

**令和6年度
奈良市空き家等実態調査
報告書**

令和7年2月

奈良市

目 次

第1章 奈良市の現状	1
1. 人口・世帯等の状況	1
2. 空き家の状況	4
第2章 調査の概要	10
1. 調査目的	10
2. 調査期間	10
3. 調査区域	10
4. 調査対象	10
第3章 机上調査の概要	11
1. 机上調査手法の概要	11
2. 利用したデータの諸元	12
第4章 机上調査の結果	13
1. 対象データの整理	13
(1) 水道閉栓データの整理	13
2. アドレスマッチング処理	14
(1) データ準備	14
(2) 処理の実施	14
3. 現地調査対象の整理	15
(1) 空き家相談データの追加	15
(2) 令和元年度空き家等データの追加	15
(3) 処理の実施	15
(4) 整理の実施	15
4. 机上調査結果	15
第5章 現地調査の概要	18
1. 現地調査手法の概要	18
2. 空き家等判定調査	19
3. 空き家等管理状況調査	21
4. 総合評価	22
第6章 現地調査の結果	25
1. 空き家等の分布	25

(1) 空き家等候補と現地調査の結果	25
(2) 地区別分布状況	25
(3) 令和元年度調査結果と令和 6 年度調査結果の異動状況	27
2. 空き家等の状況	28
(1) 空き家等の状況	28
(2) 敷地の状況	40
(3) 総合評価	45
第 7 章 空き家等データベースの作成.....	46
第 8 章 調査結果の分析.....	47
1. 空き家等の状況	47
(1) 総合評価 A・B の空き家等の状況	50
(2) 総合評価 C・D の空き家等の状況	50
2. 接道状況	51

第1章 奈良市の現状

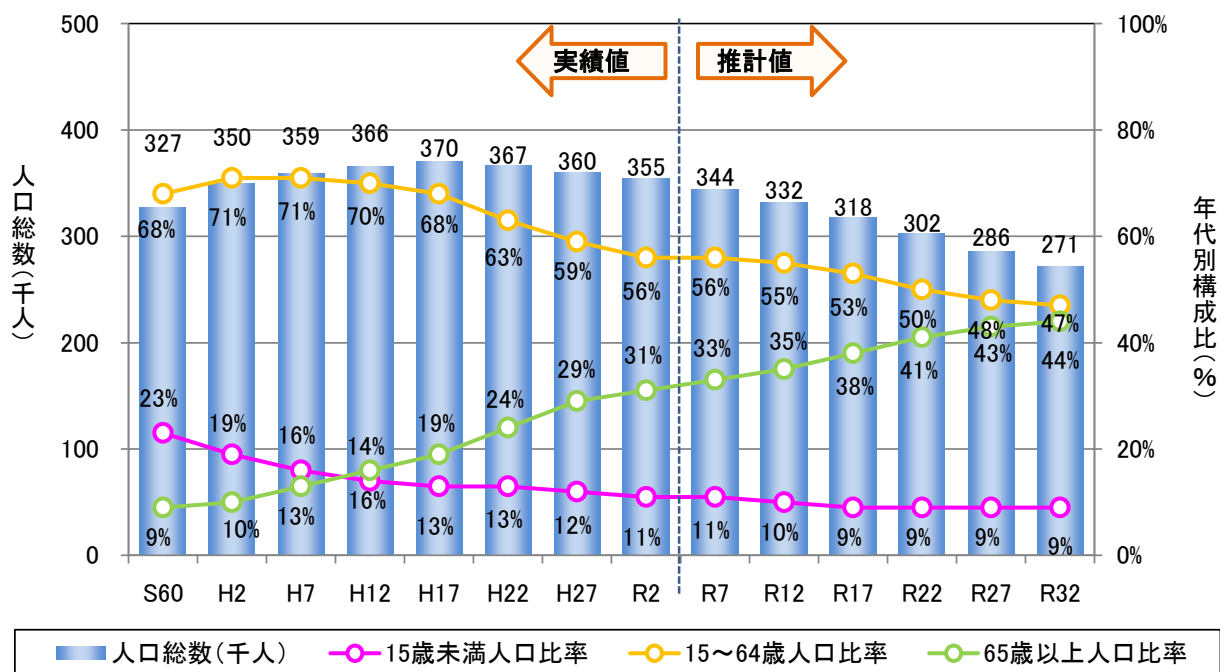
1. 人口・世帯等の状況

① 人口・世帯数

奈良市の人口及び世帯数には以下の傾向が見られます。

- ・ 人口は平成17年の37万人をピークに減少に転じ、今後も減少すると推計されています。
- ・ 少子高齢化が進行し、15歳未満人口比率が11%（令和2年）から9%（令和32年）に減少するとともに、65歳以上人口比率が31%（令和2年）から44%（令和32年）への大幅な上昇が推計されています。
- ・ 世帯数は年々増加傾向にあり、人口が減少に転じた平成17年以降も増加しています。
「日本の世帯数の将来推計（令和6年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）によると、全国・奈良県の世帯数は2030年をピークに減少に転じる見込みです。
- ・ 総住宅数は世帯数同様に増加傾向にあります。また、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総住宅数が1万戸以上超過している状態が続き、平成30年では総住宅数と世帯数の差は縮まりましたが、令和5年には2万戸以上の差に広がりました。

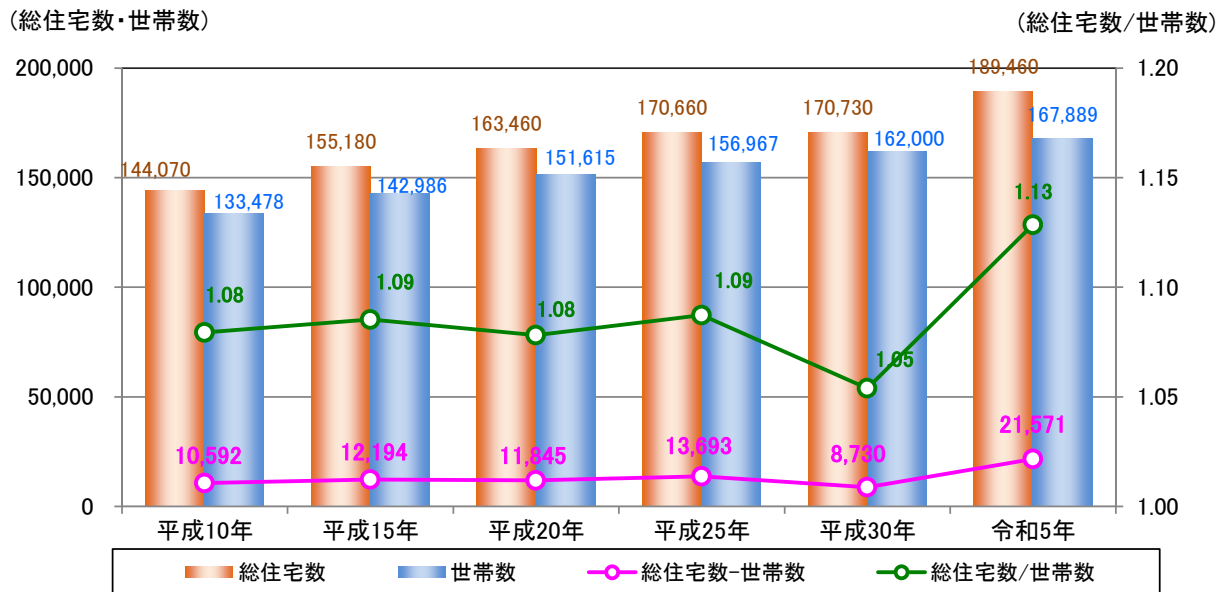
図1.1 奈良市の人口推移と将来推計人口



出典： 昭和60年～令和2年 各年国勢調査（総人口、年齢別人口比率）

令和7年以降「日本の将来推計人口（令和5年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

図 1. 2 奈良市の総住宅数・世帯数の推移



出典： 総住宅数：平成10年～令和5年 「住宅・土地統計調査結果」

(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 65歳以上世帯員の有無による世帯の状況

奈良市の65歳以上世帯員の有無による世帯の状況には以下の傾向が見られます。

- ・ 65歳以上世帯員のいる世帯の割合は年々高くなっており、平成7年から令和2年にかけて約20%増加しています。
- ・ 65歳以上世帯員のいる世帯のうち、単身世帯及び高齢夫婦のみの世帯ともに増加しており、平成7年から令和2年にかけて10%以上増加しています。

図 1. 3 65歳以上世帯員のいる世帯・いない世帯の推移

出典：平成7年～令和2年 各年国勢調査

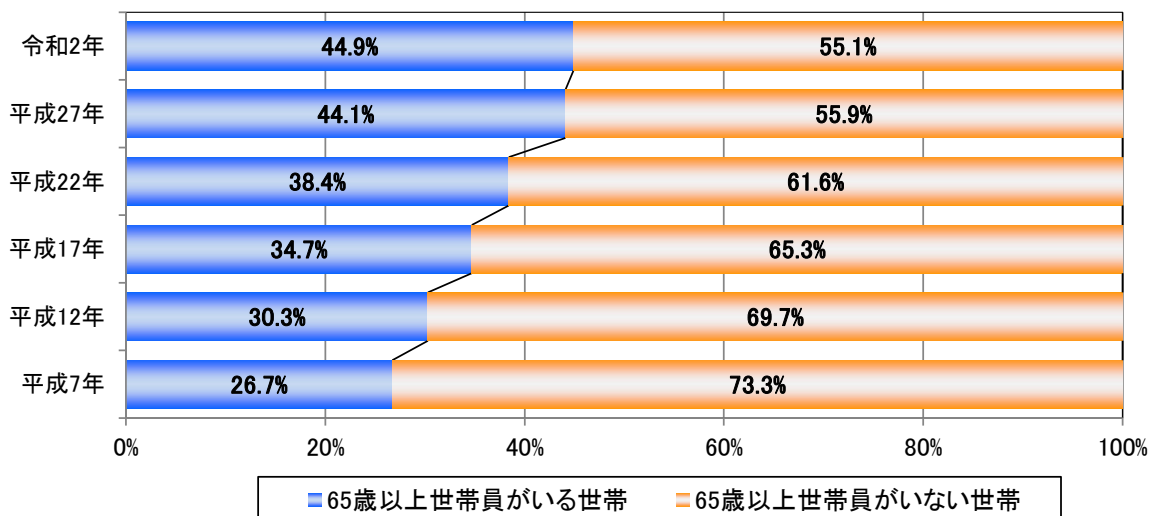
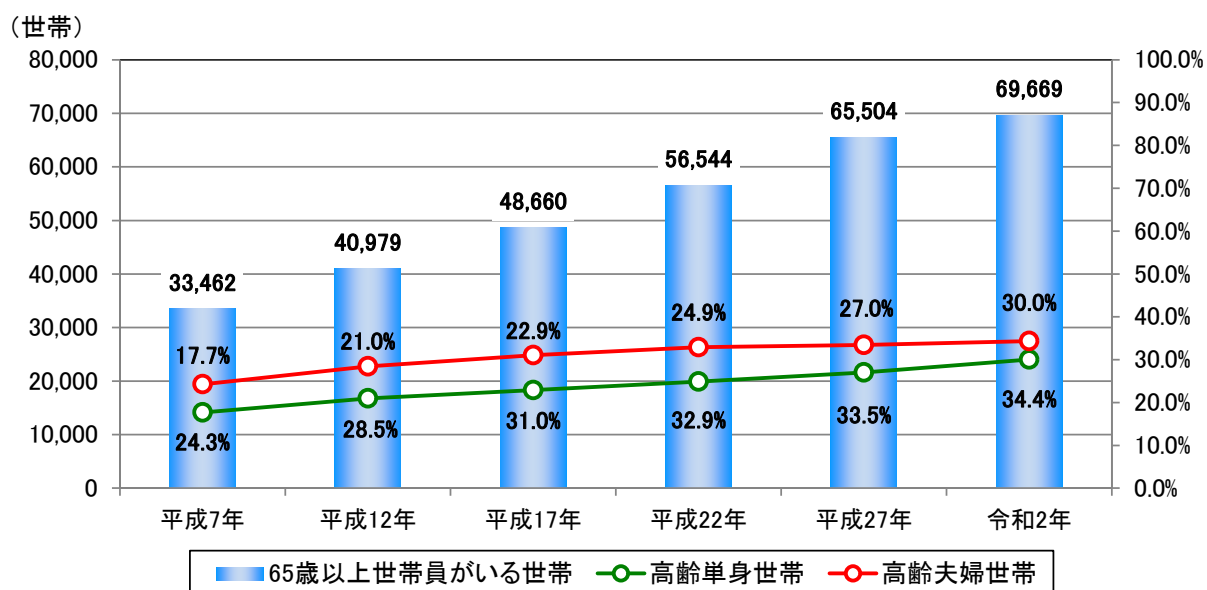


図 1. 4 65 歳以上世帯員がいる世帯の内訳



※ 高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組の一般世帯 (他の世帯員がいないもの)
 高齢単身世帯：「65 歳以上の世帯員 1 人のみの世帯」

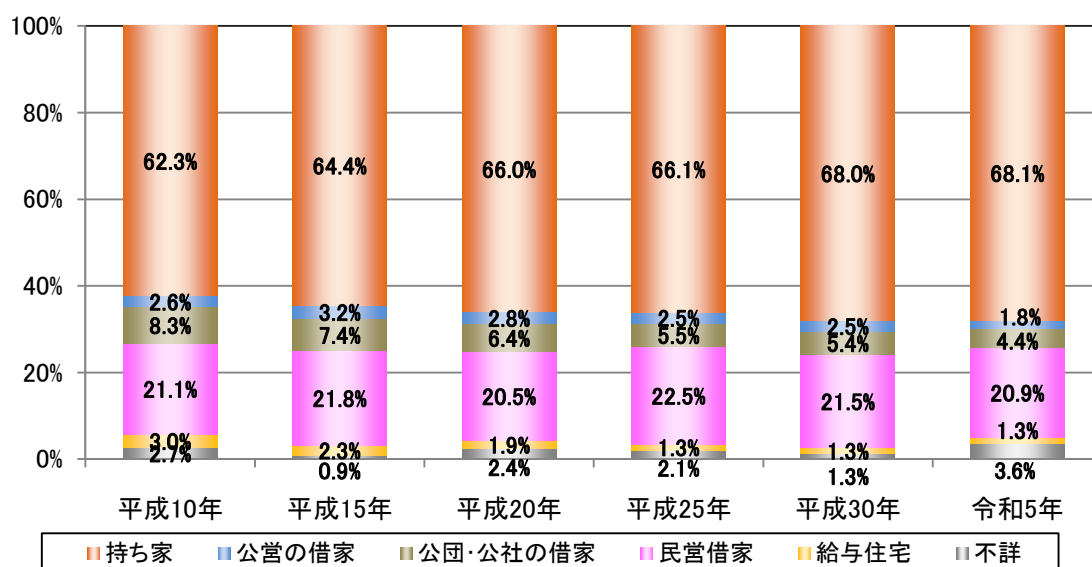
出典：平成 7 年～令和 2 年 各年国勢調査

③ 住宅の所有形態

奈良市の住宅所有形態には以下の傾向が見られます。

- ・ 「持ち家」の比率が上昇し「公団・公社の借家」の比率が減少傾向にあります。
- ・ その他の所有形態の比率はほぼ横ばい傾向にあります。

図 1. 5 奈良市の住宅の所有形態の推移



出典：平成 10 年～令和 5 年 「住宅・土地統計調査結果」(総務庁・総務省統計局)

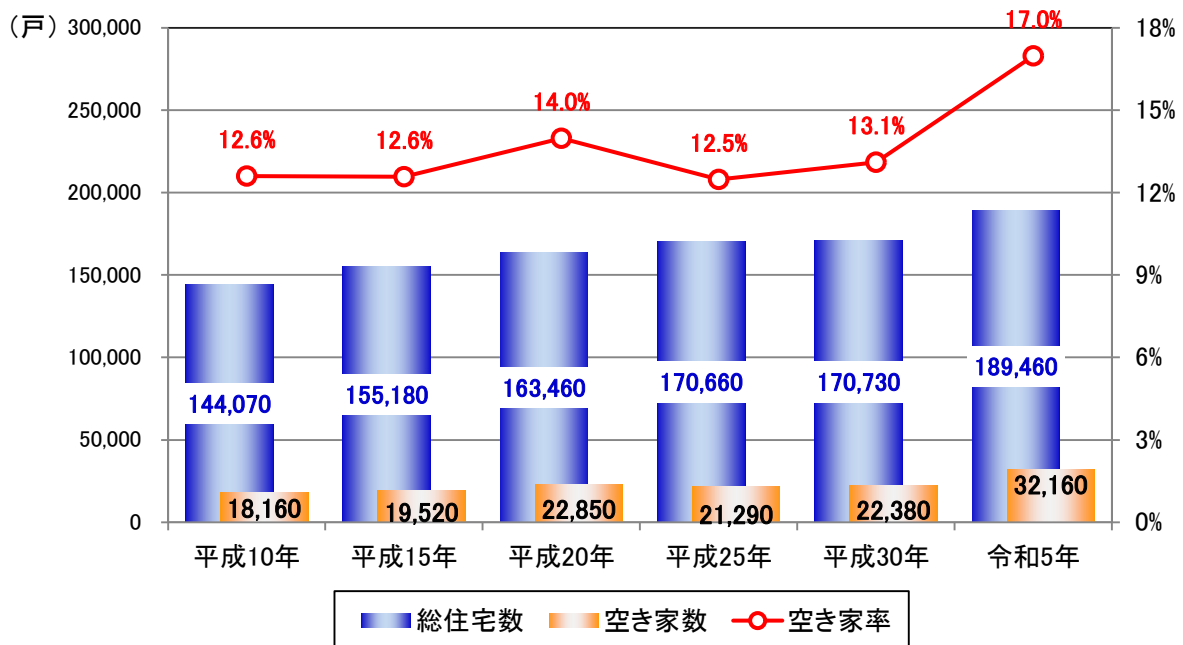
2. 空き家の状況

① 空き家数の推移

国の調査による奈良市の空き家の状況には、以下の傾向が見られます。

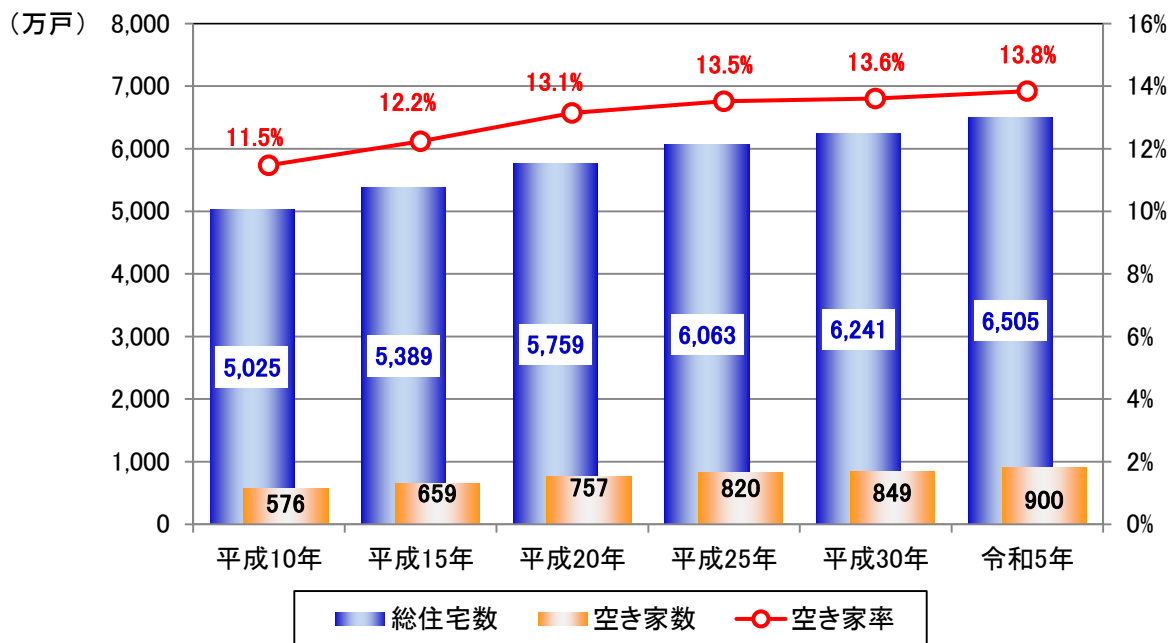
- ・ 奈良市の空き家率は、平成 10 年以降全国や奈良県と同様に増加傾向にあります。
- ・ 奈良市の令和 5 年の空き家数は 32,160 戸、空き家率は 17.0%と、平成 30 年に比べ 3.9%増加しています。
- ・ 平成 10 年から平成 30 年にかけて空き家率は 12.5～14.0%で推移していましたが、令和 5 年には 17.0%へ上昇しています。
- ・ 今後、人口減少と高齢化が進行していくと予測されている一方で、総住宅数は増加傾向にあることから、さらに空き家が増加していくことが想定されます。

図 1. 6 奈良市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



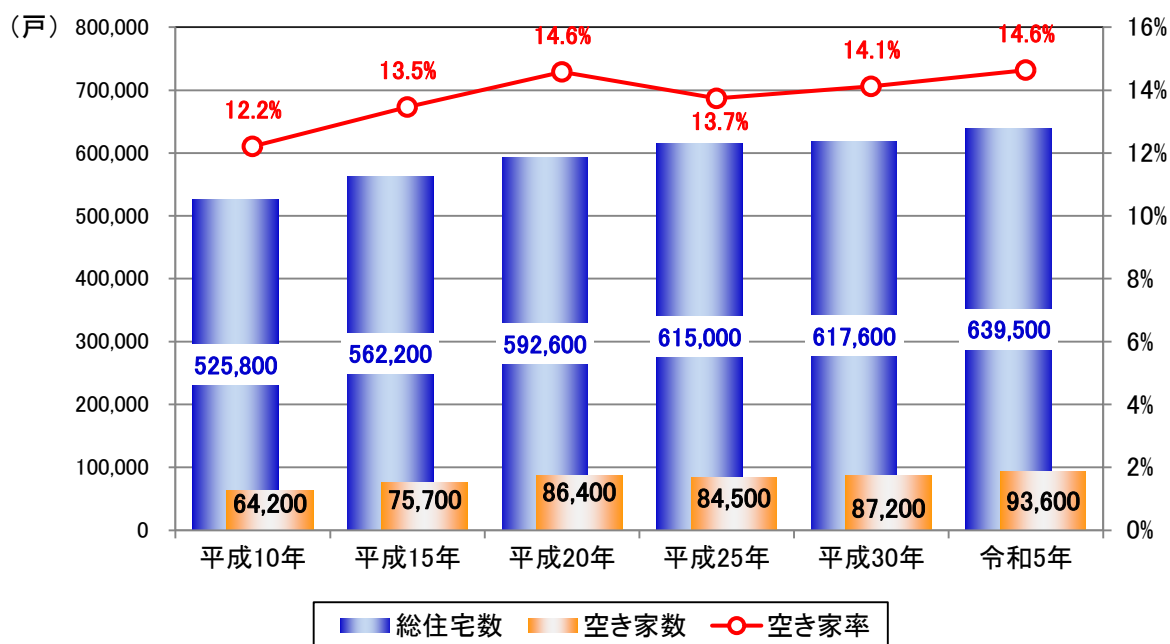
出典：平成 10 年～令和 5 年 「住宅・土地統計調査結果」(総務庁・総務省統計局)

図 1. 7 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出典：平成10年～令和5年 「住宅・土地統計調査結果」(総務庁・総務省統計局)

図 1. 8 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10年～令和5年 「住宅・土地統計調査結果」(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。さらに、空き家は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅」の4つに分類されています。

空き家の種類別・建て方別には以下の傾向が見られます。

- ・ 令和5年の空き家の種類別の割合のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、全国で42.8%、奈良市では47.6%となっています。
- ・ 奈良市の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の建て方別の内訳を見ると、戸建住宅が64.8%と半数超を占めており、一方「二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」では、戸建住宅は8.1%で、長屋や共同住宅等が9割以上を占めています。
- ・ 平成30年と令和5年の空き家数を比較すると、奈良市では空き家総数は1.44倍と増加しており、中でも「賃貸用の空き家」は1.50倍と大幅な増加がみられ、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」も1.45倍と増加しています。
- ・ 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」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、空き家への対策にあたっては、戸建の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」への重要性が高くなっています。

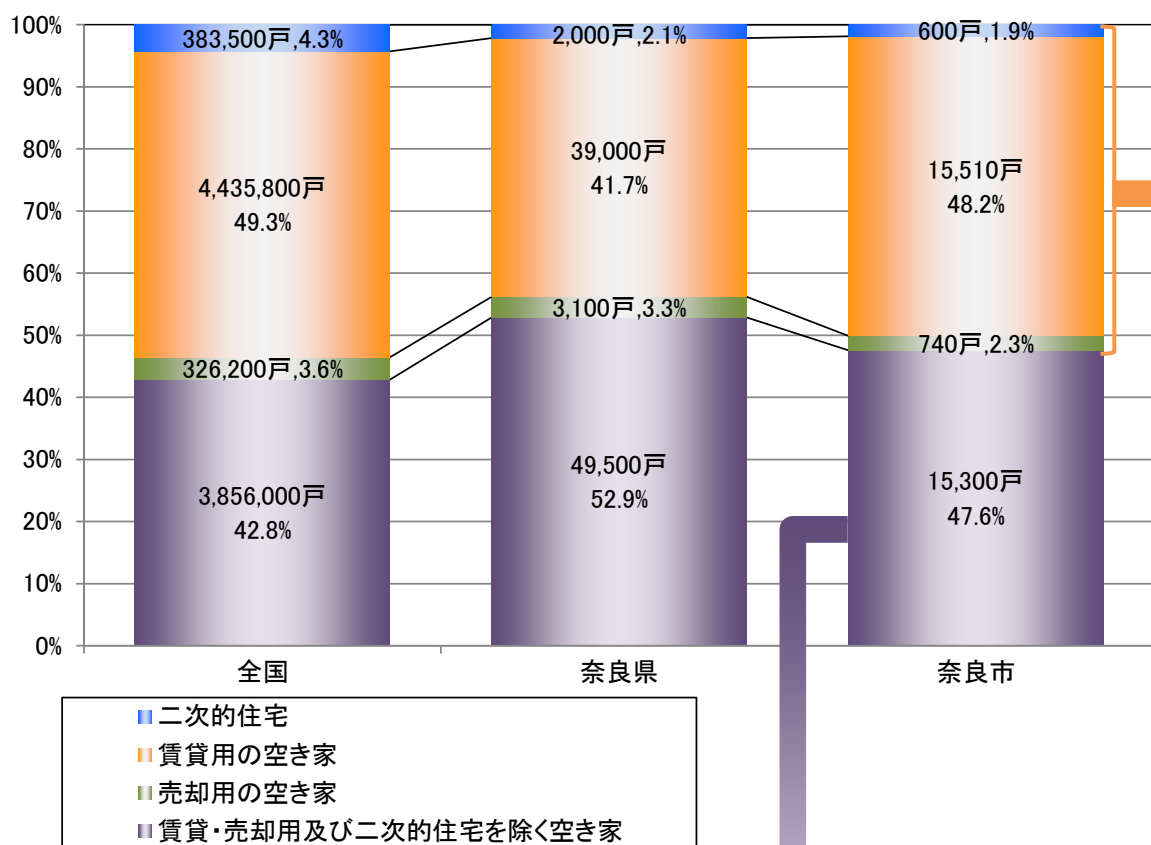
表1. 1 空き家の種類

種類		内容
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が入居していない住宅で、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：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
賃貸用の空き家		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
売却用の空き家		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
二次的住宅	別荘	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、ふだんは人が入居していない住宅
	その他	ふだん入居している住宅とは別に、残業で遅くなったとき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

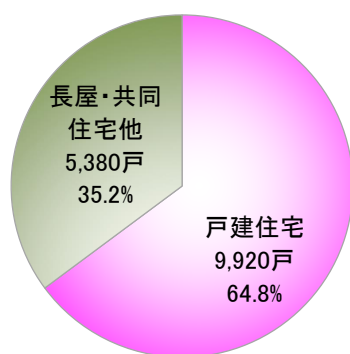
出典：「令和5年 住宅・土地統計調査」より「用語の解説」（総務省統計局）

※「平成30年 住宅・土地統計調査」では、空き家の種類を「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」と定義されていましたが、「令和5年 住宅・土地統計調査」では「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」「賃貸用の空き家」「売却用の空き家」「二次的住宅」に区分が見直されました。

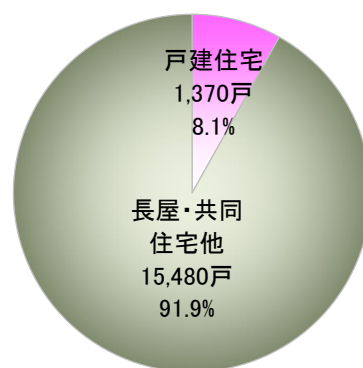
図 1. 9 奈良市の空き家の種類別・建て方別割合（令和 5 年）



奈良市の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の建て方別割合



奈良市の「二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」の建て方別割合



出典：「令和 5 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

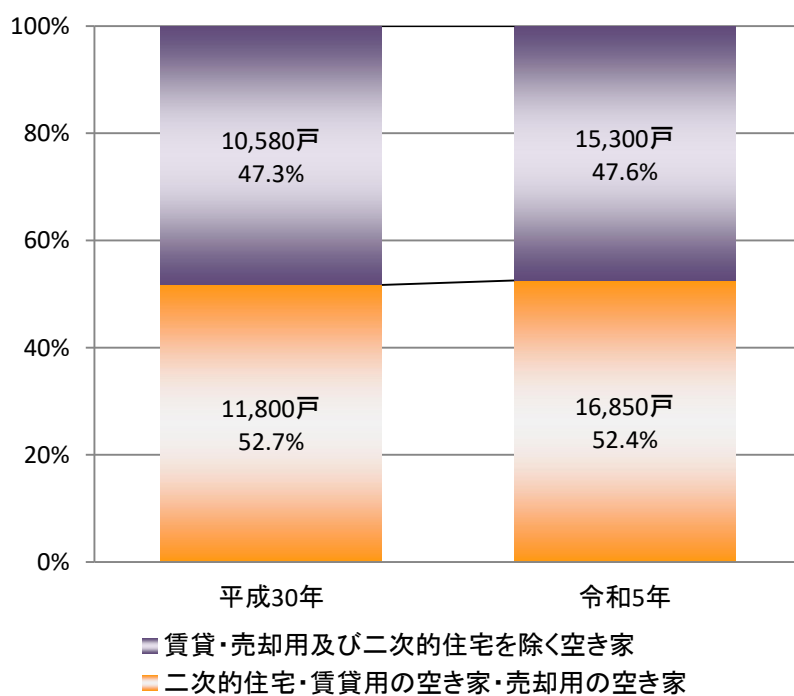
表 1. 2 平成 30 年と令和 5 年の空き家数の比較

空き家の種類		空き家数		伸び率
		平成30年	令和5年	
		a	b	
空き家総数	全国	8,488,600	9,001,600	1.06
	奈良県	87,200	93,600	1.07
	奈良市	22,380	32,160	1.44
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	全国	3,487,200	3,856,000	1.11
	奈良県	45,600	49,500	1.09
	奈良市	10,580	15,300	1.45
賃貸用の空き家	全国	4,327,200	4,435,800	1.03
	奈良県	35,200	39,000	1.11
	奈良市	10,310	15,510	1.50
売却用の空き家	全国	293,200	326,200	1.11
	奈良県	3,200	3,100	0.97
	奈良市	780	740	0.95
二次的住宅	全国	381,000	383,500	1.01
	奈良県	3,200	2,000	0.63
	奈良市	710	600	0.85

※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 30 年、令和 5 年 「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図 1. 10 奈良市の空き家の種類別割合



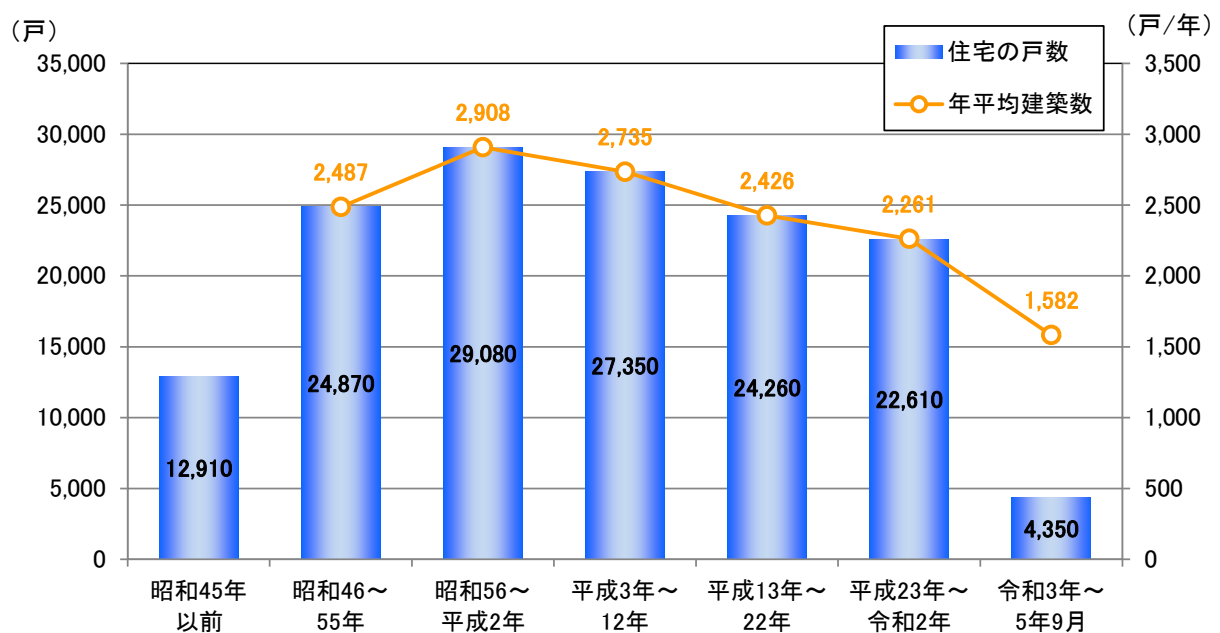
出典：平成 30 年、令和 5 年 「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

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には以下の傾向が見られます。

- ・ 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 26%（37,780 戸）を占めています。
- ・ 10 年間における年平均建築数は昭和 46 年から平成 2 年頃までの 20 年間増加傾向にありましたが、平成 3 年以降は減少傾向にあり令和 3 年～令和 5 年の年平均建築数は 1,582 戸と、建築数の多かった昭和 56 年～平成 2 年の 2,908 戸と比べて、約 45%減少しています。

図 1. 1 1 奈良市の建築の時期別住宅数の推移



出典：「令和 5 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

第2章 調査の概要

1. 調査目的

本調査は、奈良市を取り巻く住環境や社会環境の変化に鑑み、市内全域における空き家等の実態を調査し、令和元年度に実施した奈良市空き家等実態調査結果との比較、分析を行い、「奈良市空き家等対策計画」の見直し及び空き家等に関連する諸対策の展開の基礎資料とすることを目的としています。

2. 調査期間

調査は以下の期間に実施しました。

- ・ 机上調査： 令和6年8月5日 ～ 令和6年11月5日
- ・ 現地調査： 令和6年11月6日 ～ 令和7年2月10日

3. 調査区域

奈良市全域

4. 調査対象

「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空き家法」という。）」第2条第1項において、「空き家等」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、空き家法に基づく「空き家等」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。

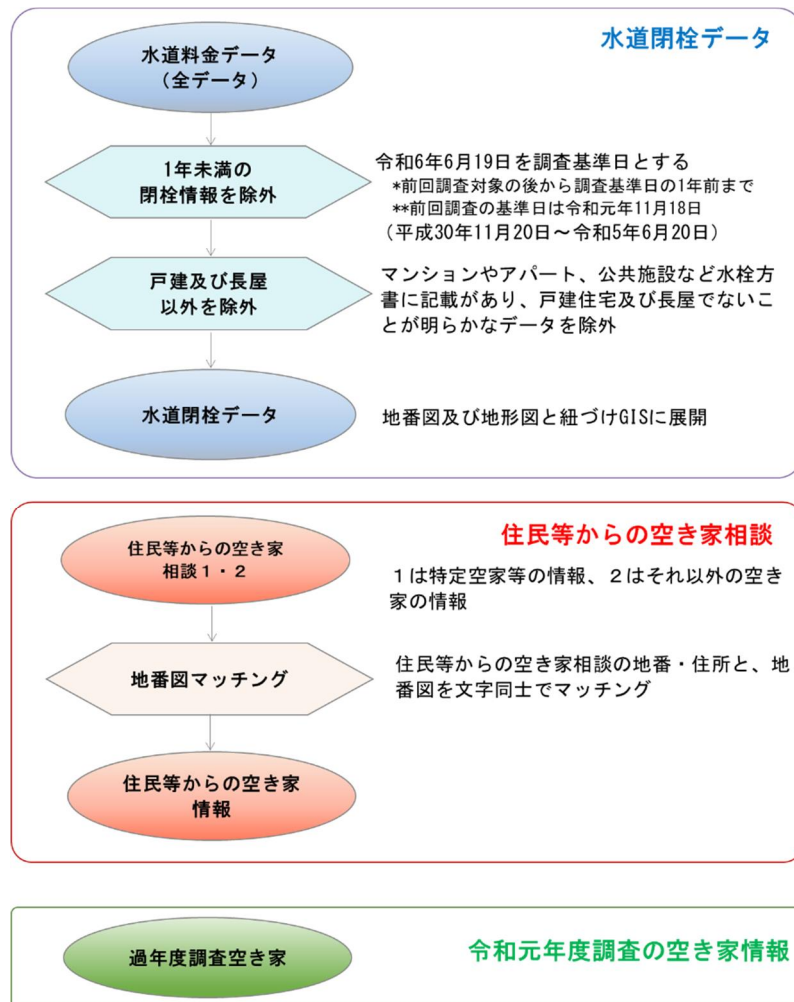
第3章 机上調査の概要

1. 机上調査手法の概要

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及び長屋のデータを抽出し、水道閉栓データが持つ住所と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うえで、地形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）や令和元年度実施の奈良市空き家等実態調査において空き家と判断された建物についても含めるものとし、机上調査を行いました。

図3. 1 机上調査フロー図



2. 利用したデータの諸元

空き家等候補の特定に利用したデータの諸元は以下のとおりです。

表 3. 1 利用したデータの諸元（1）

データ名称	整備時点	形式	備考
水道使用者情報	2024 年 6 月 19 日	EXCEL 形式	データを収集した時点
市民より相談を受けた空き家等情報（空き家相談データ）	2016 年 4 月～ 2024 年 6 月	EXCEL 形式	市資料

上記データの位置を特定するために利用したデータの諸元は以下のとおりです。

表 3. 2 利用したデータの諸元（2）

データ名称	整備時点	形式	備考
地番図データ	2024 年 3 月	shape 形式	市資料
GoogleMap	-	-	本データは突合処理ではなく、位置参照のために利用

また、上記に加え、前回調査の結果も使用しました。諸元は以下のとおりです。

表 3. 3 使用したデータの諸元（3）

データ名称	整備時点	形式	備考
奈良市空き家等実態調査	2020 年 3 月	-	市資料

なお、空き家等候補は、データの提供を受けた時点、または整備時点を反映したものととなります。

第4章 机上調査の結果

1. 対象データの整理

(1) 水道閉栓データの整理

本調査で利用した水道使用者情報は、奈良市企業局が管理する水道の使用状況をまとめたデータです。水道の使用状況のデータには、現在使用されている開栓データと、使用されていない閉栓データがあり、このうち使用されていない閉栓データを使用しました。

水道閉栓データから、本調査で対象となる空き家等候補を抽出するため、以下の処理を実施しました。

① 1年以内の閉栓情報の除外

空き家等と判断する基準の1つとして、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)(最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号)」で、年間を通して建築物等の使用実績がないという基準があることから、基準日を設けて空き家等候補を特定する必要がありました。

そのため、本調査においては、水道の使用状況データの日付の2024年6月19日を基準日とし、1年以内に閉栓している場合、空き家等特定作業の対象外としました。

② 前回調査済みのデータを除外

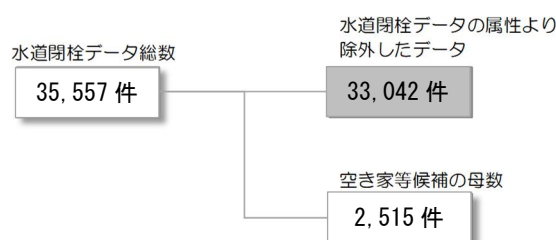
令和元年度実施の奈良市空き家等実態調査の調査対象であった閉栓日が2018年11月19日以前のデータを除外しました。また、前回調査で空き家等と判別された後、転入出により、閉栓日が更新されているデータも含まれるため、栓番号を元に重複を除外しました。

③ 戸建住宅及び長屋以外の除外

本調査の対象は戸建住宅及び長屋であるため、水道閉栓データが持つ属性情報を元に、マンションやアパート、公共施設等の戸建住宅及び長屋でないことが明らかなデータを除外しました。

上記の整理を行った結果、水道閉栓データを原典とした空き家等候補の母数は、2,515件となりました。

図4. 1 水道閉栓データから抽出した空き家等候補の母数



2. アドレスマッチング処理

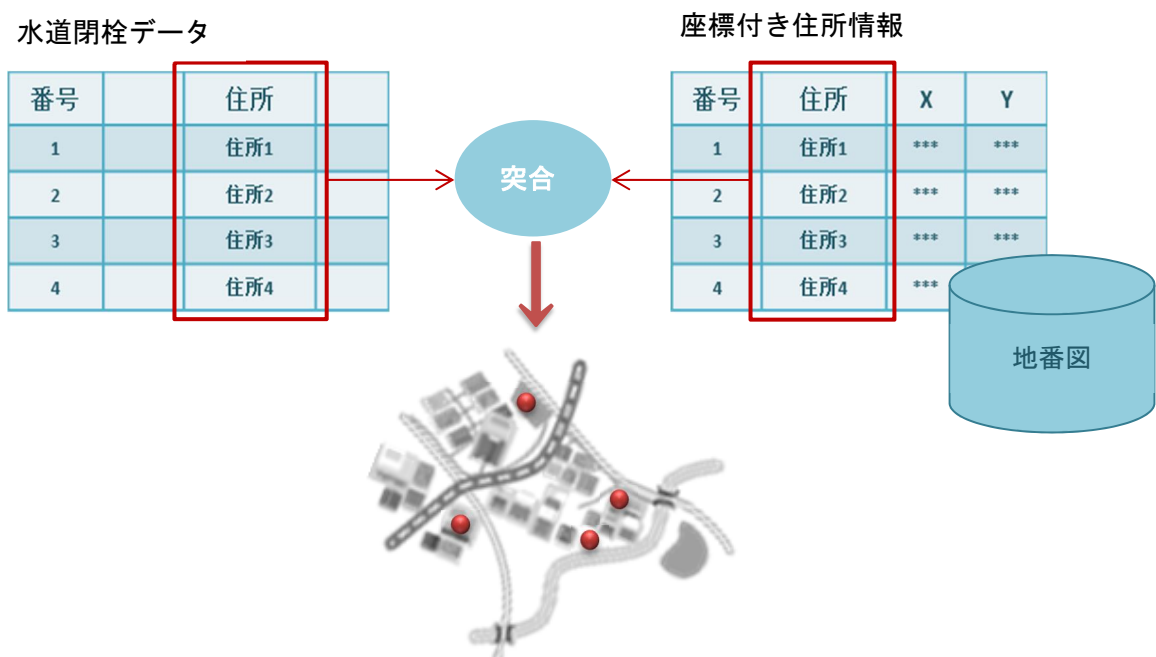
(1) データ準備

アドレスマッチングは、住所情報から地図上にプロットする処理のことを言います。

本調査では、水道閉栓データの整理により抽出した 2,515 件の住所情報と地番図の住所情報を比較して突合し、その結果を地図上にプロットする処理を行いました。

なお、住所データの表記の違い（同じ住所でも「〇〇町 1-1」と「〇〇町 1」など記載に違いがある）があるため、突合しなかったものについては、街区レベルでの突合処理を行いました。

図 4. 2 アドレスマッチングのイメージ



(2) 処理の実施

① 1次処理

水道閉栓データの整理により抽出した 2,515 件について、地番図を用いて突合処理を実施した結果、突合したデータは 2,263 件でした。

② 2次処理

1次処理の結果、地図上にプロットできなかった空き家等候補件数は 252 件でした。

それらのデータの住所は、住所データの表記の違いがあるため、街区レベルで位置を特定した結果、突合したデータは 252 件でした。

③ 重複処理

1次処理と2次処理の結果の合計の2,515件について、GIS上で同一建物上の重複箇所を削除する処理を行った結果、2,443件を現地調査対象候補としました。

3. 現地調査対象の整理

(1) 空き家相談データの追加

現地調査の対象には、机上調査により抽出された空き家等候補に加え、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）を利用し、空き家等候補で抽出されなかった空き家等も調査対象に追加し、アドレスマッチング処理を水道閉栓データと同様に行いました。

(2) 令和元年度空き家等データの追加

令和元年度実施の奈良市空き家等実態調査において、空き家等と判断された建物についても現地調査対象としました。

(3) 処理の実施

空き家相談データ（1,611件）は、地番図の突合及び位置確認を行い、同一建物の重複箇所を削除する処理を行った結果、1,042件を現地調査対象候補としました。

また、前回調査結果の空き家等の3,298件についても現地調査対象候補としました。

それらのデータをすべて合計すると、6,783件となりました。

(4) 整理の実施

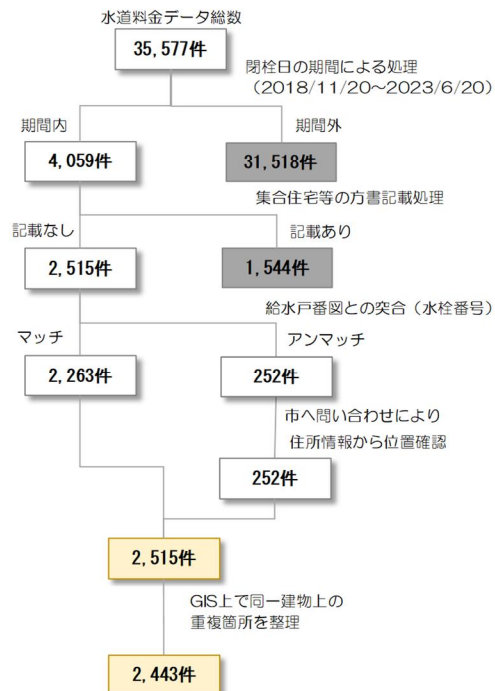
水道閉栓データ・空き家相談データ・令和元年度空き家データを原典とするそれぞれの現地調査対象候補の重複を整理すると、6,204件となりました。

大規模開発地や集合住宅等にある現地調査対象候補を除外するため、航空写真による確認で188件を対象外とし、整理の結果、6,016件となりました。

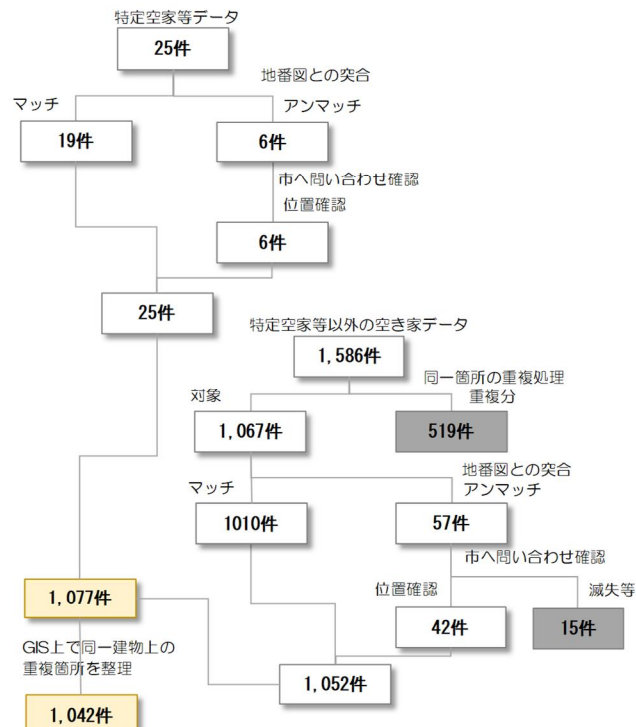
4. 机上調査結果

机上調査の結果、現地調査対象が6,016件となりました。

水道閉栓データの整理



空き家相談データの整理

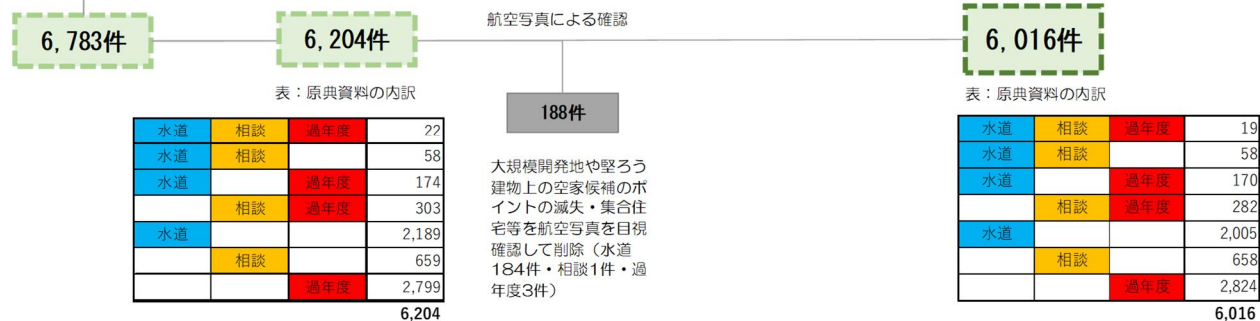


令和元年度空き家等データの整理

過年度空き家等データ総数

3,298件

現地調査対象の整理



図：同一箇所の重複処理



図：航空写真による確認

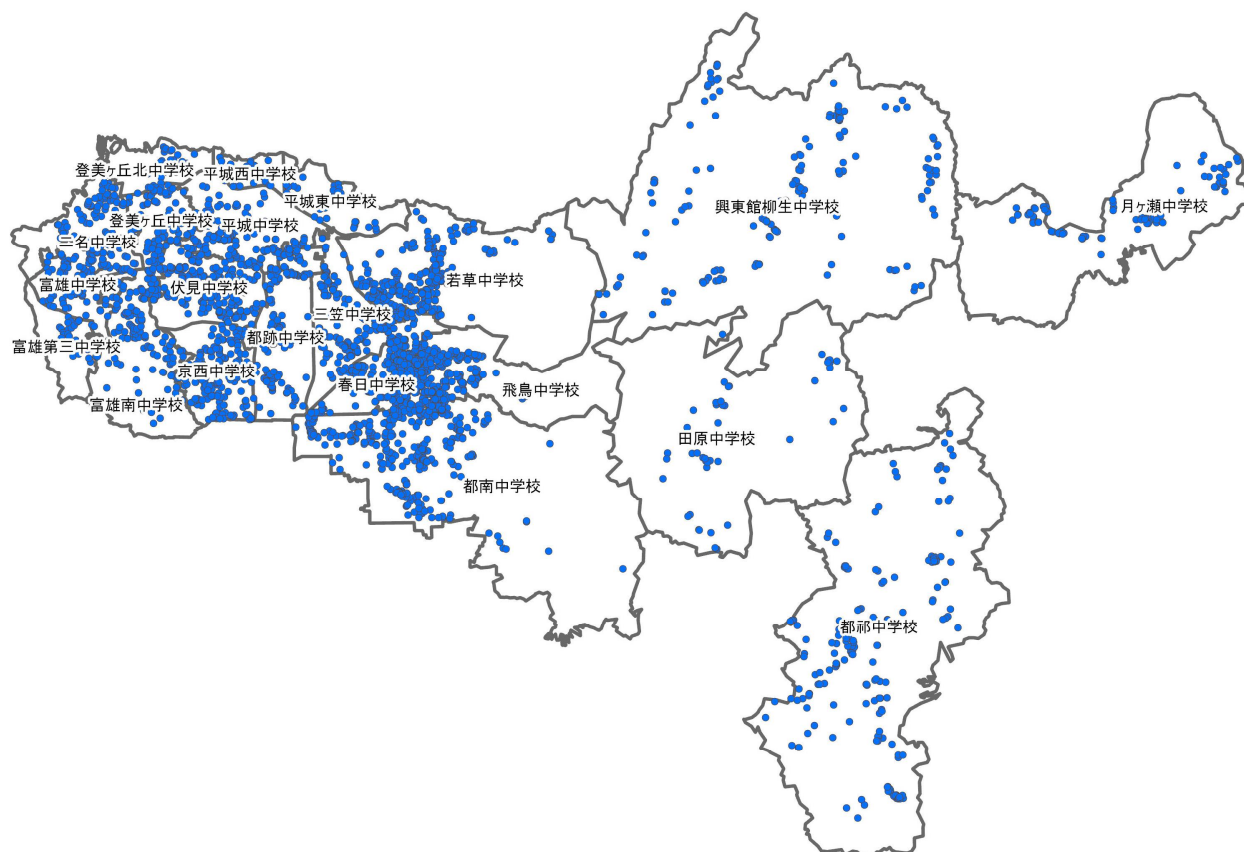


各エリアの空き家等候補数及び分布状況は以下のとおりです。

表 4. 1 調査結果

中学校区	件数
若草中学校区	632 件
飛鳥中学校区	409 件
春日中学校区	691 件
三笠中学校区	580 件
都跡中学校区	317 件
平城中学校区	269 件
京西中学校区	348 件
伏見中学校区	380 件
登美ヶ丘中学校区	205 件
登美ヶ丘北中学校区	44 件
二名中学校区	199 件
富雄中学校区	225 件
富雄南中学校区	244 件
富雄第三中学校区	59 件
平城西中学校区	55 件
平城東中学校区	71 件
都南中学校区	626 件
田原中学校区	59 件
興東館柳生中学校区	224 件
月ヶ瀬中学校区	113 件
都祁中学校区	266 件
奈良市全域	6,016 件

図 4. 4 空き家等候補の全域図



第5章 現地調査の概要

1. 現地調査手法の概要

机上調査により空き家等候補とした物件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とも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5. 1 現地調査フロー図

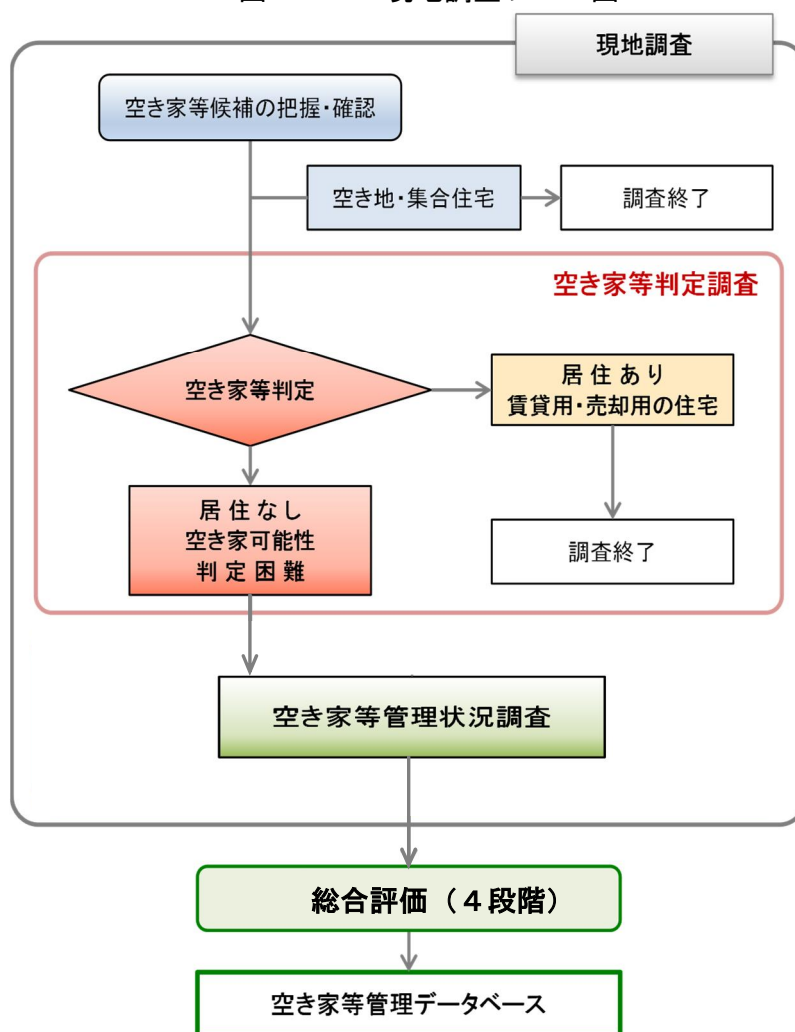


図 5. 2 調査実施状況



2. 空き家等判定調査

① 空き家等判定指標項目

表札や郵便受、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。

表 5. 1 空き家等判定指標項目

項目	内容
表札	調査建物における表札の有無を確認
郵便受	郵便受の有無、放置郵便物の溜まり具合等を確認
電気メーター	電気メーターの動作の有無より、通電の有無を確認
ガスメーター・ガスボンベ (LP ガス)	ガスメーターの動作の有無を確認 調査建物のガス供給方法が LP ガスの場合、ガスボンベの有無を確認
売り貸しの表示	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・張り紙の有無を確認
その他・特記事項	カーテンの有無、雨戸の状況、家屋の出入りが困難であるかどうか、門・扉がロックされているか、洗濯物の有無、人影の有無、室外機の作動等

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。

表 5. 2 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	売り貸しの表示、建物が滅失していて更地になっているなど、明らかに調査対象外であると判断した場合

3. 空き家等管理状況調査

空き家等と判定した物件について、空き家等管理状況調査（劣化、環境、安全性）を実施しました。

表 5. 3 空き家等管理状況調査項目

項目	内容
基礎	・ 調査建物の基礎を確認 ・ 基礎にひび割れが生じているか、また基礎の腐朽・破損・変形の程度を調査
建物の傾斜	・ 調査建物の傾斜の程度を確認 ・ 調査建物に「明らかな傾斜」がみられ、「倒壊等の恐れがある」状態であるか、あるいは「全体的に傾斜が見られる」状態、もしくは「一部に傾斜が見られる」状態であるか調査
屋根	・ 調査建物の屋根の状態を確認 ・ 屋根の破損や穴の有無、損傷の程度、屋根ふき材の剥落の程度、軒裏の垂れ下がりが有るか調査
外壁	・ 調査建物の外壁にひび割れや錆が発生していないか確認 ・ 仕上げ材の剥落・腐朽・破損の程度を確認するとともに、穴の有無を確認
周囲への影響 (隣接敷地) (公共空間)	・ 調査項目「建物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の総合評価として、調査建物が周囲へ及ぼす影響の有無を確認 ・ 隣接敷地と前面道路などの公共空間への屋根の滑落や外壁の剥落、倒壊を想定
接続道路	・ 調査建物への接続道路の幅員が 4m あるかないかを確認（側溝は含むが、水路は含まない）
開口部	・ 調査建物の開口部（ガラス・扉・枠材等）に破損、ひび割れが見られるか確認 ・ 破損又はひび割れが見られる場合は、損傷の程度（一部もしくは著しい損傷）についても調査
塀、柵、門	・ 調査建物の塀や柵、門に亀裂又は穴が開いていないか確認 ・ 亀裂や穴が見られる場合は、一部の亀裂や穴であるか、程度の大きなものであるか調査
擁壁	・ 調査建物の擁壁にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られるか、またその程度を確認
屋外階段、 バルコニー	・ 調査建物の屋外階段、バルコニーを確認 ・ それらの腐食・破損・傾斜の程度が著しいものであるか、一部のものであるか確認
看板、給湯設備、 屋上水槽	・ 調査建物の看板、給湯設備、屋上水槽を確認 ・ それらの腐食・破損・傾斜の程度、落下の危険性を調査
樹木	・ 調査建物敷地内における樹木（高・中・低木）の手入れがなされている（問題がない）か調査 ・ 手入れがされていない樹木が敷地外に突出しているかどうか調査
雑草	・ 調査建物敷地内における雑草の手入れがなされている（問題がない）か調査 ・ 手入れがされていない雑草が敷地外に突出しているかどうか調査
ごみ堆積物	・ 調査建物敷地内におけるごみ堆積物の有無を確認 ・ ごみ堆積物が見られる場合、それが「敷地内で堆積している」ものであるか、「敷地外まで溢れている」かの調査
衛生面	・ 調査建物の衛生面について確認 ・ 敷地内でごみが散乱し、臭気が発生しているか、ネズミ（害獣）やハエ・蜂（害虫）が多数発生し、小動物の汚物が放置されているか調査
駐車空間	・ 駐車スペースの有無を確認

※「周囲への影響」は、令和 6 年度調査から「隣接敷地」と「公共空間」の 2 つの視点で調査を行いました。

※「接続道路」は、令和 6 年度調査から新規で追加して調査を行った項目です。

4. 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。

- ① 建物の構造上の影響による危険度判定
- ② 建物以外の構造物による影響
- ③ 衛生面・景観面・環境面への影響
- ④ 総合評価（①～③の3つの視点から評価）

① 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・外壁の管理状況に対しては、損傷や劣化の程度に応じた点数を付けました。

さらに、上で定めた点数の合計に対して下表の通り4つの基準を設けることで、危険度を判定しました。

表5. 4 建物の構造上の影響による危険度判定

調査項目	最高点	指標	点数
建物の傾斜 (i)	100	問題なし	0
		一部に傾斜が見られる	25
		全体的に傾斜している	50
		明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	100
屋根 (ii)	50	問題なし	0
		屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	15
		屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている	25
		破損が著しい、穴が開いている	50
外壁 (iii)	25	問題なし	0
		ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	5
		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	15
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が著しく露出している、穴が開いている	25
周囲への 影響度(※1)	—	問題なし	—
		屋根の落下・外壁の剥落の可能性有	屋根=50 外壁=25
屋外階段 バルコニー	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる(※2)	(外壁=25)
看板 給湯設備 屋上水槽	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		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(※2)	(外壁=25)

※1：「周囲への影響度」の範囲は敷地外を想定している。(例：屋根の敷地内への落下可能性は「問題なし」とする)

※2：(外壁=25)⇒双方にチェックが入った場合のみ「外壁」を25点とする。

点数の合計(T)	「建物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の各評点の合計(=(i)+(ii)+(iii))
----------	---

評価	内 容	点数の合計
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	$100 \leq T$
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	$50 \leq T < 100$
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	$20 < T < 50$
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	$0 \leq T \leq 20$

※点数及び基準の参考文献：「外観目視による住宅の不良判定の手引き(案)」

② 建物以外の構造物による影響

「空き家等管理状況調査」における調査項目のうち、「塀、柵、門」及び「擁壁」は建物以外の構造物による影響として考慮しています。これら 2 つの調査項目は、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しました。

表 5. 5 建物以外の構造物による影響

調査項目	指標
塀、柵、門	問題なし
	一部亀裂又は穴が開いている
	大きな亀裂又は穴が開いている
擁壁	問題なし
	一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる
	ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい

③ 衛生面・景観面・環境面への影響

「空き家等管理状況調査」における調査項目のうち、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ています。これら 4 つの調査項目については、管理状況が劣悪なものを評価しました。

表 5. 6 衛生面・景観面・環境面への影響

調査項目	指標
樹木	問題なし
	手入れ無
	手入れ無で敷地外に突出している
雑草	問題なし
	手入れ無
	手入れ無で敷地外に突出している
ごみ堆積物	問題なし
	敷地内で堆積している
	敷地外まで溢れている
衛生面	問題なし
	ごみが散乱し、臭気が発生している
	ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蜂が多数発生している、汚物が放置されている

④ 総合評価

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、②建物以外の構造物による影響と③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。最終的な総合評価（４段階）は以下の通りです。

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、地形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 5. 7 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	大  小
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	

図 5. 3 空き家等判定事例

事例：評価 A



事例：評価 B



事例：評価 C



事例：評価 D



写真出典：「空き家の現状と課題について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 26 年 8 月）