

門真市空家等対策計画（素案） 概要版

第1章 計画の基本的な考え方

【計画策定の背景】

人口減少や少子高齢化の進行等により、空家等は増加傾向にあることから、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「門真市空家等対策計画」を策定する。

【計画の位置付け】

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」）第6条第1項に基づく「空家等対策計画」

【計画期間】

平成31年度（2019年）から平成37年度（2025年）までの7年間

第2章 空家等の現状

【空家等の現状把握】

※平成25年（2013年）年住宅・土地統計調査より

- 空家家総数は12,200戸、対平成10年（1998年）比で約1.2倍増
- 空家率は17.4%、全国、大阪府を上回る。

【空家等実態調査による現状把握】

- 空家等の総数は1,423件、うち昭和56年（1981年）の耐震基準改正前に建築された建築物等は948件（66.6%）
- 空家等のうち、920件（64.7%）が長屋であり、そのほとんどが「一部空き長屋」
- 管理不全と判定された空家等は122件（8.6%）
- 空家等の内訳は、北部地域981件、南部地域442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。

【建物等に関するアンケート】

- 建物等所有者等は高齢化が進んでおり、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」割合が多い。
- 空家等になった理由として大阪府内に所有者がいる場合「借り手、買い手がいないため」の割合が多い。
- 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」「売却したい」の割合が多い。

【これまでの取組み】

- 条例の制定（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
- 門真市北部地区住宅市街地総合整備事業の推進

【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組み**が必要
- 所有者側の賃貸や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ことや、空家等を活用するための修繕・改修支援や情報提供などを求める声が多くなっていることから**利活用の促進に向けた取組み**が必要
- 市内の空家等の約7割が北部地域にあり、そのうち約半数が地震時等に著しく危険な密集市街地に存在している。また、市内の空家等の約7割が昭和56年（1981年）の耐震基準改正前に建築された建築物等であることから**除却を促進する取組み**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 | 計 |
|------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|
| 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



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を目指す。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、子育てや仕事がしやすい「住みたい」「住み続けたい」まちづくりを目指す。

【空家等対策計画の基本方針】

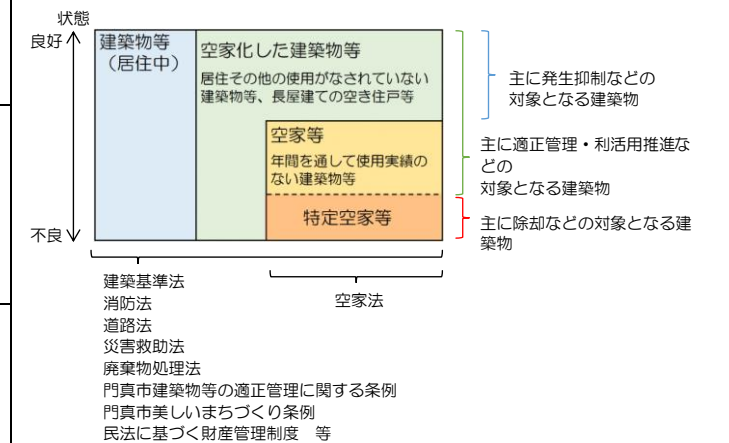
目標の実現に向けて、空家等の課題を踏まえると共に空家等の状態・段階に応じた対策を推進するため、4つの基本的な取組みを設定する。

| | |
|-------------|--|
| 空家等の発生抑制 | 空家等を生み出さないためには、建築物等所有者等は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長く住み続け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する。 |
| 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が行われている。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。

● 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 |
|-------|---------------|---|
| | ● 中心拠点 | 【地域課題・方針】 ・商業、業務、居住機能などの都市機能の向上 ・魅力ある市街地環境の形成 【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 |
| | ● 地域生活拠点 | 【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、災害につよまちづくり |
| | ■ 北部地域 | 【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 |
| | ■ 南部地域を含む市内全域 | |

門真市空家等対策計画（素案） 概要版

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 | <ul style="list-style-type: none"> 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(建物現況調査)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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 空家等所有者等の意識啓発等 | <ul style="list-style-type: none"> 管理不全な空家等の所有者等への助言等 | | |
| 方針3 空家等の利活用の推進 | | <ul style="list-style-type: none"> 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 | | | | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 防災空地の整備 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、平成28年（2016年）度に市内全域の空家等実態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 特定空家等に対する措置等

【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、空家等に対する他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。

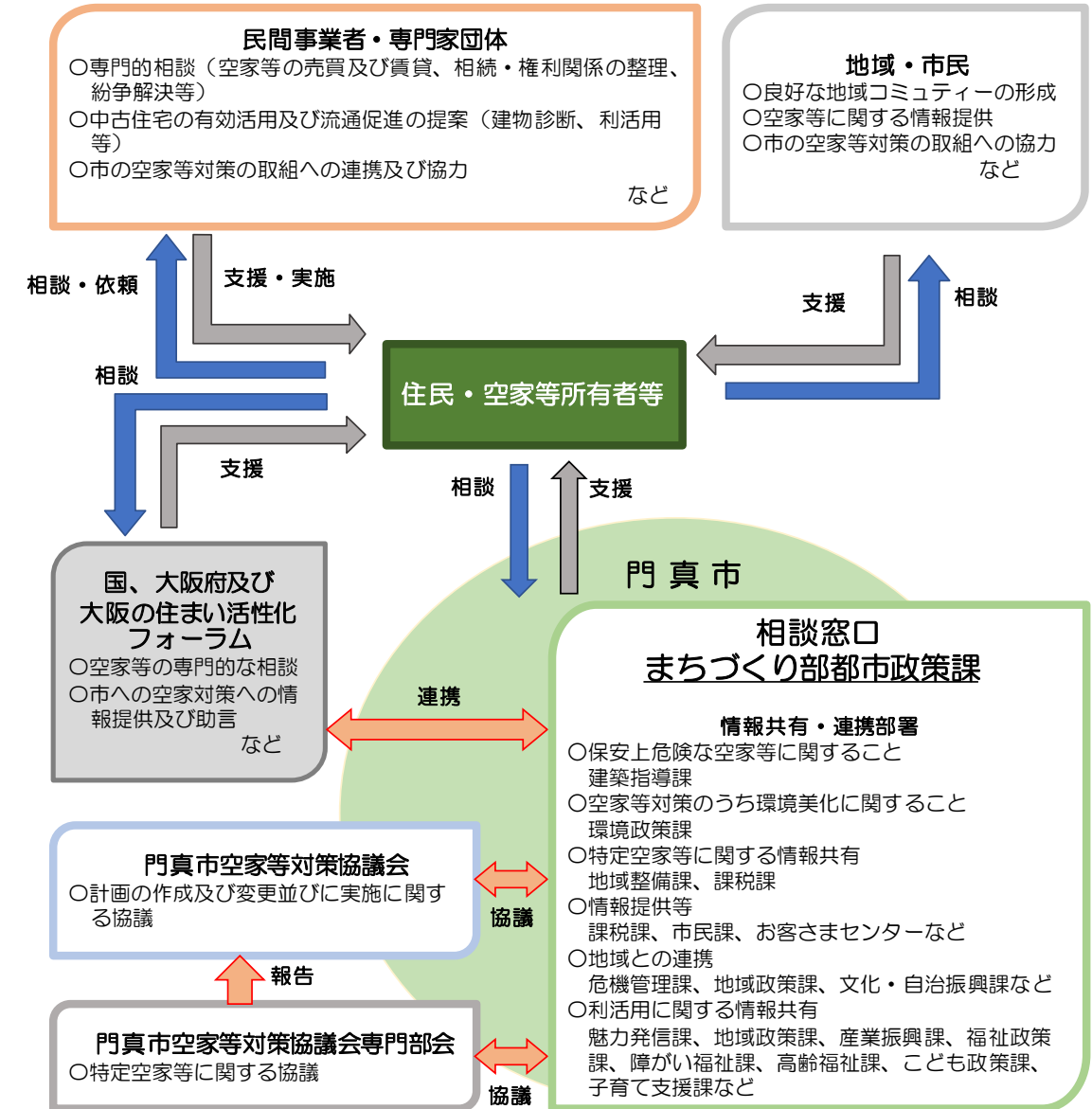
第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応及び空家等対策の実施体制等について

【住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

住民や空家等所有者等からの空家等に関する相談に対して、庁内連携のもと総合窓口（都市政策課）を設け、内容に応じて適切な担当課等を案内し、迅速な回答に努める。

【空家等対策の実施体制に関する事項】

空家等対策の実施に際しては、庁内の様々な部局に係るのみならず、各種団体等との連携を図りながら体制を構築する。



第8章 計画実現に向けて

目標値を設定し、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 | 現況値 | 目標値 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 空家等の発生抑制 | 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（2013年）度末 | 平成35年（2023年）度末 増加させない |
| 空家等の適正管理の促進 | 相談会、セミナー等の開催回数 | 0件 平成30年（2018年）度末 | 7件 平成37年（2025年）度末 |
| 空家等の利活用促進 | 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（2018年）度末 | 21件 平成37年（2025年）度末 |
| 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 | 0件 平成29年（2017年）度末 | 443件 平成32年（2020年）度末 |