

(案の2)

第14回大阪市空家等対策協議会会議録

○日 時 令和7年12月17日(水)午後2時00分開会

○場 所 大阪市役所7階 特別委員会室

○議 事 等 1) 専門部会の協議状況について
2) 大阪市空家等対策計画(第2期)の進捗状況等について
3) 大阪市空家等対策計画(第3期)の策定及び指針の改訂について
4) その他

○出席委員 18名(欠は欠席者)

会 長	欠 横山 英幸	委 員	清水 陽子
会長代理	高橋 徹		曾我部 千鶴美
委 員	荒木 均	欠	中井 健之
	猪股 豊		中井 英樹
	欠 上小牧 秀彦		橋本 亮太
	川田 和子		森次 裕一
	米田 淳		山縣 文治
	近藤 大		山口 悟朗
	近藤 良一		善本 かほり
	斉木 宏和		わしみ 慎一
	重本 達哉		

開会 午後2時00分

○事務局(重枝) 事務局からお知らせします。

それでは、定刻になりましたので、ただいまから第14回大阪市空家等対策協議会を始めさせていただきます。委員の皆様方にはお忙しい中、ご出席を賜り誠にありがとうございます。本日の司会進行は、本協議会の事務局から、東住吉区役所政策企画担当課長の重枝が担当いたします。よろしくお願いいたします。

本協議会につきましては、大阪市空家等対策協議会運営要綱第3条第3項の規定に基づき

まして、委員の半数以上が出席しなければ成立しないとされてございます。本日は、委員 20 名のうち 18 名にご出席をいただいておりますので、本会が有効に成立していることをご報告をさせていただきます。

本日の協議内容の記録につきましては、2 名の記録責任者を協議会委員名簿順でお願いすることとしておりまして、事前に荒木委員と猪股委員にお願いをしておりますので、よろしくお願いいいたします。

また、協議会要綱第 8 条第 1 項の規定に基づきまして、この会議は公開で開催をしております。

それでは、協議会委員をご紹介します。お手元の資料 4 ページの「大阪市空家等対策協議会委員名簿」をご覧ください。

本協議会の会長の大阪市長、横山英幸につきましては、本日は所用のため欠席でございます。

会長代理の大阪市副市長の高橋徹でございます。

○高橋会長代理 どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（重枝） 続きまして、一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会専務理事の荒木均様でございます。

○荒木委員 よろしくお願いたします。

○事務局（重枝） 一般社団法人既存住宅・空家プロデュース協会理事の猪股豊様でございます。

○猪股委員 よろしくお願いいいたします。

○事務局（重枝） 公募委員の上小牧秀彦様につきましては、本日はご欠席でございます。

大阪司法書士会の川田和子様でございます。

○川田委員 よろしくお願いたします。

○事務局（重枝） 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会理事の米田淳様でございます。

○米田委員 米田です。よろしくお願いいいたします。

○事務局（重枝） 大阪市会議員の近藤大様でございます。

○近藤（大）委員 どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（重枝） 公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部顧問の近藤良一様でございます。

○近藤（良）委員 近藤です。よろしくお願いいいたします。

○事務局（重枝） 公募委員の斉木宏和様でございます。

○斉木委員 よろしくお願いいいたします。

○事務局（重枝） 同志社大学大学院司法研究科准教授の重本達哉様でございます。

○重本委員 よろしくお願いいいたします。

○事務局（重枝） 関西学院大学建築学部建築学科教授の清水陽子様でございます。

- 清水委員 清水です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（重枝） 公益社団法人大阪府建築士会理事の曾我部千鶴美様でございます。
- 曾我部委員 曾我部です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（重枝） 一般社団法人大阪府建築士事務所協会理事の中井健之様につきましては、本日ご欠席でございます。

大阪府行政書士会副会長の中井英樹様でございます。

- 中井（英）委員 中井でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（重枝） 大阪弁護士会空家対策・財産管理制度等に関するプロジェクトチーム委員の橋本亮太様でございます。
- 橋本委員 橋本です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（重枝） 大阪土地家屋調査士会中央支部綱紀委員会委員の森次裕一様でございます。
- 森次委員 森次です。よろしくお願ひします。
- 事務局（重枝） 大阪総合保育大学特任教授の山縣文治様でございます。
- 山縣委員 山縣です。よろしくお願ひします。
- 事務局（重枝） 大阪市議員の山口悟朗様でございます。
- 山口委員 山口です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（重枝） 不動産鑑定士の善本かほり様でございます。
- 善本委員 善本です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（重枝） 大阪市議員のわしみ慎一様でございます。
- わしみ委員 わしみです。よろしくお願ひします。
- 事務局（重枝） 次に、関係行政機関の出席者をご紹介します。大阪法務局より、民事行政部不動産登記部門統括登記官の中村様にご出席いただいております。
- 中村統括登記官 中村でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（重枝） 続きまして、本市職員をご紹介します。

本協議会庶務であり、関係区長で構成します「空家等対策検討会」の会長である東住吉区長、藤原でございます。

- 事務局（藤原） 藤原です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（重枝） 「空家等対策検討会」副会長の生野区長、筋原でございます。
- 事務局（筋原） 筋原です。よろしくお願ひします。
- 事務局（重枝） なお、「空家等対策検討会」に所属する他の区長につきましては、ウェブにより参加をしております。

協議会庶務の市民局区政支援室長の小林でございます。

- 事務局（小林） 小林でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。
- 事務局（重枝） 協議会庶務の計画調整局長、山田でございます。
- 事務局（山田） 山田でございます。よろしくお願ひします。

- 事務局（重枝） 協議会庶務の都市整備局長、尾植でございます。
- 事務局（尾植） 尾植でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局（重枝） なお、他のウェブ参加者を含めまして、その他の本市側の出席者につきましては、5ページ、6ページの出席者名簿をご参照ください。

それでは、会長代理の副市長の高橋からご挨拶を申し上げます。

- 高橋会長代理 大阪市副市長の高橋と申します。

大阪市空家等対策協議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様におかれましては、平素から大阪市政の各方面にわたり格別なご尽力を賜りまして、厚く御礼申し上げます。とりわけ、各専門団体の皆様におかれましては、空家の利活用促進や特定空家等の是正に向け積極的に取り組んでいただき、本市における空家等対策に多大なるお力添えをいただいておりますことに、この場をお借りして御礼申し上げます。

昨年の本協議会では、大阪市空家等対策計画（第2期）に基づく取組の進捗状況につきましてご説明を行い、所有者不明や外国籍所有者の特定空家等の課題への対応につきましてご意見を頂戴いたしました。今年度は、第2期計画期間の最終年度にあたりまして、本日の協議会では、本市の空家等の状況分析やこれまでの取組状況のご説明を行うとともに、来年度から令和12年度までの5年間に取り組むべき施策を取りまとめた第3期計画素案につきましてご意見を頂戴したいと考えております。

空家等対策は、市民の生活環境に関わる大変重要な課題でございます。より一層効果的に取組を進められるよう、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。私からの挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

- 事務局（重枝） 続きまして、これまでの「本市における空家等対策の取組概要」につきまして、資料に沿って事務局からご説明いたします。

- 事務局（矢野） 計画調整局企画調整担当課長の矢野でございます。

資料7ページの「大阪市の空家等対策の取組について」をご覧ください。

本協議会は、平成28年2月に第1回を開催し、空家等対策計画の策定や改訂にあたりご協議いただくとともに、空家等対策について、様々な視点からアドバイスをいただいております。本日で14回目の開催となります。

また、専門部会では、特定空家等について、勧告の妥当性についてご協議をいただいておりますが、現在までに24回開催をしております。

次に、右端欄の空家等対策に関する専門家団体との連携についてでございます。

平成31年3月に、空家等の適正管理、有効活用及び解消を図ることを目的としまして、一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会様と公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部様と協定を締結いたしました。また、地域住民の生活環境の保全を図ることを目的としまして、大阪市シルバー人材センター様と協定を締結いたしました。

令和3年9月には、空家等対策に資する金融商品の提供等につながる協定として、池田泉州銀行様、住宅金融支援機構様と協定を締結しております。その他、地域の実情に合わせて

各区にて、大阪府不動産コンサルティング協会様や空き家活用株式会社様と事業連携協定を締結しております。

次に中ほどの欄の大阪市における空家等対策についてです。

平成 28 年 4 月から、各区役所に相談窓口を設け、特定空家等の所有者等の調査や指導などを開始しており、各区役所が取組を進める中で課題となっている内容について、空家等対策検討会で検討を重ねまして、本協議会でご意見を賜り、制度を具体化しております。

令和 2 年 3 月には、特に危険度の高い特定空家等の是正の促進を図るため、危険度 3 の特定空家について、勧告を行う時期等にかかる指針を定め、また、令和 4 年 4 月には、建物倒壊のみならず、部材等の落下等による危険性についても反映するため、「保安上危険な建築物の判定表」を見直し、併せて「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針」を制定しました。

さらに、令和 5 年 12 月に施行された改正空家法に新たに位置付けられました特定空家等に至る前の段階である管理不全空家等に対応するため、令和 6 年 4 月には「空家等対策計画（第 2 期）」及び「特定空家等への対処に関する指針」を改定し、空家等対策の取組を進めております。

続きまして、次の 8、9 ページをご覧ください。こちらは、前回の第 13 回空家等対策協議会でいただいた主なご意見でございます。

昨年の協議会では、外国籍所有者への対応に関するご意見や所有者不明の特定空家等への対応、空家の発生を抑制するための福祉関係施設との連携などについてご意見をいただきました。いただいたご意見への対応につきましては、後ほど、令和 7 年度の空家等対策にかかる検討・取組の中でご報告をさせていただきます。

この間の取組の概要につきましては以上でございます。

- 事務局（重枝） それでは、次第に沿いまして、本日は 3 つの議題と 1 つの報告といった形でご用意してございますので、まず議題 1）専門部会の協議状況につきまして、専門部会部会長の清水委員からご報告をお願いいたします。
- 清水委員 それではご報告させていただきます。資料 10 ページから 11 ページにかけてご覧ください。専門部会部会長を務めております清水でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、あらかじめご説明をさせていただきます。専門部会につきましては、特定空家等の勧告対象となる物件に関しまして議論するなど、個人情報扱いますので、非公開にて開催をさせていただきます。本日の結果報告につきましても概要にとどまり、詳細の説明は控えさせていただくことをご了承ください。

それでは、協議状況についてご説明させていただきます。資料 1 の 11 ページをご覧ください。昨年度の協議会報告からさせていただきます。3 回の専門部会を開催しております。いずれも審議会等の設置及び運営に関する指針第 7 の 1（1）ア、個人に関するもの、イ、法人その他団体に関する情報、カ、公にすることにより、人の生命、身体、財産又は社会的な

地位の保護、犯罪の予防、犯罪の捜査その他公共の安全と秩序の維持に支障が生じると認められる情報に該当するため、非公開で開催をまいりました。

まず、第22回から24回の専門部会の報告を記載しております。それぞれ第22回が3月3日、23回が7月1日、24回は9月3日に開催をさせていただきました。議題要旨につきましては、今回3回の部会で13件の案件について勧告を行うことの妥当性などについて協議を行い、全ての案件について専門部会として勧告を行うことについて妥当であると意見を取りまとめております。また、危険度3-1及び危険度3-2の特定空家の状況や勧告の時期の点検・結果について報告を受けました。以上が第22回から24回の専門部会の報告になります。

続きまして、資料14ページにまいります。こちらには、これまでの専門部会の議題案件のうち、危険度3の特定空家等の状況について取りまとめております。グレーの網掛けになっている案件につきましては是正済みで、白抜きの案件は未是正で、勧告後に指導を継続しているものになります。

続きまして、15ページの資料をご覧ください。こちらの方、議題の表では危険度1の特定空家の状況を取りまとめているものになります。大阪市では、令和5年度の空家法改正以前は、特定空家のうち第三者に被害を与える危険性が高い危険度3の案件について勧告を行ってまいりましたが、法改正により、新たに位置付けられました特定空家等に至る前の段階である管理不全空家についても勧告が可能になったことを踏まえまして、昨年度から危険度1、2の特定空家についても指導を繰り返して、空家の所有者の改善の意思が確認できない場合には、必要に応じ勧告に進むことができるとしております。このため、危険度3と危険度1で表を分けておりまして、これまでの経過をまとめますと、今ご覧いただいております15ページ右の表になりますけれども、第24回までに危険度3の案件は47件、そして危険度1の案件が7件の54件を議題案件として取り扱っております。是正済みが37件、未是正が17件となっております。今後この未是正の17件につきまして、引き続き専門部会で状況を確認してまいりたいと考えております。

以上でございます。

○事務局（重枝） ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、ご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。マイクをお持ちいたしますので、氏名をご発言の上、ご質問をよろしくお願いいたします。

ないようでございますので次の議題に進めさせていただきます。清水委員ありがとうございました。

続きまして議題の2)大阪市空家等対策計画（第2期）に基づく取組状況につきまして、私、重枝からご説明を申し上げます。

資料につきましては16ページ以降になります。16ページ議題2と書かれている資料、次のページの17ページをご覧ください。この資料の構成といたしましては、第2期計画の章立てに合わせた構成としてございまして、第1から第9までございます。第1は本計画の対象期

間でありますとか文言定義に関すること、第9は本計画を実施するための体制に関するものでございますので、残る第2から第8につきまして順番にご説明を申し上げます。18ページをお願いいたします。

第2「大阪市の空家の現状」についてでございます。令和5年の住宅・土地統計調査に基づくデータによりますと、左下の図が全国のグラフでございますが、棒グラフの一番下の区分、使用目的のない空き家は増加傾向にありまして、折れ線グラフの空き家率、また使用目的のない空き家率も増加傾向にございます。一方、右側の大阪市のグラフをご覧いただきますと、使用目的のない空き家は、ここ10年では横ばいの状況となっておりますが、使用目的のない空き家率は全国平均に比べて低い状況にございます。空き家率が高い要因といたしましては、住宅の新規供給が活発であることや、借家率が高いことなどが原因であると考えております。

次の19ページをご覧ください。19ページでは建て方別の空き家の状況をお示ししております。左下のグラフは戸建て住宅の「使用目的のない空き家」の多くが空家法上の空家等に該当すると考えられます。この26,800戸の老朽状況を見ますと、一番右のグラフにありますように腐朽・破損ありの建物、一番下の項目になりますが、これが平成30年の6,900戸に比べますと令和5年の調査では6,300戸と減少していることが分かります。

20ページからは、本市の特定空家等また管理不全空家等の件数をお示ししており、資料の右のグラフの一番右の部分が令和7年9月末の状況となっております。未是正の件数につきましては、一番下と下から2つ目の項目を足した件数、822件ということで、特定空家が345件、管理不全空家等が477件となっております。

また、グラフの下に参考ということで、いわゆる一部居住長屋に関する件数も記載してございますが、これまでに524件の是正が完了しておりまして、574件が未是正といった状況となっております。

21ページは、これらの指導状況を区別にお示ししたものとなっております。棒グラフの上からある縦じまと白地の部分が是正済の件数、横じまと青色の部分が未是正の件数をそれぞれ示しております。令和7年9月末時点で指導対象となっている特定空家等・管理不全空家等が多い区は、生野区、東成区、都島区となっております。

22ページは危険度別の是正状況でございます。右の表にございます保安上危険に区分される特定空家のうち、特に危険度が高い危険度3に分類されている特定空家が43件ございまして、これは未是正の全体件数822件の約5%となっております。

次の23ページと24ページにつきましては、特定空家及び管理不全空家等の分布を市の白地図に落とし込んだものでございますのでご参照いただければと存じます。

次の25ページをご覧ください。25ページは、特定空家や管理不全空家の未是正件数の時間経過による推移状況でございます。指導につきましては、対応に応じまして一定の時間を要するものもございまして、一定の時間が経過しましても引き続き指導等を行い、是正に向けて取り組んでおるところでございます。

26 ページは危険度別、所有者状況別の件数の一覧でございます。先ほど触れました危険度3の未是正案件のうち所有者不明、または相続人不存在の物件が赤枠と青枠が交わっている部分の合計6件となっております。これらは借地であることなどの課題がありまして、対応が長期化している案件も含まれております。

次の27ページは、令和3年度末と令和6年度末の特定空家等と管理不全空家等の状況を比較したものでございます。指導対象となる物件につきましては一番上のポツにございますように、合計件数として70件ほど減少をしているところでございます。ただ、下のグラフで赤の縦じまで示しております危険度3に該当する物件につきましては、令和3年度24件に比べまして令和6年度には45件に増加している状況にございます。

28ページは各年度末におけます特定空家等・管理不全空家等の所有者の調査状況を示してございます。所有者不明の案件はグラフの一番下の黒い項目にございますように、おおむね80件弱ぐらいで横ばいとなっております。特定空家に占める所有者不明の物件の割合が上昇しておりまして、これらに対する是正指導が困難な状況も伴いまして、対応が長期化するといった課題が発生していると認識をしております。

29ページは、これら所有者不明の特定空家等及び管理不全空家等の市内の分布をお示ししております。

次の30ページは、令和6年度に大阪市が調査しました空家等の所有者を対象とした活用意向を記載してございまして、太い赤字の部分で囲まれた部分が活用意向があるという回答された方で、全体の91.9%を占めている状況でございます。

31ページをご覧ください。第3「空家等対策の基本的な方針と目標」についてです。第2期計画につきましては、第1期計画と同様に空家等対策の基本的な方針を3点掲げておりまして、これらの方針に基づきまして下の表にございます3つの指標についての目標値を設定しているところでございます。

指標1の管理不全空家等及び特定空家等の件数につきましては、令和7年度末に900件未満とするという目標値に対しまして、令和7年9月末時点で822件となっております。達成状況につきましては順調に進捗していると評価をしております。指標2の管理不全空家等及び特定空家等の解体や補修等による是正件数につきましては、年間300件以上と目標を掲げておりますが、令和6年度の時点で281件、過去4年間の平均で申し上げますと324件の是正がなされてございまして、令和7年度は9月末時点で140件が是正されているといった状況となっております。おおむね順調に進捗しているものと考えております。指標3の今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合につきましては、先ほどの資料でご説明いたしました91.9%という回答結果が令和6年度の調査で出てございまして、順調に進捗しているものと考えております。

32ページをご覧ください。第4「空家等の調査」についてでございます。空家等の調査につきましては、各区役所に相談窓口を設けまして、住民からの通報また情報提供に基づきまして空家情報を把握するとともに、職員による巡回や日本郵便と連携した情報把握、また各

区の実情に応じて水道閉栓情報を活用した調査なども行っておりまして、こうした情報についての共有を24区で行っているところでございます。

次の33ページですが、第5「住民等からの空家等に関する相談への対応」です。これにつきましては、まず令和7年度の相談件数につきましては、一番左の表の中にございます一番下、令和7年度9月末の横、298件ということでございます。区役所におきましては、その右にございますように様々な各種マニュアルを活用した対応を行うとともに、下の方にもございます地域包括センターとの連携や不動産団体との連携などにより、様々な相談への対応を行っているところでございます。

34ページは、旭区で行っております空家相談員制度の概要についてまとめておりますのでご参照ください。

35ページです。第6「所有者等による空家等の適切な管理の促進」でございます。空家等につきましては、その管理責任が所有者等にございますことから、空家等所有者に対して広報紙、ホームページまた空家セミナーなどのイベントによる普及啓発を行ってございます。また、各区の防災・防犯担当と連携した取組も行っているところでございます。実施状況につきましては、右の表に各区でまとめておりますのでご参照いただければと存じます。

次の36ページから43ページにかけましては、啓発にかかる具体的な事例を掲載しております。

まず36ページにつきましては、広報紙を活用した事例ということで、北区、生野区、東淀川区さんの方で実際に広報紙に掲載した内容を入れさせていただいております。

37ページは専門家団体等との連携の一覧でございます。この資料の左側にございます各連携先の団体の皆様のご協力もいただきながら、令和7年度におきましては、9月末時点でございますが、右の表にございますようなセミナー等イベントを各区で開催をしてきたところでございます。

38ページは、動画を活用した取組等でございます。本市ホームページにおきましてセミナーの開催周知やウェブ参加の拡大についての周知を行うとともに、令和4年度に阿倍野区が作成しましたYouTubeセミナーを視聴できるようにしてございます。

39ページが、市外居住の空家所有者への意識啓発ということで、市外居住の空家所有者に意識啓発を行うために、納税通知書のお知らせのチラシに「空家の適切な維持管理」についての啓発文を掲載しております。また、赤枠の中の上の方には、相続登記の義務化につきまして、大阪法務局と連携した啓発に取り組んでいるところでございます。

次の40ページにつきましては、高齢の住宅所有者向けの空家の適切な管理についての意識啓発ということで、空家ハンドブック・すまいの終活ブック、また啓発リーフレットの作成や活用を行っているところでございます。

41ページは、空家等の発生を抑制する措置であります被相続人居住用家屋等確認書の交付に関するものでございます。令和4年4月から区役所窓口の方で受付を行っておりまして、それまでの交付実績も含めまして累計で1,697件の申請を受付けてございます。これにつつま

しては、表の下に記載しておりますように、令和5年度の税制改正によりまして、譲渡後に家屋の耐震改修又は除却を行った場合も対象となっております、令和9年12月31日まで本特例措置は適用されることとなっております。

42 ページをご覧ください。大阪市シルバー人材センターとの協定に関するものでございまして、空家の適正管理にかかる除草作業などに特化したチラシを令和6年11月に作成をいただいているところでございます。協定に基づく実績が右下の表にございますが、一番下、令和7年度の9月までの実績といたしましては、除草・剪定合わせて8件の受注実績があるということでございます。

43 ページは、日本郵便株式会社と大阪市の間での包括連携協定に関する経過・取組内容につきまして記載をしております。

次の44 ページです。第7「空家等及び除却した空家等にかかる跡地の活用の促進」についてでございます。44 ページから47 ページまでのこの4ページにつきましては、本市が設けております各種支援制度の一覧になってございます。これらの主なものも説明といたしまして、48 ページをご覧ください。

空家利活用改修補助事業についてでございます。補助の種類としましては、真ん中の制度概要欄にございますように、住宅再生型として、バリアフリー化や省エネ化といった改修工事を行いまして、空家を住宅として利活用するもの。また、地域まちづくり活用型として、子ども食堂や高齢者サロンといった地域まちづくりに資する改修工事を行い利活用するものが対象となっております。活用の状況につきましては右下の表をご参照ください。

次の49 ページからは、実際に改修を行われた事例を紹介してございます。

49 ページは、住宅再生型を活用した事例ということで、平野区におきまして4軒長屋を実際に改修した事例を掲載してございます。

50 ページから53 ページまでにつきましては、これまでに地域まちづくり活用型の制度を活用いたしまして改修等を行われたものでございまして、50 ページは生野区の事例、51 ページは阿倍野区、淀川区の事例、52 ページは淀川区、生野区の事例、53 ページは旭区の事例をそれぞれ紹介しておりますのでご参照いただければと存じます。

54 ページですが、専門家団体の連携強化による空家活動の推進についてでございます。まず、一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会大阪府支部との連携についてでございます。左下のフローにございますように、空家等の所有者から同意を得たものにつきまして大阪市からの情報提供を両団体に行うことで、専門家である会員事業者から空家ごとに活用方策の提案を受け所有者に提示することで、空家の利活用につなげるものでございます。これらの取組実績につきましては、同じページ右の取組実施状況のところに記載しておりますのでご参照ください。

次の55 ページでは、空家の利活用にかかるチラシの作成、また財産管理制度の活用促進に関する協力などにつきまして記載をしております。

56 ページにお移りください。56 ページにつきましては、大阪市が締結した連携協定の取組

で、池田泉州銀行、また独立行政法人住宅金融支援機構との三者協定に関するものでございます。右上の連携協定に基づき提供する金融商品ということで、空家対策に特化した金融商品を提供いただいております。

57 ページへお移りください。57 ページから 58 ページにつきましては、これまでは本市と各団体だったんですけど、ここからは各区役所と各団体におきまして事業連携協定などを締結している一覧となっております。

このうち、59 ページに一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との事業連携に基づく取組について記載してございます。現在 5 つの区役所との間で事業協定を締結してございまして、内容につきましてはその下の協定に基づく連携概要にございますように、所有者等に対する相談窓口の案内・広報等を行ってございます。右側に令和 6 年度の協定に基づく相談実績を掲載してございますが、各区において様々なご相談をお受けいただいているところでございます。また、独自の空き家相談ホットラインのお電話も設けていただいております。

最後に、第 8 の「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処」でございまして。このページには段階的な指導の強化に向けた取組や所有者不明物件への対応につきまして、この間どういった対応をしてきたかということについて記載してございます。2 つ目の所有者不明物件の対応の一番下でございます財産管理制度活用の優先順位の再整理と、次の 61 ページになりますが、特定空家等に対する措置、対処のその他の中にごございます 3 つ目の、大阪弁護士会との連携協定、それから 4 つ目の項目にあります大阪司法書士会との連携につきましては後ほど詳しくご説明をいたします。

62 ページから 63 ページにつきましては、本年度の空家対策にかかる検討項目及び取組状況を一覧表にしたものでございます。これらの項目につきましては、指導対象となります空家等が多く存在する 6 つの常任幹事区と関係する局で連携をいたしまして、分担して検討や対策に取り組んでございます。この後、この項目のうち項目 2、7、9、13 につきましては後ほどご説明をいたします。それ以外の項目につきましては、引き続き検討を進めていくこととしておる項目がほとんどでございますが、63 ページの項目 10 番の日本郵政さんとの空き家の適正管理サービスの情報提供につきましては既に取組も行っておりまして、情報提供に向けた取組も進んでおりますので、検討項目としましては今年度で終了ということを予定してございます。また、項目 12 番の第 3 期計画につきましては、この後の議題 3 でご説明を申し上げます。

次の 64 ページをご覧ください。項目 2 番の「都島区での水道閉栓情報を活用した空家情報の把握事例」についてでございます。資料の枠囲みの中にごございますように、管理不全空家の早期発見を目的としまして、都島区の全域を対象としまして令和 5 年度から 6 年度にかけて、区の職員による調査を実施したところでございます。水道閉栓情報をもとに 7,306 件の現地調査を行った結果、空家法の対象となる空家と判断できたものが 1,286 件。これは総調査件数の約 17.6%でございます。このうち新たに管理不全空家等と判定したものが 24 件とい

うことで、総調査件数の約 0.3%です。また、調査の過程におきまして空家法の対象とならない老朽危険家屋 13 件についても把握をしたというものでございます。この新たに把握しました管理不全空家につきましては、登記情報や住民票・戸籍・課税情報等による所有者調査を実施しまして、所有者等に対する行政指導を実施いたしました。

この水道閉栓情報を活用した調査につきましては、市民等からの通報を待つことなく、積極的に把握した管理不全空家について、早い段階から所有者に対しての適正管理の働きかけを行うことで、早期の問題解決が期待できると考えております。一方で、水道閉栓情報では空家法の対象とならない共同住宅等の一部の空き住戸でありますとか、一般的な賃貸住宅の空き家等を判別することができないということで、共同住宅が多く、また賃貸住宅等の市場流通が活発である本市では調査対象となる建物数を十分に絞り込むことが難しく、現地調査に相当な時間と多大な労力を要するところです。そのため、矢印でございますように、効率的な実施にあたりましては、共同住宅を除外することや閉栓後一定期間を経過したものに絞り込むこと、重点エリアの設定等、抽出条件の検討が必要であると考えております。

65 ページをご覧ください。検討項目 2 の「所有者不明の特定空家等への対応」についてでございます。所有者不明事案につきましては、土地・建物の所有者の状況を踏まえながら、財産管理制度を中心に対応しているところでございます。これまでの考え方では、いわゆる危険度を考慮した順位付けを行っていなかったこと、また土地・建物の所有者が異なる場合は、予納金の回収が結果として困難であるため、実質的な活用が難しいといった状況にございました。今回、フローの点線囲みの中にごございますように、空家等が周辺に及ぼす悪影響の程度を考慮し、保安上危険分野の特定空家等を優先するように優先順位の見直しを行いました。また、土地・建物所有者が異なる場合は、予納金の費用回収が見込めないことから、優先順位の対象外といたしました。このフロー図では、空家の所有者が判明して、その後生存している場合が左側、死亡している場合が右側に区分してございます。右側の死亡している場合で、相続人不存在かつ特定空家であるもの、この右の点線囲みの中の赤い太枠で囲んでいるものでございますが、これがまず第 1 順位といたしまして、次に左側の生存しているけど所有者不明の特定空家、これは左側の点線の中の赤囲みでございます。これを第 2 順位。管理不全空家につきましても同様に、第 3 順位、第 4 順位というふうに優先順位を設定をさせていただいたところでございます。なお、この優先順位 1 の対象件数につきましては、令和 7 年 9 月 10 日時点で 7 件存在しておりますが、現在利害関係者に対しまして財産管理制度の活用を働きかけるなど調整や調査を行っていることから、現時点で本市が利害関係者として財産管理制度を活用していることについては検討しておりません。それ以外のものも含めました財産管理制度の活用実績や予定につきましては、右側の表に記載のとおりでございます。

次の 66 ページをお開きください。「大阪司法書士会との連携」についてでございます。司法書士は、不動産登記の専門家ということで、不動産登記にあたりましては不動産の確認や契約関係の確認、不動産の所有者の確認等の業務を行います。空家対策にあたりましても、

所有者（相続人）の探索や各種財産管理人の選任申立て書の作成、選任後見人に関する所有者や親族など、関係者の支援などの場面での協力が見込めますので、本市と大阪司法書士会との連携について検討をしております。

具体的なイメージにつきましては、その右の連携協定による取組イメージの方をご覧いただけたらと思いますが、計画調整局さんと司法書士会で将来的に協定を締結することを前提といたしまして、各区役所から司法書士の紹介を大阪司法書士会に依頼いたしまして、その後空家問題に詳しい司法書士を選任いただきまして業務委託契約を締結の上、連携して取り組んでいくというようなことを想定してございまして、区役所から調査済みの資料等を渡しまして、担当司法書士が相続関係人の一覧表を作成することを想定してございまして、今後、外国籍所有者の所在調査にかかる連携につきましても検討を進めていきまして、連携協定の締結につなげてまいりたいと考えているところでございまして。

67 ページをご覧ください。参考資料4で、大阪弁護士会との連携についてでございます。資料の左上の検討の背景でございますように、空家関係に関する弁護士への相談については、令和6年度から大阪弁護士会の空家プロジェクトチームと連携いたしまして、所属する弁護士への依頼を行っております。既に10月21日に本市と大阪弁護士会の間で包括連携協定を締結されておきまして、その協定書第2条の連携事項等におきまして、大阪弁護士会のプロジェクトチームの所掌事務のうち、市民を対象とするものに関連する本市の行政活動に関する法的サービスの提供が示されております。このたび、大阪弁護士会との調整が整いまして、空家に関する法律相談の実施にかかる協定書を締結することができる見込みとなったものでございまして。なお、本市と大阪弁護士会との連携協定に基づく取組としましては、第1号となるものです。

手続きにつきましては右側のフロー図をご覧ください。大阪市計画調整局と大阪弁護士会の間で今後連携協定を締結いたしまして、法律相談案件が生じますと各区役所から大阪弁護士会の行政連携センターに申込みいただくと。行政連携センターの方から空家プロジェクトチームの担当弁護士をご選任いただきまして、個別契約を締結した上で具体的な相談を行うといったようなことを想定してございまして。

主な検討項目の説明は以上となります。

68 ページから76 ページにつきましては、ただいま説明いたしました内容を、進捗状況確認シートという形で、これまでの取組状況も含めてまとめたものとなっておりますので、説明につきましては割愛をさせていただきます。

以上、大変長くなりましたが、第2期計画における取組状況につきましてご説明いたしました。

ただいまの説明につきましてご質問がございましたら挙手をお願いいたします。

○わしみ委員 大阪市会議員のわしみです。オンラインで出席されている藤岡都島区長にお伺いしたいんですけども。

今回、64 ページの都島区で水道の閉栓情報を活用した実態調査を行っていただいたという

ことで、やはりこの空家対策というのは、実際に本市の中でどれだけの空家があって、その中に特定空家、管理不全空家がどれだけあるのかというのをしっかり把握していくことが私は非常に重要なことだと考えております。特定空家については、やはり近隣の住民の方からも結構通報とかがあるというところで把握はしやすいと思うんですけども、管理不全空家というのはなかなか把握がしにくいという部分がありまして、今回、都島区で7,000件にも及ぶ調査を実際に行っていただいたということで、実地調査を行った結果、管理不全空家を新たに発見して、また空家の解決につながったというのは、私自身は非常に大きな成果だったのではないかと考えております。

そこで藤岡区長にお伺いしたいんですけれども、今回の調査について、区長自身としてはどのように評価をしているのか。また、これをさらにより効率的に調査を行って、今回結構労力がかかったと、令和5年、6年で2年かけて調査を行っていただいたということなので、結構労力もかかっているかと思うんですけれども、もし改善点等あればそのご意見を頂戴できればと考えております。

○事務局（藤岡） 都島区の藤岡でございます。

今ご意見いただきました内容についてお話をさせていただきます。水道の閉栓情報ということで、当区といたしましても把握にかなり努めてきた状況でございます。やはり効果はそれなりに感じ取っているところでございまして、そのあたりが引き続き推進していきたいと当区では考えているところです。効果的などころで言いますと、実際続けていくタイミングについては、いろいろな工夫をしながら今年でもやってきている状況ですので、状況が許す限り把握に努めたいといった今のところの状況でございます。

以上になります。

○わしみ委員 ありがとうございます。ぜひ各区も、やはりこの都島区の事例を参考に、しっかりとこの空家の実態調査把握を進めていただければと考えております。よろしくお願いいたします。

○近藤（良）委員 全日本不動産協会の近藤です。私は今日初めてこの会に参加させていただきますので、教えていただきたいことがあるんですけども。

22ページです。危険度別の是正状況というのがありまして、危険度1とか危険度3-1、3-2とありますね。私は他市でも空家対策協議会の理事をしているんですけど、あまりこの危険度というのは見たことがなかったので、珍しいなと思って見ていましたら、保安上倒壊のおそれがあるとか、いろいろ書いてありまして、さすがに細かいところまでやられているなと思ひまして。よく考えますと、見ておられるのは、現場を見て外観を見てこれをやられているんですか。ただ、私もいろいろ不動産、建築の経験もございまして、大阪市はもちろん大きな市なので主事がおられて、恐らく建築確認を下ろしたり、済証とか、今結構大阪では済証のない建物が多いということですけども、さらに建築確認も恐らくないものも古いものだとありますし、昭和25年以前建物でしたら、当然既存不適格ですからとやかしくは言えないんですけど、25年以降の建築基準法が施行されてからの建物で建築確認がないと

か、済証がないというのは、これこそ倒壊のおそれがあるかないかというのは分からないんですよね。1981年には耐震基準が変わりましたので、今、旧耐震、新耐震ということで、またこれも危険度がいろいろ変わりますし、こういう危険度という概念で言ったら、まず済証、建確がないと言ったら、もう倒壊のおそれがあるんじゃないですかね、空家で。ですから、そういう調査も、もし主事おられたらやられたら、この機にもう違法建物とか済証のないやつ、済証のないやつでもちゃんと建確を取って合法的に建てられている建物でしたら、今ガイドラインが出て、建築士さんが見ていただいたら、この建物はちゃんとした建物ですというのは言えるので、それまでやられたような危険度でやられたら、もっとすばらしいものになるのかなというふうに思った次第です。これは新しい見方なのかもしれないですが、私も空家対策協議会とかそんなんじゃないなくて、通報を受けたやつを見て、危ないとか、瓦が落ちるとか、壁が倒れるとか、そういうことで判断してましたけど、危険度という概念でしたら、違法建物が一番危険じゃないかという気もしまして、建ぺいとか、果たして建築基準法にのっとって建てられてないんですから、どんな状態になっているのか。大阪でも路地とか行ったらとんでもないやつもありますので、その辺も併せてやられたらもっとすばらしい都市計画もできて、いいものになるのかなと一瞬思いましたが、いかがでございましょうか。空家対策協議会とは趣旨がずれるかもしれないかもしれませんが、一度ご検討していただけたらと思います。

○事務局（重枝） 東住吉区役所の重枝でございます。

空家法に基づく判定につきましては、国で示しておりますガイドラインに基づきまして、外観の判断に基づく危険度の判定というのを行ってございます。区役所には技術職員がおりませんので、我々現地調査にまいりまして、そのガイドラインに基づく判定表で危険度を判定いたしまして、管理不全空家等、また特定空家等と規制したものにつきましては、定期的に見に行くなどしてその状況を見ていっていると。それで、やはりあまりにも危険度が高いと、それでもなかなか改善されないといった場合は指導強化していきまして、先ほど清水委員からもお話ありましたような、専門部会での審議を経ての勧告と、そういったような流れで進めておるといところでございます。なかなか区役所の方で全部というのは難しいところがあるというのが実情ではございますけれども、そういった状況でございます。

○近藤（良）委員 ありがとうございます。おっしゃることはよく分かります。

それともう一つ、今思いついたんですけど、恐らく表示登記というのは義務化がされてるはずなんです。司法書士さんに1回見ていただいて、空家で登記を上げてみたら、表示登記をされているか、されていないか。してなかったら、ない建物は存在しないんです。ですから、それも危険空家みたいにして、逆に是正するとか、除去してもらうようにした方がいいんじゃないかと。たまに表示登記もされていない家があったりするような気もするんですけれども。表示登記って義務化してるはず、法律になっているはず、過料がかかるはずなんですけど、結構登記されてない建物もございまして、それも併せて空家の中に入れ込めたらもっとすっきりするんじゃないかと思えます。

○事務局（重枝） ありがとうございます。東住吉区の重枝でございます。

登記のあるないというのは、調べている中で実際登記がないケースもございます。ただ、結果的にそれが空家として、管理不全か特定空家になるかという判定については登記の有無にかかわらず外観の判断で一定等しくやらせていただいている状況にはございます。ただ、今おっしゃっていただいている法的なところも重要なところかと思しますので、またそういった事案が多いとか、そういったことになってきましたら、そもそもの問題もあるかなと思いますので、また参考にさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

ほかにもございますでしょうか。どうぞ。

○米田委員 米田と申します。

管理不全空家等の指導勧告について教えてほしいのですけれども。管理不全空家等については、改正の空家法で勧告までできるようになったというふうに認識しておりますけれども、それが大阪市の指針の方でどのように取り扱われているかを見てみたんですけれども、実際にそれを勧告する手順というのはあまり載ってないのかなという気がしまして、これが専門部会にかけられるものなのか、どこで勧告の手続きをするのか、その辺を教えてくださいというのの一つ。

もう一つは、66ページの司法書士会さんとの連携についてなんですけれども、こちらで太字で書いてありますけれども、連携協定による業務委託を検討と書いてあるんですけれども、区役所の方では、担当者さんがいろんな調査をしながら戸籍調査をされているというところはよく聞くんなんですけれども、そんな中で、分からないところを相談するというような、業務委託の前の段階の部分というものは実はあるのではないかと。で、弁護士会さんとの連携の協定の方は、そういった相談の方が記載されているんですけれども、司法書士会さんとの協定の中で、そういった相談というものが対象にするのかどうか。その辺のところについて教えていただきたいということでございます。

○事務局（矢野） ありがとうございます。計画調整局企画調整担当課長、矢野でございます。

まず、ご質問いただきました1点目の管理不全空家の勧告手続について、どのようなルールで取り組んでいくのかというところのご質問ですけれども、委員ご指摘のとおり、前回の空家法の改正で、管理不全空家についても勧告の措置が取れるというふうに法改正がございました。

本市の指針において、管理不全空家の勧告手続についての詳細を定めているということはないんですけれども、国からガイドラインが出ておりまして、そのガイドラインの規定の中には、管理不全空家の指導を行う中で十分な猶予期間をもって改善の指導を行ったにもかかわらず改善されないですとか、あと管理不全空家の状態が、そのことによって悪化しているという状態などを総合的に判断して、勧告に進むかどうかというのを判断するというような考え方が示されておりますので、基本的には、そのガイドラインの考え方に沿って判断をしていくこととしたいと考えております。

○米田委員 どちらで判断されるんですか。

○事務局（矢野） 特定空家と同様に、管理不全空家において勧告を行う場合も、事前に専門部会の方にお諮りしまして、妥当性の判断をいただいた上で勧告に進むということで考えております。

2点目、ご質問いただきました司法書士会との連携について、相談対応も連携項目に必要なではないかというご指摘でございます。現在、司法書士会さんと調整をさせていただいているところは、今資料でもお示ししておりますとおり、区役所の職員でなかなか戸籍ですとか、資料収集はできるんですけども、そこから相続関係をきちんと法的に確認するというところが難しい案件について、司法書士会さんのお力をお借りして、空家問題に詳しい司法書士の方をご紹介いただいて、その方に業務委託で調査をお願いするようなところを考えております。ただ、こちらについても今後、具体的に検討してまいるという段階ですので、本日いただきました相談についても、協定の内容に含められるかどうかということについても、今後司法書士会さんと協議をさせていただければと思います。ありがとうございます。

○事務局（重枝） ほかにございませんでしょうか。

○猪股委員 プロデュース協会の猪股です。

調査のところなんですけど、今後のことも含めて。まず、借地の土地の所有ですね、底地の所有の分類です。借地上の空家というのは、今後一つの問題をはらんでくるというところ。それと、戸建てなのか連棟なのかということも大きく、それに関わる人たち、切り離しするかは別として、建築的な耐震の問題も含めてというところがありますので、その辺を今後。今の調査ではそれが見えないところがありますので、その辺をどういうふうに検討されるか、していくべきかということを皆さんのご意見を聞きたいです。

○事務局（重枝） 東住吉区の重枝でございます。ありがとうございます。

様々な案件が、区役所は相談窓口を持っておりますことから区役所には寄せられます。中には今委員からお話がありました戸建てのケースもあれば、そうでないケースもあります。相談通報に来られる場合は、外観の話からまず来られますので、実際に私もその現場を見に行きまして、その状況を見ながら空家法に基づく指導対象になるであろうという場合は、まず使用者の確認等を進めていると。その中で初めて登記を見に行ったときに、先ほどお話がありました未登記の案件でありますとか、土地の所有者と建物の所有者と中の方が違うとか、そういったことが分かっていくというところでございます。やはり、通報を受付けたり、我々が調べている外観の段階では、ガイドラインに基づいてしっかりと不公平にならないようにしっかり見ていくと。その上で、かつ、その対応に応じて効果的に指導していかなければならない。ただ、先ほどおっしゃってました借地の部分ですね。土地所有者と上物が違います。その上物の建物の方が、所有者、なかなか見つかりません。あるいは、所有者は分かっているんですけど、近隣に住んでいなくて、なかなか対応してもらえませんというケース。また、建物の状態だけじゃなくて、いわゆる接道していない案件とかでなかなか商品化が困難な案件、商品化といいますか、あるいは再建築とかの案件、そうい

った様々な事例があるところがございます。この間、区役所は相談窓口、あるいは拠点としてまして様々な案件を見ていく中で、知見を一定上げてきているところがございます、例えば、財産管理制度を活用するような案件につきましても、これまでの活用事例を事例集にするような取組を我々の中でやっていこうかというようなことがございますとか、また、そういったなかなか難しい案件も、この後ろにあります常任幹事区以外の、件数が少ない区でもそういったところもございますので、そういったところ情報交換をしながら、どういった方法で対応できるのかということにつきまして、先ほど常任幹事区で分担している、分担割合はありましたけど、ああいう中で取り組んできているところがございます。なかなか一言で、パッとこういうのが効果的ですよというのが難しいところはあるんですけど、今後も各専門家様、また、関係団体の皆様のお力添えもいただきながら、区役所としても丁寧に取り組んでまいりたいと考えておるところでございます。答えになっていないところもありますけど、以上でございます。

ほかにございますでしょうか。

○川田委員 司法書士の川田と申します。

ちょっとお伺いしたいんですけども。司法書士の、参考資料 66 ページの一番最後の部分、外国籍所有者の所在調査に係る連携については云々の件がございます。後学のために教えていただきたいのが、外国籍の所有者の所在調査ってどのぐらいの割合であるものなんですか。例えば、29 ページに所有者不明の特定空家等及び管理不全空家等の分布とありまして、所在不明で未是正と相続人不存在で未是正、何件とここにありますがけれども、ここにそういうものが含まれていて、全体の何パーセントぐらいあるとか、そういうのを教えていただけたらと思います。

○事務局（矢野） 申し訳ありません。きちんとした数字として外国籍の方の相続が関係するものがどれぐらいという件数は把握できていないんですけども、この危険度 3 であるとか、長期にわたって指導を行っている割合の中には外国籍所有者が関係しているものとか、あと借地の問題とか、複合的な問題がある場合などもございまして、指導を行っている担当としましては、かなり多い感覚ではいるというところなんですけど、きちんとした数字が今手元にございませんで、申し訳ございません。

○川田委員 かなり多いみたいですね。

○事務局（矢野） そうですね。困っているところがありますので、感覚的に多く感じるころはあるのかもしれない。

○川田委員 長期化してしまうということですね。

○事務局（矢野） そうですね。やはり、行政職員では戸籍とかの調査をしましても行き詰まってしまうところが多くありまして、それ以降、どういうふうになればその先を調査できるのかというノウハウがないところがございます。そういったところで司法書士の先生方の知見等も教えていただきながら調査を進めていければと考えておりまして、ぜひとも連携について引き続きご協力をいただきたいと思いますと思っております。

○川田委員 承知いたしました。ありがとうございます。

○事務局（重枝） ほかにございませんでしょうか。

○橋本委員 大阪弁護士会の橋本です。

質問ではないのですが、何点か情報提供させていただきます。一つ前の質問、猪股委員からの質問の中で、連棟長屋に対するの調査対策という関連のご質問があったかと思うんですが、情報提供させていただくと、令和8年4月から区分所有法が改正されまして、長屋等の区分所有建物に関しても管理制度の申立てが可能になるという法改正ございますので、この点でも管理制度を使った対応というのは進めることができるのかなと思っております。

あと、資料の8ページ、今年の協議会で私から申し上げたお話なんですけど、所有者不明土地・建物管理制度に関して、地方裁判所がこれから実績を積み重ねていこうというお話の中で、大阪弁護士会の空家プロジェクトチームの方で定期的に地方裁判所の担当部、第4民事部の方と情報交換の協議会を行なっておりまして、参考までに申し上げますと、令和5年4月の管理制度発足以降、この8月末の時点でおおよそ130件ほどの管理人制度の申立てが大阪地方裁判所にあててなされたということですので、これを多いと見るのか、少ないと見るのかということはあると思いますが、これをさらに増やして申立てをしていく必要はあろうとは思っております。

最後3点目、資料の67ページです。大阪弁護士会と連携をさせていただいているというお話なんですけれども、補足させていただきますと、法律相談の案件が出た場合に、これまでですと各担当区役所から一旦弁護士会の方に相談のお申込みをされている。その後、個別の事案について弁護士会が人選を行って、相談費用の見積もり、ご依頼の見積もりをさせていただくというプロセスを経ておりましたので、この資料でいくと、③、④、⑤のあたりに非常に時間を要していたということがございました。今後、弁護士会では、そういったご相談に対応できるような専門の弁護士をあらかじめリスト化しておいて、当番制順番制にしておいて、各区役所からご相談があった際にはその順に応じてご紹介することができるようになったのと、あと個別契約、ご相談料に関しても年度初めにあらかじめ見積もりをお示ししておいて、年度内のご相談、ご依頼に関してはその見積もりで対応させていただくことができるようになりましたので、その2点で非常に③、④、⑤のプロセスをスピード化できると思っております。情報提供ですが以上です。

○事務局（重枝） ありがとうございます。ほかにございますでしょうか。

全体時間の都合もございまして、特になければ次に進ませていただいてもよろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、次の議題3）大阪市空家等対策計画（第3期）の策定及び指針の改訂についてでございます。

この計画は、空家法第7条第1項の規定に基づきまして、市町村の空家等に対する対策を総合的かつ計画に実施するために、基本指針を即して空家等に関する対策についての計画を定めることができるものでございます。先ほど副市長からの挨拶にもございましたように、

現行の2期計画につきましては、その計画期間が本年度末で終了するというところで、次の令和8年4月1日から5年間を計画期間とする第3計画の素案を作成いたしました。この内容と併せまして、「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針」につきましても事務局からご説明いたします。よろしく申し上げます。

○事務局（矢野） 計画調整局建築指導部企画調整担当課長の矢野でございます。

議題3の大阪市空家等対策計画（第3期）の策定についてご説明させていただきます。資料78ページをご覧ください。こちらに3期計画の素案の概要をまとめております。こちらの資料に基づきまして説明をさせていただきます。

本市では、平成28年度に空家等対策計画第1期を策定しまして、現在は令和3年度に策定した2期計画に基づき取組を進めてきているところです。今年度、2期計画の最終年度となりますことから3期計画の策定をするというところで、78ページの中段以降のところに空家等対策計画（第3期）の策定方向性について記載をしております。

まず、これまでの計画に基づく取組状況の評価ですけれども、約10年間で3,000件を超える特定空家等を解体や補修により是正するなどの成果をあげております。また、空家利活用改修補助事業などの支援制度や、専門家団体等とのネットワークを活用した対応によりまして、空き家等の適正管理や利活用の取組を推進しております。これまでの取組の結果、特定空家及び管理不全空家等の総数は減少傾向となってきております。ただ、複雑な相続関係や所有者不明等の課題のある空家、また、外国籍所有者の指導が困難な空家等への対応が課題となっていると考えております。

このような評価を踏まえまして、これまでの取組はおおむね成果をあげていることから、3期計画では、1期計画からの基本的な方針としております方針1、区役所を拠点として地域や専門家団体等と多様な連携を図り、空家等対策に取り組む。それから、方針2、安全・安心なまちづくりの視点から特定空家等対策を重点課題として取り組む。方針3、空家の活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上につなげる、という3つの基本方針については3期計画でも継承しまして、空家等対策のさらなる推進を目指していきたいと考えております。また、特に課題となっております指導が困難な空家等への対応に向けて、専門家団体等との連携強化と成果の蓄積及び空家法以外の法令に基づく対応の推進の取組の充実を図ってまいります。

続きまして、79ページに3期計画の構成を示しております。2期計画は9章構成としておりましたが、3期計画では、2期計画の目標達成状況の分析を第3として新たに章立てしまして、全体で10章の構成としております。また、最後に資料編としまして、各区の状況に応じて実施した先進的な取組事例をまとめることといたしております。

続きまして、80ページです。こちらに3期計画の目標設定と新たな取組についてを記載しております。第3期計画の目標設定についてですが、委員の皆様にも事前説明の際にお示した案では、2期計画の目標2について、特定空家等の総数の減少や指導が困難な空家等の割合の増加により、取組の効果が必ずしも年間是正件数に反映されなくなっていることから、

年間是正件数を目標とすることをやめて、3期計画では地域や専門家団体等と連携した取組を24区で継続実施するという新たな目標を立てるという案でご説明をいたしました。しかしながらそのご説明の中で、この新たな目標の指標が行動目標となっており、ほかの2つの目標と比べると成果目標となっていないため分かりづらいとのご指摘をいただきました。こういったことから内部で検討しまして、地域や専門家団体等と連携した取組を24区で継続実施という内容については、成果目標として新たに設定することはやめまして、3期計画では、2期計画の目標1と目標2を統合した目標1として、管理不全空家及び特定空家の件数の増加を抑制という指標を継続して、目標値は直近5年の実績値を踏まえて、令和12年度の800件未満とするという案に見直しを行っております。また、2期計画の目標3については、今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合、9割以上というのを維持というところについては、指標・目標値ともに継続としまして目標2として、2つの成果目標を設定するという案に修正をしております。

なお、修正前の目標2であった地域や専門家団体等と連携した取組を24区で継続実施するという点につきましては、成果指標として設定するのではなく、2つの成果指標の目標の達成に向けた行動目標として計画本文に記載することとしまして、この取組状況についても把握をしながら、2つの成果目標の達成状況を測定してまいりたいと考えております。

次に、3期計画に新たに位置付ける取組についてご説明します。先ほどご説明しました2つの取組の充実を図る方向性に沿って、新たな取組を記載しております。

まず、専門家団体等との連携強化と成果の蓄積につきましては、所有者不明など指導が困難な案件について、専門家団体等との連携を強化し、各専門家の持つ知見に基づく法的課題の整理や、適切かつ効果的な対応方針の検討に取り組むこととしております。具体的な取組としましては、先ほど議題2でご説明しました、大阪弁護士会との連携協定に基づく法律相談の実施等の検討、また、大阪司法書士会さんと連携した所有者調査等の検討を記載するとともに、相談結果について区役所・関係局で情報共有を行うこととします。

次に、空家法以外の法令に基づく対応の推進のところですが、新たな財産管理制度の創設や共有物の変更・管理に関する制度が改正された民法をはじめとしまして、空家法以外の法令に基づき、可能なあらゆる対応について積極的に取り組むとしております。具体的な取組としましては、不動産関係団体、大阪弁護士会などの専門家団体との連携により、区が財産管理制度を活用する場合の支援の取組の検討を行うというところと、空家等対策の視点を取り入れた滞納整理事務に取り組むことを記載しております。

続きまして、81ページです。まず、第3期計画の策定にあわせた「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針」の改訂についてでございます。特定空家等への対処に関する指針については、管理不全空家等及び特定空家等に対して指導等を行う際の基準等を定めたものでして、今回の3期計画に新たに位置付けました取組の追加等を行うため、本指針についても必要に応じた改訂を行います。

次に、第3期計画の策定及び本市指針の改訂にかかる手続きでございます。本協議会でい

ただいたご意見を踏まえまして、計画案及び指針改訂案を精査しまして、来年の1月中旬から2月中旬にかけて第3期計画案と本市指針案について意見公募（パブリック・コメント）を実施いたします。また、3月上旬には意見募集の結果の公表を行いまして、その後、3月中旬に意見募集の結果を反映し正案としまして、令和8年4月から第3期計画及び改訂指針に基づく取組を開始いたしたいと考えております。

なお、3月中旬に3期計画と指針案の最終案についてご意見をいただく協議会を開催する予定としておりますけれども、意見募集の結果によって計画案に大きな修正等が生じないような場合は、文書でご確認いただくなど、協議会の開催方法については調整をさせていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、82ページ以降131ページまでが3期計画素案の全文になっております。2期計画から取組を追加した箇所ですとか、記載内容を整理した箇所を中心にご説明をいたします。

少し飛びますけれども、85ページをご覧ください。第4の計画の対象の（1）対象とする空き家の種類の部分をご覧ください。第2期計画では、空家等とは、空家法の空家等に加え、一部住戸に居住世帯のある長屋の空き家も含むという規定としておりまして、空家法の対象となる空家等と、空家法の対象とならない一部居住長屋の取組の違いが分かりづらくなっておりました。このため3期計画では、計画の対象を空家法の空家等及び空家法の空家等に該当しない一部居住空き家とするというふうに書き分けることといたしました。また、下の枠囲みの用語の定義のところを整理しまして、建物全体がおおむね年間を通じて居住その他の使用がなされていないことが状態である空家で、その敷地も含むという空家法の空家等の定義に加えまして、86ページの最後のところに、空き家の、真ん中にひらがなの「き」が入った空き家を新たに定義いたしました。この空き家は、居住その他の使用がなされていない状態の空き家全般をいうこととしまして、この中には使用されていない状態が短期間のものですとか、共同住宅の空き住戸、一部居住長屋等も含むことといたしました。この空家法の空家等と空き家全般を指す空き家を使い分けることによって、計画第6の相談対応ですとか、第7の適切な管理の促進、第8の利活用の促進については、空家法の空家等だけではなく、一部居住長屋も含む空き家全般を対象とする取組であることが分かるようにするとともに、第2の空き家の現状ですとか、第9の法に基づく対応のところについては、空家法の空家等に関する記載と一部居住長屋に関する記載を明確に書き分けることで、一部居住長屋に関する取組が明確になるようにという形で整理をいたしました。

続きまして、87ページ。87ページから97ページまでは、第2「大阪市の空き家の現状」として、議題2の冒頭でご説明しました統計情報ですとか、本市の特定空家等の状況分析について記載をしております。

続きまして、少し飛びますけれども、98ページのところが、今回、3期計画で新たに章立てをいたしました第3の2期計画の目標達成状況についての記載でございます。

続きまして、99ページからが第4「空家等対策の基本的な方針と目標」でございまして、

3つの基本的な方針の継承についてと、101ページのところで、先ほどご説明しました2つの成果目標の設定と、表の上部のところの本文に24区においては地域や専門家団体等と連携した取組を実施することなどにより、目標達成に寄与していくという旨を記載しております。

続きまして、102ページは第5「空き家の把握」についてでございます。議題2の中でもご議論いただいたとおり、本文の2点目のところで、空き家の調査の基本的な考え方について整理しております。各区役所において、地域の空き家実態を把握するために必要な場合は、調査対象となる空き家の種別に応じて、適切かつ効果的な手法により情報把握に取り組むこととしておりまして、3点目で、特定空家等の状況把握について、4点目のところで管理不全空家等や利活用可能な空き家の状況把握についての取組について記載をする形に整理しております。

続きまして、103ページ以降が第6「住民等からの相談への対応」、第7「所有者等による空き家の適切な管理の促進」、第8「空き家及び除却した空き家に係る跡地の活用の促進」というところになってまいります。そちらについては、2期計画に基づく取組に引き続き取り組むことを基本としておりまして、2期計画期間内に実施しました取組事例などの追加をしております。

続きまして、また飛びますけれども、116ページから118ページです。こちらは、第9「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処」について記載をしております。118ページを見ていただきますと、新たな取組としまして、(3)専門家団体等と連携した様々な法的課題への対応という項目を追加しております。参考事例としまして、大阪弁護士会との連携協定に基づく法律相談、それから大阪司法書士会と連携した所有者等所在調査の検討について記載をしております。

続きまして、119ページが所有者等不明案件への対応についてでございます。こちらでは、財産管理制度の活用に向けた検討の進め方について記載を整理いたしました。本文の2点目のところで、所有者等不明の場合、まずは土地所有者や隣地所有者等の利害関係者に財産管理制度の活用を促し、利害関係者が制度活用を行う場合は、その状況を確認することとします。3点目のところで、利害関係者による制度活用が進まない場合で、空き家の状態、または危険等の切迫の程度、売却の可能性等について、必要に応じて専門家団体等とも連携を図りながら検討を行った結果、制度活用が可能で効果的なものについては、本市が当該制度を活用することを記載しております。下の枠囲みですけれども、参考事例としまして、財産管理制度の活用促進に向けた不動産関係団体との連携の取組及び大阪弁護士会と連携した各種財産管理人の選任申立ての取組みについて追加をいたしました。

続きまして、120ページが空家法以外の法律等に基づく対応についてでございます。本文の2点目に、一部居住長屋については、建築基準法に基づき、所有者等の調査や指導を行うことを記載するとともに、ページの一番下の枠囲みになりますけれども、参考事例として、一部居住長屋の所有者調査に係る課税情報の内部利用の取組みについても記載をしております。また、本文の3点目に、部材の飛散防止のためのシート等による養生ですとか、危険箇

所の注意喚起などの応急的に実施する緊急安全措置について、所有者等の責任と負担において実施されることが基本であるという考え方を追加しまして、その上で、通行人への危害が想定される緊急の場合など、特に必要があると認める場合には、消防組織法に基づく危害の排除や、道路法に基づく注意喚起の対応を行うということで考え方を整理しております。さらに、4点目ですけれども、民法をはじめとする空家法以外の法令に基づき可能な対応について検討を進めることと、空家等対策の視点を取り入れた滞納整理事務に取り組むことを記載しております。

続きまして、121ページから123ページですけれども、こちらは空家対策の実施体制についての記載でございます。3期計画においても、引き続きこれまでの実施体制で空家対策を推進してまいります。

124ページ以降ですけれども、こちらが資料編としまして、各区の特色のある取組事例をまとめております。

126ページには、都島区における水道閉栓情報を活用した管理不全空家等の調査事例を、127ページには、生野区における空き家活用株式会社と連携した利活用可能な空家の調査事例を、128ページには、大正区と旭区における空家相談員による個別相談会の事例等を掲載しております。

第3期計画素案のご説明は以上になります。

続きまして、特定空家等への対処に関する指針の改訂についてご説明をさせていただきます。132ページから153ページに特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針の改訂案をつけております。特定空家等への対処に関する指針は、管理不全空家等及び特定空家等の指導の措置を行う際の基準を定めたもので、今回の主な改訂内容は、第3期計画素案の第9特定空家への対処の中の、所有者不明等の案件への対応の部分ですとか、空家法以外の法律等に基づく対応の部分について、考え方の整理を行った内容を反映するほか、これに合わせて文言の整理を行うものでございます。

132ページから144ページが、指針の改訂についての新旧対照表になっておりまして、左側が改正後、右側が改正前で、下線部が改正箇所を示しております。

145ページから153ページが、指針の改正素案の全文となっております。

簡単ですけれども、議題3についてのご説明は以上になります。よろしく願いいたします。

○事務局（重枝） ただいまの説明につきまして、ご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。

○近藤（良）委員 3期計画についてなんですけど、昨年の改正空家特措法で、空家活用促進区域を指定する・しないとかが出てますよね。大阪市は、もう全域が活用区域なんですか。区別はされているんですか。

○事務局（矢野） 促進区域は指定しておりません。

○近藤（良）委員 してないんですか。最近、兵庫県なんかで見ましたら、土砂崩れ災害区

域、これは大阪市はないかと思うんですが、ハザードマップで水没地域、これを活用区域外としている市町村が結構あるんですね。これは大阪市は大丈夫ですか。各区のハザードマップは見てないんですけど、やっぱり結構水没地区とか、そこは促進せん方がいいんじゃないかという気もするんですけど。結構、兵庫県では今、この前、洲本市に行っているいろいろ話を聞いてきたんですけど、きっちりされてますね。これ、結構促進区域と区域外にしたら、区域外の人からいろいろ批判出たんですかね、とか言ったら、でも、やらないと仕方ありませんということで指定されてましたね。ということをやっと耳にしたので、大阪も結構、ハザードマップを見てたら、結構いろいろあるんじゃないかという気もするんですが、その辺はいかがでしょうか。

○事務局（矢野） 大阪市では、空家法の促進地域については指定をしない方針としております。この区域を指定することによって幅員が狭い道路のところでも建替えができるようになるところが一番メリットと考えているんですが、大阪市の場合は、建築基準法の43条の許可というのを非常に柔軟に運用しておりまして、この区域の指定がなくても狭い幅員の道路に面したところであっても建替えができる状況でありますので、この空家法に基づく区域指定というのは考えておりません。ですので、アドバイスをいただいた水没するかもしれない地域を除くとか、そういったところの議論にもなっていないという状況でございます。

○近藤（良）委員 分かりました。ありがとうございました。

○近藤（大）委員 ご説明ありがとうございます。市会議員の近藤でございます。

私からは、要望チェックになってしまうんですけども、2点ほどございます。

まず1点目が、この3期計画の目標設定の内容でございます。80ページに記載があるかと思うんですが、2期計画では目標1、2、3と分かれていたところを、目標1と2を3期では集約しましたというところで、その大きなところが目標2の部分ですよ。是正件数、年間300件以上というのが、おおむね是正が進んで件数がある程度落ち着いてきたので落とすということだと思うんですけども、やっぱりこの空家対策の議論といいますか、目標自体は、是正を1つでも多くして行って、安全なまち、まち並みというのを維持していくことだと思いますので、このあたりの目標というのは置いておいた方がいいんじゃないかと思っております。それが、例えば件数が多ければいいのかという議論は確かにあると思うんですけども、一番最大の目標というか、我々が検討していることの最大の目標を書かないというのはちょっと違うんじゃないかと思いましたので、要望だけさせていただきます。またご意見あればお伺いしたいと思います。

2点目なんですけれども、この第3期計画ですと、112ページに記載があるんですが、グレーの括弧の中身、【参考】本市における取組ということで、いくつか補助制度ですとか、いろいろと取り上げていただいていると思うんですけども、これは後ほど皆様、もしよろしければ第2期のところで触れていて、44ページに記載があるので、この第2期計画内での実績も見ていただけたらと思うんですが、あまりこの空家対策に資する形で活用されているかという、ちょっと件数が伸び悩んでいるんじゃないかという認識がございます。なので、こ

れはもしかしたら議会で議論する話なのかもしれないですが、各局さんがやられている、この補助制度を空家にも使えるようにということで、今掲載していただいていると思うんですけども、もうちょっと活用頻度ですとか、実績が少ないのであれば適宜見直していくですとか、空家対策にも使っていただけるような、実際に市民の方、事業者の方が使い勝手がいいような内容にしていくべきかと思っておりますので、このあたりも様々な取組を活用しながら空家対策を進めていかなければいけないんだというような、目標というか思いの部分もこの3期の中に盛り込んでいただけたらうれしいなというふうに思いまして、2点要望させていただきます。

以上です。

○事務局（矢野） ありがとうございます。2点ご指摘いただいた点について、現在私どもの方で考えている内容についてお答えさせていただきます。

目標2の是正件数を残すべきではないかというところでございます。実情としましては、2期計画を策定しました当時は、平成30年の台風とか、地震でかなり特定空家の件数が伸びた直後でございます。そこを是正していくところを目標に立てて、特に是正件数についても目標を設定していたものと考えております。現在の状況ですけれども、そこから是正自体は順調に進んでおりまして、是正件数だけを設定せずとも、目標1のトータルの件数の抑制というところができるのであれば、是正の効果ももちろんありますし、発生予防等の取組の効果もあるというところで、空家対策の取組全体を測定する指標としては、目標1の設定の方が、より全体の効果を示すことができるのではないかと考えまして、目標1の方に統合するという案とさせていただきます。

2点目の補助制度等の利活用を含めて、そちらを推進していくところも目標設定に入れるべきではないかというご指摘についてですけれども、こちら目標2の、今後5年以内に利活用を考えている所有者の割合というところは、やはり補助制度の周知ですとか、そういう空家所有者の方の利活用意向を上げていくようなところにも寄与している内容ではあるかなと思っておりますので、目標2の設定の中で、空家の利活用促進についての取組の効果についても測定できる指標であると考えております。

○近藤（大）委員 ありがとうございます。活用したいと思う方が9割以上いるにもかかわらず、補助制度の頻度が低いということだと、ちょっとミスマッチがあるんじゃないかと思ってしまうので、そこら辺の改善も引き続きお願いします。ありがとうございました。

○米田委員 米田でございます。

私からは、資料でいうと111ページのあたりかと思うのですが、こちらでは、空き家の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等ということが書かれています。ただ、実際に大阪市で空家の対策に携わっておりますと、状態がよい建物というよりも、非常に管理が行き届いていないというか、状態の悪い建物にたくさん出会います。そうすると、そういった方々というのは、所有者がやはり管理をする能力がないといったらあれなんですけれども、なかなか管理ができるような状態にない。それでどんどん悪くなっているという状態が見受

けられます。

実は昨年の6月に不動産による空家対策推進プログラムというのが発出されて、これまでの管理・活用・除却といったものプラス、流通というところが非常に大事ではないかというような視点からそういう推進プログラムができていくわけですし、ここで111ページ、112ページであるところは、ある程度、良質な空家に対するものになるので、そうでない、なかなか状態の悪いものについては除却するとか、手放すとかいうような方法を取らざるを得ないわけですが、なかなか除却する費用も捻出できないというところで、前に進まない状態であるということが多く見られます。というところからすると、この空家の流通という部分については、独立して考えた方が面白いのではないかというふうに思うところでもあります。

ちょっと話が変わるのかもしれませんが、例えば、相続人がたくさんいて複雑なケースとかいった場合でも、相続人を見つけただけでは終わりません。そこから出口を作らないと処理ができないということになるので、そうした場合には、出口として複数の方々がいらっしゃるときには売却をして、皆さんで分けるというようなことが必ず伴ってまいります。そういう流通という視点をもう少し、新たな流通のフェーズに入ってきている、国もそういうところに力を入れているところではありますので、そういう視点も考えていただければと思います。

○事務局（矢野） ありがとうございます。

ご指摘いただいた空家の流通促進というところについては、111ページに記載しておりますほか、空家の適正管理に向けても必要なものであることは認識しております。計画内容では、活用や流通を促進するという書きぶりになっておりますけれども、本日、委員からいただいた情報なども含めまして、また検討会の方で具体的にどういったことができるのかという検討は進めてまいりたいと思います。よろしく願いいたします。

○事務局（重枝） ほか、よろしいでしょうか。

○わしみ委員 今、米田委員からお話があったとおり、流通というところでいうと、やっぱり法改正によって不動産の仲介手数料のアンダーが33万円になっているところで、例えば100万とか200万の物件を売却する際に33万円の手数料がかかるようになってくれば、かなり仲介手数料のウエイトが大きくなるわけで、例えば、売却する際の仲介手数料の補助制度を導入していくということであれば、流通促進につながると米田委員は考えているのか。どういった補助制度であればいいと思うのか、そのあたりのご意見を少し伺いたいと思います。

○米田委員 私自身はそういうところに補助をするべきではないと。ある種、不動産の価値は低いというところで、手数料は当然かかってくるわけですが、それはある意味、所有者責任の部分なのかなというところではあります。ただ、それをどういうふうに考えてやっていくかというのは、政治的な面と、我々が決まっている範囲の中で考えてやっていくこととは違うと思いますので、政治的な方向で様々な検討をしていただければありがたいと思います。

○わしみ委員 分かりました。ありがとうございます。

○事務局（重枝） ありがとうございます。

○猪股委員 猪股です。

一つの視点として、国の考え方で居住サポート住宅という考え方がまず一つありますよね。その他に国の流れの中で、空き家を発災時に応急仮設であったり、そういうものに利用していきましようというところの、そういう提言がされている状況ですよね。もう少し具体的に言えば、既存のものを使ってそれについてやるなら助成しますみたいなものが応募があるという状況があります。そういう意味では、難しいところがあると思いますけど、空き家の情報をそういうものに使うという考え方があるのかと。具体的には、私どものメンバーで石川の方におられますけども、サポートする人間が被災していて家がないと。ベースになるところも潰れてると。熊本のこの前のところでもうちのメンバーが隣地に居住してますけども、車が水浸しでサポートにも行きようがない、居住支援もできない、福祉もできないと。大阪から軽トラ持って行こうかみたいな、そんな状況。だから今の国の福祉と厚労省と国交省の共管でいろいろなことが動いているという流れの中で、どういう方向性を考えるべきか、皆様のご意見というか、その辺を聞きたい。

○事務局（矢野） 本日いただいたご意見についても、今後参考に研究させていただいて、何らかの取組ができるかどうかというところを研究してまいりたいと思います。

○事務局（重枝） 全体の時間等ございまして、先に進ませていただければと思います。

議題4のその他ということでございまして、本日は大阪法務局から中村様にご出席いただいております、昨年度から開始されました相続登記の申請義務化の状況について情報提供をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

○中村統括登記官 大阪法務局の民事行政部不動産登記部門の中村でございます。

平素は法務局の業務運営、特に所有者不明土地の解消に向けては、各種取組に対してご理解、ご協力をいただきましてありがとうございます。

本日は本協議会のお場をお借りいたしまして、法務局における所有者不明土地問題解消の取組としての相続登記の義務化と住所等変更登記の義務化の制度について、簡単ではございますがご説明をさせていただきたいと思っております。座らせていただきまして説明をさせていただきます。お手元の資料でございますと、154ページからが資料となっております。

154ページが、民法等の一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要という内容となっております。本日お話しさせていただきますのは、一番左にあります所有者不明土地問題の発生予防する観点からの不動産の制度の改正というところでの相続登記の義務化と住所等変更登記の義務化のところでご説明をさせていただきます。

続きまして、155ページをご覧ください。こちら右上の方でございますが、所有者不明土地の割合は、現在約26%に達しているというところで、この大きな原因としましては、相続登記の未了が62%、住所変更登記の未了が32%となっております、この2つが、所有者不明土地の発生原因のほとんどを占めるところです。

そこで法務省では、所有者不明土地の予防する方策として、令和6年4月1日から相続登記の義務化を開始いたしまして、令和8年4月1日からは住所等の変更登記の義務化が開始されることになりました。この義務化の方の対象は、土地だけではなく、建物も対象となりますので、これは空家対策にもつながるものかと考えております。

続きまして、156ページをご覧ください。こちらの左上にありますのが、相続登記の義務化の内容となっております。こちらは、令和6年4月1日に既に施行されております。具体的に申しますと、相続の対象に不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に相続登記を申請することが法律の義務となっております。この法律の相続登記の義務化ですが、令和6年4月1日よりも前に発生した相続も対象となっております。その場合は、法施行後3年以内ですので、令和9年3月31日までに相続登記を申請する必要があるとなっております。したがって、あと約1年と少しぐらいですが、令和6年4月1日、最初の法施行前の相続につきまして履行期限が迫っているところで、現在、問合せ等も増えてきているところではあります。期限の直前になりますと駆け込み等の申請の増加も懸念されるところでありますので、ここは早めに申請手続きというところでアナウンスをしているところでございます。

相続登記義務化の方、正当な理由がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象となっております。ただし、法務局の登記官が相続登記の申請義務違反をしたものを知ったからといって直ちに過料になるわけではなく、法務局から相当の期間を定めて、相続登記の申請をすべき人間の催告を行いまして、催告を受けた者が、正当な理由なく相続登記を申請されない場合に限って、裁判所に過料の通知がされるということになっております。

続きまして、157ページをご覧ください。こちらが、住所等変更登記の義務化の概要となっております。こちらにつきましては、令和8年4月1日施行となっております。まず基本的に、所有権登記名義人が住所や氏名を変更したときは、その変更した日から2年以内に変更の登記をしなければなりません。また、この義務化は、相続登記と同じように令和8年4月1日以前に住所等の変更があった場合にも対応しようとなっております。その場合は、令和8年4月1日から2年以内、令和10年3月末までに変更の登記をしなければならないとされております。こちらにつきましても、万一、正当な理由がないのに義務を違反した場合は、5万円以下の過料が課せられる可能性があるとなっております。

なお、157ページの下にも記載しておりますが、住所等変更登記が義務化になりまして、当事者の手続き負担を軽減する観点から、事前に法務局へ届出をしておけば、住所等の変更があるたびに登記申請をしなくても、登記官が職権で住所等変更登記を行うことができる制度が併せて新設されているところです。こちらの職権での住所変更等の仕組みですが、こちらの資料の方に簡単な図で記載しておりますが、登記官が所有者の住基ネット情報、検索住基ネット情報を定期的に検索を行って、その結果、住所等変更があることが判明した場合、所有者の方に職権で登記を行っていかどうかを確認した上で登記を進めるという形になっております。こちらの住基ネット情報を検索するための情報ですが、氏名、住所のほか、生

年月日等の検索性情報という情報を法務局に申入れていただくことになっております。この検索性情報の申入れにつきましては、当年4月21日から既に開始されております。

以上、簡単ですが、相続登記の義務化と住所変更等の義務化について説明をさせていただきました。

最後に、周知の広報のお願いでございます。資料160ページに記載しておりますが、法務局では、相続登記の義務化及び住所等変更登記の義務化につきまして、国民に広く知っていただくために住民に身近な自治体、専門資格者団体等と連携しつつ、幅広く周知・広報活動を実施しております。ぜひともご協力をよろしくお願いいたします。

資料161ページ、162ページは相続登記義務化の周知用のフライヤーで、既に大阪市さんを含めて府内の自治体の戸籍、固定資産税、空家対策等の所管課にお配りさせていただいております。

163ページ、164ページにつきましては、住所等の変更登記の義務化のフライヤーとなっております。こちらにつきましても機会がありましたら周知・広報につきましてご協力をお願いできたらと思っております。

以上、簡単ではございますが、私からのご報告をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○事務局（重枝） 中村様、ありがとうございました。今後とも、どうぞよろしくお願いいたしますと思います。

それでは、本日の議事は以上でございます。閉会にあたりまして、会長代理の高橋副市長からご挨拶をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

○高橋会長代理 本日は活発な議論、本当にありがとうございました。

議題1では、勧告に向けました取組状況につきまして、専門部会の方からご報告賜りました。ありがとうございました。

また、議題2では、この第2期計画の進捗状況につきまして、活発なご議論を頂戴いたしました。

そして、議題3では第3期計画、これは今回目標を3つから2つに絞り込んで、次のステップで見ていくことをご説明させていただきまして、これにつきましてはいろいろなご意見を頂戴しましたので、必要な修正を加えまして、実際手続きを進めた上で、改めてこの協議会を3月中旬ぐらいに開催させていただいて、改めてご意見を頂戴しながら、4月からの改訂に向けて取り組んでいきたいと思っております。

最後、議題4といたしまして、大阪法務局さんから相続登記の義務化でありますとか、住所変更登記の義務化の情報提供いただきまして誠にありがとうございました。引き続き私もはっきりとこの空家対策に取り組んでまいりますので、よろしくお願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

○事務局（重枝） これをもちまして、第14回大阪市空家等対策協議会を終了いたします。本日はお忙しい中、長時間のご出席ありがとうございました。

閉会 午後4時00分