

第 13 回

大阪市空家等対策協議会

会 議 録

日 時 令和6年12月24日(火)
午後2時00分
場 所 Microsoft Teams 会議

第 1 3 回 大 阪 市 空 家 等 対 策 協 議 会 会 議 録

○日 時 令和6年12月24日(火) 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) その他

○出席委員 20名(欠は欠席者)

会 長	欠 横山 英幸	委 員	清水 陽子
会長代理	高橋 徹		曾我部 千鶴美
委 員	阿部 昌樹		中井 健之
	荒木 均		橋本 亮太
	猪股 豊		藤田 あきら
	奥村 拓樹		森次 裕一
	上小牧 秀彦		山縣 文治
	川田 和子		山口 悟朗
	木下 直秀		善本 かほり
	米田 淳		わしみ 慎一
	小山 隆輝		

開会 午後2時00分

○事務局(矢野) それでは、定刻となりましたので始めさせていただきます。

空家等対策協議会の委員の皆様、本市職員参加者の皆様、私は空家等対策協議会事務局をしております計画調整局建築指導部企画調整担当課長の矢野と申します。よろしくお願いたします。

昨年度に引き続きまして、今回もMicrosoft Teamsを用いたウェブ会議により協議会を行うことになりましたので、開会に先立ちまして、ウェブ会議を円滑に安全に行うための注意事項を説明させていただきます。まず、基本的にマイクはオフにさせていただき、発言を行うときのみオンにしてください。P C等のカメラは、協議会委員の皆様のみ常時オン、市側の参加者は発言及び質疑対応時のみオンにしてください。委員数が多いため、ご発言の前には手挙げボタンを押してください。司会者から発言を指名させていただきます。また、ご発言が終わりましたら手挙げボタンをもう一度押して手を下ろしてください。表示される氏名と発言者が違う場合もありますので、発言の冒頭でお名前等をお知らせください。外部ゲストの方の参加許可は事務局のほうで行いますので、絶対に行わないでください。以上になります。

それでは、御栗区長、お願いいたします。

○事務局（御栗） ただいまから第13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、お忙しい中ご出席賜り、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、東成区長の御栗が担当いたします。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

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、マスクなどによる咳エチケットなどのご協力をお願いいたします。

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、上下それぞれ2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、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 高橋でございます。本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（御栗） 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かの通信状況の確認をさせていただきます。

それでは、委員紹介を始めさせていただきます。

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 阿部でございます。音声、画像ともきちんとなっておりまして、よろしく願いいたします。

○事務局（御栗） 一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会専務理事の荒木均様でございます。

○荒木委員 荒木均と申します。よろしく願いいたします。

○事務局（御栗） 一般社団法人既存住宅・空家プロデュース協会理事の猪股豊様でございます。

○猪股委員 猪股でございます。画像、音声良好です。よろしく願いいたします。

○事務局（御栗） 大阪府行政書士会副会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。皆さん今日はどうぞよろしく願いいたします。音声、画像ともに良好でございます。よろしく願いいたします。

○事務局（御栗） 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。よろしく願いいたします。大丈夫です。

○事務局（御栗） 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 川田和子です。よろしく願いいたします。マイク、カメラともよく聞こえておりますので、よろしく願いいたします。

○事務局（御栗） 公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部専務理事の木下直秀様でございます。

○木下委員 木下です。よろしく願いいたします。

○事務局（御栗） 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 米田と申します。よろしく願いいたします。

- 事務局（御栗） 公募委員の小山隆輝様でございます。
- 小山委員 小山です。よろしく申し上げます。
- 事務局（御栗） 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。どうぞよろしくお願いいいたします。
- 事務局（御栗） 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。
- 曾我部委員 曾我部です。よろしくお願いいいたします。
- 事務局（御栗） 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。
良好ということですね。ご報告いただきましてありがとうございます。
- 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。よろしくお願いいいたします。画像、音声とも問題ございません。
- 事務局（御栗） 大阪市会議員、藤田あきら様でございます。
- 藤田委員 藤田です。よろしく申し上げます。
- 事務局（御栗） 大阪土地家屋調査士会中央支部綱紀委員会委員の森次裕一様でございます。
- 森次委員 森次です。どうぞよろしく申し上げます。
- 事務局（御栗） 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。よろしくお願いいいたします。音声、画像ともに良好です。よろしく申し上げます。
- 事務局（御栗） 大阪市会議員の山口悟朗様でございます。
- 山口委員 山口です。よろしくお願いいいたします。
- 事務局（御栗） 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。よろしくお願いいいたします。
- 事務局（御栗） 大阪市会議員のわしみ慎一様でございます。
- わしみ委員 わしみです。よろしく申し上げます。
- 事務局（御栗） ありがとうございます。どうぞよろしくお願いい申し上げます。

本日は、委員の皆様には全員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、大阪法務局より不動産登記部門統括登記官の田村様にご出席いただいております。

○田村統括登記官 大阪法務局不動産登記部門の田村と申します。今日はよろしくお願
いたします。映像、音声ともに問題なく届いております。

○事務局（御栗） ありがとうございます。

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。よろしくお願いたします。

○事務局（御栗） 計画調整局長、山田でございます。

○事務局（山田） 山田でございます。よろしくお願いたします。

○事務局（御栗） 都市整備局長、尾植でございます。

○事務局（尾植） 都市整備局長、尾植でございます。よろしくお願いたします。

○事務局（御栗） 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） 生野区長、筋原です。よろしくお願いたします。

○事務局（御栗） 旭区長、東中でございます。

○事務局（東中） 皆さん、いつもお世話になっております。旭区長、東中です。よろし
くお願いたします。

○事務局（御栗） 住之江区長、藤井でございます。

○事務局（藤井） 住之江区長の藤井でございます。よろしくお願いたします。

○事務局（御栗） 東住吉区長、藤原でございます。

○事務局（藤原） 藤原でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○事務局（御栗） 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。どうぞよろしくお願いたします。

○事務局（御栗） このほかの本市側の出席者につきましては、4 ページ、5 ページの大
阪市役所等関係者名簿をご参照ください。

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 副市長、高橋でございます。

第13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。

委員の皆様方におかれましては、平素から大阪市行政の各方面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は、空家の利活
用促進や特定空家等の是正に向け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に、この場をお借りして深く御礼申し上げます。

昨年の協議会では、大阪市空家等対策計画（第2期）の計画期間でございます令和3年度から7年度の間年度でありましたことから、それまでの取組の成果や課題を整理するとともに、昨年12月に施行されました改正空家法を反映した計画の一部改訂を行ったところでございます。

本日の協議会では、この改訂後の空家等対策計画の進捗状況として、取組の成果や課題等についてのご報告と、所有者不明の特定空家に対する財産管理制度の活用等について、ご意見いただきたいと考えております。

空家等対策は、市民の生活環境に関わる大変重要なものでございます。より一層効果的に取組を進められるよう、各分野の専門家の皆様方がお持ちの知見をお聞かせいただきたいと考えておりますので、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たします。

○事務局（御栗） 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、簡単に説明させていただきます。

6ページをご覧ください。これまでの本市の空家等対策の取組についてという資料でございます。

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13回目の開催となります。

また、専門部会では、特定空家等につきまして、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21回開催していただいております。

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と、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いたしました。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、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、各区にて大阪府不動産コンサルティン

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きましては、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きまし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、制度を具体化してきております。

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、併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。

次のページ、7ページには、前回の第12回空家等対策協議会でいただいた主な意見でございます。昨年の協議会では、行政代執行の手続に関するご意見や、金融機関との連携協定に基づく金融商品の周知に関すること、一部住戸に居住世帯のある長屋に関すること、生野区における民間企業と連携した空家調査に関すること、所有者不明の特定空家等への対応などにつきまし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6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。

これより議事に入らせていただきますが、議事に先立ち、本日の協議会の記録責任者を2名ご指名させていただきます。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ておりまして、前回、上小牧委員と川田委員にお願いいたしましたので、今回は、米田委員と小山委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

○米田委員 了解しました。

○小山委員 了解しました。

○事務局（御栗） 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2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きまして、専門部会部会長の阿部委員からご報告いただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○阿部委員 専門部会の部会長を務めております阿部と申します。よろしくお願いいたし

ます。

まず最初にお断りしておきますけれども、専門部会は特定空家に対する勧告の是非を検討するなどの関連で、かなり個人情報をたくさん扱っております。そのために、専門部会それ自体が非公開となっておりますし、また今日の報告でもかなりの部分が話せない内容となりますので、その点ご理解いただければというふうに思います。

そうしましたら、まず次のページ、お願いいたします。

専門部会、前回の協議会、1年前になりますけれども、その後3回開催されております。第19回から21回になりますけれども、いずれも先ほど申しましたように個人情報を扱うということから、大阪市の審議会等の設置及び運営に関する指針の7項に該当するというので、非公開で開催してきております。

12ページ、それから13ページ、14ページと3回の専門部会の議事録を掲載させていただいております。第19回が3月14日、第20回が7月29日、第21回が最近ですけれども今月の2日に開催しております。それらにおいての議事ですけれども、まず個別の物件に関して勧告を行うことが妥当かどうかという勧告の妥当性についての審議が行われていまして、この間3回の部会で計10の新規の案件について勧告が妥当だという判断を行っております。それに加えて、先ほども指針の話とかがありましたけれども、空家法が改正されて、管理不全空家に関する規定が追加されるなどした関係で、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という大阪市の指針についても改正を行う必要が生じてまいりました。その改正案に対する意見公募手続の結果について説明いただくなどもいたしましたし、それから、管理不全空家との関連での様々な検討も行っております。

専門部会における個別の特定空家に対する勧告の妥当性判断に関する状況につきましては、資料の15ページ、次のページに掲載されておりますので、ご覧いただければと思います。このような形になっているんですけれども、前回のご説明と違うところは、空家法の改正を踏まえまして、前回まで、昨年までは危険度3のものに関して勧告の是非を判断するということをしてきて、危険度1、2に関しては、基本的には勧告対象とはしないという扱いにしてきたのですけれども、管理不全空家、つまり特定空家の手前であつてもなお勧告の対象となるという形で空家法が改正されましたので、それ以降は危険度1であっても、何度も指導したのだけれども指導に実効性が認められないという指導レベルでは少し対応として不十分じゃないかというふうに判断したのものに関しては、

危険度が1であっても勧告を行うというような方向に転換いたしました。その結果、第20回と21回につきましてはそれぞれ危険度1の物件についても勧告が妥当か否かの検討を行い、妥当であるという判断を行っております。ということで、先ほどの危険度3の案件と1の案件とを分けて記載しているということになります。

ここに示されたような形で、是正されたものと是正されないものがそれぞれあるわけですが、未是正の案件、まだ13件残っているわけですが、それらについては毎回、専門部会の開催ごとに、現状どうなっているのかということを経理局のほうからご説明いただいて、何か問題があればさらなる対応をお願いするといったことを重ねております。

専門部会の開催状況については以上のとおりです。

○事務局（御栗） ご報告ありがとうございます。

ただいまのご説明につきまして、ご質問等ございませんでしょうか。ございましたら、手挙げボタンを押していただきますように、よろしく願いいたします。ご質問等いかがでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。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たいと思っております。

議題の2つ目でございます。大阪市空家等対策計画（第2期）の進捗状況などにつきまして、事務局から説明いたします。

○事務局（矢野） 東成区企画調整担当課長、矢野でございます。

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、ご説明させていただきます。

まず、資料2-1をご覧ください。17ページです。最初に、資料2-1のご説明をさせていただきます。

18ページから25ページにつきましては、本市の空家の件数の推移や分布などを示した資料になっております。今年度から改正空家法で規定されました特定空家等に至る前の管理不全空家等の状況について反映しております。18ページは令和6年9月末時点の特定空家及び管理不全空家等の件数の累計でございます。令和6年9月末時点の未是正件数は、管理不全空家等が393件、特定空家等が408件の合計801件となっております。今年4月から新たな判定表の運用を開始してございまして、各区において再判定を行った結果、昨年までの特定空家のうちおおむね半数が管理不全空家等に判定替えをされているという状況になっております。また、昨年の協議会でご意見をいただきました本市の計

画対象となっている一部住戸に居住世帯がある長屋についての指導状況をこのページの下の方に記載しております。令和6年9月末時点で通報件数が1,045件、是正済みが450件となっております。

続きまして、19ページをご覧ください。19ページは、区別の特定空家等及び管理不全空家等の状況を示しております。是正件数が多い区は、生野区、阿倍野区、東淀川区となっております。また、未是正件数が多い区は、生野区、旭区、東住吉区となっております。20ページ以降、分野別、危険度別の是正状況ですとか所有者不明の特定空家等の件数等について整理をしております。

26ページ。こちらは空家等対策の目標の達成状況でございます。目標は3つ設定しております。指標1は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件未満となること。指標2は、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は、今後5年程度の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割以上を維持することを目標としております。令和6年9月末時点の指標1の特定空家等の件数は801件となっております。900件未満となっております。目標を達成している状況となっております。指標2は、令和6年9月末時点の是正件数が123件となっておりますが、年度末には300件を達成できる見込みと考えております。指標3につきましては、令和6年8月に実施しま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。調査結果につきましては、次の27ページに記載しておりますが、空家所有者の91.9%が賃貸や売却、所有者や親族が住むなど、空家を放置せず何らかの活用意向を持っているということが分かりました。

続きまして、28ページですけれども、こちらは空家の調査について、市民からの相談や通報によるもの以外の空家等の情報把握として、職員によるパトロール等により危険な特定空家等を早期に把握し、特定空家の増加抑制に取り組んでいる事例と、それから区の実情に応じた実態調査を実施している事例を記載しております。都島区では、水道閉栓情報を活用したスクリーニングにより空家の可能性の高い住宅を抽出し、職員の業務負担の軽減を図りながら空家調査を実施しております。また、生野区では、後ほど詳しくご紹介いたしますが、区の一部のエリアに限定し、民間委託の手法も活用しながら、利活用可能な空家の調査を実施しております。これらの事例は、各区における取組の参考となるよう、24区で情報共有を行うこととしております。

続きまして、30ページをご覧ください。旭区で実施しております空家相談員制度の詳

細です。空家所有者や地域で空家にお困りの方が抱える悩みをワンストップで専門家につなぐことで、空家問題を長引かせずに解決へ導くことを目的とした事業になっております。空家問題の解決に理解と関心を持ち、区民からの空家に関する相談の対応や解決方法の提案等を積極的に行う不動産関連業者を空家相談員として委嘱し、個別相談会で所有者等が抱える悩みに直接対応するといった取組を令和3年度より実施しております。事業内容や取組実績について全区に情報共有を図っており、同様の取組が他区へも広がっていくよう努めております。

続きまして、34ページ、専門家団体と連携したイベント・セミナーの実施状況の予定等を記載しております。大阪府不動産コンサルティング協会様、全日本不動産協会大阪府本部様、大阪司法書士会様ほか専門家団体様にご協力をいただくとともに、株式会社フル・プラス、空き家活用株式会社、りそな銀行などの民間企業とも連携し、各区においてセミナー等を開催しております。隣接区において合同開催を行うことにより、今年度は15区にてセミナーや相談会が実施される予定となっております。セミナーの開催情報については、各区の広報紙やホームページのみでなく、計画調整局のホームページでも周知を図っております。

続きまして、36ページ、納税通知書のお知らせチラシによる啓発文を掲載しております。市外に居住の空家所有者の方への啓発として平成29年度から取り組んでおり、今年度は掲載スペースを拡大し、スマートフォンで直接読み取りホームページを閲覧できるよう2次元コードを記載するなど、より分かりやすくなるよう啓発文を検討しております。

続きまして、40ページをご覧ください。空家の適正な管理の推進に関する協定で空家等の適正な管理を推進するため、平成31年3月に大阪市シルバー人材センターと連携協定を締結したもので、空家等の所有者等との契約による適正管理サービスの提供を行うほか、本市への情報提供や啓発活動等を行っております。今年度は、より多くのサービス利用につながるよう、空家の適正管理サービスに特化し、除草や植木の剪定、郵便物等チラシの回収等のサービス内容ごとに料金の目安を記載したチラシを作成しまして、相談窓口での配架や指導文書への同封などを行うこととしております。

引き続きまして、42ページから45ページのところですけれども、空家の利活用や改修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。14制度ございますけれども、そ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。46ページをご覧ください。

い。この事業は、平成30年度の協議会において、利活用の促進について取組の強化が必要とされたことから検討を進め、令和元年度から区と都市整備局が連携して実施しております。補助の種類は2種類あり、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利活用するもので、地域まちづくり活用型は、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活用するものです。実績としては、住宅再生型が年間で10戸前後、地域まちづくり活用型は1、2戸程度となっております。47ページ以降に補助事例を紹介しております。

51ページをご覧ください。これは令和5年度に補助を行った物件になります。旭区の学びの空間「楽」は、医院兼住宅であった建物を学びの場として地域住民に提供されているということです。

続きまして、52ページから57ページにかけて、連携協定による取組の実績を掲載しております。52ページですけれども、空家等対策に係る様々な課題の解決を図るため、平成31年に大阪府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会大阪府本部と連携協定を締結したものです。空家所有者の意向が確認できた特定空家等の位置情報等を区役所から不動産団体に情報提供し、専門家の視点から活用策を提案いただき、提案内容について所有者の同意が得られれば、当該空家の活用策を提案した事業者所有者に所有者情報を提供し、具体の相談につなげていくという取組でございます。令和元年6月から令和6年9月までの実績として、本市から情報提供を行った件数が102件、不動産団体から提案書を提示いただいた件数が72件、最終、空家所有者の同意書を送付した件数が17件となっております。また、昨年度から、財産管理制度の活用促進における連携を開始しております。今年度は空家所有者向けのチラシを作成しまして、各区の相談窓口で情報提供しております。

続きまして、54ページですけれども、昨年の協議会でご議論いただきました池田泉州銀行、住宅金融支援機構と締結した金融機関との連携協定について記載しております。大阪市と金融機関が連携協力し、空家等の発生の未然防止や所有者等による空家等の適正管理、利活用に関する対策の推進を目指すものでして、店頭金利から金利引下げした金融商品の提供のほか、啓発リーフレットの配架、区と連携した啓発イベントでの空家の解体等に活用できる金融商品の紹介などを実施しております。一昨年10月より空き家対策応援ローンの金利について、店頭金利から1.7%引下げに見直しておりますけれども、残念ながら令和6年9月末時点で、ローン活用の実績はございません。今年度は、

ローン活用を促進するため、これまでの空家所有者へのそういう制度周知に加え、空家の解体やリフォームを行う事業者等への制度周知を検討しております。

続きまして、55ページから57ページは、各区の実情に合わせて空家対策を推進するために締結した連携協定の一覧を記載しております。12協定ありまして、生野区では a k i p p a、スペースマーケット、大阪府不動産コンサルティング協会、空き家活用株式会社と、課題や取組内容に応じて連携協定を締結しております。

続きまして、58ページですけれども、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。今年度は港区において新たに協定を締結しており、令和6年9月までに協定を締結しているのは5区となっております。令和5年度の相談件数は4区で81件となっており、そのほか協会主催の空家問題解決のための法務勉強会にも各区参加させていただいております。

続きまして、59ページですけれども、計画8章の特定空家等に対する措置についてまとめております。段階的な指導の強化については、昨年の空家法改正を踏まえ改正し、今年度から運用を開始した指針に基づきまして対応を進めております。所有者等不明物件への対応については、令和4年度から財産管理制度の活用が有効な特定空家等を抽出し、取組状況を把握することにしております。今年度は、民法改正において創設された新たな財産管理制度について対象や手続を整理しておりますので、後ほどご説明させていただきます。

次の60ページですけれども、弁護士会様との連携について記載しております。今年度は大阪弁護士会行政連携センターを通じた法律相談の進め方について整理をしております。こちらも後ほどご説明をさせていただきます。また、所有者調査に当たっては、空家法に基づき、活用可能な固定資産税の課税情報のほか、昨年度から活用が可能となった住民基本台帳ネットワークシステムの情報や、福祉部局が保有する介護保険等の情報の活用を進めております。

以上が、資料2-1の説明になります。

続きまして、資料2-2、令和6年度の空家等対策に係る検討項目の取組状況についてご説明させていただきます。

昨年の協議会では、所有者不明の特定空家等への対応や、新たな財産管理制度の活用に関する事、生野区における民間企業と連携した空家調査に関する事などについてご意見をいただきました。令和6年度は、昨年度からの継続案件に加え、いただいたご

意見を踏まえて、新たな検討項目についても取組を進めております。61ページ、62ページに、今年度に取り組んでいる検討項目を掲載しております。主立ったものとして12項目記載しておりますが、今回の協議会でご報告できるものについては、参照ページの欄に資料タイトルと掲載ページを記載しておりますので、併せてご確認をお願いします。本日はこの中から主なものについてご説明をさせていただきます。

まず、63ページですけれども、所有者不明の特定空家への対応についてでございます。所有者不明の特定空家のうち相続財産清算制度を活用する優先順位1位の案件が、所有者が死亡していて相続人が不存在かつ土地建物所有者が同じである案件となっております。17件ございます。これまでに制度を活用して申立てを行った件数は20件となっております。その内訳は左下の表のとおりとなっております。今後の活用予定ですけれども、令和6年度が5件、令和7年度が4件の活用を予定しております。また、今年度は、この優先順位1位の案件について、相続財産清算制度を活用していない理由の調査を行いました。優先順位1位の17件の活用状況を照会しましたところ、活用しているが2区3件、今年度中に活用予定とした区が2区の2件、制度を活用していない区が8区12件となりました。活用していない12件についてヒアリングを行ったところ、主な理由としては、制度を活用する必要性の判断が難しいという理由が上がり、立地条件が悪いなど不動産価値が低く予納金の回収が見込めないという状況や、空家対応の逼迫性などを勘案して制度の活用を判断することになるが、判断をできかねているという理由が多く挙がっておりました。今後は、制度を活用し、予納金回収に至った案件について事例集を作成し、24区で共有してまいります。

続きまして、64ページ、参考資料2の新たな管理制度の活用検討についてでございます。所有者不明や相続人不存在の特定空家等への対応として、活用している財産管理制度について、昨年4月に施行されました民法改正において新たな制度が設けられましたので、今年度、その対象や手続を整理いたしました。新たに設けられた制度は、所有者不明または相続人不存在の土地や建物を対象とした所有者不明土地・建物管理制度、それから管理が不適切な建物を対象とした管理不全建物管理制度の2つとなります。これまでの、相続財産清算制度、不在者財産管理制度との比較をまとめておりますけれども、大きく異なる部分としましては管理対象が挙げられます。相続財産清算制度では、被相続人の全ての相続財産、不在者財産管理制度では、不在者の全ての財産が管理対象となり、人を単位としたものとなっておりますが、新たな2つの制度では、特定の不動産のみ

を対象としたものとなっております。なお、管理不全建物管理制度については、管理人の選任に当たって所有者の陳述聴取、それから管理財産の処分にあたって所有者の同意が必要になるなど、建物所有者が手続に一定関与するというものになっております。

次の65ページですけれども、本市ではまだその他の財産管理制度を活用した事例はありませんが、政令市や大阪地裁に対して、活用状況などについてヒアリングを行いました。その結果としては、所有者不明土地・建物管理制度について、札幌市で1件、福岡市で4件の申立て実績があり、大阪地裁管轄では100件弱の申立てが行われているとのことでした。これらの調査を踏まえ検討した結果、新たな財産管理制度については、右側の図のように、未登記などにより所有者が不明な特定空家等に対して、所有者不明土地・建物管理制度が活用できると考えております。

続きまして、参考資料4の借地上の特定空家等への対応について説明します。67ページをご覧ください。土地と建物の所有者が異なる特定空家等で、所有者不明や相続人不存在の場合の対応について、昨年度から検討を行っております。昨年度はその対応策などの検討を行いましたが、その際の課題として、借地上の特定空家等を行政代執行や財産管理制度で除却した場合、負担なく更地を入手した土地所有者に対して利益相当分の負担を求める仕組みがないということが挙げられました。それを踏まえ調査を行いました結果、国においてもその課題は認識されており、令和3年の空家法改正議論の際に、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との附帯決議が衆参両院でなされています。また、多くの政令市においても何らかの法整備が必要であるとの認識であるとの状況がございました。それを踏まえ検討いたしました結果、土地所有者が得られる利益や借地権などについて、専門的見地から様々な検討が必要であり、本市単独で整理することは困難であることから、当面は国や他都市の取組等を把握しつつ、国において着実に検討が進められるよう働きかけを行っていくこととしております。

次の68ページですけれども、昨年度、東成区と西成区において財産管理制度を活用して借地上の特定空家等を除却しておりますので、参考までにその概要を記載しております。

続きまして、69ページ以降、参考資料5の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でございます。生野区では、おおむね5軒に1軒が空家で、賃貸や売却用でないその他空家が多いことから、所有者情報が十分に把握できておらず、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等を図っております。69ページは昨年度の、それから70ページは今年度の取組となっておりますので、後ほどご確認いただければと思います。

これらの事業の結果としましては71ページ、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いたしまして、令和5年1月にアキカツカウンター（空き家総合相談窓口）を開設いたしました。令和6年10月末時点で24件の相談がございました。令和5年7月に空き家活用促進事業業務委託として、調査用端末導入及びデータベースの構築、空家実態調査を委託しております。令和5年9月に水道閉栓調査等の位置情報を共有し、生野南部エリアにおいて空家の実態調査を実施し、令和5年10月末現在で491件の空家を把握しております。利活用可能な空家を現在調査中でして、325件のダイレクトメールを送付し、空家所有者へのアプローチを行いました。現在の状況ですけれども、アキカツカウンターで相談を受けるものの、複数の相続人間の調整ですとか、建物所有者と土地所有者間の調整、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などに時間を要しております。現状では利活用された状態までには至っていない状況になります。今年度は、所有者に直接利活用に関する啓発を進めるべく、イベントを実施したところです。

続きまして、72ページ、弁護士会との連携についてでございます。空家対策の取組に当たっては、様々な場面で法律相談が必要となる場合がありますが、本市のリーガルサポート制度では、必ずしも空家対策に関して専門的な知識を有する弁護士が担当としない場合があるため、今年度、大阪弁護士会の空家対策・財産管理制度等に関するプロジェクトチームと連携した法律相談の仕組みの構築を検討いたしました。大阪弁護士会では、既に自治体支援に関する窓口として行政連携センターが設けられております。そこで、当該センターを活用した仕組みを構築いたしました。右の図で具体的なフローを記載しておりますが、区役所が法的な専門知識が必要となった場合、まず計画調整局建築企画課に相談し、建築企画課が大阪弁護士会の空家PTと事前調整を行います。その際、空家PTから対応方針が示されますので、その対応方針を基に各区役所が必要性を判断した上で、大阪弁護士会から紹介された弁護士と契約を締結するということとなります。

次の73ページですけれども、阿倍野区役所で法律相談の活用に向けて調整を行っている事例を記載しておりますので、後ほどご確認いただければと思います。

続きまして、74ページ、空家等管理活用支援法人の指定に関する検討でございます。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に創設された制度でして、マンパワーや専門的知識が不足する自治体の取組を補完することができるメリットがある一方、不適切な団体を指定してしまい、指定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を問われる等のデメリットが懸念されます。

75ページをご覧ください。本市では、各種専門家団体との様々な連携により順調に空家等対策の取組を進めていることから、支援法人の指定については当面の間行わず、慎重に検討を進めるとの方針を昨年度の協議会の場でご確認いただいたところです。

続きまして、76ページですけれども、今年度は空家法第24条の各業務に関して各区の取組状況等の調査を行っており、その結果として、既に各種専門家団体と連携しており、直ちに支援法人を指定する必要はないものの、専門的知識が必要なために対応に困っている事例も発生していることから、連携している専門家団体とのさらなる連携強化を図っていく必要があるというふうに考えております。また、支援法人の指定に関する他都市の状況ですけれども、政令市においては京都市のみが指定を行っており、残りの18政令市は全て指定を行っていないという状況となっております。また、指定方針の公表についてですけれども、指定を行っていない18市のうち16市が当面指定しない方針をホームページで公表しているところです。これらを踏まえまして、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を継続させていただくこととし、当面は指定は行わない方針をホームページで公表し、また、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してまいりたいと考えております。

以上が、資料2-2のご説明になります。

○事務局（御栗） ただいまの説明につきまして、ご質問等ございませんでしょうか。ございましたら、手挙げボタンを押していただきますようによろしくお願い申し上げます。

奥村委員、よろしく申し上げます。

○奥村委員 奥村でございます。ありがとうございます。

2点ありまして、まず1つ目が資料2-2、ページ数は61ページです。令和6年度空家等対策に係る検討状況というところの5番目で、外国籍の空家所有者への対応における課題抽出というふうにして書いてあるんですけれども、その一段上のアンケート調査からひょっとしたら抽出されようとしているのか分からないんですけれども、これはアン

ケート調査だったら令和7年3月末までということなのでまだかもしれないんですけども、もし現段階で何か抽出されているものがあればお教えいただきたいというのが1点と、34ページの専門家団体等との連携というところなんですけれども、実は全日本不動産協会さんと宅建協会さん、大阪司法書士会さん、大阪行政書士会、大阪の土地家屋調査士、鑑定士の近畿の連合会さんと6団体が令和6年の8月1日に協定を結びまして、広く関西における不動産に関する課題を共有して、しっかりと取り組んでいこうというような協定を結んだんですね。そういったところで、各団体の構成員の方、この委員にはもちろん登用されていらっしゃるんで、委員レベルではということではあるかもしれないんですけども、ちょっと一回り大きなサイズ感の課題解決とかのお話ができるということもありますので、また専門家との連携というところで、利活用のご検討をいただければというふうに思います。これは情報共有だと思ってください。

1つ目の61ページの方は質問させていただきます。どうぞよろしく申し上げます。

○事務局（御栗） 本件につきましては筋原生野区長からよろしくお願ひいたします。

○事務局（筋原） 区内在住の外国人を対象としたアンケート調査というのは、今年度の3月末に調査の内容分析結果と、それと提言まで出てくる予定でございます。外国籍の空家所有者の対応での現時点での出てきている課題としましては、外国籍というか、外国の方が空家に住まわれる場合の課題ということでは、実際に出てきておりますのは、事業者が空家を買って、そこに大人数の外国人を住まわせると。その際に、建築基準法であるとか消防法の必要な手続が取られていないというような事案が。それで地域のほうに心配して、それでトラブルというか、相談が区役所に持ち込まれるというようなことが実際にございまして、これについては区役所のほうでも間にも入り、それで、これは警察、消防、それから関係する関係機関、それから入管、そことの連携を強化して、迅速に適切な指導ができる体制を組んで対応が必要であると考えておりまして、実際にそういう指導もやっているという状況がございます。

以上です。

○事務局（御栗） 奥村委員、よろしいでしょうか。

○奥村委員 よろしいでしょうか。

○事務局（御栗） 続きですよ。

○奥村委員 はい。先ほどの資料によると外国籍の空家所有者というふうになっていたの、僕は毎年この外国人に関する質問をさせていただいているんですけども、例年、

利活用についてなので、利活用のほうのご回答だったら今のでよかったですけれども、所有者についての課題抽出というふうに書いていたので、私たち行政書士の間でも、すごく外国人の居住者が増えてきたというのはもちろんあるんですけども、所有者が増えてきたという側面もありまして、ライフサイクル上、相続がもうぼちぼち発生してくるという局面を迎える。相続が発生する場面になってきますと、涉外相続になりますから、原則、涉外相続になるとすごくつまづくことが多いんですね。なので、涉外相続が発生した物件が空家に絡んでくるということになると、全くなかなか前に進まない状況が。通常の私たち日本人のいわゆる相続とちょっと別にして考えなきゃいけないのかなというふうに思っていて、ここは特に事前対策が必要なところとしての課題抽出が一つ挙がっているのかなとちょっと思ったところがあったので、あえてここで私のほうからは、外国籍の方の空家所有者への対応における課題抽出の一つとして、この涉外相続に係る事前対策、あるいは事前の周知とか、あるいは働きかけとか、こういったものを提案させていただいて、私からの発言は以上にさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

○事務局（筋原） 生野区長、筋原です。

今おっしゃっていただきましたように、外国籍の空家所有者の方の相続問題、非常に難しい課題と思っております。国によって適用される法律も違ってきたりというようなこともお聞きしております、アンケート調査、それからインタビューによる調査もやっておるんですけども、その点も含めて今調べて、どこまで突っ込んだ対応策ができるかというのは今検討中の段階でございますので、ご指摘のご意見を踏まえて対応していきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○事務局（御栗） ご意見、情報共有、本当にありがとうございました。

続きまして、藤田委員、よろしくお願いいたします。お待たせしました。

○藤田委員 よろしく申し上げます。説明ありがとうございました。本当にたくさんご苦労されているいろいろやっただいていると思うんですけども、私のほうからも2点質問させていただきたいと思っております。

その共通する思いとしては、やはり出てくる空家をモグラたたきのようにぼこぼこたたいっていても増えていく一方なのかなと。行政的なパワーがかかるばかりなのかなと思っていて、いかに空家になる前のところをつかまえるかというところが大事なかなというふうに考えているところです。それは多分皆さん同じ考えだと思うんです。

今日の1つ目の質問でいくと、資料の63ページなんですけれども、この所有者不明の特定空家への対応というところで、これは今後鍵になっていく一つかなというふうに思うんですが、どういう段階で所有者不明ということが断定できるのかというところも一つ大事な論点なのかなというふうに思っています。例えば大阪市の、あるいは大阪府のほうの条例で何か規定することができるのであれば、ある程度調べるスキーム化をして、早急に所有者不明空家ということで特定ができていくのか、あるいは、私の持っているイメージでは、本当に懇切丁寧にどこまでも調べていかないといけないみたいな、相当な労力がかかっているという認識でおりますので、例えばなんですけれども、これはちょっと乱暴かもしれませんが、3親等以内を調べて、当たりがつかなければ所有者不明とみなせるとか、このあたりのどの辺まで自治体で判断がつくものなのかというのを、一旦ちょっと国との確認作業なんかをされているのであれば、その状況を教えていただきたいです。また、自治体でその線引きができるのかどうか。これが1つ目の質問です。

もう一つなんですけれども、連携協定について、これは私たち、今日も議員が3人ほど参加させていただいていますけれども、我々ちょっと足で稼いだ情報で、サンプル数が非常に少ないので偏った情報だったら申し訳ないんですけれども、非常に多いと感じるのがやっぱり高齢者のお独り暮らしの方で、介護施設に入られるときですね。こういうときは確実に空家になっていくということがありますので、例えばなんですけれども、連携協定の中に特別養護老人ホーム、あるいは上部団体であれば近畿老人福祉施設協会ですか、こういったところを入れていただいて、施設に入られる方に、今お住まいの家をどうされますかというようなアプローチができれば、空家になる前のところをつかまえられるんじゃないかなと。これは事前にお伺いしたところでいくと、特措法の10条というところでは、空家になってからじゃないと使えないので、施設にお入りになるときにそういう情報提供は、特措法ではできないということなんです。別の何らかの連携協定とか協約みたいな形で、入所者様の自分の意思でということであれば情報提供できるかなと思いますので、何らかそういう形も考えていかないと、増えていくものにどんどん火消しをしていってもなかなか消耗戦になっていくのかなと思っておりますので、以上2点ちょっとお答えがあればお伺いしたいです。

○事務局（御栗） そうでしたら、計画調整局の矢野課長からお願いします。

○事務局（矢野） 計画調整局、矢野です。

1点目ご指摘いただきました財産管理制度の活用について、どの程度まで相続調査が

必要なかというところですがけれども、一般的には区役所の担当のほうで登記情報、それから住民票、戸籍情報等を活用しまして所有者調査を行います。その上で、一般的な調査を行った上で所有者が不明であるという場合には財産管理制度の活用を検討するというようになってまいりますけれども、こちらについては家庭裁判所もしくは地方裁判所のほうに申立てを行うということになっておりますので、裁判所との調整の中で、個別物件ごとに調査範囲というのは、物件によってはこういう情報を調査したら判明するんじゃないのというようなアドバイスをいただいたりすることもありますので、一概にどこまで調査をすれば所有者不明と判断できるのかというところを自治体のほうで判断するというのは難しいというふうに考えております。ただ、本市としましても、財産管理制度を活用して解決につながるような可能性があるものについては積極的に裁判所等とも調整をしまして、活用を積極的に進めていきたいというふうに考えております。ちょっとお答えになっているかどうかあれですけれども、現状としてはそういった状況になっております。

2点目にご意見いただきました高齢者の施設入居情報等も活用しながら空家の予防対策について取り組むべきではないかというご意見についてですけれども、大阪市としましても空家の発生予防について取り組んでいくというのは非常に重要なところだと思っております。現在の取組としましては、資料の38ページ、39ページの辺りになるんですけども、地域の福祉関係の方ですとか地域役員の方、高齢者の方の身近な方から情報収集しまして、空家になる前にどういうふうにしておけばいいのかというふうなところをご相談いただくように導くというような対応ですとか、あと福祉関連施設との連携につきましては、39ページに記載のように、すまいの終活を呼びかけるなどの対応を目的としまして、リーフレットの配架ですとかを地域包括センターにさせていただいているというような状況でございます。今後も、本日いただいたご意見を踏まえまして、福祉関係の施設等との連携も深めていけないかというようなところについては引き続き検討を進めていきたいと思っております。

○藤田委員 ありがとうございます。

1つ目からですがけれども、今のお答えでいくと、ちょっと裁判所の判断が絡んでくるということで、自治体では難しいということなのかなと思うんですけども、多分、いずれそうは言っていられないぐらいの量が出てくるんじゃないかなと思っておりますので、またこの辺も国との協議調整をトライしていただけたらなというふうに思っていま

す。

すみません、2つ目のほうですね。セミナーもやっていただいているのは重々承知しているんですけども、セミナーで反応される方というのは比較的空家をつくりにくいタイプの方なのかなと思ってまして、我々がやっぱり市で介入していかないといけない人というのは、ある程度こっちからガイドラインを引いてやっていってあげないといけないのかなと思ってますので、ぜひ、できたら施設の側で、入所するときにカルテみたいな形で、今のお家どうされますかというのを、一つチェックをつけてもらうなり、必ず全ての方にスクリーニングするようなことをやっというほうが、後々仕事量としては軽くなっていくんじゃないのかなというふうに思いますので、ぜひご検討いただけましたらというふうに思っております。

以上です。

○事務局（御栗） ご意見ありがとうございます。

橋本委員、よろしく申し上げます。

○橋本委員 大阪弁護士会の橋本です。すみません、先ほど出たあたり、少しだけ補足させていただきます。

従来、こういった空家問題に対応する場合は、大阪家庭裁判所を管轄とする相続財産清算人、旧管理人選任申立て制度を使うということが一般的であったかと思えます。先ほど64ページでご説明いただいたように、今後、法改正によって所有者不明土地・建物管理制度というのが創設されました。こちらに関しては従来の家庭裁判所ではなく地方裁判所の管轄となっております、担当部が大阪の場合は第4民事部という商事専門部になっております。先ほど藤田委員から質問のありました、どういう場合に所有者不明という要件を満たすかということに関していいますと、条文上は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合というふうに規定されておいて、大阪市からの説明のように、今後これの解釈が進むとは思いますが、いかんせんまだ創設当初の制度ということがありまして、地裁のほうでもまだ運用が定まっていないという現状がございます。大阪弁護士会と第4民事部のほうでいろいろと今協議を行って、過去の申立て事例をベースに、どういった点をより充実させていくかという協議は行っているんですが、まだ申立て件数自体もさほど多くありませんので、この解釈論に関してはまだ未整備、未確定という状況ではございます。

ただ、これまでの家裁でやっておりました相続財産清算人、管理人制度と基本的な要

件解釈の仕方は同じと思われまますので、既に相続財産清算人、管理人で出ておりますガイドラインですとか、これまでの大阪市での解釈の実績などを踏まえて、どこかで線引きをしていくという作業が必要だろうというふうに思っております。

以上です。

○事務局（御栗） ありがとうございます。補足説明、本当にありがとうございました。引き続き情報共有をよろしくお願いいたしますと思います。

ほかにご質問等いかがでしょうか。よろしいでしょうか。ほかにごございませんでしょうか。ありがとうございます。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たいと思います。

では、その他でございますが、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等がございましたら、手挙げボタンを押していただけますようよろしくお願いいたします。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。そうしましたら、ないようでございますので、ありがとうございました。

本日の議事は以上でございます。

それでは、会長代理、よろしくお願いいたします。

○高橋会長代理 本日は活発な議論をどうもありがとうございました。

本日は、生野区の外国人の問題についてのご意見、特に外国籍の所有者の相続問題についてのご意見を頂戴いたしました。また、所有者不明空家への対応として、どこまで遡っていくのかというところで、現在は家庭裁判所との協議になっておりますけれども、そのところについての今後の対応についてのご指摘がございましたし、また、高齢者の方が施設へ入る際の対応として、連携協定の対象として、施設側でも対応したらどうかというふうなご意見なんかも頂戴いたしました。また、最後、橋本委員からは、今回の所有者不明土地の申立ての地方裁判所との関係で、従来からの相続財産管理制度と連携した形でというようなご指摘なんかも頂戴したところでございます。こうしたいただいた意見を踏まえまして、引き続きこの空家対策の取組を充実させていきたいと思っておりますけれども、とりわけ令和8年度から第3期計画が進みますので、来年の7年度にはその改訂に向けた検討作業に入っておりますので、今日頂戴しました意見については、次期計画にどう盛り込むのかも含めて検討していきたいと思っておりますので、今後ともご協力賜りますようよろしくお願いいたします。

本日は本当に、改めて活発なご議論どうもありがとうございました。私から以上で

ざいます。

○事務局（御栗） ありがとうございます。

これで本日予定の議題は全て終了いたしました。

本日はお忙しい中、長時間、本当にありがとうございました。

閉会 午後 3 時 17 分