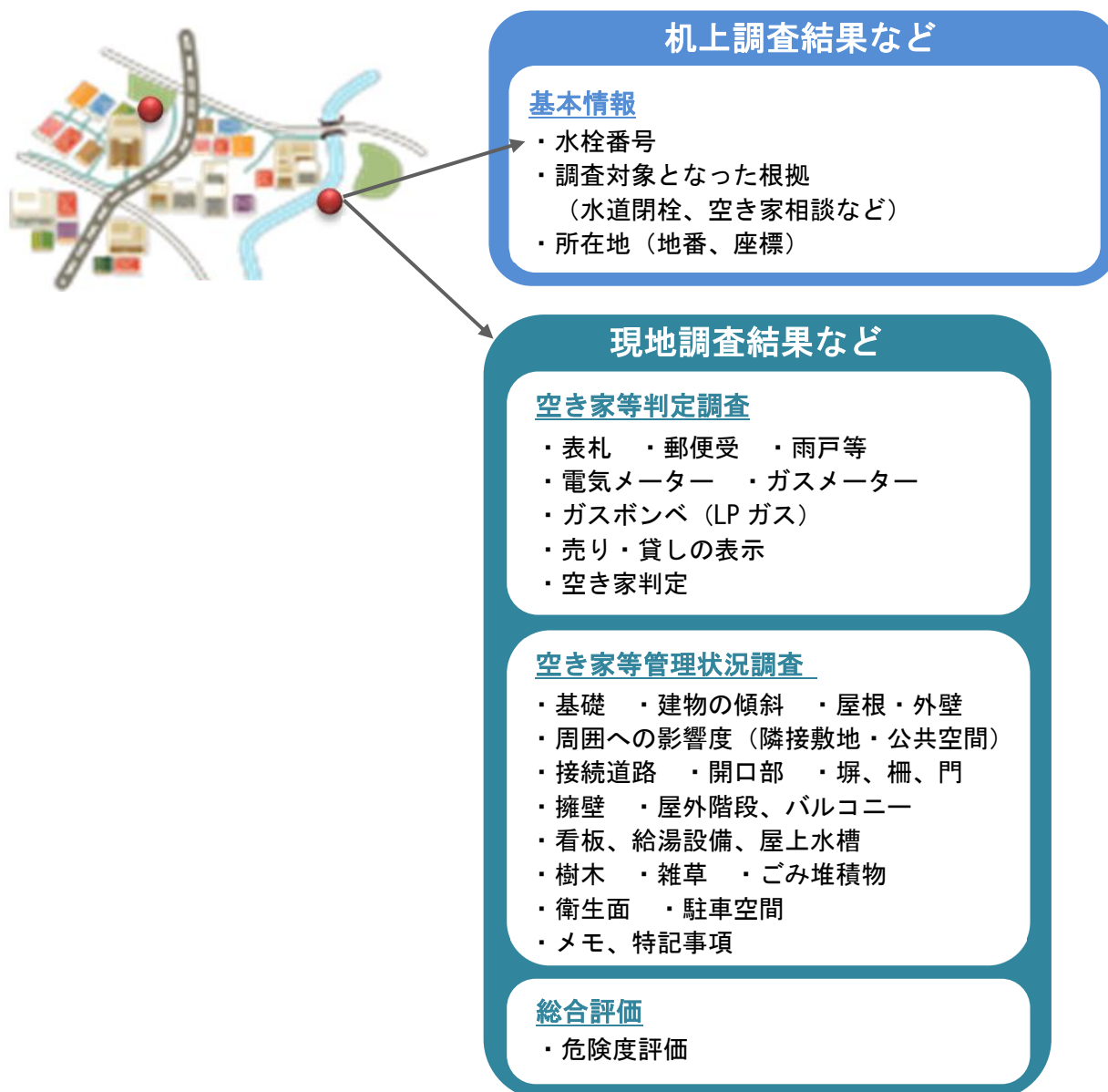


## 第7章 空き家等データベースの作成

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 6,028 件分と空き家等と判定された 3,332 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。

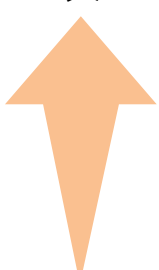
図 7. 1 空き家等管理データベースのイメージ



## 第8章 調査結果の分析

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。本章では、空き家等の分布と地域の特性についての整理・分析結果を示します。

表 8. 1 空き家等実態調査の総合評価【P24 表 5. 7 再掲】

| 評価 | 内 容                                                        | 周囲への影響                                                                                   |
|----|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| A  | 【危険度が高く解体が必要】<br>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           | <br>大 |
| B  | 【老朽化が著しい】<br>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】<br>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】<br>小規模の修繕により再利用が可能                            |                                                                                          |

### 1. 空き家等の状況

総合評価が A もしくは 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 もしくは 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。

したがって、今後の空き家対策への活用を考慮して、総合評価 A・B の空き家等と、総合評価 C・D の空き家等に分けて整理・分析を行いました。なお、奈良市における地域の特性については、中学校区を単位として整理しています。

図 8. 1 空き家数の中学校区別分布

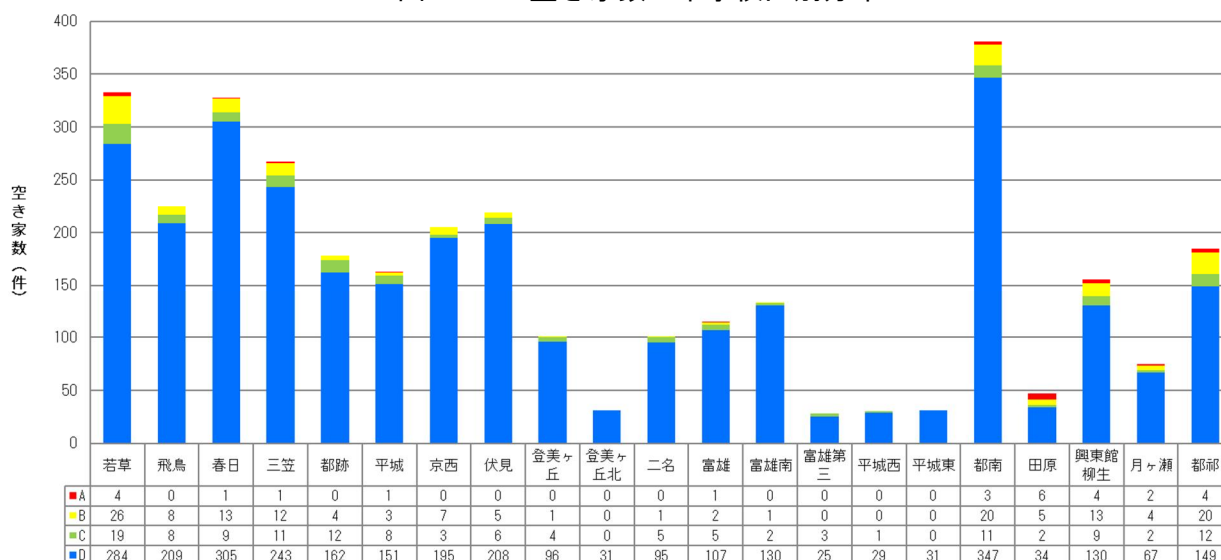
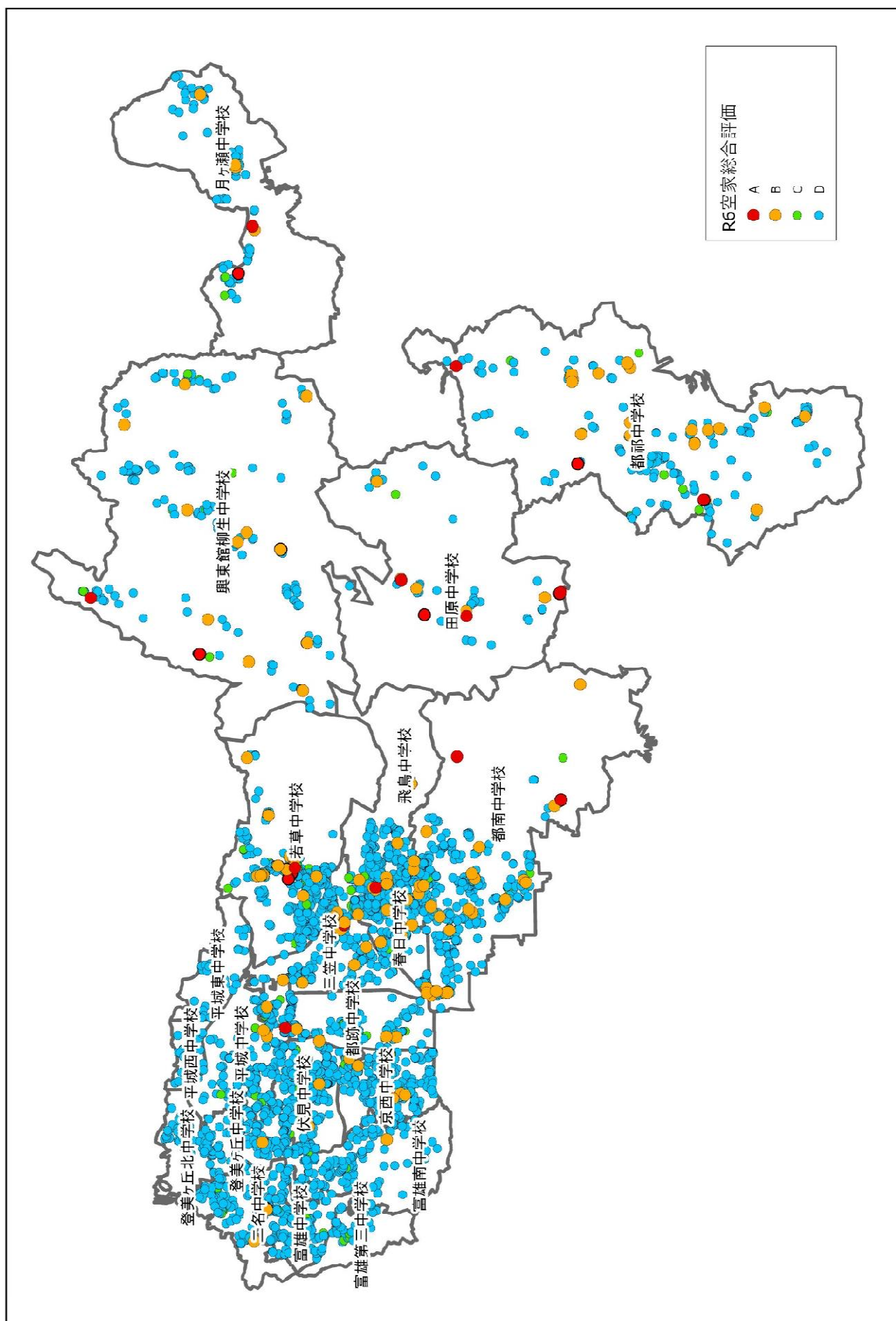


表 8. 2 中学校区別評価別の空き家等の分布

| 中学校区  | 総合評価 |     |     |       | 計     |
|-------|------|-----|-----|-------|-------|
|       | A    | B   | C   | D     |       |
| 若草    | 4    | 26  | 19  | 284   | 333   |
| 飛鳥    | 0    | 8   | 8   | 209   | 225   |
| 春日    | 1    | 13  | 9   | 305   | 328   |
| 三笠    | 1    | 12  | 11  | 243   | 267   |
| 都跡    | 0    | 4   | 12  | 162   | 178   |
| 平城    | 1    | 3   | 8   | 151   | 163   |
| 京西    | 0    | 7   | 3   | 195   | 205   |
| 伏見    | 0    | 5   | 6   | 208   | 219   |
| 登美ヶ丘  | 0    | 1   | 4   | 96    | 101   |
| 登美ヶ丘北 | 0    | 0   | 0   | 31    | 31    |
| 二名    | 0    | 1   | 5   | 95    | 101   |
| 富雄    | 1    | 2   | 5   | 107   | 115   |
| 富雄南   | 0    | 1   | 2   | 130   | 133   |
| 富雄第三  | 0    | 0   | 3   | 25    | 28    |
| 平城西   | 0    | 0   | 1   | 29    | 30    |
| 平城東   | 0    | 0   | 0   | 31    | 31    |
| 都南    | 3    | 20  | 11  | 347   | 381   |
| 田原    | 6    | 5   | 2   | 34    | 47    |
| 興東館柳生 | 4    | 13  | 9   | 130   | 156   |
| 月ヶ瀬   | 2    | 4   | 2   | 67    | 75    |
| 都祁    | 4    | 20  | 12  | 149   | 185   |
| 総計    | 27   | 145 | 132 | 3,028 | 3,332 |

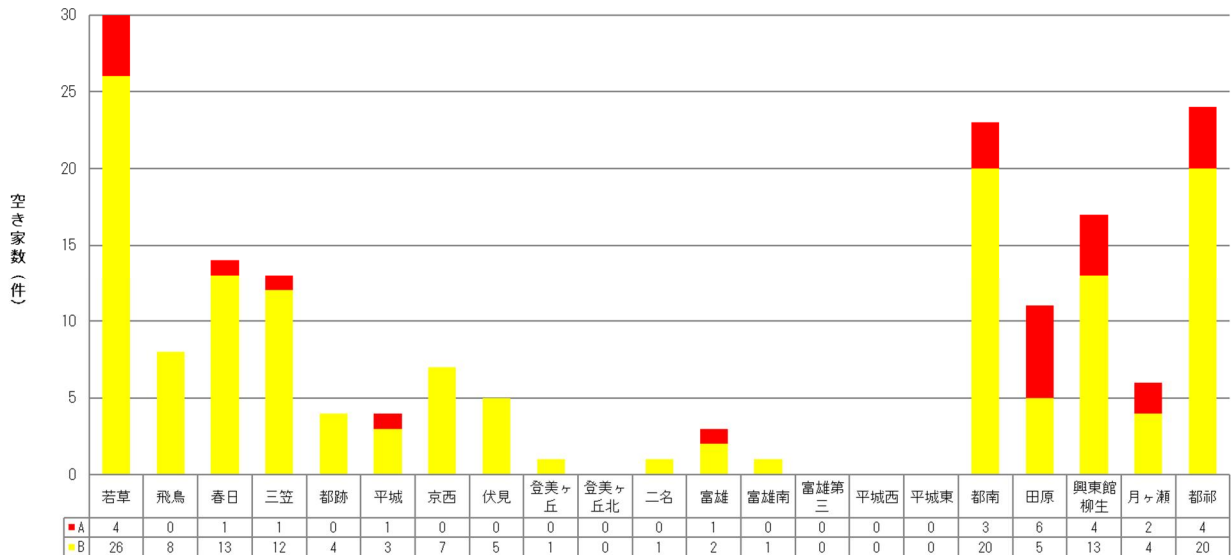
図 8. 2 中学校区と空き家等の分布位置図



## (1) 総合評価 A・B の空き家等の状況

総合評価 A の空き家等は、田原中学校区で 6 件と最も多く、次いで若草、興東館柳生、都祁中学校区で 4 件となっています。総合評価 B の空き家等は、若草、都南、都祁中学校区で 20 件以上と比較的多く、特に若草中学校区では総合評価 A・B が 30 件と最も多くなっています。

図 8.3 総合評価 A・B の中学校区別分布

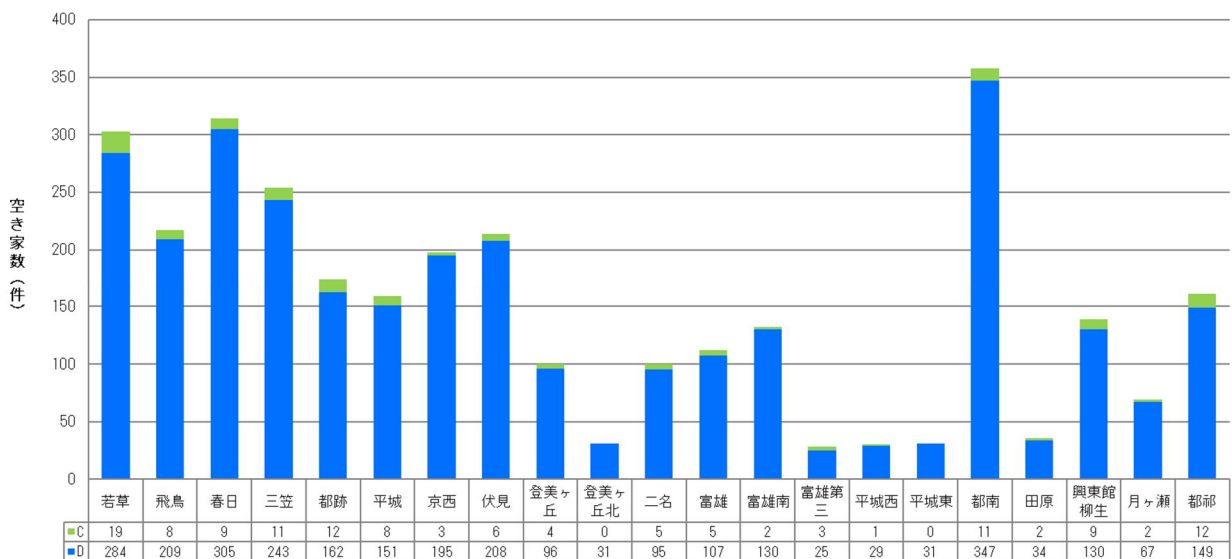


## (2) 総合評価 C・D の空き家等の状況

都南中学校区で 358 件と最も多くなっています。

この他、中央市街地ゾーンの 4 中学校区（若草、飛鳥、春日、三笠）で空き家数が比較的多い傾向になっています。春日中学校区が最も多く、314 件となっています。

図 8.4 総合評価 C・D の中学校区別分布



## 2. 接道状況

空き家等の分布位置と、接道状況を整理した結果について、以下に示します。

接道が道路幅員 4m未満の空き家等は、若草、飛鳥、春日、三笠、都跡、平城、京西、伏見、都南中学校区で比較的多く、特に、三笠中学校区で 146 件と最も多くなっています。

一方、登美ヶ丘北、平城西、平城東中学校区では、接道が道路幅員 4m未満の空き家等は、0 件という結果でした。

表 8.3 中学校別接道状況別空き家等の分布

| 中学校区  | 接道状況          |               |               |            | 計     |
|-------|---------------|---------------|---------------|------------|-------|
|       | 道路幅員<br>4m 未満 | 道路幅員<br>4m 程度 | 道路幅員<br>4m 以上 | 確認でき<br>ない |       |
| 若草    | 140           | 68            | 125           | 0          | 333   |
| 飛鳥    | 116           | 77            | 32            | 0          | 225   |
| 春日    | 135           | 105           | 87            | 1          | 328   |
| 三笠    | 146           | 85            | 35            | 1          | 267   |
| 都跡    | 112           | 27            | 39            | 0          | 178   |
| 平城    | 110           | 26            | 27            | 0          | 163   |
| 京西    | 110           | 40            | 55            | 0          | 205   |
| 伏見    | 96            | 80            | 42            | 1          | 219   |
| 登美ヶ丘  | 6             | 34            | 59            | 2          | 101   |
| 登美ヶ丘北 | 0             | 1             | 30            | 0          | 31    |
| 二名    | 5             | 30            | 66            | 0          | 101   |
| 富雄    | 27            | 42            | 45            | 1          | 115   |
| 富雄南   | 14            | 23            | 95            | 1          | 133   |
| 富雄第三  | 4             | 1             | 23            | 0          | 28    |
| 平城西   | 0             | 0             | 30            | 0          | 30    |
| 平城東   | 0             | 0             | 31            | 0          | 31    |
| 都南    | 130           | 106           | 145           | 0          | 381   |
| 田原    | 31            | 9             | 7             | 0          | 47    |
| 興東館柳生 | 67            | 40            | 49            | 0          | 156   |
| 月ヶ瀬   | 53            | 5             | 16            | 1          | 75    |
| 都祁    | 57            | 65            | 61            | 2          | 185   |
| 総計    | 1,359         | 864           | 1,099         | 10         | 3,332 |

図 8.5 中学校別接道状況別空き家等の分布

