

第 1 2 回

大阪市空家等対策協議会

会 議 録

日 時 令和5年12月15日（金）
午後2時00分
場 所 Microsoft Teams 会議

第 1 2 回 大 阪 市 空 家 等 対 策 協 議 会 会 議 録

○日 時 令和5年12月15日(金) 午後2時00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) 大阪市空家等対策計画(第2期)の進捗状況等について
 - 3) 大阪市空家等対策計画及び指針の改訂について
 - 4) その他

○出席委員 18名(欠は欠席者)

会 長	欠 横山 英幸	委 員	欠 曾我部 千鶴美
会長職務代理者	高橋 徹		中井 健之
委 員	阿部 昌樹		永野 美重
	欠 猪股 豊		橋本 亮太
	奥村 拓樹		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		山口 悟朗
	小山 隆輝		善本 かほり
	清水 陽子		わしみ 慎一
	菅沼 正浩		

開会 午後2時00分

○事務局(塩屋) ただいまから第12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、ご多用の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、東住吉区長、塩屋が担当いたします。どうぞよろしくお願い申し上げます。

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まして公開で開催しており、市役所地下1階第10共通会議室でモニターを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、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よろしくお願いいたします。

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、資料3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、横山英幸でございますが、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 よろしくお願ひいたします。

○事務局（塩屋） 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、全てのご紹介が終わった後、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。

まず、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 大阪公立大学の阿部です。よろしくお願ひいたします。通信状態は多分良好なんだろうと思うんですけども、会場のほうで誰か二つマイクをつけていてハレーションが起きているようなんですけども、もし確認できるようでしたら何らかの対応を取っていただければというふうに思います。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。確認させていただきます。

続きまして、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が、本日は所用のためご欠席されております。

続きまして、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 奥村でございます。お世話になります。聞こえますでしょうか。今日はよろしく願いいたします。

○事務局（塩屋） 続きまして、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。よろしく願いします。聞こえますでしょうか。

○事務局（塩屋） はい、よく聞こえております。ありがとうございます。

続きまして、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 川田です。よろしく願いいたします。

○事務局（塩屋） よろしく願いいたします。

続きまして、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 米田です。どうぞよろしく願いいたします。

○事務局（塩屋） どうぞよろしく願いいたします。

続きまして、公募委員の小山隆輝様でございます。

○小山委員 小山です。よろしく願いします。

○事務局（塩屋） よろしく願いいたします。

続きまして、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 清水と申します。よろしく願いいたします。

○事務局（塩屋） よろしく願いします。

続きまして、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す。音声取れていますでしょうか。

○事務局（塩屋） よく聞こえております。ありがとうございます。

○菅沼委員 こちらのほうも音声、画像ともに良好です。よろしく願いします。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

続きまして、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が、本日は所用のためご欠席されております。

続きまして、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。画面と音声、良好に接続できています。よろしく願いします。

○事務局（塩屋） よろしくお願いいたします。

続きまして、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 永野です。よろしくお願います。現在は大阪土地家屋調査士会綱紀委員をしております。よろしくお願います。

○事務局（塩屋） 失礼いたしました。よろしくお願いいたします。

続きまして、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でございます。

○橋本委員 橋本です。よろしくお願います。昨年より委員交代となりまして、本日初めて出席させていただきます。よろしくお願います。

○事務局（塩屋） よろしくお願いいたします。

続きまして、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 全日本不動産協会の福田です。本日はよろしくお願いいたします。

○事務局（塩屋） よろしくお願いいたします。

続きまして、大阪市議員、藤田あきら様でございます。

○藤田委員 よろしくお願います。

○事務局（塩屋） よろしくお願います。

続きまして、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。よろしくお願いいたします。

○事務局（塩屋） よろしくお願います。

続きまして、大阪市議員の山口悟朗様でございます。

○山口委員 大阪市議員の山口です。よろしくお願いいたします。

○事務局（塩屋） よろしくお願います。

続きまして、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。よろしくお願いいたします。

○事務局（塩屋） よろしくお願います。

続きまして、大阪市議員のわしみ慎一様でございます。

○わしみ委員 大阪市議員のわしみです。今回からの参加となります。よろしくお願います。

○事務局（塩屋） よろしくお願いいたします。

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、猪股委員、曾我部委員が欠席となりますが、委員数の半数以上の委員にご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ご報告させていただきます。

次に、関係行政機関として、大阪法務局より柳原民事行政調査官にご出席いただいております。柳原調査官、音声聞こえておりますでしょうか。入っていただいているけど、もしかしてお手元のマイクがミュートになっている可能性があるでしょうか。柳原様、申し訳ございません。こちらのほうでは音声の確認ができませんでしたが、状況をこちらのほうで確認いたしまして、後ほどご発言の際に確認させていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

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区政支援担当部長、堀田でございます。

- 事務局（堀田） 堀田でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（塩屋） 計画調整局理事、花澤でございます。
- 事務局（花澤） 花澤でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（塩屋） 都市整備局長、上村でございます。
- 事務局（上村） 上村です。よろしくお願ひします。
- 事務局（塩屋） 空家等対策検討会の生野区長、筋原でございます。
- 事務局（筋原） 筋原です。よろしくお願ひします。
- 事務局（塩屋） 淀川区副区長、橋本でございます。
- 事務局（橋本） 橋本でございます。よろしくお願ひします。
- 事務局（塩屋） 旭区長、東中でございます。
- 事務局（東中） よろしくお願ひいたします。
- 事務局（塩屋） 阿倍野区長、山田でございます。
- 事務局（山田） 山田でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（塩屋） 西成区長、臣永でございます。
- 事務局（臣永） 西成区長、臣永でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（塩屋） その他の本市側の出席者につきましては、お手元資料4ページ、5ページの大阪市役所等関係出席者名簿をご参照いただきたいと存じます。

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ご挨拶を申し上げ

ます。

○高橋会長代理 改めまして、こんにちは。大阪市副市長の高橋でございます。

第12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。

まず、委員の皆様におかれましては、平素から大阪市政の各般にわたり格別のご尽力を賜りまして、厚く御礼申し上げます。とりわけ各専門家団体の皆様におかれましては、空家の利活用や特定空家等の是正に向けまして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いただいておりますことを、この場をお借りして改めて御礼申し上げます。

本日の協議会では、大阪市空家等対策計画（第2期）の計画期間が令和3年度から7年度でございますので、本年度がその中間年度に当たりますことから、より効果的に空家等対策計画を推進できるよう、これまでの取組の成果や課題等を踏まえまして、計画の中間見直しを行う予定でございます。加えまして、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が本年6月14日に公布され、この12月13日に改正法が施行されました。この改正法におきましては、新たに管理不全空家等というのが規定されまして、今回この分につきまして新たに計画に取り入れていきたいと考えております。

空家対策の取組をより一層効果的に進められるよう、各分野の専門の皆様方から忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますけれども、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いたします。

○事務局（塩屋） 続きまして、私のほうから、本市のこれまでの取組につきまして簡単にご説明させていただきます。お手元資料6ページ、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12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18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連携についてですが、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並びに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いたしました。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。

令和3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。

その他、地域の実情に合わせて、各区にてコンサルティング協会様や空き家活用株式会社様と事業連携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重ね、本協議会でご意見を賜り、制度を具体化しております。

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、危険度3の特定空家について、勧告を行う時期等に関する指針を定め、また令和4年4月には、建物の倒壊のみならず、部材等の落下等による危険性についても反映するため、保安上危険な建築物の判定表を見直し、あわせて、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、空家等対策の取組を進めております。

次の7ページには第11回空家等対策協議会でいただいた主な意見を記しております。昨年の協議会では、相続登記の義務化の周知に関するご意見や、空家の利活用改修補助事業に関すること、不動産団体様との新たな連携に関すること、特定空家等の勧告後の進め方や、所有者不明の特定空家等への対応、特定空家に至る前の空家の利活用の促進などについて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、令和5年度の空家等対策に係る検討取組の中でご報告させていただきます。

それでは、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。お手元資料3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、前回、阿部委員と猪股委員にお願いしましたので、今回は上小牧委員と川田委員にお願いしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

○上小牧委員 分かりました。

○川田委員 承知いたしました。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

それでは、本日の協議内容につきまして、次第に沿って進めさせていただきます。

本日は議題が四つございますが、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、専門部会部会長の阿部委員からご報告いただきます。阿部委員、よろしく願いいたします。

○阿部委員 専門部会長を務めております阿部と申します。改めてよろしくお願いいたします。聞こえておりますでしょうか。

そうしましたら、まず報告に先立って一言お断りしておきたいと思います。そもそも専門部会というのは、個別の物件について勧告が妥当かどうかということ判断ということ非常に大きな任務としております。その際に、かなりセンシティブな個人情報扱うことになることから、専門部会は原則として非公開で開催しております。その非公開の協議の内容を細かくここで説明してしまいますと、非公開としていることの趣旨が損なわれてしまいますので、ここでの報告も概要の説明ということにとどめざるを得ないということをご了解いただければというふうに思います。

そうしましたら、専門部会の協議状況についてというところですが、この間、前回の協議会から1年余りたっているわけですが、その間に4回の専門部会を開催させていただいております。今日はその4回の協議の内容について、まとめて報告させていただきます。

その4回の協議ですけど、いずれも個人情報、自然人もしくは法人の個人情報を扱う、さらには公開すると私人の生命、身体、財産、あるいは公益に支障を生じるおそれがあるということから、審議会等の設置及び運営に関する指針に基づいて非公開ということで運営させていただいております。

10ページから13ページに4回の専門部会の内容が記載されております。3月28日、6月9日、9月19日、12月1日と4回開催しております。

議事案件についてですけれども、まとめますと、その4回で計五つの物件につきまして、特定空家ですけれども、勧告が妥当かどうかを審議しまして、いずれにつきましても勧告を行うことが妥当であるという結論を得ております。それで勧告に移っていただいているということになります。それに加えて、危険度3-1という、判定表に従いますと100点には届かないけれども第三者に対して危害を加えるおそれの高い物件について、現状どうなっているのかということについて事務局より報告をいただいております。計21件について報告をいただいて、その中にはかなり切迫性が高くて早期に何とかしないとまずいと思われるようなものもありましたけれども、基本的には勧告に至る前に指

導によって是正がなされているという状況にあります。

それ以外に専門部会で議論したこととしまして、いろいろ書かれておりますけれども、この後の協議会の議題にもなりますけれども、空家法が改正されまして、それによって特定空家に加えて管理不全空家というカテゴリーが設けられたことを受けまして、それに対して、そもそもこの二つの区分をどう考えていくのか、判定表を改正する必要があるのか、あるいは勧告をどう進めていくのかなどについて事務局より説明をいただき、その基本的な方向性についてはそれによろしかろうというふうな判断をいたしております。また、その内容につきましては、この後個別にご説明いただくものというふうに考えております。

手短に申しますと、この間の専門部会での審議は以上ということになります。

次の14ページに、これまで計18回開催してきた専門部会の全体のまとめということが書かれております。計31の物件について検討し、24件について勧告が行われたということになっております。まだ未是正の案件も幾つか残っているわけですが、それらにつきましては事務局のほうで連絡を取って早急に是正していただくよう手続を進めていくということになっておりますので、引き続き経緯を見守っていきたいというふうを考えているところです。

専門部会からは以上のとおりです。

○事務局（塩屋） ただいまの説明につきまして、ご質問等ございませんか。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。

永野委員、どうぞ。

○永野委員 勧告をしたら結構その効果があるということやったんですけど、勧告未実施というのは、なぜ勧告ができていないのかというのは、何か事情があるんでしょうか。

○阿部委員 いろんなパターンで、勧告妥当というふうに判断した後に、所有者が亡くなって相続が生じてしまったというパターンがあったというふうに。あと、ほかに何かあったような気もいたします。その後、勧告をする前に是正がなされたというパターンもありまして、そもそも勧告可能であり、勧告が必要であるけれども勧告がなされなかったというのは、私の記憶ではないんですけども、もし事務局のほうで何か補足があればご説明いただければと思います。

○事務局（塩屋） 事務局のほうで補足ございましたらお願いします。

○事務局（松崎） 阿部部会長、ありがとうございます。

おっしゃっていただいたとおりでして、勧告に至る前に既に是正をされたというパターンがほとんどでございます。あと、直近で12月に諮ったものとか、そういったものについては、本日の資料ではまだ勧告未実施ということになっております。

以上でございます。

○事務局（塩屋） 永野委員、よろしゅうございましょうか。

○永野委員 はい、分かりました。

○事務局（塩屋） 続きまして、米田委員。

○米田委員 以前も聞いたかもしれませんが、この表を見ていますと第1回の3番が、勧告はしているけど是正がない。平成28年から是正がないということになっている。あと、その次はずっと是正になっているわけなんですけれども、次は令和2年ということで、3年ちょっと前ですかね。こういうふうに長期間是正になっていないというので、命令にも代執行にも進んでいないというのは、何か特別な事情があるのか。お話しできない部分があるのかもしれませんが、もし可能であれば教えていただきたい。

○事務局（塩屋） 米田委員、ありがとうございました。

それは、事務局の中森課長のほうからご回答お願いできますか。

○事務局（中森） 計画調整局監察課長、中森でございます。よろしく願いいたします。

今ご質問いただきました内容で、特に時間がたっております1回目の城東区の勧告妥当と出されている案件ですが、建物の状況としましては劣化損傷も進んでおりまして、一部崩落しているような部分もあるということになっておりますが、立地の条件といたしまして、建っているところが近隣の建築物に囲まれた奥まったところに入っているというために、通行人などが通る場所ではなく、不特定多数の人に人的被害を生じる危険性が極めて低いという、そういう状況でございます。こうした状況を踏まえて、担当区においては所有者に是正指導を繰り返し行っているところでございますが、昨年度の協議会でご意見いただきました勧告後の進め方についてのルールでは、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、個別事情も踏まえながら次のステップ、命令等へ進めるというふうにしておりますので、この事案につきましては、こういった囲まれたところで通行人等への被害がないので、命令、代執行へ進まずに所有者への指導を継続しているというものでございます。

その他、ちょっと時間がたっているものにつきましては、所有者への指導を繰り返して、是正に向けてそれぞれ進めているところということで報告は受けております。

以上でございます。

○事務局（塩屋） 米田委員、よろしゅうございましょうか。

○米田委員 ありがとうございます。

ということは、あえて代執行をする必要がないということによろしいでしょうか。

○事務局（中森） そういうことです。

○米田委員 ありがとうございます。

○事務局（塩屋） ほかにございませんか。

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) 大阪市空家等対策計画（第2期）の進捗状況等について、事務局からご説明申し上げます。

○事務局（今西） 東住吉区事業企画担当課長の今西でございます。

私のほうで議題2)のご説明をさせていただきます。

最初に、資料2-1、大阪市空家等対策計画の進捗状況について、第2期計画に沿って説明いたします。

本日は、時間の都合上、資料の主立ったものについてご説明となります。

17ページから28ページの間が、特定空家の推移や分布などを示した資料となっております。17ページは、令和5年9月末現在の特定空家の件数の累計です。令和5年9月末時点では830件となっております。18ページが、区別の特定空家等の状況を示したものです。是正件数が多い区は、生野区、阿倍野区、東淀川区。また、未是正の件数が多い区は、生野区、淀川区、旭区、西成区となっております。

少し開きまして、26ページをご覧ください。26ページが、未是正の特定空家等の経過年数の推移でございます。おおむね受け付けた年度の末時点で7割が、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ました、一定の割合で是正が進んでおります。

次の27ページが所有者不明の特定空家等の件数でございます。令和5年9月末時点の所有者不明の件数は77件でして、表で赤の四角で囲った部分に危険度別で分類しております。未是正の件数の約1割が所有者不明物件になっております。先ほどの説明どおり、おおむね4年で約8割の空家が是正されますが、所有者行方不明であったり相続人不存在の物件につきましては指導対象が存在しないことから是正が進まず、長期間未是正となっている状況です。

29ページが、空家等対策の目標の達成状況でございます。目標としまして三つ設定しておりまして、指標1が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件未満になることを目標としております。指標2が、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件以上を是正すること。指標3が、今後5年程度で空家の活用意向がある所有者の割合について、令和7年度において9割以上にすることを目標としております。令和5年9月末時点の指標1の特定空家の件数が830件ですので、900件未満となっており、目標を達成しております。指標2につきましては、令和5年9月末時点の是正件数が177件ですが、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となっております。指標3につきましては、令和4年10月に実施した最新の調査では91.9%となっております、目標を達成しております。

続きまして、少し開きますが38ページをご覧ください。こちらからは空家等対策に係る各種取組をご説明いたします。

まずは市民向けの普及啓発や所有者向けの意識啓発の取組です。各区において、既存住宅・空家プロデュース協会、大阪府不動産コンサルティング協会、全日本不動産協会大阪府本部、大阪司法書士会ほか多くの専門家団体様にご協力をいただき、市民向けイベントやセミナー等を実施しております。実施に当たり効果的な取組となるよう、土地所有者が重複するような近隣区において合同開催を行うなどの工夫を図り、昨年度より4区増加の16区においてセミナーや出前講座、相談会が実施される予定となっております。

続きまして、41ページ、空家の発生予防の取組についてです。空家を相続した相続人が建物取壊し後に土地を譲渡する場合、3,000万円の特別控除を受けることができる制度における証明書の交付実績を記載しております。本市では、平成28年10月から受付を開始しておりまして、令和3年度までは計画調整局で受け付け、確認書の交付を行っていましたが、令和4年度からはより市民に近い区役所において受付等を実施しております。また、このたび税制改正に伴いまして措置が拡充されまして、令和9年12月末まで期間が延長となることになりました。

続きまして、46ページから49ページに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。4局の所管で14の制度がございますが、本日はこの中から空家利活用改修補助事業についてご説明いたします。50ページをご覧ください。

本事業は、平成30年度の協議会で、利活用の促進について取組の強化が必要とされた

ことで検討を進めまして、令和元年度より実施しているものです。補助には2種類ございまして、住宅再生型が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、住宅として空家を活用するものです。地域まちづくり活用型が、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となっております。住宅再生型で年間約10件、地域まちづくり再生型で約2件程度の実績がございます。

54ページに記載しておりますが、令和4年度に補助を行った実績でございます。淀川区のひろばという施設が、障害を持つ当事者さんや様々な地域の方の交流の場として活用されております。生野区のきたつランドは、医療チームK I S A 2隊により、子どもたちが共に学び楽しく遊べる新しい場づくりをコンセプトに開設されたものとなっております。

続きまして、55ページから58ページは専門家団体様との連携による取組を掲載しております。まず、55ページをご覧ください。平成31年、様々な課題の解決を図るため、大阪府宅地建物取引業協会様、全日本不動産協会大阪府本部様と本市が連携協定を締結いたしました。協定に基づいて、活用意向のある特定空家の情報を区役所が不動産団体へ提供し、専門家の視点から活用策をご提案いただくことで、空家の解決につなげていく取組を実施しております。令和元年から令和5年9月までの実績としまして、本市から情報提供を行った件数が100件、不動産団体様から提案いただいた件数が71件、最終的に空家所有者が同意書を送付した件数が17件となっております。なお、昨年度から財産管理制度の活用促進においてもご協力をいただき、連携を開始しております。

56ページから58ページが、各区の実情に合わせて空家対策を推進するため、各種団体と締結した連携協定の一覧を記載しております。5区で9団体と連携協定を締結し、課題や取組内容に応じて連携した取組を推進しております。

58ページでは、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。令和5年9月までに4区において協定を締結し、令和4年度の相談件数は、4区で53件となっております。

59ページですが、計画の第8章の特定空家等に対する措置に関する取組です。今年度は、空家法の改正を踏まえ、管理不全空家等への段階的な指導の強化について検討し、計画及び指針の改訂案を作成しました。後ほど、議題3)において詳細はご説明いたします。

所有者不明物件への対応につきましては、昨年度、財産管理制度の活用が有効なケースの抽出と、年次計画を策定しました。今年度は、年次計画に基づき取組を実施しております。また、土地所有者と建物所有者が異なる場合において、財産管理制度を活用した事例についても取りまとめております。

説明は以上となります。

○事務局（塩屋） ただいまの説明につきまして、ご質問等ございませんか。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。

川田委員、お願いいたします。

○川田委員 すみません、ちょっと確認なんですけれども、27ページの所有者不明とか相続人不存在なんですけど、これって例えば共有で、所在不明が片方だけだったとか、そういうのも所有者不明になるんですか。それか、全体が所有者不明でないとカウントされていないんですか。どちらか教えてください。

○事務局（松崎） 計画調整局の松崎でございます。

所有者不明の件数なんですけれども、一部の所有者については特定できているが、その他の所有者の所在が判明しないものといったものもこのケースの中に含んでおります。これ以上調査の手だて、手段がないと判断される場合に、ここの欄に記載しております。以上でございます。

○事務局（塩屋） 川田委員、よろしゅうございましょうか。

○川田委員 結局、所有者不明が1人いたらカウントされているということですね。ありがとうございます。

○事務局（塩屋） 次に、米田委員、お願いいたします。

○米田委員 30ページの活用意向、その前の目標値と関連するところですが、ほぼ92%が活用意向があるということなんですけど、この30ページの左下のところに全国の活用意向が69%というふうに、かなり乖離というか大きな違いがあります。その辺は大阪市民の意識が高いのか、大阪市に空家を持っておられる方の意識が高いからこうなっているのか、その辺、あまりにも違いが大き過ぎるので、何か分析とかはされておられますでしょうか。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。都市整備局住宅政策課の小原課長、ご回答願えますか。

○事務局（小原） 都市整備局の住宅政策課、小原でございます。

詳細な分析までは正直できておりませんが、一定、大阪市内ですので、流通しやすいという側面があるので、残しておくよりは何らかの活用をするという意向が働いているのかなというふうには考えております。調査項目としては、国土交通省の調査と同じ項目でやっておりますので、内容の比較はきっちりできるようになっています。大阪市内の方のほうが何らかの活用意向は高いということは分かっておりますが、ちょっと詳細な分析まではできていないというのが実態でございます。

○米田委員 ありがとうございます。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

続きまして、奥村委員、お願いいたします。

○奥村委員 奥村でございます。

2点ございまして、資料のまず34ページの空家等対策の推進に係る協定で、金融機関との三者協定ということで非常にすばらしい取組だと思っているんですけども、金融商品について協定に基づく実績ゼロというふうになっているんですけども、これは令和5年の10月から金利を下げたというような記載に読めるんですけども、実際に協定がされた令和3年9月からの実績で、実績がゼロなのか。それとも、令和5年10月以前はあったのかということの一つ教えていただきたいなと思いました。よろしくお願ひします。

○事務局（松崎） 計画調整局、松崎でございます。

残念ながら、締結以降、実績がゼロとなっております。今般、10月1日には、これまで0.5%の金利引下げということでやってきたんですけども、池田泉州銀行様のほうから1.7%に見直しますということで、引下げのパーセンテージを変えているということでございます。今のところ実績がないというのが続いてございます。

○事務局（塩屋） 奥村委員、よろしいでしょうか。

○奥村委員 奥村でございます。よろしいでしょうか。

せっかくすごくすばらしい制度なんですけど、これどうして利用がないのかなと思って、何か原因で分析されているようなことがあれば加えて教えていただけますでしょうか。

○事務局（松崎） 池田泉州銀行等々に確認はしているんですけども、やはりなかなかローンの金利の高さであったりとか、他行との競合というのもあるかと思っておりますけれども、ローンの活用には至っていないというふうに聞いております。詳細の分析まではで

きておりませんので、申し訳ありません、この程度でお願いいたします。

○奥村委員 ありがとうございます。

よろしいでしょうか、続けて。続けて2点目なんですけれども、資料は7ページになるんですかね。昨年も同じようなコメントをさせていただいたんですけれども、どちらかという利活用のほうで一つお話しさせていただいた件なんですけれども、外国人の居住ニーズの利活用促進について、僕、去年もお話をさせていただいたんですけれども、実際、外国人の居住に関しては、4割が国籍を理由に断られているというような現状があるというふうにも去年もお話をさせていただいて、ここにニーズがあるのでぜひ利活用に何かうまく活用できないだろうかというようなお話をさせていただいたんです。それがその後、いろいろ見させていただいているんですけど、特に別にそれに対する対応とかは、特化したものはないのかなと思いつつも、少し話はそれるんですけれども、中小企業の人材不足解消に係る外国人雇用というのがあるんですけれども、問題となっている技能実習制度というのが次期の改正でなくなろうとしています。次、育成就労という考え方にシフトするんですけれども、ということは、事業者はすごく外国人を雇いやすくなるんですけど、またこれ賃貸の問題が出てくると思うので、今後ますますその辺が増えてくることを見込まれているというところと、ニーズが一致するのであれば、何か国際担当の部局の方と連携するであるとかそういったことをしていただくと、幅広く対応できるのかなというふうに思います。これはもう質問というよりかは意見でございます。

以上です。よろしく申し上げます。

○事務局（塩屋） 奥村委員、ありがとうございました。今、ご意見頂戴しましたけど、何かこの件に関して、都市整備局、ありますか。なければ結構です。ご意見頂戴しとくということでよろしゅうございますか。小原課長、よろしいですか。

○事務局（小原） はい、結構です。ご意見として。

○事務局（塩屋） どうもありがとうございました。

ほかにご意見、ご質問等ございませんか。ありがとうございます。

そしたら、ないようでございますので、それでは次の議題に進めさせていただきたいと思っております。

○事務局（今西） 続きまして、議題2）資料2-2をご覧ください。大阪市空家等対策計画の進捗状況等についての二つ目、令和5年度空家等対策に係る検討項目の取組状況

についてご説明いたします。

61ページ、62ページをご覧ください。昨年の協議会では、相続登記の義務化の周知、空家の利活用、改修補助事業、不動産団体様との新たな連携、特定空家等の勧告の進め方、所有者不明の特定空家等への対応、特定空家に至る前の空家の利活用の促進などについてご意見をいただきました。令和5年度につきましては、いただいたご意見を踏まえまして、継続案件に新たな検討項目を加え、15項目について取組を進めております。

61ページと62ページに、本年度に取り組んでおります検討項目を掲載しておりまして、本日は15項目のうち検討項目5、8、10、11、13についてご説明させていただきます。

まず一つ、検討項目5、特定空家に至る前の空家の把握及び利活用の促進につきまして、生野区のほうを担当で検討しております。生野区は、おおむね5件に1件が空家になっておりまして、賃貸や売却用でないその他空家が多いことから、所有者情報が十分把握できておらず、所有者と活用希望者とのマッチングに対応できていないという課題がありました。そこで、空家の利活用を進めるため、専門的なノウハウを有する民間企業と連携し、空家の調査や利活用の周知を図っております。

64ページをご覧ください。事業の経過ですが、令和4年11月に空き家活用株式会社と事業連携協定を締結し、続く令和5年1月に空き家総合相談窓口アキカツカウンターを開設。9月末現在で12件の相談を受けております。令和5年7月には生野区南部地域を重点地域として指定し、空家のデータベースの構築、空家の実態調査の業務を空き家活用促進事業として公募型プロポーザル方式で募集し、同社を受託事業者として選定しております。また、令和5年9月には、水道の閉栓状況を活用し空家の実態調査を実施し、10月末現在で491件の空家を把握しております。現在、これを受けまして、利活用可能な空家を調査するため、今後、所有者宛てにダイレクトメール等を送付することでアプローチを図っていく予定となっております。

続きまして、検討項目8番、67ページ、土地所有者と建物所有者が異なる場合の対応について、担当が西成区で検討しております。土地所有者と建物所有者が異なる対応事例についてですが、本案件は、建物所有者が不存在で、土地所有者とも異なっていたため、危険な特定空家等について、土地所有者の責任を問うことが困難な事例となりました。最終的には、解体までの期間が最短で、動産の保管等の費用負担が不要となる財産管理制度を活用し、相続財産管理人が特定空家の除却を行いました。

68ページに取りまとめておりますが、今回の事例の課題といたしましては、現行法で

は、土地所有者に対し建物の除却費の負担を課すことができず、今後同様の事例におきまして、土地所有者が状況を放置することで行政対応を待つというモラルハザードが懸念されております。本事例については、他都市の状況も把握し、類似事例や意見等も集約しました。同様の事案に苦慮されている自治体が多く、土地所有者の自発的な対応を促す仕組みが必要との意見も多く見られております。空家法改正に当たっては、こうしたケースにおいて、土地所有者等で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との附帯決議がなされており、今後、国の動向を注視しながら、法整備要望について検討してまいります。

次、検討項目10番、空家等活用促進区域の指定に関する検討。こちらも西成区のほうで検討しました。71ページをご覧ください。空家法の改正におきまして、空家等活用促進区域指定の規定が新設されましたので、本市における区域指定の必要性について検討を行いました。活用促進区域の指針では、前面道路の幅員規制の緩和や用途規制の合理化要件を定めることができるとされておりますが、本市においては既に4メートル未満の前面道路につきましては、通り抜けや延長距離等で一定の要件を満たすものは建築審査会を経ずに許可を受けることができますので、あえて要件を定める必要性は低いと考えております。

続きまして、72ページのほうでは用途規制についてですが、用途規制につきましても、本市の用途地域指定状況を踏まえますと、おおむね現状の運用面で対応できております。空家等活用促進区域を指定できる区域要件については、中心市街地や地域再生拠点などが例示されておりますが、本市ではこれら法令に基づく地域指定や計画策定を行っておりません。そのため、本市において空家等活用促進区域を指定する必要性は低いと考えております。

続きまして、検討項目11番、空家等管理活用支援法人の指定に関する検討。こちらは生野区のほうで検討しております。73ページをご覧ください。空家等管理活用支援法人の指定制度は、空家法の改正により、市区町村の取組を補完するため創設された制度となっております。74ページにまとめておりますように、マンパワーや専門的知識が不足する区役所の体制を補完できるメリットがある一方で、不適切な団体を指定してしまうことにより支援法人と所有者でトラブルが発生した際の指定責任等を問われるデメリットも懸念されております。本市は既に区役所における相談業務体制が整っておりますし、各種専門家団体様との様々な連携に基づいて空家等対策を進めてきたことから、支援法

人の指定については当面の間は行わず、今後慎重に検討を進めてまいりたいと考えております。

今後、指定を行う場合の判定基準の考え方につきましては、現在実施している各種専門団体との連携による取組を確実に継続することを第一としまして、支援法人を指定する場合には、改正法の第24条の支援法人の業務全てに対応できる団体であることや、本市での活動実績、支援法人の業務遂行に必要となる体制や能力、実績、資力、行政団体等との連携状況について求めることとする案としたいと考えております。

最後に、検討項目13、78ページをご覧ください。管理不全空家等に関する検討です。こちらは東住吉区において検討してまいりました。改正法において新たに規定された管理不全空家につきまして、本市の特定空家等との関係などを整理を行っております。78ページの上の図がイメージ図なのですが、活用可能な健全な空家も含め、使用されていないことが常態化されているものが空家等であり、そのうち、適切に管理されておらず、放置すれば特定空家になるおそれがあるものが管理不全空家、そして、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がある状態や、著しく衛生上有害となるおそれの状態にあるものが特定空家と空家法には定義されております。

79ページにも概念図を掲載しておりますが、現在、本市が特定空家としているのは、この図における赤いラインの部分になります。この中には、(iii)の現在著しく保安上危険、衛生上有害、生活環境上不適切な状態のものと、(ii)の将来著しく危険な状態になることが予見されるものが含まれております。今回の法改正によりまして、(i)そのまま放置すれば特定空家になるおそれがあるものとして管理不全空家が位置づけられまして、新たに黄色のライン部分が法の対象になったと考えております。本市では、良好な住環境を保全する視点から、これまで、著しく保安上危険な状態にあると予見されるものを幅広く特定空家として認定し、指導してまいりましたので、この黄色の楕円の部分と赤の楕円の部分の一部が重複し、これまで特定空家として認定してきた(ii)の状態の一部は、今後は管理不全空家に含まれることになると見込まれます。特定空家化を未然に防止するため、管理の強化として管理不全空家が位置づけられましたが、本市におきましては従前から同様の視点で特定空家対策を進めてきておりますので、今回の法改正によって指導対象が大幅に増加する見込みは低いと考えられます。管理不全空家に該当するのか、特定空家に該当するのかの判断基準につきましては、今般、国がガイドラインを公表いたしましたので、本市においてもガイドラインを踏まえて判定表を

改訂し、対応してまいります。判定表の改訂案につきましては、議題3)で説明いたします。

続きまして、資料2-3、大阪市空家等対策計画(第2期)の取組の評価と今後の方向性についてご説明いたします。

今年度は、2期計画の中間年に当たることから、計画の取組内容について、令和5年9月末までの状況等を確認し、評価と今後の方向性について検討いたしました。80ページ以降に内容を取りまとめ、86ページに総評を記載しております。各取組の詳細につきましては、該当資料ページの列に資料名称とページを記載しておりますので、適宜ご確認いただければと考えております。資料2-1、資料2-2のほうで、2期計画に基づく取組につきましてはご確認いただいておりますので、本資料では評価と今後の方向性についてご確認いただきたいと思います。

時間の都合上、主なものについてご説明いたします。まず、表の第3、空家等対策の基本的な方針と目標。まず、三つの目標につきましては全て目標値を上回る結果となっていることから、評価は目標達成としています。今年度の法改正により新たに管理不全空家が位置づけられておりますので、今後の取組につきましては、目標1、2につきましては管理不全空家も含めた目標値に改めて継続したいと考えております。

次、第6、所有者等による空家等の適切な管理の促進ですが、まずこのうち1、相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発につきましてはですが、これまで区広報紙などを活用した意識啓発や、専門家団体様と連携したセミナーの開催などに取り組んでおります。これらの取組につきましては全区で共有しまして、地域の実情に応じて各区が取り組むこととしておりますので、今後の方向性としては継続が妥当としております。

次の第7、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進の1、区役所等における空家・空き店舗等を活用した地域活性化ですが、こちらも各区において空家セミナーの実施や空家対策に活用可能な補助制度の周知を行っておりまして、こちら空家の活用に当たって所有者様の選択肢を広げる取組になっております。実績は少ない部分もありますが、空家の活用をより一層今後も促進していくために必要な取組であると考えておりまして、今後の方向性についても継続が妥当としております。

83ページ、2、空家等の活用・流通・促進に関する良質なストックの形成です。空家の改修や密集住宅市街地における老朽住宅の除却、インスペクションの普及促進などに

より良質なストックを形成する取組です。こちらは主に都市整備局所管の事業となっておりますが、各区での相談会の実施や空家対策で活用可能な補助制度の周知を行っております。こちらでも空家の活用をより一層促進するために必要な取組であると考えておりまして、今後の方向性につきましては継続が妥当としております。

続く84ページの3、専門家団体や事業者などとの連携強化による空家活用の促進です。各区におきまして、大阪住まい活性化フォーラムや専門家団体様と連携しセミナーを開催しております。また、大阪府宅地建物取引業協会様や全日本不動産協会大阪府本部様との連携協定に基づいて、所有者に対して活用方策案の提案などの取組を実施しております。そのほか、大阪府不動産コンサルティング協会様が運営する空き家ホットラインでは、空家にまつわるあらゆる相談にご対応いただいております。引き続き、専門家団体や事業者様と連携した取組を継続してまいりたいと思っております。

第8、特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処ですが、こちら、所有者への指導や段階的な指導の強化、所有者不明物件の対応などに取り組み、毎年300件を超える通報等に対応しております。法改正によって新たに管理不全空家等が位置づけられましたので、今後の取組について管理不全空家も対象に含めた指導を継続していきたいと考えております。

最後になりますが、86ページ、2期計画の取組の評価と今後の方向性のまとめですが、総評といたしまして、三つの目標値については全て目標値を上回る成果となっていること、引き続き特定空家等対策を重点課題として取り組むこと、管理不全空家等も含めた目標値に見直すこととし、引き続き第2期計画で掲げた基本的な方針に基づいて空家対策等の取組を継続していくこととしております。

説明は以上でございます。よろしく申し上げます。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。議題2)の後半部分についての説明をいただきました。ただいまの説明につきまして、ご質問等ありましたら手挙げボタンを押してお知らせいただきたいと思います。

米田委員、お願いいたします。

○米田委員 何度もすみません。

ちょっと確認を先にさせていただきたいんですが、64ページの空家の調査をやられている中で、水道の閉栓等で491件が空家と確認したということだったと思うんですけども…。生野区でやられている、64ページ。これが491件あったと。これは、空家法の

特定空家や空家法の空家等なのか、それとも長屋も含むのかということについてはいかがですか。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

本件、生野区の松村課長、ご回答お願いできますでしょうか。

○事務局（松村） 生野区の松村です。

その中の特定空家とか長屋とかというところはちょっと分析ができていないところが現状でございます。

以上でございます。

○米田委員 水道の閉栓状況からということは、長屋の一区画が空家であったりとかいうのも多分含まれるんであると思いますけれども、以前から何度かお話ししているんですけども、このように長屋とか普通の空家等、空家法の空家、一戸建ての空家とか、そういうものと長屋の空家というのは結局対策をしていく中で同じようなことをすることにもなるのかなというふうに思います。そんな中で、今回もあくまでも空家等対策協議会なので、法による空家を対象にしているのは分かるのですが、長屋とかのことについてもやはりそれなりに考えていかないといけないというのは以前からお話ししているとおりなのですけれども、ちょっとずれてしまって、具合悪ければ飛ばしていただいてもいいのですが、長屋の空家というのに対する取組、それに関しては全くもう触れないものなのか、検討として考えていこうとされているのか、その辺の考え方について教えていただきたいと思います。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

まず前段のほうでの対応について、生野区筋原区長から。

○事務局（筋原） 生野区長の筋原です。

この調査につきましては、空き家活用株式会社を事業者として選定しておりまして、水道の閉栓のデータも基にしておりますけれども、空き家活用株式会社のほうで独自のノウハウで空家のチェックをするというシステムで、パソコンで簡単にチェックできるという手法を持っております。それに基づいて現地を歩いて調査をして空家を掘り起こしているという状態です。ですので、特定空家だけでなく、特定空家に至るまでの多くの空家を調査していますので、もちろん長屋も含めて調査をしております。特定空家に至るまでにリノベーションで空家を活用することも大きな目的の一つとして行っている事業でございますので、今、実際に長屋の物件も含めてリノベーションをでき

ないか、あるいはほかの活用をできないかということも含めて検討しているというところでございます。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

前段部分についての答弁をいただきましたけれども、長屋のほうの対応につきまして、計画調整局の中森課長、ご回答いただければと思いますが。

○事務局（中森） 一部居住長屋につきましては、計画調整局の監察課で是正指導を担当して取組を行っているところでございます。空家法の適用外になっているところもありますので、特定空家とは異なりますけれども、所有者が特定できている長屋につきましては是正指導を行い、未対応のものに現場で現場状況の確認や、また指導文書発送や電話連絡、自宅訪問等、これは特定空家等でも同様の指導だと思いますが、粘り強く指導を行っているというところでございます。ただ、所有者が不確定の長屋では、特定作業を行ううちに、例えば外国籍の所有者が死亡していた場合など、相続人を追う手だてが極めて少ないというような状況もございまして、近隣住民さんからの情報収集や、貼り紙を現場に貼って情報提供を求めるといような手だてしかないという現状もございまして、所有者特定に時間がかかると。そういった状況が問題として残っているところもございまして。

いずれにしましても、一部居住長屋につきましても、是正に向けては指導を粘り強く行っているというところでございます。

○事務局（塩屋） 米田委員、よろしゅうございましょうか。

○米田委員 今の中で、もともと特定空家のことを言っているんじゃないかと、空家等だとかに長屋も含むのかということで、長屋も含むということで理解ができました。そういうことで、対策をしていく中では長屋も普通の空家等も同じような対策というのをしていけないと、なかなか活用というのを考えられないと。わざわざそれを別に考える必要もないのかなということで、ですのでこういった考え方の中で、長屋も含めて考えていくような対策もしていったほうがいいのではないかなと思っております。これは私からの意見でございます。よろしく申し上げます。

○事務局（塩屋） どうもありがとうございました。

そのほか何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

わしみ委員、お願いいたします。

○わしみ委員 今の話にちょっと引き続いてのところなんですけれども、生野区さんでこ

の取組されていること、私自身は非常にいいことだと思っていまして、やはり空家の実態をきちんと把握する、そのためにインフラの情報を使って、開栓情報を使って空家の実数を把握していくというのは非常にいいことだと思っ、まず1点が、生野区のこれがもし非常に効果があったとしたら、ほかの区での展開というのを考えられないのかというのが1点と、あと、特定空家自体は、今通報ベースで指定をかけていっていると思うんですけども、今回、この生野区のような形で一件一件足を運んで、実際の空家を見て、やっぱりここは例えば管理不全空家だなと見て判断できると思うんですよ。そういう形で、通報以外の形での管理不全空家の指定を考えていくという考え方はないのか。その2点をお聞かせください。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

生野区役所の松村課長、ご回答いただけますでしょうか。

○事務局（松村） この生野区取組につきましては、空家等対策検討会の検討課題の一つといたしまして、生野区で取り組んでいるところでございます。特定空家に至る前の段階の空家の把握とか利活用の促進について、生野区がモデル的に実施しているところでございます。この利活用の実績なども踏まえまして、効果検証を行った上で各区へ周知し、展開していきたいというふうには考えているところでございます。

以上でございます。

○事務局（塩屋） わしみ委員、よろしゅうございましょうか。

○わしみ委員 ありがとうございます。ぜひほかの区でも展開できるように、いい事例づくりをしていただきたいと思います。ありがとうございます。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

ほかにご意見ございませんか。

米田委員、お願いいたします。

○米田委員 すみません。先ほど中森さんのお話があったところで外国人のことが出てきたと思うんですけども、在日外国人の空家対策であったり、予防意識啓発というのも以前から何度か私はこの協議会のほうでお話しさせていただいて、検討しますというようなご回答もいただいておりますが、今回の検討項目には入っていなかったように思うのですが、また機会ありましたら取り上げて検討いただければと思うのですけれども、いかがでしょうか。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

筋原区長、お願いいたします。

○事務局（筋原） 生野区長、筋原です。

外国籍の住民の方の住居の問題も含めまして、今年度あたりから、特に生野区は5人に1人が外国籍住民で、日本で一番外国人住民の比率の多い都市なんですけれども、今年度あたりから子どもさんも含めて外国人の方が来られてお住まいになるという事例が非常に増えてきております。ですので、これは生野区としても非常に大きい問題と捉えておりまして、住居の問題もそうなんですけれども、住居だけでなく、やはり多くのパターンは最初に親御さんのほうが来られて、コロナの間、一定自分で働かれて、お店なんかもされて、コロナが落ち着いたので生活のめどが立ち、子どもさんやご家族を呼び寄せるといったパターンが非常に多くなっております。小さい幼児の方から高校生に至るまで、そういう子どもさんも来られております。そういう対応になると、教育面の対応も含めていろいろな課題が出てきております。住居の課題も含めまして、生野区のほうで来年度本格的な課題の抽出とその対応策を考えるという調査等、そういう事業を実施しようと思っております。最も外国人住民の多い生野区で具体的な対策を打つことで、できたらモデルケースとして何らかの方策を考えていく必要があると思っており、具体的に来年度から取り組んでいく予定でございます。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

同様の課題認識している区はほかにもあるかもしれないなと思いますので、連携しながら取り組んでいくことが必要じゃないかなと思う次第でございます。

○米田委員 ありがとうございます。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

上小牧委員、どうぞ。

○上小牧委員 空家の利活用で、まちづくり型とか会合型の利用をせっかくされまして、そこで例えば耐震の施策とか防災とかという施策が何か手を打たれているのかなというのがちょっと気になりました。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

今の件、都市整備局、小原課長、ご回答いただいてよろしいでしょうか。

○事務局（小原） 都市整備局の小原でございます。

空家改修補助の利用に際しまして耐震改修が必要な場合というのは、併せて耐震改修補助というのも当局でやっておりますので、併せて利用いただけるような仕組みにして

おりまして、耐震性を高めた上で空家も利活用していくと。そういう方向で制度を構築しております。

○上小牧委員 ありがとうございます。よろしく申し上げます。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

たくさんご質問頂戴しておりますけれども、まだほかにあるかも分かりませんが、時間結構長くなっております。最後にまた全体を通してのご意見をいただく時間を取りたいと思いますので、この議題2)に関しましてもご意見ございましたらまた最後にお問い合わせしたいと思います。

次に、議題3)に移らせていただきたいと思います。議題3) 大阪市空家等対策計画及び指針の改訂について、事務局からご説明申し上げます。

○事務局（松崎） 議題3) についてご説明させていただきます。

まず1枚目でございますが、次期計画の改訂の背景を記載しております。先ほどの議題で説明のあった中間見直しや法改正の内容を踏まえて必要な改訂を行っていく旨記載しております。

次のページには、計画と指針の主な改訂内容を記載しております。一つ目は、特定空家等の件数や分布、空家に関するアンケート調査の内容等を時点更新すること。二つ目は、2期計画の進捗状況を踏まえ、本市における取組状況を時点更新すること。三つ目は、法改正により新たに規定された管理不全空家について、2期計画及び指針に位置づけること。四つ目は、国のガイドライン等を踏まえ、指針の別表1及び2の特定空家等の判定表を改訂することでございます。そのほか、法改正後の条番号との整合を図るなど、必要な改訂を行ってまいります。

次のページですけれども、これらの改訂手続きにつきましては、令和6年4月1日より改訂内容に基づく指導を開始できるよう進めてまいります。本日の協議会でのご意見を踏まえ改訂案を精査し、年明け2月上旬頃から指針の意見公募を実施する予定としております。

91ページ以降は、計画の改訂案となっております。現行の計画を見え消しにしており、黄色でマーカーしている箇所が今回の改訂による加筆部分となります。

第1章の1、背景と2の目的の部分につきましては、計画の改定と策定という表記が混在しておりましたので、計画の策定に統一する修正を行っております。

95ページは、用語の定義に管理不全空家等を追加しております。

96ページでございますが、令和6年4月の計画改訂の主な内容について追加しております。

第2章は、特定空家等の件数や分布図等を令和5年9月末時点に更新しているほか、102ページ辺りになりますけれども、空家に関するアンケート調査の結果を令和4年実施内容に更新しております。

第3章の基本的な方針には、特定空家等は周囲への影響が大きく、対策にも時間や労力を要することから、特定空家等に至る前の段階から対処していくことが重要であるということを追記し、方針2には、特定空家等に至る前の管理不全空家等となった段階から対策を行い、実効的な改善を促進することを追記しております。

107ページの空家等対策の目標については、指標1、2において、これまで特定空家の件数の抑制や是正件数等を目標に定めておりましたが、改訂後は、管理不全空家と特定空家の総数に対する目標としております。

第4章から第7章にかけては、各区、関係局の取組について内容を時点更新しております。

第5章、住民等からの空家等に関する相談への対応では、本市における取組として、大正区と旭区の空家相談員による個別相談会について新たに追加しております。

第6章、所有者等による空家等の適切な管理の促進では、所有者やその家族に関わる人々と連携した予防的な空家対策として、阿倍野区の空き家にしないネットワークの取組について新たに追記しております。

第7章では、空家も利用可能な補助制度について、一部表現の見直し等を行っております。121ページの空き家相談ホットラインにつきましては、今の19ページに記載のあったまちなか空き家相談取次ぎ連携促進事業と統合して、内容を時点更新して記載しております。

第8章、特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処では、管理不全空家等や緊急代執行の実施、民法改正による財産管理制度の記載の修正などを行っております。

最後に、第9章、空家等に関する対策の実施体制等については、(5)の専門家団体やNPOとの連携のところでございますけれども、法改正により新たに規定された空家等管理活用支援法人の指定について、今後、必要に応じて検討を行う旨追記しております。

続けて、資料3-3、管理不全空家等及び特定空家等の判定表についてご説明させて

いただきます。

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針、国のガイドラインのことでございますけれども、こちらについては空家法の改正に伴い12月13日に改正施行されております。改正されたガイドラインには、新たに管理不全空家等の判定基準や措置の内容等が示され、また、特定空家等についても判定基準の見直しが行われております。今回の改正により、本市がこれまで特定空家等と取り扱っていた範囲のうちの一部が管理不全空家等として扱う範囲となっておりますので、これを受け、本市の特定空家等の判定表である指針の別表1、「特定空家等」の判断の参考となる基準と、別表2、保安上危険な建築物の判定表を改訂するものでございます。

別表1の「特定空家等」の判断の参考となる基準は、国のガイドラインに示された判断基準の内容を表にまとめたもので、対象となる空家が保安上危険、衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切のどの分野に該当するのか、また、空家等の種別として、管理不全空家なのか特定空家なのかを判別します。131ページに現在の別表1を掲載しております。今回のガイドラインの改正により、名称や状態の例が改められましたので、その内容を改訂案に反映しております。

次のページに改訂案ございますが、名称については「管理不全空家等及び」というのを追加しております。空家の状態の例につきましては、ガイドラインの項目をそのまま反映して掲載しております。また、別表1で該当する分野が保安上危険となる建築物については、次に別表2の保安上危険な建築物の判定表により、特定空家の状態や周辺への影響、切迫状況等の判定により措置の内容を決定します。これまでの判定表では、基礎や土台、外壁、屋根といった各部位の状態についてランク分けして危険度を判定しておりましたが、改訂案では国のガイドラインに合わせ、建築物の倒壊、部材等の落下等、門、塀、屋外階段の転倒といった空家の状態について、ランクを分けて危険度を判定するように変更しております。状態のランクについては、Aランクに該当するのは、一部に破損、変形などが認められるもので、部分的な補修により管理不全の状態が是正されるもの、小修理を要するものとしております。Bランクは、多くの箇所破損、変形が認められるもので、複数箇所または全面的な補修工事による修理が必要なもの、大修理を要するもの。Cランクは、破損、変形が著しく、倒壊、崩落のおそれがあるもの、既に周辺への悪影響が顕在化しているものが該当いたします。

次に、右側の表、判定表をご覧ください。2の悪影響の程度と危険等の切迫性につい

での判定表では、aの部分でございますが、周辺への影響を判定し、aにチェックが入ったものは、次にbで危険等の切迫性を判定します。③の総合判定では、判定表1、2の判定状況を踏まえ、措置の内容を総合的に判断いたします。

135ページから137ページは、改訂前後の判定表の構成と変更箇所を示しております。①の判定表については、現在、Aランク、Bランクのものは、将来著しく危険な状態になることが予見される特定空家、Cランクは、現在著しく保安上危険な状態の特定空家としておりますが、改訂案では、Aランクは管理不全空家、Bランクは将来著しく危険な状態になることが予見される特定空家、Cランクは、現在著しく保安上危険な状態の特定空家となります。

137ページをお願いします。②の悪影響の程度と危険等の切迫性についての判定表については、留意事項等を追記しておりますが、内容については変更しておりません。また、③の総合判定についても、措置の内容の考え方は変更しておりませんが、今回の法改正を受け、指導の強化の考え方について変更を行っております。これまで、危険度3に該当するもののみを勧告対象としており、危険度1や危険度2の特定空家については指導どまりとなっておりましたが、法改正後は、一定期間指導を繰り返しても改善されない場合は勧告ができるということで、勧告対象としたいと考えております。

138ページは、判定表改訂後の指導の流れを示したものでございます。通報を受けて現場調査を行い、判定表を用いて空家等の種別を判定。所有者調査を経て、12条の情報提供・助言を行うという流れはこれまでとおりでございます。12条の情報提供・助言では是正されなかった場合は、管理不全空家なのか特定空家なのかによって該当する条数は異なりますが、13条1項の助言・指導、22条1項の助言・指導、次に13条2項、22条2項の勧告へと指導を強化していきます。勧告されれば、管理不全空家も特定空家も住宅用地特例が解除されます。特定空家については、勧告後に改善が見られない場合は、昨年度の協議会でご確認いただいたルールに従い、不特定多数の者に人的被害が生じる危険性が高いものについては、命令、代執行まで指導を強化していきます。

次のページは、標準的な指導期間と勧告に至る時期の考え方についてでございます。危険度3の特定空家については、改正後も引き続き、判定から1年以内に3回程度の指導を行った上で専門部会に諮り、勧告を行っていきたいと考えております。危険度3以外の特定空家についても、これまでの標準的な指導期間の考え方を継承し、当該空家の危険度により5か月ごと、あるいは12か月ごとを目安に文書指導を繰り返しますが、資

料の前半にございましたが、26ページの未是正の特定空家等の推移から、三、四年で未是正の特定空家は2割程度まで減っていることが分かりますが、以降、その減少傾向は鈍化し、是正される見込みが低くなっていることを踏まえまして、法改正後は、繰り返しの指導に応じない場合は専門部会に諮り、勧告を行っていきたいというふうに考えております。

なお、管理不全空家については、繰り返しの指導に応じずそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが多い場合に勧告へと指導を強化してまいります。

140ページ以降は、指針の改訂案となります。指針は、計画の第8章の規定について定めたものとなりますので、計画の改訂内容と同様に、法改正により新たに規定された管理不全空家や緊急代執行の記載を追加しております。後半、別表1にございますが、こちらについては先ほど確認いただいた判定表の改訂案へと差し替えております。

資料の説明は以上でございます。

○事務局（塩屋） 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。

永野委員、お願いいたします。

○永野委員 大阪土地家屋調査士会、永野です。

まとめてたくさん聞いたので聞き漏らしたかもしれませんけれども、管理不全空家等及び特定空家等に段階が分かれたということで、改めて大阪の市民にパンフレットとかホームページとかで広報を熱心にされたと思うんですけれども、そのことによって市民からの情報提供とか通報というのはかなり増えたんでしょうか。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

○事務局（松崎） まだ区役所のほうに直接管理不全空家の通報等があったかどうかというのは、ちょっと把握はできていないんですけれども、法改正の公布以降、新たに管理不全空家という位置づけがなされるということで、事業者様からの問合せ等については、局のほうには何点か質問等は来てはおります。区役所のほうはどうでしょう。

○事務局（今西） 東住吉区、今西です。

区役所に直接窓口で相談が増えたという印象はちょっとないんですが、先ほどもご説明しました専門家団体さんもお協力いただいて区役所で主催したセミナーとかの参加人数がちょっと増加した感じがあるのかなという点であったり、アンケートによると、こ

ういうことに興味を持った、今回の法改正とははっきり言っていませんけど、今後空家の制度が変わるということで、こういう話があると聞いたので聞きに来ましたというアンケートの回答もあつたりという形で、じわじわと広がっているのかなというのが現場の感覚になります。

以上になります。

○事務局（塩屋） 永野委員、よろしゅうございましょうか。

○永野委員 はい、ありがとうございます。

○事務局（塩屋） 続きまして、川田委員、お願いします。

○川田委員 ありがとうございます。

95ページなんですけれども、前回からの件で、二重線が入っているのを削除されているということだと思えますけれども、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても引き続き要望していきますというのを削除されているんですけど、これはなぜか教えていただけますか。

○事務局（塩屋） 計画調整局の中森課長、ご回答いただいてよろしいでしょうか。

○事務局（中森） 今のご質問につきましては、平成29年度より一部居住長屋においても税情報の活用ができるよう、国への提案・要望事項に一部居住長屋の空家法の適用を要望してきておりましたが、税情報につきましては、税部局との協議によりまして、一部居住長屋におきましても危険が伴う切迫性がある物件については、円滑に税情報の照会が可能というふうになりましたので、令和5年度要望以降については要望していないという状況でございます。

以上です。

○川田委員 税情報のところで対応できるからということですか。

○事務局（中森） そうです。

○川田委員 分かりました。ありがとうございます。

○事務局（塩屋） 続いて、米田委員、お願いします。

○米田委員 123ページ、所有者不明物件への対応というところですか。こちらのほうは令和5年度から所有者不明土地、また建物管理制度というのが創設されているところで、こういった管理制度の活用について、少しは書かれてはいるのですが、ここにもう少し詳しく書かれるのか、もう少し踏み込まれてもいいのかなとは思ったんですが、まだはっきりしないところもあるからというようなこともあるかもしれませんけれども、

具体的にこの所有者不明土地・建物管理制度の活用についてはどのようにお考えになっておられるかというところをまずお聞きしたい。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

ただいまのご質問、西成区役所の古田課長、ご回答をお願いしてよろしいでしょうか。

○事務局（古田） 西成区役所の古田です。

管理不全土地・建物管理制度につきましては、まず大きく二つありまして、所有者不明の管理不全と管理不全土地・建物という制度があるんですけども、後者におきましては所有者が存在するということから、いずれの項目につきましても行政代執行の検討の中で調査を行っているところです。制度開始直後でありまして、財産処分の許可や選任の取消しの裁判所の判断に不透明なところもあったりということもありまして、制度活用が有効かどうかというのを慎重に検討を進めているところでございます。今後、他都市とかの活用事例とかも踏まえながら検討を深化させていきたいというふうに考えております。

以上になります。

○米田委員 ありがとうございます。

これは今後もっと踏み込んで考えていくこともあり得るということによろしいですかね。

○事務局（古田） ほかの状況を見ながら、ちょっとまだ制度が始まったところというところもございまして、状況を注視していきたいというふうに考えております。

○米田委員 ありがとうございます。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

そのほかご意見、ご質問ございませんでしょうか。

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4) その他でございますけれども、大阪法務局の柳原様より相続登記の申請義務化などの新制度について情報提供いただきたいと思っております。

先ほど音声ちょっと滞ってございましたけれども、柳原様、よろしく願いいたします。

○柳原 大阪法務局民事行政調査官の柳原です。聞こえますでしょうか。

○米田委員 聞こえています。どうぞよろしく願いいたします。

○柳原 ありがとうございます。

それでは、本日は来年4月から始まる相続登記の申請義務化のほか、新制度などの説

明の機会をいただきましてありがとうございます。また、法務局におきまして実施している相続登記の申請義務化についての周知広報活動におきまして、本協議会事務局の皆様にはご協力、ご尽力をいただきました。この場をお借りしてお礼申し上げます。ありがとうございました。今後におきましても、引き続きよろしく申し上げます。

それでは、次のページに移らせていただきます。

それでは初めに、来年4月1日から始まる相続登記の申請の義務化について、ポイントを説明します。真ん中にあるとおり、一つ目は、相続または遺贈により不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に相続登記を申請することが法律上の義務になります。なお、土地だけではなく建物についても義務化の対象になりますので、空家対策においても効果が出てくるんだろうというふうに思っております。二つ目は、正当な理由がないのに申請義務を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象になります。

それでは、次のページに移っていただいて、次に相続登記の申請義務に違反した場合の手続について説明します。法務局の登記官が相続登記の申請義務に違反した者を知ったとしても、直ちに裁判所に通知するわけではありません。登記官は、相続登記の申請義務に違反した者に対し、相当の期間を定めて相続登記の申請をすべき旨の催告を行い、催告を受けた者が正当な理由なく相続登記が申請されなかった場合に限り、裁判所に通知がされることになっております。

それでは、次のページにいきまして、この正当な理由が認められる典型的な場合としまして、例えば次の五つの類型が考えられております。これらの事情が認められる場合には、過料が科されることはありません。まず一つ目は、相続人が極めて多数に上る場合。二つ目は、遺言の有効性等が争われている場合。三つ目は、申請義務を負う者が重病等である場合。四つ目は、DV被害者等である場合。五つ目は、経済的に困窮している場合などです。なお、これらに該当しない場合であっても、個別事情に応じて正当な理由があると認められる場合には、過料が科されることはありません。

次のページにいきまして、相続登記の申請義務化が適用される範囲についてですが、法律の施行日である令和6年4月1日より前に開始した相続によって不動産を取得した場合であっても、未登記であれば全て相続登記の申請義務化の対象になりますので、注意が必要です。ただし、この義務には3年間の猶予期間が設けられています。図にありますとおり、令和6年4月1日以前に相続による所有権の取得を知った場合には、令和

9年3月31日までに相続登記を行えば、過料が科されることはありません。

次のページにいきまして、次に、手続負担軽減策として創設された相続人申告登記制度について説明します。この制度も相続の義務化と同じ来年の4月1日から始まります。この相続人申告登記は、相続登記の申請義務を負う相続人が、登記官に対し、一つ目、不動産の登記簿上の所有者について相続が開始したこと、二つ目として、ご自身がその相続人であること、これを申し出ることによって、登記官が申出をした相続人の住所や氏名を職権で登記するものです。相続人申告登記は、相続登記の申請義務を履行するための簡易な方法として新設されたものです。

それでは、次のページにいきまして、この申出は、相続人が複数存在する場合であっても特定の相続人が単独で行うことができます。また、申出に際して必要となる戸籍関係書類等の必要書類も相続登記と比べて少なく済むように、そして相続人全員の範囲の特定や、法定相続の割合を確定するところまでは不要ということになっております。ただし、この相続人申告登記は、効果は限定的なものとなっています。そのため、不動産を第三者の方に売却する場合などは、改めて相続登記をする必要があります。

では、次のページにいきまして、次に相続制度（遺産分割）の見直しについて説明します。改正前の民法では、遺産分割の期間に特段の制限というのはありませんでした。したがって、遺産分割がされないまま長期間放置されるケースが少なくありませんでした。そこで、相続開始から10年を経過した遺産分割については、原則として具体的事情を考慮して算定される具体的相続分ではなく、法律で定められた法定相続分により行うことになりました。この遺産分割の期間制限というのはもう始まっております。令和5年4月1日からスタートしております。

次のページにいきまして、次に、遺産分割が成立して不動産を取得した相続人についても、遺産分割の日から3年以内に遺産分割の結果を踏まえた相続登記を申請する法律上の義務が発生することになります。この遺産分割後の申請義務も来年4月1日からスタートすることになっております。

次のページにいきまして、次に住所等変更登記の申請義務について説明します。この新たなルールは令和8年4月1日から始まります。不動産の登記簿上の所有者の住所について変更があったときは、その変更があった日から2年以内に変更の登記を申請することが法律上の義務となります。正当な理由がないのに申請義務を怠ったときは、5万円以下の過料の適用対象になります。

次のページにいきまして、義務化に対する環境整備としまして、登記官が登記簿上の所有者からあらかじめ提供を受けた検索用情報に基づいて他の公的機関から住所等の異動情報を取得し、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入されることになっています。これにより、住所変更登記の申請をしなくても申請義務は履行されたこととなります。

では、次のページにいきまして、この住所等変更登記の申請義務化は、制度が開始する令和8年4月1日より前に変更があった場合であっても、その変更の登記をしていない場合には対象になってきます。ただし、これも2年間の猶予期間が設けられております。

次のページにいきまして、最後の説明としまして不動産登記の公示に関する改正について説明します。

まず初めに所有権の登記の登記事項に関する規定の新設についてです。これも来年4月1日からの施行というふうになっております。一つ目は、新たに法人の会社法人等番号、それから二つ目として外国に居住している方の日本国内の連絡先、これを登記しなければならないということになりました。

では、次のページにいきまして、次に相続登記や住所変更登記の申請義務の対象になることに伴いまして、DV被害者等の保護のための登記事項証明書の記載事項の特例制度が新設されました。この制度も来年4月1日から始まります。不動産登記の内容を証明した登記事項証明書は誰でも請求することができます。この登記事項証明書にDV被害者等の真の住所を記載してしまうと、その方の生命、身体に危害が及ぶおそれがあります。そこで、新制度では、申出によって登記事項証明書にDV被害者等の真の住所に代わる事項を記載できるようになりました。

以上が不動産登記に関する新制度の説明になります。どうもありがとうございました。以上です。

○事務局（塩屋） 柳原様、どうもありがとうございました。

ただいま情報提供いただきました内容につきまして、ご質問等ございましたら手挙げボタンを押してお知らせいただきたいと思います。よろしゅうございますか。特にないようでございます。

柳原様、改めてありがとうございました。

その他、本日の議題全体を通してのご意見やご質問、また情報提供いただける内容が

ございましたら、手挙げボタンを押してお知らせいただきたいと存じます。

菅沼委員さん、どうぞ。

○菅沼委員 すみません、先ほど米田委員からご質問があった後にご質問したらよかったです。財産管理人制度についてお伺いしたいんですけれども、先ほどの回答では他府県を見ながらということをおっしゃっていたんですけれども、財産管理人制度を利用する場合に予納金というのが発生すると思うんですけれども、これに関して大体1件当たり30万から100万ぐらい要すると思うんですけれども、市のほうではその分の予算を現在お取りなっているのか、次年度でお取りになるのか、その辺をお聞きしたいというのが1点と、それと、財産管理人制度というのは、財産管理人が選任されますと基本的には財産を管理するということが基本ですので、空家なんかの場合でしたらその除却もしくは流通というところに促進して行って、そこを改善するというのが一つの目的だと思うんですけれども、その辺をいわゆる裁判所から選任された財産管理人さんにやっていただくというところまで可能なかどうか。その辺をお伺いしたいと思います。

○事務局（松崎） 計画調整局、松崎でございます。

財産管理制度の活用にあたっての予納金につきましては、各区役所において選任申立てする時期を見定めて予算要求のほうを実施しているところでございます。

2点目の質問の趣旨をもう一度確認できたらなと思うんですけれども、お願いしてもよろしいでしょうか。

○菅沼委員 基本、財産管理人ということは、所有者不明もしくは相続放棄された者の財産を管理するというのが財産管理人の主たる目的であって、いわゆる売却するとか除却するとかというようなことが目的ではないので、それを改めてまた財産管理人から裁判所に申請しないとそっちのほうには行かないですよ。それを考えると、その辺の制御というのをできるのかなということをお聞きしたいと思ひまして。

○事務局（松崎） ありがとうございます。

資料66ページのところに所有者不明の特定空家の対応の資料を入れさせていただいております。これは昨年度にご確認いただいた資料のコンパクト版にはなっておりますけれども、おっしゃっているように財産を保管していくのかというところがございしますので、基本的にはこの優先順位1となっているところで相続人不存在の財産を清算することを目的としているものから順次取り組んでいくこととしております。使いやすいものからというところにはなってくるんですけれども、財産の処分が可能なものから手

をつけていくんですが、不在者財産のほうにおいても、危険度がかなり高いものについては裁判所のほうでも除却するのが妥当だという判断をこの間いただいている物件もございますので、建物の状況に応じてこちらの不在者財産の管理制度、優先順位3のほうについても活用を進めている状況でございます。

○菅沼委員 ありがとうございます。

先ほどの予納金の予算のことですけど、区においてその時点において申請ということは、年度内での予算というのは取られているのか取られていないのか。また、どれぐらいの規模なのか分かりますでしょうか。

○事務局（松崎） この同じページのところに、例えば令和6年度7件とございますけれども、今、財産管理制度の活用ということで、所有者不明の特定空家をどんどんなくしていけないといけないということで、年次計画を立てて全区で取り組んでいるところでございます。その中で、来年度予算要求しているものが7件あるということで記載させていただいております。また、時期によっては不用額が出たりとかということで、早急に対応しないといけない物件については区の予算のどこからか捻出して対応しているという状況でございます。

○菅沼委員 分かりました。ありがとうございます。

○事務局（塩屋） ありがとうございます。

続きまして、川田委員、お願いします。

○川田委員 ありがとうございます。

相続登記義務化に関しての一つ情報提供なんですけれども、大阪司法書士会の空き家問題対策委員会では、やっぱり空家問題を解消するための対策の一つとして、令和6年4月1日からこの相続登記が義務化になることを大阪市民の皆様に周知することがとても重要だとやっぱり考えておりまして、A4サイズのチラシをおつくりいたしました。年が明けてからになりますけれども、大阪市の各区のご担当者様にデータとしてもご提供していけたらなと思っております。広くご活用いただけたら幸いです。

以上です。ありがとうございます。

○事務局（塩屋） 川田委員、大変ありがとうございます。ぜひ有効活用させていただければと思います。ありがとうございます。

続きまして、橋本委員、お願いいたします。

○橋本委員 大阪弁護士会の橋本です。

一つ前に菅沼委員からご質問のあったあたりの関連なんですけれども、ちょっと情報提供させていただきますと、今、大阪弁護士会でも、また家庭裁判所でも、不在者財産に関して、財産管理人制度を使った解決というのを、有効性を認めて進めていこうというふうに取り組をしております、例えば自治体が申立人となって管理人制度を申し立てる場合、例えば、通常予納金は一般的に100万円必要というふうにはされているんですが、大阪家裁の運用で自治体が申し立てる場合はある程度低廉に予納金をするという運用が今あります。またさらに、換価できる可能性がある不動産ですとか、あるいは現預金などの流動資産があれば、予納金自体がかなり低額になるという可能性もありますので、大阪市様におかれてはそのあたりも踏まえて予算検討いただくのがよろしいかなと思っております。

○事務局（塩屋） 大変貴重な情報提供、誠にありがとうございます。

そのほかご意見、ご質問、本日の議題全般を通じましてのご意見、ご質問等ございましたら。よろしゅうございましょうか。ありがとうございます。

本日の議事は以上でございます。

最後、会議の最後に当たりまして、高橋会長代理のほうから一言ご挨拶をお願いしたいと思っております。

○高橋会長代理 本日は長時間にわたり活発なご議論を本当にありがとうございました。

本日の議論では、計画の中間見直しに当たりまして、長屋空家の問題でありますとか、外国籍住民の対応、あるいは財産管理制度などにつきまして、本当に有意義で活発なご議論をいただきまして、誠にありがとうございました。

また、改正法によりまして新たに管理不全空家等が位置づけられましたので、このことについても活発なご議論を頂戴いたしました。感謝しております。

本日いただきましたご意見を反映いたしまして、来年4月より計画や指針の改訂案が施行できますように、今後、着実に手続を進めていくよう事務方には指示してまいります。

あと、委員からご指摘のありました土地所有者、建物所有者が異なる場合の対応や、所有者不明物件への対応など、難しい課題もございますけれども、こうした課題を解決していくため、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、ご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

また、大阪法務局の柳原様におかれましては、相続登記義務化についての貴重な情報

提供をいただきまして、誠にありがとうございました。

最後に、私ども、総合的な対策を講じながら空家対策を進めてまいりますので、引き続きどうぞよろしくお願ひします。

本日はどうもありがとうございました。

○事務局（塩屋）　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。

本日はご多用中、長時間ありがとうございました。

以上をもって閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

閉会　午後3時52分