

# 空き家について 考えてみませんか？



空き家等の所有者には、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家の適正な管理責任があります。空き家を適切に管理せず、長期間放置されることで安全、衛生、景観、防犯等の面で近隣住民の生活に支障をきたす場合は、「空家対策の推進に関する特別措置法」に基づき、特定空家等として、市町村の助言・指導・勧告等の対象になる可能性があります。

## 空き家を放置していると…

多額な費用(民事訴訟費・損害賠償請求費など)が発生する可能性があります。

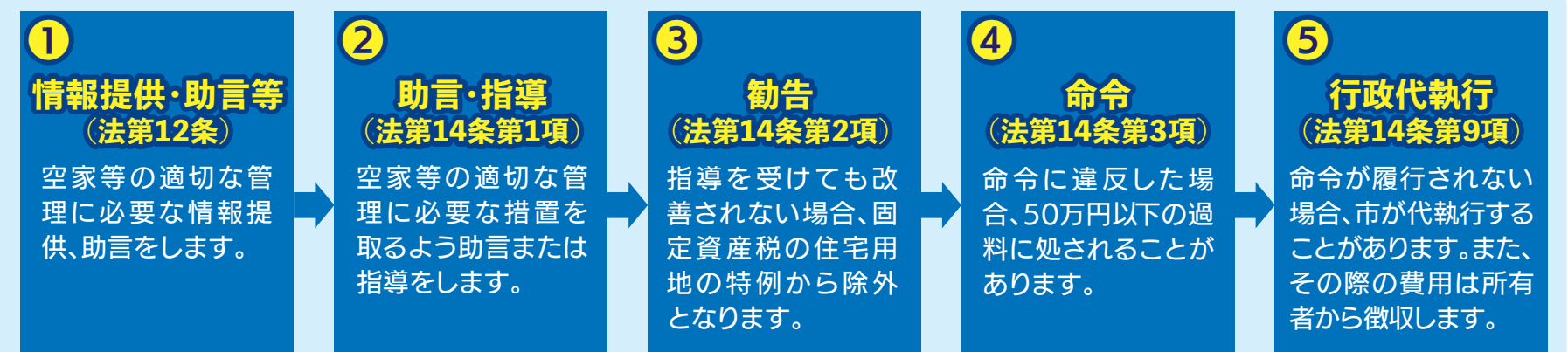
- 人が住んでいない建物は手入れをしないため、老朽化の進行が早く改修や修繕に多額の費用がかかります。
- 腐朽した建物、手入れされていない樹木が生い茂って景観が損なわれ、動物等が住みつき鳴き声やフン等、衛生面が悪化することで、近隣住民のトラブルにつながります。
- 不法侵入や不法投棄等、放火による火災の危険性、地震や台風による損傷等、防災・防犯上、危険な状態となります。
- 空き家の管理不全が原因で他人にケガを負わせた場合や財産に損害を与えた場合、空き家所有者は損害賠償請求を負う可能性があります。

## 「特定空家等」に判断されてしまうと… 行政の指導・勧告等の対象になる場合があります！

### 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き家
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある空き家
- 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き家
- 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き家

### 行政による指導の流れ



## 「③勧告」されると、住宅用地に対する固定資産税等の特例が外れ税額が上がります。

住宅用地の区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	1/6に減額	1/3に減額
一般住宅用地 (200㎡を超える部分)	1/3に減額	2/3に減額

「③勧告」を受けた場合

特例対象から除外  
固定資産税が上がります

「③勧告」されても適切な対応がされない場合、「④命令」「⑤行政代執行」と進んでいく場合があります。行政代執行に要した費用については、所有者の全額負担となります。

## 空家の利活用を応援します ～空家利活用改修補助事業～

### ■空家利活用改修補助事業

空家の利活用に向けた良質なストックへの改修を促進するため、住宅の性能向上や地域まちづくりに資する用途への改修にかかる費用等の一部を補助します。

### <補助を受けていただくための主な要件>

- ・市内にある平成12年5月31日以前に建築された戸建住宅または長屋建住宅であること
- ・不動産市場に賃貸用または売却用として流通しておらず、3ヶ月以上空家であること
- ・利活用事例として、大阪市が情報発信することによること
- ・売却を前提としたものでないこと…など

※改修工事の補助を受けるためには、一定の耐震性能の確保が必要です

補助を受けるための要件等は「空家利活用改修補助事業」のホームページをご覧ください。

大阪市 空家 補助 検索



### ※今年度の交付申請の締切

- ・インスペクション/耐震診断/耐震改修設計…令和3年12月27日(月)
- ・耐震改修工事/性能向上に資する改修工事/地域まちづくりに資する改修工事…令和3年12月15日(水)

### 港区での活用事例のご紹介 (住宅再生型)



(改修前)

(改修後)

### 空家補助制度利用者の感想

- Q1:空家利活用改修補助事業は何でお知りになりましたか?  
A1:何年か前の区の広報紙で見た。
- Q2:この事業を利用していただいた理由を教えてください。  
A2:耐震に不安があり物件の維持を悩んでいた。
- Q3:この事業を利用されたご感想をお聞かせください。  
A3:潰して初めてわかることがあったり、申請が大変だと思いました。この制度をきっかけに耐震診断、補強、性能向上リフォームに踏み切れてよかったです。

生野区の活用事例 (地域まちづくり活用型)  
地域やまちづくりに関する活用事例については、生野区の事例をご参照ください

### 問合せ

都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口  
☎ 6882-7053 FAX 6882-0877  
港区役所 総務課 (にぎわい創出・産業振興)  
☎ 6576-9907 FAX 6572-9511