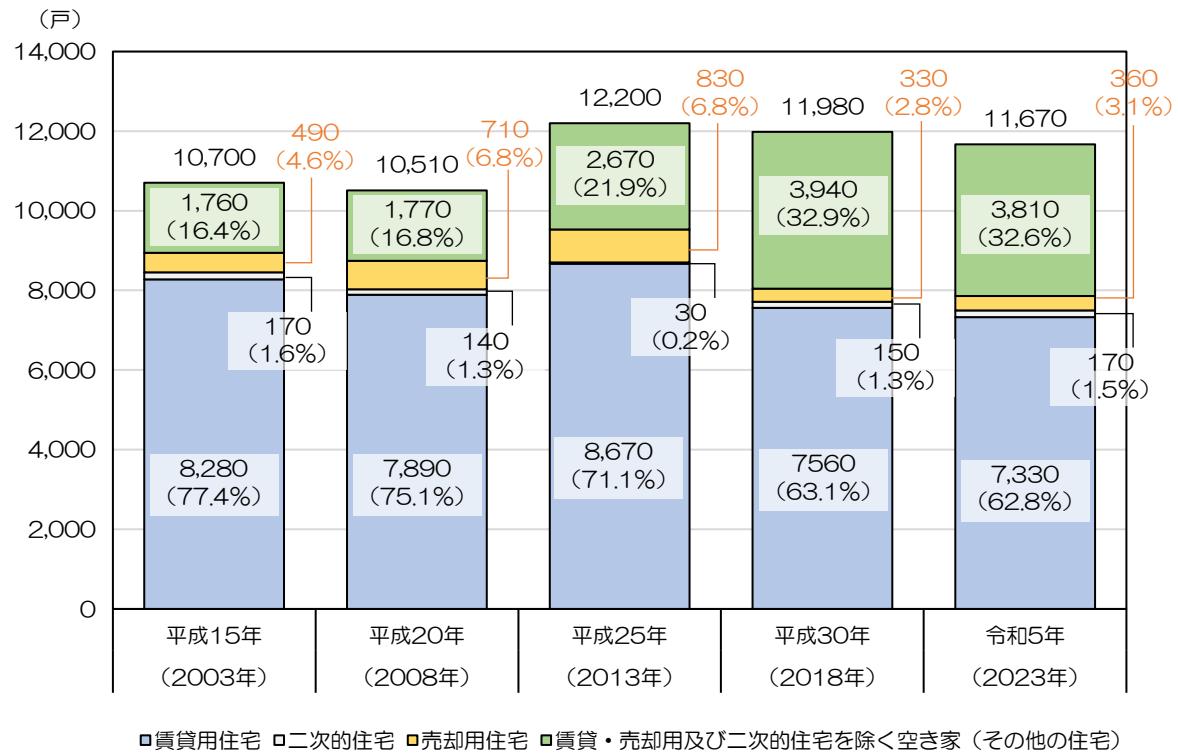


資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

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、令和5（2023）年では7,330戸となっています。また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他の住宅）」（以下「その他の住宅」）は平成20（2008）年から約2.1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）

※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。

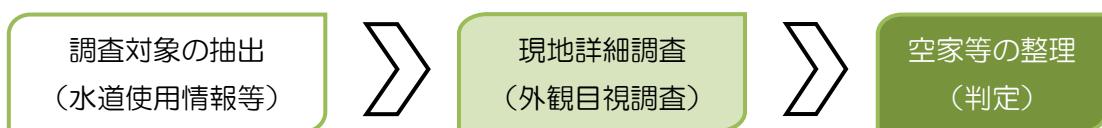
図2-9 空き家の種類別状況

2. 空家等実態調査による現状把握

平成28（2016）年度に実施した空家等実態調査で「空家等」と判定した建築物等について、令和6（2024）年度に追跡調査を行いました。

（1）平成28（2016）年度空家実態調査

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5m³以下のもの）・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から空家等の判定を行いました。



○調査対象範囲

市内全域

○調査期間

平成28（2016）年9月19日（月）から平成28（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。

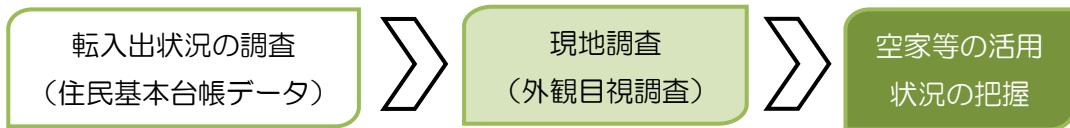
調査件数	判定結果		
	空家等	居住中	その他（解体中等）
4,585件	1,423件	3,015件	147件

○結果概要

- 地域別の空家等の状況は、北部地域の空家等は全体の約69%を占めており、地震時等に著しく危険な密集市街地に多く確認できました。
- 空家等の種別は、長屋が64.7%で最も多く、そのほとんどが一部空き長屋でした。
- 昭和56（1981）年の耐震基準改正前に建築された空家等は、66.6%を占めています。
- 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を点検してAからDの4段階で判定したところ、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。

(2) 令和6（2024）年度空家実態調査

平成28（2016）年度に実施した空家等実態調査で「空家等」と判定した建築物等について、住民基本台帳データによる転入出状況の調査・外観目視による現地調査から活用状況を把握しました。



○調査期間

令和6（2024）年8月1日（木）から令和6（2024）年9月30日（月）

○空家件数

平成28（2016）年度に「空家等」と判定した建築物等に対して、平成28（2016）年度から令和6（2024）年度において、一度でも活用（転入、除却、建替え等）されたと判定したのは、824件で全体の58%でした。

調査件数	判定結果		令和6年度時点 空家数
	活用	未活用	
1,423件	824件	599件	887件（288）

※（）内は、一度でも活用されたものの、令和6（2024）年度時点で「空家等」と判定した件数

1) 地域別空家等の状況

地域別に未活用の空家等の状況を見ると、北部地域の空家等の件数は405件で、全体の67.6%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

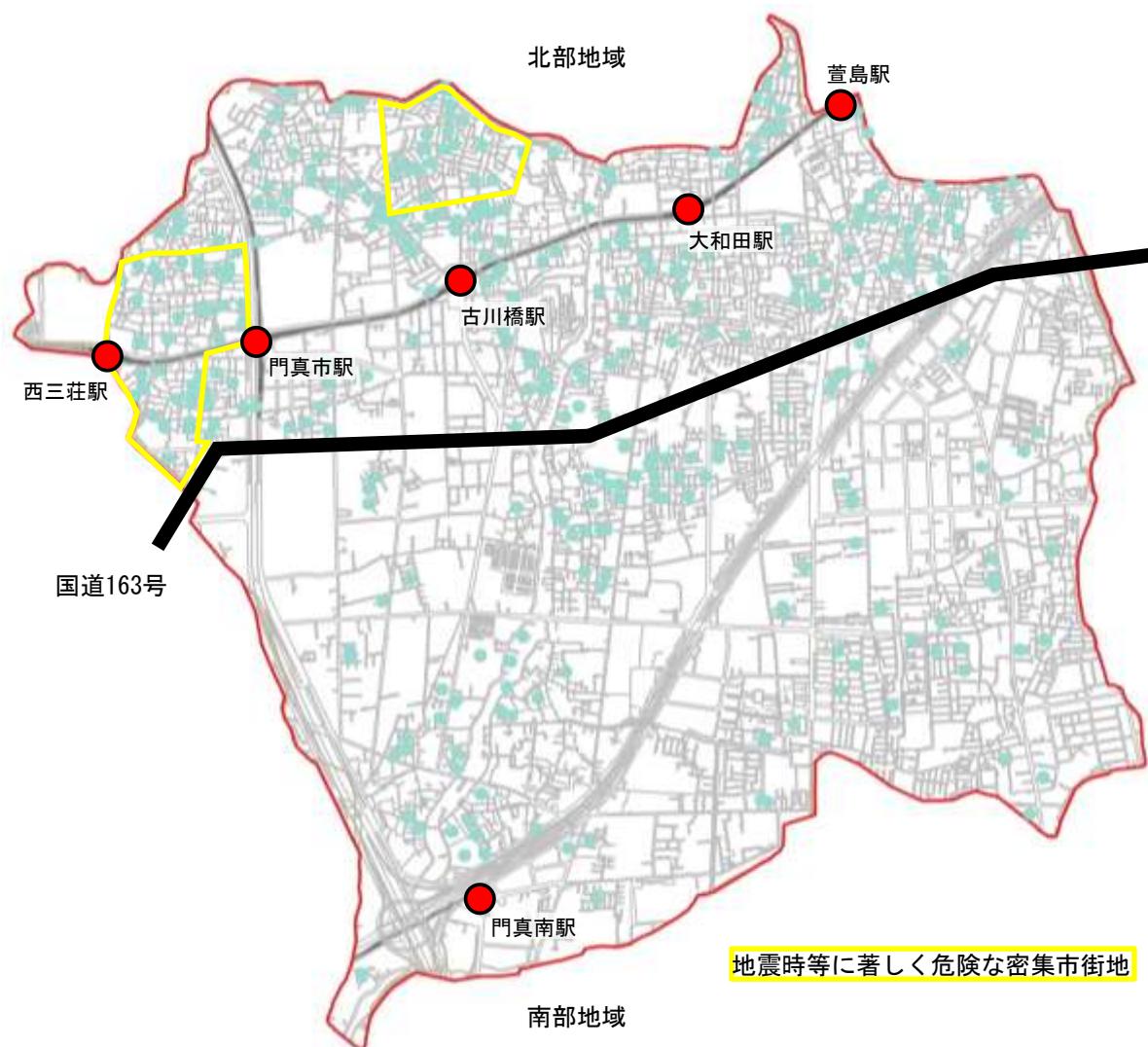
【北部地域】

町名	調査件数	活用件数	未活用件数	町名	調査件数	活用件数	未活用件数	町名	調査件数	活用件数	未活用件数
幸福町	76	51	25	寿町	30	16	14	北巣本町	14	6	8
石原町	74	45	29	堂山町	30	21	9	大池町	14	7	7
本町	58	33	25	宮前町	27	12	15	向島町	12	6	6
上島町	56	31	25	大倉町	26	19	7	常称寺町	10	7	3
元町	51	33	18	新橋町	25	16	9	古川町	10	1	9
小路町	45	23	22	下島町	25	14	11	松葉町	9	5	4
城垣町	43	32	11	野里町	25	12	13	中町	7	4	3
浜町	36	15	21	栄町	24	13	11	柳町	2	1	1
大橋町	35	17	18	泉町	23	16	7	速見町	0	0	0
垣内町	32	22	10	末広町	22	8	14	大字門真	0	0	0
月出町	31	22	9	御堂町	19	17	2	小計	981	576	405
常盤町	31	18	13	宮野町	15	5	10				
上野口町	30	20	10	朝日町	14	8	6				

【南部地域】

町名	調査件数	活用件数	未活用件数	町名	調査件数	活用件数	未活用件数	町名	調査件数	活用件数	未活用件数
舟田町	54	28	26	下馬伏町	11	3	8	四宮3丁目	3	2	1
打越町	22	3	19	南野口町	11	10	1	北岸和田2丁目	3	2	1
大字桑才	21	7	14	岸和田2丁目	9	8	1	岸和田4丁目	3	2	1
東田町	21	10	11	柳田町	8	5	3	一番町	3	2	1
桑才新町	18	11	7	島頭4丁目	8	2	6	松生町	3	2	1
五月田町	18	10	8	四宮5丁目	8	5	3	四宮4丁目	2	2	0
島頭1丁目	18	9	9	四宮2丁目	7	3	4	四宮6丁目	2	2	0
千石東町	17	12	5	千石西町	7	5	2	北岸和田3丁目	2	0	2
大字薄島	17	10	7	殿島町	5	4	1	岸和田1丁目	2	1	1
岸和田3丁目	17	14	3	東江端町	5	4	1	三ツ島4丁目	1	1	0
北島町	13	5	8	脇田町	5	2	3	四宮1丁目	1	0	1
島頭3丁目	13	7	6	沖町	4	3	1	大字打越	0	0	0
三ツ島2丁目	13	3	10	大字北島	4	3	1	大字三番	1	0	1
三ツ島5丁目	12	10	2	北岸和田1丁目	4	4	0	巣本町	0	0	0
三ツ島1丁目	12	10	2	三ツ島3丁目	3	2	1	大字野口	0	0	0
江端町	12	10	2	三ツ島6丁目	4	1	3	大字横地	0	0	0
深田町	12	7	5	島頭2丁目	3	2	1	小計	442	248	194

：地震時等に著しく危険な密集市街地



資料：令和6（2024）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) 未活用の空家等の種別と築年数

空家等のうち未活用と判定された 599 件のうち、最も多い種別は長屋の 415 件 (69.3%) で、そのほとんどが「一部空き長屋」となっています。また、未活用の空家等のうち昭和 56(1981)年の耐震基準改正前に建築された建築物等は 102 件 (17.0%) 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で利用し、共用部分（廊下や階段など）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

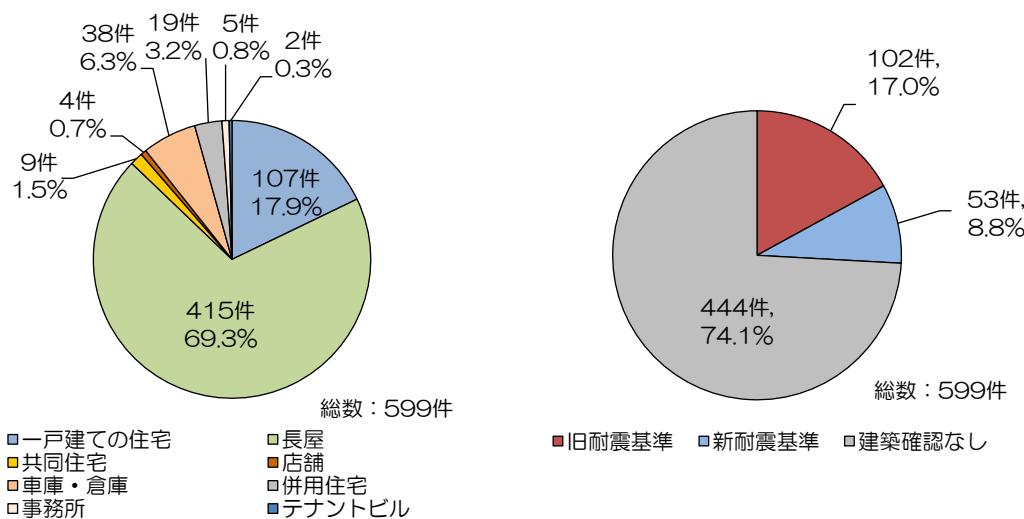


図 2-11 空家等の種別の比較

図 2-12 空家等の耐震基準の状況

表 2-3 長屋の内訳

長屋の内訳	戸数	棟数
全部空き長屋	207	149
一部空き長屋	208	169
合計	415	320

※不明箇所については、平成 28 (2016) 年度に実施した空家等実態調査における、総部屋数及び空き部屋数より判断

3) 総合判定結果（空家等の管理状態）

平成28（2016）年度に実施した空家等実態調査では、空家等について、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。

令和6（2024）年度に追跡調査した空家等のうち未活用と判定された建築物等について、平成28（2016）年度にA判定（問題なし）であったのは433件（72.3%）、B判定（注意）は112件（18.7%）、C判定（要注意）は10件（1.7%）、D判定（管理不全）は44件（7.3%）となっています。

表2-4 種別空家等の管理状態（令和6（2024）年度時点）

(件)

	A：問題なし	B：注意	C：要注意	D：管理不全	合計
一戸建ての住宅	67 (11.2%)	24 (4.0%)	2 (0.3%)	14 (2.3%)	107 (17.9%)
長屋	311 (51.9%)	75 (12.5%)	6 (1.0%)	23 (3.8%)	415 (69.3%)
共同住宅	4 (0.7%)	2 (0.3%)	0 (0.0%)	3 (0.5%)	9 (1.5%)
その他	51 (8.5%)	11 (1.8%)	2 (0.3%)	4 (0.7%)	68 (11.4%)
総数	433 (72.3%)	112 (18.7%)	10 (1.7%)	44 (7.3%)	599 (100.0%)

表2-5 地区別空家等の管理状態（令和6（2024）年度時点）

(件)

	A：問題なし	B：注意	C：要注意	D：管理不全	合計
北部地域	300 (70)	73 (25)	6 (1)	26 (5)	405 (101)
南部地域	133	39	4	18	194
総数	433	112	10	44	599

※（）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

■ 平成28(2016)年度調査結果(参考)

表2-6 種別空家等の管理状態(平成28(2016)年度時点)

	A:問題なし	B:注意	C:要注意	D:管理不全	合計 (件)
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2-7 地区別空家等の管理状態(平成28(2016)年度時点)

	A:問題なし	B:注意	C:要注意	D:管理不全	合計 (件)
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

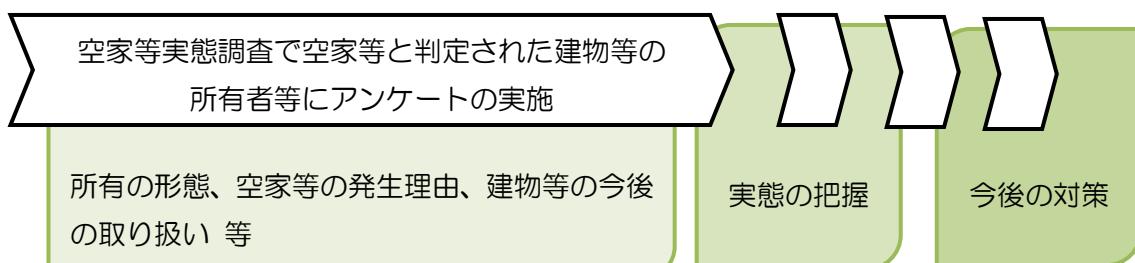
■ チェックリスト（参考）

3 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判定が1つ以下である場合。				
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、給油設備、室外機、屋上水槽等	<input type="checkbox"/> 問題なし（ない場合も含む）	<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（ない場合も含む）	<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（ない場合も含む）	<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（ない場合も含む）	<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"/> 外壁の剥離の危険性あり <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	A（問題なし） B（注意） C（要注意） 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. 建築物等に関するアンケート調査及びヒアリング調査

(1) 平成29(2017)年度アンケート調査

平成28(2016)年度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築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等の基礎資料とすることを目的にアンケートを実施しました。



○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(2017)年10月2日(月)から

平成29(2017)年10月16日(月)

○発送数・回収数・回収率

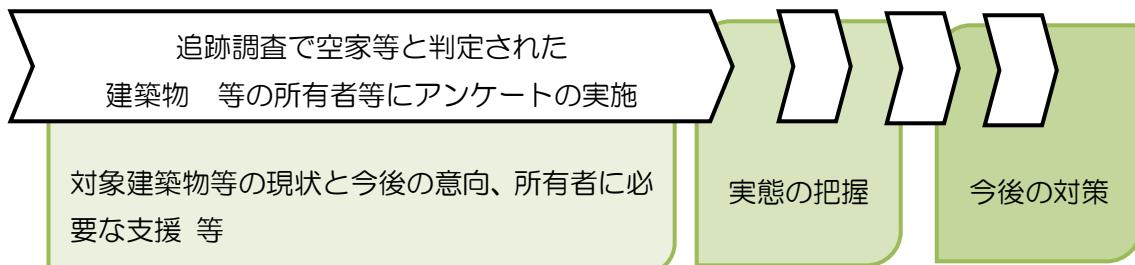
発送数	回収数	回収率
1,086件	428件	39.4%

○結果概要

- ・建物等の維持管理は、「自分で管理している」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「親戚等に管理をお願いしている」割合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「誰も維持管理していない」の割合が高くなっています。
- ・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、「借り手、買い手がないため」の割合が高くなっていますが、大阪府外にいる場合には、「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、本市に居住している方は、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」の割合が高くなっていますが、次いで「売却したい」、「現状のまま維持する予定」となっています。本市以外に居住している所有者等は「売却したい」の割合が最も高くなっています。
- ・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、本市に居住している方は「空き家の修繕や改修に関する補助」の割合が高くなっていますが、次いで「空き家の解体・除却に対する補助」となっています。本市以外に居住している方は「空き家の解体・除却に対する補助」の割合が高くなっていますが、次いで「空き家の有効活用に関する情報提供」となっています。

(2) 令和7（2025）年度アンケート調査

令和6（2024）年度追跡調査において、「空家等」と判定された建築物等の所有者を対象に、対象建築物等の現状と今後の意向、所有者に必要な支援を把握し、今後の空家等対策の施策検討の基礎資料とする目的にアンケート調査を実施しました。



○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」と判定された建築物等の所有者

調査期間：令和7（2025）年9月16日（火）から

令和7（2025）年9月30日（火）

○発送数・回収数・回収率

発送数	回収数	回収率
295 件	113 件	38.3%

1) 利用していない理由

「借り手、買い手がないため」の割合が25.5%で最も高く、次いで「老朽化により使用不可のため」が21.3%で高くなっています。

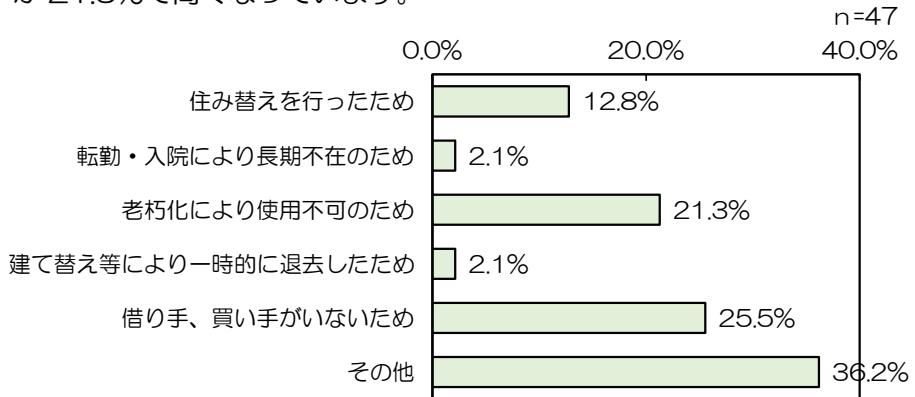


図2-13 利用していない理由

表2-8 利用していない理由の割合（総合判定別）

	A	B	C	D	合計
住み替えを行ったため	8.5%	4.3%	0.0%	0.0%	12.8%
転勤・入院により長期不在のため	2.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%
老朽化により使用不可のため	14.9%	4.3%	0.0%	2.1%	21.3%
建て替え等により一時的に退去したため	2.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%
借り手、買い手がないため	10.6%	8.5%	0.0%	6.4%	25.5%
その他	19.1%	12.8%	0.0%	4.3%	36.2%
合計	57.4%	29.8%	0.0%	12.8%	100.0%
n値	(27件)	(14件)	(0件)	(6件)	(47件)

○その他の内訳

- ・他市等、遠隔地に居住しているため
- ・両隣等、入居者がいるため
- ・空き家を相続したため
- ・本人が死亡しているため
- ・他に家があるため
- ・地主への返却待ちのため
- ・賃貸にする修繕費がかかるため
- ・休業のため
- ・売却用物件のため
- ・貸家部分を入居者退居のため改修工事中

2) 今後の取り扱い

「売却したい」の割合が18.6%で最も高く、次いで「特に考えていない」と「空き家を解体する」が14.3%で高くなっています。

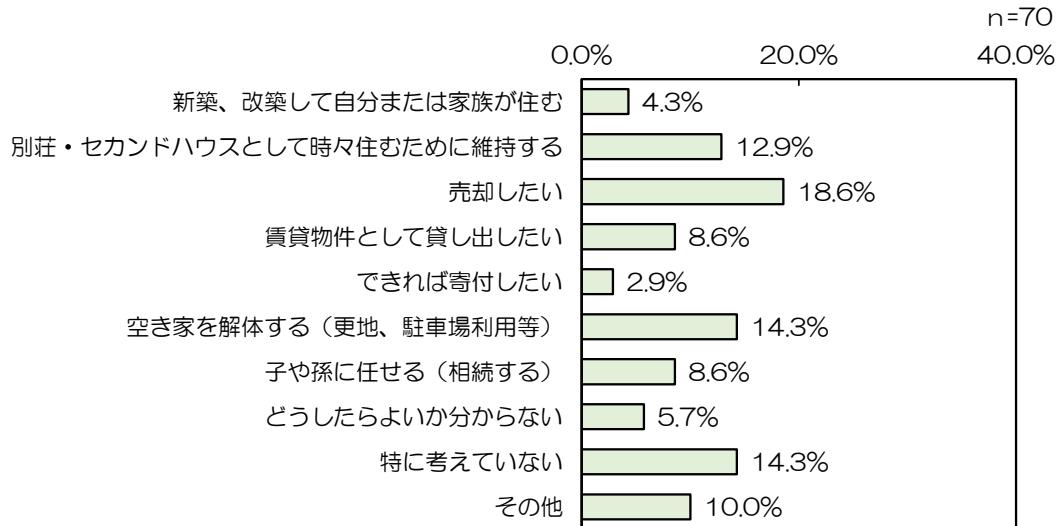


図2-14 今後の取り扱い

表2-9 今後の取り扱い（総合判定別）

	A	B	C	D	合計
新築、改築して自分または家族が住む	1.4%	1.4%	0.0%	1.4%	4.3%
別荘・セカンドハウスとして時々住むために維持する	10.0%	1.4%	0.0%	1.4%	12.9%
売却したい	8.6%	4.3%	1.4%	4.3%	18.6%
賃貸物件として貸し出したい	5.7%	2.9%	0.0%	0.0%	8.6%
できれば寄付したい	0.0%	1.4%	0.0%	1.4%	2.9%
空き家を解体する（更地、駐車場利用等）	10.0%	2.9%	0.0%	1.4%	14.3%
子や孫に任せる（相続する）	5.7%	2.9%	0.0%	0.0%	8.6%
どうしたらよいか分からない	2.9%	1.4%	0.0%	1.4%	5.7%
特に考えていない	4.3%	5.7%	0.0%	4.3%	14.3%
その他	4.3%	2.9%	0.0%	2.9%	10.0%
合計	52.9%	27.1%	1.4%	18.6%	100.0%
n値	(37件)	(19件)	(1件)	(13件)	(70件)

○その他の内訳

- ・現状維持
- ・遺品整理後に売却予定
- ・自己使用と賃貸
- ・管理会社に活用方法を委ねている
- ・検討中である
- ・今は特に考えていないが、将来は売却すると思う

3) 現行にある支援制度のうち、利用したい支援制度と認知状況

利用したい支援制度は、除却補助制度の割合が68.9%で最も高くなっています。

また、利用したい支援制度を「知らなかった」が80.4%となっています。

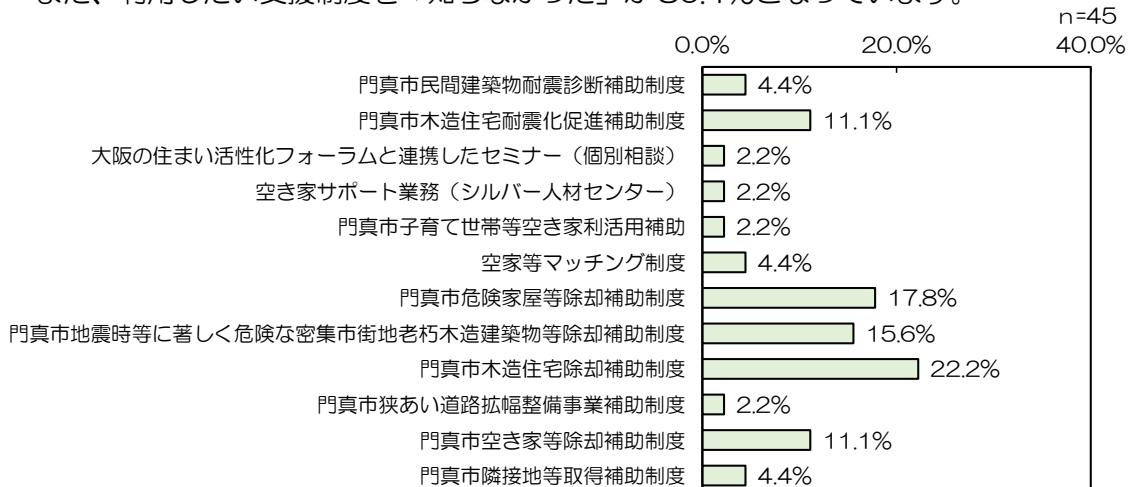


図2-15 利用したい支援制度

表2-10 利用したい支援制度（総合判定別）

	A	B	C	D	合計
門真市民間建築物耐震診断補助制度	0.0%	2.2%	0.0%	2.2%	4.4%
門真市木造住宅耐震化促進補助制度	6.7%	2.2%	0.0%	2.2%	11.1%
大阪の住まい活性化フォーラムと連携したセミナー（個別相談）	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%	2.2%
空き家サポート業務（シルバー人材センター）	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%	2.2%
門真市子育て世帯等空き家利活用補助	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%
空家等マッチング制度	2.2%	0.0%	0.0%	2.2%	4.4%
門真市危険家屋等除却補助制度	11.1%	4.4%	0.0%	2.2%	17.8%
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	8.9%	4.4%	0.0%	2.2%	15.6%
門真市木造住宅除却補助制度	15.6%	6.7%	0.0%	0.0%	22.2%
門真市狭あい道路拡幅整備事業補助制度	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%	2.2%
門真市空き家等除却補助制度	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%
門真市隣接地等取得補助制度	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%	4.4%
合計	62.2%	20.0%	0.0%	17.8%	100.0%
n値	(28件)	(9件)	(0件)	(8件)	(45件)

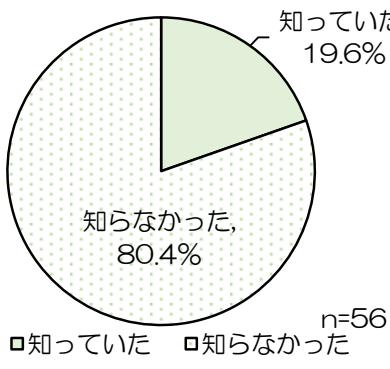


図2-16 認知状況

表2-11 認知状況（総合判定別）

	A	B	C	D	合計
知っていた	14.3%	0.0%	0.0%	5.4%	19.6%
知らないかった	53.6%	17.9%	0.0%	8.9%	80.4%
合計	67.9%	17.9%	0.0%	14.3%	100.0%
n値	(38件)	(10件)	(0件)	(8件)	(56件)

4) 必要とする支援制度

必要とする支援制度は、「特にない」の割合が28.6%で最も高く、次いで「解体に伴う固定資産税の減免」が19.6%、「家財処分費用に対する補助」が14.3%で高くなっています。

また、「登記手続き費用の補助」、「相続人調査費用」、「所有者間調整の支援」についても、一定の回答が見られます。

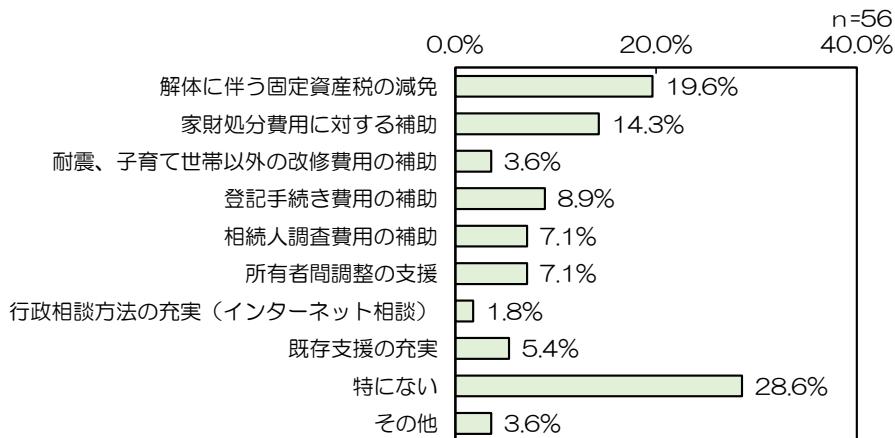


図2-17 必要とする支援制度

表2-12 必要とする支援制度（総合判定別）

	A	B	C	D	合計
解体に伴う固定資産税の減免	12.5%	5.4%	0.0%	1.8%	19.6%
家財処分費用に対する補助	10.7%	0.0%	0.0%	3.6%	14.3%
耐震、子育て世帯以外の改修費用の補助	3.6%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%
登記手続き費用の補助	7.1%	1.8%	0.0%	0.0%	8.9%
相続人調査費用の補助	3.6%	1.8%	0.0%	1.8%	7.1%
所有者間調整の支援	3.6%	1.8%	0.0%	1.8%	7.1%
行政相談方法の充実（インターネット相談）	1.8%	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%
既存支援の充実	1.8%	0.0%	0.0%	3.6%	5.4%
特にない	16.1%	7.1%	1.8%	3.6%	28.6%
その他	1.8%	1.8%	0.0%	0.0%	3.6%
合計	62.5%	19.6%	1.8%	16.1%	100.0%
n値	(35件)	(11件)	(1件)	(9件)	(56件)

○他の内訳

- ・何が必要かわからない
- ・寝屋川、大東線拡幅工事に伴う面整備事業の実施

(3) 令和7（2025）年度ヒアリング調査

令和7（2025）年度アンケート調査で「連絡があってもいい」または「相談したい」と回答があつた方を対象に、対象建築物等の現状と今後の意向、所有者に必要な支援を把握し、今後の空家等対策の施策検討の基礎資料とする目的にヒアリング調査を実施しました。

○調査対象及び調査期間

調査対象：アンケート調査にて「連絡があってもいい」「相談したい」と回答があつた所有者

調査期間：令和7（2025）年10月2日（木）から
令和7（2025）年11月14日（金）

○調査件数

長屋	一戸建て住宅	併用住宅	合計
13件	3件	1件	16件

1) 空き家の現状、今後の意向

- ・解体、売却の意向の割合が最も高くなっています。
- ・その他、住み続ける・建替え・賃貸利用・相続の意向もありました。

2) 空き家に対する支援制度の要望

- ・家財処分費用の補助、除却補助に関する補助の要望が複数ありました。
- ・その他、改修・リフォームに関する補助、相続人調査費用の補助のほか、高齢者を施設に斡旋する制度の要望がありました。

3) 困っていること、相談したいこと

- ・隣人や入居者による課題の割合が最も高く、次いで、家財処分・相続による課題も複数ありました。
- ・その他、固定資産税の住宅用地特例解除や、借り手がない、修繕による課題も見受けられました。

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

表2-13 空家等に関連する条例

条例	内容
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（環境美化）	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るよう勧告することなどについて定めています。

(2) 啓発・情報提供

表2-14 空家等に関連する啓発・情報提供

啓発・情報提供	内容
終活冊子「住まいの“これから”考えていますか？」の配布	本市が作成する終活冊子内に、相続登記に関する内容を掲載し、市内各窓口等に配架しています。
空き家冊子「あなたの空き家大丈夫ですか？」の配布	空き家対策に関する啓発や支援制度の情報を掲載した冊子を、市内各窓口等に配架しています。
固定資産税等納税通知書への空き家に関するチラシの同封	相続登記等に関する案内文と空き家対策に関する支援制度の概要を掲載したチラシを、固定資産税等納税通知書に同封しています。
死亡届の案内にパンフレット等の同封	相続登記等に関する案内文を死亡届の案内に同封しています。
大阪の住まい活性化フォーラムと連携したセミナーの開催	大阪の住まい活性化フォーラムと連携し、関連団体を講師として招いた空き家セミナーを実施するほか、個別相談会を実施しています。
市ホームページへの掲載	市ホームページにて、空家等の適正管理や空き家に関する補助制度等の情報を掲載しています。

(3) 補助制度

表2-15 空家等に関連する補助制度

補助制度	内容
門真市民間建築物耐震診断補助金	昭和56(1981)年5月31日以前に建築された一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅（兼用住宅を含む）、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に耐震診断費用の一部を補助する制度を実施しています。
門真市木造住宅耐震化促進補助金【設計・改修】	昭和56(1981)年5月31日以前に建築された一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅（兼用住宅も可）で、耐震診断の結果、耐震性が不足すると判断された木造住宅を対象に、耐震設計及び耐震改修の費用の一部を補助する制度を実施しています。
門真市子育て世帯等空き家利活用補助金	子育て世帯や若者世帯が取得する戸建ての空き家等を対象に、リフォーム工事費用の一部を補助する制度を実施しています。
門真市木造賃貸住宅等建替事業補助金（建替促進助成金）	北部地区の木造賃貸住宅を対象に、耐火建築物への建替え費用の一部を補助する制度を実施しています。
門真市危険家屋等除却補助金	昭和56(1981)年5月31日以前に建築され、判定基準により危険家屋等として認められる建築物を対象に、除却費用の一部を補助する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金	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に除却費用の一部を補助する制度を実施しています。
門真市木造住宅除却補助金	昭和56(1981)年5月31日以前に建築され、一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅で、耐震診断の結果、耐震性が低いと判断された木造住宅を対象に、除却費用の一部を補助する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金	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。
門真市空き家等除却補助金	狭小な住宅地であることにより流通、再建築等が困難である空き家等を対象に、空き家の除却工事費用の一部を補助する制度を実施しています。
門真市隣接地等取得補助金	狭小な住宅地であることにより流通、再建築等が困難である隣接地等を対象に、隣接地等の取得費用の一部を補助する制度を実施しています。

(4) その他

表2-16 空家等に関連するその他の取組み

その他	内容
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物の不燃化の促進、生活道路を中心とする道路の整備、公園・緑地施設及び児童遊園の整備、公益施設の整備等を実施しています。
シルバー人材センターによる空き家サポート業務	シルバー人材センターでは、空家等の所有者に代わって、空家等を定期的に訪問し、点検・管理するサービスを実施しています。
通報や苦情処理履歴などの関係課での情報共有	市民から本市へ空家等に関する通報や苦情があった場合に、関係課で情報を共有し、対応を行っています。
空家等所有者への通知文の送付	市民から本市へ空家等に関する通報や苦情があった場合に、管理不全な空家等の所有者等に対して、環境美化・保安上の危険性に関する内容について通知文を送付し、自主的な改善を促しています。
門真市駅周辺エリアリノベーション事業との連携	令和3（2021）年度に、門真市駅周辺エリアリノベーション事業と連携し、門真市駅前にて空き家セミナーを実施しました。
空家等マッチング制度	不動産関連団体と空き家対策に関する協定を締結し、賃貸・売買に関する相談を繋ぎ、流通・活用など総合的な対策を実施しています。
相談窓口の一本化	空家等の相談窓口を都市政策課に一本化するほか、専門的な相談窓口として「大阪の住まい活性化フォーラム」を案内しています。

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、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、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いることから、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、30~39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」（主に市場に出回っていない空き家）が約2.1倍に増加しています。

(2) 追跡調査から見た「未活用」と判定された建築物の現状

- ・平成28（2016）年度に「空家等」と判定された建築物1,423件のうち、追跡調査で「未活用」と判定された建築物等は、599件（42.1%）となっています。
- ・地域別の状況を見ると、北部地域の石原町、本町等の地震時等に著しく危険な密集市街地では多く確認されています。
- ・昭和56（1981）年の耐震基準改正前に建築された未活用の空家等は、17.0%（102件）となっています。
- ・未活用の空家等のうち、約17.9%（107件）が長屋となっており、その半数が「一部空き長屋」となっています。
- ・管理状況等について、A判定（問題なし）は443件（72.3%）、B判定（注意）は112件（18.7%）、C判定（要注意）は10件（1.7%）、D判定（管理不全）は44件（7.3%）となっています。

(3) アンケート結果から見た現状

- 建築物等の維持管理は、「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、買い手がないため」の割合が最も多く、次いで「老朽化により使用不可のため」が多くなっています。
- 空家等の所有者等のうち、今後の建物等の取り扱いとして「売却したい」が最も多く、次いで「特に考えていない」「空き家を解体する」の割合が多くなっています。
- 空家等の所有者等のうち、除却補助制度を利用したいとの意見が多くなっており、68.9%となっています。また、利用したい支援制度を「知らなかった」所有者等は、80.4%となっています。

(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"> 遠方居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、接道要件） 固定資産税等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地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、管理不全な空家の未然防止、住宅ストックの有効活用、既存住宅の流通促進等の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高くなっています。
追跡調査の結果では、管理不全と判定された空家等は7.3%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。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ことから、空家等の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。
- 追跡調査の結果では、管理状態の良好なものが72.3%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築物等が存在します。アンケート調査では空家等の売却による活用意向が最も高いことから、空家等の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。
- 市内において、未活用の空家等の67.6%が北部地域にあります。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17.0%が昭和56（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。また、アンケート調査では、活用意向として「空き家を解体する」が14.3%となっており、現行にある支援のうち、利用したい支援は除却補助が最も多く68.9%となっています。これらの現状等を踏まえ、空家等の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6次総合計画では、めざすまちの将来像を「人情味あふれる！笑いのたえないまち 門真」と掲げ、市民の期待する「どんな世代も」「学び働き」「夢をかたれる」まち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 17.0%が昭和 56（1981）年の耐震基準改正前に建築された建築物等が依然として残されています。今後、新たに空家化する建築物等については、耐震基準改正前に建築されたものだけでなく、耐震基準改正後に建築されたものについても増えることが予想されます。

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 72.3%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に向けて取組みます。また、空家等を地域資源と捉え、利活用や流通促進に向けた施策の検討を進めることによって、若い世代・子育て世代の定住を促し、出産・子育てがしやすく子どもがたくましく育つまちの実現に向けて取組みます。これらによって門真市第6次総合計画で描かれた将来像の実現に向けて取組みます。

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ともに空家等の状態・段階に応じた対策を推進するため、次のとおり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、建築物所有者等が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て、長く住み続けることや流通させ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。

除却

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。

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. 施策の対象とする地域

空家等の発生は市内の特定の地域に限定されず、全域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、「賑わい中心拠点」「まちなか生活拠点」「南部生活拠点」「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。

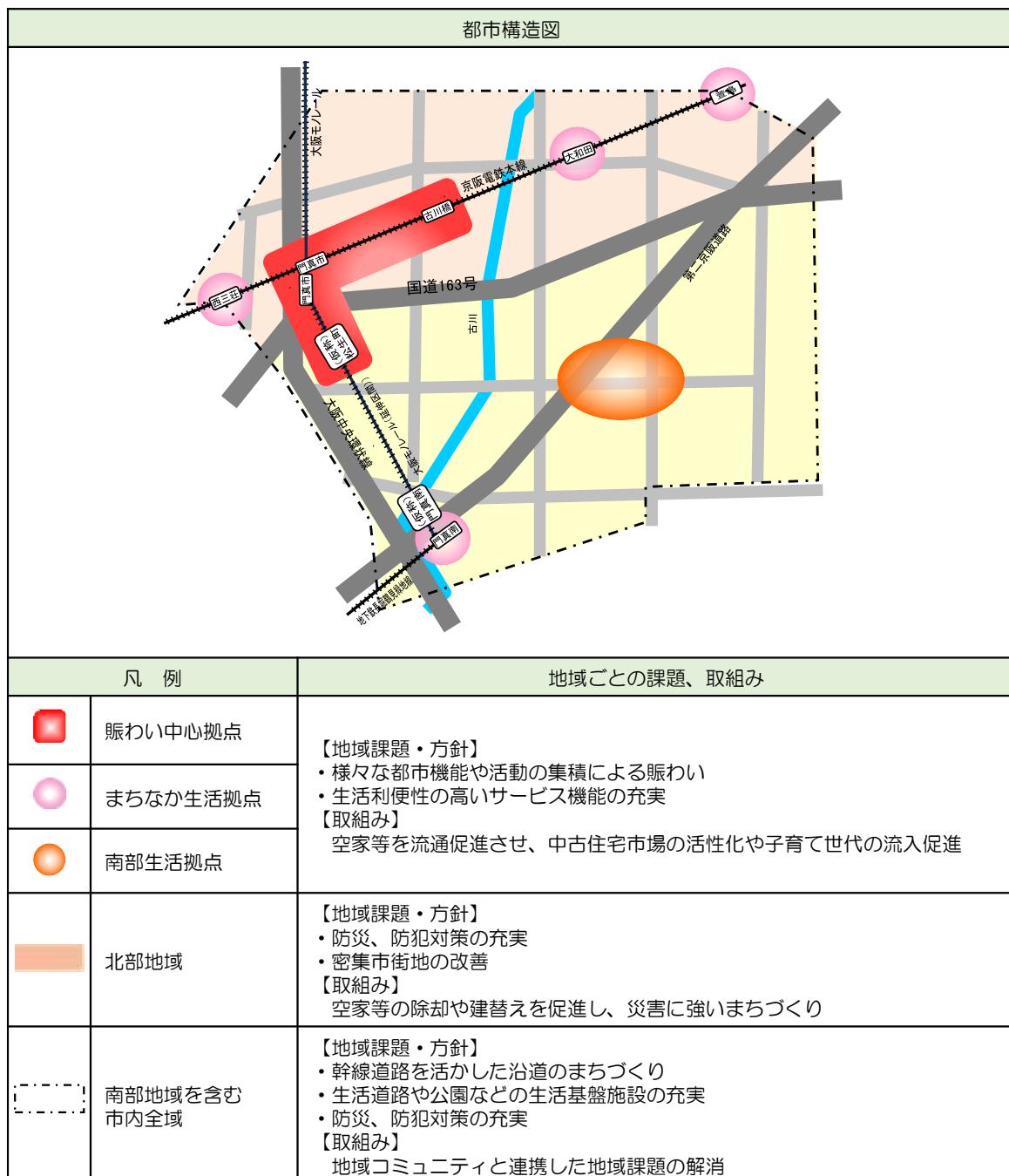


図3－1 対策の対象とする地域

4. 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。

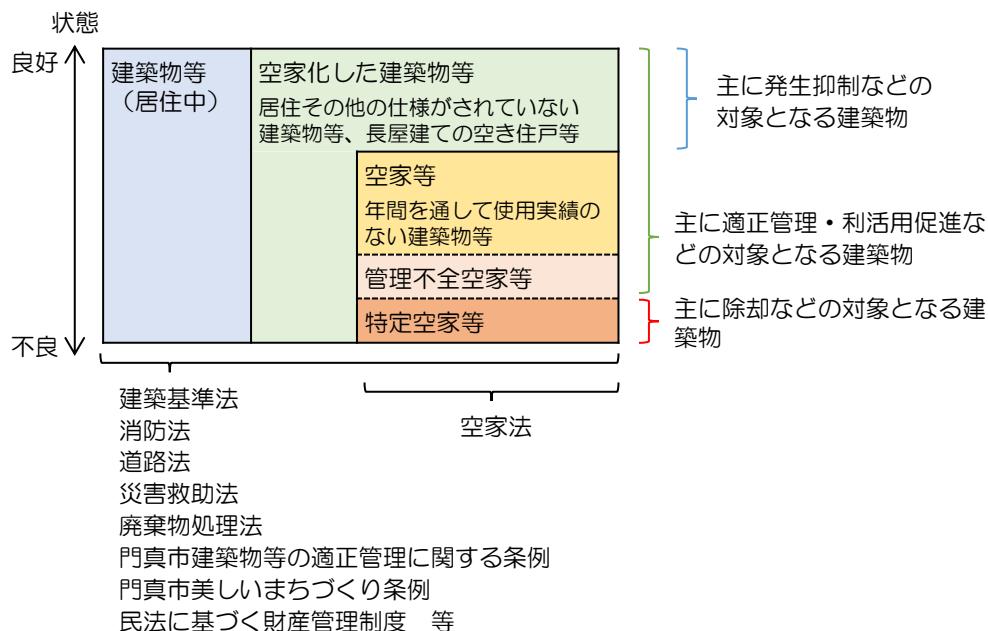


図3-2 対象となる空家等

長屋・共同住宅の空家について

一部に居住実態がある長屋や共同住宅は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、施策の一部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、施策の一部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	<p>＜管理状態良好＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等（居住中） ・空家化した建築物等
適正管理 利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・空家化した建築物等 ・空家等 <p>※施策の一部において建築物等を含む</p>
除却	<p>＜管理状態不良＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家化した建築物等 ・空家等 <p>※施策の一部において建築物等を含む</p>

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

空家等の発生及び増加を抑制するためには、建築物所有者等が、管理不全な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の増進を図る必要があるため、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

空家等に関する情報提供について、以下のとおり取組みます。

- ・空家等に関する情報冊子等を作成し、庁内窓口等に設置
- ・空家等に関する相談会やセミナー等を開催
- ・空家等に関する相談会やセミナー等の開催案内を固定資産税等納税通知書に同封し、市ホームページに掲載
- ・市広報や市SNSへの掲載、不動産関連団体への情報提供の検討

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

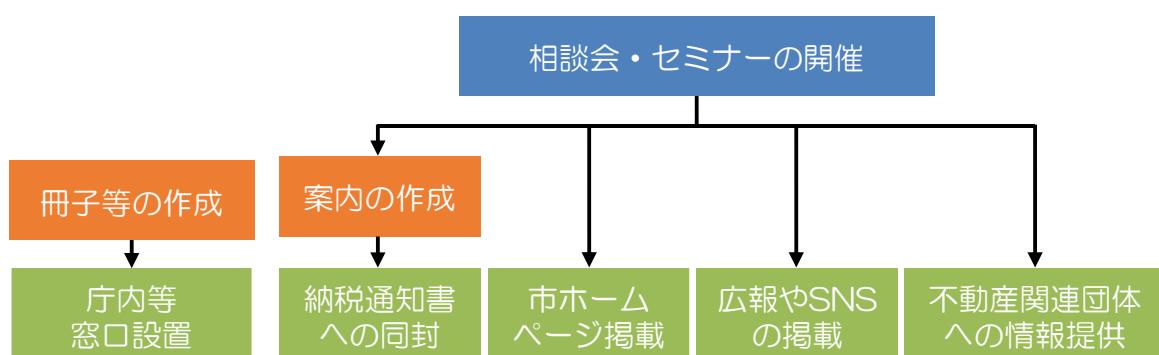


図4-1 意識啓発の手法

○相続登記の促進

相続発生時の名義変更等の意識啓発について、以下のとおり取組みます。

- ・相続登記等に関する案内文を、空家等の名義人の死亡届及び固定資産税等納税通知書に同封
- ・法務省ホームページを市ホームページに掲載

また、登記手続き及び相続人調査に対する支援について検討します。

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

(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や流通させることなどが、管理不全の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(建物状況調査)の普及啓発

インスペクションに関する情報提供について、以下のとおり取組みます。

- ・空家等に関する相談会やセミナー等を開催
- ・大阪の住まい活性化フォーラムのホームページや、相談会やセミナー等の開催案内を市ホームページに掲載

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

既存建築物の耐震化の促進について、以下のとおり取組みます。

- ・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の補助を、引き続き実施
- ・空家等に関する相談会やセミナー等を開催
- ・上記事業に関する案内を固定資産税等納税通知書に同封し、市ホームページに掲載
- ・市広報や市SNSへの掲載、不動産関連団体への情報提供の検討

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

リノベーション・リフォームに関する情報提供として、国等の補助制度のほか、国土交通省等の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）市ホームページに掲載します。

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

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。

○空家等の所有者等への意識啓発等

適正管理に関する情報提供について、以下のとおり取組みます。

- ・空家等に関する相談会やセミナー等を開催
- ・空家等に関する相談会やセミナー等の開催案内や、シルバー人材センターによる空き家サポート業務の案内を固定資産税等納税通知書に同封し、市ホームページに掲載
- ・市広報や市SNSへの掲載、不動産関連団体への情報提供の検討

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。また、所有者不明の空家等については、財産管理人制度の相談体制の強化を検討します。

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

○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います。本市においては、平成28（2016）年度及び令和6（2024）年度に実施した空家等実態調査結果等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、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

市で管理する地理情報システムにおいて、空家等の位置情報に措置内容や履歴、進捗状況を記録し、継続的に情報を更新します。また、通報や苦情処理履歴などを関係課で情報を共有します。

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ついて、郵便局等との連携を検討します。

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

(3) 空家等の適正管理への支援

所有者等の空家等の適切な管理を支援するため、以下のような取組みを推進します。

○空家等の適正管理を行う団体との連携

空家等の適正管理を行うサービス「空き家サポート業務」を行うシルバー人材センターと連携します。

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。地域課題に応じた利活用を行うため、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、地域活性化に寄与する多様な活用を行うため、以下のとおり取組みます。

- ・空き家の減少及び利活用を図りながら市内への転入及び定住の促進に資する「門真市子育て世帯等空き家利活用補助制度」の実施
- ・木造賃貸住宅の耐火建築物への建替を促進し、密集市街地の快適な住環境の整備を図る「門真市木造賃貸住宅等建替事業補助制度」の実施
- ・空家等に関する相談会やセミナー等の開催
- ・「門真市子育て世帯等空き家利活用補助制度」の案内や、空家等に関する相談会やセミナー等の開催案内を、固定資産税等納税通知書に同封し、市ホームページに掲載
- ・市広報や市SNSへの掲載、不動産関連団体への情報提供の検討
- ・門真市駅・西三荘駅周辺エリアリノベーションで推進する空き家活用事業との連携の検討
- ・金融機関等との連携の検討
- ・地域の特性やニーズに対応した活用について本市と連携できる空家等管理活用支援法人の指定に向けた検討

対象地域：市全域（重点地域：賑わい中心拠点・地域生活拠点、南部生活拠点）

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等

表4-1 門真市子育て世帯等空き家利活用補助制度の概要（令和7（2025）年度時点）

門真市子育て世帯等空き家利活用補助金（門真市内全域が対象）	
(対象世帯)	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯（18歳以下の子を持つ世帯）又は若者世帯（40歳未満の夫婦等）
(対象建物条件)	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が45平方メートル以上の戸建てのもの ・昭和56年6月1日以後に建築確認を受けているもの
(補助内容)	<ul style="list-style-type: none"> ・市外に居住（交付申請時点）：リフォーム工事に要する経費の3分の2（上限100万円） ・市内に居住（交付申請時点）：リフォーム工事に要する経費の2分の1（上限50万円）等

表 4-2 門真市木造賃貸住宅等建替事業補助制度の概要（令和7（2025）年度時点）

門真市木造賃貸住宅等建替事業補助金（門真市北部地区が対象）	
(対象建物条件)	
<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が 200 平方メートル以上の共同住宅（賃貸及び分譲） 耐火構造又は準耐火構造のもの 地上階数3以上のもの 等 	
(補助内容)	<ul style="list-style-type: none"> 土地整備費、調査設計計画費、共同施設整備費の2/3 等

参考事例 「近居・住み替え促進事業（枚方信用金庫）」

枚方信用金庫では、持続的な地域活性化を図ることを目的として、空き家となった住宅などをリノベーションし、子育て世代に賃貸や売却等をして有効活用することで、安心して暮らせる高齢者用住宅への入居などをお手伝いする事業を実施しています。

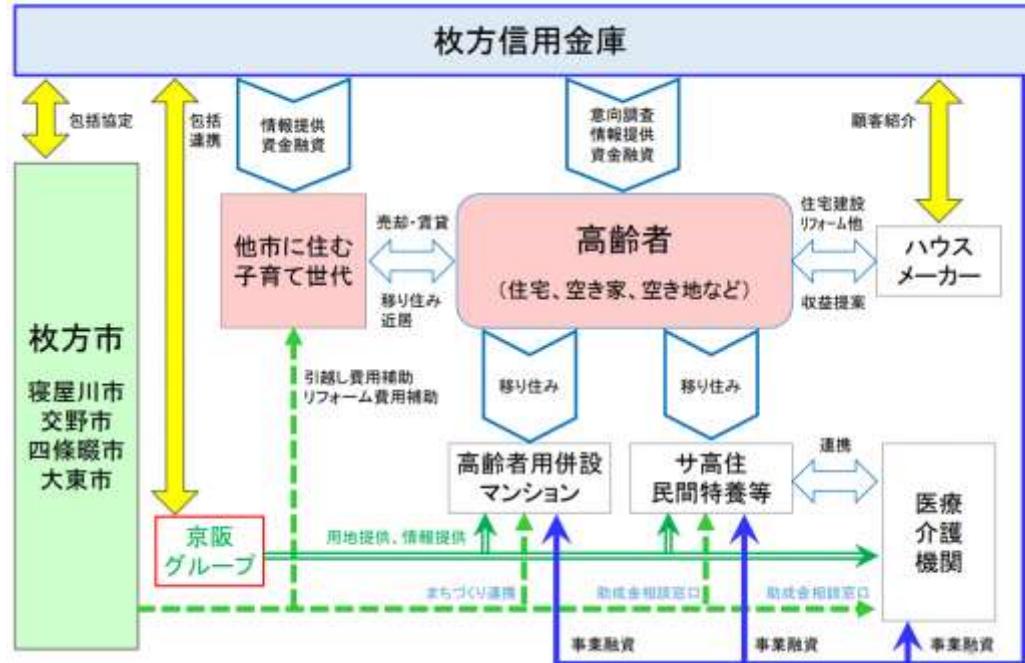


図 4-2 近居・住み替え促進事業（平成 30（2018）年現在）の概要（枚方信用金庫）

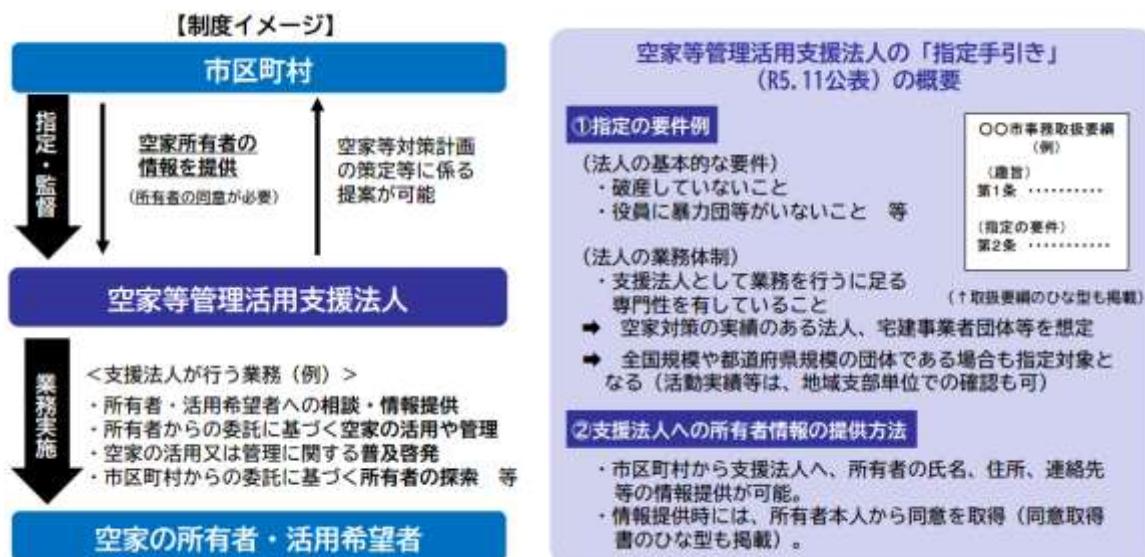


図4-3 空家等管理活用支援法人制度イメージ図

○空家等マッチング制度の運用

不動産関連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ため、以下のとおり取組みます。

- ・「空家等マッチング制度」の運用
- ・マッチング制度の案内を、固定資産税等納税通知書に同封し、市ホームページに掲載
- ・市広報や市SNSへの掲載、不動産関連団体への情報提供の検討

対象地域：市全域（重点地域：賑わい中心拠点・地域生活拠点、南部生活拠点）

対象建築物等：空家化した建築物等・空家等



図4-4 空家等マッチング制度スキーム図

(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

空家等活用の取組みに関する情報提供について、以下のとおり取組みます。

- ・空家等に関する相談会やセミナー等を開催
- ・国土交通省等の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）を、市ホームページに掲載
- ・各種団体と連携した取組みは、引き続き検討

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

相談窓口を都市政策課に一本化し、相談内容に応じて各種団体と連携して、市民ニーズに応えられる相談体制の充実を図るとともに、空家等管理活用支援法人の指定に向けて検討します。また、空家化した建築物等に対しては、所有者間調整の支援や住み替えに対する支援を検討します。

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

参考事例 「不良木造賃貸住宅の除却の促進（住み替え費用）に係る補助金（兵庫県尼崎市）」

兵庫県尼崎市では、木造賃貸住宅の早期の更新によって、周辺の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことを防止するとともに、良好な住環境の形成するため、老朽化した木造賃貸住宅の建物所有者が、居住者へ支払う退去費用の補助を行う「不良木造賃貸住宅の除却の促進（住み替え費用）に係る補助金」を実施しています。

不良木造賃貸住宅の除却の促進（住み替え費用）に係る補助金（兵庫県尼崎市）

（対象建物条件）

- ・木造の住宅（構造の一部が非木造であるものを含む。）で共同住宅又は長屋住宅として賃貸のように供することを目的としたもの
- ・昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築されたもの
- ・判定項目のいずれかに該当するもの 等

（補助内容）

- ・補助対象経費の額

1 住戸当たりの上限：30 万円、1 棟当たりの上限：60 万円（2 住戸まで） 等

4. 空家等の除却の促進

(1) 危険者朽空家等の除却の促進

危険者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

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」を実施します。また、空家等に関する相談会やセミナー等の開催や補助制度の情報を市ホームページに掲載します。

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

表 4-3 門真市危険家屋等除却補助制度の概要（令和7（2025）年度時点）

門真市危険家屋等除却補助金（門真市内全域が対象）
(対象建物条件)
<ul style="list-style-type: none"> ・判定基準により危険家屋と判定されるもの ・昭和 56（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)
<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建て住宅：除却費用の 4/5（上限：60 万円） ・長屋又は共同住宅：除却費用の 4/5、かつ戸当たり 30 万円（上限 200 万円） 等

○空家等の除却の促進に向けた取組み

住宅の除却について、解体後の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や、家財処分の問題があります。このため、解体に伴う固定資産税の扱いや家財処分に対する支援について検討します。また、除却補助制度の周知方法の強化についても検討します。

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

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」を実施します。また、空家等に関する相談会やセミナー等の開催や補助制度の情報を市ホームページに掲載するほか、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

表 4-4 門真市老朽木造建築物等除却補助制度の概要（令和7（2025）年度時点）

門真市老朽木造建築物等除却補助金（地震時等に著しく危険密集市街地が対象）											
(対象建物条件)											
・昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築されたもの 等											
(補助内容)											
<ul style="list-style-type: none"> ・次の①から③のうち最も少ない額が補助金の額 <p>①除却工事に要する経費（建築物本体の除却以外の塀の撤去、荷物の廃棄等は除く）</p> <p>②補助対象建築物の延床面積に単価 32,000 円/m²（各年度単価）を乗じて得た額</p> <p>③建物用途別に応じた限度額（下記の表）</p>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>建物用途区分</th><th>用途区分に応じた限度額</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一戸建て（併用住宅を含む）</td><td>2,240,000 円</td></tr> <tr> <td>長屋建て住宅（併用住宅を含む）</td><td>6,400,000 円 (2,240,000 円／戸)</td></tr> <tr> <td>共同住宅（併用住宅を含む）</td><td>6,400,000 円</td></tr> <tr> <td>住宅以外の建物（店舗、事務所等）</td><td>2,560,000 円</td></tr> </tbody> </table>		建物用途区分	用途区分に応じた限度額	一戸建て（併用住宅を含む）	2,240,000 円	長屋建て住宅（併用住宅を含む）	6,400,000 円 (2,240,000 円／戸)	共同住宅（併用住宅を含む）	6,400,000 円	住宅以外の建物（店舗、事務所等）	2,560,000 円
建物用途区分	用途区分に応じた限度額										
一戸建て（併用住宅を含む）	2,240,000 円										
長屋建て住宅（併用住宅を含む）	6,400,000 円 (2,240,000 円／戸)										
共同住宅（併用住宅を含む）	6,400,000 円										
住宅以外の建物（店舗、事務所等）	2,560,000 円										

(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

耐震性の不足している木造住宅の建替えを促進するため、以下のとおり取組みます。

- ・「門真市木造住宅除却補助制度」の実施
- ・空家等に関する相談会やセミナー等の開催
- ・上記事業の案内を固定資産税等納税通知書に同封し、市ホームページに掲載
- ・市広報や市 SNS への掲載、不動産関連団体への情報提供の検討

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

表 4-5 門真市木造住宅除却補助制度の概要（令和7（2025）年度時点）

門真市木造住宅除却補助金（門真市内全域が対象）
（対象建物条件）
<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 56（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延べ床面積の 1 / 2 以上であるもの 等
（補助内容）
<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建て：除却費用の 23%（上限：30 万円） ・長屋又は共同住宅：除却費用の 23%、かつ戸当たり 30 万円（上限 200 万円） 等

(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。

○狭い道路・狭小敷地等の改善

狭い道路、狭小敷地等の問題を空家等の除却と併せて解消するため、以下のとおり取組みます。

- ・狭い道路の拡幅等を図り、もって交通、災害対策等地域の生活環境の改善に寄与する「門真市狭い道路拡幅整備事業補助制度」の実施
- ・一団の土地として再建築を促し、空き家等の対策及び狭小敷地の改善を図る「門真市空き家等除却補助制度」及び「門真市隣接地等取得補助制度」の実施
- ・空家等に関する相談会やセミナー等を開催
- ・上記事業の案内を固定資産税等納税通知書に同封し、市ホームページに掲載
- ・市広報や市SNSへの掲載、不動産関連団体への情報提供の検討

対象地域：市全域（重点箇所：狭い道路沿い、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

表4-6 門真市狭い道路拡幅整備事業補助制度の概要（令和7（2025）年度時点）

門真市狭い道路拡幅整備事業補助金（門真市内全域が対象）	
（対象行為）	<ul style="list-style-type: none"> ・狭い道路に接する土地の建築行為（建築物を新築、増築などの確認申請が必要な行為）を行う場合 ・後退用地または隅切りについて拡幅などを行う場合 等
（補助内容）	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装工事、側溝築造工事、集水枠設置工事、寄付に係る測量および分筆登記業務

表4-7 門真市空き家等除却補助制度の概要（令和7（2025）年度時点）

門真市空き家等除却補助金（門真市内全域が対象）	
（対象建物条件）	<ul style="list-style-type: none"> ・狭小な住宅地に存するもの 等
（補助内容）	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等実態調査で空き家件数が多い8町（大橋町、上野口町、寿町、月出町、堂山町、常盤町、浜町、舟田町）：除却工事に要する経費の5分の4（上限100万円） ・上記以外の市域：除却工事に要する経費の5分の4（上限50万円） 等

表 4-8 門真市隣接地等取得補助制度の概要（令和7（2025）年度時点）

門真市隣接地等取得補助金（門真市内全域が対象）	
(対象条件)	<ul style="list-style-type: none">・交付の決定後に取得する隣接地等であること・取得後に一団の土地となる隣接地等であること 等
(補助内容)	<ul style="list-style-type: none">・空家等実態調査で空き家件数が多い8町（大橋町、上野口町、寿町、月出町、堂山町、常盤町、浜町、舟田町）：隣接地等の取得に要する経費の2分の1（上限50万円）・上記以外の市域：隣接地等の取得に要する経費の2分の1（上限25万円） 等

■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 意識の醸成				
	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				
方針2 空家等の適正管理の促進	リノベーション・リフォームの促進				
		空家等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			
方針3 空家等の利活用の促進		地域と連携した情報把握や 見守り活動			
		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			
方針4 空家等の除却の促進		空家等に関する相談窓口の充実			
			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、令和6（2024）年度に追跡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、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22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 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等

1. 管理不全空家等及び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管理不全空家等及び特定空家等に該当する場合は、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、本市が策定する管理不全空家等及び特定空家等に係る対応に取組みます。

(1) 管理不全空家等及び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、管理不全空家等及び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「管理不全空家等及び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「空家等対策に係る各種制度等運用マニュアル（空家等対策に係る技術的助言）」を参照して作成する「門真市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」で判断します。また、空家法第13条及び22条に基づく措置を講ずるか否かについては府内関係課と協議を行い、管理不全空家等及び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の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) 管理不全空家等及び特定空家等に関する措置

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置については、大阪府が定めた「空家等対策に係る各種制度等運用マニュアル（空家等対策に係る技術的助言）」を参考として、本市が策定する「管理不全空家等及び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

所有者等の調査を行っても、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利用を検討します。

■管理不全空家等及び特定空家等への対応フロー

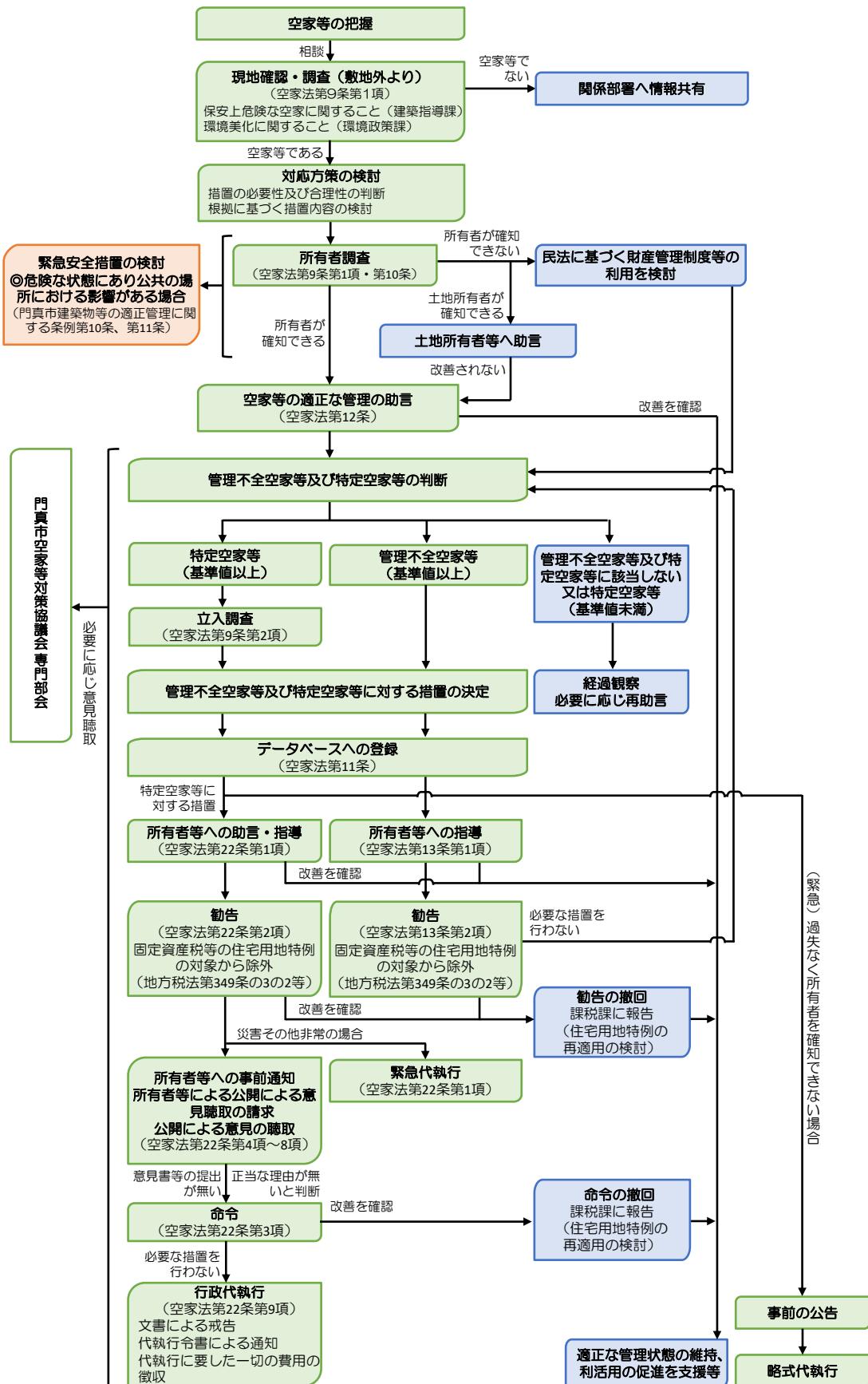


図 6-1 管理不全空家等及び特定空家等への対応フロー

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、空家等に対する関係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 関係法令に基づく措置の例（1/2）

制度等	概要
建築基準法に基づく保安上危険な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既存不適格建築物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21、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11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。

表 6-2 関係法令に基づく措置の例（2/2）

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り、その申出が適當と認めるときは、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道路等の公の場所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（環境美化）	<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 空家等対策の推進体制等について

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、適正管理されていない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に努めるとともに、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

空家等対策は管理だけでなく、流通や活用に関する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、その専門性を活かして、所有者等への啓発や行政機関への協力を図り、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

前述のとおり、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みます。

2. 空家等対策の実施体制

空家等対策の実施に際しては、庁内の様々な部署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) 庁内組織

1) 相談窓口

空家等に関する対策に係る事務の主管課及び相談窓口は「都市政策課」とし、住民や空家等の所有者等からの空家等に関する相談等に対して、適切な担当課等を案内するなどワンストップ対応と迅速な回答に努めるとともに、庁内の関係部署との情報共有・連携を図ります。

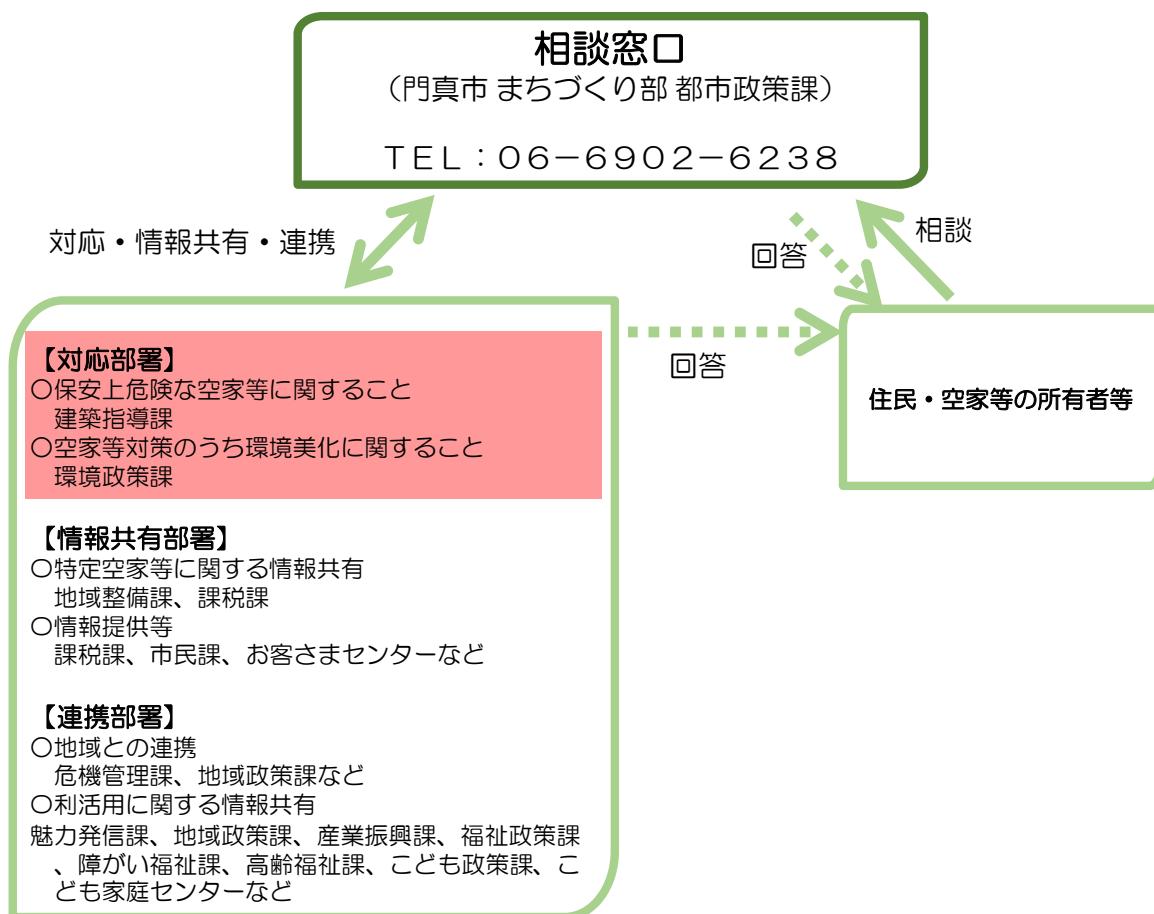


図7-1 空家等に関する相談窓口

2) 庁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わたり、また、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

部署	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	管理不全空家等及び特定空家等に関する情報共有
課税課	管理不全空家等及び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
地域政策課	(連携例) 消防団、地域会議等との見回り活動
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	
こども家庭センター	

※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

3) 取組み体制

空家等対策を推進するためには、その取組みを効果的に実施する必要があります。本市においては、所有者等や近隣・地域住民等の空家等に関する「どうすればいいのかわからない」という問題に対して、情報提供を行い解決の糸口を提供するとともに、市に相談窓口を設け対応が可能となる体制を構築します。

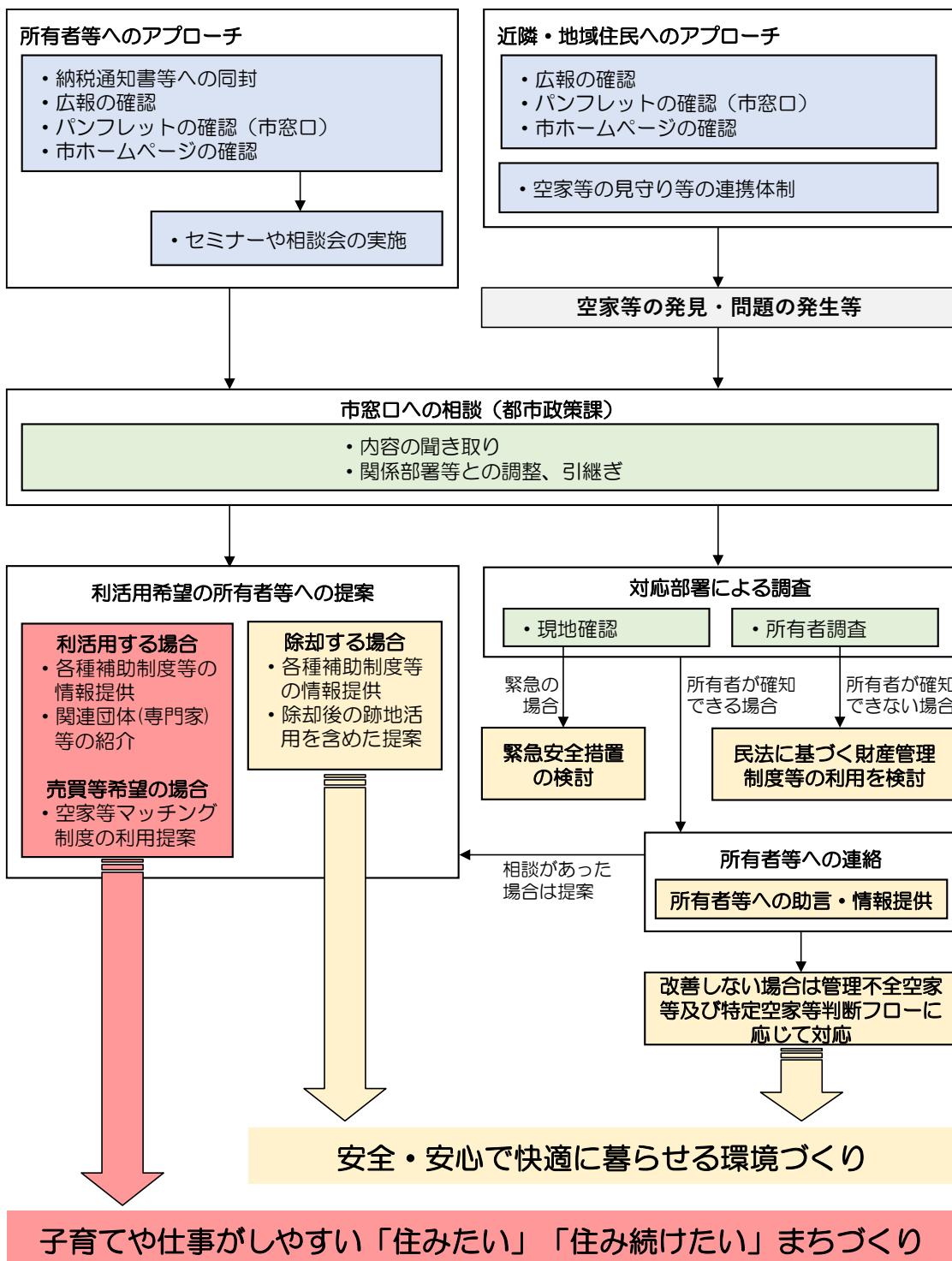


図7-2 取組みの連携フロー

(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7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、管理不全空家等及び特定空家等の判断、指導や勧告等の管理不全空家等及び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・専門家団体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「空家対策の取組方針」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組みます。

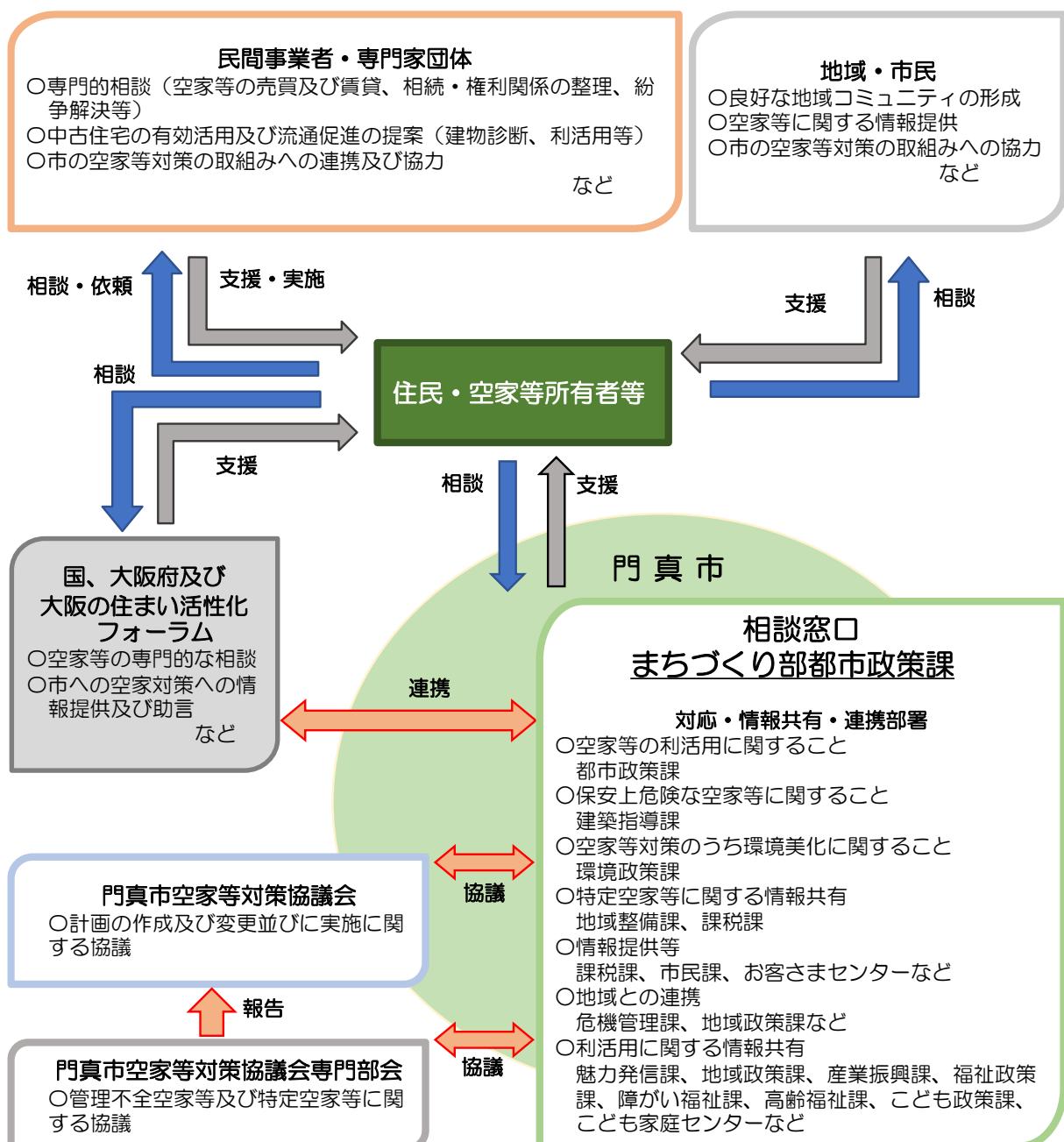


図7-3 実施体制フロー

3. 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や指標の進捗、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。

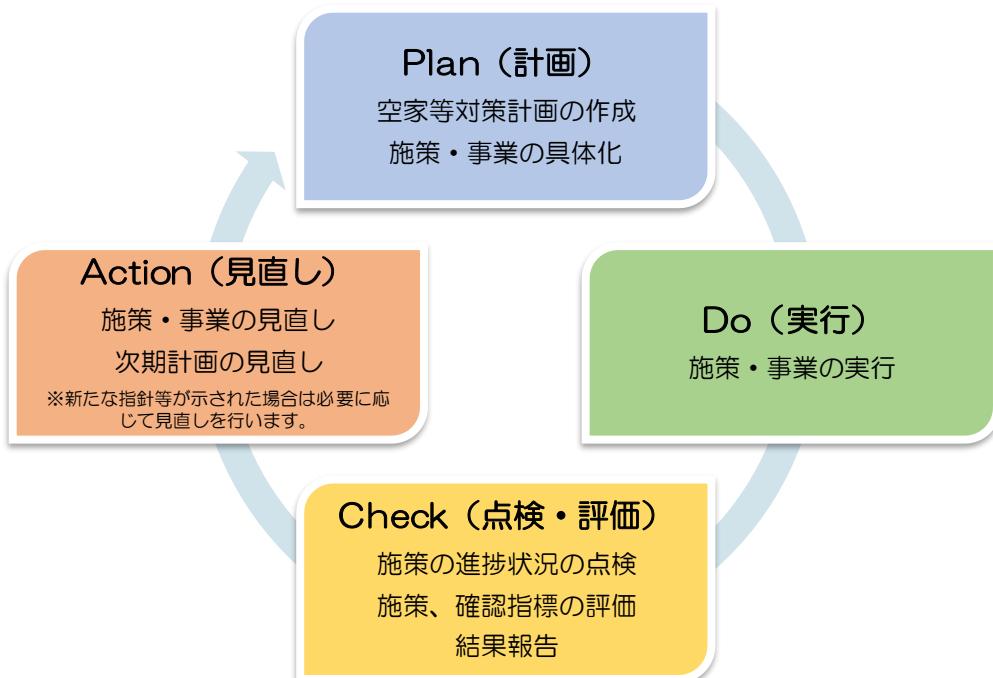


図7-4 PDCAサイクル

4. 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、計画期間内において管理指標の設定を行い、評価・検証などを実施し、毎年度見直しを行います。

表7-2 管理指標

項目	指標	管理基準値	参考値
空家等の発生抑制	相談会、セミナー等の参加人数	10人／年	令和元（2019）年度～令和6（2024）年度 累計実績値：38件 年平均：6.3件／年
空家等の適正管理の促進	管理不全な空家に関する通報等に対する是正件数の割合	60%／年	—
空家等の利活用の促進	空家等マッチング制度の成約件数	3件／年	令和元（2019）年度～令和6（2024）年度 累計実績値：6件 年平均：1件／年
	門真市子育て世帯等空き家利活用補助金の補助件数	1件／年	令和3（2021）年度～令和6（2024）年度 累計実績値：0件 年平均：0件／年
空家等の除却の促進	門真市老朽木造建築物等除却補助金の補助件数	17件／年	令和元（2019）年度～令和6（2024）年度 累計実績値：250件 年平均：41.5件／年
	空き家等除却補助金・隣接地等取得補助金の補助件数	各1件／年	令和3（2021）年度～令和6（2024）年度 累計実績値：各0件 年平均：各0件／年

また、次期計画の改定においては、空家等対策の取組みによる社会状況の変化を検証するため、成果指標を設定し確認を行います。

- ・「住宅・土地統計調査」の住宅総数に対するその他の住宅数の割合
(令和5（2023）年度時点：5.5%)
- ・空家等実態調査において、平成28（2016）年から継続して未活用と判定された建築物等のうち、総合判定がC判定（要注意）またはD判定（管理不全）の数
(令和6（2024）年度時点：54件)

(参考資料) 用語の解説

※同じ用語が複数ページに記載されている場合は、最初に記載しているページを表記しています。

あ行

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法 (p. 1)

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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するために制定された法律

■ 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 (p. 2)

空家等対策の推進に関する特別措置法第5条第1項に基づき国土交通大臣および総務大臣が定めた空家等対策に関する基本指針

■ 空家対策の取組方針 (p. 2)

大阪府と市町村が適切な役割分担のもと空家対策を推進するために、市町村の取組状況や民間事業者の動向を適時かつ適切に把握し、有益な情報を迅速に市町村へ提供するなどの支援を行う、大阪府の当面の具体的な取組を示すものです。

■ インスペクション（建物状況調査）(p. 42)

建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査

■ 大阪の住まい活性化フォーラム (p. 31)

大阪府が中古住宅流通・リフォーム市場の活性化により、府民の住生活の向上と大阪の地域力・安全性の向上を進めていくため、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者と公的団体とともに設立した団体

■ 大阪府空家等対策市町村連携協議会 (p. 65)

大阪府域の空家等対策の推進および地域再生を図るため、大阪府並びに府内43市町村で構成された協議会

か行

■ 既存不適格建築物（p. 58）

既存の適法な建築物が法令の改正等により違反建築物とならないよう、新たな規定の施行時又は都市計画変更等による新たな規定の適用時に現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものについては適用を除外することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとしている建築物

■ 固定資産税等の住宅用地特例（p. 39）

住宅用地（居住用家屋の敷地）については、固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置が設けられており、固定資産税及び都市計画税が軽減される

さ行

■ 住まうビジョン・大阪（p. 2）

住生活基本法に基づく「大阪府住生活基本計画」として策定されたもので、今後の大阪府の住生活に関する政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策展開の方向性を示す計画

■ 相続財産管理人（p. 59）

家庭裁判所から選任され、相続人の存在、不存在が明らかでない（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）相続財産の管理を行う者をいう

た行

■ 土地取引規制基礎調査概況調査（p. 10）

土地取引動向の概況を把握するための調査で、登記情報に基づき毎年1月から12月の間に全国で取引された土地の総件数や総面積の動向を市区町村別に集計した調査

■ 特定既存耐震不適格建築物（p. 30）

耐震改修促進法第14条に規定され、多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物、危険物関係特定既存耐震不適格建築物、通行障害既存耐震不適格建築物に分類される既存耐震不適格建築物

■ 特殊建築物（p. 58）

建築基準法第2条第2号で定められた学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物のうち、建築基準法第6条第1項第1号に掲げる建築物

は行

■ 不燃領域率 (p. 37)

市街地の「燃え広がりにくさ」を表すもので建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出される

■ 不在者財産管理人 (p. 59)

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所の選任によって不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行う者

ら行

■ リノベーション (p. 42)

リノベーションは新築時の目論みとは違う次元に改修するとされている。一般的には、建物を大幅に改修し、古い建物を新しい状態に戻すのではなく、大規模な設備更新や間取り変更などを伴い、建物に新たな付加価値を与えることを目的としたもの

■ リフォーム (p. 29)

新築時の目論みに近づく様に復元する修繕

■ 略式代執行 (p. 56)

特定空家等へ必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき、その者の負担において行政庁自ら、又は第三者をして履行しない者の義務を履行し、その費用をその者から徴収すること

門真市空家等対策計画 令和〇（〇〇〇〇）年〇月

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 4016
06-6902-6238（直通）