

令和7年度 第1回 四條畷市空家等対策協議会

日時：令和8年2月25日(水)午後2時～

場所：四條畷市 市民総合センター3F 会議室4

次 第

1 開会

2 議題

- (1) 会長・副会長の選出について
- (2) 空家等対策の取組状況について
- (3) 管理不全空家等について
- (4) 今後の取り組みについて

3 閉会

四條畷市空家等対策協議会名簿

R8.2月時点

所属等	氏名	委嘱期間
大阪電気通信大学 名誉教授	佐々木 厚司	R7.12.25～ R9.12.24
畑中自治会長	佐藤 康雄	R7.12.25～ R9.12.24
大阪司法書士会	浅田 奈津子	R7.12.25～ R9.12.24
株式会社ナカタコーポレーション	中田 善規	R7.12.25～ R9.12.24
一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	井勢 敦史	R7.12.25～ R9.12.24
わたしのいえ・ほっこり	相良 佐知子	R7.12.25～ R9.12.24
四條畷市商工会青年部	船崎 知子	R7.12.25～ R9.12.24
大東四條畷消防組合四條畷消防署	上村 隆彦	R7.12.25～ R9.12.24
四條畷警察署生活安全課	森重 美穂	R7.12.25～ R9.12.24

(敬称略・順不同)

令和7年度第1回 四條畷市空家等対策協議会

令和8年2月25日

目次

- 議題2. 空家等対策の取組状況について P.2-11
- 議題3. 管理不全空家等について P.12-19
- 議題4. 今後の取り組みについて P.20-24

議題2. 空家等対策の取組状況について

1. これまでの経過
2. 第二次空家等対策推進計画について
3. 空家等の現状報告

➤ 1.これまでの経過

適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが社会問題化され、市町村が実態把握や「特定空家等」への指導・命令等を行える枠組みとして、空家等対策特別措置法(空家法)が制定され、本市においても同法に基づく計画策定を進めてまいりました。

国の動き : 空家等対策の推進に関する特別措置法 施行(平成27年5月)
大阪府の動き : 空家等総合戦略・大阪 策定(平成28年12月)



【本市の動き】

本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために以下の取組を実施。

四條畷市空家等対策協議会条例 施行(平成29年6月)



第一次四條畷市空家等対策推進計画 策定(平成30年12月)
[計画期間:平成30年度~令和5年度]



第二次四條畷市空家等対策推進計画 策定(令和7年3月)
[計画期間:令和7年度~16年度]

【国の動き】
空家等対策の推進に関する特別措置法 改正(令和5年12月)
→新たに**管理不全空家等**※1の区分が整備

※1 管理不全空家等

「管理不全空家等」とは、空家等のうち適切に管理されておらず、放置すれば倒壊等の危険、衛生上有害となるおそれ、景観の著しい阻害、周辺的生活環境への支障といった状態に至り、特定空家等となるおそれのあるもの。

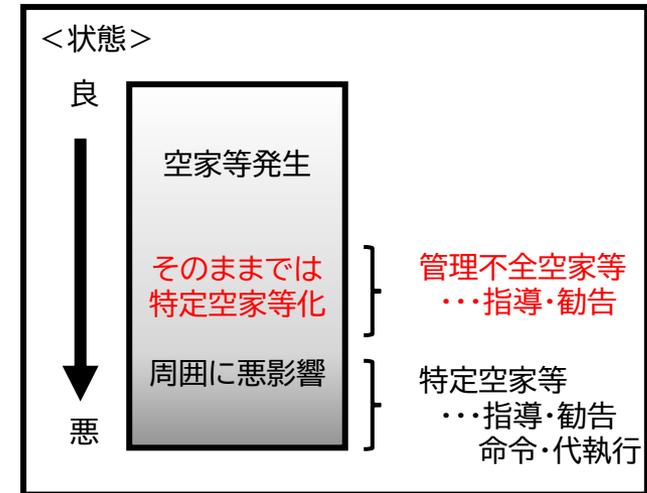
➤ 1.これまでの経過

【管理不全空家等の概要】

管理不全空家等は、空家等のうち適切に管理されておらず、放置すれば倒壊等の危険、衛生上有害となるおそれ、景観の著しい阻害、周辺的生活環境への支障といった状態に至り、特定空家等となるおそれのあるものを指します。

「目的」

特定空家等に至る前の段階で、所有者等に対し必要な管理(修繕等)を促し、地域の安全、衛生、景観、防犯等の観点から、状態の悪化を予防するものです。



「経緯」

「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家等法)」改正(令和5年12月)



➤ 管理不全空家等に係る枠組みが制度上整備

「第二次四條畷市空家等対策推進計画」策定(令和7年3月)



➤ 管理不全空家等に対応した「判定表」・「フロー」を策定

管理不全空家等に認定(予定)

➤ 2.第二次空家等対策推進計画について

【概要】

項目	内容
対象地域	四條畷市 全域
計画の期間	令和7(2025)年度から令和16(2034)年度までの10年間の計画
基本方針	①空家等の発生抑制と適正管理の意識醸成を図る ②特定空家等や管理不全空家等などに対する必要な措置を徹底する ③まちの資源をとらえた空家等の利活用と市場への流通を促進する
措置の判断基準	「特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判定表」に基づき、100点以上200点未満の空家を管理不全等空家になり得る空家と判定する。また、200点以上の空家を特定空家になり得る空家と判定する。

【市の役割】

基本方針ごとの市の主な取り組みは次のとおりです。

- 基本方針①
 - 空家等無料相談会、セミナー等の開催、空き家の手引きの作成、市HPやSNS等を活用した情報発信等
- 基本方針②
 - 相談受付、現地確認、所有者調査、助言・指導、勧告・命令、必要に応じた代執行等
- 基本方針③
 - 若者世帯等定住促進既存住宅リフォーム補助金(空家等の加算制度あり)、相談窓口や支援制度などの案内・周知等

➤ 3.空家等の現状報告

【計画の推進と進捗状況】

第二次空家等推進計画にて設定した目標値の達成状況について、令和8年1月末時点の進捗を整理

指標	基準値 令和5年(2023)年度	目標値 令和16(2035)年度	現状 令和8年1月末
無料相談会の利用件数	11件	34件	6件
特定空家等の件数 ※1	9件	4件	8件 (11件追加見込み)
総空家等件数	97件	基準値より減少	121件
管理不全空家等の件数※2	37件 (参考値)	現状維持	5件 (見込み)

【補足】

※1 <特定空家等の件数>

【基準値 令和5年(2023)年度】

- 令和5年の空家等実態調査における「A(問題なし:0点~49点)」「B(注意:50点~149点)」「C(危険:150点以上)」判定のうち、C判定で、かつ、協議会への諮問を経て、市長が特定空家等に認定した件数

【現状 令和8年1月末】

- 第1次空家等推進計画の計画期間内に認定済の特定空家等:8件
- 令和7年6月の一斉調査にて「措置の判定表」の判定結果が200点以上の空家等:10件
- 令和8年1月の調査にて「措置の判定表」の判定結果が200点以上の空家等:1件

※2 <管理不全空家等の件数>

基準値(令和5年度)の件数については、当時は管理不全空家等の区分がなかったため、令和5年の空家等実態調査におけるB判定及びC判定の合計(46件)から、特定空家等(9件)を差し引きした件数を「管理不全空家等の件数」として設定しています。

目標値(令和16年度)については、法第12条の助言を行っても改善されず、「措置の判定表」により100点以上200点未満の空家を「管理不全空家等」に認定する件数(見込み)としています。

➤ 3.空家等の現状報告

【無料相談会及びその他事業の報告】

本市では、(一社)大阪府不動産コンサルティング協会と連携協定を締結し、将来の空家化を未然に防ぐため、情報の発信や相談窓口の開設などにより、発生抑制及び適正管理の必要性を周知しています。

内容 ※主要な取り組み	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度 (1月末時点)
空家等無料相談会	3組	11組	4組	6組
無料相談ダイヤル	6人	2人	3人	3人
空家等セミナー 個別相談会	6人 2組	25人 6組	17人 4組	13人 3組

【現状(これまでの取組と評価)】

- 広報による周知啓発
→本市の広報誌、HP、SNS(LINE、X)等で開催案内を実施
令和7年度空家等セミナーでは、開催時の様子も写真付きで後日投稿
- 利用しやすい開催日の設定
→空家等セミナー・無料相談会の開催日を平日→土日に変更(令和6年から)
- アンケート結果の収集
→ 利用促進に向けた課題把握のため、無料相談会及びセミナーの参加者にアンケートへの協力を依頼し、結果を収集

周知啓発や開催日の工夫(土日開催)等に取り組んでいる一方、
利用実績は令和5年度をピークに、その後は概ね横ばい又は減少傾向

3.空家等の現状報告

空家等セミナー(令和7年12月6日(土)開催)の集客および認知拡大のため、以下の媒体にて広報を実施

市ホームページ	公式SNS	広報誌(四條畷市LIFE)	地区回覧
<p>開催前</p>  <p>我が家の空き家問題 セミナー＆個別相談会</p> <p>空き家の問題は自分一人では解決が難しいこともあります。セミナーでは、空き家の相続・管理・利活用など、気になる話題を不動産の専門家が解説します。</p> <p>今からできる空き家対策を一緒に考えてみませんか？</p> <p>セミナー終了後は希望者のみ個別相談会を実施します。</p> <p>子どもへの相続 空き家の売却</p> <p>12月6日(土) 市民総合センター</p> <p>我が家の空き家問題 セミナー＆個別相談会</p> <p>空き家セミナーチラシ [PDFファイル/190KB]</p>	<p>開催前</p>  <p>我が家の空き家問題 セミナー＆個別相談会</p> <p>12月6日(土)</p> <p>参加費 無料</p> <p>14:00~15:00 (受付13:30)</p> <p>15:10~16:00 (個別相談)</p> <p>17:00</p> <p>【我が家の空き家問題 セミナー＆個別相談会】</p> <p>開催前</p> <p>開催後</p>  <p>開催後</p> <p>あなたのうちは大丈夫？ 空き家相談</p> <p>個別相談会(毎月第1金曜) コールセンター(常設)</p> <p>料 無料</p> <p>※、家の備が早く壊れてしまい、結果として、持ち家がなくなることも。</p>	<p>広報誌(四條畷市LIFE)</p>  <p>市役所からのお知らせ(安全・安心、環境・まちづくり)</p> <p>安全・安心</p> <p>● 高齢者にやさしい物を置かない。 ● 薪たきこは絶対にしない。強い風には薪を飛ばさない。 ● コロシ使用中はそばを離れない。薪を燃やさない。 ● ストープには燃やさない物を近づけない。 ● 薪かきかきをする際には、もう一度火の元を確認。 ● 火災危険箇所を事前 予防隊へ72(87)2345</p> <p>環境・まちづくり</p> <p>● 家庭廃棄物の適正処理 ● 燃焼の有害な成分や有害物質への影響を抑えるため、燃焼炉全部の燃焼温度を適切に維持する。 ● 燃焼炉の点検・清掃は必ず行う。 ● 燃焼炉の点検・清掃は必ず行う。 ● 燃焼炉の点検・清掃は必ず行う。</p> <p>我が家の空き家問題 セミナー＆個別相談会</p> <p>「家を相続しただけで、これからどうしよう!」「子どもが相続する前に、売却できるかはあんなに!」「誰も住んでいないから、置っただけいいの?」 空き家の問題は自分一人では解決が難しいこともありますが、今からできる空き家対策を一緒に考えてみませんか? ● 12月6日(土) 14:00~15:00 (受付13:30) ● 15:10~16:00 (個別相談) ● 17:00 (個別相談)</p>	<p>地区回覧</p>  <p>参加費 無料</p> <p>我が家の空き家問題</p> <p>セミナー＆個別相談会</p> <p>12月6日(土)</p> <p>市民総合センター3階 会議室4</p> <p>講師 (一社)大阪府不動産コンサルティング協会</p> <p>第一部 空き家セミナー 14:00~15:00 (受付13:30)</p> <p>先着 40名</p> <p>第二部 個別相談会 15:10~ (一組40分程度)</p> <p>先着 4組</p> <p>空き家の相続・管理・利活用等 気になる情報をご紹介します</p> <p>空き家の悩み、不動産の専門家 が親身になって対応いたします。</p> <p>申込方法</p> <p>右の二次コードもしくはお電話にてお申し込みください。 (受付期間:令和7年11月10日~令和7年12月5日)</p> <p>問い合わせ先 四條畷市 都市政策課 ☎072-877-2121 / 0743-71-0330</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 公開日:令和7年11月4日 ● 掲載場所:トップページの「新着情報」、「イベント」 ● 現役世代への即時周知 	<ul style="list-style-type: none"> ● 配信日:令和7年11月12日 ● 媒体:公式LINE、X ● 拡散とプッシュ通知 ● 開催後、Xで開催の様子を発信(令和7年12月10日投稿) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 掲載号:令和7年11月号 ● 掲載ページ:P.22(赤枠) ● 全市民および高齢層への確実な周知 	<ul style="list-style-type: none"> ● 回覧時期:令和7年11月頃 ● 自治会を通じて回覧 ● 地域コミュニティを通じた詳細通知

➤ 3.空家等の現状報告

【セミナーのアンケート結果(比較)】

以下は空家等セミナー参加者のアンケート結果(各設問の最多回答)を年度別に整理したものです。

設問	R5年度	R6年度	R7年度	備考
①年齢	60代・70代	70代	70代	高齢層中心 (70代が継続して最多)
②住まい	市内22人 /市外0人	市内14人 /市外2人	市内10人 /市外0人	参加者数減少 市内参加が中心
③空家所有状況	所有6人 /未所有16人	所有10人 /未所有 5人	所有5人 /未所有5人	R6年度で「所有」が最多 R7年度は拮抗
④開催曜日	- (設問なし)	ちよどいい7人 /平日がいい1人	ちよどいい4人 /平日がいい0人	「ちよどいい」が最多 (回答数は少なめ)
⑤何で知ったか	広報誌	回覧板	広報誌	紙媒体中心で推移 (年度で首位が入替)
⑥関心をもったこと	相続・法	税	税	関心は「税制」へシフト R7年度の2位: 空家管理リスク
⑦空家の活用意向	不明(わからない)	売却	売却	具体化が進み「売却」が最多に

※①、⑤～⑦は最多回答(1位)を記載
②～④は2択設問のため両回答(人数)を記載

➤ 3.空家等の現状報告

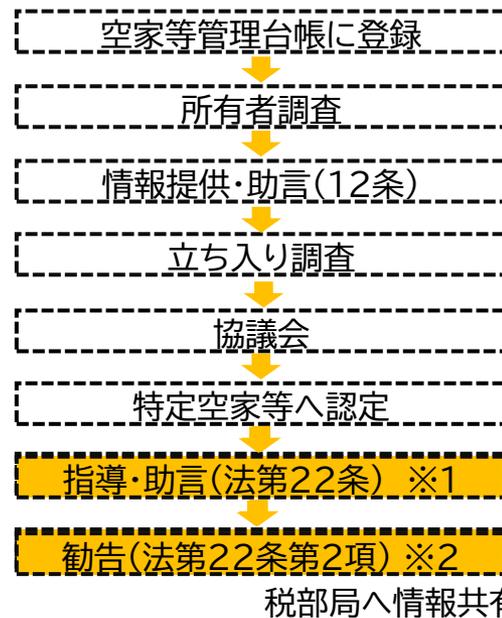
【特定空家等の報告】

これまでに認定してきた特定空家等のうち、No.9については、令和6年度第1回の本協議会で報告のとおり、空家等法22条第10項に基づく略式代執行を実施いたしました。残りの他8件についても、関係部局・関係機関と連携しながら、所有者等へ指導・勧告等を実施してまいります。

No.	地域	特定空家等認定日	対応状況
1	西部南	R1.10.8	指導
2	西部南	R1.10.8	勧告
3	西部南	R1.10.8	指導
4			
5			
6	西部北	R1.10.8	勧告
7	西部北	R1.10.8	勧告
8	西部南	R1.10.8	指導
9	西部南	R4.3.16	R6年度に略式代執行を実施済

同一住所

<特定空家等> 認定までの手順及び認定後の対応フロー



- 指導・・・管理指針に即した措置について、写真付きで記載した通知書を送付
※勧告を行った場合、固定資産税等の住宅用地特定が解除される旨を記載
- 勧告・・・勧告に至った事由・措置事項をさらに詳細に明記した通知書を送付
※措置期限内に改善されない場合は、住宅用地特例解除の旨を記載

➤ 3.空家等の現状報告

【総空家等件数の報告】

現在の空家等の件数は以下のとおりです。令和5年度の基準値と比較すると、増加しています。

四條畷市空家登録台帳件数

区分	登録件数	解消件数	残件数(R8年1月末)
R5年度 登録分	97件	▲16件	81件
R6年度～7年度登録分(新規)	44件	▲4件	40件
合計	141件	▲20件	121件

- 新たな空家等の発生状況

→新たに発生する空家等が、利活用・解体等により解消する空家等を上回るペースで増加している

新規発生が解消を上回る状況を踏まえ、発生抑制と利活用の両面から取組を強化し、空家等の減少につなげることが必要

議題3. 管理不全空家等について

1. 勧告までのフロー
2. 認定までのフロー
3. 管理不全空家等の認定
4. 管理不全空家等の一覧

➤ 1. 勧告までのフロー

前述のとおり、国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正により、管理不全空家等の区分が整備されました。これを踏まえ、本市では令和8年2月に管理不全空家等の認定を行う予定です。認定に至る経緯及び手順は、以下のとおりです。

★一斉調査について（令和7年6月）

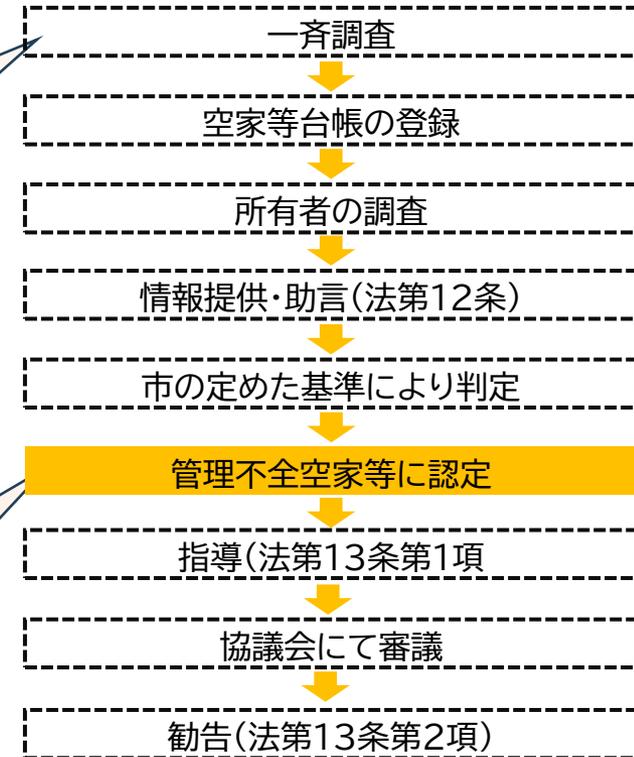
令和7年6月時点で、本市の空家等台帳に登録されている物件に対して、本市職員による一斉調査を実施いたしました。

目的は、「第二次四條畷市空家等対策推進計画」の策定までは、管理不全空家等という分類がなく、管理不全空家等とそれ以外の空家等を改めて分類・把握するためです。

★管理不全空家等の認定(予定)

「第二次四條畷市空家等対策推進計画」の策定後、本市においても、今後、管理不全空家等を認定予定です。
※次頁以降に、認定までの流れについて詳細に記載

<管理不全空家等> 認定手順及び審議会へ諮るまでの手順



税務局へ情報提供

➤ 2.認定までのフロー

1.対象

本市の空家等台帳へ登録されている物件
(令和7年6月時点)

2.時期

令和7年6月実施

3.判定表について

第二次空家等対策推進計画に基づく、「四條畷市特定空家等及び管理不全空家等判定基準(市判定基準)」に基づいて判定
※別添を参照

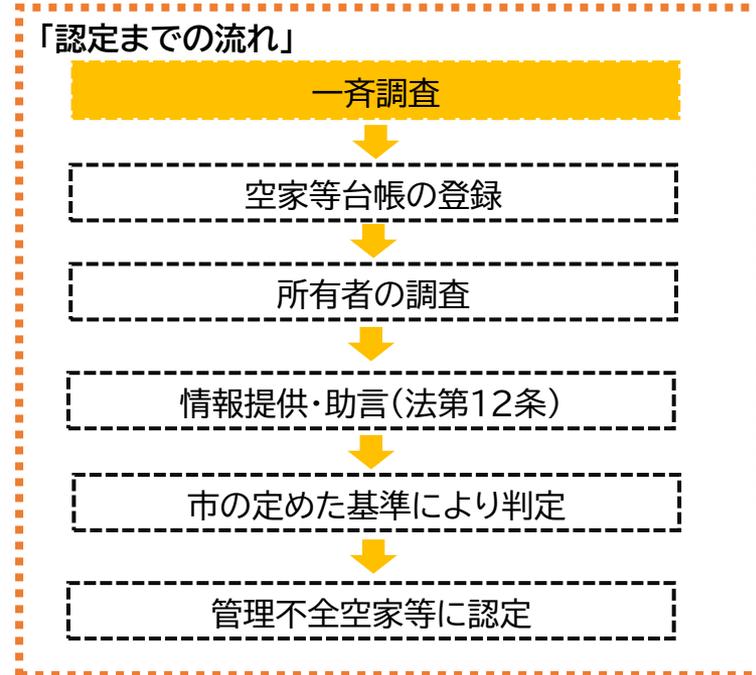
4.調査結果 (総空家等件数:141件の内訳)

- ① 100点未満:75件
- ② 100点以上~200点未満:27件
- ③ 200点以上の物件:18件 (特定空家等認定済は8件)
- ④ 解消:20件
- ⑤ その他:1件

※③ 令和8年1月27日の現地調査により後に1件増となる。(P.16参照)

※④ 除却(解体)や改修等により、空家等としての状態が解消した物件

※⑤ 門扉が閉鎖され敷地外から建物を目視確認できないことに加え、原則として敷地内へ立ち入らない運用のため判定が困難であった物件



★判定表のポイント(以下の4つの大分類から判定)

- ①危険:倒壊等保安上のおそれがある状態
- ②衛星:衛生上有害となるおそれがある状態
- ③景観:景観を損なっている状態
- ④生活環境:生活環境保全を図るため不適切な状態

➤ 2.認定までのフロー

1.対象

100点以上200点未満の物件の所有者を調査

2.調査対象件数

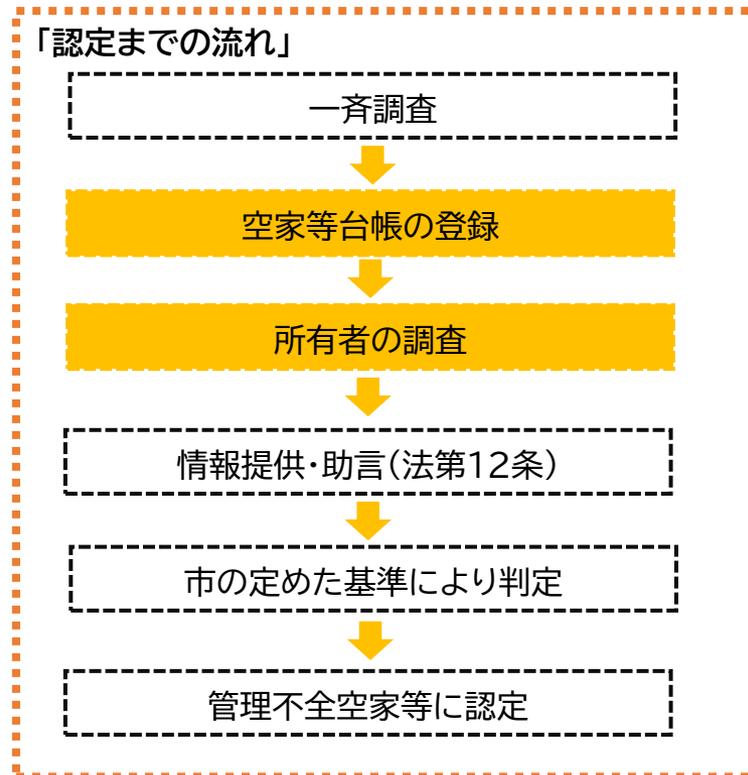
27件

3.目的

当該物件の登記情報や課税状況等を調査し、所有者及び所有者の住所を調査し、所有者へ管理適正化を促すための通知書を送付する

4.実施方法

- ①本市の税務課へ協力を依頼し、課税情報の確認
- ②他自治体へ住民票等の公用請求を実施



➤ 2.認定までのフロー

1.対象

管理不全空家等の対象となる「100点以上200点未満」の空家等物件の所有者

2.通知対象

空家等26件/所有者24名
(抽出27件のうち、相続人不存在の1件を除く)
※共有・複数所有があるため、件数と人数は不一致

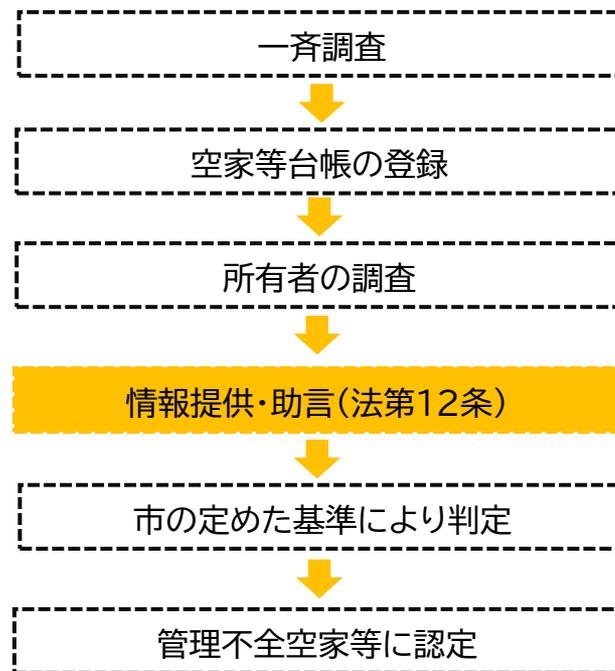
3.送付内容

措置事項(改善を求める部分)を明記し、期限内に改善計画の連絡を求める通知書を発送

★送付時の工夫

通知書に加えて、「参考資料」として、管理不全空家等に認定され勧告があった場合、**固定資産税が4～6倍**に上がる可能性がある旨を記載することで、所有者の方へ、管理促進いたしました。

「認定までの流れ」



<結果> 令和8年1月23日時点
改善計画について確認済:空家等件数20件/所有者13名

残:空家等件数6件/所有者11名

➤ 2.認定までのフロー

1.対象

前頁にて記載の通知書を送付後、期限内に連絡がなかった所有者の空家等“6件”を対象とし、改めて判定表を用いた調査を実施

2.時期

令和8年1月実施

3.結果

- ① 100点以上200点未満:5件
- ② 200点以上:1件



※②

当該空家等は、令和7年6月実施の一斉調査（P.12参照）においては、100点以上200点未満の判定結果でしたが、令和8年1月実施の現地調査において、外壁や屋根の状態が悪化しており、より逼迫性が高い物件と判断したため、200点以上と判定いたしました。

➤ 3.管理不全空家等の認定

1.認定件数

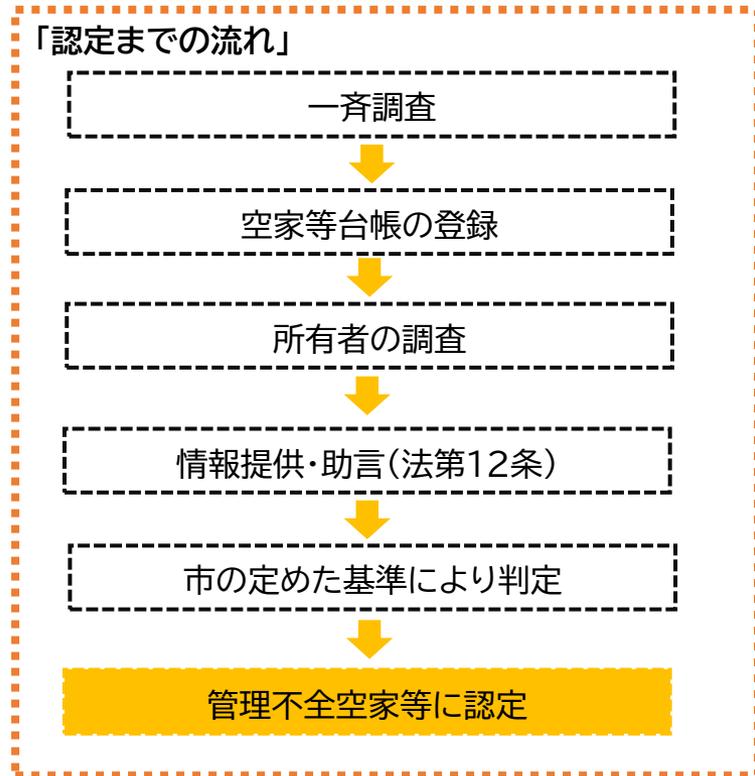
5件(見込み)

2.対象

令和8年1月の判定結果、
「100点以上200点未満」の空家等

3.備考

個人情報保護の観点から、写真・詳細は非公表
なお、次頁に物件の特徴について記載



➤ 4.管理不全空家等の認定の一覧

令和8年2月に認定見込みの管理不全空家等は次のとおりです。

No.	エリア	建物分類	理由
1	西部南	戸建て	・外壁や門にヒビ割れがあり、脱落・飛散の恐れがある状態 ・敷地内にゴミが放置されており、景観を損なっている状態
2	西部南	長屋	・トタン屋根が剥がれ、脱落・飛散の恐れがある状態 ・外壁が剥がれ、脱落・飛散の恐れがある状態
3	西部南	長屋	・外壁にヒビ割れがあり、脱落・飛散の恐れがある状態 ・アンテナが隣家に倒れ掛かっており、危険な状態
4	西部北	戸建て	・屋根や外壁が剥がれ、崩落・飛散の恐れがある状態 ・敷地内にゴミが放置されており、景観を損なっている状態
5	西部北	戸建て	・草木が繁茂し、景観を著しく損なっている状態 ・敷地内にゴミが放置されており、景観を損なっている状態

● 傾向

→外壁や屋根に損壊が見られる物件が多い

→草木の伐採と比べて、家屋に関する問題は早期改善計画を立てることが難しい

(令和8年1月23日時点で連絡のあった所有者の空家等は草木の繁茂に関する指摘が比較的多い)

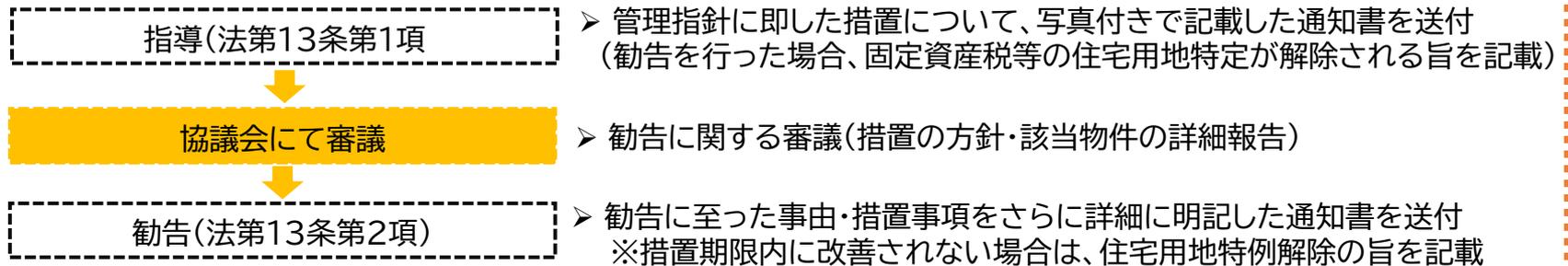
議題4. 今後の取り組みについて

1. 管理不全空家等
2. 特定空家等
3. 空家等の発生抑制・利活用促進

➤ 1.管理不全空家等

管理不全空家等として認定した場合、今後の対応の流れは次のとおりです。

「“管理不全空家等”認定後の対応」



※管理不全空家等は、勧告を実施するとき、事前に本協議会にて審議いただく必要があります。

● 勧告とは

→住宅の敷地の用に供されている土地に対する固定資産税は、税負担の軽減を目的に、住宅用地特例(軽減措置)が適用されています。適切な管理が行われていない空家等が放置されることへの対策として、特定空家等や管理不全空家等として勧告を受け、措置期限内に改善されない場合は、この住宅用地特例が解除されます。

なお、勧告を行った物件について、課税上の措置(住宅用地特例の適用関係)に係る事務のため、法第16条に基づき税務部局へ情報提供を行います

● 次回協議会にて審議いただく事項(予定)

→勧告の実施可否 ※管理不全空家等の改善状況により、勧告を実施しない場合があります。

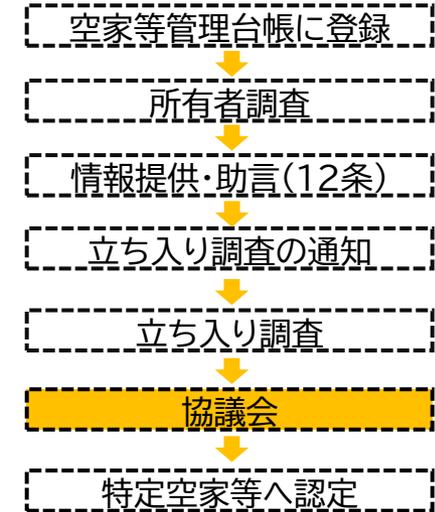
➤ 2. 特定空家等

前述のとおり、令和7年6月、本市の空家等台帳に登録されている物件に対して、本市職員による一斉調査を実施し、「200点以上」の物件を10件抽出いたしました。また、令和8年1月に実施した調査の結果、追加で1件を抽出したため、計11件が特定空家等の対象候補です。

今後は、抽出した11件について、立入調査に先立ち、事前通知の発送を実施していく予定です。
 なお、既に認定済みの8件についても、並行して指導・勧告等を実施してまいります。

項目	内容
対象件数	11件 (R7一斉調査にて抽出10件+R81月現地調査にて抽出1件)
抽出時期	・R7年6月一斉調査で抽出 ・R8年1月現地調査にて抽出
建物分類	戸建て10件/共同住宅1件
主な状態 (例)	・外壁、屋根の損壊により保安上の危険な状態 ・立木が道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている

<特定空家等> 認定までの手順



※特定空家等は、管理不全空家等と異なり、認定前に本協議会にて審議いただく必要があります。

● 立ち入り調査とは

→特定空家等に該当するか否か、該当の場合はどのような内容の措置を行うか等を判断するために、所有者等に対して、空家等の事項に関して報告を求めることや、立ち入って調査を行うことです。

● 協議会にて審議いただく事項

→特定空家等の認定可否 ※対象物件の改善状況により、協議会に諮らない場合があります。

➤ 3.空家等の発生抑制・利活用促進

【アンケート結果の有効活用】

管理不全空家等や特定空家等の解消に向けた取組を進めるとともに、前述のとおり、無料相談会やセミナー等の空家等の発生抑制や利活用促進に向けた取組を強化します。その一環として、空家セミナーのアンケート結果から、より参加しやすい環境づくりを目指します。

<今後のセミナーの利用者増加の対策例>

1.周知強化(紙媒体は広報効果高い傾向にあるため)

- ・ 広報ラック配架を強化(令和7年度から導入。アンケートでも、セミナーを知ったきっかけとして2件の回答あり)
- ・ ラックへ配置する”一番前”のチラシはカラーにすることで、目に留まりやすくする

2.コンテンツ最適化

- ・ 参加者の関心が高い税制や売却に関することや、空家等のリスクに関することを、テーマとして訴求する
- ・ ターゲットを絞ったチラシ(=内容別の訴求)を作る

3.開催曜日の見直し(検討)

- ・ 休日開催へ変更後に参加者数が減少しているため、平日開催への見直しを検討する

<周知・内容・開催条件の改善方針>

アンケート結果に基づく小さな改善を積み重ね、参加者数・相談件数などの指標で効果を確認しながら、実効性の高い施策を実行し、空家等の発生抑制に努めます。

➤ 3.空家等の発生抑制・利活用促進

【補助制度の利用促進】

本市では、空家化の予防、利活用の取り組み強化の観点から、若者世帯等が新たに空家等の中古住宅を購入する場合に、住宅のリフォーム代を一部補助する施策を、令和6年度から実施しております。

<四條畷市若者世帯等定住促進既存住宅リフォーム補助金>

実施年度： 令和6年度、令和7年度

補助金額： 最大100万円補助（うち、空家等の場合の加算要件:40万円）

利用実績： 令和6年度:2件 / 令和7年度:3件

※空家等の定義…築10年以上で、1年以上居住がなされていない建物

<現状>

- ・ 活用実績は増加傾向(令和8年度の活用を見込む相談が、すでに複数件寄せられている)

<利用者増に向けた周知強化>

- ・ SNS(LINE、X)を通じて、周知啓発を図る
- ・ 市HPに、現在の交付(補助)実績及び残額(補助可能額)を掲載し、申請希望者へ訴求する
- ・ 広報ラックへの配架を強化する(イオンモール四條畷、JR四條畷駅、JR忍ヶ丘駅等)
- ・ 新たに子育て関連部署の窓口等にチラシを配架し、若者世帯への周知を図る(検討)

本制度の認知・利用を促進し、住宅の放置を未然に防ぎ、空家の発生抑制につなげてまいります。

四條畷市特定空家等及び管理不全空家等判定基準 (市判定基準)

空家等対策の実施にあたり、四條畷市空家等対策推進計画及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に規定する特定空家等及び管理不全空家等に関する措置を適正かつ公正に実施するために必要な事項について、市判定基準において定めます。

1. 特定空家等の認定について

法第12条の助言を行っても改善されない場合、法第9条第2項の立ち入り調査を実施します。

その際に、「特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判定表」を用いて評価し、評点が200点以上となった場合、空家等対策協議会において、専門的な観点や個別の状況を考慮したうえで総合的に判断します。

空家等対策協議会の判断を受け、市長の最終判断により特定空家等と認定します。

特定空家等に認定した場合、特定空家等に対する措置のフロー(P2)により、法第22条の指導、勧告等の措置を講じます。

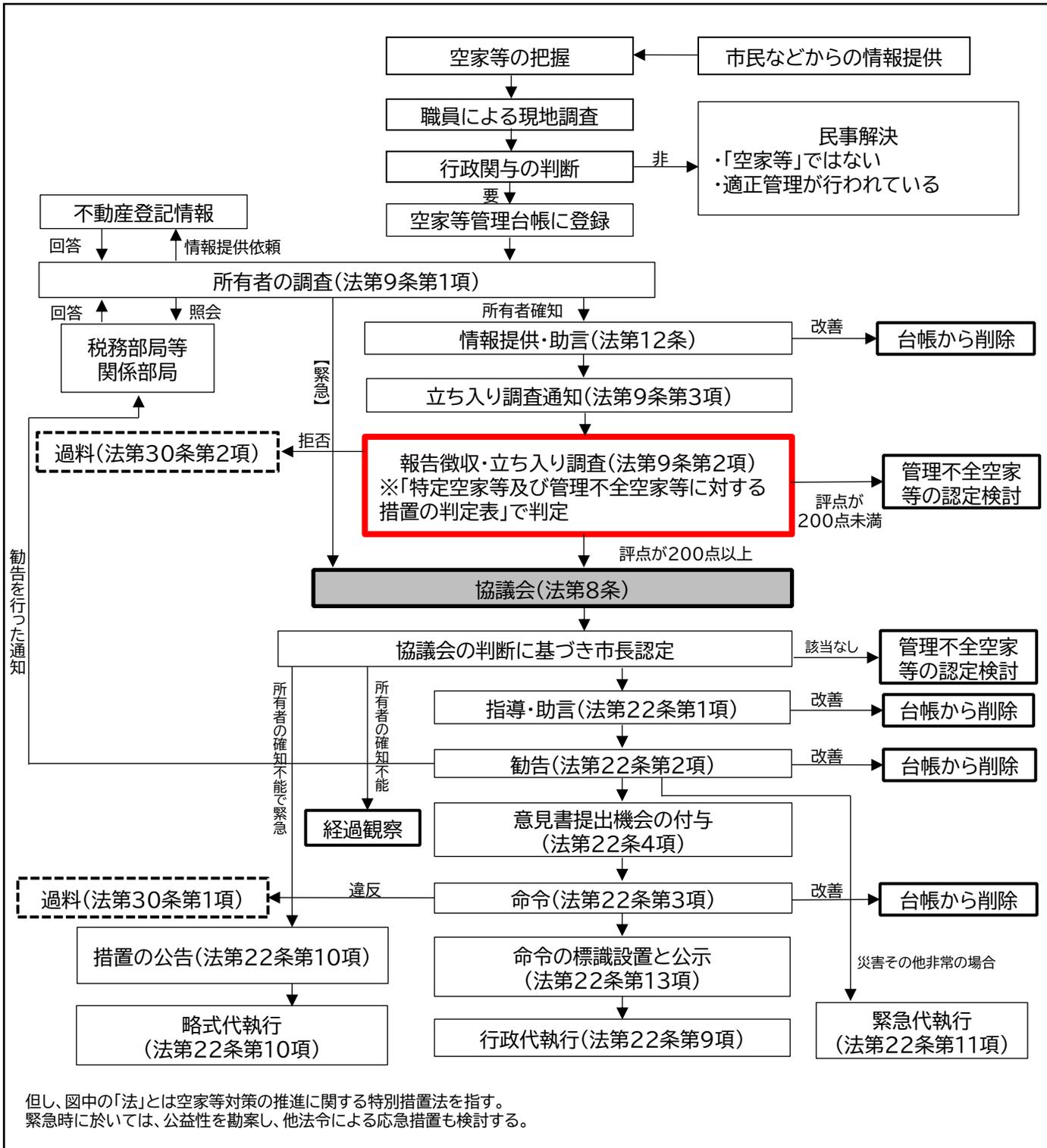
2. 管理不全空家等の認定について

法第12条の助言を行っても改善されない場合、「特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判定表」を用いて評価し、評点が100点以上となった場合、管理不全空家等に認定します。

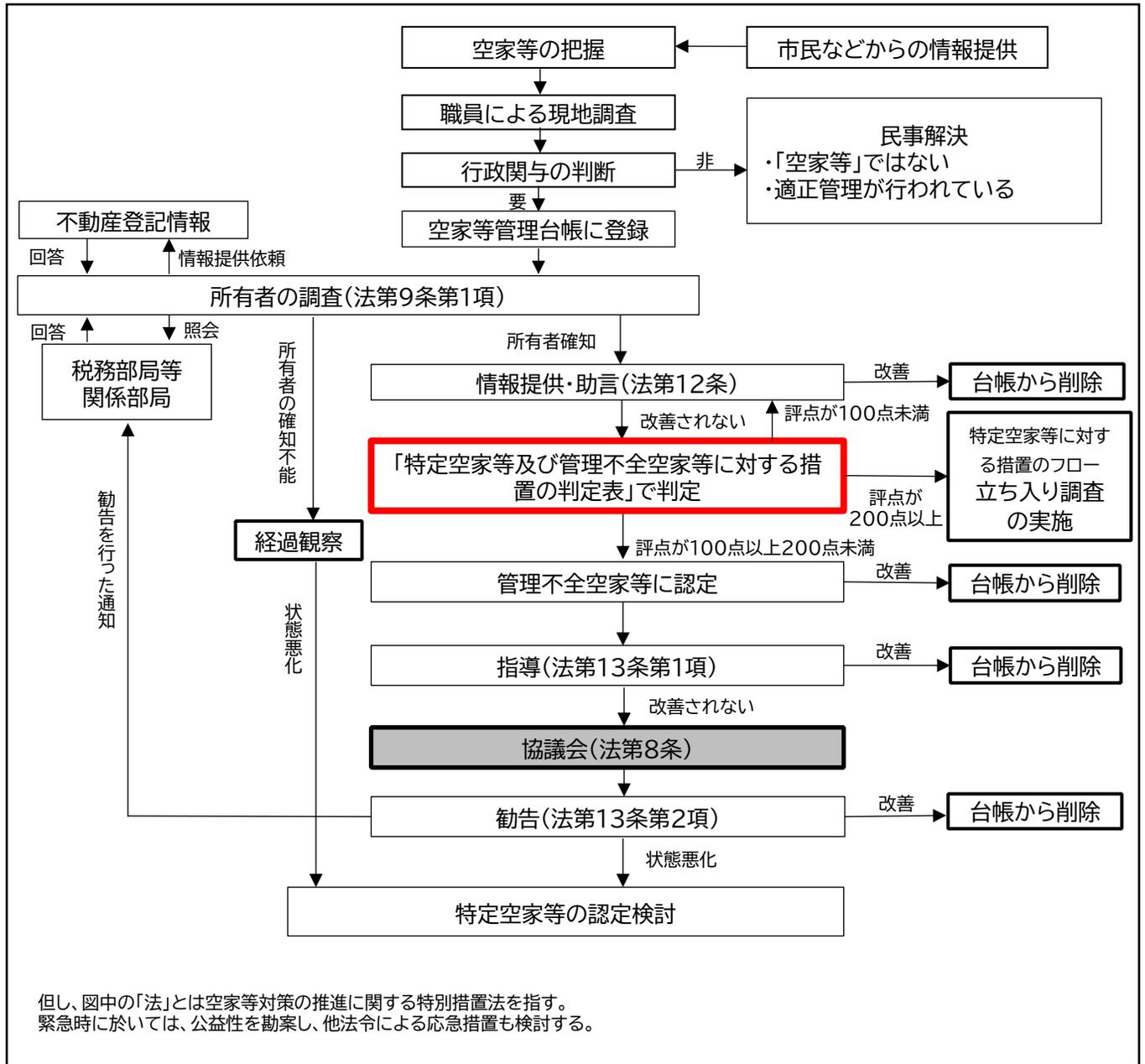
管理不全空家等に認定した場合、管理不全空家等に対する措置のフロー(P3)により、法第13条第1項の指導をし、改善されない場合は法第13条第2項の勧告の措置をします。

なお、勧告をする際には、事前に空家等対策協議会に意見照会することとします。

特定空家等に対する措置のフロー



管理不全空家等に対する措置のフロー



特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判定表

■下記判定表で評点を計上し、全合計が200点以上となった場合、空家法第22条に基づく措置を講ずる特定空家等と判断を検討する。
 ■下記判定表で評点を計上し、全合計が100点以上となった場合、空家法第13条に基づく措置を講ずる管理不全空家等と判断する。

	認められる状態の有無	周辺に影響を与える事項	基礎点数	周辺環境等の状態		危険等の切迫性		合計 A×B×C
				2	2	2	2	
				1	1	1	1	
A	B	C						
(1)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態								
ア 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。								
(ア)建築物が倒壊等するおそれがある。								
	a 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50				0
	b 屋根	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40				0
	c 外壁	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40				0
	d 建築物等の構造耐力上主要な部分の損傷							
	(a)基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50				0
	(b)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50				0
(イ)門、塀、屋外階段								
	a 門又は塀	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40				0
	b 屋外階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40				0
	c 看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40				0
	イ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	<input type="checkbox"/>	倒壊等	40				0
							合計	0
(2)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態								
ア 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。								
	吹付け石綿(アスベスト)等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50				0
	排水設備の放置、破損等による汚水の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	汚物の流出、臭気	30				0
	汚水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	臭気	30				0
イ ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。								
	多数の蚊、ねずみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	動物等の発生・侵入	30				0
	常態的な水たまりや、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	臭気	30				0
							合計	0
(3)適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態								
ア 適切な管理行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。								
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	<input type="checkbox"/>	景観阻害	25				0
イ その他以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。								
	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	景観阻害	25				0
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	景観阻害	25				0
	敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	景観阻害	25				0
							合計	0
(4)その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態								
ア 不法侵入が発生している又は、発生するおそれがある。								
	不法侵入の形跡がある。	<input type="checkbox"/>	形跡	30				0
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	<input type="checkbox"/>	住民不安	30				0
イ 立木が原因で、以下のような状態にある。								
	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	<input type="checkbox"/>	倒木、落下、飛散	30				0
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>	通行障害	25				0
ウ 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にあり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。								
	動物等の鳴き声その他の音が頻繁に発生	<input type="checkbox"/>	騒音	30				0
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生	<input type="checkbox"/>	臭気	30				0
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散	<input type="checkbox"/>	動物の毛等の飛散	25				0
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入	<input type="checkbox"/>	動物等の浸入	30				0
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛散	<input type="checkbox"/>	害虫等の浸入	30				0
エ 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。								
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。	<input type="checkbox"/>	土砂等の流出	50				0
							合計	0
							全合計	0

四條畷市に

ずーっと住み続けたい子育て世帯等を応援します！



若者世帯等定住促進 既存住宅リフォーム補助金

四條畷市に住み続けたい子育て世帯等が、市内の中古住宅を取得し、
リフォーム工事をすると、最大で100万円支援します！

※ 補助金の申請は、各年度の4月1日から12月28日までに、**工事着手前**にしてください。

対象者

下記のいずれにも該当する方

- 40歳未満の夫婦または20歳未満の子どもと同居する世帯
- 市内の賃貸住宅・申請者の親が所有する住宅・市外の住宅のいずれかに住んでいること
- 申請を行おうとする年の前年の1月1日以降に、売買・相続・贈与のいずれかの方法により市内の中古住宅を取得したこと

補助額

対象経費の1/2以内で、上限100万円

基本額を10万円とし、下記の要件に当てはまる分だけ基本額に加算します。

加算要件

- 取得した住宅が“空き家※”の場合 **40万円**
- 直近の10年間のうち通算5年以上本市に住んだことがある場合 **20万円**
- 申請者の親が本市に住んでいる場合 **20万円**
- 他市から移住する場合 **10万円**

※空き家…築10年以上で、1年以上居住がなされていない住宅

対象経費

リフォーム工事代

増築、屋根・外壁等の修繕、床・天井等の内装工事などで、詳細については下記連絡先へお問い合わせください。



↑詳細はこちら

四條畷市 都市整備部 都市政策課

☎ 072-877-2121 / 0743-71-0330



新 なわて事業者 チャレンジ支援制度

アイデア商品で
未来を創る!

創業のオモイをカタチに!

自社の価値を再発信!

人材確保に戦略的な一歩を!

生産性改革のチャンス!

四條畷市、がんばる事業者・新規創業者を応援します

事業期間：令和7年9月1日から令和8年12月31日まで

※期間中に完了する事業が対象。

※本補助金は予算に達し次第、受付を終了します。

課題解決型に
リニューアル

既存事業者

設備導入支援補助金 最大100万円 を補助
補助率50% ※先端設備等の導入(各種条件あり)

新規創業者

創業支援補助金 最大150万円 を補助
補助率75% ※原則、特定創業支援等事業の支援
を受けることが必要

既存事業者及び新規創業者 (一部例外あり)

企業価値向上支援補助金及び事業計画策定支援補助金
人材確保に向けた取組や新商品開発、事業所等PR費用等

問い合わせ・申請先

なわて事業者チャレンジ支援補助金事務局 (四條畷市商工会内)

大阪府四條畷市中野 3 丁目 5-23

TEL / 050-3784-8640

Mail / a001@nawate-sci.or.jp

受付時間：平日 9:00-17:15

(土日祝日及び 12/29~1/3 除く)

- ・チャレンジ支援制度の詳細
- ・申請書類のダウンロード

▶四條畷市商工会ホームページ
<https://nawate-sci.or.jp/>



支援メニュー一覧

【既存事業者】

①設備導入支援補助金	申請者が策定した先端設備等導入計画の内容が市の導入促進基本計画等に合致すると認められた先端設備等の導入に要する費用 【補助率】50% 【補助上限額】1,000,000円
------------	---

【新規創業者】

②創業支援補助金	特定創業支援等事業の証明書の交付を受けた後、事業計画に基づき行う店舗改修や設備導入に係る費用 【補助率】75% 【補助上限額】1,500,000円
----------	--

【既存事業者及び新規創業者（一部例外あり）】

③企業価値向上支援補助金	(ア) 展示会やオープンファクトリー等出展に要する費用 (イ) ビジネスチャンスの拡大に向けた事業所、自社商品等のPRに要する費用 (ウ) 人材確保・定着に向けた取組等に要する費用 (エ) 新しく商品化する商品の開発に要する費用 (オ) 法人設立等に要する費用（新規創業者のみ対象） (カ) 店舗等改修工事（ユニバーサルデザインへの改修を含む）に要する費用（既存事業者のみ対象） 【補助率】50% 【補助上限額】(ア)～(オ) 200,000円 (カ) 500,000円
④事業計画策定支援補助金	中小企業診断士、税理士または認定経営革新等支援機関の支援を受けた事業計画の策定に係る費用 【補助率】80% 【補助上限額】150,000円

※各補助金には一部条件がありますので、詳細についてはお問い合わせください。

※なわて事業者チャレンジ支援補助金補助事業の手引きを、申請前に必ず確認してください。

※申請等は郵送、持参、メールのいずれかで行ってください。

補助対象者

- ◆市内に事業所を有する中小企業者である会社及び個人事業主、もしくは市内で新規創業を予定するもの者。ただし、会社については、本店所在地が市内にある場合に限る。
- ◆市税その他市に納付すべき金銭の滞納がない者。
- ◆役員等または経営に実質的に関与する者が、四條畷市暴力団排除条例に規定する暴力団、暴力団員または暴力団密接関係者に該当しない者。
- ◆風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める風俗営業その他これに類する業種を営む者でない者。
- ◆補助金交付前後及び補助事業完了後に、市もしくは事務局が実施するアンケート調査等に回答可能な者。

補助金の申請から交付までの流れ



申請書類の提出先

なわて事業者チャレンジ支援補助金事務局（四條畷市商工会内）

四條畷市中野三丁目5番23号
TEL 050-3784-8640