

【資料 2－2】 令和 5 年度 空家等対策にかかる検討状況

【令和 5 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）】

No.	検討チーム	検討項目	令和 5 年度の取組状況（実施）	参照ページ
1	生野区 計画調整局	特定空家等の状況把握及び分析	・ 未是正の特定空家等の要因分析 ・ 危険度3-1の切迫状況の報告（専門部会）及び事例集の作成（判定の平準化）	資料 1（p10～13）
2	阿倍野区 計画調整局	効果的な意識啓発	・ セミナー未実施区への働きかけ ・ 本市 H P にてセミナーの開催の周知、W E B 参加の拡大	資料2-1（p38・39）
3	淀川区 計画調整局	弁護士相談の仕組みについて	・ 空家等対策に係る弁護士相談の実態把握（過年度実施を含む） ・ 弁護士会と連携した弁護士相談の仕組みについて検討（様式、手続きフロー、単価等）	
4	淀川区 市民局 計画調整局	住基ネットの効果的な活用の検討	・ 住基ネットの利用実態の把握 ・ 住基ネットの効果的な活用の整理 ・ 住基ネットの利用に係るルールについて関係局と調整、周知（R5.11.21）、利用開始（R6.1～）	
5	生野区 計画調整局	特定空家に至る前の空き家の把握及び利活用の促進について）	・ 水道閉栓調査等により市内の空家等を把握 ・ 空き家の利活用を進めるため、事業連携協定の締結企業と連携して空き家調査（R5.10末時点 491件）、利活用の周知を今後図る。	参考資料1（p63・64）
6	阿倍野区 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	・ 空家の譲渡所得3000万円特別控除（R5.9末実績） ・ マニュアルの更新、F A Q 作成等（R5.12HP掲載）、 ・ 福祉部局が保有する空家の所有者情報の内部利用について検討、様式作成（R6.1～運用開始） ・ 住まいの終活に関するリーフレットの作成及び福祉関係施設等への配架（R5.11～阿倍野区実施）	資料2-1（p41） 参考資料2（p65）
7	阿倍野区 計画調整局	所有者不明の特定空家への対応	・ 財産管理制度の活用状況とりまとめ（年次計画の時点更新、予算要求とりまとめ等） ・ 事例集の更新	参考資料3（p66）
8	西成区 計画調整局	土地所有者と建物所有者が異なる場合の対応（R5-6）	・ 財産管理制度を活用した解決事例のとりまとめ（手続き、費用、課題整理等） ・ 他都市照会（土地・建物所有者が異なる場合の対応事例）	参考資料4（p67・68）

【令和5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）】

No.	検討チーム	検討項目	令和5年度の実施状況	参照ページ
9	西成区 計画調整局	行政代執行に関する検討 【法改正関係】	・ 空き家対策総合支援事業活用の検討 ・ 緊急代執行に関する検討（緊急代執行の対象や手続きの進め方、命令者の整理等）	参考資料5（p69・70）
10	西成区 計画調整局	空家等活用促進区域の指定に関する検討 【法改正関係】	・ 本市の空家等の現況把握（接道状況など、建替が困難な状況等の把握） ・ 区域指定の要件、必要性の検討（現行の幅員規制、用途規制の確認、整理）	参考資料6（p71・72）
11	生野区 市民局 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 【法改正関係】	・ 連携団体へのヒアリング ・ 指定の必要性について検討（メリット・デメリット） ・ 支援法人に期待する事務についての検討 ・ 支援方針の指定方針（案）、指定基準の考え方（案）の作成	参考資料7（p73～77）
12	旭区 計画調整局 財政局	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について	・ 特例解除の対象となる空家等の整理〔法改正を踏まえて検討を見直し〕 ※本市独自の取組は取りやめ ・ 勧告後の税部署への通知様式等の作成、変更（管理不全空家等を含む）	
13	東住吉区 生野区 計画調整局	管理不全空家に関する検討 【法改正関係】	・ 管理不全空家と特定空家の対象を整理 ・ 指導フローの作成 ・ 勧告に至る時期等の考え方について整理 ・ 法改正の内容を踏まえ、計画に反映 ・ 特定空家の判定表及び指針の改訂案の作成	参考資料8（p78・79） 資料3-2（p91～128） 資料3-3（p140～148）
14	東住吉区 計画調整局 都市整備局	空家等対策計画（第2期）の中間見直し	・ 2期計画の取組状況のとりまとめ、計画を時点更新 ・ 法改正の内容を踏まえ、計画に反映 ・ 空家等対策計画の改訂案の作成 ・ 協議会への意見聴取	資料2-3（p80～86）
15	生野区 計画調整局	相続登記（在日外国人を含む）の義務化に関する検討（R5-4）	・ 相続登記の義務化（R6.4.1施行）の周知等（大阪法務局との連携） ・ R5.10.20 相続土地国庫帰属制度に関する勉強会の開催（コンサルティング協会との連携） ・ 外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記(R6.4.1施行)に関する検討	資料4（p149～162）

【参考資料1】特定空家に至る前の空き家の把握及び利活用の促進（生野区）

空き家の利活用を進めるため、事業連携協定の締結企業と連携して空き家調査、利活用の周知を図る。

事業概要

生野区は、概ね5軒に1軒（81,670軒/16,210軒）が空き家で、賃貸や売却用ではない「その他住宅」の空き家が多いため、所有者情報が十分把握できておらず、また、空き家の活用希望者とのマッチング等に対応できていない。空き家所有者情報をクラウド上で管理・閲覧共有可能なシステムを導入・活用し、空き家所有者へアプローチを行い、具体的なニーズに対応しながら空き家を活用することで地域の活性化、まちの魅力向上を図る。

具体サービス

①調査把握

- ・生野区内一部地域の空き家調査（9月1日～30日）
→調査員1名が水道閉栓情報を活用しながら、目視による確認、写真撮影、近隣による聞き込みを実施
- ・空き家所有者情報をクラウド上で管理・閲覧共有

②所有者アプローチ

- ・調査結果をもとに空き家所有者へDM送付等

③相談・問題解決

- ・相談窓口設置
- ・専門家による具体的なニーズへの対応

④利活用斡旋

- ・空き家所有者と空き家活用希望者マッチング
- ・事業者による空き家の改修等



取組状況

- 令和4年11月 空き家活用株式会社と事業連携締結
- 令和5年1月 アキカツカウOUNTER（空き家総合相談窓口）開設
※5年9月末現在 12件の相談あり
- 令和5年7月 空き家活用促進事業業務委託（プロポーザル方式）
業務内容：空き家実態調査、調査用端末の導入及びデータベースの構築
調査目標：利活用可能な空き家を200件以上把握すること
※生野区南部エリア（勝山、西生野、生野、生野南地域）を重点地域として指定
- 令和5年9月 水道閉栓調査等（R5.5末時点）の位置情報を共有し、生野南部エリアにおいて空き家の実態調査を実施（R5.10末現在 491件）、利活用可能な空き家を現在調査中、空き家所有者へアプローチ（DM送付予定）

現在の状況

- 相談を受けるものの ①複数の相続人間の調整や、②建物所有者と土地所有者間の調整、③グループホームやシェアハウスにしたいという相談者の希望に沿った提案の策定に時間を要しており、現状では、利活用された状態までには至っていない。
- 今後は、調整・提案を迅速に進めるとともに、生野区内の空き家実態調査で、新たに掘り起こされた案件に対して、アキカツカウOUNTERへ誘導することで、継続的な相談案件の掘り起こしを進める。

【参考資料 2】 福祉部局との連携 ～空き家の発生を抑制するための取組み～（阿倍野区）

◆福祉部局で保有する空家の所有者情報の内部利用について

- ・「令和4年度地方からの提案等に関する対応方針」（令和4年12月20日閣議決定）において、空家法第10条第1項に基づき、市が保有する福祉部局所管の介護保険等の情報を、法の施行のために必要な限度において地方公務員法第34条の守秘義務に抵触することなく内部利用することが可能である旨が示されたことから、利用可能な情報の整理、照会先、照会様式について福祉局と協議を行った。
- ・住民票等の基本的な調査を実施した結果、住民票が判明しているものの、所有者が住民登録地に居所していない場合に、国通知に基づき、福祉局が保有する対象者の氏名、居所（入所している施設等の名称、所在地等の情報を含む。）、電話番号等の情報について、提供依頼を行う。
《令和6年1月より内部利用を開始予定》

◆ リーフレットの作成及び福祉関連施設等への配架について

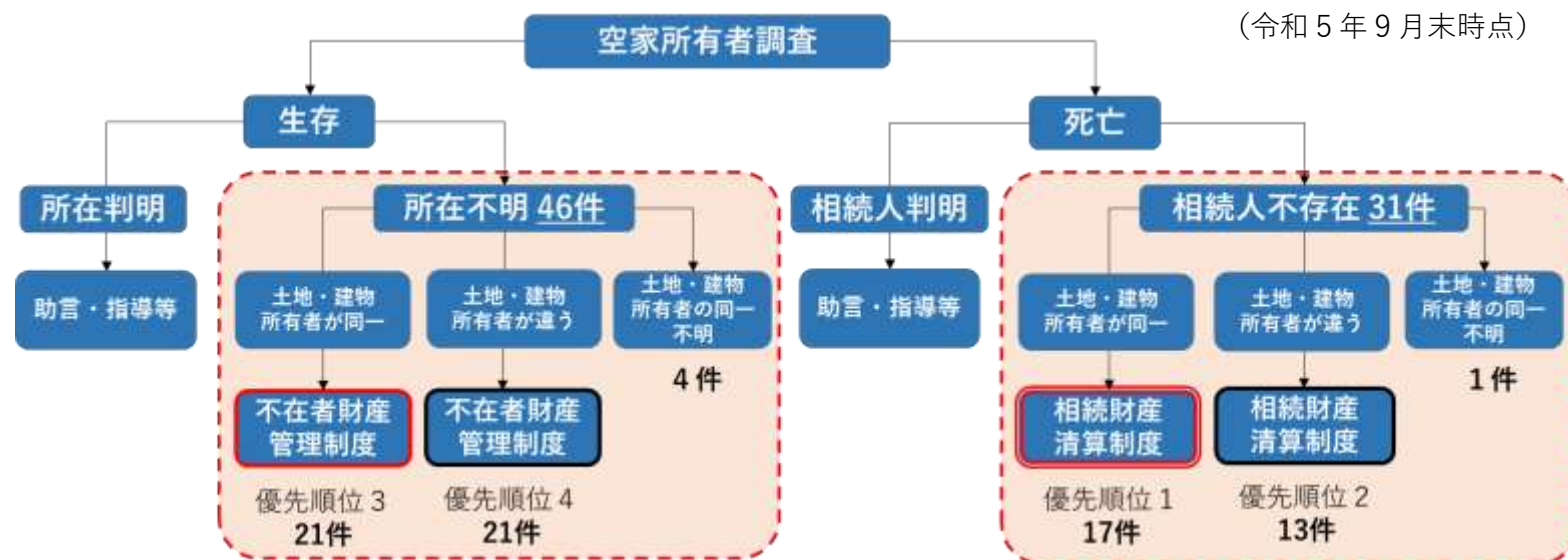
- ・高齢の所有者に対し、住まいの終活を呼びかけるなどの対応を促進することを目的に、リーフレットを作成し、老人福祉センター、地域包括支援センター等の福祉関連施設へリーフレット配架等、各区の実情に応じた取組を行う。
- 《令和5年11月～ 阿倍野区内の福祉関連施設へ配架》



【参考資料 3】所有者不明の特定空家への対応（阿倍野区）

財産管理制度の活用について

○所有者不明の特定空家等の状況及び財産管理制度の活用状況



(令和5年9月末時点)

	相続財産 清算人	不在者財産 管理人	是正済 件数
R1年度	1	0	1
R2年度	0	1	1
R3年度	1	1	2
R4年度	6	0	2
R5年度	2	1	0

- ・選任申立件数 13件
- ・完了（是正済）件数 6件
- ・今後の活用予定
R5年度：4件 R6年度：7件

○事例集の作成

令和4年度末までに申立を実施し、解体による是正に至った案件については、事例集を作成し24区へ共有

- ・令和4年度 4事例

[illegible]

【参考資料4】土地所有者と建物所有者が異なる場合の対応（西成区）

建物所有者が不存在で土地所有者が異なる対応事例を通じて、対応方針や課題等の整理を図る。

1. 借地上にある建物所有者不存在の倒壊等が予見される特定空家等への対応について

- ・土地所有者の権限で建物に何かを施すことは法的な根拠がなく、土地所有者に建物除却等の勧告、命令等はできない。
- ・地主として土地の明け渡し等を指示することはできるが、作為義務を怠った過失責任を問うことは困難。
- ・一方、人命にかかわる重大な事故等が発生すると予見される特定空家等について、行政代執行により市がそれを除却する権限を持っていることを踏まえると、市が当該特定空家等を放置することは、不作為による損害賠償責任を負うことが懸念される。

2. 考えられる対応手法と課題

◆ 土地所有者への働きかけ

- ・土地所有者による解決や費用負担等の交渉を行ってもなお非協力的な場合は、市が対応せざるを得ない。

◆ 国庫帰属

- ・手順を踏めば国庫帰属させることは可能であると考えられるが、どのような場合に国庫帰属になるか不透明さがある。
- ・調整に多大な時間を要する場合の管理責任は相続財産管理人が負うため、管理費用としての予納金が必要となる。

◆ 略式代執行

- ・発注手続等で解体着手までに時間を要する。
- ・動産保管料や記録費用等の負担や業務量が生じる。

◆ 財産管理制度

- ・財産管理人による除却は、略式代執行に比べて短期間で除却が可能だが、財産管理人と対応方針の調整が必要。
- ・財産管理人を名宛人とした代執行は、除却に時間を要する。

3. 相続財産清算人制度の活用した事例

本市事例では、解体着手までの期間が最も短く、また動産保管料や記録費用等が不要となる「相続財産管理人（現:清算人）による除却」を実施。

経過と課題等

- ・ 相続財産管理人が土地所有者に働きかけ、土地と一体的な解決をめざし除却費用を捻出する方向で調整を進めたが、不調となり市が全額予納金として解体費を負担。
- ・ 動産の扱いも含めて全て財産管理人が対応するため、略式代執行に比して本市事務負担は相当軽減。
- ・ 財産管理人が解体業者を選定し契約するため、本市負担となる予納金の適切な算定の仕組みの検討が必要。

モラルハザードの懸念

- ・ 現行法では、土地所有者に強制的に除却費の負担を課すことができない。行政による除却は結果的に土地所有者に利益を与える場合があり、土地所有者が管理を放置して行政対応を待つといったモラルハザードが懸念される。

4. 他都市照会回答

他都市状況を把握するため、政令指定都市に対して同様の事例や対応手法等について照会を実施。

類似の案件については、モラルハザードの観点から対応に苦慮している都市が多い。

○借地上の所有者不存在等の特定空家等(是正済・未是正)がある都市数

13都市、うち略式代執行実施6都市

○行政対応についての主な意見（都市数は類似意見で集約、複数回答）

- ・ 根気よく土地所有者に働きかける（6都市）
- ・ 著しく危険な場合は公費負担もやむを得ない（7都市）
- ・ モラルハザードは問題だが、土地活用で税収増の側面もある（2都市）

○法整備等についての主な意見

- ・ 問題放置など土地所有者の責務に対する法整備は必要（14都市）
- ・ 代執行費用を土地所有者が一定負担するなどの整備が望ましい（6都市）

5. 検討事項

土地所有者にも負担が生じる等、土地所有者も問題解決を図る動機づけとなるような法整備要望について、国の動向を注視しつつ検討。

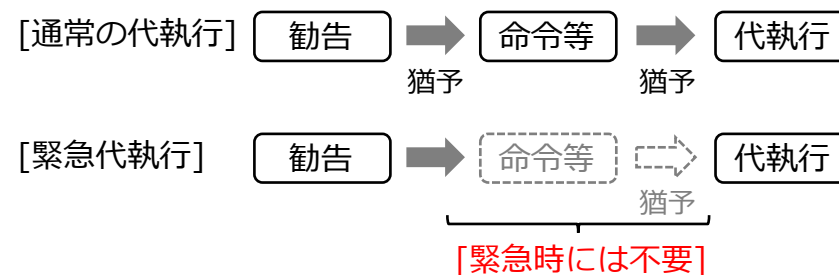
（参考）空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案に対する附帯決議
・ 借地上の特定空家等が代執行により除却された場合において、土地の利用価値が増加し土地所有者等に受益が生じるとして負担を求め得るかの検討を進めること。

【参考資料5】 緊急代執行に関する検討（西成区）

改正空家法において、緊急代執行に関する規定が新設され、対象や手続きの進め方を検討。

1. 緊急代執行の概要

- ・災害その他非常の場合など、命令等の事前手続きを経る時間的猶予がない緊急時に、その手続きを経ないで代執行を行うことができる。
- ・勧告の手続きは省略できない。（改正法施行前の勧告は非適用）



2. 緊急代執行の対象

2-1 災害その他非常の場合に実施可能

- ・災害時とは、台風等の災害が発生している最中だけでなく、災害前（台風等予見されるとき）、災害後も対象。
- ・災害時だけでなく、特定空家等が通学路等に倒壊するおそれがあるなど、公益性の観点から緊急の措置が必要となるなど非常の場合を想定。

2-2 特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等が対象

- ・国のガイドラインでは、以下のケースが例示されている。
 - 災害により屋根が飛散するおそれがあり、緊急に修繕する必要があるとき
 - 災害の発生後、柱や外壁等が大きく破損し、その倒壊等の危険性が見込まれ、緊急に除却等行う必要があるとき
 - 災害の有無を問わず、特定空家等の傾き等が著しく、緊急に除却等を行う必要があるとき

➡ 保安上著しく危険な状態にある特定空家等において、不特定多数に人的被害が生じる危険性が切迫しており、緊急に除却や修繕を行い安全を確保する必要があるときに実施。

3. 緊急代執行の実施手法

- ・通常の代執行の事務手続きでは、調査、設計（見積）、入札等に期間を要するため、緊急時の対応ができない。
- ・このため、緊急代執行の実施にあたっては、災害時における 契約事務（緊急特名随意契約）を準用する。

※ 地方自治法施行令第167条の2第1項第5号適用
※ 契約相手方の選定方法や契約内容等について調整必要。

4. 実施体制

- ・保安上著しく危険な状態の特定空家等が対象となるため、現行の行政代執行と同様の扱いとする。

大阪市空家等対策計画（第2期）-実施体制関係図より抜粋

保安上危険（建築物）	空家法による現地調査・所有者調査 ・助言・指導・勧告【各区役所】	空家法による命令・行政代執行 【計画調整局】（建築指導）
保安上危険（建築物以外） 衛生上有害 景観阻害 生活環境上不適切	各区役所が事案の解決に必要な関係局（健康局・計画調整局（景観担当）・環境局・消防局・建設局等）と対策チームを組織し、実態に応じ役割を分担して、空家法に基づく処理を行う。	

【参考資料 6】空家等活用促進区域の指定に関する検討（西成区）

改正空家法において、空家等活用促進区域や活用指針等を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化できる規定が新設。

以下に、本市における活用促進区域指定の必要性等を検討

1. 接道にかかる前面道路の幅員規制

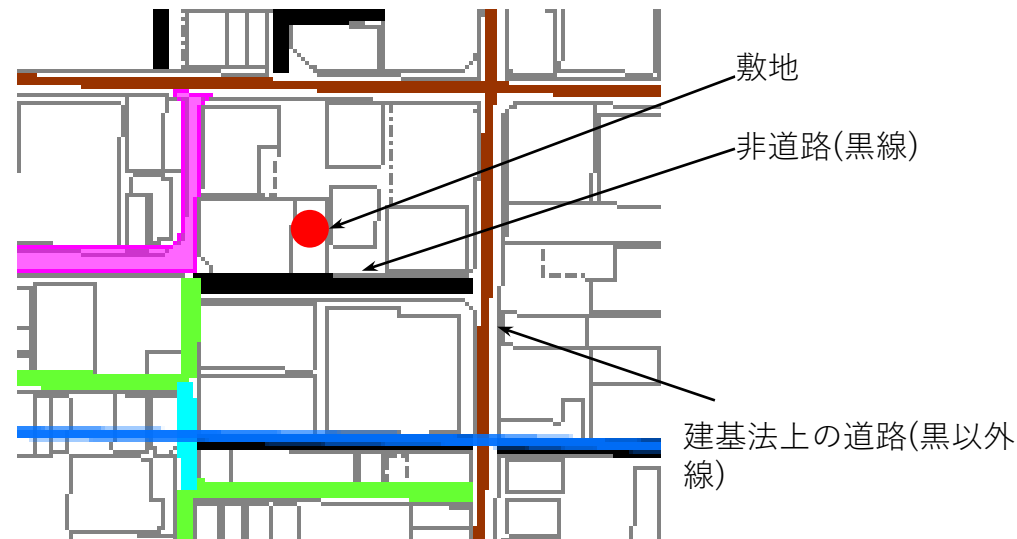
1-1 合理化の要件

道路幅員4m未満（1.8m以上）に接する敷地でも避難及び通行の安全上支障がなく国土交通省令で定める基準を参酌して、建替えを可能とする要件を定めることができる。

※建築物の敷地は、建築基準法に定める幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならない。（別途許可規程あり）

1-2 本市における区域指定の必要性の検討

- ・空家等活用促進区域の活用指針に要件を定めることができるのは、幅員1.8m以上4m未満の道路。
- ・本市では、上記幅員道路においても、安全上、防災上、衛生上、交通上支障がないと認められるものは、許可によって建替えを認めている。



許可により建築可能な敷地のイメージ

⇒ 前面道路規制の合理化については、本市では現運用で対応できている。

2. 用途規制

2-1 合理化の要件

用途規制により建てることができなかった地域に、宿泊施設、店舗などの建築（用途変更）を可能とする要件を定めることができる。

2-2 本市における区域指定の必要性の検討

- ・空家の用途変更が想定される右表用途のうち、合理化要件の指定余地があるのは、下表赤枠囲みのみ。
- ・本市では第一種低層住居専用地域及び第二種住居専用地域、田園住居地域に指定した地域はない。また、工業専用地域はそもそも住宅を建築できない地域であり、特定空家等も存在しない。
- ・また第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域において、空家を活用して3階以上を店舗等への転用ニーズは低いと考えられる。

⇒**想定される用途変更については、本市では概ね現運用で対応できている。**（区のまちづくり方針などを踏まえ特定の区域で誘導すべき用途を定めることはありえるが、現状では想定しにくい。）

	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
喫茶店、理髪店	×	※1	2F以下	2F以下	○	○	○	※1	○	○	○	○	○
物品販売店舗、飲食店	×	×	2F以下	2F以下	○	○	○	※1	○	○	○	○	×
事務所（損保代理店等※2除く）	×	×	×	2F以下	○	○	○	×	○	○	○	○	○
保育所、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
民泊（住宅宿泊事業法）※3	×	×	※4	※4	○	○	○	○	○	○	○	○	×

- ※ 第一、二種低層住居専用、田園住居地域は本市指定なし。工業専用地域は住宅不可。
喫茶店、物品販売店舗、事務所等は500㎡以下。民泊は本市条例基準あり。
- ※1 日用品販売店、喫茶店、理髪店等のサービス業店舗のみ可
- ※2 損保代理店、銀行支店、宅地建物取引業者等のサービス業店舗は物品販売店舗と同様の扱い
- ※3 旅館業法での民泊は、工業地域でも建築不可
- ※4 居室の数が5以下など一定の要件内のみ可

3. 区域指定の要件

改正空家法第7条第3項において区域を定めることができる区域

- ・中心市街地（中心市街地活性化法第2条）
- ・地域再生拠点（地域再生法第5条第4項第8号）
- ・地域住宅団地再生区域（地域再生法第5条第4項第11号）
- ・歴史・風致の重点区域（歴史まちづくり法第2条第2項）

その他国土交通省令・総務省令で定める区域

- ・商店街活性化促進区域（地域再生法第5条第4項第7号）
- ・農村地域等移住促進区域（地域再生法第5条第4項第12号）
- ・滞在促進地区（観光圏整備法第2条第2項）

区域指定要件の確認

- ・大阪市では左記各法令に基づく地域指定や計画策定は行っていない。

⇒ **本市において、空家等活用促進区域指定の必要性は低い**

支援法人について

- ・ 空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）指定制度は、市区町村の取組みを補完するため、**NPO法人、社団法人等が所有者に寄り添い、空家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活用をしやすくする環境整備として、公的位置づけを行う制度**である。
- ・ 今回の空家法の改正により創設され、支援法人の業務は法第24条に規定されている。
（R5.6.14公布、R5.12.13施行）

《支援法人の業務（法第24条）》

支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

1. 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
2. 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
3. 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
4. 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
5. 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
6. 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

支援法人の指定方針（案）

- ・マンパワーや専門的知識が不足している場合に、自治体の取組を補完することができるといったメリットがある。
- ・一方、指定にあたり十分な審査ができずに不適切な団体を指定した場合に、**支援法人と空家所有者とのトラブルが発生した場合の指定責任等が問われるなどが懸念**される。
- ・本市では、現在、専門家団体との連携協定等に基づき様々な空家対策に取り組んでおり、法第24条第1号から第5号の業務については、概ね対応できている。

《大阪市における専門家団体との連携状況》

- ・不動産団体や金融機関との空家等対策の推進にかかる協定（資料2-1(p 34、p 55)）
- ・シルバー人材センターとの空家等の適正な管理の推進に関する協定（資料2-1(p 44)）
- ・地域の実情に応じて各区が事業連携協定を締結（資料2-1(p 56～58)）
- ・専門家団体との連携によるイベント・セミナー等の実施（資料2-1(p 38)）
- ・不動産団体との連携による無料相談会の実施（資料2-1(p 32)）
- ・空き家に関する無料相談〔空き家相談ホットライン〕との連携（資料3-2(p 121)）
- ・空家の利活用支援サービスの実施（資料2-1(p 55)）
- ・弁護士会の事例検討会（資料2-1(p 60)）



現在、各種専門家団体と連携が図れていることから、**支援法人については当面の間は指定せず、慎重に検討を進める。**

今後指定する場合の指定基準の考え方（案）（1/2）

支援法人の指定にあたっては、

- ・現在実施している**各種専門家団体との連携**による**取り組みを確実に継続することを第一とし**、支援法人を指定する場合は、**法第24条第1号から第5号の業務全てに対応できる団体**を指定することとする。
- ・ガイドラインに示された指定基準に加え、**本市での活動実績**を求める。
- ・支援法人の業務遂行に必要な**体制や能力（実績）、資力、行政機関等との連携等**について求める。

《審査基準のイメージ》

申請者が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、支援法人として指定することができるものとする。

1. 申請者が、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であること。
※法第23条第1項の規定
2. 大阪市内に事務所を有し、**市内で空家等管理活用活動**を行っていること。
※法24条各号に定める**全ての業務を行っていること**。
※通年業務として、本市において空家相談や管理・活用に関する事業を行っていること
3. 申請者が支援法人として行おうとする業務が、法第24条各号に規定する業務として適切なものであること。
※法第23条第1項の規定

今後指定する場合の指定基準の考え方（案）（2/2）

4. 申請者が、**必要な人員の配置**その他業務を適正に遂行するために必要な措置を講じていること。
※空家等の管理又は活用に関する専門的知識を有する学識経験者、建築家等の専門家及びこれらの者を補助する適切な人数の職員が在職、または要請があったときに、容易にこれらの専門家を派遣し、若しくは相談業務等に従事させることができる体制であること
5. 申請者が、業務を的確かつ円滑に遂行するために**必要な経済的基礎を有すること**
※業務を適正に遂行するために必要な資力があること
6. 業務を行うにあたって関係する**行政機関や民間組織等と十分な連携を図ることが可能**と認められること。
※空家等管理活用活動において、**本市**及び関連組織との連携実績があること
※基準[2]で市内での空家等管理活用活動を求めていることから、**連携行政機関も本市に限定**する。
7. 大阪市暴力団排除条例（平成23年3月17日条例第10号）第2条第1号に規定する**暴力団でないこと**並びに同条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団密接関係者が所属していないこと。

審査体制（案）

指定の可否等については、各分野横断的に審査する体制を検討する。

検討スケジュール

2023年 6月

- ・各区のニーズ等把握（各区照会）
- ・各専門家団体にヒアリング（協議会委員が属する専門家団体 6 団体）

2023年11月

- ・国土交通省において空家等管理活用支援法人指定の手引き（案）公表
- ・本市における支援法人の指定方針（案）の作成

2023年12月

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 施行
- ・支援法人の指定方針（案）について、協議会で意見聴取

（法人を指定する場合）

2024年 1 月～

- ・法人指定の方向性の検討、指定する場合の指定基準・審査体制等の検討
- ・支援法人の指定基準及び審査体制（案）について、協議会で意見聴取

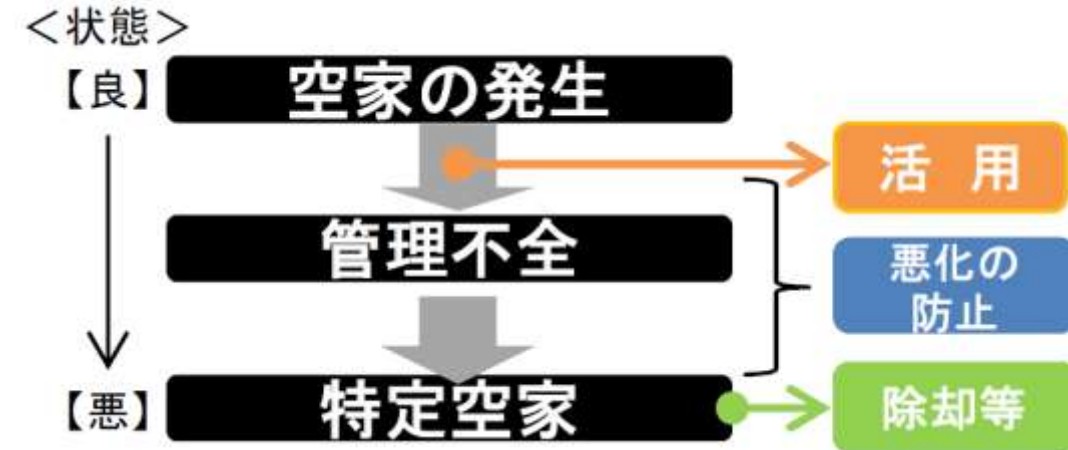
【参考資料8】 管理不全空家に関する検討（東住吉区）

特定空家等と管理不全空家等の定義

①空家等

②管理不全空家等

③特定空家等



①空家等（法第2条第1項）：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地

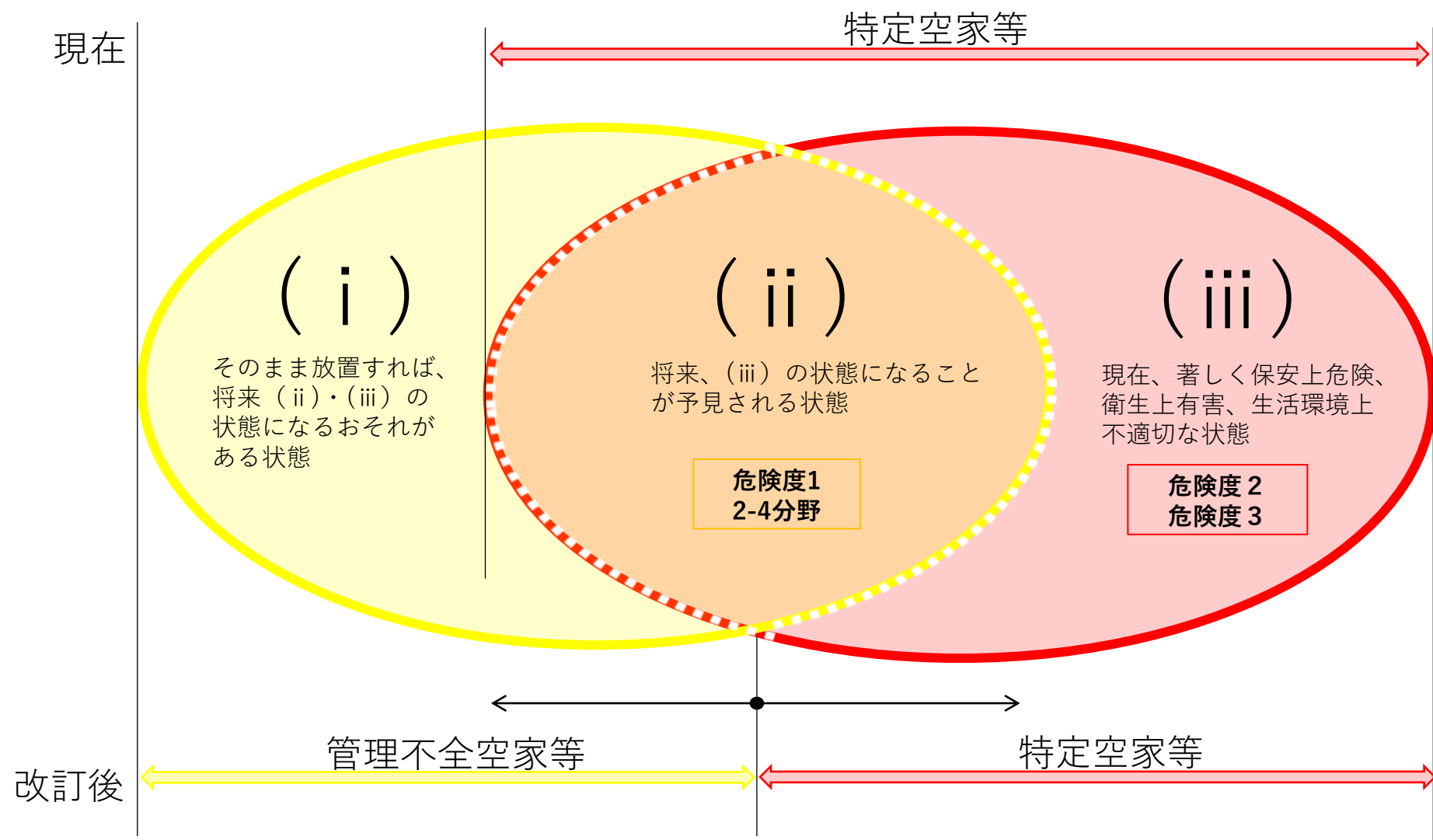
②管理不全空家等（改正法第13条第1項）：空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

③特定空家等（法第2条第2項）：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

なお、改正法第22条（現第14条）には、市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、①助言・指導 ②勧告 ③命令 ⑨行政代執行 ⑩略式代執行を行うことができ、改正法第13条には、管理不全空家等の所有者等に対し、①助言・指導 ②勧告まで行うことができると規定されている。

→特定空家等（R5.3末現在） 保安上危険(735件)、保安上危険以外(85件) 計820件

大阪市の特定空家等と管理不全空家等の関係【概念図】



本市の特定空家等（ii）は、将来的に特定空家等（iii）になることが予見される管理不全な空家等も幅広く特定空家等と認定しているため、判定表の改訂（資料3-3 P132,P134参照）により、**特定空家等（ii）の一部は管理不全空家等（i）となる。**

政令指定都市における
未是正の特定空家等の件数

都市名	未是正件数 (R5.3末)
札幌市	223
仙台市	39
さいたま市	42
千葉市	85
横浜市	216
川崎市	0
相模原市	3
新潟市	13
静岡市	13
浜松市	23
名古屋市	34
京都市	1,038
大阪市	820
堺市	4
神戸市	457
岡山市	18
広島市	0
北九州市	12
福岡市	7
熊本市	0