◆ 吹田市空家等対策計画骨子案（令和６年度改定）

資料２

第１章　計画の目的・位置づけ

1　計画策定・改定の目的

(1) 適切に管理さ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していることに鑑み、地域住民の生命、身体、又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進する。

(2) 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、良好な生活環境の保全と地域特性に合ったきめ細やかな対策を実施する。

(3) 令和５年度の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。）改正や、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。）の制定を踏まえた計画とする。

2　計画の位置づけ

(1) 吹田市第４次総合計画に即する。

(2) 空家条例や吹田市都市計画マスタープラン及び吹田市住生活基本計画等の関連計画等と整合させる。

3　計画対象地区【空家法第７条第２項第１号】

市全域

4　対象とする空家等の種類【空家法第７条第２項第１号】

空家法に規定する空家等と、空家条例に定める法定外空家等を含む「空家等」を対象とする。

5　計画期間【空家法第７条第２項第２号】

令和７年度～16 年度（10 年間）

今後空家等の数はさらに増加すると想定され、長期的な視点での計画が必要であるため、計画期間を５年から 10 年へ変更。

第２章　吹田市の空家等の現状と課題

1　空家等における課題

(1) 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）の割合は増加しており、平成 27 年には、超高齢社会（65 歳以上が 23%）を迎えている。

(2) 高齢化の進行に伴い、高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯も年々増加し、施設入所や死亡によって、今後、空家等となる物件増加が懸念される。

(3) 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にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）においても、周辺に著しく悪影響を及ぼす可能性がある。

2　空家等実態調査結果　**令和６年度空家等実態調査（調査中）**

空家数●●件のうち、特定空家等相当と判断される評点 100 点以上が●●件、40～99 点が●●件であった。

3　現計画のフォローアップ

所有者等への粘り強い働きかけを含めた取組により、特定空家等相当の空家等は減少したが、是正が困難な空家等も残存する状況である。今後は、適切に管理されていない空家等の発生の抑制や、空家法の改正内容やこれまでの取組成果を踏まえた計画とする必要がある。

第３章　空家等対策の基本的な方針【空家法第７条第２項第１号】

○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

- 方針１　地域の安全の確保
- 方針２　情報提供・啓発の充実
- 方針３　地域・関係機関との連携
- 方針４　空家等の利活用及び市場流通の促進

第４章　空家等対策に関する推進施策と取組

◆空家法で本計画に定めることとされているその他事項

- 空家等の調査に関する事項　【空家法第７条第２項第３号】
- 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項　【空家法第７条第２項第４号】
- 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項　【空家法第７条第２項第５号】
- 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項　【空家法第７条第２項第７号】
- その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項　【空家法第７条第２項第９号】

方針１に対応
①空家等の状況把握
②特定空家等に対する措置
③管理不全空家等に対する措置
④法定外特定空家等に対する措置
⑤緊急安全措置の実施
⑥財産管理人の活用
等

方針２に対応
⑦市民の意識の涵養
⑧情報提供の充実
⑨情報発信の工夫
⑩登記手続きの促進
⑪所有者等の理解増進
⑫相談体制の整備
等

方針３に対応
⑬行政機関との連携
⑭民間団体との連携
⑮地域住民との連携
等

方針４に対応
⑯空家等の改修の促進
⑰市場流通の促進
⑱跡地の活用促進
⑲除却の支援
等

第５章　空家等に対する措置

◆特定空家等【空家法第７条第２項第６号】、
管理不全空家等、法定外空家等に対する措置について記載

1　特定の手順・基準
2　措置の内容
(1)助言・指導　(2)勧告　(3)命令　(4)代執行　等

第６章　実施体制【空家法第７条第２項第８号】

◆空家等対策に関する取り組みの実施体制について記載

1　空家等対策会議
2　空家等対策協議会
3　庁内体制
4　計画の目標
5　計画の進捗管理（ＰＤＣＡサイクル）

第１章　計画の目的・位置づけ

１−１　計画の目的

空家等は、適切な管理がなされない結果として、防犯、防災、衛生、景観等において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

本市においては、人口は微増傾向にあるものの、住宅ストックが過剰となることや、高度経済成長期に集中供給された建築物の陳腐化など、空家等の更なる増加が懸念されています。空家等の増加に伴い、問題がより深刻化し、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退などの地域への悪影響も懸念されます。

こうした状況の中、生活環境の保全を図り、あわせて良好な空家等の活用を促進するなどの、空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めた、「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。）が平成 27 年（2015 年）5月に全面施行されました。

空家法に基づき国土交通省により定められた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（令和5年（2023 年）12 月改正）」（以下「基本指針」という。）では、空家等については、第一義的に所有者等が自らの責任により適切に対応することを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体である市町村が対策を実施することが重要であるとされています。

これらの経緯を踏まえ、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」（以下「現計画」という。）を令和２年（2020 年）3月に策定し、良好な生活環境の保全と地域特性に合ったきめ細やかな対策を実施してきました。

一方、近年、使用目的のない空家等は増加の一途をたどっており、今後さらに増加が見込まれる状況や、従前の空家法では周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応に限界がある状況を受け、令和5年（2023 年）12 月に空家法の改正が行われました。これにより、空家等の活用の拡大や、特定空家等化を未然に防止するための適正な管理、特定空家等への措置の円滑化等が強化されました。

さらに、本市では、空家法では対応できない空家等（長屋の一部空き住戸等）への措置や、緊急時の応急措置などを定めた「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。）を令和5年3月に制定し、より包括的に空家等への対策が可能な体制を整備しました。

こうした本市を取り巻く状況の変化に対応するため、これまで運用してきた現計画を改定し、より良好な生活環境の保全と地域特性に合ったきめ細やかかつ包括的な対策を実施します。

１−２　用語の定義

本計画での用語の定義は以下のとおりです。

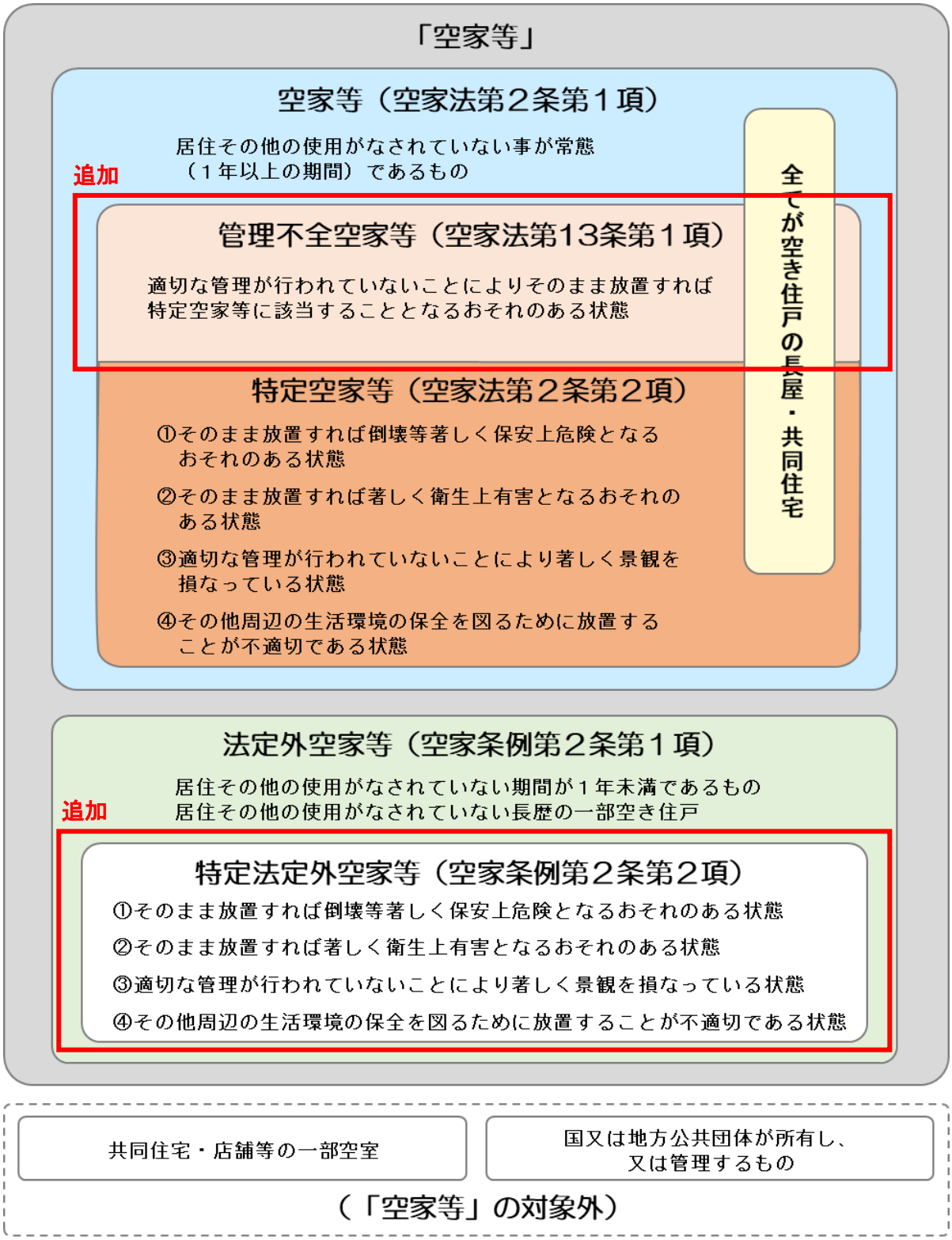


図 1-1　用語の定義

（1）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。

・「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造物のものを含みます。）、これに附属する門又は塀等をいいます。火災等により屋根が崩落したものや、工事途中で屋根が存在しないものを含みます。
・「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

（2）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

（3）管理不全空家等(空家法第 13 条第1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。

・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

（4）法定外空家等(空家条例第2条第1項)

空家法に規定されない以下のものとします。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するもの及び空家等を除きます。

・建築物（長屋にあたっては、１の住戸。以下同じ。）又はこれに附属する工作物であって相当期間居住その他の使用がなされていないもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含みます。）

（5）特定法定外空家等(空家条例第2条第2項)

法定外空家等のうち、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
・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

（6）「空家等」

空家法の空家等に加え、法定外空家等も含みます。（本計画では「空家等」と記載しています。）

（7）所有者等

「空家等」の所有者又は管理者とします。

１－３　計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国土交通省が策定した基本指針に基づくものです。

また、「吹田市空家等の適切な管理に関する条例」や、本市の上位計画である「吹田市第4次総合計画」、「吹田市住生活基本計画」に即したものとします。

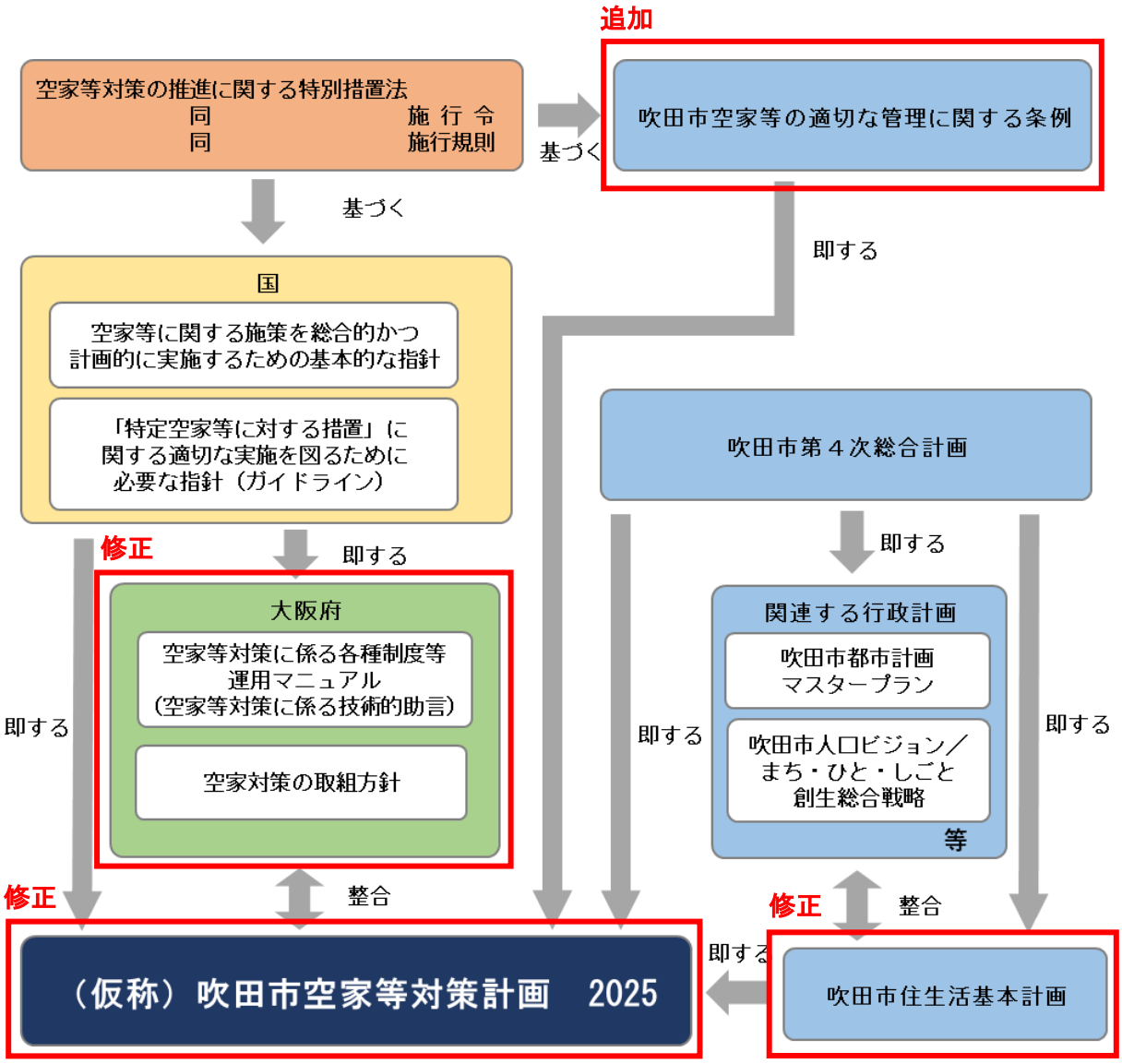


図 1-2　計画の位置づけ

１−４　計画期間

計画期間は、令和7年度（2025 年度）～令和 16年度（2034 年度）の 10 年間とします。

なお、国や大阪府の動向、本市の上位・関連計画の改定などにあわせて、必要に応じて適宜見直しを行います。

１−５　計画の対象

（1）対象とする建築物の種類

空家法に規定する空家等と、空家条例で定める法定外空家等を含む、「空家等」を対象とします。

（2）計画対象地区

市内全域とします。

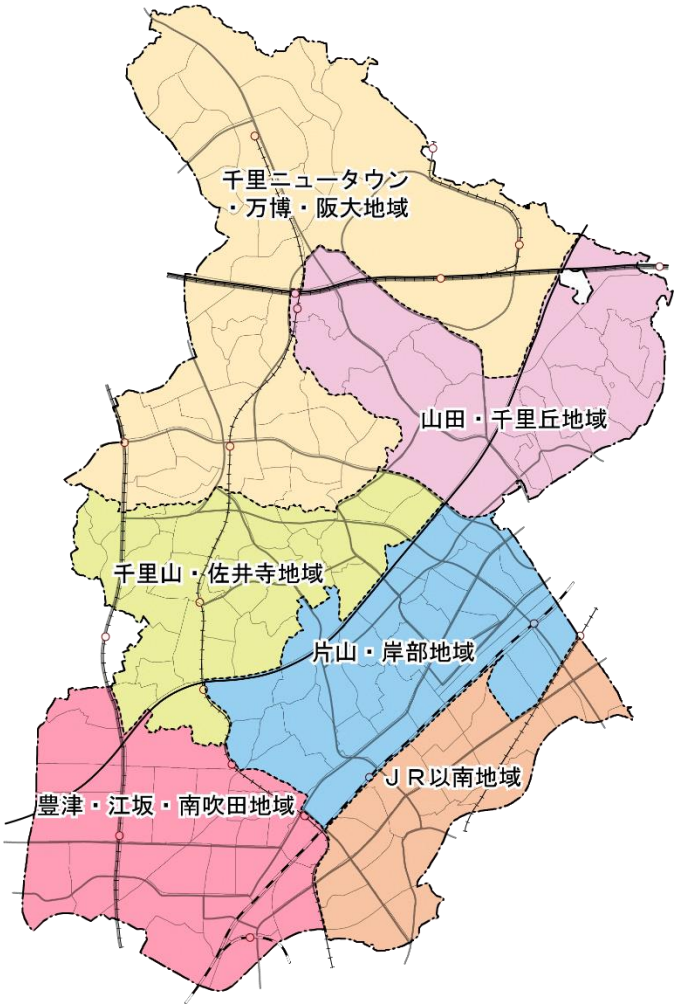


図 1-3　計画対象地区

第２章　吹田市の空家等の現状と課題

２－１　吹田市の人口･世帯数の推移

（1）人口･世帯数の推移

本市の人口及び世帯数は、令和2年(2020 年)で 385,567 人、180,099 世帯となっています。平成 12 年(2000 年)以降の動向をみると、人口、世帯数ともに年々増加しており、特に平成 22 年(2010 年)から令和 2 年(2020 年)にかけては、それまでに比べて急増しています。

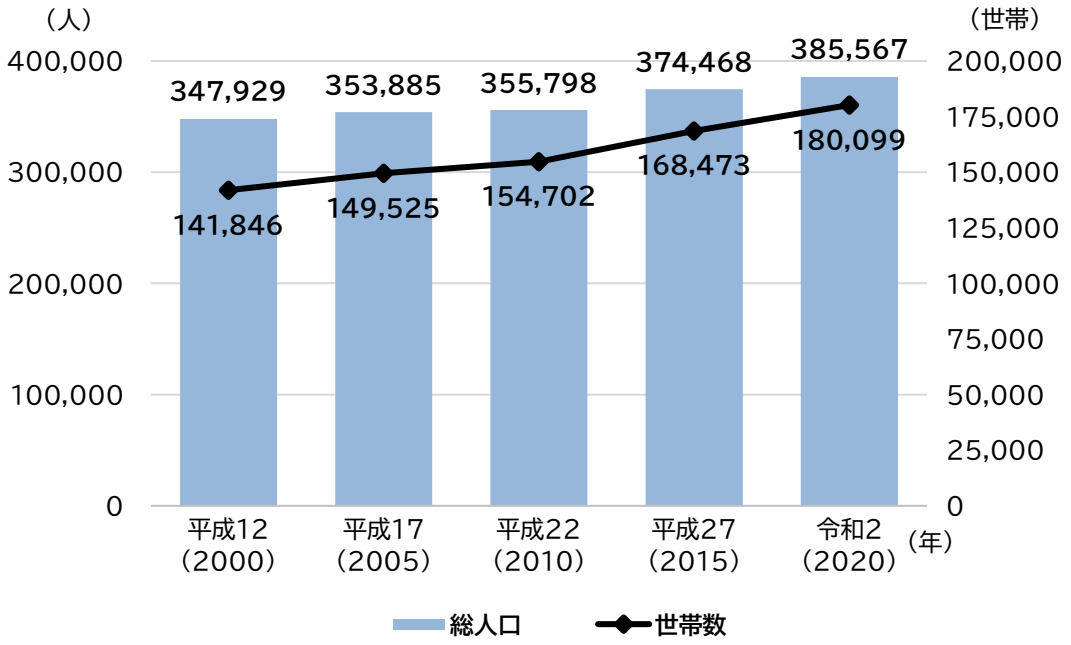


図 2-1　人口･世帯数の推移

出典：国勢調査

地域別の人口推移をみると、「豊津・江坂・南吹田地域」、「山田・千里丘地域」は特に増加が顕著な傾向にありますが、「片山・岸部地域」、「千里山・佐井寺地域」は横ばい傾向にあります。一方で、「JR以南地域」はやや減少傾向にあり、「千里ニュータウン・万博・阪大地域」も減少傾向にありましたが、平成 22 年(2010 年)から令和 2 年(2020 年)にかけて、増加に転じています。

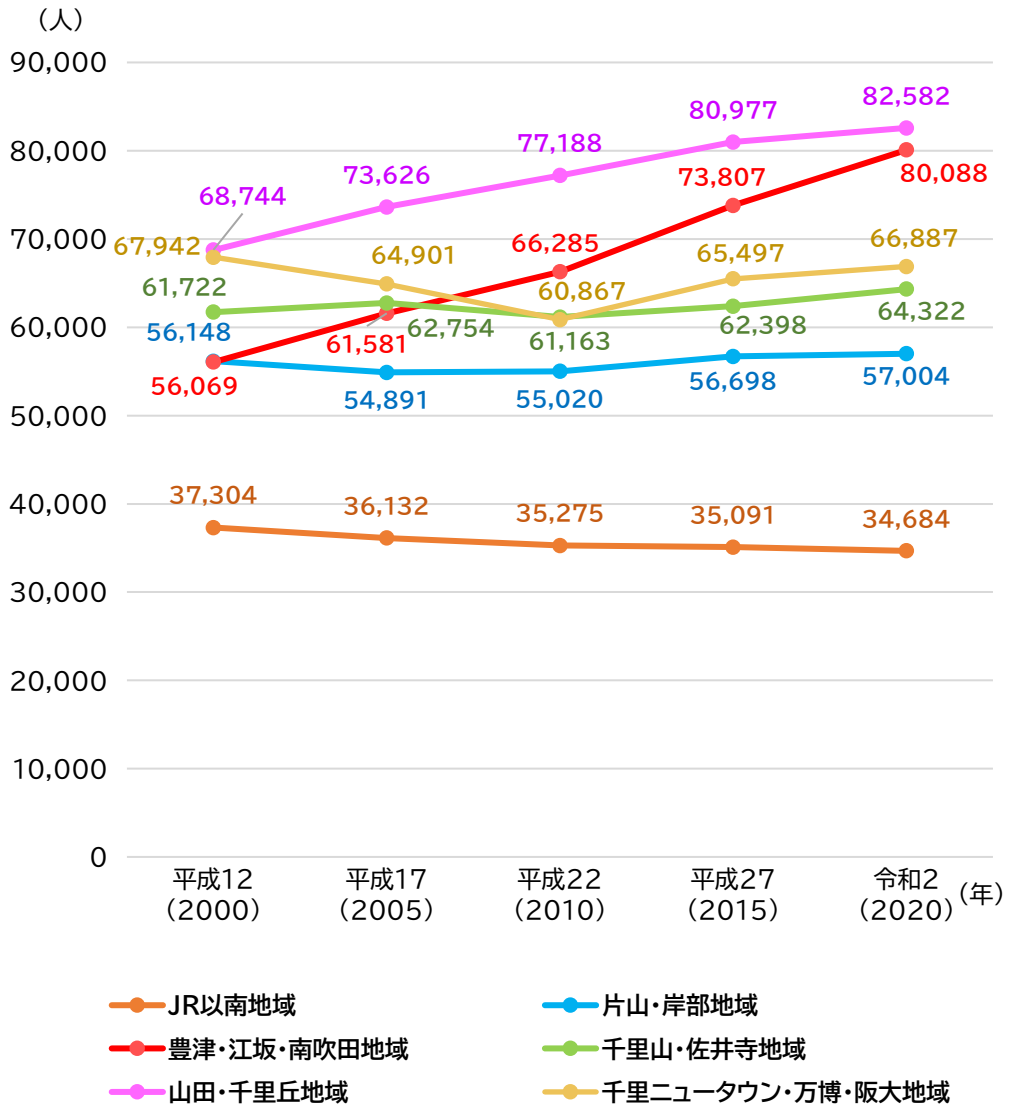
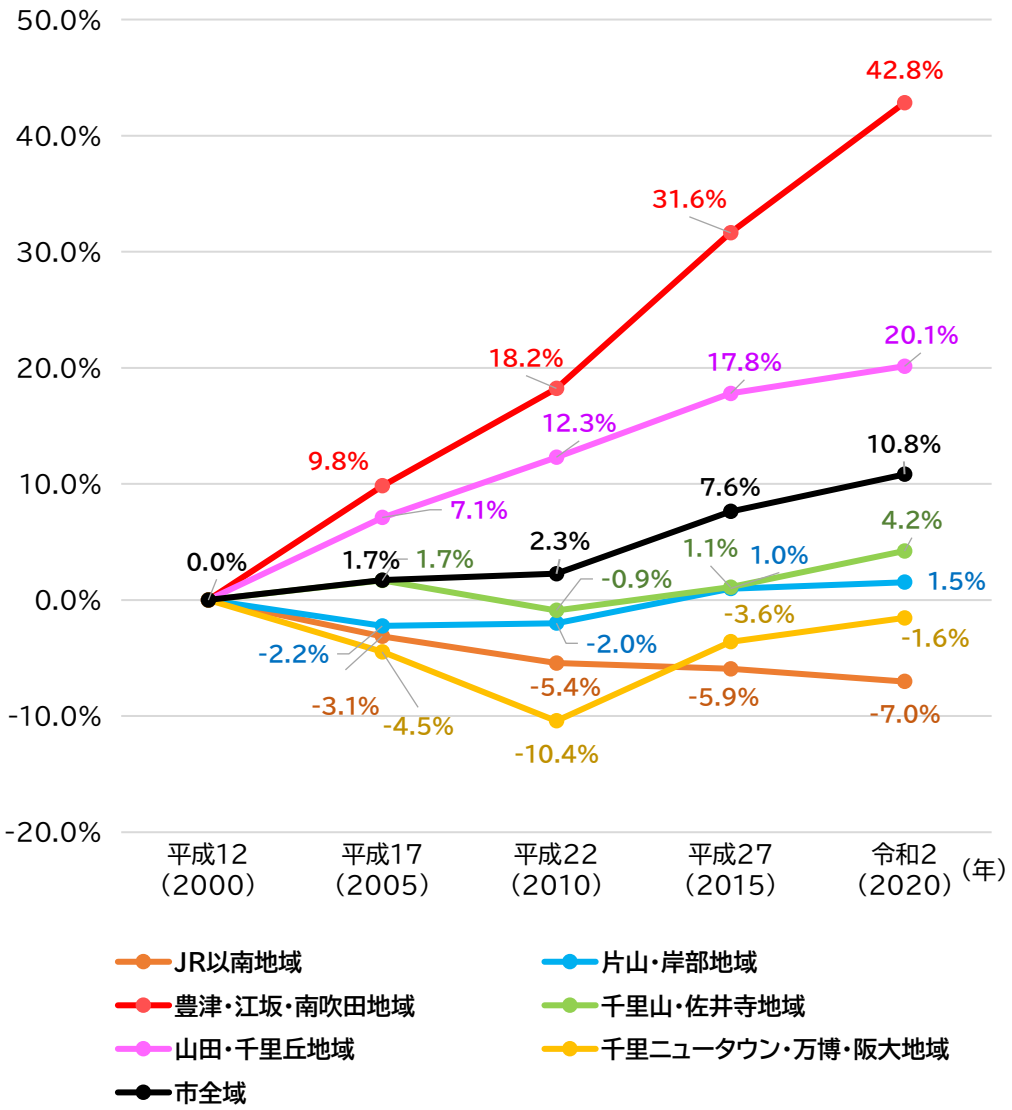


図 2-2　人口推移(地域別)

出典：国勢調査



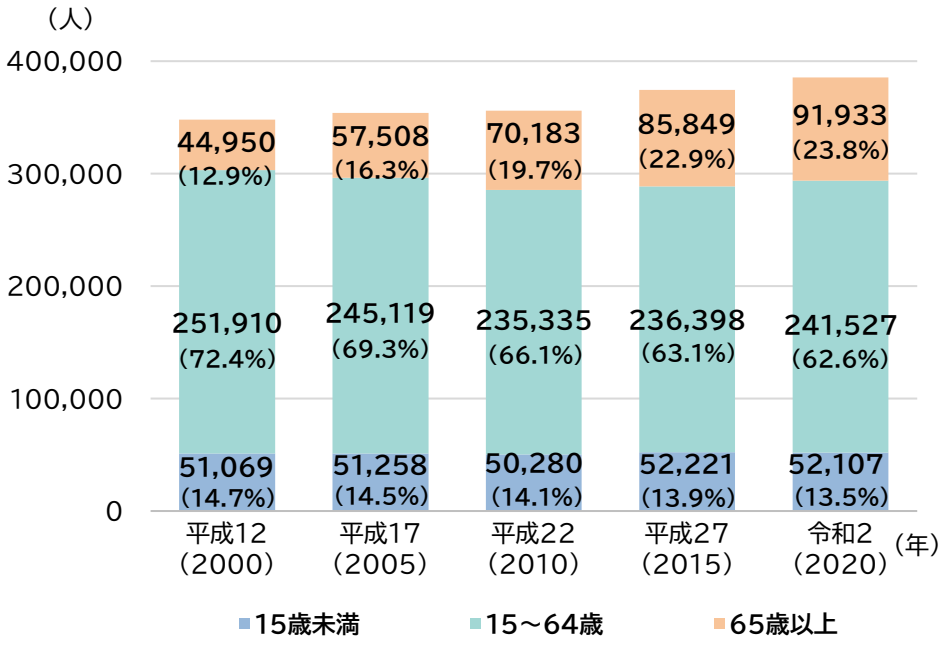
注：平成 12 年（2000 年）の人口を 1.0 とした時の増減率

図 2-3　人口増減率（地域別）

出典：国勢調査

（2） 年齢3区分人口の推移

年齢3区分人口は、令和2年（2020 年）で 15 歳未満（年少人口）が 52,107 人、15～64 歳（生産年齢人口）が 241,527 人、65 歳以上（老年人口）が 91,933 人となっています。年少人口は横ばい傾向にありますが、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（2005 年）以降は老年人口が年少人口を上回っています。



注：四捨五入の関係のため合計が 100%とならない場合があります
（割合については、以下同様とします）
注：（　）は総人口に対する割合

図 2-4　年齢3区分人口の推移

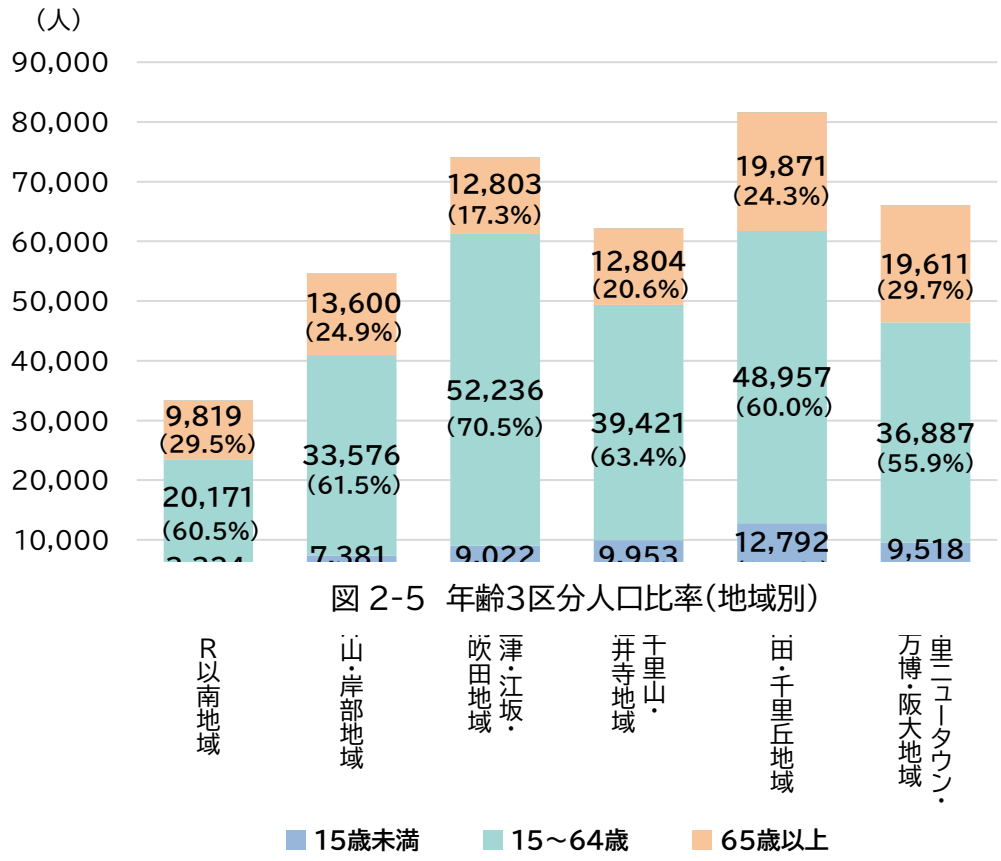
出典：国勢調査

地域別の年齢3区分人口をみると、65歳以上（老年人口）の割合は、「千里ニュータウン・万博・阪大地域」が 29.7%で最も高く、次いで「JR以南地域」が 29.5%となっています。

「千里ニュータウン・万博・阪大地域」は、再開発が進んでいるものの、高齢化率は、市内のほかの地域と比べて高い水準となっています。

「JR以南地域」は、旧集落や由緒ある寺社などが存在し、昭和初期に実施された耕地整理による整然とした地区や、住宅、商業、工業が混在する地区がみられます。また、旧市街地のため老朽化した木造建築物の建て詰まった地区が面的に広がっており、高齢化率も高くなっています。

一方、「豊津・江坂・南吹田地域」は、商業・業務施設が集積し、生活の利便性が高く、特に大阪メトロ・北大阪急行江坂駅は国土軸である新幹線のJR新大阪駅まで5分の距離にあり、広域の移動に便利なことから、15～64 歳（生産年齢人口）の割合が 70.5%と高く、65 歳以上（老年人口）の割合が 17.3%と低くなっています。



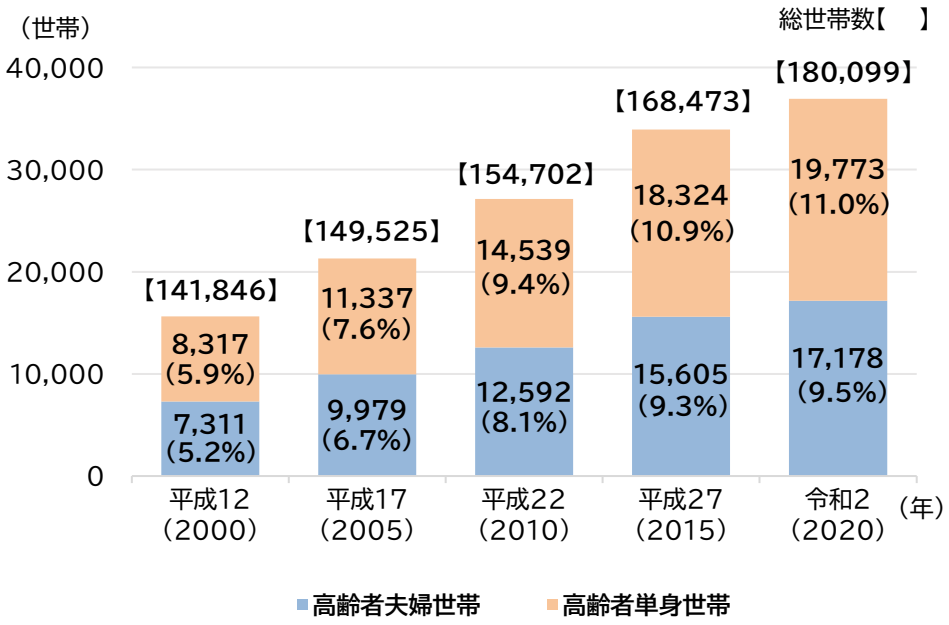
注：年齢不詳は除いています
注：（　）は地域別総人口に対する割合

図 2-5　年齢3区分人口比率（地域別）

出典：令和2年国勢調査

（3） 高齢者のみが居住する世帯数の推移

高齢者のみが居住する世帯数の推移をみると、高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯ともに増加しており、令和2年（2020 年）には、高齢者のみが居住する世帯が総世帯数の 20.5%を占めています。

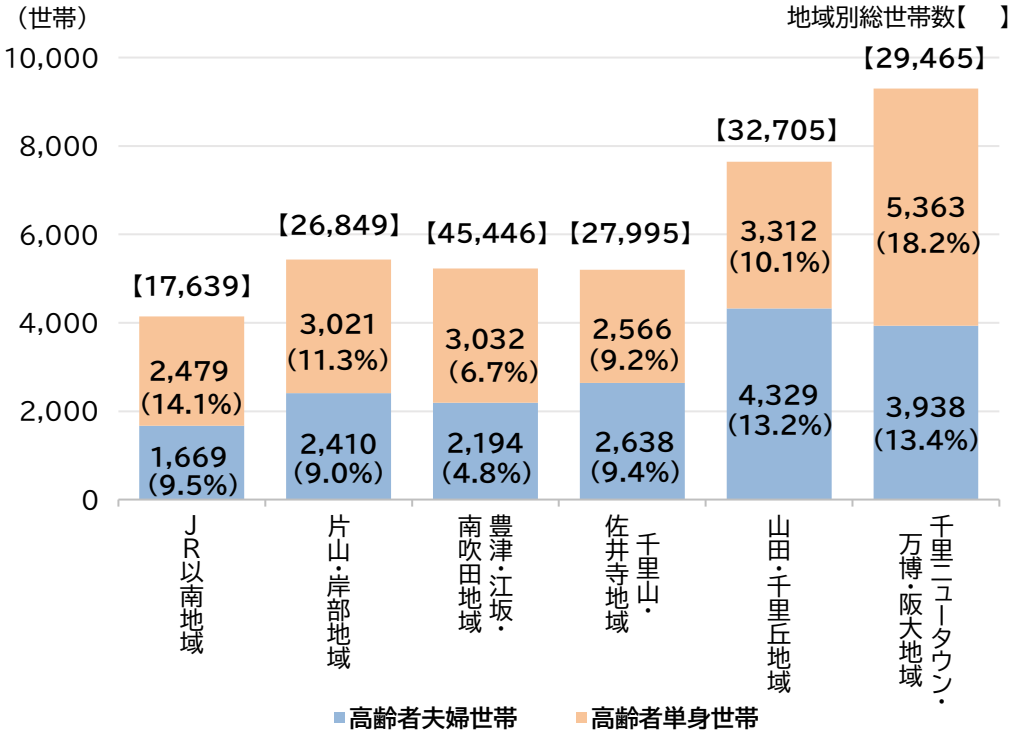


注：「高齢者夫婦世帯」…夫婦共に 65 歳以上の世帯
「高齢者単身世帯」…65 歳以上の一人暮らしの世帯
（属性については、以下同様とします）
注：（　）は総世帯数に対する割合

図 2-6　高齢者のみが居住する世帯数の推移

出典：国勢調査

地域別の高齢者のみが居住する世帯数をみると、老年人口の割合が高い「千里ニュータウン・万博・阪大地域」や「JR以南地域」では、高齢者夫婦世帯・高齢者単身世帯ともに割合が高くなっています。また、生産年齢人口の割合が高い「豊津・江坂・南吹田地域」では、高齢者夫婦世帯・高齢者単身世帯ともに割合が最も低くなっています。



注：（　）は地域別総世帯数に対する割合

図 2-7　高齢者のみが居住する世帯数（地域別）

出典：令和2年国勢調査

（4）将来人口推計

本市の将来人口推計によると、今後も、当面の間は人口が増加する見込みですが、令和 12 年(2030 年)頃をピークに人口が減少しはじめると推計されています。

年齢3区分人口は、年少人口(15 歳未満)と生産年齢人口(15～64 歳)がいずれも減少している一方で、老年人口(65 歳以上)は増加していく見込みです。

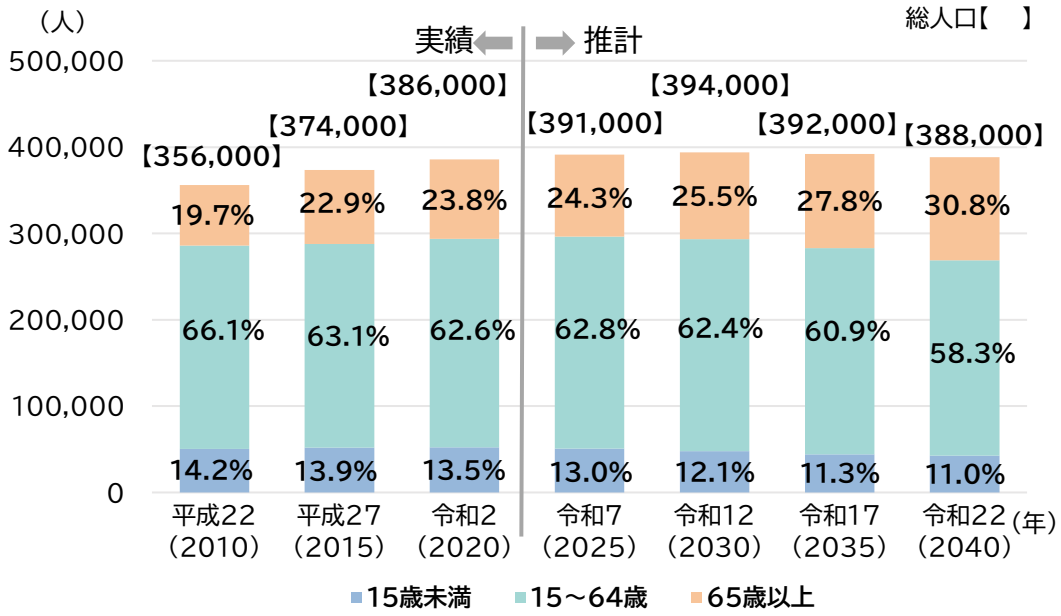


図 2-8　将来人口推計

出典：令和2年(2020 年)まで国勢調査
令和7年(2025 年)以降は吹田市第４次総合計画