

7 空家を適切に管理しましょう

空家はそのままにしておくと、様々なトラブルが起きます。では、どんなことが起こり得るでしょうか。空家であることの危険性、市からの指導内容、管理方法について学びましょう。

安全性の低下

家屋の老朽化による倒壊や部材の落下、飛散が物損事故や人身事故の発生につながる

衛生や景観の悪化

動物が住みつき害虫が発生する、腐朽した建物や手入れされていない草木が景観を乱すなど、周辺環境が悪化する

地域コミュニティの衰退

不法侵入や不法投棄の発生を助長する等、コミュニティを衰退させる

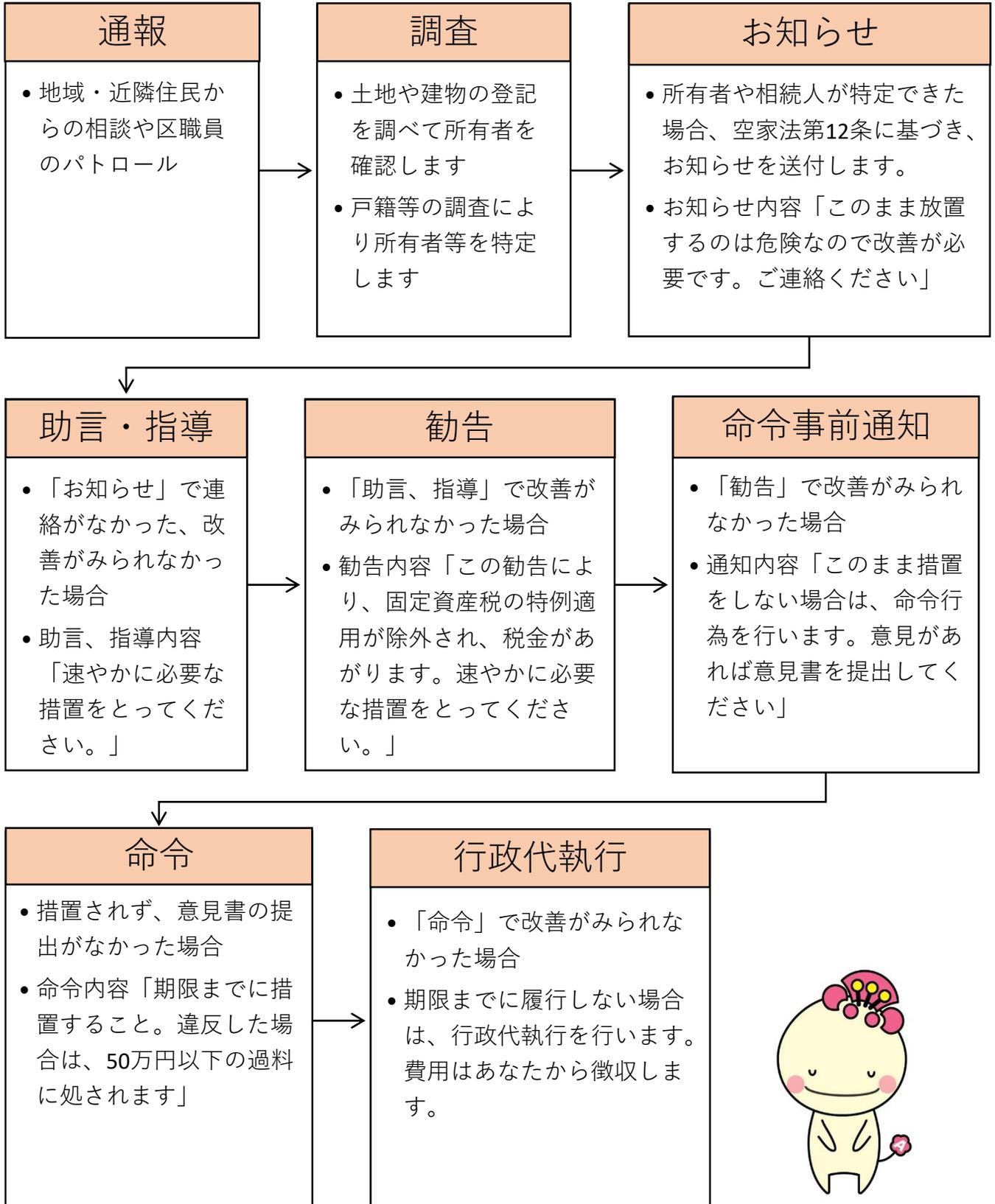
空家の維持管理は所有者の責任！

空家が適切に管理されず、安全・衛生・景観・防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障がきたす場合は、**特定空家等**として、大阪市からの指導・勧告対象になる可能性があります。

特定空家等とは

- ①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空家
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家
- ③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空家
- ④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空家

特定空家等に対する区役所や大阪市からの指導の流れ



関連する法律

空家等対策の推進に関する 特別措置法

第3条 空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理を努めるものとする。

建築基準法

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

民法

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
2. 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
3. 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

空家の管理不全が原因で、第三者に被害を与えた場合

【外壁材等の落下による死亡事故（想定）】

劣化した瓦が落下し、通行人（11歳）にあたり死亡した場合

人身事故	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

（出典：公益財団法人 日本住宅総合センター
「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より）

このような被害を与えない、
このような損害を発生させない、ためには
所有者の意識・行動が必要です



8

阿倍野区の現状を知りましょう

阿倍野区では空家等対策取組のさらなる充実のため、「大阪市阿倍野区空家等対策アクションプラン（第2期）」を策定し、課題の解決に向け取り組んでいます。その中に記されている阿倍野区の空家の現状についてご紹介します。



アクションプラン

	平成30年			平成25年			5年間の増減	
	総住宅数	空家戸数	空家率	総住宅数	空家戸数	空家率	空家戸数 (H30-H25)	空家率 (H30-H25)
全国計	62,407,400戸	8,488,600戸	13.6%	60,628,600戸	8,195,600戸	13.5%	293,000戸	0.1%
大阪市計	1,675,900戸	286,100戸	17.1%	1,634,120戸	280,740戸	17.2%	5,360戸	▲0.1%
阿倍野区	59,980戸	9,660戸	16.1%	63,120戸	11,220戸	17.8%	▲1,560戸	▲1.7%

全国の平均と比べて2.5%高い水準となっています

5年前と比べると、空家戸数が1,560戸減少しています

種類別の空家数

空家総数	9,660戸	100.0%
二次的住宅	180戸	1.9%
賃貸用の住宅	5,960戸	61.7%
一戸建	270戸	2.8%
木造共同住宅等	1,290戸	13.4%
非木造共同住宅等	4,410戸	45.7%
売却用の住宅	530戸	5.5%
その他の住宅	3,000戸	31.1%
一戸建	1,190戸	12.3%
木造共同住宅等	430戸	4.6%
非木造共同住宅等	1,380戸	14.3%

長期不在の住宅や、建替えなどのために取り壊す予定の住宅等、利用・流通に供されていない空家のこと

腐朽・破損の空家戸数

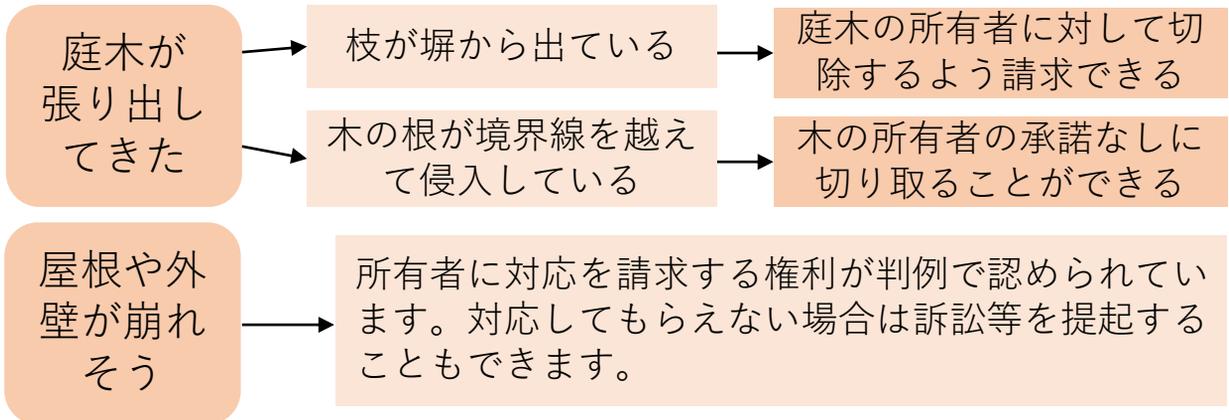
空家総数	9,660戸	100.0%
腐朽・破損あり	1,300戸	13.5%
二次的住宅	-	-
賃貸用の住宅	800戸	8.3%
売却用の住宅	40戸	0.4%
その他の住宅	370戸	3.8%
腐朽・破損なし	8,370戸	86.7%
二次的住宅	180戸	1.9%
賃貸用の住宅	5,070戸	52.5%
売却用の住宅	490戸	5.1%
その他の住宅	2,630戸	27.2%

利用・流通に供されていない空家のうち、「腐朽・破損あり」のものが370戸あります

9

空家問題から地域を守ろう

所有者または相続人の方がおうちの状況を把握していない場合があります。連絡先がわかる場合は、連絡をとって現状を伝えましょう。あなたや地域ができることと、できないことがあるので、注意しましょう。



所有者が不明な場合



区役所の窓口へ相談してみよう

法令に基づき、調査や所有者への指導等を行います。ただし、所有者を確定できるとは限らないことや、指導を受けても所有者が必要な措置を行わないこと等、解決には時間を要することが多くあります。

あなたや地域で対処してみよう

- ①不在者財産管理人の選任申立：所有者が行方不明等で所在等が不明な場合、利害関係人は不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てることができます。家庭裁判所から選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、不動産の売却等も行います。
- ②相続財産管理人の選任申立：所有者が亡くなっており、相続人もいない場合、利害関係人は相続財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てることができます。家庭裁判所から選任された相続財産管理人は、亡くなった所有者の債権者に対して債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させます。
- ③公示送達による訴訟手続き：所有者は判明しているが、所在不明の場合は、その旨を裁判所に申し立てて訴訟できます。判決を得れば、所有者がすべき措置を代替することができます。

相談窓口		相談内容・連絡先等		令和3年5月時点
相続について (大阪弁護士会)	空家等対策プロジェクトチーム 相続財産管理人プロジェクトチーム	相談内容	空家等・財産管理人に関する法律相談全般	
		対応形式	事務局にて受付後、3営業日以内に弁護士より折り返しお電話 1事案につき1人1回 20分まで無料	
		時間	月～金 13:00～16:00 (祝日、年末年始除く)	
		電話番号	06-6364-5500	
	遺言・相続センター	相談内容	遺言や相続に関すること	
		対応形式	電話相談 (1事案につき1回) 20分まで無料	
		時間	月～金 9:00～12:00、13:00～17:00 (祝日、年末年始除く)	
		電話番号	06-6364-1205	
	総合法律相談センター	相談内容	法律全般に関する相談	
		対応形式	面接 (場所 大阪市北区西天満1-12-5 大阪弁護士会館1階)	
		費用	30分以内5,500円 (要予約)	
		時間	月～金 10:15～20:00 土 10:15～16:00	
電話番号		06-6364-1248 祝日、年末年始除く (予約時間 月～金 9:00～20:00 土 10:00～15:30)		
高齢者・障害者総合支援センター「ひまわり」	相談内容	法律全般に関する相談 (※高齢者・障がい者の方に関するもの)		
	対応形式・費用	電話相談 無料 面接 (30分以内5,500円・要予約) 場所 大阪市北区西天満1-12-5 大阪弁護士会館1階 ※収入等により無料となる場合あり		
	時間	月～金 13:00～16:00 (祝日、年末年始除く)		
	電話番号	06-6364-1251		
大阪司法書士会	司法書士総合相談センター北	相談内容	法律全般の関する一般的な相談	
		対応形式	面接 (要予約) 場所 大阪市北区西天満4-7-1 北ビル1号館2階202号室 40分まで無料	
		時間	月～金 13:30～16:30 (祝日、年末年始除く)	
	電話番号	06-6943-6099 (予約時間 月～金 10:00～16:00) 祝日、年末年始除く		
	司法書士総合相談ホットライン	相談内容	法律全般に関する一般的な相談	
対応形式	電話相談 無料			
時間	水 13:30～16:30 (祝日、年末年始除く)			
電話番号	06-6941-5758			

相談窓口		相談内容・連絡先等	
相続について (大阪司法書士会)	相続登記 手続相談 センター	相談内容	相続登記手続きに関する一般的な相談
		対応形式	電話相談 無料
		時間	火 13:30～16:30 (祝日、年末年始除く)
		電話番号	06-6946-0660
	成年後見 常設相談	相談内容	成年後見に関する相談
		対応形式	面会(予約不要) 場所 大阪市中央区和泉町1-1-6 大阪司法書士会館、電話相談 無料
		時間	<面接> 木 13:00～16:00 (受付終了15:30) <電話相談> 月～金 13:00～16:00 祝日、年末年始除く
		電話番号	06-4790-5656
相続・遺言 (大阪府行政書士会)	行政書士 無料相談	相談内容	相続遺言・所在調査に関する相談
		対応形式	面接(場所 大阪市中央区南新町1-3-7 大阪府行政書士会館)
		費用	1組30分以内、予約優先 無料
		時間	第1・第3水曜日 13:00～15:00 (受付終了14:45) 祝日、年末年始、8月盆時除く
	電話番号	06-6943-7501	
	区役所 無料相談会	対応形式	面接(場所 大阪市阿倍野区文の里1-1-40 阿倍野区役所) 無料
		時間	第2水曜日 13:00～15:00
	備考	阿倍野区役所以外の区役所でも行っています	
敷地境界について	大阪 土地家屋 調査士会	相談内容	土地・建物に関する登記・測量や土地の境界等に関する相談
		対応形式	面接(当日先着順) 無料
		場所・時間	①水 13:00～15:00 大阪市中央区谷町2-1-17 大阪法務局本局2階(大阪市外の方の相談も可。1人30分、先着4名) ②第2木曜日 13:00～15:00 大阪市中央区久太郎町1-2-27 中央区役所1階相談室(大阪市内在住の方のみ) ①②祝日、年末年始除く
	境界問題 相談 センター おおさか	相談内容	土地境界に関する紛争の解決に向けた相談
		対応形式	面接(大阪市中央区北新町3-5 大阪土地家屋調査士会館5階)
		費用	1時間8,400円(要予約)
		時間	火・木 10:30～17:00 (祝日、年末年始除く)
		電話番号	06-6942-8750 (予約受付時間 月～金 9:00～17:00) 祝日、年末年始除く
税金について	近畿 税理士会 もしもし 税金相談室	相談内容	税務に関する一般的な相談
		対応形式	電話相談 無料
		時間	月～金 10:00～16:00 (祝日、夏期、年末年始除く)
		電話番号	050-8880-0033

相談窓口		相談内容・連絡先等	
税金について	近畿 税理士会 税務相談 センター	相談内容	税務に関する一般的な相談 無料
		対応形式	面接（予約要）ウェブ会議システム（Zoom（ズーム））を利用
		時間	木 13:00～16:00（受付終了15:30）祝日、夏期、年末年始除く
		電話番号	06-6941-6886（予約受付時間 月～金 10:00～16:00） 祝日、夏期、年末年始除く
	近畿 税理士会 税務相談 センター 市役所・ 各区役所等 会場	相談内容	税務に関する一般的な相談
		対応形式	面接（予約の要否は相談場所により異なる） 無料
		時間	相談場所により異なる
		場所	大阪市役所、西淀川区、東淀川区、旭区、都島区、天王寺区、生野区、阿倍野区、平野区、東住吉区、住吉区の各区役所のほか近畿税理士会各支部等において設置（近畿税理士会ホームページにて確認してください）
	近畿 税理士会 成年後見 支援 センター	相談内容	成年後見制度に関する一般的な相談
		対応形式	面接（要予約、ウェブ会議システム（Zoom（ズーム））を利用）、電話相談 無料
		時間	水 10:00～12:00、13:00～16:00（受付終了15:30） 祝日、夏期、年末年始除く
		電話番号	0120-40-7373（予約電話番号06-6941-6886、月～金 10:00～16:00）祝日、夏期、年末年始除く
登記について	大阪法務局	相談内容	不動産登記申請に関する登記手続案内
		対応形式	面接（要予約）、電話相談 20分まで無料
		時間	月～金 9:00～11:00、13:30～15:30（祝日、年末年始除く）
		場所	①大阪法務局 大阪市中央区谷町2-1-17 大阪第二法務合同庁舎 ②北出張所 大阪市北区西天満1-11-4 大阪法務局北分庁舎 ③天王寺出張所 大阪市天王寺区六万体町1-27 天王寺合同庁舎
	<p>【不動産登記管轄区域】</p> <p>①浪速区、旭区、城東区、西成区、鶴見区、中央区</p> <p>②都島区、福島区、此花区、西区、港区、大正区、西淀川区、東淀川区、淀川区、北区</p> <p>③天王寺区、東成区、生野区、阿倍野区、住吉区、東住吉区、住之江区、平野区</p>		
	電話番号	①06-6942-1012 ②06-6363-1981 ③06-6772-2535 （予約受付時間 月～金 8:30～17:15）祝日、年末年始除く	
資金計画について	日本FP協会	相談内容	住宅資産の活用のための総合的な資金計画に関する一般的な相談
		対応形式	面接（要WEB予約、大阪市北区堂島浜1-4-19 マニユライフプレイス堂島5階）、電話相談
		費用	面接は50分間、1回限り 無料
		時間	<面接> 火 ①10:00～②11:00～③13:00～ 第1・第3木曜日 ①10:00～②11:00～③13:00～ <電話相談> 月～金 10:00～15:30 ※祝日、年末年始除く
		電話番号	0120-211-748（予約受付時間 月～金 9:00～17:00） 祝日、年末年始除く

相談窓口		相談内容・連絡先等	
不動産流通について	(一社) 大阪府 宅地建物 取引業協会	相談内容	不動産に関する一般的な相談 無料
		対応形式	面接（大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館1階）、電話相談
		時間	<面接> 月～金 10:00～12:00（受付終了11:00） 13:00～16:00（受付終了15:00） <電話相談> 月～金 10:00～12:00（受付終了11:30） 13:00～16:00（受付終了15:30） ※土・日・祝日及び協会指定の休日除く
		電話番号	0570-783-810
	(公社) 大阪府 不動産鑑定 士協会	相談内容	不動産に関する一般的な相談
		対応形式	面接（大阪市中央区今橋1-6-19 アーク北浜ビル9階） 無料
		時間	第1・3水曜日 13:00～16:00(受付終了15:30) 祝日、年末年始除く
	(公社) 全日本 不動産協会 大阪府支部	相談内容	不動産に関する相談 無料
		対応形式	面接（要予約、大阪市中央区谷町1-3-26 全日大阪会館2階）
		時間	月～金 10:00～16:00（祝日、夏期、年末年始除く）
		電話番号	06-6947-0341
	住まいに関すること	相談内容	住まいに関する一般的な相談や専門機関等の情報提供 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">公的住宅などの住まい探しをはじめ、住まいを購入するときや建てるときの一般的注意点、分譲マンション管理に関する情報や大阪市を中心とした住宅施策などに関するご質問に、窓口又は電話で相談員が対応します。まず、相談内容をお聴きして、問題点の整理・解決のために必要な知識や情報を提供します。※係争中の案件や営利目的の相談、トラブルのあっせん・仲裁、事業者紹介、賃貸住宅の経営に関する相談は行っておりません。</div>
対応形式		窓口相談（大阪市北区天神橋6-4-20 住まい情報センター4階） 電話相談 無料	
時間		月・水～土 9:00～19:00 日・祝日 10:00～17:00 （休館日：火曜日（祝日の場合は翌日）、祝日の翌日（日曜日、月曜日の場合を除く）、年末年始（12/29～1/3））	
電話番号		06-6242-1177	
その他		住まいの専門家相談（予約制/面接のみ） 無料 ※電話相談になる場合があります。 お申込みに際しては、上記の一般相談で相談員が内容をお伺いしてから予約します。 ・住まいの法律相談（おおむね毎週土曜日） ・住まいの資金計画相談（おおむね隔週土曜日） ・建築・リフォーム相談（おおむね隔週土曜日） ・分譲マンション相談（法律）（おおむね月1回日曜日） ・分譲マンション相談（管理一般）（おおむね毎週木曜日） ※専門家相談は、大阪府内在住もしくは在勤・在学されている方が対象 ※最新の情報につきましては、当センターHPでご確認ください。	

大阪の住まい活性化フォーラム

総合相談窓口	連絡先	団体の説明
(公社)大阪府建築士会	06-6947-1966 (13:00～16:00)	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建築の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関するあらゆる相談に対応します。
(公社)全日本不動産協会大阪府本部	06-6947-0341 (10:00～16:00)	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。不動産に関する相談に対応いたします。
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	0570-783-810 (10:00～11:30/ 13:00～15:30)	大阪府下最大の不動産団体です。不動産専門の相談員が相談に対応いたしますのでお気軽にご相談ください。
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	06-6261-3340 (10:00～16:00)	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家集団で、ワンストップで総合的な相談を受けることができます。相続登記未了の空き家や売れない、貸せない空き家などの相談にも対応しています。
(一社)関西住宅産業協会	06-4963-3669 (10:00～16:00)	総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業など多様な事業者を擁しており、総合的な相談をお受けします。大阪府住宅リフォームマイスター登録団体でもあります。
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会	06-6941-2525 (9:00～16:00)	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、瑕疵保険の専門家集団です。ワンストップ窓口として問題解決に向けトータルにご相談をお受けします。
(NPO法人)人・家・街安全支援機構	0120-263-150 (9:00～17:00)	予想される巨大地震に備えて、市民・行政・専門家が一体となり、木造住宅の耐震化を支援・推進しているNPO法人です。建築士等が、住宅に関する幅広いご相談に対応します。
(NPO法人)信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	0120-46-5578 (9:00～17:00)	インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障がい者の心身画面に配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地域の住環境を地元の工務店がサポートします。
(一社)日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	078-801-2537 (9:00～17:00)	1983年10月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。国交省の住宅リフォーム事業者団体に認定されていますので、お気軽にご相談ください。
専門相談窓口	連絡先	団体の説明
大阪司法書士会	06-6943-6099	相続・権利関係
大阪弁護士会	06-6364-5500	空家・財産管理(関連する相談・成年後見等の法律相談も含む)
大阪府行政書士会	06-6943-7501	所在調査・相続手続(http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/)
近畿税理士会	050-8880-0033	税務一般(http://www.kinzei.or.jp/)
大阪土地家屋調査士会	面談のみ	土地境界(https://www.chosashi-osaka.jp/)
(一財)大阪住宅センター	06-6523-0239	既存住宅保険
事務局	06-6941-0351	大阪府住宅まちづくり部居住企画課