

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、机上調査の結果、現地調査対象となった6,016件と現地調査により新たに発見された12件を合わせた6,028件の空き家等候補について、現地調査を実施しました。
- ・ 現地調査の結果、奈良市における空き家等は3,332件となりました。

(2) 地区別分布状況

空き家等3,332件の地区別（中学校区別）の空き家数は、以下のとおりとなりました。

- ・ 空き家等は、都南中学校区が381件と最も多く、次いで若草中学校区が333件、春日中学校区が328件、三笠中学校区が267件、飛鳥中学校区が225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。

表6. 1 各中学校区の空き家数

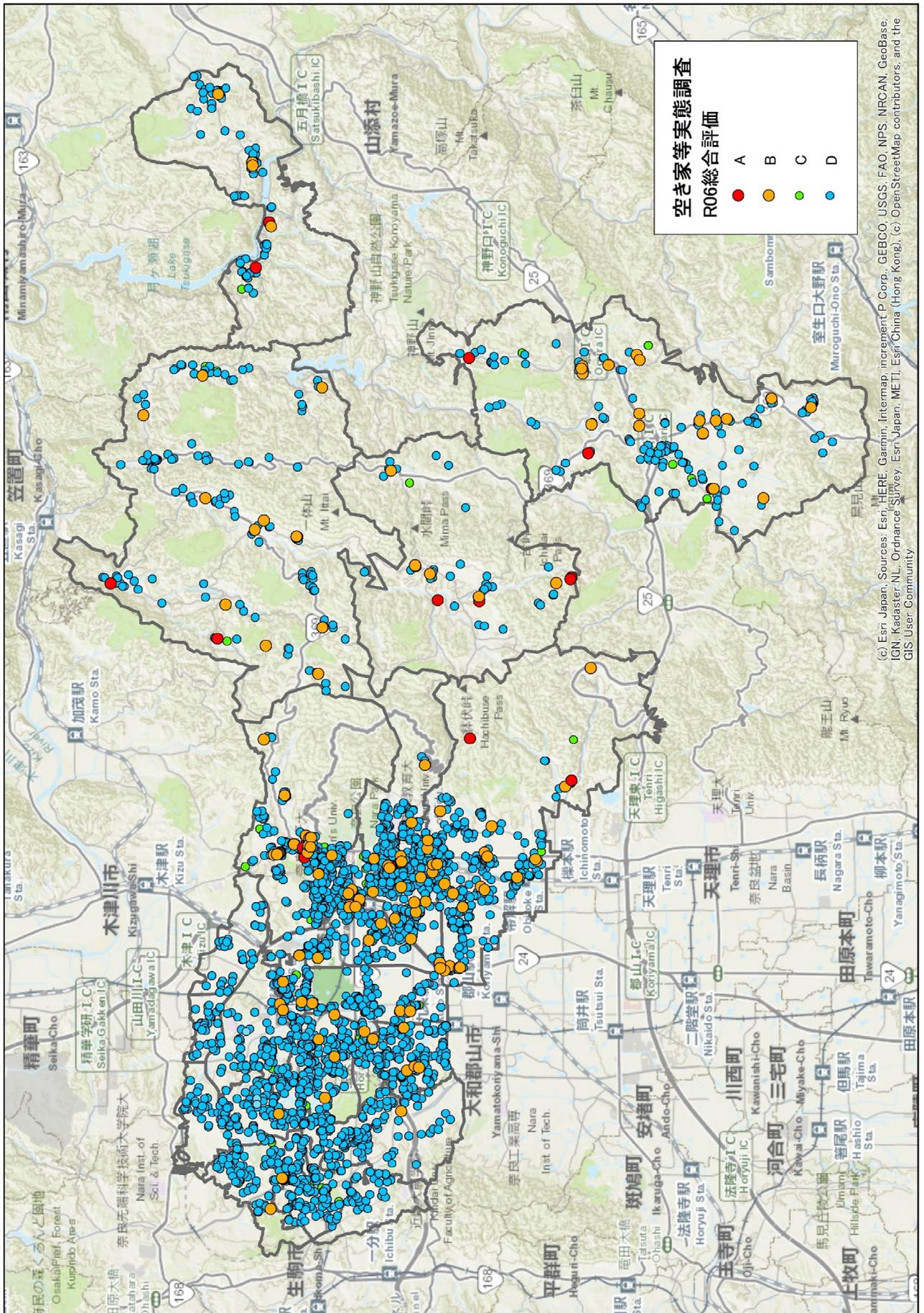
○空き家数

中学校区	中央市街地ゾーン				中部ゾーン		西北部ゾーン	
	若草	飛鳥	春日	三笠	都跡	平城	京西	伏見
前回調査	307	219	393	289	172	168	187	200
今回調査	333	225	328	267	178	163	205	219

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	77	21	84	113	111	33	25	34
今回調査	101	31	101	115	133	28	30	31

中学校区	南部ゾーン	東部ゾーン		月ヶ瀬ゾーン	都祁ゾーン	総計
	都南	田原	興東館柳生	月ヶ瀬	都祁	
前回調査	351	33	186	85	210	3,298
今回調査	381	47	156	75	185	3,332

図6. 1 空き家分布図



(c) Esri, Japan, Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri, Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

(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

令和元年度調査結果と令和6年度調査結果の異動状況は以下のとおりとなりました。

- ・ 令和元年度調査結果で総合評価A・Bの空き家等は、令和6年度調査結果では除却や建て替わりにより減少していることが確認できました。
- ・ 令和元年度調査結果で総合評価C・Dの空き家等は、令和6年度調査結果では多くが現地調査で対象外か総合評価C・Dとなりました。
- ・ 令和6年度調査で新たに空き家等と判定されたものは1,212件でした。

表6. 2 令和元年度調査結果と令和6年度調査結果の異動状況

		令和6年度総合評価				令和6年度現地調査対象外			総計
		A	B	C	D	机上調査	調査不可	現地調査	
令和元年度総合評価	A	5	9	1	2	15	1	7	40
	B	9	80	1	6	56	1	1	154
	C	2	4	14	34	0	1	37	92
	D	3	33	84	1,833	3	42	1,014	3,012
令和6年度新規空き家等		8	19	32	1,153	-	-	-	1,212
総計		27	145	132	3,028	-	-	-	

令和6年度調査結果
空き家等 3,332 件

令和元年度調査結果
空き家等 3,298 件

* 「机上調査で対象外」「現地調査で対象外」とは、机上調査で航空写真により大規模開発などにより建物が滅失して更地になっていることが確認出来たものや、現地調査で今回の調査対象の戸建住宅・長屋ではなかったもの、居住あり判定とされた空き家ではないものの件数です。

2. 空き家等の状況

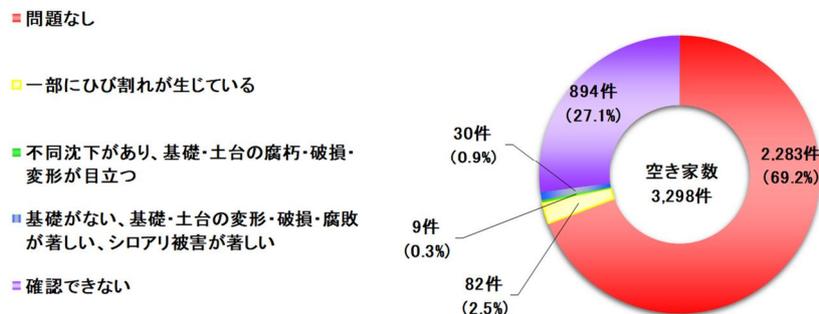
(1) 空き家等の状況

① 基礎の状況

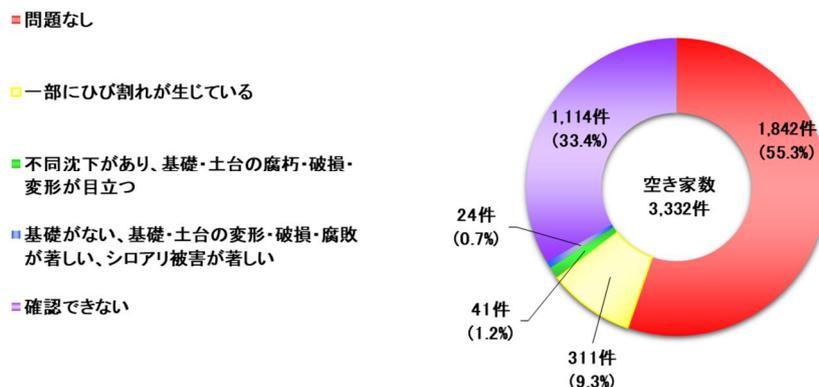
- ・ 前回調査では、「問題なし」が2,283件(69.2%)でした。一方、「一部にひび割れが生じている」が82件(2.5%)、「不同沈下があり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ」が9件(0.3%)、「基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリ被害が著しい」が30件(0.9%)確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が1,842件(55.3%)でした。一方、「一部にひび割れが生じている」が311件(9.3%)、「不同沈下があり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ」が41件(1.2%)、「基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリ被害が著しい」が24件(0.7%)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「一部にひび割れが生じている」の割合が高くなっています。

図6. 2 基礎の状況

【前回調査】



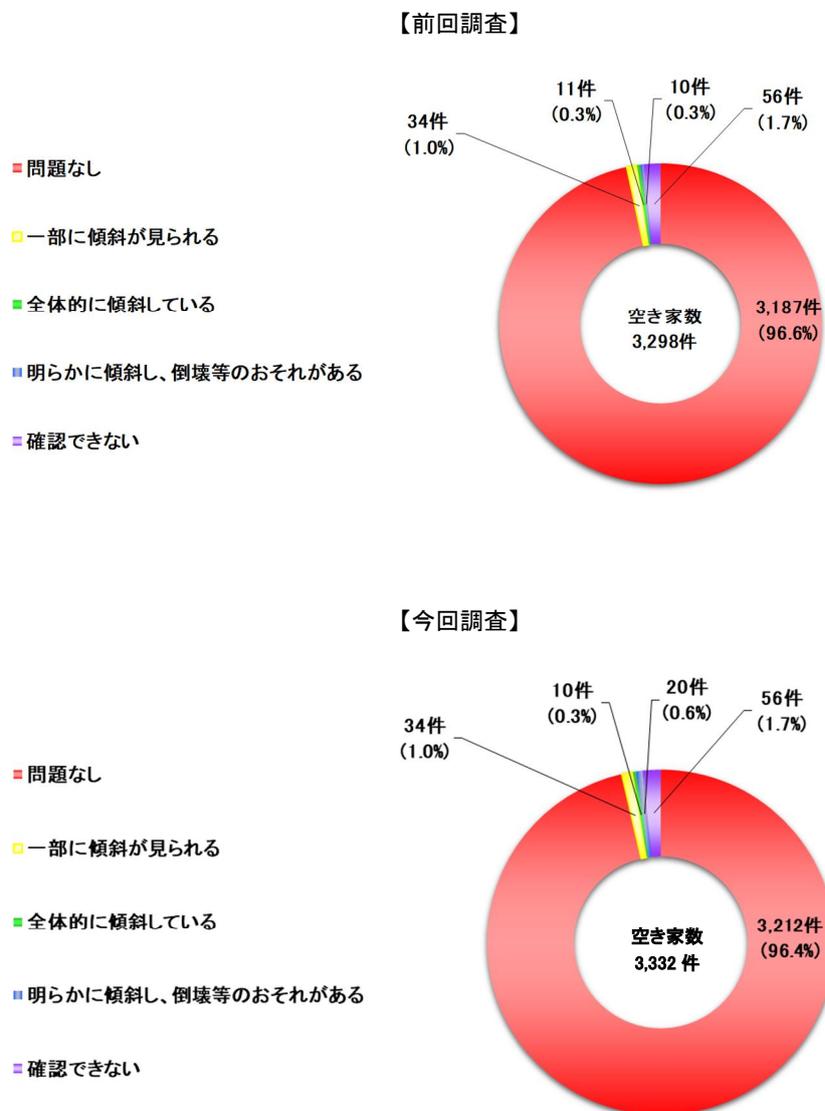
【今回調査】



② 建物の傾斜の状況

- ・ 前回調査では、「問題なし」が3,187件（96.6%）でした。一方、傾斜が見られるものが55件（1.6%）、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。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が3,212件（96.4%）でした。一方、傾斜が見られるものが64件（1.9%）、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「明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある」の件数が10件（0.3%）増加しています。

図6.3 建物の傾斜の状況

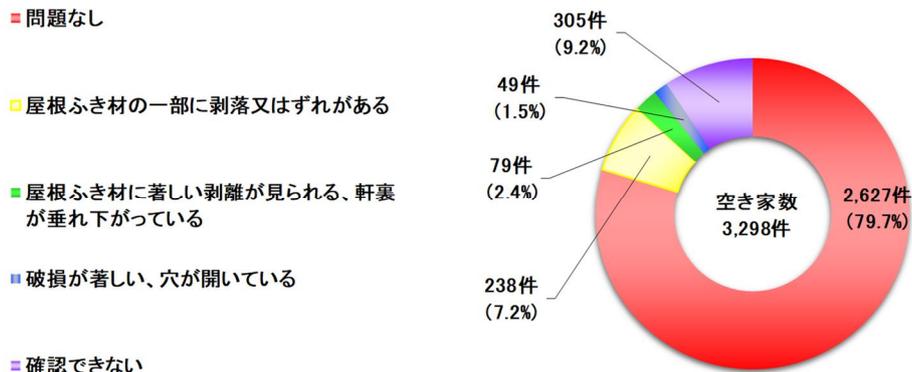


③ 屋根の状況

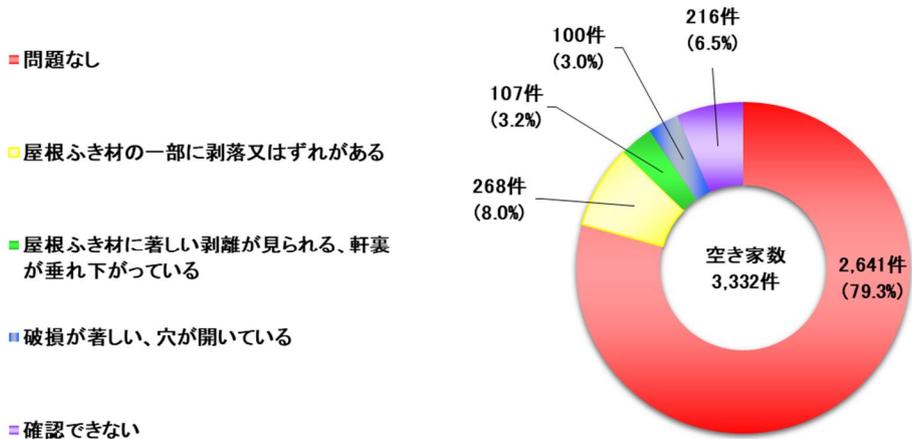
- ・ 前回調査では、「問題なし」が2,627件（79.7%）でした。一方、屋根に問題が見られるものが366件（11.1%）あり、そのうち「破損が著しい、穴が開いている」が49件（1.5%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,641件（79.3%）でした。一方、屋根に問題が見られるものが475件（14.2%）あり、そのうち「破損が著しい、穴が開いている」が100件（3.0%）確認されました。
- ・ 屋根の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「破損が著しい、穴が開いている」の割合が高くなっています。

図6. 4 屋根の状況

【前回調査】



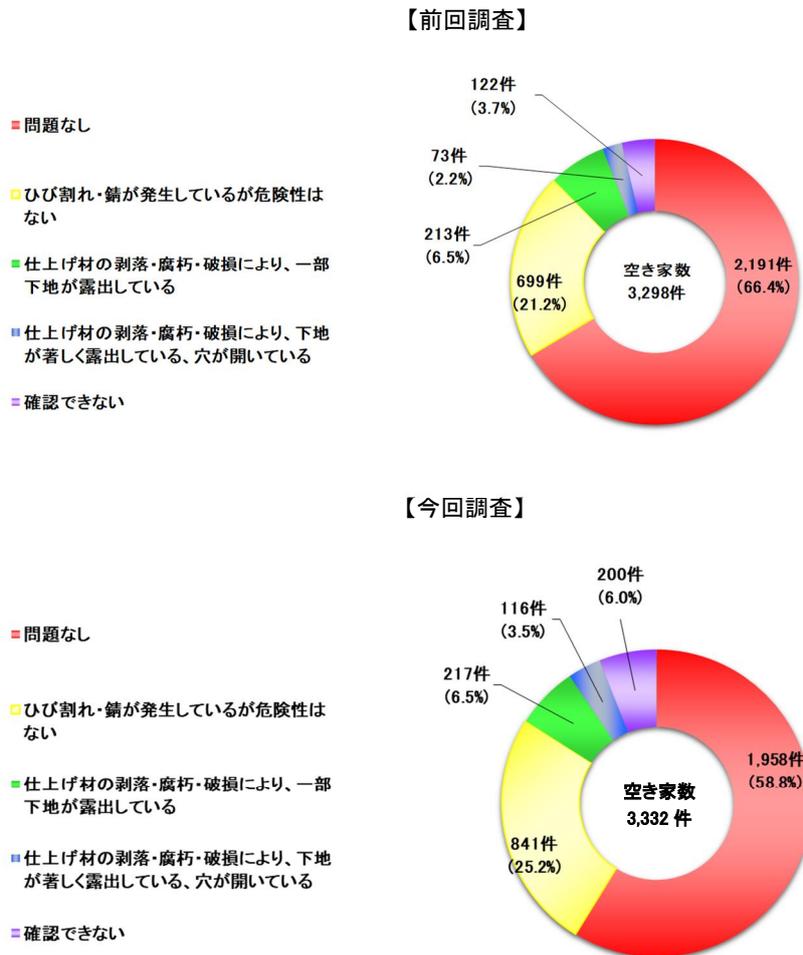
【今回調査】



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。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が1,958件（58.8%）、「ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない」が841件（25.2%）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333件（10.0%）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「ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない」の割合が高くなっています。

図6.5 外壁の状況

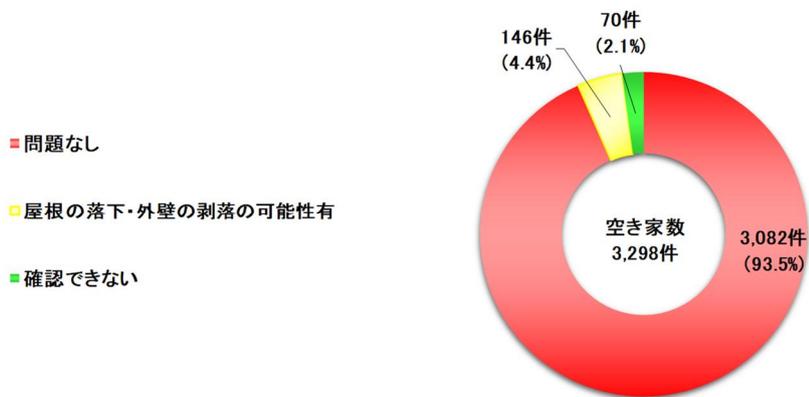


⑤ 周囲への影響度（隣接敷地）

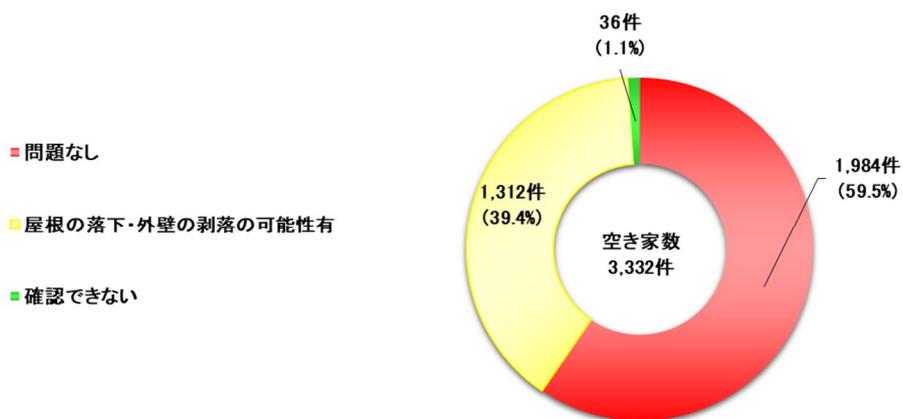
- ・ 前回調査では、「問題なし」が3,082件（93.5%）でした。一方、「屋根の落下・外壁の剥落の可能性有」が146件（4.4%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が1,984件（59.5%）でした。一方、「屋根の落下・外壁の剥落の可能性有」が1,312件（39.4%）確認されました。
- ・ 周囲への影響度は、前回調査と比較すると、「屋根の落下・外壁の剥離の可能性有」の割合が高くなっています。

図 6. 6 周囲への影響度

【前回調査】



【今回調査】

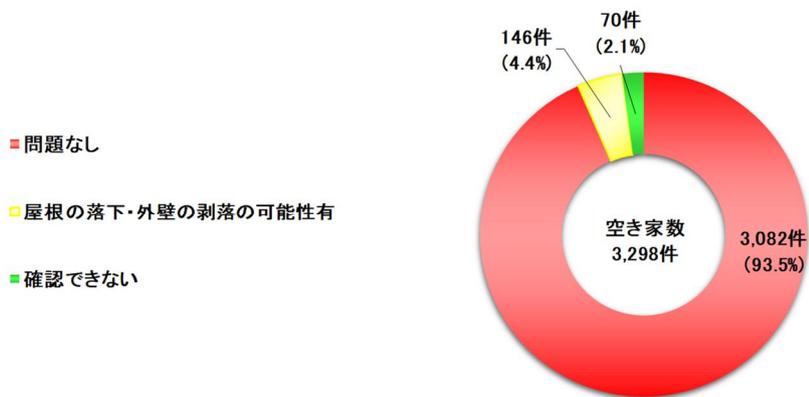


⑥ 周囲への影響度（公共空間）

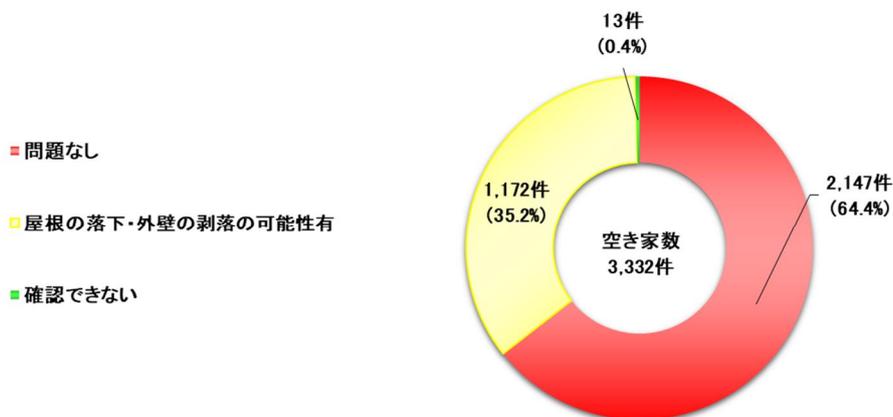
- ・ 前回調査では、「問題なし」が3,082件（93.5%）でした。一方、「屋根の落下・外壁の剥落の可能性有」が146件（4.4%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,147件（64.4%）でした。一方、「屋根の落下・外壁の剥落の可能性有」が1,172件（35.2%）確認されました。
- ・ 周囲への影響度は、前回調査と比較すると、「屋根の落下・外壁の剥離の可能性有」の割合が高くなっています。

図6.7 周囲への影響度

【前回調査】



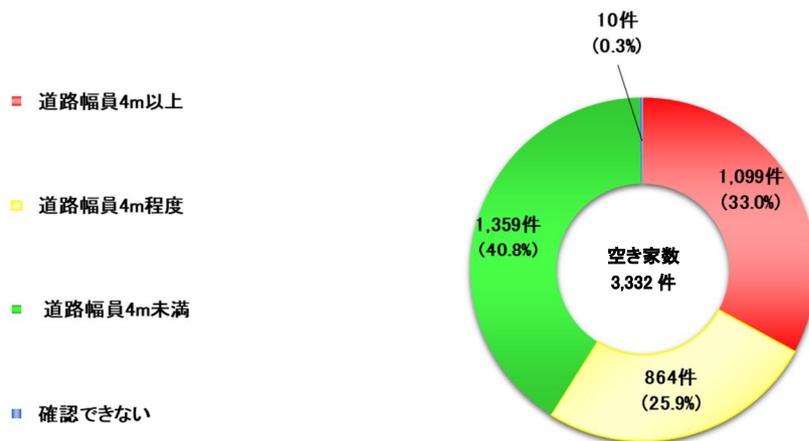
【今回調査】



⑦ 接続道路

- ・ 今回調査では、「道路幅員 4m未満」が 1,359 件（40.8%）でした。一方、「道路幅員 4m程度」、「道路幅員 4m以上」合わせて 1,963 件（58.9%）確認されました。

図 6. 8 接続道路
【今回調査】

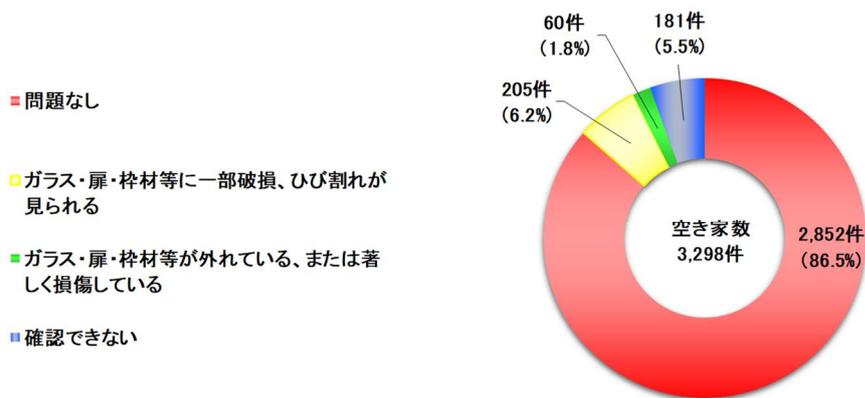


* 「道路幅員 4m程度」とは、目視では「道路幅員 4m未満」か「道路幅員 4m以上」明確に判定出来なかったものです。

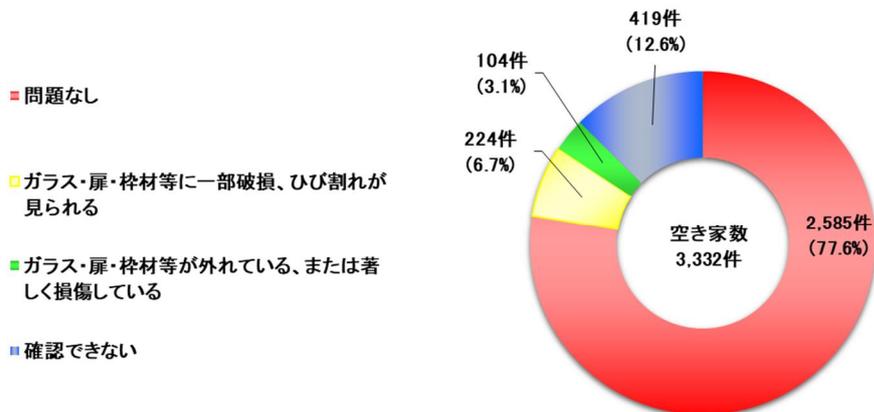
⑧ 開口部の状況

- ・ 前回調査では、「問題なし」が2,852件（86.5%）でした。一方、「ガラス・扉・枠材等に一部破損、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。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,585件（77.6%）でした。一方、「ガラス・扉・枠材等に一部破損、ひび割れが見られる」が224件（6.7%）、「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104件（3.1%）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. 9 開口部の状況
【前回調査】



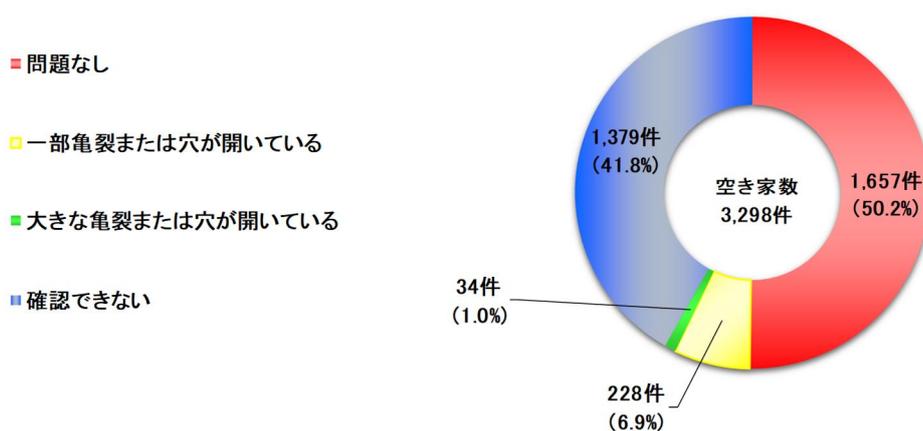
【今回調査】



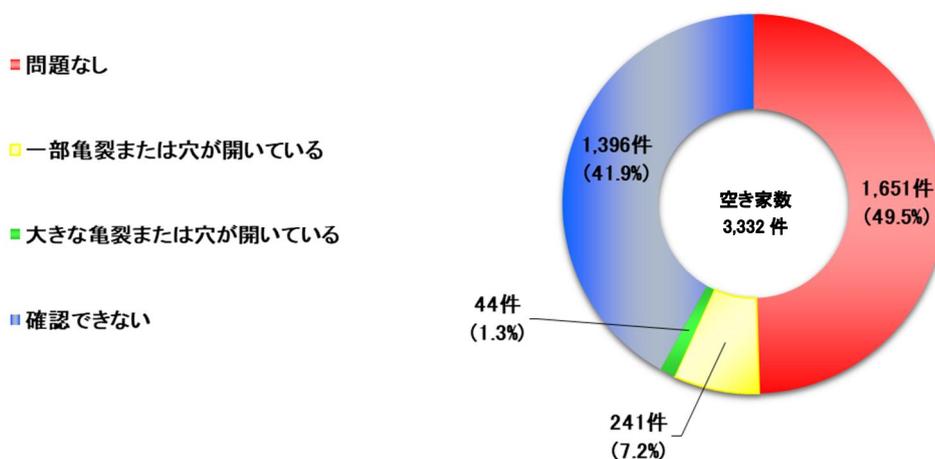
⑨ 塀、柵、門の状況

- ・ 前回調査では、「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。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が1,651件（49.5%）でした。一方、「一部亀裂又は穴が開いている」が241件（7.2%）、「大きな亀裂又は穴が開いている」が44件（1.3%）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」の項目の内訳はほぼ変化はありません。

図6. 10 塀、柵、門の状況
【前回調査】



【今回調査】

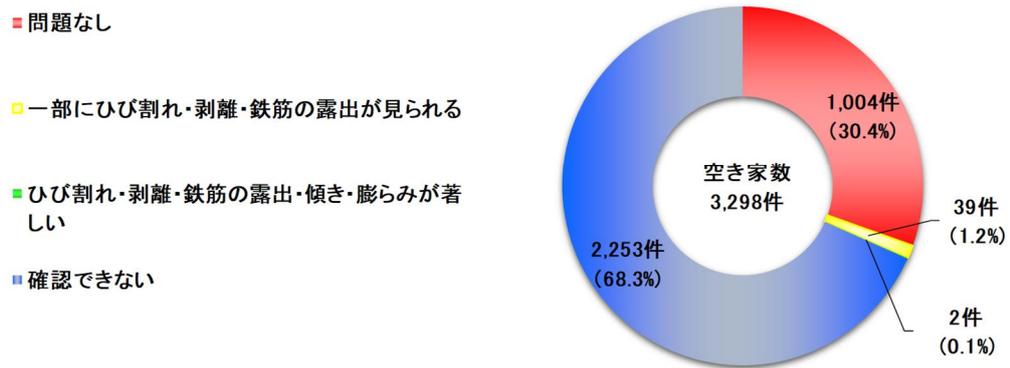


⑩ 擁壁の状況

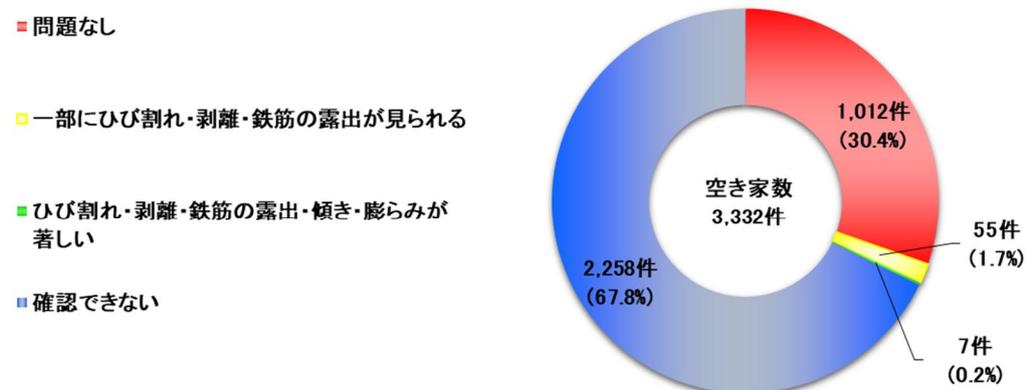
- ・ 前回調査では、「問題なし」が1,004件（30.4%）でした。一方、「一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる」39件（1.2%）、「ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい」が2件（0.1%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が1,012件（30.4%）でした。一方、「一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる」が55件（1.7%）、「ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい」が7件（0.2%）確認されました。
- ・ 擁壁の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる」の割合が高くなっています。

図6. 1.1 擁壁の状況

【前回調査】



【今回調査】

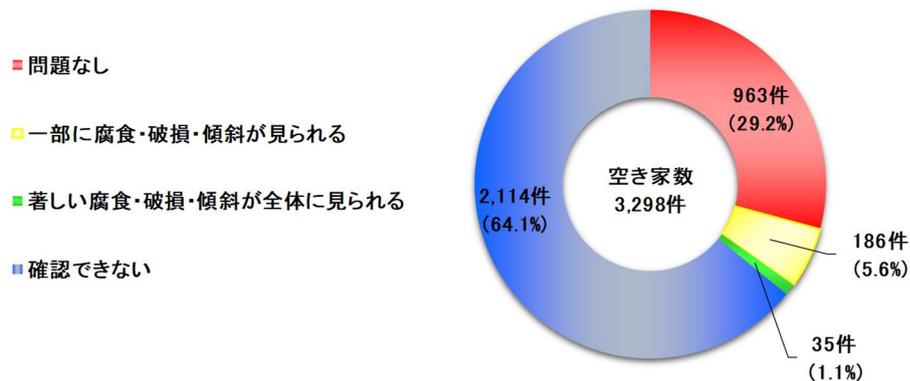


⑪ 屋外階段・バルコニーの状況

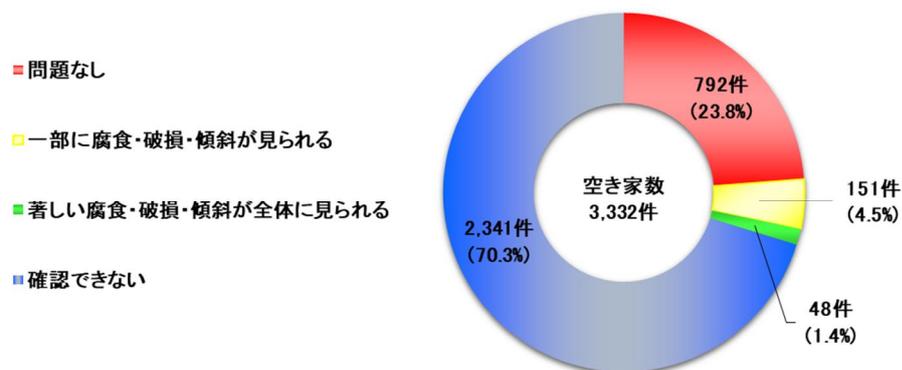
- ・ 前回調査では、「問題なし」が963件（29.2%）でした。一方、「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」が186件（5.6%）、「著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる」が35件（1.1%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が792件（23.8%）でした。一方、「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」が151件（4.5%）、「著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる」が48件（1.4%）確認されました。
- ・ 屋外階段・バルコニーの状況は、前回調査と比較すると、「確認できない」の割合が高くなっています。

図6. 12 屋外階段・バルコニーの状況

【前回調査】



【今回調査】

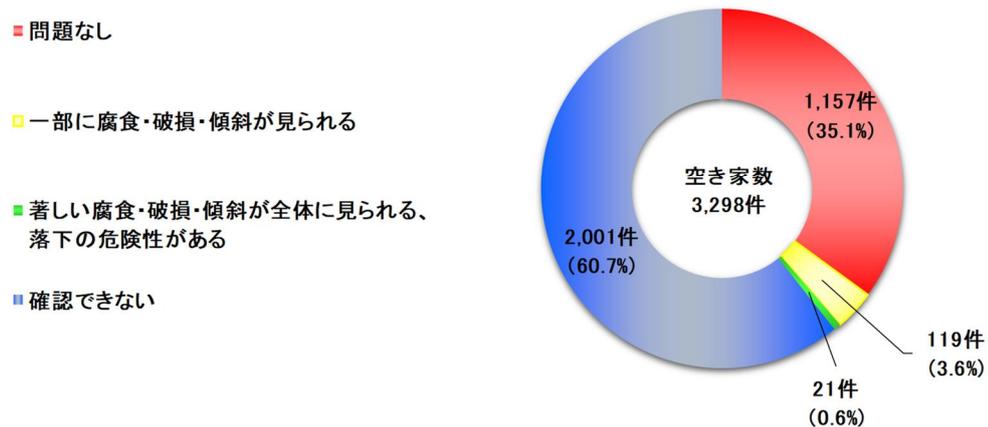


⑫ 看板・給湯設備・屋上水槽の状況

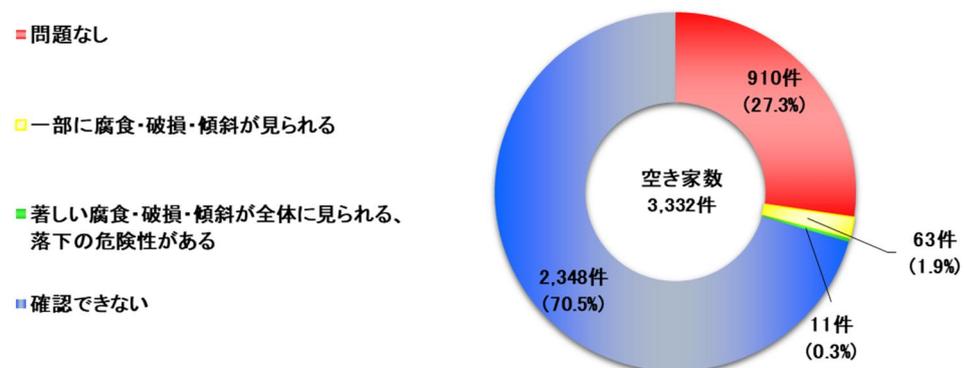
- ・ 前回調査では、「問題なし」が1,157件（35.1%）でした。一方、「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」が119件（3.6%）、「著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある」が21件（0.6%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が910件（27.3%）でした。一方、「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」が63件（1.9%）、「著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある」が11件（0.3%）確認されました。
- ・ 看板・給湯設備・屋上水槽の状況は、前回調査と比較すると、「確認できない」の割合が高くなっています。

図6. 13 看板・給湯設備・屋上水槽の状況

【前回調査】



【今回調査】



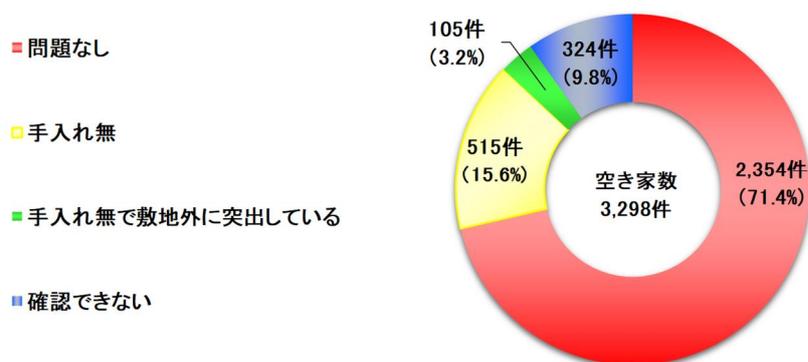
(2) 敷地の状況

① 樹木の状況

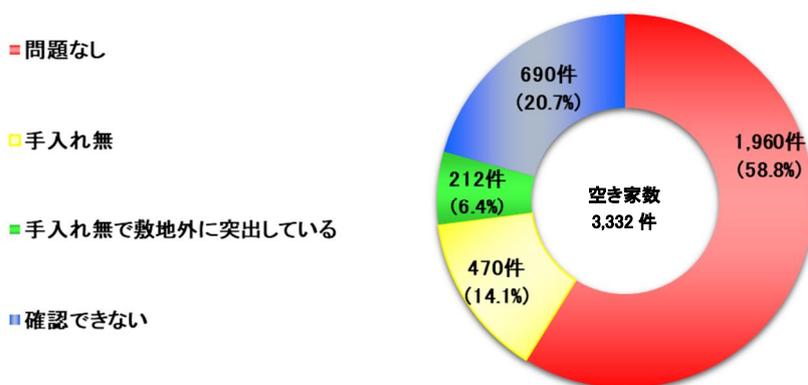
- ・ 前回調査では、「問題なし」が 2,354 件 (71.4%) でした。一方、「手入れ無」が 515 件 (15.6%)、「手入れ無で敷地外に突出している」が 105 件 (3.2%) 確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が 1,960 件 (58.8%) でした。一方、「手入れ無」が 470 件 (14.1%)、「手入れ無で敷地外に突出している」が 212 件 (6.4%) 確認されました。
- ・ 樹木の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「手入れ無で敷地外に突出している」の割合が高くなっています。

図 6. 1 4 樹木の状況

【前回調査】



【今回調査】

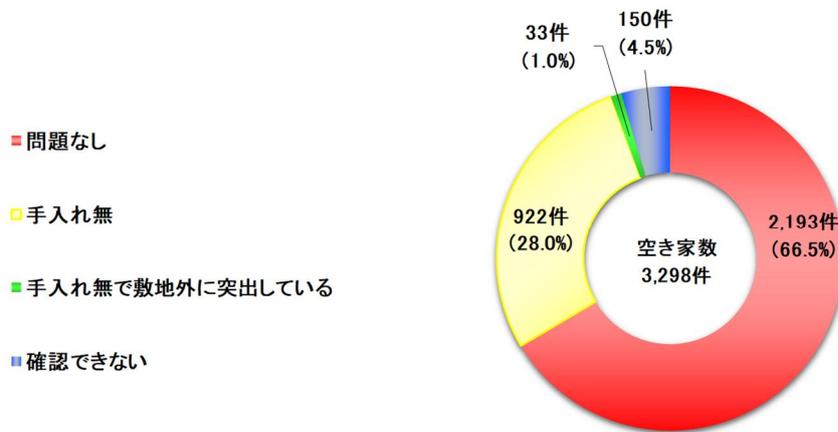


② 雑草の状況

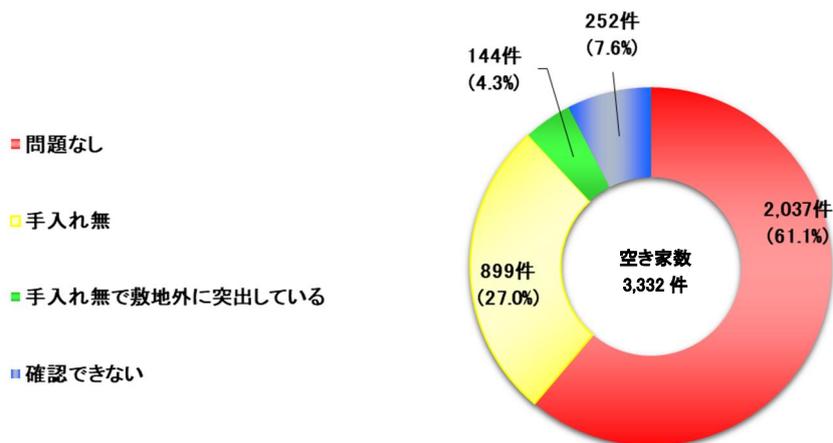
- ・ 前回調査では、「問題なし」が 2,193 件 (66.5%) でした。一方、「手入れ無」が 922 件 (28.0%)、「手入れ無で敷地外に突出している」が 33 件 (1.0%) 確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が 2,037 件 (61.1%) でした。一方、「手入れ無」が 899 件 (27.0%)、「手入れ無で敷地外に突出している」が 144 件 (4.3%) 確認されました。
- ・ 雑草の状況は、前回調査と比較すると、「問題あり」の項目のうち、特に「手入れ無で敷地外に突出している」の割合が高くなっています。

図 6. 15 雑草の状況

【前回調査】



【今回調査】

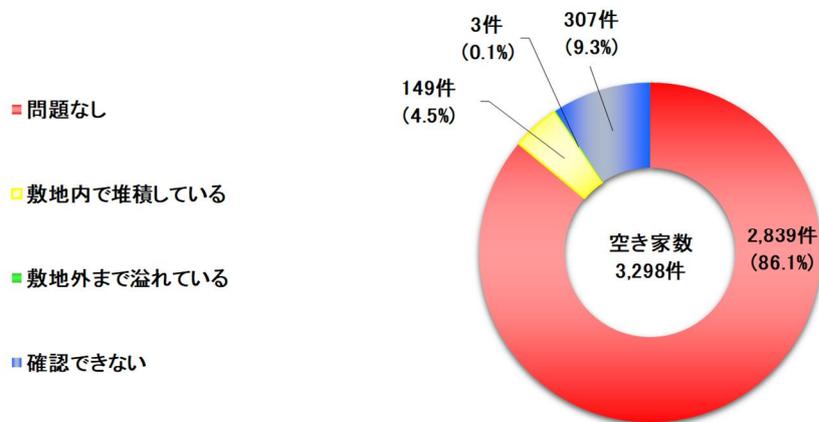


③ ごみ堆積物の状況

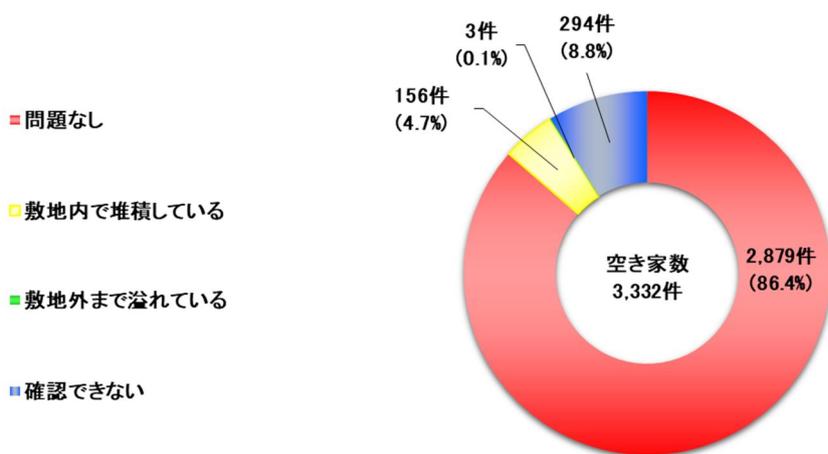
- ・ 前回調査では、「問題なし」が2,839件（86.1％）でした。一方、「敷地内で堆積している」が149件（4.5％）、「敷地外まで溢れている」が3件（0.1％）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が2,879件（86.4％）でした。一方、「敷地内で堆積している」が156件（4.7％）、「敷地外まで溢れている」が3件（0.1％）確認されました。
- ・ ごみ堆積物の状況は、前回調査と比較すると、構成割合に変化はありません。

図6. 16 ごみ堆積物の状況

【前回調査】



【今回調査】

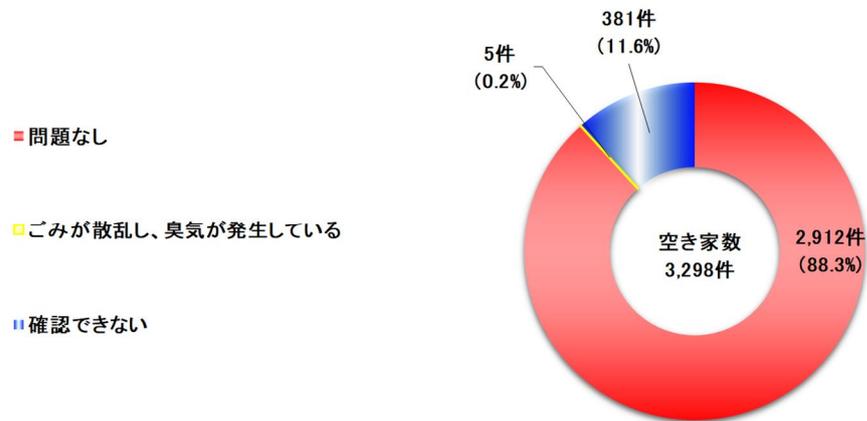


④ 衛生面

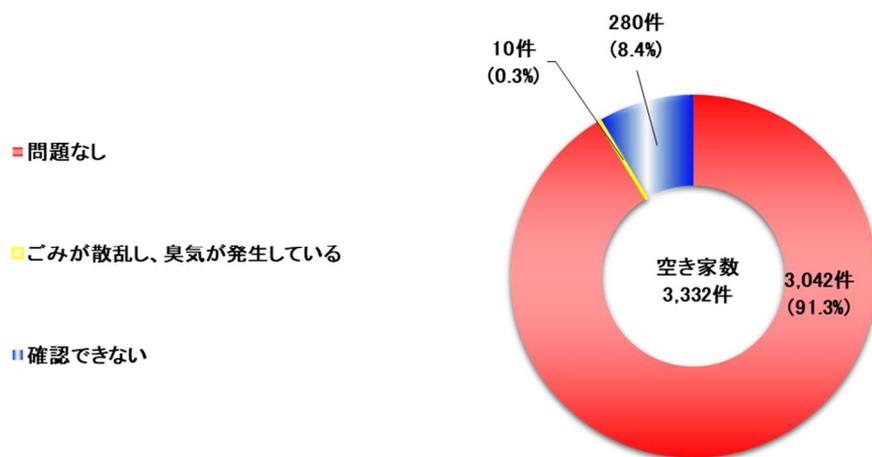
- ・ 前回調査では、「問題なし」が2,912件（88.3%）でした。一方、「ごみが散乱し、臭気が発生している」が5件（0.2%）確認されました。
- ・ 今回調査では、「問題なし」が3,042件（91.3%）でした。一方、「ごみが散乱し、臭気が発生している」が10件（0.3%）確認されました。
- ・ 衛生面は、前回調査と比較すると、「問題なし」の割合が高くなっています。

図6. 17 衛生面

【前回調査】



【今回調査】

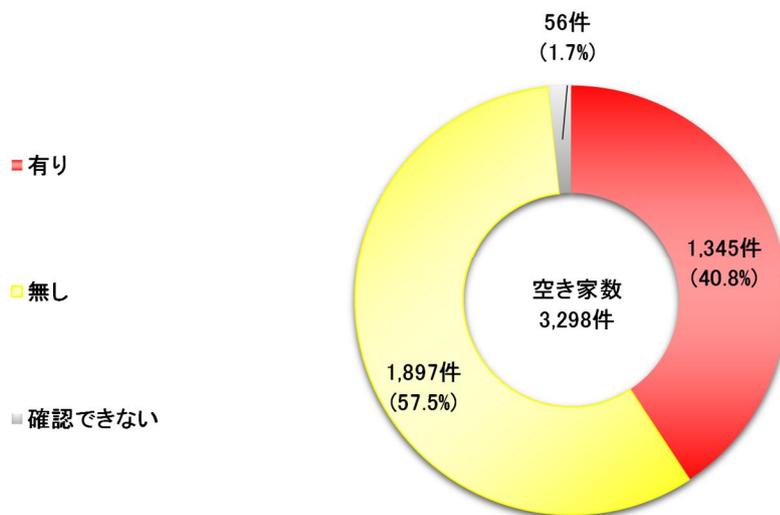


⑤ 駐車空間の状況

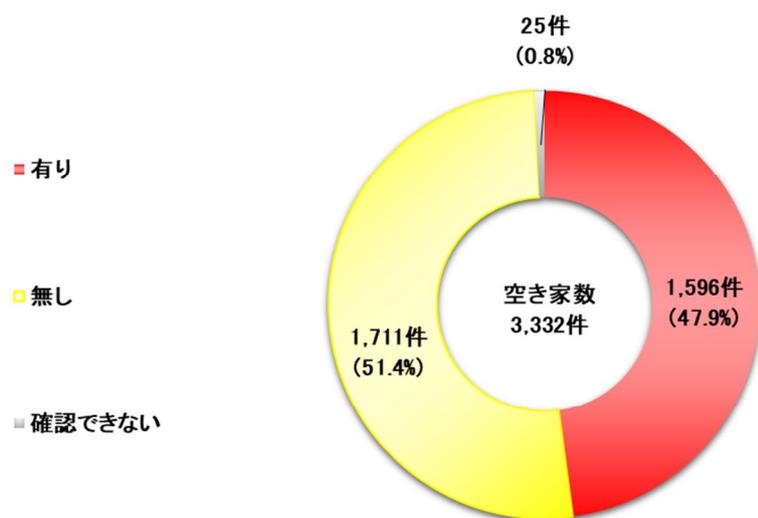
- ・ 前回調査では、「有り」が1,345件（40.8%）、「無し」が1,897件（57.5%）でした。
- ・ 今回調査では、「有り」が1,596件（47.9%）、「無し」が1,711件（51.4%）でした。
- ・ 駐車空間の状況は、前回調査と比較すると、「無し」の割合が低くなっています。

図6. 18 駐車空間の状況

【前回調査】



【今回調査】



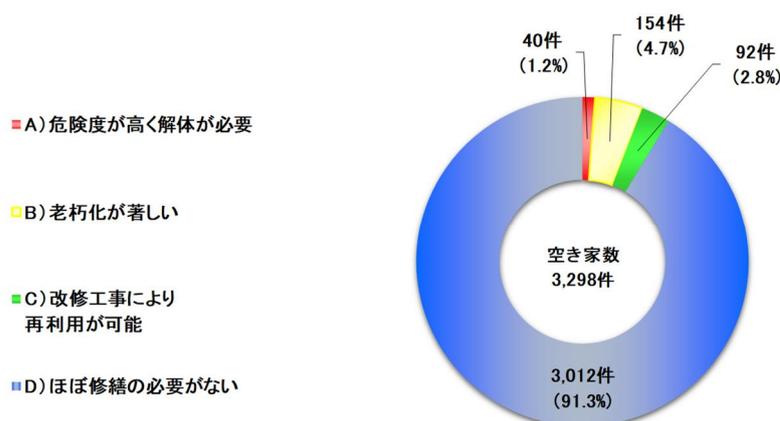
(3) 総合評価

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 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。
- ・ 今回調査では、「ほぼ修繕の必要がない」が 3,028 件 (90.9%) 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 27 件 (0.8%) 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 145 件 (4.3%)、「改修工事により再利用が可能」な空き家等が 132 件 (4.0%) となりました。
- ・ 前回調査と比較すると、「改修工事により再利用が可能」の割合が高くなっています。

図 6. 19 総合評価の結果

【前回調査】



【今回調査】

