

SUITA CITY

(仮称) 吹田市空家等対策計画 2025 (素案) —————→ 2034

はじめに

全国的に人口減少・核家族化、少子化や超高齢社会化が一層進行するなか、既存の住宅の老朽化などを要因に、建築物が放置され空き家となるケースが増加しています。

とりわけ、適切に管理されていない空き家は、防犯、防災、衛生、景観面において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、地域の活力を失うことにもつながる深刻な社会問題となっています。

こうした状況を受け平成26年(2014年)に制定された「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。)に基づき、本市では、第一義的には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ながら、空き家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ため、令和2年(2020年)3月に「吹田市空家等対策計画2020」を策定しました。その計画に基づき、より具体的な**空き家**対策を実施してきた結果、成果目標として設定した危険度の高い**空家等**の解消については、一定の成果を得ることができました。

しかしながら、**空き家対策を実施していくものの**、使用目的のない空き家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ことや、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、本市では、空家法では対応できない**法定外空家等**(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4月に施行し、より包括的に空き家への対策が可能な体制を整備しました。

さらに、国では令和5年(2023)年12月に空家法の改正法が施行され、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るとともに、令和6年(2024年)4月には相続登記の申請が義務化され、不動産に関するルールも変更されました。

本市は市内全域が市街化区域であり、近年は転入超過による人口の増加傾向が継続していますが、その多くは共同住宅によるものであり、戸建住宅が中心となっている地域は依然として人口減少が続き、空き家数も増加しています。

また、近い将来、特定空家等の状態に至る恐れのある管理不全空家等の増加や、土地所有者と建物所有者が異なるといった権利関係が複雑な空き家の増加が懸念されており、これらに対する対応の強化も必要となっています。これらに加えて、現在居住中の家屋の中にも、管理が行き届いておらず、既に衛生面や景観面、安全面などにおいて周囲へ影響を与えている事例もあり、これらの周囲に対する悪影響については、空き家と同等であるにもかかわらず、措置等の対応ができない状況にあるため、空き家が発生する前の段階から、市民の意識の涵養や理解の増進等に取り組むことも重要です。

このように、取り巻く状況に変化があることから、居住環境の向上を目指し、新たな空き家対策を推進するため、既に存在する空き家への対応から空き家の発生抑制にシフトしており、「吹田市空家等対策計画 2025」に基づき、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。

目 次

第1章 計画の目的・位置づけ.....	3
1-1 計画の目的.....	3
1-2 用語の定義.....	4
1-3 計画の位置づけ.....	8
1-4 計画期間.....	9
1-5 計画の対象.....	9
第2章 吹田市の空き家の現状と課題.....	10
2-1 吹田市の人口・世帯数の推移.....	10
2-2 現状.....	18
2-3 地域別特徴.....	24
2-4 吹田市空家等対策計画 2020（前回計画）における取組	35
2-5 課題の整理.....	41
第3章 空家等対策の基本的な方針.....	44
3-1 基本理念.....	44
3-2 計画期間における目標設定.....	44
3-3 基本方針.....	45
第4章 空家等対策に関する推進施策と取組.....	46
4-1 施策体系.....	46
4-2 推進施策と取組例.....	47
第5章 空き家に対する措置.....	51
5-1 判定及び認定.....	51
5-2 措置.....	53
第6章 実施体制.....	60
6-1 実施体制.....	60
6-2 庁内連携体制.....	62
6-3 大阪府やその他市町村との連携体制.....	63
6-4 計画の進行管理.....	64

参考資料.....

第1章 計画の目的・位置づけ

1-1 計画の目的

本計画は、適切に管理が行われていない空き家に対して、所有者等がその責任において適切に対応することを前提としたうえで、空き家対策についての基本的な考え方を定め、本市、所有者等及び関係団体・機関が連携・協力し、安全で安心して暮らせる生活環境を確保することを目的とし、総合的な空き家等対策を推進します。

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。

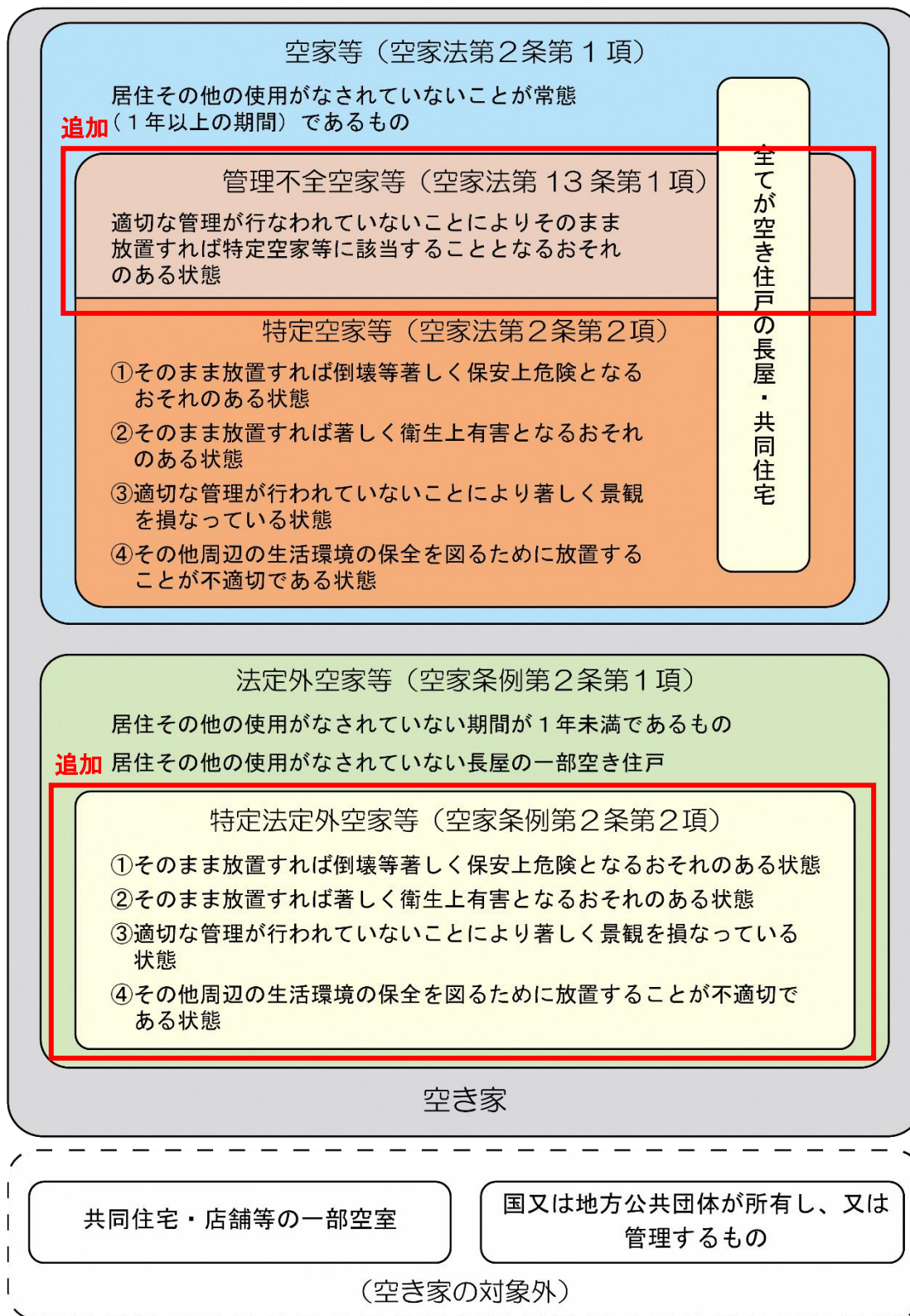


図 1-1 用語の定義

(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。

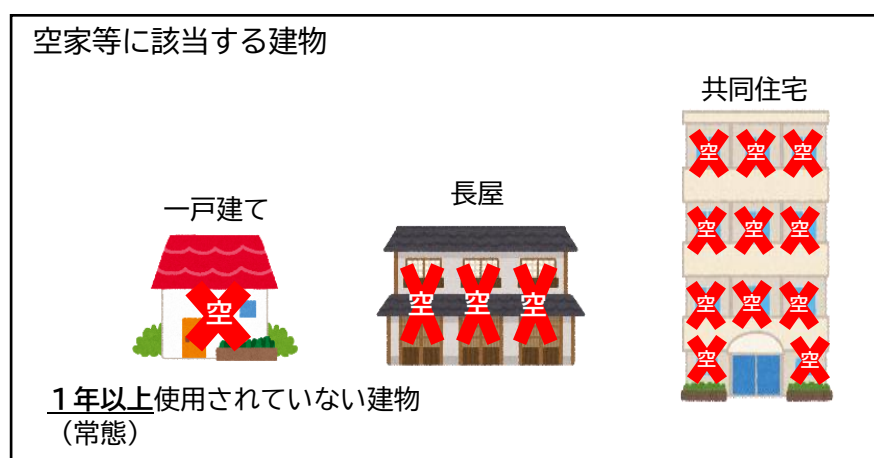


図 1-2 空家等に該当する建物

(2) 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

(3) 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

(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。）

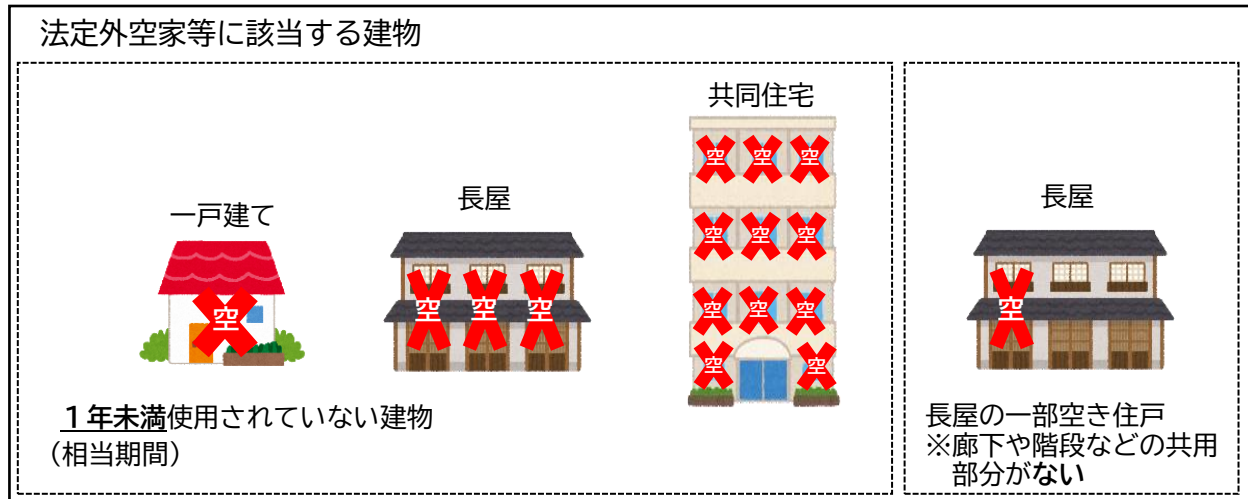


図 1-3 法定外空家等に該当する建物

(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
- ・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

(6) 空き家

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、空家法の空家等と区別するため、空き家と記載しています。）

(7) 所有者等

空き家の所有者又は管理者とします。

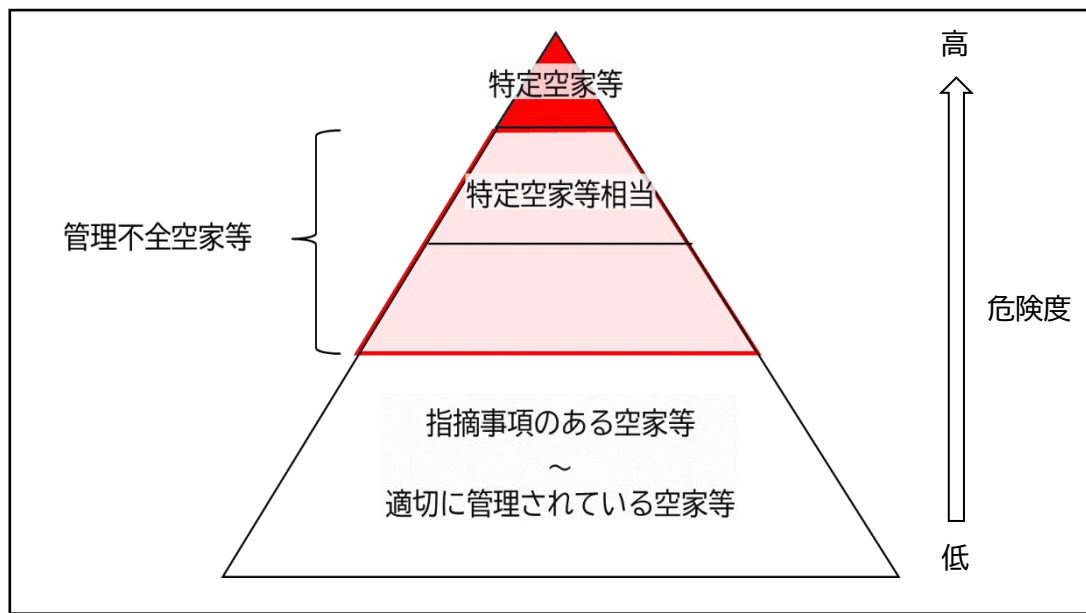


図 1-4 空家等の取扱い

1-3 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項の規定に基づき進める空家等対策の総合的な計画として位置づけ、関連計画・施策との整合・連携を図りながら推進するものとします。

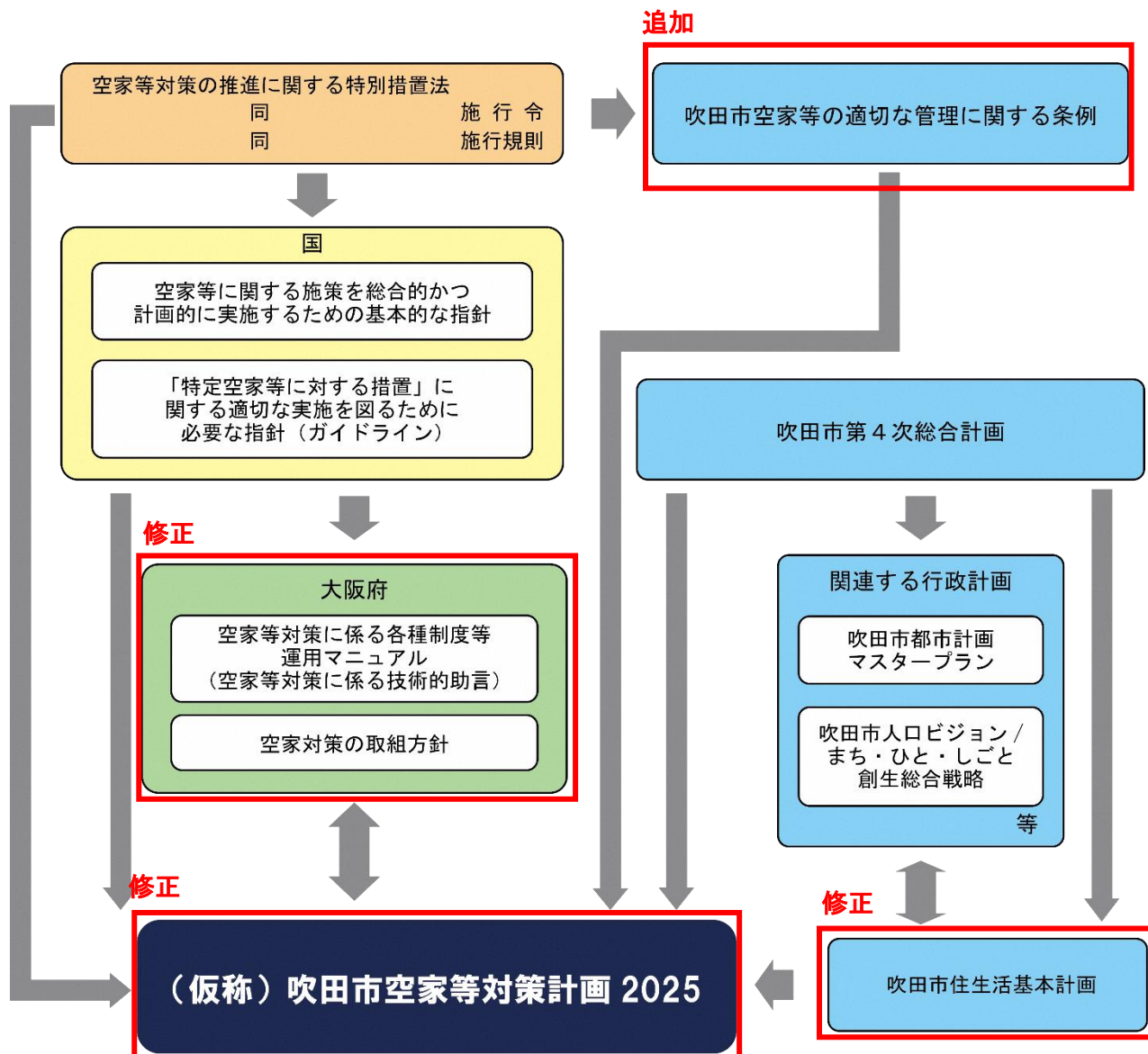


図1-5 計画の位置づけ

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、空き家を対象とします。

(2) 計画対象地区

市内全域とします。

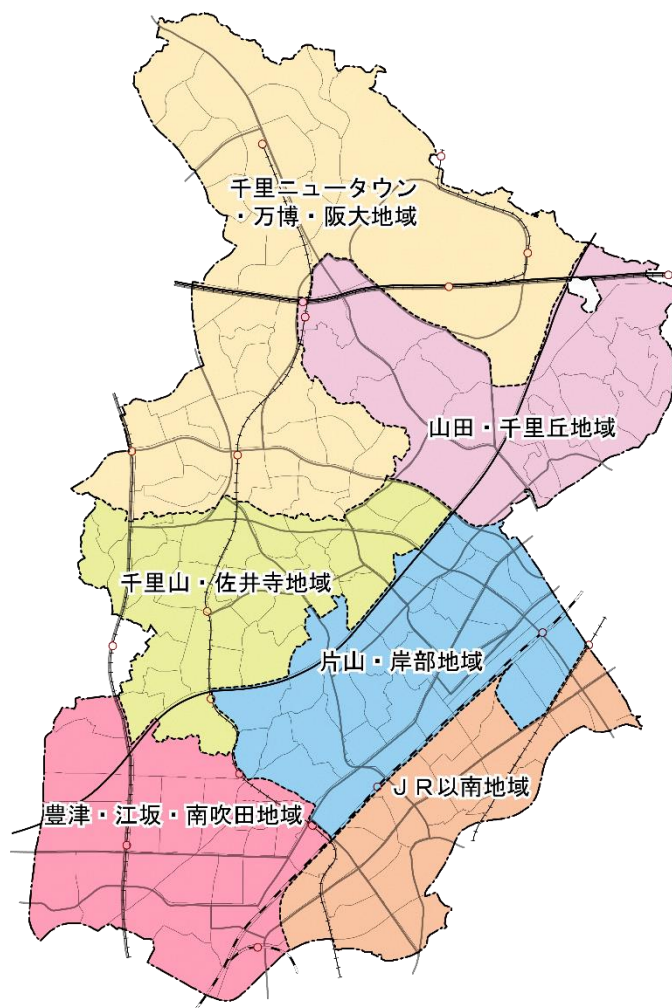


図1-6 計画対象地区

第2章 吹田市の空き家の現状と課題

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。

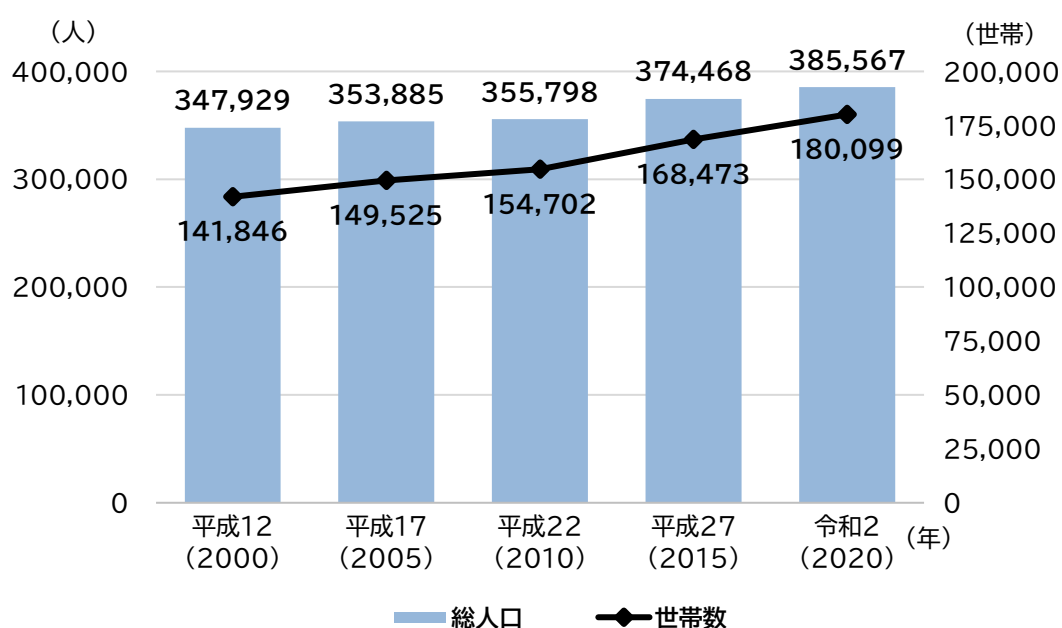


図 2-1 人口・世帯数の推移

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。

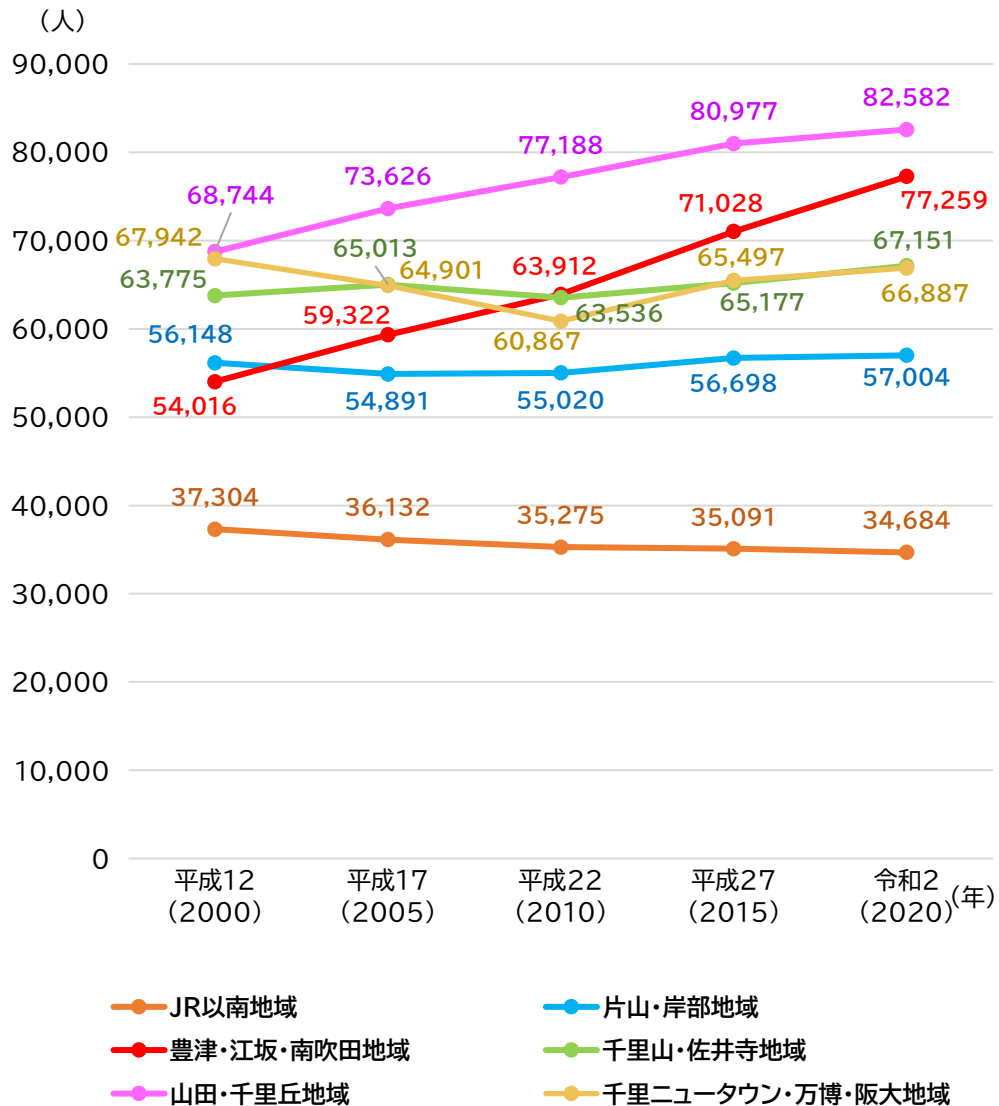
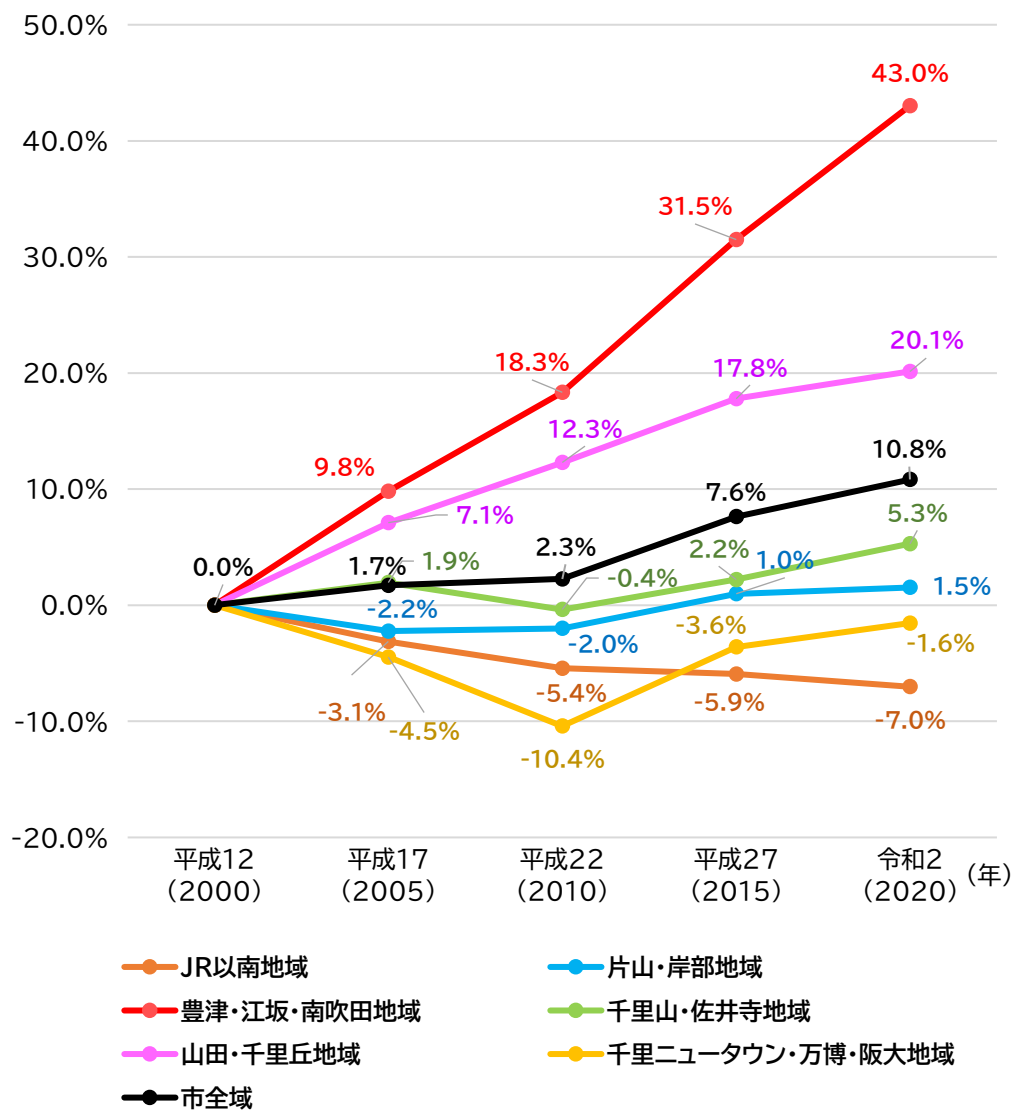


図 2-2 人口推移(地域別)

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

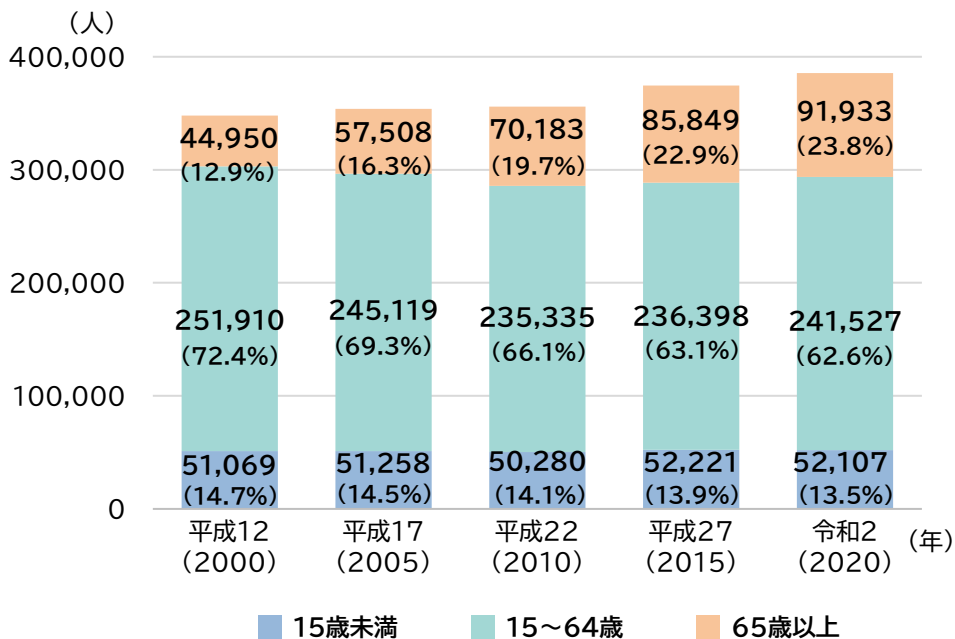
図2-3 人口増減率(地域別)

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。老年人口は平成27年(2015年)以降21%を超えており、超高齢社会を迎えています。

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

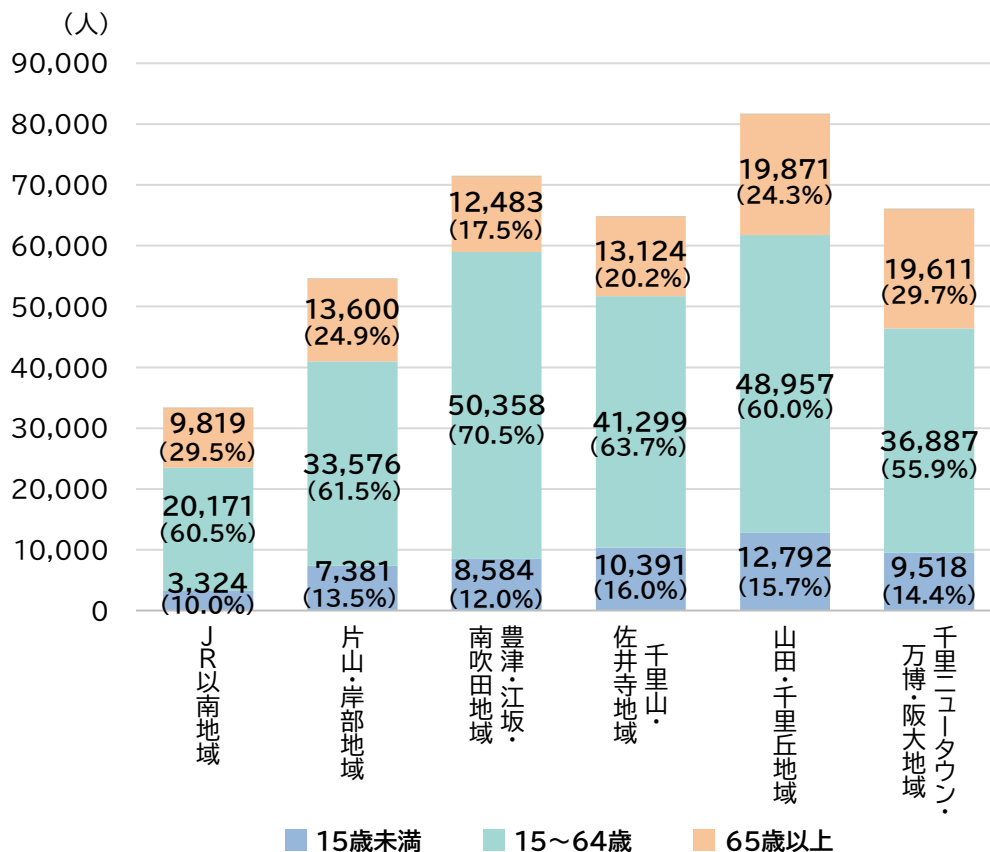
出典:国勢調査

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**17.5%**と低くなっています。



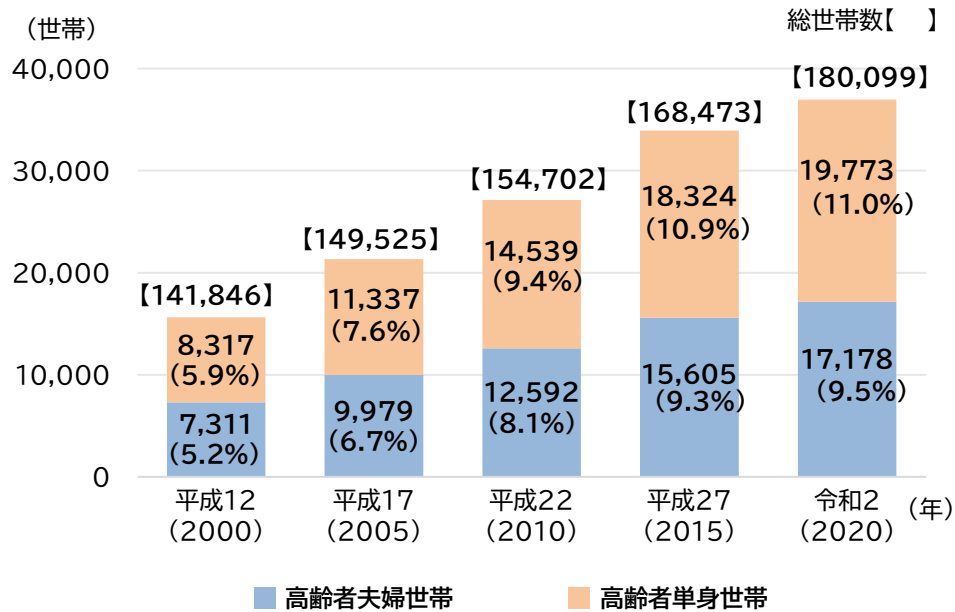
注: 年齢不詳は除いています
注: () は地域別総人口に対する割合

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。



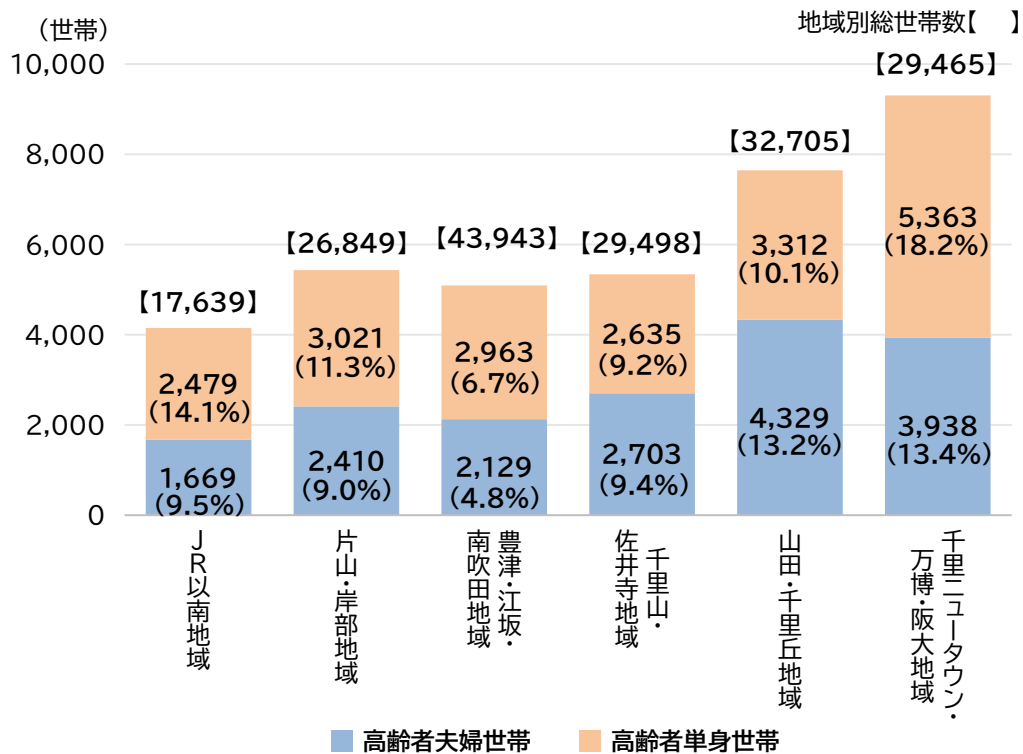
注:「高齢者夫婦世帯」…夫婦共に65歳以上の世帯
「高齢者単身世帯」…65歳以上の一人暮らしの世帯
(属性については、以下同様とします)

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。

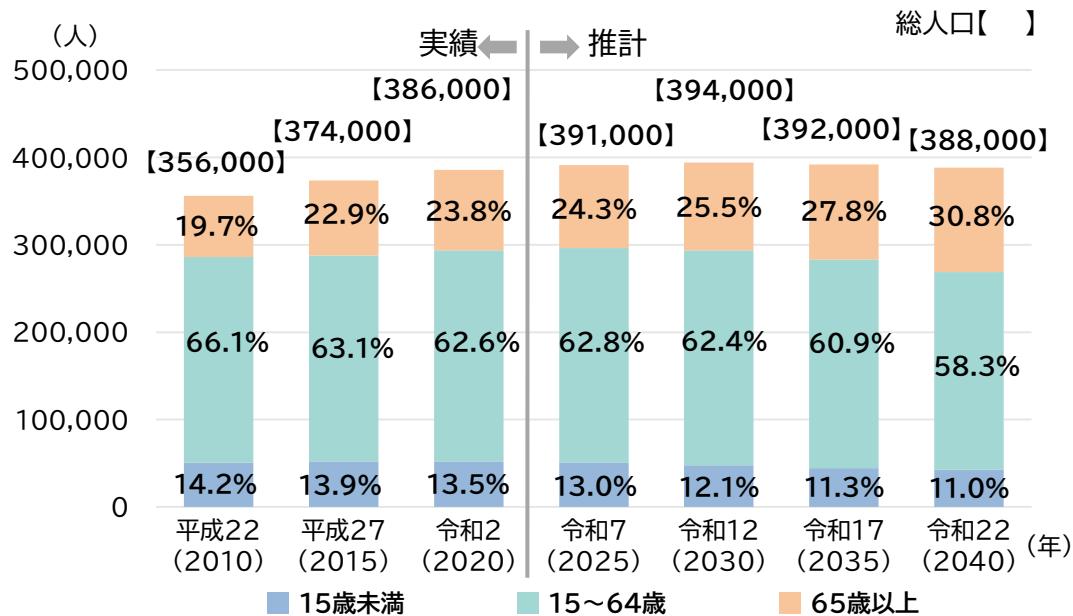


図 2-8 将来人口推計

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

2-2 現状

(1) 調査結果

ア 空き家と判定した建築物

令和6年度吹田市空家等実態調査(以下「令和6年度調査」という。)により、空き家と判定した建築物は1,854件で、住宅全体の4.2%となっており、前回計画策定時に実施した平成30年度吹田市空家等実態調査(以下「平成30年度調査」という。)の結果と比べると、空き家率は増加しています。それぞれで実施した調査の対象には違いがありますが、調査方法の違いを踏まえても、空き家と判定した建築物の件数は増加しています。

地域別の件数をみると、「片山・岸部地域」が474件で最も多く、次いで「JR以南地域」が470件、「豊津・江坂・南吹田地域」が337件となっています。

注:平成30年度調査と令和6年度調査の調査方法の違い

平成30年度調査では、長屋のうち全てが空き住戸であると確認した長屋のみを調査対象としていましたが、令和6年度調査では、長屋の一部空き住戸(439件)についても新たに調査対象としました。また、平成30年度調査では、同年に空家等の所有者等に対して実施したアンケート調査で、建築物が空き家ではないと回答があった件数(246件)を空家等と判定した建築物の件数から除いています。

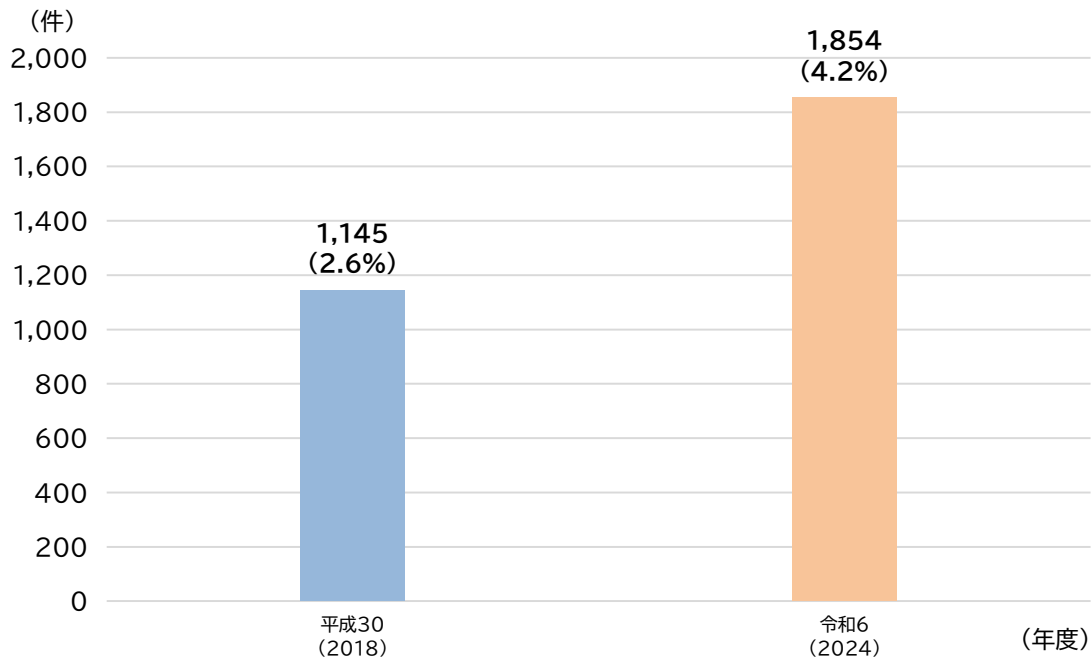


図 2-9 空き家数と空き家率の推移(市全域)

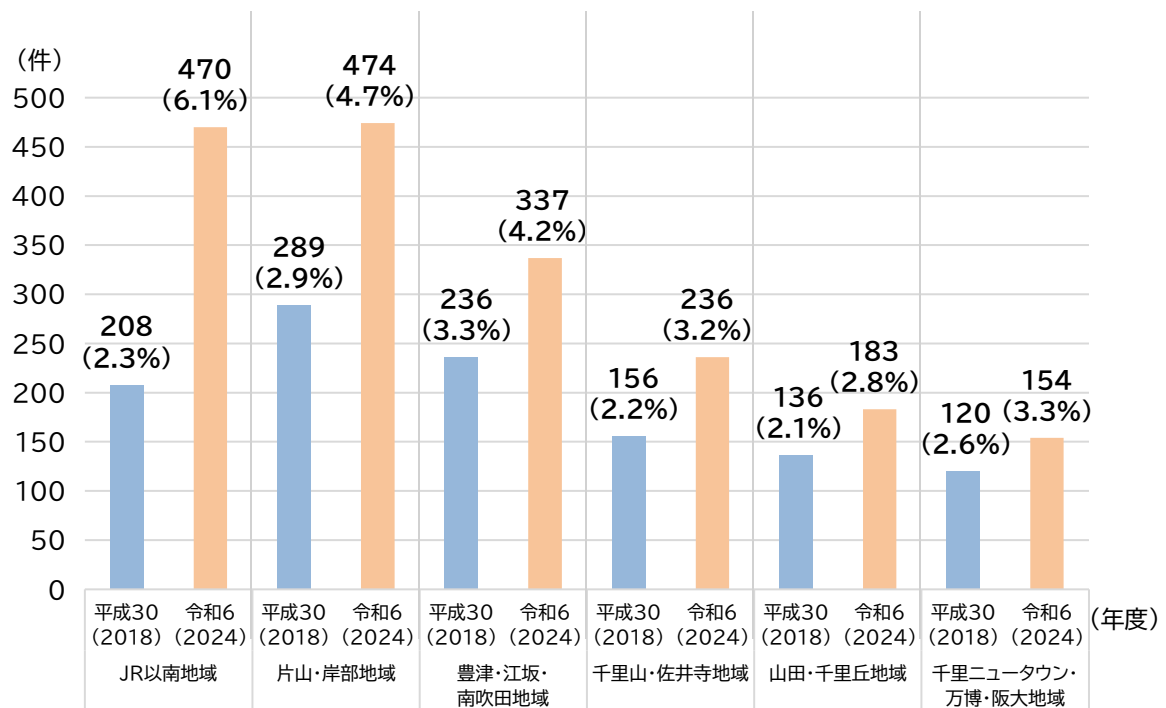


図 2-10 空き家数と空き家率の推移(地域別)

注：()は推定住宅件数に対する空き家件数の割合
 注：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。

イ 空き家の危険度^①評点

空き家を不良度と周辺の生活環境への悪影響の度合いにより複合的に判定した危険度^①評点別にみると、市全域では、危険度の低い順から「0～39点」が1,630件(87.9%)、「40～99点」が194件(10.5%)、「100点以上」が30件(1.6%)となっています。

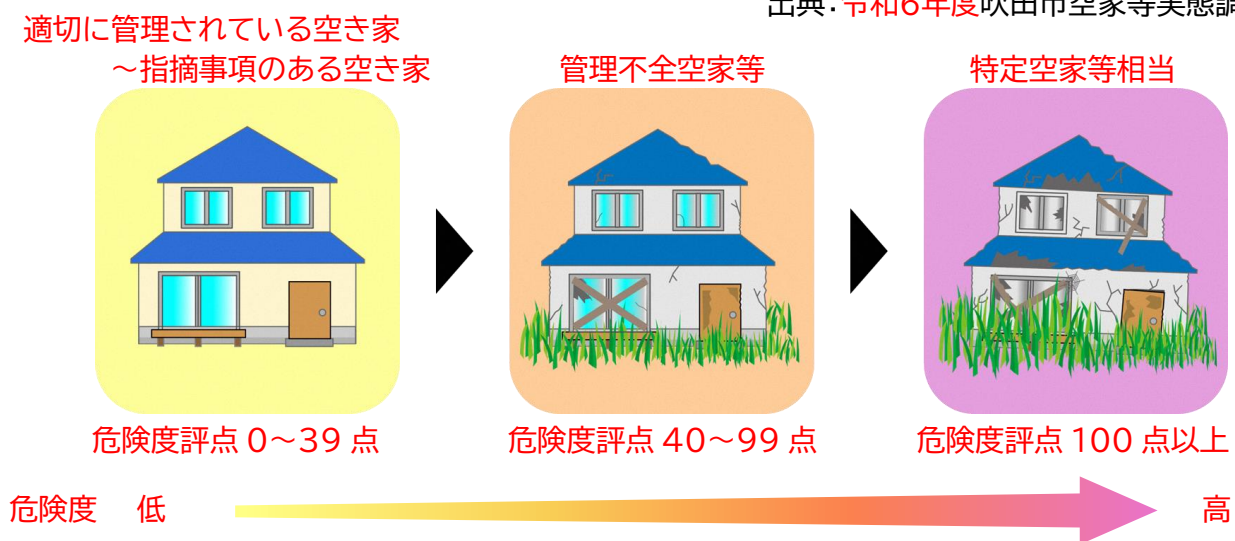
また、「100点以上」の件数の割合を地域別にみると、「JR以南地域」が3.0%で最も高くなっています。

表 2-2 危険度評点別^①空き家件数

地域区分	危険度評点 0～39点	危険度評点 40～99点	危険度評点 100点以上	合計件数	市全域に 対する割合
JR以南地域	411件 (87.4%)	45件 (9.6%)	14件 (3.0%)	470件 (100.0%)	25.4%
片山・岸部地域	421件 (88.8%)	44件 (9.3%)	9件 (1.9%)	474件 (100.0%)	25.6%
豊津・江坂・南吹田地域	297件 (88.1%)	38件 (11.3%)	2件 (0.6%)	337件 (100.0%)	18.2%
千里山・佐井寺地域	208件 (88.1%)	26件 (11.0%)	2件 (0.8%)	236件 (100.0%)	12.7%
山田・千里丘地域	155件 (84.7%)	25件 (13.7%)	3件 (1.6%)	183件 (100.0%)	9.9%
千里ニュータウン・ 万博・阪大地域	138件 (89.6%)	16件 (10.4%)	0件 (0.0%)	154件 (100.0%)	8.3%
市全域	1,630件 (87.9%)	194件 (10.5%)	30件 (1.6%)	1,854件 (100.0%)	100.0%

注：()は地域内での構成比

出典：令和6年度吹田市空家等実態調査



空き家の危険度(不良度及び周辺の生活環境への悪影響の度合いなど)の
進行の程度により移行

図 2-11 危険度評点

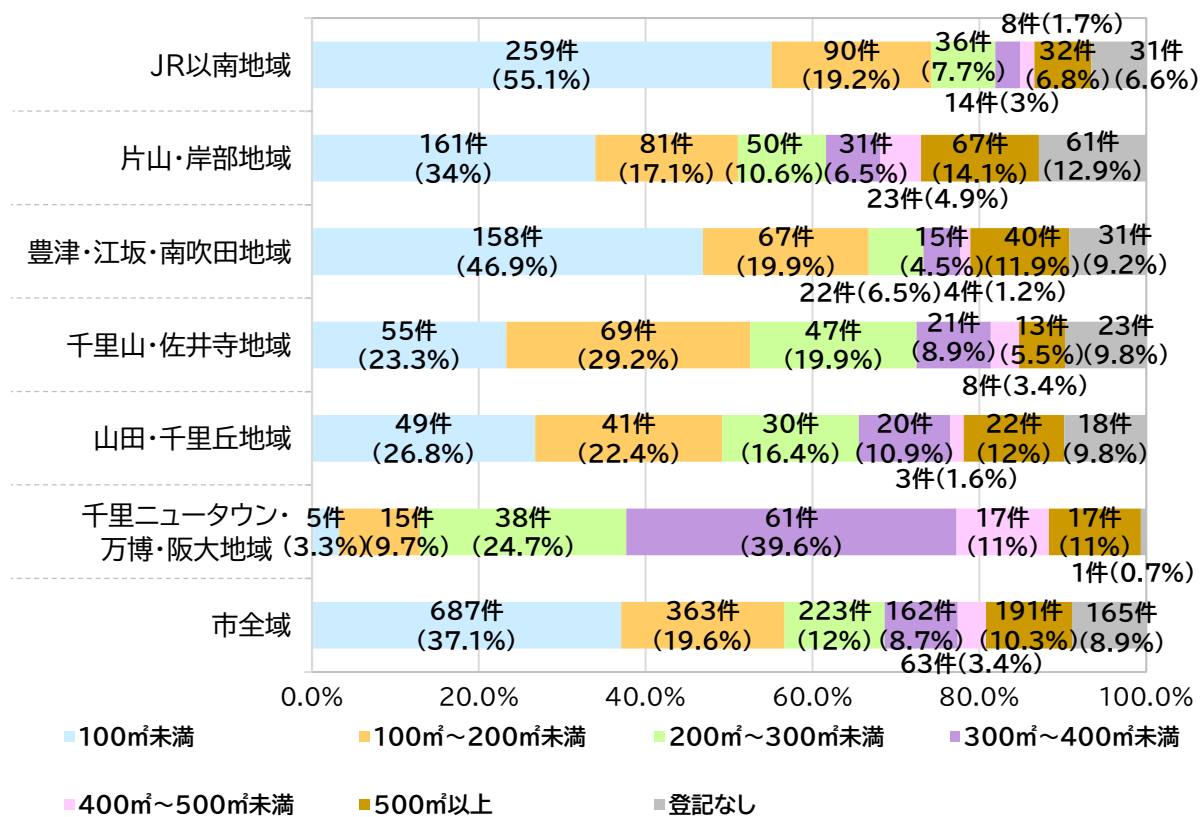
(2) 調査結果の分析

ア 空き家の敷地面積

空き家の敷地面積をみると、市全域では敷地面積が100㎡未満の空き家が最も多く、次いで100㎡～200㎡未満と、比較的空き家の敷地は狭い傾向にあり、一部の空き家では狭小地であるがゆえに再建築ができず売却が進まないことが想定されます。

地域別にみると、「千里ニュータウン・万博・阪大地域」では、敷地面積が300～400㎡未満の空き家が最も多く、千里ニュータウンでは地区計画で最低敷地面積が指定されている場所もあり、他地域に比べて広い敷地を持つ空き家が多くなっています。

一方で、「JR以南地域」、「片山・岸部地域」、「豊津・江坂・南吹田地域」「山田・千里丘地域」では、敷地面積が100㎡未満の空き家が最も多くなっています。



注：()は地域内での構成比

出典：令和6年度吹田市空家等実態調査、土地登記情報

イ 空き家に接する道路の路線価

空き家に接する道路の路線価(相続税)をみると、市全域では10万～15万円/㎡未満の空き家が最も多く、次いで15万～20万円/㎡未満が多くなっています。

地域別にみると、「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」では、路線価が15万～20万円/㎡未満の空き家が最も多く、平均価格も市全域の平均路線価と比べて高くなっています。

一方で、「片山・岸部地域」では、10万～15万円/㎡未満の空き家が最も多く、平均価格は市全域より低くなっています。

平均路線価

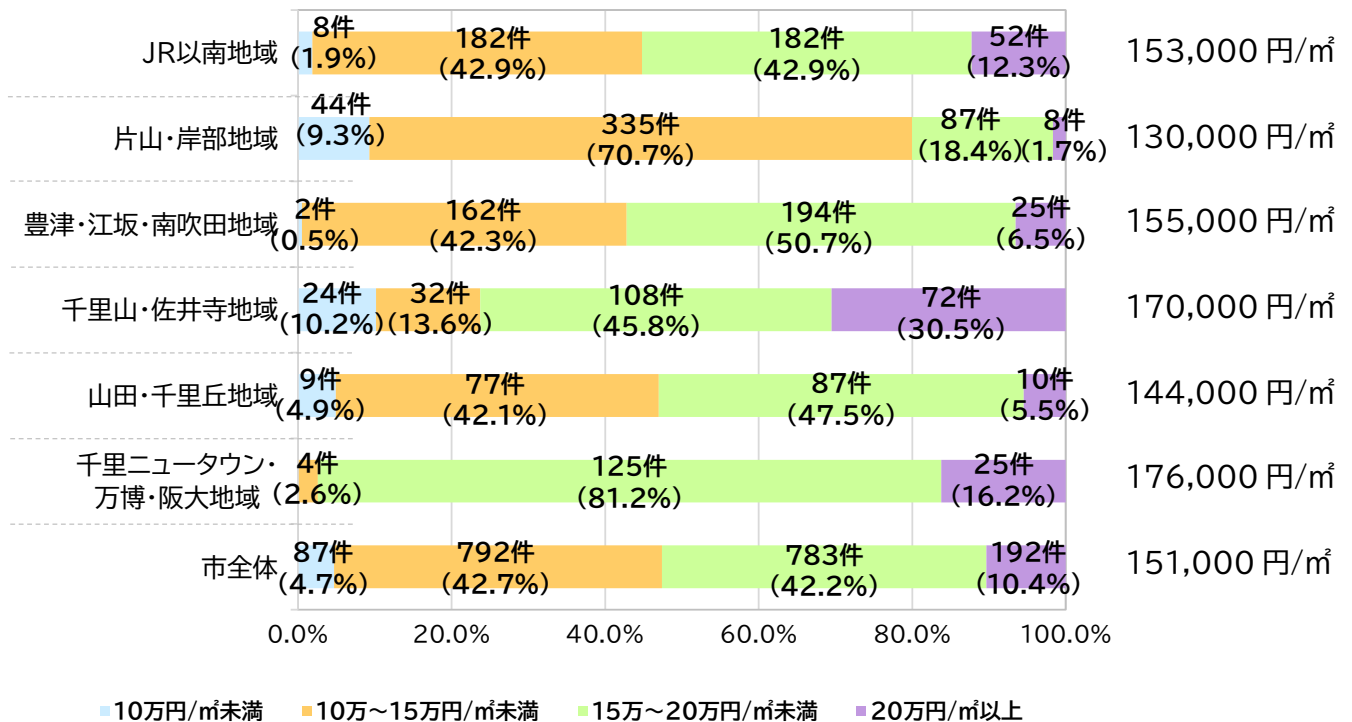


図 2-13 空き家に接する道路の路線価

注：()は地域内での構成比

出典：吹田市空家等実態調査、令和6年(2024年)路線価(相続税)公表データ

ウ 空き家の老朽化率

空き家の老朽化率(空き家と判定した登記建築年が記載されている建築物のうち、登記建築年が旧耐震基準^注と考えられる昭和56年(1981年)以前の件数の割合)をみると、市全域では73.1%(700件)と、約7割の空き家が建て替えや耐震補強などの検討が必要になると考えられます。

地域別にみると、「豊津・江坂・南吹田地域」が80.7%(142件)と最も高く、次いで「千里ニュータウン・万博・阪大地域」が73.4%(91件)、「山田・千里丘地域」が73.0%(81件)となっています。

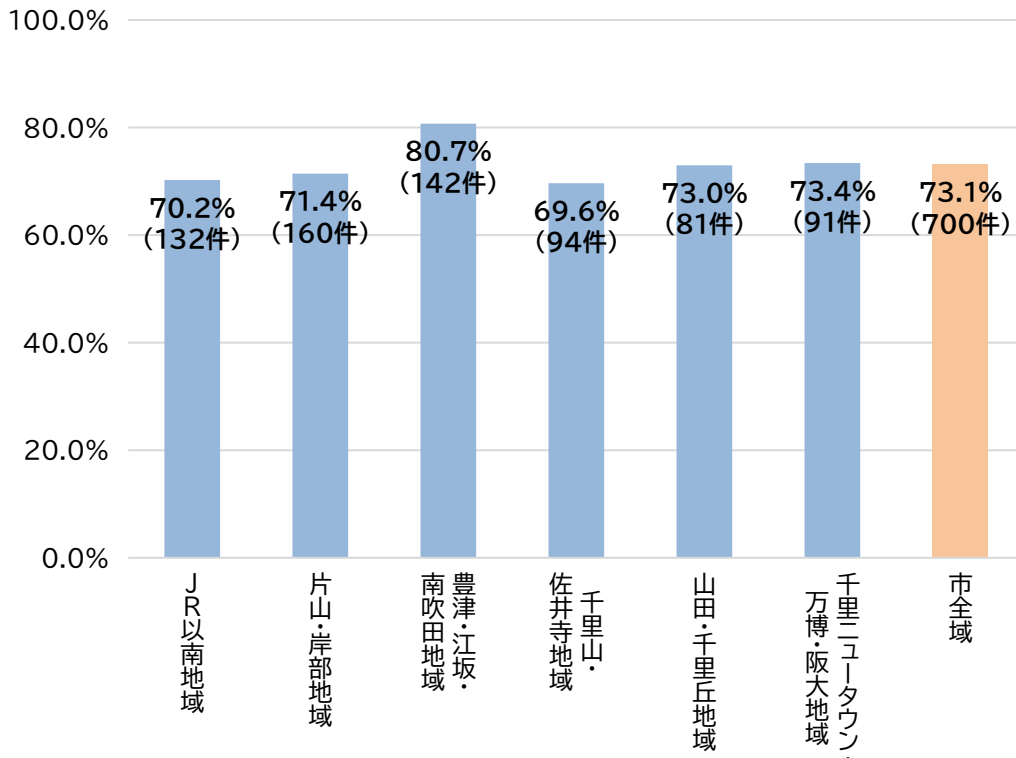


図 2-14 空き家の老朽化率

出典:吹田市空き家等実態調査、家屋課税台帳

空き家等と判定された件数	1,854 件
うち登記あり	1,163 件
うち建築日登記あり	958 件
うち老朽家屋	700 件

注:昭和56年(1981年)以前を旧耐震基準とみなした理由

新耐震基準は昭和56年(1981年)6月1日以降に建築確認を受ける建築物について適用されるものであり、家屋課税台帳には完了検査後の登記建築日が記載されることから、工事期間などを考慮し、昭和56年(1981年)に課税台帳に登録された建築物は旧耐震基準の建築物とみなしています。

2-3 地域別特徴

前述の分析結果を基に、地域別の特徴を整理します。

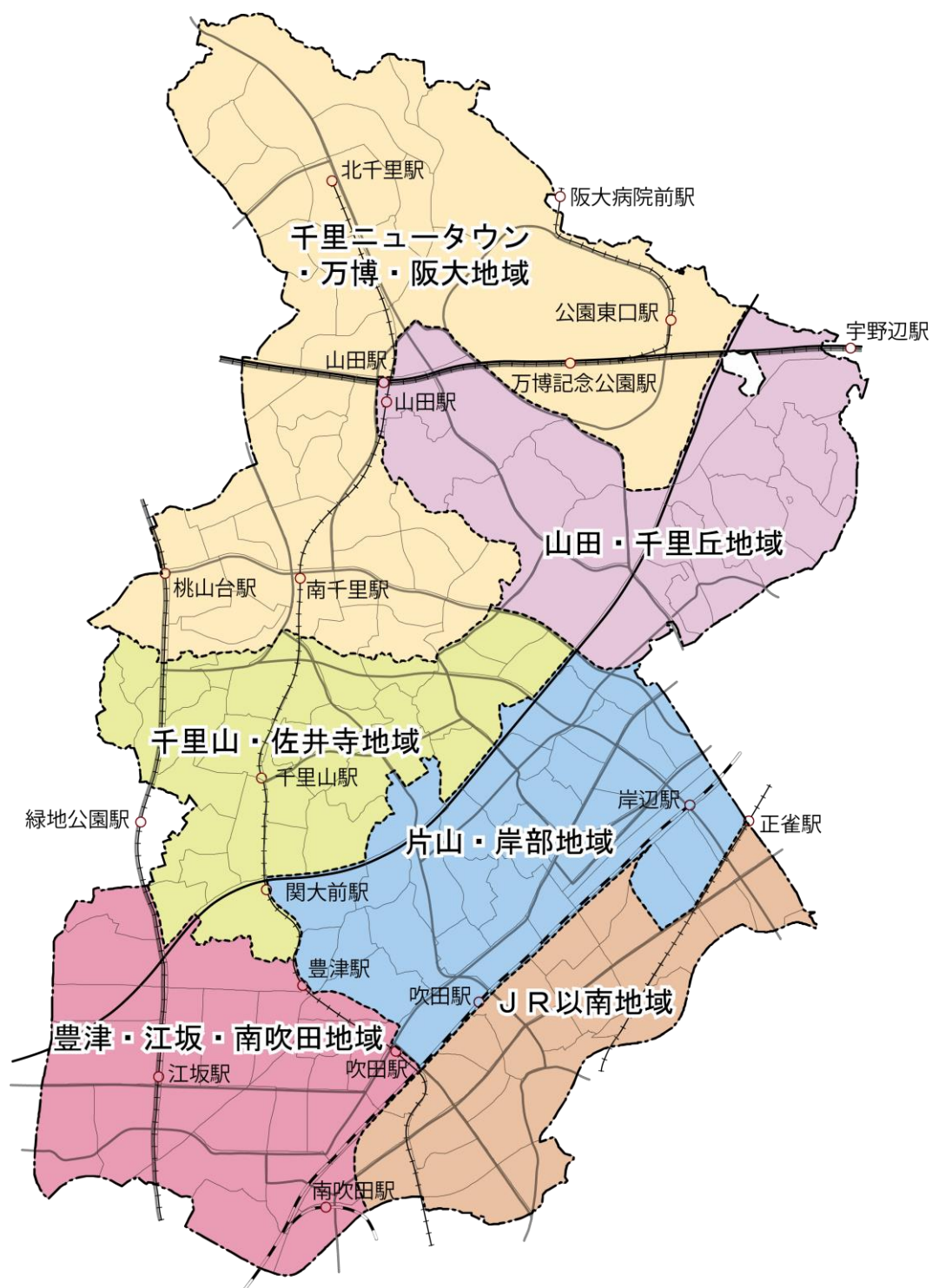


図 2-15 地域区域図

(1) JR以南地域

地域特性	◇市内でも早くから開けた地域。 ◇JR吹田駅周辺の昭和町、高城町、寿町等は、昭和初期に実施された耕地整理により整然とした住宅市街地が形成されている。 ◇神崎川沿いやJR東海道本線、府道十三高槻線沿いの工場の宅地化が進み、住工混在が進む。 ◇JR吹田駅周辺を中心に多くの商店街が形成されているが、空き店舗が増加。
令和2年 (2020年) 人口 (人口増減率)	34,684人(−1.2%) ◇市内で人口が最も少なく、市内で唯一減少している。 ◇平成27年(2015年)から令和2年(2020年)の人口増減率は朝日町、内本町2丁目、西御旅町など、一部増加している町がみられるが、地域全体的に人口が減少している町が多い。 ◇府営住宅が立地している川園町は人口が著しく減少。
高齢化率	29.5% ◇全体的に市の平均値より高い町丁目が多く、高齢化率は市内で2番目に高い。
空き家数 (空き家率)	470件(6.1%) ◇空き家率は、市内で最も高い。 ◇既成市街地であり、地域全体に空き家が多く分布。 ◇府道十三高槻線沿道に空き家が特に多く分布しており、空き家率も高い。
危険度評点 100点 以上の割合	3.0%
空き家の 敷地面積	100㎡未満が最多
空き家の 平均路線価	153,000円/㎡
空き家の 老朽化率	70.2%
空き家の 特徴	◇JR吹田駅周辺の駅徒歩圏内のエリアでは、道路幅員が一定程度確保された住宅市街地が形成されているものの、住宅の老朽化が進んでおり、空き家が多く分布している。 ◇駅徒歩圏外である内本町・高浜町・南高浜町の旧集落では、古い街並みや歴史的建造物が残っているが、空き家も多く分布している。
市街地 類型	旧集落型、既成市街地型

(2) 片山・岸部地域

地域特性	◇自然発生的に開発された地区が多く、旧集落や農地と混在した地区。 ◇片山町では旧耐震基準の木造住宅が密集。 ◇工場の宅地化が進み、住工混在が進む。 ◇JR吹田駅北口地区市街地再開発事業により、商業施設の整備が進むが、片山商店街などでは空き店舗が目立つ。 ◇芝田町や岸部中では、「北大阪健康医療都市(健都)」や「吹田サステナブル・スマートタウン」の整備など、新たなまちなみが形成されている。一方、片山町の片山商店街などでは空き店舗が目立つ。
令和2年 (2020年) 人口 (人口増減率)	57,004人(0.5%) ◇人口は、ほぼ横ばい。 ◇平成27年(2015年)から令和2年(2020年)の人口増減率は地域全体的に横ばい～減少の町が多いが、山手町1丁目では大規模分譲マンションの立地により、人口が急増。
高齢化率	24.9% ◇府道大阪高槻京都線沿道で高齢化率が高く、特に岸部中2丁目で高齢化率が51.2%と突出して高い。
空き家数 (空き家率)	474件(4.7%) ◇空き家率は、市内で2番目に高い。 ◇既成市街地であり、地域の中部、東部に空き家が分布。 ◇JR岸辺駅以南及び府道大阪高槻京都線沿道で空き家が特に多く分布しており、空き家率も高い。
危険度評点 100点 以上の割合	1.9%
空き家の 敷地面積	100㎡未満が最多
空き家の 平均路線価	130,000円/㎡
空き家の 老朽化率	71.4%
空き家の 特徴	◇府道大阪高槻京都線沿道の密集住宅地では、建築物の老朽化が進んでいるものの、敷地規模や接道条件により、建替え更新が困難な空き家が多いため、そのまま放置され、状態の劣化が進んでいると想定される。
市街地 類型	旧集落型、既成市街地型

(3) 豊津・江坂・南吹田地域

地域特性	◇江坂地区では、道路・公園といった都市基盤に加えて良好な宅地が整備され、用途地域による誘導のもと、商業・業務機能が集積している。南吹田地区においても同様に土地区画整理事業が施行されており、住宅と工業・流通・業務機能が分布している。これらの周辺に旧集落が分布している。 ◇阪急千里線沿線は、戸建、アパート、マンション、文化住宅等が混在する密集住宅地。 ◇南吹田地区では、工場の宅地化が進み、住工混在が進む。 ◇大阪メトロ・北大阪急行江坂駅周辺は、本市の商業・業務の中心地としてのにぎわいを有する。また、マンションが多く立地している。
令和2年 (2020年) 人口 (人口増減率)	77,259人(8.8%) ◇市内で人口が2番目に多く、増加率は市内で突出して高い。 ◇平成27年(2015年)から令和2年(2020年)の人口増減率は大阪メトロ・北大阪急行江坂駅とJR南吹田駅の周辺を中心に増加。特に南吹田4丁目では戸建住宅の分譲もあり、人口が急増。 ◇地域東側の阪急吹田駅周辺では、人口が横ばい～減少。
高齢化率	17.5% ◇大阪メトロ御堂筋線及び北大阪急行南北線沿線の人口が増加している一帯で高齢化率が低く、市内で最も低い。 ◇地域東側の阪急吹田駅周辺や南吹田地区で高齢化率が高い。
空き家数 (空き家率)	337人(4.2%) ◇既成市街地であり、地域の北部を中心に空き家が多く分布している。 ◇特に江坂町3丁目に空き家が多く分布しており、空き家率も高い。また、阪急豊津駅以南も空き家率が高い。
危険度評点 100点 以上の割合	0.6%
空き家の 敷地面積	100㎡未満が最多
空き家の 平均路線価	155,000円/㎡
空き家の 老朽化率	80.7%
空き家の 特徴	◇阪急千里線沿線の泉町では、高齢化率が高く、密集住宅地であるため、駅徒歩圏内外にかかわらず、空き家が多く分布している。 ◇敷地規模や接道条件により、建替え更新が困難な空き家が多いため、そのまま放置され、状態の劣化が進んでいることが想定される。
市街地 類型	旧集落型、開発市街地型

(4) 千里山・佐井寺地域

地域特性	◇阪急千里線の開通に伴い開発された郊外住宅地が広がる。 ◇千里山西地区から円山町にかけた地区は、風致地区に指定されており、緑豊かで閑静な戸建住宅地が広がる。 ◇佐井寺地区では、土地区画整理事業で形成されたまちなみが広がっており、現在も一部で事業が進められている。一方、佐井寺1・2丁目では、旧集落が分布している。 ◇千里山地区周辺や阪急関大前駅周辺には、地域住民や学生を対象とした店舗が立地している。
令和2年 (2020年) 人口 (人口増減率)	67,151人(3.0%) ◇人口は、横ばい傾向。 ◇平成27年(2015年)から令和2年(2020年)の人口増減率は、緑地公園駅と桃山台駅間の北大阪急行南北線沿線を中心に増加。阪急千里線以東では横ばい～減少の町が多い。 ◇千里山竹園1丁目では、大規模分譲マンションの立地により、人口が急増。
高齢化率	20.2% ◇全体的に市の平均値より低い地域が多く、高齢化率は市内で2番目に低い。 ◇阪急千里山駅周辺では高齢化率が高く、駅から離れるにつれて高齢化率が低い傾向にある。
空き家数 (空き家率)	236件(3.2%) ◇阪急千里山駅を中心に空き家が多く分布している。 ◇阪急千里山駅以南と佐井寺の既成市街地や旧集落では空き家率が高い。
危険度評点 100点 以上の割合	0.8%
空き家の 敷地面積	100㎡～200㎡未満が最多
空き家の 平均路線価	170,000円/㎡
空き家の 老朽化率	69.6%
空き家の 特徴	◇千里山地区では風致地区に指定されていることから、良好な住環境が維持されている。 ◇一方、阪急千里山駅や阪急関大前駅の徒歩圏内には空き家が多く分布し、特に阪急千里山駅周辺は高齢化率も高いことから、さらなる増加が懸念される。 ◇佐井寺地区の旧集落では、古い街並みが残っているが、駅徒歩圏外で狭い道路も多いことから、空き家が多く分布している。
市街地 類型	旧集落型、既成市街地型、開発市街地型

(5) 山田・千里丘地域

地域特性	◇名神高速道路以西の旧小野原街道沿いには旧集落が分布している。 ◇名神高速道路以东では、戸建や共同住宅が分布し、地区計画により良好な住環境を維持している。 ◇阪急山田駅南側などでは、昭和 50 年代に開発された戸建住宅地が分布しており、阪急山田駅周辺では、複合ショッピングセンターが立地している。 ◇阪急山田駅前やJR千里丘駅北西部ではマンションが多く立地している。
令和2年 (2020年) 人口 (人口増減率)	82,582 人(2.0%) ◇市内で人口が最も多く、人口は年々増加。 ◇千里丘北では、大規模住宅開発が行われたことから、人口が急増。大規模分譲マンションの建設で児童が増加したことに伴い、小学校が新設されており、千里丘北の年少人口比率は30%以上。 ◇名神高速道路以西では、人口が減少。
高齢化率	24.3% ◇名神高速道路以西の方が高齢化率が高く、その中でも山田西地区が山田東地区に比べて高齢化率が高い。 ◇名神高速道路以东の人口が増加している町では、高齢化率が低い。
空き家数 (空き家率)	183 件(2.8%) ◇空き家率は、市内で最も低い。 ◇千里丘北で空き家率が高い。
危険度評点 100 点 以上の割合	1.6%
空き家の 敷地面積	100 m ² 未満が最多
空き家の 平均路線価	144,000 円/m ²
空き家の 老朽化率	73.0%
空き家の 特徴	◇名神高速道路以西の既成市街地や旧集落においては人口減少・高齢化・空き家の増加が目立つ。 ◇名神高速道路以东では、住宅開発や分譲マンションが整備され、地区計画により良好な住環境が形成されており、住宅取得に伴う若年層が流入し、一部のエリアでは人口が爆発的に増加。 ◇一方、前回計画策定時に比べ空き家も増加しており、特定空き家等相当や管理不全空き家等の空き家もみられる。 ◇既成市街地・旧集落と新市街地との格差が拡大しており、既成市街地・旧集落のさらなる衰退や空き家の増加が懸念される。
市街地 類型	旧集落型、既成市街地型

(6) 千里ニュータウン・万博・阪大地域

地域特性	◇千里ニュータウンの北・南の地区センターを核とした中心部で公的賃貸住宅が集積しているが、近年は集約建替えなどが進められており、その余剰地にマンションを中心とした開発が進められている。 ◇千里ニュータウンの外縁部では、区画の大きい戸建住宅地が分布している。 ◇阪急北千里駅や阪急南千里駅を中心に商業施設、公共公益施設が集積している。
令和2年 (2020年) 人口 (人口増減率)	66,887人(2.1%) ◇平成22年(2010年)までは減少していたが、平成27年(2015年)以降は増加している。 ◇駅周辺部で、既存団地の建替えによる分譲マンションの新築に伴い、人口が急増。
高齢化率	29.7% ◇ニュータウン再生により公的賃貸住宅の建て替えや余剰地での住宅開発が進んでいるものの、高齢化率は市内で最も高く、高齢者夫婦世帯割合と高齢者単身世帯割合もともに市内で最も高い。 ◇特に高野台と竹見台で高齢化率が高く、住宅更新が行われていない地域では高齢化率が高い。
空き家数 (空き家率)	154件(3.3%) ◇空き家の分布は最も少ない。 ◇阪急山田駅周辺では空き家率が高い。
危険度評点 100点 以上の割合	0.0%
空き家の 敷地面積	300㎡～400㎡未満が最多
空き家の 平均路線価	176,000円/㎡
空き家の 老朽化率	73.4%
空き家の 特徴	◇宅地規模が大きく、良好な市街地環境が維持されている。 ◇特定空家等相当の空き家はなく、全体的に状態の良い建築物が多い。 ◇他の地域と比べ、前回計画策定時からの空き家の増加率は最も低い。 ◇千里ニュータウンの計画上、駅周辺は共同住宅が立地していることもあり、空き家は駅徒歩圏外に多く分布している。 ◇市内で最も高齢化率が高く、今後、空き家の増加が懸念されるが、状態の良い建築物が多いことから、利活用や市場流通の可能性も期待される。
市街地 類型	大規模開発市街地型

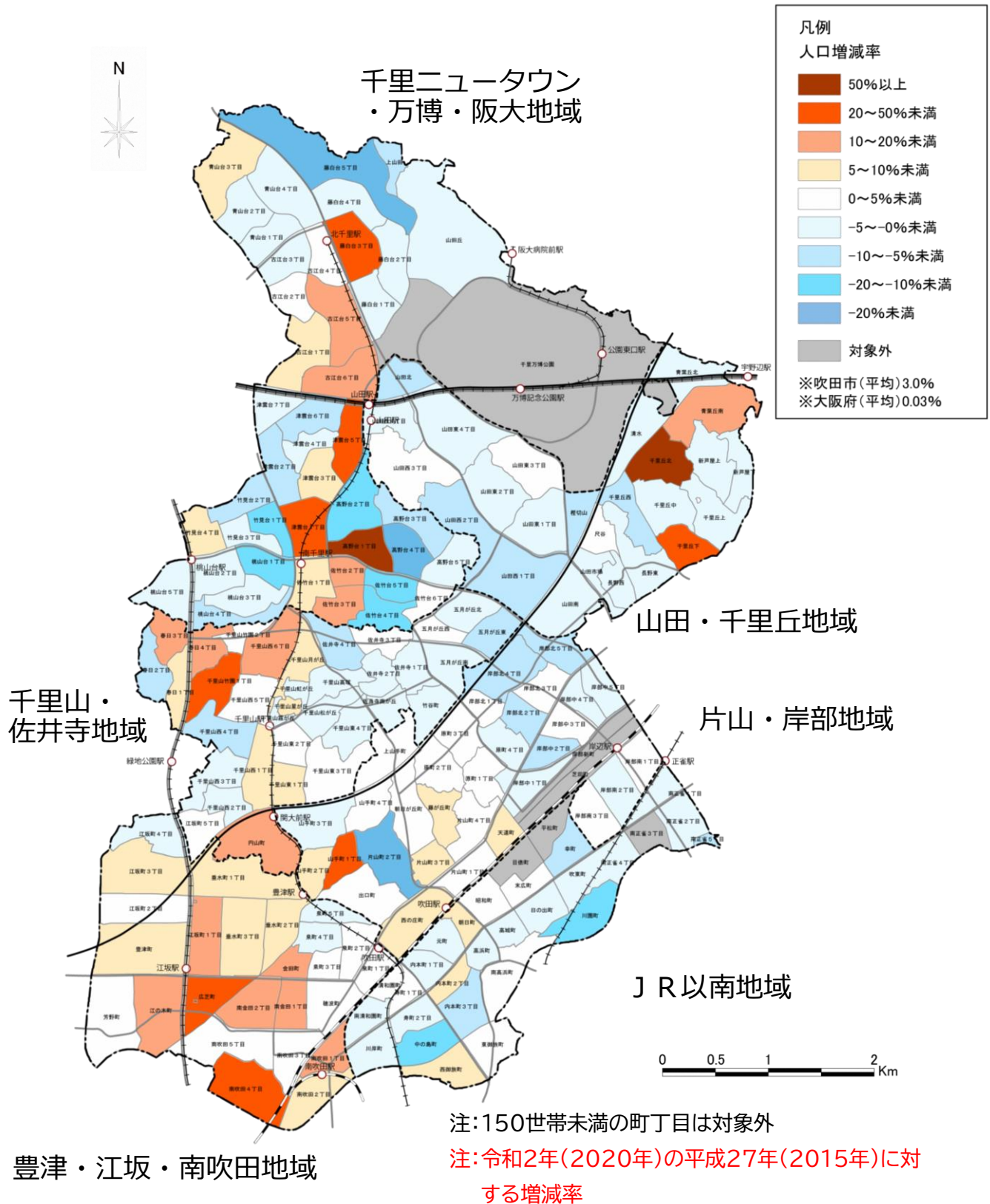


図 2-16 人口増減率(町丁目別)

出典:国勢調査

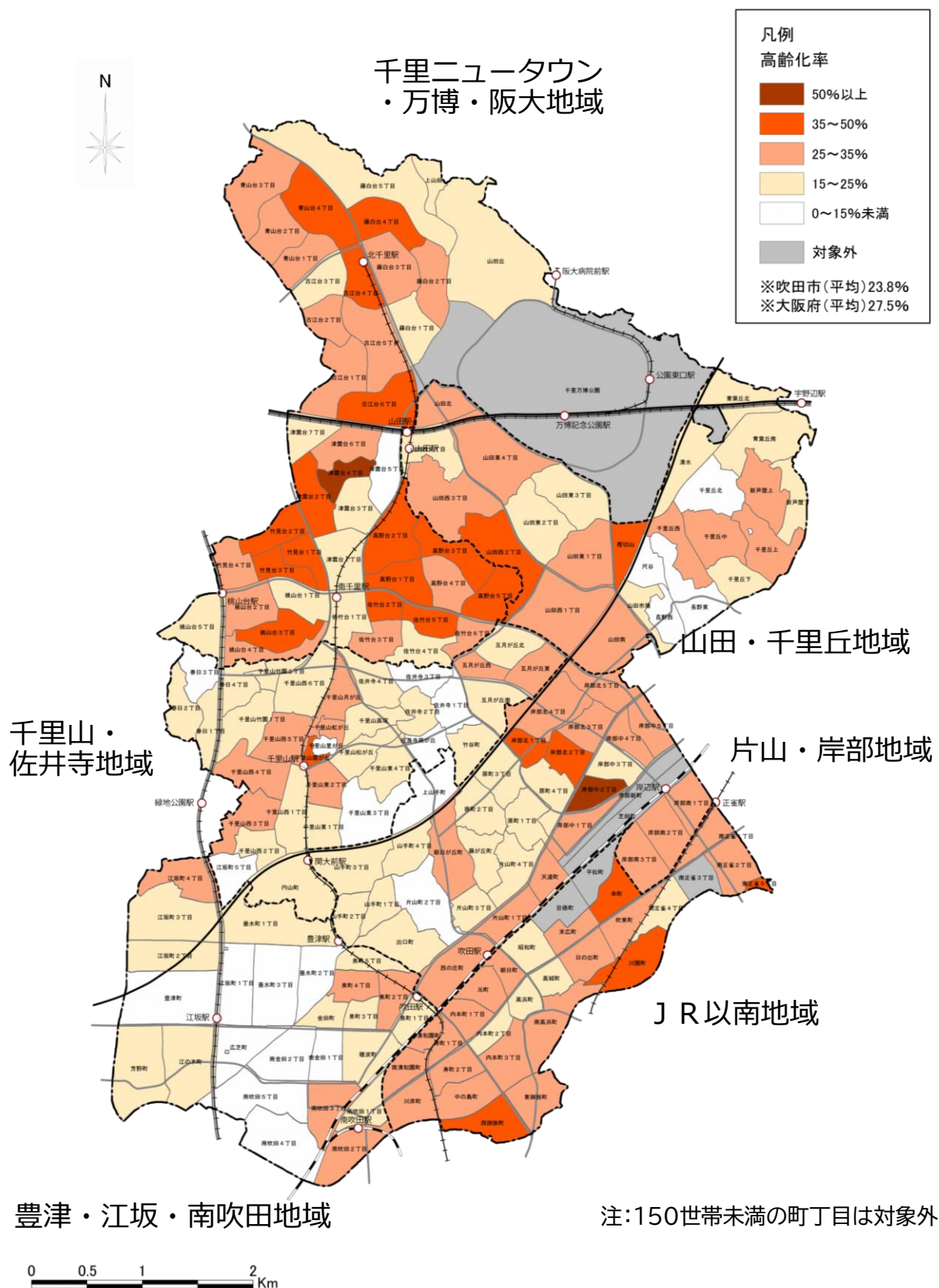


図 2-17 高齢化率(町丁目別)

出典:令和2年国勢調査

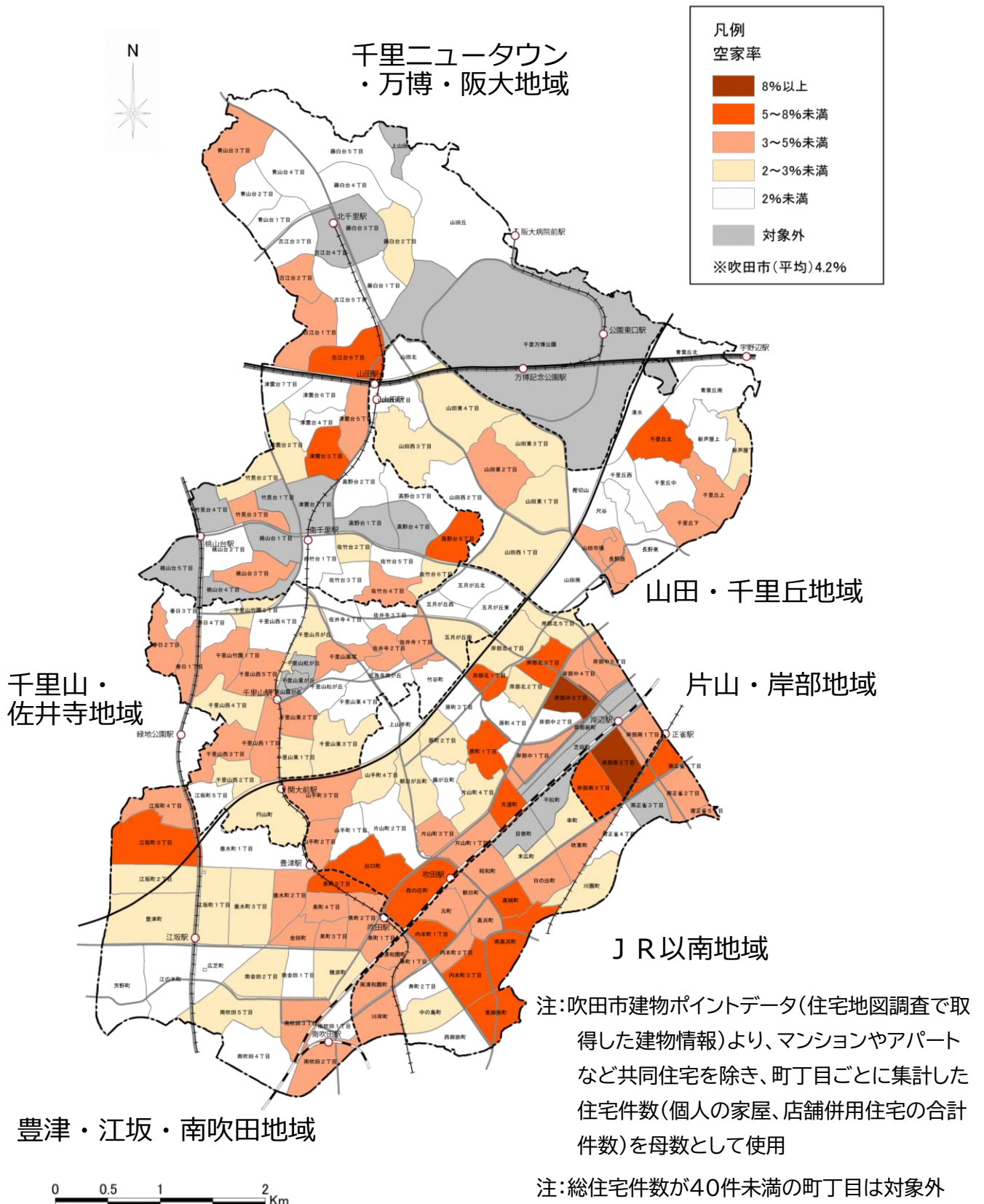


図 2-18 空き家率(町丁目別)

出典:令和6年度吹田市空家等実態調査

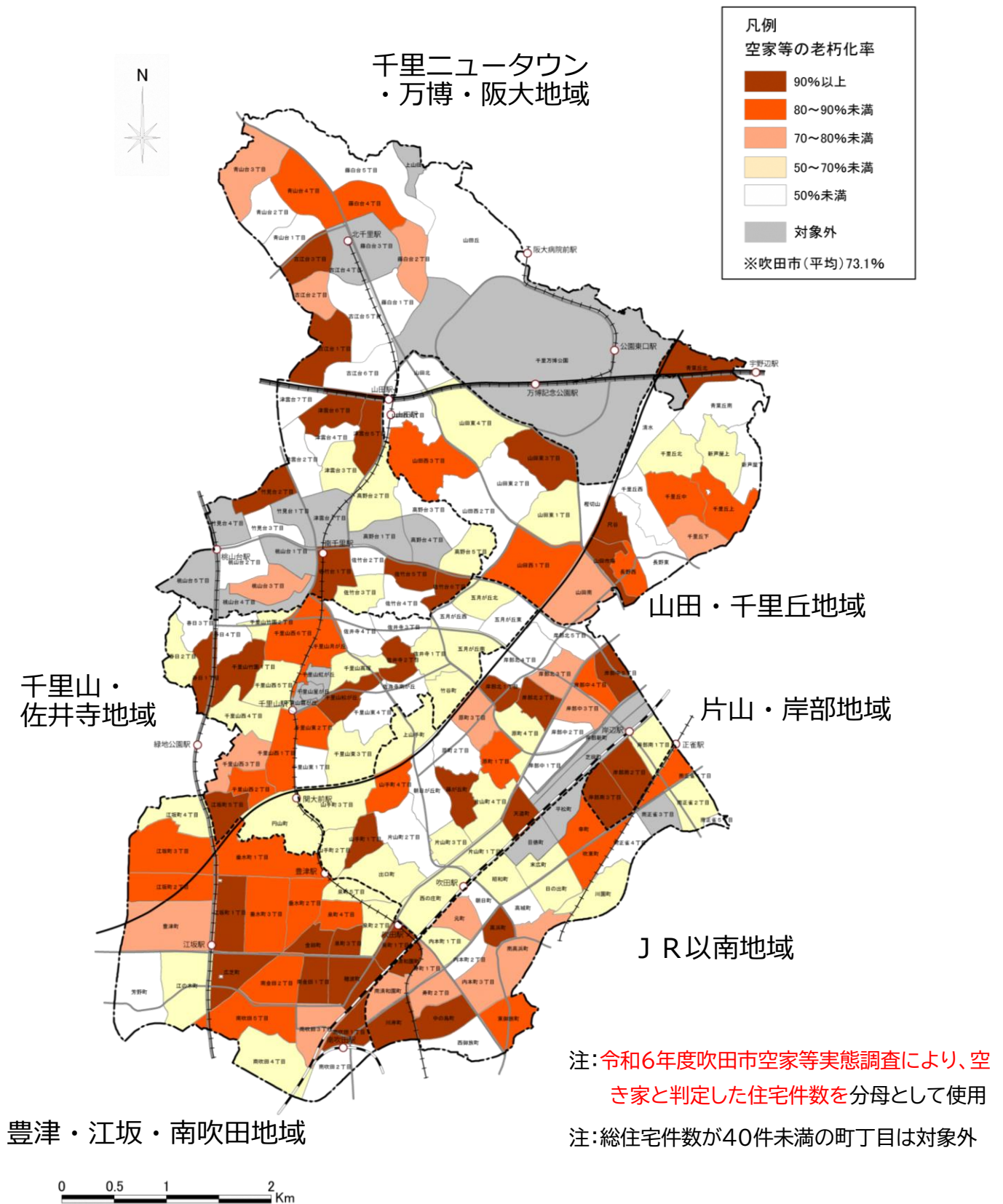


図 2-19 空き家の老朽化率(町丁目別)

出典:吹田市空家等実態調査、家屋課税台帳

老朽化率:空き家と判定した建築物のうち、登記建築年から旧耐震基準と考えられる件数

2-4 吹田市空家等対策計画2020(前回計画)における取組

(1) 施策の実施状況

本市では、前回計画に基づき、これまで空き家への対応・対策に取り組んできました。施策の主な実施状況は以下のとおりです。

A:計画通り実施した
B:概ね計画通り実施した
C:計画通り実施できず、取組の強化が必要である

(記載内容)

基本方針		
推進施策	具体的な取組例 (◆:計画期間内に特に注力したい取組例)	
	実施状況	評価

基本方針1 情報提供・啓発の充実		
①市民の意識の涵養	◇空家ハンドブック・チラシ等の作成・配付を継続して行い、適切な管理手法や活用方法、相談のフロー、相談窓口を紹介することで、所有者等の意識啓発を行う。 ◇空き家の維持管理、利活用等に関するセミナー・相談会を実施し、情報提供と普及啓発を行う。	
	パンフレットを作成し、建築物の管理を依頼する文書への同封や、窓口等への配架などにより配布しました。	A
②情報提供の充実	◇リバースモーゲージやマイホーム借り上げ制度などの利用可能な制度の情報提供を行う。 ◇空き家バンクなどを活用して、空き家の利活用方法や暮らし方などを伝える事例集を作成し、所有者等や本市での居住希望者などに空き家の利活用の魅力を発信する。	
	利用可能な制度(リバースモーゲージやマイホーム借上げ制度等)についてパンフレットに掲載し、啓発を行いました。	A

③情報発信の工夫	◇空き家に関する補助制度や相談窓口などが一目でわかるように、市のホームページなどへの掲載方法を工夫する。 ◇市の広報誌やYouTube、Twitterを活用するなど、市民に情報が届く工夫を行う。	
	市のWebサイトを活用し、空き家に関する情報を随時更新しました。SNS等を活用した情報発信については今後の課題となっています。	B
④登記手続の促進支援	◇法務局や各種専門団体などと連携し、登記手続の必要性について、周知啓発を行う。 ◇相続や成年後見人制度、銀行への管理財産としての信託等に関する情報提供を実施する。 ◇空き家の相続登記に関する手数料の一部の補助制度を検討する。	
	登記手続きの必要性や相続登記申請の義務化(令和6年(2024年)4月1日から)について、パンフレットで周知啓発を行いました。	B
⑤所有者等の理解増進	◇所有者等に対して適切な管理の必要性や支援制度などに関する文書の送付を行うことにより、適切な管理を促す。 ◇災害に備えた管理を行うよう、所有者等への意識啓発を行う。	
	令和2年度(2020年度)から令和5年度(2023年度)までの間に、470件の相談を受け、そのうち304件について、所有者等に対して適切な管理の必要性や支援制度などに関する文書送付を行いました。また、危険度が高い物件や、特定空家等の候補となる物件のうち、対応がない空き家の所有者に対しては、文書を再送付しました。	A
⑥相談体制の整備	◇空き家に関する総合相談窓口「すいた空家110番」を設置し、ワンストップで対応ができる体制を構築する。 ◇空家セミナーでの個別相談会の開催など、市民などが相談しやすい体制を構築する。 ◇不動産事業者や工務店などの空き家に関する相談先の登録制度を創設し、市のホームページで公開するなど、空き家に関して気軽に相談できる体制を整備する。	
	空き家に関する総合相談窓口の設置の検討を行いました。	B

基本方針2 地域・関係機関との連携		
⑦行政機関との 連携	◇市内関係部局や大阪府などとの連携を強化し、空き家等対策に関わる情報の共有化を図る。 ◇空き家等や特定空き家等に対して適切に対応を行うためのマニュアルを作成する。	
	所有者調査等において、福祉部をはじめとする市内関係部局と連携しました。	B
⑧民間団体との 連携	◇空き家の利活用や適切な管理の促進に向けて、各種専門団体、大学、企業、NPO等と、空き家に関する情報共有などの連携を行うための体制を整備する。 ◇空き家の管理代行や修繕、除却、除草等の所有者等からの相談に対して、迅速に適切な対応をするため、シルバー人材センターや各種専門団体と連携する。 ◇空き家の利活用の促進に向けて、耐震状況や住宅の劣化状況などの診断や助言、提案等を行う専門家を派遣する。 ◇ランドバンク事業やコンバージョン事業などへの空き家バンクの活用を図るために、各種専門団体などとの連携を図る。	
	緊急安全措置協力事業者の登録制度を創設し、登録業者一覧を作成・配布しました。	B
⑨地域住民との 連携	◇空き家の見守り支援を行うにあたり、自治会、吹田市民生・児童委員協議会等と連携する。 ◇地域課題の解決について取組意欲のある人材と地域資源となる空き家とのマッチングを図る。	
	所有者等の特定等に関して、空き家の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査等を実施しました。	B

基本方針3 空き家等の利活用及び市場流通の促進		
⑩空き家等の改修の促進	◇空き家(空き店舗、空き倉庫・工場等)を改修し、学生向けのシェアハウス、シェアオフィス、ワークスペース、小規模認可保育園、学童保育、カフェ等の店舗、民泊、社宅等としての活用を促進する。 ◇空き家である空き店舗をまちづくりの資源として捉えた空き家の新しい活用方法の提案を学生などから募集し、地域の魅力を活かした空き家の利活用を促進する。 ◇空き家の利活用を目的とするリフォーム、リノベーションを行う場合の工事費などの一部の補助制度を検討する。 ◇リフォーム、リノベーションのモデル街区を設定し、空き家の利活用希望者を積極的に誘致する。	
	具体的に取組んだ事例がありません。空き家活用のニーズ把握をするなど、今後の課題となっています。	C
⑪市場流通の促進	◇土地の調査などを行い境界確定を進めることで、土地売買の促進を支援する。 ◇既存住宅に対するインスペクション(建物状況調査)の実施及び普及活動を支援し、売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質などに対する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の市場流通を目指す。 ◇空き家でイベントやワークショップなどが行えるよう、所有者等と空き家の利用希望者とのマッチングの仕組みづくりを行う。 ◇空き家バンク制度の普及・利用を促進する。	
	空き家バンク制度の啓発に努め、令和6年(2024年)9月30日現在、空き家登録の件数は3件(うちマッチング1件)、利用希望者登録の件数は24件(うちマッチング1件)となっています。	B
⑫跡地の活用促進	◇跡地を公園やオープンスペース、地域住民の駐車場、防災空地、ポケットパーク、子育て広場等に活用したり、既成市街地の防災対策や細街路の拡幅などに活用し、まちの魅力の向上につなげる。 ◇地域福利増進事業において、所有者不明の土地を地域のための事業に活用することを推進する。 ◇市が活用するための空き家の土地・建築物寄付受付制度の創設を検討する。	
	具体的に取組んだ事例はありません。庁内をはじめとした活用ニーズを把握することが今後の課題となっています。	C

⑬除却の支援	◇除却後の土地の固定資産税などの減免制度を検討する。 ◇空き家の解体撤去及び跡地の整備費用、仏壇などを含む家財の処分費用の一部の補助制度を検討する。	C
	空き家の除却の各種支援等については、今後の課題となっています。	

基本方針4 地域の安全の確保

⑭空き家等の状況把握	◇空き家の位置や状況、所有者等を把握し、適宜、空家等データベースの更新を行うとともに、GISを活用し、様々な情報を一元的に把握できる空家等データベースとして運用していく。 ◇空き家や空地情報を把握するための空き家パトロールの実施に向け、自治会などと連携する。また、居住実態や空き家となりそうな物件の把握と、管理不全の空き家となることの未然予防のため、福祉部、吹田市民生・児童委員協議会等と連携する。	B
	平成30年度調査で把握した空き家について再調査により実態把握を行いました。	
⑮法定外空家等への体制の整備	◇長屋の一部空き住戸に対する体制を整備する。 ◇危険な空き家に対する緊急安全措置が行える体制を整備する。	A
	空家条例を制定し、空家法では対応できない空き家(長屋の一部空き住戸等)への措置や、緊急時の応急措置(緊急安全措置)が可能な体制を整備しました。	
⑯特定空家等に対する措置	◇特定空家等の判定基準を設定する。 ◇特定空家等に対しては、空家法に則り、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講じる。	A
	令和2年度(2020年度)から令和5年度(2023年度)までの間に、特定空家等に対する認定を13件、指導を12件、勧告を9件、命令を4件、行政代執行及び略式代執行をそれぞれ1件実施しました。	

(2) 前回計画の目標に対する実績

「計画期間内の5年間で、吹田市空家等実態調査で判定した危険度の高いDランクの空き家(122件)の解消」に取り組み、5年間で118件(約95%)を解消しました。

目標	実績
平成30年度調査で判定した危険度の高いDランクの空き家(122件)の解消	4件まで解消 (5年間で118件解消)

2-5 課題の整理

本市では、昭和30年代後半から急速に市街化の拡大が進行し、多くの住宅が供給されました。それから50年以上が経過し、老朽化及び居住者の高齢化が進み、当時建設された住宅の更新が求められています。しかし、相続後の放置及び狭い道路などの法律要件との不適合による建替えの停滞などにより、更新ができない物件が空き家として顕在化しています。

これまで、前回計画に基づき、特に危険度の高い空き家の解消に注力し、空き家への対応・対策に取り組んできました。その結果、118件の危険度の高い空き家を解消することができました。しかしながら、空き家の件数は増加の一途をたどっており、引き続き、これら空き家への対応と対策をより強化する必要があります。

これまでの分析を基に、空き家の課題を以下に示します。

(1) 空き家の状態に合わせた空家等対策が必要

空き家を危険度評点別にみると、「**危険度評点100点以上**」(特定空家等相当)の空き家は、保安上危険となる**おそれや、防犯、防災、衛生、景観などにおいて、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**。本市では、令和6年度調査では「**危険度評点100点以上**」の空き家は30件確認されており、引き続き特定空家等相当の空き家に対して早急に対策を講じる必要があります。

また、「**危険度評点40～99点**」(管理不全空家等)の空き家は、このまま放置すると将来特定空家等になる可能性があります。本市では、令和6年度調査では「**危険度評点40～99点**」の空き家は194件確認されており、空き家の約1割が特定空家相当の予備軍となっています。将来これらの空き家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことがないように、状態が悪化する前の対策や予防を講じ、空き家の解消につなげる必要があります。

関係部局と連携を図りながら、既に状態の悪い空き家に対し、早急に対策を講じる**必要があります**。また、状態が著しく悪くなる前の空き家に対しても早期の対策を講じることで、新たな状態の悪い空き家の発生を抑制し、地域の空き家の解消につなげ、地域の安全と良好な生活環境を確保することが必要です。

(2) 所有者等や相続人の管理者意識が希薄

本市の人口は微増傾向にありますが、令和12年(2030年)にはピークを迎え、それ以降は緩やかに減少していくと推計されています。また、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)は年々増加すると推計されています。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り、適切に管理されていない空き家となる可能性が高くなることが懸念されます。

高齢者のみが居住する世帯数も年々増加しており、大規模開発市街地型の地域などでは、所有者等の高齢化に伴って、施設への入所や駅周辺の利便性が高い物件への住み替えなどにより空き家が発生し、適切な維持管理が行われず、建築物の状態が悪くなる可能性があります。

また、本市で相談を受けている空き家の中には、土地と建築物の所有者が異なる場合や、所有者の死亡などにより不存在になる場合など、所有者状況が複雑化しているために対応に長い時間を要し、解決が困難であるケースがあります。令和6年(2024年)4月から相続の際に登記変更を行うことが義務化されましたが、登記変更されず放置されるケースがいまだに多く確認され、適切な管理がなされていない要因の1つとなっています。



所有者等や相続人の、空き家に関する知識不足や管理者としての責任意識の希薄が、適切に管理されていない空き家の発生の要因の1つとなっています。空き家に関する情報提供・啓発等を行い、空き家の発生を抑制することが必要です。

◆権利上の課題の事例

本市が相談を受けている空き家の中には、建築物と土地の所有者が異なる場合や、所有者が死亡した後、相続状況が把握できない場合、所有者が遠方に居住する場合、多数の所有者による共同所有の場合など、所有者状況が複雑化し、空き家の解決が困難なケースがあります。

(3) 空き家の市場流通・利活用の伸び悩み

既成市街地型、開発市街地型、大規模開発市街地型の地域などでは、高度経済成長期に建てられ、築年数が相当経過した建築物の価値の低下によって市場流通が停滞し、空き家となっている場合があります。

空き家等の期間が長期にわたると、**建築物や工作物、庭木等**の状態が悪くなり利活用できなくなるおそれや、**空き家周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれがあることから**、状態が悪くなる前の利活用などが求められています。また、既に状態が悪く、利活用が困難な空き家については、解体等の支援を行い、除却を促し、売却によって新たな住宅として活用することで、空き家の増加を食い止める必要があります。

その一方で、本市は住宅地の市場性が比較的高いため、空き家を活用したリノベーションの促進を通じて空き家を市場へ流通させることも課題解決の一つになると考えられます。また、利活用が行える状態の空き家については、市場への流通の他に、地域の魅力を創出するまちづくりの資源としての活用が考えられます。

なお、本市では、平成29年(2017年)9月より空き家バンク*を設置していますが、物件の登録や、利用希望登録の実績はあるものの、交渉の成立はわずかであり、活用の促進に取り組む必要があります。



これらの状況を踏まえ、空き家の利活用への不安を解消し、**中古住宅への理解を深めること**や、既に状態が悪い空き家については除却や空き家を活用したリノベーションを促すことなどにより、**市場流通の促進や空き家の利活用の促進**を行う必要があります。

◆物件上の課題の事例

建築基準法では、建築物の敷地は同法上の道路と2メートル以上接していなければならないと定められており(接道条件)、この条件を満たしていない敷地では原則再建築が不可となっています。

本市では、この接道条件を満たしていないために、建築物の再建築や土地の売却が進まない事例が確認されており、空き家の立地する土地の条件により、解決が困難なケースがあります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1 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

本市の人口は、**微増傾向にあります**が、**令和12年(2030年)にピークを迎え、それ以降は緩やかに減少していくと推計されています**。地域別にみると、JR以南地域など既に人口が減少の局面に突入している所もみられます。また、空き家の分布状況を見ると、市全域に分布していますが、分布数は一部の地区への偏りがみられます。

これらの状況の要因としては、本市が自然発生的に形成された旧集落から、昭和初期に大阪のベッドタウンとして既成市街地が形成され、昭和30年代には千里ニュータウンの開発、さらに土地区画整理事業による公共施設を中心とした新しい市街地が形成されるなど、市街化の変遷に応じた様々な地域特性を有していることに起因しており、それぞれの特徴に応じたきめ細かな対応が必要となります。

空き家がもたらす問題を解消するためには、第一義的に所有者等が自らの責任により管理を行うことが前提ですが、個別の空き家の状況を把握することが可能な立場にある本市が適正な管理が行われていない空き家への対策を講じることにより、公共の福祉の増進と地域振興への貢献につなげる必要があります。

また、今後高齢化のさらなる進行が見込まれることを踏まえると、保安上危険となるおそれや、防犯、防災、衛生、景観などにおいて、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある既に状態の悪い特定空家等相当の空き家だけでなく、所有者等による適切な管理が行われておらず、将来特定空家等になる可能性がある管理不全空家等の空き家に対しても、早期の対策・解消を講じるなど、空き家の状態に合わせた対策が重要となります。

3-2 計画期間における目標設定

これまでの本市の現状と、空家等対策の基本方針及び推進施策等を踏まえ、引き続き既に空き家となった家屋に対しての適切な措置に重点を置く必要があると考え、目標を下記のとおり設定します。

指標	現状	目標値
計画期間内の10年間で、令和6年度調査で判定した危険度評点が40点以上の空き家の件数	224 件	45 件

3-3 基本方針

基本方針1 適切に管理されていない空き家の解消

適切な管理がなされず、放置された危険な状態の空き家は、**防犯や防災、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、このような**有害な状態の**空き家に必要な措置を講ずることは、行政の重要な役割です。

地域の**安全性や快適性**を確保し、**市民の安心・安全な暮らし**と良好な生活環境の維持・保全に向けて、市内の**空き家やその所有者等**の状況を把握するとともに、**空家法や空家条例に基づき、必要に応じて民法の特例制度を活用しながら、これまで同様に積極的に**空き家の状況に応じた措置・対応を実施します。

基本方針2 空き家の発生抑制

空き家への対策を進めていくには、建築物の所有者や管理者の管理意識の醸成が最も重要となります。

そのため、建築物の所有者責任を明確にするとともに、様々な機会を通じて、空き家の適切な維持管理や相続登記に関する情報提供と普及啓発を行います。また、建築物の使用中の段階から、状況に応じた情報提供を行い、新たな空き家の発生抑制に取り組みます。

また、必要に応じ各種専門団体や企業等の専門家と連携しながら、市民などが空き家に関して相談しやすい体制を構築し、空き家の問題の解決に向けた支援を行います。

基本方針3 空き家の利活用及び市場流通の促進

空き家の対策の方向性の一つとして、**改修等を行った**空き家の有効活用による地域の課題解決への貢献があげられます。

空き家を地域資源として捉え、所有者等の意向を踏まえて、**必要に応じて**利活用可能な空き家の市場流通や、地域のコミュニティの維持・再生に必要な機能展開を図るなど、地域課題の解決や魅力向上につながる、まちづくりの一環として空き家の対策に取り組みます。

また、利活用が困難な空き家については、解体等の支援により除却を促し、空き家の増加を食い止め、市場流通の促進に取り組みます。

第4章 空家等対策に関する推進施策と取組

4-1 施策体系

本市の空家等対策として、前章に示した基本方針に基づき、建築物の状態に応じて12の施策を推進します。

		危険度評点			
		使用中	0～39 点 利活用可能な空き家	40～99 点 管理不全空家等	100 点～ 特定空家等相当
基本方針	1 適切に管理されていない 空き家の解消		①空き家の状況把握		
				③管理不全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	
					②特定空家等に対する措置 ④特定法定外空家等に対する措置
	2 空き家の発生抑制	⑦市民の意識の涵養、所有者等の理解増進 ⑧情報提供の充実、工夫 ⑨相談体制の整備			
	3 空き家の利活用及び 市場流通の促進		⑫除却の支援		
					⑩空き家の改修、跡地 活用の促進 ⑪市場流通の促進

図 4-1 建築物の状態と推進施策の関係

4-2 推進施策と取組例

推進施策ごとに、具体的な取組例を示します。

なお、取組例は以下のような位置づけとなっています。

- ・ [継続]とあるものは、本市が一部既に行っている取組です。
- ・ 太字で示したものは、計画期間に特に注力したい取組例です。

基本方針1 適切に管理されていない空き家の解消

① 空き家の状況把握

空家等対策の進行管理にあたり、地域住民からの相談や情報提供、吹田市空家等実態調査、また必要に応じ、空家法に則り、生活インフラ等の民間事業者から提供を受けた情報を通して、空き家の位置や状況、所有者等を把握し、空き家の発生防止と空き家への対策に活用します。

【取組例】

- ◇福祉部局をはじめとする庁内関係部局や自治会などと連携して、空き家の位置や状況、所有者等を把握し、適宜、データベースの更新を行うとともに、様々な情報を一元的に把握できるデータベースとして運用していきます。[継続]
- ◇電気、ガス、水道の利用者に係る情報や郵便事業における転送先情報など、民間事業者等に対し必要な情報の提供を要請します。

② 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定したものに対して、空家法に則った措置を講じることにより、地域住民の生活環境の保全を図ります。

【取組例】

- ◆空家法に則り、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講じます。[継続]

③ 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対して、文書等による情報提供・助言を行い、改善がみられない管理不全空家等について、空家法に則った必要な措置を講じることにより、特定空家等になる前の空家等に対して早期に対策を講じ、地域住民の生活環境の保全を図ります。

【取組例】

- ◆文書等による情報提供・助言を行い、必要に応じ、空家法に則り、「指導」、「勧告」の措置を講じます。

④ 特定法定外空家等に対する措置

空家法の対象外の特定法定外空家等については、空家条例に基づき必要な措置を講じることにより、地域住民の生活環境の保全を図ります。

【取組例】

◇空家条例に則り、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の措置を講じます。

⑤ 緊急安全措置の実施

周囲に重大な被害が生じるおそれのある空き家に対し、空家条例に基づき必要な措置を講じることにより、地域住民の生命、身体、財産等の保護を図ります。

【取組例】

◇危険な状態にある空き家に対しては、空家条例に則り、必要に応じて、緊急安全措置を行います。

⑥ 財産管理人の活用

所有者が不明である空き家や相続放棄等で管理する者がいない空き家については、将来的に改善が見込まれない可能性を踏まえ、民法の特例による財産管理制度を活用し、特定空家等や管理不全空家等の解消に努めます。

【取組例】

◇相続放棄等で管理する者がいない空き家について、必要に応じて、財産管理制度を活用します。

基本方針2 空き家の発生抑制

⑦ 市民の意識の涵養、所有者等の理解増進

空き家の適切な管理を促進し、**空き家率のさらなる上昇**を抑制するために、**普段から**、所有者等が空き家の管理責任を有することや、地域住民の生活環境への影響を**所有者等に認識してもらうこと**で、空き家の問題に対する市民の意識を醸成します。

また、近隣住民から相談や苦情があるなどの周辺に影響を及ぼしている空き家については、所有者等の調査を行い、適切な管理を促します。

【取組例】

- ◇パンフレット等の作成・配付を継続して行い、適切な管理手法や活用方法、相談窓口、**相続登記手続の必要性等**を紹介することで、所有者等の意識啓発を行います。[継続]
- ◇**空き家**の維持管理、利活用等に関するセミナー・相談会を実施し、情報提供と普及啓発を行います。[継続]
- ◇所有者等に対して適切な管理の必要性や支援制度などに関する文書の送付を行うことにより、適切な管理を促します。[継続]

⑧ 情報提供の充実、工夫

所有者等に対して、空き家に関する情報をよりの確かかつ速やかに伝わるように、情報発信の方法を**工夫**します。

【取組例】

- ◇空き家に関する**情報**や相談窓口などが一目でわかるように、市の**WEBサイト**などへの掲載方法を工夫します。[継続]

⑨ 相談体制の整備

専門家や関係団体との連携を図りながら、所有する空き家の修繕、売却、建替え、解体、利活用等の様々な相談に対応できるよう、相談体制の整備や相談機会の充実を図ります。

【取組例】

- ◇空き家セミナーでの個別相談会の開催など、市民などが相談しやすい体制を構築します。[継続]
- ◇**空き家**の修繕、除却、除草等の所有者等からの相談に対して、迅速に適切な対応をするため、**緊急安全措置協力事業者**や各種専門団体と連携します。[継続]
- ◇必要に応じ、**空家等管理活用支援法人の指定を検討します。**

基本方針3 空き家の利活用及び市場流通の促進

⑩ 空き家の改修、**跡地活用**の促進

空き家を含む既存住宅の質を向上させ、中古住宅として市場に流通させやすくすることで、空き家の発生を抑制します。

【取組例】

- ◇空き家(空き店舗、空き倉庫・工場等)を改修し、学生向けのシェアハウス、シェアオフィス等としての活用を促進するとともに、**まちづくりの資源として捉えた、地域の魅力を活かした利活用を促進します。[継続]**
- ◇必要に応じ、用途規制の合理化が可能となるよう、**空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針の設定を検討します。**

⑪ 市場流通の促進

空き家の賃貸、売却による住宅の市場流通の活性化に向けて、**既存制度の情報発信や、利活用の魅力の発信を行います。**また、空き家に関する補助制度の周知を行います。

【取組例】

- ◇空き家バンク制度の普及・利用を促進し、**所有者等や本市での居住希望者などに空き家の利活用の魅力を発信します。[継続]**
- ◇空き家の利活用を目的とするリフォーム、リノベーションを行う場合の補助制度の**情報提供を行います。[継続]**

⑫ 除却の支援

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空き家は、解体撤去費用を一部補助するなど、空き家の解消を促進し、**地域の安全と良好な生活環境を確保します。**

【取組例】

- ◇除却後の土地の固定資産税などの減免制度を検討します。[継続]
- ◇**空き家**の解体撤去費用の一部の補助制度を検討します。[継続]

第5章 空き家に対する措置

5-1 判定及び認定

(1) 現地調査

吹田市空家等実態調査により把握した空き家や地域住民などからの相談や情報提供により、空き家に関する事案が発生した場合、職員が現地調査(外観調査)を行います。必要に応じて、近隣住民への聞き取り調査などを行い、問題となっている箇所の確認や空き家に該当するかなどの確認、所有者等の特定に関する情報の収集を行います。

(2) 空き家の判定

国が定めた「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に基づき、大阪府が定めた「空家等対策に係る各種制度等運用マニュアル(空家等対策に係る技術的助言)」を参考に、本市が作成した判定表に基づき、空き家として措置を講ずる必要があるか、不良度と周辺の生活環境への悪影響の度合いにより複合的に危険度評点を判定します。

(3) 所有者等調査(空家法第10条、空家条例第5条)

不動産登記簿情報、固定資産課税台帳情報、住民票情報、戸籍謄本、生活インフラ等の民間事業者の保有情報などを利用して調査を行い、所有者等を特定します。

(4) 文書の送付(空家法第12条、空家条例第4条)

文書にて空き家の適切な管理を依頼します。文書に対し、所有者等から連絡があった場合、情報提供、助言その他必要な援助を行います。

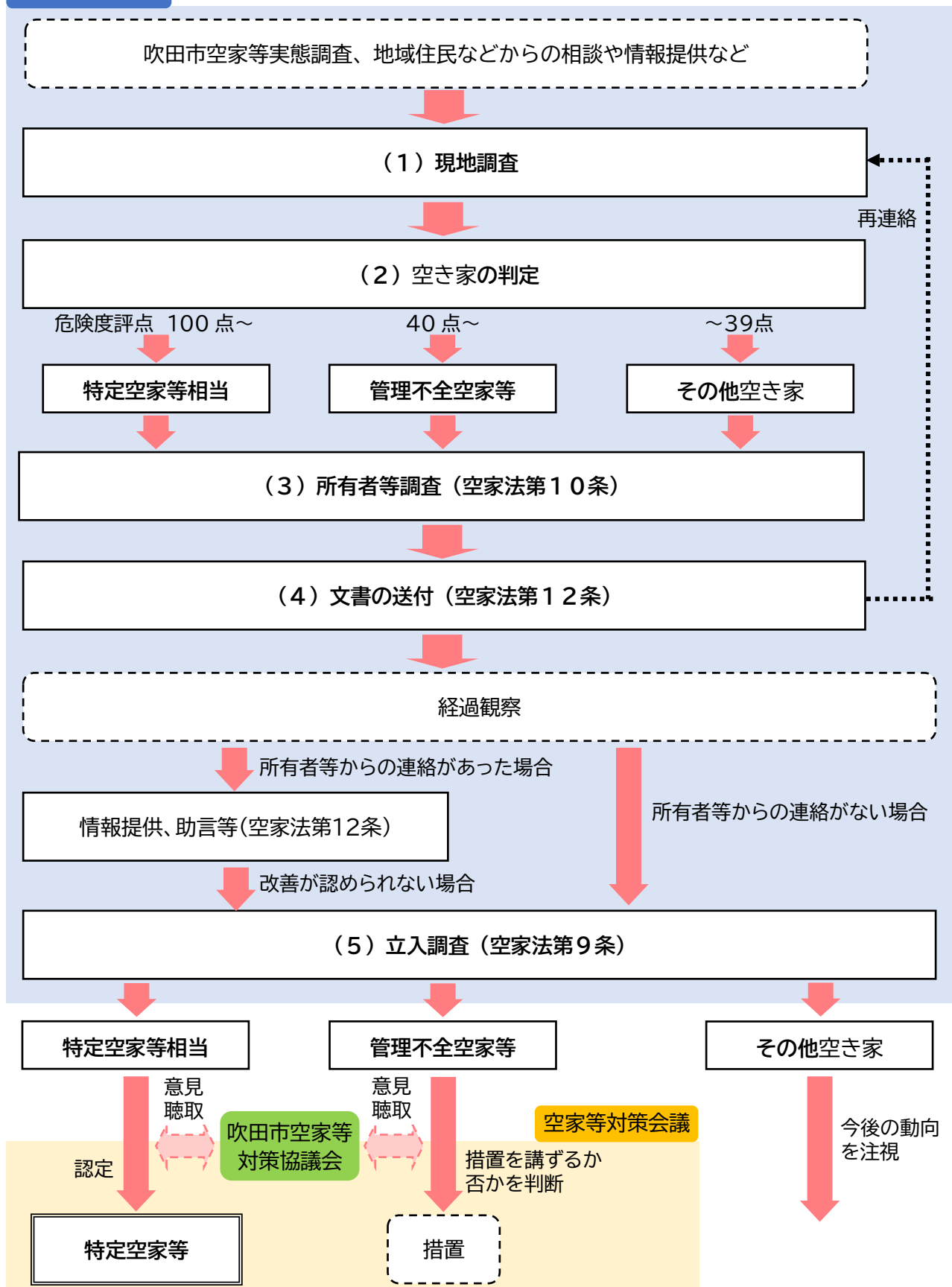
(5) 立入調査(空家法第9条、空家条例第5条)

外見上危険と認められる空き家について措置を講じようとする場合、外観目視では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察する必要がある場合に、当該空き家の所有者等に対し立入調査を行う旨を通知し、立入調査を実施します。

(6) 管理不全空家等の判定及び特定空家等並びに特定法定外空家等の認定

判定した危険度評点が、40点以上の空家等を管理不全空家等とします。また、100点以上の空き家については、特定空家等相当または特定法定外空家等相当と判断し、必要に応じて、吹田市空家等対策協議会から意見聴取を行いながら、空家等対策会議で認定します。

住宅政策室



注：特定法定外空家等は、特定空家等と同様のフローで、空家条例に基づき、判定及び認定を行う。

図 5-1 空き家に対する判定及び認定のフロー

5-2 措置

(1) 特定空家等

ア 助言又は指導(空家法第 22 条第1項)

特定空家等として認定されたものについては、当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促します。

イ 勧告(空家法第 22 条第2項)

助言又は指導後もなお、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、当該助言又は指導を受けた所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

また、勧告を行った場合、地方税法第 349 条の3の2の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

ウ 命令(空家法第 22 条第3項)

勧告を受けた者が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、周辺生活環境への影響や所有者等の措置などに対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認める時は、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

エ 代執行(空家法第 22 条第9項)

命令を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は、履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。

オ 略式代執行(空家法第 22 条第 10 項)

空家法第 22 条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合に、過失がなく(本市がその職務において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。)、その措置を命ぜられるべき者を確知することができない(措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知し得ない場合及び氏名は知り得ても所在を確知し得ない場合)ときは、本市はその措置を行うことができます。

カ 緊急代執行(空家法第 22 条第 11 項)

災害その他非常の場合において、勧告までなされている保安上著しく危険な状態の特定空家等に対し、緊急に除去、修繕等の措置をとる必要がある状態となった時は、命令及び命令に付随する手続きを経ることなく、本市はその措置を行うことができます。

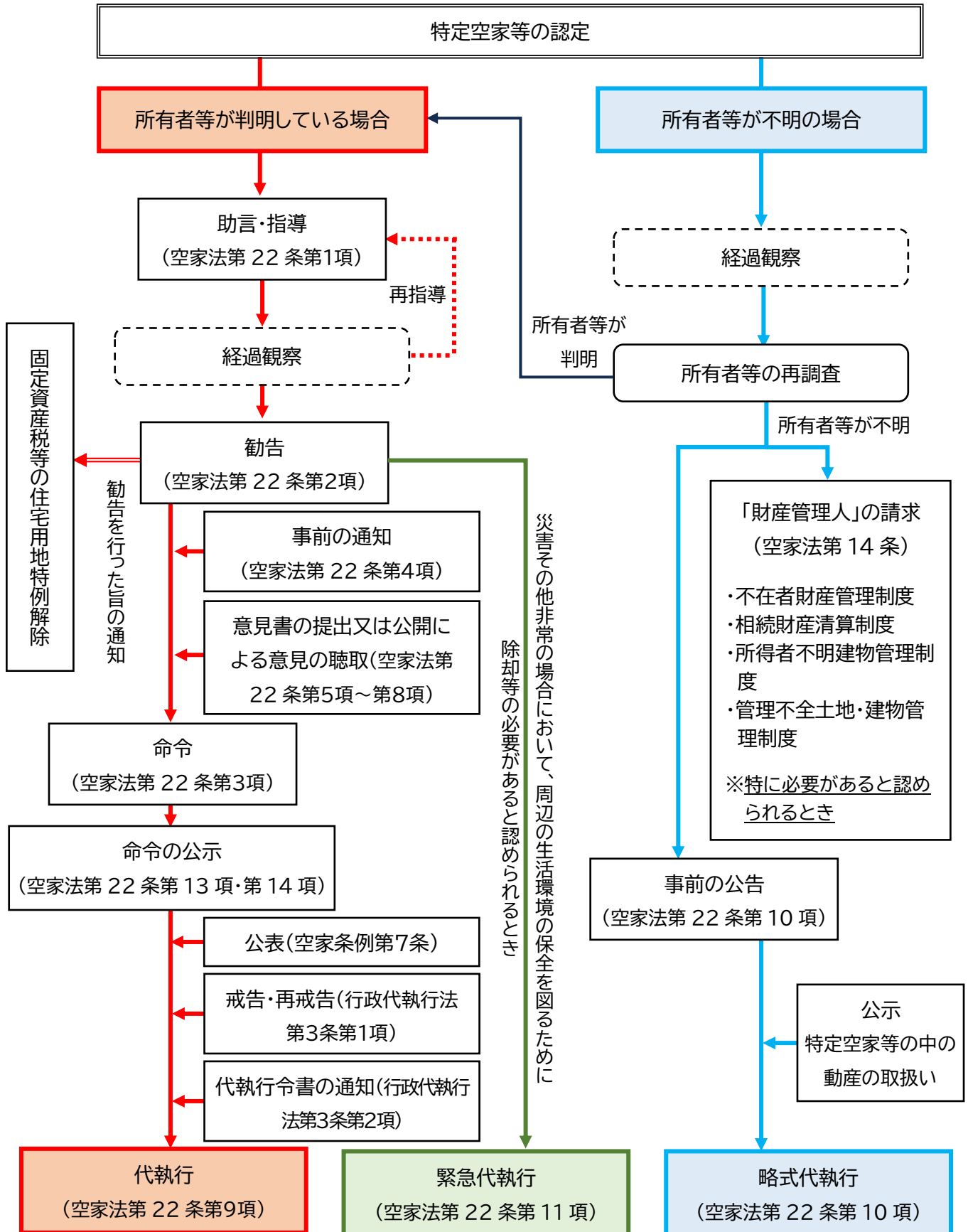


図 5-3 特定空家等に対する措置のフロー

(2) 管理不全空家等

ア 管理不全空家等に措置を講ずるか否かの判断

管理不全空家等とした空家等は、必要に応じ、吹田市空家等対策協議会で意見聴取を行いながら、空家等対策会議で措置を行うかについて決定します。

イ 指導(空家法第 13 条第1項)

管理不全空家等として認定されたものについては、当該管理不全空家等の所有者等に対する指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促します。

ウ 勧告(空家法第 13 条第2項)

指導後もなお、管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、当該指導を受けた所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

また、勧告を行った場合、地方税法第 349 条の3の2の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

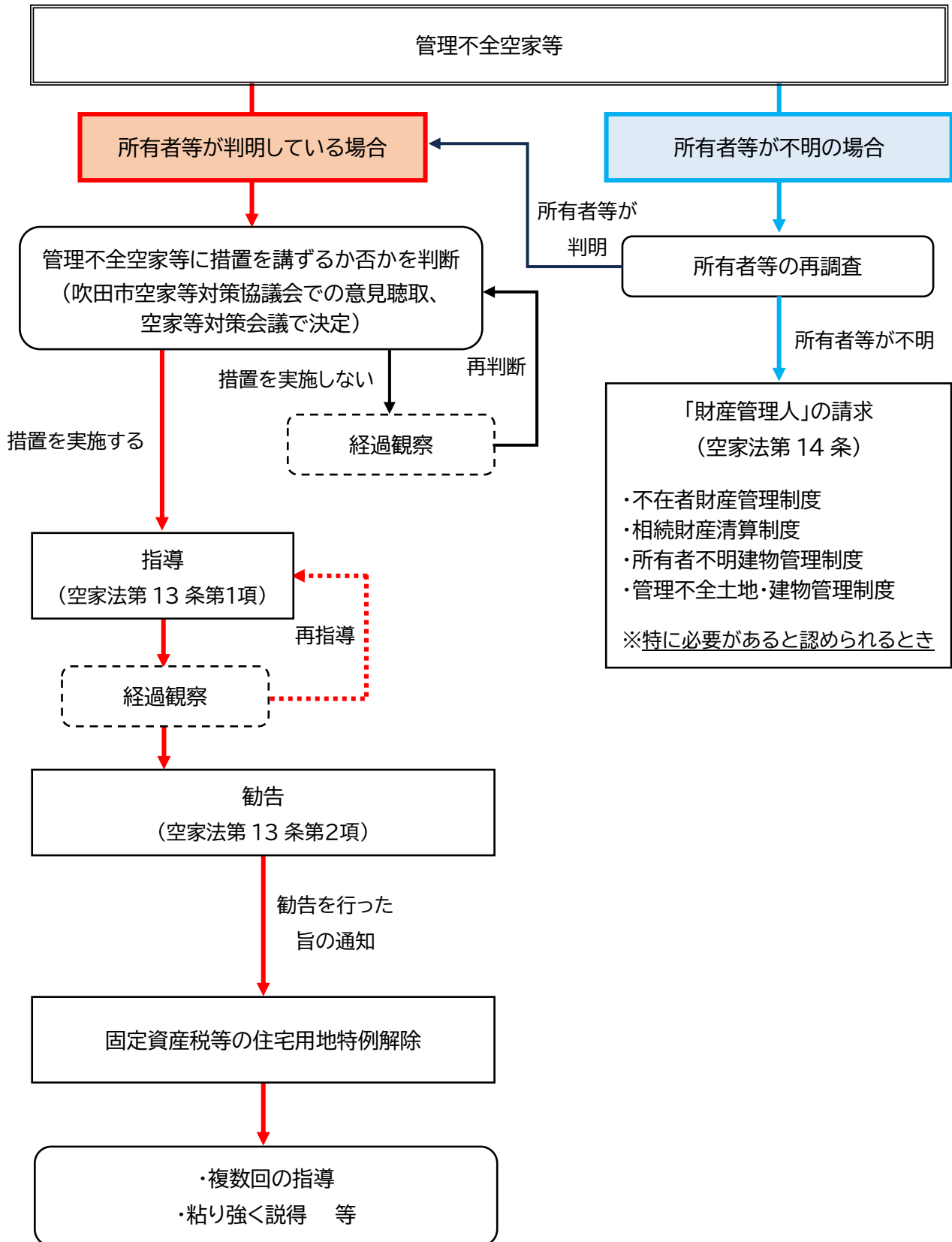


図 5-2 管理不全空家等に対する措置のフロー

(3) 特定法定外空家等

ア 助言又は指導(空家条例第6条第1項)

特定法定外空家等として認定されたものについては、当該特定法定外空家等の所有者等に対する助言又は指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促します。

イ 勧告(空家条例第6条第2項)

助言又は指導後もなお、特定法定外空家等の状態が改善されないと認められるときは、当該助言又は指導を受けた所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

ウ 命令(空家条例第6条第3項)

勧告を受けた者が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、周辺生活環境への影響や所有者等の措置などに対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認める時は、空家条例第6条第3項に基づき、当該特定法定外空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

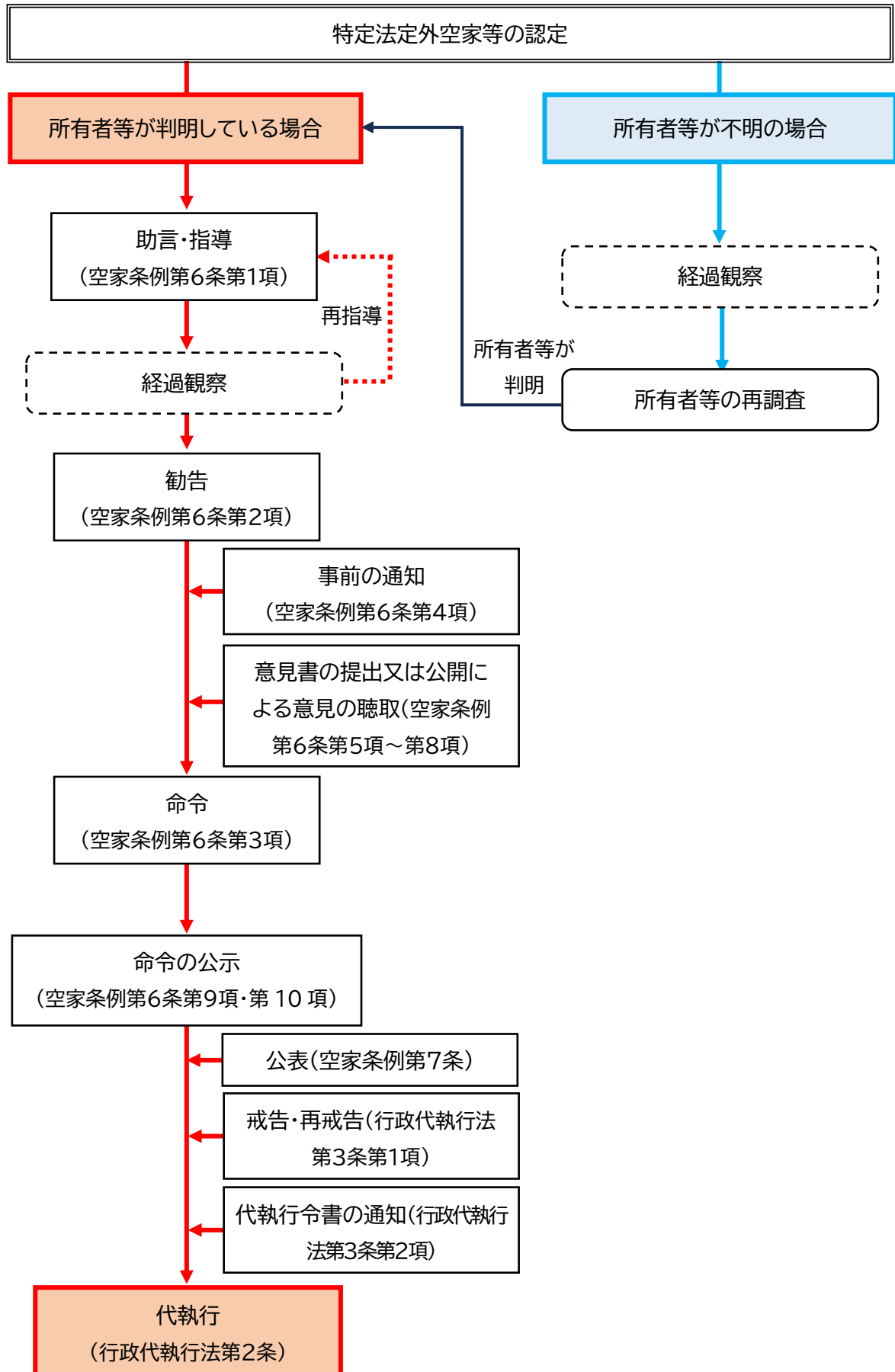


図 5-4 特定法定外空家等に対する措置のフロー

(4) 緊急安全措置(空家条例第 8 条)

空き家について、指導、勧告、命令等、空家法や空家条例に規定された手続を行ういとまがない状況にあり、人の生命、身体又は財産に重大な被害が生じ、又は生じるおそれがあると認められるときは、所有者等の同意を得ることなく、本市が必要最小限の措置(注意喚起のための看板やバリケードの設置、落下しそうな場所への防護ネットの措置など)を行います。また、措置の実施に要した費用は所有者等から徴収します。

(5) 財産管理制度(空家法第 14 条)

所有者不明(過失なく確知することができない)の場合や相続放棄等された空家等については、空家法第14条に基づき、所有者等に代わって空家等の管理・処分を行う財産管理人の選任を裁判所に請求することができます。

(6) 必要な措置が講じられなかった場合の対応(空家法第 30 条第1項、第 14 条、空家条例第7条)

特定空家等又は特定法定外空家等について、空家法又は空家条例の規定により命令を受けた者が、正当な理由がなくこれに従わなかった場合、市はその旨を公表します。

また、空家法第22条第3項の規定により命令を受けたが、命令に違反した者は、空家法第30条第1項に基づき、50万円以下の過料に処することになります。

第6章 実施体制

6-1 実施体制

空き家の発生抑制と空家等対策について、庁内関係部局や大阪府などと連携し、民間団体や地域住民と協力しながら実施しています。

表 6-1 吹田市空家等対策協議会の概要

根拠法令等	空家等対策の推進に関する特別措置法第8条
	吹田市空家等対策協議会設置要領
	吹田市空家等対策協議会会則
協議事項	空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
	空家等の適切な管理に関する事項
	特定空家等の措置に関する事項
	その他空家等対策計画の実施に関し必要とする事項
組 織	①市長 ②市民(民生・児童委員) ③学識経験者(大学教授、弁護士、建築士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士) ④その他市長が必要と認める者 注:②～④で10名以内
任 期	2年間(再任可)

表 6-2 空家等対策会議の概要

根拠法令等	空家等対策会議設置要領
審議事項	特定空家等の判断に関する事項
	特定空家等に対する是正措置に関する事項
	その他空家法に関し必要な取組に関する事項
構 成	市長、副市長、危機管理監、総務部長、税務部長、福祉部長、環境部長、都市計画部長、土木部長、消防長
任 期	なし

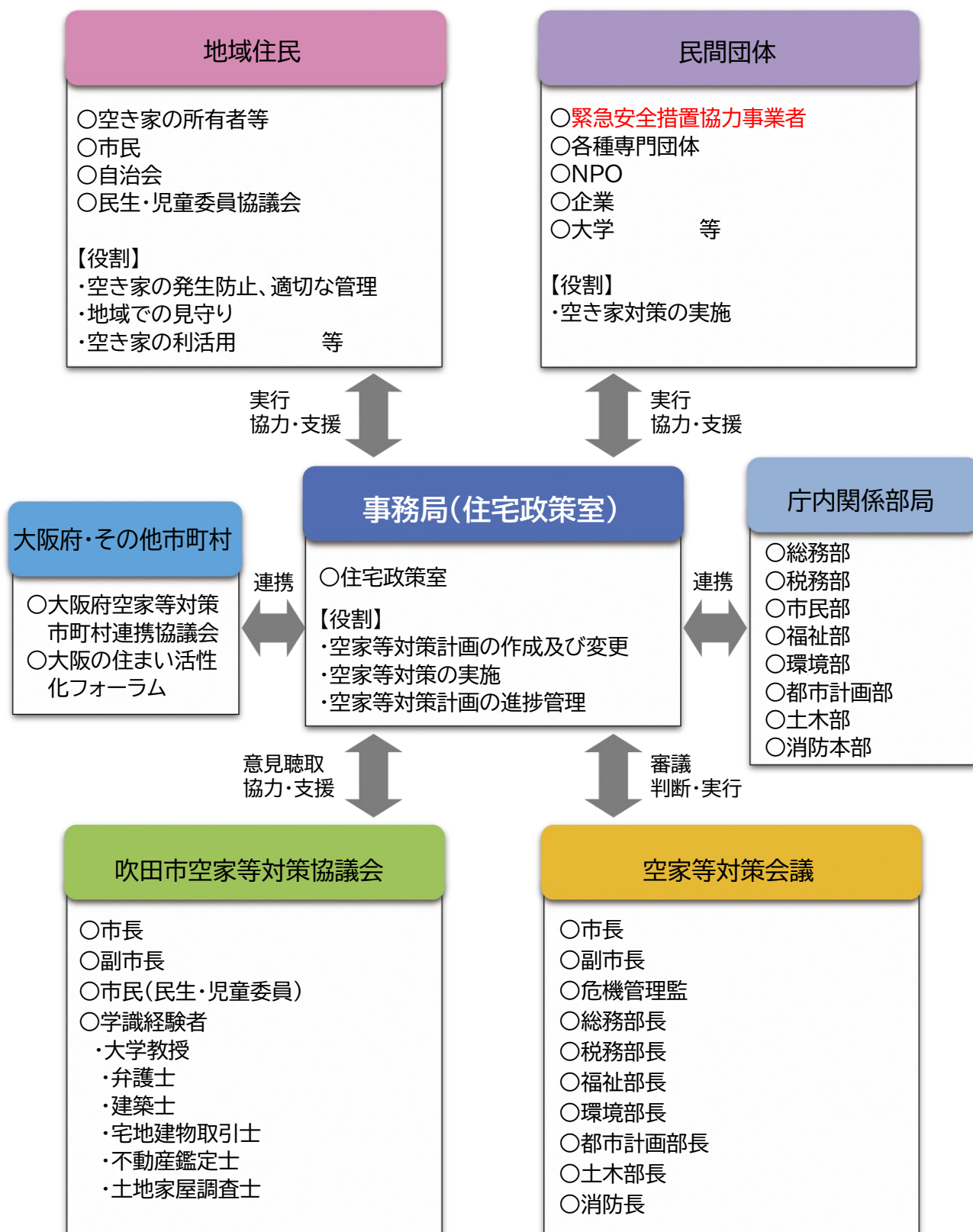


図 6-1 空家等対策計画の実施体制

6-2 庁内連携体制

吹田市空家等実態調査や市民からの情報提供などにより把握した空き家について、住宅政策室が窓口となり、庁内関係部局と連携・協力し、様々な空き家の問題に的確かつ迅速に対応できるよう、庁内連携体制を確立しています。

表 6-3 空き家に関する庁内関係部局

部局名	室課名	内 容
総務部	危機管理室	防災・防犯対策等に関すること
	法制室	法律関係などに関すること
	広報課	広報、啓発等に関すること
税務部	資産税課	所有者等の情報提供に関すること 勧告した特定空き家等及び管理不全空き家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること
	納税課	代執行費用の徴収に係る連携に関すること
市民部	市民課	所有者等の情報提供に関すること
福祉部	福祉総務課	空き家の利活用及び情報提供に関すること
	高齢福祉室	福祉施設利用者の情報提供に関すること
環境部	環境政策室	生活環境の保全や空地などの対策に関すること
都市計画部	都市計画室	景観に関すること
	開発審査室	危険建築物などに関すること
	住宅政策室	空き家法に関すること
		空き家の適切な管理に関すること
		空き家のデータベースの整備に関すること
		庁内関係部局との連絡・調整に関すること
土木部	道路室	道路管理などに関すること
消防本部		火災予防などに関すること

6-3 大阪府やその他市町村との連携体制

(1) 大阪府空家等対策市町村連携協議会

大阪府及び府内43市町村で組織する本協議会を通じて連携し、空家等対策に関する情報共有や職員の技術向上に努めます。

(2) 大阪の住まい活性化フォーラム

中古住宅流通やリフォーム、リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体と本フォーラムを通じて連携し、中古住宅の魅力化や市場の環境整備など、中古住宅流通やリフォーム市場の活性化を図ります。

6-4 計画の進行管理

本計画で示す施策については、市内における空き家の件数及び管理状況などを総合的に把握・分析することにより、取組の改善や成果の向上を図ります。

年に1回、空家等対策会議において、進捗状況の点検・評価を行い、評価結果を踏まえ、施策の改善・見直しを図ります。

また、必要に応じて吹田市空家等対策協議会で、取組状況を報告し、施策の改善・見直し案等について、意見などの聴取を行います。

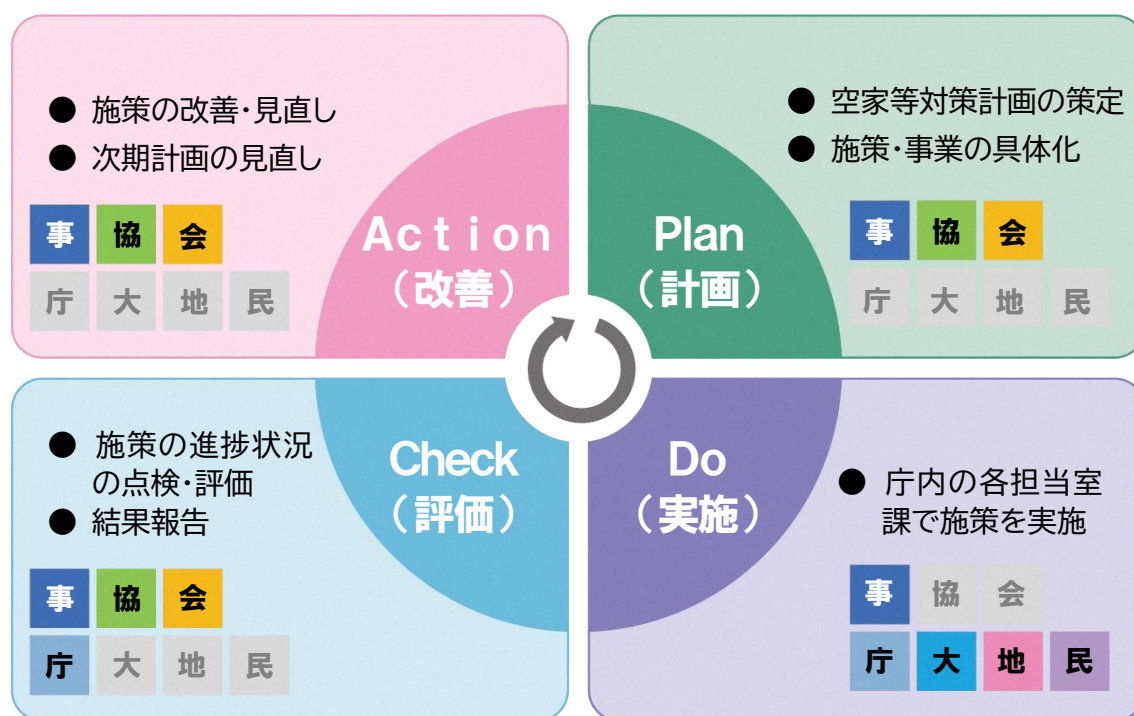


図 6-2 PDCAサイクル*による進行管理

◇関係する組織・主体

事 事務局(住宅政策室)	協 吹田市空家等対策協議会	会 空家等対策会議
庁 庁内関係部局	大 大阪府・その他市町村	地 地域住民
民 民間団体		