

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、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など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、より具体的な空家等対策を実施してきた結果、成果目標として設定した不良度と周辺的生活環境への悪影響の度合いが高い特定空家等相当の空き家の解消については、一定の成果を得ることができました。

しかしながら、空家等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(2023年)4月に施行し、より包括的に空家等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、特定空家等になること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など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おそ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、現在居住中の住宅の中にも、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、措置など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など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、新たな空家等対策を推進するため、「吹田市空家等対策計画2025」を策定し、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ながら、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	3
1-3	計画の位置づけ	7
1-4	計画期間	8
1-5	計画の対象	8
第2章	吹田市の空き家の現状と課題	9
2-1	吹田市の人口・世帯数の推移	9
2-2	空き家の現状	17
2-3	地域別特徴	23
2-4	吹田市空家等対策計画 2020（前回計画）における取組	34
2-5	課題の整理	40
第3章	空家等対策の基本的な方針	43
3-1	基本理念	43
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	52
5-1	判定及び認定	52
5-2	措置	54
第6章	実施体制	61
6-1	実施体制	61
6-2	庁内連携体制	63
6-3	大阪府やその他市町村との連携体制	64
6-4	計画の進行管理	65

参考資料 1	吹田市空家等対策計画 2025 の策定経過.....	66
(1)	経過.....	66
(2)	吹田市空家等対策協議会 委員名簿.....	67
参考資料 2	住宅・土地統計調査.....	68
(1)	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の解説.....	68
(2)	空き家率の比較.....	69
参考資料 3	関係法令等.....	70
(1)	空家等対策の推進に関する特別措置法.....	70
(2)	空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令..	83
(3)	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則.....	84
(4)	行政代執行法.....	85
(5)	吹田市空家等の適切な管理に関する条例.....	88
(6)	空き家に対する措置を講ずるか否かの判定表.....	91
参考資料 4	用語解説.....	92

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、空家等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。

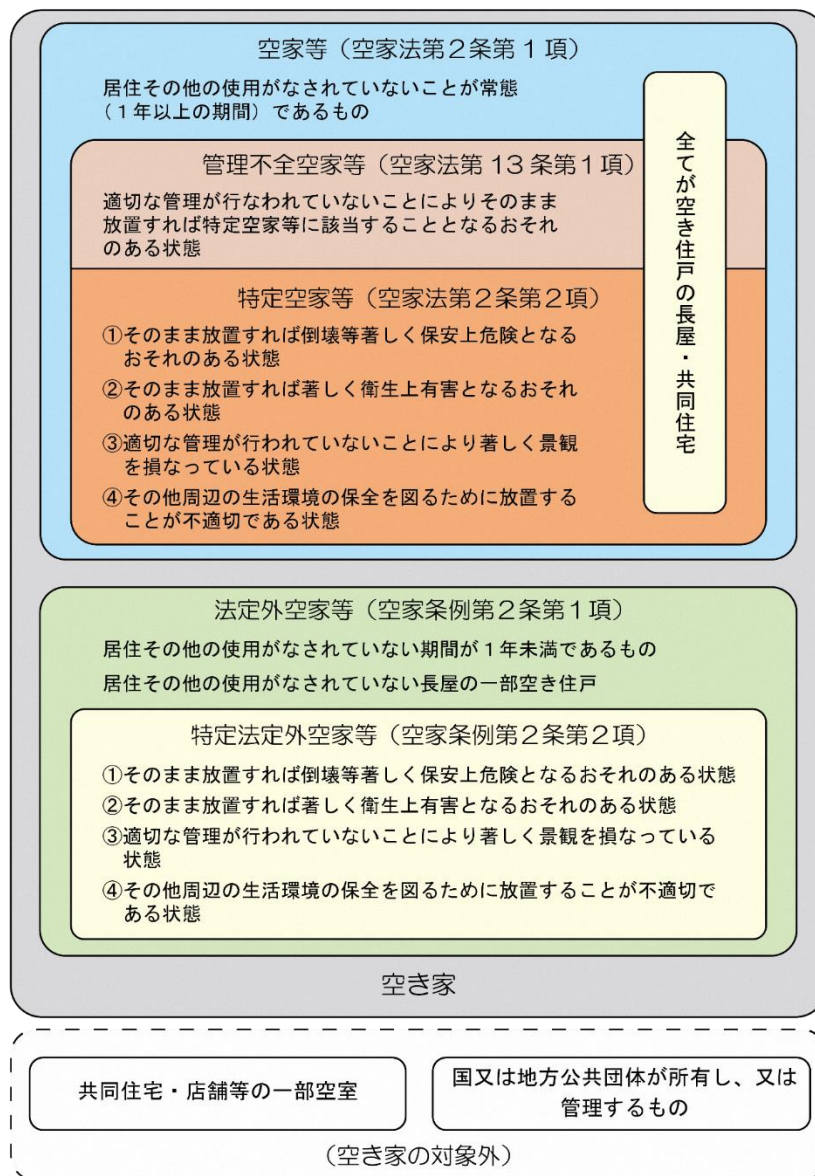


図 1-1 用語の定義

(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。

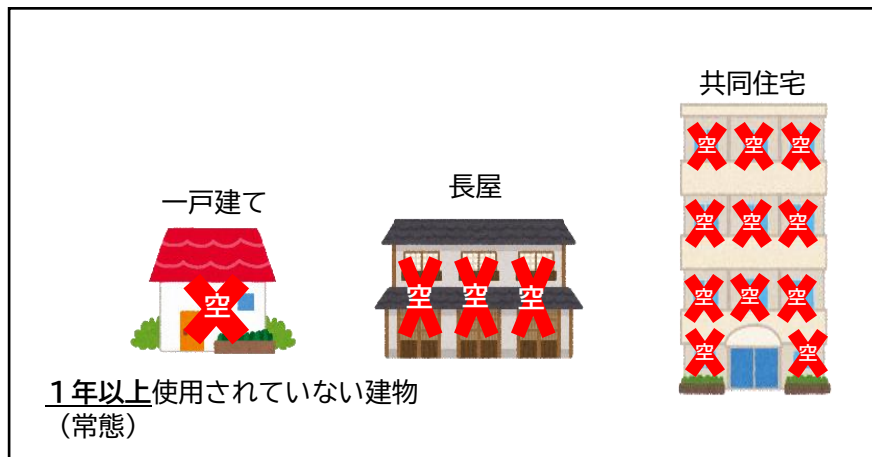


図1-2 空家等に該当する建物

(2) 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。）

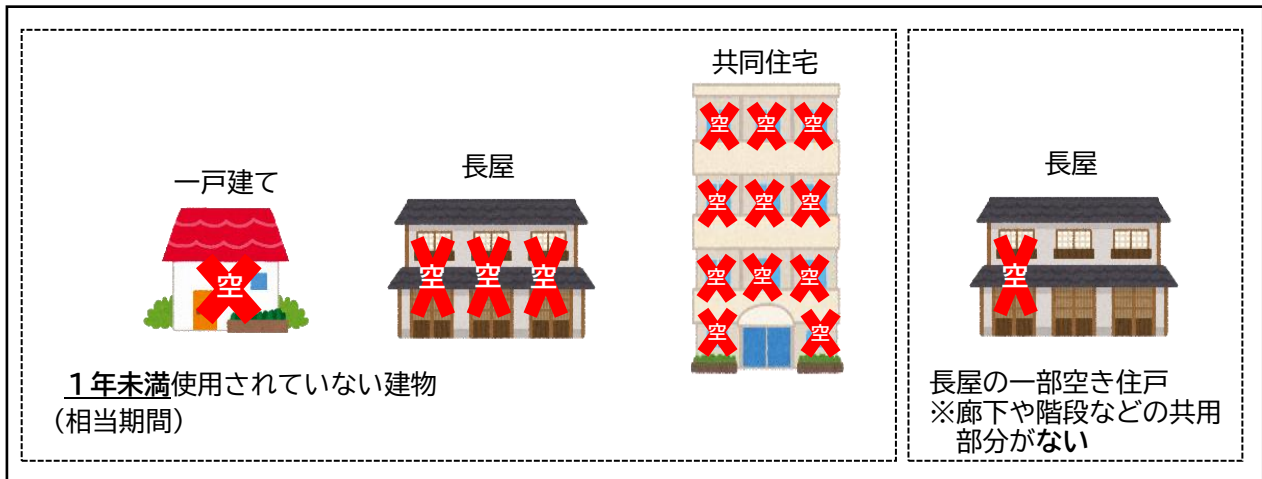


図1-3 法定外空家等に該当する建物

(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。

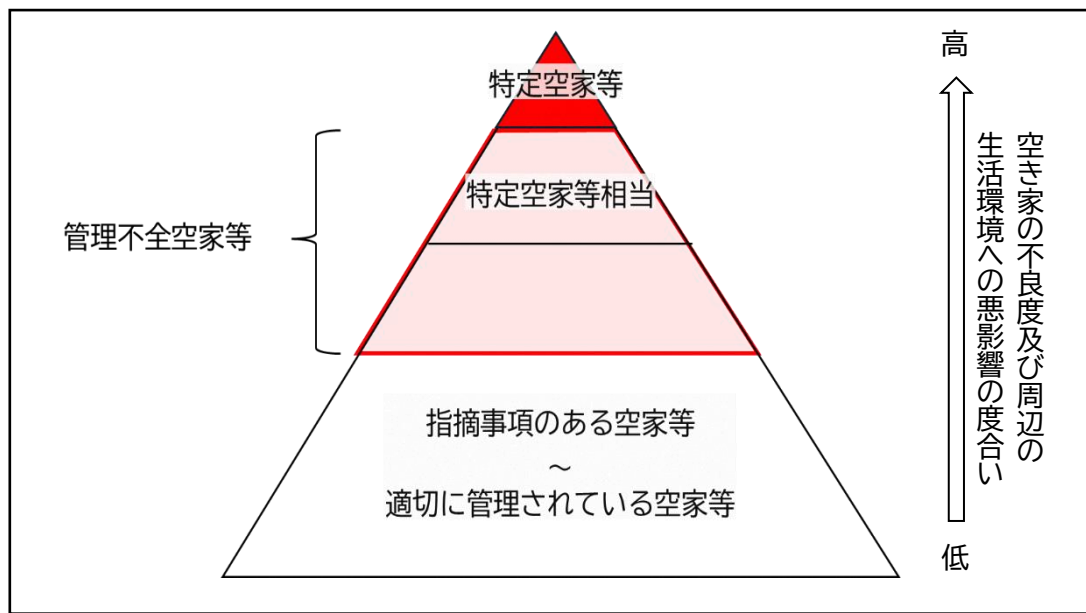


図1-4 空家等の取扱い

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。

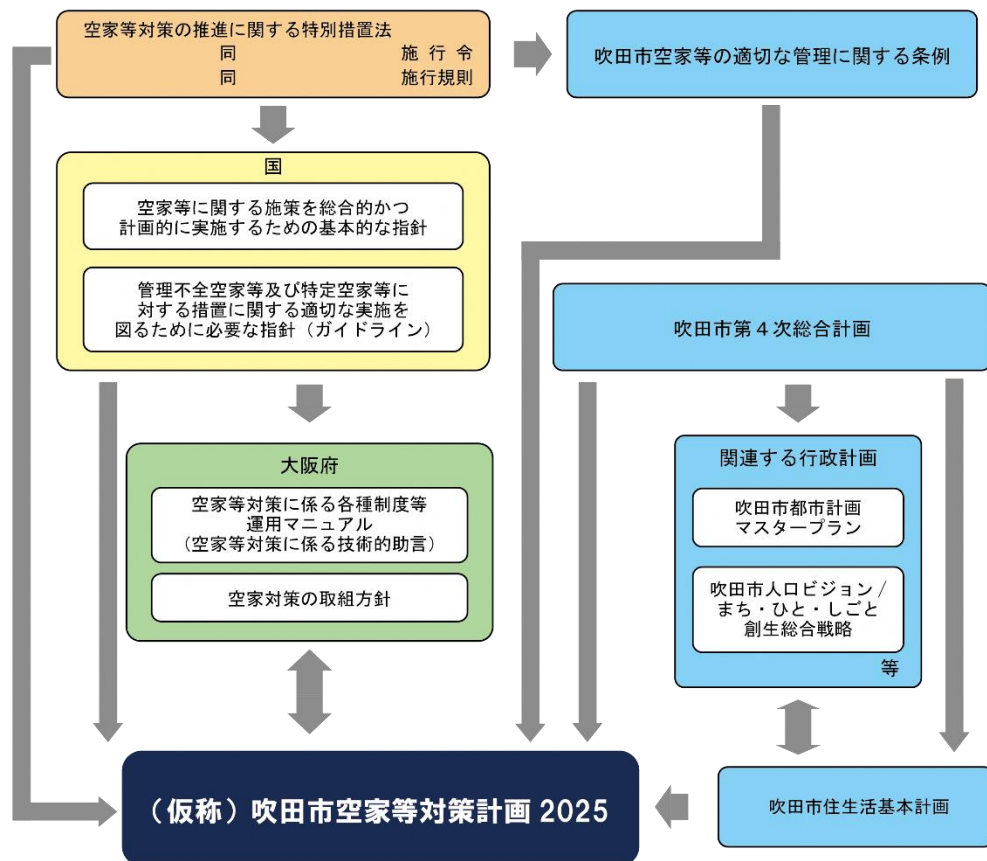


図1-5 計画の位置づけ

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。

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。

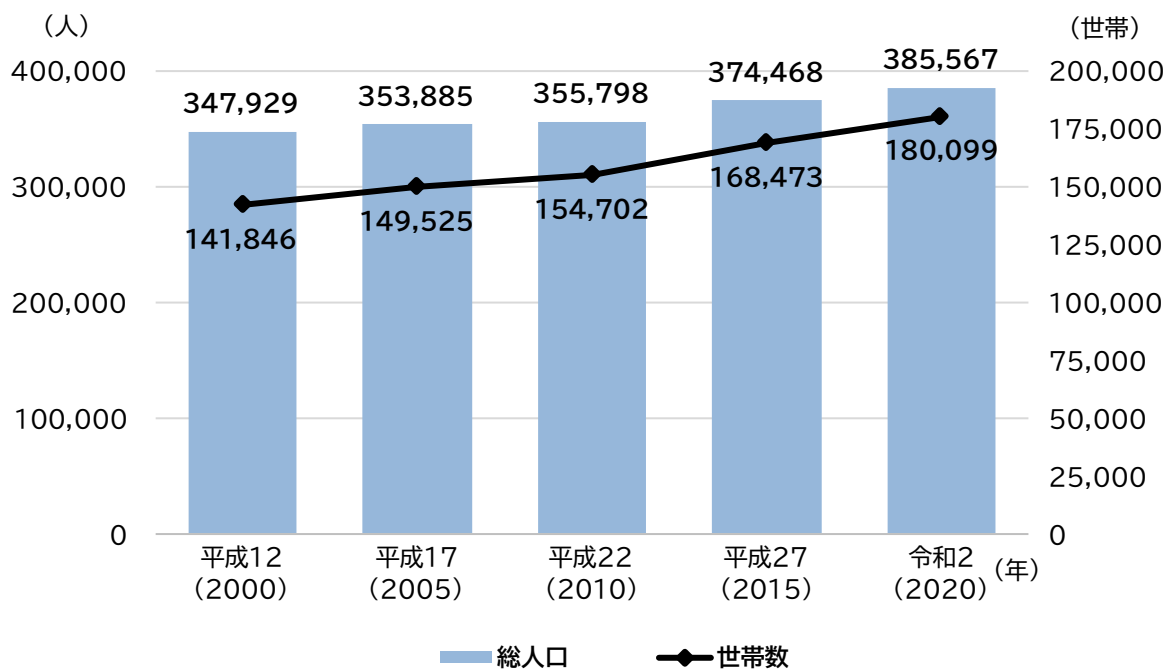


図 2-1 人口・世帯数の推移

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。一方、「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。

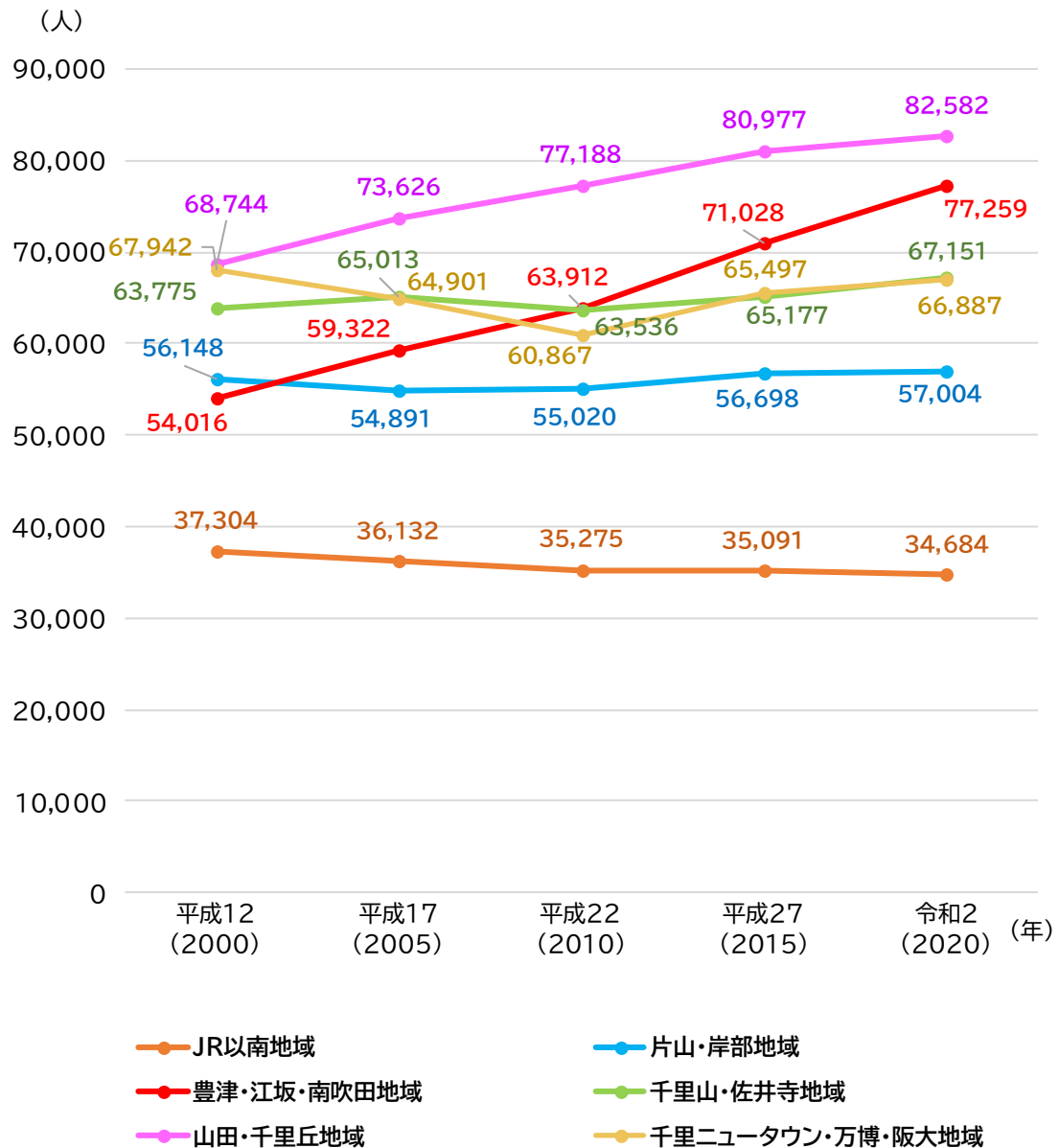
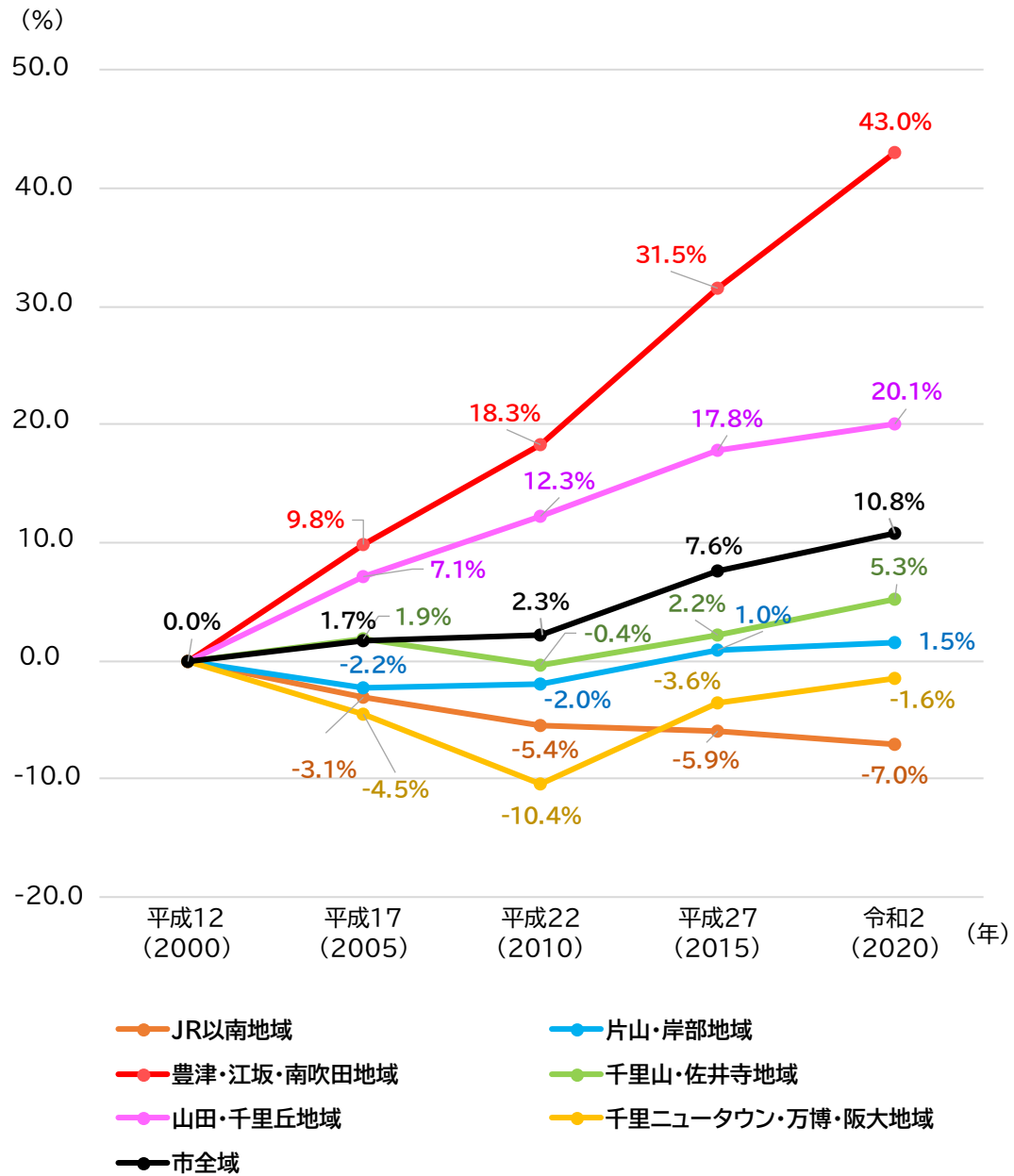


図 2-2 人口推移(地域別)

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

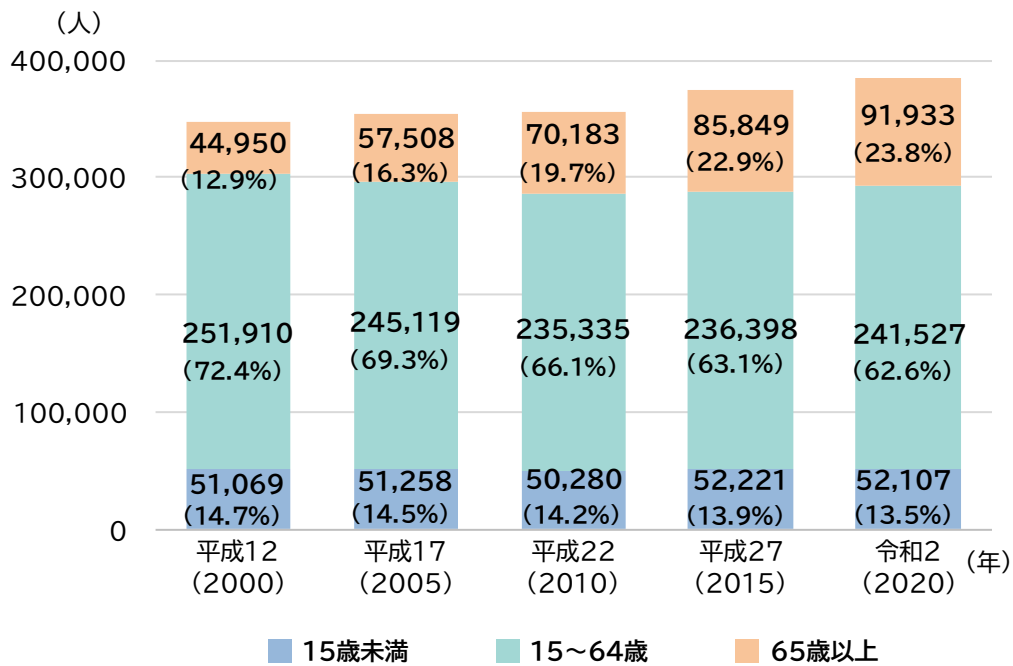
図 2-3 人口増減率(地域別)

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

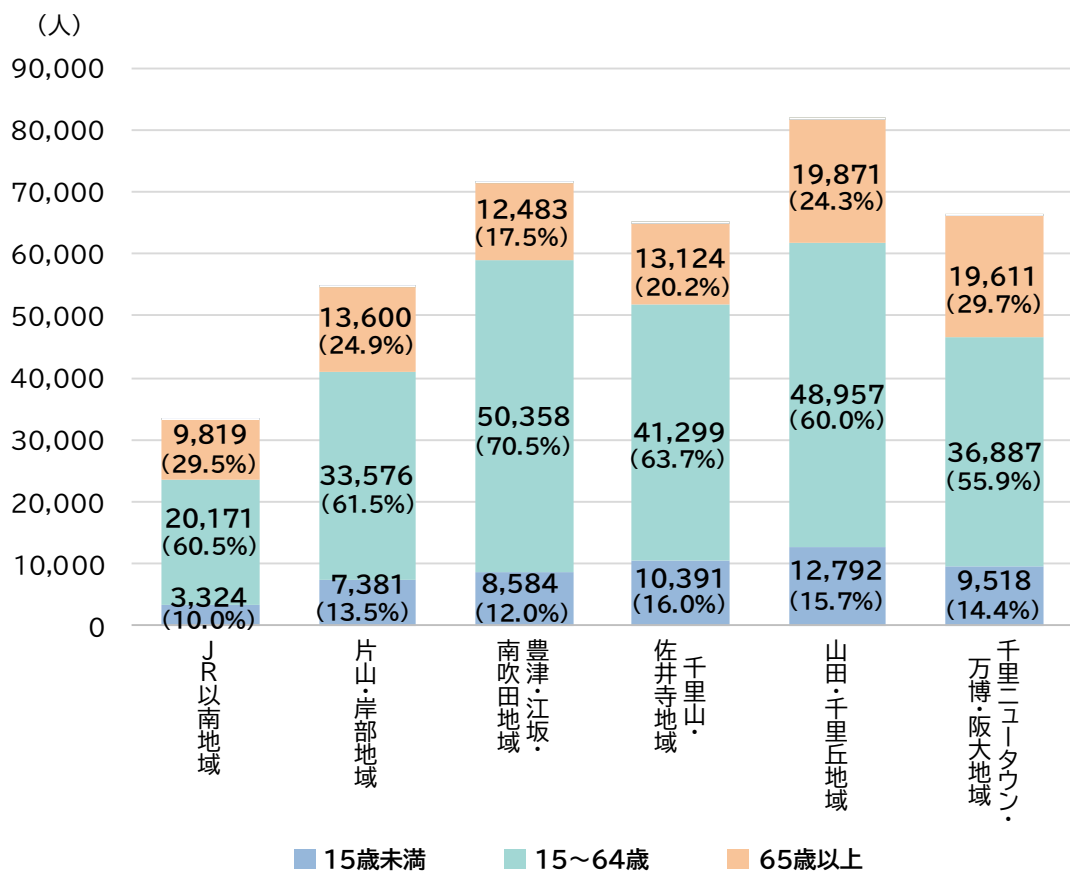
出典:国勢調査

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。



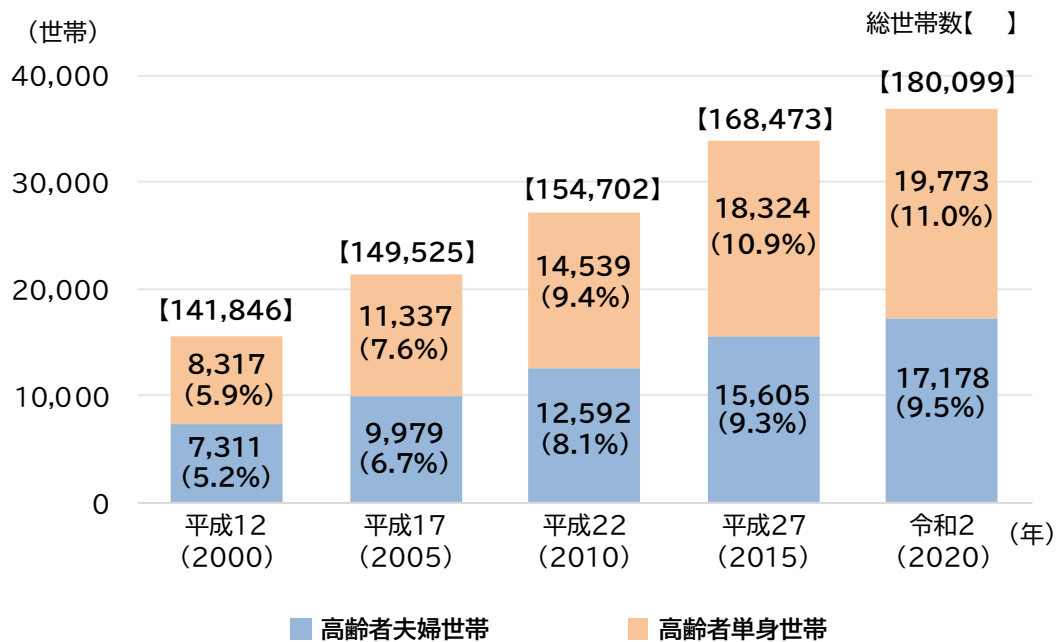
注: 年齢不詳は除いています
注: () は地域別総人口に対する割合

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。

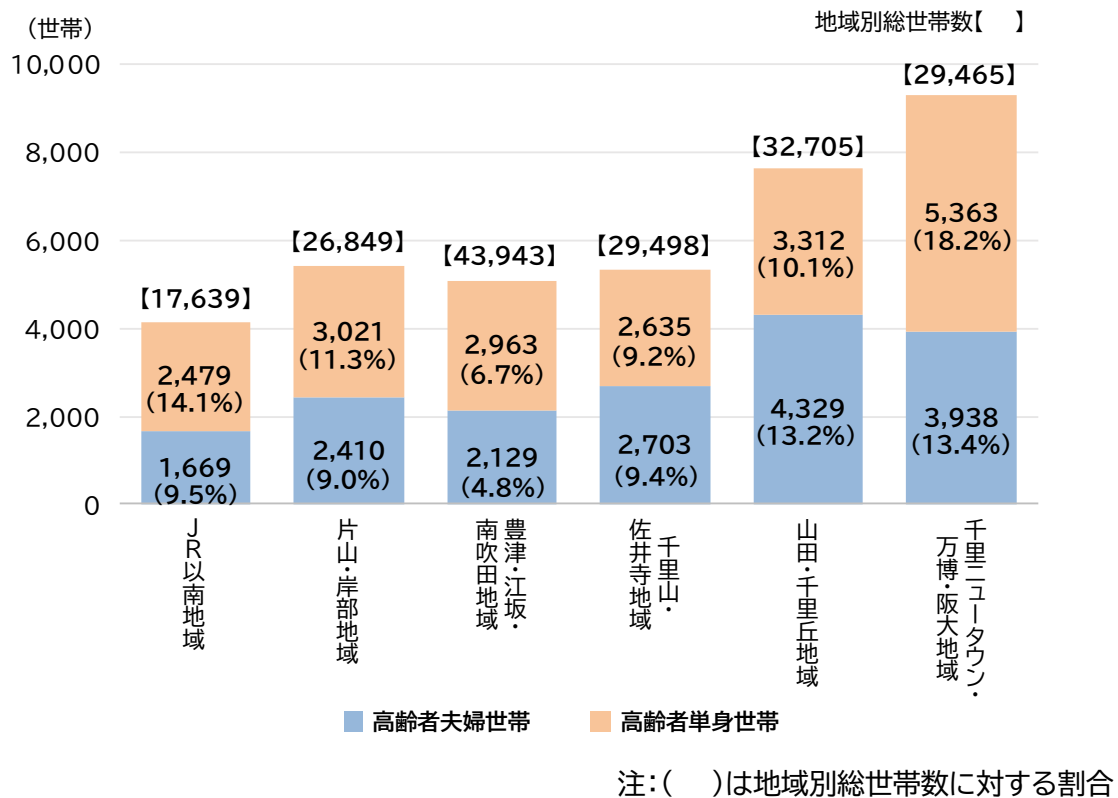


図 2-7 高齢者のみが居住する世帯数(地域別)

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。

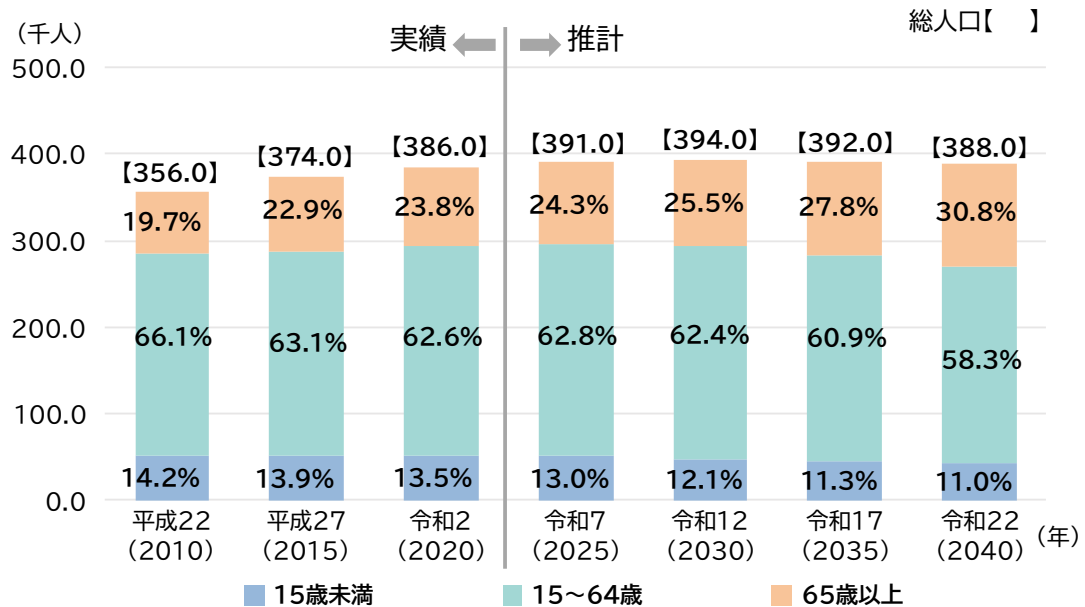


図 2-8 将来人口推計

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 空き家の現状

(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の件数(以下「空き家数」という。)は1,854件で、推定住宅件数の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、その調査対象の違いを踏まえても、空き家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。

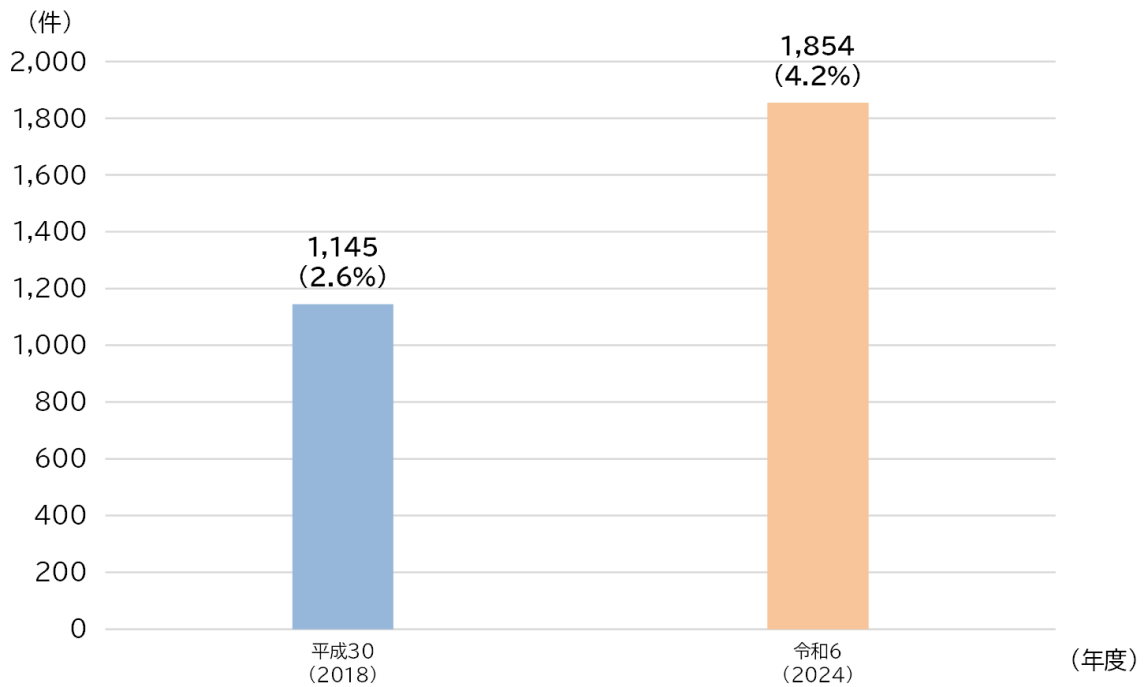


図 2-9 空き家数と空き家率の推移(市全域)

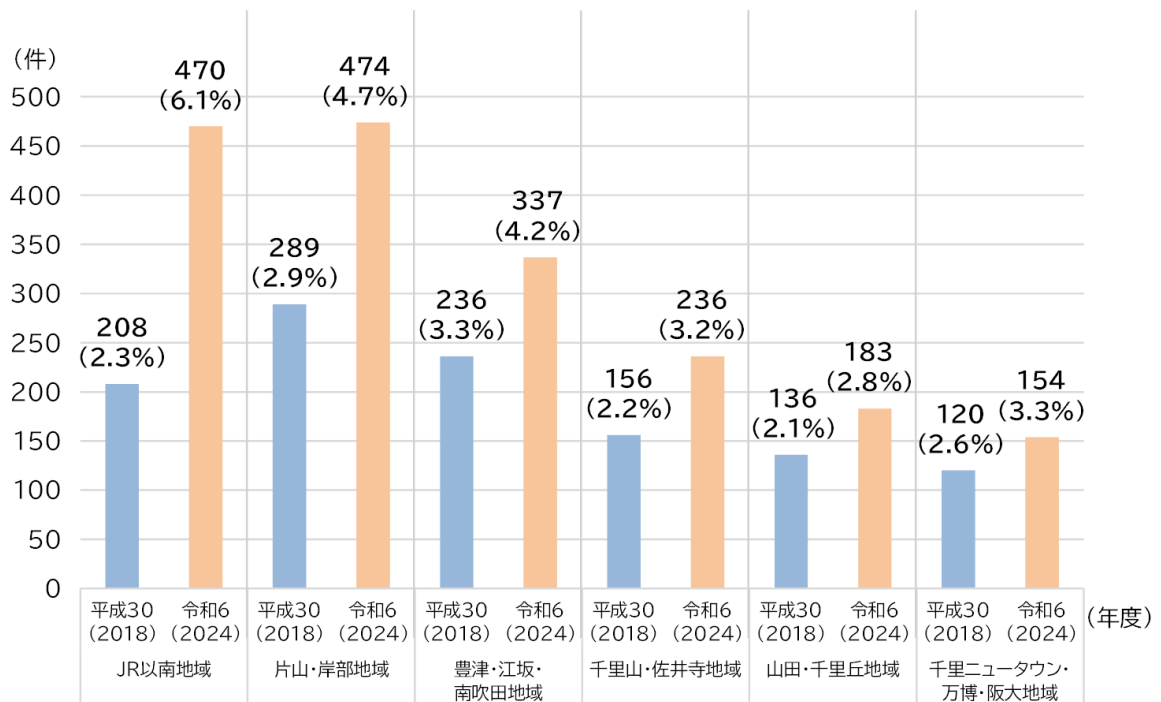


図 2-10 空き家数と空き家率の推移(地域別)

注：()は推定住宅件数に対する空き家数の割合(空き家率)

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)から、マンションやアパートなど共同住宅を除いて集計した住宅件数(個人の家屋、店舗併用住宅の合計件数)を使用しています。

出典：令和 6 年度調査、平成 30 年度調査

イ 空き家の評点

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評点別にみると、市全域では、評点の低い順から「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2-1 評点別空き家数

地域区分	評点 0～39点	評点 40～99点	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%)	25.5%
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 (88.2%)	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年度調査

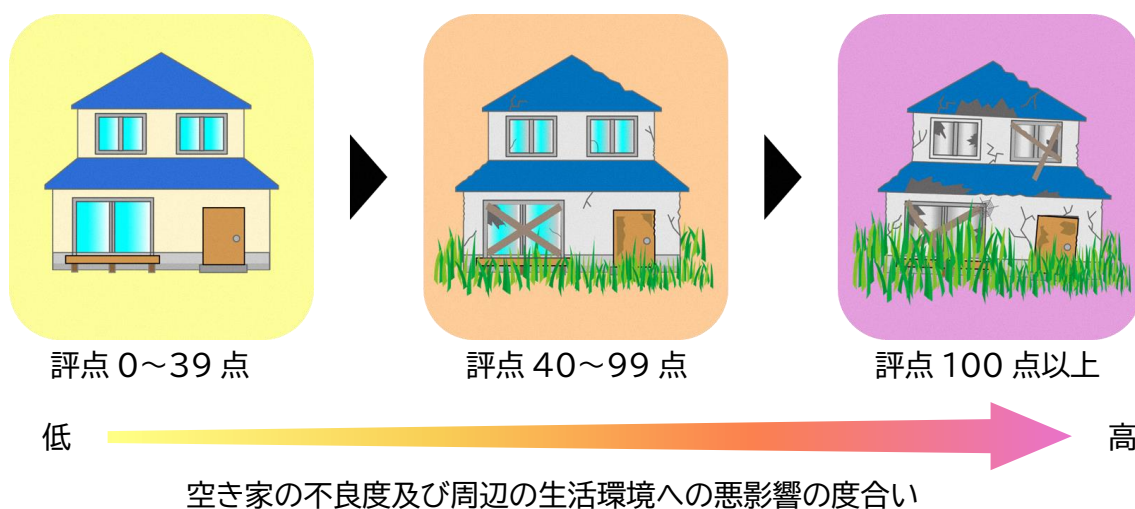


図 2-11 空き家の評点

(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。

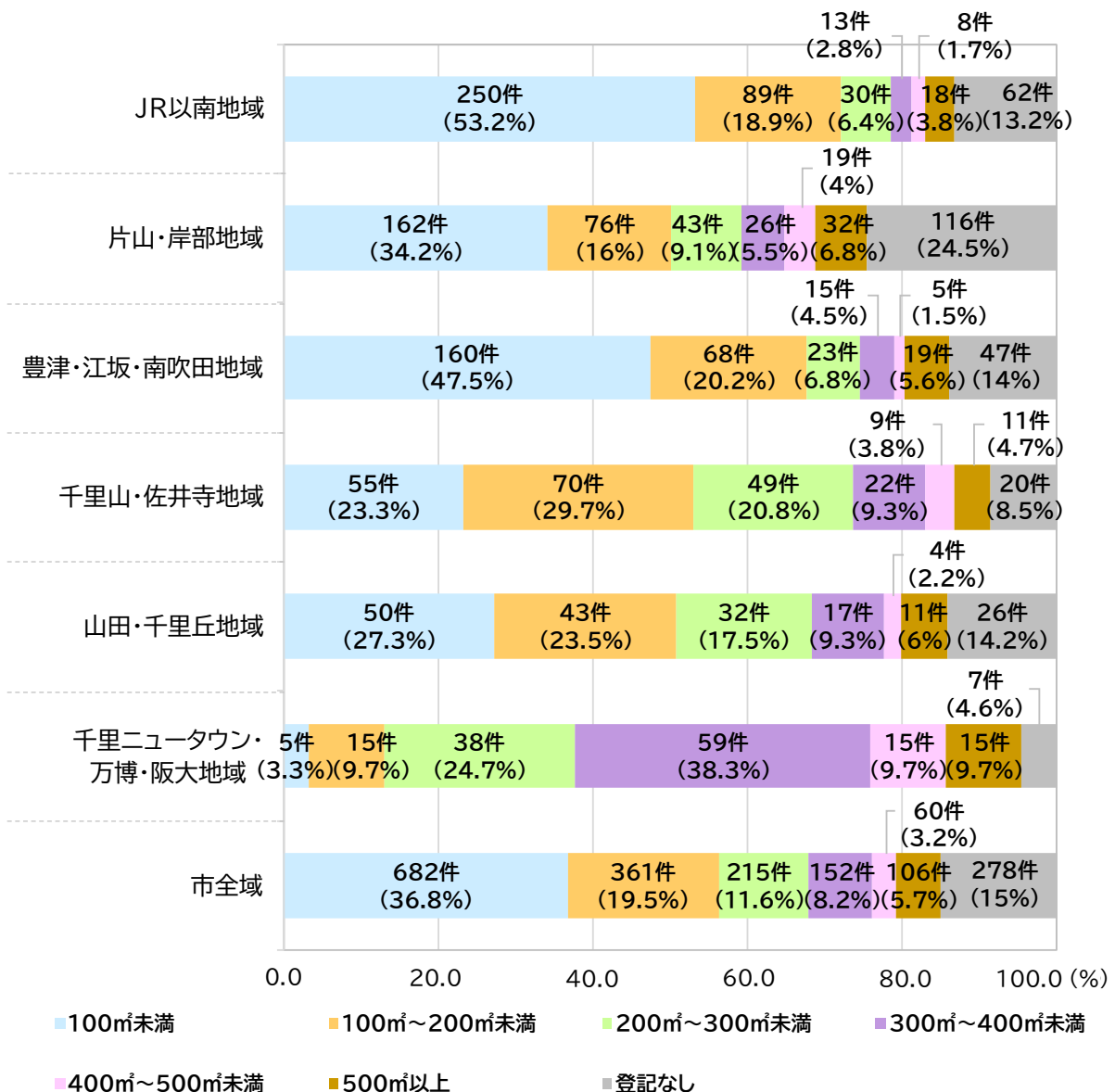


図 2-12 敷地面積別の空き家数

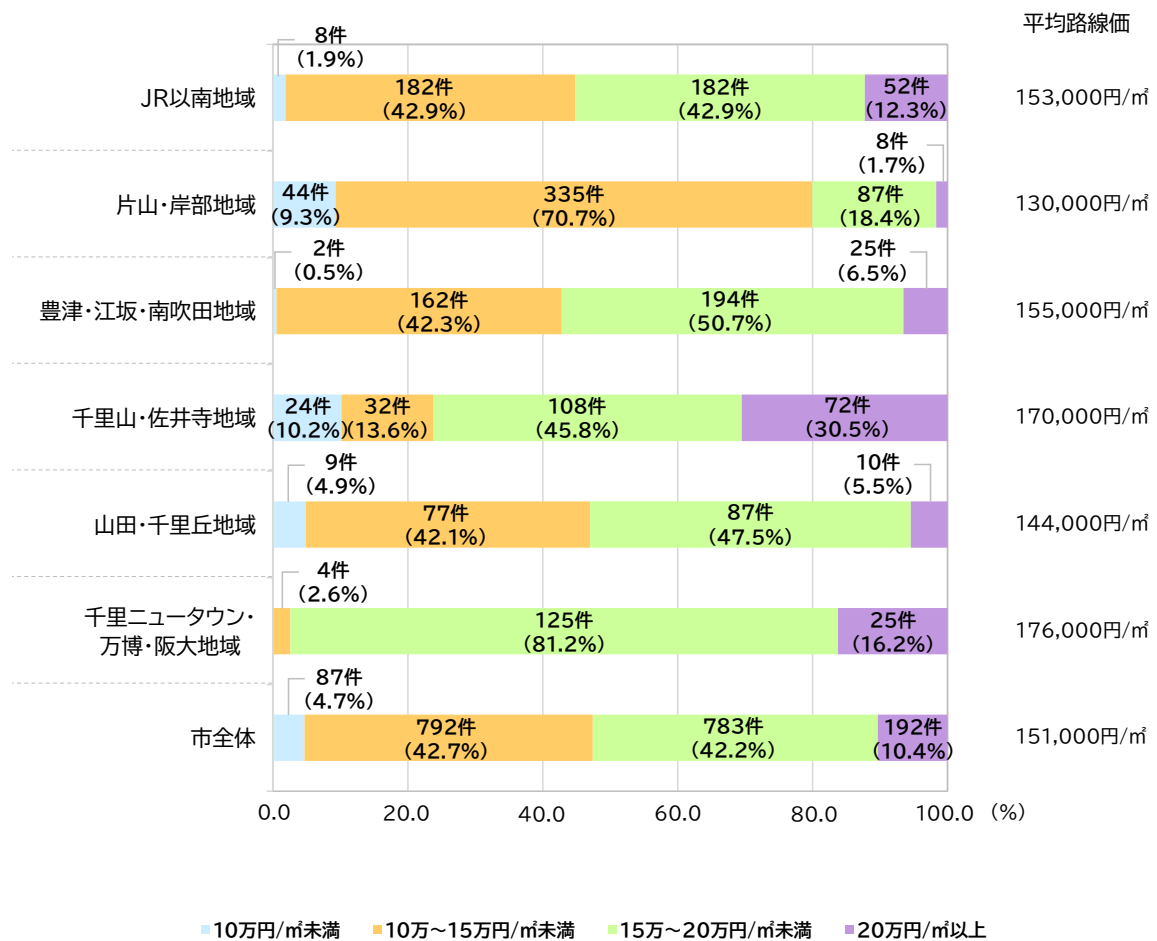
出典：令和6年度調査、土地登記情報

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。



注：()は地域内での構成比

図 2-13 空き家に接する道路の路線価

出典：令和6年度調査、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(登記建築日が記載されている空き家のうち、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。

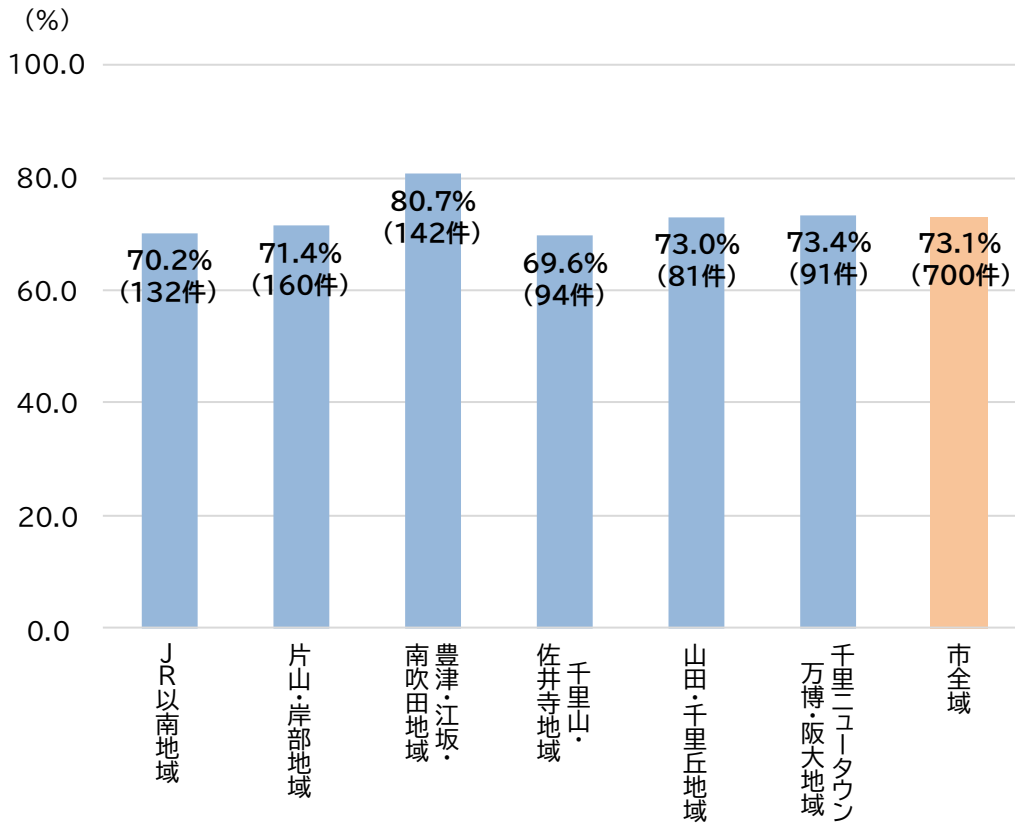


図 2-14 空き家の老朽化率

出典:令和6年度調査、建物登記情報

空き家数	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、建物登記情報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。

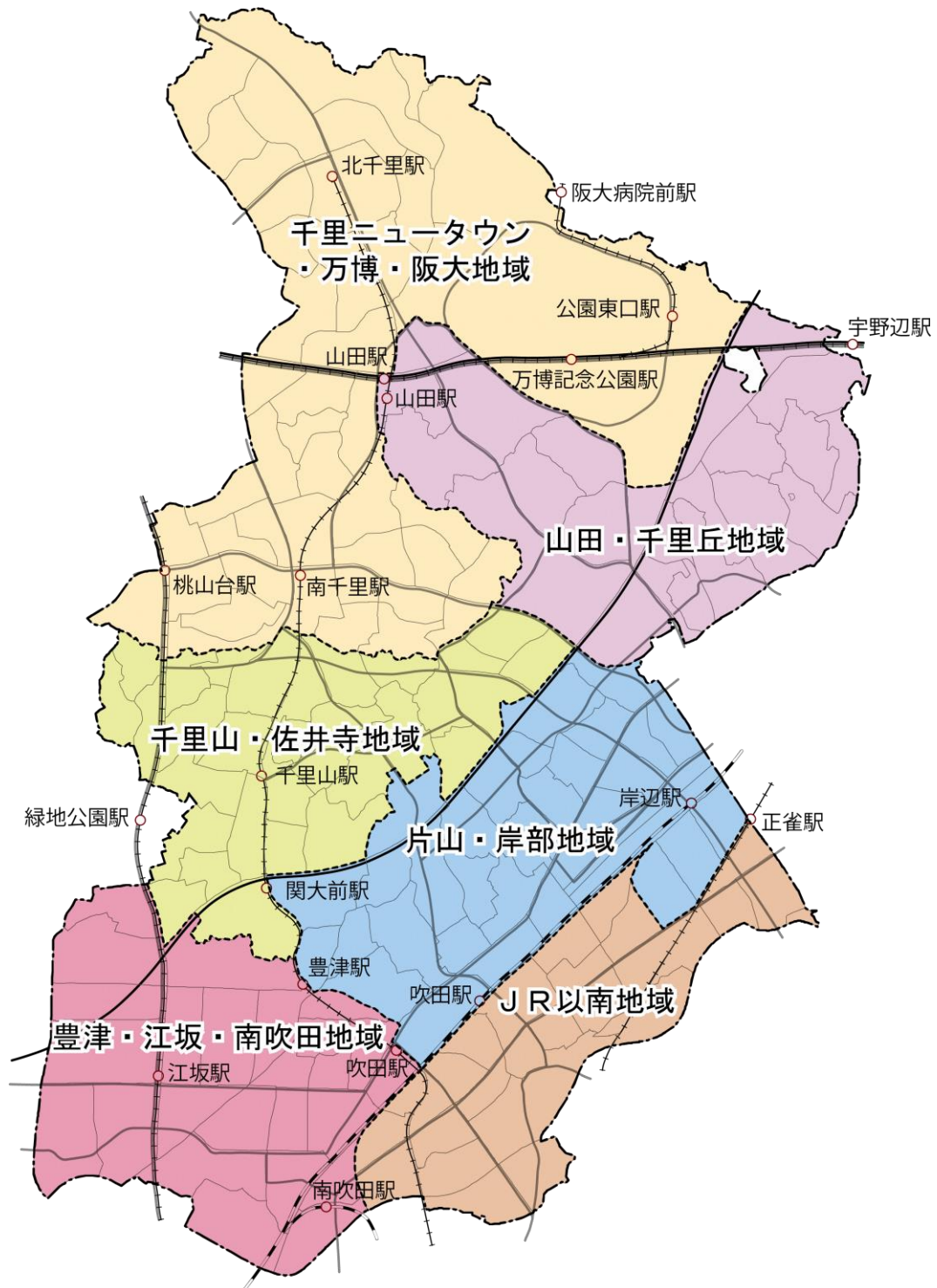


図 2-15 地域区域図

(1) JR以南地域

地域特性	◇市内でも早くから市街地が形成されてきた地域である。 ◇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、空き店舗が増加している。
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している。
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%) ◇既成市街地であり、地域全体に空き家が多く分布している。 ◇空き家率は、市内で最も高い。 ◇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。
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である。 ◇片山町では旧耐震基準*の木造住宅が多く分布している。 ◇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「吹田サスティナブル・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、人口が急増している。
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丁目で高齢化率が突出して高い。
空き家数 (空き家率)	474件(4.7%) ◇既成市街地であり、地域の中部、東部に空き家が分布している。 ◇空き家率は、市内で2番目に高い。 ◇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。
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住宅が建て込んでいる地域では、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住宅が建て込んでいる地域である。 ◇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、増減率は市内で突出して増加している。 ◇平成27年(2015年)からの人口増減率は、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している。特に南吹田4丁目では戸建住宅の分譲もあり、人口が急増している。 ◇地域東側の阪急吹田駅周辺では、人口が横ばい～減少している。
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一帯で人口が増加しており、高齢化率は市内で最も低い。 ◇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。
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、住宅が建て込んでいる地域であるため、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、横ばい傾向にある。 ◇平成27年(2015年)からの人口増減率は、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している。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、人口が急増している。
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。
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く、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、年々増加している。 ◇千里丘北では、大規模住宅開発が行われたことから、人口が急増している。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、年少人口比率は30%を超えている。 ◇名神高速道路以西では、人口が減少している。
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。
評点 100点 以上の割合	1.6%
空き家の 敷地面積	100㎡未満が最多
空き家の 平均路線価*	144,000円/㎡
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では、人口減少、高齢化、空き家の増加が目立ち、今後もこの傾向が続くことが懸念される。 ◇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している。
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、市内で最も少ない。 ◇阪急山田駅周辺では空き家率が高い。
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。 ◇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*

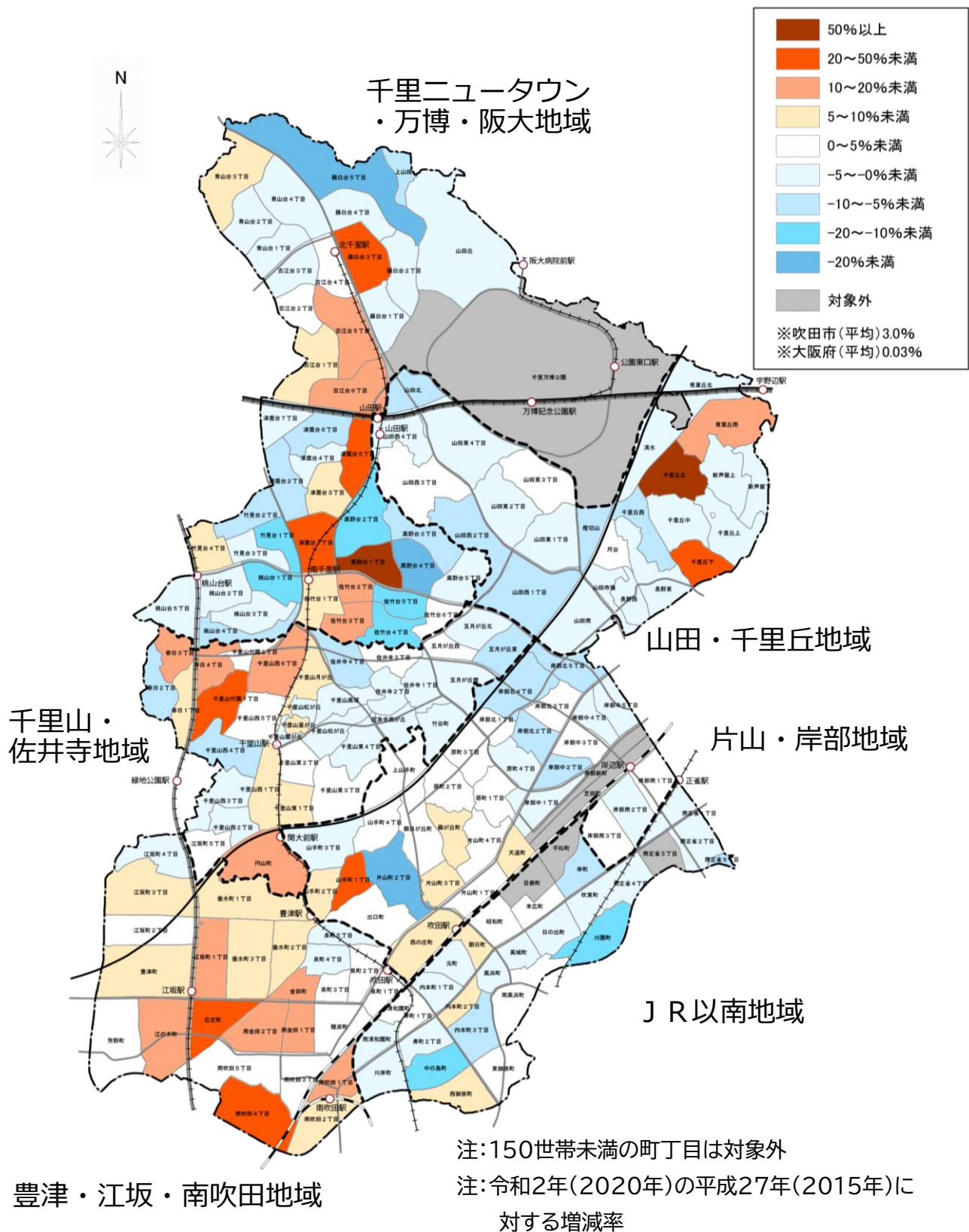


図 2-16 人口増減率

出典: 国勢調査

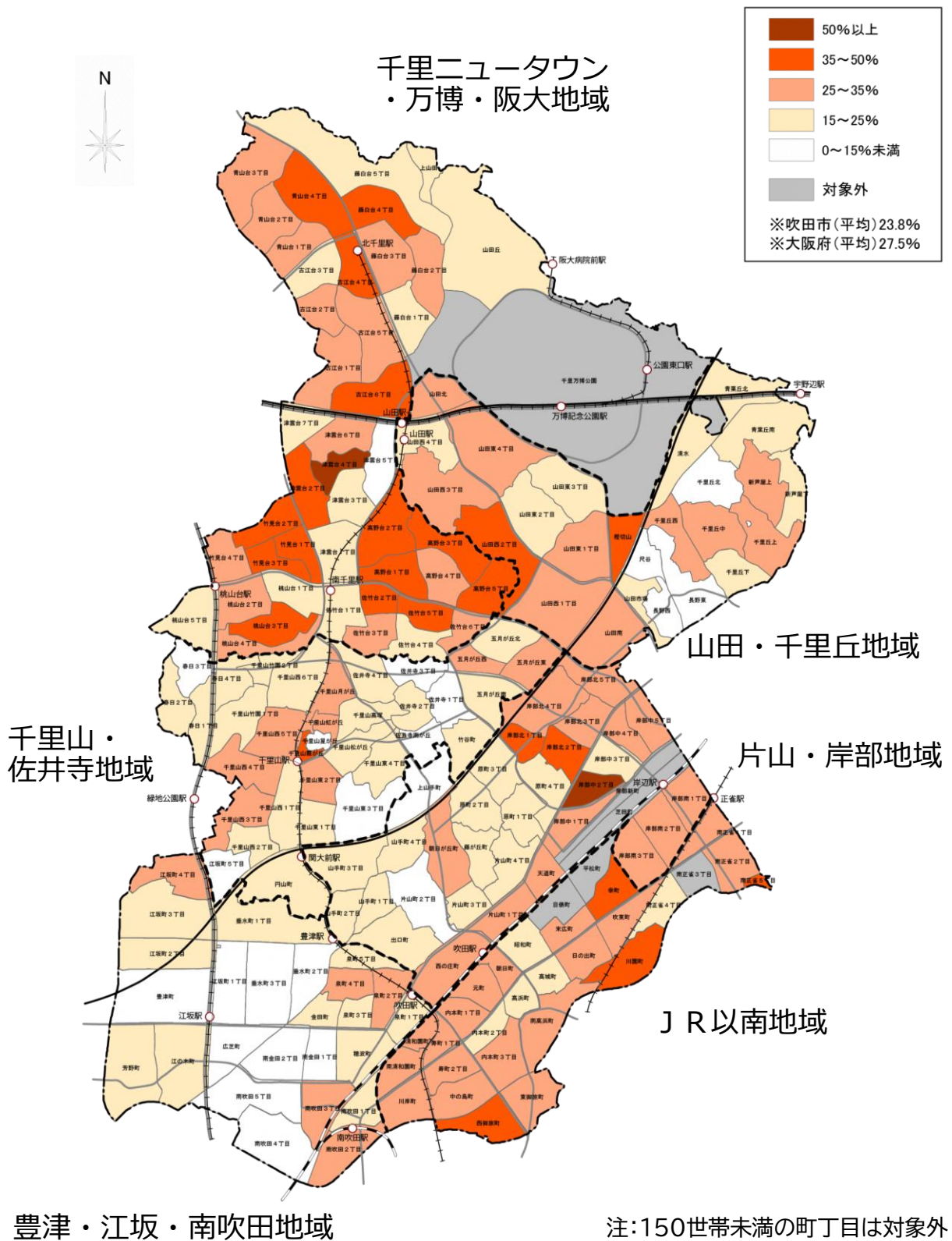


図 2-17 高齢化率

出典:令和2年国勢調査

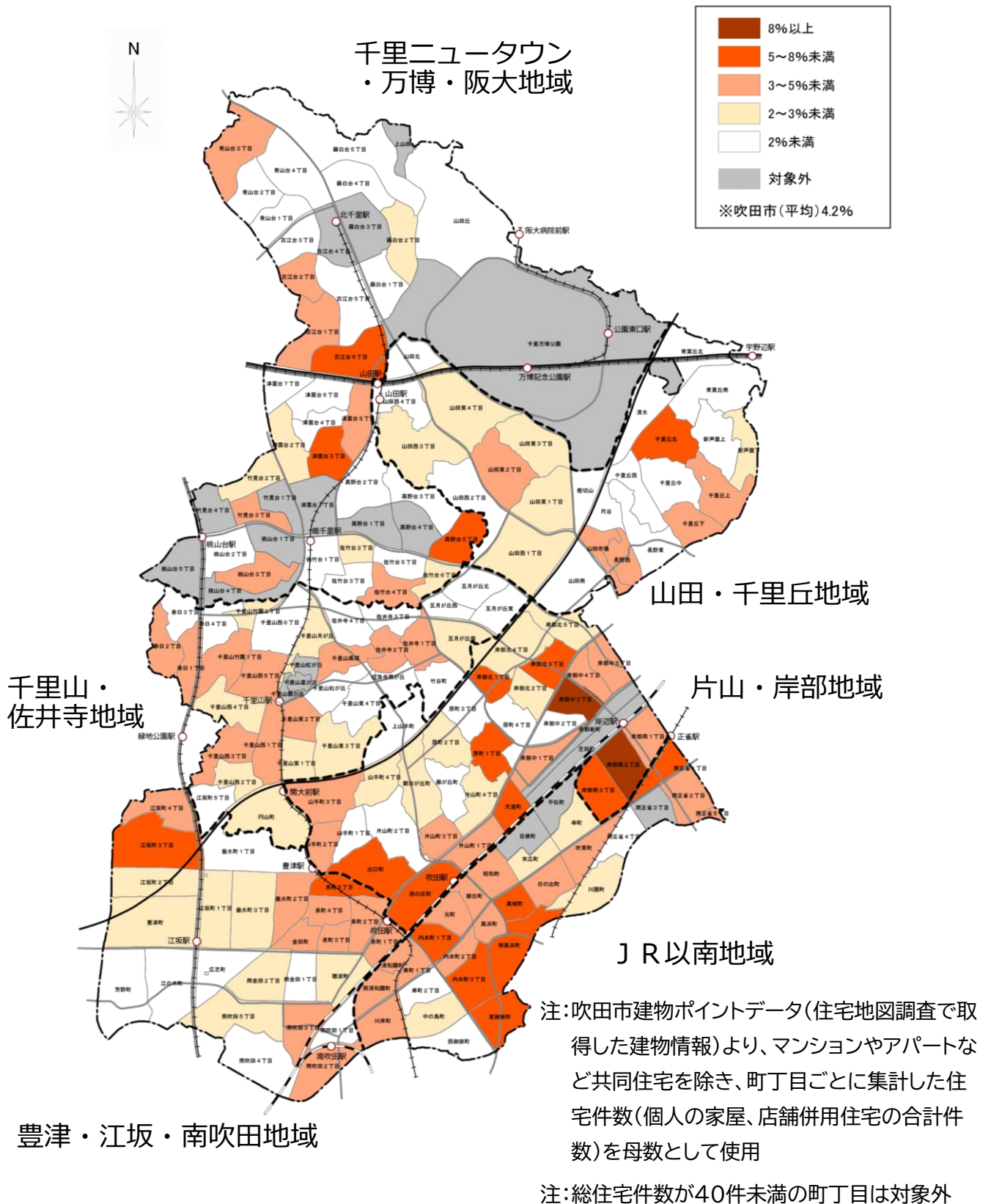


図 2-18 空き家率

出典:令和6年度吹田市空家等実態調査

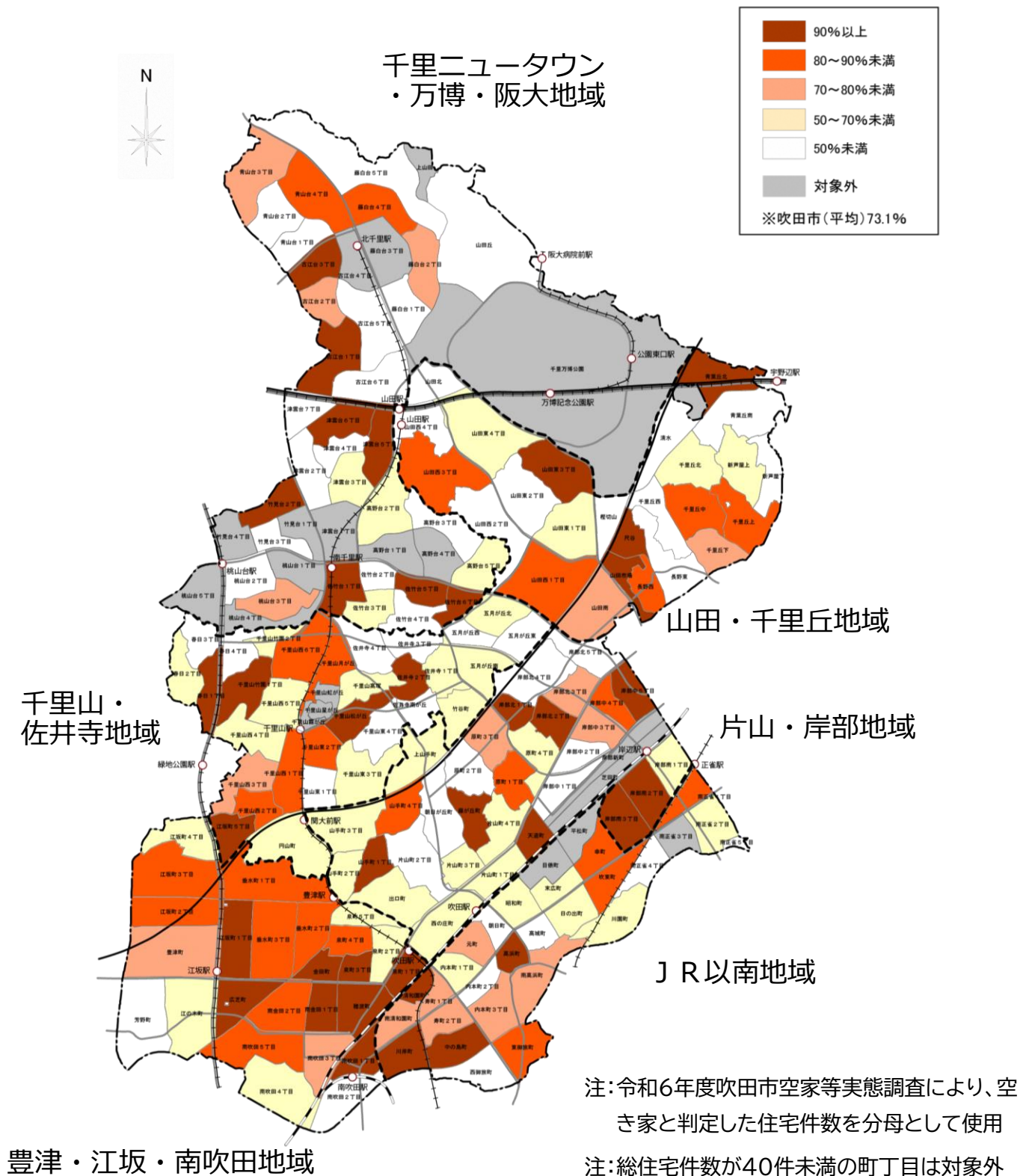


図 2-19 空き家の老朽化率

出典:吹田市空家等実態調査、建物登記情報

老朽化率:登記建築日が記載されている空き家のうち、登記建築年が旧耐震基準*と考えられる昭和56年(1981年)以前の件数の割合

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。

(評価基準)

- S：計画以上の成果を得ることができた
- A：計画どおり取り組むことができた
- B：概ね計画どおり取り組むことができた
- C：計画どおり取り組むことができなかった

(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する取組例)	
	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、窓口など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等を活用するなど、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など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	◇庁内関係部局や大阪府などとの連携を強化し、空家等対策に関わる情報の共有化を図る。 ◇空家等や特定空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。	
	所有者調査などにおいて、福祉部をはじめとする庁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。	
	所有者等の特定などに関して、空き家の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査などを実施しました。	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などについては、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不良度及び周辺の生活環境への悪影響の度合いが高い特定空家等相当の空き家(122件)の解消」に取り組み、5年間で118件(約96%)を解消しました。

目標	実績
平成30年度調査で判定した不良度及び周辺の生活環境への悪影響の度合いが高い特定空家等相当の空き家(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は更新の必要な時期が到来しています。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、特に不良度及び周辺的生活環境への悪影響の度合いが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件の不良度及び周辺的生活環境への悪影響の度合いが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

空き家を評点別にみると、「評点100点以上」(特定空家等相当または特定法定外空家等相当)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。本市では、令和6年度調査において、「評点100点以上」の空き家は30件確認されており、引き続き早急に対策を講じる必要があります。

また、「評点40～99点」の空き家は、このまま放置すると将来特定空家等または法定外空家等の状態になる可能性があります。本市では、令和6年度調査において、「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割が特定空家等相当または特定法定外空家等相当の空き家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、状態が悪化する前に対策や予防を講じ、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

本市の人口は増加傾向にありますが、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き、また、生産年齢人口(15～64歳)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、状態が悪くなる可能性があります。

また、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さが、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。空き家の適切な管理に関する情報提供・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、所有関係が複雑化することにより、空き家の解決が困難となるケースがあります。

(3) 空き家の市場流通・利活用の伸び悩み

空き家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、解体などの支援を行い、除却を促し、土地の売却によって新たな宅地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。

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。

この接道条件を満たしていないために、再建築や土地の売却が進まない事例が本市においても確認されており、必要に応じて庁内関係部局と連携しながら法制度を活用していくことが重要です。

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、増加傾向にありますが、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切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る既に状態の悪い評点100点以上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、将来特定空家等または特定法定外空家等になる可能性がある評点40～99点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課題を踏まえ、引き続き不良度及び周辺の生活環境への悪影響の度合いが高い空き家に対しての適切な措置に重点を置く必要があると考えます。

目標設定については、空き家の状態に合わせて次のとおり設定します。

(1) 評点が100点以上の空き家

保安上危険となるおそれや、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る評点100点以上の空き家は、早急に対策を講じる必要があり、前回計画と同様に、その解消を目指します。

指標	現状	目標値
令和6年度調査で判定した評点が100点以上の空き家の件数	30件	令和16年度までに解消

(2) 評点が40点～99点の空き家

平成30年度調査では、評点40～99点の空き家と同等と判定される空き家は949件確認されていました。そのうち、640件(67.4%)が建替え・除却等により解消されています。本計画では、評点100点以上の空き家の解消に加え、このまま放置すると将来特定空家等または特定法定外空家等になる可能性がある評点40～99点の空き家についても目標設定を行い、更なる空家等対策を推進します。

指標	現状	目標値
令和6年度調査で判定した評点が40～99点までの空き家の件数	194件	令和16年度までに80%削減

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・安全なく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

空家等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、必要に応じて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

空家等対策の方向性の一つとして、改修など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家等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、解体など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。

		評点			
		使用中	0～39点	40～99点	100点～
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 ⑥財産管理制度の活用	③管理不全空家等に対する措置 ⑤緊急安全措置の実施	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		⑩空き家の改修、跡地活用の促進 ⑫除却の支援	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する取組例です。

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、また必要に応じて、空家法に則り、生活インフラ*など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、水道の使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。[継続]

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、適切な管理に関する情報提供・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行い、地域住民の生活環境の保全を図ります。

【取組例】

- ◆適切な管理に関する情報提供・助言を行い、必要に応じて空家法に則り、「指導」、「勧告」の措置を講じます。[継続]

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、空家条例に則り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、空家条例に則り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。[継続]

⑥ 財産管理制度*の活用

所有者が不明である空き家や相続放棄など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は、必要に応じて財産管理制度*を活用します。[継続]

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

適切な管理を促進し、空き家の増加を抑制するために、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】

- ◇パンフレットなどの作成・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、空き家の適切な管理に関する情報をよりの確かつ速やかに伝えられるように、情報発信の方法を工夫します。

【取組例】

- ◇空き家の適切な管理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]
- ◇必要に応じて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。
- ◇必要に応じて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]

表 4-1 推進施策と具体的な取組

基本方針	推進施策	具体的な取組例	危険度評点			SDGs				
			空家家			4	10	11	12	17
			使用中	0 ～ 39 点	40 ～ 99 点	100 点	教育	不 平 等	持 続 可 能 な 都 市	持 続 可 能 な 消 費 と 生 産
基本方針1 適切に管理 されていない 空家家の解消	①空家家の状況把握	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、空家家の位置や状況、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。								
		電気、ガス、水道の使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	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。								
	③管理不全空家等に対する措置	適切な管理に関する情報提供・助言を行い、必要に応じて空家法に則り、「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	危険な状態にある空家家に対しては、空家条例に則り、必要に応じて緊急安全措置を行います。								
基本方針2 空家家の発生抑制	⑥財産管理制度の活用	相続放棄等で管理する者がいない空家家については、必要に応じ、財産管理制度を活用します。								
	⑦市民の意識の涵養、所有者等の理解増進	パンフレットなどの作成・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。								
		空家家の維持管理、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。								
		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。								
	⑧情報提供の充実、工夫	空家家の適切な管理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。								
		空家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。								
基本方針3 空家家の利活用及び市場流通の促進	⑨相談体制の整備	空家家の修繕、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。								
		必要に応じて空家等管理活用支援法人の指定を検討します。								
	⑩空家家の改修、跡地活用の促進	空家家（空家店舗、空家倉庫・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。								
		必要に応じて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	空家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家家の利活用の魅力を発信します。								
		空家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。								
	⑫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します。								
		空家家の解体撤去費用の一部の補助制度を検討します。								

注：太字で示したものは、計画期間に特に注力する取組例です。

注：本市では、SDGsの考え方を取り入れた施策や取組を展開していきたいと考えています。

注：SDGs(持続可能な開発目標。国連サミットで採択された平成28年(2016年)から令和12年(2030年)の15年間で達成するために掲げた国際目標。持続可能な世界を実現するための17のゴールと169のターゲットから構成される。)



4:【教育】:すべての人に包括的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する。



12:【持続可能な消費と生産】:持続可能な消費生産形態を確保する。



10:【不平等】:国内および各国家間の不平等を是正する。



17:【実施手段】:持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化。



11:【持続可能な都市】:包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市および人間居住を実現する。

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)」や、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、不良度と周辺的生活環境への悪影響の度合いにより複合的に評点を判定します。

(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)

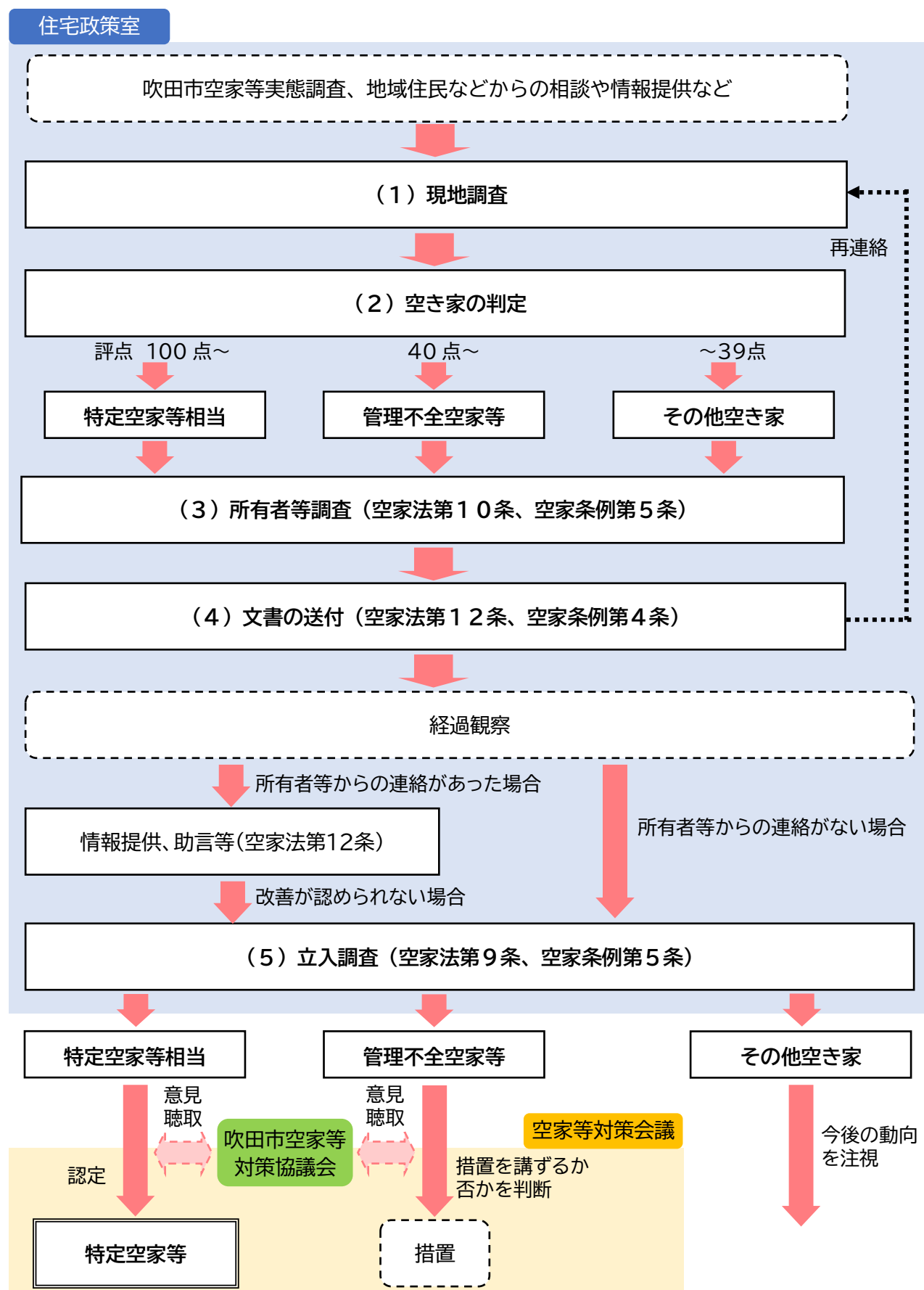
文書にて空き家の適切な管理を依頼します。文書に対し、所有者等から連絡があった場合、情報提供、助言その他必要な援助を行います。

(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。



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の規定に則り、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税などの住宅用地特例*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項に則り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。

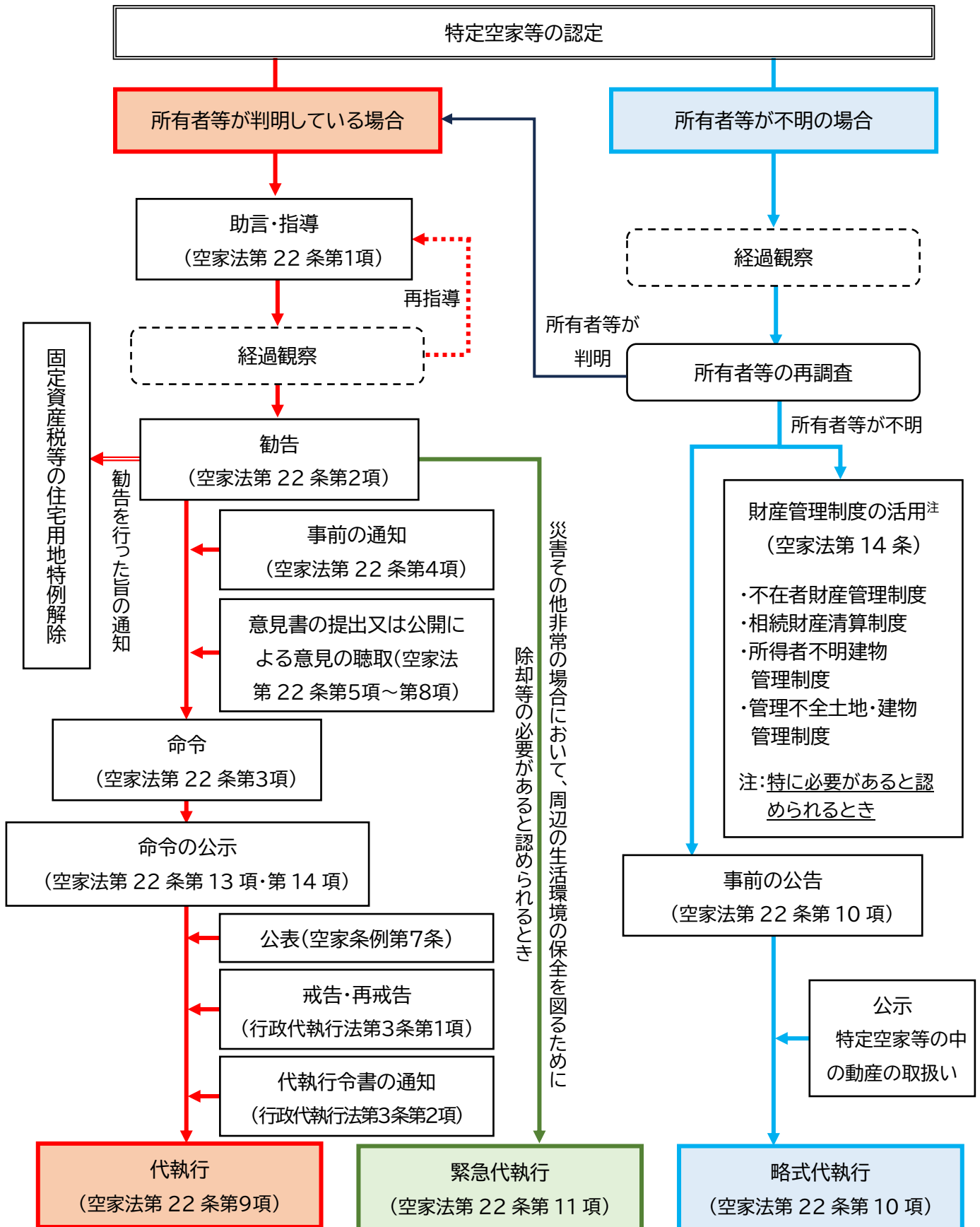


図 5-2 特定空家等に対する措置のフロー

(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、必要に応じて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の規定に則り、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税などの住宅用地特例*の対象から除外します。

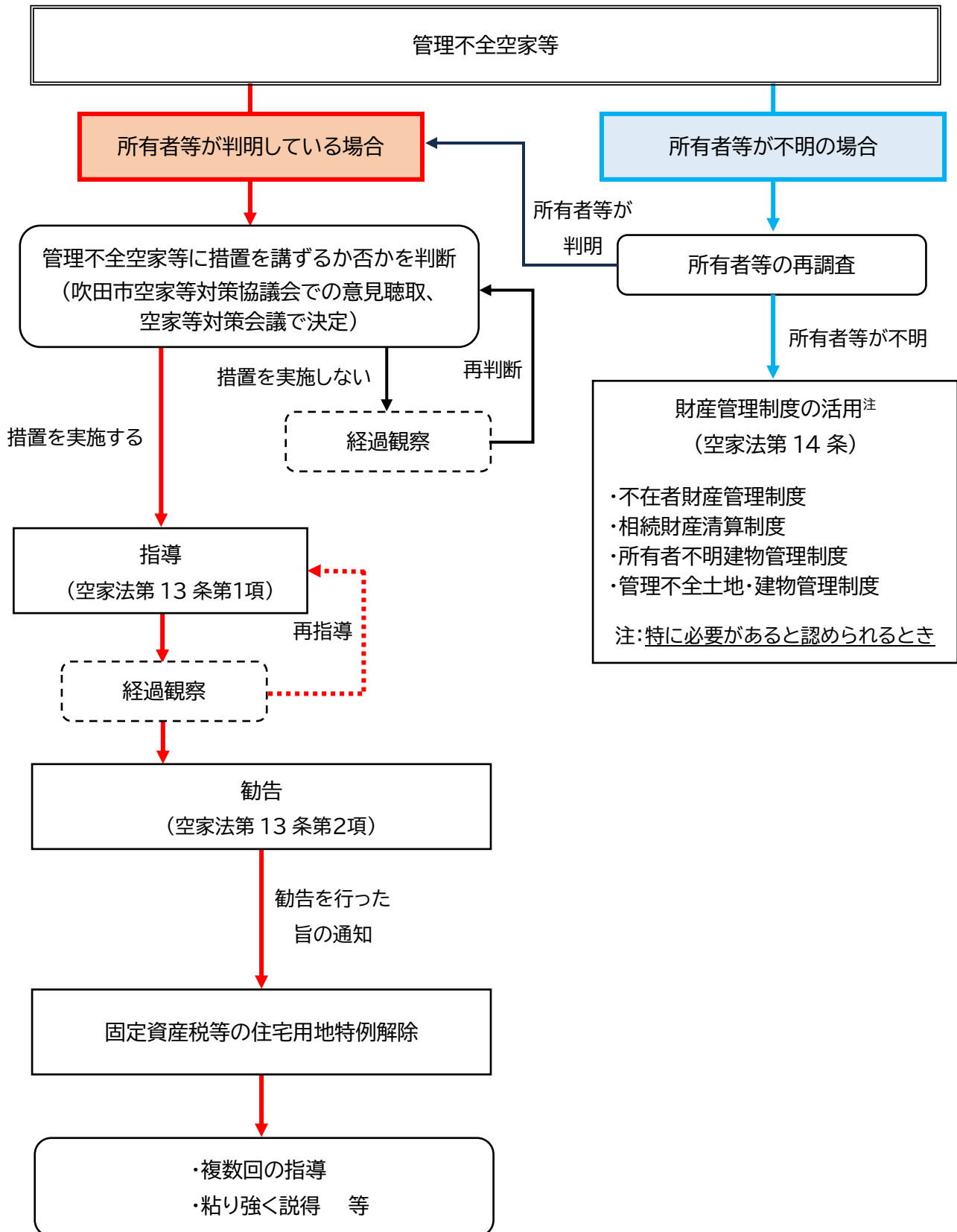


図 5-3 管理不全空家等に対する措置のフロー

(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項に則り、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。

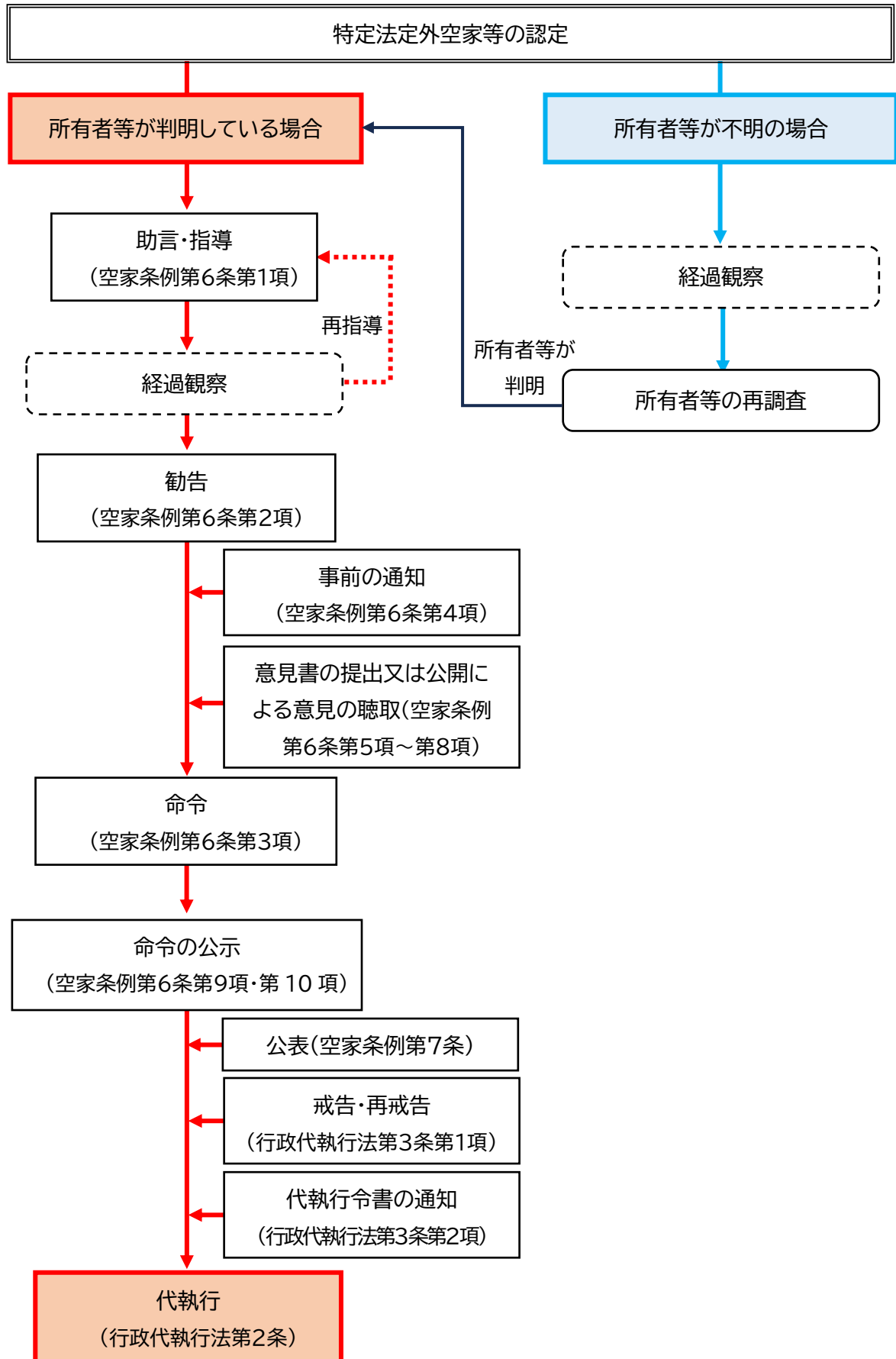


図 5-4 特定法定外空家等に対する措置のフロー

(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条に則り、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項に則り、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

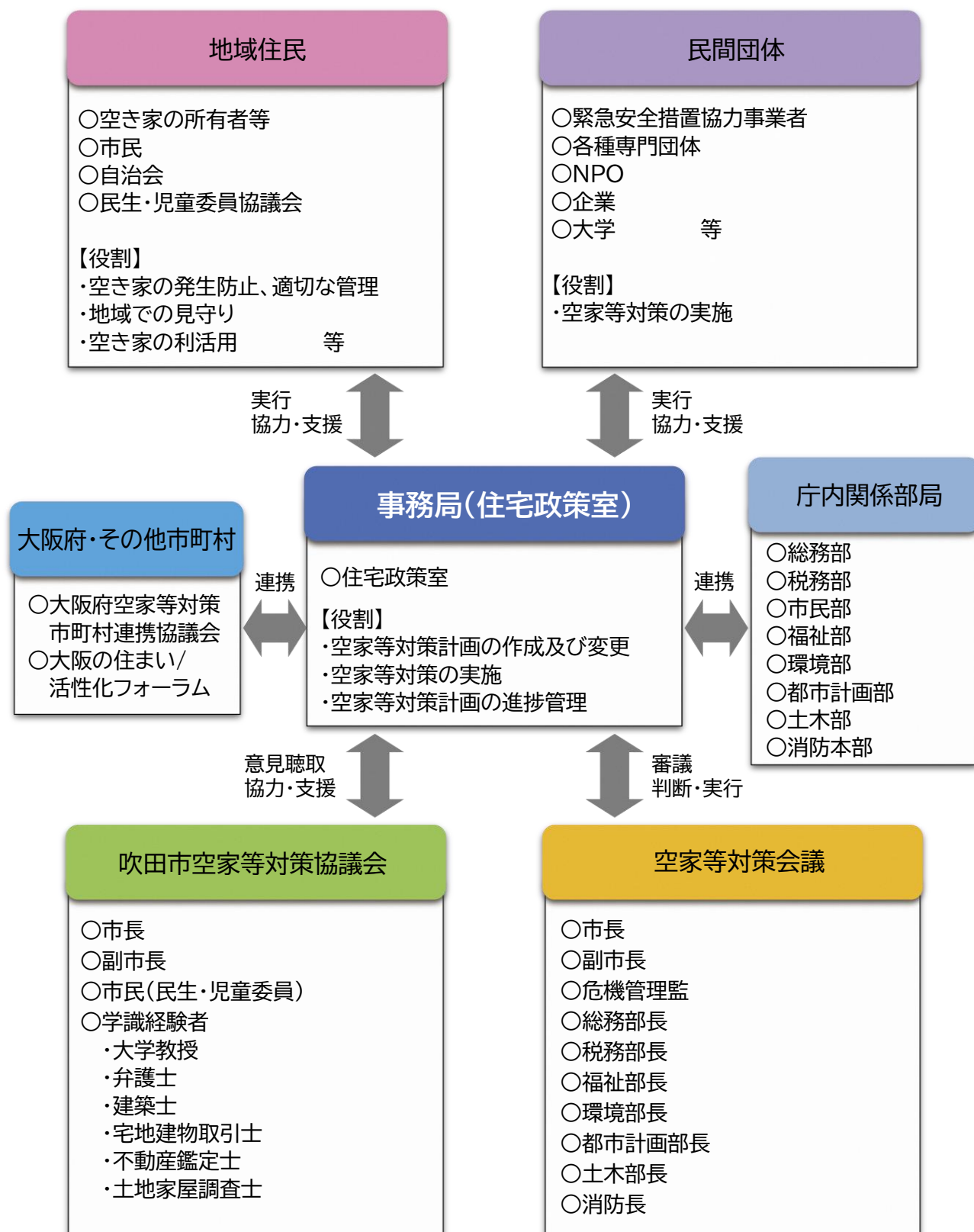


図 6-1 実施体制

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 勧告した特定空家等及び管理不全空家等の固定資産税などの住宅用地特例*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	福祉総務室	所有者等の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	火災予防や災害対応、危険防止などに関すること

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。

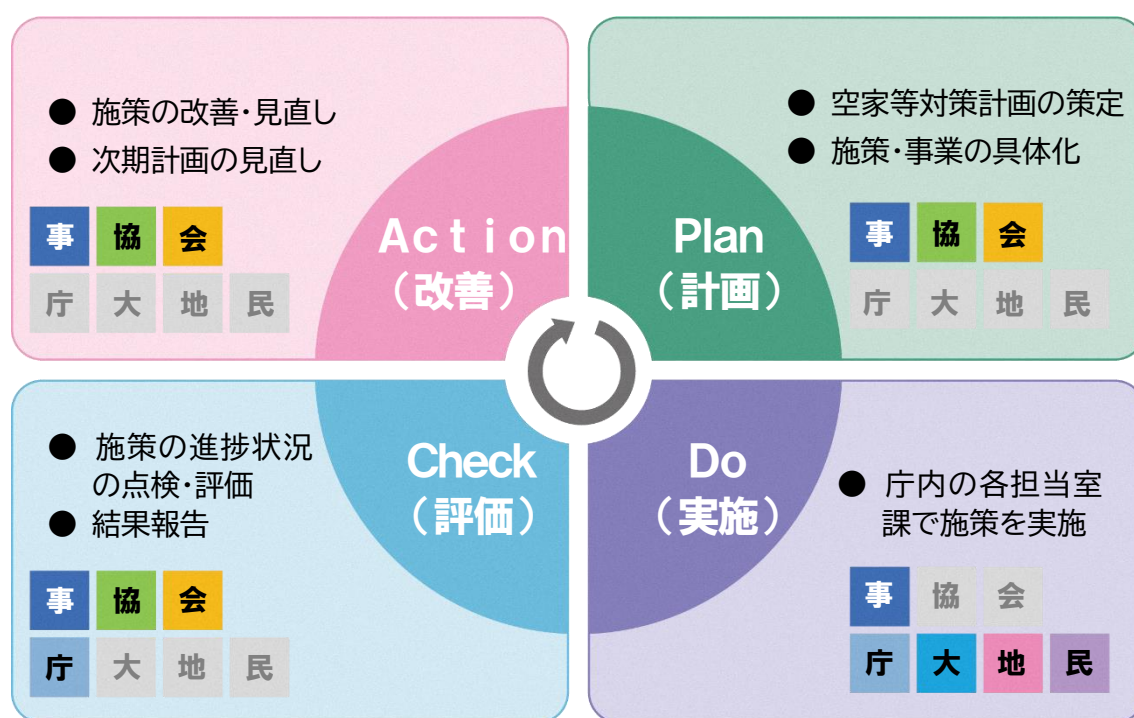


図 6-2 PDCAサイクル*による進行管理

◇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		

參考資料

参考資料1 吹田市空家等対策計画 2025 の策定経過

(1) 経過

会議名称等	開催日・実施期間	内容
第1回 吹田市空家等対策協議会	令和6年(2024年) 5月13日	・吹田市空家等対策計画2020の進捗状況 (令和5年度報告)(案) ・吹田市空家等対策計画2020の改定
第1回 空家等対策会議	令和6年(2024年) 5月30日	・吹田市空家等対策計画2020の進捗状況 (令和5年度報告)(案) ・吹田市空家等対策計画2020の改定
令和6年(2024年)6月～ 令和7年(2025年)3月		・令和6年度吹田市空家等実態調査
第2回 吹田市空家等対策協議会	令和6年(2024年) 7月2日	・吹田市空家等対策計画骨子案 (令和6年度改定)
第2回 空家等対策会議	令和6年(2024年) 8月1日	・吹田市空家等対策計画骨子案 (令和6年度改定)
第3回 吹田市空家等対策協議会	令和6年(2024年) 11月20日	・(仮称)吹田市空家等対策計画2025(素案)
第3回 空家等対策会議	令和6年(2024年) 11月21日	・(仮称)吹田市空家等対策計画2025(素案)
令和6年(2024年)12月10日～ 令和7年(2025年)1月17日		・市民意見の募集の実施

(2) 吹田市空家等対策協議会 委員名簿

任期:令和5年(2023年)4月1日 ~ 令和7年(2025年)3月31日

	氏名	所属
会長	後藤 圭二	吹田市(市長)
副会長	辰谷 義明	吹田市(副市長)
委員	岩脇 ちゑの	吹田市民生・児童委員協議会
委員	櫻田 司	大阪弁護士会
委員	富永 明	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部 北大阪支部
委員	橋本 徹也	大阪土地家屋調査士会
委員	久 隆浩	近畿大学 総合社会学部 (環境・まちづくり系専攻)
委員	藤原 学	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 ※任期:令和5年(2023年)5月1日~令和7年(2025年)3月31日
委員	松下 豊光	大阪府宅地建物取引業協会 北大阪支部
委員	森 修平	社会福祉法人 吹田市社会福祉協議会
委員	山地 康夫	公益社団法人 大阪府建築士会

(敬省略・50音順)

参考資料2 住宅・土地統計調査

(1) 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の解説

住宅・土地統計調査は、我が国の住戸に関する実態ならびに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅などに居住している世帯に関する調査を実施し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、5年に一度実施されています。

なお、この調査は、抽出調査結果から、各市町村全域の数字を推計しているため、調査結果と実際の数字には差異があります。

住宅・土地統計調査では、「住宅」は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に分けられ、居住世帯のない住宅の一部に「空き家」が含まれています。

さらに、空き家は、以下の4つに分類されています。

①賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家：賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人に住んでいない住宅で、次の例も該当する

例) i. 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたり不在の住宅

ii. 建替えなどのために取り壊すことになっている住宅

②賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

③売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

④二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅

なお、空家法の空家等は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に含まれています。

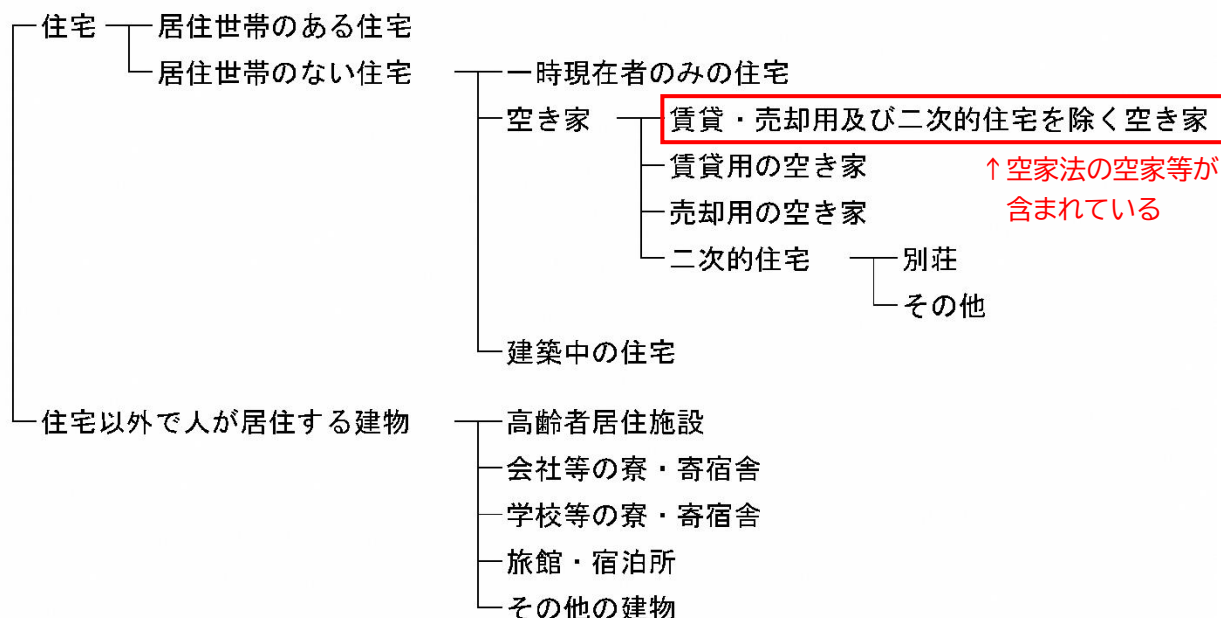


図 住宅の区分

出典：令和5年(2023年)住宅・土地統計調査

(2) 空き家率の比較

ア 大阪府内市町村との「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合の比較

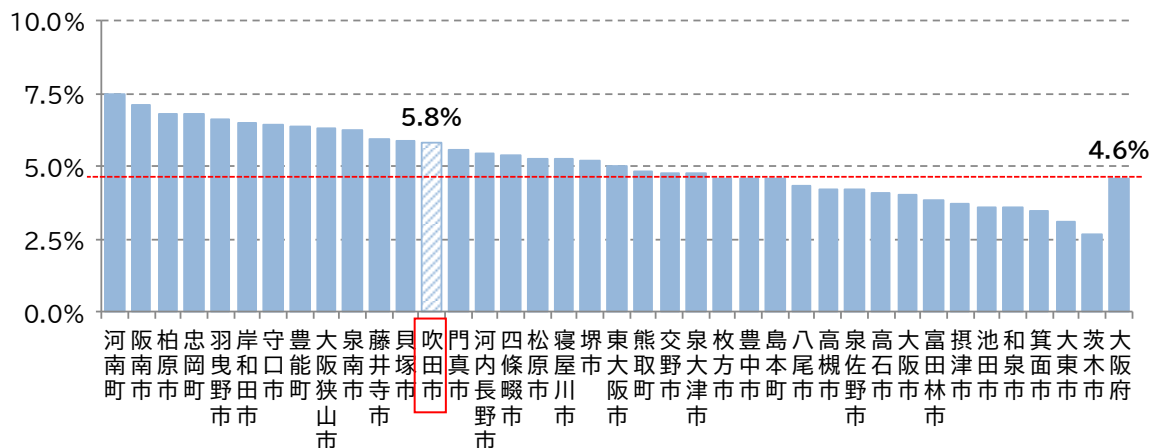


図 住宅数に対する賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数の割合(大阪府内)

出典:令和5年(2023年)住宅・土地統計調査

イ 同規模人口帯の中核市との「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合の比較

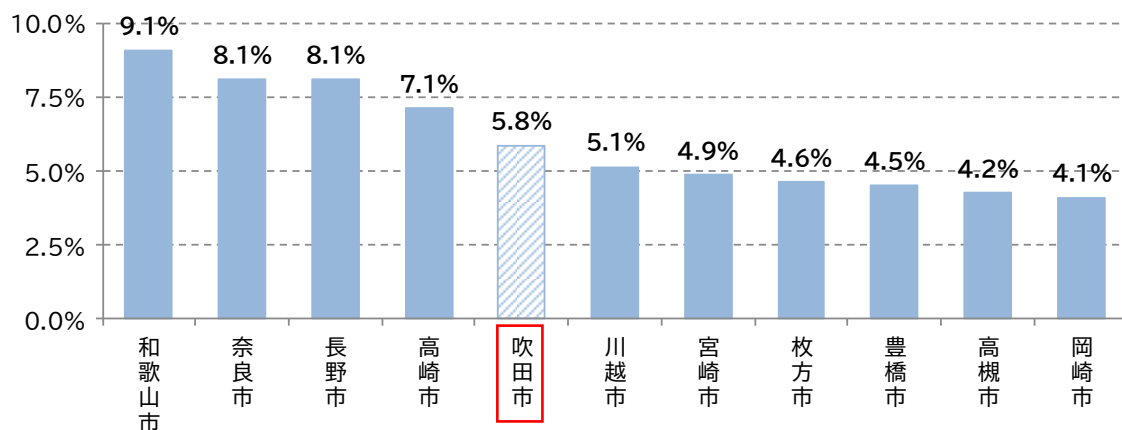


図 住宅数に対する賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数の割合
(同規模人口帯の中核市)

出典:令和5年(2023年)住宅・土地統計調査

参考資料3 関係法令等

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第二百二十七号)

第1章 総則

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の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ため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他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ることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。第十四条第二項において同じ。）をいう。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く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情

報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するもの

として国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第2章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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にあると認めるときは、当該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。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定

行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条

第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

(特定空家等に対する措置)

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、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ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、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は、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措

- 置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく、第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関

連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第8章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

内閣は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和五年法律第五十号)附則第一条の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行期日は、令和五年十二月十三日とする。

理 由

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行期日を定める必要があるからである

(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域
- 二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域
- 三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律(平成二十年法律第三十九号)第二条第二項に規定する滞在促進地区
- 四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村(特別区を含む。以下同じ。)が認める区域

(公示の方法)

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(空家等対策計画の作成等の提案)

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

(4) 行政代執行法

(昭和二十三年法律第四十三号)

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

- ② 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。
- ③ 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

- ② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- ③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

附 則

- ① この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。
- ② 行政執行法は、これを廃止する。

附 則（昭和二六年三月三十一日法律第九五号）抄

- 1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に関する部分については昭和二十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和二十六年度分の地方税から適用する。

附 則（昭和三四年四月二〇日法律第一四八号）抄

（施行期日）

- 1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第一百四十七号）の施行の日から施行する。

（公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置）

- 7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則（昭和三七年九月一五日法律第一六一号）抄

- 1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。
- 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。
- 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。
- 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。
- 5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。
- 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てをすることができる期間は、この法律の施行の日から起算する。

- 8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
- 9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

(5) 吹田市空家等の適切な管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律 第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等及び法定外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、適切な管理を促進することにより、市民の生命、身体及び財産を保護し、その生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「法定外空家等」とは、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む。）をいう。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く。

2 この条例において「特定法定外空家等」とは、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又は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的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にあると認められる法定外空家等をいう。

3 前2項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、法の例による。

(建築物等の所有者等の責務)

第3条 建築物の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、適切な管理が行われていない空家等及び法定外空家等が市民の生命、身体及び財産に重大な被害を与え、その生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることを認識し、所有又は管理をする建築物の管理を適切に行うとともに、市が行う空家等及び法定外空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 法定外空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、法定外空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市の責務)

第4条 市は、この条例の規定に基づき、法定外空家等の発生の予防に関する対策の実施その他の法定外空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

2 市は、前項に定めるもののほか、法定外空家等の適切な管理を促進するため、その所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な支援を行うよう努めるものとする。

(立入調査等)

第5条 市長は、法定外空家等の所在及び当該法定外空家等の所有者等を把握するための調査その他法定外空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、次条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、法定外空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 前項の規定により法定外空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(特定法定外空家等に対する措置)

- 第6条 市長は、特定法定外空家等の所有者等に対し、当該特定法定外空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定法定外空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）を講ずるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定法定外空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の期限を定めて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
 - 3 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置を講じなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の期限を定めて、その勧告に係る措置を講ずるよう命ずることができる。
 - 4 市長は、前項の措置を命じようとするときは、あらかじめ、当該措置を命じようとする者に対し、当該命じようとする措置の内容及び理由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、当該措置を命じようとする者に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、市長に対し、規則で定めるところにより意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、規則で定めるところにより、同項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公表しなければならない。
 - 10 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定法定外空家等に設置することができる。この場合においては、特定法定外空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 11 第3項の規定による命令については、吹田市行政手続条例（平成9年吹田市条例第3号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

(公表)

第7条 市長は、法第22条第3項又は前条第3項の規定による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ときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表をされるべき者にその旨を通知し、その者が意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、所有者等が適切な管理を怠っていることにより、空家等又は法定外空家等に損傷その他の事象が発生し、人の生命、身体又は財産に重大な被害が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、当該被害を回避するために必要な限度において、必要な措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 緊急安全措置を講ずる場合においては、空家等又は法定外空家等の所有者等の同意を得ることを要しない。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、空家等又は法定外空家等の所有者等に対し、緊急安全措置の実施に要した費用を請求することができる。

(委任)

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

附 則(令和5年12月21日条例第25号)

この条例は、公布の日から施行する。

(6) 空き家に対する措置を講ずるか否かの判定表

空き家に対する措置を講ずるか否かの判定表

- ①全会計が100以上となつた場合、
空容法第22条または空容条例第8条に基づき措置を講ずることができ
る。
②全会計が40以上となつた場合、
空容法第13条に基づき措置を講ずることができる。
- 周辺の建築物の用途・形状・高さ及び配線等の相違性（個性）を認識し、検討し、調整点を計上する。すなわち、七十七号に於ける（右記のとおり）とされる。

[illegible]

参考資料4 用語解説

[あ行]

■ 空家等活用促進区域/ 空家等活用促進指針(p.50,51)

空家法に定められている、空家等の数や分布状況、活用の状況、その他の状況からみて、経済的・社会的活動の促進のために空家等や空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域及び当該区域における空家等や空家等の跡地の活用の促進を図るための指針。

■ 空家等管理活用支援法人(p.49,51)

空家法に定められている、公的な立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市の補完的な役割を果たす民間の法人であり、当該法人からの申請により市長が指定する。

■ 空き家バンク(p.34,36,37,42,50,51)

市場に出回りにくい空き家の流通や有効活用の促進を目的に、空き家に関する情報を幅広く提供し、空き家の所有者と利用希望者マッチングする仕組。主に自治体や自治体から信託を受けた団体によって運営される。

■ インスペクション(p.37)

住宅の設計・施工に詳しい建築士などが、第三者的な立場から、また、専門家の見地から、住宅劣化状況や欠陥の有無、補修すべき箇所等を診断すること。

[か行]

■ 開発市街地型(p.26,27)

本市の市街地類型のうち、公共団体や都市再生機構による土地区画整理事業が行われた地区。計画的に整備された住宅地や商業・業務の集積がみられる。

■ 既成市街地型(p.24,25,27,28)

本市の市街地類型のうち、昭和初期に実施された耕地整理などによる整然としたまちなみがみられる地区。老朽化した建築物の建て詰まった地区が広がっている。

■ 旧集落型(p.24,25,26,27,28)

本市の市街地類型のうち、自然発生的に開発された地区。古くから集落が形成され、狭い道路が多く、また、歴史的な景観や史跡などが残されている。

■ 旧耐震基準(p.22,25,33)

建築基準法で定められている建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準であり、1981年(昭和56年)6月1日の建築基準法の改正において耐震基準が改正

される以前の基準のことを「旧耐震基準」と呼び、改正以降の基準を「新耐震基準」と呼ぶ。

■ 銀行への管理財産としての信託(p.35)

信託銀行が行う、転居や相続などで生じた空家の管理、有効活用の提案や売却などの手続きなどを請け負うサービス。

■ 建築基準法(p.42)

建築物の敷地・構造・設備・用途などに関して規定した法律。

■ 固定資産税等の住宅用地特例(p.54,55,56,57,63)

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日(賦課期日)において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地(住宅用地)については、その面積の広さによって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用され、税額が軽減されている。

■ コンバージョン(p.36)

既存建物に修繕・改造などを施し、新たな用途に転換して付加価値を与えて利用する既存建物の有効活用方策。

[さ行]

■ 財産管理制度(p.46,48,51,55,57,60)

民法に定められている、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産、土地もしくは建物の管理や処理を行わせる制度。なお、裁判所が選任した管理人を財産管理人という。

■ 生活インフラ(p.47,52)

電気、ガス、水道などの、生活を支える基盤となる設備やサービス。

■ 成年後見人制度(p.35)

認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な人に対して、成年後見人が、本人を代理して契約などの法律行為を行うことで、本人を保護・支援する制度。

[た行]

■ 大規模開発市街地型(p.29,41)

本市の市街地類型のうち、高度経済成長期のニュータウン開発による大規模な都市開発が行われた地区。区画の大きい戸建住宅地や公共賃貸住宅、UR賃貸住宅等がみられる。

■ 地域福利増進事業(p.37)

所有者がわからない土地(所有者不明土地)のうち、土地に簡易建築物以外の建築物が存在せず、業務の用その他の特別の用に供されていないものを、公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度。都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に10年間を上限とする使用权を設定して、利用することを可能とする。

■ 土地区画整理事業(p.26,27,43)

公共施設の設備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う面的整備事業。

[は行]

■ 風致地区(p.27)

都市計画法に基づく地域地区の一種。都市の風致を維持するために定められる地区で、樹林地、丘陵地、水辺地等の良好な自然的景観に富んでいる区域や、良好な住環境を維持している区域等を指定し、生活にうるおいを与え、緑に富んだ快適な都市環境の維持を図っている。建築物の建築、宅地造成、木竹の伐採その他の行為について規制を設けることができる。

■ 防災空地(p.37)

平常時は周辺住民の憩いの場などとして活用され、災害時に火災の延焼の防止や一時避難所、救援物資の中継地点といった防災機能を担うスペースのこと。

■ ポケットパーク(p. 37)

街の一角などに設けられる小公園のこと。

[ま行]

■ マイホーム借り上げ制度(p.34)

国土交通省が支援する一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)が運営する制度。マイホームをJTIを経由して第三者に転貸することができ、JTIから安定した賃料収入を保証するものである。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用が可能となる。

■ 民法(p.45,48)

人の財産や身分に関する一般的な事項を規律する法。「民法」と題する法律のほか、不動産登記法・借地借家法・戸籍法など多数の補充法や特別法が含まれる。

[ら行]

■ ランドバンク事業(p. 36)

空き家・空き地の寄付又は低廉売却を受け、解体・整地・転売等により空き家・空き地・狭い道路の一体整備を行い、有効活用を図ること。

■ リノベーション(p.37,42,50,64)

既存建物の改修、増築などにより、建物や設備を更新するとともに、新たな用途や価値を付加すること。

■ リバースモーゲージ(p.34)

契約時に一括融資を受けて契約期間中に元利合計を分割返済する一般的な住宅融資とは異なり、現在住んでいる住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡した時点などでその住宅を処分することによって元利合計を一括返済して清算する方式。

■ 路線価(p.21,24,25,26,27,28,29)

路線(道路)に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額のことであり、相続税等を算出する際の評価額である相続税路線価と、固定資産税等を算出する際の評価額である固定資産税路線価がある。

[アルファベット]

■ GIS(p.38)

Geographic Information System(地理情報システム)の略で、電子地図データと様々な情報を関連付け、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。

■ NPO(p.36,62)

Non Profit Organizationの略で、非営利組織と訳される。営利を目的とせず、まちづくりや保健、医療、福祉、国際協力、環境保全といった社会的活動を行う民間の組織や団体を指す。平成10年(1998年)3月、これらの団体に法人格を与え、活動を支援するための「特定非営利活動促進法」(NPO法)が制定された。

■ PDCAサイクル(p.65)

P(Plan:計画)、D(Do:実行)、C(Check:評価)、A(Action:改善)のサイクルによる施策や事業などの立案から評価に至るまでのプロセス。

(仮称)吹田市空家等対策計画 2025(素案)

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 jutaksei@city.suita.osaka.jp

<https://www.city.suita.osaka.jp>

吹田市ホームページ

この冊子は〇〇部作成し、1 部当たりの単価は〇〇円です。