

令和7年度 第4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

### アンケート調査（所有者情報）

No.	委員からの意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
1	住所不明として返送された空き家について、固定資産税の担当部局から住所情報を提供してもらえる仕組みになっているが、やり取りしていないのか。	今後の参考とする	本市では、緊急的な措置を講ずるべき時にしか課税情報を利用できません。 今回のアンケート調査は計画策定を目的に実施しているため、登記情報をもとに送付しています。 なお、平成28年度にD判定となった空家等の一部については、建築指導課の方で一定コンタクトを取っているような状況であり、今回のアンケート調査は事務局として送付しているため、建築指導課の方から住所情報等を提供してもらっております。 また、次の計画見直しに向けて、他部局が取得した情報について、アンケートデータとしての取り扱いを検討いたします。
2	所有者がどんなことで困っているかは、空き家に関する指導を前面に立って行っている部局が一番把握しており、補充的にアンケートを行うのであれば良いが、とりあえずアンケートありきで計画を作るといふことに違和感がある。	今後の参考とする	

## 前回協議会の意見と対応方針

### 空き家の状況

No.	委員からの意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
3	特定空家等に認定すべきD判定の空家について、指導中などの内容が表に出てくると思っていた。D判定のうち危険なものについて、除却や保全、指導中などの状況を調べて欲しい。	意見反映	個別の具体的な対応については、次年度以降の定期的な協議会にていただく意見を踏まえて対応してまいります。
4	特定空家等は本当はないのかと思う。また、危険な密集市街地にあるD判定の空家等5件についてはいかがか。	—	現在、特定空家等と判定している空家等はありません。 なお、D判定の空き家については、引き続き啓発や指導に努めてまいります。

## 前回協議会の意見と対応方針

### 施策検討

No.	委員からの意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
5	空家等管理活用支援法人について、有資格者が所属する団体が指定されるのか。	—	<p>空家等管理活用支援法人の指定要件は、基本的に他市の事例に倣い、弁護士や宅建士などの有資格者で構成される団体を要件として検討しております。</p> <p>なお、今年に大阪府で行っている各市町村に対して支援法人となりうる団体等のマッチング説明会に参加しており、団体にヒアリングを行っています。</p> <p>詳細な要件については、引き続き検討してまいります。</p>
6	D判定の空き家54件について、管理不全のまま残っている理由と施策が合致しているか、どのくらいの割合で困っているかも併せて説明願いたい。	—	<p>C、D判定の合計が54件となっており、そのうちD判定の保安上危険な空き家等は15件です。</p> <p>内訳としては、15件のうち12件は所有者不明等で連絡が取れない状態ですが、12件のうち10件は長屋であり、単独での土地利用が難しいことが原因であると考えております。所有者の確認が取れている3件については、今後自ら居住する予定の方や、維持管理対応する方、体調不良ですぐに対応ができない方となっています。</p> <p>施策検討にあたっては、アンケート調査とヒアリング調査の結果のほか、所有者に直接情報提供を行う建築指導課と環境政策課からのヒアリングをもとに検討を行っており、新たな施策についても引き続き検討してまいります。</p> <p>(※計画第2章・第4章に記載)</p>

## 前回協議会の意見と対応方針

### 施策検討

No.	委員からの意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
7	都市計画マスタープランが改定されることで、空き家対策も検討する必要があるのか。	—	近年の都市計画における主な変更は、北島地域の一部において、令和7年10月末に市街化調整区域から市街化区域(主に準工業地域)に編入されております。従来より住居が少ない地域であることから、影響は少ないと考えております。

### 概要版

No.	委員からの意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
8	概要版第2章の中ほどにおいて、管理不全と判定された空き家の件数の後に、地域別の「問題なし(A判定)」を含めた空き家の件数と、北部の危険な密集市街地で多く確認したと表記されているが、誘導しているような文章表現のような気がする。また、「問題なし(A判定)」を件数に入れると、対策の対象がぶれるような気がする。	意見反映	「管理不全と判定された空き家件数」と「地域別の空き家件数」の表記の順番を入れ替え、「地域別の空き家件数」については「問題なし(A判定)」の件数を含めて表記します。 また、密集市街地の空き家件数は表記としては残しますが、「多く確認されている」という表現は削除します。 なお、計画本編の内容についても合わせて修正しております。 (※計画第2章2-(2)-1)、5-(2)に記載)
9	「問題なし(A判定)」の空き家を放っておくとB、C、D判定になっていくため、地域別の件数から「問題なし(A判定)」をなくすのはためらいがある。例えば、B判定以上の、対策が必要な空き家の件数を括弧書きで加えれば、著しく北部が多いという表現にはならないと思う。	意見反映	

# 前回協議会の意見と対応方針

## 【修正対応方針】

「管理不全と判定された空き家件数」と「地域別の空き家件数」の表記の順番を入れ替え、「地域別の空き家件数」については「問題なし(A判定)」の件数を含めて表記します。

また、密集市街地の空き家件数は表記としては残しますが、「多く確認されている」という表現は削除します。なお、計画本編の内容についても合わせて修正しております。

(※計画第2章2-(2)-1)、5-(2)に記載)

### 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

- ・空き家総数は11,670戸、対平成10（1998）年比で約15%増加している。
- ・空き家率は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」
- ・管理不全と判定された空家等は44件（7.3%）
- ・地域別に見ると、北部地域405件、南部地域194件。中でも北部地区の地震時等に著しく危険な密集市街地で多く確認されている。

■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



<修正前>

### 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

- ・空き家総数は11,670戸、対平成10（1998）年比で約15%増加している。
- ・空き家率は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。

■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



<修正後>

## 前回協議会の意見と対応方針

### 空き家対策の担当課

No.	委員からの意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
10	現場をよく知る部局と施策を講じる部局が違うことに違和感がある。担当課を見直した方がいいのではないか。	今後の参考とする	引き続き、関係部署と連携・情報共有をまいります。 (※計画第7章に記載)

### 判断基準の点数化

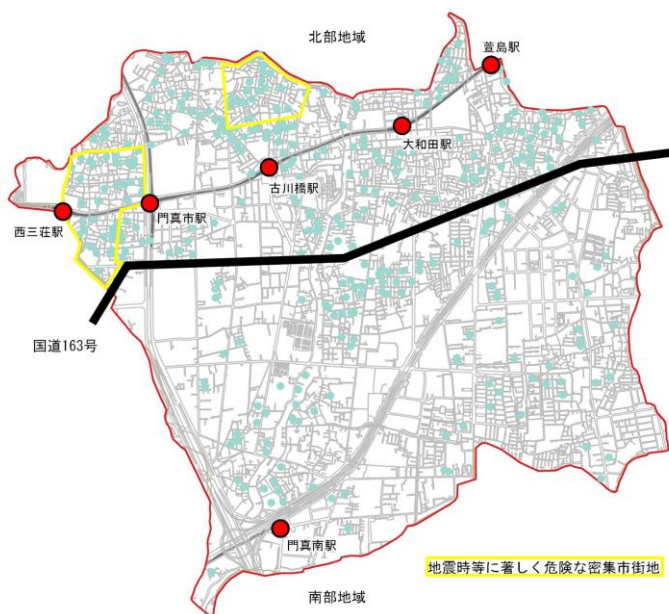
No.	委員からの意見	意見への対応	
		対応分類	詳細
11	管理不全空家等及び特定空家等の判断基準における点数化について、採点者により差が出てくる可能性があるが、どう対応するのか。	—	具体的な点数の付け方や運用については今後検討してまいります。

## その他の修正箇所

NO.	該当資料	該当箇所	修正内容		
			概要	修正前	修正後
1	本編 概要版	全体	「建物等」「建築物等」→「建築物等」に統一 ※ただし、アンケート調査結果や要綱に係る箇所は除く	「建物等」「建築物等」	「建築物等」
2	本編	第2章 2-(2) (P.18)	密集市街地の範囲の可視性を高める	密集市街地の範囲の線 ・黄色	密集市街地の範囲の線 ・オレンジ色

### 修正No. 2

修正前

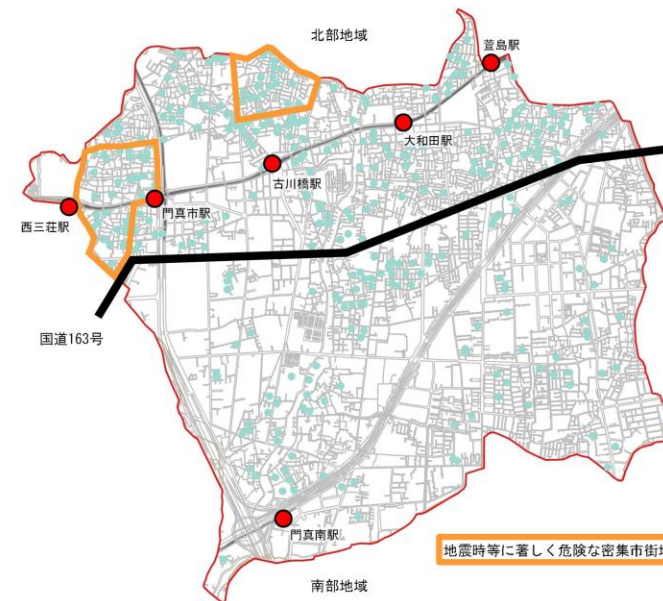


資料：令和6（2024）年度空家等実態調査

（※国道163号以北を北部地域、国道163号以南を南部地域とする。）

図2-10 空家等の分布状況

修正後



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号以南を南部地域とする。

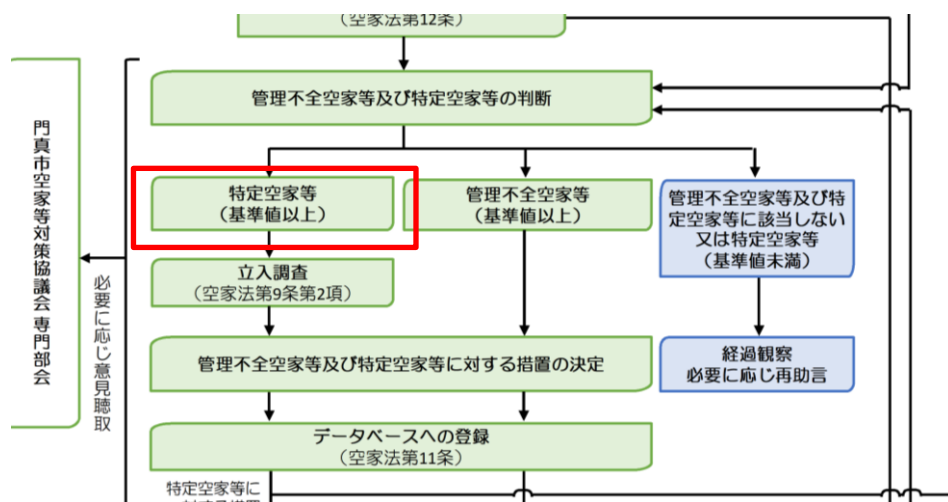
図2-10 空家等の分布状況

## その他の修正箇所

No.	該当資料	該当箇所	修正内容		
			概要	修正前	修正後
3	本編	第6章 1-(3) 図6-1(P.57) (管理不全空家等及び特定空家等への対応フロー)	法改正による「報告徴収」の追記 (空家法第9条第2項)	「立入調査」	「報告徴収及び立入調査」

### 修正No.3

#### 修正前



#### 修正後

