

# 吹田市空家等対策計画 2020

## 【 概要版 】

吹田市では、空家等の問題の解消に向けた施策を総合的かつ計画的に推進する「吹田市空家等対策計画 2020」を策定し、良好な生活環境の保全と地域特性にあったきめ細やかな対策を実施します。

### 計画期間

令和2年度（2020年度）から  
令和6年度（2024年度）の5年間

### 計画対象地区

吹田市全域

### 対象とする建築物の種類

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）に規定する空家等と、空家法に該当しない法定外空家等を含む「空家等」を対象とします。

#### ◆空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

#### ◆特定空家等（空家法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ・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
- ・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
- ・適切な管理が行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
- ・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



#### ◆法定外空家等

空家法に規定されない以下のものとします。

- ・建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていない期間が1年未満であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）
- ・居住その他の使用がなされていない長屋の一部空き住戸

#### ◆「空家等」

空家法の空家等に加え、法定外空家等も含まれます。（本計画では「空家等」と記載。）

### 「空家等」

#### 空家等（空家法第2条第1項）

全てが空き住戸の  
長屋・共同住宅

#### 特定空家等（空家法第2条第2項）

#### 法定外空家等

居住その他の使用がなされて  
いない期間が1年未満であるもの

居住その他の使用がなされて  
いない長屋の一部空き住戸

共同住宅・店舗等の  
一部空室

国又は地方公共団体が  
所有し、又は管理するもの

（「空家等」の対象外）

# 基本理念

所有者責任を前提とした、  
各種主体との連携による空家等対策の推進と  
地域の安心・快適・魅力の向上

## 基本方針と推進施策

### 1 情報提供・啓発の充実

建築物の所有者責任を明確化するとともに、空家等や建築物の状況に応じた情報提供を行い、「市民が求めている情報」が、「市民に的確に届く方法」を拡充します。

- ① 市民の意識の涵養
- ② 情報提供の充実
- ③ 情報発信の工夫
- ④ 登記手続の促進支援
- ⑤ 所有者等の理解増進
- ⑥ 相談体制の整備



### 2 地域・関係機関との連携

行政と地域住民や各種専門団体・企業・NPO等の専門家との連携を図り、所有者等への効果的な助言と相談に対応する体制を構築するとともに、所有者等や関係団体と協力しながら、空家等問題の解決を進めます。

- ⑦ 行政機関との連携
- ⑧ 民間団体との連携
- ⑨ 地域住民との連携



### 3 空家等の利活用及び市場流通の促進

空家等や除却後の跡地を地域資源として捉え、利活用可能な空家等の市場流通や、地域のコミュニティの維持・再生に必要な機能展開を図るなど、地域課題の解決や魅力向上につながる、まちづくりの一環として空家等対策に取り組めます。

- ⑩ 空家等の改修の促進
- ⑪ 市場流通の促進
- ⑫ 跡地の活用促進
- ⑬ 除却の支援



### 4 地域の安全の確保

地域の安心安全を確保し、良好な生活環境の維持・保全に向けて、市内の空家等の状況を把握するとともに、空家等の状況に応じた措置・対応を実施します。

- ⑭ 空家等の状況把握
- ⑮ 法定外空家等への体制の整備
- ⑯ 特定空家等に対する措置



## 計 画 の 目 標

吹田市空家等実態調査で判定した  
危険度の高いDランクの空家等（122件）の解消

## 具 体 的 な 取 組 例

### 1 情報提供・啓発の充実

- ◆ 「空家等」に関する総合相談窓口「すいた空家110番」を設置
- 「空家等」の維持管理、利活用等に関するセミナー・相談会を実施
- 「空家等」に関する補助制度や相談窓口などが一目でわかるような、市のホームページなどへの掲載方法の工夫
- 法務局や各種専門団体と連携した、登記手続の必要性についての周知啓発

### 2 地域・関係機関との連携

- ◆ 「空家等」の利活用や適切な管理の促進に向けた、各種専門団体などとの連携体制の整備
- ◆ 「空家等」の管理代行や修繕、除却、除草等の所有者等からの相談に対して、迅速に適切な対応をするための、シルバー人材センターや各種専門団体との連携
- 庁内関係部局や大阪府などとの連携を強化し、空家等対策に関わる情報の共有化
- 「空家等」の見守り支援を行うにあたり、自治会、吹田市民生・児童委員協議会等との連携

### 3 空家等の利活用及び市場流通の促進

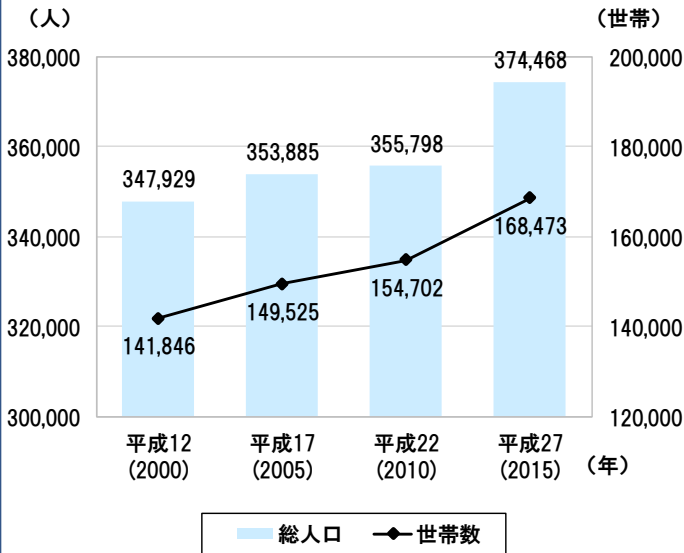
- ◆ 「空家等」の解体撤去及び跡地の整備費用、仏壇などを含む家財の処分費用の一部の補助制度を検討
- 「空家等」の利活用を目的とするリフォーム、リノベーションを行う場合の工事費などの一部の補助制度を検討
- 「空家等」でイベントやワークショップなどが行えるような、所有者等と「空家等」の利用希望者とのマッチングの仕組みづくり
- 空き家バンク制度の普及・利用を促進

### 4 地域の安全の確保

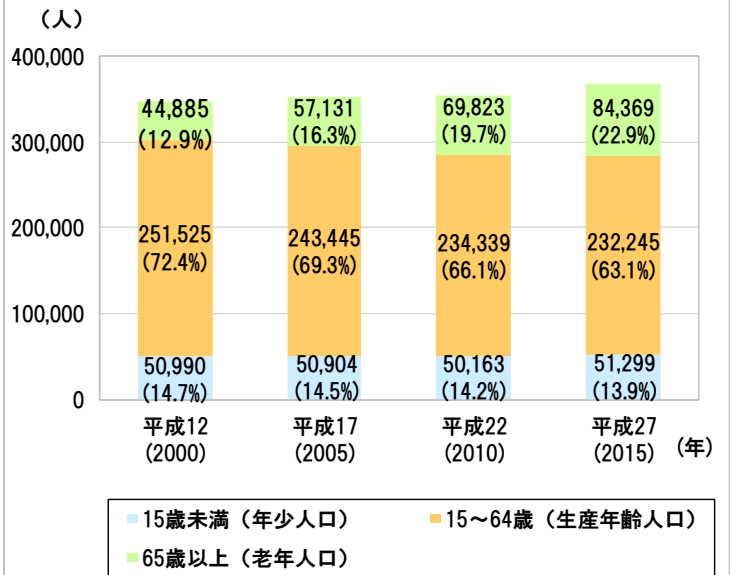
- ◆ 「空家等」や空地情報を把握するための「空家等」パトロールの実施に向けた、自治会などとの連携
- ◆ 居住実態や「空家等」となりそうな物件の把握と、管理不全の「空家等」となることの未然予防のための、福祉部、吹田市民生・児童委員協議会等との連携
- ◆ 長屋の一部空き住戸に対する体制を整備
- ◆ 危険な「空家等」に対する緊急安全措置が行える体制を整備
- ◆ 特定空家等に対する、空家法に則った「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置

注：◆は計画期間に特に注力したい取組例

## 吹田市の現状



人口・世帯数の推移



年齢3区分人口の推移

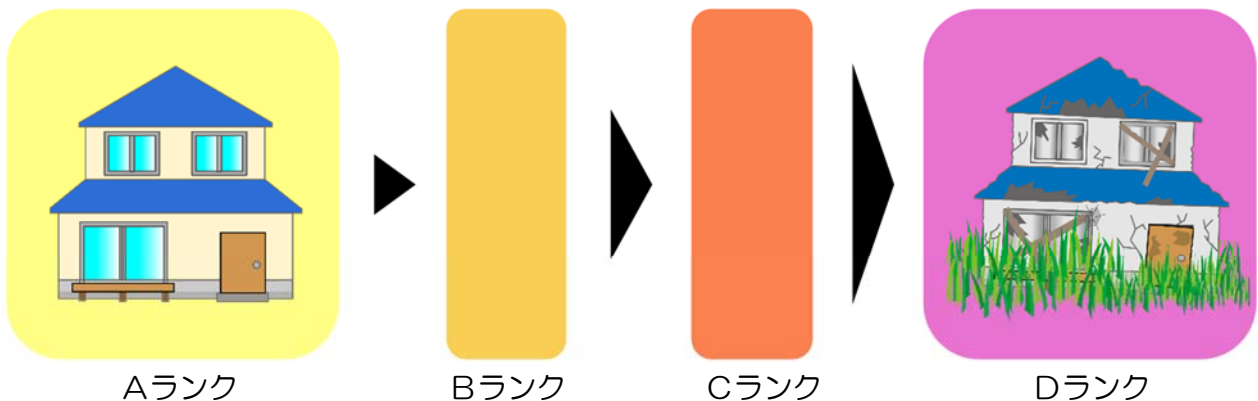
### 【吹田市空家等実態調査の結果】

- ・空家等と判定した建築物は、1,145 件
- ・危険度判定の結果、危険度の最も高いDランクの建築物は、122 件

地域区分	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	合計件数	市全域に対する割合
JR 以南地域	4 件 (1.9%)	99 件 (47.6%)	84 件 (40.4%)	21 件 (10.1%)	208 件	18.2%
片山・岸部地域	10 件 (3.5%)	103 件 (35.6%)	127 件 (43.9%)	49 件 (17.0%)	289 件	25.2%
豊津・江坂・南吹田地域	28 件 (11.9%)	100 件 (42.4%)	89 件 (37.7%)	19 件 (8.1%)	236 件	20.6%
千里山・佐井寺地域	17 件 (10.9%)	51 件 (32.7%)	75 件 (48.1%)	13 件 (8.3%)	156 件	13.6%
山田・千里丘地域	12 件 (8.8%)	58 件 (42.6%)	51 件 (37.5%)	15 件 (11.0%)	136 件	11.9%
千里ニュータウン・万博・阪大地域	3 件 (2.5%)	42 件 (35.0%)	70 件 (58.3%)	5 件 (4.2%)	120 件	10.5%
市全域	74 件 (6.5%)	453 件 (39.6%)	496 件 (43.3%)	122 件 (10.7%)	1,145 件	100.0%

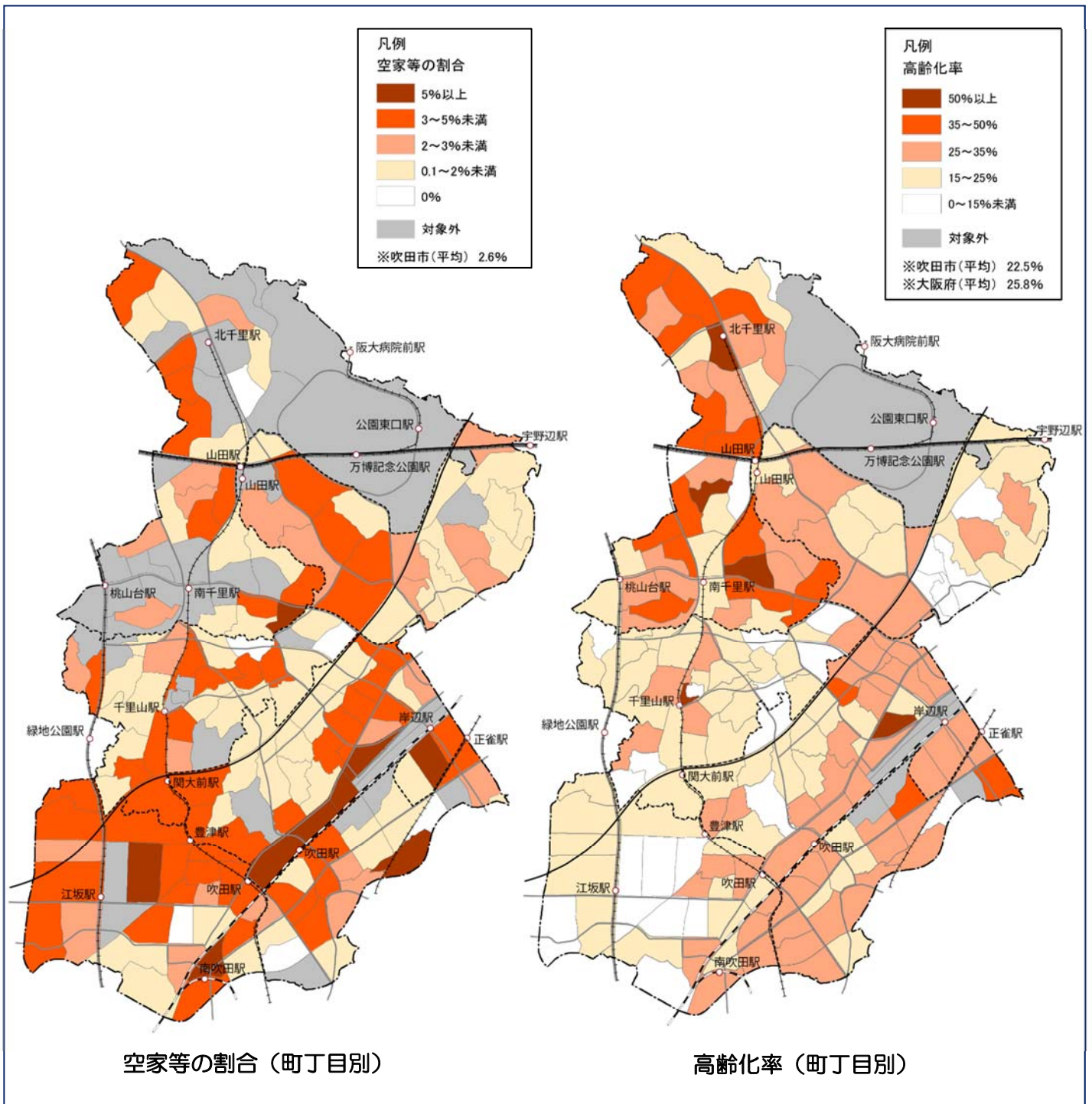
指摘事項なしの空家等

特定空家等相当



危険度 低  高





## 課題の整理

- ① 所有者等や相続人の、空家等に関する知識や管理者としての責任意識が希薄
- ② 地域特性や空家等の発生要因に応じた空家等対策が必要
- ③ 建築物の価値の低下などによる、空家等の市場流通・利活用の伸び悩み
- ④ 状態の悪い空家等には早急に対策を講じるなど、空家等の状態に合わせた対策が必要

## 吹田市が現在行っている取組

### 【空き家に関する相談窓口の設置】

空家法の施行に伴い、空き家に関する各種相談窓口を都市計画部住宅政策室に設置しています。

### 過去の地域住民などからの空き家に関する相談実績

年度	相談件数（件）	備考
平成 27 年度	51	空家法施行
平成 28 年度	61	
平成 29 年度	88	
平成 30 年度	267	大阪府北部地震及び台風 21 号の発災
令和 元 年度	116	2月末日現在



### 【空き家バンクの設置】

本市の空き家問題を解消し、地域の活性化を推進するため、市民の空き家の有効活用を促進することを目的に設置しています。



### 【空家等対策の啓発チラシ配布、空き家管理セミナーの開催】

関係部署の窓口などで、「あなたの空き家大丈夫ですか？」などの啓発チラシを配布するなどしています。また、家屋の管理、売却・賃貸、相続・権利関係についての基礎的な情報を提供するためセミナーを開催しました。

### 【被相続人居住用家屋等確認書（3千万円特別控除）の交付窓口の設置】

空き家を相続した相続人が、当該家屋または土地を売却した場合、譲渡所得から3千万円が特別控除されます。吹田市では、本特例の適用を受けるための確認書交付窓口を設置しています。

### 【特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の対象からの除外】

固定資産税等の住宅用地特例の対象から、空家法の規定により所有者等に対し「勧告」がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除外します（地方税法第349条の3の2第1項等）。



## 吹田市空家等対策計画 2020【概要版】

発行 令和2年（2020年）3月

編集 吹田市 都市計画部 住宅政策室

〒564-8550 大阪府吹田市泉町1丁目3番40号

TEL：06-6384-1928 FAX：06-6368-9902

Mail：jutaksei@city.suita.osaka.jp



<https://www.city.suita.osaka.jp>

吹田市ホームページ

この冊子は200部作成し、1部当たりの単価は300円です。