

## 【資料2-2】令和7年度 空家等対策にかかる検討状況

### 【令和7年度 空家等対策にかかる検討項目及び取組状況一覧（1/2）】

継続：R8年度以降も検討継続予定 終了：R7年度で検討終了予定（取組は継続）

No.	検討チーム	検討項目	令和7年度の実施状況	参照頁
1	東成区 計画調整局 福祉局	空き家の発生を抑制するための取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家ハンドブックの更新作業中。</li> <li>四半期ごとに24区の実績をとりまとめ。（9月末まで実施）</li> <li>セミナー開催(福祉・医療関係者に参加を呼びかけ)について検討中。</li> </ul>	—
2	都島区 計画調整局	所有者不明の特定空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>財産管理制度活用の優先順位の再整理を実施。</li> <li>所有者不明と判断した調査範囲について、対象区に照会した結果を整理中。</li> <li>財産管理制度活用状況について、24区へ照会した結果をとりまとめ。</li> <li>四半期ごとに取組実績をとりまとめ。（9月末まで実施）</li> </ul>	参考資料2
3	西成区 計画調整局	新たな管理制度の活用検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者不明土地・建物管理命令の申立てを実施。</li> <li>申立てに係る手続きを踏まえ、24区へ情報共有予定。</li> <li>管理終了後に、従来の財産管理制度との比較などを行い、24区へ情報共有予定。</li> </ul>	—
4	生野区 計画調整局	空家所有者等が外国籍の場合の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>外国籍の住宅所有者向けの相続登記手続きに関する意識啓発について、大阪司法書士会と連携した取り組みを検討中。</li> </ul>	—
5	西成区 計画調整局 都市整備局	行政代執行の実施に向けた検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急代執行に係る一般社団法人大阪府解体工事業協会との協定締結に向け、契約管財局など関係局と調整のうえ、協定書案を作成中。</li> </ul>	—
6	生野区 計画調整局 都市整備局	空家等管理活用支援法人の指定に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>他都市の実施状況の調査中。</li> </ul>	—

## 【令和7年度 空家等対策にかかる検討項目及び取組状況一覧（2/2）】

継続

: R8年度以降も検討継続予定

終了

: R7年度で検討終了予定（取組は継続）

No.	検討チーム	検討項目	令和7年度の実況	参照頁
7	生野区 都島区 市民局 計画調整局 都市整備局 水道局	効果的な空家等の実態把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道閉栓情報を活用した実態調査事例結果をとりまとめ、効果検証を行い、検討会等で報告及び情報共有を行った。</li> <li>町会・民生委員等との連携事例についてヒアリングを実施し、各区の状況に合わせた効率的な実態調査手法の検討のための参考事例として情報共有。</li> <li>郵便局の空き家調査業務について、日本郵便(株)へヒアリングを実施。</li> </ul>	参考資料1
8	生野区 計画調整局 都市整備局	特定空家に至る前の空き家の利活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家活用の利点と課題の整理に向けて、空き家の利活用事例等の調査手法について検討中。</li> </ul>	—
9	西成区 計画調整局	大阪司法書士会との連携等	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者調査等に係る大阪司法書士会と連携した取組として、相続人が多数の場合等職員では対応が困難な案件について、相続人調査等に係る連携協定の締結について協議中。</li> </ul>	参考資料3
10	旭区 市民局 計画調整局	新たな空き家の適正管理サービスの情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>日本郵便(株)の空き家見守りサービスについてヒアリングを実施し、情報提供を検討中。</li> </ul>	—
11	会長区 計画調整局	金融機関との新たな連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>りそな銀行との協定締結に向け協議中。</li> <li>りそな銀行において、協定に基づく取組内容について検討中。</li> </ul>	—
12	会長区 計画調整局 都市整備局	空家等対策計画（第3期）策定	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2期計画の取組状況をとりまとめ、目標達成状況を確認。</li> <li>統計資料等の分析を行い、第3期計画の目標や取組方針に反映し、素案を作成。</li> <li>協議会への意見聴取後、パブコメ実施予定。</li> </ul>	議題3
13	西成区 計画調整局	大阪弁護士会との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策にかかる法律相談の手続きの迅速化に向け、大阪弁護士会と「大阪市と大阪弁護士会との連携による空家等対策の推進に関する協定書（空家サポート弁護士制度）」の締結予定。</li> </ul>	参考資料4

## 【参考資料1】 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

### 調査概要

【調査目的】 管理不全空家の早期発見

【調査対象】 区全域（町丁目ごとに順次実施）

【調査時期】 R5～R6年度

【実施手法】 区職員による調査

【調査方法】 水道閉栓情報によるスクリーニングで調査対象建物を抽出し、職員が現地調査を実施。

（現地調査件数：7,306件、建物外観、郵便受けや電気・ガスメーターの状態等を確認）

このうち管理不全個所のある空家について、複数職員で空家法上の管理不全空家かどうかを判定。

【調査結果】

- ・ 現地調査（7,306件） で、空家法の対象となる空家と判断できたものは1,286件（総調査件数の約17.6%）。
- ・ そのうち、新たに管理不全空家等と判定したものは24件（総調査件数の約0.3%）。老朽危険家屋13件も把握。  
新たに把握した管理不全空家は、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、所有者等に対する行政指導を実施。

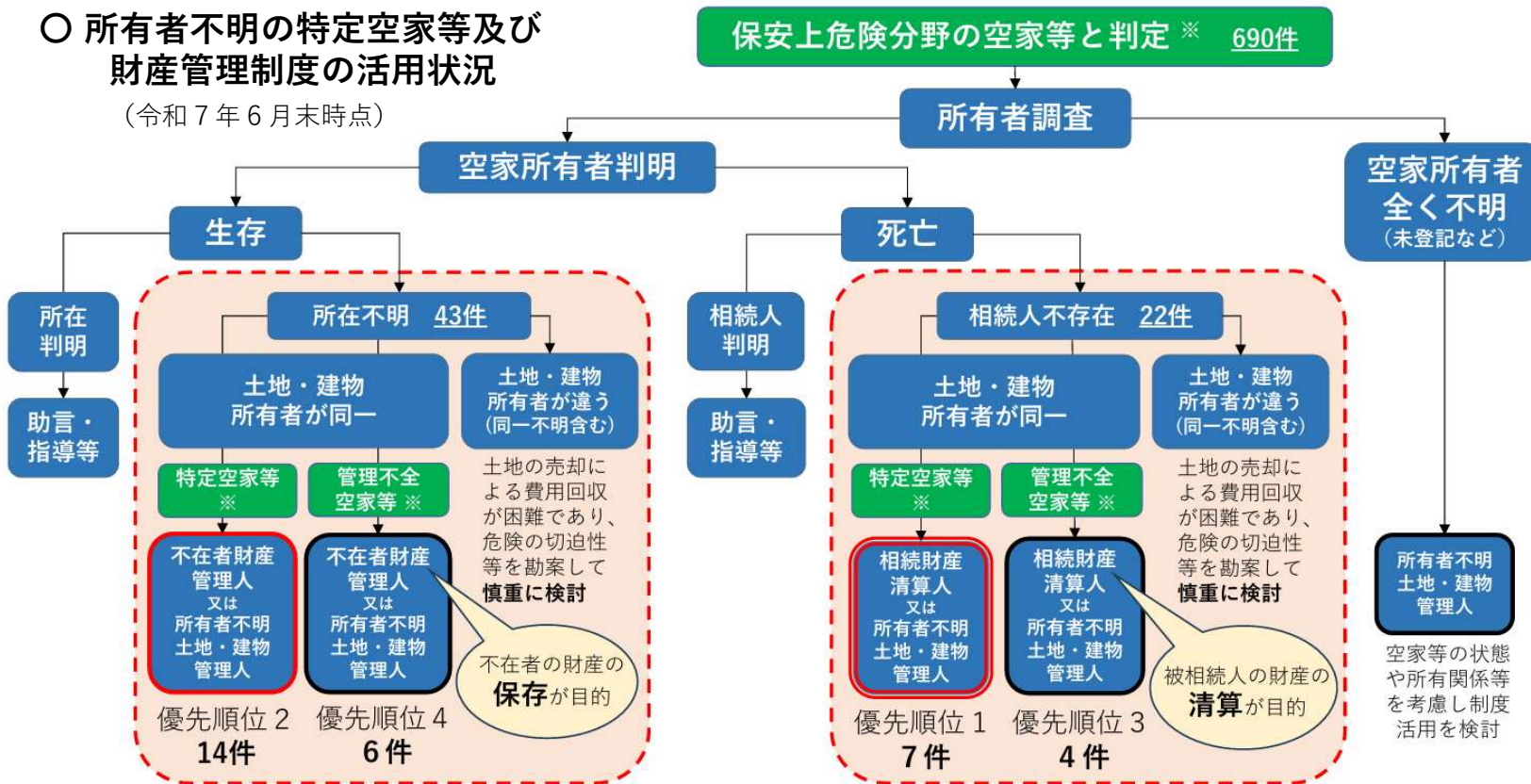
- ・ 市民等からの通報を待つことなく、積極的に把握した24件の管理不全空家について、早い段階から所有者に対して適正管理の働きかけを行うことで、早期の問題解決が期待できる。
- ・ 一方、水道閉栓情報では、空家法の対象とならない共同住宅等の一部空き住戸や一般的な賃貸住宅の空き家等を判別することができないため、共同住宅が多く、また賃貸住宅等の市場流通が活発である本市では、調査対象となる建物数を十分に絞り込むことが難しく、現地調査に相当な時間と多大な労力を要する。

→ 効率的な実施には、共同住宅の除外、閉栓後一定期間経過したものに絞り込む、重点エリアの設定等、抽出条件の検討が必要。

【参考資料2】所有者不明の特定空家等への対応

○所有者不明の特定空家等及び財産管理制度の活用状況

(令和7年6月末時点)



※財産管理制度の活用の優先順位の再整理について

これまで活用制度と土地・建物の所有関係で優先順位の判断をしていたが、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見直し。

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ため、優先順位の対象外とした。

○優先順位1の財産管理制度の活用状況 (令和7年9月10日時点)

優先順位1の7件(6区)は利害関係者に制度活用を働きかけている等の理由により、活用は予定していない。

○財産管理制度の活用実績

(令和7年9月末時点)

	相続財産清算人	不在者財産管理人
R元年度	1	0
R2年度	0	1
R3年度	1	1
R4年度	6	0
R5年度	4	5
R6年度	2	0
R7年度	0	0
小計	14	7
<b>合計</b>	<b>21</b>	

○今後の活用予定：3件

### 【参考資料3】大阪司法書士会との連携（検討・調整中）

#### 司法書士とは

- ・不動産登記、会社・法人登記の専門家
- ・以下の業務を行うことが可能
  1. 登記又は供託手続の代理
  2. 法務局、裁判所に提出する書類の作成 など
- ・不動産の登記にあたって、対象となる不動産の確認、契約関係の確認、不動産の所有者の確認、契約する意思の確認などを行い、正しい登記を実現させる役割を担う
- ・他の相続人等との遺産分割交渉・裁判手続の代理を行うことはできないが、相続登記手続における遺産分割協議書の作成は可能

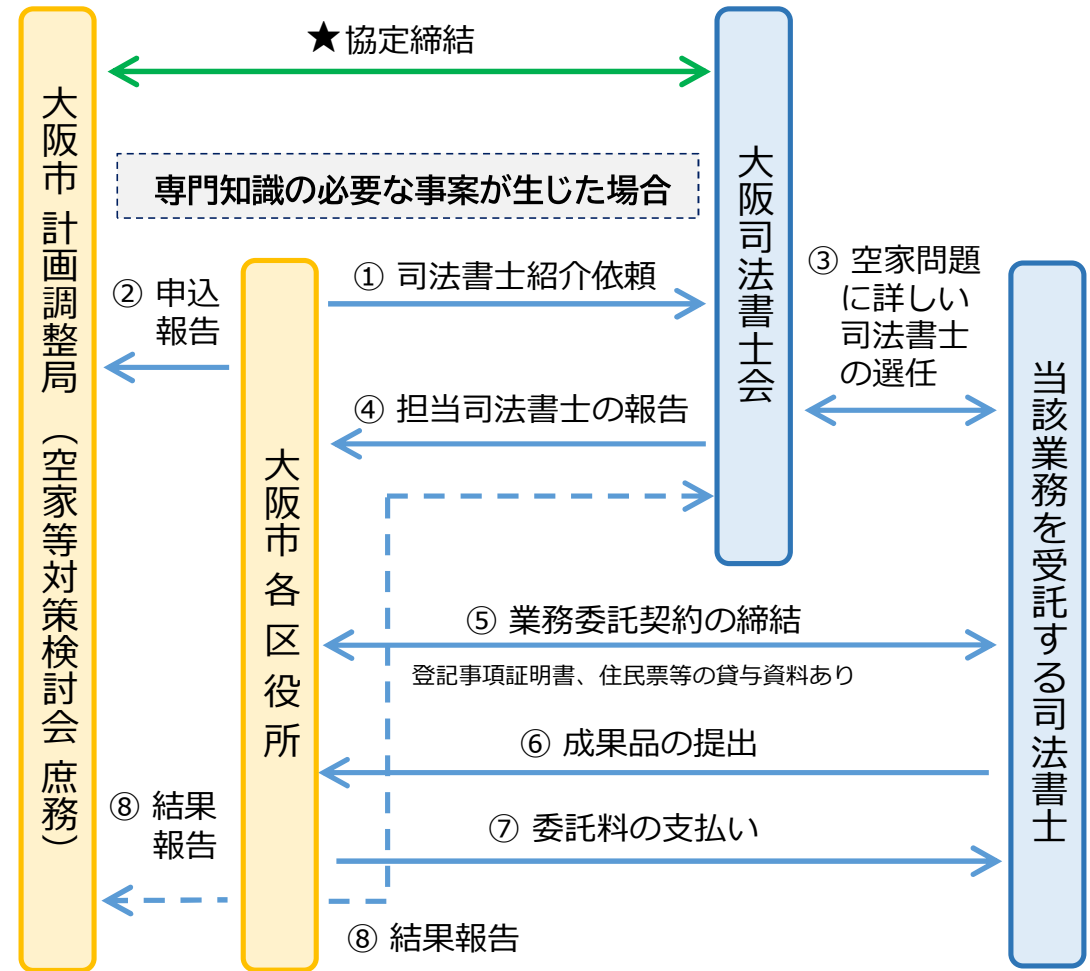
#### 空家等対策における連携想定分野

- ・所有者（相続人）の探索
- ・所有者不明土地・建物管理人、不在者財産管理人、相続財産清算人選任申立て書の作成

相続人が多数で相続関係が複雑な場合など、専門知識が必要で、職員だけでは対応が困難な**相続人調査等**※について連携（連携協定による業務委託を検討）

※外国籍所有者の所在調査に係る連携については、引き続き検討

#### 連携協定による取組イメージ





### 【参考資料4】大阪弁護士会との連携（連携協定の締結による「空家サポート弁護士制度」の創設）

#### 検討の背景

様々な場面で法律相談が必要になるが、市リーガルサポーターズ制度では、必ずしも空家等対策に関する専門性を有する弁護士が担当とならない

空家対策に精通した弁護士に相談できる仕組みについて、空家等対策検討会で検討（R5・6年度）

- ・R4空家等対策協議会 ⇒ 仕組みの必要性について意見あり
- ・R5区役所アンケート ⇒ 16区が仕組みが必要と回答

R6年度から大阪弁護士会空家PT※1と連携し、空家等対策に係る法律相談を実施

〈R7.9月末時点実績〉事前相談(費用見積)：5件、相談実施：3件

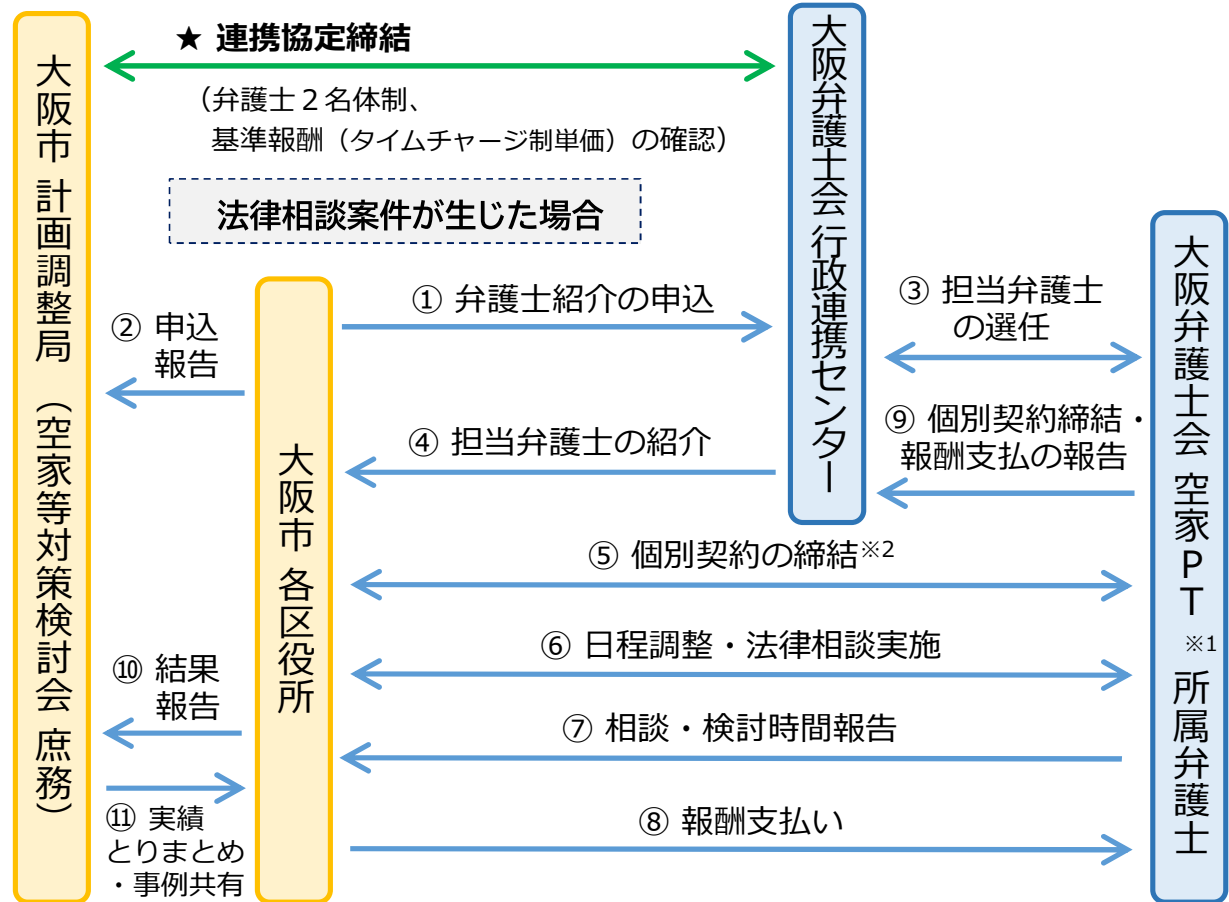
**大阪弁護士会と連携協定を締結し、相談費用（単価）を定め、必要な手続きを整理しておくことで、空家対策に係る法律相談の迅速化を図る**

（R7.10.21締結の包括連携協定に基づく取組として締結）

#### 相談内容

- ・相続関係などの所有者調査や財産管理制度の活用等に係る法的課題等

#### 手続きフロー



※1 空家対策・財産管理制度等に関するプロジェクトチーム

※2 大阪市契約事務審査会運用指針では、法律相談に関する契約は必ずしも契約事務審査会の審査を必要とせず、所属長等の判断により審査の可否を選択できるとされている