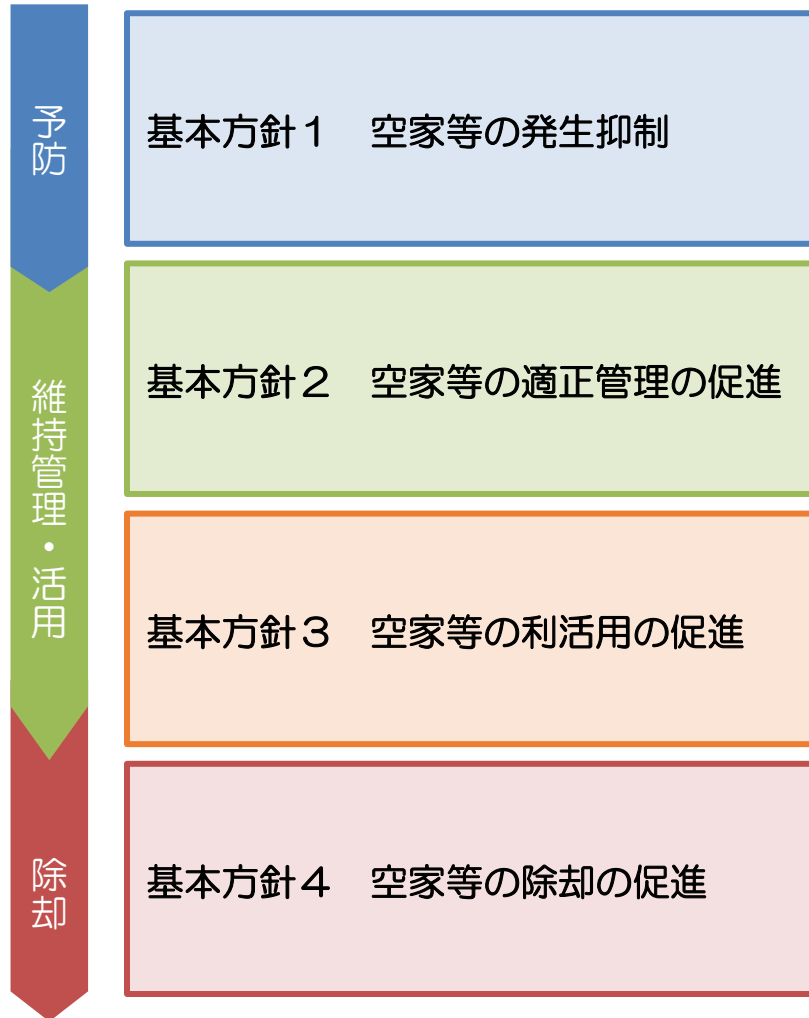


令和 7 年度 第 1 回門真市空家等対策協議会
議題 2：計画の方向性について

現行計画について

【基本方針】



【施策の観点】

- 所有者等の意識の醸成
- 住宅ストックの良質化の促進
- 意識啓発及び情報提供
- データベースの効果的な運用等
- 地域課題に応じた利活用
- 空家等マッチング制度の構築
- 危険老朽家屋等の除却の促進
- 老朽木造建築物等の除却等の促進
- 耐震性の不足した空家等の除却の促進
- 除却した跡地利用の促進

現行計画の進捗状況

現行計画の目標値

項目	指標	計画策定時	目標値	実績値	備考
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	増加させない 令和5年度末	3,810件 令和5年度末	人口減による一定の空き家増加は想定 されるものの、さらなる空家対策の取 組みが必要
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	7回 令和7年度末 （年1回）	6回 令和6年度末	延べ38名にアプローチ
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	21件 令和7年度末 （年3件）	6件 令和6年度末	令和7年度に納税通知書の同封による周 知を図ったところ、問い合わせが増加 し、現時点で2件成立見込み これまでの周知方法の課題を把握 なお、追跡調査のとおり民間での一定 の利活用あり
除却の促進 （短期）	門真市老朽木造建築物等除却補助制度 の件数	0件 平成29年度末	443件※ 令和2年度末	173件 令和2年度末	引き続き推進

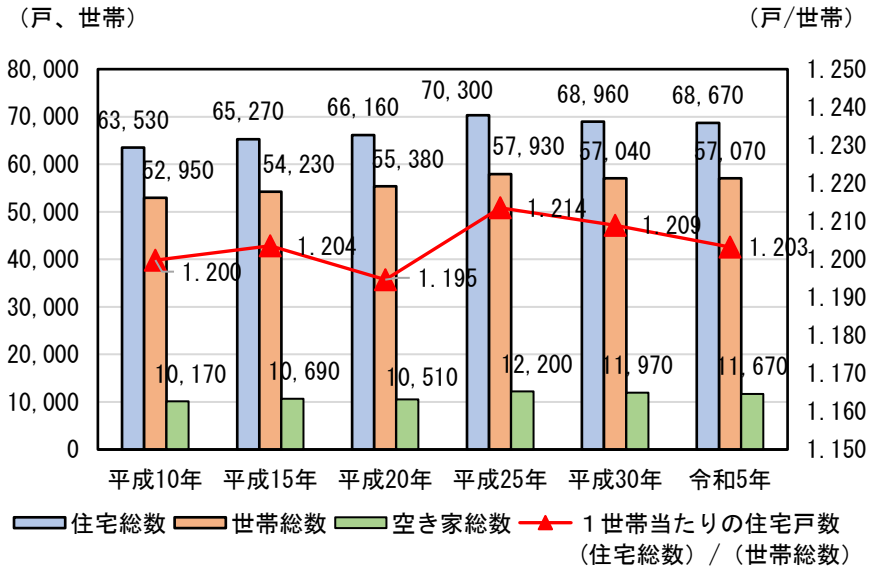
※平成30年度の地震時等に著しく危険な密集市街地の状況を踏まえ令和2年度末までの短期目標値（除却件数の新しい目標値の設定はないが、除却補助を含めた密集事業で新たに令和3年度からの5年間で著しく危険な密集市街地の解消を目指している。なお、令和2年度末時点で中町、野里町、令和4年度末時点で幸福町、垣内町、上島町、城垣町については解消済）

門真市の現況

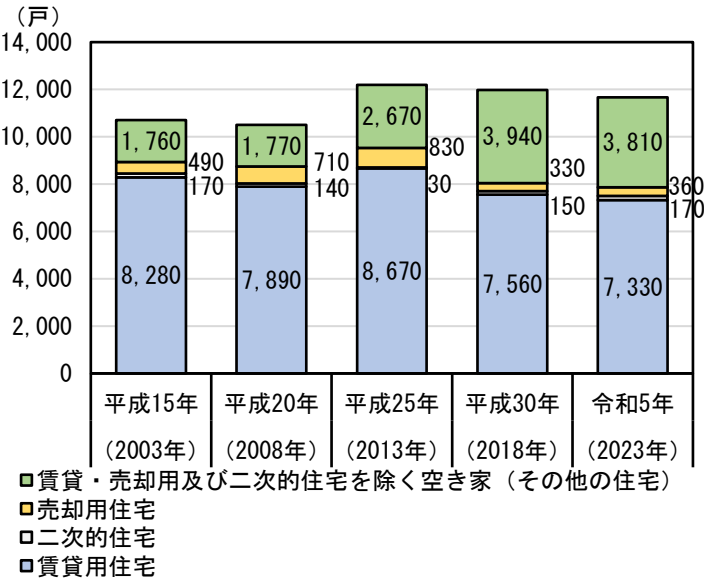
項目	指標	計画策定時	現況値	目標値	備考
発生抑制 (長期)	住宅・土地統計調査の空き家 (その他の住宅) 数	2,670件 平成25年度末	3,810件 令和5年度末	増加させない 令和5年度末	人口減による一定の空き家増加は想定されるものの、さらなる空家等対策の取組が必要

住宅と空き家の状況

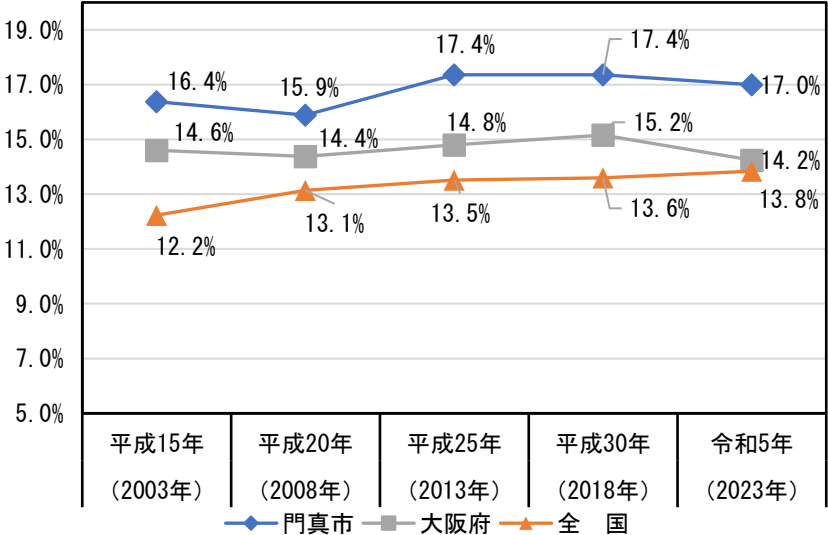
- ・ 空き家総数はほぼ横ばいであるものの、内訳を見ると「その他の住宅」数は増加している。
- ・ 空き家率を全国や大阪府と比較すると、未だ高い傾向にある。



住宅総数と世帯総数、空き家総数



空き家の種類別状況



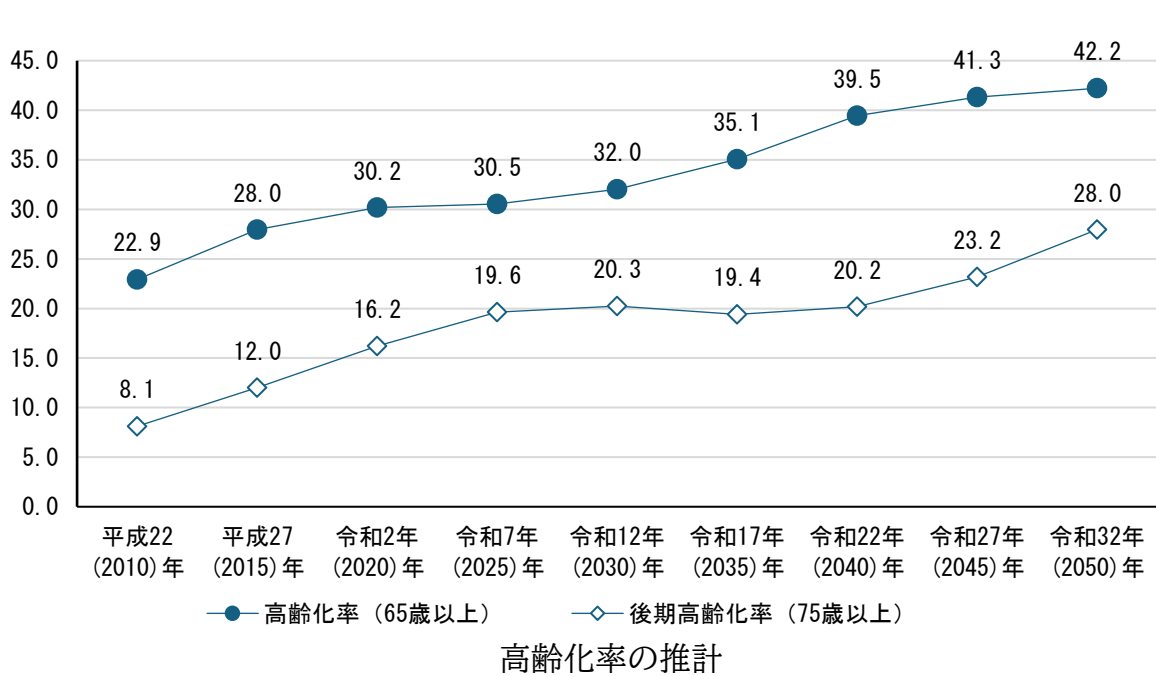
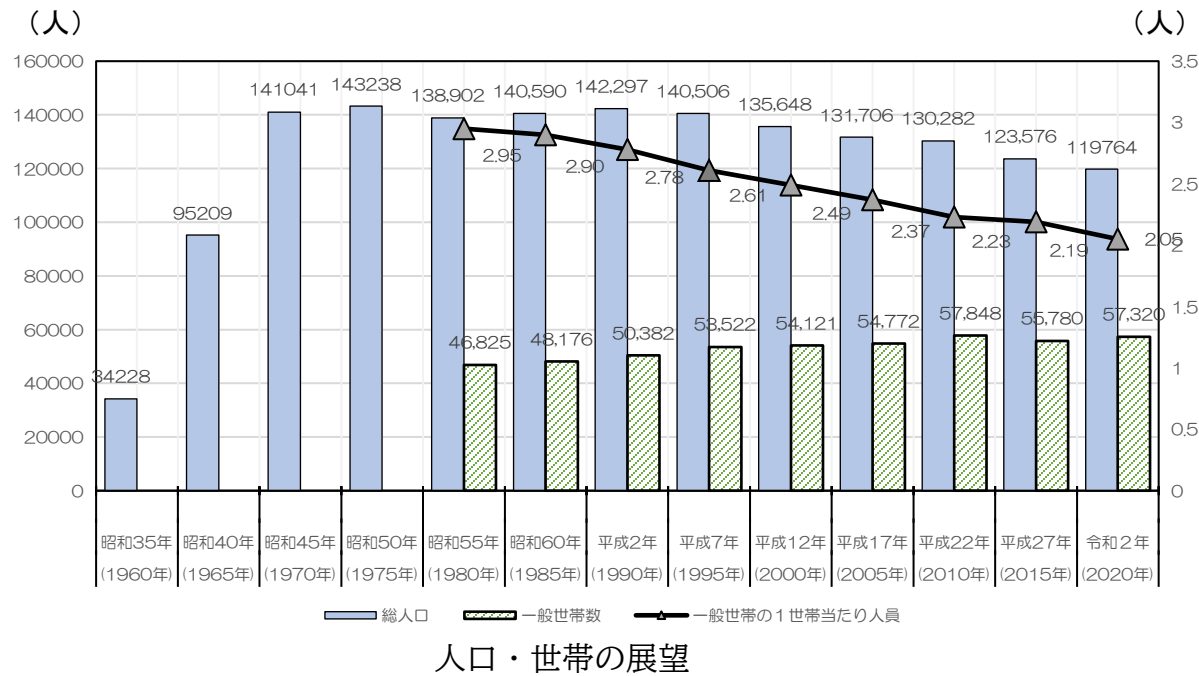
住宅総数に対する空き家率の推移

門真市の現況

項目	指標	計画策定時	現況値	目標値	備考
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	3,810件 令和5年度末	増加させない 令和5年度末	人口減による一定の空き家増加は想定されるものの、さらなる空家等対策の 取組が必要

人口の状況

- ・人口と1世帯あたり人員が減少している。
- ・高齢化が進むことが予想される。

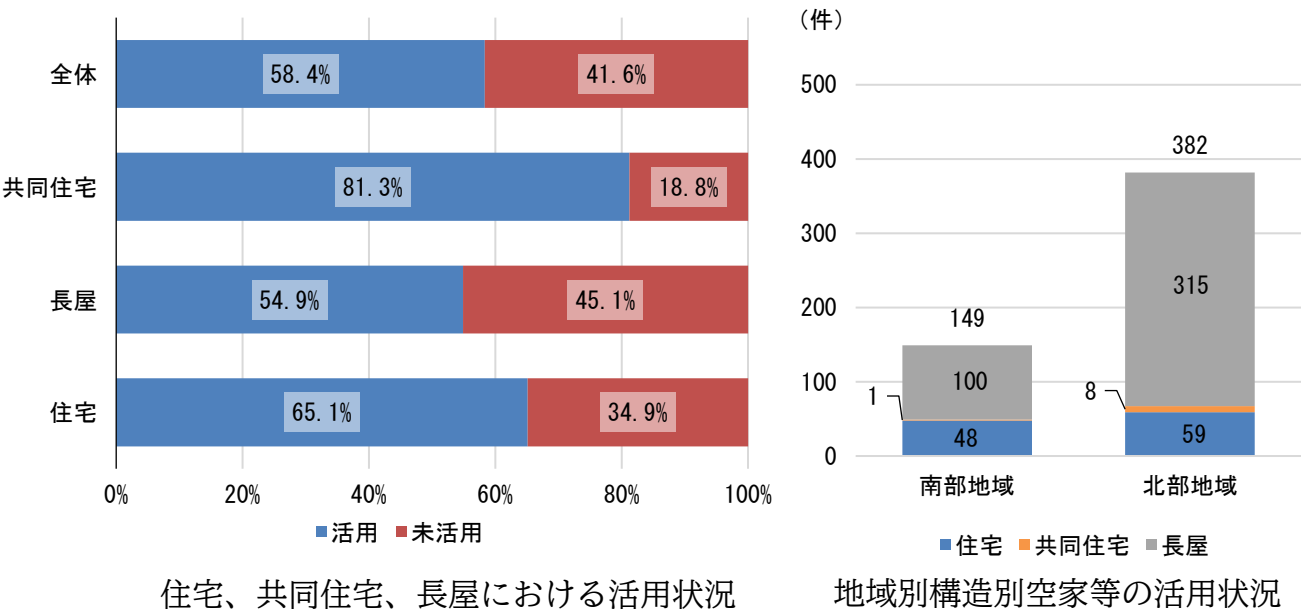


門真市の現況

項目	指標	計画策定時	現況値	目標値	備考
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6年度末	21件 令和7年度末 （年3件）	令和7年度に納税通知書の同封による周知を図ったところ、問い合わせが増加し、現時点で2件成立見込み これまでの周知方法の課題を把握 なお、追跡調査のとおり民間での一定の利活用あり

空家実態調査（追跡調査）

- ・平成28年度から令和6年度にかけて、約6割が活用されたものの、約4割が活用されていない。
- ・南部地域よりも北部地域の方が空家等が多く残っている。
- ・周辺の生活環境に影響を与えると考えられる総合判定CDランクについても、「長屋」が多く残っている。



平成28年度から令和6年度にかけて未活用の空家等の件数と割合
※（ ）内は、活用された空家を含む令和6年度時点の空家等の件数

構造	総合判定（平成28年時点）				
	A	B	C	D	合計
住宅	67件(88)	24件(27)	2件(3)	14件(16)	107件(134)
	12.6%	4.5%	0.4%	2.6%	20.2%
共同住宅	4件(6)	2件(5)	0件(0)	3件(4)	9件(15)
	0.8%	0.4%	0.0%	0.6%	1.7%
長屋	311件(490)	75件(117)	6件(15)	23件(33)	415件(655)
	58.6%	14.1%	1.1%	4.3%	78.2%
合計	382件(584)	101件(149)	8件(18)	40件(53)	531件(804)
	71.9%	19.0%	1.5%	7.5%	100.0%

門真市の現況

項目	指標	計画策定時	現況値	目標値	備考
除却の促進 （短期）	門真市老朽木造建築物等除却補助制度 の件数	0件 平成29年度末	173件 令和2年度末	443件※ 令和2年度末	引き続き推進

※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年度末時点で中町、野里町、令和4年度末時点で幸福町、垣内町、上島町、城垣町については解消済）

北部地区の密集住宅市街地解消に向けた本市の施策

※下線部は、本計画に関連する施策

- ・住宅市街地総合整備事業（門真市北部地区）
- ・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金
- ・門真市木造賃貸住宅等建替事業助成金（建替促進助成金） ※施策未設定
- ・（公財）大阪府都市整備推進センターの補助制度 ※施策未設定
 - ・文化住宅等売却支援
 - ・建替え等相談支援
 - ・建替え等検討支援
 - ・文化住宅等リフォーム支援
- ・門真市北部地区優先主要生活道路事業 など

現行計画の進捗状況

事業の取組み状況（令和元年度～令和6年度）

【基本方針 1：空家等の発生抑制】

施策項目	施策	確認項目	実績値						備考
			R1	R2	R3	R4	R5	R6	
建築物所有者等の意識の醸成	終活冊子の配布	配布数	1000冊	1400冊	1000冊	900冊	900冊	900冊	
	空き家冊子の配布	配布数	300冊	300冊	300冊	300冊	300冊	300冊	
	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	参加人数	14人	2人	5人	9人	6人	2人	
	相続登記等に関する案内文の固定資産税等納税通知書への送付	送付部数	-	約40,000部	約43,000部	約43,000部	約43,000部	約43,000部	
住宅ストックの良質化の促進	門真市民間建築物耐震診断補助制度	補助件数	16件	21件	20件	23件	19件	21件	
	門真市木造住宅耐震化促進補助制度	補助件数	2件	2件	3件	3件	2件	4件	

現行計画の進捗状況

事業の取組み状況（令和元年度～令和6年度）

【基本方針 2：空家等の適正管理の促進】

施策項目	施策	確認項目	実績値						備考
			R1	R2	R3	R4	R5	R6	
空家等の所有者等への適正管理に対する意識啓発及び情報提供	シルバー人材センターによる空き家サポート業務	業務件数	28件	27件	35件	46件	40件	22件	
	空き家等所有者への適正管理の促進（環境美化）	是正件数	8件	20件	15件	22件	14件	33件	
	空き家等所有者への適正管理の促進（保安上危険な空家等）	是正件数	18件	7件	8件	15件	15件	9件	
データベースの効果的な運用等	地理情報システムへの空家等の位置情報に措置の内容や履歴、進捗状況の記載と、継続的な情報の更新	実施の有無	実施	実施	実施	実施	実施	実施	
	通報や苦情処理履歴などの関係課での情報共有	相談受付件数	44件	25件	55件	51件	73件	61件	

現行計画の進捗状況

事業の取組み状況（令和元年度～令和6年度）

【基本方針 3：空家等の利活用の促進】

施策項目	施策	確認項目	実績値						備考
			R1	R2	R3	R4	R5	R6	
地域課題に応じた空家等の利活用	門真市駅周辺エリアリノベーション事業と連携した空き家セミナー	実施の有無	-	-	実施	-	-	-	
	門真市子育て世帯等空き家利活用補助	補助件数	-	-	-	0件	0件	0件	
空家等マッチング制度の構築	空家等マッチング制度	マッチングによる売買成立	2件	1 件	1 件	2件	0件	0件	・目標値：年3件 ・令和7年度2件成立見込み
空家等の利活用に関する情報提供等	相談窓口の一本化	実施の有無	-	実施	実施	実施	実施	実施	

⇒ 実績がない施策については、今後検討が必要

現行計画の進捗状況

事業の取組み状況（令和元年度～令和6年度）

【基本方針 4：空家等の除却の促進】

施策項目	施策	確認項目	実績値						備考
			R1	R2	R3	R4	R5	R6	
危険老朽空家等の除却の促進	門真市危険家屋等除却補助制度	補助件数	2件	1件	1件	0件	1件	1件	
	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	補助件数	51件	72件	33件	36件	20件	37件	
	門真市北部地区住宅市街地総合整備事業	実施の有無	実施	実施	実施	実施	実施	実施	
耐震性の不足した空家等の除却の促進	門真市木造住宅除却補助制度	補助件数	32件	21件	19件	23件	24件	28件	
除却した跡地利用の促進	門真市狭あい道路拡幅整備事業補助制度	補助件数	0件	2件	1件	3件	1件	2件	
	門真市空き家等除却補助制度	補助件数	－	－	0件	0件	0件	0件	・令和7年度1件申請の見込み
	門真市隣接地等取得補助制度	補助件数	－	－	－	0件	0件	0件	・令和7年度1件交付決定済み（完了待ち）

⇒ 実績がない施策については、今後検討が必要

現行計画の進捗状況

事業の取組み状況（市ホームページ掲載中の内容）

基本方針	施策項目	掲載内容
基本方針 1：空家等の発生抑制	建築物所有者等の意識の醸成	空家の相続登記について（法務省ホームページ）
	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）
		建築物耐震診断補助
		木造住宅耐震化促進補助（設計・改修）
基本方針 2：空家等の適正管理の促進	空家等の所有者等への適正管理に対する意識啓発及び情報提供	空き家サポート業務（門真市シルバー人材センター）
基本方針 3：空家等の利活用の促進	空家等の利活用に関する情報提供等	門真市子育て世帯等空き家利活用補助
		空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円の特別控除）について
		低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置 ＜長期譲渡所得の100万円控除＞
基本方針 4：空家等の除却の促進	危険老朽空家等の除却の促進	危険家屋等除却補助
	老朽木造建築物等の除却等の促進	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金
	耐震性の不足した空家等の除却の促進	木造住宅除却補助
	除却した跡地利用の促進	狭あい道路拡幅整備事業補助
		門真市空き家等除却補助
		門真市隣接地等取得補助
全般	大阪の住まい活性化フォーラム（相談窓口）	
	門真市空き家セミナーを実施	

空家法改正の概要

法改正の経緯

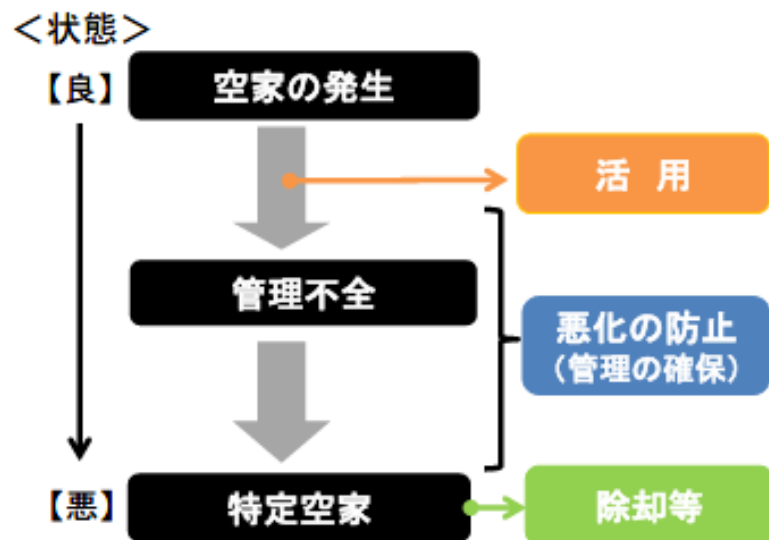
- ・平成27年2月 空家等対策の推進に関する特別措置法 施行
- ・令和5年6月 同法の改正法 交付
- ・令和5年12月 同法の改正法 施行

法改正の背景

- ・居住目的のない空家が過去20年間で1.9倍に増加し、今後も増加する見込み
 - ・現行法では、特定空家への対応を中心に制度的措置を定めている
- ⇒ 特定空家になってからの対応は限界

法改正の方向性

- ・空家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化



空家法改正の概要

法改正のポイント① 活用拡大

- ・ 空家等活用促進区域制度の創設 ★対応検討必要

【必要性】

重点的に空家の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進する必要

【対象区域】

空家法第7条、施行規則第1条に示される区域（中心市街地、商店街活性化促進区域など）

【区域設定で可能になること】

接道規制の合理化、用途規制の合理化、市街化調整区域内の空家の用途変更

【活用に必要な市区町村の対応】

活用指針の明示、所有者への空家活用の要請



（例）第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

- ・ 市区町村が財産管理人の選任を裁判所に請求が可能

空家法改正の概要

法改正のポイント① 活用拡大

・ 空家等管理活用支援法人制度の創設 ★対応検討必要

【必要性】

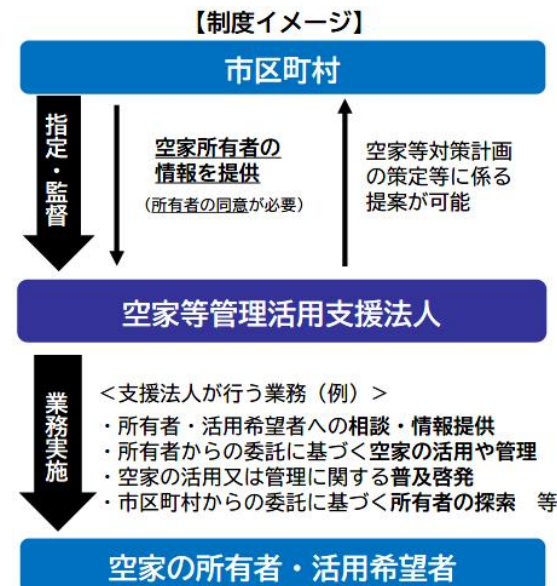
空家の相談やマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備する必要

【支援法人が行う業務】

情報提供、相談対応、普及啓発、空家の状態確認、所有者の探索、調査研究、その他事業など

【活用に必要な市区町村の対応】

空家の活用や管理に積極的に取組む法人等を指定



空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

①指定の要件例

（法人の基本的な要件）

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

（法人の業務体制）

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること
- ➡ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➡ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる（活動実績等は、地域支部単位での確認も可）

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得（同意取得書のひな型も掲載）。

〇〇市事務取扱要綱 (例)	
(趣旨)	
第1条	……………
(指定の要件)	
第2条	……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

空家法改正の概要

法改正のポイント② 管理の確保 【必要性】 特定空家になる前の段階から、管理の確保を図ることが必要

- ・ 管理不全空家に対し市区町村から指導・勧告が可能 ★対応検討必要

【内容】

勧告された場合、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除

※管理不全空家とは、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等のこと



- ・ 市区町村が管理不全建物管理人の選任を裁判所に請求が可能
- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供の要請が可能

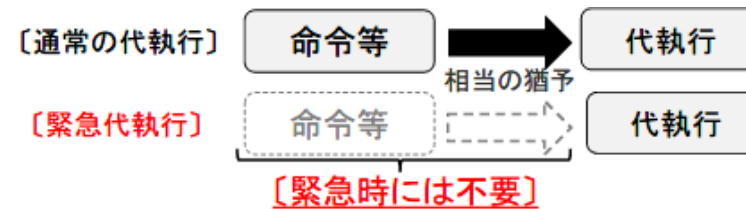
空家法改正の概要

法改正のポイント③ 特定空家の除却等

- ・ 緊急代執行制度の創設 ★対応検討必要

【内容】

命令等の事前手続きが、緊急時には不要



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根↓

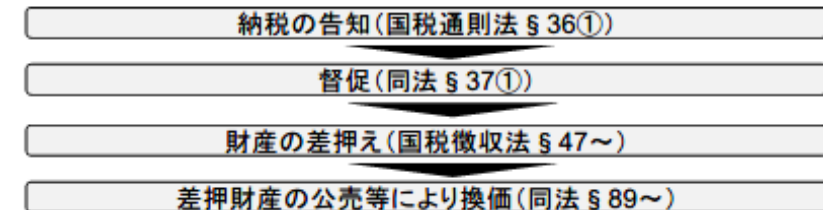


- ・ 代執行費用の徴収の円滑化

【内容】

所有者に負担させる旨の確定判決なしで、費用の徴収が可能

(国税滞納処分の例)



- ・ 市区町村が財産管理人の選任を裁判所に請求が可能

- ・ 市区町村長に対する所有者への報告徴収権の付与

法改正への対応検討

【対応検討すべき法改正】

空家等活用促進区域制度

空家等管理活用支援法人制度

管理不全空家

緊急代執行制度

【本計画の対応案】

対応しない

要検討

判断基準
マニュアルの作成

【対応の理由】

中心市街地等の、空家等の活用により経済的社会的活動を促進する必要がある区域を持たない本市において、先進的に対応するのは非効率であり、効果も明確ではないため

要検討

特定空家となる前に、対応を拡充できることから、予め判断方法や対応方法を検討する

法改正への対応検討

空家等活用促進区域制度の対応

【促進区域の設定が想定される区域】

- ・ 中心市街地
 - ・ 地域再生拠点
 - ・ 地域住宅団地再生区域
 - ・ 歴史的風致の重点区域
 - ・ 商店街活性化促進区域
 - ・ 農村地域等移住促進区域
 - ・ 滞在促進地区
- 等

空家等の活用により、経済的社会的活動を促進する必要がある区域を対象とする

【空家等活用促進区域の活用事例】

- ・ 空家等活用促進区域を指定済みの市区町村：全国で 千葉県鎌ヶ谷市 のみ ※国土交通省 R6.12.1時点

今後、重点的に空家等対策を進める必要がある区域として「中心市街地活性化区域」をもとに指定

【本市での対応案】

- ・ 中心市街地等経済的社会的活動を促進する区域を持たない本市において、先進的に対応するのは非効率
 - ・ 老朽建築物等の除却や接道不良の改善等により、密集市街地を解消し良好な宅地の形成を図る施策を講じている
- 本市において、本区域の設定はそぐわない

⇒本改定では、制度利用を行わず、引き続き情報収集に努める。

法改正への対応検討

空家等管理活用支援法人制度の対応

【空家等管理活用支援法人が実施できる業務内容】

空家等の管理・活用に関する情報提供や相談、必要な援助
委託に基づく定期的な空家等の状態の確認
空家等の改修や管理・活用のために必要な事業、事務
委託に基づく空家等の所有者等の探索
空家等の管理又は活用に関する調査研究
空家等の管理又は活用に関する普及啓発



【本市及び関連事業者等の取組み状況】

大阪の住まい活性化フォーラムと連携した市ホームページへの専門的な相談窓口の掲載、空き家セミナー等の実施
シルバー人材センターによる空き家サポート業務
空き家マッチング制度の構築、本市による各種補助制度の対応等
本市による探索
本市によるデータベースの運用、計画検討等
空き家セミナーの実施、各種パンフレットの配布等

※市町村のニーズに応じて、一部の業務のみ実施するものも指定の対象にすることが可能

⇒現在の取組みは、支援法人に期待されている業務内容に対して一定程度の対応ができている。

法改正への対応検討

空家等管理活用支援法人制度の対応

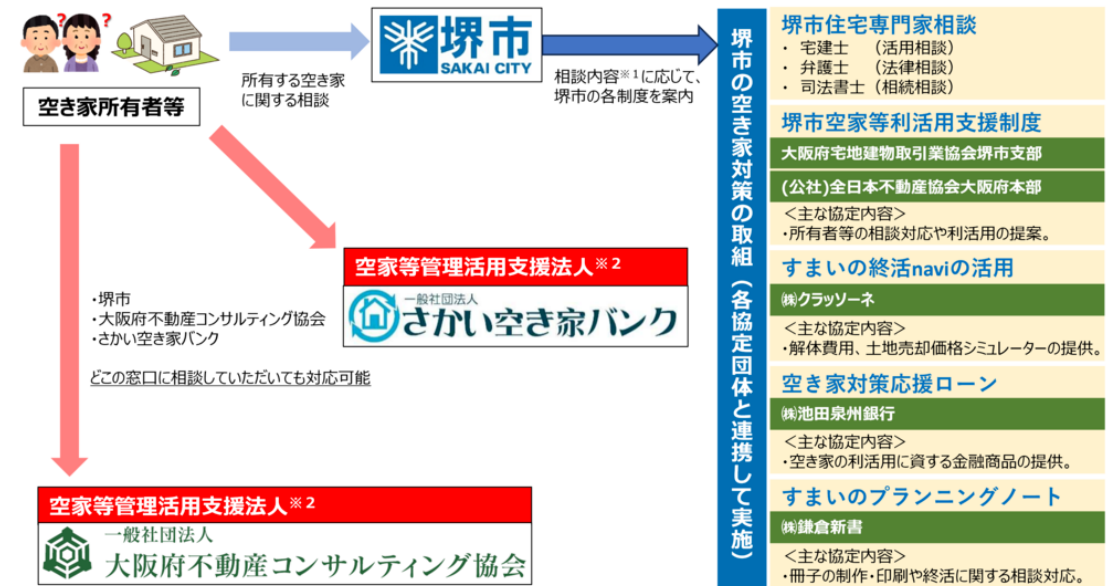
【空家等管理活用支援法人の活動事例】

- ・空家等管理活用支援法人を指定済みの市区町村：全国で51市町村（のべ76団体を指定）※R7.3.31時点

【堺市の事例】 ※令和7年度より

- ・空家所有者等からの相談に対し、相談から活用（売却・賃貸・解体等）までワンストップで総合的・伴走的に支援する体制を整備

⇒更なる相談支援体制の強化や空家の利活用の促進を図る。



※1）相談内容により、課題が多岐にわたる場合は、各分野の専門家が所属する空家等管理活用支援法人をご案内する場合があります。
※2）空家等管理活用支援法人は、宅建士・弁護士・司法書士・建築士などの資格を有する専門家が所属する団体です。
各分野の専門家が連携し、空き家所有者等からの空き家の管理又はその活用に関する相談対応を行い、伴走的な支援を行います。

【本市での対応案】

- ・支援法人を指定することで、さらなる利活用等の促進が期待できる。

⇒本計画では、対応を検討する。

計画の方向性

計画改定の方針

- ・基本的には現行計画の方針を引き継ぐこととし、課題に応じて施策の拡充等の検討を行います。

