

第 11 回 大阪市空家等対策協議会での主な意見について

納税通知書のお知らせチラシによる啓発 (⑩協議会資料_P33)

- ・ 納税通知書のお知らせチラシに相続登記の義務化についての記載はあるのか。令和 6 年 4 月に法改正により義務化されるため、記載してはどうか。
⇒納税通知書のお知らせチラシの啓發文には、相続登記の義務化のことは記載していない。(スペースないため) 今後、法務局と連携して、啓発を行うことを考えている。

⇒法務局より各区・市税事務所へ啓発チラシを配架 (資料 4)

空家利活用改修補助事業 (⑩協議会資料_P43)

- ・ 外国人支援団体など、外国人を対象にした事業、外国人へ補助した事例があれば教えていただきたい。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なってくるのではないか。
⇒空家利活用改修補助の地域まちづくり活用型については、今回事例でご紹介したコミュニティカフェや子ども食堂などに使われている。外国人の参画を除外するものではないが、外国人向けに特化した事例はない。

空き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 (⑩協議会資料_P53)

- ・ 空家を解体すると固定資産税、都市計画税が 3, 4 倍になるため、所有者に解体を勧めても躊躇される。もうそのまま放っておいた方がよいと思われる方もいるため、何か方法がないのか、検討いただきたい。
⇒勧告の前段階から住宅用地特例を解除していくような検討を行っている。

⇒空家等対策計画及び特定空家等の指針を改訂 (資料 3)

不動産団体への空家情報提供による取組の推進 (⑩協議会資料_P54)

- ・ 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、不動産のプロが利活用方法について提案する「空家利活用支援」に取組んでおり、利活用方法の提案までは無償である。大阪府内全域を対象としているので、大阪市内の各区役所においても、空家に関する相談等があれば、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きたい。
⇒大阪宅建及び全日大阪において、空家の利活用、除却、売買といった悩み事がある所有者等が直接団体様にご相談できるという仕組みを構築していただいたので、直接相談したいという方がいればご紹介させていただく。制度案内チラシなどがあればご提供いただきたい。
- ・ 財産管理制度の活用にあたり、不動産団体に売却の可否等について検討を依頼するにあたり、昨今木造の古い建物であってもアスベストの問題があるため、建物の除却費用について、どのような考え方をすればよいか。
⇒財産管理人選任後に、建物内に立入調査をする場合は、改めて相談させていただくかもしれないが、検討書の段階ではアスベストを考慮せずと記載いただき、提案いただきたい。

特定空家等の勧告後の進め方（⑩協議会資料 2-3）

- ・ 命令・代執行対象と継続指導対象に分けているが、命令と代執行はペアなのか。継続指導対象のものは、不特定多数に人的被害が生じる危険が少ないとはいえ、1人でも人的被害が生じる危険性があるのであれば、例えば命令だけ出すとか、切り離すような運用ができるのか教えていただきたい。
⇒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、代執行を念頭に置きつつ、慎重に検討したうえで命令を発出している。

所有者不明の特定空家等への対応（⑩協議会資料 2-4）

- ・ 隣地所有者や相続人が問題意識を持っていたとしても、お金がないから解決できない事例もあるため、そういった場合に、財産管理人の選任申立について助成制度を創設するといったことはないか。行政ではない利害関係者に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と考える。
⇒今回の検討は、行政が利害関係者となって積極的に特定空家の是正に取り組むこととしており、現時点で助成制度の検討はしていないが、ご意見については、検討会の中で情報共有させていただく。

⇒所有者不明の特定空家等への対応（資料 2（参考資料 3））

- ・ 所有者不明の特定空家への対応について、第一歩としてやりやすいところから始めるというのは当然かと思うが、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ことになる。予納金が返ってこないようなケースもあるが、そういった難しい案件にも取り組んでいくことが大切である。
⇒予納金が回収できないような難しい案件であっても、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や、略式代執行又は財産管理人を名宛人とした行政代執行について比較検討して進めることとしている。

⇒土地・建物所有者が異なる場合の対応（資料 2（参考資料 4））

特定空家に至る前の利活用事例について（情報提供）

- ・ 特定空家については、これまで各委員や大阪市が努力し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が、そろそろ、空家を増やさない、空家を活用していくという仕組みにシフトしていてもいい時期に来ていると思っている。危険な特定空家は除却していかないといけないが、単純に除却して、更地にするのではなく、リノベーションするなど活用の仕組みを一步踏み込んでつくっていくべきではないか。

⇒特定空家に至る前の空き家の把握及び利活用の促進（資料 2（参考資料 1））

- ・ 所有者不明のケースや所有権の移転登記を忘れて他人の名義のままになっている建物など、活用したいが難しい案件がある。そういうときにはやはり弁護士の先生のお力を借りることが多かったので、弁護士の先生を活用するための助成制度など、そういう仕組みについても考えたほうがよいのではないか。
⇒空家調対策検討会で検討します。