

第6章 現地調査の結果

1. 空き家等の分布

(1) 空き家等候補と現地調査の結果

空き家等候補数と現地調査の結果は以下のとおりとなりました。

- ・ 本調査では、現地調査対象の 5,347 件と現地調査により新たに発見された 321 件を合わせた 5,668 件の空き家等候補について、現地調査を実施しました。
- ・ また、前回調査で A・B 評価であった 100 件については、別途、動向調査を実施していたため、その調査結果も含めて整理しました。
- ・ その結果、奈良市における空き家等は 3,298 件となりました。

(2) 地区別分布状況

空き家等 3,298 件の地区別（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 件と最も多く、次いで都南中学校区が 351 件、若草中学校区が 307 件、三笠中学校区が 289 件、飛鳥中学校区が 219 件と続いています。
- ・ 上記の 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。

表 6. 1 各中学校区の空き家数、総住宅数、空き家率

○空き家数

中学校区	中央市街地ゾーン				中部ゾーン	西北部ゾーン	中部ゾーン	西北部ゾーン
	若草	飛鳥	春日	三笠	都跡	京西	平城	伏見
前回調査	292	210	354	261	163	178	146	195
今回調査	307	219	393	289	172	187	168	200

中学校区	西北部ゾーン							
	登美ヶ丘	登美ヶ丘北	二名	富雄	富雄南	富雄第三	平城西	平城東
前回調査	88	13	83	113	117	24	21	20
今回調査	77	21	84	113	111	33	25	34

中学校区	南部ゾーン	東部ゾーン		月ヶ瀬ゾーン	都丈ゾーン	総計
	都南	田原	興東館柳生	月ヶ瀬	都丈	
前回調査	286	16	50	22	70	2,722
今回調査	351	33	186	85	210	3,298

○総住宅数

中学校区	中央市街地ゾーン				中部ゾーン	西北部ゾーン	中部ゾーン	西北部ゾーン
	若草	飛鳥	春日	三笠	都跡	京西	平城	伏見
前回調査	5,494	3,204	4,126	5,009	2,985	6,532	4,712	5,996
今回調査	5,410	3,159	4,107	4,921	2,980	6,649	4,760	6,285

中学校区	西北部ゾーン							
	登美ヶ丘	登美ヶ丘北	二名	富雄	富雄南	富雄第三	平城西	平城東
前回調査	3,772	1,885	4,848	4,111	6,211	2,594	1,550	2,922
今回調査	3,857	2,356	4,957	4,325	6,377	2,594	1,577	3,248

中学校区	南部ゾーン	東部ゾーン		月ヶ瀬ゾーン	都丈ゾーン	総計
	都南	田原	興東館柳生	月ヶ瀬	都丈	
前回調査	7,161	497	995	392	1,476	76,472
今回調査	7,151	475	946	377	1,443	77,954

○空き家率

中学校区	中央市街地ゾーン				中部ゾーン	西北部ゾーン	中部ゾーン	西北部ゾーン
	若草	飛鳥	春日	三笠	都跡	京西	平城	伏見
前回調査	5.3%	6.6%	8.6%	5.2%	5.5%	2.7%	3.1%	3.3%
今回調査	5.7%	6.9%	9.6%	5.9%	5.8%	2.8%	3.5%	3.2%

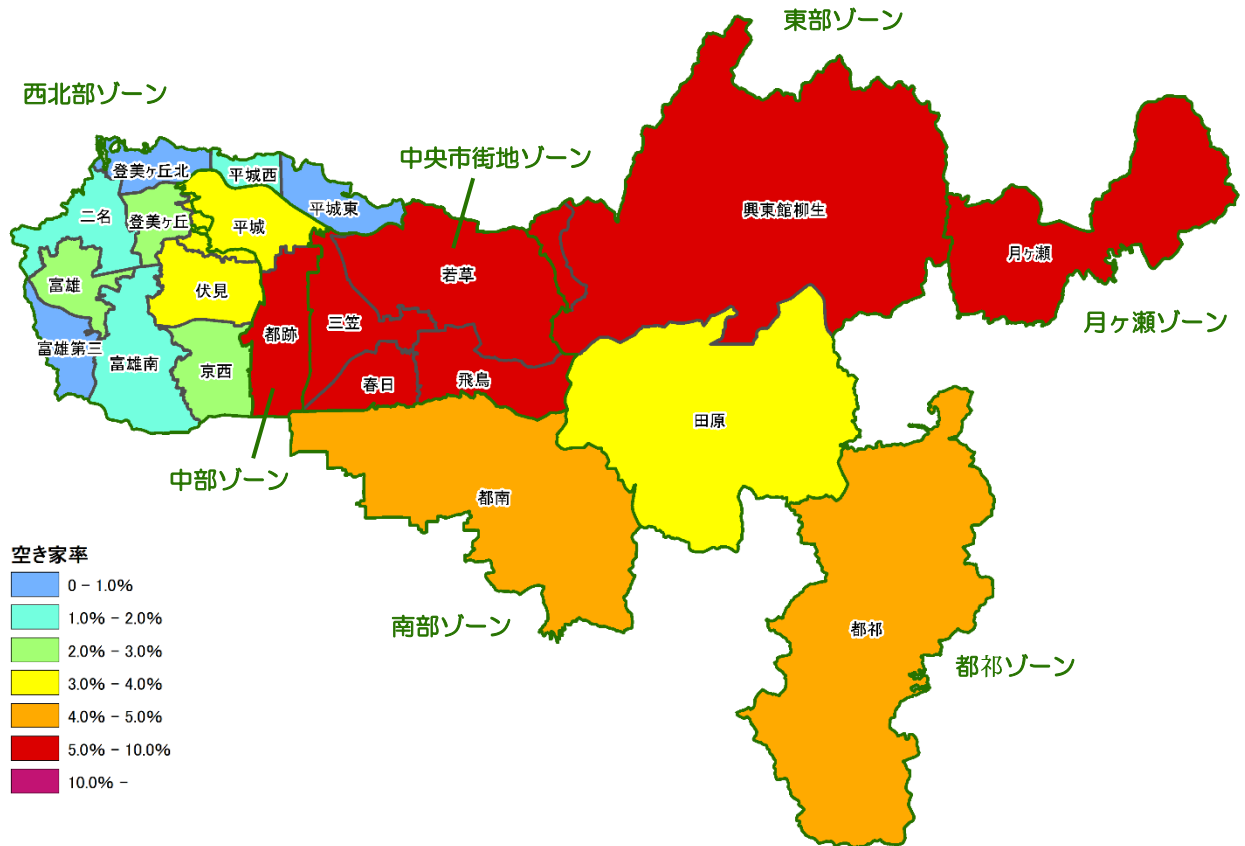
中学校区	西北部ゾーン							
	登美ヶ丘	登美ヶ丘北	二名	富雄	富雄南	富雄第三	平城西	平城東
前回調査	2.3%	0.7%	1.7%	2.7%	1.9%	0.9%	1.4%	0.7%
今回調査	2.0%	0.9%	1.7%	2.6%	1.7%	1.3%	1.6%	1.0%

中学校区	南部ゾーン	東部ゾーン		月ヶ瀬ゾーン	都丈ゾーン	総計
	都南	田原	興東館柳生	月ヶ瀬	都丈	
前回調査	4.0%	3.2%	5.0%	5.6%	4.7%	3.6%
今回調査	4.9%	6.9%	19.7%	22.5%	14.6%	4.2%

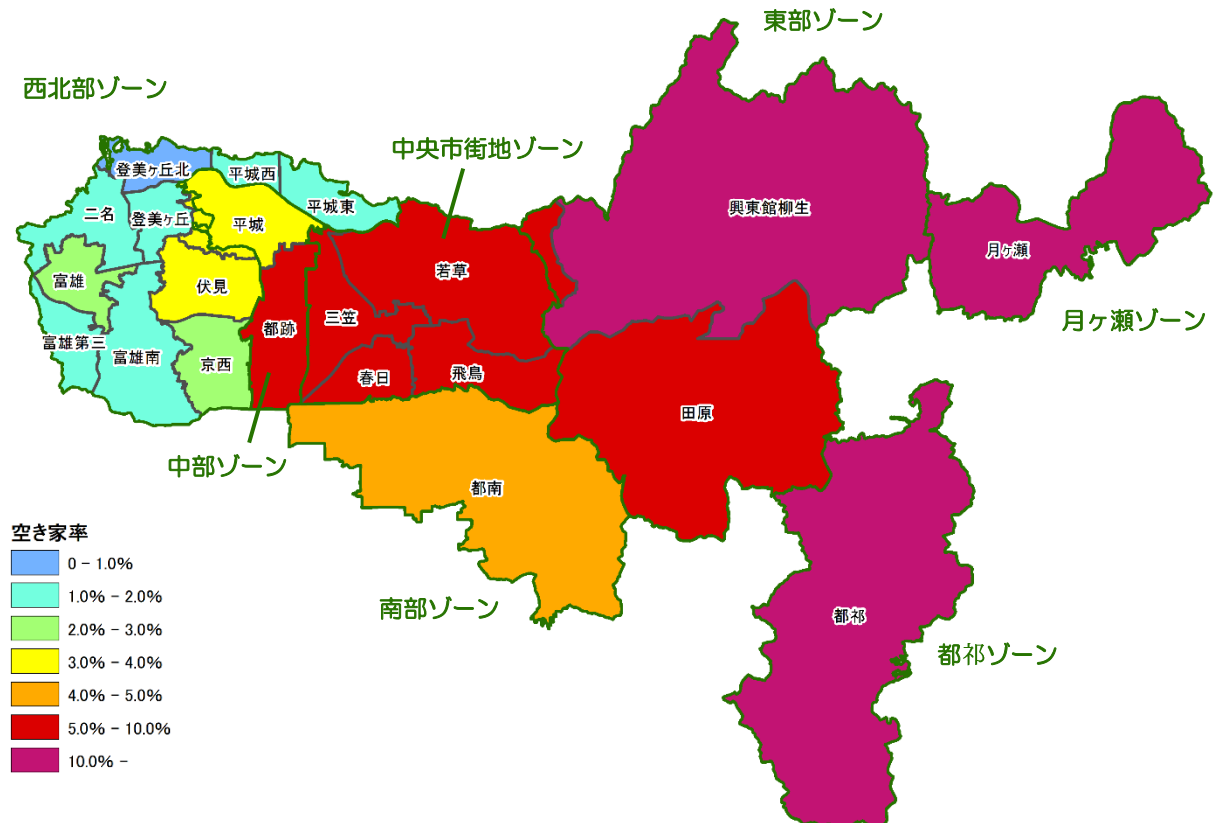
※ゼンリン住宅地図データ（2019年）の「個人の家屋」数を総住宅数として空き家率を算出

図6. 1 各中学校区の空き家率

○前回調査



○今回調査



2. 空き家等の状況

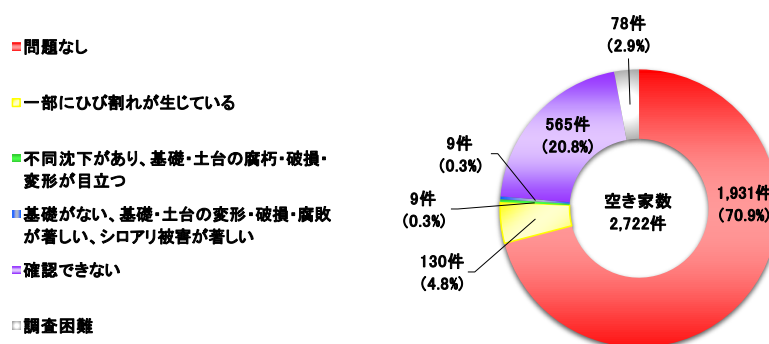
(1) 空き家等の状況

① 基礎の状況

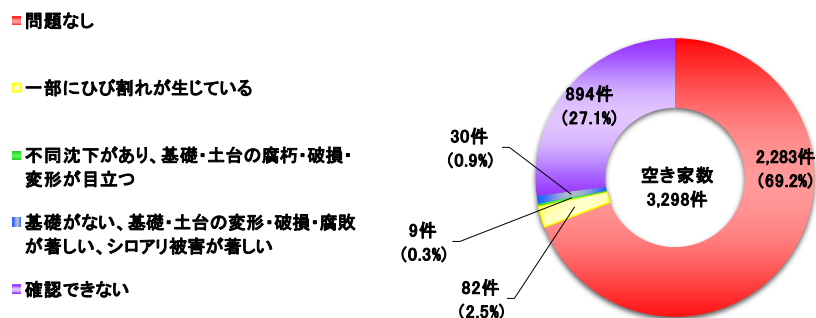
- ・ 前回調査では、「問題なし」が1,931件（70.9％）でした。一方、「一部にひび割れが生じている」が130件（4.8％）、「不同沈下があり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ」及び「基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリ被害が著しい」がそれぞれ9件（0.3％）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,283件（69.2％）でした。一方、「一部にひび割れが生じている」が82件（2.5％）、「不同沈下があり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ」が9件（0.3％）、「基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリ被害が著しい」が30件（0.9％）確認されました。
- ・ 基礎の状況は、「問題あり」の項目のうち、特に「基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリ被害が著しい」の割合が高くなっています。

図6. 2 基礎の状況

【前回調査】



【今回調査】

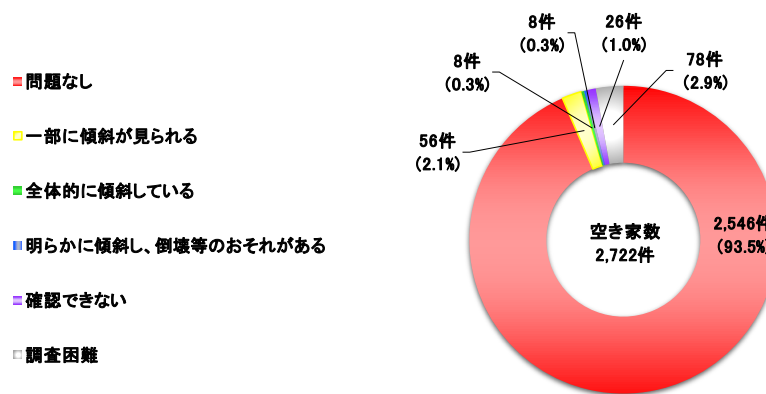


② 建物の傾斜の状況

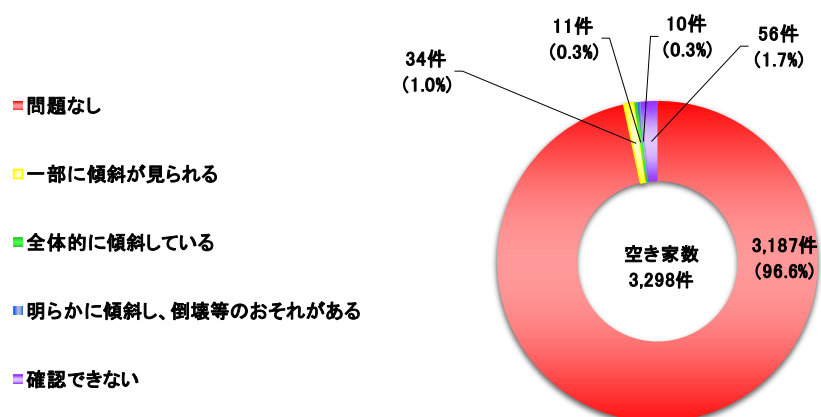
- ・ 前回調査では、「問題なし」が 2,546 件（93.5%）でした。一方、傾斜が見られるものが 72 件、うち「明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある」が 8 件（0.3%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が 3,187 件（96.6%）でした。一方、傾斜が見られるものが 55 件、うち「明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある」が 10 件（0.3%）確認されました。
- ・ 建物の傾斜の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「一部に傾斜が見られる」の割合が低くなっています。

図 6. 3 建物の傾斜の状況

【前回調査】



【今回調査】

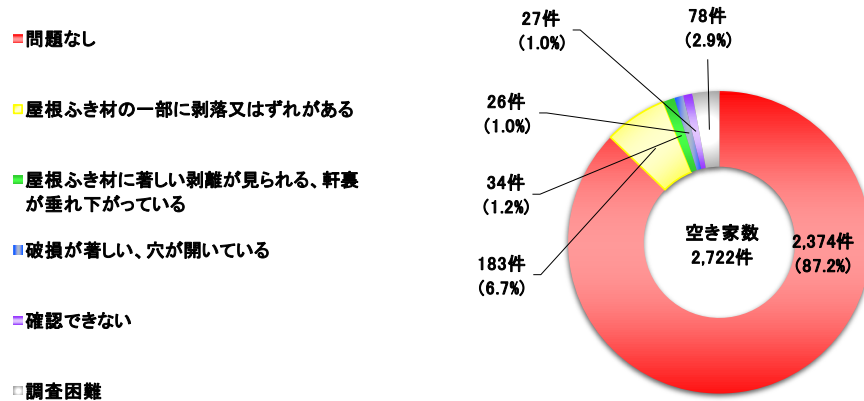


③ 屋根の状況

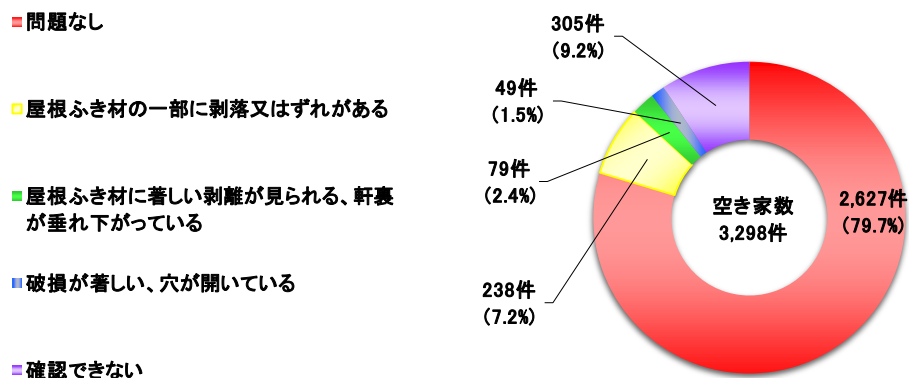
- ・ 前回調査では、「問題なし」が2,374件（87.2％）でした。一方、屋根に問題が見られるものが243件あり、そのうち「破損が著しい、穴が開いている」が26件（1.0％）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,627件（79.7％）でした。一方、屋根に問題が見られるものが366件あり、そのうち「破損が著しい、穴が開いている」が49件（1.5％）確認されました。
- ・ 屋根の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「屋根ふき材に著しい剥離が見られる、軒裏が垂れ下がっている」の割合が高くなっています。

図6. 4 屋根の状況

【前回調査】



【今回調査】

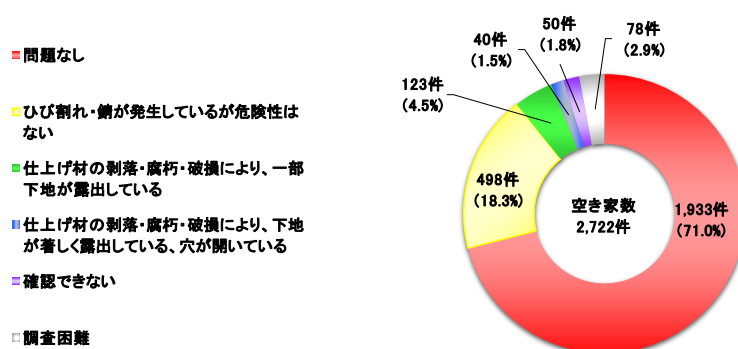


④ 外壁の状況

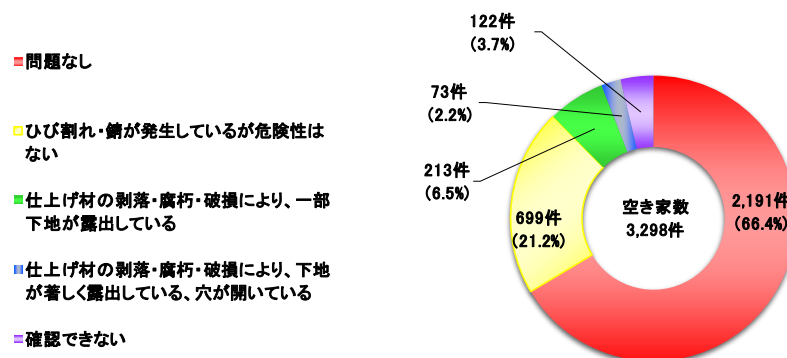
- ・ 前回調査では、「問題なし」が1,933件（71.0%）、「ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない」が498件（18.3%）でした。一方、「仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している」又は「仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている」等、問題の見られるものが合わせて163件（6.0%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,191件（66.4%）、「ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない」が699件（21.2%）でした。一方、「仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している」又は「仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている」等、問題の見られるものが合わせて286件（8.7%）確認されました。
- ・ 外壁の状況は、前回と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている」の割合が高くなっています。

図 6. 5 外壁の状況

【前回調査】



【今回調査】

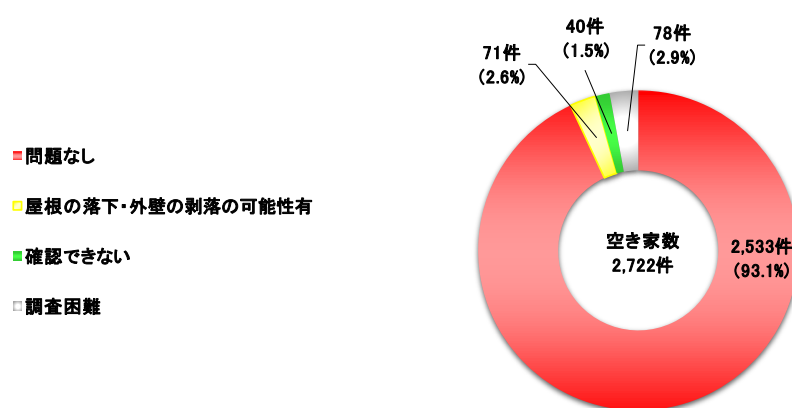


⑤ 周囲への影響度

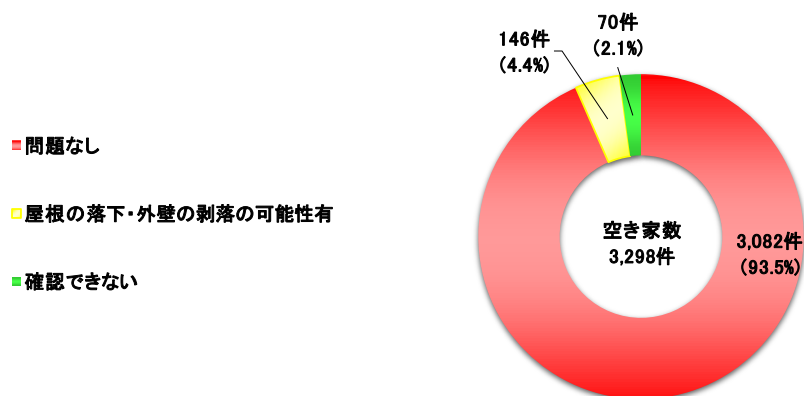
- ・ 前回調査では、「問題なし」が2,533件（93.1％）でした。一方、「屋根の落下・外壁の剥離の可能性有」が71件（2.6％）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が3,082件（93.5％）でした。一方、「屋根の落下・外壁の剥離の可能性有」が146件（4.4％）確認されました。
- ・ 周囲への影響度は、前回調査と比較すると、「屋根の落下・外壁の剥離の可能性有」の割合が高くなっています。

図 6. 6 周囲への影響度

【前回調査】



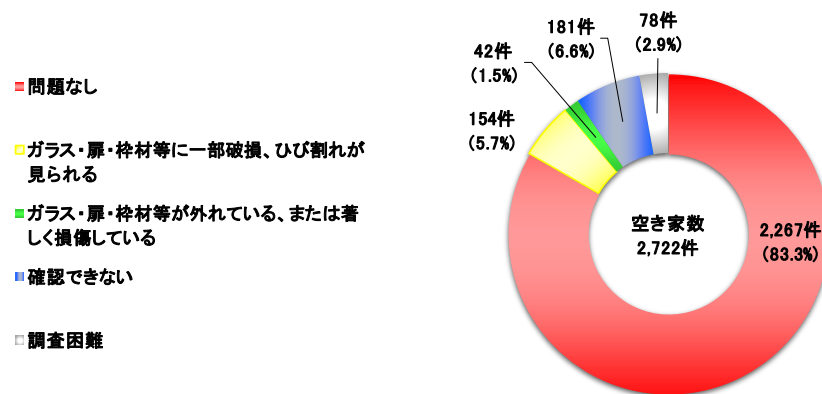
【今回調査】



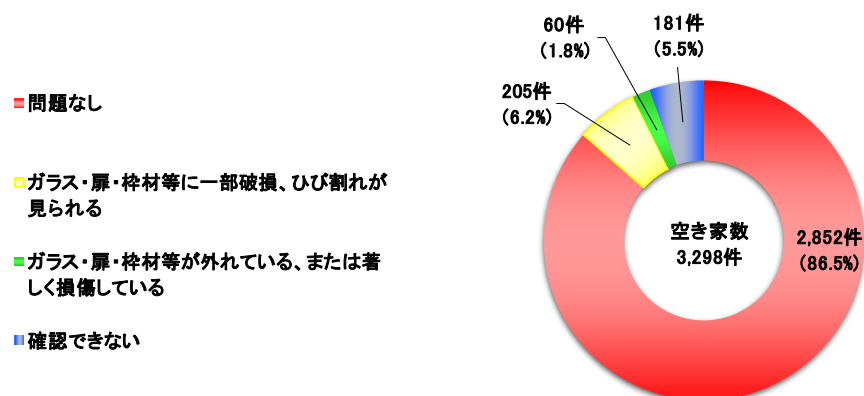
⑥ 開口部の状況

- ・ 前回調査では、「問題なし」が2,267件（83.3%）でした。一方、「ガラス・扉・枠材等の一部破損、ひび割れが見られる」が154件（5.7%）、「ガラス・扉・枠材等が外れている、又は著しく損傷している」が42件（1.5%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,852件（86.5%）でした。一方、「ガラス・扉・枠材等の一部破損、ひび割れが見られる」が205件（6.2%）、「ガラス・扉・枠材等が外れている、又は著しく損傷している」が60件（1.8%）確認されました。
- ・ 開口部の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「ガラス・扉・枠材等が外れている、又は著しく損傷している」の割合が高くなっています。

図 6. 7 開口部の状況
【前回調査】



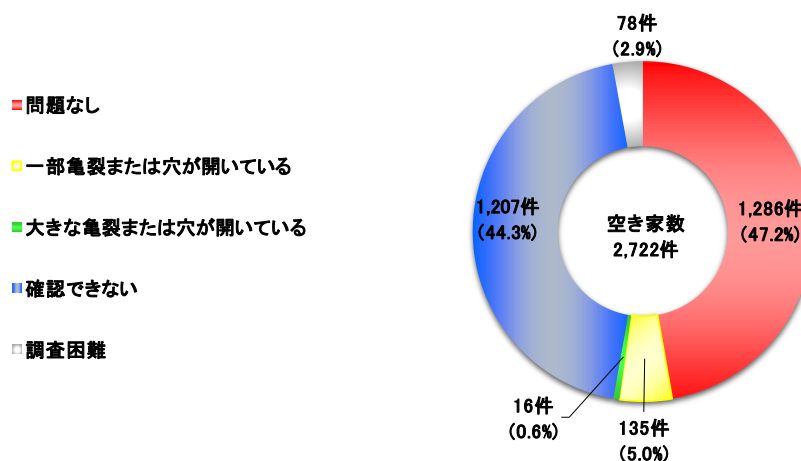
【今回調査】



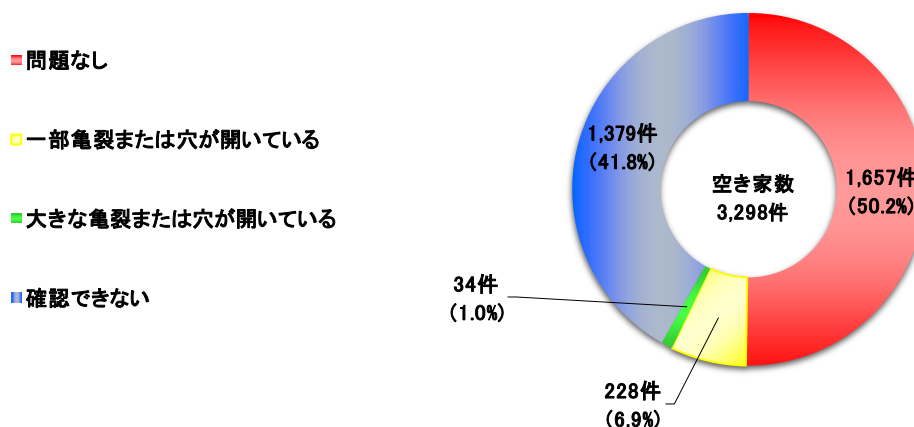
⑦ 塀、柵、門の状況

- ・ 前回調査では、「問題なし」が1,286件（47.2%）でした。一方、「一部亀裂又は穴が開いている」が135件（5.0%）、「大きな亀裂又は穴が開いている」が16件（0.6%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が1,657件（50.2%）でした。一方、「一部亀裂又は穴が開いている」が228件（6.9%）、「大きな亀裂又は穴が開いている」が34件（1.0%）確認されました。
- ・ 塀、柵、門の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「大きな亀裂又は穴が開いている」の割合が高くなっています。

図6. 8 塀、柵、門の状況
【前回調査】



【今回調査】

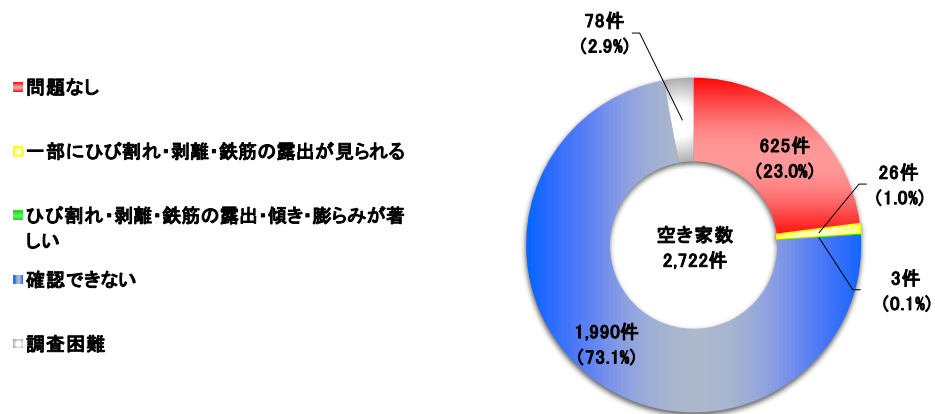


⑧ 擁壁の状況

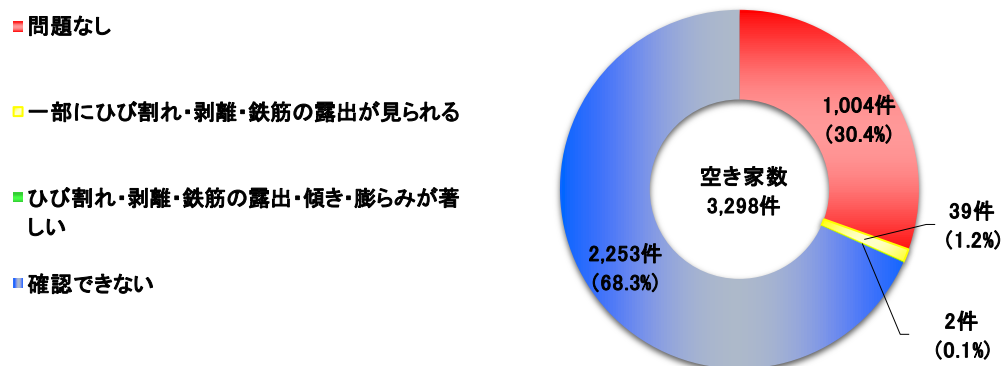
- ・ 前回調査では、「問題なし」が 625 件 (23.0%) でした。一方、「一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる」26 件 (1.0%)、「ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい」が 3 件 (0.1%) 確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が 1,004 件 (30.4%) でした。一方、「一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる」39 件 (1.2%)、「ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい」が 2 件 (0.1%) 確認されました。
- ・ 擁壁の状況は、前回調査と比較すると、「問題なし」の割合が高くなっています。

図 6. 9 擁壁の状況

【前回調査】



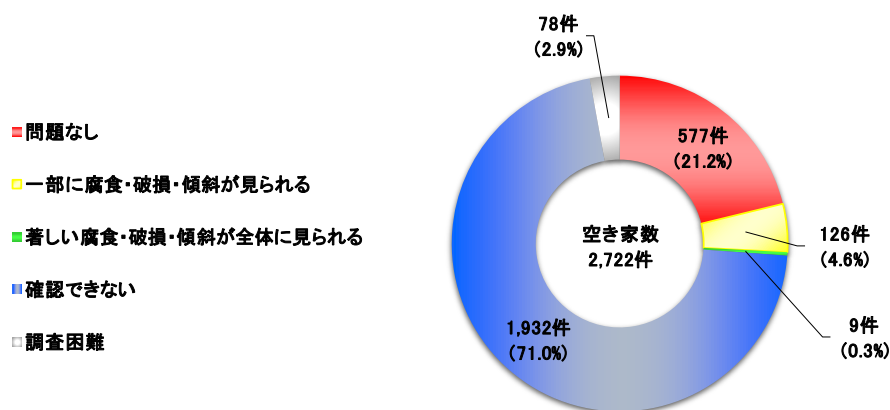
【今回調査】



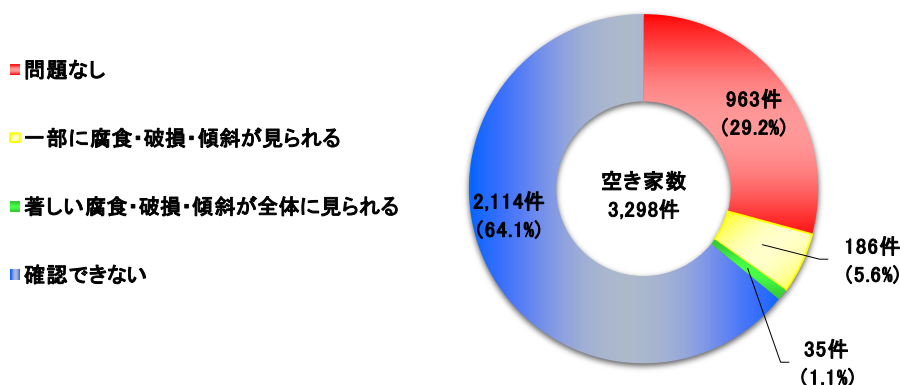
⑨ 屋外階段・バルコニーの状況

- ・ 前回調査では、「問題なし」が 577 件（21.2％）でした。一方、「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」が 126 戸（4.6％）、「著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる」が 9 件（0.3％）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が 963 件（29.2％）でした。一方、「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」が 186 件（5.6％）、「著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる」が 35 件（1.1％）確認されました。
- ・ 屋外階段・バルコニーの状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる」の割合が高くなっています。

図 6. 10 屋外階段・バルコニーの状況
【前回調査】



【今回調査】

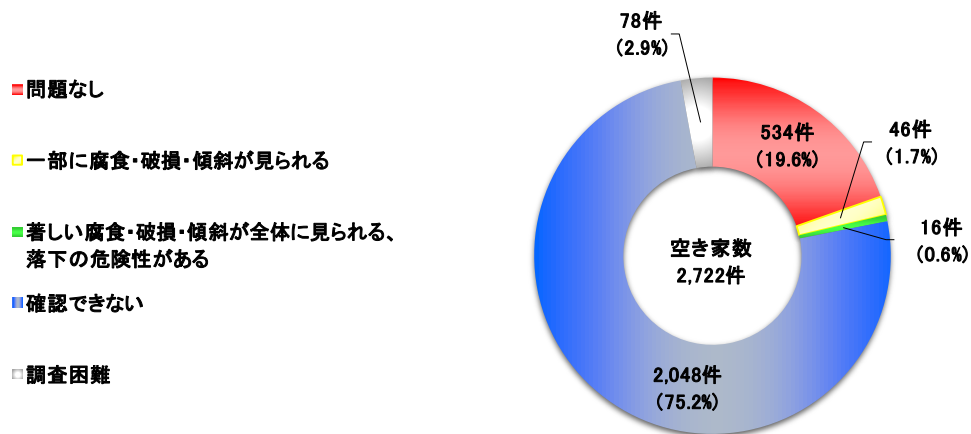


⑩ 看板・給湯設備・屋上水槽の状況

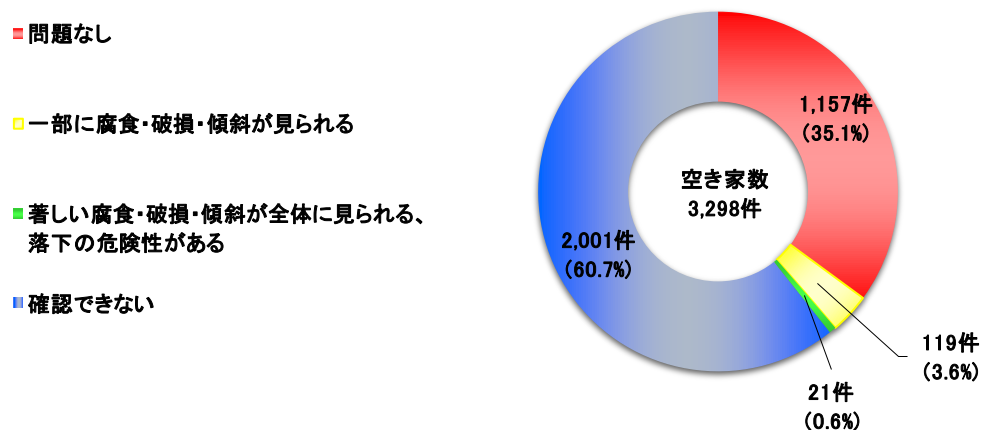
- ・ 前回調査では、「問題なし」が 534 件（19.6％）でした。一方、「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」が 46 件（1.7％）、「著しい腐食・破損・傾斜が見られる、落下の危険性がある」が 16 件（0.6％）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が 1,157 件（35.1％）でした。一方、「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」が 119 件（3.6％）、「著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある」が 21 件（0.6％）確認されました。
- ・ 看板・給湯設備・屋上水槽の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」の割合が高くなっています。

図 6. 1 1 看板・給湯設備・屋上水槽の状況

【前回調査】



【今回調査】



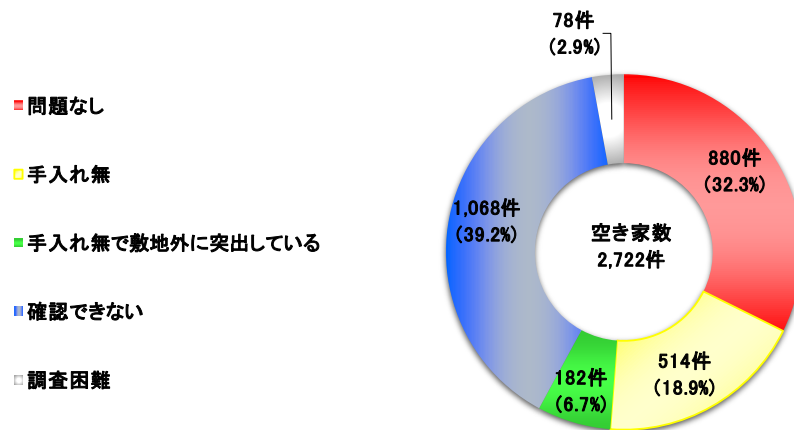
（２）敷地の状況

① 樹木の状況

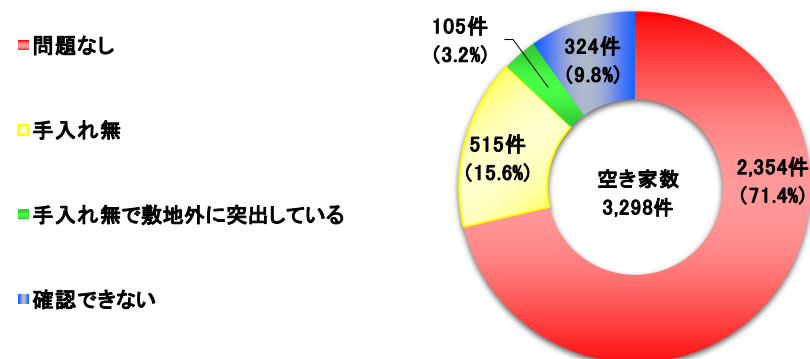
- ・ 前回調査では、「問題なし」が880件(32.3%)でした。一方、「手入れ無」が514件(18.9%)、「手入れ無で敷地外に突出している」が182件(6.7%)確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,354件(71.4%)でした。一方、「手入れ無」が515件(15.6%)、「手入れ無で敷地外に突出している」が105件(3.2%)確認されました。
- ・ 樹木の状況は、前回調査と比較すると、「問題なし」の割合が高くなっています。

図6. 12 樹木の状況

【前回調査】



【今回調査】

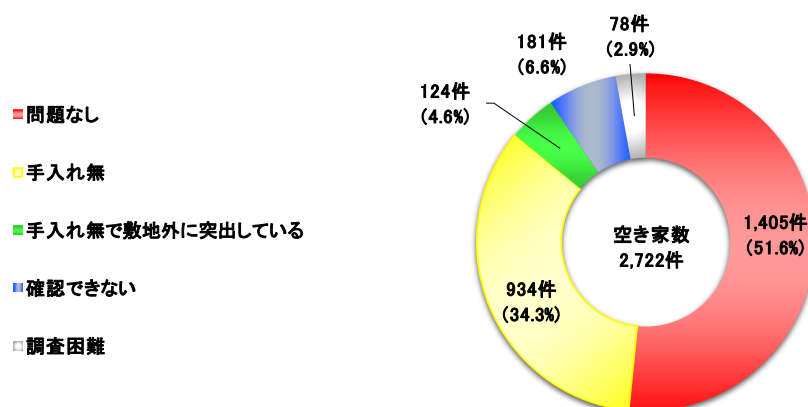


② 雑草の状況

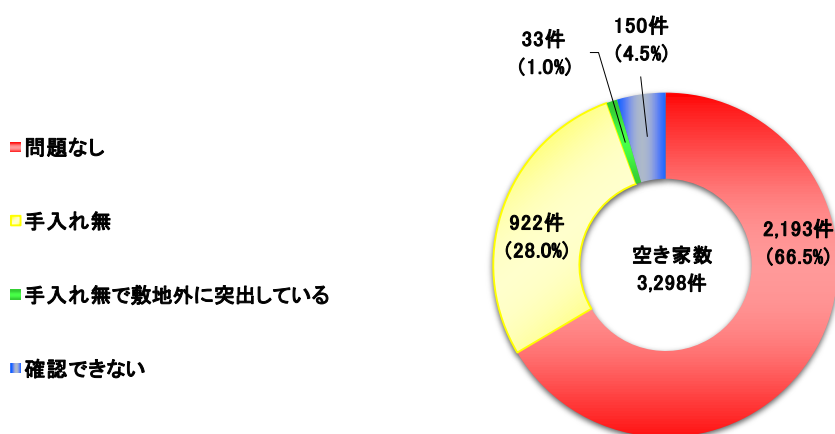
- ・ 前回調査では、「問題なし」が 1,405 件 (51.6%) でした。一方、「手入れ無」が 934 件 (34.3%)、「手入れ無で敷地外に突出している」が 124 件 (4.6%) 確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が 2,193 件 (66.5%) でした。一方、「手入れ無」が 922 件 (28.0%)、「手入れ無で敷地外に突出している」が 33 件 (1.0%) 確認されました。
- ・ 雑草の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「手入れ無で敷地外に突出している」の割合が低くなっています。

図 6. 13 雑草の状況

【前回調査】



【今回調査】

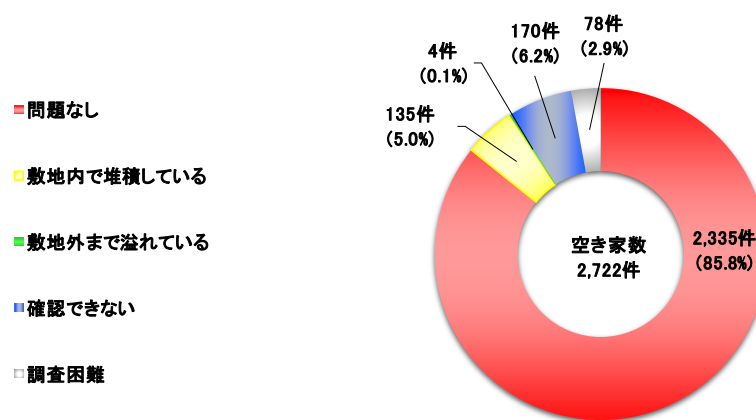


③ ごみ堆積物の状況

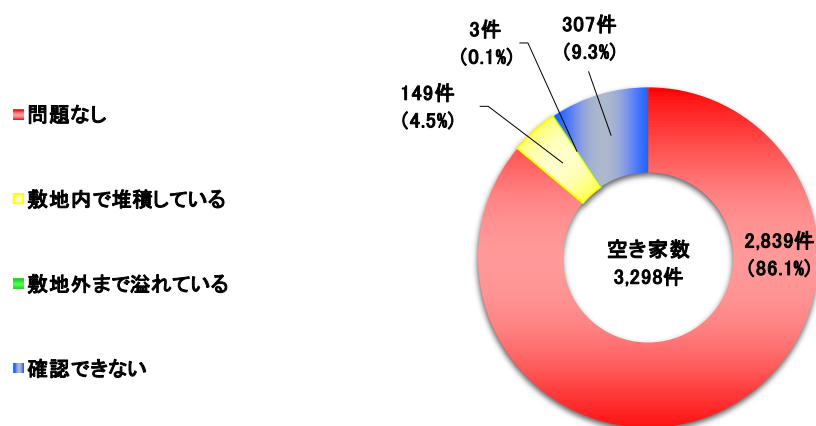
- ・ 前回調査では、「問題なし」が2,335件（85.8％）でした。一方、「敷地内で堆積している」が135件（5.0％）、「敷地外まで溢れている」が4件（0.1％）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,839件（86.1％）でした。一方、「敷地内で堆積している」が149件（4.5％）、「敷地外まで溢れている」が3件（0.1％）確認されました。
- ・ ごみ堆積物の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「敷地内で堆積している」の割合が低くなっています。

図 6. 1 4 ごみ堆積物の状況

【前回調査】



【今回調査】

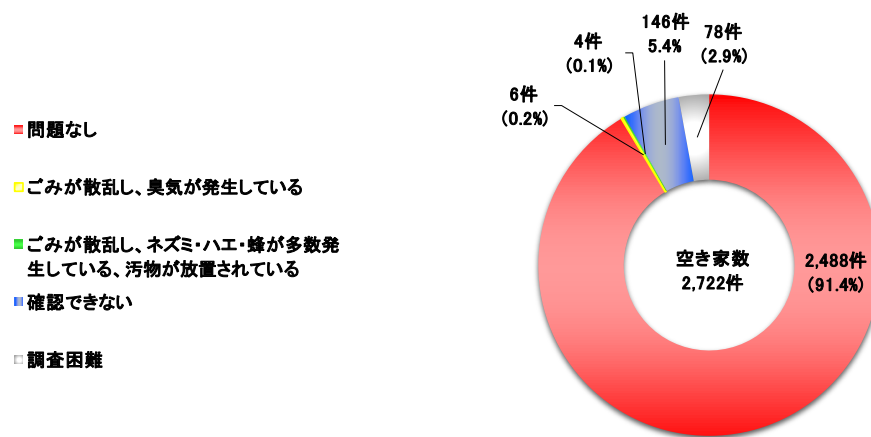


④ 衛生面

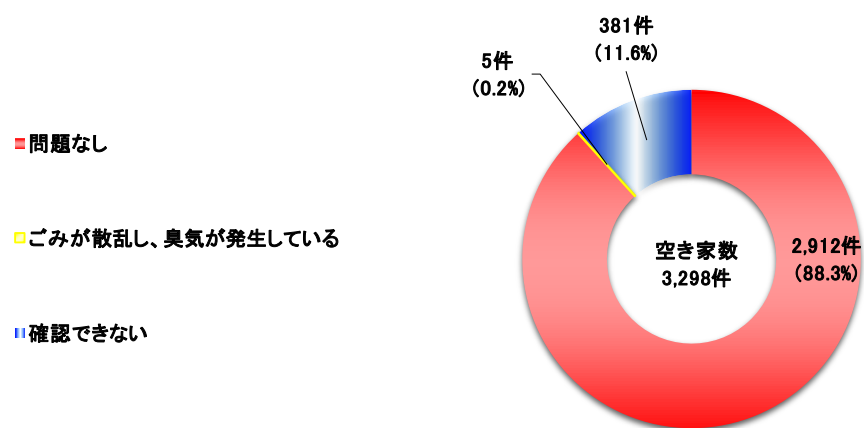
- ・ 前回調査では、「問題なし」が2,488件（91.4%）でした。一方、「ごみが散乱し、臭気が発生している」が6件（0.2%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,912件（88.3%）でした。一方、「ごみが散乱し、臭気が発生している」が5件（0.2%）確認されました。
- ・ 衛生面は、前回調査と比較すると、「問題なし」の割合が低くなっています。

図6. 15 衛生面

【前回調査】



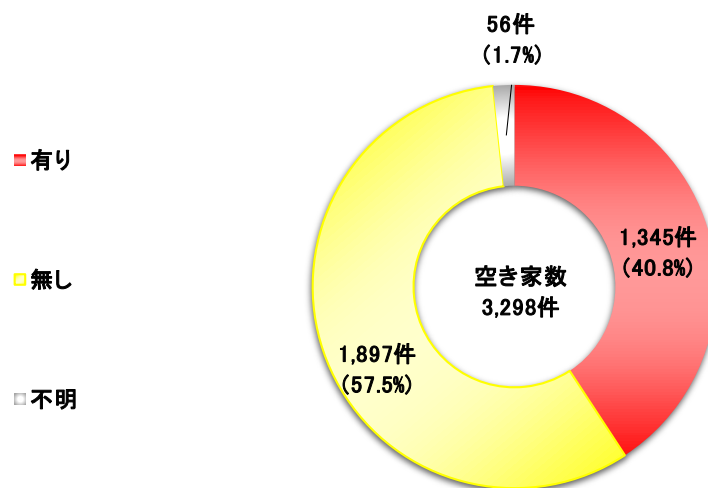
【今回調査】



⑤ 駐車空間の状況

- ・ 今回調査では、「有り」が1,345件（40.8%）、「無し」が1,897件（57.5%）でした。

図 6. 1 6 駐車空間の状況
【今回調査】



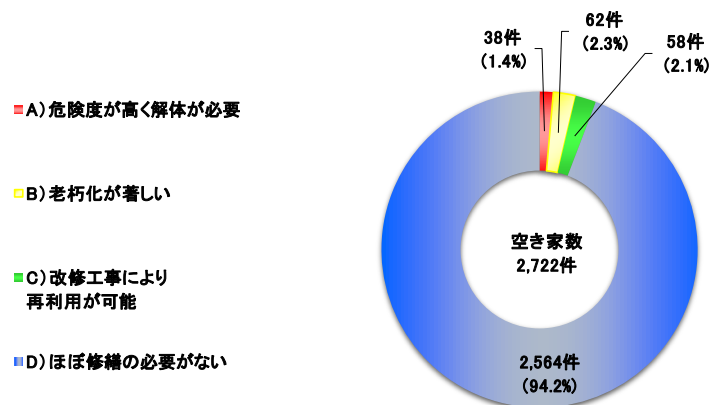
(3) 総合評価

空き家等の総合評価の結果、以下のとおりとなりました。

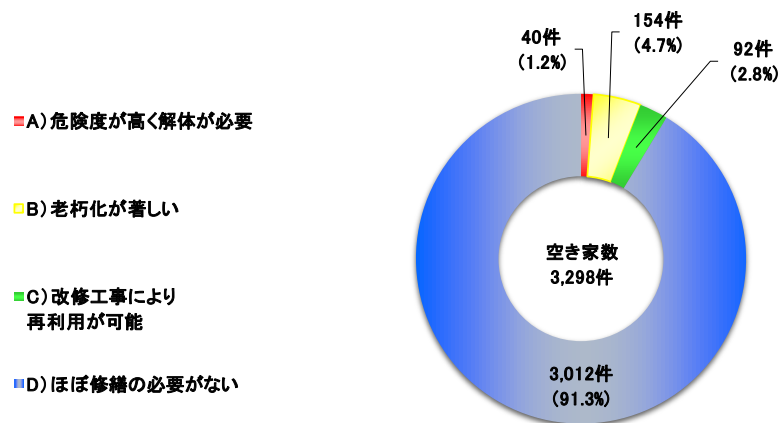
- ・ 前回調査では、「ほぼ修繕の必要がない」が 2,564 件 (94.2%) となりました。
- ・ 一方、「危険度が高く解体が必要」な空き家等は 38 件 (1.4%) となりました。
- ・ また、解体が必要なほどではないものの、「老朽化が著しい」空き家等が 62 件 (2.3%)、
「改修工事により再利用が可能」な空き家等が 58 件 (2.1%) となりました。
- ・ 今回調査では、「ほぼ修繕の必要がない」が 3,012 件 (91.3%) となりました。
- ・ 一方、「危険度が高く解体が必要」な空き家等は 40 件 (1.2%) となりました。
- ・ また、解体が必要なほどではないものの、「老朽化が著しい」空き家等が 154 件 (4.7%)、
「改修工事により再利用が可能」な空き家等が 92 件 (2.8%) となりました。
- ・ 前回調査と比較すると、「B) 老朽化が著しい」の割合が高くなっています。

図 6. 17 総合評価の結果

【前回調査】



【今回調査】



第7章 空き家等データベースの作成

空家法では、施策のひとつとして、市町村が空き家に関するデータベースの整備を行うという努力義務が定められています。奈良市においても、調査結果を活用し、空き家等のデータを管理していくためのデータベースを作成しました。

データベースは、現地調査を実施した 5,668 件分で整理し、机上調査の結果や現地調査の結果を確認できるような位置情報（地番、座標）をもつ GIS データとして作成しました。

また、位置情報に該当する課税や登記情報を地番で紐づけできるデータを作成しました。

図 7. 1 空き家等管理データベースのイメージ

