

門真市空家等対策計画 概要版

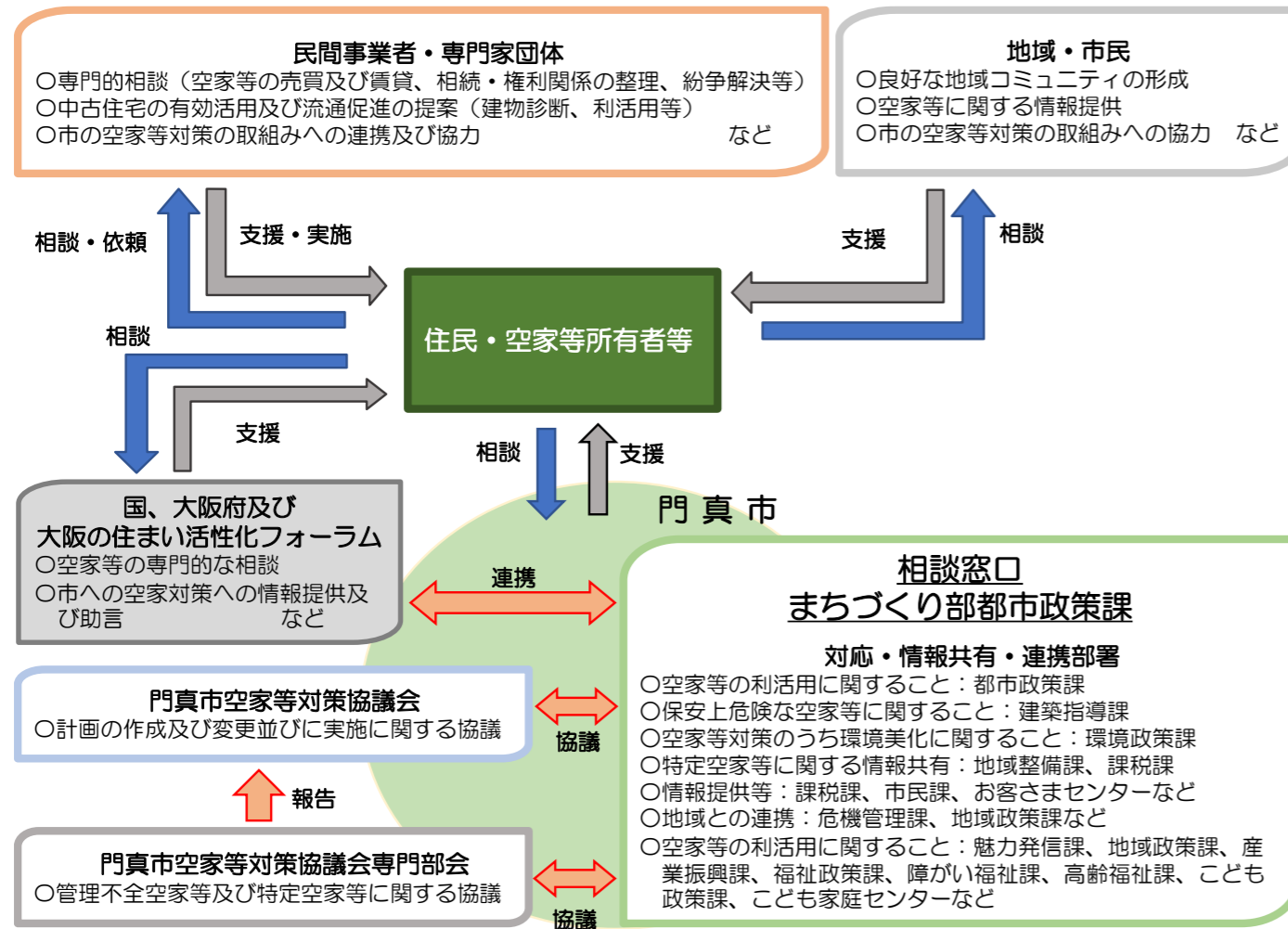
第7章 空家等対策の推進体制等について

【主体別の役割】

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と、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。

【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係るのみならず、各種団体等との連携を図りながら、体制を構築する。



【計画の進行管理と効果検証】

管理指標を設定し、評価・検証するなど、適切なPDCAサイクルにより効果的な空家等対策を講じる。

項目	指標	管理基準値
空家等の発生抑制	相談会、セミナー等の参加人数	10人/年
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
	門真市子育て世帯等空き家利活用補助制度の件数	1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制度の件数	17件/年
	空き家等除却補助金・隣接地等取得補助制度の利用件数	各1件/年

第1章 計画の基本的な考え方

【計画の目的】

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、平成31(2019)年3月に策定した「門真市空家等対策計画」を、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」)の一部改正や社会情勢などを踏まえて改訂する。

【計画の位置付け】

空家法第7条第1項に基づく「空家等対策計画」

【計画期間】

令和8(2026)年度から令和12(2030)年度までの5年間

第2章 空家等の現状

【空家等の現状把握】

※令和5(2023)年住宅・土地統計調査より

- 空家家総数は11,670戸、対平成10(1998)年比で約15%増加している。
- 空家家率は17.0%、全国、大阪府を上回る。

【空家等実態調査による現状把握】

- 平成28(2016)年度空家等実態調査の追跡調査において、一度も活用されなかった(以下、未活用)と判定された空家等は599件、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%)。
- 長屋は415件(69.3%)であり、その半数が「一部空き長屋」。
- 地域別に見ると、北部地域405件(67.6%)、南部地域194件(32.4%)。北部地区の地震時等に著しく危険な密集市街地では101件(16.9%)となっている。
- 管理不全と判定された空家等は、北部地域26件、南部地域18件で、市全体では44件(7.3%)。なお、地震時等に著しく危険な密集市街地では5件となっている。

【建築物等に関するアンケート調査】

- 建物等の維持管理は「自分で管理している」の割合が多い。また、遠方になるほど「誰も維持管理していない」割合が高い。
- 空家等になった理由として大阪府内の所有者では「借り手、買い手がいないため」の割合が高い。
- 今後の建物等の取り扱いとして「売却したい」の割合が高い。

【これまでの取り組み】

- 条例に基づく措置(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)
- 各種補助制度の実施
- 啓発・情報提供の実施
- その他空家等に関連する取り組み(空き家サポート業務、空家等マッチング制度や管理不全な空家等への通知文の送付、門真市北部地区住宅市街地総合整備事業の推進等)

【空家等に関する課題】

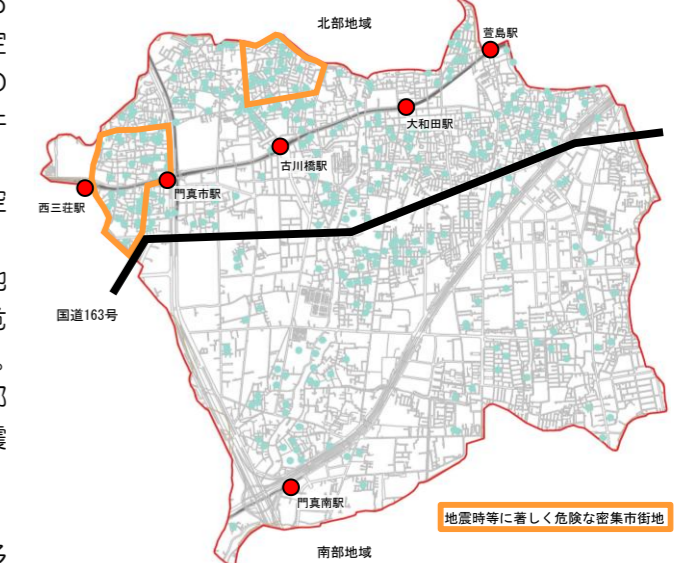
- 相続登記の問題、リフォーム費用や売却価格、家賃が所有者等の希望価格と相違しているなど資金面での制約から空家等が増加する可能性があるため**空家等を発生させない取り組み**が必要。
- 所有者等の高齢化により空家等の適切な維持管理が困難になる可能性があり、また長期間にわたって空家等の状態が続くと管理不全となる空家等の増加が危惧されるため、**適正な管理に向けた取り組み**が必要。
- 所有者側の売却の意向と利用者側の活用ニーズが結びついていないため、**利活用の促進に向けた取り組み**が必要。
- 空家等の67.6%が北部地域にあり、17.0%が昭和56(1981)年の耐震基準改正前に建築された建築物等である。また、解体意向が高く、除却補助を求める声が多いため、**除却を促進する取り組み**が必要。

■ 地区別空家等の管理状態 (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。

■ 空家等の分布状況



第3章 空家等対策の基本的な方針

【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に向けて取り組む。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り組む。

【空家等対策計画の基本方針】

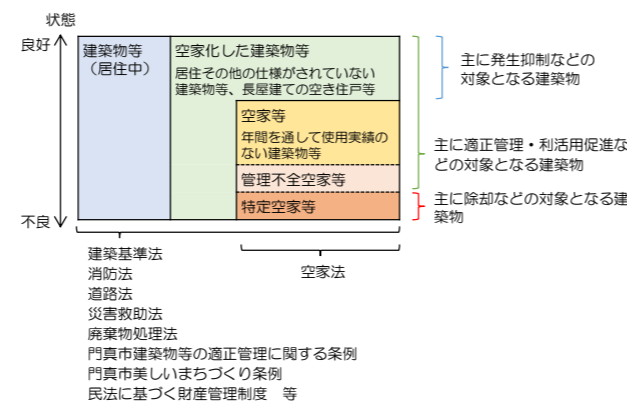
目標の実現に向けて、空家等の課題を踏まえるとともに、空家等の状態・段階に応じた対策を推進するため、4つの基本的な取組みを設定する。

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。
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を進めている。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。

【施策の対象とする空家等】

●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する。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、他法令に基づく措置により対応することとする。



- ※1: 「建築物等」は居住中の建築物など、空家等となる見込みにあるものを指す。
- ※2: 「空家化した建築物等」は居住その他の使用がなされていない建築物等や長屋建ての空き住戸等、広く利用がなされていない建築物等を指す。
- ※3: 「空家等」は空家法第2条第1項に規定する空家等を指す。
- ※4: 「特定空家等」は空家法第2条第2項に規定する空家等を指す。
- ※5: 「管理不全空家等」は空家法第13条第1項に規定する空家等を指す。

●対象とする地域：市内全域（地域課題に対応した施策の検討を行う）

都市構造図	凡例	地域ごとの課題、主な取組
		賑わい中心拠点 【地域課題・方針】 ・様々な都市機能や活動の集積による賑わい ・生活利便性の高いサービス機能の充実 【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
		まちなか生活拠点
		南部生活拠点
		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、災害に強いまちづくり
	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

第4章 空家等対策の取組み方針

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	情報提供による建築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(建物状況調査)の普及啓発 既存建築物の耐震化促進 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		空家等の所有者等への意識啓発等 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 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 空家等の適正管理を行う団体との連携	管理不全な空家等の所有者等への助言等		
方針3 空家等の利活用の促進			地域活性化に寄与する活用 空家等マッチング制度の運用 空家等活用の取組みに関する情報提供 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				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 狭あい道路・狭小敷地等の改善	

第5章 空家等の調査について

【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ており、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う。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

【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、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管理不全空家等及び特定空家等に係る対応に取り組む。

【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る。