

（仮称）吹田市空家等対策計画 2025（素案）

【概要版】

吹田市では、空き家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 2025」を策定し、良好な生活環境の保全と地域特性にあったきめ細やかな対策を実施します。

計画期間

令和7年度（2025年度）から
令和16年度（2034年度）の10年間

計画の対象

吹田市全域

対象とする建築物の種類

「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。）に規定する空家等と、「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。）に規定する法定外空家等を含む空き家を対象とします。

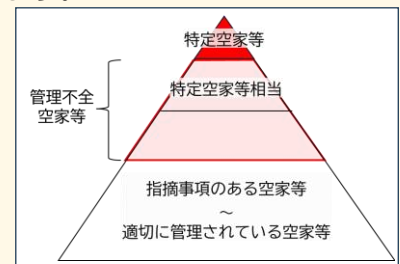
◆空家等（空家法第2条第1項）

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。

◆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



空家等の取扱い

◆管理不全空家等（空家法第13条第1項）

空家等のうち、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と認められるものをいいます。

◆法定外空家等（空家条例第2条第1項）

空家等以外の建築物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をいいます。

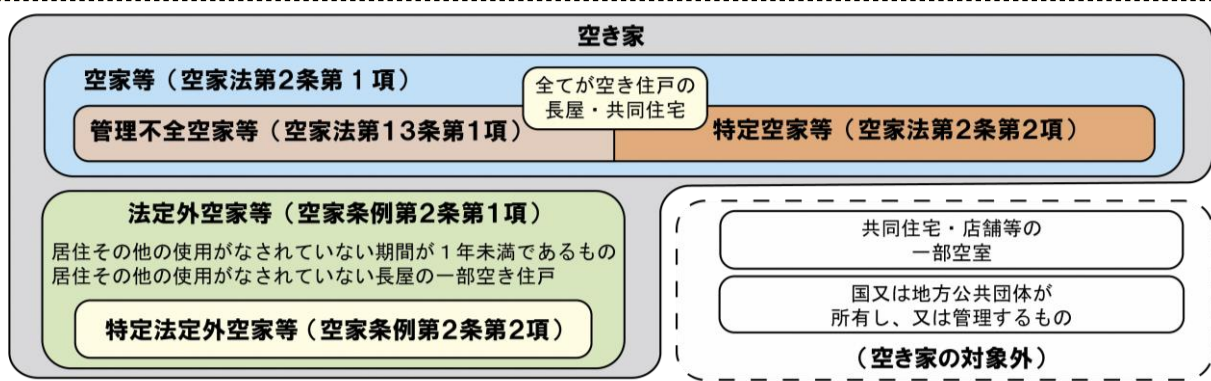
◆特定法定外空家等（空家条例第2条第2項）

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。

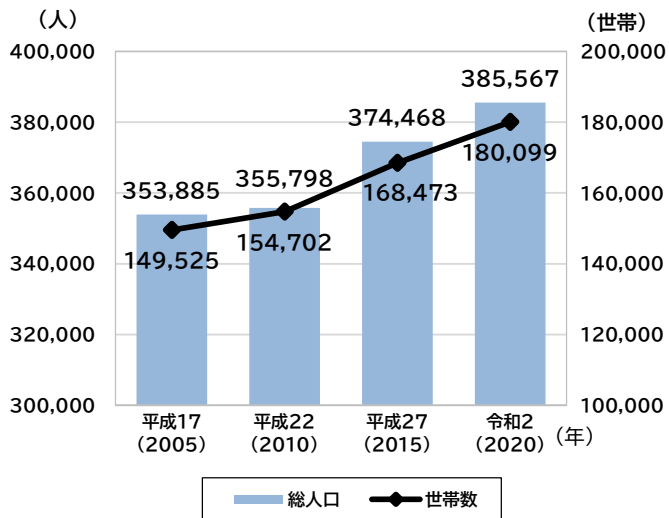
- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

◆空き家

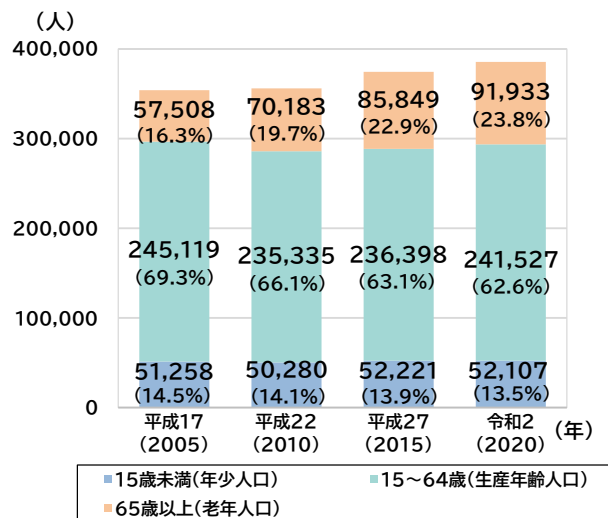
空家法の空家等に加え、法定外空家等も含みます。（空家等と区別するため空き家と記載。）



吹田市の現状



人口・世帯数の推移



年齢3区分人口の推移

【令和6年度吹田市空家等実態調査の結果】

- ・ 空き家と判定した建築物は、**1,854 件**
- ・ 危険度判定の結果、**危険度評点が 100 点以上**の建築物は、**30 件**

危険度評点別件数

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%

適切に管理されている空き家

～指摘事項のある空き家

管理不全空き家等

特定空き家等相当



危険度評点 0～39 点



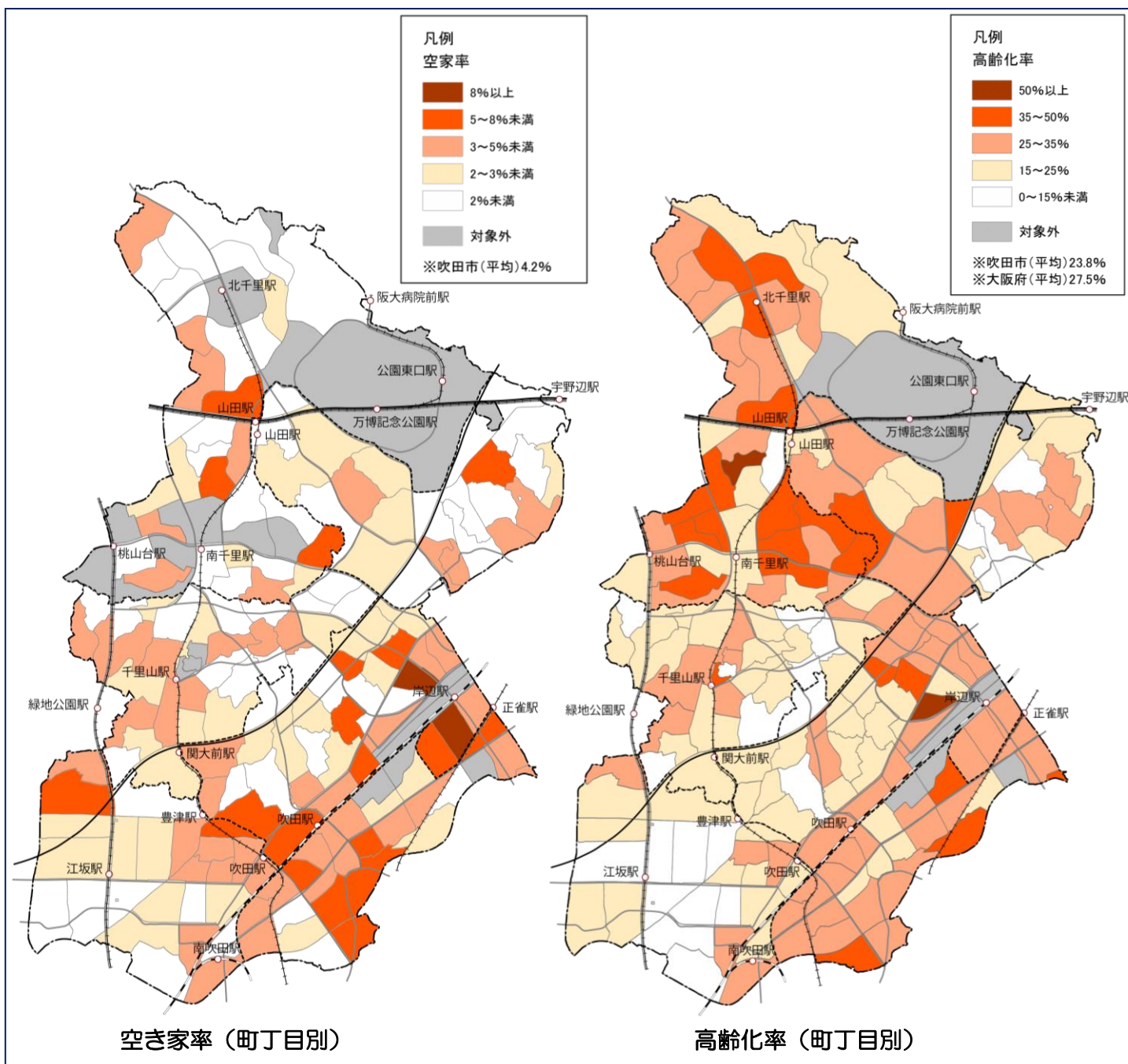
危険度評点 40～99 点



危険度評点 100 点以上

危険度 低

高



課 題 の 整 理

- ① 状態の悪い空き家だけでなく、状態が著しく悪くなる前の空き家にも早期の対策を講じること、空き家の解消につなげることが必要
- ② 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が希薄であることに、情報啓発等を行い、空き家の発生を抑制することが必要
- ③ 空き家の利活用への不安を解消し、理解を深め、空き家の利活用・市場流通を促進することが必要

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 と 推 進 施 策

1 適切に管理されていない空き家の解消

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、空き家の状況に応じた措置・対応を実施します。

- ① 空き家の状況把握
- 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 特定法定外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 空き家の発生抑制

建築物の所有者責任を明確にするとともに、空き家や建築物の状況に応じた情報提供を行い、「市民が求めている情報」が「市民に的確に届く方法」を拡充します。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。

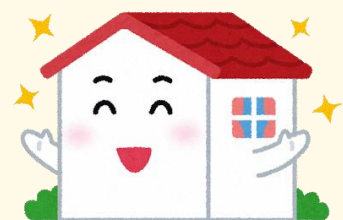
- ⑦ 市民の意識の涵養、所有者等の理解増進
- ⑧ 情報提供の充実、工夫
- ⑨ 相談体制の整備



3 空き家の利活用及び市場流通の促進

空き家や除却後の跡地を地域資源として捉え、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家等対策に取り組めます。

- ⑩ 空き家の改修、跡地活用の促進
- ⑪ 市場流通の促進
- ⑫ 除却の支援



計 画 の 目 標

令和6年度吹田市空家等実態調査で判定した危険度評点の合計点数が
40点以上の空き家の件数を224件から45件に解消

具 体 的 な 取 組 例

1 適切に管理されていない空き家の解消

- 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、空き家の情報を一元的に把握できる空き家データベースを運用〔継続〕
- 特定空家等や管理不全空家等に対しては、空家法に則り、措置を実施
- 特定法定外空家等に対しては、空家条例に則り、措置を実施
- 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実施
- 相続放棄等で管理する者がいない空家等について、必要に応じて財産管理制度を活用

2 空き家の発生抑制

- 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実施〔継続〕
- 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〔継続〕
- 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〔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〔継続〕
- 必要に応じ、空家等管理活用支援法人の指定を検討

3 空き家の利活用及び市場流通の促進

- 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、シェアオフィス等としての活用や、まちづくりの資源として、地域の魅力を活かした利活用を促進〔継続〕
- 必要に応じ、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
- 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〔継続〕
- 空き家の解体撤去費用の一部の補助制度を検討〔継続〕

吹田市が現在行っている取組

【空き家に関する相談窓口の設置】

空き家に関する各種相談窓口を都市計画部住宅政策室に設置しています。

過去の地域住民などからの空き家に関する相談件数

年度	相談件数（件）	備考
令和2年度	87	
令和3年度	117	
令和4年度	121	空家条例施行
令和5年度	145	空家法の改正法が施行
令和6年度	95	令和6年9月30日現在



【空き家バンクの設置】

本市の空き家問題を解消し、地域の活性化を推進するため、市民の空き家の有効活用を促進することを目的に設置しています。



【啓発パンフレットの配布】

関係部署の窓口などで、「お家のこれからどうしますか？」などのパンフレットを配布するなどしています。

【被相続人居住用家屋等確認書（30,00 千万円特別控除）の交付窓口の設置】

空き家を相続した相続人が、当該家屋または土地を売却した場合、**相続人の数に応じて譲渡所得から 2,000 万円または 3,000 万円が特別控除**されます。吹田市では、本特例の適用を受けるための確認書交付窓口を設置しています。

【特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の対象からの除外】

固定資産税等の住宅用地特例の対象から、空家法の規定により所有者等に対し「勧告」がされた特定空家等**及び管理不全空家等**の敷地の用に供されている土地を除外します（地方税法第 349 条の3の2第1項等）。

（仮称）吹田市空家等対策計画 2025（素案）【概要版】

発行 令和7年（2025年）3月
 編集 吹田市 都市計画部 住宅政策室
 〒564-8550 大阪府吹田市泉町1丁目3番40号
 TEL：06-6384-1928 FAX：06-6368-9902
 Mail：jutaksej@city.suita.osaka.jp

