

【資料2-2】令和6年度 空家等対策にかかる検討状況

【令和6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6年度の取組	参照ページ
1	東住吉区 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	<ul style="list-style-type: none"> 各区の展開状況を把握 より多くの区で取組が進むように各区に働きかけ 	資料2-1 (P.39) 継続
2	東住吉区 計画調整局	空き家の譲渡所得3000万円特別控除	<ul style="list-style-type: none"> 申請手続きDX化（行政オンラインによる申請受付等）の必要性を検討（申請件数の多い区の状況把握） 	— 継続
3	住之江区 計画調整局	所有者不明の特定空家への対応	<ul style="list-style-type: none"> 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 制度活用が進んでいない区へのヒアリングを実施し、課題を抽出・整理 	参考資料1 継続
4	西成区 計画調整局	新たな管理制度の活用検討	<ul style="list-style-type: none"> 他都市事例等を調査 地方裁判所へのヒアリング 既存制度（不在者財産管理制度及び相続財産清算制度）との比較検証 	参考資料2 継続
5	生野区 計画調整局	空家所有者等が外国籍の場合の対応	<ul style="list-style-type: none"> 区内在住外国人を対象したアンケート調査（R7.3月末まで） 外国籍の空家所有者への対応における課題抽出 	— 継続
6	西成区 計画調整局 都市整備局	行政代執行の実施に向けた検討	<ul style="list-style-type: none"> 緊急代執行における契約手続きの整理 国庫補助（空き家対策総合支援事業）の活用検討 	参考資料3 継続

【令和6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）】

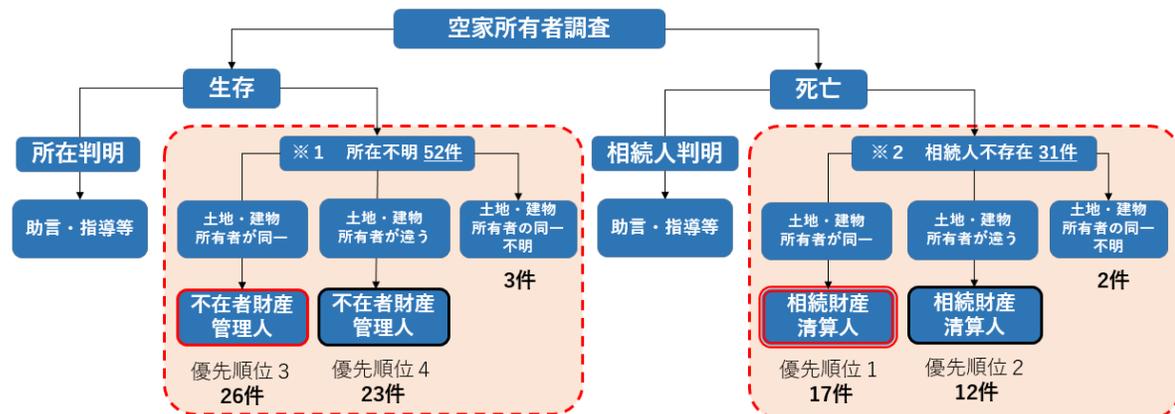
No.	検討チーム	検討項目	令和6年度の取組	参照ページ
7	西成区 計画調整局	借地上の特定空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・国や他都市の状況等の調査 ・今後の対応方針の検討 	参考資料4 終了
8	生野区 計画調整局 水道局	特定空家に至る前の空き家の把握及び利活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家活用(株)との協定に基づく取組みの効果検証、周知 	参考資料5 継続
9	西成区 計画調整局	弁護士会との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪弁護士会行政連携センターを通じた弁護士相談等に係る仕組みの構築 	参考資料6 終了
10	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	<ul style="list-style-type: none"> ・支援法人の必要性にかかるアンケート調査（R6.10照会） ・他都市の取組状況の調査 ・調査結果を踏まえた取組方針の検討 	参考資料7 継続
11	旭区 計画調整局	住宅・土地統計調査等を活用した区別の空家特性の整理・分析(R6-)	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年住宅・土地統計調査等の統計資料による整理・分析 	参考資料8 継続
12	生野区 計画調整局 都市整備局 水道局	効果的な空家等の実態把握	<ul style="list-style-type: none"> ・水道閉栓情報を活用した空家調査実施事例の共有 	資料2-1 (P.28) 継続

【参考資料1】所有者不明の特定空家への対応

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6年6月末時点)



(令和6年9月末時点)

	相続財産 清算人	不在者財産 管理人
R1年度	1	0
R2年度	0	1
R3年度	1	1
R4年度	6	0
R5年度	4	5
R6年度	1	0

- ・選任申立件数
20件
- ・今後の活用予定
R6年度：5件
R7年度：4件

優先順位1における相続財産清算制度（旧財産管理制度）を活用していない理由について

【優先順位1】 17件（12区）

【活用状況】 活用している 3件（2区）

今年度中に活用予定 2件（2区）

活用していない 12件（8区）

○「活用していない」と回答した12件（8区）

にヒアリングを実施（実施期間：令和6年7月25日～7月30日）

主な理由	件数
・制度を活用する必要性の判断が難しい（予納金の回収が見込めない、リスクを負えない等）	7件
・制度を活用する際のスケジュール感や必要書類、予納金を回収できなかった場合の取り扱い等が分からない	2件
・近隣住民に利害関係人となり申立を行ってもらおうよう案内中	2件
・所有者調査中	1件
・除却が難しい案件であるため	1件

事例集作成

○申立を実施し、解体による是正及び予納金回収に至った案件については、事例集を作成し24区へ共有

- ・事例件数：7件（令和5年度末）

【参考資料2】新たな管理制度の活用検討

改正民法（R3.4改正 R5.4施行）において創設された新たな管理制度について、対象や手続きを整理

1. 新たな管理制度の概要

新制度

制度	相続財産清算制度 (旧：相続財産管理制度)	不在者財産管理制度	所有者不明土地・建物 管理制度	管理不全建物 管理制度
状況	相続人不存在	所有者不明	所有者不明 相続人不存在	管理不適切
対象となる 空家	制限なし	制限なし	制限なし	・管理不全空家等 ・特定空家等
管理対象	被相続人の 全ての相続財産	不在者の 全ての財産	所有者が分からない 不動産 (長屋やマンション等の区分所有 建物は対象外) (管理対象の土地・建物にある 動産も含む)	管理不全の不動産 (長屋やマンション等の区分所有 建物は対象外) (管理不全の建物内の動産 も含む)
申立先	被相続人の最後の住所地の 家庭裁判所	不在者の最後の住所地の 家庭裁判所	土地・建物の所在地を管轄する 地方裁判所	建物の所在地を管轄する 地方裁判所
その他				・管理人の選任には、所有者の 陳述聴取が必要 ・管理対象財産の処分には 所有者の同意が必要

2. 他都市（政令市）の活用状況 R5末時点

所有者不明土地・建物管理制度

- ・札幌市：1件
- ・福岡市：4件

管理不全建物管理制度

- ・なし

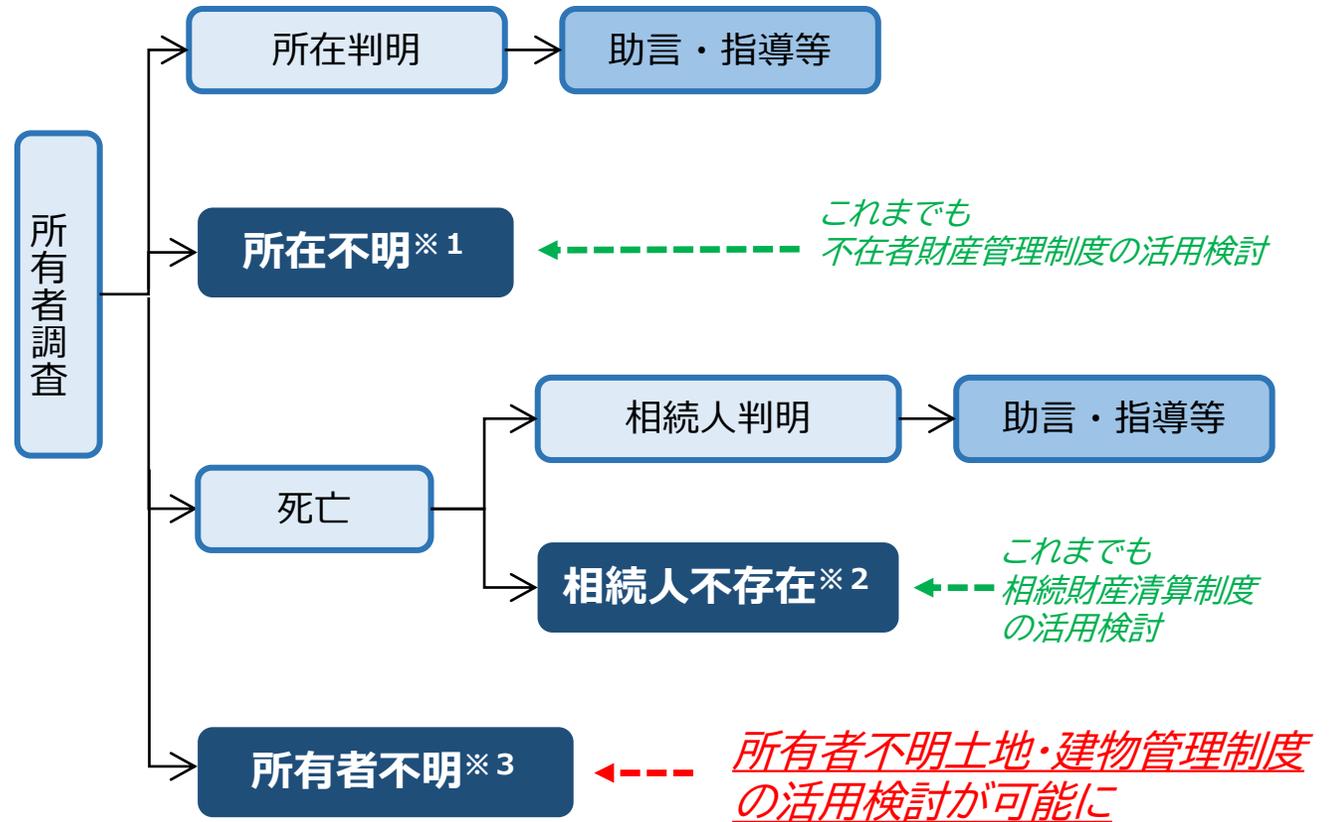
3. 大阪地方裁判所管轄での申立て状況

- ・所有者不明土地・建物管理制度：100件弱
- ・管理不全建物管理制度：0件

4. まとめ

- ・これまでの財産管理制度では対応できなかった未登記による所有者不明の特定空家等について、所有者不明土地・建物管理制度により対応可能となることが期待できる
- ・複数の共有者が不明の場合、所有者不明土地・建物管理制度では1名の管理人で足りるため、事務の簡素化が期待できる

(参考) 特定空家等の状況



※1 所有者の一部（共有者）が所在不明を含む

※2 全ての相続人調査が完了し、相続人が不存在又は相続人の全てが相続放棄

※3 未登記であるなど、所有者を全く特定できない

【参考資料3】行政代執行の実施に向けた検討

保安上危険な特定空家等に対する緊急代執行に関する検討

緊急代執行の概要

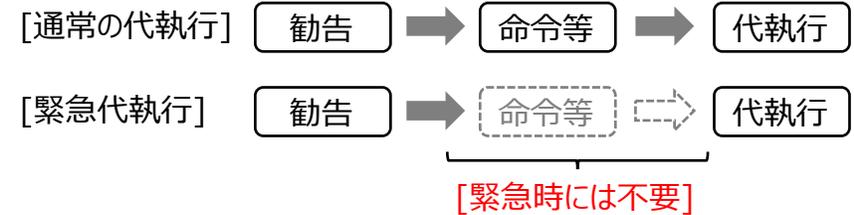
- ・ 災害その他非常の場合など、命令等の事前手続を経るとまがない緊急時に、その手続を経ないで代執行を行うことができる。
- ・ 勧告の手続きは省略できない。（改正法施行前の勧告は、再勧告が必要）

○ 災害の場合とは

- ・ 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。

○ その他非常の場合とは

- ・ 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広く想定。



▶ 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する方針で手続きの進め方等を検討

緊急代執行の契約方法

- ・ 緊急度が極めて高く、入札・比較見積する時間的余裕がない場合の契約方式「緊急特命随意契約」を適用
- ・ 契約事務の公正性を保持し、早期かつ確実な施工の観点から最も適した者を選定する方法を検討
- ・ 危機管理室（災害時の被災建築物の解体）、消防局（消防活動）とも「(一社)大阪府解体工事業協会」と協定を締結

➡ 「(一社)大阪府解体工事業協会」との連携を検討

国庫補助（空き家対策総合支援事業）の活用

- ・ 借地上の特定空家等に対する行政代執行など、費用回収が困難となるおそれがある場合等

➡ 財源確保のため、**国庫補助金※**の活用を検討
（現時点では予定なし）

※ 代執行等の円滑化のための法務的手続等（弁護士費用等）も対象

【参考資料4】借地上の特定空家等への対応

課題

- ・ 借地上の特定空家等を代執行等で除却した場合、土地所有者が負担なく更地を入手
- 
- ・ 土地所有者に受益が生じた（土地の利用価値が増加した）と認められる場合であっても、受益相当分の負担を求め得る仕組みがない

調査結果

【空家法改正の附帯決議】

- ・ 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

【他都市の状況】

- ・ 多くの政令市が、土地所有者に何らかの責務を負わせる法整備は必要との意見

【その他】

- ・ 借地権について、権利登記がほぼなされていない。また、消滅条件等が明文化されておらず、その扱いが不明確。

まとめ

- ・ 土地所有者に特定空家等の除却費用を負担させるためには、専門的見地からの多岐にわたる検討が必要であり、現時点で整理することは困難
- ・ 当面、国や他都市の取組等の把握を行いつつ、附帯決議に基づき、国において着実に検討が進められるよう働きかけ※を行う

※大都市会議等において他都市と意見調整を行いながら、国への働きかけを行う。

(参考) 令和5年度 借地上の特定空家等の除却事例

	事例 1	事例 2
所在	東成区	西成区
活用した制度	相続財産管理人（清算人）制度	不在者財産管理人制度
建築年	不明	不明
構造	鉄骨 4 階建て	木造 3 階建て
延床面積	不明	19.57㎡（登記簿上）
土地所有者の反応	非協力的で、協議に応じない	財産管理人が働きかけ、土地と一体的な売却も依頼するも、不調

【参考資料5】 特定空家に至る前の空き家の把握及び利活用の促進

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しっかりと対応できていない。空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

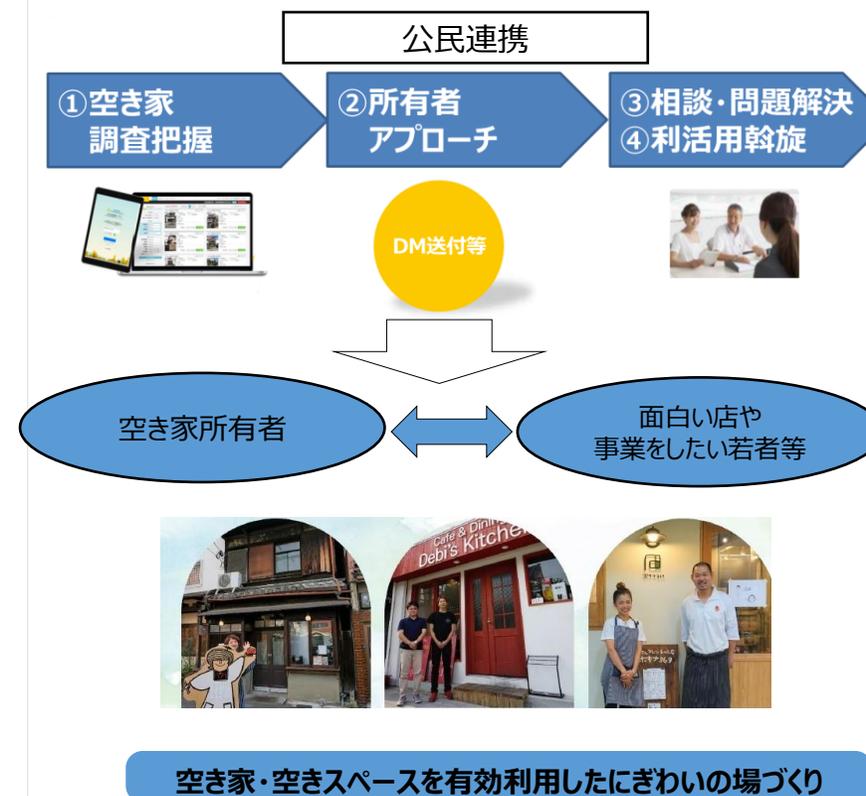
- ・調査結果をもとに空き家所有者へDM送付等

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



利活用による空き家対策の取組状況

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 アキカツカウンター（空き家総合相談窓口）開設

※6年10月末現在 24件の相談あり

令和5年7月 空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

※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（491件）、利活用可能な空き家を調査し、空き家所有者へアプローチ（DMを325件送付）

令和6年4月 所有の空き家をまちづくりでの活用を希望する方の所有物件を地元商店街で活用するよう調整し利活用。

令和6年6月 地域有志による空き家活用イベントに区も協力して開催。1件の利活用を図る

令和6年11月 イベント開催による所有者等へのアプローチを実施

現況

- アキカツカウンターにおいては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。
- 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ンターへ誘導することで、継続的な相談案件の掘り起こしを進める。
- リアルなイベントを通じて、空き家所有者に繋がり利活用の意義について啓発を進める。

【参考資料6】 弁護士会との連携

検討の背景

様々な場面で法律相談が必要

市リーガルサポーターズ制度では、必ずしも空家等対策に関する専門性を有する弁護士が担当とならない

空家問題に精通した弁護士に相談できる仕組みが必要

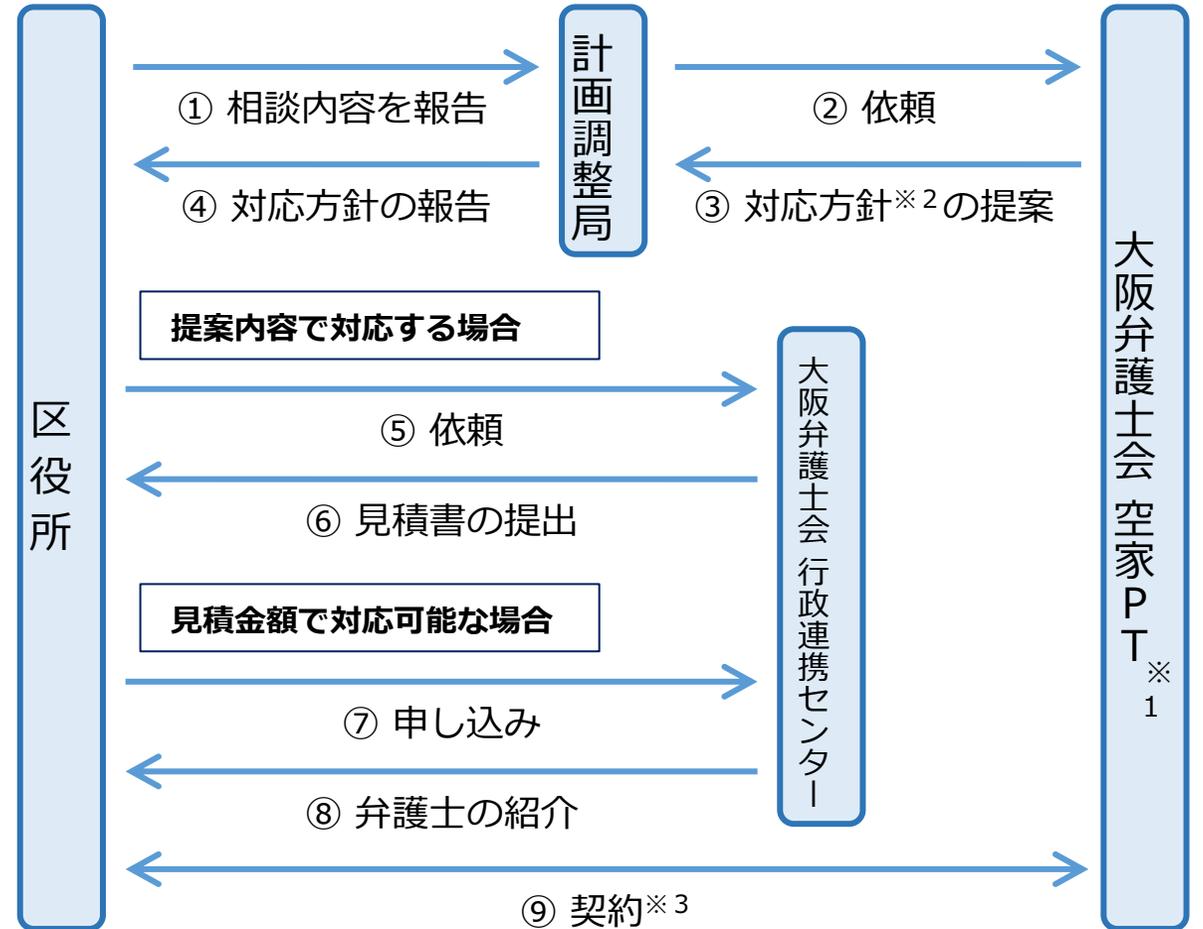
- ・ R4空家等対策協議会 ⇒ 仕組みの必要性について意見
- ・ R5アンケート ⇒ 16区が仕組みが必要と回答

大阪弁護士会と連携し、
空家等対策に係る法律相談の仕組みを構築

相談内容

- ・ 相続関係などの所有者調査や財産管理制度の活用等に係る法的課題

手続きフロー



※1 空家対策・財産管理制度等に関するプロジェクトチーム

※2 体制（対応する弁護士の人数）、業務範囲（相談のみ、財産管理制度の申立てなど）等

※3 空家PTに所属する弁護士と契約

【空家等の状況】

- ・ 著しく保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当
- ・ 一部は、著しく隣地に傾斜し、倒壊の危険性あり
- ・ 倒壊の危険性のある建物部分は、財産管理人選任の申立てを行い、保存行為として解体（予納金による）

【所有者調査の状況】

- ・ 土地所有者（解体した建物所有者も同一）は死亡
- ・ 相続人が多数のため、調査が難航（一部の相続人について死亡や所在不明により相続人が確定できない）
- ・ 残った建物は未登記で所有者不明

【相談内容】

- ・ 未登記の部分を処分する方法
- ・ 土地を売却（予納金を回収）する方法（財産管理制度の活用を含む検討）

【大阪弁護士会空家PTにおける対応の提案】

■ 対応体制

- ・ 非常に複雑な案件であり、複数の弁護士によるチームで対応

■ 業務内容

- ・ 区が収集した戸籍等の資料を点検し、相続関係に誤りがないか確認
- ・ 相談内容についての有効な解決方法の検討（所有者不明土地・建物管理制度の活用可能性の検討を含む）
- ・ 財産管理制度の活用を要する場合は、その手続きの代理（申立書作成等のほか、裁判所や管理人等との協議・調整、予納金還付等に関する業務）

※その他、此花区でも弁護士相談に向けて調整中

【参考資料7】空家等管理活用支援法人の指定に関する検討

制度概要

- ・ 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。
- ・ R5年度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。

《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。

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う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。

R5年度の検討状況

- ・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
- ・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
- ・地域の実情に応じて各区が事業連携協定を締結
- ・専門家団体との連携によるイベント・セミナー等の実施
- ・不動産団体との連携による無料相談会の実施
- ・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
- ・空家の利活用支援サービスの実施
- ・弁護士会の事例検討会



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。**

→上記の対応方針について、第12回大阪市空家対策等協議会で確認

○大阪市空家等対策計画（第2期）に取組方針を記載（P.35）

「第9 空家等に関する対策の実施体制等について」

（5）専門家団体やNPO等との連携（抜粋）

- ・また、これまで専門家団体やNPO等とは、協定の締結などを行い、効果的な連携・協働を図っており、空家法の改正によって規定された「空家等管理活用支援法人の指定（空家法第23条第1項）」については、今後、必要に応じて検討を進めることとします。

R6年度の検討

○支援法人の業務範囲における本市の取組状況

各区照会結果まとめ

- ・ **法24条第1項（空家等の管理又は活用方法に関する情報提供又は相談等）**
→区職員による相談対応、協定を締結している専門家団体等と連携した相談会の開催や相談窓口の案内
- ・ **法24条第2項（空家所有者等の委託に基づく空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務）**
→大阪市入札参加業者や大阪府リフォームマイスター制度登録団体の紹介、シルバー人材センターや金融機関との協定に基づくサービスの紹介
- ・ **法24条第3項（自治体等の委託に基づく空家等の所有者等の探索）**
→区職員による調査や協定締結団体への所有者調査業務の委託で対応
- ・ **法24条第4項（空家等の管理又は活用に関する調査研究）**
→空家等の状況把握は、通報やパトロール等に基づく区職員による調査や協定締結団体等への委託で対応
- ・ **法24条第5項（空家等の管理又は活用に関する普及啓発）**
→ホームページや広報紙での普及啓発や協定締結団体と連携したセミナー等の開催
- ・ その他、空家等の管理又は活用を図るために**新たに法人等との連携が必要な事業又は事務についての意見はなかったが**、外国籍所有者の相続人調査等の様々な対応困難事例について、**既に連携している専門家団体（大阪弁護士会、大阪司法書士会、大阪府不動産コンサルティング協会等）との連携強化を求める意見あり**



直ちに支援法人を指定する必要はない状況であるが、現行の専門家団体等との連携強化を求める意見がある

R6年度の検討

○他都市の取組状況

・空家等管理活用支援法人の指定

政令市のうち、指定を実施したのは京都市のみで、大都市での指定は進んでいない。

(参考) 京都市の指定団体：(公社) 京都府宅地建物取引業協会、(一社) 京都府不動産コンサルティング協会、
(NPO) 京町家再生研究会、(公社) 全日本不動産協会、(公財) 日本賃貸住宅管理協会

・指定基準等の策定

指定基準等を定めているのは、8市

指定にあたっての審査基準策定：2市 (札幌市、京都市)

指定しない旨の審査基準策定：6市 (さいたま市、川崎市、新潟市、堺市、岡山市、北九州市)

・指定方針のHP公表

指定状況をHPで公表：1市 (京都市)

指定方針をHPで公表していない：2市 (浜松市、福岡市)

当面指定しない旨をHPで公表：16市 (上記3市以外)

・空家等対策計画への記載

空家等管理活用支援法人の指定について検討する旨を記載しているのは、4市
(千葉市、横浜市、川崎市、熊本市)

当面は支援法人の指定は行わず、現行の各種専門家団体等との連携した取組を推進する方針は継続

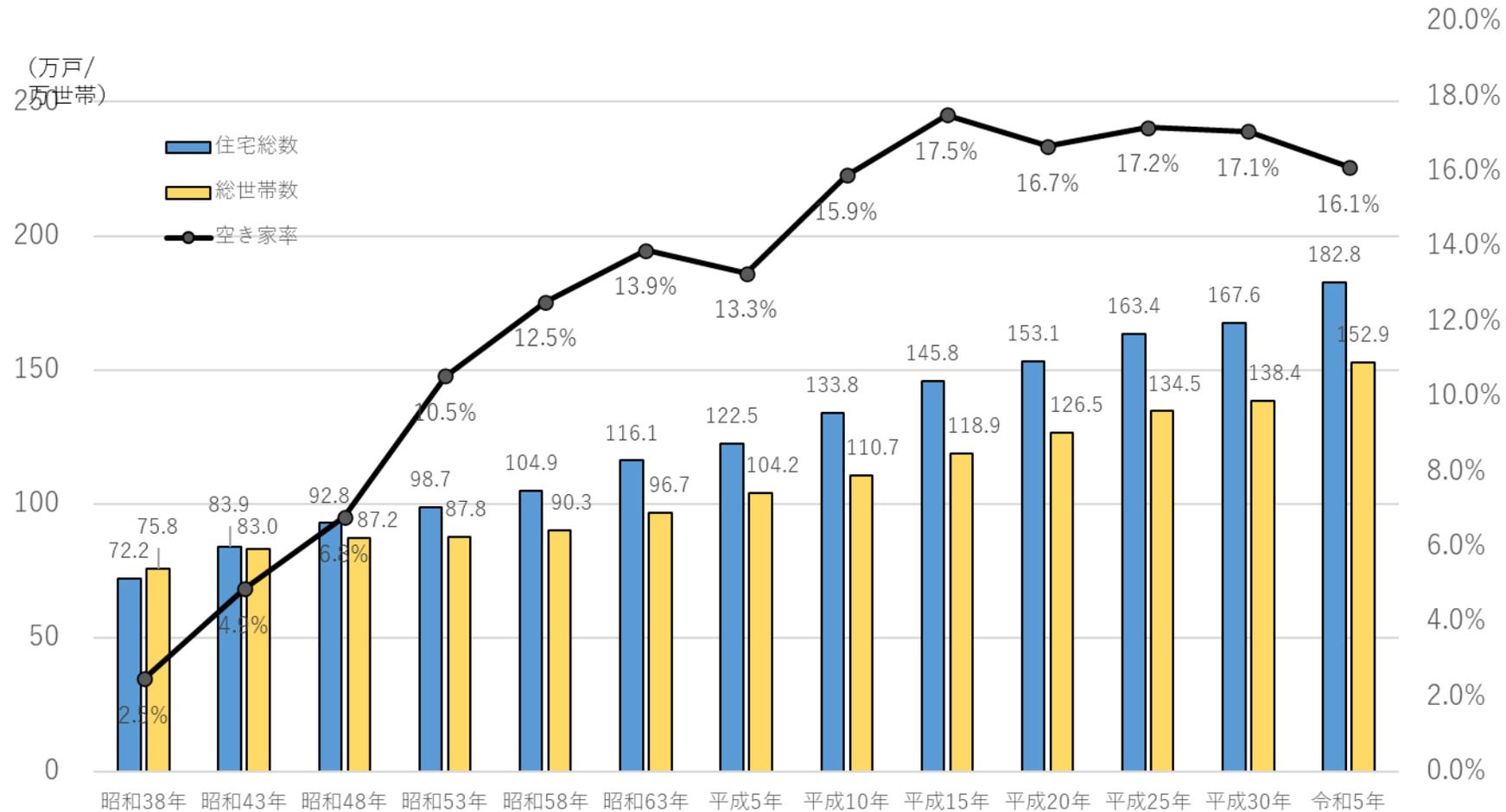
ただし、状況の変化等により支援法人指定について検討の必要性が生じた場合には、他都市の取組状況も注視しながら、指定基準や審査体制等について慎重に検討を進める

→当面は指定を行わない方針をHPで公表し、次期空家等対策計画における記載については引き続き検討

【参考資料8】住宅・土地統計調査等を活用した区別の空家特性の整理・分析

本市の空き家の状況①

本市では、昭和38年までは総世帯数が総住宅数を上回る状態だったが、昭和43年以降は総住宅数が総世帯数を上回る状態が続き、空き家率が上昇し、平成10年以降の空き家率は16～17%前後で推移している。

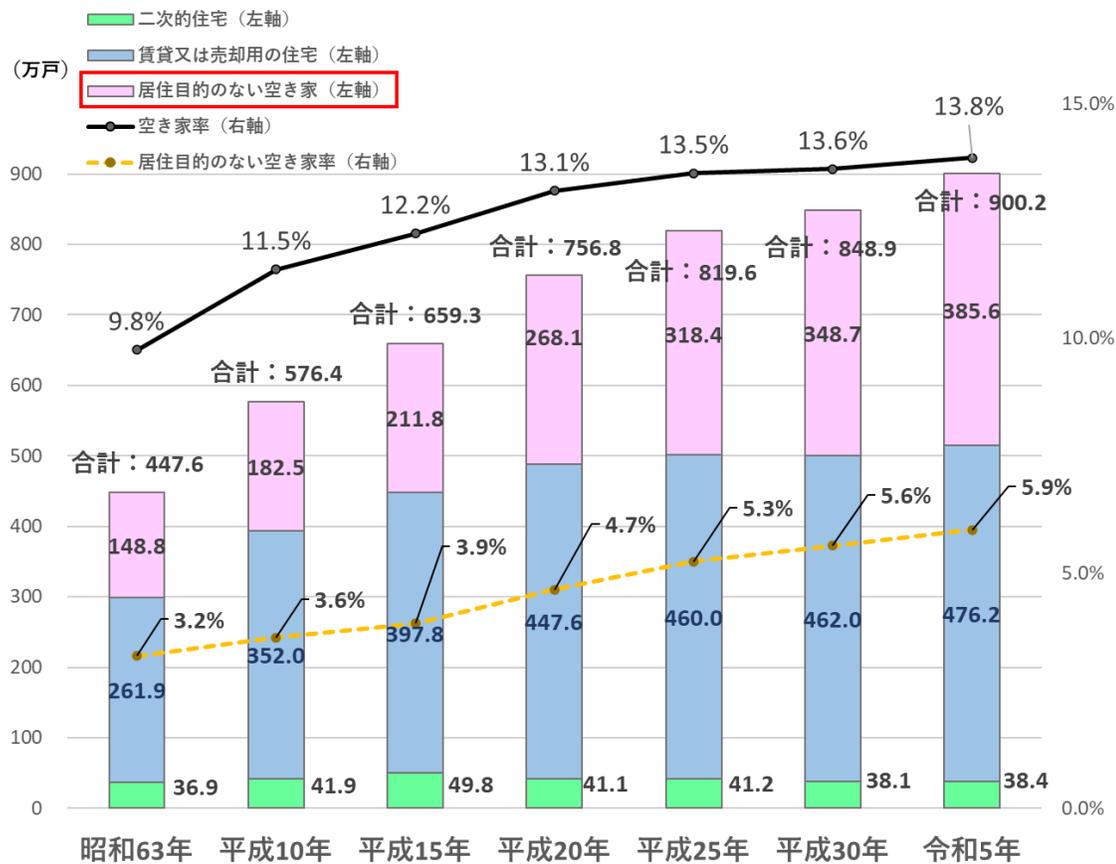


大阪市の総住宅数、総世帯数及び空き家率の推移

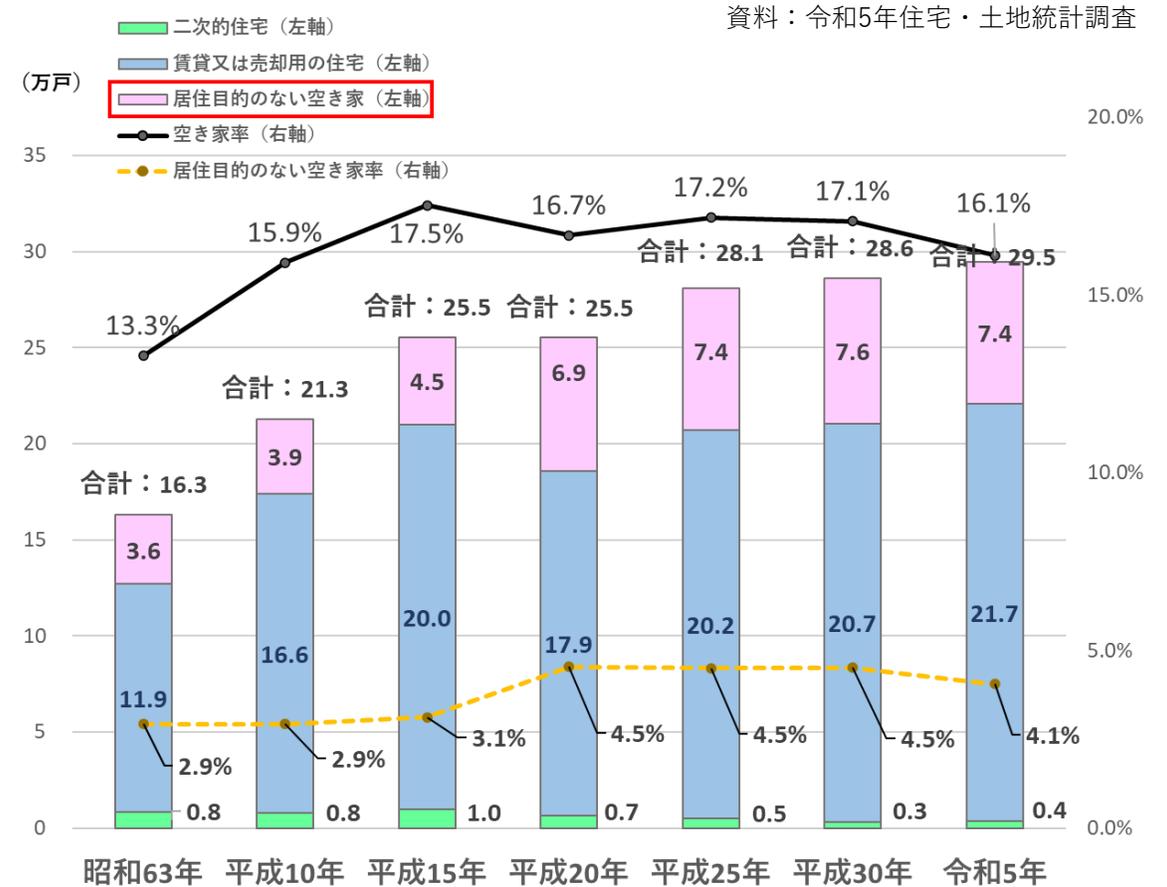
資料：令和5年住宅・土地統計調査

本市の空き家の状況②

- 本市の令和5年の住宅の空き家数は約29.5万戸、空き家率は16.1%（全国平均13.8%よりも高い。）
- 空き家の種類別では、賃貸又は売却用の空き家数が21.7万戸に増加しており、別荘等の二次的住宅の空き家数は0.4万戸と横ばいで推移。一方、これら以外の適切な管理が行われない蓋然性が高い、居住目的のない空き家数は、7.4万戸と減少している。
- また、本市の居住目的のない空き家率も4.1%と減少しており、全国平均（5.9%）よりも低い水準となっている。



全国の空き家率、種類別空き家戸数の推移



大阪市の空き家率、種類別空き家戸数の推移