

# 第 1 1 回

## 大阪市空家等対策協議会

### 会 議 録

日 時 令和4年12月20日(火)  
午後3時00分  
場 所 Microsoft Teams 会議

## 第 1 1 回 大 阪 市 空 家 等 対 策 協 議 会 会 議 録

○日 時 令和 4 年 1 2 月 2 0 日 (火) 午後 3 時 0 0 分開会

○場 所 M i c r o s o f t T e a m s 会 議

○議 事 等 1) 専門部会の協議状況について  
2) 空家等対策にかかる令和 4 年度の取組みについて  
3) その他

○出席委員 1 8 名 (欠は欠席者)

会 長	欠 松井 一郎	委 員	菅沼 正浩
会長職務代理者	高橋 徹		曾我部 千鶴美
委 員	阿部 昌樹		中井 健之
	猪股 豊		永野 美重
	奥村 拓樹	欠	橋本 亮太
	加藤 仁子		福田 憲政
	上小牧 秀彦		藤田 あきら
	川田 和子		山縣 文治
	米田 淳	欠	山口 悟朗
	小山 隆輝		善本 かほり
	清水 陽子		

---

開会 午後 3 時 0 0 分

○事務局 (松崎) 空家等対策協議会委員の皆様、本市職員参加者の皆様、こんにちは。

空家等対策協議会の事務局をしております計画調整局と生野区役所を兼務しております企画調整担当課長の松崎でございます。

昨年度に引き続き、今回もMicrosoft Teamsを用いたウェブ会議により協議会を行う

ことになりましたので、開催に先立ち、ウェブ会議を円滑に安全に行うための注意事項を説明させていただきます。

1、基本的にマイクはオフにしてください、発言を行うときのみオンにしてください。  
2、パソコン等のカメラは、協議会委員の皆様は常時オン、市側参加者は発言及び質疑応答時のみオンにしてください。3、ご発言の前には、手挙げボタンを押してください。司会者から順番に指名させていただきます。また、ご発言が終わりましたら、手挙げボタンをもう一度押して、手を下げてください。4、表示される氏名と発言者が異なる場合もございますので、発言の冒頭で所属とお名前をお知らせください。5、外部ゲストの方の参加許可は事務局で行いますので、絶対に行わないでください。

注意事項は以上でございます。

それでは、筋原区長、お願いいたします。

**○事務局（筋原）** ただいまから第11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賜り、誠にありがとうございます。

本日の司会は、市役所内部に設置しております空家等対策検討会の会長として、私、生野区長、筋原が担当いたします。よろしくお願いいたします。

本協議会は、大阪市審議会等の設置及び運営に関する指針に基づき公開で開催しており、市役所P1階、屋上の共通会議室でモニターで視聴いただいております。同室におられる一般視聴及び報道関係者の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症対策として、本市職員の誘導に従い、手指の消毒、マスク等による咳エチケット等のご協力をお願いいたします。

本日の資料ですが、パソコン画面での資料共有時に分かりやすいよう、上下3か所にページ番号を通し番号で印刷しております。これから申し上げるページ番号は、全てこの資料全体の通し番号になりますので、お知りおきください。

それでは、委員紹介に移らせていただきます。

委員の皆様を、2ページの大阪市空家等対策協議会委員名簿に沿って、私のほうからご紹介させていただきます。

本協議会の会長の大阪市長、松井一郎でございますが、本日は所用のため欠席となっております。

大阪市副市長の高橋徹でございます。

**○高橋会長代理** 副市長の高橋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（筋原） 高橋につきましては、大阪市空家等対策協議会運営要綱に基づき、市長からの指名により会長代理としての役割を務めさせていただきますので、全ての紹介が終わった後、改めてご挨拶をさせていただきます。

この後は、ネット回線を通しての紹介になりますので、ご紹介させていただくとともに、ご本人確認と、映像、音声が遅延なく伝わっているのかの通信状況の確認をさせていただきます。

大阪公立大学大学院法学研究科教授の阿部昌樹様でございます。

○阿部委員 阿部です。よろしくお願いいたします。

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

○猪股委員 プロデュース協会の猪股でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（筋原） 大阪府行政書士会常任理事・事業部部長の奥村拓樹様でございます。

○奥村委員 大阪府行政書士会の奥村拓樹でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（筋原） 大阪市会議員の加藤仁子様でございます。

○加藤委員 どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局（筋原） 公募委員の上小牧秀彦様でございます。

○上小牧委員 上小牧です。よろしくお願いいたします。

○事務局（筋原） 大阪司法書士会空き家問題対策委員会副委員長の川田和子様でございます。

○川田委員 川田と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（筋原） 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 米田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（筋原） 公募委員の小山隆輝様でございます。

○小山委員 小山です。よろしくお願いいたします。

○事務局（筋原） 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。よろしくお願いいたします。

○事務局（筋原） 一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会副会長の菅沼正浩様でございます。

○菅沼委員 大阪宅建協会の菅沼でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。音声、画像ともに良好でございます。ありがとうございます。

○事務局（筋原） 公益社団法人大阪府建築士会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（筋原） 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でございます。

○中井委員 中井でございます。よろしくお願ひいたします。

○事務局（筋原） 大阪土地家屋調査士会理事の永野美重様でございます。

○永野委員 大阪土地家屋調査士会、永野です。よろしくお願ひいたします。

○事務局（筋原） 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については、出席予定でしたが、体調不良ということで急遽欠席となっております。

公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部副本部長の福田憲政様でございます。

○福田委員 福田です。よろしくお願ひいたします。

○事務局（筋原） 大阪市議員、藤田あきら様でございます。

○藤田委員 藤田です。よろしくお願ひいたします。

○事務局（筋原） 関西大学人間健康学部人間健康学科教授の山縣文治様でございます。

○山縣委員 山縣です。よろしくお願ひいたします。

○事務局（筋原） 大阪市議員の山口悟朗様でございます。

○山口委員 山口でございます。本日は別件のため、これにて退席させていただきます。申し訳ございません。

○事務局（筋原） 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（筋原） 以上の皆様でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日は、橋本委員と山口委員が後ほど退席ということで欠席となりますが、委員数の半数以上の委員に出席いただいておりますので、協議会開催の要件を満たしておりますことをここで報告させていただきます。

次に、出席しております本市職員を紹介させていただきます。

空家等対策協議会庶務の市民局区政支援室長、高野でございます。

○事務局（高野） 高野です。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（筋原） 計画調整局長、寺本でございます。

- 事務局（寺本） 寺本でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。
- 事務局（筋原） 都市整備局長、上村でございます。
- 事務局（上村） 上村です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（筋原） 空家等対策検討会の西成区長、臣永でございます。
- 事務局（臣永） 臣永でございます。検討会副会長を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。
- 事務局（筋原） 旭区長、東中でございます。
- 事務局（東中） 旭区長、東中でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（筋原） 城東区長、大東でございます。
- 事務局（大東） 城東区長の東中でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。
- 事務局（筋原） 阿倍野区長、山田でございます。
- 事務局（山田） 阿倍野区長の山田でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（筋原） 東住吉区長、塩屋でございます。
- 事務局（塩屋） 東住吉区長の塩屋でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。
- 事務局（筋原） そのほかの本市側の出席者につきましては、3ページ、4ページの大阪市役所等関係出席者名簿をご参照ください。

それでは、議事に移ります前に、会長代理の高橋大阪市副市長より一言ご挨拶申し上げます。

- 高橋会長代理 第11回大阪市空家等対策協議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、平素から大阪市政の各方面にわたり格別のご尽力を賜り、厚く御礼申し上げます。とりわけ各専門家団体の皆様には、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頂戴しておりますことに、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

昨年の協議会では、外壁材の落下等により通行に危害を及ぼすような特定空家等につきましては、倒壊のおそれがなくとも指導強化を行えるよう、保安上危険な建築物の判定表の見直しについてご意見を賜り、今年4月1日より新しい判定表による取組を開始させていただいております。

本日の協議会では、この間の取組についてご報告させていただくとともに、特定空家等の勧告後のルールや所有者不明の特定空家等に対する財産管理制度の活用についてご

説明し、それらにつきましてご意見賜りたいと考えております。より一層効果的に取組が進められるよう、専門家の皆様方がお持ちの知見をお借りしながら進めていきたいと考えております。忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げ、簡単ではございますが、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たします。

○事務局（筋原） 続きます、私のほうから本市のこれまでの取組について簡単に説明をさせていただきます。

5 ページのこれまでの本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年の2月に第1回を開催し、空家等対策計画の策定や改訂に当たりご協議をいただくとともに、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。本日で第11回目の開催となります。また、専門部会では、危険度3の特定空家等について、勧告の妥当性についてご協議いただいておりますが、現在までに14回開催しております。

次に、空家等対策に関する専門家団体との事業連携協定で、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て、大阪市シルバー人材センター様と協定を締結しました。昨年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、新たに池田泉州銀行様、住宅金融支援機構様と協定を締結しております。

本市における空家等対策については、平成28年4月からは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行っております。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、勧告を行う時期等に関する指針を定め、おおむね12か月を目途に専門部会に諮り、勧告を行うこととしております。

また、昨年度は、保安上危険な建築物の判定表の見直しについて本協議会でご意見を賜り、本年4月より、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、運用を開始しております。

次の6ページは、第10回空家等対策協議会でいただいた主な意見でございます。昨年の協議会では、勧告後、長期未是正となっている特定空家等の勧告後のルールや、効果

的な空家セミナーの開催、判定表の見直しにより新たに区分される危険度3-1の件数の把握など、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、後ほど空家等対策に係る令和4年度の取組の中でご報告をさせていただきます。

これより議事に入らせていただきますが、議事に先立ちまして、本日の協議会の記録責任者を2名指名させていただきます。2ページの協議会委員名簿の順で指名させていただくこととし、阿部委員と猪股委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

○阿部委員 承知しました。

○猪股委員 猪股です。承知しました。

○事務局（筋原） ありがとうございます。

それでは、本日の協議内容について、次第に沿って進めさせていただきます。

本日の協議会では、議題1として、この間の専門部会の協議状況について、専門部会部会長の阿部委員からご報告をいただきます。次に、議題2として、空家等対策に係る令和4年度の取組について、事務局からご報告させていただきます。それぞれ議題報告後に委員の皆様からご意見を頂戴したいと思います。

それでは、議題1) 専門部会の協議状況について、阿部部会長、よろしくお願いたします。

○阿部委員 専門部会長を務めております阿部と申します。よろしくお願いたします。

まず初めにお断りしておきますけれども、専門部会では個別の特定空家等について勧告を行うことが妥当かどうかについて議論するなど、かなり個人情報に踏み込んだ検討を行っております。したがって、原則非公開で会議を開催しております。本日の結果報告につきましても、基本的には概要ということにとどまり、詳細な説明は控えさせていただくということでご了解いただければというふうに思います。

この間、前回の協議会以降ですけれども、新年度になりまして2回の専門部会が開催されております。今表示されております8ページ目に第13回、今年の9月に開催された専門部会の概要が記載されております。その第13回についてですけれども、まず議事の一つ目は部会長代理の指名についてということですが、専門部会もこの4月からメンバーの交代がありまして、新たにメンバーが入れ替わったことから、部会長代理を指名させていただいております。私のほうから清水委員を部会長代理ということで指名させていただきました。

それから、二つ目ですけれども、議事案件についてということですが、これは

1件の特定空家等について勧告をすることが妥当かどうかについて審議を行いまして、妥当であるという結論を出しております。

それから、議事の三つ目ですけれども、前回までの議事案件の報告についてということですが、大阪市のほうから第12回、昨年12月に開催された専門部会以降の状況についての説明をいただきました。

議事の四つ目、特定空家等についての勧告後の進め方についてということですが、これにつきましては、勧告が行われた後にその次のステップ、命令、さらには代執行というふうには、是正されなければステップを進んでいくわけですが、その進め方のルールについて協議し、内容について妥当であるというふうなことを確認いたしました。この内容については後ほど議事になっておりますので、資料2-3に基づいて事務局のほうから説明いただくことになっております。

それから、五つ目ですけれども、勧告に至る期間のルールの検証（危険度3-1）についてということですが、これは先ほど副市長のほうからも説明がありましたけれども、この4月から従来の危険度3というカテゴリーを3-1と3-2に分けておりまして、その3-1、つまり直ちに倒壊の危険はないけれども、壁面の剥落ですとか瓦等の落下のおそれがある、不特定の第三者に危害のおそれのある物件ということになりますけれども、その3-1について、どういう形で手続を進めていくのかについて考え方を確認いたしました。現在のルールでは、基本的には危険度3のものについては、判定から12か月以内、あるいは所有者が特定されてから9か月以内に専門部会に諮って、勧告が妥当であれば勧告するということになっておりますので、基本的に3-1、3-2それぞれについても同様な形で進めていくということが確認されております。

以上が第13回、9月の専門部会の内容ということになります。

続きまして、第14回の専門部会ですけれども、9ページになりますけれども、今月に入ってから12月2日に開催されております。

議題の一つ目は議題案件についてということですが、これは特定空家等2件について、勧告することが妥当かどうかについて協議を行い、専門部会としては勧告を行うことが妥当であるという意見を取りまとめました。ただし、そのうちの1件については、所有者に指導文書は送付しているんですけども、直接面談できていないという状況でして、これから先の対応の進め方などについて、専門部会の委員からいろいろと助言をいただきました。

それから、二つ目ですけれども、前回までの議題案件の報告についてということですが、これについては、その後、前回以降の状況について説明がありました。とりわけ所有者が死亡してしまったということで、指導対象者が従来の所有者からその相続人に変更になったという案件について、今後の進め方について報告いただき、そういうことでということを確認いたしました。

それから、三つ目、四つ目ですけれども、これについては先ほどご覧いただいた8ページにありました特定空家等の勧告後の進め方についてと、それから危険度3-1の特定空家等の勧告に至る期間のルールの検証内容についてというものについて、若干、文言等、細部について修正がありましたので、その修正部分について確認し、それでということでした承しております。

以上が第13回と第14回、2回のこの間開催されました専門部会の状況の報告ということになります。

続きまして、10ページですけれども、これは、これまでの第1回から第14回までの専門部会での議題案件の状況をまとめたものです。勧告、それからその横に命令、代執行、是正というふうになっておりますけれども、勧告がなされたにもかかわらず、その後、是正されていない案件がどんな状況にあるのかといったことをこのような形で確認しております。是正済みが18件ということで、過半は是正されているわけですが、未是正が8件あります。その未是正の中にはやむを得ないものもありまして、それはどういうことかといいますと、先ほども申しましたように所有者が死亡されて相続されると。そうしますと、改めて相続人に対して手続を進めていくことにならざるを得なくて、そのため期間が長期化してしまうという案件もありまして、そういうものについてはやむを得ないこともあるんですけれども、可及的速やかに対処していくということを確認しております。

以上が専門部会からの報告ということになります。

○事務局（筋原） ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、ご質問等ございませんでしょうか。ございましたら、手挙げボタンを押していただくようお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、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。

議題2) 空家等対策に係る令和4年度の取組について、事務局から説明いたします。

○事務局（松村） 私、生野区役所安心まちづくり担当課長の松村です。市役所内部に設

置しております空家等対策検討会の会長区の事務局をいたします。私のほうから説明させていただきます。

議題2) 空家等対策に係る令和4年度の取組についてご説明いたします。

まず最初に資料2-1、大阪市空家等対策計画(第2期)の進捗状況につきまして、計画に沿いまして説明させていただきます。

まず、13ページから14ページにつきましては、特定空家等の件数の推移や分布などを示した資料でございます。13ページは、令和4年9月末時点の特定空家等の件数の累計でございます。台風や地震等の発生により、平成30年度に通報件数が急増いたしました。その後、各区役所におきまして所有者への指導等が進み、是正が進んだことから、未是正件数は緩やかな減少傾向となっております。令和4年9月末時点では、未是正の件数は839件となっております。13ページの右部分に措置済み件数、未措置件数の累計の件数をグラフにしたものを掲載しています。令和3年3月以降は、未是正の件数が横ばいになりますが、引き続き件数の抑制に向け取り組んでまいります。

14ページです。区別の特定空家等の状況を記したものです。通報件数、是正件数が多い区は、生野区、阿倍野区、淀川区となっております。また、未是正件数が多い区は、生野区、旭区、西成区、淀川区という状況でございます。

15ページは特定空家等の分野別の是正状況を示しています。危険度の低い危険度1の通報件数と是正件数が多くなっております。これまで勧告など指導を強化してきた危険度3-2や、建物に危険性はないですが、ごみや樹木の問題があるといった保安上危険以外の案件については是正の割合が高くなっているところでございます。今年4月から新たに判定されました危険度3-1につきましては是正件数が少ないことから、その割合となっております。

16ページから21ページは、先ほどの特定空家等のそれぞれの分布図でございます。19ページには、本年4月以降に新たに判定した危険度3-1の分布図を掲載しておりますので、ご覧ください。

続いて、22ページです。未是正の特定空家等の経過年数の推移でございます。空家法の改正について対応している平成28年度以降については、平成30年度は地震と台風の影響もあり、他の年度と比べて傾きが急になっておりますが、そのほかの年度についてはおおむね受け付けた年度の末時点で7割、その後1年で4から5割、4年後にはおおむ

ね2割程度が是正されており、一定の割合で是正が進んでいることが分かります。

23ページは、所有者不明の特定空家等の件数でございます。令和4年9月末時点の所有者不明の特定空家等の件数は、表の赤色の四角で囲った部分で危険度別に分類しておりますが、所有者不明の特定空家等の件数は80件でございます。未是正の特定空家等の約1割が所有者不明物件となっております。先ほど説明しましたとおり、おおむね4年で約8割の特定空家等が是正されていますが、所有者行方不明、相続人不存在の物件については指導する所有者が存在しないことから是正が進まず、未是正のまま長期間経過しているといった状況でございます。

24ページは所有者不明の特定空家等の分布図でございます。

25ページは空家等対策計画に掲げています目標の達成状況でございます。目標は三つ設定しており、指標1は、特定空家等の件数の増加を抑制することで、令和7年度において900件未満となること、指標2は、特定空家等の解体や補修等による是正件数について、年間300件以上是正すること、指標3は、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いて、令和7年度に9割以上を維持することを目標としております。令和4年9月末時点での指標1の特定空家等の件数は839件と、900件未満となっており、現在、目標を達成しているところでございます。指標2は、令和4年9月末時点の是正件数が181件で、このペースで進めば、年度末には300件を達成できる見込みでございます。指標3は、令和4年10月に実施した最新の調査では91.9%となっており、これも目標を達成しているところでございます。この調査結果につきましては、次の26ページに掲載しておりますが、空家所有者の91.9%が賃貸や売却、所有者や親族が住むなど、空家を放置せず何らかの活用意向を持っていることが分かりました。

続いて、27ページは、空家等の調査について、市民からの相談や通報によるもの以外の空家等の情報把握について記載しているところでございます。職員によるパトロール等により空家等を把握し、所有者へ情報提供や助言・指導を行うことで、特定空家等の増加抑制に取り組んでいる事例でございます。

28ページは、住民等からの空家等に関する相談への対応についてでございます。窓口対応マニュアルや空家ハンドブック等を活用しており、12区役所においては、地域包括支援センターと連携して、空家ハンドブックの配架やセミナーの案内を行うなどの対応を行っているところでございます。また、不動産団体との連携により、無料相談会を令和3年度には242回実施しているところでございます。

続いて、29ページは、旭区役所で実施しています空家相談員制度の紹介でございます。空家所有者や、地域で空家にお困りの方が抱える悩みをワンストップで専門家につなぐことで、空家問題を長引かせずに解決へ導くことを目的とした事業です。空家問題の解決に理解と関心を持ち、区民からの空家に関する相談の対応や解決方法の提案等を積極的に行う不動産関連業者を空家相談員として委嘱し、個別相談会で所有者等が抱える悩みに直接対応するといった取組を昨年度より実施しているところでございます。空家担当者会では、全区役所に情報共有を図るなど、同様の取組が他の区役所へも広がっていくよう努めているところでございます。

30ページは、昨年9月に池田泉州銀行、住宅金融支援機構と締結いたしました金融機関との連携協定について記載しております。大阪市と金融機関が連携・協力し、空家等の発生の未然防止や、所有者等による空家等の適正管理、利活用に関する対策の推進を目指すもので、店頭金利からの金利引下げや金融商品の提供のほか、啓発リーフレットの配架、区役所と連携した啓発イベントでの空家等の解体等に活用できる金融商品の紹介などを実施しているところでございます。令和4年9月末時点では、ローン活用の実績は今のところゼロでございます。今後、不動産団体との連携により、利活用プランの提供に併せて資金計画を提供するパッケージ提案の取組を進め、より実効性のあるものにしていきたいと考えているところでございます。

31ページは、所有者等による空家等の適切な管理の促進についての取組です。各区役所にて広報紙、ホームページ、SNSを活用した空家所有者への意識啓発のほか、イベント・セミナーも適宜開催し、多様な普及啓発活動を進めております。また、防犯・防災担当と連携して空家情報を共有したり、地域と協力して空家所有者に働きかけ、割れた窓ガラスに板を張りつけたり、樹木を伐採したり、不法投棄禁止の看板を設置したりといった取組も行われているところでございます。

次の32ページは、専門家団体と連携したイベント・セミナーの実施状況、予定を記載しております。既存住宅・空家プロデュース協会様、大阪府不動産コンサルティング協会様、全日本不動産協会大阪府本部様、大阪司法書士会様ほか専門家団体様にご協力いただき、各区役所において多様なセミナー等を開催させていただいているところでございます。

33ページは、納税通知書のお知らせチラシによる啓発文を掲載しております。市外に居住の空家所有者の方への啓発として平成29年度から取り組んでおり、啓発文の見直し

を図りながら、引き続き取組を進めているところでございます。令和5年度は、空家の譲渡所得の3,000万円特別控除や、密集市街地での空家等の除却補助の説明として補助限度額を追記するなど、内容を充実させ継続する予定でございます。

34ページは、空家の発生予防の取組について記載しております。被相続人居住用家屋等確認書の交付実績を記載しているところでございます。これは、空家を相続した相続人が、空家を取り壊した後に土地を譲渡する場合などに、譲渡所得から3,000万円特別控除を受ける場合に必要となる書類となります。大阪市では、平成28年10月から受付を開始しているところでございます。昨年度までは計画調整局で申請受付をして確認書交付を行っていましたが、ニア・イズ・ベターの観点から、本年4月から各区役所で受付等を実施しているところでございます。

35ページにつきましては、阿倍野区役所で実施しております空き家にしないネットワーク、特定空家等予防啓発事業の紹介でございます。これは、住之江区役所重点予算事業として、福祉を切り口にアプローチして事業実施したものを阿倍野区役所が引き継ぐ形で、家を早期に適切な管理・活用につなげる仕組み、適切な専門団体へつなげる仕組みを構築したものでございます。将来空家になる可能性が高い家屋の所有者には高齢世帯が多く、福祉の場及び地域住民が集まる場と関わりが深いため、福祉関係者及び地域役員と連携しながら、空家になる前の段階で区役所に相談してもらい、適切な専門事業者につなぐことで特定空家等の発生を未然に防ぐことを目的とした事業でございます。支援者である福祉関係者及び地域役員に対して啓発活動を行いまして、家の活用方法等の知識を習得していただく機会を設け、単なる売却等の解決だけではなく、コミュニティ活性の場として利活用できる手法や補助制度等があることを認識してもらい、地域課題の解決に向けた側面があることの関心を高めていくといった事業でございます。

次の36ページが、先ほど説明いたしました地域役員が集まる場や区社協が事務局の福祉関係の会議等で啓発活動を行った際に用いた啓発チラシや、すまいの終活要素を入れて作成した空家ハンドブック・すまいの終活ブックの紹介でございます。阿倍野区役所及び地域集会所、郵便局で配架しているところでございます。昨年度より行っている事業ですが、同様の取組が他の区役所へも広がっていくよう、今後、全区役所へもきっちり周知していきたいと考えております。

37ページでございますが、空家等の適正な管理の推進に関する協定につきまして、空家等の適正な管理を推進するため、平成31年3月に大阪市シルバー人材センターと連携

協定を締結したもので、空家等の所有者等の契約による適正管理サービスの提供を行うほか、本市への情報提供や啓発活動等を行っております。協定に基づく実績は少ないところでございますが、これまで、除草や剪定、清掃といった実績がございます。

38ページにつきましては、日本郵便株式会社の包括連携協定についてでございます。これは、郵便局員が業務中に特定空家等に起因する通行上の危険を発見した場合に、区役所に通報を行うこととしておりますが、令和2年度以降、今のところ実績がないところが現状でございます。その他の取組としましては、特定空家等の発生防止等に向けた周知啓発のための空家ハンドブック等のリーフレットの各郵便局への配架を行っているところでございます。また、タウンプラスを活用した各戸への啓発については、今後、各区役所で具体的な取組について進めていきたいと考えております。

39ページから42ページにつきましては、空家の利活用や解体等に活用可能な支援制度とその実績を掲載しております。14制度ございますが、この中から空家利活用改修補助事業について簡単に説明いたします。43ページをご覧ください。この事業は、平成30年度の協議会において、利活用の促進について取組の強化が必要とされたことから検討を進め、令和元年度から区役所と都市整備局が連携して実施しているところでございます。補助の種類は2種類ありまして、住宅再生型は、バリアフリーや省エネといった性能向上に資する改修工事を行い、住宅として空家を利活用するもので、地域まちづくり活用型につきましては、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空家を利活用するものでございます。実績といたしましては、住宅再生型が年間で約20件、地域まちづくり活用型は1から2件程度となっているところが現状でございます。

次の44ページが、この補助事例を紹介いたしております。こちらは、令和2年に補助を受け、住宅再生型のメニューによって改修を行った事例でございます。4軒長屋を一挙に改修し、外観、内観ともにイメージが一新されたものとなっているところでございます。

次の45ページは、地域まちづくり活用型のメニューにより令和2年度に補助を行った生野区のはたけもりでございます。もともと米穀店であった建物を改修し、地域の人々が集まり、新たなチャレンジができる実験場として活用されているところでございます。建物には畑が隣接しており、そこで収穫した野菜を活用した食育活動や井戸端カフェの開催、高齢者のICTサポートなどといったことを実施しているところでございます。

次の46ページは、令和3年度に補助を行った2件についてご紹介します。阿倍野区のお風呂deサロンは、高齢者向けシェアハウスとして使われておりますが、その共用リビングを地域に開放し、地域の高齢者が自由に利用し交流できるサロンとして活用されているところでございます。また、淀川区のここコミュでは、子ども食堂を定期的に開催しているほか、高齢者と若者世代の交流スペースとして様々なイベントに活用されています。

47ページから50ページには、連携協定による取組の実績を掲載しています。47ページは、空家等対策に係る様々な課題の解決を図るため、平成31年に大阪府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会大阪府本部と連携協定を締結したものでございます。空家所有者の意向が確認できた特定空家等の位置情報等を区役所から不動産団体に提供し、専門家の視点から活用策を提案いただき、提案内容について所有者の同意が得られれば、当該特定空家等の活用策を提案した事業者に所有者情報を提供し、具体の相談につなげていくという取組でございます。令和元年6月から令和4年9月までの実績といたしましては、本市から情報提供を行った件数が100件、不動産団体から提案書を提示いただいた件数が68件、最終、空家所有者の同意書を送付した件数が16件となっているところでございます。なお、空家所有者への意向確認の進め方につきましては、今年度検討を行いましたので、その内容につきましては、この後、資料2-2で説明させていただきます。

続いて、48ページから49ページには、各区の実情に合わせて空家対策を推進するために締結した連携協定の一覧を記載しております。4区役所で8協定ありまして、生野区役所ではakippa、スペースマーケット、大阪府不動産コンサルティング協会、空き家活用株式会社と、課題や取組内容に応じて連携協定を締結しております。

50ページには、生野区役所で結びました大阪府不動産コンサルティング協会様との協定締結内容や実績を記載しております。協会主催の在日韓国人の相続関係人調査に関する勉強会に参加させていただくなど、連携を進めて取り組んでいるところでございます。

最後、51ページは、計画第8章の特定空家等に対する措置についてですが、今年度は勧告後の進め方と、所有者等不明物件への対応について検討を行いました。なお、行政代執行、略式代執行及び財産管理制度の活用が必要となる困難案件の対応については、大阪弁護士会が主催いたします自治体職員向けセミナー等に参加し、具体的事例についての意見も参考としながら検討を進めてきたところでございます。後ほど、この資料2

－ 3、資料 2－ 4 で説明させていただきます。

資料 2－ 1 の説明は以上でございます。

続きまして、空家等対策に係る検討項目の取組状況について説明させていただきます。

資料 2－ 2、52ページから53ページには、今年度に取り組んでおります検討項目を掲載しております。主立ったものとして11項目記載しておりますが、今回の協議会でご報告できるものについては、それぞれの掲載しているページを記載しておりますので、併せてご確認いただければと思います。本日は、この中から検討項目の 3、4、7、8 について説明させていただきます。

それでは、次のページの54ページをご覧ください。

検討項目 3、不動産団体への空家情報提供による取組の推進について説明いたします。昨年度の検討により、これまで空家所有者に対する事前の意向確認がないまま不動産団体に情報提供していた状況を改めまして、協定に基づき、不動産団体様から活用方を提案していただくのは、空家所有者の意向を確認できたものに限定することに見直したところでございます。この見直しによりまして、所有者への提案を活用して特定空家等の是正につながる確率を向上させることを期待し、昨年12月には各区のマニュアルを改定しているところでございます。しかしながら、空家所有者へ是正指導の手紙を送付したり、電話をしても所有者から反応がないことが多く、協定に基づく情報提供に至る特定空家等が出てこないという状況となってしまうまして、今年度の検討では、空家所有者の方が問題解決に向けて一歩踏み出すきっかけづくりができる場と考え、分かりやすい文言の制度案内のチラシを作成したところでございます。空家所有者の方にお知らせ文書を送付するなど、早い段階においてこの制度案内のチラシを同封することで、空家の処分等についてどうしたらいいのか、どこに相談したらいいのか分からないといった方に、専門家からの提案を受けられますよと働きかけ、関心を示していただけることを期待するところでございます。その結果、本取組により空家の有効活用が図られ、早期の問題解決につながる件数が増えるものと考えているところでございます。

次のページは、後で説明します財産管理制度の活用にあたりまして、この協定の取組において不動産団体様から売却価格等を提示いただくことについて検討した資料でございます。財産管理制度を活用して特定空家等の除却等を進めていくような場合に、この協定に基づく取組として、区役所の意向により当該空家情報を不動産団体へ提供し、売却の可否や売却価格、解体費用等について提案いただくといった内容でございます。財

産管理制度については、最初に予納金を納め、最終、当該物件が売却できた場合は、その予納金が戻ってきますが、制度活用の検討におきまして、実際にこの当該物件が売却できるのか、また、売却価格や解体費用がどの程度になるのかといったことを区役所で検討することが難しいため、専門家から提案を受けたいという意見が多く、区役所から出ておりました。そこで、今年度は全日本不動産協会様のご協力をいただきまして、試行的に、今年度、来年度にこの財産管理制度の活用を検討している11件の特定空家等について、売却価格等の提案をいただいたところでございます。ご協力いただきました全日本不動産協会様、本当にありがとうございました。

次の56ページには、先ほどの財産管理制度の活用に関する検討書の案を記載しております。手続を簡略化するため、様式はこの検討書1枚とし、財産管理人が選任された際には、この検討書を提供することとしております。今後、不動産団体様とマニュアル改訂など手続の詳細について調整を行い、来年4月からスタートしていきたいと考えているところでございます。

次に、57ページの効果的な意識啓発について説明させていただきます。昨年、大阪市の空家等対策協議会におきまして、各区役所それぞれに広報等を行っているが、市のホームページ等で一元的に取り扱うことができないか、また、区役所によってセミナーの開催にばらつきがあるといったご意見をいただきました。これを受けまして、ユーチューブを活用し、全市民を対象とした「空家の管理・活用セミナー」を、本年9月15日より、阿倍野区役所の公式ユーチューブで公開しているところでございます。内容については、記載にありますように、一つが一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会副会長の金森様から「空家で悩まないための知恵～空き家の売却・除却・予防～」、また同じくコンサルティング協会の小谷様から「相続と空家～相続登記が義務化になる～」といった内容でお話をいただいたものをユーチューブで掲載しております。資料の中には記載しておりませんが、本日12時の時点で、一つ目につきましては再生回数が416回、2については291回再生されているところでございます。これにつきましては、繰り返し見ることができ、また自分のタイミングでセミナーに参加できるということで、非常に有効な取組であると思っております。この阿倍野区役所で立ち上げましたユーチューブセミナーにつきましては、計画調整局及び24区役所のホームページ等で来年3月まで公開し、全市民への周知啓発を行ってまいります。

資料2-2の説明は以上でございます。

続けて、特定空家等の勧告後の進め方について説明します。58ページです。

さきの資料にありましたとおり、昨年度の協議会において、勧告後未是正となっている特定空家等に関して、勧告後のルールについて考える必要があるとの意見をいただきました。勧告後、命令、代執行へと進める条件や優先順位の考え方について整理を行いましたので、本日、基本的な考え方についてお諮りしたいと思います。

まず、勧告を実施した特定空家等の状況ですが、勧告後是正された特定空家等については左の表に整理しており、大半は、勧告後おおむね2年以内に是正されています。一方で、勧告後未是正の案件について、右の表のとおり、勧告後6年を経過し長期化している案件が2件ございます。右の表の一番上に記載している西成区の案件につきましては、令和3年3月に命令を実施しておりますが、最近、この所有者の方が亡くなられたため、現在は相続人に再度指導を始めているところでございます。

次の59ページをご覧ください。勧告後のルールについての考え方をご説明させていただきます。空家法に基づき、特定空家等の所有者等に対して助言・指導を行い、なお状態が改善されず危険度が高まった場合に勧告を行うのに対し、命令は、特に必要があると認める場合に命ずることができるかとされているところでございます。こうしたことから、命令の実施については、地域住民の生命を保護する観点から、不特定多数に人的被害が生じる危険性が高いものを対象として、その他個別事情等も踏まえて判断することといたします。表の左下に記載しておりますが、命令・代執行の対象は、不特定多数に人的被害が生じる危険性が高い場合とし、例示のように、倒壊や剥落の範囲に道路があり、危険等が切迫している場合などが対象となります。一方、表の右下ですが、継続指導対象は、不特定多数に人的被害が生じる危険性が低い場合とし、例示のように、四方を建築物に囲まれているなど、特定の隣地建物との関係はあるものの、周囲に道路等がない場合などが対象となります。なお、命令の実施に当たっては、所有者等による是正の意思の有無を優先度の判断基準とし、モラルハザードが生じないよう、十分に所有者等へ指導し、是正の意思確認に努めることといたします。

次の60ページをご覧ください。前項の考え方に基きまして、横軸に人的被害の危険性、縦軸に所有者の是正意思による優先度を設定し、未是正案件を分類しているところでございます。まず、表左側、人的被害が生じる危険性が高いもののうち、所有者等に是正の意思がないものを優先度1とし、命令を実施いたします。現在、優先度1に該当する案件はございません。左真ん中、是正の意思があるものは優先度2とし、切迫性が

高い場合は命令を実施することといたします。該当する案件としては、解体に向けて相続人で協議中の1件がございます。なお、是正の意思については、表の欄外の※1に記載しておりますが、行動が伴わないものや、正当な理由なく具体的行動が進展しないものは是正の意思がないものとみなすこととし、優先度1に移行させていただきます。表右側、危険性が低いものは、継続して改善の働きかけを実施することとし、該当する案件として、四方を建築物に囲まれているものなど、通行人等に危害が生じる危険性が低いものが2件ございます。また、表左下に、所有者に未接触のものを分類しており、所有者等の意向確認後に優先度を分類することといたします。本来は、所有者等の責務において適切に対応されるものでありますが、特に周辺への影響が大きく、不特定多数に危害を及ぼすおそれがあるなど緊急性が高い場合で、所有者等が命令に応じない場合には、最終手段として戒告、代執行の手続を進めてまいりたいと考えております。

以上が資料2-3の説明でございます。

続けて、所有者不明の特定空家等への対応について説明させていただきます。61ページです。

令和4年9月末時点の未是正の特定空家等の件数は839件でございます。そのうち所有者不明の特定空家等は80件です。約1割が所有者不明物件となっております。通報からおおむね三、四年程度で約8割の特定空家等が是正されていますが、この所有者が行方不明、不存在の特定空家等については是正が進まず、未是正のまま長期間が経過しているといったことが現状でございます。そのため、所有者不明の特定空家等への対応として考えられる手法が、一つ、財産管理制度の活用、もう一つが略式代執行の実施、3番目に財産管理人を名宛人とした代執行の実施の検討について、区役所と関係局とで検討チームを立ち上げ、それぞれの制度について検討を行ったところでございます。また、土地・建物所有者が異なる場合は非常に対応に苦慮するため、現在対応中の案件がございまして、先行取組事例として対応の検討を行っているところでございます。検討に当たっては、要する費用、解決に至るまでの期間、手続の煩雑さ等について比較検討させていただきまして、その結果、所有者不明の特定空家等の対応については、財産管理制度の活用により対応することを基本とすることといたしたいと考えております。

次の63ページは財産管理制度の活用について検討した内容です。昨年度は、阿倍野区、旭区、西成区役所で実際に行った財産管理制度の活用についてご報告させていただきましたが、今年度は、各区で抱えている未是正の期間が長期化している所有者不明の特定

空家等の是正に向け、所有者不明の状況、所在不明か相続人不存在かといったところの状況や、土地・建物所有者が同一であるか違うかといったことにより、優先順位を1から4に区分し、各区役所の活用意向を踏まえ対応を進めていくこととします。その結果、早期に財産管理制度の活用が可能なものとして、この表にあります相続人不存在で土地・建物所有者が同一の案件を優先順位1として20件抽出したところでございます。

次の64ページには、財産管理制度の活用方針をまとめております。先ほど申した優先順位1は、特定空家等の所有者が相続人不存在で、建物・土地所有者が同一、売却が可能といった条件を満たしている物件とし、区役所の活用意向がある物件から順に取組を進めていきます。※2のところに活用状況を記載しておりますが、優先順位1の20件のうち、今年度と来年度にかけて11件、この制度の活用を予定しているところでございます。また、この優先順位1以外の物件につきましても、区役所の活用意向があるものについては順次取組を進めていくことといたします。

非常に長くなりましたが、議題2)の説明は以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（筋原） ただいまの説明につきまして、ご質問等ございませんでしょうか。ございましたら、手挙げボタンを押していただくようお願いいたします。

それでは、米田委員、お願いします。

○米田委員 米田です。どうぞよろしくお願いいたします。

まず1点なんですけれども、5ページのところで、連携の中で、空家の管理に関する連携でシルバー人材センターと連携を取っておられるんですけれども、こちらのその後の状況というのは今日は発表というのがなかったように思うんですけれども、こちらの空家の管理というのも非常に大事なので、こちらのほうについてどうなっているか、もし分かれば教えていただきたいというのが一つです。

それから、今回の所有者不明の分についてはとてもよいというか、第一歩としてはいいのかなというふうに思っています。ただ、まずやりやすいところからということで、そちらのほうからやっつけていかれるというのは当然なのかなと思いますけれども、やはりいろいろ難しいところを対策しなければ、最終的には問題のあるものが残ってしまうということになりますので、そのあたりについての考え方を教えていただければと思いますのと、それから、63ページに相続人不存在というのがまずあります。右側のほうです。これは相続人のあることが明らかでないというようなことだとは思いますが、

実際に我々も隣地に空家がある方のお手伝いとして、財産管理人制度を使った問題解決というのはやっているんですけれども、その中でも、一旦相続財産管理人を申立てして進んでいって、あるタイミングで相続人が見つかったというようなケースもあったんです。4件ほどやって、今1件そういうのに当たったんですけれども、そういった場合にリスクというのか、当然予納金が返ってこないというようなこともあったりすると思うんですけれども、この制度自体が区役所が主体になってやっていくということになっていると思うんですけれども、そういった場合に、できれば担当の区役所に責任が及ばないよというか、積極的にやっていくことってとても大事なので、そういうふうな配慮をしていただければなど。リスクはあるものだと。そういうリスクのある中でやっていくんだということを明確にいただければなどというふうに思います。

以上です。

○事務局（筋原） そうでしたら、回答のほう、事務局のほうからお願いします。

○事務局（松崎） 計画調整局の松崎でございます。

2点質問いただいたかと思いますが、1点目のシルバー人材センターとの連携協定の分からお答えさせていただきます。説明がちょっと省略していたかもしれませんが、資料の37ページのところにシルバー人材センターとの連携協定の記載を入れさせていただいております。協定に基づく実績を記載させていただいております。

○米田委員 見落としていました。すみません。

○事務局（松崎） 件数が少ないですが、今年度については1件実績があったということでございます。

連携協定に基づきまして、各区役所において、空家等の所有者から敷地内の植木の剪定とか除草とか周辺の清掃等について相談があった際に、シルバー人材センターのほうの案内をしているということで、区役所にてパンフレットとかそういったものを配架している状況でございます。

○米田委員 どちらかという建物ということではないということですね。

○事務局（松崎） そうですね。どちらかという除草とか清掃とかというのに限ってお願いしているところでございます。

○米田委員 ありがとうございます。

○事務局（松崎） 2点目の所有者不明の物件の関係ですけれども、予納金が回収できないような難しい案件もやっぱり取り組んでいかないといけないということで、62ページ

のところ、対応方針というところに記載させていただいているんですが、まずは使いやすいところからということで、優先順位1から進めていくんですけども、やはり危険度が高く、かつ切迫しているもので、早期の対応を求められるものについては、財産管理制度の活用と、あと略式代執行であったり財産管理人を名宛人にした代執行とか、そういったことも検討していくということで考えております。

以上でございます。

○米田委員 ありがとうございます。

○事務局（筋原） ありがとうございます。

次に、奥村委員、お願いします。

○奥村委員 奥村でございます。よろしく申し上げます。

資料の43ページの空家利活用改修補助事業に関連する質問をさせていただきたいんですけども、この事業、二つあるうちの二つともでもいいんですけども、要は外国人支援団体であったりとか、外国人の支援機関であったりとか、要は外国人を対象にした事業というものがもし採択されているようなケースがあったら、事例として教えていただきたいなというのが一つでございます。

私のほうから質問は1点でございます。よろしく申し上げます。

○事務局（筋原） それでは、都市整備局の小原課長、お答えいただけますでしょうか。

○事務局（小原） 都市整備局の小原でございます。

地域まちづくり活用型に該当するかどうかと思うんですけども、今回事例でご紹介いたしましたようなコミュニティカフェですとか子ども食堂ですとか、そういったものに使われているものが事例としてございまして、今年度、今、工事をしているものについても同様の内容になっておりまして、ご質問いただいたような外国人向けに特化したものというのは事例としてはございません。

以上でございます。

○奥村委員 ありがとうございます。

今現在、外国人のいわゆる住まいに関する事で、いわゆる入居拒否とかという問題が少しあるんですけども、入管法上、適法に日本に在留が認められている外国人をターゲットにした事業というのは実はすごくニーズが高いのかなというふうに思っています。入居拒否の問題については、大阪府であったりとか不動産業界団体、宅建協会さんでもですし、全日本不動産協会さんとかも、その他様々な団体が人権問題として啓蒙活

動を一生懸命行っているという経緯があると思うんですけども、少し前の日経の新聞記事の調査結果を読ませていただくと、外国人であることを理由に入居を断られたが39%、保証人がいないことを理由に断られたというのが41%というような、いまだにこういった現状があるというところがありますので、外国人のコミュニティの参画、こういったニーズが利活用のプラスアルファとして、地域まちづくりに資するものとして端緒にはなってくるのではないかなと思っていました、発言させていただきました。もし既出の内容であれば申し訳ございません。

私からの発言は以上でございます。ありがとうございます。

○事務局（筋原） ありがとうございます。

私、生野区長でございますけれども、生野区も5人に1人が外国人住民というまちでございますので、委員おっしゃる趣旨、切実な問題と捉えておりまして、空家のリノベーションとも関連させて、また検討会等で研究していきたいと思っております。ありがとうございます。

それでは、次に菅沼委員、お願いできますでしょうか。

○菅沼委員 ありがとうございます。

私のほうから3点ほどあるんですけども、一つ目につきましては64ページの財産管理制度の活用というところなんですけれども、そのところのポチ二つ目のところですが、不動産団体に売却の可否等について検討を依頼するというところについて、我々宅建協会のほうでもその辺について協力させていただきたいということで頑張っておるんですけども、特にこういう所有者不明の建物がある場合、土地だけでしたらいいんですけども、建物の除却費用について、昨今木造の古い建物であってもアスベストの問題がございますので、その辺の除却費用についてどのような考え方をしたらいいのかなというのは教えていただきたいというのが1点です。

それから2点目につきましては、相続人である場合の3,000万控除と、それから狭隘道路などについて、建物の除却費用についての解体費用の補助金。私も現実に昨年から東成区エリア、生野区エリアで実際にやっておりますけれども、そういった形で補助していただける制度があつてとてもありがたいと思っているんですけども、何せ解体してしまうと一遍に三、四倍、固定資産税、都市計画税が上がってしまうという事実がありまして、所有者さんに解体を勧めても、そこでやはりちゅうちょされると。もうそのままほっといたほうがいいんじゃないかと思われる方もいらっしゃると思いますので、その辺

は何か方法がないのかなというのがちょっと考えるところかなと思いますので、ご検討いただけたらなと思っています。

3点目につきましては、不動産団体である私どもの大阪宅建協会と、それから全日本不動産協会の大阪府本部の取組について少し紹介をさせていただきたいなと思っています。現在、大阪市と包括協定に基づいて、各支部において、特定空家等とは別に一般の空家等全般に関する内容について、大阪府の住まい活性化フォーラムとの連携に基づいて空家活用支援という取組を行っています。空家に関してどうしたらよいか困っている所有者などに対して、不動産のプロが宅建業者の利活用方法について提案する仕組みです。利活用方法の提案まで無料でサービスとして提供させていただくと。大阪市の特定空家については、いわゆる倒壊危険家屋等について、市の側が所有者に対してアプローチをしていくという方策だと思うんですけど、一方こちらのほうは、困っている人が自ら何かいい方法がないかということで、ホームページ等をたどってプロのアドバイスを取りあえず無料で受けられるというシステムでございます。実際、提案された内容に関しましては、空家所有者から正式に取引がもし進むようなことがあれば、それ以降に関しては有償での対応ということになりますけれども、そこまでの物件の確認や利活用方法の検討、提案書の提示までは無償で行わせていただきますので、全日大阪さんのほうも同様の空家利活用支援をやっていますので、ぜひとも大阪市内各区でも、サービスは大阪府内全域を対象としておりますので、大阪市内の各区役所においても、空家に関するお困りの相談等がありましたら、選択肢の一つとして大阪宅建及び全日大阪の取組をご紹介いただけましたらありがたいなというふうに思っておりますので、よろしく願いいたします。詳細については各団体にお問合せいただけたらと思いますので、よろしく願いいたします。

私のほうからは以上です。よろしく願いいたします。

○事務局（筋原） ありがとうございます。

それでは、事務局のほうからお願いします。

○事務局（松崎） ご意見ありがとうございました。

3点ご意見いただきましたが、1点目の財産管理制度の中で検討書に記載する除却費の関係ですけれども、建物の中に立入調査とかをした上で解体費を計上するわけではありませんので、検討書の段階ではアスベストを考慮せずということでご提案いただけたらなと思っています。これについては財産管理人が選任された後に、中に立入り調査

し、改めてご相談させていただくかもしれませんが、検討書の段階では考慮せず  
で記載いただければと思っております。

2点目の固定資産税の関係ですけれども、確かに除却すると固定資産税が上がってし  
まうということで、なかなか解体が進まないといったことがあるんですけれども、53ペ  
ージを開けていただきますと、今年度の検討項目の10番目になりますけれども、空家対  
策の推進を目的とした固定資産税の住宅用地特例に関する取組について現在検討を進め  
ております。内容としましては、空家で住める状態でないものであっても、固定資産税  
の住宅用地特例があるということで除却をされずに放置されるようなものがありますの  
で、住宅としての体をなしていないのであれば、建物があつたとしても、勧告の前の段  
階から住宅用地特例を解除していくべきじゃないかといったような検討を進めていると  
ころでございます。現在、制度設計上の課題とか、どういったものを対象にしていくの  
かということを検討中でございますので、また検討内容が取りまとまりましたら、この  
協議会でもご報告させていただけたらなと思っております。

3点目につきましては、大阪市を介さずとも、空家の利活用とか除却とか売買とかそ  
ういったお悩み事がある方が直接団体様のほうにご相談できるという仕組みができた  
ということですので、区役所のほうでも直接話を聞きたいといった方がいらっしゃいま  
したら、ご紹介できるようにしたいなと思っておりますので、またチラシなどができま  
したらご提供いただけたらなというふうに思っております。

以上でございます。

○菅沼委員 ありがとうございます。よろしく申し上げます。

○事務局（筋原） ありがとうございます。空家の利活用支援の取組、感謝申し上げます。

それでは、川田委員、お願いします。川田委員のご質問いただきましたら、すみませ  
ん、時間の都合もありますので、一旦先に進めさせていただきたいと思えます。

それでは、川田委員、お願いします。

○川田委員 大阪司法書士会の川田と申します。

四つあるんですけれども、全部言っちゃっていいですか。

まず1点目なんですけれども、33ページの啓発のところなんですけれども、ここに相  
続登記の義務化の件が入っているかどうかを確認させていただきたいです。と申しま  
すのが、令和6年4月に義務化ということで法改正されますけれども、そちらも迫って  
おりますので、そろそろそういうのも入れていくのがいいのではないかという意見  
です。

あと、二つ目なんですけれども、23ページなんですけれども、所有者不明土地は、所有者行方不明と不存在に分けてカウントされていると。これ、質問なんですけれども、所有者不明、行方不明は、全員が行方不明なのか、共有とか相続が発生していて、相続人の1人が一部行方不明ということもあり得るかと思うんですけれども、両方とも含めた数字なのかというのがちょっと知りたいなということで、教えていただけたらと思います。

三つ目なんですけれども、これは意見なんです、隣地所有者とか所有者不明のために、ほかの相続人が例えば問題意識を持っていても、お金がないから解決できないという事例もやっぱり現実あると思われませんが、その場合に、財産管理人の選任について助成制度を創設するとかということはいかがでしょうかという意見でございます。そうすると、どちらかというところそういうふうには申立てしていただくことで大阪市の労力も減る傾向になるのではないかと考えますので、そういうふうにはちょっと意見させていただこうと思います。

それと、最後なんですけれども、59ページなんです、ここでちょっと質問なんですけれども、命令・代執行対象と継続指導対象と分けられていますが、素朴な疑問として命令と代執行ってペアになっているのかというところをちょっと知りたいです。継続指導対象の中でも、不特定多数に人的被害が生じる危険が少ないとはいえ、やはりちょっと危険なわけで、1人でもやっぱり人的被害が生じる危険性が高いのであれば、例えば命令だけでも出すとか、そういうふうには切り離すような運用があるかどうかとか、その辺のことが知りたいと。

以上でございます。よろしくお願いたします。

○事務局（筋原） ありがとうございます。

事務局のほうでお願いします。

○事務局（松崎） 事務局、計画調整局の松崎です。

4点いただきましたので、最初の3点私のほうからお答えさせていただいて、最後の案件については建築指導部監察課の中森のほうから対応いただこうかと思っております。

まず1点目でございますが、33ページのところに相続登記の義務化のところが入っているかということですが、今回納税通知書のお知らせチラシによる啓發文のところには、相続登記の義務化のことは記載しておりませんが、この後法務局から情報提供いただきますが、義務化が始まるということで、連携して啓発をしていかないといけないという

ことで、区役所のほうにチラシを配架いただくような取組を予定しておりますので、後ほどそのあたりは説明いたします。

2点目の所有者行方不明の分で、ここに上がっている数字についてはどういう状況かということでしたが、所有者全員が行方不明の件数をこちらのほうに記載させていただいております。一部まだ状況が分からないものというのは調査中のところに入れさせていただいております。所有者全員の状況が確定して、その方が行方不明の場合に件数を入れさせていただいております。

3点目が、財産管理制度を利害関係者が活用して選任申立てするときの助成制度といったことですが、今時点で行政のほうで利害関係者になって積極的に特定空家等の是正に取り組むということになりましたので、今年度から精力的に制度活用に向けて検討しているところでございます。今のところ助成制度といった検討はしておりませんが、ご意見としていただきましたので、どういったことが可能なのかということは検討会の中でも情報共有させていただこうと思っております。

4点目については、中森課長、よろしくお願いいたします。

○事務局（中森） 計画調整局建築指導部監察課の中森です。よろしくお願いいたします。

先ほどの命令・代執行がペアになっているか等の質問でございますが、まず代執行に関しましては、もちろん慎重に検討して進めていく必要があるということが前提でございますが、ただ、不特定多数に人的被害が生じる危険性が高いものについては、手続の最終的な判断であるということ間違いございませんので、その上でございますけれども、命令だけを出してとめるということではなく、やはり慎重に検討した結果として命令を打つときには、代執行というものを念頭に置いた上で、そこまで検討した上で命令を出すという扱いをしてございます。ですから、そこに行くまでにはやはりいろんな、それぞれ個々具体的な状況というものを検証し、そこに至るということになりますので、非常に重い決断をした上で対応しているということでございます。

以上です。

○事務局（筋原） 川田委員、よろしいでしょうか。

○川田委員 ありがとうございます。

○事務局（筋原） ありがとうございます。

それでは、次の議題に進めさせていただきます。

議題の3) その他でございますが、大阪国税局の柳原様より、令和3年度の民法・不

動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法の制定について情報提供いただきます。

柳原様、よろしくお願いいいたします。

○柳原 大阪法務局民事行政調査官をしております柳原と申します。どうぞよろしくお願  
いします。

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た各種取組に対してご  
理解、ご協力をいただきまして、この場をお借りしましてお礼申し上げます。

では、早速ですが資料の65ページ以降から、ポイントを絞って説明させていただき  
たいと思います。こちらの資料は、所有者不明土地の解消を中心とした資料になっている  
んですが、空家対策においても十分メリットのある法改正が含まれていると思います。

では、66ページから説明します。よろしいでしょうか。

まず、はじめにというところで、ここにも記載されていますが、令和2年の国土交通  
省調査によると、所有者不明土地の割合は24%であり、登記簿を確認しても所有者が分  
からない土地の面積というのが、全国で九州の本島の大きさに匹敵するというふう  
に言われております。公共事業、復旧・復興事業、あるいは民間取引などの土地利用を阻害  
する原因となっています。また、所有者不明土地が生じる原因の63%が、相続登記の未  
了が起因するものとされており、一番の大きな原因となっています。これは、現在にお  
いては相続登記の申請義務はなく、費用や手間をかけて相続登記をするというようなメ  
リットが少ないなどの理由から、相続登記をしないまま放置されるケースが多いことが  
原因とされております。

そこで、下段の法律のポイントのところですが、項番の1の緑色部分に記載のとおり、  
登記がされるようにするために見直し、言い換えますと所有者不明土地の発生を予防す  
る方策として不動産登記法が改正され、相続登記の申請義務化がされることになりまし  
た。また、二つ目青色部分の記載のとおり、土地を手放すための制度として、相続土地  
国庫帰属制度が創設されることになりました。この項番1と項番2、緑と青の部分は法  
務局の所管業務ということになります。項番3、紫の部分につきましては、土地の利用  
の円滑化を目的とした土地利用に関連する民法のルールの見直しなんです、こちらの  
ほうは特に法務局が所管している業務ではありません。ポツの三つ目になりますが、遺  
産分割に関する新たなルールの導入のみ相続登記にも少し関連するところですので、後  
ほど若干説明させていただきたいと思います。

それでは、67ページにいきまして、項番1の不動産登記制度の見直しについてご説明

します。一番大きな点が、相続登記の申請の義務化が令和6年4月1日から施行されます。基本的なルールとしまして、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないとされました。被相続人の死亡を知った日から3年を数えるのではなくて、相続によって不動産を取得したことを知った日からとされておりますので、不動産を取得したことを知らなければ、3年の期間の計算というのはスタートしないということになります。また、追加的なルールといたしまして、遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないとされました。これは、遺産分割がされた場合には、事実上、相続人間において権利者の集約が図られていることが多いと考えられますので、遺産分割の結果を不動産登記に反映させることができれば、その後の土地の処分等にも効果的であるという理由から設けられております。

では、そもそも相続登記って大変じゃないの、それが義務になっちゃうのと思われる方も多いと思います。そこで、相続登記の義務化と同時に、新たな制度として相続人申告登記が設けられました。これは、一つ目としましては、登記簿上の所有者について相続が開始された。それから、二つ目といたしまして、自らがその相続人であることを登記官に申し出ることで、相続登記の申請義務を履行したことになるという制度です。申告の際は、自分が相続人であることが分かる戸籍謄本を提出すればそれでオーケーですし、申出を受けた登記官が職権で登記するということになります。相続人が申請義務を簡単に履行することができるようにするという観点から設けられた制度なんですが、不動産の所有者を確認したいという側にとっても、登記簿を見ることで、相続人の氏名、住所を容易に把握することができるというようなメリットがあるかと思えます。

では、少し飛びまして69ページの項番2について説明させていただきます。これは、令和5年4月27日から施行される相続土地国庫帰属制度についてであります。都市部への人口移動や人口の減少・高齢化などの進展などを背景に、土地の利用ニーズが低下する中で、土地を所有することに対する負担感がある方がおられます。このような場合に、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認により土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が新たに創設されます。その申請・承認の窓口が法務局ということになります。しかしながら、管理コストの国への転嫁が発生するおそれを考慮して、一定の要件を設定しております。例えば、建物の存在する土地、境

界が明らかでない土地、担保権等の権利が設定されている土地など、通常の管理・処分をするのに当たって過大な費用や労力が必要となる土地については対象外ということになっております。また、申請時に審査手数料を納付していただくほか、国庫への帰属について承認を受けた場合には、負担金を納付していただく必要があります。本制度においては、国が管理をすることとなった土地に関して、もともとの土地の所有者が土地の管理の負担を逃れる程度に応じて、国に生ずる管理費用の一部を負担していただくこととなっています。そのため、国庫帰属の承認を受けた者は、承認された土地につき、その管理に要する10年分の標準的な費用の額を考慮して算定した額の負担金を納付していただくということになります。具体的な計算方法については法務省のホームページで紹介されております。

続きまして、71ページの遺産分割に関する新たなルールの導入について説明させていただきます。相続が発生してから遺産分割がされないまま長期間放置されますと、その後また相続人が死亡してしまい、さらに相続が繰り返されて、多数の相続人による共有状態になる結果、遺産の管理・処分が困難になってきます。また、遺産分割をする際には、法律で定められた法定相続分などを基礎として、生前に贈与を受けた相続人や、療養とか看護等の特別の寄与をした相続人など、個別の事情を考慮した具体的な相続分を算定するのが一般的なのですが、長期間、遺産分割を放置してしまいますと、その証拠もなくなってしまい、これがさらに遺産分割を難しくしている原因となっております。

そこで、遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進する仕組みが新たに設けられました。長期間経過後の遺産分割のルールとしまして、被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として具体的相続分、生前に贈与を受けたとか、療養とか看護の特別な寄与をしたとか、そういうことを考慮せずに、法定相続分によって画一的に行うということとされました。この新たなルールは、改正法の施行前に開始した相続についても適用されますが、記載されているとおり、施行時から5年間の猶予期間が設けられています。

最後に、大阪法務局で作成することとしました73ページのチラシについてご説明させていただきます。

法務省において、相続登記の義務化に関する認知度の実態調査を本年実施したところ、相続登記の義務化をよく知らない、あるいは全く知らないと答えた人は、残念ながら約66%存在しました。ご承知のとおり、法務局は登記業務を所管する国の機関であります

ので、相続登記の義務化の周知広報によってこの認知度を向上させるということは喫緊の課題であり、取組を進めているところです。この周知広報につきましては、相続登記を促進することにより所有者が明確になるため、空家問題の解消にも効果的な取組であると考えております。相続人の方につきましては、相続発生後、いろいろな手続で市役所、区役所の窓口に来庁されると思います。この来庁された機会に相続登記の必要性について広報したいと考え、当局においてこのようなチラシを作成して、大阪府下の全市区町村のほうへ配付をお願いさせていただこうと思っております。具体的には、死亡届の手続のために窓口に来庁された方に配付していただくために戸籍の所管課に、また、納税代表者を選任する必要がある方に配付していただくために固定資産税課の所管課に、それぞれご協力をお願いしたいと考えております。

以上が私からの説明になります。来年度には、先ほど説明させていただいた相続土地国庫帰属制度も始まります。引き続き、所有者不明土地の解消と空家の発生防止の観点から、本協議会への情報提供もさせていただこうと考えておりますので、今後ともどうぞよろしく申し上げます。ありがとうございました。

○事務局（筋原） 柳原様、重要な内容の情報提供、ご解説ありがとうございました。

それでは、最後に私のほうからも、生野区における特定空家等に至る前の空家の利活用事例について情報提供させていただきたいと思っております。

特定空家等に至る前の段階で空家の利活用を進めて特定空家等の発生を抑えるという取組は重要なわけですがけれども、その中でもエリアの課題解決に役立つような空家の利活用事例として生野区を取組をご報告させていただきます。

75ページの資料をご覧ください。

生野区では、生野区空き家活用プロジェクト運営委員会という、空家、特に不動産市場に出ていない空家を利活用することでコミュニティを生み出して、まちを盛り上げて活性化するという活動を行う組織がございます。民間企業の工務店が事務局を担っておりまして、建築家等、空家のリノベーションの専門家や関連事業者、また空家を活用したいオーナーさん、空家を借りてお店や事業をしたい若者などに加えて、生野区役所の行政やまちづくりの関係者等が入って、公民連携して運営しております。具体的には、空家バンクにオーナーから長屋や戸建ての空家を登録いただきまして、毎月19日に空き家カフェというのを開催して、空家のオーナーや、空家を借りて事業をしたい人や専門家等の委員会メンバーが集まって、情報交換やリノベーションの事業化の検討を行って

おります。

76ページをお願いします。この資料が、今年度の空き家カフェから実際にスタートした取組を紹介します。生野区内の戸建ての空家を活用しまして、2階にK I S A 2隊というコロナの自宅療養者の家に駆けつけて必要な治療を行うという医療関係者のチームで、テレビの情熱大陸なんかでも複数回取り上げられて話題となっているチームなんですけれども、そのK I S A 2隊の活動拠点となる大阪事務所を2階に設置しまして、1階部分には子どもたちの居場所や学習支援の場であるきたつランドという場を開設いたします。空家のリノベーションに当たっては、空き家利活用改修補助制度の地域まちづくり活用型を活用して、間もなく開業する予定でございます。このような空家の活用事例を増やして行って、まちの活性化を実現することで、エリアの価値を高めて、衰退を防いで発展につなげていくことができると考えております。

生野区の報告は以上でございますけれども、エリアの価値を高める空家リノベーションについては、小山委員が長年、昭和町、西田辺のエリアを中心に実績を重ねられています。このような特定空家等に至る前の段階でのエリアの価値や期待値を高めるような空家リノベーションの意義でありますとか取組のポイントにつきまして、小山委員からコメントをいただければと思いますけれども、小山委員、いかがでしょうか。

○**小山委員** 今ご紹介いただきました公募委員の小山です。皆さんのような専門家ではありませんので、実務に基づいた経験で何かお役に立てればと思っております。

今日配付された資料の中では、例えば44ページの平野区の4軒長屋の住宅再生事例。こちらは私のほうで、私、阿倍野区の昭和町で宅建業をしているんですけれども、当社のほうで管理させていただいている建物になります。それから、47ページの宅建協会と大阪市の連携協定に基づく制度なんですけれども、これも一昨年、協会のほうから阿倍野区役所を通じて話がありまして、1件お手伝いをさせていただいております。簡単に事例を申し上げますと、阿倍野区のとある場所で、10年以上空家だった場所を区役所のほうがパトロールで見つけまして、外壁が非常に劣化していると。危険な状態であるということで、大阪ではない関東圏に住んでおられる所有者のほうに連絡をしました。所有者のほうで何か活用したいという意向がありましたので、協会を通じて当社のほうで何か活用できないかという相談があった次第です。方法としては、とある建築士さんがその建物を安く借り上げて、リノベーションして、現在は民間の私設の図書館と、それから理学療法士が駐在する健康相談の場所、そして古本屋さんが開店しているという複

合的な施設になっています。そういうことで、この連携協定に基づくような成功事例にも一つ関わらせていただいております。

今日の話はずっと聞いていまして、特定空家等の話がとても多くて、これまで各委員とか大阪市のほうで一生懸命努力してきた結果が出ているようで、とても成果が上がっているように思うんですが、そろそろ、できたら空家を増やさない、空家を活用していくという仕組みに少しシフトしていてもいい時期に来ているのかなと思っています。今日、26ページにありましたアンケート調査で、空家所有者の91.9%が空家活用の意向を持っているという、これはとても私にとっては驚きの数字で、これくらいやはり皆さん空家をどうにかしたいんだけど、その方法が分からないというニーズがとても多いんだと思います。ですから、特定空家等は、危険なものはやっぱり除却していかないといけないんですけども、単純に除却をして更地になったからよかったねではなく、やはり何か予防的な意味も含めてリノベーションであったり活用というものを推進していくような仕組みをもう少し、一步踏み込んでつくっていくべきではないかなと思っています。特に、空き地をどんどん増やすと、先ほど筋原区長さんからも少しお話がありました。エリアの価値が下がるという感覚はあるんです。やはり空き地が増えて、その後、有効活用、何か建て替えとかがあればいいんですけども、雑草が生えたまま放置されとか、ごみが放置されとか、そういう状況になってくるとやはりその地域全体の価値が下がってくる。そうすると、ますます空家が増える。空家の再生産の原因をつくってしまう可能性があるわけです。ですから、できるだけ更地にならないように、何らかの形で活用していくということがとても大事なかなと思っています。

いろんな事例を経験してきているんですけども、多くのケースはやはり所有者が不明であったり、レアなケースでは、昭和25年に自分の母親が不動産を買ったけれども、所有権の登記をするのを忘れていて、他人の名義のままになっていると。この建物を活用したいみたいな、そんなちょっと難しい案件もありました。そういうときにはやっぱり弁護士の先生のお力を借りることがとても多かったので、何か弁護士の先生を活用するための助成制度であるとか、そういう仕組みももう少し考えたほうがいいのかと思っています。

限られた時間でしたので、簡単に自己紹介を含めてお話をさせていただきました。以上です。

○事務局（筋原） ありがとうございます。空家の事務処理についてはまた引き続き空

家等対策検討会でも検討していきたいと思っております。

それでは、本日の議事は以上でございますので、最後に会長代理の高橋副市長、一言お願いします。

○高橋会長代理 本日は活発な議論、誠にありがとうございました。

今日の協議会では特に所有者不明の特定空家等の対応としまして、財産管理制度の活用を中心に、有益で活発な議論を頂戴したと考えておりまして、誠にありがとうございました。

この特定空家等の対策につきましては、区役所と関係局が連携して取組を進めておりますけれども、所有者不明の特定空家等の対応、土地・建物所有者が異なる場合の対応、あるいは空家の固定資産税の住宅用地特例の扱いなど、様々な課題に直面しております。こうした課題を解決していくために、より一層対策を進めてまいりたいと考えておりますので、今後とも皆様方のご助言を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりますけれども、大阪法務局の柳原様から、所有者不明土地の解消に向けて、不動産登記制度見直しなどの情報についても情報提供、誠にありがとうございました。私どもも総合的な対策を講じながら、空家対策をこれからも進めていきたいと考えておりますので、引き続き皆様方のご指導、ご鞭撻を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（筋原） ありがとうございました。

これで、本日予定の議題は全て終了いたしました。

本日はお忙しい中、長時間ありがとうございました。

それでは、これで閉会させていただきます。ありがとうございました。

閉会 午後4時49分