

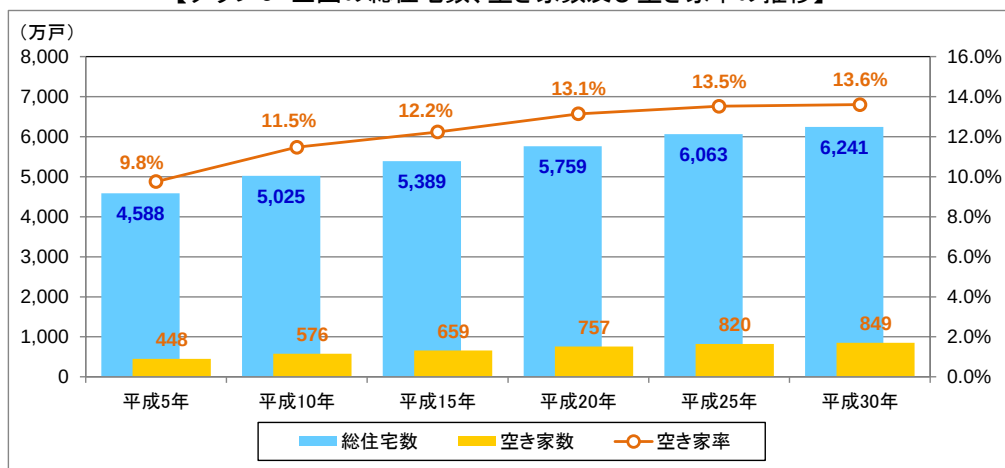
第1章 空き家の現状

1. 国及び県の状況

全国の空き家数の推移を見ますと、平成5年の約448万戸から年々増加しており、平成30年には約849万戸となっています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家等の割合）も、平成5年の9.8%から年々増加し、平成30年には13.6%となっています。

また、奈良県の空き家数の推移を見ますと、平成5年の46,100戸から平成20年には86,400戸まで増加し、平成25年にかけては84,500戸と減少に転じていますが、平成30年は87,200戸と増加しています。空き家率についても同様に、平成5年の9.7%から平成20年の14.6%まで年々増加し、平成25年にかけて13.7%と減少に転じていますが、平成30年は14.1%と増加しています。全国と奈良県の空き家率を比較しますと、平成10年以降は奈良県が全国を上回っています。

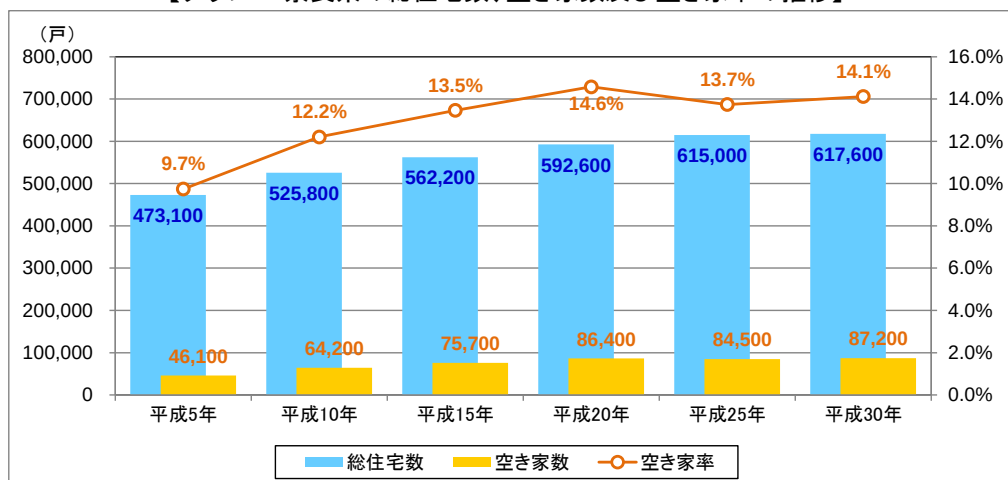
【グラフ3 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



出典：平成5年 「住宅統計調査結果」（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）

【グラフ4 奈良県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



出典：平成5年 「住宅統計調査結果」（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）

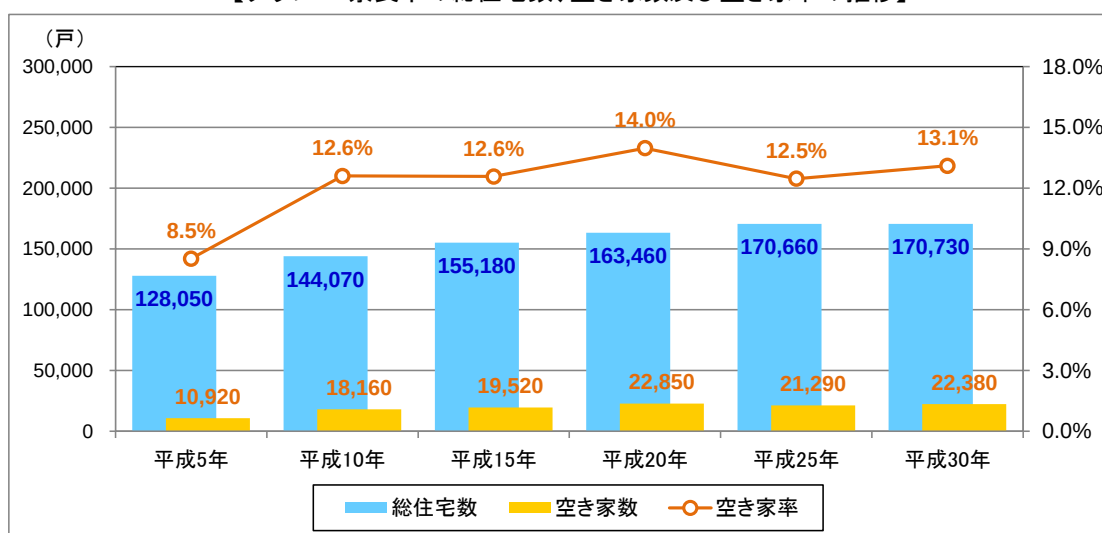
2. 奈良市の状況

(1) 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

奈良市の空き家率は、平成 10 年以降全国や奈良県とは異なり横ばい傾向にあり、平成 30 年の空き家数は 22,380 戸、空き家率は 13.1%と、平成 25 年に比べ 0.6%増加となっています。平成 10 年から平成 30 年にかけて、一時的な空き家率の増減は見られますが、概ね 13%前後で推移しています。

奈良市では人口が減少し、高齢化が進行していることから、今後、更に空き家が増加していくことが想定されます。

【グラフ 5 奈良市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



出典：平成 5 年 「住宅統計調査結果」(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)

(2) 空き家の種類別・建て方別の状況

住宅・土地統計調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分されており、空き家は「居住世帯のない住宅」の一部となります。更に、空き家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の 4 つに分類されています。

【表 1 空き家の種類】

種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人々が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

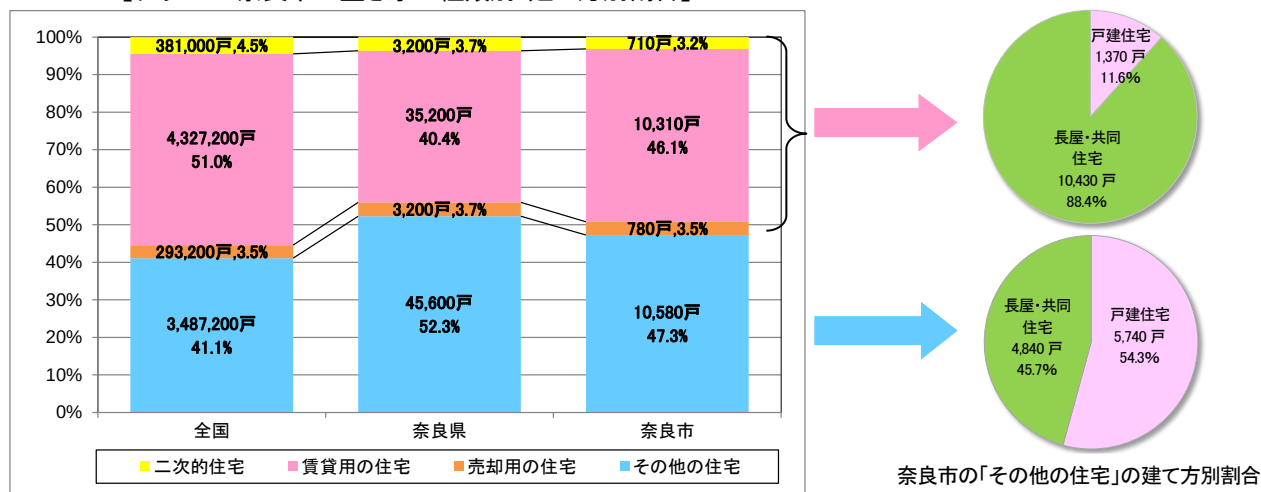
出典：「平成 30 年 住宅・土地統計調査」より「用語の解説」(総務省統計局)

平成 30 年度の空き家の種類別の割合を見ますと、「その他の住宅」は、全国で 41.1%、奈良市では 47.3%であり、全国と比べて奈良市は「その他の住宅」に区分される空き家の割合が高くなっています。奈良市の「その他の住宅」の建て方別の内訳を見ますと、戸建住宅が 54.3%と過半数を占めており、一方「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」では、戸建住宅は 11.6%で、長屋や共同住宅等が約 9 割を占めています。

また、平成 25 年と平成 30 年の空き家数を比較しますと、奈良市では空き家総数は 1.05 倍と増加し「その他の住宅」は 1.01 倍と横ばいとなっています。空き家全体における「その他の住宅」が占める割合は、平成 25 年の 49.2%から平成 30 年は 47.3%と減少傾向にあります戸数は 10,480 戸から 10,580 戸に増加しています。

「その他の住宅」は、賃貸や売却等の市場に出ていない状態にあり、その中でも奈良市では戸建住宅の占める割合が高いことから、空き家への対策においては、戸建の「その他の住宅」への重要性が高くなっています。

【グラフ 6 奈良市の空き家の種類別・建て方別割合】

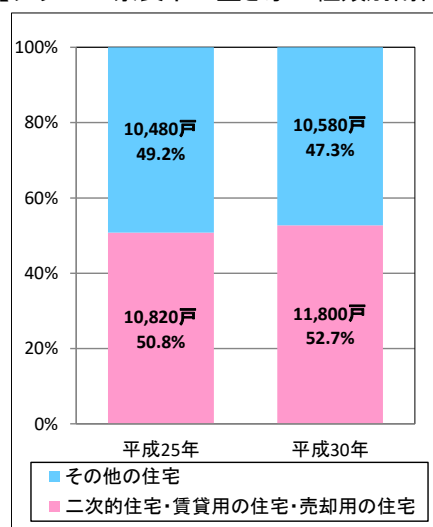


出典：「平成 30 年 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

【表 2 平成 25 年と平成 30 年の空き家数の比較】

空き家の種類		空き家数		伸び率 b/a
		平成25年 a	平成30年 b	
空き家総数	全国	8,195,600	8,488,600	1.04
	奈良県	84,500	87,200	1.03
	奈良市	21,290	22,380	1.05
賃貸用の住宅	全国	4,291,800	4,327,200	1.01
	奈良県	35,100	35,200	1.00
	奈良市	9,760	10,310	1.06
売却用の住宅	全国	308,200	293,200	0.95
	奈良県	3,700	3,200	0.86
	奈良市	650	780	1.20
二次的住宅	全国	412,000	381,000	0.92
	奈良県	3,000	3,200	1.07
	奈良市	410	710	1.73
その他の住宅	全国	3,183,600	3,487,200	1.10
	奈良県	42,700	45,600	1.07
	奈良市	10,480	10,580	1.01

【グラフ 7 奈良市の空き家の種類別割合】



※住宅・土地統計調査では、市区町村の数値は1位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表示しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

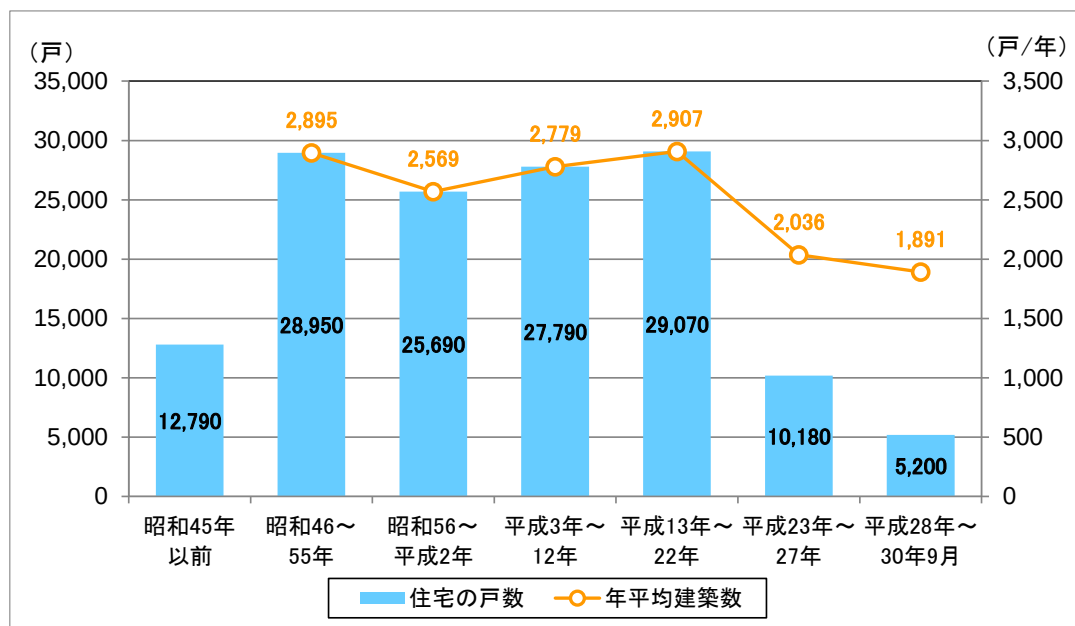
出典：「平成 25 年・平成 30 年 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(3) 建築の時期別住宅数の推移

奈良市の建築の時期別住宅数は、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和 56 年より前に建築された住宅が約 30% (41,740 戸) を占めています。

また、10 年間における年平均建築数は昭和 56 年から平成 22 年頃までは増加傾向にありましたが、平成 23 年以降は減少傾向にあり、平成 28 年～30 年 9 月の年平均建築数は 1,891 戸と、建築数の多かった平成 13 年～平成 22 年の 2,907 戸と比べて約 65%まで減少しています。

【グラフ 8 奈良市の建築の時期別住宅数の推移】



資料：「平成 30 年 住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

3. 奈良市空き家等実態調査

(1) 調査の内容

1) 調査の目的と概要

奈良市空家等対策計画の策定及び空き家等に関する諸施策を実施するための基礎資料として、奈良市全域の空き家等の戸数、分布状況、管理状態等の実態を把握することを目的として、空き家等実態調査を実施しました。

空き家等候補を抽出するため既存資料より机上調査を行い、抽出された空き家等候補について外観目視による現地調査を行い、調査結果は空き家等管理データベースとして整理しました。

2) 調査の時期

令和元年12月20日 ～ 令和2年3月12日

3) 調査区域及び対象空き家等

i) 調査区域

奈良市全域

ii) 対象空き家等

空家法第2条第1項において、「『空家等』とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。」と定義されています。

本調査では、空家法に基づく「空家等」のうち、マンション・アパート等の共同住宅、賃貸用・売却用の住宅を除いたものを調査対象とします。

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、本調査の調査対象としました。

4) 調査の手法

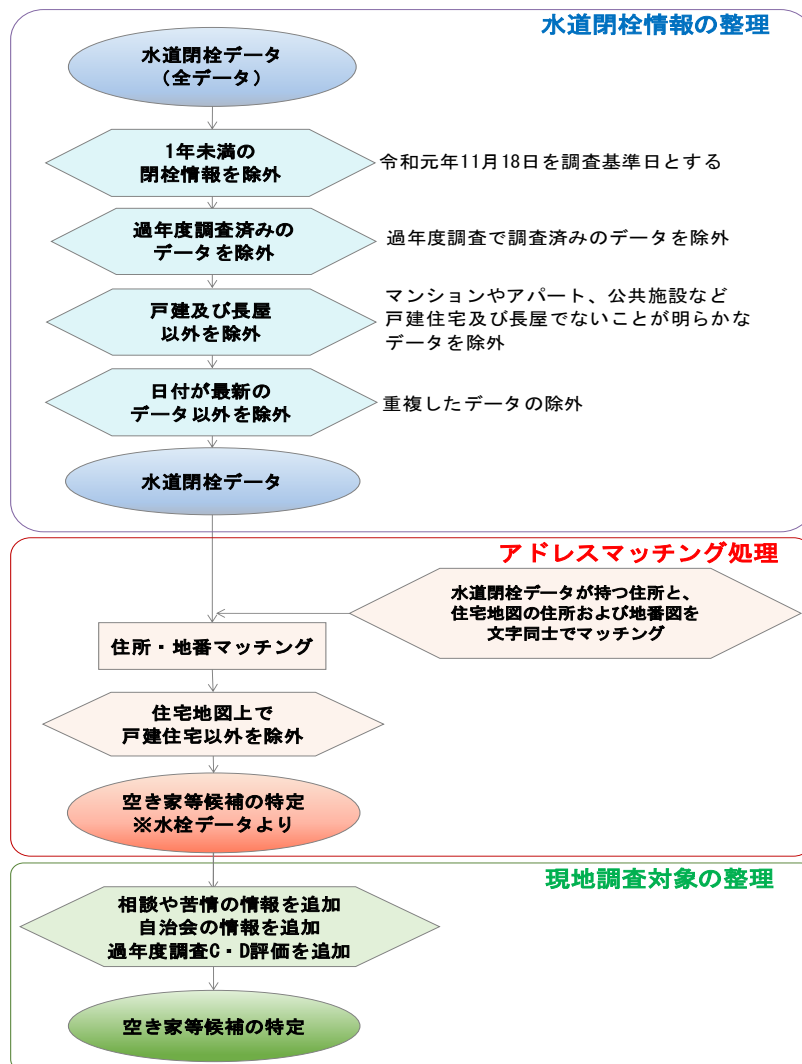
i) 机上調査

水道閉栓データをもとに空き家等候補の抽出作業を行いました。全閉栓データから、閉栓時期が1年以上経過している戸建住宅のデータを抽出し、水道閉栓データが持つ住所と住宅地図の住所及び地番図を文字同士でマッチングさせ、位置情報を確定した上で、住宅地図上の建物とマッチングしたものを空き家等候補として整理しました。

また、空き家等候補には、奈良市が把握している空き家等の情報（住民等からの相談や苦情など）や平成27年度実施の奈良市空き家等実態調査結果でC・D評価だった空き家等について整理し、追加しました。

更に、奈良市の東部、月ヶ瀬、都祁地域※については、自治連合会、自治会の協力のもと、各自治会が把握する空き家等の情報を利用し、空き家等候補として抽出されなかった空き家等を追加しました。

【図6 机上調査フロー図】



※平成27年度実施の調査では、井戸や澤水などを使用されている物件が有り「水道閉栓情報」だけで空き家等を効率的に抽出する事が困難であったため、ご協力いただきました。

ii) 現地調査概要

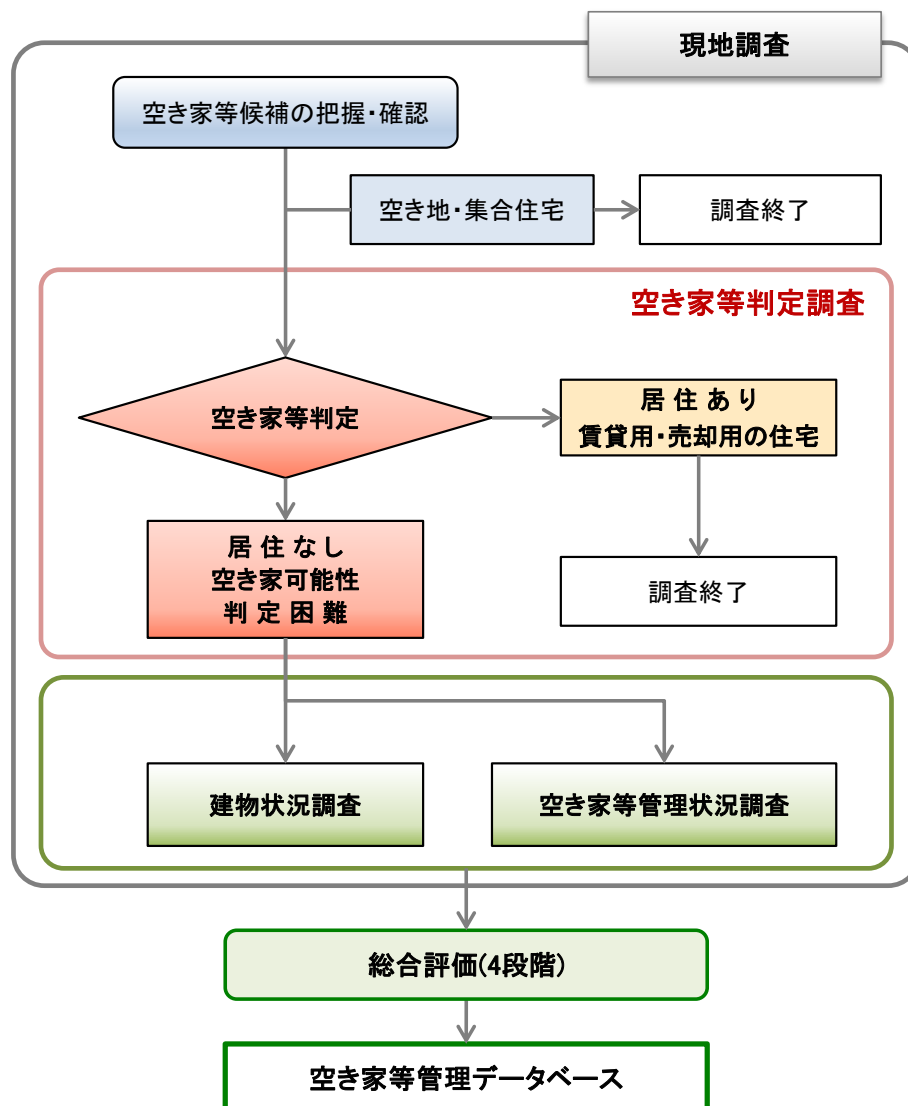
机上調査により空き家等候補とした物件、奈良市に市民等から情報提供のあった物件、自治会（東部、月ヶ瀬、都祁）が把握する空き家等、平成27年度実施の奈良市空き家等実態調査結果でC・D評価だった空き家等を対象に現地調査を行いました。

2人1組の調査員が敷地外から外観目視で調査を行い、把握した情報をチェックシートに記入すると共に写真撮影を行いました。

まず、「空き家等判定調査」により空き家等であることを確認し、「居住なし」と判別した物件、空き家等の可能性が高い物件、判定困難な物件に対して、建物の管理状況を把握するための「空き家等管理状況調査」を実施しました。

そして、建物の構造上の影響や建物以外の構造物による影響や衛生面・景観面・環境面への影響を考慮して総合評価を行いました。

【図7 現地調査のフロー】



【図 8 調査実施状況】



iii) 調査手法詳細

① 空き家判定調査

表札や郵便受け、電気・ガスメーター、売り貸しの表示等を目視確認することにより空き家等の判定を行いました。

② 画像・写真撮影

「空き家等判定」において「居住あり」以外にチェックの付いた調査建物全件に対して以下の点に配慮し写真撮影を行いました。

- ・写真撮影は「近景」と「遠景」の2種類を撮影
- ・「近景」撮影では、各種「指標項目」や記入した「特記事項」、家屋の特徴が確認できるように撮影
- ・「遠景」撮影では、建物全体が把握可能な（面を多く写す）写真を撮影

③ 空き家等判定

空き家等判定は、「居住なし」、「空き家可能性」、「判定困難」、「居住あり」、「対象外」の5項目により行い、「居住あり」、「対象外」に判定した物件については詳細調査を行わずに調査を終了しました。空き家等判定基準は以下の通りです。

【表 3 空き家等判定基準】

判定	内容
居住なし	空き家等判定指標項目のチェック項目及び調査建物の様相を総合的に判断し、調査建物に居住している人がいないと判断した場合
空き家可能性	雰囲気や見た目は空き家であるが、空き家等判定指標が確認できない又は空き家等判定指標から確定できないもの
判定困難	空き家等判定指標項目のチェック項目及び見た目や雰囲気から総合的に判断しても「空き家可能性」に該当せず、空き家判定が困難な調査建物
居住あり	空き家等判定指標項目のチェック項目及び調査建物の様相を総合的に判断し、調査建物に居住している人がいると判断した場合
対象外	明らかに調査対象外であると判断した場合

④ 空き家等管理状況調査

「空き家等判定調査」により空き家等と判定した物件について「詳細調査」を実施しました。

「建物状況調査」によって、建物の規模や構造、用途、建て方を把握すると共に、国土交通省が定める「『特定空き家等に対する措置』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)」を基に、「空き家等管理状況調査」によって、基礎や建物の傾斜、屋根・外壁及び建物以外の構造物である塀、柵、門の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草、ごみの堆積の状況等について調査を実施しました。

⑤ 総合評価

「空き家等管理状況調査」を行った空き家等は、以下の手順で総合評価を行いました。

○建物の構造上の影響による危険度判定

- ・「空き家等管理状況調査」における調査項目のうち、建物の傾斜や主要構造部である屋根・外壁の管理状態に対しては、損傷や劣化の程度に応じた点数を付与。
- ・更に、上で定めた点数の合計に対して危険度を判定。

○建物以外の構造物による影響

- ・「塀、柵、門」及び「擁壁」は、劣化・損傷がある場合に周囲への影響を考慮すべきものとして評価。

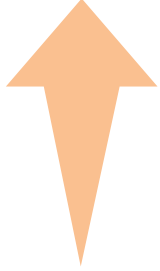
○衛生面・景観面・環境面への影響

- ・放置された場合における「樹木」、「雑草」、「ごみ堆積物」及び「衛生面」は衛生面・景観面・環境面への影響として考慮し、管理状況が劣悪なものを評価。

○総合評価（上記3つの視点から評価）

- ・建物の構造上の影響に点数を付けた危険度判定に対して、建物以外の構造物による影響と衛生面・景観面・環境面への影響を反映したものを総合評価としました。
- ・現地調査で建物が一部のみ確認可能な場合は、確認可能な範囲内で建物の劣化状況や周囲への影響を判定しました。また、建物全体が確認不可能な場合は、住宅地図や航空写真を用いて建物及び周辺状況を確認し、倒壊や屋根の滑落を想定した場合における周囲への影響に対して評価を行いました。

【表 4 空き家等実態調査の総合評価】

評価	内 容	周囲への影響
A	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	
B	【老朽化が著しい】 ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	
C	【改修工事により再利用が可能】 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	
D	【ほぼ修繕の必要がない】 小規模の修繕により再利用が可能	

(2) 調査の結果

1) 空き家等の戸数

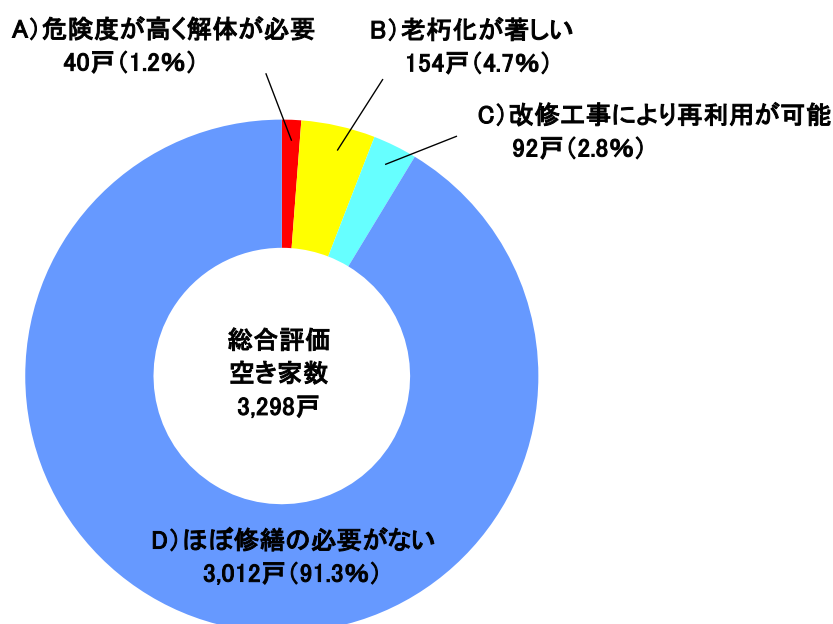
奈良市空き家等実態調査による空き家等の数は 3,298 戸でした。

このうち、「ほぼ修繕の必要がない」ものは 91.3%でしたが、「危険度が高く解体が必要」なものが 1.2%ありました。また、解体が必要なほどではないが「老朽化が著しい」ものが 4.7%、「改修工事により再利用が可能」なものが 2.8%ありました。

本調査により明らかとなった空き家等は、今後の対策と活用を検討していく際に、空き家等の総合評価に応じて、それぞれの地域の特性や地域の社会環境等も考慮する必要があります。

総合評価が A 若しくは B の空き家等は、管理不全のため、保安・衛生・景観上等の問題が生じる恐れが多い空き家です。一方、総合評価が C 若しくは D の空き家等は、当面の危険性はないため、今後の利活用の対象となり得る空き家です。

【グラフ 9 総合評価の結果】



○住宅・土地統計調査と空き家等実態調査の差異について

平成 30 年住宅・土地統計調査による奈良市の空き家の総数は 22,380 戸ですが、これには不動産会社等に管理されている賃貸及び売却用の住宅、別荘などの二次的住宅が含まれており、これらを除くと 10,580 戸であり、その内マンションやアパート等の集合住宅を除く戸建の空き家数は 5,740 戸となります。

奈良市が実施した空き家等実態調査の空き家等の数 (3,298 戸) と住宅・土地統計調査による戸建の空き家数 (5,740 戸) には乖離がありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

- 住宅・土地統計調査は全国から約 350 万世帯を抽出し調査票を配布して行った統計調査である一方、奈良市が実施した調査は水道閉栓情報等を基に特定した空き家等候補を対象に調査員が全戸現地調査を行ったもので、2 つの調査は手法が異なること。
- 奈良市が実施した調査では、空き家等は国土交通省が定める指針に基づき「1 年間を通して使用実績がない建築物等」としていますが、住宅・土地統計調査の空き家の「その他の住宅」は「人が住んでいない住宅」とされていることから、住んでいない期間が 1 年未満のものや、住んでいないが物置として使用している建築物等が含まれていること。

2) 空き家等の件数及び空き家率

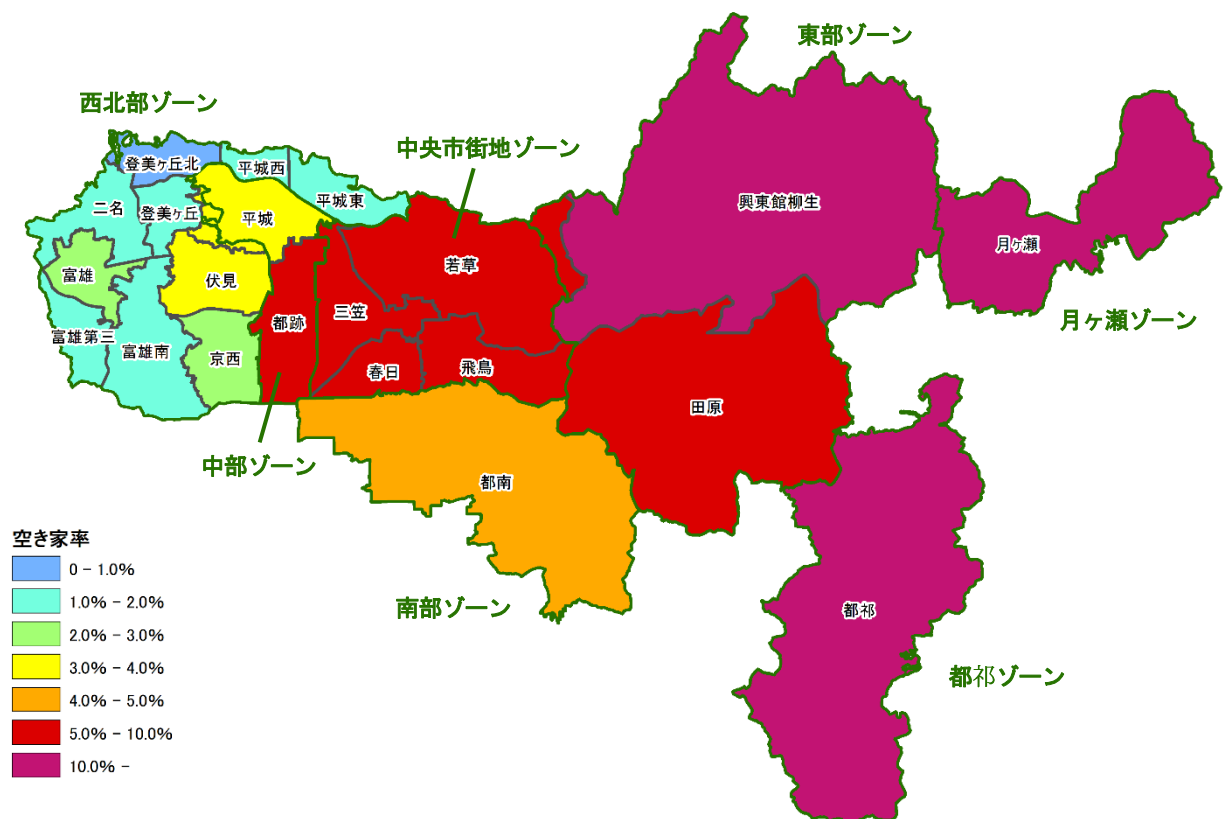
奈良市空き家等実態調査による空き家率は4.2%でした。※

地区別（中学校区別）の空き家数及び空き家率は、それぞれ以下のとおりとなりました。

- ・ 空き家等は、春日中学校区が393戸と最も多く、次いで都南中学校区が351戸、若草中学校区が307戸、三笠中学校区が289戸、飛鳥中学校区が219戸と続いています。
- ・ 上記5つの中学校区のうち、都南中学校区を除く4つの中学校区は、中央市街地ゾーンに属しており、前回調査と同じく、中央市街地ゾーンに多く分布しています。
- ・ 空き家率は、東側に位置する中学校区で高くなっており、月ヶ瀬中学校区が22.5%、興東館柳生中学校区が19.7%、都祁中学校区が14.6%となっています。
- ・ また、上記3つの中学校区の他には、中央市街地ゾーンの中学校区、中央市街地ゾーンに接する都跡中学校区、東部ゾーンの田原中学校区で5%以上の空き家率となっています。
- ・ 一方、西北部ゾーンの各中学校区では空き家率が低く、特に登美ヶ丘北中学校区は空き家率が1%未満となっています。
- ・ 空き家率は、前回調査と同じく奈良市の東側の空き家率が高くなっており、この特徴は、前回調査と比べて今回調査の方がより明らかとなっています。

※ゼンリン住宅地図データ(2018年)の「個人家屋」数を住宅総数として空き家率を算出しています。

【図9 各中学校区の空き家率】

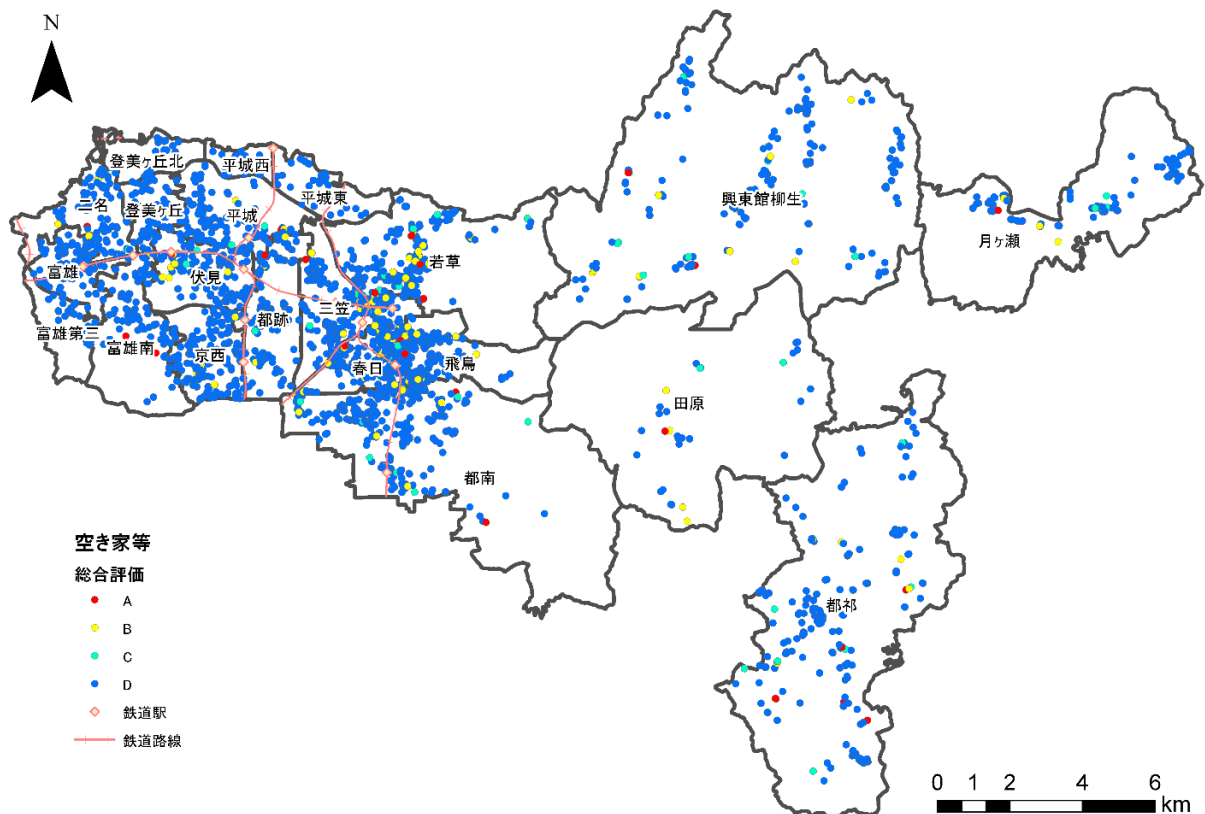


3) 空き家等の分布状況

奈良市空き家等実態調査において把握された空き家数 3,298 戸の分布状況を見ますと、ほとんどの空き家等が市街地エリアに集中しており、特に中央市街地ゾーンでの分布が多くなっています。

一方、東部、月ヶ瀬、都祁ゾーンでは分布密度が低くなっています。

【図 10 奈良市における空き家等の分布状況】

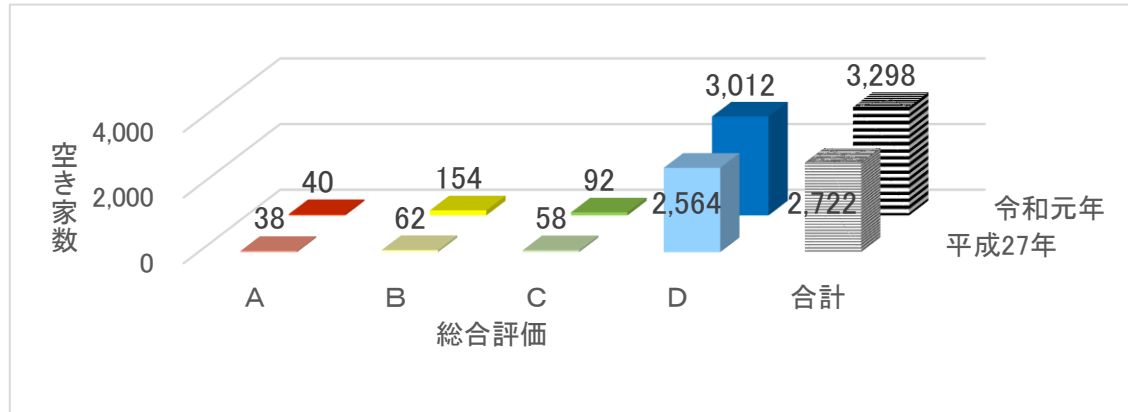


4) 平成 27 年度と令和元年度の奈良市空き家等実態調査の比較

平成 27 年度と令和元年度の奈良市空き家等実態調査を比較すると、次のとおりとなりました。

- 令和元年度奈良市空き家等実態調査において新たに空き家等と判定したものは、総合評価 A は 16 件、B は 62 件、C は 40 件、D は 1,595 件で合計 1,713 件でした。また、空き家等でなくなったものは、総合評価 A は 22 件、B は 22 件、C は 20 件、D は 1,073 件で合計 1,137 件でした。平成 27 年度奈良市空き家等実態調査から 4 年間で空き家等が 576 件増加しています。
- 全ての総合評価で空き家数は増えていますが、特に総合評価 B の老朽化が著しい空き家等、総合評価 C の改修工事により再利用が可能な空き家等が増えています。これらの増加は、新たな空き家等の発生や空き家等の老朽化の進行によるものと推測されます。
- 総合評価 A の増加が比較的小さいのは、危険度の高い空き家等に対する改善指導が重点的に行われているため、解消が図られ抑制されていると推測されます。
- 空き家等候補の抽出方法を変更した結果、田原、興東館柳生、月ヶ瀬、都祁の 4 校区の空き家率は前回の調査に比べて空き家等が増加し空き家率が高くなりました。

【グラフ 10 総合評価の推移】



【表 5 総合評価の推移】

(件)

		令和元年度					空き家等でなくなったもの	合計
	ランク	A	B	C	D	小計		
平成 27 年度	A	16				16	22	38
	B	2	37		1	40	22	62
	C		7	1	30	38	20	58
	D	6	48	51	1,386	1,491	1,073	2,564
	小計	24	92	52	1,417	1,585	1,137	2,722
新たに発生した空き家等		16	62	40	1,595	1,713		
合計		40	154	92	3,012	3,298		

【表 6 空き家等の数及び空き家率】

中学校区	空き家等の数			空き家率		
	平成 27 年度	令和元年度	差	平成 27 年度	令和元年度	差
若草	292	307	15	5.31%	5.67%	0.36%
飛鳥	210	219	9	6.55%	6.93%	0.38%
春日	354	393	39	8.58%	9.57%	0.99%
三笠	261	289	28	5.21%	5.87%	0.66%
都跡	163	172	9	5.46%	5.77%	0.31%
京西	178	187	9	2.73%	2.81%	0.09%
平城	146	168	22	3.10%	3.53%	0.43%
伏見	195	200	5	3.25%	3.18%	-0.07%
登美ヶ丘	88	77	-11	2.33%	2.00%	-0.34%
登美ヶ丘北	13	21	8	0.69%	0.89%	0.20%
二名	83	84	1	1.71%	1.69%	-0.02%
富雄	113	113	0	2.75%	2.61%	-0.14%
富雄南	117	111	-6	1.88%	1.74%	-0.14%
富雄第三	24	33	9	0.93%	1.27%	0.35%
平城西	21	25	4	1.35%	1.59%	0.23%
平城東	20	34	14	0.68%	1.05%	0.36%
都南	286	351	65	3.99%	4.91%	0.91%
田原	16	33	17	3.22%	6.95%	3.73%
興東館柳生	50	186	136	5.03%	19.66%	14.64%
月ヶ瀬	22	85	63	5.61%	22.55%	16.93%
都祁	70	210	140	4.74%	14.55%	9.81%

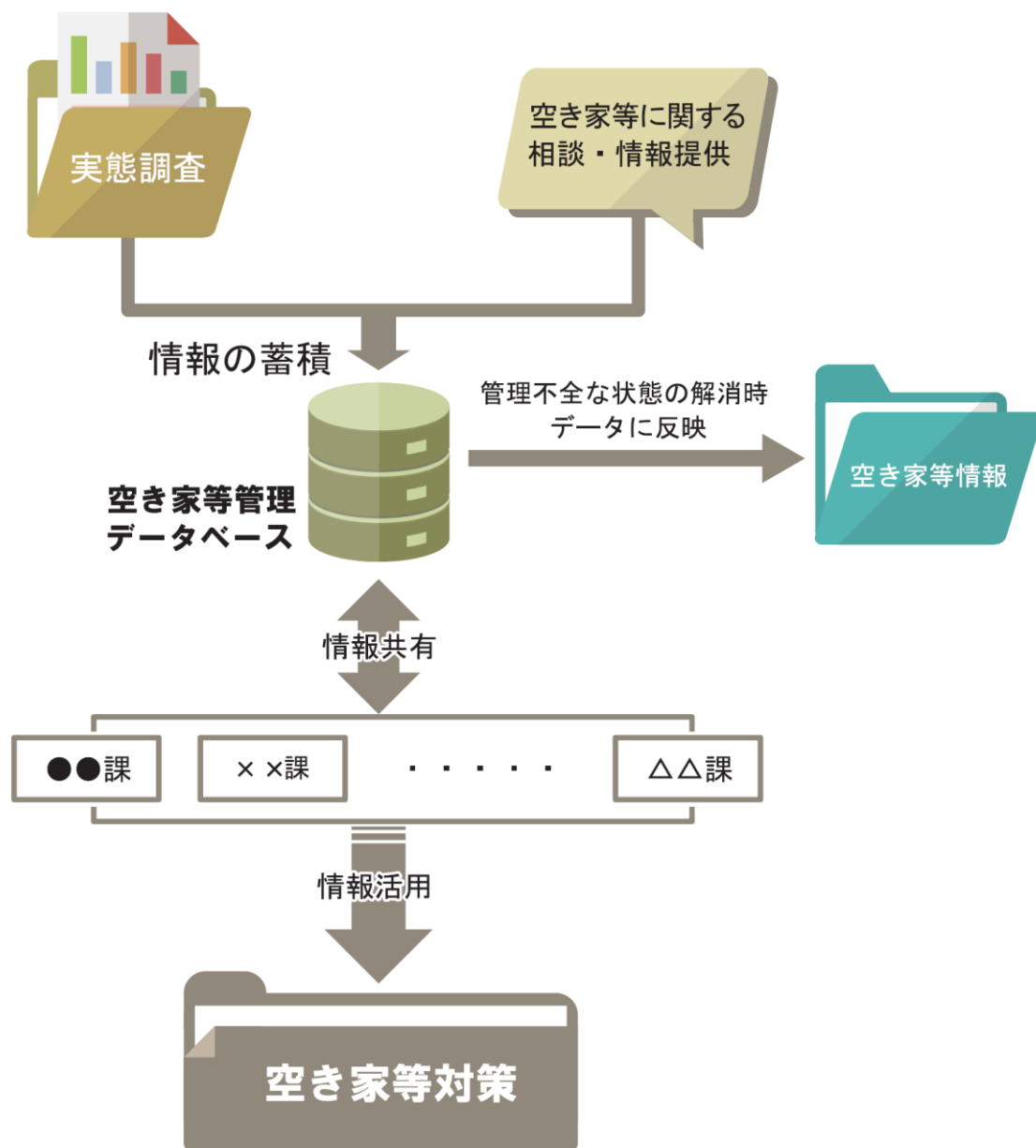
※ゼンリン住宅地図データ(2013 年・2019 年)の「個人家屋」数をそれぞれの総住宅数として空き家率を算出しています。

4. 空き家等の情報共有

実態調査等により把握した空き家等の情報は、空き家等管理データベースとして整備し庁内の関連部署で共有を図り、空き家等対策等に活用します。

また、新たに市民等から寄せられた情報や、調査を行った事案については随時データを更新します。

【図 11 空き家等の情報共有】



5. これまでの奈良市の空き家等対策の取り組みと課題

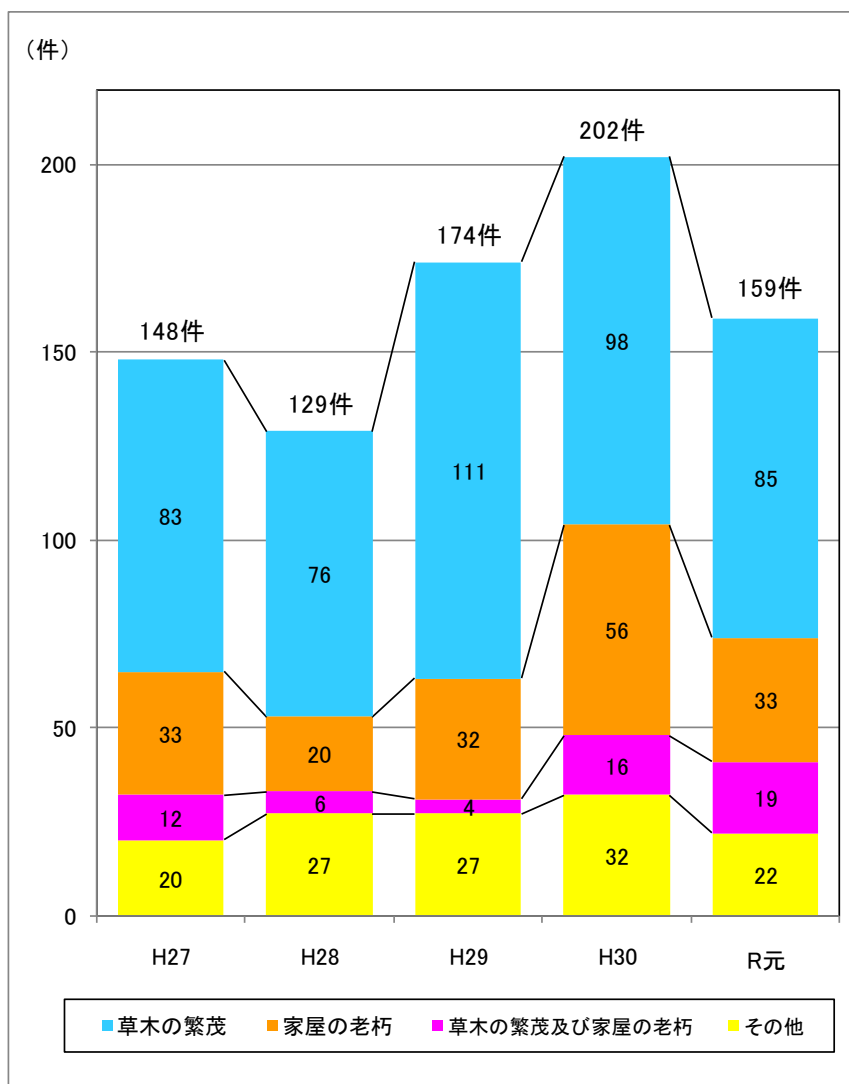
(1) 管理不全な空き家等への対応

平成 27 年度からは、空家法の成立を受け、管理不全な空き家等に関する総合窓口として住宅課が対応しています。

下記のグラフ 11 は、空家法の施行以降、住宅課へ管理不全な空き家等について相談が寄せられた件数です。各年度において、「草木の繁茂」に関する相談が半数以上を占めており、雑草や植木が繁茂したまま放置されている空き家等が多く見られます。空家法に基づき、空き家等の所有者や管理者へ、適正な管理を求める「お願い」の文書を送付する等の対応を実施してきました。

また、空き家等の所有者が死亡し、複雑に相続が発生している場合も少なくなく、多数の相続人調査には多大な労力も必要です。相続人の調査業務は、平成 29 年に奈良県司法書士会と締結した「空き家等対策に関する協定」に基づき、司法書士へ調査を依頼し、正確で迅速な相続人の確知を行ってきました。

【グラフ 11 管理不全な空き家等の相談件数(平成 27 年度～令和元年度)】



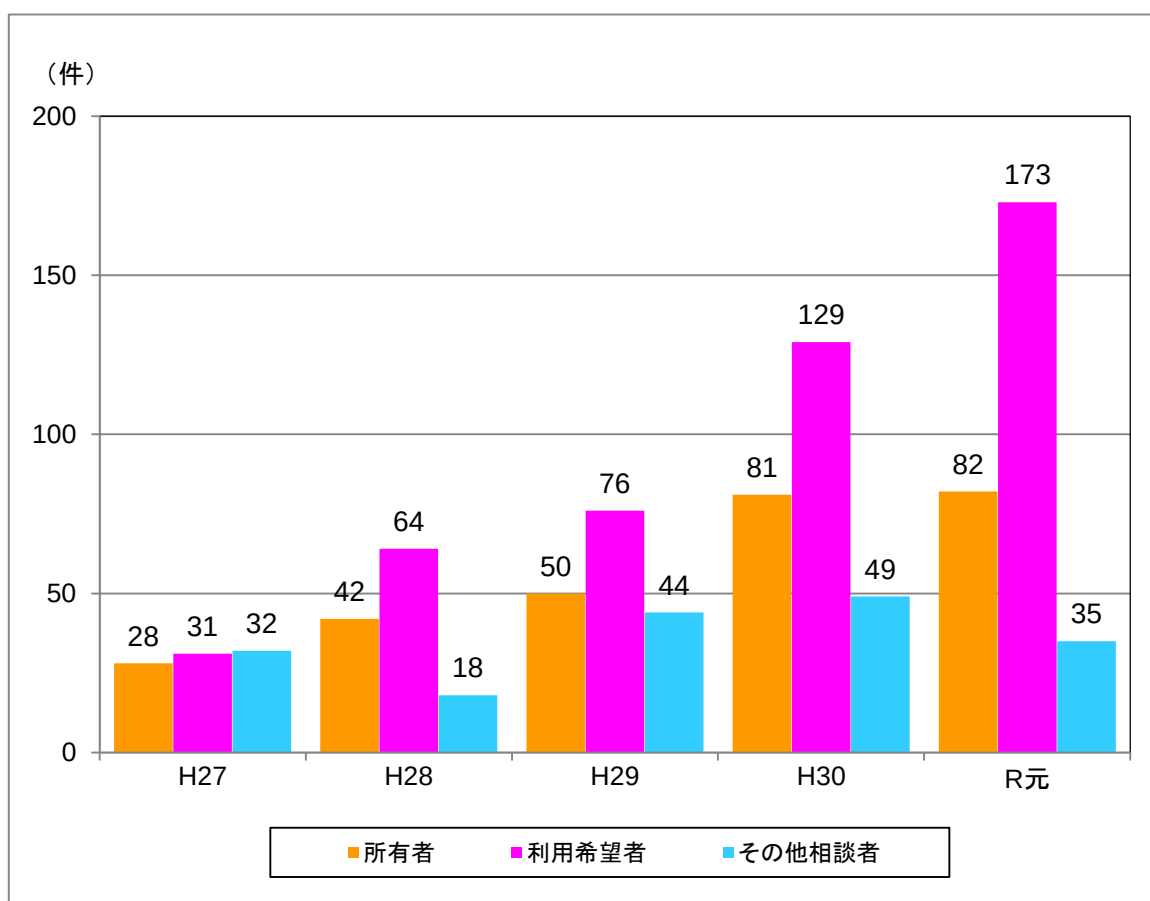
(2) 空き家等の利活用に関する取り組み

空き家等の利活用に関する取り組みとしては、平成 23 年 4 月から「ならまち町家バンク」を設立し、町家の所有者等への登録促進や、専用ホームページによる利活用希望者への物件情報の提供を行っています。

また、平成 27 年 7 月から空き家等に関する常設相談窓口を開設すると共に、専門員が面談や電話により相談に応じる体制を確保しました。また、セミナーや個別相談会を定期的に行うことで、所有者や移住希望者等から多様な相談を受けています。同年 12 月から「奈良市空き家・町家バンク」のホームページを新設し、奈良市の里山地域である東部地域の空き家等、ならまち地域の町家物件を広く紹介するための所有者と利活用希望者をマッチングさせるポータルサイトを運営しています。加えて、令和 2 年 6 月には、オンライン移住相談窓口も開設しました。

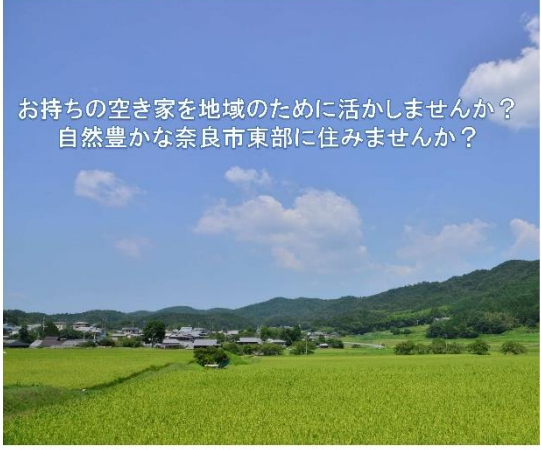
更に、空き家等の利活用方法や移住希望者の声を地域の方々に感じていただくため、空き家等の DIY 研修会を開催しました。

【グラフ 12 空き家等の利活用に対する相談件数(平成 27 年度～令和元年度)】



【図 12 奈良市空き家バンクのパンフレット】

お持ちの空き家を地域のために活かしませんか？
自然豊かな奈良市東部に住みませんか？



奈良市空き家バンクのご案内

対象地域 田原・柳生・大柳生・東里・狹川・月ヶ瀬・都祁

・奈良市空き家バンクとは・・・
奈良市内の自然豊かな里山にある空き家の有効活用を目的とし、所有者の方から物件を登録してもらい、利用したい方への情報提供など、スムーズな利活用につながるよう総的にサポートする取り組みです。



【図 13 空き家相談窓口のチラシ】

奈良市空き家相談窓口

奈良市に所有する空き家のことでお悩みの皆様へ



- ・親が住んでいた家が空き家になった
- ・遠方にて家の管理ができない
- ・荷物が多くて手が付けられない 等々

空き家に関するお悩みがありましたらまずはお気軽にご相談下さい

◎相談窓口
NPO法人空き家コンシェルジュ(奈良市空き家等総合対策受託事業者)

電話番号 : 0744-35-6211
住 所 : 〒634-0075 奈良県橿原市小房町9-32
ホームページ : <http://www.akiyaconcierge.com/>
※受付時間9:00～17:00 月～土(祝日除く)

◎メール・FAXでのご相談
メールまたはFAXでのお問い合わせは内容を確認させていただいたのち空き家コンシェルジュからご連絡させていただきます。

メール akiyaconcierge@zeus.eonet.ne.jp
※メールでのお問い合わせはホームページからも送信できます
FAX 0744-35-6211

全体のお問合せ先
奈良市役所 住宅課 住宅政策係
住所 〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目1番1号
TEL 0742-34-5175
MAIL: juutaku@city.nara.lg.jp

【図 14 空き家セミナー&相談会、オンライン移住相談窓口の様子】



<http://akiyaconcierge.com/news/page/7/>

<https://www.city.nara.lg.jp/site/press-release/78208.html>

(3) 課題

社会状況の変化、これまでの取り組みや空き家等実態調査から整理した課題は次のとおりです。

- ・ 平成 27 年度の奈良市空き家等実態調査からの 4 年間で、新たに 1,713 件の空き家等が発生し、1,137 件が空き家等ではなくなっています。また、平成 27 年度空き家等実態調査時点では利活用可能だった空き家等についても老朽化が進んでいることが推測されます。空き家等の発生を予防するための取り組みが必要であると共に、発生した空き家等をいかに適切に管理していくか、利活用していくかが課題です。
- ・ 空き家率は地域が持つ地理的条件や社会的環境条件にも関係しています。施策実施にあたっては、空き家率が高い市内里山地域の田原、興東館柳生、月ヶ瀬、都祁や市街化調整区域など地域の特性を考慮して取り組んでいく必要があります。
- ・ 具体的に危険が迫っている空き家等への即時対応について、空家法に規定がないため、対応できない状況になっています。
- ・ 建物未登記や相続未登記の空き家等など所有者調査が困難なケースがあり、空き家等の適正管理に関する取り組みを進めて行くなかで、専門的な知識が必要な場合があります。
- ・ 所有者等に売却や利用等の意向がなく空き家等が放置され、結果として地域住民に影響を及ぼすケースや経済的理由により空き家等の管理や解体に係る資金が工面できないケース、所有者等が遠方に居住しているため、空き家等の維持管理や利活用が困難になるケース、相続問題により管理不全空き家等の解体や空き家等の利活用が進まないケースがあります。こうしたことから所有者等に対して、空き家等の適切な管理や利活用方法などの情報提供や相談支援の充実が必要です。
- ・ 空き家等対策を効果的に取り組むために、課題分析を深めていく必要があります。

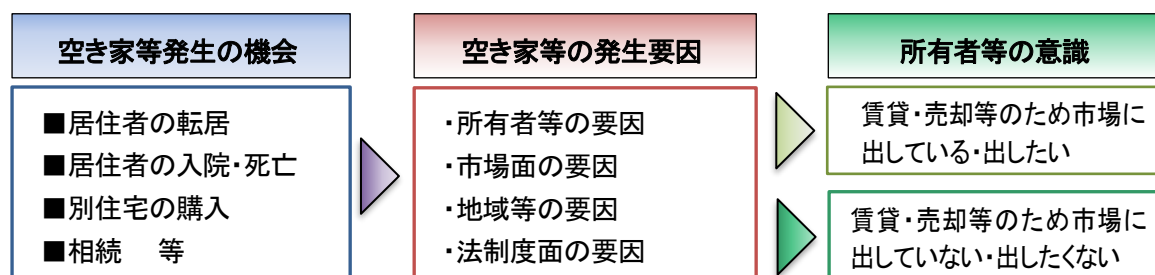
6. 空き家等の発生要因

(1) 空き家等の発生の機会と要因

空き家等が発生する機会は、居住者の転居、入院、死亡、相続等が考えられますが、その機会において空き家等が発生する要因は、所有者等、市場面、地域等、法制度面など様々であり、またその要因も一つには特定できない場合が多いと考えられます。

そして、所有者等の意識も、賃貸や売却等に関して積極的な場合と消極的な場合があるため、空き家等を管理不全な状態にしないためには、様々な発生要因や所有者等の意識を踏まえた取り組みが必要となります。

【図 15 空き家等の発生の機会と要因】



(2) 発生要因

1) 所有者等の要因

①所有者側の事情による問題

- ・ 共有名義や所有物件が複数あり意思決定に時間がかかる
- ・ 所有者が遠方居住者で対応が進まない
- ・ 除却すると借地権等の他の問題が発生する
- ・ 所有者の判断能力の低下
- ・ 活用するには定期的な維持管理に費用がかかる
- ・ 除却費が高い、費用がない、老朽化により改修費用がかかる
- ・ 貸すことに対する不安、借り手が退去せず所有者による対応が進められない

②管理者としての意識が低い

- ・ 相続などによる継承で、所有者や管理者としての意識が低い
- ・ 日常的に維持管理する必要性の認識が不足している
- ・ 情報不足のため活用の仕方が分からない、相談先が分からない

③活用や除却の意向がない

- ・ 特に困っていない
- ・ 面倒くさい
- ・ 愛着がある
- ・ 物置にしている
- ・ 将来使うかもしれない
- ・ 仏壇やお墓がある
- ・ 先祖からの土地や建物を手放せない

④所有者が特定されていない

- ・ 所有者が死亡、行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い、相続手続きがなされていない
- ・ 所有者が死亡前に相続相談をする意識が低い、どこに相談するか分からない

2) 市場面の要因

①需給マッチングのズレ

- ・ 売買価格、家賃が相場に合っていない
- ・ 老朽化や設備の維持管理の状況が物件によって大きく異なり、調整が困難である
- ・ 建築規模、間取り、駐車スペース、立地環境等においてニーズに合った供給が少ない

②既存住宅市場が未成熟

- ・ 性能の見えにくさや情報不足、新築優遇制度など中古住宅市場のデメリットが多い
- ・ 中古住宅流通がしにくい地域がある
- ・ リフォームすると価格が合わない

- ・中古住宅流通に関する広告宣伝力が弱い

3) 地域等の要因

①所有者に働きかけることが難しい

- ・所有者の連絡先が分からない、近所づきあいから問題にしにくい
- ・代替わりとなった所有者とのコミュニケーションが不足している
- ・保存活用すべき建物と思っても、アプローチの方法が分からない

②情報不足

- ・先進事例等の情報が不足しており、地域としての対応が分からない

4) 法制度面の要因

①建築基準法上、再建築等が困難

- ・接道要件、敷地規模、遡及適用等の制約により再建築や増築等が困難である

②都市計画法上、用途変更を伴う

- ・農業従事者の住宅など売買できない状況等がある

③固定資産税の住宅用地特例

- ・住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されないことに抵抗がある

【参考とした資料】

- 「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会 報告書 別添資料集」(平成 26 年 3 月 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会)
- 空家実態調査 集計結果 平成 26 年 国土交通省住宅局
- 「都市自治体と空き家」2015 年 3 月 日本都市センター P106～
- 「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」平成 26 年 3 月 公益財団法人東京市町村自治調査会 P28～

7. 奈良市のまちづくり面からみた空き家等の問題・課題

奈良市は、世界遺産「古都奈良の文化財」をはじめとする歴史的な文化遺産が、今も生活の中に息づいています。また、大和青垣国定公園や奈良公園、市内東部の里山地域をはじめとした緑溢れる自然環境にも恵まれています。

そうした中に、管理不全な空き家等が発生した場合、倒壊等により周辺の建築物や通行人等に対して保安上の危険をもたらすおそれがあるだけでなく、奈良市の大きな魅力である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。

そのため、空き家等の発生抑制に取り組み、発生した空き家等が管理不全とならないように適切な管理を促進させると共に、地域の特性を踏まえ、町家等の空き家を利活用していくことにより歴史的なまちなみを保全していくことも必要です。