



# 空家の所有者には管理責任があります

住んでいるうちに対策を!



## 管理不全が続くと罰則もあります!

空家対策推進の必要性を考え「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。この法律には、所有者が空家を適切に管理する責務が定められています。管理不全な状態が続くと、法律に基づき「管理不全空家等(※1)」「特定空家等(※2)」として市が指導を行うことがあります。

## 管理不全空家等、特定空家等になる前に家の状態をチェック

### 家の中

雨もり・床の傾き・カビの大量発生・異臭 など

### 外壁

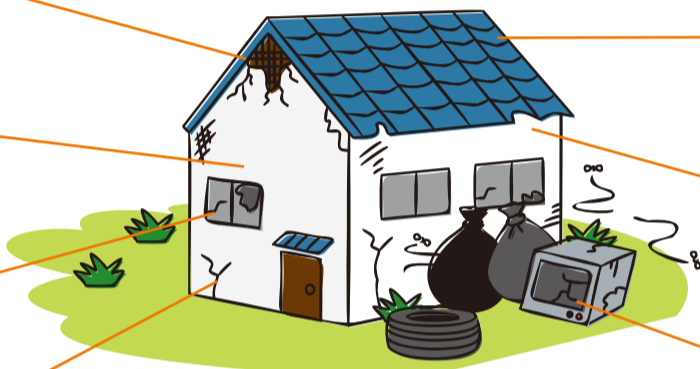
外壁材の異常(穴・サビ など)

### 窓・ドア

ガラスの割れ・建付けの異常・開閉の不良 など

### 土台

基礎・土台の異常(ヒビ・腐朽 など)



### 屋根

屋根材の異常(ズレ・割れ・はがれ など)

### 軒裏

軒材の異常(シミ・汚れ など)

### 家の周り

雑草や樹木の繁茂・害虫などの発生・ごみの不法投棄 など

※1 管理不全空家等とは、次の状態に該当する空家等のことです。

●空家等のうち、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるもの(令和5年法改正により追加)

※2 特定空家等とは、次の4つの状態のいずれかに該当する空家等のことです。

- 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がある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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状態
- 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状態

## 行政による指導の流れ

1

### 情報提供・助言等 (法第12条)

空家等の適切な管理に必要な情報提供、助言をします。

2

### 助言・指導 (法第22条第1項)

空家等の適切な管理に必要な措置を取るよう助言または指導をします。

3

### 勧告 (法第22条第2項)

指導を受けて改善されない場合、固定資産税の住宅用地の特例から除外となります。

※場合によっては命令や行政代執行に移行する場合があります。

## 区役所の各種無料相談もぜひご利用ください

予約制 6面をご覧ください

住宅は、居住者の移転や世代交代などで空家になることがあります。スムーズに引き継ぐために、住んでいるときから権利関係の確認や、相続などの対策を早めに準備しておきましょう。

### ●専門家に相談

相続に関して、相続人同士の権利問題や所有者変更手続きなどが必要となります。それぞれの悩みに応じて、弁護士・司法書士・行政書士などの専門家に相談してください。

### ●登記を確認

不動産登記法の改正により、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務化されましたので、必ず登記手続きを行ってください。

問合せ 市民協働課(市民協働)1階⑧番 ☎06-6915-9166

## 空家利活用改修補助

住宅の性能向上や地域まちづくりに資する改修工事費用等の一部を補助します。すでに耐震性を有する建物、またはこれから耐震改修工事を行う場合にご利用できます。

### 補助要件

#### 住宅再生型・地域まちづくり活用型

- すでに耐震性を有していること、または改修により一定の耐震性を確保すること
- 市内にある平成12年5月31日以前に建築された住宅(戸建または長屋建)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か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(内容は区と協議)することに了承できること
- 売却を前提としたものでないこと

#### 地域まちづくり活用型(例)

空家の耐震補強や内装の整備等の改修を行い、地域の子どものための居場所として開放。

詳しくはこちら▼



改修前



改修後(子どもたちと遊ぶようす)

補助の種類	住宅再生型	地域まちづくり活用型
改修後の用途	住宅	地域まちづくりに資する用途(地域に開かれた居場所等) ※区との事前協議が必要
補助対象者	●空家所有者、空家所有者の配偶者 または一親等以内の親族 ●空家取得予定者、賃借予定者	●非営利団体等 (NPO法人、社会福祉法人・公益法人等) ※区との事前協議が必要
補助内容 戸あたり限度額: 補助率	① インспекション 3万円:1/2 ② 耐震診断 5万円:10/11 ③ 耐震設計 10万円:2/3 ④ 耐震改修工事 115万円:1/2 ⑤ 性能向上に資する改修工事 75万円:1/2	① インспекション 3万円:1/2 ② 耐震診断 5万円:10/11 ③ 耐震設計 10万円:2/3 ④ 耐震改修工事 115万円:1/2 ⑤ 地域まちづくりに資する改修工事 300万円:1/2
問合せ	大阪市立住まい情報センター 4階⑤番 ☎06-6882-7053	市民協働課(市民協働) 1階⑧番 ☎06-6915-9166

※補助金額は①②③は税込み、④⑤は税抜きで算定します。また、上記以外に別途上限があります。  
[締切] ①②③: 令和8年12月28日(月) ④⑤: 令和8年12月15日(火)