

門真市空家等対策計画の 進捗状況等について

令和4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 20

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 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

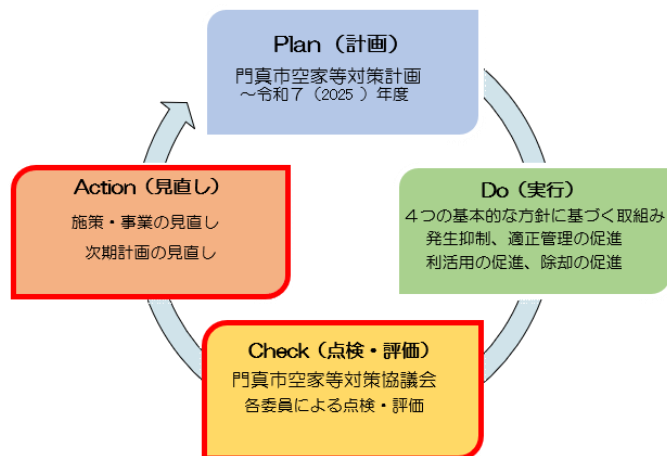
予
防
管
理
活
用
除
却

- 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

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の評価



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の評価※計画 P 40～ P 51
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の評価 ※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：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（R3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（R3年度）
- ※民間事業者と協働発行



- < 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
 - ・市役所各課窓口等

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



※空き家セミナー時



※現地視察会

開催日：令和3年12月12日（日）
場 所：門真プラザ（門真都市開発ビル内会議室）
参加人数：セミナー5名
≪講演タイトル≫
「空き家で悩まないための知恵」
（一般社団法人 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

②：耐震補助制度を実施

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
件数：20棟（R3年度）

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
件数：3棟（R3年度）

基本方針 2 適正管理の促進

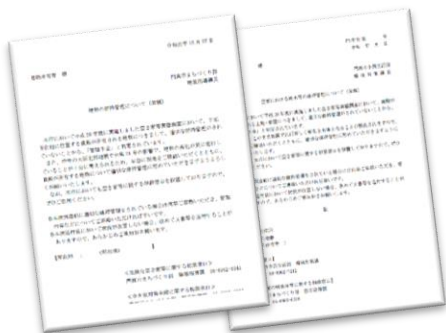
意識啓発及び情報提供

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、郵便受けの確認整理、敷地内の除草など
 件数：35件

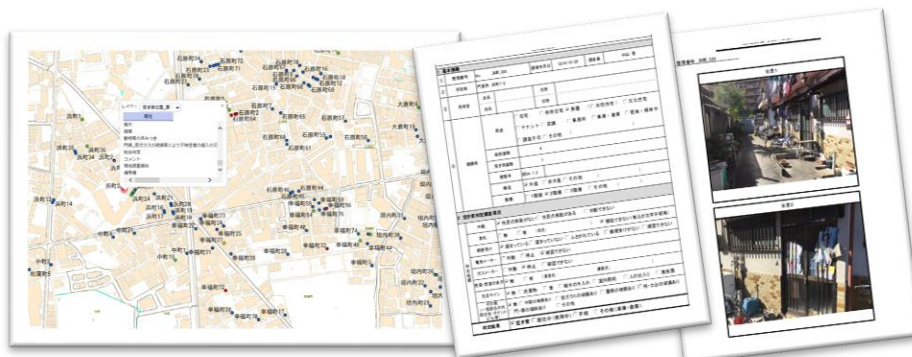
②：空き家等所有者へ適正管理を促す。



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

データベースの効果的な運用等

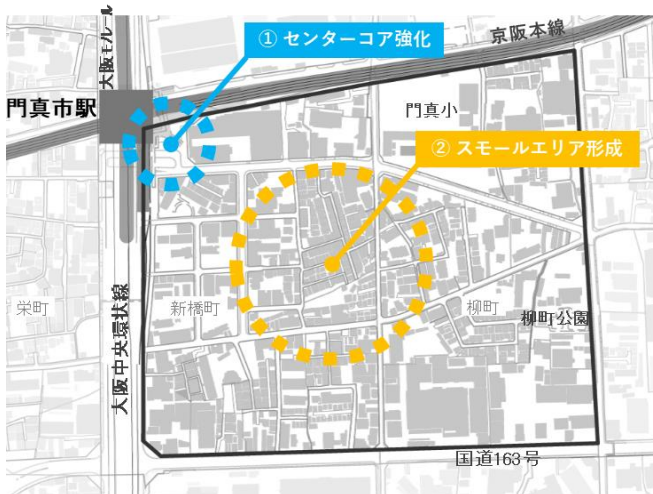
①通報や苦情処理履歴などを関係課で情報を共有



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
 (公共施設・公共空間や空き家・空き店舗等の既存の資産を有効活用して、エリアの価値を高める)



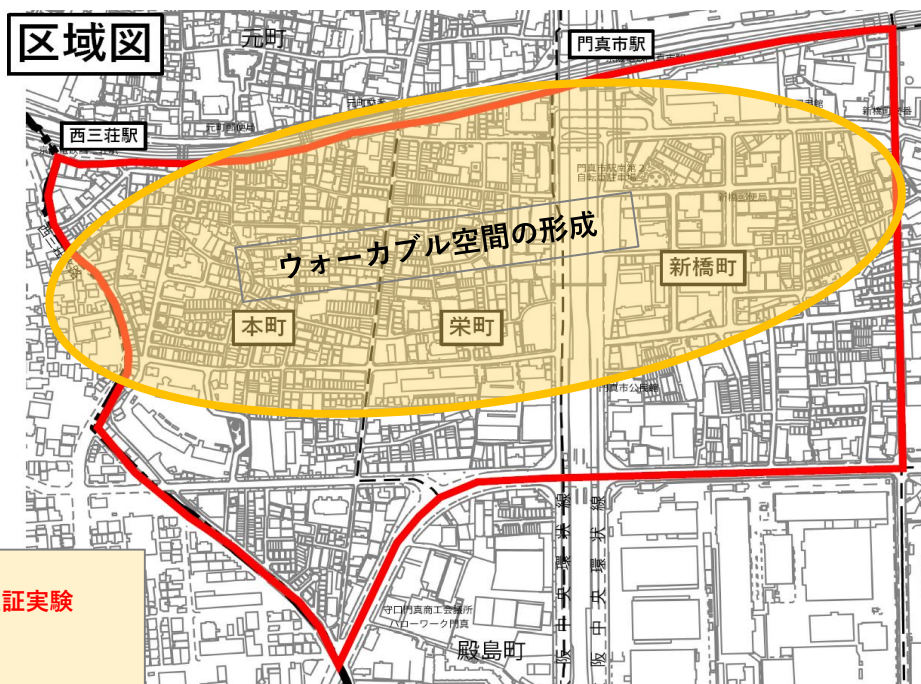
駅前広場周辺を①センターコアとして、エリアにある空き家・空き店舗等の活用を促すことで②スモールエリアを形成し、①と②を魅力的な歩行空間でつなぎ人の流れをつくりエリア全体の価値の向上につなげる。

調理師学校の学生が空き店舗を活用した
 POP UP SHOP
 令和3年12月11日(土)・12日(日)
 ※空き家セミナー後、現地視察会を実施



○ 令和4年度の取組み

本年度から西三荘駅～門真市駅への京阪沿線沿道の東西ネットワークを軸として、エリアの賑わい創出やウォークアブル空間の形成に向けた取組を進めており、今後、右記エリアの空き家・空き店舗等を既存の資産とし、有効活用していくため実態調査を実施する。



- ・京阪高架下の活用
 - ・シェアサイクル導入に向けた実証実験
 - ・短期店舗貸
 - ・駐車場活用
- 等を検討中

②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）

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

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4年度予算額（50万円×3件計150万円）

※令和4年8月 開始



連携

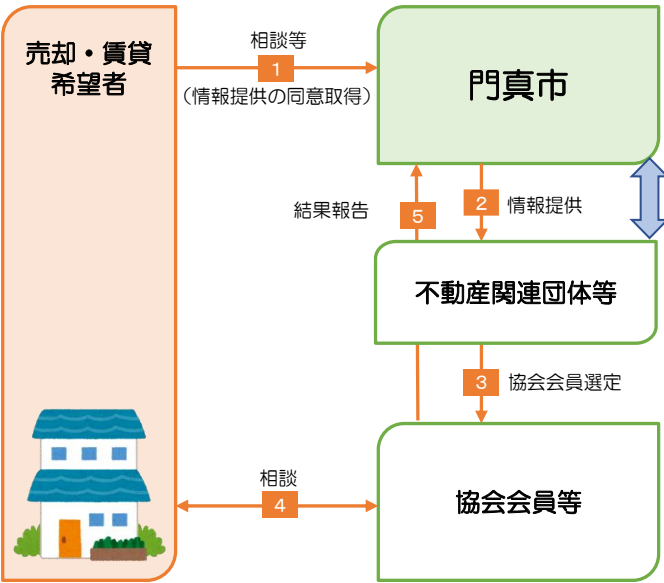


【フラット35】地域連携型

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

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



相談対応3件（R3年度）

<事例1>

所有者：他市居住

令和3年 7月：相談受付

令和3年 10月：物件調査

令和4年 1月：売却促進

<事例2>

所有者：市内居住

令和3年 11月：相談受付

令和3年 12月：物件調査

令和4年 2月：売却促進

<事例3>（売却成立）

所有者：市内居住

令和3年 5月：相談受付

令和3年 6月：物件調査

令和3年 6月：売却促進

令和3年 8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
- 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



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)

補助棟数：1棟 (R3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

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)

補助棟数：33棟 (R3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：①除却工事に要する経費

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)

②延床面積に㎡単価27,000円(各年度単価)を乗じて得た額

③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)

※①～③のいずれか低い額

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を建替える場合に、除却費用の一部を補助)

補助棟数：19棟 (R3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

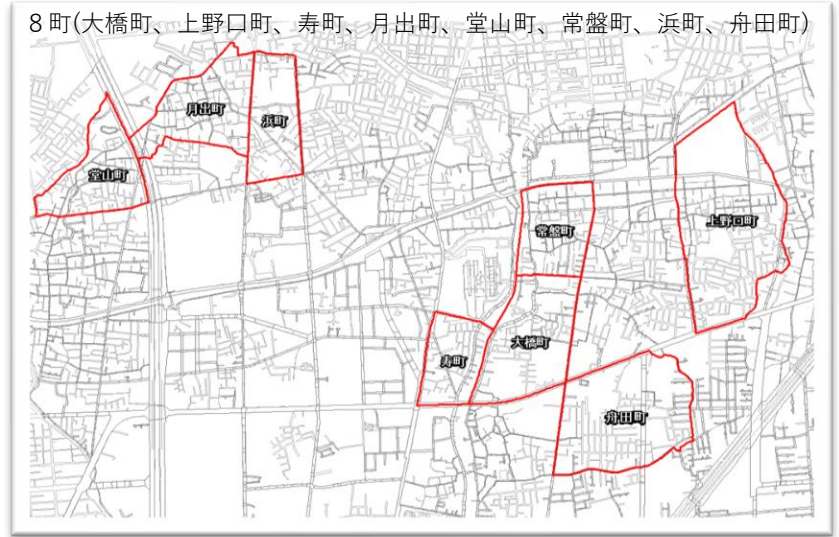
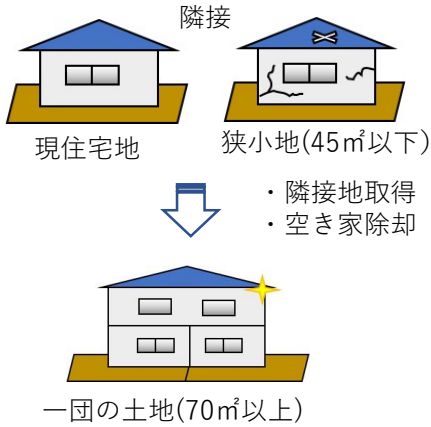
上限額(戸建て30万円)(長屋200万円/戸30万円)
(共住200万円/戸30万円)

※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実施 **(令和3年度より)**

(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。)



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 補助件数：0件 (R3年度)

上限額 (50万円) ※いずれか低い額

令和4年度



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)

門真市隣接地等取得補助制度

上限額は50万円

②：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)

補助件数：1件 (R3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

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	3件 令和3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き家等が利活用された件数	0件 平成30年度末	4件 令和3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令和3年度からの5年間の解消を目指しており、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。
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、エリアリノベーション事業と連携した取組みを進めるとともに空き家等マッチング制度や子育て世帯等空き家利活用補助制度による利活用の促進を図る。
除却の促進	引き続き、狭小敷地の改善及び危険家屋・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。