令和 6 年度吹田市空家等実態調査業務

調査報告書

令和 7 年（2025 年）2 月

吹　田　市

目　次

第１章　概要
１－１　業務の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
１－２　調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
第２章　調査結果
２－１　空き家・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
２－２　各調査項目の結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
２－３　評点による判定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
第３章　分析
３－１　地域別空き家件数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
３－２　空き家の分布状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33
３－３　地域別の空き家の発生割合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 39
３－４　特定空家等相当・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40
３－５　管理不全空家等相当・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41

第１章　概要

１－１　業務の概要

（１）目的

本業務の成果品を基に吹田市空家等対策計画を改定するため、吹田市内における適切に管理が行われていない空家等について、既存の統計資料等を活用しつつ、空家等の所在やその状態等を把握することにより、本市の空家等対策を効果的かつ効率的に実施することを目的とする。

（２）調査対象

吹田市全域に存在する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。）第２条第１項に規定する「空家等」及び吹田市空家等の適切な管理に関する条例（以下「空家条例」という。）第２条第１項に規定する「法定外空家等」（以下これらを「空き家」という。）のうち、

①「住宅」　②「住宅併用店舗」　③「店舗・事務所」

④「工場・倉庫」　⑤　「その他」

を調査対象とする。

※共同住宅については全戸空室のみ対象とする。また、長屋については、長屋内に１室（戸）でも空室（戸）があれば対象とする。

（３）履行期間

令和６年４月５日から令和７年２月２８日までとする。

（４）業務内容

本業務の内容は、次のとおりとする。また、本業務の実施にあたり、地図の購入及び地図複製利用許諾が必要な場合は、受注者において必要な手続きを行うものとし、これに対する費用は受注者が負担する。

① 机上調査
② 現地調査
③ 空き家等の件数の中間報告
④ 調査結果の電子データ化
⑤ 業務報告書の作成

1－2　調査の概要

（1）机上調査

本業務において調査対象となる建築物を机上調査において抽出した。調査対象を確定する手順は以下のとおりとした。

①　市民からの通報情報（平成 30 年度及び令和 4 年度調査結果を含む）の精査

②　受注者が保有する空き家データの精査

③　①と②両方に存在するデータは一方を削除

その結果、2,886 件となった。

①　市民からの通報情報の精査

市民からの通報情報（平成 30 年度及び令和 4 年度調査結果を含む）	2,242

▼

増減理由		増減値
減少	同一建築物が複数ある場合、重複分を削除し 1 件のみとする	600
	除却	534
	非空家	306
	所在地不明	2
増加	対象建築物複数存在	8

▼

精査後の件数	808

②　受注者が保有するデータの精査

受注者が保有するデータ	2,668

▼

増減理由		増減値
減少	同一建築物が複数ある場合、重複分を削除し 1 件のみとする	30
	公共管理または新築	91

▼

精査後の件数	2,547

（2）机上調査以外における調査対象建築物の追加

机上調査にて確定した件数以外に、現地調査時に空き家だと思われる建築物を発見した場合、追加で調査を行った。その件数は 25 件となり、また長屋であるものについて、長屋の空室（戸）と思われる 69 件を更に追加し、最終的な調査対象件数を 2,980 件とした。

（３）調査内容

調査項目と各項目の判定基準の決定にあたり、以下に示した「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表（例示)」（以下「判定表」という。）を参考とした。

なお、判定表は「令和６年度吹田市空家等実施調査業務　仕様書」における「１３　貸与資料」の「（７）その他発注者が保有する資料」により貸与されたものとする。

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表（例示）

■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22条に基づく措置を講ずる「特定空家等」と判断する。
■下記判定表で評点を計上し、全合計が　４０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。

・特定空家等と認められる状態の有無（右記①）に１項目でも該当があれば、特定空家等と判断する。
　（下記（１）ア「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」か否かの判断については、
　同（ア）（イ）に替えて、ア´「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表」
　による判断も可能である。）
・特定空家等について、周辺の建築物や通行人等が悪影響を受ける可能性がある（右記②に該当する）
　ときは、悪影響の程度（同③）及び危険等の切迫性（同④）を調査・検討し、評点を計上する。

※本判定表は例示であり、地域の実態に合わせて適宜、項目や内容、数値等を変更等されたい。

	① 認められる状態の有無	② 予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況になるか否か	現にもたらしている、又は予見される悪影響（周辺に影響を与える事項）	③ 悪影響の程度 悪影響の態様、度合い A	③ 悪影響の程度 周辺環境等の状況 隣接地等に広範囲に影響　2 危険等が今後も継続的に発生、悪化　2 隣接地等に影響　1 危険等が収束見込み又は小康を保っている　1 B	④ 危険等の切迫性 切迫性が高い　2 切迫性が高くない　1 C	合　計 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	□	□	倒壊等	50			
b　屋根	□	□	脱落、飛散	40			
c　外壁	□	□	脱落、飛散	40			
d　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等							
(a) 基礎及び土台	□	□	倒壊等	50			
(b) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	□	□	倒壊等	50			
（イ）門、塀、屋外階段等が倒壊、脱落等するおそれがある。							
a　門又は塀	□	□	倒壊、脱落、飛散	40			
b　屋外階段又はバルコニー	□	□	倒壊、脱落、飛散	40			
c　看板、給湯設備、屋上水槽等	□	□	脱落、飛散	40			
ア´　第7章の１－(１)－ア´「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表」の評点の合計が100点を超える。	□	□	倒壊、脱落、飛散	50			
イ　擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	□	□	倒壊等	40			
						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。	□	□	有害物質飛散	50			
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。	□	□	汚物の流出、臭気	30			
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。	□	□	臭気	30			
イ　ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。							
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。	□	□	動物等の発生・侵入	30			
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。	□	□	臭気	30			
						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　適切な管理が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。							
景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	□	□	景観阻害	25			
景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	□	□	景観阻害	25			
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。	□	□	景観阻害	25			
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。	□	□	景観阻害	25			
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。	□	□	景観阻害	25			
敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	□	□	景観阻害	25			
						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。	□	□	形跡	30			
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の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	□	□	住民不安	30			
イ　落雪により、通行障害等が発生している。							
屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	□	□	落雪、通行阻害	－			－
ウ　立木が原因で、以下の状態にある。							
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。	□	□	倒木、落下、飛散	30			
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。	□	□	通行被害	25			
エ　空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。							
動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	騒音	30			
動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	臭気	30			
敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	動物の毛等の飛散	25			
住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	□	□	動物等の侵入	30			
シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	□	□	害虫等侵入	30			
オ　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等が大量に流出している。	□	□	土砂等の流出	50			全合計
						合計	0	0

判定表を参考に以下の調査項目を設定し調査票とした。

令和6年度吹田市空家等実態調査業務 現地調査票

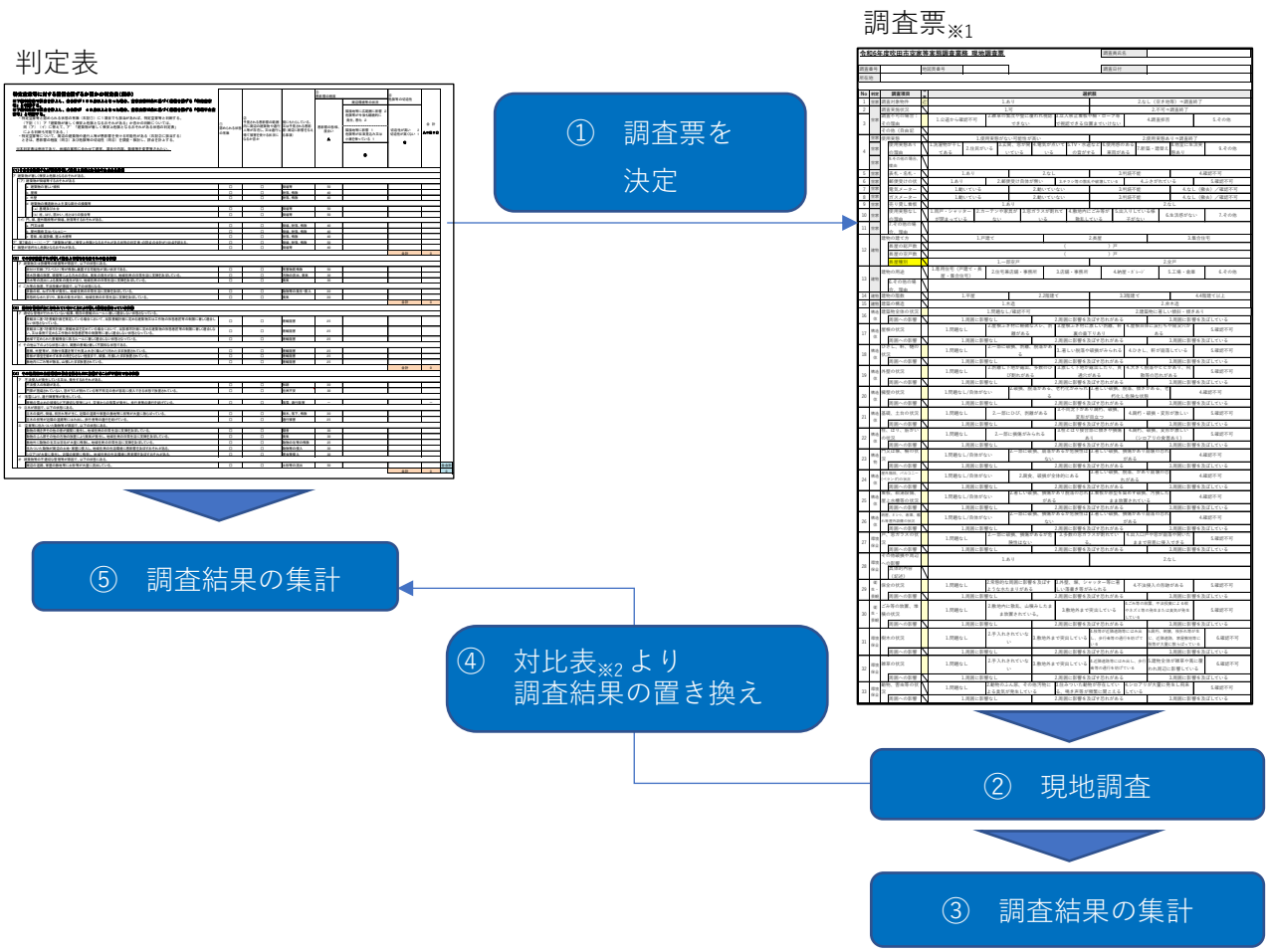
調査員氏名	

調査番号		住宅地図図番号			調査日	
所在地						

No	判定	調査項目	写真	選択肢								
1	空家	調査対象物件	近景 遠景	1.あり					2.なし（空き地等）⇒調査終了			
2	空家	調査実施状況		1.可					2.不可⇒調査終了			
3	空家	調査不可の理由		1.公道から確認できない	2.雑草の繁茂や壁に覆われ視認できない	3.立入禁止・立入不可	4.調査拒否	5.その他				
	空家	その他理由										
4	空家	使用実態		1.実態なし					2.実態あり⇒調査終了			
	空家	使用実態ありの理由		1.住人がいる	2.洗濯物が干してある	3.使用形跡のある車両がある	4.電気が点いている	5.玄関・窓が開いている	6.TV・水道など生活音がする	7.新築・建替え	8.他室に生活実態あり	9.その他
	空家	9.その他の理由										
5	空家	表札・名札・看板		1.あり		2.なし			3.判読不能		4.確認不可	
6	空家	郵便受けの状況		1.あり	2.郵便受け自体が無い	3.チラシ等の散乱や破壊している	4.ふさがれている	5.確認不可				
7	空家	電気メーターの状況		1.動いている		2.動いていない			3.判読不能		4.なし（撤去）／確認不可	
8	空家	ガスメーター状況		1.動いている		2.動いていない			3.判読不能		4.なし（撤去）／確認不可	
9	空家	売り貸し看板の有無		1.あり					2.なし			
10	空家	実態なしの理由		1.雨戸・シャッターが閉まっている	2.カーテンや家具がない	3.窓ガラスが割れている	4.敷地内にごみ等が散乱している	5.出入りしている様子がない	6.生活感がない	7.その他		
11	空家	7.その他の場合、理由										
12	建物	建築物の建て方		1.戸建て			2.長屋			3.共同住宅		
	建物	長屋の総戸数		（　　）戸								
	建物	長屋の空戸数		（　　）戸								
	建物	長屋種別		1.一部空戸			2.全戸			3.長屋の子（空戸）		
13	建物	建築物の用途		1.専用住宅（戸建て・長屋・共同住宅）	2.住宅併用店舗・事務所	3.店舗・事務所	4.納屋・ガレージ	5.工場・倉庫	6.その他			
	建物	6.その他										
14	建物	建築物の階数		1.平屋建て		2.2階建て			3.3階建て		4.4階建て以上	
15	建物	建築物の構造		1.木造					2.非木造			

16	構造体	建築物全体の状況		1.問題なし/確認不可			2.建築物に著しい傾斜・傾きあり	
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
17	構造体	屋根の状況		1.問題なし	2.屋根ふき材に軽微なズレ、剥離がある	3.屋根ふき材に激しい剥離、軒裏の垂下りあり	4.屋根自体に波打ちや陥没穴がある	5.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
18	構造体	ひさし、軒、樋の状況		1.問題なし	2.一部に破損、剥離、脱落がある	3..著しい脱落や破損がみられる	4.ひさし、軒が崩落している	5.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
19	構造体	外壁の状況		1.問題なし	2.剥離し下地が露出、多数のひび割れがある	3.激しく下地が露出したり、貫通穴がある	4.大きく脱落やヒビがあり、飛散等の恐れがある	5.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
20	構造体	擁壁の状況		1.問題なし/自体がない	2.破損、脱落がある、老朽化がみられる		3.著しい破損、脱落、傾きがある、老朽化し危険な状態	4.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
21	構造体	基礎、土台の状況		1.問題なし	2.一部にひび、剥離がある	3.不同沈下があり腐朽、破損、変形が目立つ	4.腐朽・破損・変形が激しい	5.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
22	構造体	柱、はり、筋かいの状況		1.問題なし	2.一部に損傷がみられる	3.柱とはり接合部に傾きや損傷あり	4.腐朽、破損、変形が激しい(シロアリの食害あり)	5.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
23	構造物	門又は塀、柵の状況		1.問題なし/自体がない	2.一部に破損、崩落があるが危険性はない		3.著しい破損、損傷があり崩壊の恐れがある	4.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
24	構造体	屋外階段、バルコニー(ベランダ)の状況		1.問題なし/自体がない	2.腐食、破損が全体的にある		3.著しい破損、脱落があり崩壊の恐れがある	4.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
25	構造体	看板、給湯設備、屋上水槽等の状況		1.問題なし/自体がない	2.著しい破損、損傷があり脱落の恐れがある		3.看板が原型を留めず破損、汚損したまま放置されている	4.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
26	構造体	納屋、ｶﾞﾚｰｼﾞ、倉庫、離れ等屋外設備の状況		1.問題なし/自体がない	2.一部に破損、損傷があるが危険性はない		3.著しい破損、損傷があり崩落の恐れがある	4.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
27	環境保全	戸、窓ガラスの状況		1.問題なし	2.一部に破損、損傷があるが危険性はない	3.多数の窓ガラスが割れている。	4.出入口戸や窓が崩落や開いたままで容易に侵入できる	5.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
28	環境保全	その他破損や周辺への影響		1.あり			2.なし	
		その他の内容						
29	衛生・景観	保全の状況		1.問題なし	2.常態的な周囲に影響を及ぼすような水たまりがある	3.外壁、塀、シャッター等に著しい落書き等がみられる	4.不法侵入の形跡がある	5.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
30	衛生・景観	ごみ等の放置、堆積の状況		1.問題なし	2.敷地内に散乱、山積みしたまま放置されている。	3.敷地外まで突出している	4.ごみ等の放置、不法投棄による蚊やネズミ等の発生または臭気が発生している	5.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
31	環境保全	樹木の状況		1.問題なし	2.手入れされていない	3.敷地外まで突出している	4.枝等が近隣道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	5.腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣道路、家屋敷地等に枝等が大量に散らばっている / 6.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
32	環境保全	雑草の状況		1.問題なし	2.手入れされていない	3.敷地外まで突出している	4.近隣道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	5.建物全体が雑草や蔦に覆われ周辺に影響している / 6.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
33	環境保全	動物、害虫等の状況		1.問題なし	2.動物のふん尿、その他汚物による臭気が発生している	3.住みついた動物が存在している、鳴き声等が頻繁に聞こえる	4.シロアリが大量に発生し飛来している	5.確認不可
		周囲への影響		1.周囲に影響なし		2.周囲に影響を及ぼす恐れがある		3.周囲に影響を及ぼしている
<備考欄>								
調査指示事項								

本業務における調査項目の関係は以下のとおりとなる。



※１　「調査票」は現地調査に使用した調査内容となる。

※２　対比表にて「調査票」と「判定表」の対応関係を示す。

※３　本報告書には④の対比表及び「③　調査結果の集計」「⑤　調査結果の集計」を含む。

（４）不良度及び周辺の生活環境への悪影響の度合いの判定

『（３）調査内容』の内容に基づき調査を行い、調査結果から評点を付与した。調査結果と評点の関係は以下のとおりとする。また、その評点の合計を求め、判定を行った。

＜建築物等の状態＞

調査区分	調査項目	判定内容	評点
建築物・構造体	16.建築物全体の状況 **調査票№16**	1.問題なし/確認不可	0
		2.建築物に著しい傾斜・傾きあり	50
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	17.屋根の状況 **調査票№17** 17 屋根又は 18 ひさし等どちらかの点数で配点	1.問題なし/5.確認不可	0
		2.屋根ふき材に軽微なズレ、剥離がある	0
		3.屋根ふき材に激しい剥離、軒裏の垂下りあり	0
		4.屋根自体に波打ちや陥没穴がある	40
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	18.ひさし、軒、樋の状況 **調査票№18** 17 屋根又は 18 ひさし等どちらかの点数で配点	1.問題なし/5.確認不可	0
		2.一部に破損、剥離、脱落がある	0
		3.著しい脱落や破損がみられる	0
		4.ひさし、軒が崩落している	40
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	19.外壁の状況 **調査票№19**	1.問題なし/5.確認不可	0
		2.剥離し下地が露出、多数のひび割れがある	0
		3.激しく下地が露出したり、貫通穴がある	0
		4.大きく脱落やヒビがあり、飛散等の恐れがある	40
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	20.擁壁の状況 **調査票№20**	1.問題なし/自体がない/4.確認不可	0
		2.破損、脱落がある、老朽化がみられる	0
		3.著しい破損、脱落、傾きがある、老朽化し危険な状態	40
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	21.基礎、土台の状況 **調査票№21**	1.問題なし/5.確認不可	0
		2.一部にひび、剥離がある	0
		3.不同沈下があり腐朽、破損、変形が目立つ	0
		4.腐朽・破損・変形が激しい	50
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	22.柱、はり、筋かいの状況 **調査票№22**	1.問題なし/5.確認不可	0
		2.一部に損傷がみられる	0
		3.柱とはり接合部に傾きや損傷あり	0
		4.腐朽、破損、変形が激しい（シロアリの食害あり）	50
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	23.門又は塀、柵の状況 **調査票№23**	1.問題なし/自体がない/4.確認不可	0
		2.一部に破損、崩落があるが危険性はない	0
		3.著しい破損、損傷があり崩壊の恐れがある	40
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	24.屋外階段、バルコニー(ベランダ)の状況 **調査票№24**	1.問題なし/自体がない/4.確認不可	0
		2.腐食、破損が全体的にある	0
		3.著しい破損、脱落、があり崩壊の恐れがある	40
		周囲に影響を及ぼしている	×2

調査区分	調査項目	判定内容	評点
	25.看板、給湯設備、屋上水槽等の状況 **調査票№25**	1.問題なし/自体がない/4.確認不可	0
		2.著しい破損、損傷があり脱落の恐れがある	40
		3.看板が原型を留めず破損、汚損したまま放置されている	25
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	26.納屋、ガレージ、倉庫、離れ等屋外設備の状況 **調査票№26**	1.問題なし/自体がない/4.確認不可	0
		2.一部に破損、損傷があるが危険性はない	0
		3.著しい破損、損傷があり崩落の恐れがある	0
		周囲に影響を及ぼしている	0
環境保全	27.戸・窓ガラスの状況 **調査票№31**	1.問題なし/5.確認不可	0
		2.一部に破損、損傷があるが危険性はない	0
		3.多数の窓ガラスが割れている。	0
		4.出入口戸や窓が崩落や開いたままで容易に侵入できる	30
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	28.その他破損や周辺への影響 **調査票№33**	1.あり	0
		2.なし	0
		内容により任意の得点を付与	0

＜環境等の状態＞

調査区分	調査項目	判定内容	評点
衛生・景観	29.保全の状況 **調査票No.29**	1.問題なし/5.確認不可	0
		2.常態的な周囲に影響を及ぼすような水たまりがある	30
		3.外壁、塀、シャッター等に著しい落書き等がみられる	25
		4.不法侵入の形跡がある	30
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	30.ごみ等の放置、堆積の状況 **調査票No.30**	1.問題なし/5.確認不可	0
		2.敷地内に散乱、山積みしたまま放置されている。	25
		3.敷地外まで突出している	25
		4.ごみ等の放置、不法投棄による蚊やネズミ等の発生または臭気が発生している	30
		周囲に影響を及ぼしている	×2
環境保全	31.樹木の状況 **調査票No.31**	1.問題なし/6.確認不可	0
		2.手入れされていない	0
		3.敷地外まで突出している	0
		4.枝等が近隣道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	25
		5.腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣道路、家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	30
		周囲に影響を及ぼしている	×2
	32.雑草の状況 **調査票No.32**	1.問題なし/6.確認不可	0
		2.手入れされていない	0
		3.敷地外まで突出している	0
		4.近隣道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	0
		5.建築物全体が雑草や蔦に覆われ周辺に影響している	0
		周囲に影響を及ぼしている	0
	33.動物、害虫等の状況 **調査票No.33**	1.問題なし/5.確認不可	0
		2.動物のふん尿、その他汚物による臭気が発生している	30
		3.住みついた動物が存在している、鳴き声等が頻繁に聞こえる	30
		4.シロアリが大量に発生し飛来している	30
		周囲に影響を及ぼしている	×2

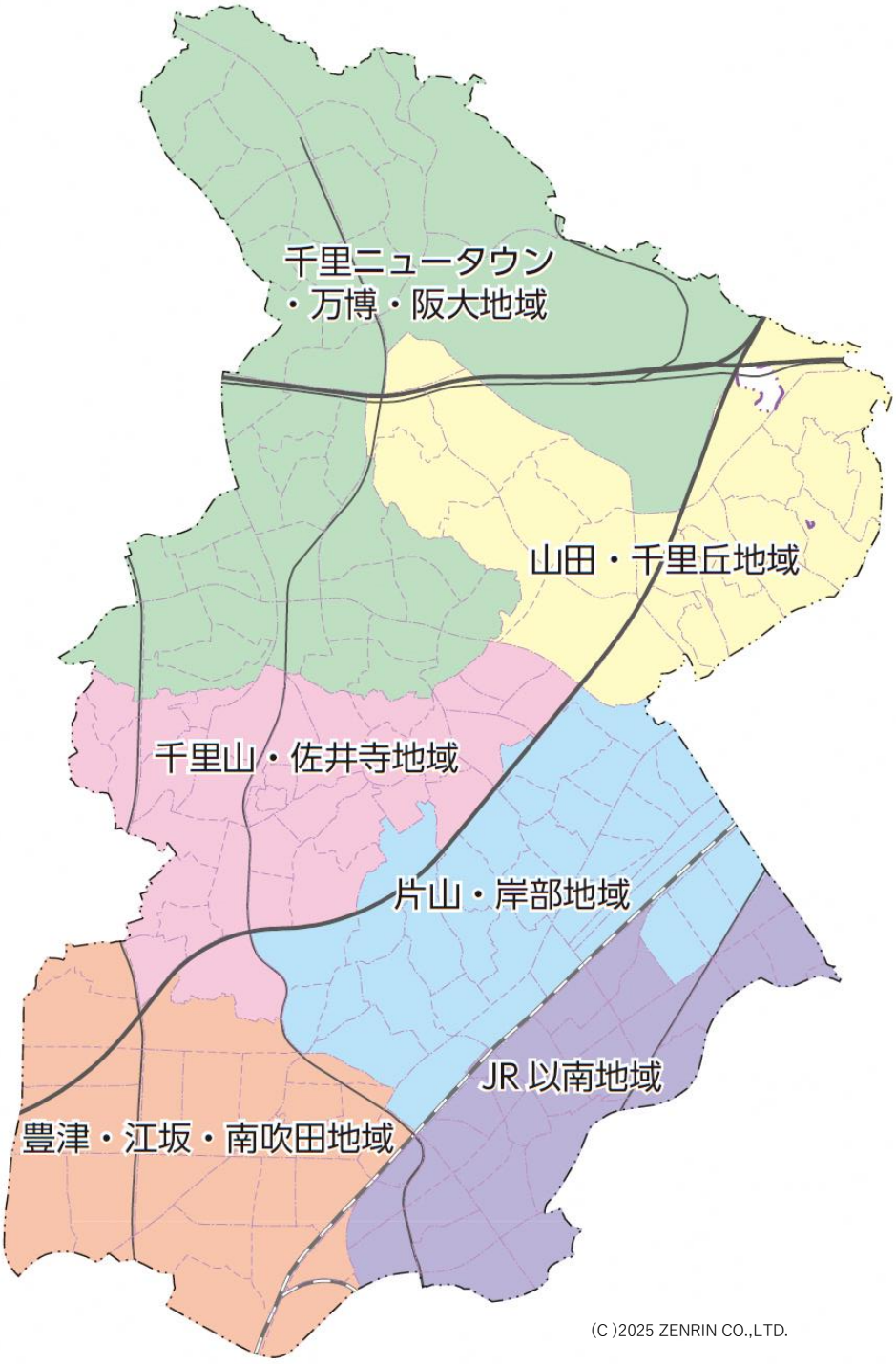
合計による判定は以下のとおりとした。

合計点数	判定内容	建築物の状況
100 点～	空家法に規定する「特定空家等」相当 又は空家条例に規定する「特定法定外空家等」相当	悪い
40～99 点	空家法に規定する「管理不全空家等」相当	
0 ～39 点	―	良い

（５）地域分け

地域別特徴を確認するために、以下のとおり、一定の生活圏域などを考慮した６つのブロックに市域を分けた。

ＪＲ以南地域	千里山・佐井寺地域
片山・岸部地域	山田・千里丘地域
豊津・江坂・南吹田地域	千里ニュータウン・万博・阪大地域



第 2 章　調査結果

2－1　空き家

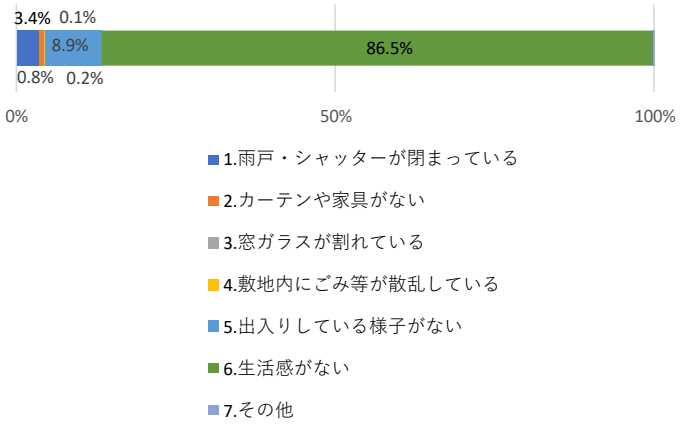
本調査における調査対象件数は 2,980 件であった。そのうち、空き家と判断したものは、下表の「使用実態のない可能性が高い」とした物件であり、件数は 1,850 件となった。なお、本資料において、「使用実態がない可能性が高い」建築物を「空き家」と表記するものとする。

調査対象件数				2,980
	調査可能			2,604
		調査物件あり		2,408
			使用実態がない可能性が高い	1,850 ◀ 空き家
			使用実態あり	558
		調査物件なし		196
	調査不可			10
	長屋の１室（戸）			350
	対象外			16

対象外：同一敷地内における建築物、地方公共団体による管理物件、増築等による同一建築物のため対象外とした。

（1）空き家と判断した理由

調査結果	件数	割合
1.雨戸・シャッターが閉まっている	63	3.4%
2.カーテンや家具がない	14	0.8%
3.窓ガラスが割れている	1	0.1%
4.敷地内にごみ等が散乱している	4	0.2%
5.出入りしている様子がない	165	8.9%
6.生活感がない	1,601	86.5%
7.その他	2	0.1%
合計	1,850	100.0%

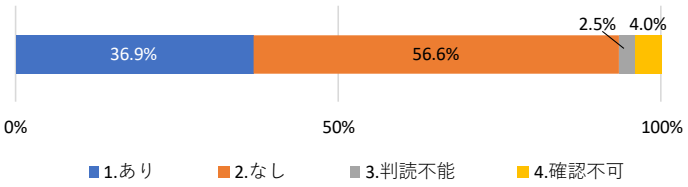


最も多かった結果が「6.生活感がない」で 1,601 件（86.5%）となった。

（２）空き家と判断した建築物の管理の状況

表札・名札・看板

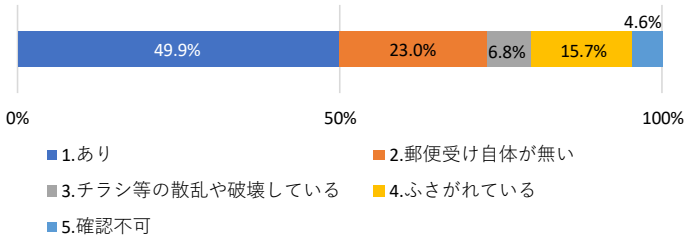
調査結果	件数	割合
1.あり	683	36.9%
2.なし	1,047	56.6%
3.判読不能	46	2.5%
4.確認不可	74	4.0%
合計	1,850	100.0%



最も多かった結果が「2.なし」（1,047 件）となった。次いで、「1.あり」（683 件）、「4.確認不可」（74 件）となった。

郵便受けの状況

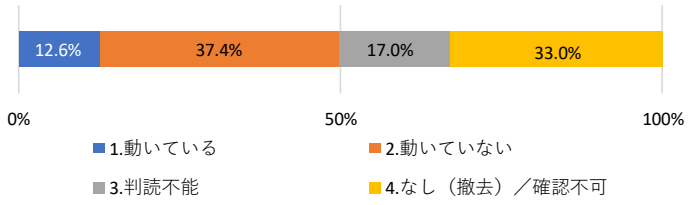
調査結果	件数	割合
1.あり	923	49.9%
2.郵便受け自体が無い	426	23.0%
3.チラシ等の散乱や破壊している	125	6.8%
4.ふさがれている	291	15.7%
5.確認不可	85	4.6%
合計	1,850	100.0%



最も多かった結果が「1.あり」（923 件）となった。次いで、「2.郵便受け自体がない」（426 件）、「4.ふさがれている」（291 件）となった。

電気メーターの状況

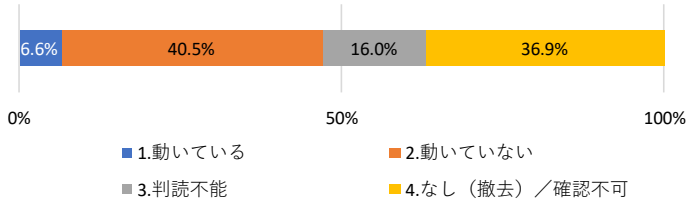
調査結果	件数	割合
1.動いている	233	12.6%
2.動いていない	691	37.4%
3.判読不能	315	17.0%
4.なし（撤去）／確認不可	611	33.0%
合計	1,850	100.0%



最も多かった結果が「2.動いていない」（691 件）となった。次いで、「4.なし（撤去）／確認不可」（611 件）、「3.判読不能」（315 件）となった。

ガスメーターの状況

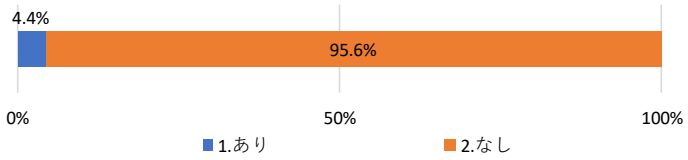
調査結果	件数	割合
1.動いている	122	6.6%
2.動いていない	750	40.5%
3.判読不能	296	16.0%
4.なし（撤去）／確認不可	682	36.9%
合計	1,850	100.0%



最も多かった結果が「2.動いていない」（750 件）となった。次いで、「4.なし（撤去）／確認不可」（682 件）、「3.判読不能」（296 件）となった。

売り貸し看板の有無

調査結果	件数	割合
1.あり	82	4.4%
2.なし	1,768	95.6%
合計	1,850	100.0%



最も多かった結果が「2.なし」(1,768 件）となった。

空き家と判断した建築物の管理の状況として、以下の項目の調査を行った。

（１）表札・名札・看板

（２）郵便受けの状況

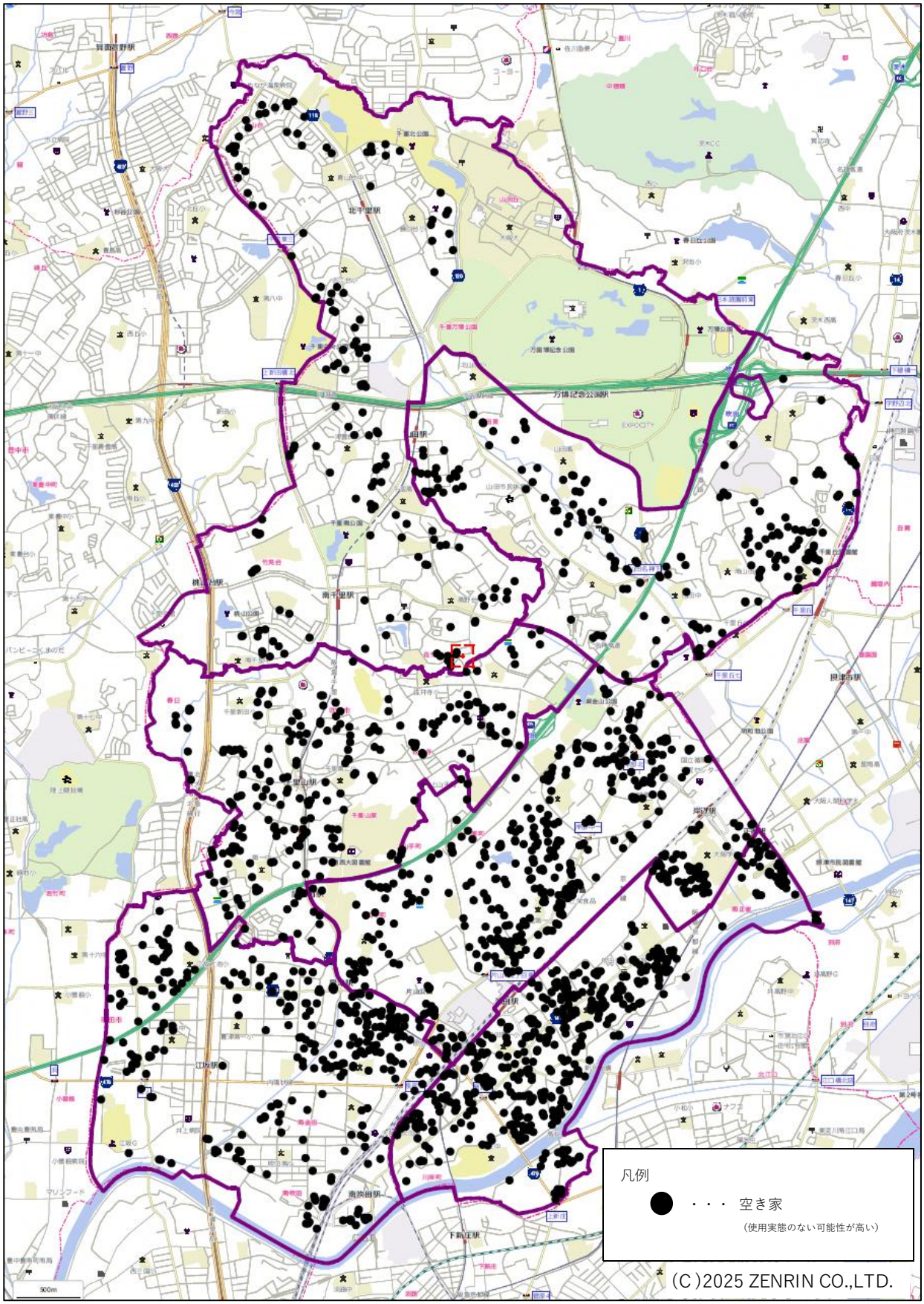
（３）電気メーターの状況

（４）ガスメーターの状況

（５）売り貸し看板の有無

建築物によっては、５つの調査項目のうち、複数の調査項目から空き家と判断した建築物がある。どの調査項目の結果から空き家と判断したか、組み合わせごとにその件数を次のページ以降にまとめた。

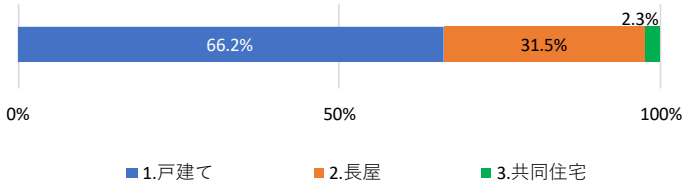
空き家分布図（市内全域）



（３）空き家と判断した建築物の情報

建築物の建て方

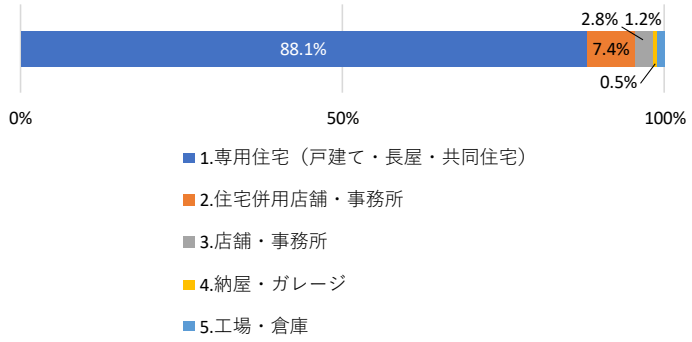
調査結果	件数	割合
1.戸建て	1,225	66.2%
2.長屋	582	31.5%
3.共同住宅	43	2.3%
合計	1,850	100.0%



最も多かった結果が「1.戸建て」（1,225 件）となった。次いで、「2.長屋」（582 件）、「3.共同住宅」（43 件）となった。

建築物の用途

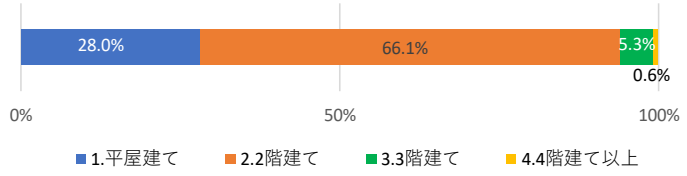
調査結果	件数	割合
1.専用住宅（戸建て・長屋・共同住宅）	1,630	88.1%
2.住宅併用店舗・事務所	136	7.4%
3.店舗・事務所	52	2.8%
4.納屋・ガレージ	9	0.5%
5.工場・倉庫	23	1.2%
合計	1,850	100.0%



最も多かった結果が「1.専用住宅（戸建て・長屋・共同住宅)」（1,630 件）となった。次いで、「2.住宅併用店舗・事務所」（136 件)、「3.店舗・事務所」（52 件）となった。

建築物の階数

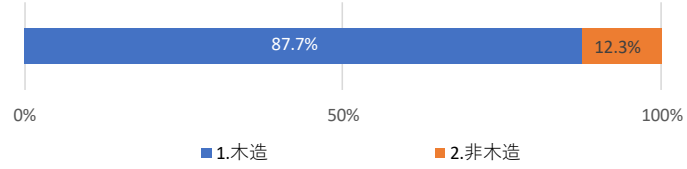
調査結果	件数	割合
1.平屋建て	518	28.0%
2.2階建て	1,222	66.1%
3.3階建て	98	5.3%
4.4階建て以上	12	0.6%
合計	1,850	100.0%



最も多かった結果が「2.2 階建て」（1,222 件）となった。次いで、「1.平屋建て」（518 件)、「3.3 階建て」（98 件）となった。

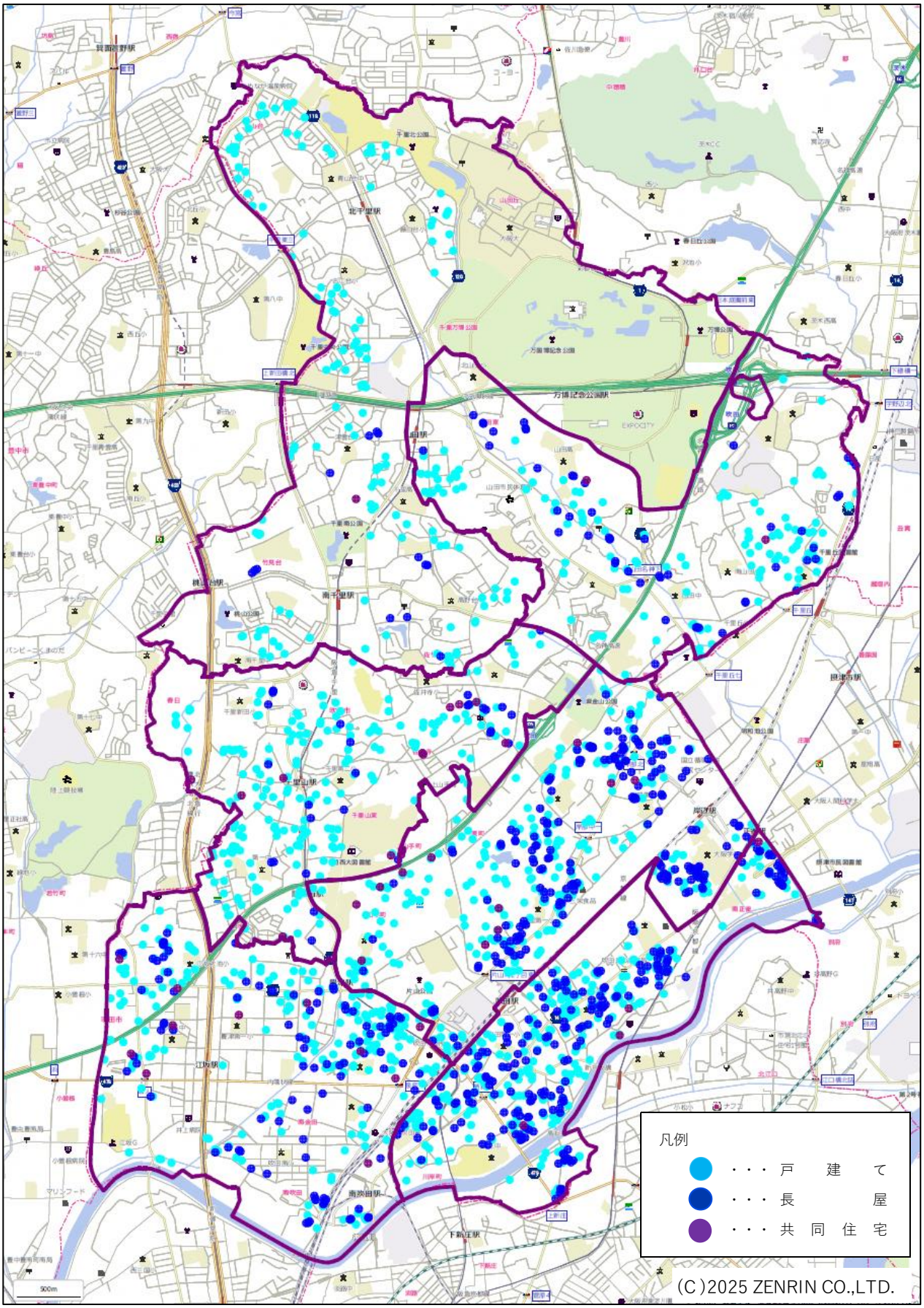
建築物の構造

調査結果	件数	割合
1.木造	1,622	87.7%
2.非木造	228	12.3%
合計	1,850	100.0%

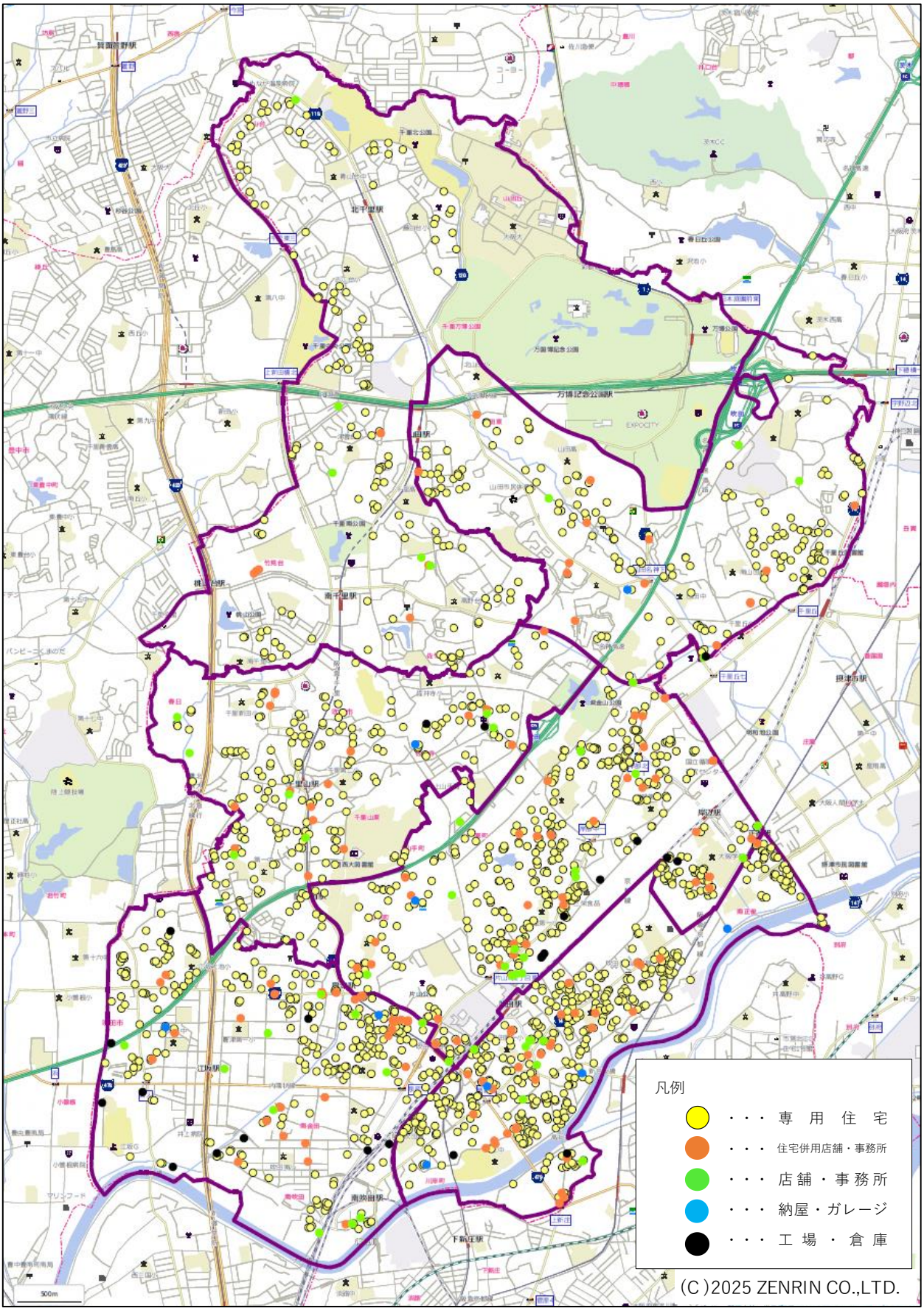


最も多かった結果が「1.木造」（1,622 件）となった。

建築物の建て方別空き家分布図（市内全域）

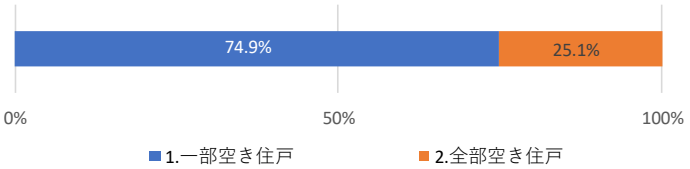


建築物の用途別空き家分布図（市内全域）



（4）長屋

調査結果	件数	割合
1.一部空き住戸	436	74.9%
2.全部空き住戸	146	25.1%
合計	582	100.0%



空き家と判断した長屋は 582 件あったが、長屋の一部が空室となっている「1.一部空き住戸」は 436 件、長屋全てが空室となっている「2. 全部空き住戸」は 146 件となった。

また、一部空き住戸について、総戸数と空戸数の関係からみた空き家件数を以下に示す。さらに、全部空き住戸の場合は、空戸数（総戸数）からみた空き家件数を示す。

1．一部空き住戸

		空戸数					
		1	2	3	4	5	合計
総戸数	2	226	0	0	0	0	226
	3	42	25	0	0	0	67
	4	34	32	13	0	0	79
	5	14	8	2	5	0	29
	6	9	6	4	2	1	22
	7	2	1	1	0	0	4
	8	0	2	1	0	0	3
	9	2	0	0	0	0	2
	10	0	0	0	1	0	1
	11	0	1	0	0	0	1
	15	0	1	0	0	0	1
	18	0	1	0	0	0	1
	合計	329	77	21	8	1	436

2．全部空き住戸

	空戸数						
	2	3	4	6	8	9	合計
全戸	115	16	12	1	1	1	146

（５）空き家以外の建築物

「使用実態あり」の詳細

使用実態ありと判断した理由	件数
使用形跡のある車両がある	116
新築・建替え	106
洗濯物が干してある	99
住人がいる	72
電気が点いている	62
他室に生活実態あり	21
玄関・窓が開いている	18
TV・水道など生活音がする	4
その他	60
合計	558

使用実態ありとした理由で最も多かったのは「使用形跡のある車両がある」（116 件）となった。続いて「新築・建替え」（106 件）、「洗濯物が干してある」（99 件）と続いた。

「調査不可」の詳細

調査不可の内容	件数
1.公道から確認できない	3
2.雑草の繁茂や壁に覆われ視認できない	0
3.進入禁止・立入不可	3
4.調査拒否	0
5.その他	4
合計	10

調査不可とした判断理由は「1.公道から確認できない」、「3.進入禁止・立入不可」（各 3 件）となった。また、「4.その他」の 4 件は全て工事用の養生に覆われていたため調査不可となった。

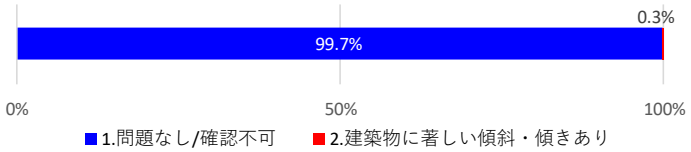
2－2　各調査項目の結果

（1）　建築物の危険性

①　建築物全体の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし/確認不可	1,845	99.7%
2.建築物に著しい傾斜・傾きあり	5	0.3%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「2.建築物に著しい傾斜・傾きあり」とした5件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	0	0.0%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	4	80.0%
3.周囲に影響を及ぼしている	1	20.0%
合計	5	100.0%

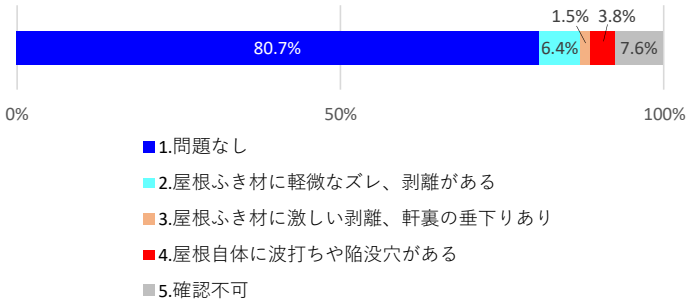


「1.問題なし/確認不可」以外で最も多かった結果が「2.建築物に著しい傾斜・傾きあり」(5 件) となった。また、「2.建築物に著しい傾斜・傾きあり」となった 5 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」とした件数は 1 件となった。

②　屋根の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	1,495	80.7%
2.屋根ふき材に軽微なズレ、剥離がある	118	6.4%
3.屋根ふき材に激しい剥離、軒裏の垂下りあり	27	1.5%
4.屋根自体に波打ちや陥没穴がある	70	3.8%
5.確認不可	140	7.6%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「4.屋根自体に波打ちや陥没穴がある」とした70件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	4	5.7%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	57	81.4%
3.周囲に影響を及ぼしている	9	12.9%
合計	70	100.0%

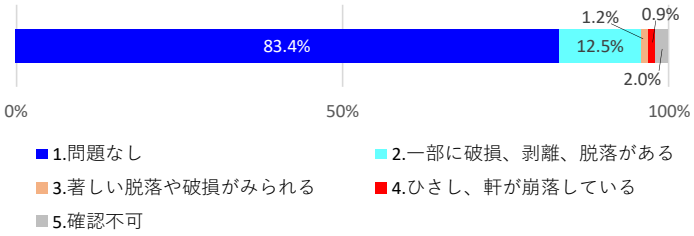


「1.問題なし」「5.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.屋根ふき材に軽微なズレ、剥離がある」(118 件) となった。また、「4.屋根自体に波打ちや陥没穴がある 」となった 70 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」とした件数は 9 件となった。

③　ひさし、軒、樋の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	1,542	83.4%
2.一部に破損、剥離、脱落がある	232	12.5%
3.著しい脱落や破損がみられる	23	1.2%
4.ひさし、軒が崩落している	16	0.9%
5.確認不可	37	2.0%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「4.ひさし、軒が崩落している」とした16件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	4	25.0%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	11	68.7%
3.周囲に影響を及ぼしている	1	6.3%
合計	16	100.0%

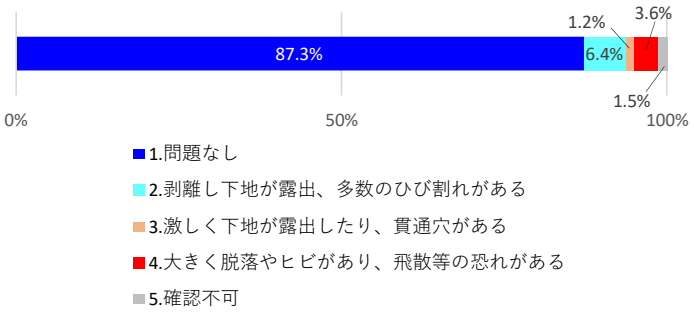


「1.問題なし」「5.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.一部に破損、剥離、脱落がある」(232 件)となった。また、「4.ひさし、軒が崩落している 」となった 16 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」とした件数は 1 件となった。

④　外壁の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	1,615	87.3%
2.剥離し下地が露出、多数のひび割れがある	119	6.4%
3.激しく下地が露出したり、貫通穴がある	22	1.2%
4.大きく脱落やヒビがあり、飛散等の恐れがある	67	3.6%
5.確認不可	27	1.5%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「4.大きく脱落やヒビがあり、飛散等の恐れがある」とした67件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	7	10.4%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	51	76.2%
3.周囲に影響を及ぼしている	9	13.4%
合計	67	100.0%

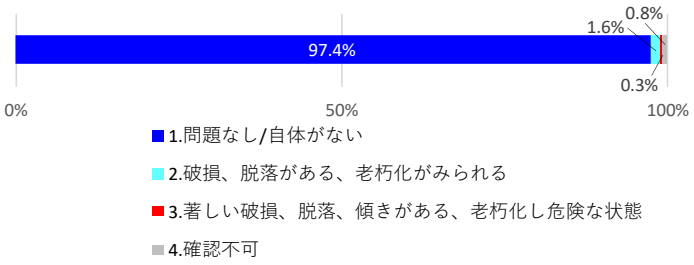


「1.問題なし」「5.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.剥離し下地が露出、多数のひび割れがある」(119 件)となった。また、「4.大きく脱落やヒビがあり、飛散等の恐れがある 」となった 67 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」とした件数は 9 件となった。

⑤　擁壁の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし/自体がない	1,801	97.4%
2.破損、脱落がある、老朽化がみられる	29	1.6%
3.著しい破損、脱落、傾きがある、老朽化し危険な状態	6	0.3%
4.確認不可	14	0.8%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「3.著しい破損、脱落、傾きがある、老朽化し危険な状態」とした6件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	0	0.0%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	6	100.0%
3.周囲に影響を及ぼしている	0	0.0%
合計	6	100.0%

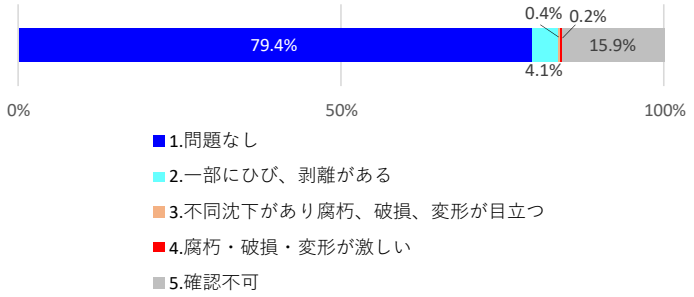


「1.問題なし/自体がない」「4.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.破損、脱落がある、老朽化がみられる」（29 件）となった。また、「3.著しい破損、脱落、傾きがある、老朽化し危険な状態 」となった 6 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」としたものはなかった。

⑥　基礎、土台の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	1,469	79.4%
2.一部にひび、剥離がある	76	4.1%
3.不同沈下があり腐朽、破損、変形が目立つ	8	0.4%
4.腐朽・破損・変形が激しい	3	0.2%
5.確認不可	294	15.9%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「4.腐朽・破損・変形が激しい」とした3件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	0	0.0%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	3	100.0%
3.周囲に影響を及ぼしている	0	0.0%
合計	3	100.0%

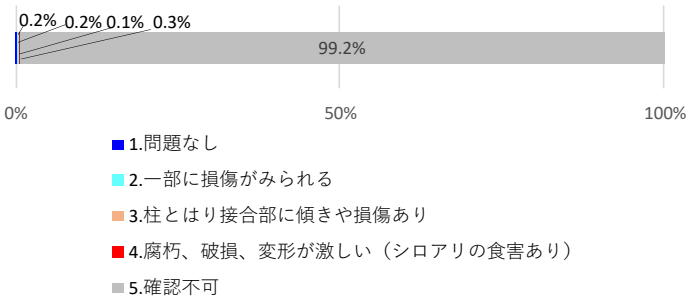


「1.問題なし」「5.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.一部にひび、剥離がある」（76 件）となった。また、「4.腐朽・破損・変形が激しい 」となった 3 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」としたものはなかった。

⑦　柱、はり、筋かいの状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	4	0.2%
2.一部に損傷がみられる	3	0.2%
3.柱とはり接合部に傾きや損傷あり	2	0.1%
4.腐朽、破損、変形が激しい（シロアリの食害あり）	6	0.3%
5.確認不可	1,835	99.2%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「4.腐朽、破損、変形が激しい（シロアリの食害あり）」とした6件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	1	16.7%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	5	83.3%
3.周囲に影響を及ぼしている	0	0.0%
合計	6	100.0%

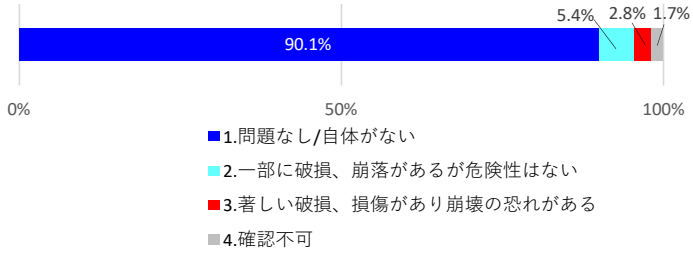


「1.問題なし」「5.確認不可」以外で最も多かった結果が「4.腐朽、破損、変形が激しい（シロアリの食害あり）」（6 件）となった。また、「4.腐朽、破損、変形が激しい（シロアリの食害あり）　」となった 6 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」としたものはなかった。

⑧　門又は塀、柵の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし/自体がない	1,667	90.1%
2.一部に破損、崩落があるが危険性はない	99	5.4%
3.著しい破損、損傷があり崩壊の恐れがある	52	2.8%
4.確認不可	32	1.7%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「3.著しい破損、損傷があり崩壊の恐れがある」とした52件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	10	19.2%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	38	73.1%
3.周囲に影響を及ぼしている	4	7.7%
合計	52	100.0%

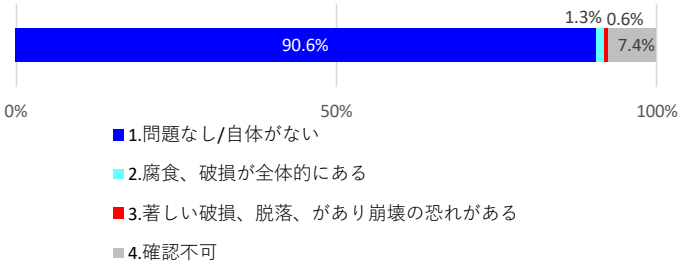


「1.問題なし/自体がない」「4.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.一部に破損、崩落があるが危険性はない」（99 件）となった。また、「3.著しい破損、損傷があり崩壊の恐れがある　」となった 52 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」とした件数は 4 件となった。

⑨　屋外階段、バルコニー（ベランダ）の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし/自体がない	1,677	90.6%
2.腐食、破損が全体的にある	24	1.3%
3.著しい破損、脱落、があり崩壊の恐れがある	12	0.6%
4.確認不可	137	7.4%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「3.著しい破損、脱落、があり崩壊の恐れがある」とした12件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	1	8.3%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	9	75.0%
3.周囲に影響を及ぼしている	2	16.7%
合計	12	100.0%

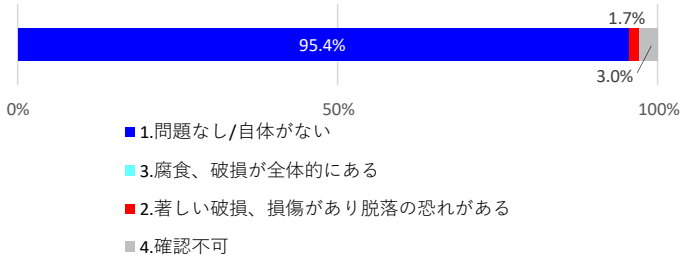


「1.問題なし/自体がない」「4.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.腐食、破損が全体的にある」（24 件）となった。また、「3.著しい破損、脱落、があり崩壊の恐れがある 」となった 12 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」とした件数は 2 件となった。

⑩　看板、給湯設備、屋上水槽等の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし/自体がない	1,764	95.4%
3.腐食、破損が全体的にある	0	0.0%
2.著しい破損、損傷があり脱落の恐れがある	31	1.7%
4.確認不可	55	3.0%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「2.著しい破損、損傷があり脱落の恐れがある」とした31件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	8	25.8%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	22	71.0%
3.周囲に影響を及ぼしている	1	3.2%
合計	31	100.0%

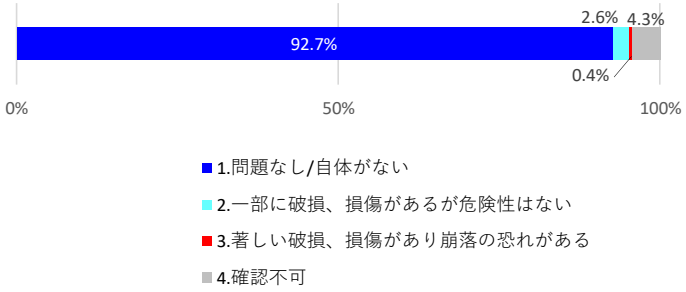


「1.問題なし/自体がない」「4.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.著しい破損、損傷があり脱落の恐れがある」（31 件）となった。また、「2.著しい破損、損傷があり脱落の恐れがある 」となった 31 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」とした件数は 1 件となった。

⑪　納屋、ガレージ、倉庫、離れ等屋外設備の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし/自体がない	1,715	92.7%
2.一部に破損、損傷があるが危険性はない	48	2.6%
3.著しい破損、損傷があり崩落の恐れがある	8	0.4%
4.確認不可	79	4.3%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「3.著しい破損、損傷があり崩落の恐れがある」とした8件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	4	50.0%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	3	37.5%
3.周囲に影響を及ぼしている	1	12.5%
合計	8	100.0%



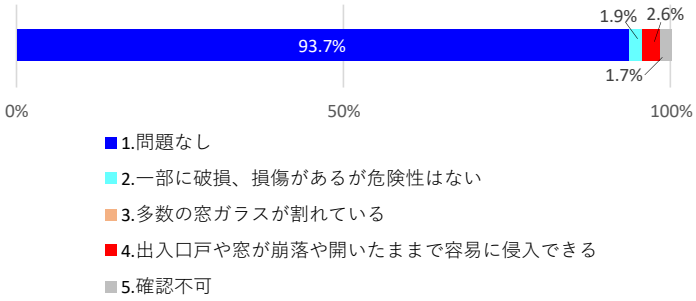
「1.問題なし/自体がない」「4.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.一部に破損、損傷があるが危険性はない」（48 件）となった。また、「3.著しい破損、損傷があり崩落の恐れがある 」となった 8 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」とした件数は 1 件となった。

（２）環境保全

⑫　戸、窓ガラスの状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	1,734	93.7%
2.一部に破損、損傷があるが危険性はない	35	1.9%
3.多数の窓ガラスが割れている	0	0.0%
4.出入口戸や窓が崩落や開いたままで容易に侵入できる	49	2.6%
5.確認不可	32	1.7%
合計	1,850	100.0%

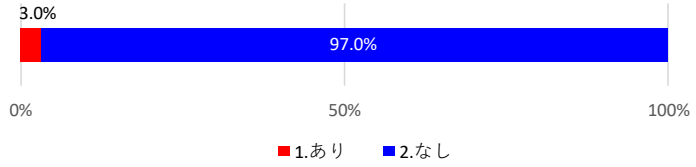
ⅱ 「4.出入口戸や窓が崩落や開いたままで容易に侵入できる」とした49件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	12	24.5%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	37	75.5%
3.周囲に影響を及ぼしている	0	0.0%
合計	49	100.0%



「1.問題なし」「5.確認不可」以外で最も多かった結果が「4.出入口戸や窓が崩落や開いたままで容易に侵入できる」(49 件）となった。また、「4.出入口戸や窓が崩落や開いたままで容易に侵入できる 」となった 49 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」としたものはなかった。

⑬　その他破損や周囲への影響

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.あり	56	3.0%
2.なし	1,794	97.0%
合計	1,850	100.0%

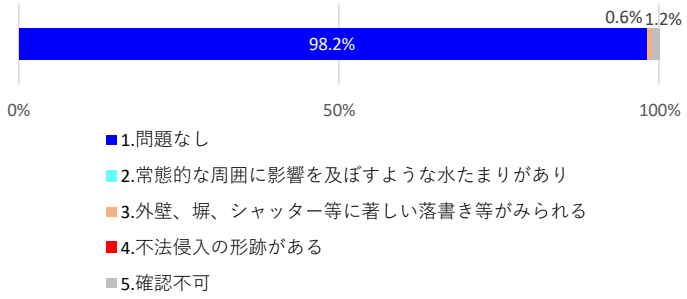


「あり」が 56 件、「なし」が 1,794 件となった。

（３）衛生・景観

⑭　保全の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	1,816	98.2%
2.常態的な周囲に影響を及ぼすような水たまりがあり	0	0.0%
3.外壁、塀、シャッター等に著しい落書き等がみられる	12	0.6%
4.不法侵入の形跡がある	0	0.0%
5.確認不可	22	1.2%
合計	1,850	100.0%

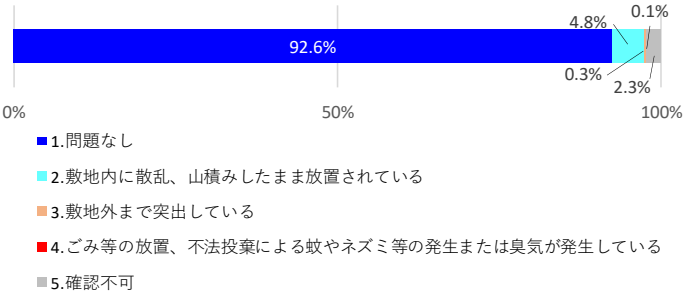


「1.問題なし」「5.確認不可」以外で最も多かった結果が「3.外壁、塀、シャッター等に著しい落書き等がみられる」（12 件）となった。また、「3.周囲に影響を及ぼしている」としたものはなかった。

⑮　ごみ等の放置、堆積の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	1,714	92.6%
2.敷地内に散乱、山積みしたまま放置されている	88	4.8%
3.敷地外まで突出している	5	0.3%
4.ごみ等の放置、不法投棄による蚊やネズミ等の発生または臭気が発生している	1	0.1%
5.確認不可	42	2.3%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「4.ごみ等の放置、不法投棄による蚊やネズミ等の発生または臭気が発生している」とした1件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	0	0.0%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	1	100.0%
3.周囲に影響を及ぼしている	0	0.0%
合計	1	100.0%

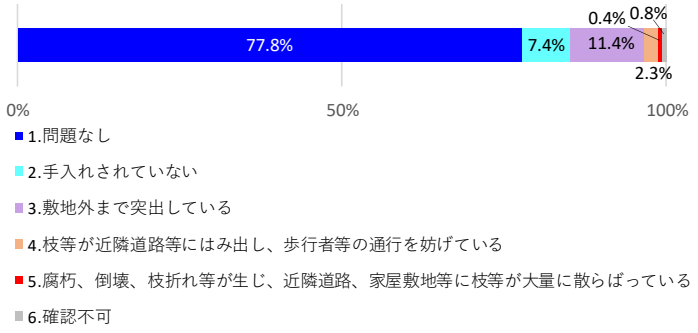


「1.問題なし」「5.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.敷地内に散乱、山積みしたまま放置されている」（88 件）となった。また、「4.ごみ等の放置、不法投棄による蚊やネズミ等の発生または臭気が発生している 」となった 1 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」としたものはなかった。

（４）環境保全

⑯　樹木の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	1,440	77.8%
2.手入れされていない	136	7.4%
3.敷地外まで突出している	210	11.4%
4.枝等が近隣道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	42	2.3%
5.腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣道路、家屋敷地等に枝等が大量に散らばっている	7	0.4%
6.確認不可	15	0.8%
合計	1,850	100.0%

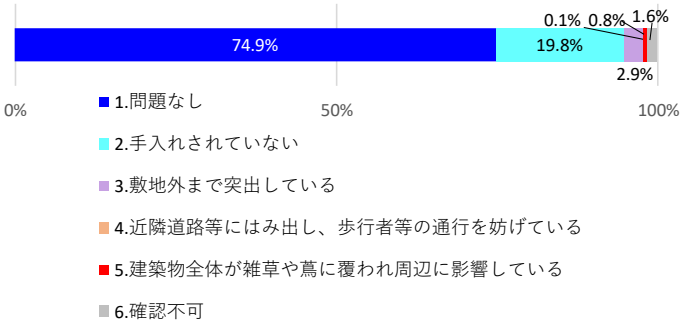


ⅱ 「5.腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣道路、家屋敷地等に枝等が大量に散らばっている」とした7件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	0	0.0%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	7	100.0%
3.周囲に影響を及ぼしている	0	0.0%
合計	7	100.0%

「1.問題なし」「5.確認不可」以外で最も多かった結果が「3.敷地外まで突出している」（210 件）となった。また、「5.腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣道路、家屋敷地等に枝等が大量に散らばっている 」となった 7 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」としたものはなかった。

⑰　雑草の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	1,385	74.9%
2.手入れされていない	367	19.8%
3.敷地外まで突出している	54	2.9%
4.近隣道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	1	0.1%
5.建築物全体が雑草や蔦に覆われ周辺に影響している	14	0.8%
6.確認不可	29	1.6%
合計	1,850	100.0%



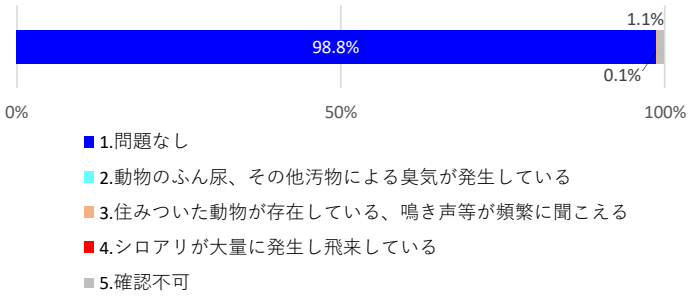
ⅱ 「5.建築物全体が雑草や蔦に覆われ周辺に影響している」とした14件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	6	42.9%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	1	7.1%
3.周囲に影響を及ぼしている	7	50.0%
合計	14	100.0%

「1.問題なし」「6.確認不可」以外で最も多かった結果が「2.手入れされていない」（367 件）となった。また、「5.建築物全体が雑草や蔦に覆われ周辺に影響している 」となった 14 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」とした件数は 7 件となった。

⑱　動物、害虫等の状況

ⅰ 調査結果	件数	割合
1.問題なし	1,828	98.8%
2.動物のふん尿、その他汚物による臭気が発生している	0	0.0%
3.住みついた動物が存在している、鳴き声等が頻繁に聞こえる	1	0.1%
4.シロアリが大量に発生し飛来している	0	0.0%
5.確認不可	21	1.1%
合計	1,850	100.0%

ⅱ 「3.住みついた動物が存在している、鳴き声等が頻繁に聞こえる」とした1件の周囲への影響	件数	割合
1.周囲に影響なし	0	0.0%
2.周囲に影響を及ぼす恐れがある	1	100.0%
3.周囲に影響を及ぼしている	0	0.0%
合計	1	100.0%



「1.問題なし」「5.確認不可」以外で最も多かった結果が「3.住みついた動物が存在している、鳴き声等が頻繁に聞こえる」（1 件）となった。また、「3.住みついた動物が存在している、鳴き声等が頻繁に聞こえる 」となった 1 件について、「3.周囲に影響を及ぼしている」としたものはなかった。

2－3　評点による判定

空き家と判定した 1,850 件について、調査結果から評点の合計を算出した。算出結果から以下のような結果となった。

合計	判定内容	件数
100 点～	空家法に規定する「特定空家等」相当 又は空家条例に規定する「特定法定外空家等」相当	33
40～99 点	空家法に規定する「管理不全空家等」相当	188
0 ～39 点	―	1,629
合計		1,850

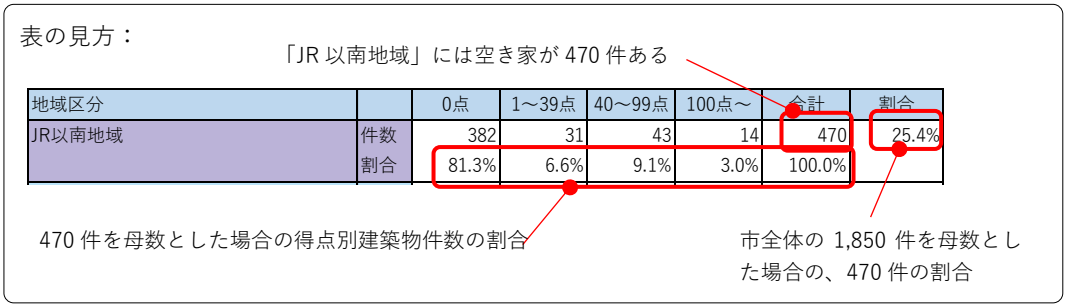
第 3 章　分析

3－1　地域別空き家件数

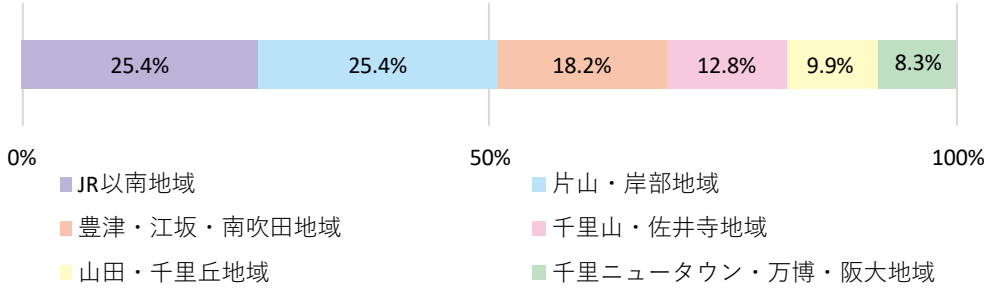
地域別かつ評点分布別に空き家の件数をまとめた。

地域区分		0点	1～39点	40～99点	100点～	合計	割合
JR以南地域	件数	382	31	43	14	470	25.4%
	割合	81.3%	6.6%	9.1%	3.0%	100.0%	
片山・岸部地域	件数	399	19	42	11	471	25.4%
	割合	84.7%	4.0%	8.9%	2.3%	100.0%	
豊津・江坂・南吹田地域	件数	274	21	39	2	336	18.2%
	割合	81.5%	6.3%	11.6%	0.6%	100.0%	
千里山・佐井寺地域	件数	198	10	26	2	236	12.8%
	割合	83.9%	4.2%	11.0%	0.8%	100.0%	
山田・千里丘地域	件数	141	16	22	4	183	9.9%
	割合	77.0%	8.7%	12.0%	2.2%	100.0%	
千里ニュータウン・万博・阪大地域	件数	133	5	16	0	154	8.3%
	割合	86.4%	3.2%	10.4%	0.0%	100.0%	
合計		1,527	102	188	33	1,850	100.0%
割合		82.5%	5.5%	10.2%	1.8%	100.0%	

表の見方：

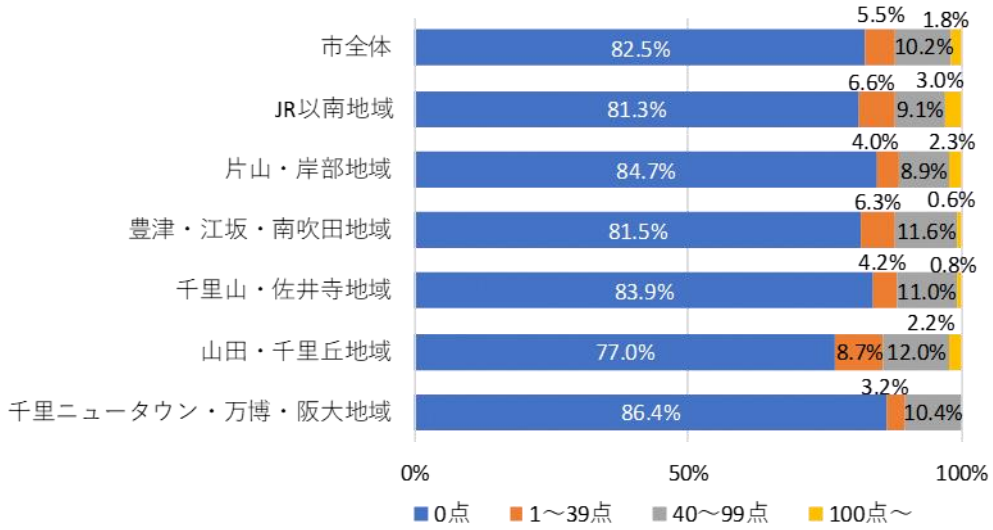


空き家の地域別発生割合



空き家の建築物 1,850 件に占める割合が、最も多かった地域は「JR 以南地域」と「片山・岸部地域」となり、25.4%となった。次いで「豊津・江坂・南吹田地域」（18.2%）と続いた。

市全体及び地域別の点数の分布状況

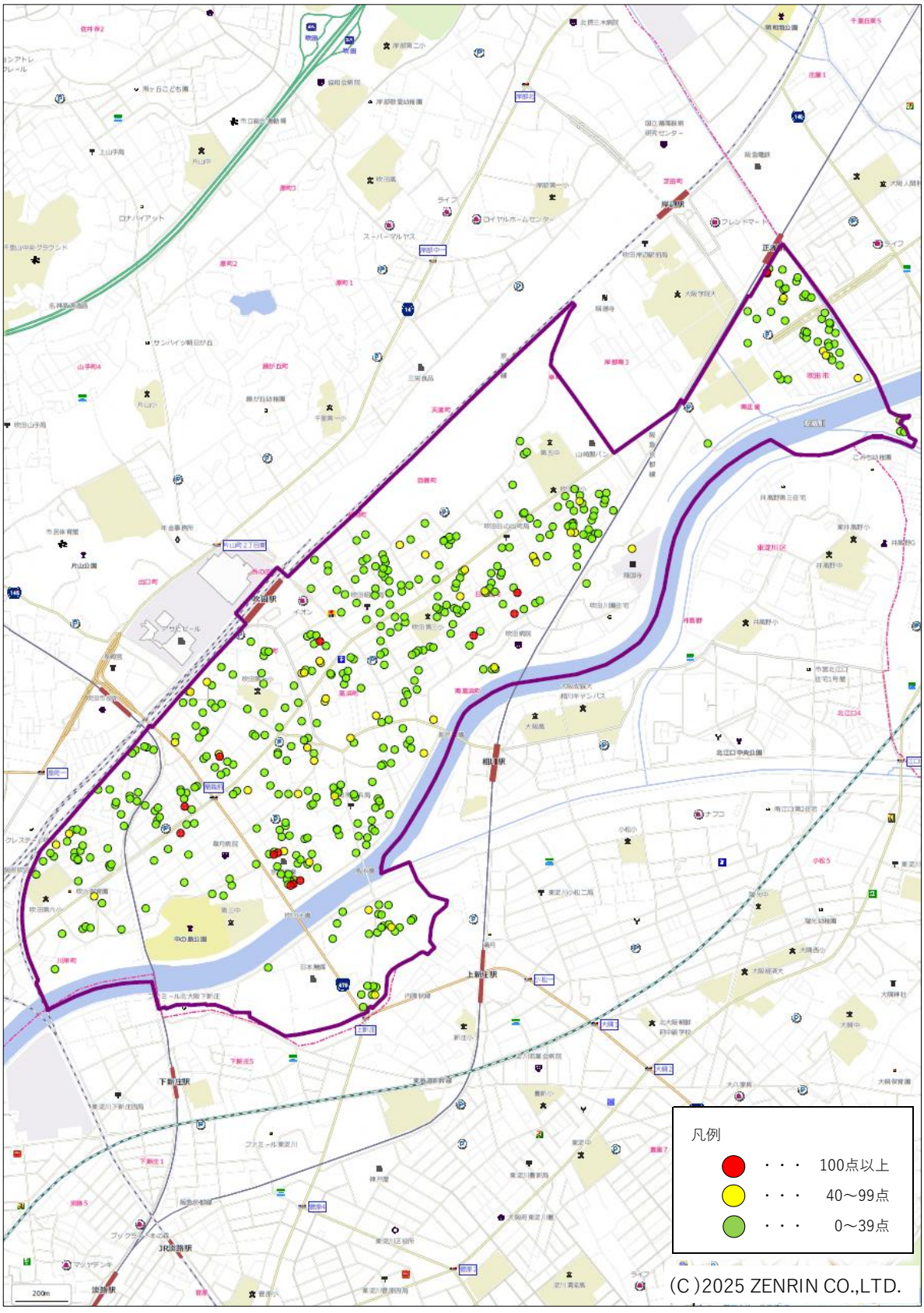


市全体では、全空き家件数 1,850 件のうち、「100 点～」の割合が 1.8%となった。また、「40～99 点」の割合が 10.2%となった。

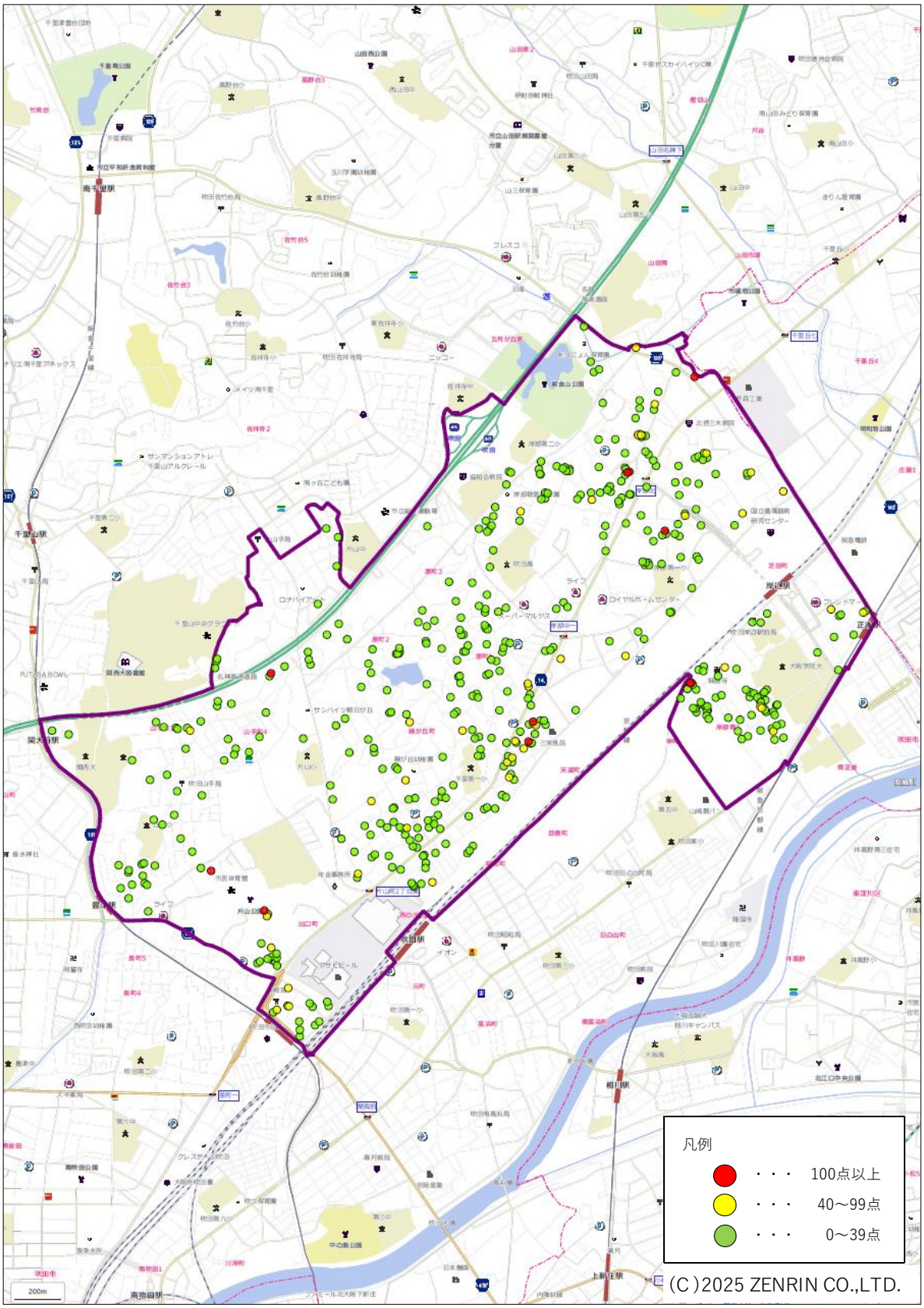
地域別では、「100 点～」の割合が最も多かった地域は「JR 以南地域」（3.0%）となった。また、「40～99 点」の割合が最も多かった地域は「山田・千里丘地域」（12.0%）となった。

３－２　空き家の分布状況

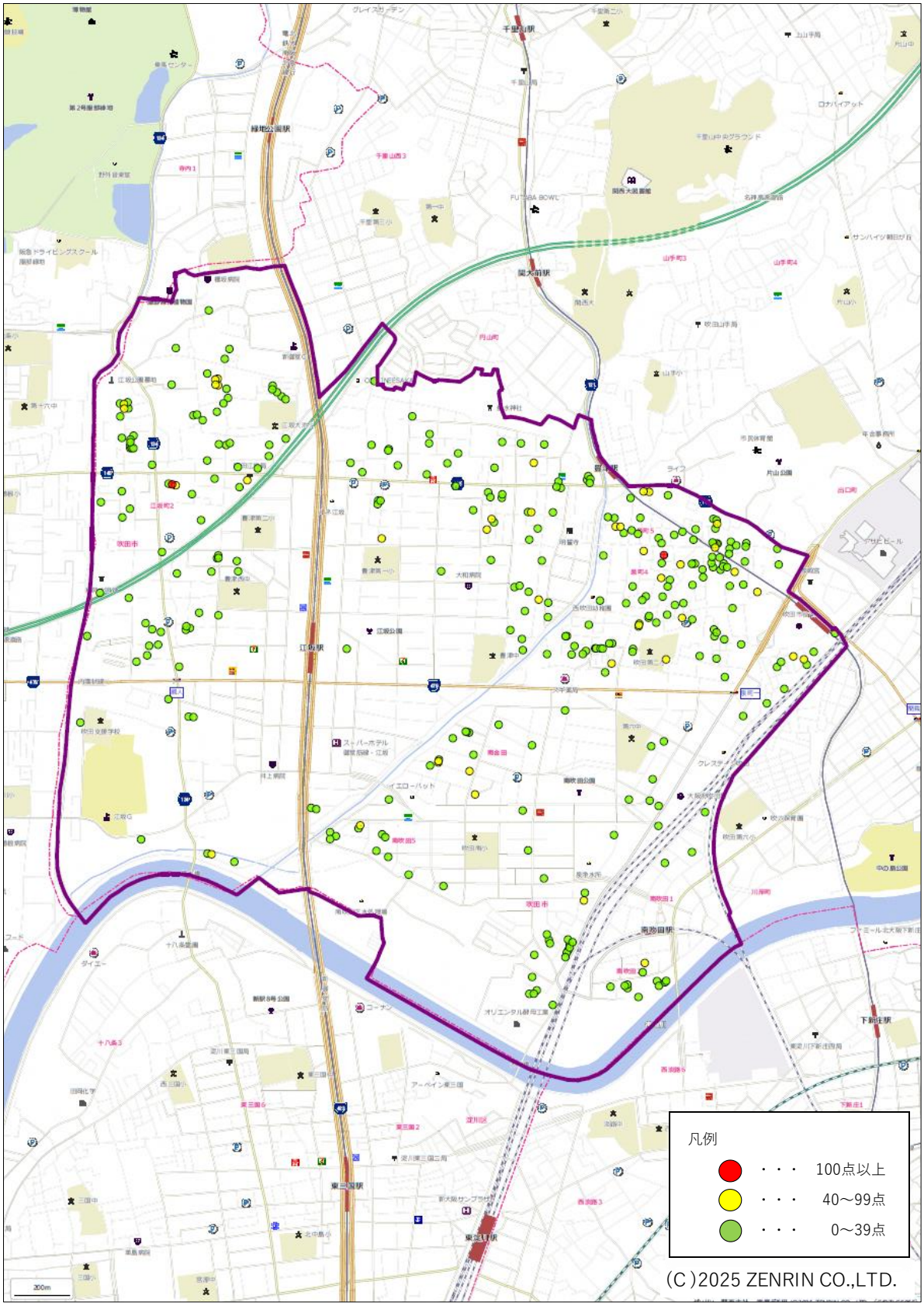
（１）JR 以南地域



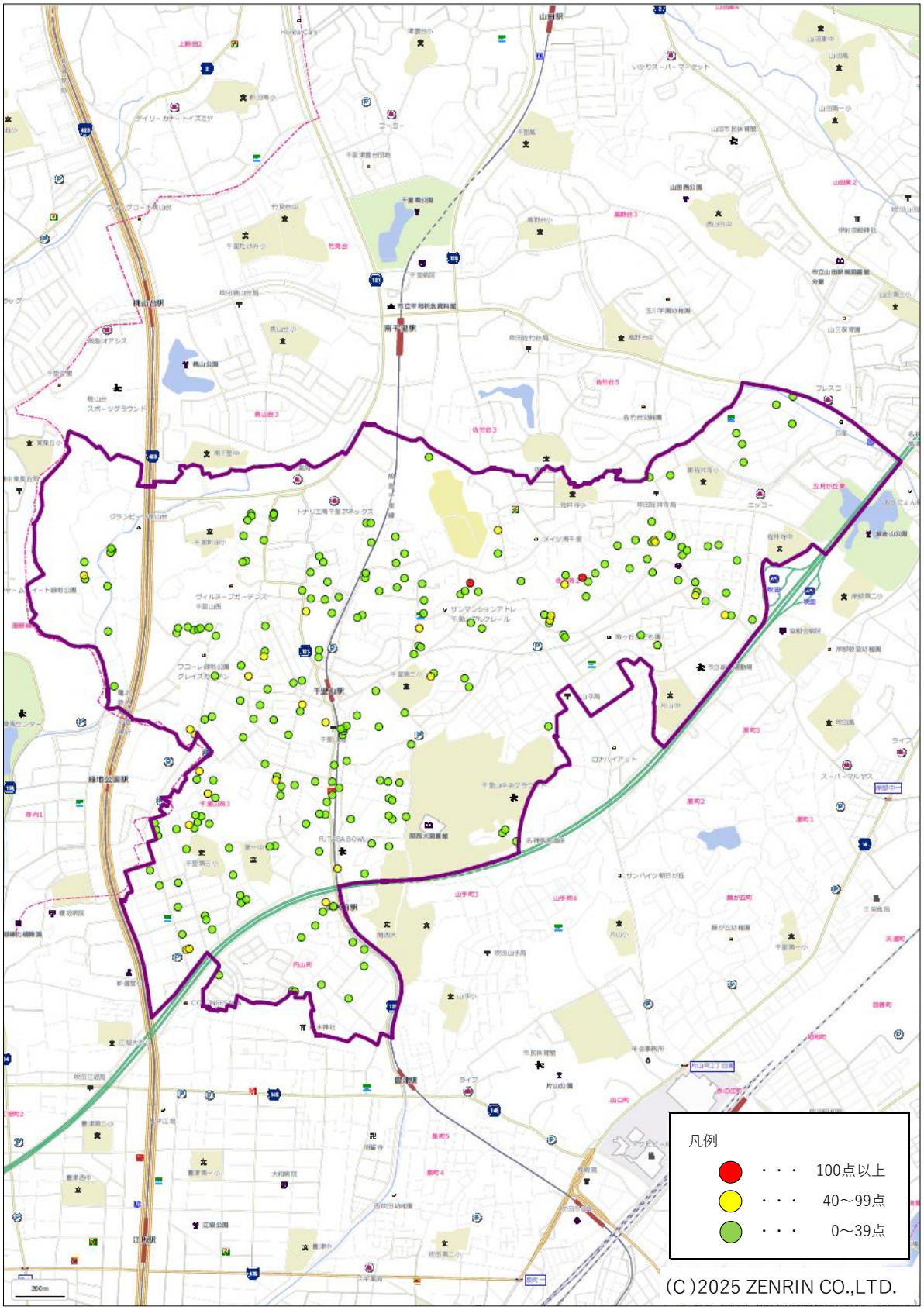
（２）片山・岸部地域



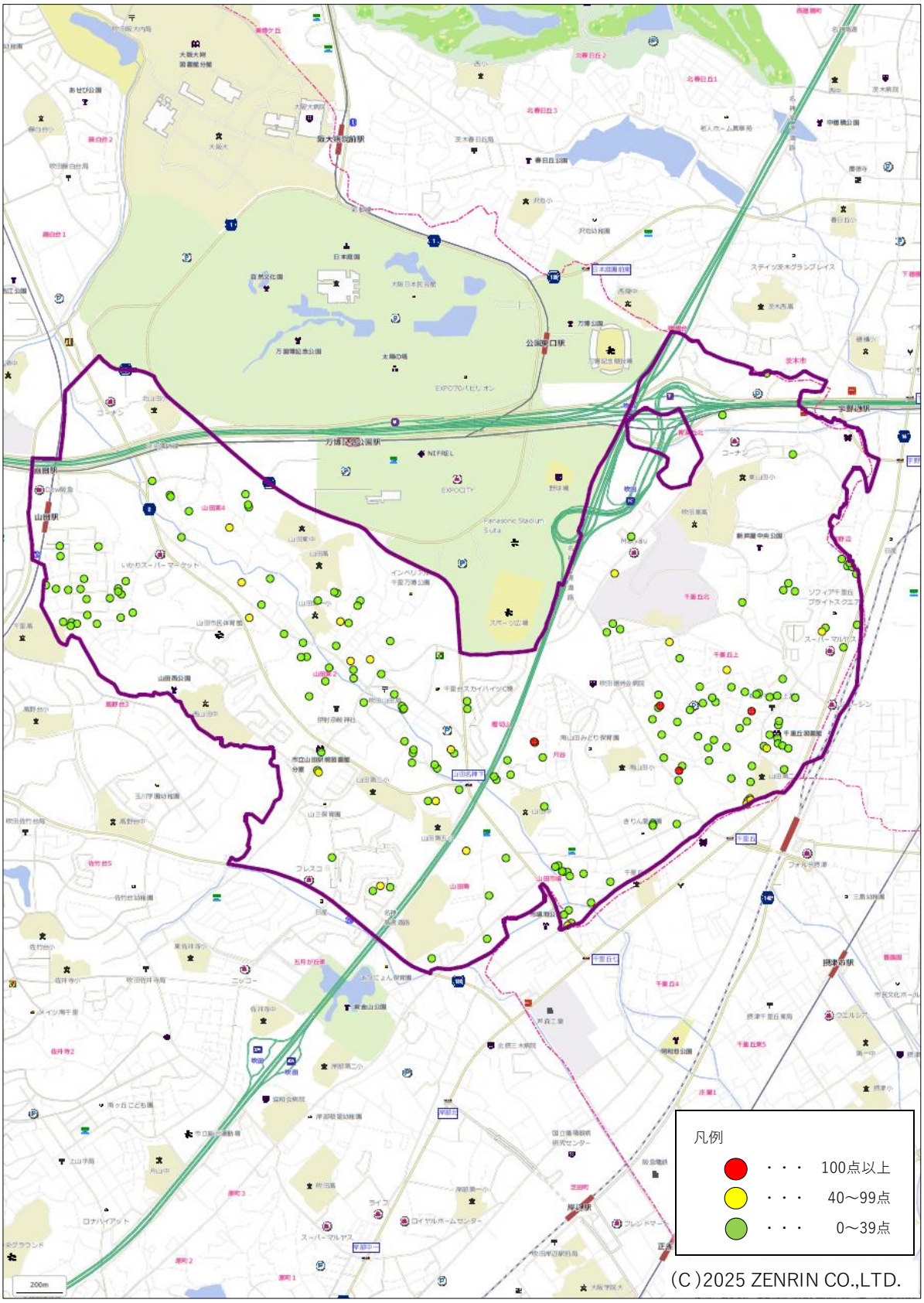
（3）豊津・江坂・南吹田地域



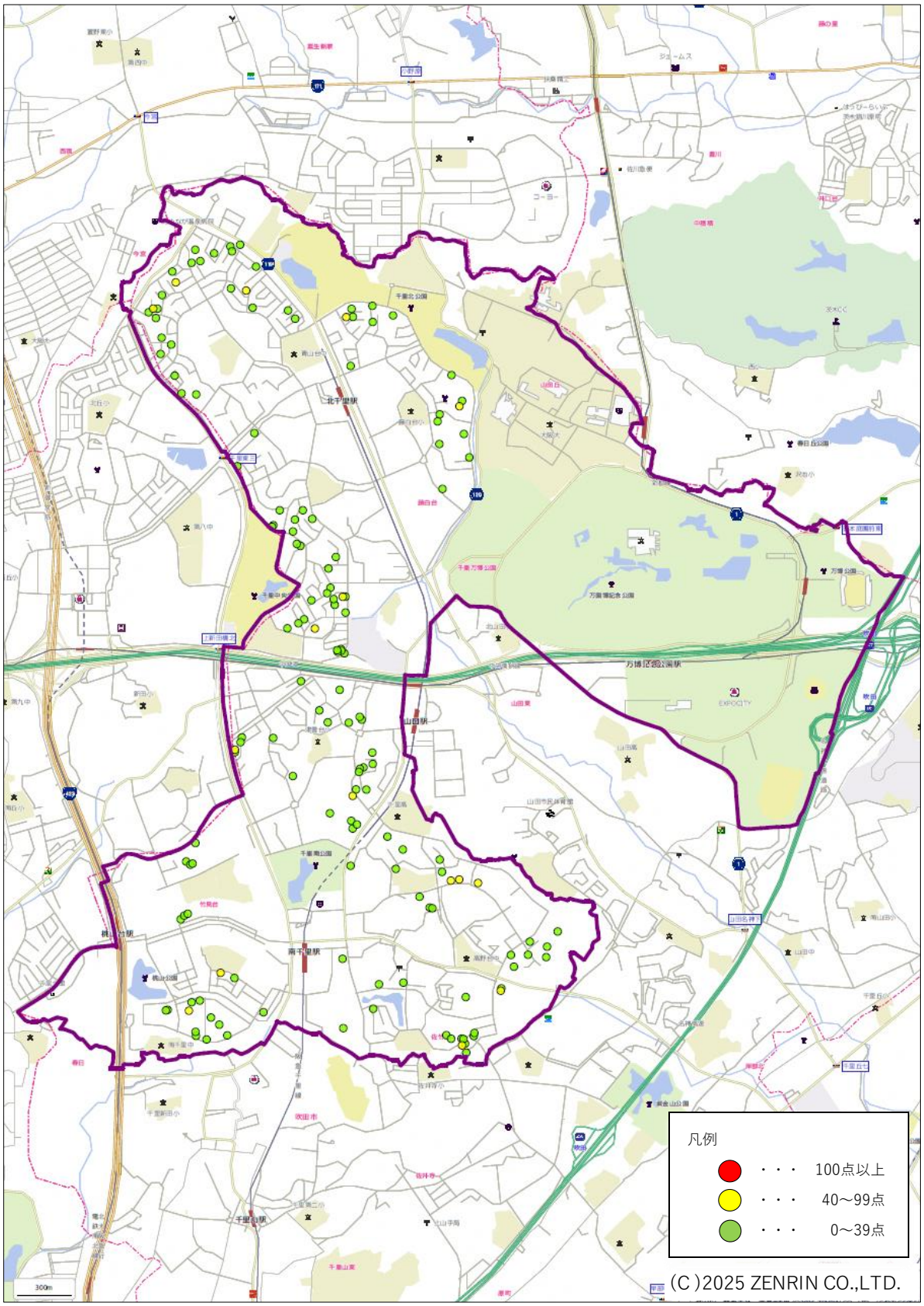
（４）千里山・佐井寺地域



（５）山田・千里丘地域



（6）千里ニュータウン・万博・阪大地域



3－3　地域別の空き家の発生割合

各地域における推定住宅件数（※）は以下のとおりとなった。

地域名	件数
JR 以南地域	8,635
片山・岸部地域	10,045
豊津・江坂・南吹田地域	7,067
千里山・佐井寺地域	7,592
山田・千里丘地域	6,728
千里ニュータウン・万博・阪大地域	4,757
合計	44,824

※　推定住宅件数については、吹田市建物ポイントデータ（住宅地図調査で取得した建物情報）より、マンションやアパートなど共同住宅を除き、町丁目ごとに集計した住宅件数（個人の家屋、店舗併用住宅の合計件数）を使用しています。（2024 年現在）

上記推定住宅件数を母数として、空き家発生率を算出した。

地域区分		0点	1～39点	40～99点	100点～	合計	推定住宅件数
JR以南地域	件数	382	31	43	14	470	8,635
	割合	4.42%	0.36%	0.50%	0.16%	5.44%	
片山・岸部地域	件数	399	19	42	11	471	10,045
	割合	3.97%	0.19%	0.42%	0.11%	4.69%	
豊津・江坂・南吹田地域	件数	274	21	39	2	336	7,067
	割合	3.88%	0.30%	0.55%	0.03%	4.75%	
千里山・佐井寺地域	件数	198	10	26	2	236	7,592
	割合	2.61%	0.13%	0.34%	0.03%	3.11%	
山田・千里丘地域	件数	141	16	22	4	183	6,728
	割合	2.10%	0.24%	0.33%	0.06%	2.72%	
千里ニュータウン・万博・阪大地域	件数	133	5	16	0	154	4,757
	割合	2.80%	0.11%	0.34%	0.00%	3.24%	
合計		1,527	102	188	33	1,850	44,824
割合		3.41%	0.23%	0.42%	0.07%	4.13%	

表の見方：

8,635 に対する割合　　10,045 に対する割合

地域区分		0点	1～39点	40～99点	100点～	合計	推定住宅件数
JR以南地域	件数	382	31	43	14	470	8,635
	割合	4.42%	0.36%	0.50%	0.16%	5.44%	
片山・岸部地域	件数	399	19	42	11	471	10,045
	割合	3.97%	0.19%	0.42%	0.11%	4.69%	

市全体では、推定住宅件数 44,824 件のうち、空き家の件数の割合が 4.13%となった。

地域別では、空き家の割合が最も高かった地域は「JR 以南地域」(5.44%)となった。また、「100 点～」および「40～99 点」が最も多かった地域は共に「JR 以南地域」（それぞれ 0.16%、0.50%）となった。

３－４　特定空家等相当

特定空家等に相当する建築物は 33 件あった。地域別と評点別に集計した結果は以下のとおりとなった。

合計点	ＪＲ以南地域	片山・岸部地域	豊津・江坂・南吹田地域	千里山・佐井寺地域	山田・千里丘地域	千里ニュータウン・万博・阪大地域	合計
300点	0	1	0	0	0	0	1
275点	0	1	0	0	0	0	1
265点	2	0	0	0	0	0	2
240点	0	0	0	0	1	0	1
225点	1	0	0	0	0	0	1
200点	0	0	1	0	0	0	1
185点	1	0	0	0	0	0	1
160点	3	1	0	1	0	0	5
150点	2	0	0	0	0	0	2
145点	0	2	0	0	0	0	2
130点	2	0	0	0	0	0	2
120点	1	2	0	1	0	0	4
110点	1	2	1	0	0	0	4
105点	1	2	0	0	2	0	5
100点	0	0	0	0	1	0	1
合計	14	11	2	2	4	0	33

３－５　管理不全空家等相当

管理不全空家等に相当する建築物は 188 件あった。地域別と評点別に集計した結果は以下のとおりとなった。

合計点	ＪＲ以南地域	片山・岸部地域	豊津・江坂・南吹田地域	千里山・佐井寺地域	山田・千里丘地域	千里ニュータウン・万博・阪大地域	合計
95点	0	0	0	0	1	0	1
90点	1	0	1	0	0	0	2
80点	4	8	10	3	0	0	25
75点	1	0	0	0	1	0	2
70点	2	1	2	2	0	0	7
65点	3	6	1	3	6	5	24
60点	1	0	1	0	0	1	3
55点	1	0	3	1	1	3	9
50点	5	4	2	0	2	1	14
40点	25	23	19	17	11	6	101
合計	43	42	39	26	22	16	188