

吹田市の空家等の現状と課題

1 吹田市の人口・世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口及び世帯数は、平成 27 年で 374,468 人、168,473 世帯となっています。平成 12 年以降、人口、世帯数ともに年々増加しており、特に平成 22 年から平成 27 年にかけては、それまでと比べ急増しています。

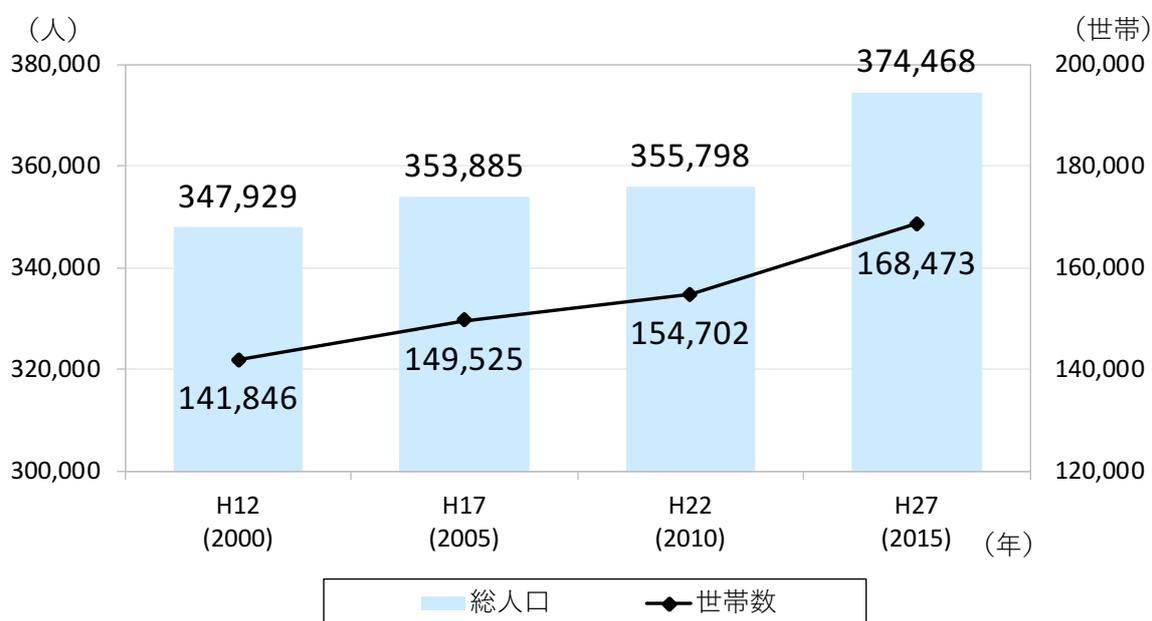


図-1 人口・世帯数の推移

出典：各年国勢調査

(2) 年齢3区分人口

年齢3区分人口は、平成27年で15歳未満（年少人口）が51,299人、15～64歳（生産年齢人口）が232,245人、65歳以上（老年人口）が84,369人となっています。年少人口は横ばいですが、生産年齢人口は年々減少し、老年人口は年々増加しており、高齢化が進行しています。また、平成17年以降は老年人口が年少人口を上回っています。

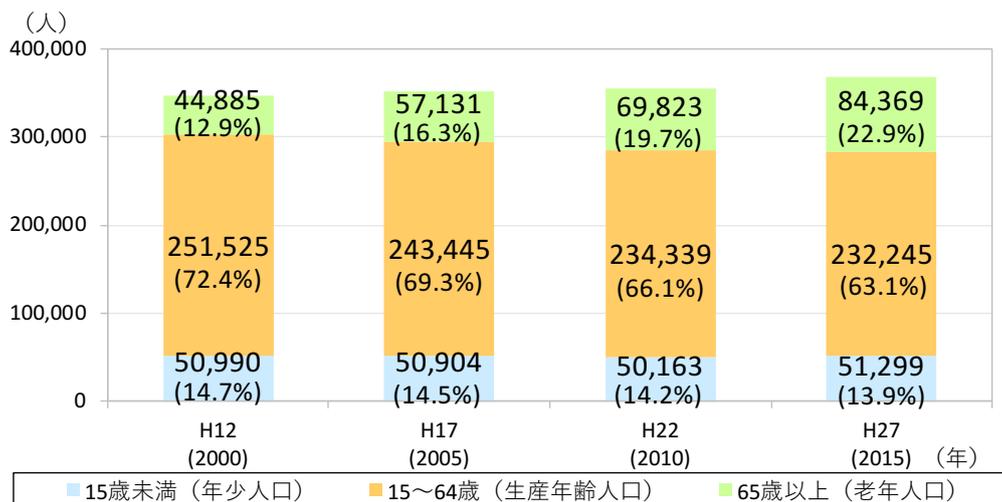


図-2 年齢3区分人口比率の推移

※年齢不詳を除く

出典：各年国勢調査

(3) 高齢者のみが居住する世帯の状況

高齢者のみが居住する世帯の状況を見ると、2人以上の高齢者のみで居住する世帯、高齢者単身世帯ともに増加しており、平成27年には、総世帯の21.5%が高齢者のみの世帯となっています。

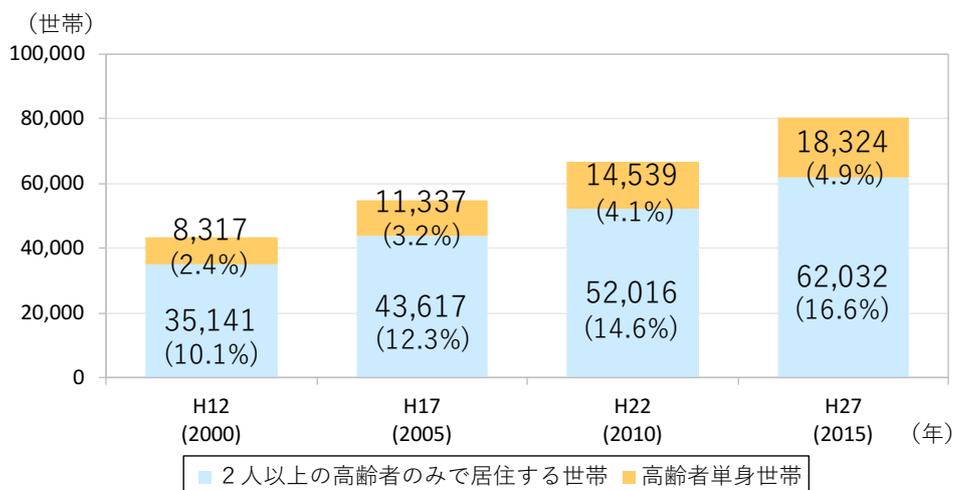


図-3 高齢者のみが居住する世帯の推移

※割合は世帯総数に対する割合

出典：各年国勢調査

2 空家等実態調査の結果

(1) 調査概要

ア 調査対象区域

吹田市全域

イ 調査期間

平成30年（2018年）6月から平成31年（2019年）3月

ウ 調査方法

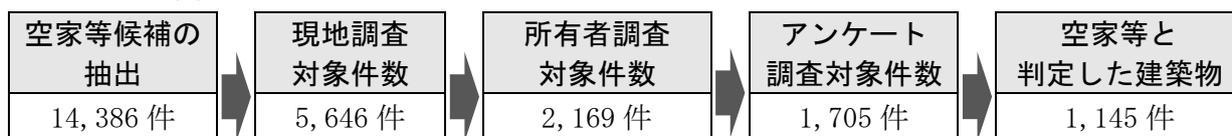


図-4 実態調査フロー

※調査フローの詳細はP5-4参照

(2) 現地調査結果

空家等の危険度を、不良度と環境影響をもとに判定しました。危険度はA～Dの4段階に分類し、危険度の最も高いDランクに該当する物件は市全体で122件で、空家法に該当する空家等の10.7%を占めています。また地域別のDランクの件数をみると、「片山・岸部地域」が49件で最も多くなっています。

表-1 危険度ランク別件数

地域区分	Dランク	Cランク	Bランク	Aランク	合計	割合
	※危険度が高く、 現況での利用が困難な空家	※危険箇所があり、 現況での利用に支障がある空家	※危険度は低く、 簡易な対策で利用可能な空家	※特段問題がなく、 現況のまま利用可能な空家		
千里ニュータウン・ 万博・阪大地域	5	70	42	3	120	10.5%
山田・千里丘地域	15	51	58	12	136	11.9%
千里山・佐井寺地域	13	75	51	17	156	13.6%
片山・岸部地域	49	127	103	10	289	25.2%
JR以南地域	21	84	99	4	208	18.2%
豊津・江坂・ 南吹田地域	19	89	100	28	236	20.6%
合計	122	496	453	74	1,145	100.0%
割合	10.7%	43.3%	39.6%	6.5%	100.0%	-

※端数処理の関係で割合合計は100%にならない。

※1戸でも居住者がいる長屋については、分析対象件数に含めないものとする。

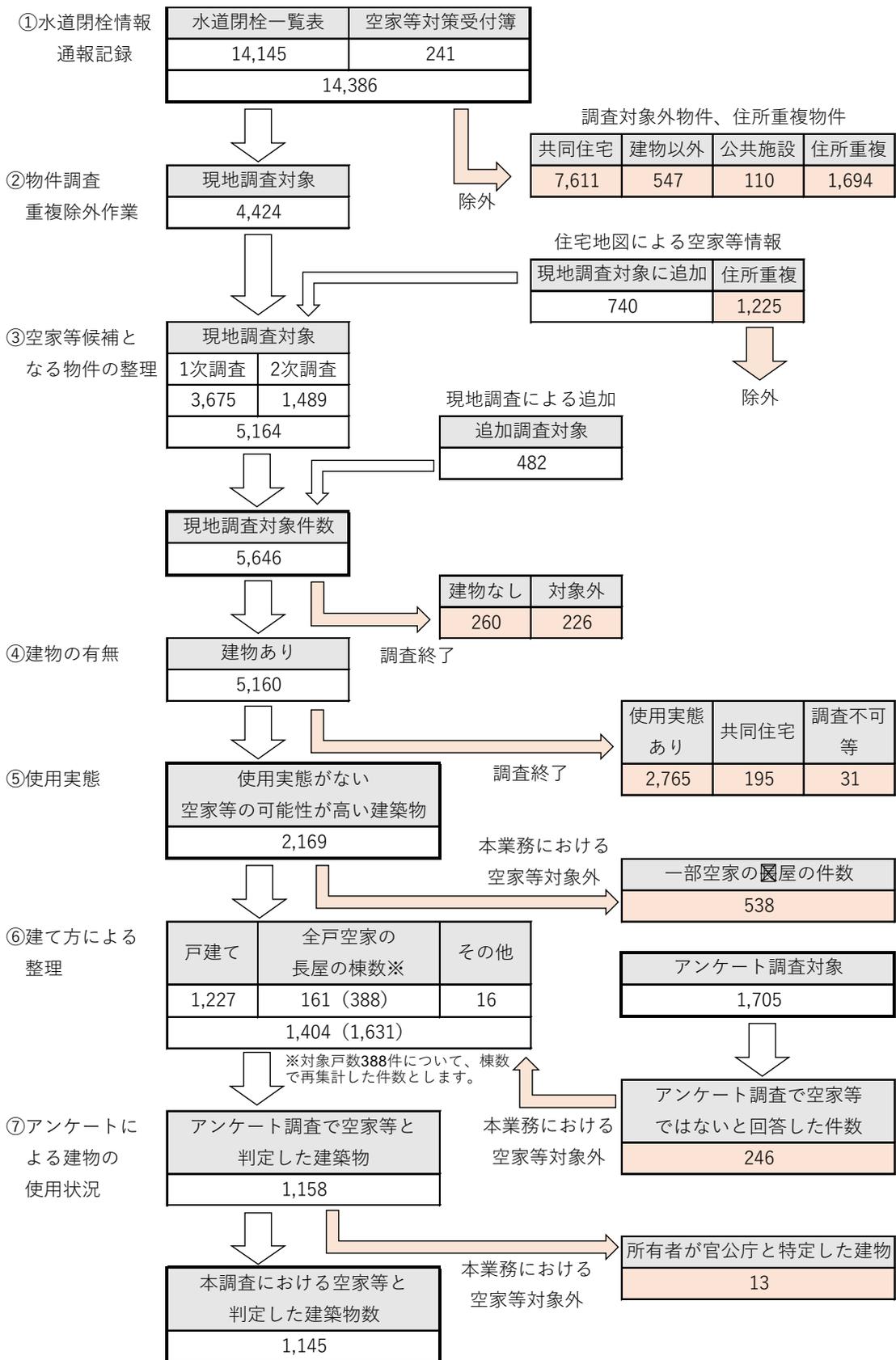


図-5 空家等実態調査に関する調査フロー（詳細）

(3) アンケート調査結果

ア 建物所有者の年齢

建物所有者の年齢で最も多かった回答は、「75歳以上」の104件(41.6%)で、次いで「60歳～74歳」の89件(35.6%)となっています。

空家等の可能性がある建築物の所有者の7割以上が60歳以上となっています。

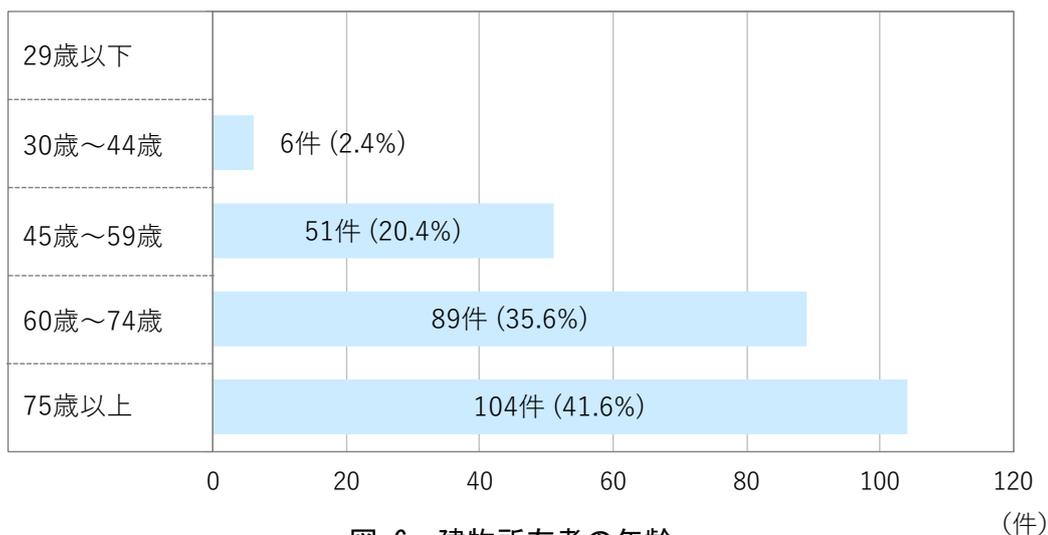


図-6 建物所有者の年齢

イ 建物の建築年

建物の建築年で最も多かった回答は、「昭和41年～昭和55年」の114件(43.8%)で、次いで「昭和21年～昭和40年」の66件(25.4%)となっています。

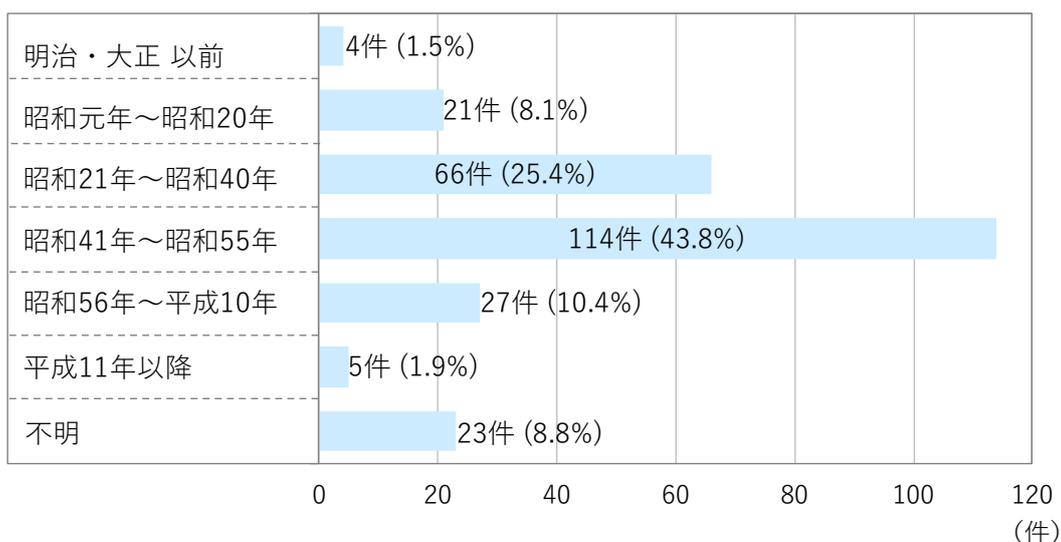


図-7 建物の建築年

ウ 空家等となったきっかけ

空家等となったきっかけで最も多かった回答は、「相続」の81件で28.6%を占めています。

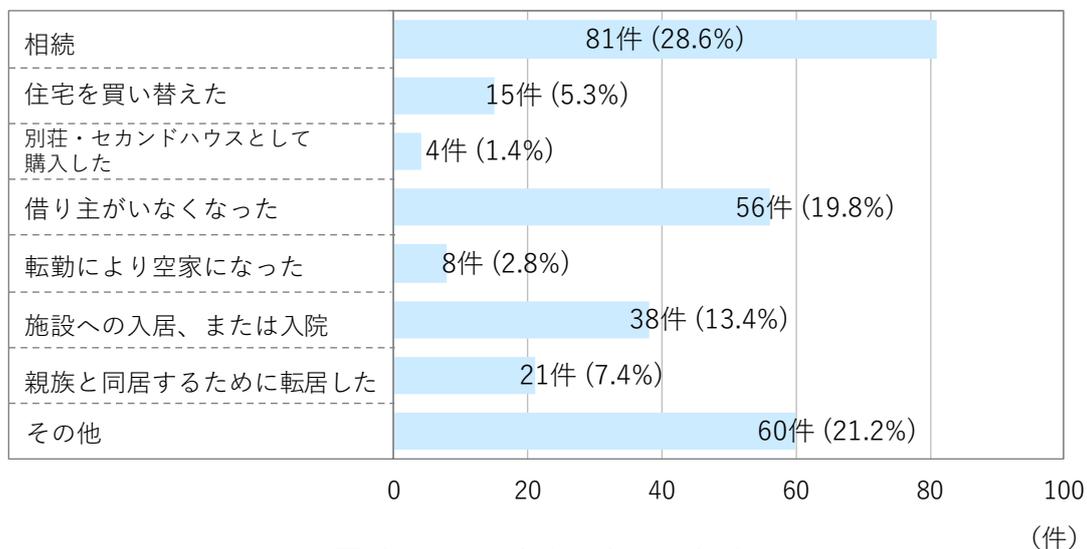


図-8 空家等となったきっかけ

エ 空家等となっている期間

空家等となっている期間で最も多かった回答は、「10年以上」の76件で29.0%を占めています。

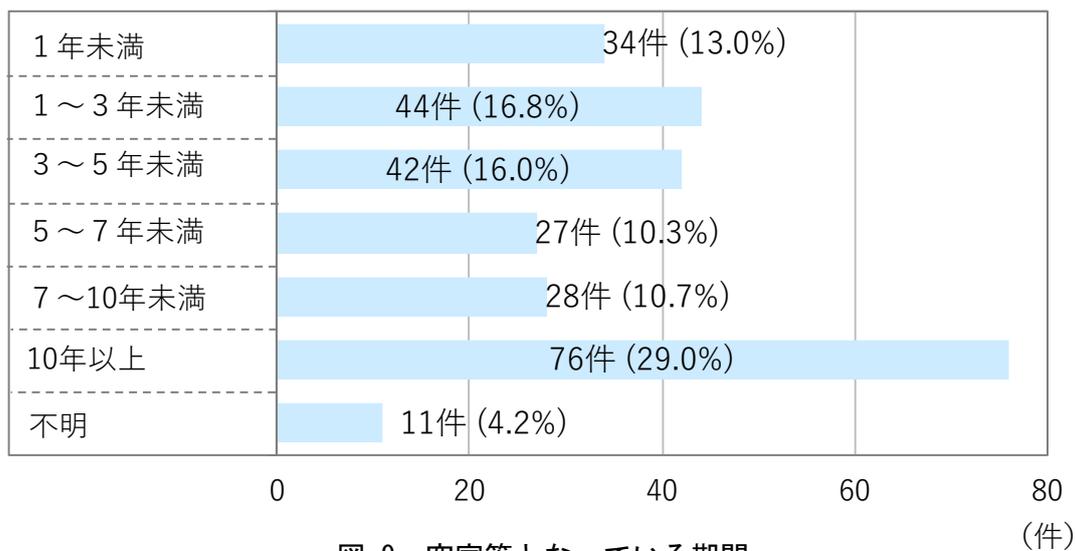


図-9 空家等となっている期間

オ 空家等となり現在の状況が継続している理由

空家等となり現在の状況が継続している理由として最も多かった回答は、「売りたい・貸したいと思っているから（準備中や依頼済も含む）」の62件（18.2%）で、次いで「自分が使いたい・使う予定があるから」の55件（16.1%）となっています。

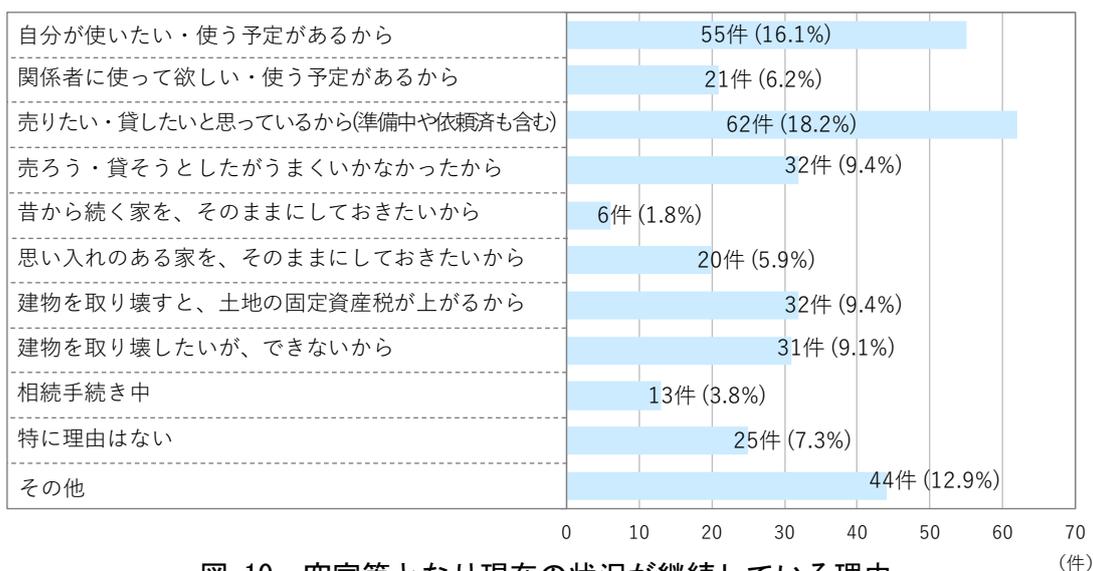


図-10 空家等となり現在の状況が継続している理由

カ 建物の管理頻度

建物の管理頻度として最も多かった回答は、「ほぼ毎週、またはそれ以上」、及び「年に数回」の74件（28.5%）で、次いで「ほぼ毎月」の70件（26.9%）となっています。

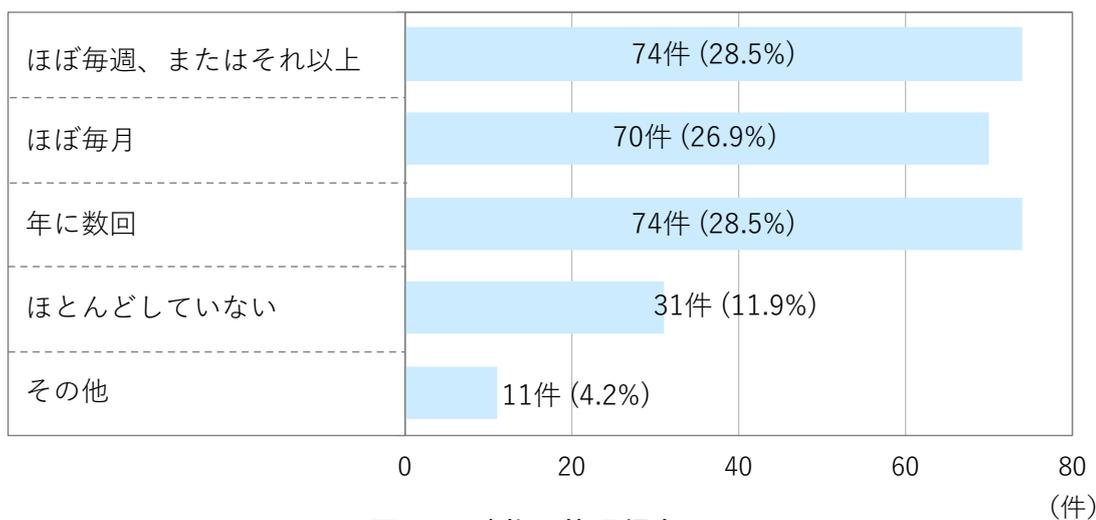


図-11 建物の管理頻度

キ ほとんど管理していない理由

ほとんど管理していない理由として最も多かった回答は、「管理にお金をかけたくない」の15件(34.1%)で、次いで「管理に手間をかけたくない」、及び「どうしたらいいのか分からない・何をすればいいのか分からない」の9件(25.0%)となっています。

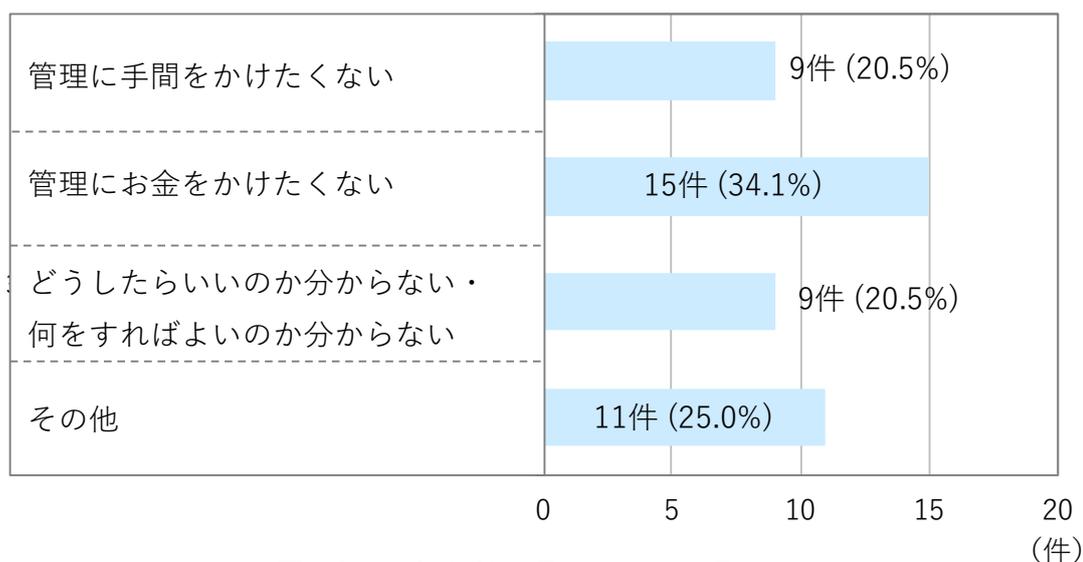


図-12 ほとんど管理していない理由

ク 売却、又は賃貸の意向

売却、又は賃貸の意向で最も多かった回答は、「売ることも貸すこともしたくない」の127件(49.8%)となっています。

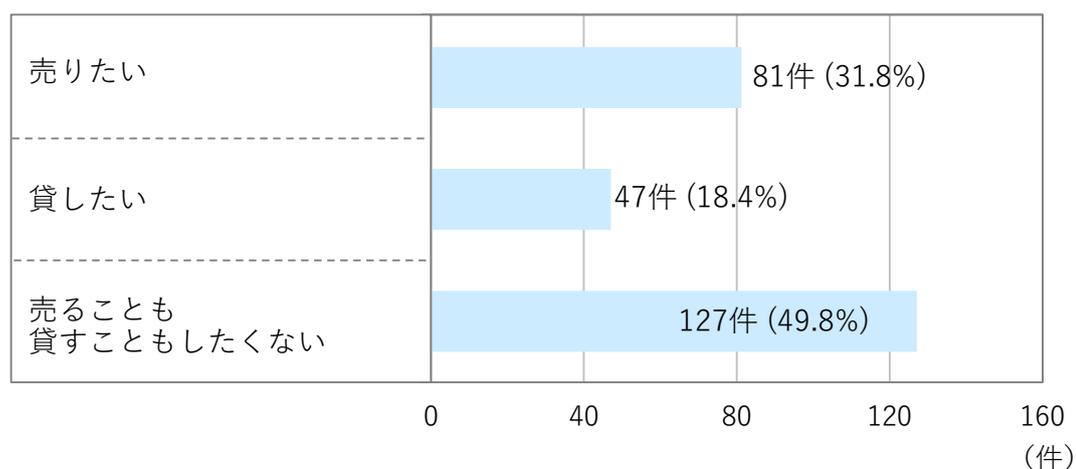


図-13 売却、又は賃貸の意向

ケ 売ることも貸すこともしたくない理由・取り壊す時期

売ることも貸すこともしたくない理由で最も多かった回答は、「取り壊す予定である」の53件(29.9%)で、次いで、「将来使う予定である」の41件(23.2%)となっています。

ただし、取り壊す時期については、「時期未定」が36件(70.6%)と最も多くなっています。

また、「仏壇などの荷物が残っているから」、「そのままにしておきたいから」などの感情的な理由、「多額のリフォーム費用がかかるから」などの経済的な理由の他、「何から始めたらいいかわからない」などの意見もみられます。

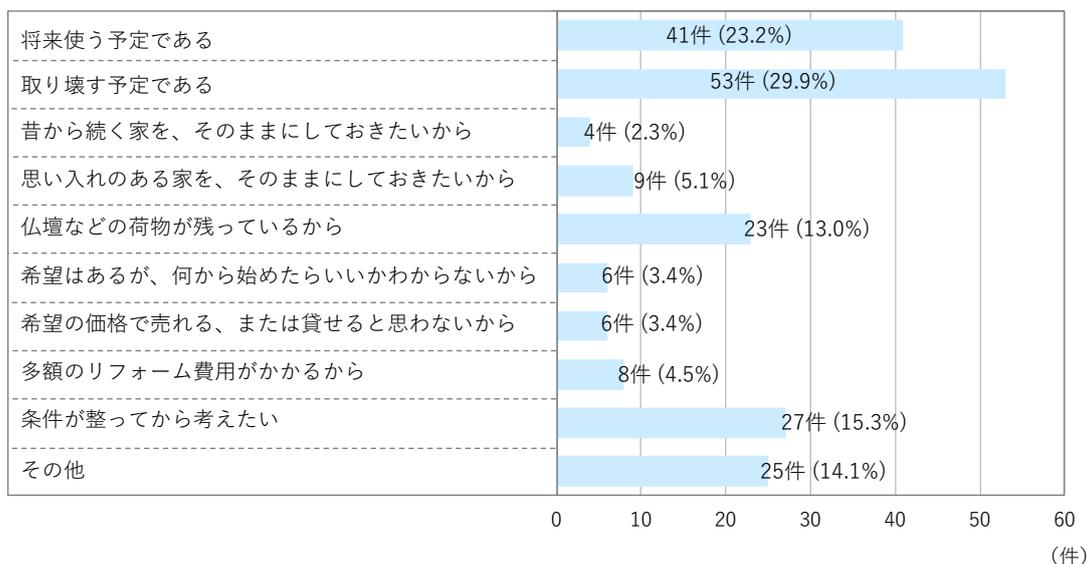


図-14 売ることも貸すこともしたくない理由

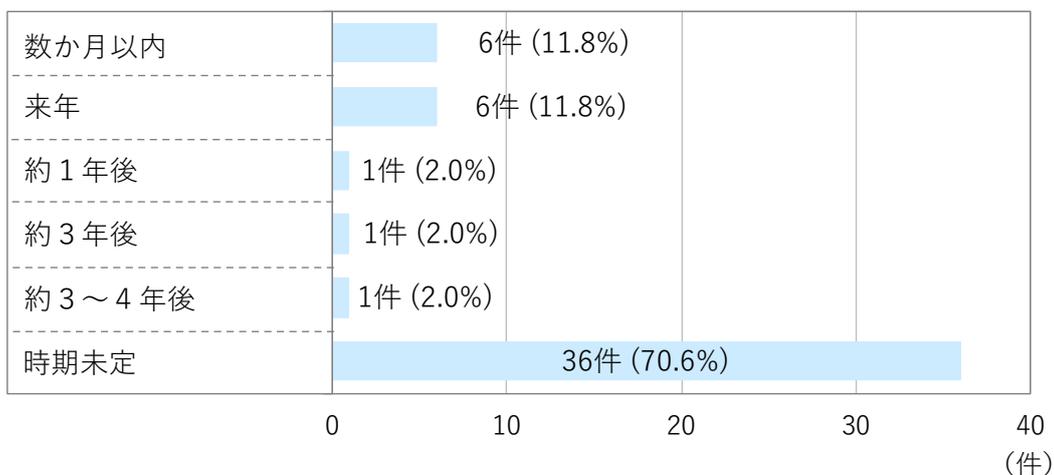


図-15 取り壊す時期

3 現在の空家等対策

(1) 空家等に対する措置

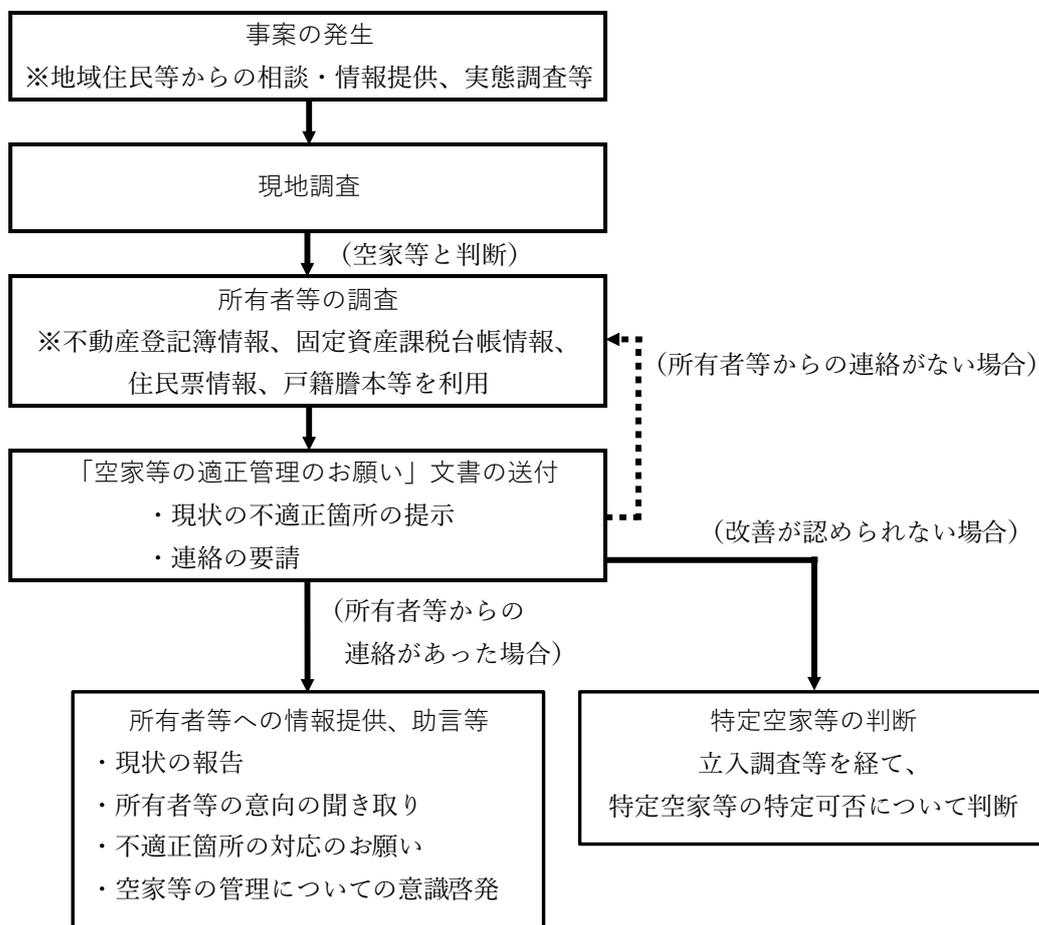


図-16 空家等に対する措置に係るフロー

表-2 過去の相談実績

年度	相談件数 (件)	備考
平成 27 年度	51	空家等対策の推進に関する特別措置法施行
平成 28 年度	60	
平成 29 年度	88	
平成 30 年度	276	大阪府北部地震・台風 21 号
令和 元年度	54	7 月 10 日現在

(2) 空家等対策に係る施策

- ① 空家等に関する相談窓口の設置（平成 27 年度設置）
- ② 空き家バンクの設置（平成 29 年 9 月 1 日制度開始）
- ③ 吹田市空き家管理セミナーの開催（平成 31 年 3 月 9 日開催）
- ④ 空家等対策の啓発チラシ配布等
- ⑤ 特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

① 空家等に関する相談窓口の設置

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い、都市計画部住宅政策室に相談窓口を設置し、以下の各種事務を行っています。

①-1 地域住民等からの空き家に関する相談

①-2 空き家所有者等からの各種相談

①-3 空き家の発生を抑制するための特例措置に関する事務

相続時から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除します。

また、平成 31 年度税制改正により、被相続人が老人ホーム等に入居していた場合（一定要件を満たした場合に限る）も対象に加わるようになりました。

本特例の適用を受けるにあたって、申請者は、「被相続人居住用家屋等確認申請書」を市に申請し、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受け、その他必要な書類と併せて税務署（国税局）に提出する必要があります。

② 空き家バンクの設置

空き家バンク制度は、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。

空き家バンク制度を通じて、売却・賃貸を希望する空き家所有者の物件情報や、空き家の取得・利用を希望する人々のニーズ等を登録することにより、空き家に関する情報を全国に向けて幅広く提供し、空き家の所有者と希望者のマッチングを推進しています。

【吹田市空き家バンクの概要】

- i 市内の空き家所有者はその「空き家物件情報」を、また、市内の空き家を取得・利用希望者はその「利用希望情報」を、それぞれ本市空き家バンクに登録します。
- ii 空き家物件情報と空き家利用希望情報の登録があった場合は、市が空き家所有者や空き家取得・利用希望者にそれぞれ情報提供します。
- iii 登録された情報は、市ホームページで情報発信するとともに、連携している「大阪版・空家バンク」に掲載することにより、全国に向けた情報発信もしています。
- iv 空き家物件情報や空き家取得・利用希望情報のマッチングに関する情報が寄せられた場合は、市から登録者に情報提供します。マッチング後の取引等に係る交渉・各種手続き等は、当事者間の責任において行います。

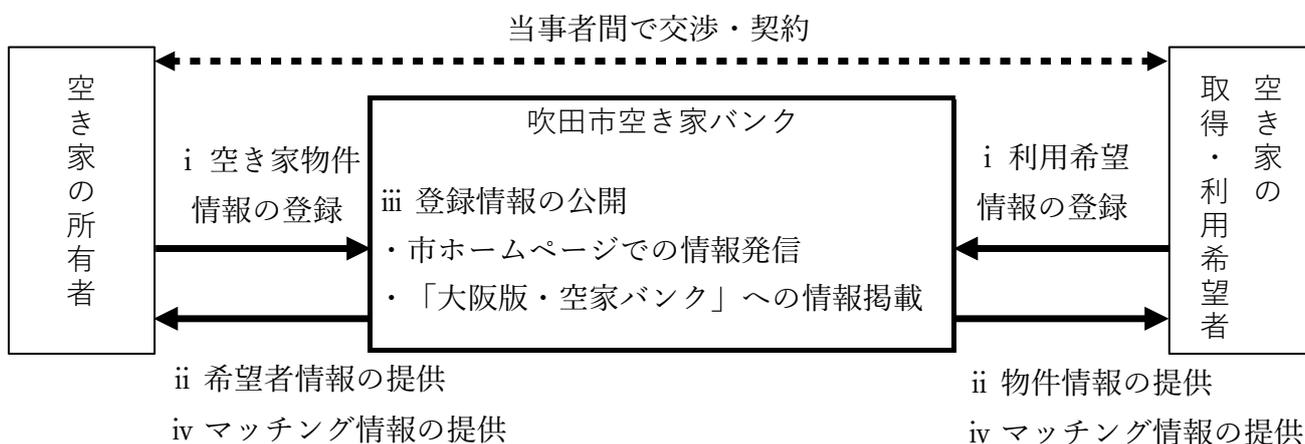


図-17 空き家バンク制度フロー

表-3 現在空き家バンクに登録されている空き家物件情報・空き家希望情報

登録番号		登録日	用途	契約内容
物件	1	平成 30 年 4 月 4 日	住宅兼店舗	賃貸
希望	1	平成 29 年 9 月 17 日	住宅	購入
	2	平成 29 年 12 月 22 日	住宅	購入
	3	平成 30 年 11 月 1 日	店舗	賃貸
	4	平成 30 年 12 月 25 日	住宅	購入または賃貸
	5	令和 元年 5 月 15 日	住宅または店舗	購入または賃貸

【これまでの実績】

平成 29 年 9 月 1 日空き家バンク制度開始後、成立した案件はありません。

③ 吹田市空き家管理セミナーの開催

今後、空家で悩まないために、家屋の管理、売却・賃貸等の活用、相続・権利関係についての基礎的な情報を提供し、家屋の良好な維持・管理・活用等に役立ててもらいたいと考え開催しました(平成31年3月9日開催 参加者:約20名)。

④ 空家等対策の啓発チラシ配布等

④-1 「あなたの空き家大丈夫ですか？」(吹田市と広告事業者での官民共同発行冊子)の配布等

- ・空家等実態調査にて、空家等と疑われる所有者等1,705件にアンケートと共に送付
- ・市内約600の自治会へ参考で配付
- ・窓口で配布(住宅・福祉・資産税・自治会所管部署)

④-2 その他空家関連啓発チラシの配布

- ・大阪版・空家バンク(大阪の住まい活性化フォーラム監修)
- ・空き家の相続登記に関すること(法務省監修)
- ・空き家の発生予防・適正管理・利活用に関すること(大阪府監修)

⑤ 特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

現在、居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を減額する特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられています。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があります。

以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項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くこととされています(地方税法第349条の3の2第1項等)。

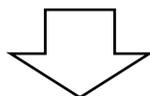
【これまでの実績】

平成29年度中に、特定空家等に対する勧告を2件実施し、税務部局へ情報提供を行いました(うち1件は平成29年度中に除却、残りは平成30年度中に除却されました)。

4 吹田市の空家等の課題

(1) 空家等の発生抑制

- ・年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～64歳）の割合は年々減少し、老年人口（65歳以上）は年々増加しています。平成27年には、高齢化率が22.9%と超高齢社会を迎えています。また高齢化に伴い、高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯ともに増加しており、今後、高齢の居住者の施設入所や死亡によって居住する人がいなくなることで、空家等となる可能性が高いことが懸念されます。
- ・空家等実態調査によると、本市の空家等件数は1,145件で、そのうち「片山・岸部地域」で289件、「豊津・江坂・南吹田地域」で236件と特に多くなっています。
- ・アンケート調査によると、空家等の可能性があると判断した物件の所有者のうち、7割以上が60歳以上で、35.0%が昭和40年以前に建てられた建物となっています。管理不全の状況となった場合、危険度の高い空家等となる恐れがあります。
- ・空家等が現在の状況に至ったきっかけとしては、「相続」が28.6%を占めています。相続等をきっかけとした空家等の放置により、周辺に悪影響を及ぼしたり、建物の利活用が難しくなる可能性があります。

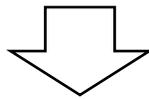


高齢化の進行により、空家等が更に増加する可能性があることから、空家等の発生を未然に防ぐ必要があります。

そのためには、所有者等への管理意識向上のための情報提供、関係機関等と連携した連絡体制の確立、住宅政策との連携などの取り組みが考えられます。

(2) 所有者等による空家等の適正管理

- ・空家等実態調査によると、空家等を危険度ランク別にみると、危険箇所がある「Cランク」は496件、危険度の高い「Dランク」は122件となっています。建物の状態が劣る又は環境影響が高いと判定された空家等は、適正な管理がされないまま放置しておくとならざるに管理不全の空家等となり、周辺に悪影響や危険を及ぼす可能性があります。
- ・建物の管理頻度として、「ほぼ毎週、またはそれ以上」が28.5%で最も多く（「年に数回」も同数）、「ほぼ毎月」も26.9%と定期的に管理している物件が回答者の半数以上を占めていますが、その反面、「ほとんどしていない」とした人が11.9%となっています。またその理由としては、「管理にお金をかけたくない」が最も多くなっています。
- ・また、「管理に手間をかけたくない」や、「どうしたらいいのか分からない・何をすればいいのか分からない」という意見もみられます。

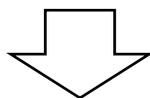


建物の所有者等には建物の管理を適正に行わなければならない義務があります。これを前提として所有者等に対し管理意識の向上に向けた意識啓発を行うことにより、適正に管理されない空家等の発生を予防する必要があります。

そのためには、所有者等への適正管理に関する情報提供、空家等の相談窓口の設置、関係部局との連携による対応、空家等対策関連の補助制度の検討などの取り組みが考えられます。

(3) 空家等の利活用及び流通の促進

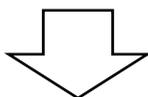
- ・アンケート調査によると、空家等と判定された建築物のうち、約3割が空家等となってから10年以上経過しています。
- ・空家等と判定される建物所有者等のうち、空家等となり現在の状況が継続している理由として、「売ろう・貸そうとしたが、うまくいかなかったから」、「建物を取り壊したいが、できないから」などの除却や利活用の意思はあっても実現できていないという意見がみられます。
- ・また、「建物を取り壊すと、土地の固定資産税が上がるから」などの制度的な理由や、「思い入れのある家を、そのままにしておきたいから」などの感情的な理由、また、「特に理由はない」という意見もみられます。
- ・空家等と判定される建物所有者のうち、売却、又は賃貸の意向として、「売ることも貸すこともしたくない」とした人が約半数を占めており、その理由としては、「取り壊す予定である」が最も多いものの、その時期は未定の人が多くなっています。
- ・また、「仏壇などの荷物が残っているから」、「そのままにしておきたいから」などの感情的な理由、「多額のリフォーム費用がかかるから」などの経済的な理由の他、「何から始めたらいいかわからない」などの意見もみられます。
- ・本市では、平成29年9月より空き家バンクを設置していますが、物件の登録件数は1件のみで、成立した案件がない状況にあります。またアンケート調査においても、空き家バンクの利用の意向を示した人は約4割にとどまっています。



現状で空家等となっている案件の解消と、空家等の発生防止の観点から、空家等の利活用の促進や、空家等の除却・跡地の利活用の促進を図る必要があります。そのためには、空き家バンクの普及・活用促進、空家等の利活用に向けた情報提供、専門家団体等との連携による取り組みなどが考えられます。

(4) 特定空家等への対策の明確化

- ・地域別の空家等件数は、片山・岸部地域（289件）、豊津・江坂・南吹田地域（236件）、JR以南地域（208件）が多くなっており、これらの地域では危険度の高いC・Dランクの空家等の件数も多くなっています。



道路や隣地等に直接的な悪影響を及ぼす可能性があるなどの危険性の高い空家等については優先的に対応を行うなど、対策を明確化する必要があります。

そのためには、特定空家等の特定の手順や基準を検討し、空家法に則った特定空家等に対する措置などを行う必要があります。