資料4

門真市空家等対策計画の進捗状況等について

令和8年度 第1回門真市空家等対策協議会

空家等の現状

空家等実態調査（平成28年度）　※計画書P15～P22

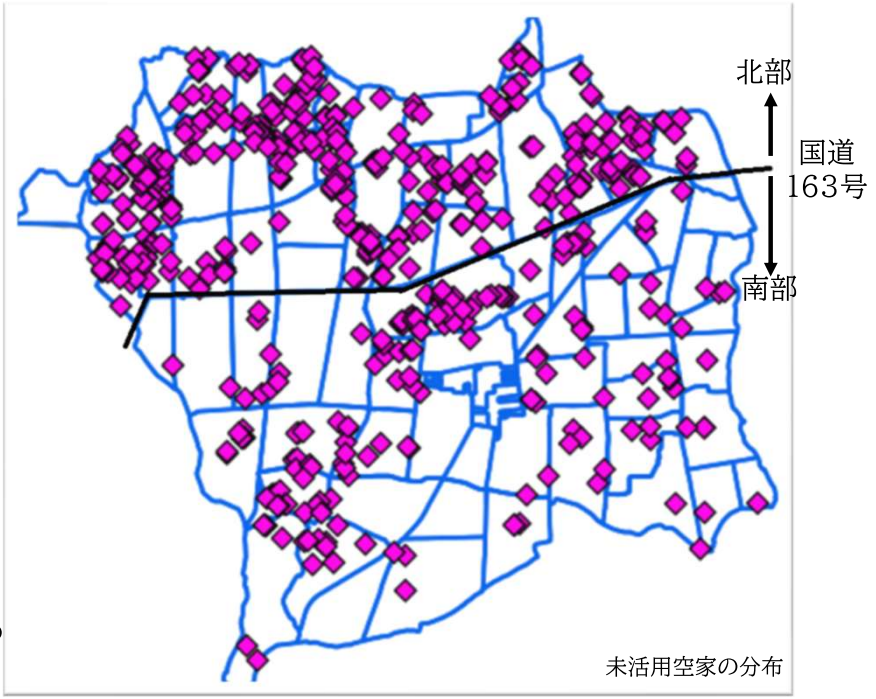
調査件数	判定結果		
	空家等	居住中	その他（解体中等）
4,585件	1,423件	3,015件	147件

空家等追跡調査（令和6年度）　※計画書P15～P22

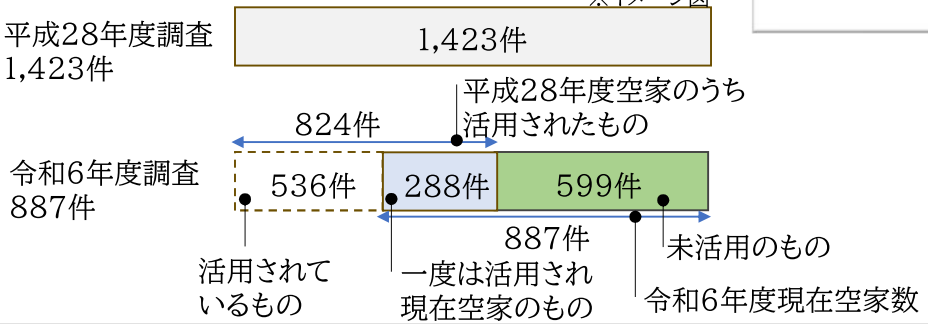
調査件数	判定結果	
	活用	未活用
1,423件	824件	599件

空家数
887件（288件）

※（）内は一度は活用されたものの、令和6年時点で［空家等］と判断されたもの



※イメージ図



※計画書P15～P22

地域別

（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

※「管理不全」については空家法第13条第１項で規定される「管理不全空家等」ではなく、本市独自のチェックリストを用いて管理不全相当と判断されるもの

建物種別

（件）

	A：問題なし	B：注意	C：要注意	D：管理不全	合計
一戸建ての住宅	67 (11.2%)	24 (4.0%)	2 (0.3%)	14 (2.3%)	107 (17.9%)
長屋	311 (51.9%)	75 (12.5%)	6 (1.0%)	23 (3.8%)	415 (69.3%)
共同住宅	4 (0.7%)	2 (0.3%)	0 (0.0%)	3 (0.5%)	9 (1.5%)
その他	51 (8.5%)	11 (1.8%)	2 (0.3%)	4 (0.7%)	68 (11.4%)
総数	433 (72.3%)	112 (18.7%)	10 (1.7%)	44 (7.3%)	599 (100.0%)

空家等対策の基本的な方針

※計画書P37

予防

維持管理・活用

除却

基本方針１　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。

基本方針２　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住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します。

基本方針３　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します。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します。

基本方針４　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の取組みを進めています。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します。



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　※計画書P41～P54
管理指標	「第7章　空家等対策の推進体制等について」に掲げる管理指標の管理基準値を評価※計画書P67

空家等対策の取り組み



※数字は実施件数、成約件数

所有者等の意識の醸成

①各種施策を固定資産税等納税通知書に同封するとともに、ホームページに掲載（令和7年度より実施）

＜表面＞



＜裏面＞



●令和7年度から納税通知書を活用して周知した結果

問い合わせ件数増加

年度	問合せ件数
R8	13件 （8月時点）
R7	10件
R6	2件

マッチング件数増加（P.9にて記載）

年度	相談件数	成立件数
R8	4件 （8月時点）	—
R7	6件	2
R6	0件	0

②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





・住まいの”これから”考えていますか？
　発行部数：900部（R8年度）

・あなたの空き家大丈夫ですか？
　発行部数：300部（R8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
・KADOMADO

※民間事業者と協働発行
　両冊子　経費なし

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	予算規模	実績
R7	40件　7,332千円	12件　600千円
R6	40件　5,332千円	21件 1,042千円
R5	40件　5,332千円	19件 1,880千円

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	予算規模	実績
R7	6件　7,350千円	0件　0千円
R6	6件　6,900千円	4件 3,700千円
R5	6件　6,900千円	2件 1,800千円

基本方針2　空家等の適正管理の促進

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

開催日　：令和8年3月19日（木）
場　所　：門真市役所 別館3階第3会議室
≪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 ）

＜周知方法＞
・門真市ホームページ
・門真市公式LINE
・市民課待合スペースへの配架

※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
R7	11人
R6	2人
R5	6人

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
（参考）R7年度　30件（聞き取りによる）



③：空き家等所有者へ適正管理を促進

通知文を送付することなどにより、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
R7	59件	4件	55件
R6	39件	6件	33件
R5	31件	17件	14件

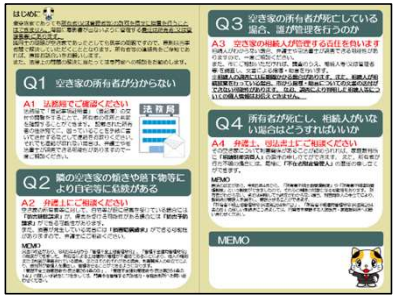
（保安上危険な空家等）

年度	管理不全件数	指導継続中件数	是正件数
R7	23件	19件	4件
R6	18件	9件	9件
R5	36件	21件	15件

NEW

④：よくある質問Q＆Aを門真市ホームページに掲載予定



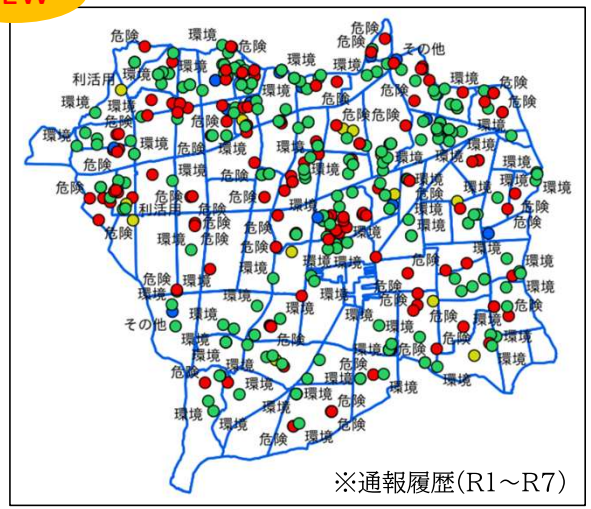


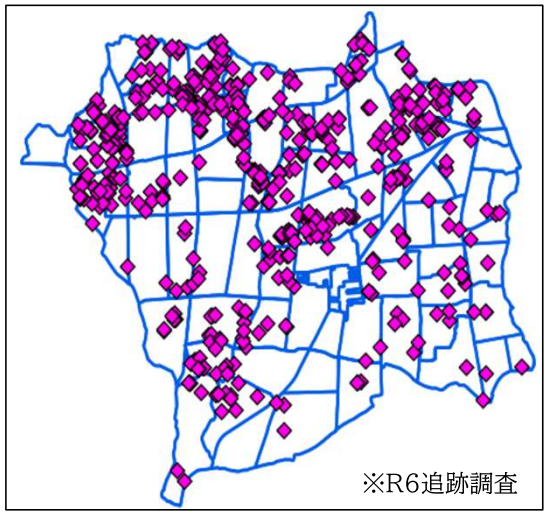


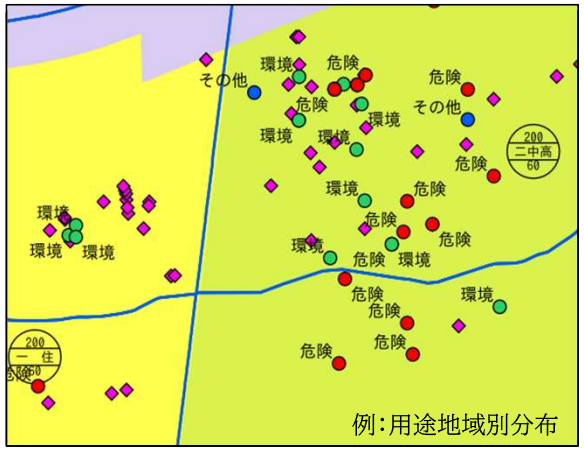
基本方針2　空家等の適正管理の促進

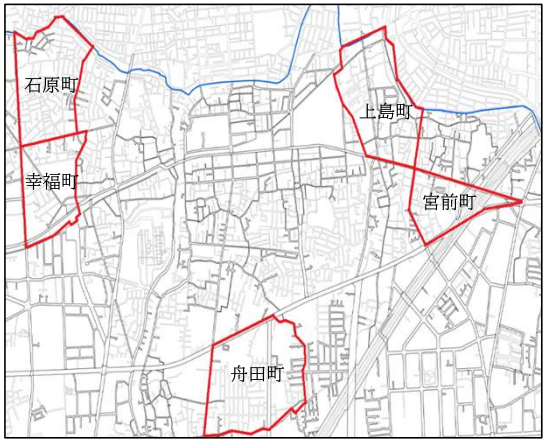
データベースの効果的な運用等

NEW ①通報や苦情処理履歴などを関係課で情報を共有









(最新版)空家相談受付簿

(絞り込み条件)

objectid	No.	受付日	受付課	受付者	相談者	空家所在地	相談内容（概要）	分類	対応課	対応内容	対応状況
260	22	R7.5.22	都市政策課	番匠	近隣住民	[redacted]	空家に小動物侵入	環境	環境政策課	現地確認、相談者	対応済
272	78	R7.5.26	建築指導課	奥田	近隣住民		外壁の落下の恐れ	危険	建築指導課	当事者同士で話が	対応済

通報履歴とR6年度追跡調査結果を重ね合わせた結果、舟田町、石原町、上島町、幸福町、宮前町で未活用空家及び通報件数の双方が多いことが確認されました。今後、町別の家屋数の割合等を分析します。
この5町では市全体の未活用空家の20%、通報件数の22.5%を占めています。
また上位5町の未活用空家の78.3%が長屋であり、市全体の69.3%と比較して高い割合となっています。

各年度における相談受付件数

年度	相談受付数
R7	94件
R6	64件
R5	73件

R6追跡調査と通報履歴の多い上位5町

町名（通報件数）	未活用件数	長屋	戸建て	その他
舟田町（31件）	26件	15件	9件	2件
石原町（15件）	29件	26件	1件	2件
上島町（13件）	25件	16件	8件	1件
幸福町（10件）	25件	23件	0件	2件
宮前町（25件）	15件	14件	1件	0件

市全体と上位5町の比較

指標	市全体	未活用空家及び通報が多い上位5町	上位5町の割合
未活用空家	599件	120件	20.0%
通報	418件	94件	22.5%
未活用のうち長屋	415件（69.3%）	94件（78.3%）	—

NEW

門真市シルバー人材センターとの空家等対策に関する協定に向けて

令和8年度中
締結予定

目的

空家等の所有者等に対し、シルバー人材センターが実施する空家等の適正管理サービスを案内するなど、市とシルバー人材センターが相互に連携・協力し、空家等の適正管理等を効果的・効率的に推進する。

主な連携内容

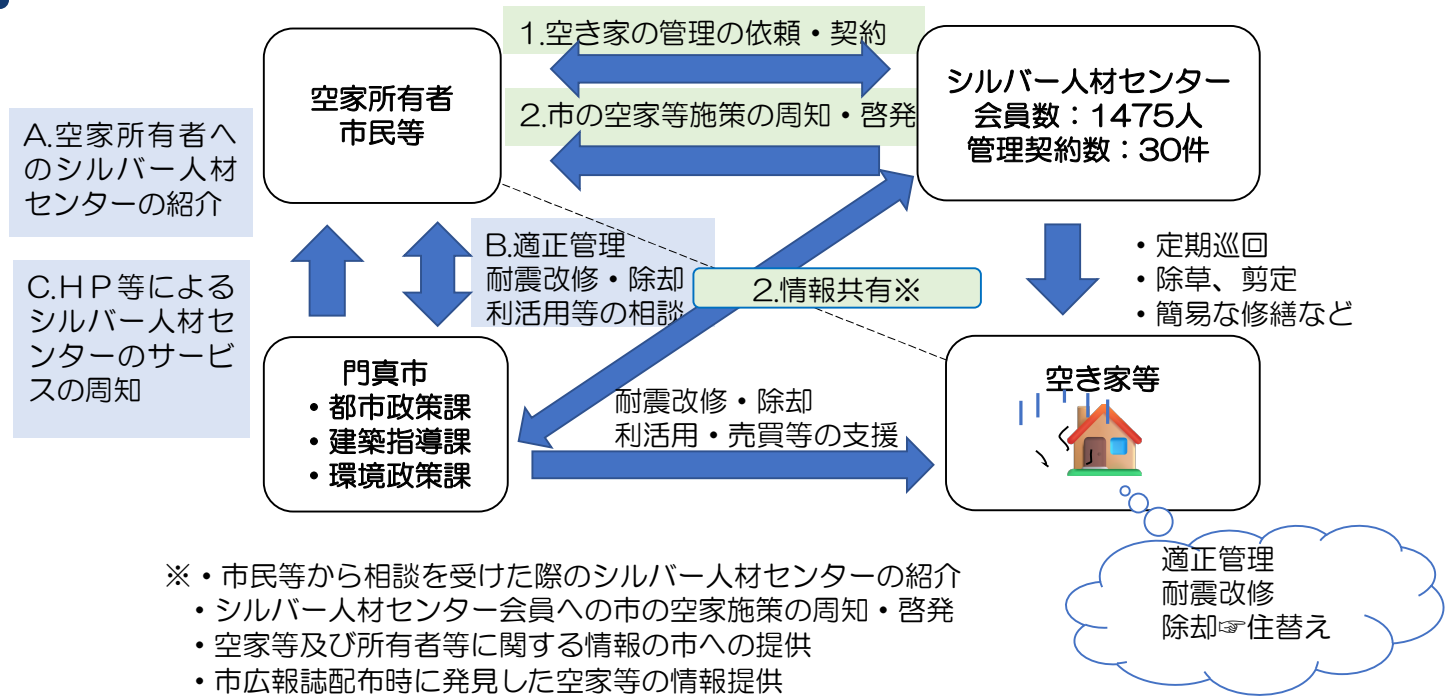
門真市の取組

A. 所有者等から適正管理の相談を受けた場合、シルバー人材センターの管理業務を紹介
B. 適正管理について文書を発出する際、シルバー人材センターの管理業務を紹介
C. 市広報・ホームページ等による空家等管理業務のPR
D. その他、協定の目的達成に必要な業務

シルバー人材センターの取組

1. 所有者等との契約に基づく空家等の適正管理サービスの提供
2. 空家等の適正管理に関する市民等への啓発及び、活動等を通じて把握した空家等・所有者等に関する情報の市への提供
3. 市広報誌配布時などの機会に発見した管理不全な建物の情報提供

連携のイメージ



※・市民等から相談を受けた際のシルバー人材センターの紹介
・シルバー人材センター会員への市の空家施策の周知・啓発
・空家等及び所有者等に関する情報の市への提供
・市広報誌配布時に発見した空家等の情報提供

基本方針3　利活用の促進

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	予算規模	実績
R7	2件 1,500千円	0件
R6	2件 1,500千円	0件

対象世帯：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）
補助：市外居住者2/3（上限100万円）
市内居住者1/2（上限50万円）

NEW
要件の見直し：①施工業者の市内要件を撤廃
②長屋を対象に追加

連携

【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

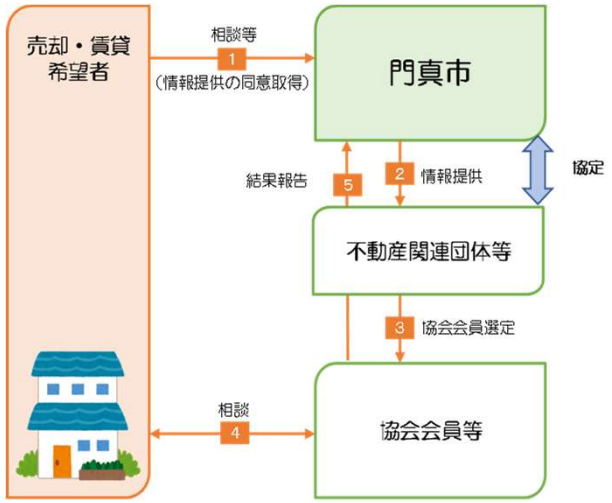
②門真市木造賃貸住宅等建替事業補助制度を創設（令和2年度より）

年度	予算規模	実績
R7	1件 54,967千円	0件
R6	1件 94,712千円	1件 94,712千円

対象建物：敷地面積が200㎡以上の共同住宅
耐火構造又は準耐火構造のもの
地上階数3以上のもの
補助：土地整備費、調査設計計画費、共同施設整備費の2/3

空家等マッチング制度の推進

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

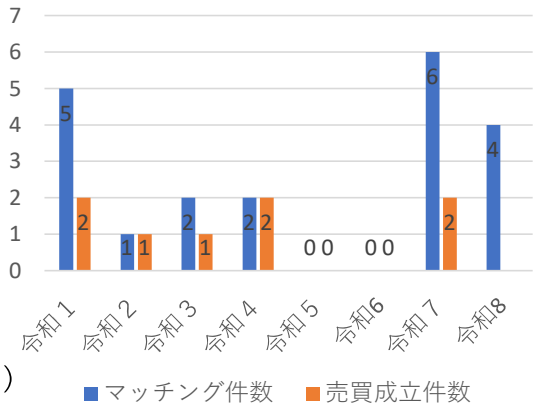


締結先：大阪府宅地建物取引業協会京阪河内支部　＊協定を締結
全日本不動産協会大阪府本部大阪東支部　経費なし

令和7年度より納税通知書にマッチング制度の案内を同封

年度	マッチング件数	売買成立件数
R8	4件(8月時点)	—
R7	6件	2件
R6	0件	0件
R5	0件	0件
R4	2件	2件
R3	2件	1件
R2	1件	1件
R1	5件	2件

マッチング件数が増加傾向にあり



マッチングによる売買成立8件（令和元年～令和7年）

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	予算規模	実績
R7	4件 3,800千円	0件
R6	4件 3,800千円	1件 1,800千円
R5	4件 3,200千円	1件 600千円

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224万円）（長屋640万円/ 戸224万円）
　　（共住640万円）（住宅以外256万円）
　※いずれか低い額

年度	予算規模	実績
R7	31件 84,160千円	21件 51,100千円
R6	31件 150,030千円	37件 98,520千円
R5	42件 177,075千円	20件 50,870千円

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　※[]内は令和7年度以前
　上限額（戸建て40万円[30万円]）（長屋又は共同住宅200万円/ 戸40万円[30万円]）
　※いずれか低い額

年度	予算規模	実績
R7	25件 17,752千円	35件 11,584千円
R6	20件 23,300千円	28件 13,043千円
R5	25件 22,400千円	24件 12,370千円

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）（集水桝: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	予算規模	実績
R7	3件 2,790千円	2件　1,364千円
R6	3件 2,760千円	2件　3,539千円
R5	6件 6,915千円	1件　600千円

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。）

昨年度の実績
→　耐震補助の個別相談会の際に納税通知書に同封している案内を相談者が持参。
その後、都市政策課に相談、補助要件を満たしていたため実施に至った。

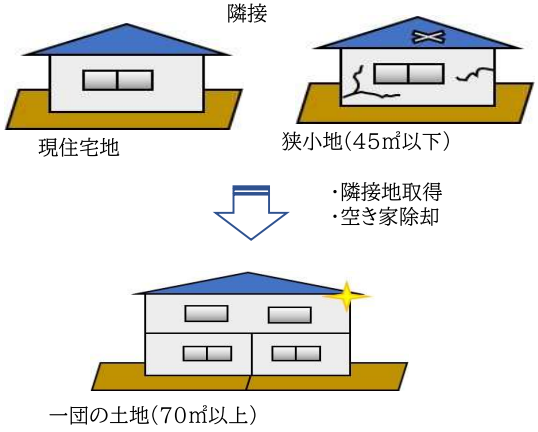


門真市空き家等除却補助制度

年度	予算規模	実績
R7	2件 1,500千円	1件 500千円
R6	2件 1,500千円	0件

門真市隣接地等取得補助制度

年度	予算規模	実績
R7	2件 1,500千円	1件 250千円
R6	2件 1,500千円	0件



地域:門真市全域（地震時等に著しく危険な密集市街地を除く）
条件:狭小な敷地に存する空き家等を取得し除却すること
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:空き家等除却補助　除却費用の4/5
空家等実態調査で件数が多い8町:上限100万円
上記以外の市域:上限50万円
隣接地等取得補助　取得費用の1/2（上限50万円）

空家等対策計画改訂後の管理指標状況

※令和8年8月時点

項　目	管理指標	管理基準値	現況値
発生抑制	相談会・セミナー等の参加人数	10人／年	令和8年11月18日（水） 開催
適正管理	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	67% （35/52件）
利活用	空家等マッチング制度の成約件数 --- 門真市子育て世帯等空き家利活用 補助金の補助件数	3件／年 --- 1件／年	未成約 （マッチング件数4件） --- ―
除却	門真市老朽木造建築物等除却補助 金の補助件数 --- 門真市空き家等除却補助金・隣接地 等取得補助金の補助件数	17件／年 --- 各1件／年	25件 --- ―

今後の取組みについて

基本方針	今後の取組み
発生抑制	パンフレットや納税通知書等を活用した空家施策の周知・啓発を行うとともに定期的なセミナー等を開催することにより、空き家等所有者の意識の醸成を図る。
適正管理の促進	管理不全の空き家等所有者に適正な助言・指導を行うことやシルバー人材センターと連携した取り組みにより適正管理を促進する。 より実効性の高い適正管理の促進につながるようデータベースを効果的に運用する。
利活用の促進	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実績の少ない補助制度について、補助要件の見直しの検討、有効な補助制度の導入について調査・研究を行う。
除却の促進	除却を促進するための補助制度を継続するとともに実績の少ない補助制度について、補助要件の見直しの検討、有効な補助制度の導入について調査・研究を行う。
その他全般	データベースを分析することにより、地域特性等を把握し、空家等対策につなげる。