

門真市空家等対策計画の進捗状況等について

令和3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 P 15～ P 19

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(D判定)	122件 (8.6%)

空家等の発生要因

※計画 P 33～ P 34

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。

基本方針

※計画 P 36

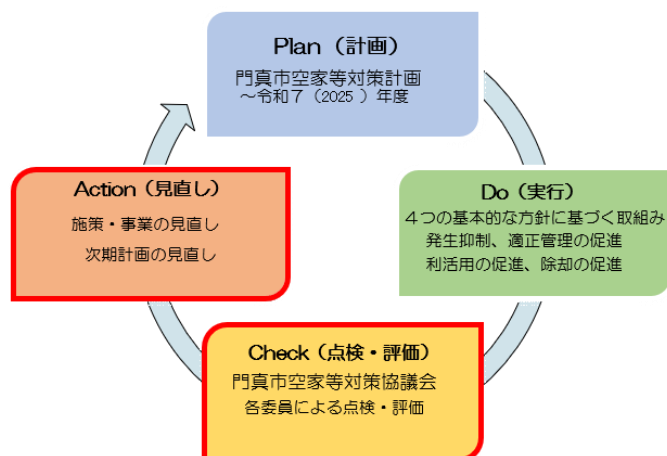
予防
管理活用
除却

- 基本方針 1 空家等の発生抑制
- 基本方針 2 空家等の適正管理の促進
- 基本方針 3 空家等の利活用の促進
- 基本方針 4 空家等の除却の促進

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。

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点検・評価する。



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点検し、評価を行う。 ※計画 P 40～ P 51
目標値	「第8章 計画の実現に向けて」に掲げる目標値の進捗状況を点検し、評価を行う。 ※計画 P 65

基本方針 1 空家等の発生抑制

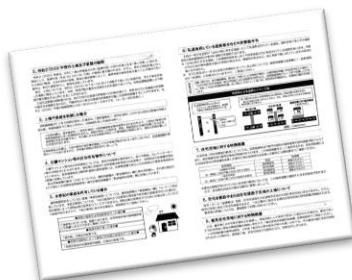
所有者等の意識の醸成

①：各種パンフレット・チラシを使い、相談先を案内するなど周知啓発に努める。⇒継続

空き家・住まいの相談窓口のご案内
 窓口設置：30部（R2年度）
 案内件数：3件（R2年度）

納税通知書案内文
 （相続登記等の文言記載）
 ：40,000部（R2年度）

タウンページ北河内南部版
 （同封チラシ）
 ：232,000部（R2年度）



相続登記啓発チラシ（法務省）
 窓口設置：100部（R2年度）



住まいとあなたのためのプランニングノート（終活冊子）
 ※株式会社ホープと協働発行
 発行部数：1,000部（R2年度）
 配架先：
 老人福祉センター・高齢者ふれあいセンター・飯森霊園・松下記念病院・枚方信用金庫・法務局守口出張所・市役所各課窓口

②：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する。⇒継続



令和3年1月17日（日）
 場所：門真市役所
 参加人数：セミナー2名
 講演タイトル
 「空き家で悩まないための知恵」
 大阪府不動産コンサルティング協会

住宅ストックの良質化の促進

①：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、周知する。⇒継続

②：耐震補助制度を実施する。⇒継続

門真市民間建築物耐震診断補助制度：
 旧耐震以前に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
 件数：21棟（R2年度）

門真市木造住宅耐震化促進補助制度
 旧耐震以前に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
 件数：2棟（R2年度）

③：リノベーション、リフォーム事例の紹介や他団体と連携する。⇒検討

基本方針 2 適正管理の促進

意識啓発及び情報提供

①：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）を掲載する。⇒継続



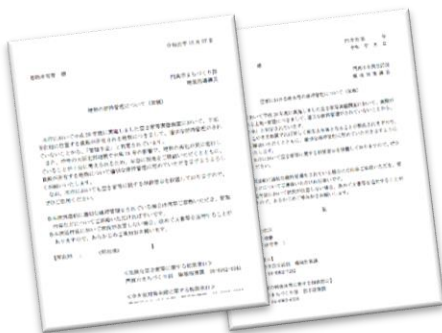
空き家サポート業務（シルバー人材センター）
内容：建物の状態確認、郵便受けの確認整理、敷地内の除草など
件数：28件

②：民間事業と協働で適正管理に関するパンフレットを作成し、周知啓発に努める。⇒継続



あなたの空き家大丈夫ですか？（空き家冊子）
※株式会社ホープと協働発行
発行部数：300部
配架先：市役所各課窓口

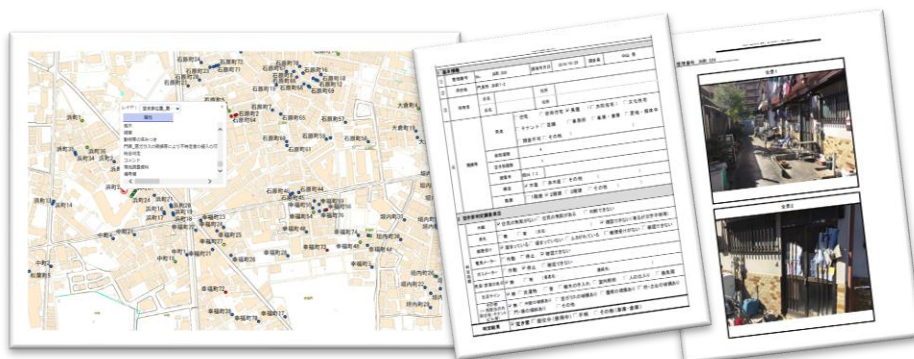
③：管理不全（D判定）の空家等所有者へ適正管理を促す。⇒継続



通知文送付：39件
除却補助や通報対応等による自主改善を促進
空家等所有者へ通知文等を送付

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共有する。GIS（地理情報システム）で位置情報を確認することにより空き家箇所の見える化に努める。⇒継続

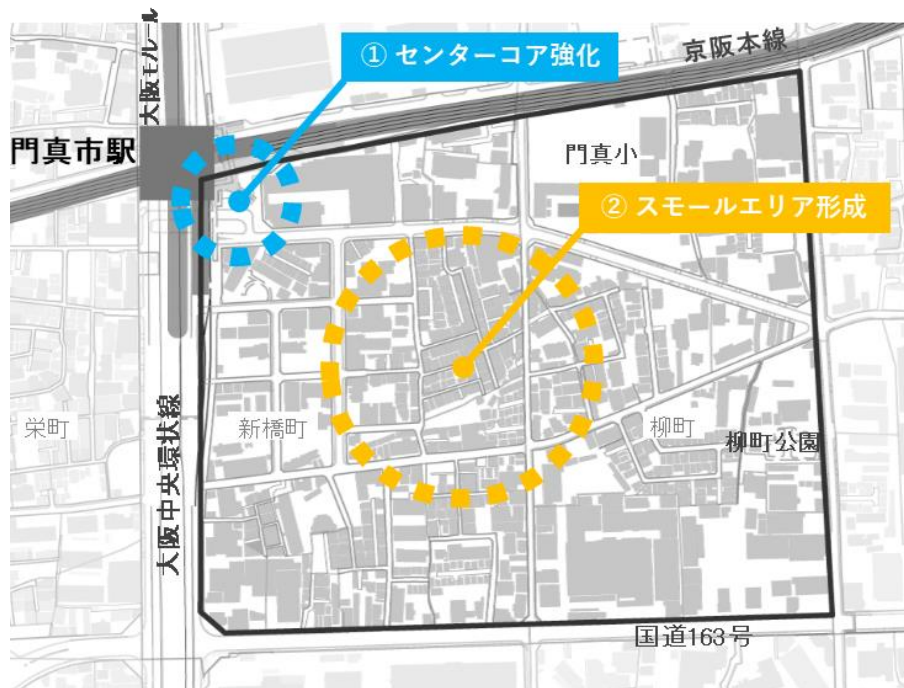


②地域団体等と連携した情報把握や体制構築を検討する。⇒検討

基本方針 3 利活用の促進

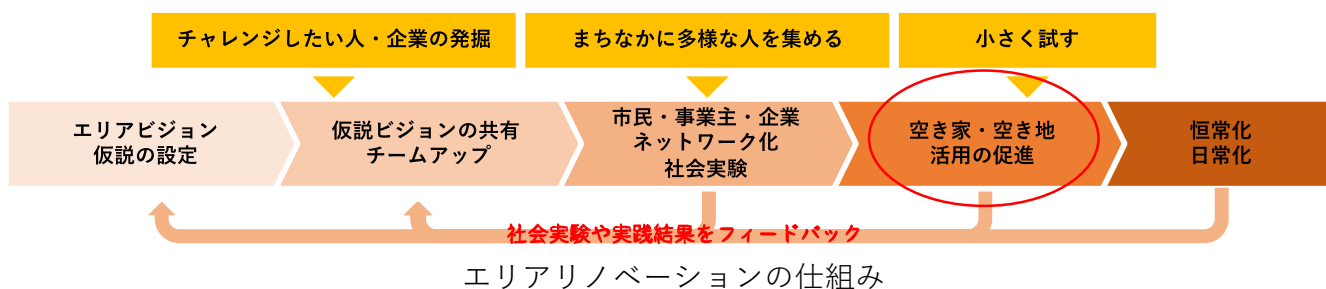
地域課題に応じた利活用

①：門真市駅周辺エリアリノベーション事業との連携を推進する。⇒継続
 ※エリアリノベーションとは公共施設・公共空間や空き家・空き地等の既存の資産を有効活用して、エリアの価値を高めるまちづくり手法をいう。



事例：大阪市大正区
 長屋→シェアアトリエ+住居

駅前広場周辺を①センターコアとして、公共空間の暫定利用や魅力向上により賑わいを創出し、そこから波及効果を広げ、エリアにある空き家・空き店舗等の活用を促すことで②スモールエリアを形成する。そして、①と②を魅力的な歩行空間でつなぎ人の流れをつくりエリア全体の価値の向上につなげる。



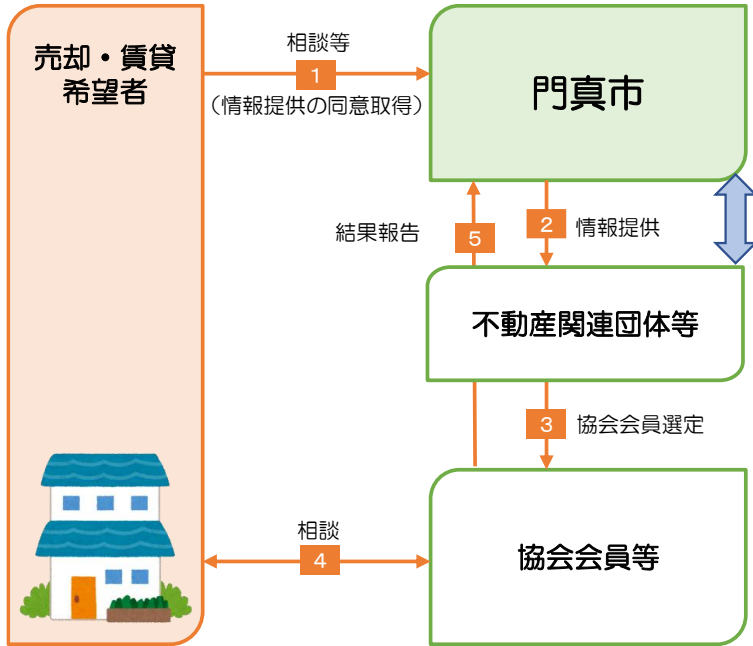
門真市駅前にて開催した社会実験イベント（令和3年2月）

令和3年度以降

門真市駅周辺エリアリノベーション事業と連携し門真市駅前にて空き家セミナーを開催予定。

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する。⇒継続



相談対応 1 件（R2年度）
所有者：他府県居住
令和 2 年 1 0 月：相談受付
令和 2 年 1 0 月：物件調査



売買成立 1 件（R2年度）
所有者：市内居住
令和元年 1 2 月：相談受付
令和 2 年 1 月：物件調査
令和 2 年 3 月：売却促進
令和 2 年 5 月：売却決裁完了

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

空家等の利活用に関する情報提供等

①：相談窓口を一本化（都市政策課）し、市ホームページで周知する。⇒継続

②：大阪の住まい活性化フォーラムを市ホームページで紹介する。⇒継続



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する。（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する。）⇒継続

補助棟数：1棟（R2年度）



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4/5

上限額(戸建て60万円)(長屋200万円/戸30万円)
(共住200万円/戸30万円)

※いずれか低い額

②：住宅用地特例（固定資産税等）に関する補助制度を実施する。⇒検討

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する。（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する。）⇒継続

補助棟数：72棟（R2年度）



地域：地震時等に著しく危険密集市街地

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：工事費用の5/6

延床面積に㎡単価26,000円(各年度単価)を乗じて得た額

上限額(戸建て182万円)(長屋520万円/戸182万円)

(共住520万円)(住宅以外208万円)

※いずれか低い額



令和3年度以降

空き家に対する補助率を1/6拡充し、実質10割補助とする。令和5年度末まで延長。

地域：地震時等に著しく危険密集市街地(中町・野里町については解消済み)

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：工事費用の6/6

延床面積に㎡単価27,000円(各年度単価)を乗じて得た額

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

耐震性の不足した空家等の除却の促進

①：門真市木造建築物等除却補助制度を実施する。（耐震性の不足している木造住宅を建替える場合に、除却費用の一部を補助する。）⇒継続

補助棟数：21棟（R2年度）

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200万円/戸30万円)

(共住200万円/戸30万円)

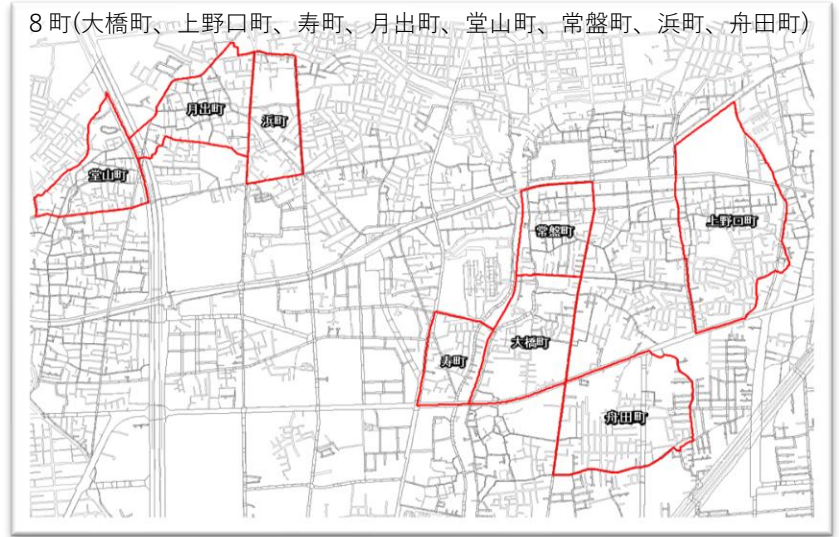
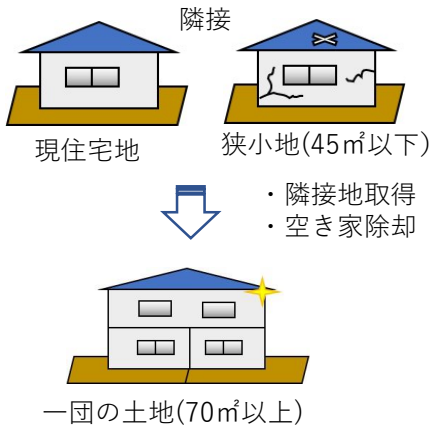
※いずれか低い額



除却した跡地利用の促進

①：門真市空き家等除却補助制度を創設する。

(狭小な隣接地を購入し空き家を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。) ⇒ 継続



地域：空家等実態調査で空き家件数が多い8町(地震時等に著しく危険な密集市街地を除く)

条件：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：隣接地取得及び除却工事費用の合計の1/2

上限額 (50万円)

※いずれか低い額

令和3年度予算額 (50万円×8件 計400万円) ※令和3年7月1日～運用開始

↓ 令和4年度以降

空き家対策総合実施計画を策定し空き家対策総合支援事業(国土交通省)による除却補助を実施する。

空き家対策総合実施計画	
事業概要	未接道敷地、狭小敷地その他単独での活用が困難である敷地に立地する空家等を、隣地の所有者が取得・除却し、空き家敷地の統合を行った場合等の除却費用を補助する。
事業効果	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。

②：門真市狭あい道路拡幅整備事業補助制度を実施する。

(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する。) ⇒ 継続

補助件数：3件 (R2年度)

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

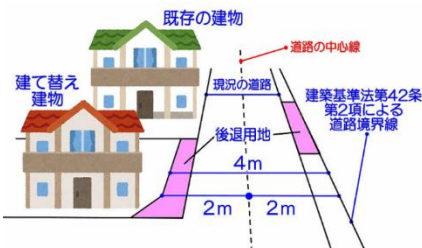
整備内容に応じた上限額※無償使用の場合は上限額の2/3

(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



③：地震時に著しく危険な密集市街地において防災空地の整備に関する補助を実施する。⇒ 検討

取組み施策の考察

基本方針	点検・評価結果	今後の方向性
発生抑制	パンフレット配布、セミナー開催による所有者意識の醸成を図るとともに、耐震化等を周知啓発し良好な住宅ストックとしての維持管理を推進。	引き続き所有者意識の醸成を図るため、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。セミナーについては門真市駅周辺エリアリノベーション事業と連携することにより、空き家の発生抑制とともにエリアの空き家利活用を促す。
適正管理の促進	管理不全の空家等所有者へ適正管理を促すことにより、除却を推進。GISを用いた位置情報の活用や地域と連携した取組みについて検討が必要。	引き続き、所有者に適正管理を促し、除却補助の活用等、周知啓発するとともに、GISを活用したデータベースの効果的な運用に努める。
利活用の促進	不動産関係団体への利活用案件のマッチングを実施。地域課題に応じる利活用について検討が必要。	協定に基づき利活用促進の取組みを継続するとともに、エリアリノベーション事業と連携した取組みを進める。
除却の促進	各種除却等補助制度を実施。狭小な隣接地を購入し空き家を除却することにより再建築を促し、空き家除却及び狭小敷地改善を実施することが必要。	空き家除却及び狭小敷地の改善を図るため空き家対策総合支援事業(国土交通省)による除却補助及び狭小敷地改善を実施するとともに危険家屋や旧耐震、密集市街地内の空き家についても除却を促進する。

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	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件 平成30年度末	2件 令和2年度末	7件 令和7年度末 (年1件)
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	3件 令和2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

※目標値については、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設定。