

空家等対策について

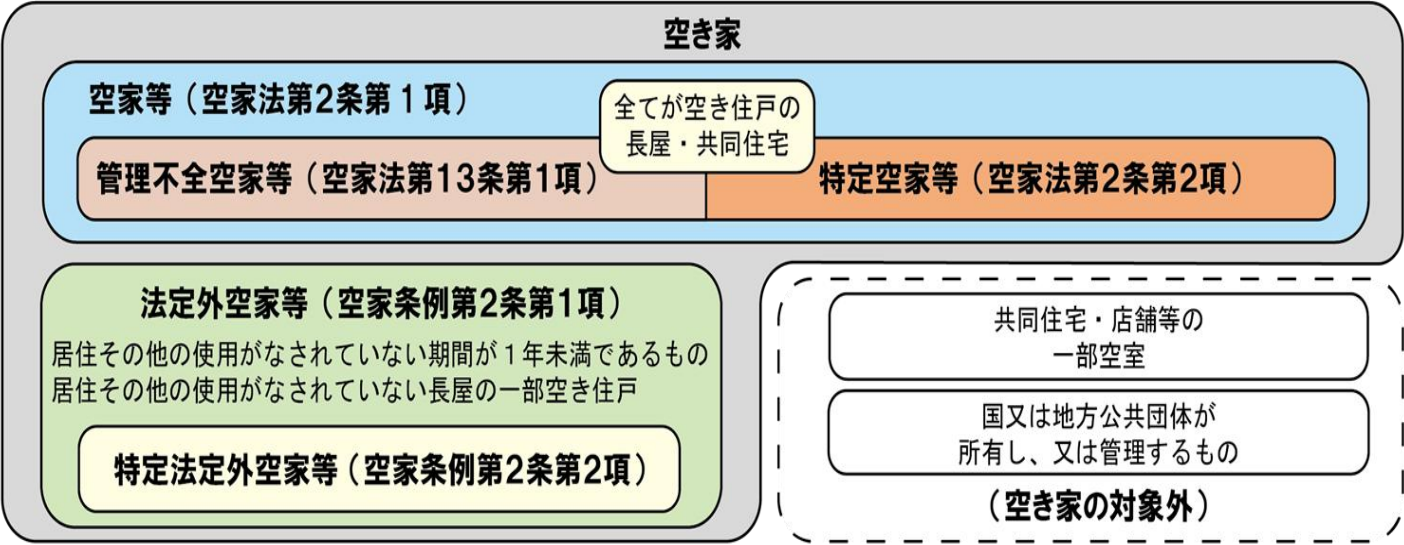


- 1 背景
- 2 現況
- 3 吹田市空家等対策計画
- 4 関連法の改正
- 5 住宅施策の展開（住生活基本計画における取組）
- 6 中間見直しの方向性

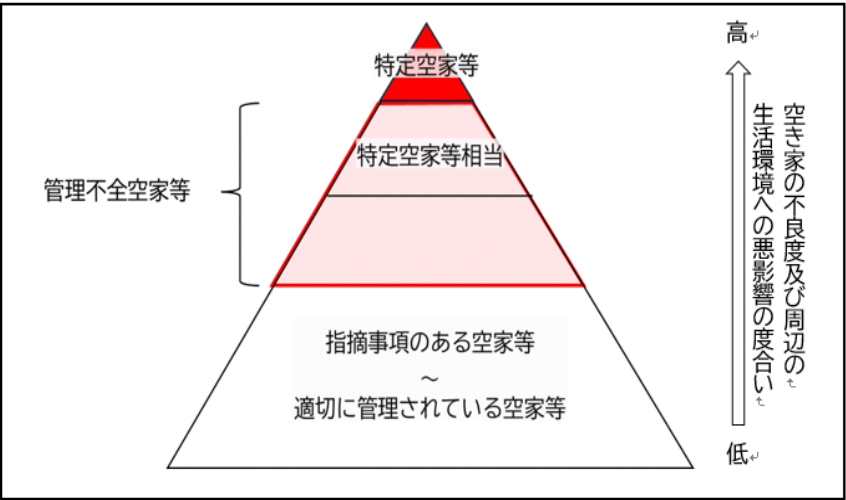
1 背景

- 全国的な人口減少・核家族化、少子・高齢化の進行により、既存住宅の老朽化などを要因に、空き家が増加。特に、適切に管理されていない空き家は、防犯、衛生、景観等で悪影響を及ぼし、深刻な社会問題となっている。
- 平成26年制定の「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空家法)に基づき、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3月に「吹田市空家等対策計画2020」を策定。
- 令和5年4月、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」(空家条例)を施行。
- 令和5年12月には、除却等の更なる促進や適切管理の総合的な強化を目的として、空家法の改正法が施行。

【用語の定義】



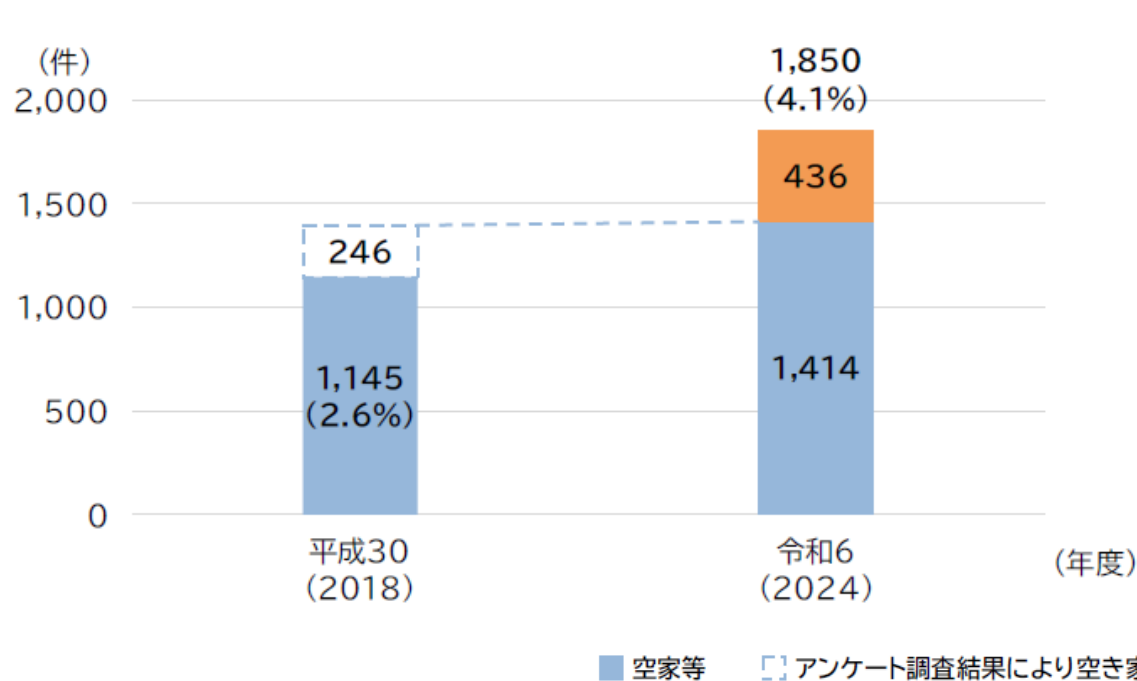
【空家等の取扱い】



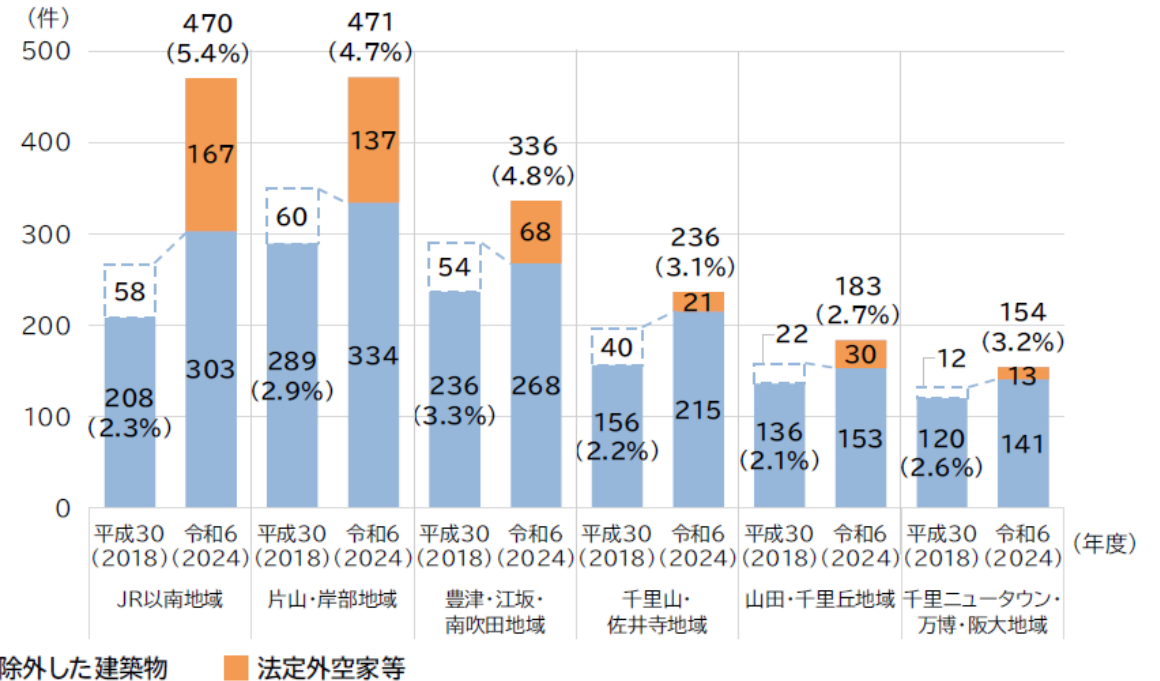
(1) 空き家数

- 令和6年度吹田市空家等実態調査(令和6年度調査)により、空き家と判定した建築物の件数(空き家数)は1,850件で、推定住宅件数の4.1%を占める。
- 空き家数の推移をみると、空き家数は増加しているように見える。しかし、調査対象の違いによる増加(436件)や、アンケート調査結果による除外件数(246件)を考慮すると、空き家数は、ほぼ横ばいで推移している。
- 地域別の件数をみると、「片山・岸部地域」が471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336件となっている。

【空家等実態調査における空き家数の比較(市全域)】



【空家等実態調査における空き家数の比較(地域別)】



(2) 空き家の評点

- 空き家を不良度及び周辺的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1,629件(88.0%)、「40～99点」が188件(10.2%)、「100点以上」が33件(1.8%)となっている。
- 「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る。

【評点別空き家件数】

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	413件 (87.9%)	43件 (9.1%)	14件 (3.0%)	470件 (100.0%)	25.4%
片山・岸部地域	418件 (88.7%)	42件 (8.9%)	11件 (2.3%)	471件 (100.0%)	25.4%
豊津・江坂・南吹田地域	295件 (87.8%)	39件 (11.6%)	2件 (0.6%)	336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%)	12.8%
山田・千里丘地域	157件 (85.8%)	22件 (12.0%)	4件 (2.2%)	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	1,629件 (88.0%)	188件 (10.2%)	33件 (1.8%)	1,850件 (100.0%)	100.0%

【空き家の評点】



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

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

計画の目標

- ① 令和6年度吹田市空家等実態調査で判定した
評点が100点以上の 空き家の件数 33件
→ 令和16年度までに 解消
- ② 令和6年度吹田市空家等実態調査で判定した
評点が40点～99点の 空き家の件数 188件
→ 令和16年度までに 80%削減

基本方針と具体的な取組例

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]
- ◆ 特定空家等に対して、空家法に則り、措置を実施[継続]
- ◆ 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、空家法に則り、必要に応じて措置を実施[継続]
- 特定法定外空家等に対して、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、空家条例に則り、必要に応じて緊急安全措置を実施[継続]
- 相続放棄等で管理する者がいない空家等については、必要に応じて財産管理制度を活用[継続]

② 空き家の発生抑制

- 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などを紹介することで、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[継続]
- 空き家の修繕、除却、除草など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]
- 必要に応じて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、シェアオフィスなどとしての活用や、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
- 必要に応じて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、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]

注：◆は計画期間内に特に注力する取組例

4 関連法の改正

空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）

令和5年6月14日公布 → 令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

- 所有者の責務強化
 - ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

- ①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、住宅団地、歴史的町並みの区域等
 - ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
 - ・市区町村から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請
- ②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③)
- ③支援法人制度
 - ・市区町村がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
 - ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
 - ・市区町村に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

- ①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
 - ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村から**指導・勧告**
 - ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を解除
- ②所有者把握の円滑化
 - ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請



窓が割れた管理不全空家

3. 特定空家の除却等

- ①**状態の把握**
 - ・市区町村に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)
- ②**代執行の円滑化**
 - ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
 - ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**
- ③**財産管理人※による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家)
 - ・市区町村に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



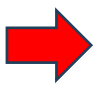
緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

5 住宅施策の展開（住生活基本計画における取組）

特定空家等の状況（平成28年4月から令和7年12月末まで）

【特定空家等に対する措置等の件数】

特定空家等として認定	16 (うち進行中3)
空家法に基づく指導	15 (うち進行中3)
空家法に基づく勧告	10
空家法に基づく命令	5



【認定した特定空家等の状況】

行政代執行	1
略式代執行 ※	1
所有者が解体済	9
所有者が修繕済	2

※ 略式代執行・・・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、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る。

空家等の相談対応状況（令和6年度）

	合計	その他 (居住中等)	空家等		
			評点99点以下	評点100点以上	
総件数（是正済件数）	137(19)	23(2)	105(17)	9(0)	
相談件数					
	新規	73	14	56	3
	継続	64	9	49	6

- 空家等対策については、吹田市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)で協議、空家等対策会議(以下「対策会議」という。)で審議し、施策を推進している。
- 住生活基本計画の中間見直しにおいては、これまでの協議会における協議内容及び対策会議における審議内容及び改定した空家等対策計画の内容を踏まえ、取組状況の確認・更新を行う。