

第13回 大阪市空家等対策協議会での主な意見について

議題1) 専門部会の協議状況について

- ・意見なし

議題2) 大阪市空家等対策計画（第2期）の進捗状況等について

- ・(p61) No.5空家所有者等が外国籍の場合の対応について、区内在住外国人を対象としたアンケート調査（令和7年3月末まで）で何が抽出できているのか。外国人の居住者の増加のみならず、所有者が増加している。ライフサイクル上、相続が発生する局面を迎えることになる。外国人における涉外相続が空家に絡むと物事が前に進まない。外国籍の空家所有者への課題抽出の一つとして、涉外相続に係る事前対策、事前周知、働きかけを提案する。（奥村委員）

→（空家の利活用の面から）外国人が空家に居住する際の課題として、事業者が空家を購入し、当該物件に大人数の外国人を居住させるにあたり、建築基準法や消防法の必要手続きが履行されていないおそれがあるとして、地域住民から相談が持ちこまれる場合がある。区役所では、警察、消防、入管等の関係機関との連携を強化し、迅速適切な指導等ができる体制を組んで、指導等の対応を行っている。（筋原区長）

→外国籍の空家所有者の相続問題は非常に難しい課題である。各国によって適用される法律が異なることも聞いているので、アンケート調査やインタビュー調査により、どこまで突っ込んだ対応ができるか、ご意見を踏まえて対応していく。（筋原区長）

➡空家所有者等が外国籍の場合の対応（資料2-2_P.62）

- ・(p63. 64) 空家が増加する中で行政のパワーばかりが負担になる印象から、空家は未然防止が大事だと思う。所有者不明特定空家への対応において、どの段階で所有者不明と断定できるのか。条例で調査方法をスキーム化できるのか。例えば、3親等以内を調査して判明しなければ所有者不明と判断できるといった線引きを自治体で判断できるのか。（藤田委員）

→区役所で登記情報、住民票、戸籍情報等を活用して一般的な所有者調査を実施した後、所有者不明の場合に家裁又は地裁に財産管理制度の申立てを行うことになる。調査範囲については、裁判所と個別に調整しながら進めることから、自治体独自でどこまで調査したら所有者不明といえるか判断することは難しい。（矢野課長）

→新制度により地裁に申立をする場合、大阪地裁第4民事部商事専門部が担当部となる。所有者不明の要件を満たすかについては、条文の解釈によるが、創設当初の制度であることから、地裁の運用が定まっていないのが現状。大阪弁護士会と第4民事部で、過去の申立て事例をベースに協議しているが、まだ申立て件数は少なく、解釈論は未整備・未確定である。ただ従来家裁で実施している制度と基本的な要件解釈の仕方は同じと思われることから、既にある相続財産清算人、管理人についてのガイドラインや、大阪市のこれまでの解釈実績等を踏まえて線引き作業が必要であろうと考えている。（橋本委員）

➡所有者不明の特定空家等への対応（資料2-2_P.62）

- ・空家対応の未然防止として、特別養護老人ホームや近畿老人福祉施設協会等と連携協定を締結し、一人暮らしの高齢者が介護施設等に入所する際に、事前に自宅の処分についての意向確認する仕組みを作ることはできないか。特措法10条では空家でないため対応できないとのことであったが、別の連携協定や協約等により、本人の同意のもと情報提供を受ける仕組みは検討できないか。（藤田委員）

→大阪市も空家の発生防止は非常に重要と認識し、p38. 39の福祉関係者、地域役員等の高齢者の身近な方と連携し、住まい相談の受付や専門家につなぐ取り組みを実施している。住まいの終

活を呼びかける目的で、リーフレットを地域包括センターに配架してもらっている。今後もご意見を踏まえて、福祉関係の施設等との連携を深めていくことについて検討を進める。（矢野課長）

➡空家の発生を抑制するための取組み（資料2-2_P. 62）