

# 大阪市天王寺区空家等対策アクションプラン(令和8年度から令和12年度)

令和8年4月  
天王寺区役所

## 第1 アクションプランの目的と対象

### 1 アクションプラン策定の背景及び目的

・大阪市では近年顕在化してきている空家等にかかる問題、課題を解決するために、平成28年11月30日に「大阪市空家等対策計画(平成28年度から令和2年度)」(以下、「第1期計画」という。)を策定しました。

・また、令和3年4月1日には、取組のさらなる充実のため、第1期計画の3つの方針(第3参照)を継承し、2つの方向性(特定空家等の総数抑制、官民連携の成果の蓄積)に沿って、「大阪市空家等対策計画(第2期)(令和3年度から令和7年度)」(以下、「第2期計画」という。)を策定しました。

・令和8年4月1日には、第2期計画の計画期間が満了を迎えることから、第2期計画に基づく取組の評価を行い、令和8年度から令和12年度までを計画期間とする「大阪市空家等対策計画(第3期)」(以下、「第3期計画」という。)を策定しました。

・当区では、これまで「天王寺区運営方針」に空家等対策を掲載してきましたが、「第3期計画」を遂行するための具体的な行動指針として「大阪市天王寺区空家等対策アクションプラン(令和8年度から令和12年度)」(以下、「アクションプラン」という。)を策定し、区内の空家等対策の課題の解決に取り組んでまいります。

・ただし、第3期計画に改訂があった場合や、本市及び当区の空家等対策等を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。

### 2 アクションプランの対象期間

本アクションプランの対象期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

### 3 アクションプランの対象

#### (1)対象とする空家等の種類

戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本としますが、全ての住戸等が空室となっている長屋・アパート等についても対象とします。

#### (2)対象区域

対策計画の対象区域が市内全域であるため、当区の対象区域も区内全域とします。

## 【用語の定義】

### ● 空家等(空家法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

- ・住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物が対象となります。
- ・建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、共同住宅で一部住戸のみが空室のものや一部居住長屋は含まれません。
- ・日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて意図をもって使用していない状態であるものをさします。

### ● 特定空家等(空家法第2条第2項)

空家法の空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

(保安上危険)

- ・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状態

(保安上危険以外)

- ・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

### ● 管理不全空家等(空家法第13条第1項)

空家法の空家等のうち、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をいいます。

### ● 所有者等(空家法第5条)

空家等の所有者又は管理者をいいます。

### ● 空き家

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていない状態の空き家全般をいいます。この中には、使用されていない状態が短期間のものや、共同住宅の空き住戸、一部居住長屋も含まれます。

## 第2 天王寺区の空き家の現状

### 1 当区の空き家の状況

空家法の空家等は、住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物の空き家が対象となりますが、それらを包含する統計調査はないため、住宅を対象とした調査である住宅・土地統計調査によって本市の空き家の状況を示します。

#### 【参考】

##### 住宅・土地統計調査

・総務省が5年毎に実施する抽出調査であり、調査結果は推計値となります。空家法の空家等は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれませんが、住宅・土地統計調査では含まれています。このため、「第2 1 当区の空き家の状況」で示す住宅・土地統計調査の結果については、「空き家」と表記します。

「令和5年住宅・土地統計調査結果」によると当区における住宅の空き家総数は7,860戸であり、空き家率は約14.7%となり、前回調査時と比べて1,780戸増えており空き家率は1.6ポイント増えています。

(表1)当区の空き家の状況

	令和5年			平成30年			5年間の増減	
	総住宅数 (戸)	空き家戸数 (戸)	空き家率 (%)	総住宅数 (戸)	空き家戸数 (戸)	空き家率 (%)	空き家戸数 (戸)	空き家率 (ポイント)
全国	65,046,700	9,001,600	13.8	62,407,400	8,488,600	13.6	513,000	0.2
大阪市	1,827,900	294,600	16.1	1,675,900	286,100	17.1	8,500	▲1.0
天王寺区	53,500	7,860	14.7	46,570	6,080	13.1	1,780	1.6

令和5年の当区における種類別空き家は、「賃貸用」が5,820戸、「売却用」が380戸、「別荘などの二次的住宅」が80戸となっています。これら以外の利用・流通に供されていない空き家である「その他の住宅」は1,580戸で、空き家総数に占める割合は20.1%となっており、そのうち腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家は180戸となっており、空き家総数の2.3%となっています。

(表2)種類別の空き家戸数、割合

		戸数 (戸)	割合 (%)
空き家総数		7,860	100.0
	二次的住宅	80	1.0
	賃貸用の住宅	5,820	74.0
	一戸建	40	0.5
	木造共同住宅等	110	1.4
	非木造共同住宅等	5,670	72.1
	売却用の住宅	380	4.8
	その他の住宅	1,580	20.1
	一戸建	540	6.9
	木造共同住宅等	40	0.5
	非木造共同住宅等	1,000	12.7

(表3)腐朽・破損の空き家戸数

		戸数 (戸)	割合 (%)
空き家総数		7,860	100
	腐朽・破損あり	430	5.5
	二次的住宅	0	0.0
	賃貸用の住宅	200	2.5
	売却用の住宅	50	0.6
	その他の住宅	180	2.3
	腐朽・破損なし	7,430	94.5
	二次的住宅	80	1.0
	賃貸用の住宅	5,630	71.6
	売却用の住宅	320	4.1
	その他の住宅	1,400	17.8

※表1～3:令和5年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)より作成

※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているためや、総数に分類不詳の数値が含まれているため、数値と内訳の合計は必ずしも一致しません。

※その他の住宅：転勤・入院などのために居住世帯が長期不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊す予定の住宅など、利用・流通に供されていない空き家。

## 2 通報件数

当区での特定空家等に関する通報件数は次のとおりです。

令和3年度:1件、令和4年度:1件、令和5年度:2件、令和6年度:0件、  
令和7年度:3件

## 3 是正状況

特定空家等に関する通報が寄せられた時は、現地調査や所有者調査を行い、所有者による自主的な改善を促します。

是正件数 2件(令和3年度～令和7年度)

未是正(指導中等)件数 8件(内訳:特定空家2件、管理不全空家6件)(令和7年度末)

### 第3 天王寺区における空家等対策の基本的な方針と目標

#### 1 基本的な方針

第3期計画における基本的な方針を踏まえ、当区における空家等対策の課題の解決に取り組めます。

#### 【第3期計画における基本的な方針(第3期計画より抜粋)】

方針1. 区役所を拠点として、地域や専門家団体等と多様な連携を図り、空家等対策に取り組めます。

方針2. 安全・安心なまちづくりの視点から、特定空家等対策を重点課題として取り組めます。

方針3. 空き家等の活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

#### 2 当区における空家等対策の目標

空家等対策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するため、第3期計画で設定されている成果指標に基づき、次のとおり目標を設定します。

	成果指標	目標値
1	管理不全空家等及び特定空家等の増加を抑制	令和12年度:8件以下 (令和7年度末時点の件数) (参考)市全体の目標値:800件未満

### 第4 空家等の把握

第3期計画に示されている「第5 空き家等の把握」に関し、具体的に次のとおり取り組めます。

(1) 空家等対策の相談窓口を継続的に設置し広報を充実させます。

担当部署：天王寺区役所市民協働課(安全まちづくり室)

電話番号：06-6774-9899

(2) 住民から特定空家等の通報を受け付けて得られた空家等の情報をデータベース化し、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報把握

(3) 空き家の多いエリアを中心とした職員のパトロール等による空家等の情報把握

(4) 地域団体等の協力による情報収集

## 第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

第3期計画に示されている「第6 住民等からの相談への対応」に関し、具体的に次のとおり取り組みます。

- (1)空家等対策の相談窓口の継続的な設置 ※再掲
- (2)特定空家等に関する通報等に対する受付、現地確認、所有者調査や助言・指導等の実施
- (3)所有者等からの相談については、各専門家団体や住まい情報センター、大阪の住まい活性化フォーラムの相談窓口一覧の案内チラシの配架

## 第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

第3期計画に示されている「第7 所有者等による空き家の適切な管理の促進」に関し、具体的に次のとおり取り組みます。

### 1 相談・普及啓発等による空き家所有者等への意識啓発

・区役所等における啓発パンフレット等の配布

区役所の相談窓口等において空家等の適正管理や活用に係るパンフレット等を配布するとともに、ホームページや区広報紙を活用した普及啓発の実施、また、空き家の所有者向けに空き家に関するセミナー・相談会の実施により、空き家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

### 2 まちづくりの視点による空き家の適正管理の促進

空き家に関する問題意識を地域と区役所で共有し、防災・防犯まちづくりの視点のもとで空き家の適正管理に向けた地域の気運の醸成に取り組むとともに、管理不全空家等のうち地域・住民による対応が可能なものについては地域の助け合い(共助)による解決に繋がるよう支援する。

## 第7 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進

第3期計画に示されている「第8 空き家及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進」に関し、次のとおり取り組みます。

- (1)区役所などにおける空き家・空き店舗等を活用した地域活性化にかかる当区の具

## 体的な取組

### ・区役所における空き家活用に係る情報発信

空き家を店舗等に用途転用した活用事例や、空き家活用に関するセミナー及び各種補助制度の広報・周知などについて、区ホームページに掲載するなど、空き家活用に関連する情報発信に取り組めます。

## (2)空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等

### 空家等の活用・流通促進に資する各種制度の周知及び案内

当区においては、空家等の活用・流通の促進に資する次に掲げる事項にかかる制度について、制度概要の区ホームページでのリンクや、区役所情報コーナーでのパンフレットの配架等により、周知及び案内を行います。

- ・ストックの質の向上建物改修
- ・老朽住宅の建替促進
- ・老朽住宅の除却や跡地活用

## 第8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

第3期計画に示されている「第9 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処」に関し、具体的に次のとおり取り組めます。

### (1)空家等対策にかかる相談窓口の設置

相談・通報を受け付け、現地調査や所有者調査所有者等への情報提供、助言、指導等を行います。また、各種専門家団体とも連携しながら、専門的知見に基づき検討を行い、適切に対処します。

（ 担当部署:天王寺区役所市民協働課(安全まちづくり室)  
電話番号:06-6774-9899 ）

### (2)所有者等不明物件への対応

・様々な手段を講じても所有者等を確知できず、空き家の適切な管理のための措置を求める相手が存在しない場合は、利害関係者に財産管理制度を紹介し、その制度の活用を促します。

### (3)空家法以外の法律等に基づく対応

・今にも瓦や外壁が落下し、通行人への危害が想定される場合等の人的危険性がある緊

急の場合など、特に必要な場合があると認める場合においては、消防局が消防組織法に基づき危害の排除を行います。

- ・空家法に基づく空家等に該当しない住家や、一部住戸に居住世帯のある長屋の空き家等で、そのまま放置すれば倒壊等の危険がある建物については、計画調整局が建築基準法に基づき、建物の所有者等を調査し指導等を行います。
- ・その他も含め、本市の局等が担当している案件について区役所に苦情や通報があった場合には、速やかに所管部局に伝達して対応を促します。