

門真市空家等対策計画の 進捗状況等について

令和6年度 第1回門真市空家等対策協議会

計画の概要

空家等実態調査(平成28年度)※計画P15~P20

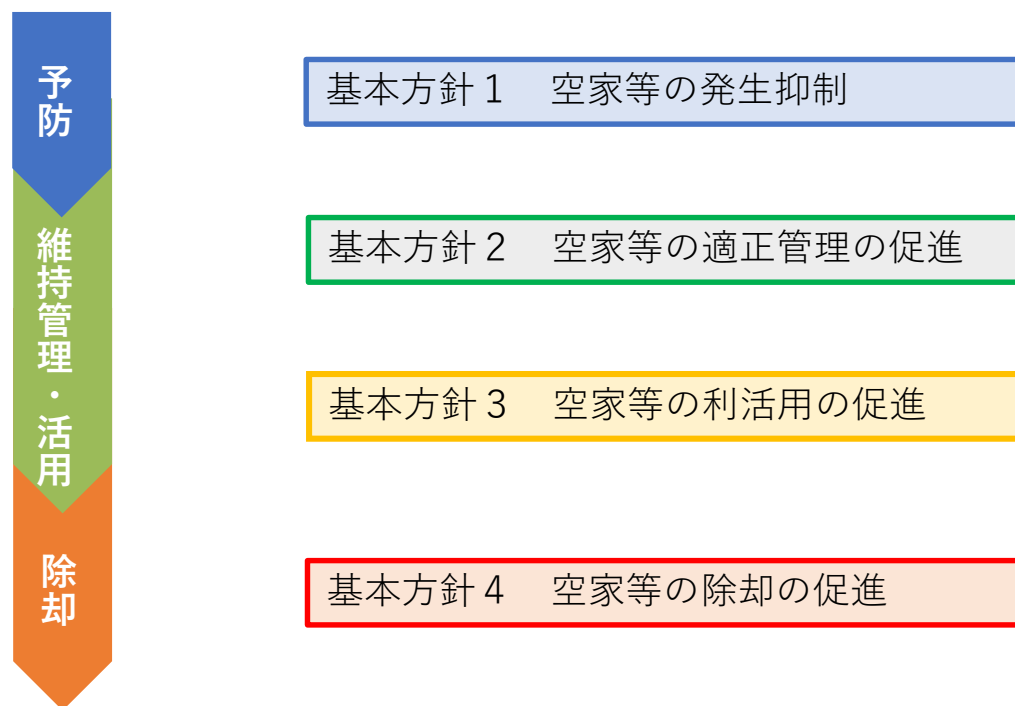


空家等数	1,423件
北部地域(163号以北)	981件(68.9%)
旧耐震基準(S56年以前)	948件(66.6%)
長屋数	920件(64.7%)
管理不全	122件(8.6%)

空家等の発生要因

※計画P33~P34

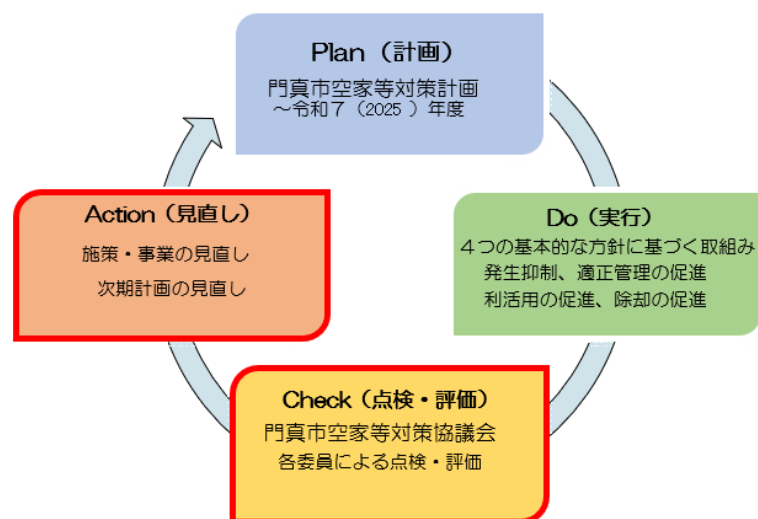
要因	理由
権利関係の制約	相続時にそのまま放置。
所有者意識	空家状態でも特に困っていない。
制度上の制約	狭小敷地等で再建築が困難。事業者で空家所有者が特定できない。
資金面の制約	建替え・リフォーム費用がかかる。売買・家賃の希望価格の相違。



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

進行管理・評価・検証

平成31(2019)年度から令和7(2025)年度までの7年間の計画期間において、適切なPDCAサイクルにより効果的な空家等対策を講じる。また、4つの基本方針(発生抑制・適正管理・利活用・除却)に基づく取組み施策及び目標値の進捗状況を評価



取組み施策	「第4章 空家等対策の取組み方針」に掲げる施策の進捗状況を評価※計画P40～P51
目標値	「第8章 計画実現に向けて」に掲げる目標値の進捗状況を評価 ※計画P65

所有者等の意識の醸成

①:空き家等に関するパンフレット・チラシを庁内窓口等に配架し、相談先を案内するなど周知啓発に努める。



- ・門真市マイエンディングノート (終活冊子)
発行部数:900部(R5年度)
- ・あなたの空き家大丈夫ですか? (空き家冊子)
発行部数:300部(R5年度)



- <配架先>
- ・社会福祉協議会
 - ・老人福祉センター
 - ・高齢者ふれあいセンター
 - ・飯盛霊園
 - ・松下記念病院
 - ・枚方信用金庫
 - ・法務局守口出張所
 - ・市内郵便局
 - ・市役所各課窓口等

※民間事業者と協働発行
両冊子 経費なし

年度	終活冊子 配布数	空き家冊子 配布数
令和5	900	300
令和4	900	300
令和3	1000	300
令和2	1400	300
令和元	1000	300

住宅ストックの良質化の促進

インスペクション(建物状況調査)を市ホームページで啓発、周知、耐震補助制度を実施

①門真市民間建築物耐震診断補助制度

旧耐震基準で建築された住宅などを対象に耐震診断費用の一部を補助する制度

年度	補助件数等
令和5	19件 188万円
令和4	23件 256万円
令和3	20件 145万円
令和2	21件 129万円
令和元	16件 70万円

②門真市木造住宅耐震化促進補助制度

旧耐震基準で建築された木造住宅を対象に耐震設計、耐震改修費用の一部を補助する制度

年度	補助件数等
令和5	2件 180万円
令和4	3件 280万円
令和3	3件 545万円
令和2	2件 177万円
令和元	2件 178万円

基本方針2 適正管理の促進

意識啓発及び情報提供

①:大阪の住まい活性化フォーラムと連携したセミナーを開催



※空き家セミナー



※個別相談会

開催日 :令和6年3月1日(金)
場 所 :門真中町ビル3階多目的ホール
≪講演タイトル≫
「空き家を造らないための事前対策」
(一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会)

※ フォーラムと連携したセミナーのため
経費なし

年度	参加人数
令和5	6
令和4	9
令和3	5
令和2	2
令和元	14

意識啓発及び情報提供

②:市ホームページへ空き家サポート業務(シルバー人材センター)を掲載及び案内

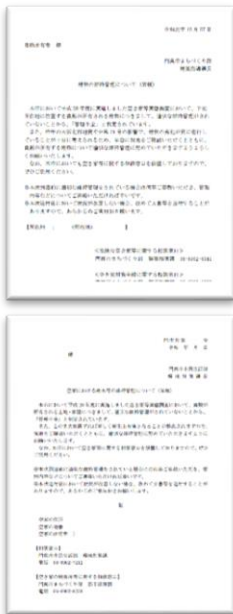


空き家サポート業務(シルバー人材センター)
内容:建物内の簡易清掃、敷地内の除草・剪定など

年度	業務件数
令和5	40
令和4	46
令和3	35
令和2	27
令和元	28

③:空き家等所有者へ適正管理を促進

通知文送付等除却補助や通報対応等による自主改善を促進



(環境美化)

年度	管理不全件数	指導継続中件数	是正件数
令和5	31	17	14
令和4	25	3	22
令和3	17	2	15
令和2	20	0	20
令和元	9	1	8

(保安上危険な空家等)

年度	管理不全件数	指導継続中件数	是正件数
令和5	36	21	15
令和4	23	8	15
令和3	19	11	8
令和2	17	10	7
令和元	31	13	18

空家法の「空家等」に該当しない一部空き長屋を門真市建築物等の適正管理に関する条例に追記(施行日:令和4年4月1日)
→空家等の定義に長屋・共同住宅の住戸を追加し、一部空き長屋の所有者について、固定資産税情報の利用が可能

データベースの効果的な運用等

①通報や苦情処理履歴などを関係課で情報を共有



年度	相談受付件数
令和5	73
令和4	51
令和3	55
令和2	25
令和元	45

地域課題に応じた利活用

- ①門真市子育て世帯等空き家利活用補助制度を創設(令和4年度より)
(市内に存する戸建ての空き家等を取得し、そのリフォーム工事を行うことで、市内への転入及び定住の促進を図る)

年度	補助件数
令和5	0
令和4	0

地域:門真市全域
条件:18歳以下の子を持つ子育て世帯または40歳未満の若者世帯
(令和6年度より市内に居住する方も対象に追加)
内容:リフォーム工事に要する費用の合計の1/2
上限額(50万円)
※令和5年度より拡充(国費充当)



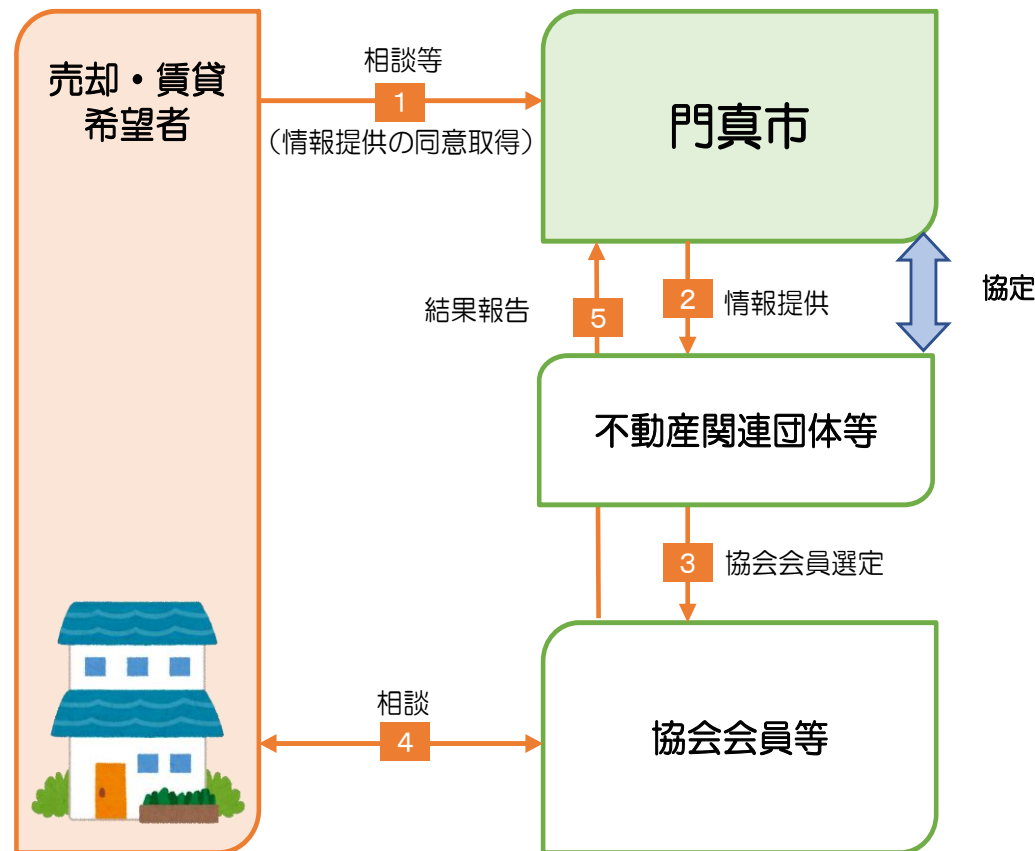
【フラット35】地域連携型

子育て支援や空き家活用に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、借入金利を一定期間引き下げる制度

上限額(100万円)

空家等マッチング制度の構築

- ①:空家等対策に関する協定を令和元年度より締結し、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推進



マッチングによる売買成立6件(令和元年～)

締結先:大阪府宅地建物取引業協会京阪河内支部
全日本不動産協会大阪府本部大阪東支部

*協定を締結
経費なし



<事例1>
所有者:他市居住
令和3年 10月:相談受付
令和4年 1月:物件調査
令和5年 3月:売却完了



<事例2>
所有者:市内居住
令和3年 11月:相談受付
令和4年 2月:物件調査
令和5年 1月:売却完了

【参考】民間(レインズ)による中古住宅の売買件数

市内中古住宅の売買、賃貸件数
※レインズ(不動産流通標準情報システム)より

年度	売買件数
令和5	149
令和4	127
令和3	169
令和2	138
令和元	148

年度	賃貸件数
令和5	98
令和4	98
令和3	73
令和2	82
令和元	57

基本方針4 除却の促進

危険老朽家屋等の除却の促進

①:門真市危険家屋等除却補助制度を実施

(著しい老朽化などにより、倒壊の危険性が高く、周辺住環境を悪化させている建築物に対し、除却費用の一部を補助)

地域:門真市全域

条件:判定基準により危険家屋と判定されるもの

昭和56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

内容:工事費用の2/3(住宅以外)・工事費用の4/5(住宅)

上限額(戸建て60万円)(長屋又は共同住宅200万円/戸30万円)

(その他の建築物200万円)

※いずれか低い額

年度	補助件数
令和5	1件 60万円
令和4	0件 0円
令和3	1件 60万円
令和2	1件 27万円
令和元	2件 120万円

老朽木造建築物等の除却等の促進

①: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を実施

(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の除却費用を補助)

地域:地震時等に著しく危険な密集市街地

条件:昭和56年5月31日以前に建築されたもの(空き家)

内容:空き家の場合、工事費用の6/6(特に延焼危険性が高い区域)

工事費用の4/6(上記以外の区域)

上限額(戸建て189万円)(長屋540万円/戸189万円)

(共住540万円)(住宅以外216万円)

※いずれか低い額

年度	補助棟数
令和5	20棟 5,087万円
令和4	36棟 1億152万円
令和3	33棟 7,763万円
令和2	72棟 1億6,963万円
令和元	51棟 1億2,516万円

耐震性の不足した空家等の除却の促進

①:門真市木造住宅除却補助制度を実施

(耐震性の不足している木造住宅の除却費用の一部を補助)

地域:門真市全域

条件:耐震診断にて評価点が一定数値以下の建物

昭和56年5月31日以前に建築されたもの

内容:工事費用の1/2

上限額(戸建て30万円)(長屋又は共同住宅200万円/戸30万円)

※いずれか低い額

年度	補助件数
令和5	24件 1,237万円
令和4	23件 1,011万円
令和3	19件 1,061万円
令和2	21件 1,319万円
令和元	32件 2,502万円

基本方針4 除却の促進

除却した跡地利用の促進

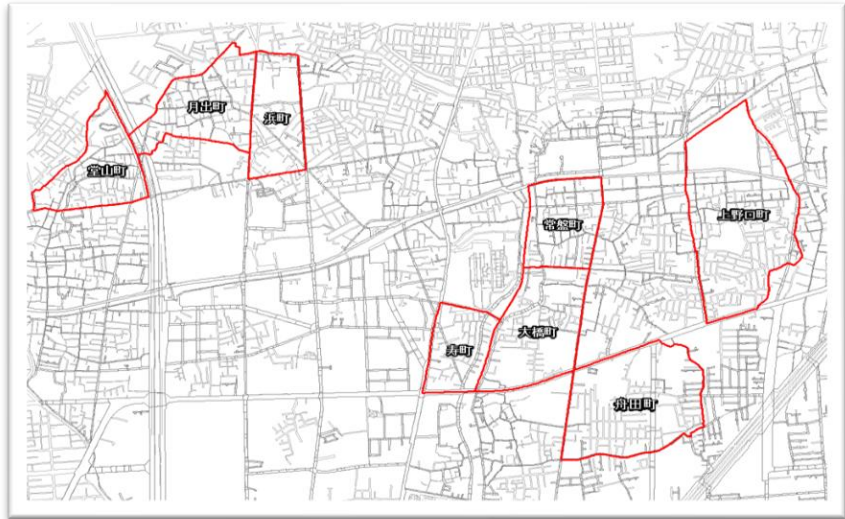
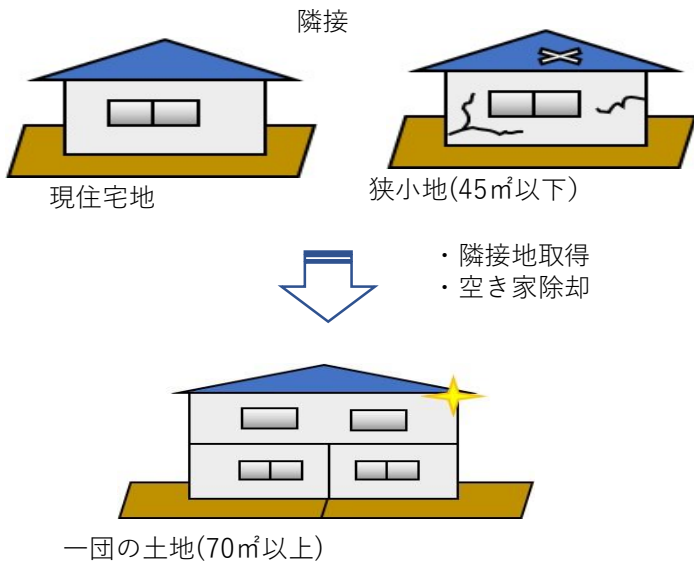
①：門真市狭あい道路拡幅整備事業補助制度を実施
 (狭あい道路に接する土地の建築行為もしくは後退用地または隅切りについて拡幅を行う場合、舗装工事などその費用の一部を補助)

地域：門真市全域
 条件：狭あい道路について拡幅等行い、寄附もしくは無償使用する場合
 内容：実際に要した費用
 上限額で算定した補助額の合計
 整備内容に応じた上限額※無償使用の場合は上限額の2/3
 (舗装：1平方メートル20,800円)(L型側溝：1メートル10,000円)
 (側溝等：単価契約による積算額)(集水柵：1箇所64,800円)(測量
 および分筆登記：一式500,000円)
 ※いずれか低い額

年度	補助件数
令和5	1件 60万円
令和4	3件 291万円
令和3	1件 104万円
令和2	2件 241万円
令和元	0件 0円

②：門真市空き家等除却補助制度を実施
 (狭小な敷地の空き家等を購入し除却することにより、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。)

③：門真市隣接地等取得補助制度を実施
 (狭小な隣接地の空き家等を購入し除却することにより、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。)



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)

地域：空家等実態調査で空き家件数が多い8町
 (令和6年度より市内全域へ拡充)
 (地震時等に著しく危険な密集市街地を除く)
 条件：②狭小な敷地に存する空き家等を取得し除却すること
 ③狭小な隣接地に存する空き家等を取得し除却すること
 内容：②除却工事費用の4/5
 上限額(100万円) ※いずれか低い額
 ③隣接地等取得費用の1/2
 上限額(50万円) ※いずれか低い額

年度	補助件数
令和5	0
令和4	0
令和3	0

②門真市空き家等除却補助制度
 上限額を100万円に拡充(国費充当)

年度	補助件数
令和5	0
令和4	0
令和3	0

③門真市隣接地等取得補助制度
 上限額は50万円

目標値の進捗状況

項目	指標	計画策定時	現況値	目標値
発生抑制 (長期)	住宅・土地統計調査の空き家 (その他の住宅)数	2,670件 平成25年度末	3,940件 平成30年度末 (令和6年9月末公表予定)	増加させない 令和5年度末
適正管理の促進 (長期)	相談会、セミナー等の開催回数	0回 平成30年度末	5回 令和5年度末	7回 令和7年度末 (年1回)
利活用の促進 (長期)	マッチング制度を活用し空家等が利活用 された件数	0件 平成30年度末	6件 令和5年度末	21件 令和7年度末 (年3件)
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 棟数	0棟 平成29年度末	173棟 令和2年度末	443棟※ 令和2年度末

※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年間での
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年度末時点では中町、野里町については解消済)

今後の取組みについて

基本方針	今後の取組み
発生抑制	引き続き、パンフレットによる周知や耐震化等の取組みを実施するとともにセミナー等を開催し空き家等所有者の意識の醸成を図る。 また、令和7年度からは、固定資産税課税通知書に空家に関するチラシを同封予定。
適正管理の促進	引き続き、管理不全の空き家等所有者に適正管理を促すことで自主改善を促進するとともにシルバー人材センターと連携した取組みを実施する。
利活用の促進	引き続き、空き家等マッチング制度による利活用の促進を図るとともに子育て世帯等空き家利活用補助制度の補助要件等の見直しについて検討する。
除却の促進	引き続き、危険家屋・旧耐震・密集市街地内の空き家等についての除却を促進するため補助制度を実施するとともに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補助要件等の見直しについて検討する。

【門真市空家等対策計画の改定について】

⇒計画期間が来年度で満了することに伴い、門真市空家等対策計画の改定が必要

○想定される主な改定内容等

①空家等の現状、課題等の分析、施策検討など

- ・令和5年 住宅・土地統計調査の分析等
- ・平成28年度の実態調査、通報による空家等の調査分析
- ・分析結果を踏まえた課題抽出
- ・課題解決するための新たな施策の検討
(周知啓発、活用・除却等の補助制度等)

②空家法改正への対応検討

【活用拡大】

- ・空家等活用促進区域
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化など
- ・空家等管理活用支援法人制度
⇒市区町村がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
⇒所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応

【管理の確保】

- ・特定空家化を未然に防止する管理(管理不全空家等)
⇒放置すれば特定空家になるおそれのある空家に対し市区町村から指導・勧告
⇒勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除
- ・所有者把握の円滑化
⇒市区町村から電力会社等に情報提供を要請

○令和7年度に門真市空家等対策協議会(3～4回開催)での協議を踏まえ計画を改定予定

空家等の追跡調査について

- ・平成28年度調査で空家等となった一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、その他の合計1,423件の追跡調査を実施

- ・調査時点：令和6年8月

- ・調査方法：住基データ等を使用

※住基データだけでは判断のつかない物件については、現地調査等を実施

⇒上記の調査結果を町ごとに集計し、当初の調査時点との比較表、分布図を作成

地域別空家等の状況

【北部地域】 当初981→利活用物件586 (60%)

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
幸福町	76	51 (67%)
石原町	74	46 (62%)
本町	58	32 (55%)
上島町	56	34 (61%)
元町	51	35 (69%)
小路町	45	26 (58%)
城垣町	43	29 (67%)
浜町	36	15 (42%)
大橋町	35	19 (54%)
垣内町	32	23 (72%)
月出町	31	21 (68%)
常盤町	31	17 (55%)
上野口町	30	23 (77%)

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
寿町	30	13 (43%)
堂山町	30	20 (67%)
宮前町	27	11 (41%)
大倉町	26	18 (69%)
新橋町	25	17 (68%)
下島町	25	13 (52%)
野里町	25	14 (56%)
栄町	24	14 (58%)
泉町	23	15 (65%)
末広町	22	10 (45%)
御堂町	19	18 (95%)
宮野町	15	3 (20%)
朝日町	14	8 (57%)

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
北巢本町	14	5 (36%)
大池町	14	8 (57%)
向島町	12	6 (50%)
常称寺町	10	8 (80%)
古川町	10	2 (20%)
松葉町	9	6 (67%)
中町	7	5 (71%)
柳町	2	1 (50%)
速見町	0	0 (-)
大字門真	0	0 (-)

※ 【速報値】 調査中

地域別空家等の状況

【南部地域】 当初442→利活用物件289 (65%) 【合計】 当初1,423→利活用物件875 (61%)

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
舟田町	54	30 (56%)
打越町	22	3 (14%)
桑才町 (大字桑才)	22	13 (59%)
東田町	21	13 (62%)
桑才新町	18	16 (89%)
五月田町	18	12 (67%)
島頭 1 丁目	18	10 (56%)
千石東町	17	13 (76%)
ひえ島町 (大字稗島)	17	11 (65%)
岸和田 3 丁目	17	14 (82%)
北島町	13	6 (46%)
島頭 3 丁目	13	8 (62%)
三ツ島 2 丁目	13	5 (38%)
三ツ島 5 丁目	13	11 (85%)
三ツ島 1 丁目	12	12 (100%)
江端町	12	10 (83%)
深田町	12	8 (67%)

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
下馬伏町	11	5 (45%)
南野口町	11	10 (91%)
岸和田 2 丁目	9	8 (89%)
柳田町	8	7 (88%)
島頭 4 丁目	8	2 (25%)
四宮 5 丁目	8	7 (88%)
四宮 2 丁目	7	5 (71%)
千石西町	7	5 (71%)
殿島町	5	5 (100%)
東江端町	5	4 (80%)
脇田町	5	1 (20%)
沖町	4	3 (75%)
大字北島	4	4 (100%)
北岸和田 1 丁目	4	4 (100%)
三ツ島 3 丁目	3	2 (67%)
三ツ島 6 丁目	3	0 (0%)
島頭 2 丁目	3	3 (100%)

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
四宮 3 丁目	3	3 (100%)
北岸和田 2 丁目	3	1 (33%)
岸和田 4 丁目	3	3 (100%)
一番町	3	1 (33%)
松生町	3	3 (100%)
四宮 4 丁目	2	2 (100%)
四宮 6 丁目	2	2 (100%)
北岸和田 3 丁目	2	2 (100%)
岸和田 1 丁目	2	1 (50%)
三ツ島 4 丁目	1	1 (100%)
四宮 1 丁目	1	0 (0%)
大字打越	0	0 (-)
大字三番	0	0 (-)
巢本町	0	0 (-)
大字野口	0	0 (-)
大字横地	0	0 (-)

※ 【速報値】 調査中

地域別一戸建て住宅の状況(北部)

【北部地域】 当初173→利活用物件115 (66%) 一戸建て住宅のみ

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
幸福町	6	4 (67%)
石原町	4	2 (50%)
本町	17	10 (59%)
上島町	18	12 (67%)
元町	10	9 (90%)
小路町	8	7 (88%)
城垣町	8	3 (38%)
浜町	0	0 (-)
大橋町	5	5 (100%)
垣内町	6	3 (50%)
月出町	10	5 (50%)
常盤町	5	3 (60%)
上野口町	11	8 (73%)

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
寿町	0	0 (-)
堂山町	5	2 (40%)
宮前町	3	2 (67%)
大倉町	2	1 (50%)
新橋町	1	0 (0%)
下島町	5	4 (80%)
野里町	3	2 (67%)
栄町	3	3 (100%)
泉町	2	0 (0%)
末広町	4	3 (75%)
御堂町	4	4 (100%)
宮野町	3	1 (33%)
朝日町	12	6 (50%)

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
北巢本町	4	3 (75%)
大池町	4	4 (100%)
向島町	1	1 (100%)
常称寺町	5	3 (60%)
古川町	0	0 (-)
松葉町	1	1 (100%)
中町	2	2 (100%)
柳町	1	1 (100%)
速見町	0	0 (-)
大字門真	0	0 (-)

※【速報値】 調査中

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
舟田町	18	10 (56%)
打越町	4	2 (50%)
桑才町 (大字桑才)	8	4 (50%)
東田町	4	1 (25%)
桑才新町	2	1 (50%)
五月田町	5	4 (80%)
島頭 1 丁目	3	1 (33%)
千石東町	8	6 (75%)
ひえ島町 (大字稗島)	4	3 (75%)
岸和田 3 丁目	5	4 (80%)
北島町	8	3 (38%)
島頭 3 丁目	1	1 (100%)
三ツ島 2 丁目	8	3 (38%)
三ツ島 5 丁目	4	3 (75%)
三ツ島 1 丁目	1	1 (100%)
江端町	5	4 (80%)
深田町	1	0 (0%)

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
下馬伏町	3	3 (100%)
南野口町	10	9 (90%)
岸和田 2 丁目	1	1 (100%)
柳田町	4	3 (75%)
島頭 4 丁目	2	1 (50%)
四宮 5 丁目	3	2 (67%)
四宮 2 丁目	2	2 (100%)
千石西町	2	2 (100%)
殿島町	0	0 (-)
東江端町	0	0 (-)
脇田町	3	0 (0%)
沖町	2	2 (100%)
大字北島	0	0 (-)
北岸和田 1 丁目	0	0 (-)
三ツ島 3 丁目	1	0 (0%)
三ツ島 6 丁目	1	0 (0%)
島頭 2 丁目	2	2 (100%)

町名	当初空家	利活用物件 (活用率)
四宮 3 丁目	1	1 (100%)
北岸和田 2 丁目	2	1 (50%)
岸和田 4 丁目	1	1 (100%)
一番町	2	1 (50%)
松生町	1	1 (100%)
四宮 4 丁目	1	1 (100%)
四宮 6 丁目	0	0 (-)
北岸和田 3 丁目	0	0 (-)
岸和田 1 丁目	0	0 (-)
三ツ島 4 丁目	1	1 (100%)
四宮 1 丁目	0	0 (-)
大字打越	0	0 (-)
大字三番	0	0 (-)
巢本町	0	0 (-)
大字野口	0	0 (-)
大字横地	0	0 (-)

※【速報値】 調査中

活用比較 (概ね6割以上が活用されている)

■ 活用 ■ 空家

全体 北部



南部



戸建 北部



南部



空家等の現状

平成28年度調査時点からの動向

前回の調査で空家判定（A～D）を受けた一戸建て住宅（307件）のその後の状況を住基データ、現地等での確認を行った。

