

◎吹田市空家等対策計画の改定におけるポイント

・法改正の整理

現行の「吹田市空家等対策計画」策定以降の法改正の状況や改正内容を整理し、本計画改定において反映する事項を整理する。

・吹田市空家等実態調査の分析

市内の適正に管理されていない空家等についての所在や状態等（危険度）を把握することにより、本市の空家等の立地特性など多様な観点から成果と課題について分析及び取りまとめを実施する。

・「吹田市空家等対策計画2020」のフォローアップ

本計画における空家等対策を効果的かつ効率的に実施するために現計画の取組についての進捗状況を把握し、課題を整理する。



< 本計画の目標設定 >

空家等対策の基本方針と推進施策を踏まえ、空家等対策を計画的かつ効果的に推進し、その達成状況を測定するために成果目標を設定する。

・計画期間の見直し（5年→10年）

空家法は特別措置法であり、緊急事態などに際して現行の法制度では対応できない場合に、集中的に対処する目的で特別に制定される法律



今回の空家法の改正により、今後空家等の数はさらに増え続けると想定されており、長期的な視点での計画が必要

※必要に応じて中間見直し

・特定空家等の認定に用いる指標（判定表）の変更

空家法の改正による大阪府の運用マニュアルの改正に伴う変更。

*次ページ以降で説明。

◎協議会のスケジュール及び内容

	(法定) 協議会	(庁内) 対策会議	内容
第1回	5月13日	5月30日	現計画のフォローアップ
第2回	7月2日	8月1日	計画骨子の作成
第3回	11月20日	11月21日	計画素案の作成
12月上旬～ パブリックコメントの実施			
第4回	2月6日	2月19日	計画案の作成

◎吹田市空家等対策計画改定業務について

・受注者

株式会社オオバ 大阪支店

支店長 野中 敏幸

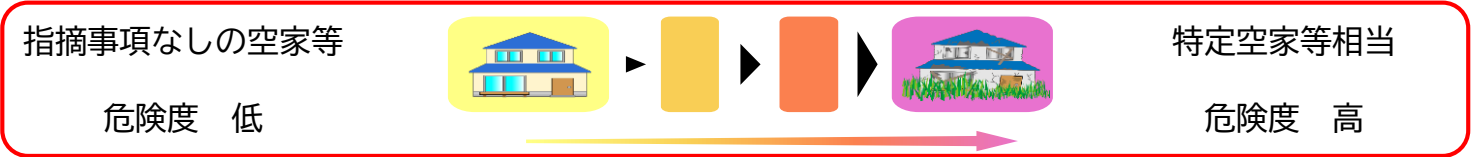
大阪府中央区淡路町1丁目7番3号

・業務期間

令和6年4月5日 から 令和7年3月10日

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表の変更

○ 判定表：空家等の危険度を点数化したもので、特定空家等の認定に用いる指標



平成30年度吹田市空家等実態調査 市全域1,145件 ※不良度判定、環境影響判定、利活用可能判定の 3項目の判定を基に危険度判定	Aランク 74件 (6.4%)	Bランク 453件 (39.6%)	Cランク 496件 (43.3%)	Dランク 122件 (10.7%)
---	-----------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------



空家等対策計画2020における考え方 点数化へ	~99点			特定空家等相当 100点~
----------------------------	------	--	--	------------------



令和6年度 空家法の改正に伴い 大阪府の運用マニュアルの改定	~39点	管理不全空家等相当 40点~	特定空家等相当 100点~
--------------------------------------	------	-------------------	------------------

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表の変更

○ 判定表（例示）の主な変更点： 「管理不全空家等」の追加

【变更前】

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14条に基づく措置を講ずる

特定空家等と判断する。

- ・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。

【変更後】

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表（例示）

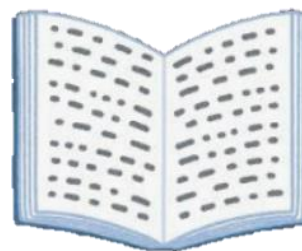
■下記判定表で評点を計上し、全合計が100点以上となった場合、空家法第22条に基づく措置を講ずる「特定空家等」と判断する。

■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「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。

「管理不全空家等」とは
空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば
特定空家等に該当することとなるおそれのある状態
(空家法第13条)

[illegible]

○ 判定表の確認項目 (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

主な変更点

表記に変更はあるが、点数等の
内容に変更なし

(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 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等					
(α) 基礎及び土台	□	□	倒壊等	50	
(β) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	□	□	倒壊等	50	
(イ) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。					
a 屋根ふき材、ひさし又は軒	□	□	脱落、飛散	40	
b 外壁	□	□	脱落、飛散	40	
c 看板、給湯設備、屋上水槽等	□	□	脱落、飛散	40	
d 屋根階段又はバルコニー	□	□	脱落、飛散	40	
e 門又は塙	□	□	倒壊、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のある状態の判定表」の評点の合計が100点を超える。					
イ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	□	□	倒壊、脱落、飛散	50	
	□	□	倒壊等	40	

[illegible]

(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

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表の変更

○ 判定表の確認項目 (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

【変更前】

(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。				
	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。	☐	☐	有害物質飛散	50
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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
	排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。				
	ごみ等の放置、不法投棄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
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊が発生し、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

主な変更点

ごみ等の放置や不法投棄による
常態的な水たまりの有無が項目
に追加

【変更後】

(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態である。	☐	☐	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



特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表(確認)									
項目	確認項目	確認結果	確認方法	確認時期	確認者	確認場所	確認内容	確認結果	確認者
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態である。	☐	☐	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				

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表の変更

○ 判定表の確認項目 (3) 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

【変更前】

(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
	多数の窓ガラスが割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
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	□	□	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

主な変更点

- ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- 2項目削除

【変更後】

(3) 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					
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



特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表(第2版)									
項目	判定基準	判定結果	措置	備考	その他	その他	その他	その他	その他
1	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				
2	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				
3	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				
4	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。								
5	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				
6	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				
7	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				
8	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	□	□	景観阻害	25				
9	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	□	□	景観阻害	25				
10	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。								
11	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				
12	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				
13	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				
14	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。								
15	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				
16	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				
17	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				
18	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	□	□	景観阻害	25				
19	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	□	□	景観阻害	25				
20	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。								

