

第12回 大阪市空家等対策協議会での主な意見について

議題1) 専門部会の協議状況について

- ・(p14) 勧告による効果があるということだが、勧告未実施の案件については、なぜ勧告ができていないのか、何か事情があるのか。(永野委員)
- 勧告妥当と判断した後に、所有者が亡くなって相続が生じてしまったケースや勧告をする前に是正がなされたというケースなど。勧告可能であり、勧告が必要であるが勧告がなされなかったというケースはないと記憶している。(阿部部会長)
- 勧告に至る前に既に是正をされたケースがほとんどである。直近12月に諮った案件については、本日の資料ではまだ勧告未実施となっている。(松崎課長)
- ・(p14) 第1回のN0.3は、勧告はしているが是正されていない。平成28年の案件であり、長期未是正となっているのに、命令にも代執行にも進んでいないのは、何か特別な事情があるのか。(米田委員)
- 建物の状況は、劣化損傷が進んでおり、一部崩落している部分もあるが、近隣の建築物に囲まれた奥まったところに立地しているため、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状況である。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。
また、昨年度の協議会でご意見いただいた「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、命令等へ進めることとしており、この事案については、囲繞地で通行人等への被害がないため、命令、代執行へ進まずに所有者への指導を継続している。(中森課長)
- ・代執行をする必要がないということか。(米田委員)
- そうである。(中森課長)

→勧告後の進め方のルールの検証。行政代執行の手続き (⑪協議会資料 2-3)

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

- ・(p27) 所有者不明の特定空家等の件数について、例えば共有の場合、お一人だけ所在不明の場合も所有者不明としてカウントされるのか。それとも全員が所有者不明の場合にカウントされるのか。(川田委員)
- 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ケースもこの件数に含まれている。これ以上調査の手だて、手段がないと判断された場合に、所有者不明に計上している。(松崎課長)
- ・(p29, 30) ほぼ92%が活用意向があるということだが、全国の活用意向69%とかなり乖離があるが、大阪市民の意識が高いからか、大阪市内に空家を持っている方の意識が高いからか、何か分析はされているのか。(米田委員)
- 大阪市内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ではないかと考えている。調査項目は、国土交通省の調査と同じ項目であるため、内容の比較はきっちりできているので、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いるが、詳細な分析まではできていないというのが実態である。
- ・(p34) 空家等対策の推進に係る協定で、金融機関との三者協定の取組は非常に素晴らしいと思うが、金融商品について協定に基づく実績ゼロとなっているが、これは令和5年の10月から金利を下げた以降なのか、それとも協定を締結した令和3年9月からの実績なのか、教えていただきたい。(奥村委員)
- 協定締結以降、実績がゼロとなっている。池田泉州銀行からの提案で本年10月1日に、これまで0.5%の金利引下げだったものを1.7%に見直しているが、今のところ実績は1件もないとい

うのが続いている。(松崎課長)

- ・すごくすばらしい制度なのにどうして利用がないのか、何か原因で分析されていれば教えていただきたい。(奥村委員)

→ローン金利の高さや、他行との競合というのとも考えられるが、詳細な分析まではできていない。(松崎課長)

⇒効果的な制度紹介の検討(資料2-1_P54)

- ・(p7) 外国人の居住ニーズの利活用促進について、昨年も話したが、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り、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。その後、いろいろ確認したが(外国人の居住に)特化した対応とかはないようである。

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り、問題となっている技能実習制度が次期の改正でなくなろうとしている。次は、育成就労という考え方にシフトするので、事業者はすごく外国人を雇いやすくなるが、これまた賃貸の問題が出てくると思う。今後ますます(外国人の居住が)増えてくることが見込まれており、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など、幅広く対応できるのではないかなと思う。これは質問ではなく意見です。

- ・(P63, 64) 生野区で実施している空家の調査、水道の閉栓情報等を活用して491件が空家と確認したということだが、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。(米田委員)

→(491件の中に)特定空家や一部居住長屋が含まれているか、まだ分析ができていない現状である。(松村課長)

- ・水道の閉栓情報には長屋の一区画が空家であるものも多分含まれていると思う。以前から何度か話しているが、長屋の空家も、空家法の空家も結局同じような対策をしていくことになる。空家等対策協議会の場なので、法による空家を対象にしているのは分かるが、長屋の空家についてもそれなりに考えていかないといけない。以前から話しているが、長屋の空家に対する取組に関して、(協議会では)全く触れないものなのか、今後、検討していくのか、確認したい。(米田委員)

→生野区の調査については、空き家活用株式会社を事業者として選定し、水道の閉栓情報も活用しているが、空き家活用株式会社独自のノウハウで空家の調査や確認をしている。タブレットで活用し、現地を歩いて調査をして空家を掘り起こしており、特定空家だけでなく、特定空家に至るまでの様々な空家を調査しているため、長屋の空家も含めて調査している。

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というのを大きな目的の一つとしている事業で、長屋の物件も含めてリノベーションをできないか等、検討しているところである。(筋原区長)

→一部居住長屋については、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。空家法の適用外になっているところもあり、特定空家と異なる状況もあるが、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、未対応のものについては、現場で状況確認や、指導文書の発送、電話連絡、自宅訪問等、特定空家等と同様、粘り強く指導を行っている。

所有者が特定できていない長屋では、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状況があり、近隣住民からの情報収集や、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があるため、所有者特定に時間がかかるといった問題があるが、一部居住長屋についても、是正に向けて指導を粘り強く行っているところである。(中森課長)

- ・長屋の空家も含むということで理解した。空家等対策を進めていく中で、長屋の空家と空家法の空家を別に考える必要はなく、長屋も含めて対策を考えていく方が良いというのが私の意見である。(米田委員)

⇒本市計画の対象となっている一部居住長屋の件数、対策等を協議会資料に追加。(資料2-1_P18)

- ・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、空家の実数を把握していくというのは非常に良いと思う。生野区の取組みが非常に効果があった場合、他区への展開を考えているのか。また、特定空家は、今通報ベースで把握していると思うが、今後、生野区のように実態調査を行う等、通報以外で管理不全空家の把握することを検討しているか確認したい。（わしみ委員）
- この生野区の取組については、空家等対策検討会の検討課題の一つとして取り組んでおり、特定空家に至る前の段階の空家の把握や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。今後、利活用の実績等を踏まえ、効果検証を行った上で各区へ周知、展開していきたいと考えている。（松村課長）
- ・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。（わしみ委員）
- ・先ほど（中森課長より）外国籍の所有者の話題が出たが、在日外国人の空家対策であったり、予防意識啓発について、以前、協議会で意見し、検討しますと回答（第9回協議会(R3.3.24)）があったが、今回の検討項目には入っていないようだ。また機会あれば取り上げて検討いただきたい。（米田委員）
- 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であるが、特に今年度あたりから子どもも含めて来日し、お住まいになるという事例が非常に増えてきている。これは生野区としては非常に大きい問題と捉えており、住居の問題だけでなく、教育面の対応も含めていろいろ課題が出てきているため、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、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、来年度から本格的な課題の抽出とその対応策を考えていく予定である。（筋原区長）

⇒外国籍住民への対応方策の検討。（資料2-2_P61）

- ・空家利活用改修補助事業の地域まちづくり型では、会合型の利用をしているので、例えば耐震の施策や防災の施策等、何か手を打たれているのかがちょっと気になった。（上小牧委員）
- 空家利活用改修補助事業の利用に際し、耐震改修が必要な場合は、併せて耐震改修補助を利用いただけるような仕組みにしている。耐震性を高めた上で空家を利活用していく方向で制度を構築している。（小原課長）

議題3）大阪市空家等対策計画及び指針の改訂について

- ・（p78,79）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が、これにより市民からの情報提供や通報はかなり増えたのか。（永野委員）
- 改正法の公布以降、新たに管理不全空家が位置づけられるということで、事業者からの問合せ等は数件、局にきている。
- 区役所の窓口で相談が増えたという印象はないが、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と、「今後空家の制度が変わるということで聞きに来ました」というアンケートの回答もあり、じわじわと広がっているのかなというのが現場の感覚である。
- ・（p95）「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」が削除されているのはなぜか。（川田委員）
- 一部居住長屋においても税情報の活用ができるよう、平成29年度から国へ「一部居住長屋の空家法の適用」を要望してきたが、税情報については、税部局との協議により、一部居住長屋であっ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なったため、令和5年度以降は要望していない。（中森課長）
- ・（p123,124）所有者不明物件への対応について、令和5年度から所有者不明土地、又は建物管理制度等が創設されているが、新たな管理制度の活用について、もう少し踏み込んだ記載をしてもよいのではないか。今後、所有者不明土地・建物管理制度等の活用についてはどのように考えているのか。（米田委員）
- 新たに創設された管理制度は「所有者不明土地・建物」と「管理不全土地・建物」と大きく2

つあり、後者は所有者が存在することから、行政代執行の検討の中で調査を行っているところ。制度開始直後で、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り、制度活用が有効かどうかを慎重に検討を進めている。今後、他都市の活用事例なども踏まえながら検討を深化させていきたいと考えている。

→所有者不明建物管理制度に関する検討（R5-2 阿倍野区）、管理不全建物管理制度に関する検討（R5-5 西成区）R6年度も継続検討（資料2-2_参考資料2）

議題4）その他 相続登記の申請義務化などの新制度について（情報提供）

- ・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日から相続登記が義務化されることを市民に周知することがとても重要であり、大阪司法書士会の空き家問題対策委員会では相続登記義務化に関するチラシ（A4）を作成した。各区へデータ提供できればと考えている。（川田委員）

→有効活用させていただく。（塩屋区長）

全体を通して

- ・（P66）財産管理人制度を活用には予納金が必要で、1件当たり30万から100万ぐらい必要となるが、市では予算を確保しているのか、次年度の状況など確認したい。

→財産管理制度の活用にあたっての予納金については、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している。

現在、財産管理制度を活用し、所有者不明の特定空家をどんどんなくしていこうということで、年次計画を立てて全区で取り組んでいるところで、来年度予算要求しているものは7件ある。また、時期によっては不用額での対応や、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中から捻出して対応しているという状況である。（松崎課長）

- ・財産管理制度は基本的には財産を管理することが基本となるが、空家の場合は除却もしくは流通により改善することが目的になると思う。選任された財産管理人にそこまでやってもらうことは可能なのか。（菅沼委員）

→（不在者財産管理制度の場合）財産の保管を目的としているため、基本的には優先順位1の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いる。不在者財産管理制度でも危険度が高いものなど、裁判所で除却することが妥当だと判断された物件もあるので、建物の状況に応じて優先順位3の不在者財産管理制度についても活用を進めている状況である。（松崎課長）

- ・現在、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んでいる。例えば自治体が申立人となって管理人を申し立てる場合、例えば、通常予納金は一般的に100万円必要とされているが、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設定するという運用がある。またさらに、換価できる可能性がある不動産や、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可能性もありなので、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と思う。（橋本委員）