

奈

良

市

空

家

等

对

策

计

画

第  
二  
期



令和3年1月  
奈良市



## はじめに

近年、全国的に人口の減少や超高齢社会の進行に伴い、空き家等が年々増加している中で、適切な管理がなされていない空き家等が防災、衛生、景観面などにおいて多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

こうしたことから、地域住民の生命、身体及び財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空き家等の活用を促進するため平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立しました。この法律は、空き家等の所有者又は管理者が、空き家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空き家等対策を実施することが求められています。

本市におきましても、平成 30 年住宅・土地統計調査によると約 5,470 戸の戸建て空き家があるとされており、その中でも老朽化などの管理不全な状態の空き家は、地域住民の皆様の生活環境に悪影響を及ぼすとともに、本市の大きな魅力のひとつであります豊かな自然環境と文化遺産が調和した美しい景観を損なうことにもなります。空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために、平成 28 年 3 月に「奈良市空家等対策計画」を策定し、空き家等対策を展開してきました。人口が減少し、高齢化が進行していく一方で、総住宅数は増加傾向にあることから、空き家等が増加していくことが想定されます。

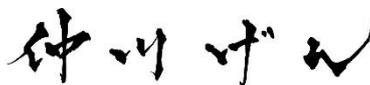
今後も空き家等対策の推進の取り組みは、本市の重要施策であり、総合的な空き家等対策をより一層推進するため、前計画を引き継ぎ「第二期奈良市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画に基づいて、所有者をはじめ市、地域、事業者等が相互に連絡、協力を図りながら、空き家等対策を推進してまいりたいと考えていますので、皆様にはより一層のご協力賜りますようお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見を頂きました奈良市空家等対策推進協議会の委員の皆様をはじめ、パブリックコメントにご意見をお寄せいただくなど、策定にあたりご協力をいただきましたすべての皆様に心から感謝を申し上げます。

令和 3 年 1 月

奈良市長



# 目 次

序 章 計画の概要	1
1. 計画の背景	1
2. 計画の対象	3
3. 特定空家等	4
(1) 特定空家等の定義	4
(2) 特定空家等の判断基準	5
4. 計画の位置付け	6
5. 計画の期間	6
6. 計画の対象エリア	6
第1章 空き家の現状	7
1. 国及び県の状況	7
2. 奈良市の状況	8
(1) 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移	8
(2) 空き家の種類別・建て方別の状況	8
(3) 建築の時期別住宅数の推移	10
3. 奈良市空き家等実態調査	11
(1) 調査の内容	11
(2) 調査の結果	16
4. 空き家等の情報共有	20
5. これまでの奈良市の空き家等対策の取り組みと課題	21
(1) 管理不全な空き家等への対応	21
(2) 空き家等の利活用に関する取り組み	22
(3) 課題	24
6. 空き家等の発生要因	24
(1) 空き家等の発生の機会と要因	24
(2) 発生要因	25
7. 奈良市のまちづくり面からみた空き家等の問題・課題	26
第2章 空き家等対策の基本的な考え方及び計画の目標	27
1. 基本的な考え方	27
2. 計画の目標	28
3. 空き家等対策の視点	29
第3章 空き家等対策の基本的施策等	30
1. 空き家等対策の基本的施策	30
(1) 空き家化の予防・発生抑制	30
(2) 空き家等の適正管理の促進	31
(3) 空き家等の利活用と流通の促進	31
(4) 管理不全な空き家等の解消	32

(5) 跡地の利活用の促進 .....	34
(6) 推進体制の構築 .....	34
2. 主体別の役割 .....	38
(1) 所有者等の役割 .....	38
(2) 市の役割 .....	38
(3) 地域の役割 .....	38
(4) 事業者等の役割 .....	38
(5) 相互の協力 .....	39
(6) 協議会の役割 .....	39
3. 計画の進行管理 .....	40
<b>巻末資料 .....</b>	<b>41</b>



## 序 章 計画の概要

---

### 1. 計画の背景

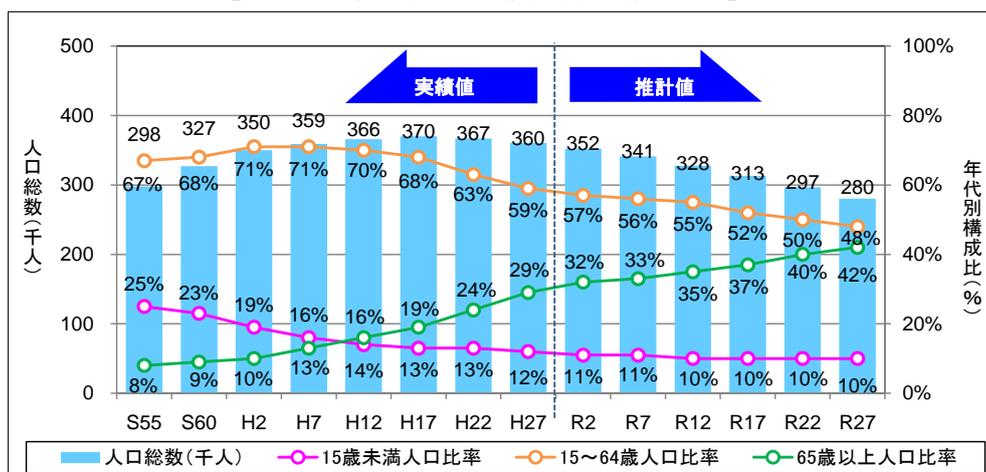
近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空き家等が年々増加しています。

奈良市におきましても、人口は平成 17 年の 37 万人をピークに減少傾向にあり、令和 27 年には平成 27 年時点より約 22%減少し 28 万人程度となることが見込まれています。一方、総住宅数及び世帯数の推移に着目しますと、常に総住宅数が世帯数を上回る傾向にあり、平成 10 年から平成 25 年までは、世帯数よりも 1 万戸以上超過している状態が続いていましたが、その伸びは鈍化しているものの、今後も更に空き家等が増加していくことが想定されます。

こうした空き家等の中には、適切な管理が行われていないものもあり、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護すると共に、その生活環境の保全を図り、併せて空き家等の利活用を促進するため、平成 27 年 5 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」に基づき、「奈良市空家等対策計画」を平成 28 年 3 月に策定し、空き家等への対策を展開してきました。

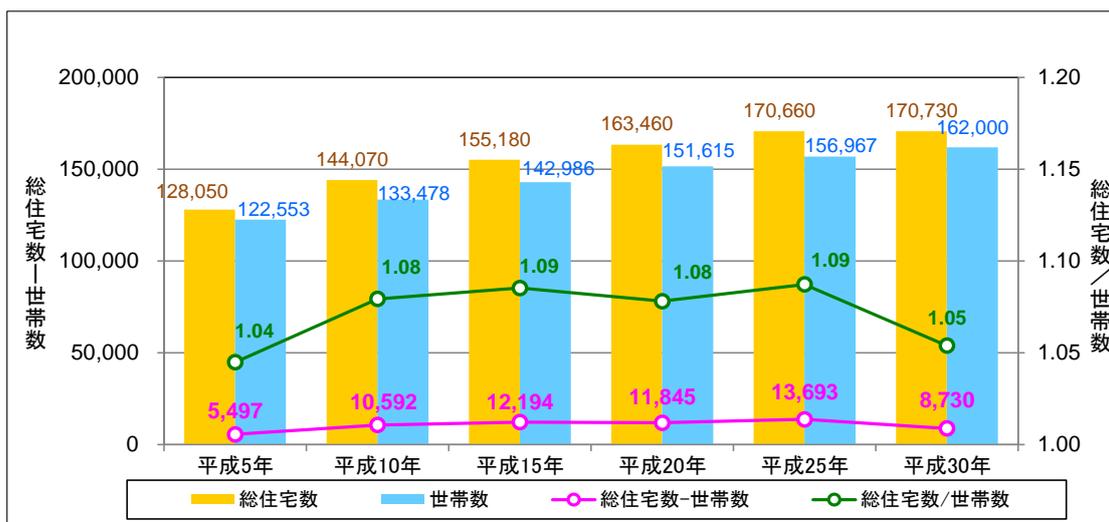
今回、第一期計画の計画期間が平成 28 年度から令和 2 年度までであることから、これまでの取り組み内容の検証及び空き家等への対策に係る分析等を行い、課題整理した上で、空家法第 7 条の規定に基づく「奈良市空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）」や、「奈良市住生活基本計画」に基づき空き家等の対策に係る市内関係部署を招集して開催する会議（以下「市内連絡会議」という。）での議論を踏まえ改訂しました。

【グラフ1 奈良市の人口推移と将来推計人口】



出典：昭和55年～平成30年 各年国勢調査（総人口、年齢別人口比率）  
 平成27年以降『第4次総合計画後期基本計画の人口推計（性別、年齢別）』奈良市

【グラフ2 奈良市の総住宅数・世帯数の推移】



出典：平成5年 「住宅統計調査」（総務庁統計局）  
 平成10年～平成30年 「住宅・土地統計調査」（総務庁・総務省統計局）  
 世帯数：奈良市住民基本台帳 各年10月1日時点

## 2. 計画の対象

本計画の対象となる空き家等は、空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。ただし、長屋については、玄関が独立しており、戸別に対策を行う可能性があることから、対象とします。

また、市が所有又は管理する老朽化した公共施設等についても、地域の活性化を図るため、除却や利活用を推進する建築物として、本計画の空き家等に含めます。

### 「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項

空家等：建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって居住その他の使用がなされていない<sup>※3</sup>ことが常態<sup>※4</sup>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。）をいう。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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

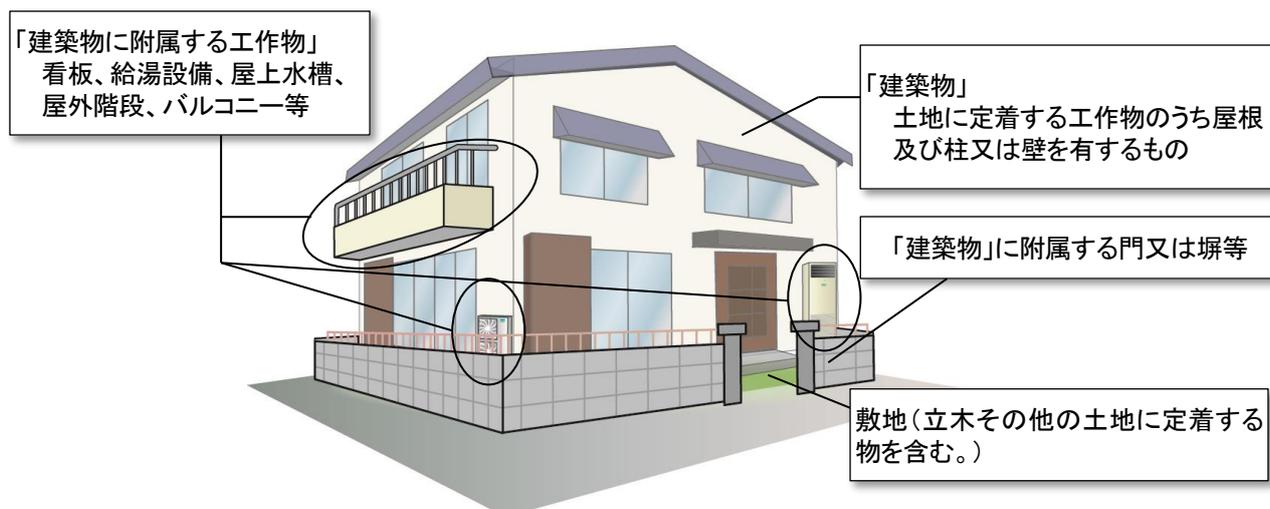
※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。

※4：「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で1つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」となります。

【図1 計画の対象となる「空き家等」】



### 3. 特定空家等

#### (1) 特定空家等の定義

空家等のうち、以下の状態にある空家等を「特定空家等」といいます。

- ・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のある状態
- ・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

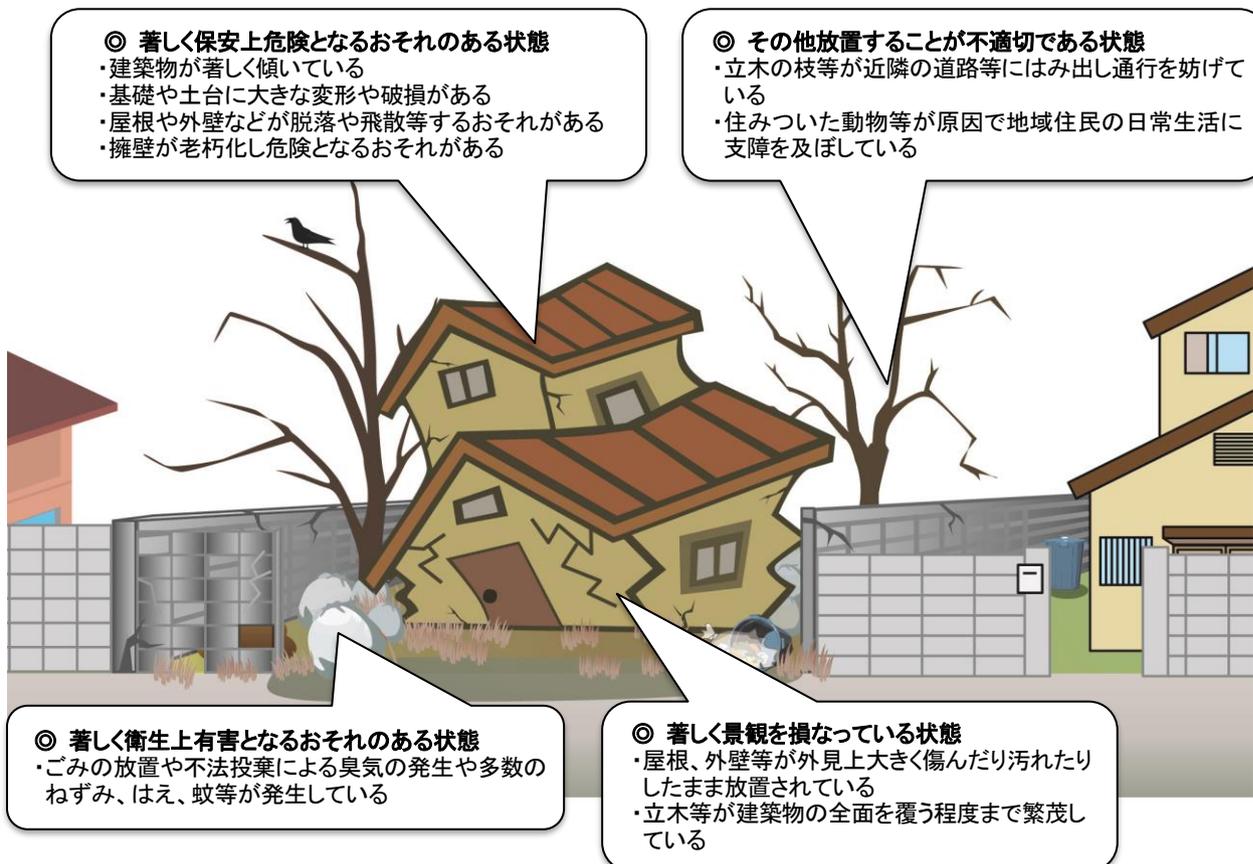
【図2 特定空家等の事例】



写真出典：国土交通省北陸地方整備局建政部

「北陸地方における空き家対策と取組事例 [報告書 (H27.3版)]」

【図3 特定空家等の状態例】



## (2) 特定空家等の判断基準

奈良市における特定空家等の判断基準は、空家法第14条第14項に基づく「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に記載のある「『特定空家等』の判断の参考となる基準」を踏まえ、以下のように設定します。

### 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状態」

	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	(イ) 建築物の著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある</li> <li>・柱が傾斜している</li> </ul>		
		(ロ) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>(イ) 基礎及び土台</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している</li> <li>・土台が腐朽又は破損している</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している</li> <li>・柱とはりにずれが発生している</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	(イ) 基礎及び土台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している</li> <li>・土台が腐朽又は破損している</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している</li> </ul>
(イ) 基礎及び土台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している</li> <li>・土台が腐朽又は破損している</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している</li> </ul>				
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している</li> <li>・柱とはりにずれが発生している</li> </ul>				
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している</li> <li>・屋根ふき材が剥落している</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している</li> <li>・軒がたれ下がっている</li> <li>・雨樋がたれ下がっている</li> </ul>		
		(ロ) 外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている</li> </ul>		
		(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している</li> </ul>		
		(ニ) 屋外階段又はバルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している</li> </ul>		
		(ホ) 門又は塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている</li> <li>・門、塀が傾斜している</li> </ul>		
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある		<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている</li> <li>・ひび割れが発生している</li> </ul>			

### 2) 「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」

- |                     |
|---------------------|
| (1) 建築物又は設備等の破損等が原因 |
| (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因  |

### 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状態」

- |   |
|---|
| (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態 |
| (2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態                     |

### 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状態」

- |                     |
|---------------------|
| (1) 立木が原因           |
| (2) 空家等に住みついた動物等が原因 |
| (3) 建築物等の不適切な管理等が原因 |

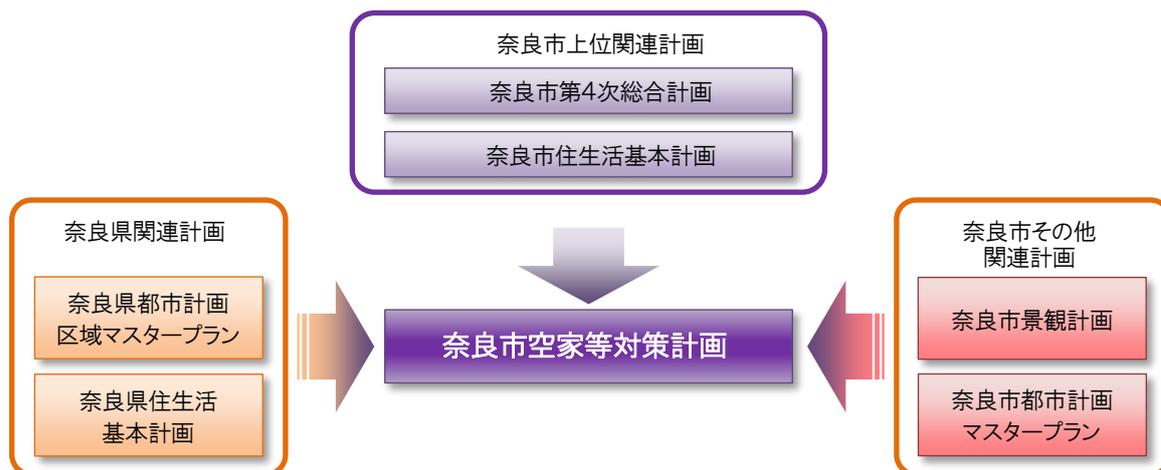
この判断基準により判断された特定空家等に対する措置(助言・指導、勧告、命令及び行政代執行)については、国土交通省が定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」第2章における、「(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断します。

#### 4. 計画の位置付け

本計画は奈良市の上位計画である「奈良市第4次総合計画」、「奈良市住生活基本計画」の下位計画として位置づけます。

また、「奈良市景観計画」、「奈良市都市計画マスタープラン」及び「奈良県都市計画区域マスタープラン」、「奈良県住生活基本計画」とも整合を図るものとします。

【図4 空家等対策計画の位置付け】

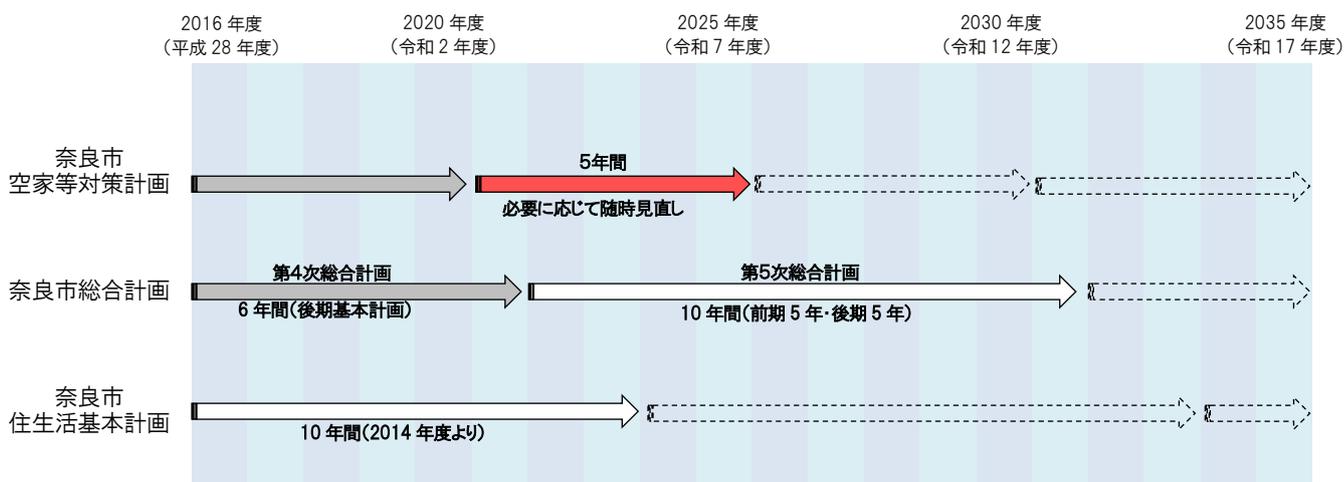


#### 5. 計画の期間

本計画の期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

【図5 計画の期間】



#### 6. 計画の対象エリア

本計画は奈良市全域を対象とします。