

○ 本市では、空家所有者による適切な管理を促進することにより市民の生命等を保護し生活環境の改善を図るため、令和2年(2020年)3月、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。)に基づき、「吹田市空家等対策計画2020」を策定し、総合的かつ計画的な空家等に関する対策を実施してきました。

計画期間における空家対策を取り巻く状況の変化

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加すると想定される。
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要がある。

【空家法の改正(令和5年12月)】

吹田市の空家の特徴:交通の利便性が高く、人口が増加傾向にあり、不動産市場流通に乗りやすいため、自主改善が多い。

方向性	改正内容	検討 要否	理由・検討内容等
1 活用 拡大	① 空家等活用促進区域【第7条第3～10項、第16～18条】 ・市が空家等対策計画に区域及び活用指針等を定めることで、接道規制や用途規制の緩和が可能に(特定行政庁との協議・同意が必要)	×	市内の空家等は全体に分布しており、区域の設定が難しい。また、接道規制や用途規制を緩和してまで活用を促進すべき空家等が見当たらないため、当面区域を設定しない。
	② 財産管理人による所有者不在の空家の処分【第14条第1～2項】 ・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときに、市が裁判所に財産管理人の選任を請求できることが明確に	○	3. ③後掲
	③ 支援法人制度【第23～28条】 ・NPO法人、社団法人等を、市が「空家等管理活用支援法人」に指定することが可能に ・支援法人が所有者等への普及啓発、相談対応等を実施	△	現状、支援法人制度を利用しなければならないほど、市民対応等について切迫していないが、今後必要があれば運用を検討する。
2 管理の 確保	① 特定空家化を未然に防止する管理【第13条、地方税法第349条3の2第1項】 ・管理不全空家等(放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等)が新設され、所有者等に対し、市が指導、勧告(固定資産税等の住宅用地特例解除)できるように	○	判定表において評点40点以上を管理不全空家等として運用する。
	② 所有者把握の円滑化【第10条第3項】 ・空家等に工作物を設置している者(電力会社等)に空家等の所有者等の情報の提供を要請できることが明確に	○	固定資産税情報や住民票・戸籍の情報などからも所有者等が把握できない場合、必要に応じて利用する。
3 特定 空家の 除却等	① 状態の把握【第9条第2項、第30条第2項】 ・勧告・命令等のために必要な限度において、市が所有者等に対し当該空家等について報告徴収することが可能に	○	今後、必要に応じて利用を検討する。
	② 代執行の円滑化【第22条第11～12項】 ・命令を行ういとまがない場合の特定空家等の緊急代執行制度が創設 ・略式代執行、緊急代執行の費用は、行政代執行と同様に徴収可能	○	今後、必要に応じて利用を検討する。
	③ 財産管理人による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)【第14条】 ・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときに、市が裁判所に財産管理人の選任を請求し、財産管理人が所有者に代わって管理・処分	○	空家法で対応できることが明確になったため、相続放棄等で管理する者がいない空家等について優先順位を付け、財産管理制度を利用する。

【本市における取組】

○ 「吹田市空家等の適切な管理に関する条例」の制定(令和5年12月)

空家法では対応できない空家(長屋の一部空き住戸)への措置や、緊急時の応急措置などを定めた。

○ 空家等対策計画2020の進捗状況(令和5年度報告)

所有者等への粘り強い働きかけを含めた取り組みにより、特定空家等相当の空家等は4件まで減少したが、残存する空家等は、所有関係が複雑でその特定や指導に時間がかかるなど、是正が困難な物件となっている。

今後は適切に管理されていない空家等の発生抑制方法の検討や、空家法の改正内容やこれまでの取組成果を踏まえ、現計画の改定を検討する必要がある。



(仮称)
吹田市空家等対策計画2025