

令和 7 年度 第 3 回門真市空家等対策協議会

議題 2：門真市空家等対策計画（素案）について

計画の構成について（前回協議会資料の抜粋）

目次構成は現行計画を踏襲します。

現行の門真市空家等対策計画	
背景・目的	第 1 章 計画の基本的な考え方
基礎調査	第 2 章 空家等の現状
方針	第 3 章 空家等対策の基本的な方針
施策等	第 4 章 空家等対策の取組み方針
	第 5 章 空家等の調査について
	第 6 章 特定空家等に対する措置等
体制	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
	第 8 章 計画実現に向けて
参考資料	（参考資料）用語の解説



今回の門真市空家等対策計画	
背景・目的	第 1 章 計画の基本的な考え方
基礎調査	第 2 章 空家等の現状
方針	第 3 章 空家等対策の基本的な方針
施策等	第 4 章 空家等対策の取組み方針
	第 5 章 空家等の調査について
	第 6 章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等
体制	第 7 章 空家等対策の推進体制等について
参考資料	（参考資料）用語の解説

現行計画からの主な改定内容

第 1 章 計画の基本的な考え方

1. 計画の背景

【追記】法改正の内容

2. 計画の目的 **【項目追加】**

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

これまでに本市では、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することから、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。

現行計画からの主な改定内容

第 1 章 計画の基本的な考え方

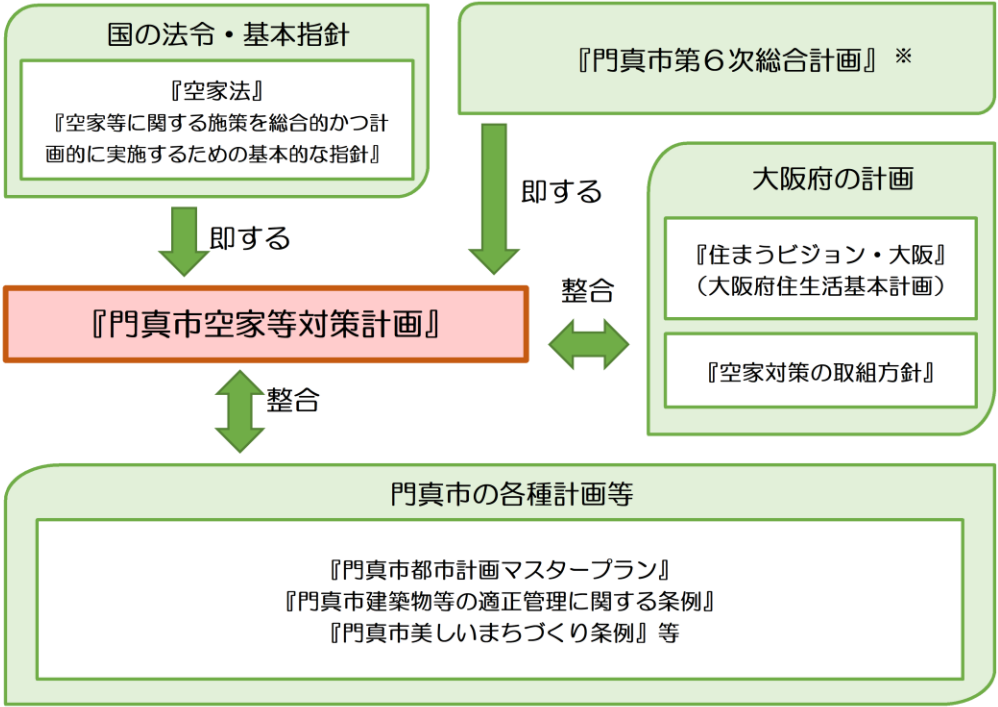
3. 計画の位置づけ

【更新】上位関連計画の名称等

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。

現行計画からの主な改定内容

第 1 章 計画の基本的な考え方

4. 計画期間

【変更】計画期間

令和 8（2026）年度～令和12（2030）年度
（5 年間）

（補足）
次期計画の改定時に、以下の 2 点を踏まえて
見直すことを想定

- ・ 住宅・土地統計調査の結果
- ・ 門真市総合計画の改定内容

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「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

第2章 空家等の現状

1.本市の現状

【更新】 最新の状況に合わせた内容

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、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
転換されました。

市内には京阪電鉄、大阪モノレール・近鉄バスによる路線バスが運行幹線道路網として、市内の中央部状線や近畿自動車道が縦断、南部地このように、本市は大阪市に隣接通網は本市の暮らしや産業の発展にさらに、大阪モノレールの延伸が15（2033）年に開業予定となっても決定しており、利便性がさらに向

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、一般世帯の一帯当たり人員は、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。

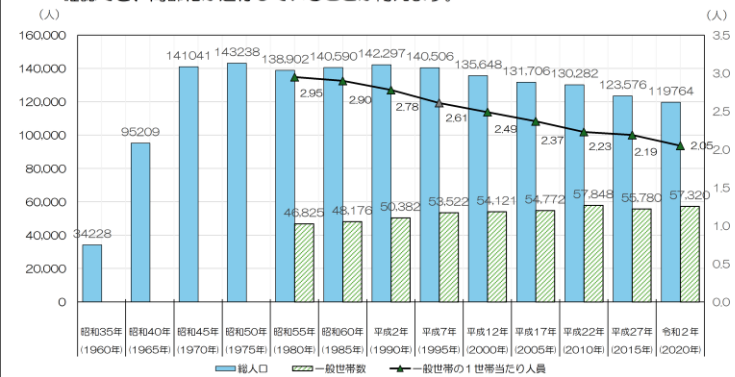


図2-1 人口・世帯の展望

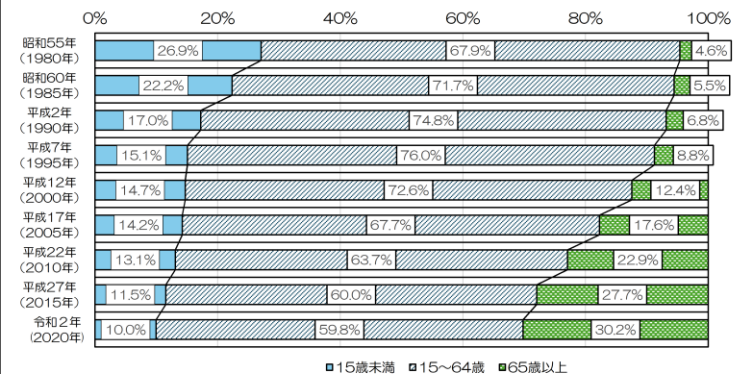


図2-2 年齢3区分別人口割合の推移

現行計画からの主な改定内容

第 2 章 空家等の現状

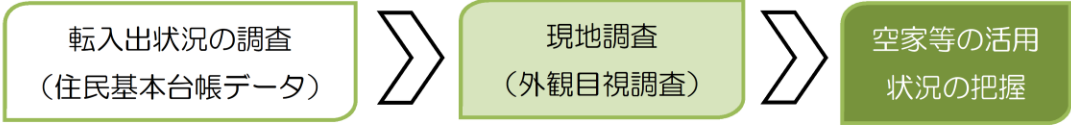
2. 空家等実態調査による現状把握

【項目追加】 令和 6 年度空家実態調査の結果

※平成28年度の調査結果は、引き続き掲載

(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

現行計画からの主な改定内容

第 2 章 空家等の現状

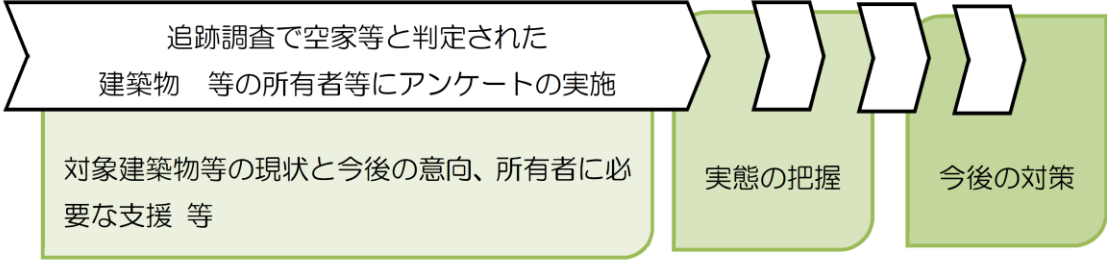
3. 建築物等に関するアンケート調査及び
ヒアリング調査

【項目追加】 令和 7 年度アンケート調査の結果

※平成29年度の調査結果は、引き続き掲載

(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ことを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%

現行計画からの主な改定内容

第 2 章 空家等の現状

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

【項目追加】 令和 7 年度ヒアリング調査の結果

(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」と回答があった方を対象に、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ことを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」と回答があった所有者

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。

現行計画からの主な改定内容

第 2 章 空家等の現状

4. これまでの取組み

【更新】最新の状況に合わせた内容

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”を考えていますか？」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。

現行計画からの主な改定内容

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

【更新】最新の状況に合わせた内容

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。

現行計画からの主な改定内容

第3章 空家等対策の基本的な方針

3. 施策の対象とする地域

【更新】最新の状況に合わせた内容

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。

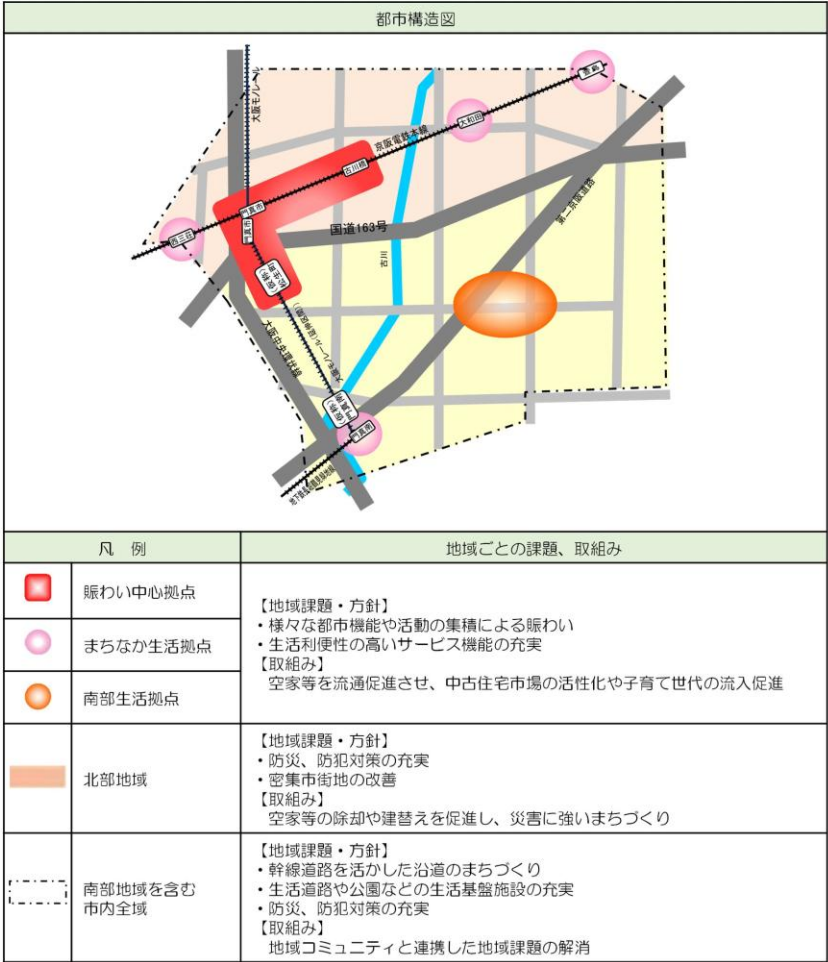


図3-1 対策の対象とする地域

現行計画からの主な改定内容

第 4 章 空家等対策の取組み方針

- 1. 空家等の発生抑制
- 2. 空家等の適正管理の促進
- 3. 空家等の利活用の促進
- 4. 空家等の除却の促進

【更新・追加】
前回協議会での施策の見直し内容を反映
(検討事項を含む)

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：管理状態の良い建築物等（居住中）・空家化した建築物等

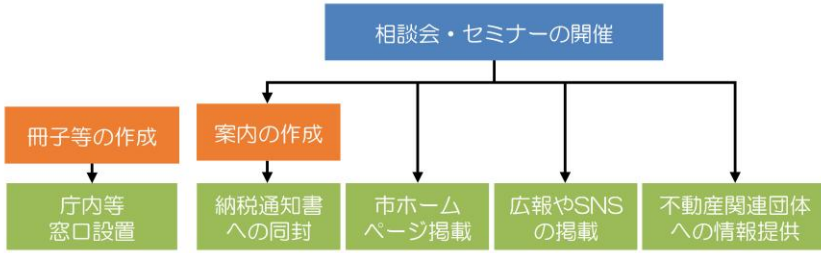


図 4-1 意識啓発の手法

○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：管理状態の良い建築物等（居住中）・空家化した建築物等

現行計画からの主な改定内容

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

【追記】法改正に合わせた 管理不全空家等の内容

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）」を参酌して作成する「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庁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）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

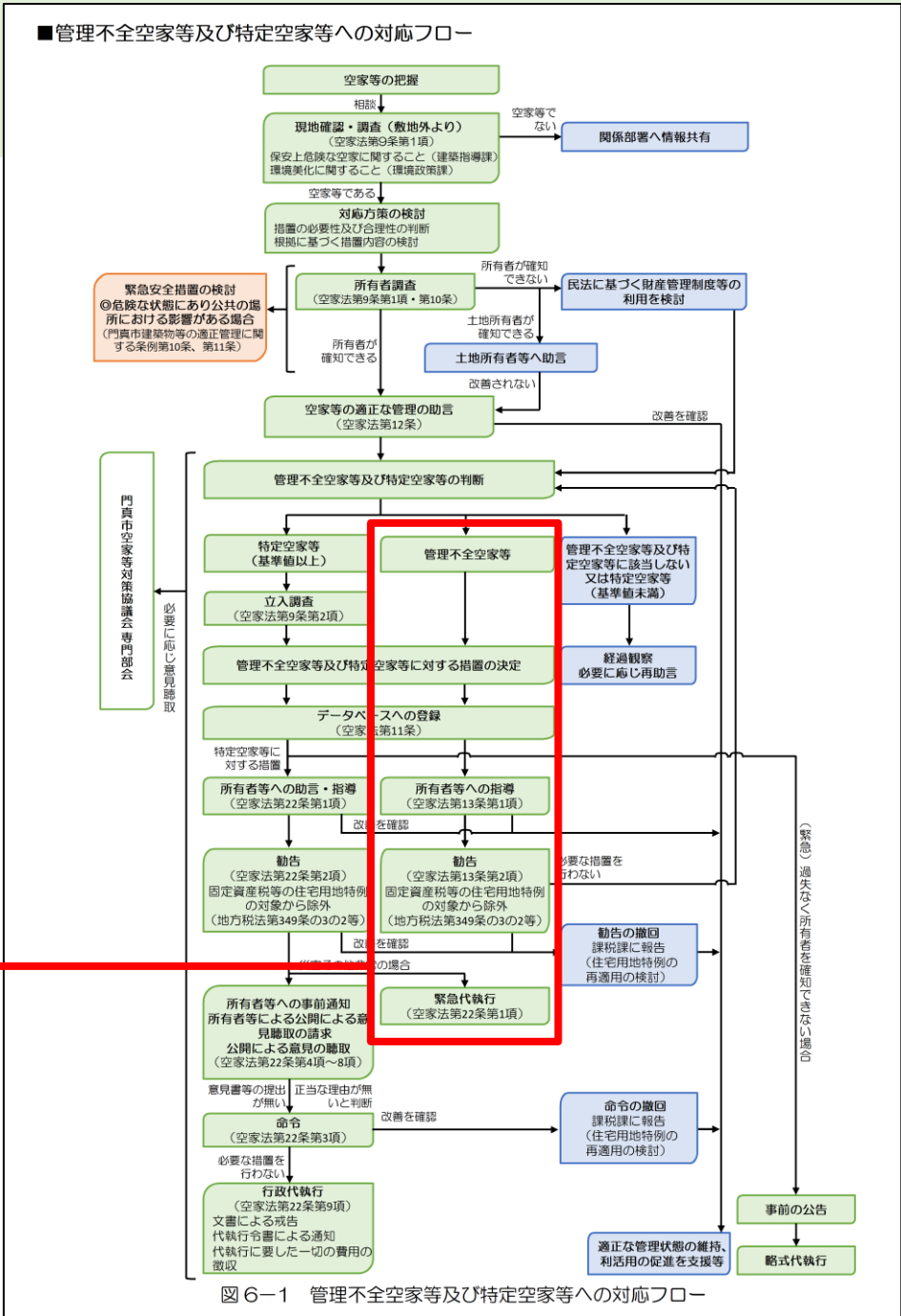
所有者等の調査を行っても、所有者や法定相続人が不明な場合、空家法による略式代執行と併せて空家等の財産管理を行う財産管理人制度等の利用を検討します。

現行計画からの主な改定内容

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

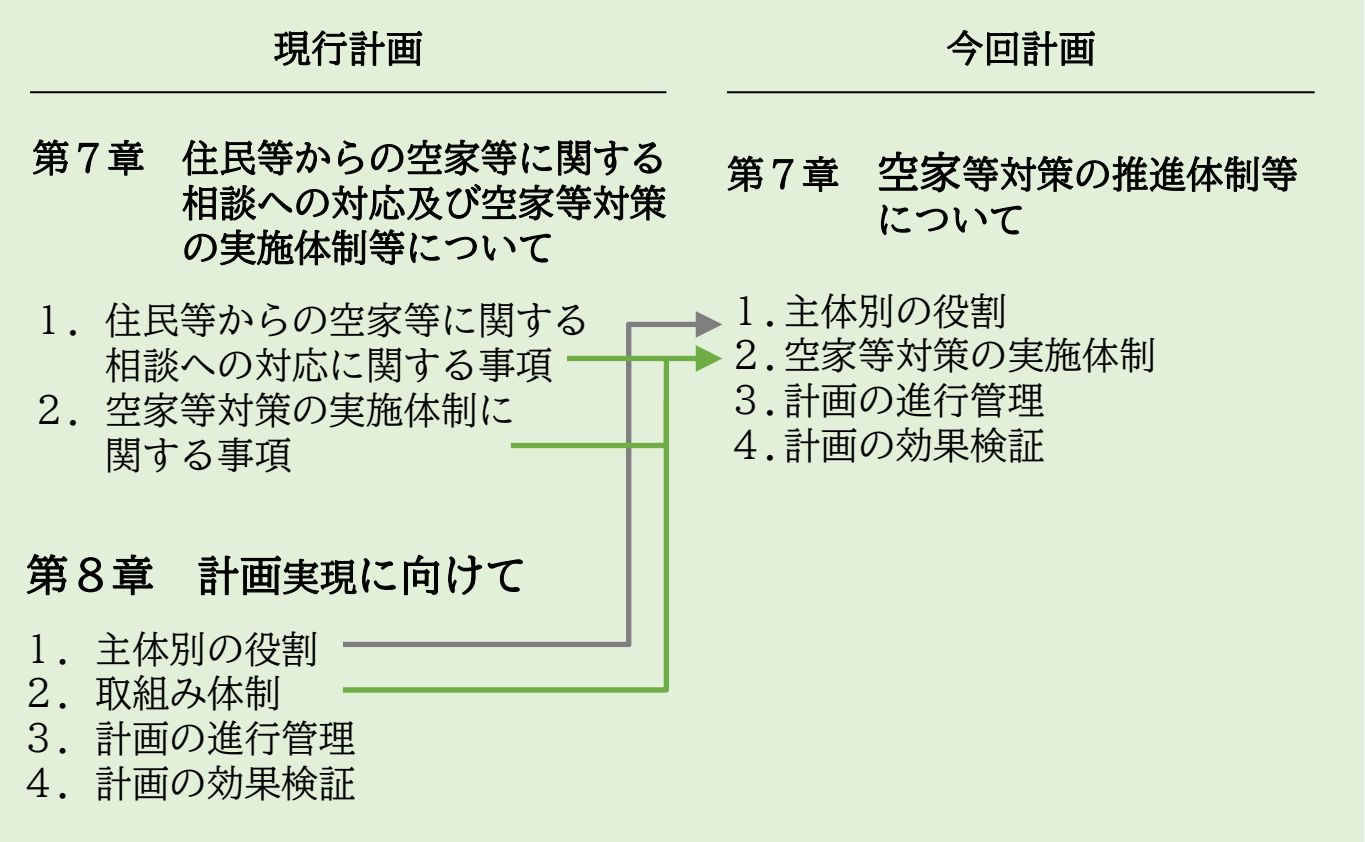
【更新】法改正及び府マニュアル改定に合わせて
対応フロー図の更新
(主に管理不全空家の対応と、緊急代執行の項目を追加)



現行計画からの主な改定内容

第 7 章 空家等対策の推進体制

【項目構成の集約】



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	<p>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。</p> <p>(1) 市の役割</p> <p>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。</p> <p>(2) 市民・地域の役割</p> <p>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。</p> <p>(3) 民間事業者等の役割</p> <p>空家等対策は管理だけでなく、流通や活用に関してもさまざまな課題が伴うことから、専門的かつ多面的な知識や技術が求められます。そのため、民間事業者等は、その専門性を活かして、所有者等への啓発や行政機関への協力を行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。</p> <p>(4) 市と市民、民間事業者などの連携</p> <p>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めます。</p>

現行計画からの主な改定内容

第 7 章 空家等対策の推進体制

4. 計画の効果検証

【変更】協議会内容を踏まえた指標設定

（補足）指標の活用方法は以下の内容を想定

- ・ 管理指標
→ 取組みの実施状況を毎年確認
- ・ 成果指標
→ 取組みによる社会状況の変化を、次期計画改定時に確認

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）