

第三期 奈良市空家等対策計画 (案)

奈良市

目 次

序 章 計画の概要	1
1. 計画の背景	1
2. 計画の対象	3
3. 特定空家等	5
(1) 特定空家等の定義	5
(2) 特定空家等の判断基準	6
4. 管理不全空家等	7
(1) 管理不全空家等の定義	7
(2) 管理不全空家等の判断基準	7
(3) 判断の基準と運用について	9
5. 計画の位置付け	10
6. 計画の期間	10
7. 計画の対象エリア	10
第1章 空き家の現状	11
1. 国及び県の状況	11
2. 奈良市の状況	12
(1) 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移	12
(2) 空き家の種類別・建て方別の状況	12
(3) 建築の時期別住宅数の推移	14
3. 奈良市空き家等実態調査	15
(1) 調査の内容	15
空き地・集合住宅	17
(2) 調査の結果	20
4. 空き家等の情報共有	31
5. これまでの奈良市の空き家等対策の取り組みと課題	32
(1) 管理不全な空き家等への対応	32
(2) 特定空家等への対応	33
(3) 空き家等の利活用に関する取り組み	33
(4) 課題	36
6. 空き家等の発生要因	37
(1) 空き家等の発生の機会と要因	37
(2) 発生要因	37
7. 奈良市のまちづくり面からみた空き家等の問題・課題	39
第2章 空き家等対策の基本的な考え方及び計画の目標	40
1. 基本的な考え方	40
2. 計画の目標	41

3. 空き家等対策の視点	42
第3章 空き家等対策の基本的施策等.....	43
1. 空き家等対策の基本的施策	43
(1) 空き家化の予防・発生抑制	43
(2) 空き家等の適正管理の促進	44
(3) 空き家等の利活用と流通の促進	44
(4) 管理不全な空き家等の解消	46
(5) 跡地の利活用の促進	48
(6) 推進体制の構築	48
2. 主体別の役割	52
(1) 所有者等の役割	52
(2) 市の役割	52
(3) 地域の役割	52
(4) 事業者等の役割	52
(5) 相互の協力	52
(6) 協議会の役割	52
3. 計画の進行管理	54
(1) 進行管理	54
(2) 空き家対策の数値目標	54
巻末資料	55
1. 令和6年度奈良市空き家等実態調査結果.....	57
(1) ゾーン別の空き家等の状況	57
2. 空き家等対策の推進に関する特別措置法.....	60
(1) 概要	61
3. 奈良市空き家等対策推進協議会.....	63
(1) 開催経緯	63

1. 計画の背景

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空き家等が年々増加しています。

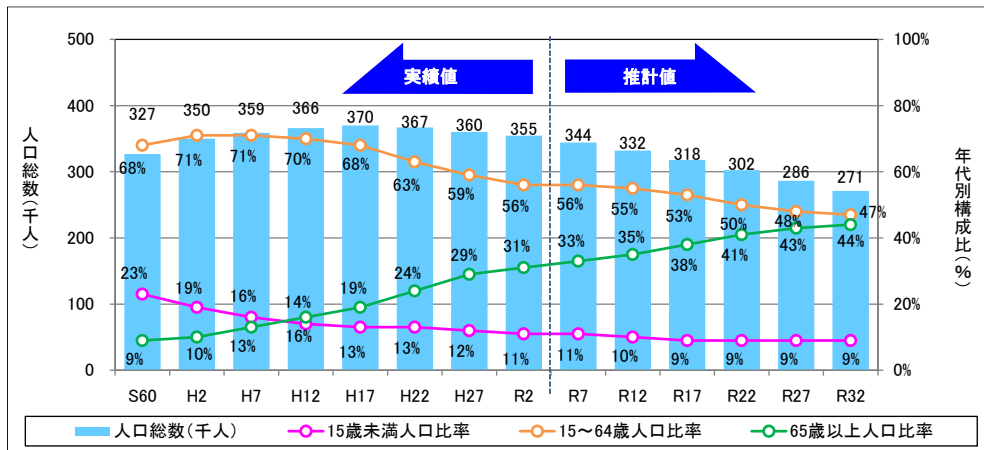
奈良市におきましても、グラフ1に示すとおり、人口は平成17年の37万人をピークに減少傾向にあり、令和32年には令和2年時点より約24%減少し27万人程度となることが見込まれています。一方、グラフ2の総住宅数及び世帯数の推移に着目しますと、常に総住宅数が世帯数を上回る傾向にあり、平成10年から平成30年までは、世帯数よりも1万戸前後超過している状態が続いていましたが、令和5年では2万戸を超え、今後も更に空き家等が増加していくことが想定されます。

こうした空き家等の中には、適切な管理が行われていないものもあり、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護すると共に、その生活環境の保全を図り、併せて空き家等の利活用を促進するため、平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」に基づき、平成28年3月に「奈良市空家等対策計画」、令和3年1月には「第二期奈良市空家等対策計画」を策定し、空き家等への対策を展開してきました。

このような状況の中、特定空家への対応が中心であった空家法が改正され、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化する改正空家法が令和5年12月に施行され、特定空家に至る前の段階での空家等対策の強化が求められています。

今回、第二期計画の計画期間が令和3年度から令和7年度までであることから、これまでの取り組み内容の検証及び空き家等への対策に係る分析等を行い、課題整理した上で、空家法第8条の規定に基づく「奈良市空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）」での議論を踏まえ改定しました。

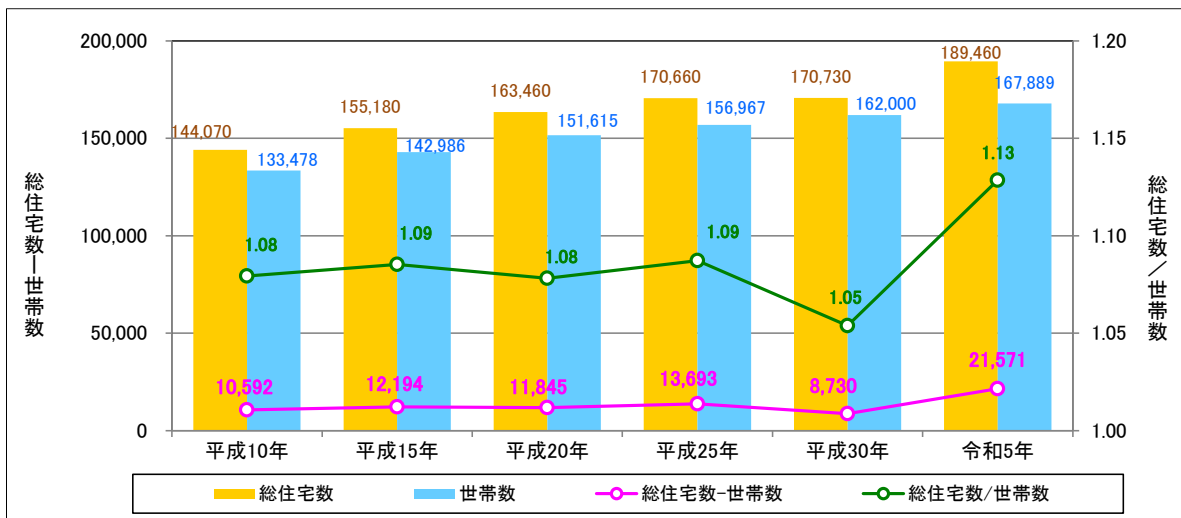
【グラフ1 奈良市の人口推移と将来推計人口】



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 「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

【グラフ2 奈良市の総住宅数・世帯数の推移】



出典：平成10年～令和5年 「住宅・土地統計調査」（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. 計画の対象

本計画の対象となる空き家等は、空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。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、対象とします。

また、市が所有又は管理する老朽化した公共施設等についても、地域の活性化を図るため、除却や利活用を推進する建築物として、本計画の空き家等に含めます。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

第2条第1項

空家等：建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。

※4：「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

第2条第2項

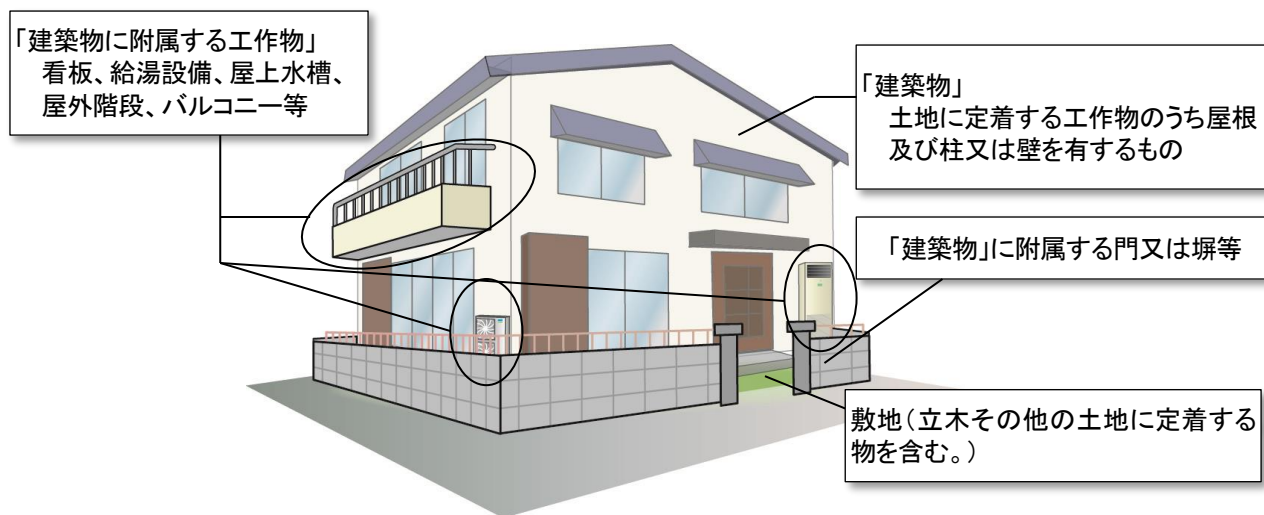
特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

第13条第1項

管理不全空家等：空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で1つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」となります。

【図1 計画の対象となる「空家等」】



3. 特定空家等

(1) 特定空家等の定義

空家等のうち、以下の状態にある空家等を「特定空家等」といいます。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

【図2 特定空家等の事例】



写真出典：国土交通省北陸地方整備局建政部

「北陸地方における空き家対策と取組事例〔報告書（H27.3版）〕」

【図3 特定空家等の状態例】

◎ 著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・建築物が著しく傾いている
- ・基礎や土台に大きな変形や破損がある
- ・屋根や外壁などが脱落や飛散等するおそれがある
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

◎ その他放置することが不適切である状態

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている
- ・住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

◎ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している

◎ 著しく景観を損なっている状態

- ・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたりしたまま放置されている
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している



(2) 特定空家等の判断基準

奈良市における特定空家等の判断基準は、空家法第 22 条第 16 項に基づく「管理不全空家等及び特定空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)」に記載のある「特定空家等の判断の参考となる基準」を踏まえ、以下のように設定します。

1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

区分	項目	具体的な状態
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(イ) 建築物の著しい傾斜	・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している
	(ロ) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎及び土台 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している ・基礎と土台にずれが発生している (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している ・柱とはりにずれが発生している
	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・軒の裏板、たる木等が腐朽している ・軒がたれ下がっている ・雨樋がたれ下がっている
	(ロ) 外壁	・壁体を貫通する穴が生じている ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている
	(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	・看板の仕上材料が剥落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している
	(ニ) 屋外階段又はバルコニー	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している ・屋外階段、バルコニーが傾斜している
	(ホ) 門又は塀	・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している
	2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している

2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因

3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
- (2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態

4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因
- (3) 建築物等の不適切な管理等が原因

この判断基準により判断された特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令及び行政代執行）については、国土交通省が定める「管理不全空家等及び特定空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)」第 2 章における、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断します。

4. 管理不全空家等

(1) 管理不全空家等の定義

空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認める空家等を「管理不全空家等」といいます。

(2) 管理不全空家等の判断基準

奈良市における管理不全空家等の判断基準は、「管理不全空家等及び特定空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)」に示された「管理不全空家等の判断の参考基準」を踏まえ、現場において調査可能な範囲で外観目視(※道路など「調査が可能な場所から見通すことが出来る範囲」)により以下の基準で判断します。

1) 放置すれば「保安上危険」となるおそれのある状態

項目	状態
建築物等の倒壊	①建築物の屋根の変形又は外装材の剥落もしくは脱落が、確認できる部分の概ね過半に認められ、周囲に被害が及ぶ可能性があると認められる状態 ②門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が認められ、周囲に被害が及ぶ可能性があると認められる状態
建築物等の部材等の落下	①外壁上部の外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められ、周囲に被害が及ぶ可能性が認められる状態 ②軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等が認められ、周囲に被害が及ぶ可能性が認められる状態
建築物等の部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が認められ、周囲に被害が及ぶ可能性が認められる状態
敷地内にある立木の倒壊 またはその枝の落下、飛散	①適切な立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が確認され、周囲に被害が及ぶ可能性が認められる状態
敷地内にある擁壁の崩壊	①ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が確認され、周囲に被害が及ぶ可能性が認められる状態 ②水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が確認され、周囲に被害が及ぶ可能性が認められる状態

2) 放置すれば「衛生上有害」となるおそれのある状態

- ・ 敷地外からの外観目視により以下の状態が確認出来る場合

項目	状態
健康被害の誘発	①適切な清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に確認され、周囲に被害が及ぶ可能性が認められる状態 ②対象となる空家等に害獣等が棲みついていることや、害虫や悪臭の発生源であることが特定され、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていることが確認された場合

3) 放置すれば「景観悪化」となるおそれのある状態

- 敷地外からの外観目視により以下の状態が確認出来る場合

項目	状態
景観阻害	①適切な補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められ、景観上大きな悪影響が発生していると判断される状態 ②適切な清掃等がなされておらず、敷地等にごみ等の散乱又は山積が確認され、周囲に被害が及ぶ可能性が認められる状態

4) 放置すれば「生活環境上不適切」となるおそれのある状態

- 敷地外からの外観目視により以下の状態が確認出来る場合

項目	状態
不法侵入の発生	①門やフェンス等の破損等により容易に敷地内へ侵入可能な状況が確認され、周囲に被害が及ぶ可能性が認められる状態 ②窓ガラスが割れていたり、扉等の施錠が行われていないなど、不特定の者が容易に侵入できる状況が認められる状態
立木等による破損・通行障害等の発生	①立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが確認され、周囲に被害が及ぶ可能性が認められる状態 ②多量の落葉や落枝によって、道路の通行などに支障が発生する可能性が認められる状態

5) 周辺の状況による悪影響の程度

- 空き家等の立地状況

項目	状態
周辺の公共施設等への影響、危険性等	①建築物が倒壊したり、一部が落下したりした場合に、その被害が自らの敷地内にとどまらず、周囲の公共性の高い施設の利用者などに及ぶ可能性が認められる状態 ・建築物が密集している、または、道路までの距離が近い。(危険が及ぶ範囲等) ・特に安全性の確保を必要とする施設と敷地が接している。(学校、病院、避難所、広場、公園等) ・交通量が多い道路(公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等)に近接している。

6) 空家等の状況による悪影響の程度

- ・ 周辺の建築物や通行人等に悪影響が及びうると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えた状態にあるか。

項目	状態
周囲に与えている悪影響の程度や、社会通念上許容される範囲について	①既に隣接する建物や敷地への影響が確認されていて、社会通念上許容される範囲を超えていると判断される場合 ②危険度や切迫性は低い、が、広範囲に影響を及ぼしていると判断される場合

7) 危険等の切迫性

- ・ 長期間放置されていたり、放置するとすぐにも影響が発生しうると判断される状態にあるか。

項目	状態
影響範囲の予測や対応経過などから判断される切迫性などについて	①予測される被害の影響範囲や被害が発生する確度を検討し、放置するとすぐにも被害等が発生しうると判断され、周囲に被害が及ぶ可能性が高いと認められる状態 ②文書によって適切な管理の依頼を繰り返し行っても改善されないまま放置され、周囲への影響が長期に及んでいると判断される状態

(3) 判断の基準と運用について

奈良市の管理不全空家等の判断は、管理不全空家等の判断項目の1)～4)に該当する場合に、5)～7)の項目を考慮して判定します。

管理者等の了承を得て敷地内に立ち入り、空家等の詳細を確認できた場合には、国が定める「管理不全空家等及び特定空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）」の内容も判断の参考とします（例：構造部材の状態、雨水浸入の痕跡、排水設備の状況、石綿の有無やその状態等）。

瓦1枚が落下しそうな空家等に対してでも、落下の恐れがある場所が人通りの多い歩道であった場合は、その影響や切迫性を考慮して「管理不全空家等」と判断し、管理者に対して必要な対応を求めます。瓦の修復が確認出来れば「管理不全空家等」の判断を取り消します。

軽度の管理不全であっても長期間（1年～1.5年程度を想定）放置されている場合は、「管理不全空家等」と判断し改善を求めます。改善されれば「管理不全空家等」の判断を取り消します。

「管理不全空家等」と判断されても改善が見られず放置されている場合は、切迫性を考慮して適当と思われる期間の後、指導や勧告などの措置を実施します。

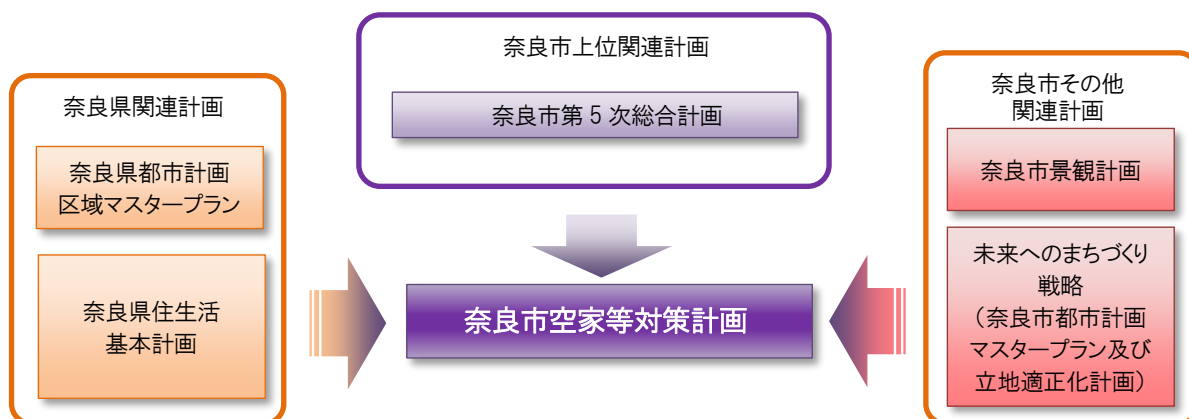
「管理不全空家等」と判断された場合、必ずしも法的な処分が伴うとは限らないことから、数値的な閾値等による判定は採用しません。

5. 計画の位置付け

本計画は奈良市の上位計画である「奈良市第5次総合計画」の下位計画として位置づけます。

また、「奈良市景観計画」、「未来へのまちづくり戦略」（奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 2025）及び「奈良県都市計画区域マスタープラン」、「奈良県住生活ビジョン（奈良県住生活基本計画）」とも整合を図るものとします。

【図4 空家等対策計画の位置付け】

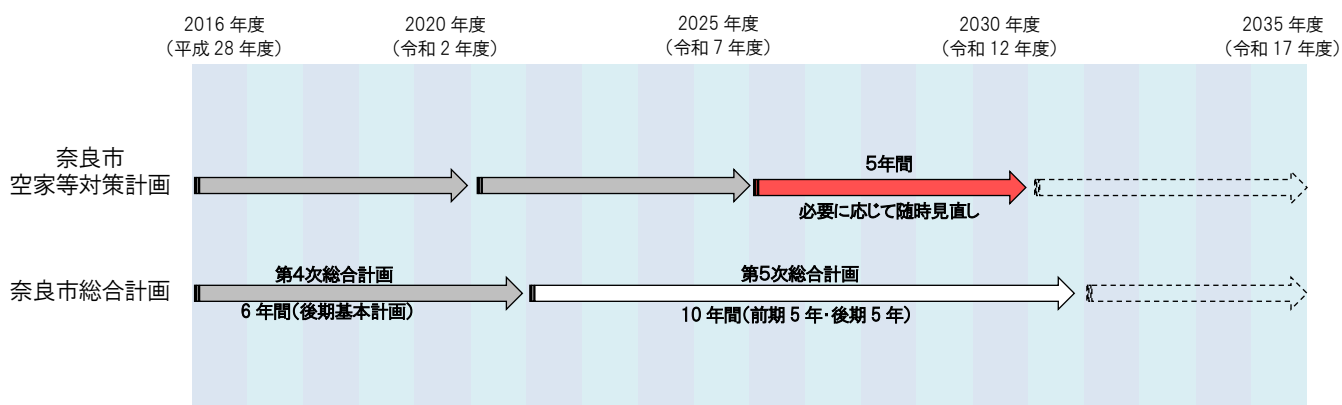


6. 計画の期間

本計画の期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

【図5 計画の期間】



7. 計画の対象エリア

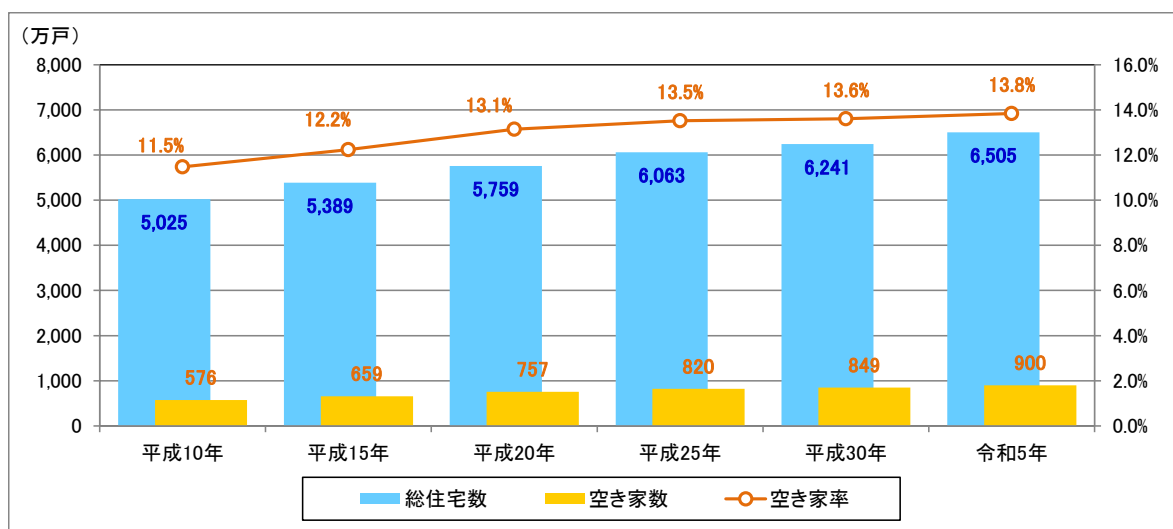
本計画は奈良市全域を対象とします。

第1章 空き家の現状

1. 国及び県の状況

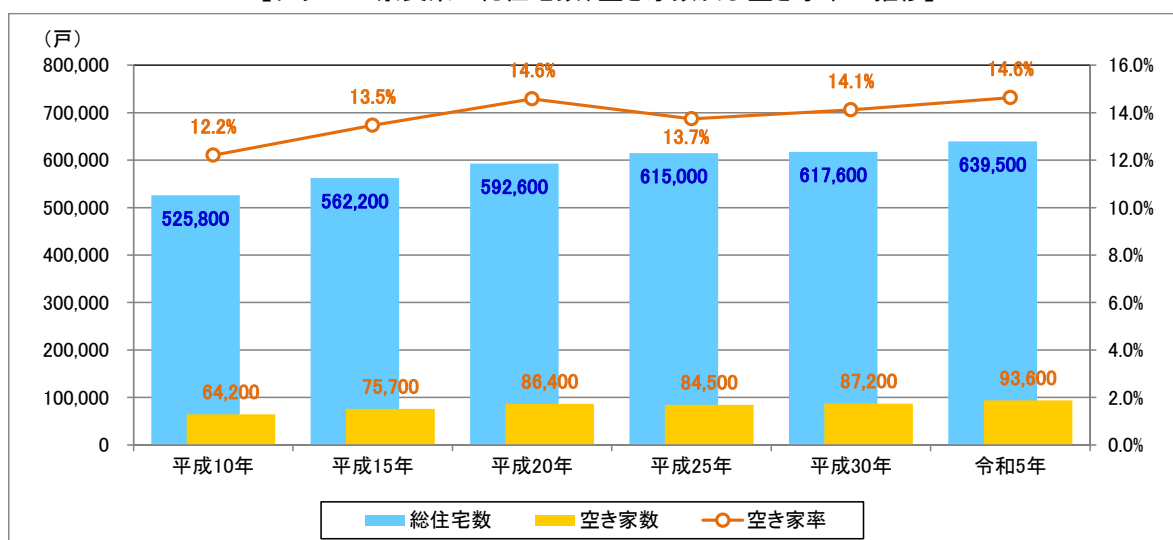
グラフ3に示す全国の空き家数の推移は、平成10年の約576万戸から年々増加しており、令和5年には約900万戸となっています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家等の割合）も、平成10年の11.5%から年々増加し、令和5年には13.8%となっています。また、グラフ4に示す奈良県の空き家数の推移を見ますと、平成10年の64,200戸から平成20年には86,400戸まで増加し、平成25年にかけては84,500戸と減少に転じていますが、令和5年は93,600戸まで増加しています。空き家率についても同様に、平成10年の12.2%から平成20年の14.6%まで年々増加し、平成25年にかけて13.7%と減少に転じていますが、令和5年では14.6%まで増加しています。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10年～令和5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10年～令和5年 「住宅・土地統計調査」（総務庁・総務省統計局）

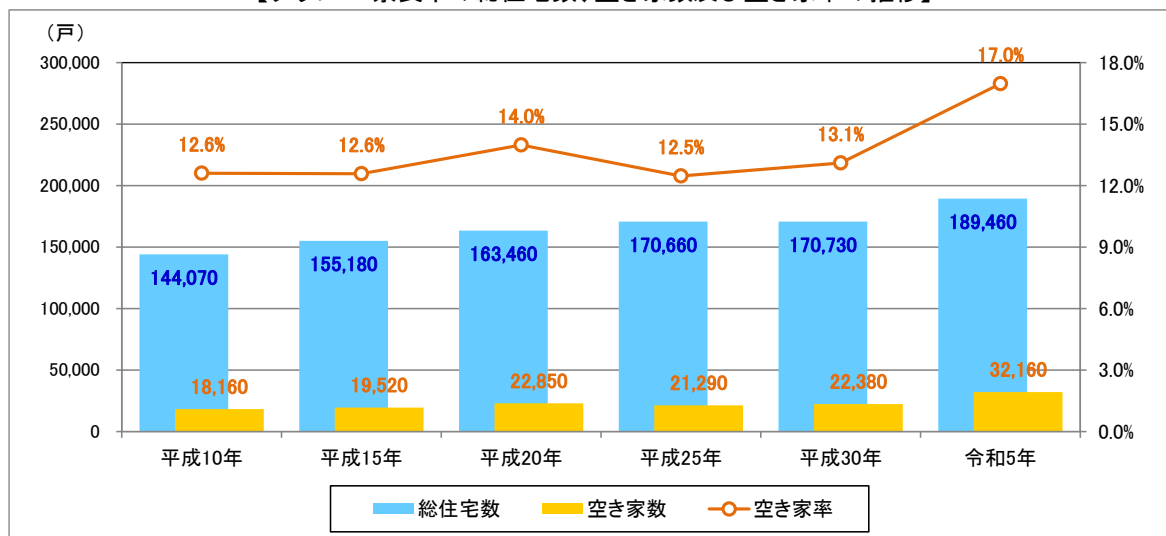
2. 奈良市の状況

(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グラフ5のとおりとなっています。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ましたが、令和5年では空き家数は32,160戸、空き家率は17.0%と、平成30年に比べ3.9%と大幅な増加となっています。

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、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10年～令和5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「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。

【表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、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、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

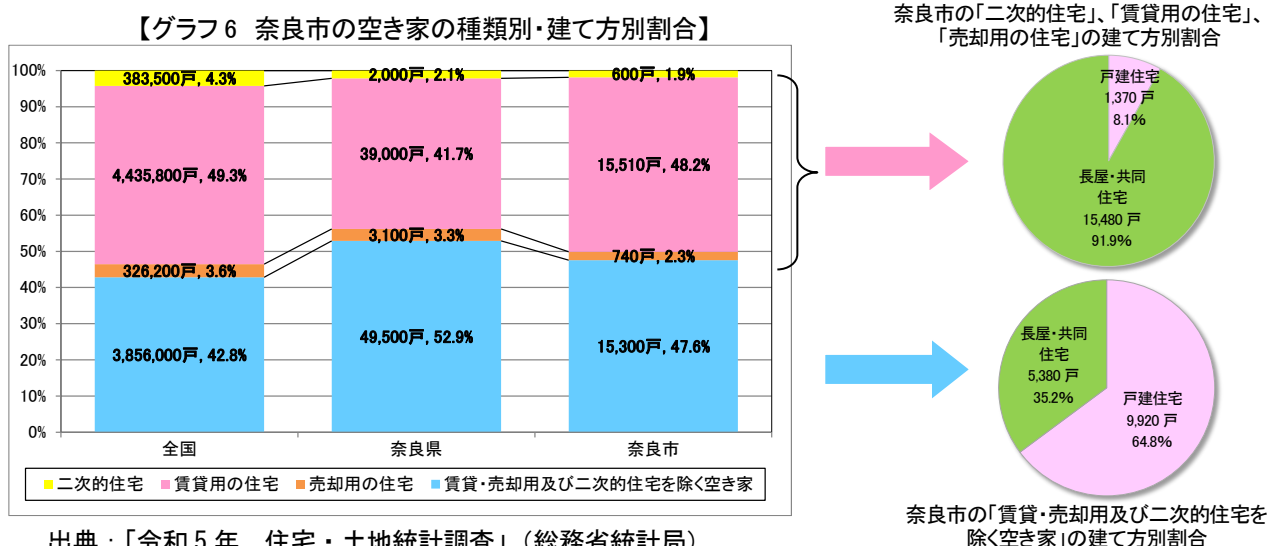
出典：「令和5年 住宅・土地統計調査」より「用語の解説」(総務省統計局)

※「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。

令和5年の空き家の種類別の割合はグラフ6に示すとおりです。「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%であり、全国と比べて奈良市は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」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「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ますと、戸建住宅が64.8%と6割以上を占めており、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8.1%で、長屋や共同住宅等が9割以上を占めています。

また、表2に示す平成30年と令和5年の空き家数を比較しますと、奈良市では空き家総数は1.44倍、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は1.45倍と増加しています。空き家全体における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が占める割合は、グラフ7のとおり、平成30年の47.3%から令和5年の47.6%とほぼ横ばいがありますが、戸数は10,580戸から15,300戸に大きく増加しています。

「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、空き家への対策においては、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。

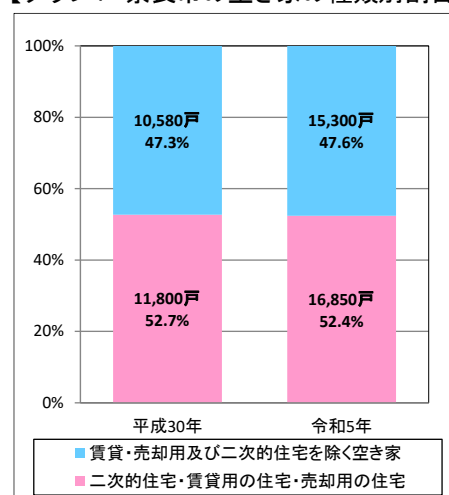


出典：「令和5年 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

【表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 b/a
		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
賃貸用の住宅	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
売却用の住宅	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
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

【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。

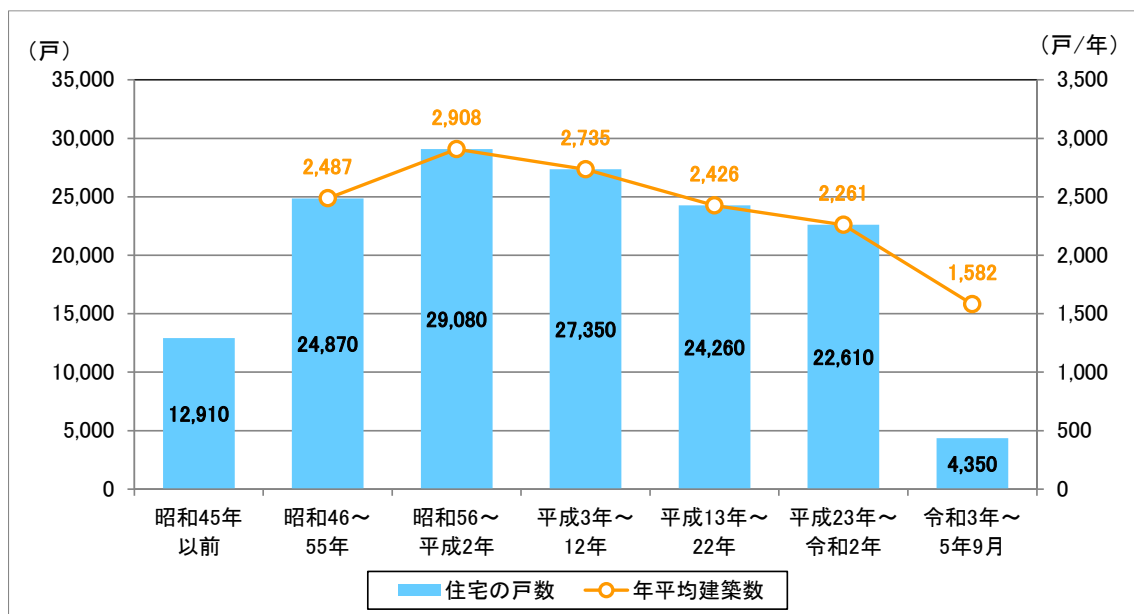
出典：「平成30年・令和5年 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(3) 建築の時期別住宅数の推移

グラフ 8 の奈良市の建築の時期別住宅数を見ますと、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 26% (37,780 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 2 年建築までは増加傾向にありましたが、平成 3 年以降の建築では減少傾向にあり、令和 3 年～令和 5 年 9 月の年平均建築数は 1,582 戸と、建築数の多い昭和 56 年～平成 2 年の建築の 2,908 戸と比べて約 54%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】



出典：「令和 5 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見直し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

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っ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。

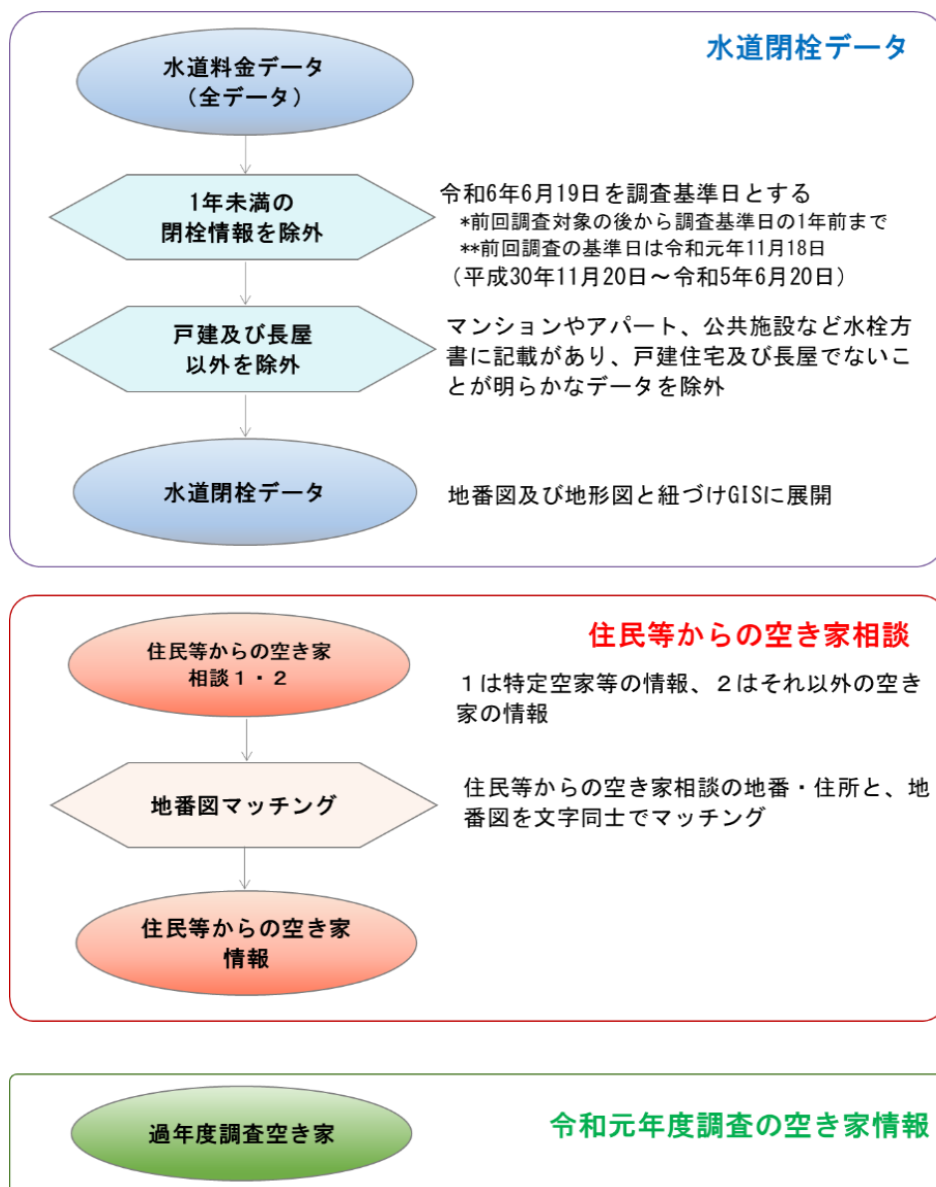
4) 調査の手法

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6 机上調査フロー図】



ii) 現地調査概要

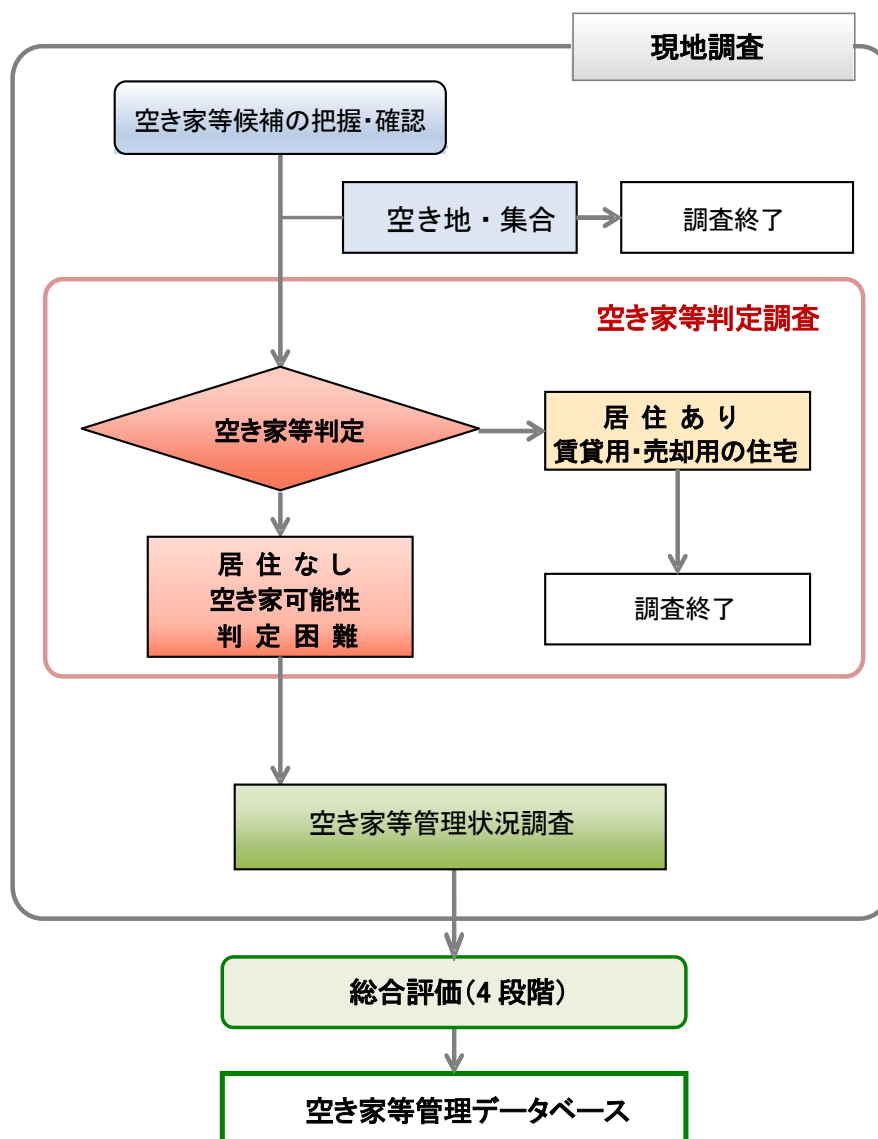
机上調査により空き家等候補とした物件を対象に現地調査を行いました。

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 空き家等判定調査

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りました。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	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

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。

国土交通省が定める「管理不全空家等及び特定空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。

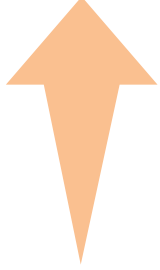
○衛生面・景観面・環境面への影響

- ・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	 大
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	
		小

(2) 調査の結果

1) 空き家等の戸数

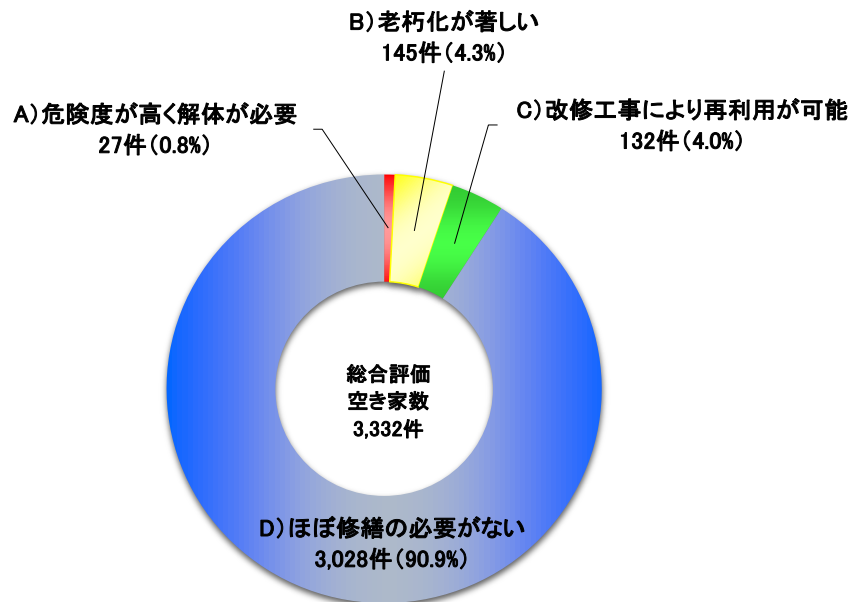
奈良市空き家等実態調査による空き家等の数は 3,332 戸でした。

グラフ 9 に示す空き家等の総合評価の内訳は、「ほぼ修繕の必要がない」ものは 90.9%でしたが、「危険度が高く解体が必要」なものが 0.8%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 4.3%、「改修工事により再利用が可能」なものが 4.0%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おそ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

令和 5 年住宅・土地統計調査による奈良市の空き家の総数は 32,160 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 15,300 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 9,920 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 (3,332 戸) と住宅・土地統計調査による戸建の空き家数 (9,920 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標本調査である一方、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「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は「人が住んでいない住宅」とされていることから、空き家の定義が異なり、住宅・土地統計調査には住んでいない期間が 1 年未満のものが含まれていること。

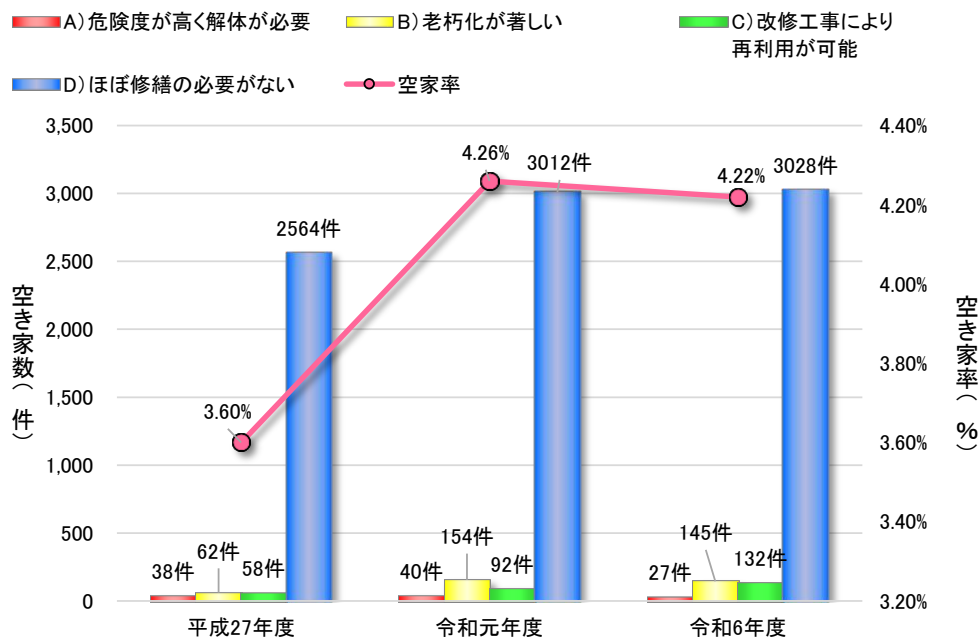
2) 空き家等の件数及び空き家率の推移

奈良市空き家等実態調査による空き家率は 4.2%でした。※ 空き家等の件数及び空き家率の推移はグラフ 10 と表 5 に示すとおりです。

- ・ 前回調査と比較し、空き家等の数は 34 件増加し、空き家率は 0.04%減少しています。
- ・ 令和 6 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 8 件、B は 19 件、C は 32 件、D は 1,153 件で合計 1,212 件でした。
- ・ 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。

※ゼンリン住宅地図データ(2024 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。

【グラフ 10 空き家等の件数及び空き家率の推移】



【表 5 総合評価の推移】

		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

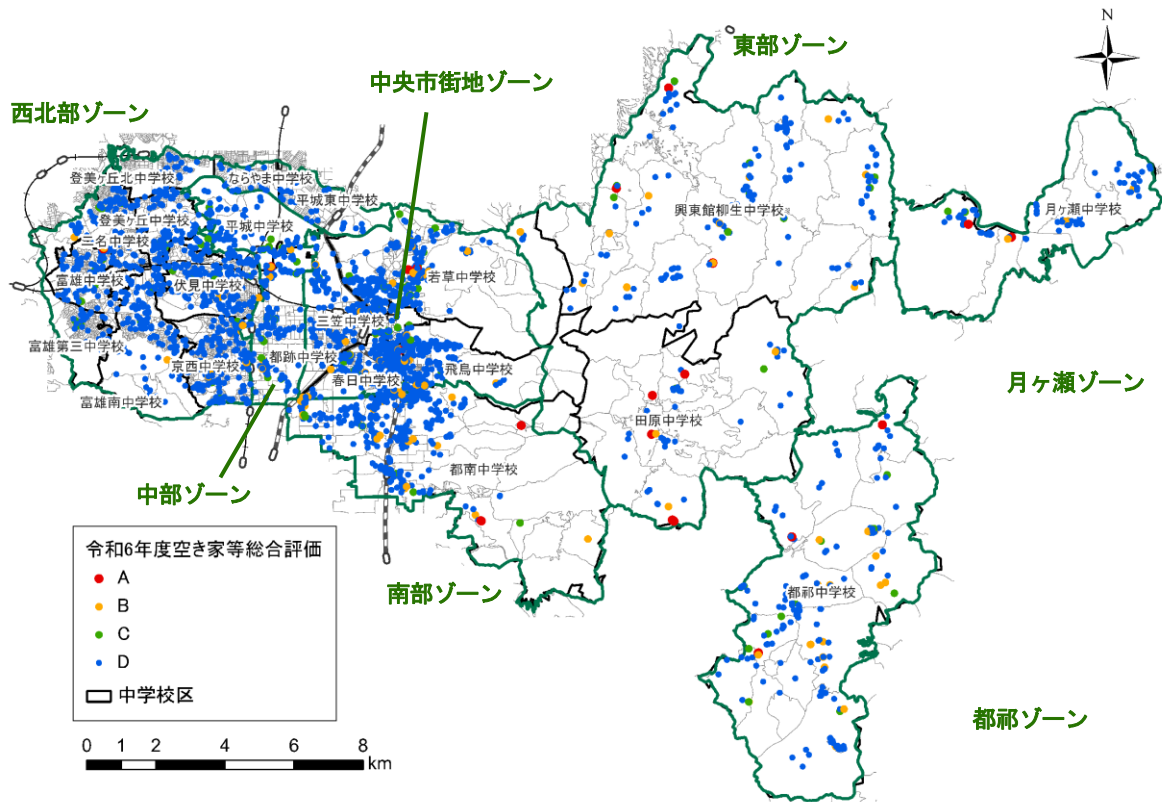
3) 空き家等の分布状況

図9に示す奈良市空き家等実態調査において把握された空き家数3,332件の分布状況を見ると、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。

※各ゾーンは、奈良市総合計画において地理・地形や都市機能などの地域特性から、7つのゾーンに区分されています。

【図9 奈良市における空き家等の分布状況】



4) 地区別の空き家等の件数及び空き家率

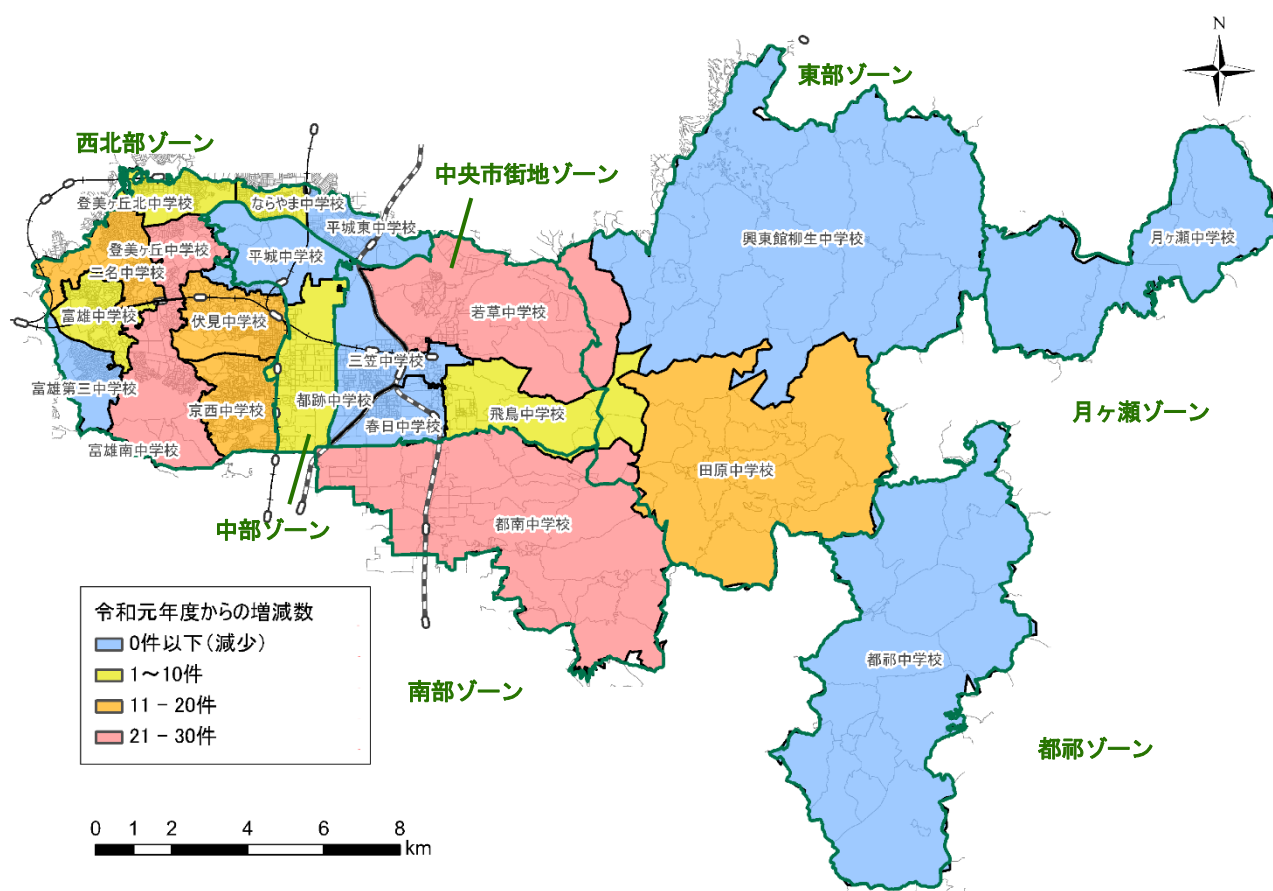
地区別（中学校区別）の空き家数及び空き家率は、表 6 より以下のとおりとなりました。

- ・ 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 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位置しており、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。
- ・ 空き家数の増加は、都南中学校区が 30 件と最も多く、次いで若草中学校区が 26 件、登美ヶ丘中学校区が 24 件と続いています。
- ・ 一方、空き家数が減少した中学校区は 8 つあり、春日中学校区が 65 件と最も減少しています。次いで、興東館柳生中学校区が 30 件、都祁中学校区が 25 件、三笠中学校区が 22 件、月ヶ瀬中学校区が 10 件、平城中学校区及び富雄第三中学校区が 5 件、平城東中学校区が 3 件と続いています。

【表 6 空き家等の数及び空き家率】

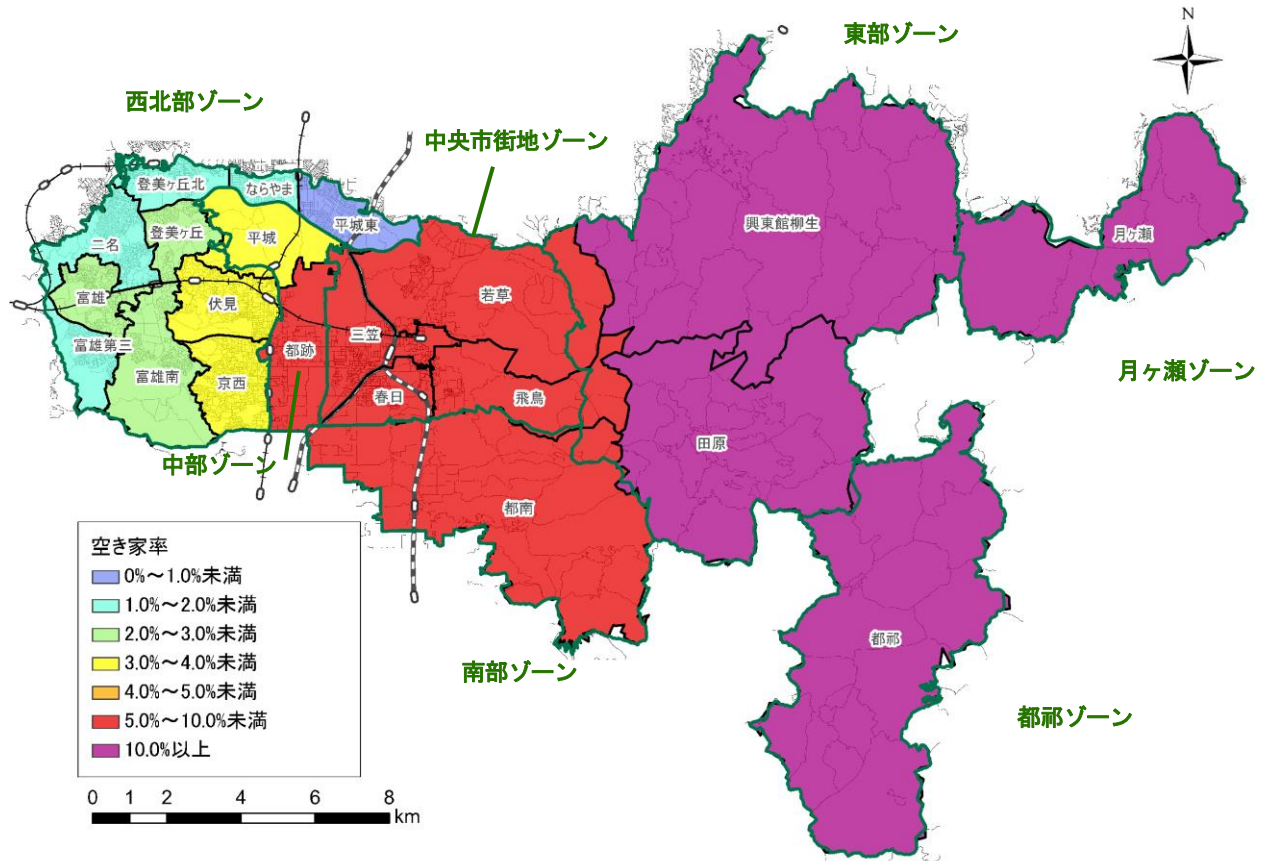
ゾーン	中学校区	空き家等の数					空き家率				
		平成27年度	増減	令和元年度	増減	令和6年度	平成27年度	増減	令和元年度	増減	令和6年度
中央市街地	若草	292	▲ 15	307	▲ 26	333	5.31%	▲ 0.36	5.67%	▲ 0.54	6.21%
	飛鳥	210	▲ 9	219	▲ 6	225	6.55%	▲ 0.38	6.93%	▲ 0.26	7.19%
	春日	354	▲ 39	393	▼ 65	328	8.58%	▲ 0.99	9.57%	▼ 1.64	7.92%
	三笠	261	▲ 28	289	▼ 22	267	5.21%	▲ 0.66	5.87%	▼ 0.33	5.55%
中部	都跡	163	▲ 9	172	▲ 6	178	5.46%	▲ 0.31	5.77%	▲ 0.27	6.04%
	平城	178	▼ 10	168	▼ 5	163	2.73%	▲ 0.80	3.53%	▼ 0.07	3.46%
西北部	京西	146	▲ 41	187	▲ 18	205	3.10%	▼ 0.29	2.81%	▲ 0.24	3.05%
	伏見	195	▲ 5	200	▲ 19	219	3.25%	▼ 0.07	3.18%	▲ 0.14	3.32%
	登美ヶ丘	88	▼ 11	77	▲ 24	101	2.33%	▼ 0.33	2.00%	▲ 0.37	2.36%
	登美ヶ丘北	13	▲ 8	21	▲ 10	31	0.69%	▲ 0.42	1.11%	▲ 0.09	1.21%
	二名	83	▲ 1	84	▲ 17	101	1.71%	▼ 0.02	1.69%	▲ 0.30	2.00%
	富雄	113	—	113	▲ 2	115	2.75%	▼ 0.14	2.61%	▲ 0.02	2.64%
	富雄南	117	▼ 6	111	▲ 22	133	1.88%	▼ 0.14	1.74%	▲ 0.29	2.03%
	富雄第三	24	▲ 9	33	▼ 5	28	0.93%	▲ 0.34	1.27%	▼ 0.19	1.08%
	ならやま	21	▲ 4	25	▲ 5	30	1.35%	▲ 0.24	1.59%	▲ 0.25	1.84%
南部	平城東	20	▲ 14	34	▼ 3	31	0.68%	▲ 0.37	1.05%	▼ 0.14	0.91%
	都南	286	▲ 65	351	▲ 30	381	3.99%	▲ 0.92	4.91%	▲ 0.51	5.42%
東部	田原	16	▲ 17	33	▲ 14	47	3.22%	▲ 3.73	6.95%	▲ 3.27	10.22%
	興東館柳生	50	▲ 136	186	▼ 30	156	5.03%	▲ 14.63	19.66%	▼ 2.89	16.77%
月ヶ瀬	月ヶ瀬	22	▲ 63	85	▼ 10	75	5.61%	▲ 16.94	22.55%	▼ 1.77	20.78%
都祁	都祁	70	▲ 140	210	▼ 25	185	4.74%	▲ 9.81	14.55%	▼ 1.41	13.14%
総計	市全域	2722	▲ 576	3298	▲ 34	3332	3.60%	▲ 0.66	4.26%	▼ 0.04	4.22%

【図 10 各中学校区の空き家数の増減】

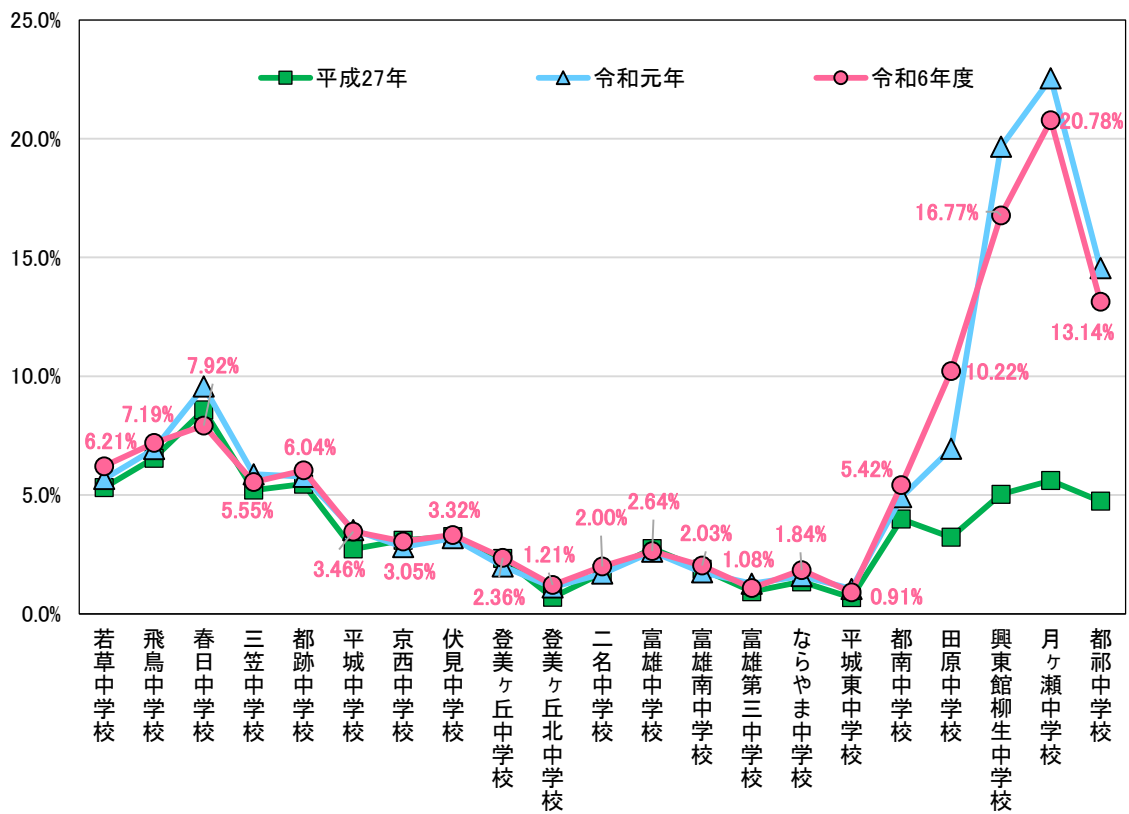


- ・ 空き家率は、東側に位置する中学校区で高くなっており、月ヶ瀬中学校区が20.8%、興東館柳生中学校区が16.8%、都祁中学校区が13.1%、田原中学校区が10.2%となっています。
- ・ また、上記4つの中学校区の他には、中央市街地ゾーンに位置する全ての中学校区、中央市街地ゾーンに接する都跡中学校区、南部ゾーンに位置する都南中学校区で5%以上の空き家率となっています。
- ・ 一方、西北部ゾーンに位置する各中学校区では空き家率が低く、特に平城東中学校区は空き家率が1%未満となっています。
- ・ 市全域の空き家率は0.04%減少していますが、空き家率が増加した地区は13地区で約6割が増加傾向にあることがわかります。
- ・ 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います。
- ・ 平成27年度と令和元年度では空き家等候補の抽出方法が変更されているため、田原、興東館柳生、月ヶ瀬、都祁の4地区の空き家率は大きく増加していますが、残りの地区の空き家率については、わずかな増減はあるものの概ね同じ傾向があることがわかります。
- ・ 中央市街地ゾーンに位置する春日中学校区の空き家率は前回調査に比べ1.64%減少していますが、隣接する中学校区と比較すると依然として高めとなっています。

【図 11 各中学校区の空き家率】



【グラフ 11 調査年度別の中学校区の空き家率】



5) 地区別の新規の空き家等と調査対象外の動向

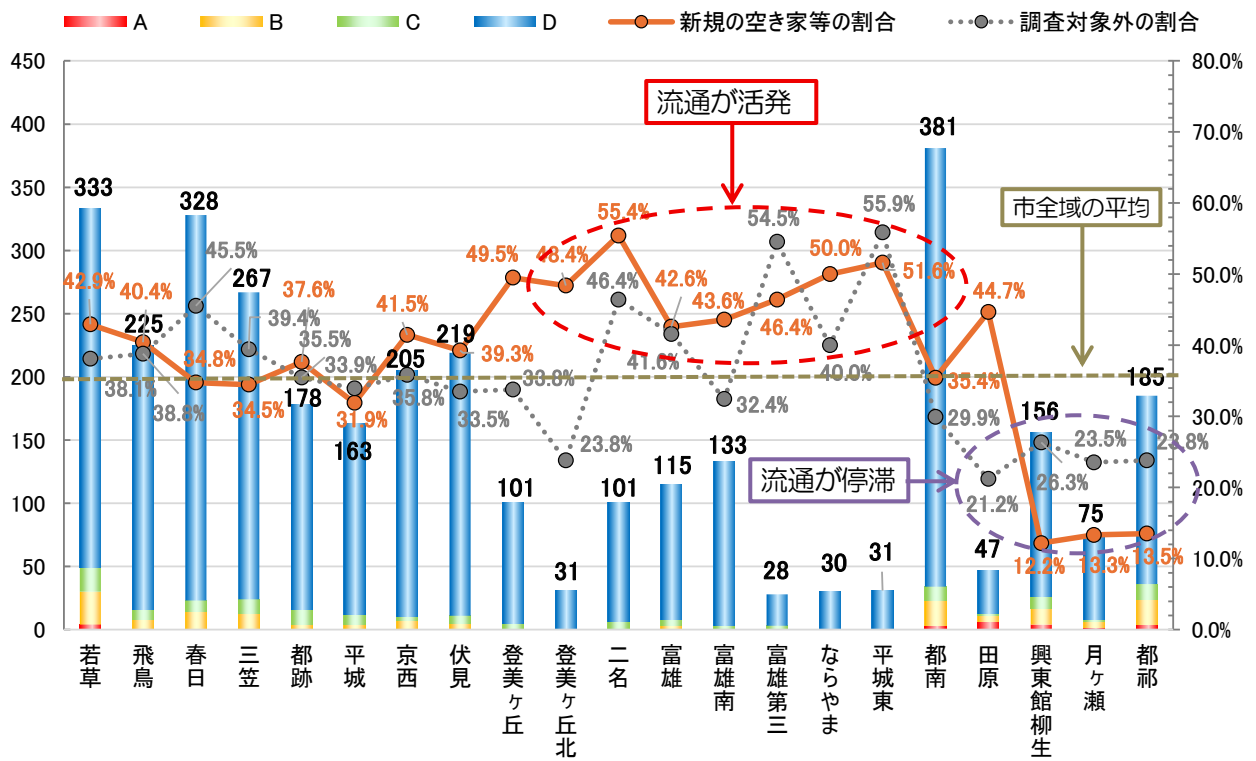
前回調査からの5年間で新規に発生した空き家等と、前回調査では空き家等であったが、今回調査では調査対象外となった空き家等の中学校区別の件数及び割合は、表7より以下のとおりとなりました。

- ・ 市全域では新規の空き家等は1,212件で、空き家等総数のうち36.4%が前回調査からの5年間で新規に発生した空き家等となっています。一方、前回調査では空き家等であったが、今回調査では調査対象外となった空き家等は1,178件で、令和元年度の空き家等の件数のうち35.7%が5年間で除却や再利用等により空き家等ではなくなったと考えられます。
- ・ 新規空き家等の割合は、二名中学校区が55.4%と最も高く、次いで平城東中学校区が51.6%、ならやま中学校区が50.0%と続いており、いずれも空き家等の半数以上がこの5年間で新規に発生した空き家等であることがわかります。
- ・ 調査対象外の割合は、平城東中学校区が55.9%と最も高く、次いで富雄第三中学校区が54.5%、二名中学校区が46.4%と続いています。
- ・ 平城東中学校区や二名中学校区のように新規空き家と調査対象外の割合がどちらも高い地区では、再利用や流通の可能性が高いとされる総合評価C・Dの空き家等の割合が高く、居住の入れ替わりや不動産の流通が活発であると考えられます。(グラフ12)
- ・ 一方、市の東部ゾーンに位置する田原中学校区では調査対象外の割合が最も低く、21.2%となっていますが、新規空き家等の割合は比較的高く44.7%となっています。空き家等の解消よりも新規の発生の割合が大きく上回っているため、今後の空き家等の増加が懸念されます。
- ・ 興東館柳生中学校区や月ヶ瀬中学校区、都祁中学校区でも、調査対象外の割合が低く、市の東部では放置されているなどの継続的な空き家等が多いことがわかります。これらの東部地区は鉄道がなく、市内でも人口が少ない地区です。物件の需要が低く、空き家等の流通が停滞していると考えられます。(グラフ12)

【表7 中学校区別 新規の空き家等と調査対象外の件数及び割合】

ゾーン	中学校区	A	B	C	D	令和6年度 空き家等件数	令和元年度 空き家等件数	増減数	令和元年度-令和6年度 新規の空き家等件数	新規の空き家等の 割合	除却・再利用等による 調査対象外件数	調査対象外 の割合
中央市街地	若草	4	26	19	284	333	307	▲ 26	143	42.9%	117	38.1%
	飛鳥	0	8	8	209	225	219	▲ 6	91	40.4%	85	38.8%
	春日	1	13	9	305	328	393	▼ 65	114	34.8%	179	45.5%
	三笠	1	12	11	243	267	289	▼ 22	92	34.5%	114	39.4%
中部	都跡	0	4	12	162	178	172	▲ 6	67	37.6%	61	35.5%
	平城	1	3	8	151	163	168	▼ 5	52	31.9%	57	33.9%
西北部	京西	0	7	3	195	205	187	▲ 18	85	41.5%	67	35.8%
	伏見	0	5	6	208	219	200	▲ 19	86	39.3%	67	33.5%
	登美ヶ丘	0	1	4	96	101	77	▲ 24	50	49.5%	26	33.8%
	登美ヶ丘北	0	0	0	31	31	21	▲ 10	15	48.4%	5	23.8%
	二名	0	1	5	95	101	84	▲ 17	56	55.4%	39	46.4%
	富雄	1	2	5	107	115	113	▲ 2	49	42.6%	47	41.6%
	富雄南	0	1	2	130	133	111	▲ 22	58	43.6%	36	32.4%
	富雄第三	0	0	3	25	28	33	▼ 5	13	46.4%	18	54.5%
	ならやま	0	0	1	29	30	25	▲ 5	15	50.0%	10	40.0%
南部	平城東	0	0	0	31	31	34	▼ 3	16	51.6%	19	55.9%
	都南	3	20	11	347	381	351	▲ 30	135	35.4%	105	29.9%
東部	田原	6	5	2	34	47	33	▲ 14	21	44.7%	7	21.2%
	興東館柳生	4	13	9	130	156	186	▼ 30	19	12.2%	49	26.3%
月ヶ瀬	月ヶ瀬	2	4	2	67	75	85	▼ 10	10	13.3%	20	23.5%
都祁	都祁	4	20	12	149	185	210	▼ 25	25	13.5%	50	23.8%
総計	市全域	27	145	132	3028	3332	3298	▲ 34	1212	36.4%	1178	35.7%

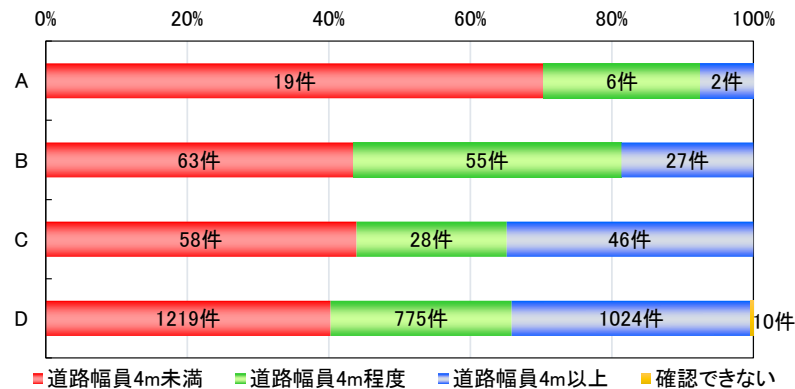
【グラフ 12 中学校区別 空き家等件数及び新規の空き家等と調査対象外の割合】



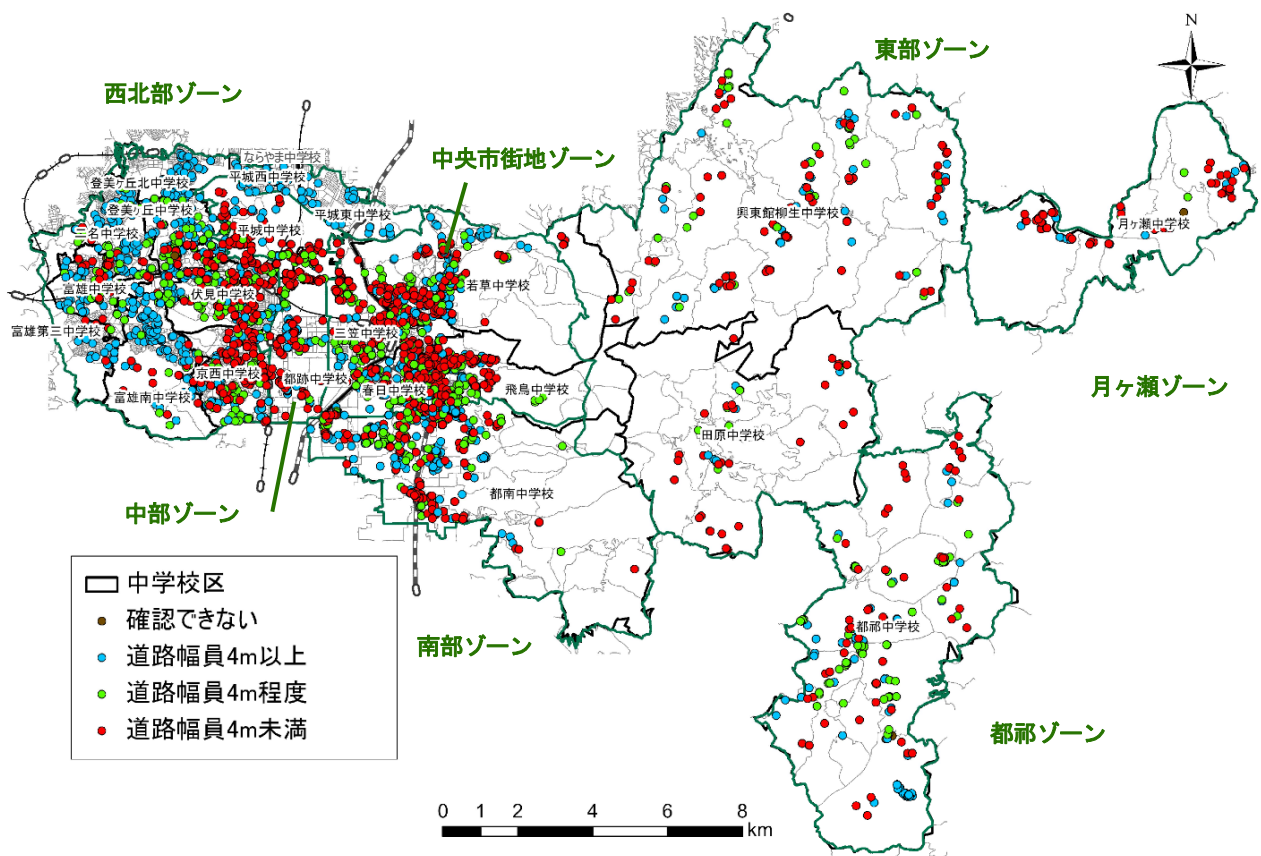
6) 空き家等の分布位置と接道状況

接道が道路幅員 4m未満の空き家等は、グラフ 13 のとおり、総合評価 A～D のいずれにおいても一番割合が高くなっています。特に総合評価 A の空き家等では 19 件と A の空き家等のうち、70.3%の空き家の接道が道路幅員 4m未満となっています。総合評価 B は 63 件、C は 58 件、D は 1,219 件となっています。接道が幅員 4m未満の道路では、建築基準法における制約が考えられるため、建替え等の空き家の利活用に制限が生じることが考えられます。

【グラフ 13 総合評価別 接道状況の割合】



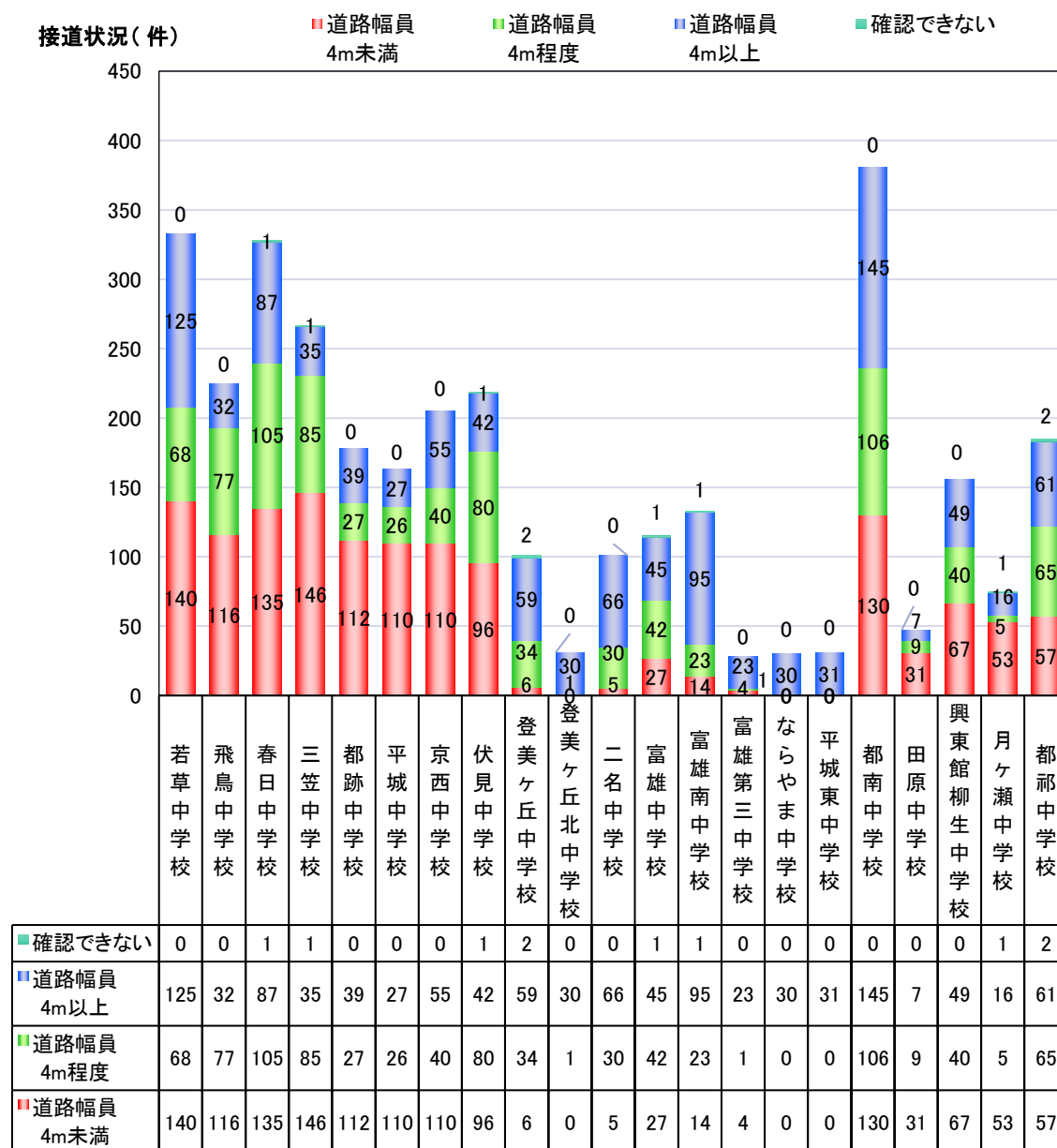
【図 12 接道状況別空き家等の分布】



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、ならやま、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。

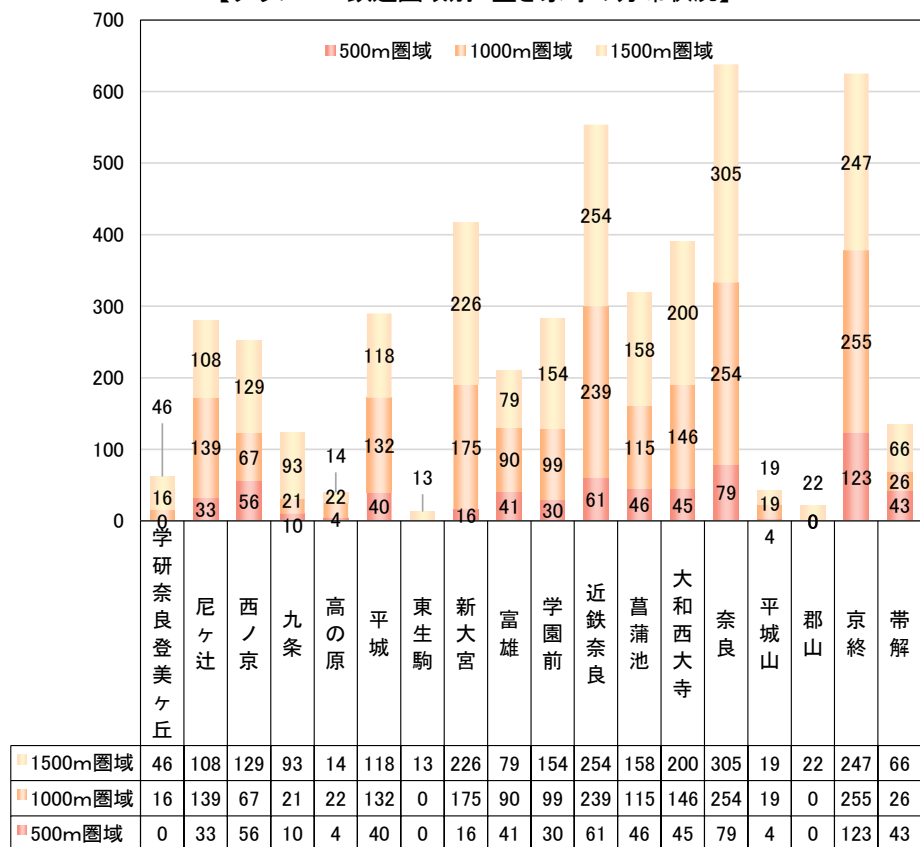
【グラフ 14 中学校区別 空き家等の接道状況】



7) 鉄道圏域別の空き家等の分布状況

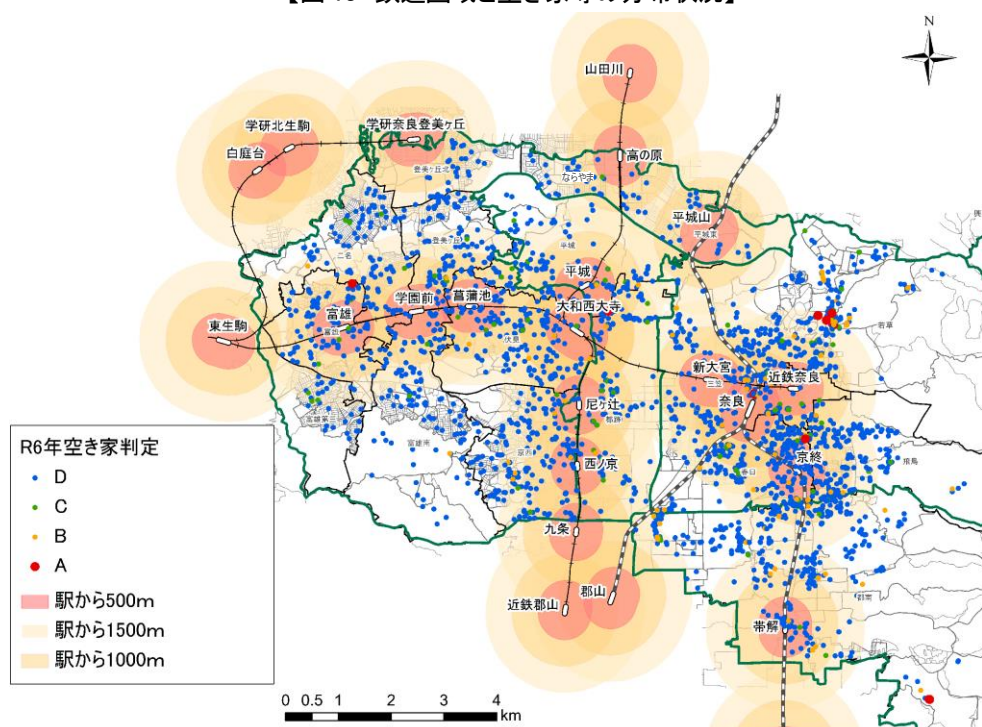
市内の市街地を通る JR 線と近鉄線の各駅からの距離別の分布状況は、グラフ 15 のとおり、JR 奈良駅、JR 京終駅、近鉄奈良駅の市内の主要駅で多くなっています。特に JR 京終駅では、1,000 m圏内の空き家等の件数が最も多く、空き家等の密度が高いエリアであることがわかります。

【グラフ 15 鉄道圏域別 空き家等の分布状況】



※鉄道圏域が重なる区域は、空き家等を重複して計上しています。

【図 13 鉄道圏域と空き家等の分布状況】

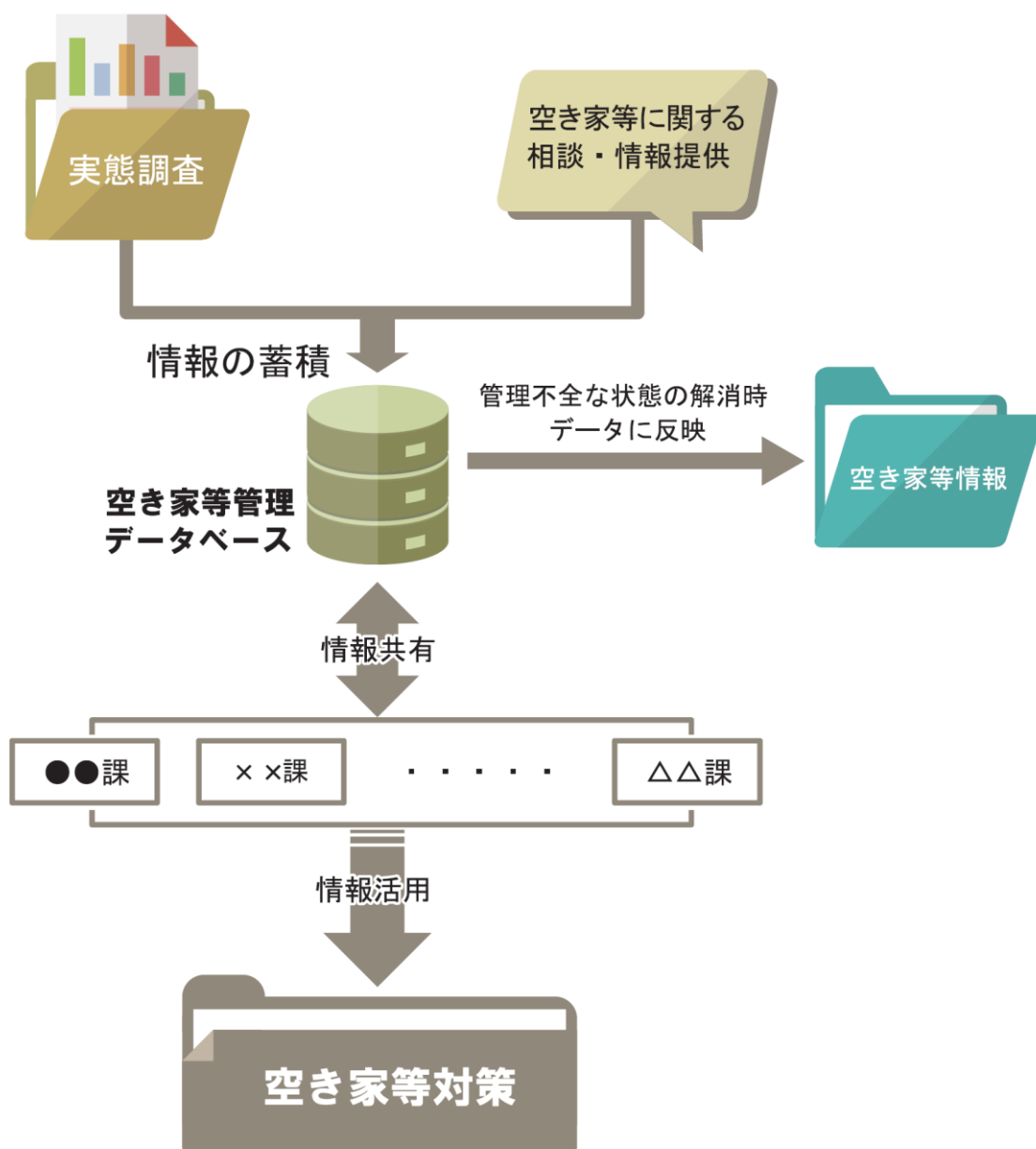


4. 空き家等の情報共有

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 14 空き家等の情報共有】



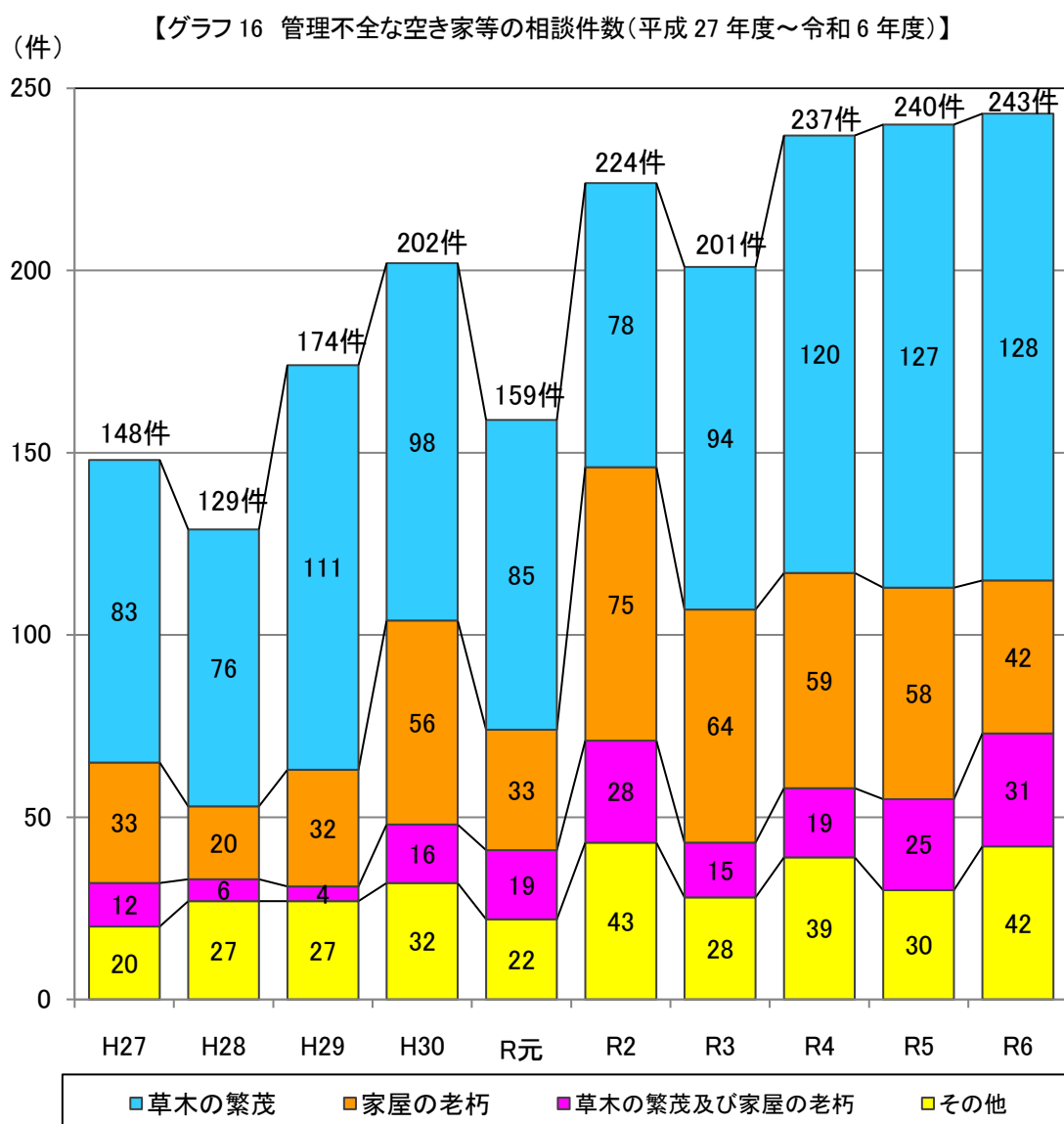
5. これまでの奈良市の空き家等対策の取り組みと課題

(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 16 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。令和 4 年度以降、相談件数は過去最高を更新しています。また、令和 4 年度以降は「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。



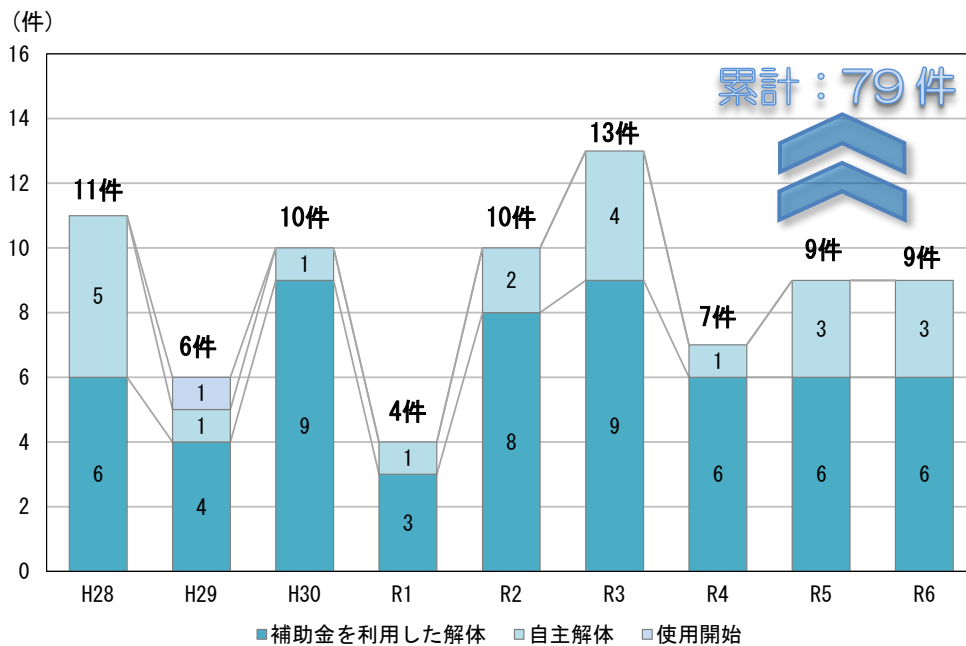
(2) 特定空家等への対応

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険で、放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等については、特定空家等と判断し、所有者に対して除却や修繕など必要な措置をとるよう助言や指導を行っています。令和 6 年度末までに特定空家等と判断した空き家等は累計で 100 件となっています。

平成 28 年度からは「奈良市特定空家等除却費用補助金」を活用し、特定空家等の除却を促進してきました。補助金は特定空家等と判断した空き家等の除却工事に要する費用について一部を補助するものです。グラフ 17 に示すとおり、平成 28 年度から令和 6 年度までに補助金を利用して 57 件の特定空家等が解体され、自主解体等も含めると特定空家等は 79 件が解消されており、解消率は約 80%となっています。

その他には、勧告の対象となった特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例適用の除外といった税制措置を行いました。

【グラフ 17 特定空家等の解体数(平成 28 年度～令和 6 年度)】



(3) 空き家等の利活用に関する取り組み

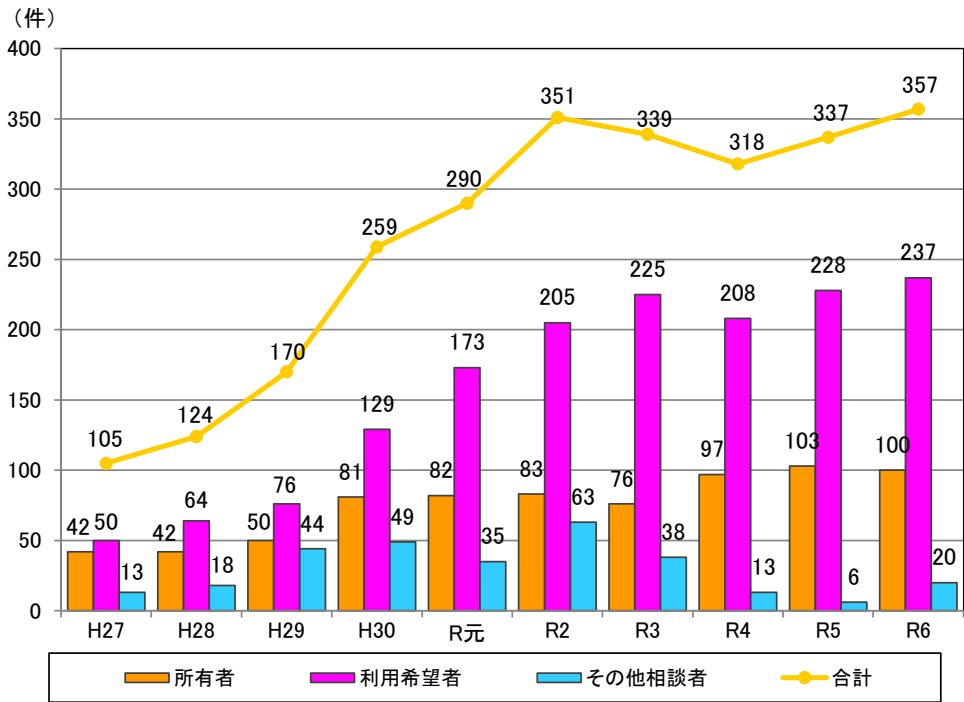
空き家等の利活用に関する取り組みとしては、平成 23 年 4 月から「ならまち町家バンク」を設立し、町家の所有者等への登録促進や、専用ホームページによる利活用希望者への物件情報の提供を行っています。

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し、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を開催することで、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。

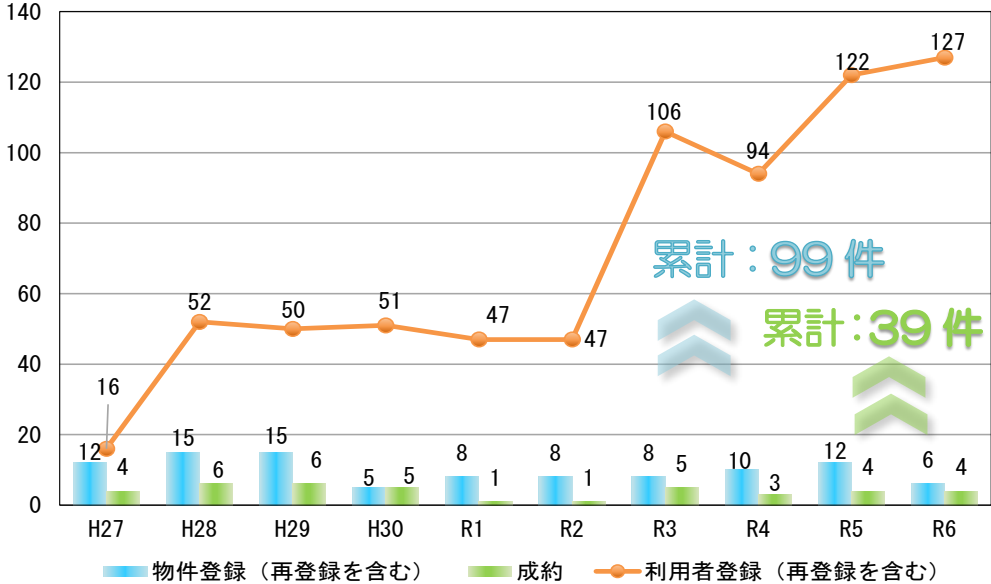
「奈良市空き家・町家バンク」では、平成 27 年の新設以来、令和 6 年度末時点で累計 99 件の物件が登録されたのに対し、39 件が成約に至っています。つまり、約 4 割が利活用されており、空き家バンクが地域の活性化と空き家等の解消について具体的な成果を上げていると言えます。また、「奈良市空き家・町家バンク」の利用登録者は、増加傾向にあり、令和 3 年度以降は大きく増加し、令和 6 年度では 127 件まで登録者数を伸ばしました。本市の空き家等や町家に対する高い関心が継続していると考えられます。

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、令和 3 年 12 月には空き家等の DIY イベントを開催しました。

【グラフ 18 空き家等の利活用等に対する相談件数(平成 27 年度～令和 6 年度)】



【グラフ 19 「奈良市空き家・町家バンク」の実績(平成 27 年度～令和 6 年度)】



【図 15 奈良市空き家・町家バンクホームページ】



<https://naracity-akiyabank.com/>

【図 16 空き家セミナー&相談会】



【図 17 DIY イベント】



<https://www.city.nara.lg.jp/site/akiya-bank/128902.html>

(4) 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。

- ・ 令和元年度の奈良市空き家等実態調査からの5年間で、新たに1,212件の空き家等が発生し、1,178件が空き家等ではなくなっています。また、令和元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10%から20%と依然として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。
- ・ 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。
- ・ 本市では空き家等の除却や利活用が進んでいるものの、老朽化・危険度の高い空き家等（実態調査の総合評価ランク A～B ランク）が一定程度みられます。状況によってはこれらの空き家等が管理不全空家等、特定空家等となる可能性があります。こうした空き家等について、特定空家等に至る前に早期から予防的アプローチや対策を講じることにより、管理不全空家等の解消に努め特定空家化を未然防止していくことが必要です。
- ・ 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。

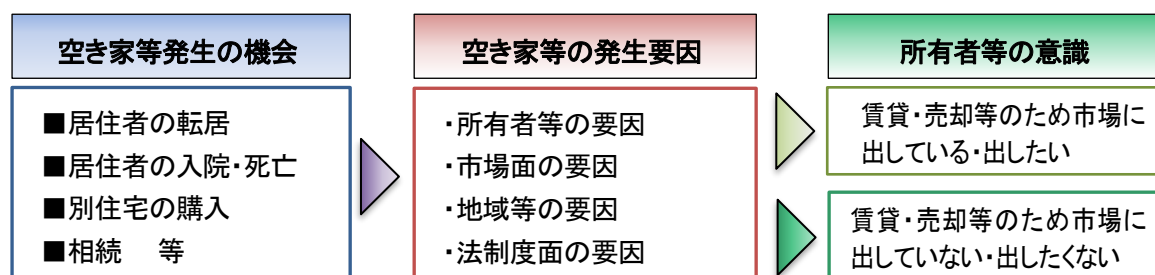
6. 空き家等の発生要因

(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 18 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人が多い、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文化遺産と自然環境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。

第2章 空き家等対策の基本的な考え方及び計画の目標

1. 基本的な考え方

奈良市では、次の2点を基本的な考え方として、空き家等対策を推進します。

【1】安全で快適な居住環境の創出を目指した総合的な空き家等対策の推進

適切に管理されていない空き家等は、防災・衛生・環境などの面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。このため、地域住民の生命・身体及び財産を保護する観点から、空き家等の発生を抑制するとともに、適切な管理が行われていない空き家等については所有者等に適切な管理を働きかけ、管理不全空き家等、特定空き家等に対しては必要に応じて法に基づく措置を講じます。

また、空き家等の増加に伴い、利活用が可能な空き家等の増加も想定されることから、所有者等への情報提供や空き家バンク等を通じた市場流通化を進め、地域活性化やコミュニティの維持・再生を図ります。

このように、空き家化の予防・発生抑制、空き家等の適正管理の促進、空き家等の利活用と流通の促進、管理不全な空き家等の解消、跡地の利活用の促進、推進体制の構築を総合的に進め、安全で快適な居住環境の創出を目指します。

【2】所有者等の責務を基本とした行政・地域・事業者の連携・協働

空き家等の適切な管理は、空家法第5条に所有者等の責務とされています。しかし、経済的、時間的、距離的な事情等により適切に管理されていない空き家等が発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような状況を放置できないことから、所有者等の責務を基本としつつ、行政・地域・事業者等がそれぞれの立場で連携・協働し、空き家等対策に取り組みます。

2. 計画の目標

【1】安全で快適なまちづくり

防災・衛生・景観等の面で悪影響を及ぼすおそれのある空き家等を解消し、安全で快適なまちづくりを推進します。

【2】地域が活性化し、コミュニティが維持されたまちづくり

適切に管理された空き家等を地域資源として活用し、空き家バンク等を通じた情報提供により利活用を推進します。これにより、地域の活性化とコミュニティの維持・再生を目指します。

【3】自然と歴史的まちなみを保全・活用したまちづくり

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文化遺産が生活の中に息づいています。また、国定公園や奈良公園、自然豊かな市内東部の里山地域など、緑にあふれる自然環境にも恵まれています。

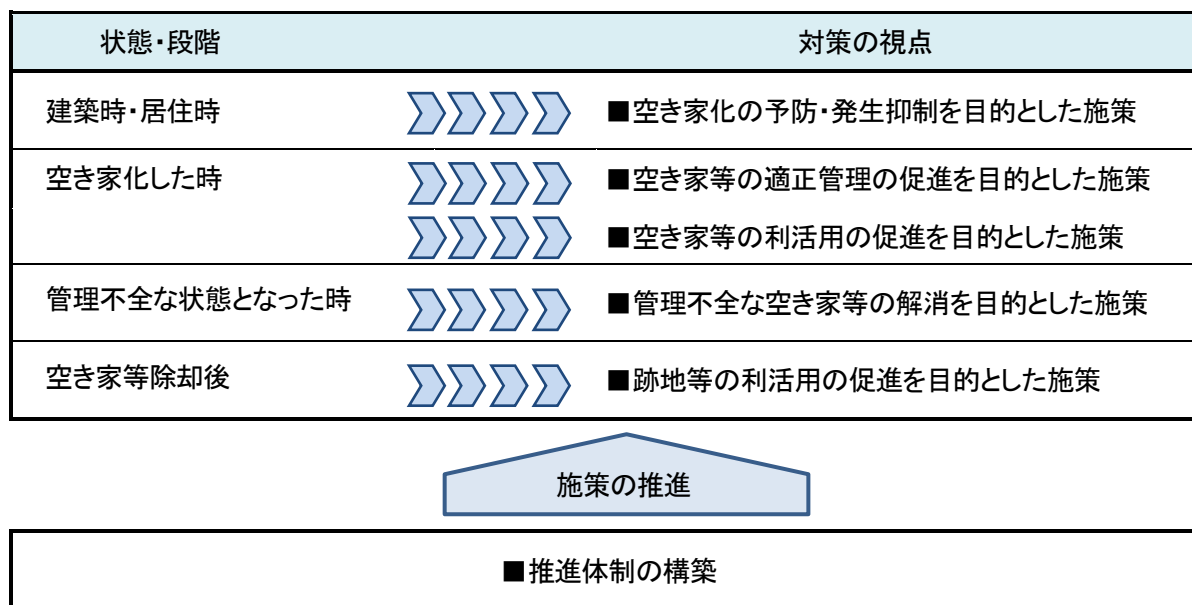
こうした豊かな自然と文化遺産が調和した景観は奈良市の大きな魅力ですが、適切に管理されない空き家等が発生すると、景観を損なうのみならず、防災・衛生面でも悪影響をもたらすおそれがあります。

空き家等の適正管理および歴史的建造物や自然に囲まれた空き家等の活用を促進し、自然と歴史的まちなみを保全・活用したまちづくりを推進します。

3. 空き家等対策の視点

空き家等対策は、その状態や段階に応じて必要な施策が異なります。このため、空き家等の状態・段階に応じた適切な視点をもって、効果的に施策を推進していくことが重要です。

【図 19 家屋の状態と対策の視点】



対策の視点	施策
(1) 空き家化の予防・発生抑制	① 情報提供・啓発による予防・発生抑制 ② 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制 ③ 地域特性を活かした魅力ある住まい・まちづくりによる予防・発生抑制
(2) 空き家等の適正管理の促進	① 所有者等を対象とした意識啓発 ② 所有者等を対象とした相談対応
(3) 空き家等の利活用と流通の促進	① 所有者からの利活用可能な空き家情報の把握 ② 空き家等の所有者への情報周知 ③ 市場流通の活性化 ④ 空き家バンクの充実 ⑤ 国・県・各種団体・地域との連携 ⑥ 定住・移住促進事業との連携 ⑦ 庁内関連部署(関連事業)との連携
(4) 管理不全な空き家等の解消	① 適切な管理及び除却に向けた指導 ② 管理不全空家等の措置 ③ 特定空家等の解消
(5) 跡地の利活用の促進	① 跡地の適正管理 ② 跡地の市場流通の促進
(6) 推進体制の構築	① 庁内体制の構築 ② 市民等からの相談への対応 ③ 緊急時対応の体制整備

第3章 空き家等対策の基本的施策等

1. 空き家等対策の基本的施策

住宅は所有者の個人的資産であると同時に、地域社会全体の資産でもあります。良好な状態を維持し、次世代へ継承していくことが重要です。そのため、新築やリフォーム等による住宅の質の向上を図るとともに、空き家等の利活用や建替えを進めることで流通を促進し、地域や都市の活力向上を図ります。

こうした考えに基づき、空き家等の発生予防・抑制、適正管理、利活用促進、管理不全空家等の解消、跡地利活用の促進等のための推進体制を整備し、計画的かつ体系的に施策を推進します。また施策の実施にあたっては、地区別の空き家等の発生や解消の動向及び地域が抱える課題を踏まえ、地区別に施策を講じることも検討します。

(1) 空き家化の予防・発生抑制

空き家等の発生を防ぐためには、所有者やその家族が居住時から住まいの将来について話し合うことが重要であり、そのための情報提供や啓発を行います。

また、住宅の品質や安全性を高め、次世代へ継承可能な住宅建設を推進します。建築計画段階から品質向上を図るとともに、定期的なメンテナンスやリフォームを促進し、長期に利用可能な住宅の形成を目指します。

加えて、自然と歴史的まちなみを保全・活用したまちづくりを推進し、地域の魅力向上を通じて空き家等の発生抑制に努めます。

【空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策】

〔情報提供・啓発による予防・発生抑制〕

- 「市民だより」やホームページ、公式 SNS、啓発パンフレット等を通じ、空き家問題や所有者の責務について周知を図ります。
- 「住まいのエンディングノート」による情報提供・意識啓発を行います。
- 関連部署・団体と連携し、情報発信や啓発活動を継続的に実施します。

〔良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制〕

- 長期優良住宅認定制度や低炭素建築物認定制度の普及を促進し、住宅の適正な維持管理を所有者等に啓発します。

〔地域特性を活かした魅力ある住まい・まちづくりによる予防・発生抑制〕

- 歴史的・文化的資産や良好な自然環境を活かした魅力的なまちづくりを推進し、空き家等の利活用を通じて地域の魅力を高め、新たな発生を抑制します。

(2) 空き家等の適正管理の促進

空き家等の管理は所有者等の責務ですが、意識の希薄さや経済的・時間的・距離的制約により管理不全となる場合があります。これを防ぐため、管理意識の啓発や相談支援体制の充実を図ります。

【空き家等の適正管理を目的とした施策】

〔所有者等を対象とした意識啓発〕

- 意識啓発及び個別の課題に応じた情報提供により、適正管理を促進します。特に改正空家法に基づき国が定めた所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項（「管理指針」）について周知を行います。
- セミナー・相談会の開催、広報媒体を通じた情報発信を継続します。

〔所有者等を対象とした相談対応〕

- 相続に関する支援体制を強化し、県司法書士会との協定に基づき専門家紹介を実施します
- 維持管理や改修、利活用に関する総合相談窓口を整備します。
- シルバー人材センター等と連携し、見守り・除草等の委託支援を行います。
- ふるさと納税制度を活用し、返礼品として空き家を管理するサービスを提供します。

(3) 空き家等の利活用と流通の促進

良質な空き家等の利活用を促進し、地域の活性化を図ります。法的・権利的な課題に対応するため専門家との連携を強化し、流通を円滑化します。

空家等管理活用支援法人の指定については、「奈良市空家等管理活用支援法人の指定に関する事務取扱要領（令和5年12月13日）」を定め、業務委託や関係団体との協定締結により民間法人等も活用しながら、空家法第24条に規定する支援法人の業務を概ね行うことができているため、当分の間、支援法人は指定しないこととしています。ただし、法人からの指定に向けた相談が寄せられた場合など必要に応じて指定の要否の検討を行います。

空家等活用促進区域の設定については、主に以下の二点の理由に基づいて、現時点での指定は行わず、関連計画の推移を注視しながら必要と思われる検討を継続します。

① 空家等実態調査の結果

令和6年度奈良市空き家等実態調査の結果、幅員規制や用途規制等の合理化を図る必要性があるほどの顕著な「空家等の集積」は確認されなかったため。

② 既定計画との整合性

改正空家法等において、空家等活用促進区域として指定が想定される中心市街地や歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域などの区域について、「奈良市歴史的風致維持向上計画」等の本市の既定の計画等からは、規制の合理化を図る必要性に関する記載は見られなかったため。

【空き家等の利活用と流通の促進を目的とした施策】

〔所有者からの利活用可能な空き家情報の把握〕

- 実態調査やアンケートを通じて利活用可能な空き家等を把握します。
- 大学・民間事業者等と連携し、分析や流通促進の取組を継続します。

〔空き家等の所有者への情報周知〕

- セミナー及び相談会等の開催を通じて空き家等の利活用の促進に関する制度等の情報提供を行うとともに、空き家等の利活用に向けた支援を継続して行います。

〔市場流通の活性化〕

- 立地や価格面など、市場での流通を阻害する要因を抱える空き家等に対しては、個別の相談を実施し、利活用の促進と市場流通の活性化を図ります。地域コミュニティ拠点や観光施設など、地域活性化に資する用途への活用を支援します。
- 建物や土地の流通を始め空き家等に関わる関係事業者との連携を検討し、課題解決に取り組みます。

〔空き家バンクの充実〕

- 奈良市空き家・町家バンク活用住宅支援補助金事業を継続し、地域の実情に応じた支援を行います。
- 奈良市空き家・町家バンクの登録促進及び利用支援を行います。また、必要に応じて空き家バンク対象エリアの拡大について検討します。

〔国・県・各種団体・地域との連携〕

- 相続等を契機とした空き家等対策や子育て世帯等の定住促進の観点から、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が提供するマイホーム借上げ制度の活用を促進します。
- 利活用が可能な空き家等について、地域でのコミュニティ拠点となる集会所や、体験型観光施設、地域に根付いた相談拠点など地域活性化や地域の課題解決に資する施設としての活用を視野に入れ、地域（自治会等）による空き家等の活用を含め、地域全体での空き家等の多様な利活用の検討を進めます。

〔定住・移住促進事業との連携〕

- オンライン相談やパンフレット等により移住・定住促進を図ります。

(4) 管理不全な空き家等の解消

老朽化や雑草繁茂等により地域環境に悪影響を及ぼす空き家等の増加に対応し、所有者への指導及び支援を通じて管理不全空き家等の解消を進めます。

【管理不全な空き家等の解消を目的とした施策】

〔適切な管理及び除却に向けた指導〕

- 管理不全な空き家等については、その実態を把握し所有者等の調査を行い、適切な管理を働きかけます。

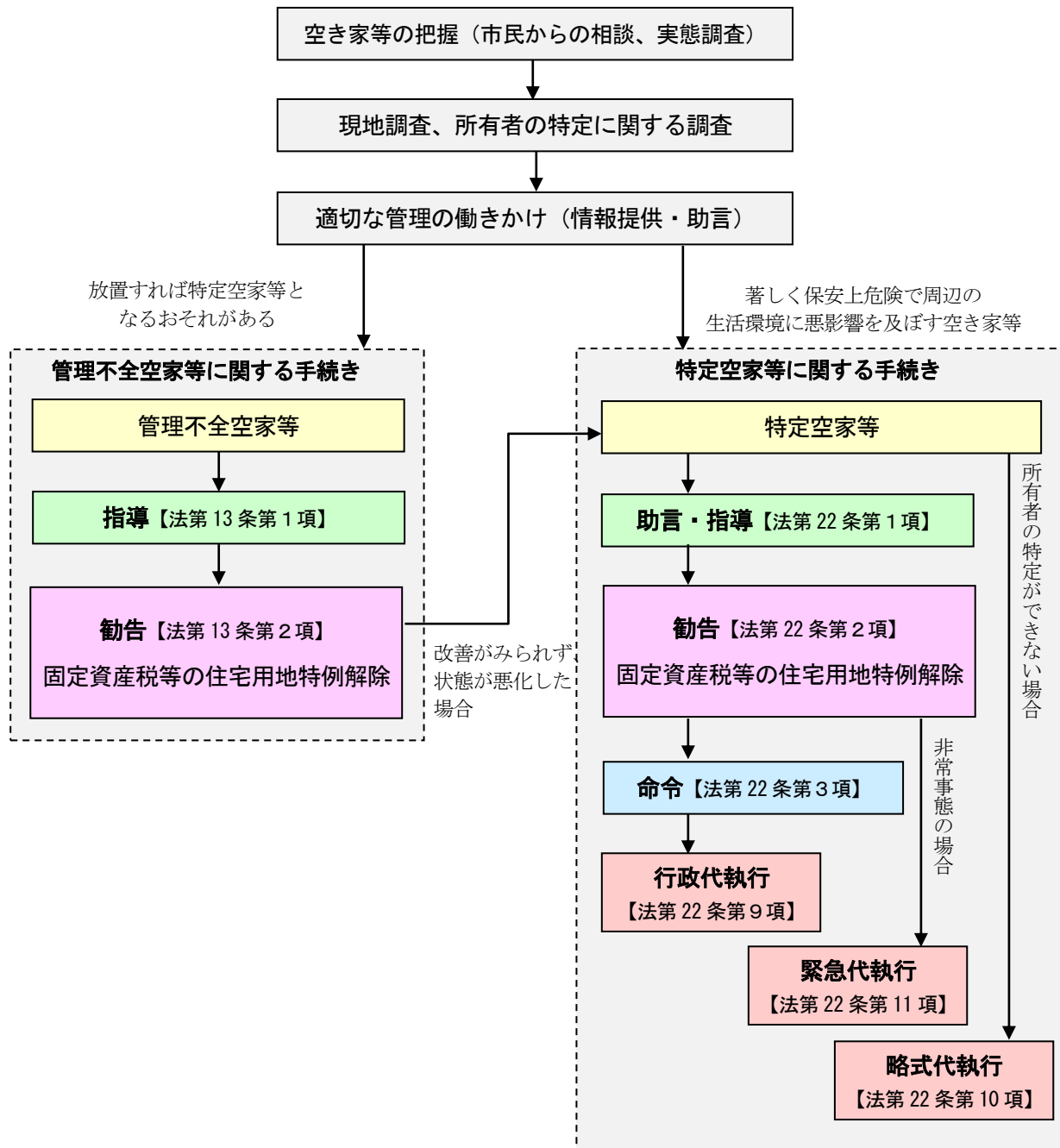
〔管理不全空き家等の措置〕

- 放置すれば特定空き家等となるおそれのある空き家等については、周辺への影響や危険の切迫性等を考慮し、管理不全空き家等として判断します。
- 管理不全空き家等として判断された空き家等については、必要に応じて空家法に基づく措置（指導・勧告）を実施します。

〔特定空き家等の措置〕

- 特定空き家等と判断された空き家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施します。
- 特定空き家等に対する措置を円滑化するため、必要に応じて空家法に基づく所有者等に対する報告徴収権を行使します。
- 相続人不存在等による所有者不在の特定空き家等については、必要に応じて財産管理制度を活用し、その解消を図ります。
- 建物未登記や相続登記がなされていない空き家等など、所有者や管理者の特定が困難なものについては、協定を締結している奈良県司法書士会と連携して取り組みます。
- 市街化調整区域において、都市計画上適法な建築物の除却に係る基準等の検討を行います。
- 国の各種補助制度等の活用を積極的に行い、所有者等に対する除却費用を助成し、特定空き家等の解消を図ります。

【図 20 管理不全空家等、特定空家等に対する措置の流れ】



（５）跡地の利活用の促進

除却後の跡地が放置されると地域の活力が低下します。跡地の有効活用を促進し、安全性・生活環境の向上や観光振興に資するまちづくりを推進します。

市が所有又は管理する公共施設（使われていないことが常態となったもの）を除却する場合は、必要に応じて、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるものとなるよう利活用を図ります。

【跡地の利活用の促進を目的とした施策】

〔跡地の適正管理〕

- 跡地の所有者に対して適正管理を啓発します。

〔跡地の市場流通の促進〕

- 不動産関連団体と連携し、市場流通の促進を図ります。

（６）推進体制の構築

〔庁内体制の構築〕

- 防災・衛生・景観等の多面的課題に対応するため、庁内関係部署が連携し、総合的な推進体制を構築します。

〔市民等からの相談への対応〕

- 「空き家に関するワンストップ窓口」を設置します。
- 相談記録のデータベース化により、迅速かつ的確な対応を図ります。
- 関係所管との連携を強化し、防犯・防災・環境衛生等の課題解決体制を整備します。
- 面談・電話・メールによる常設相談窓口を設置し、機能拡充を検討します。

〔緊急時対応の体制整備〕

- 台風や豪雨による倒壊等の危険が生じた場合に備え、応急措置のルールを整備し、消防・警察等関係機関と連携した迅速な対応体制を構築します。

【表 8 施策一覧】

1) 空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策

情報提供・啓発による予防・発生抑制	
継続	「市民だより」やホームページ、公式 SNS、啓発パンフレット等による情報提供
新規	「住まいのエンディングノート」による情報提供・意識啓発
継続	関連部署・団体と連携した情報発信や啓発活動の継続的な実施
良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制	
継続	長期優良住宅認定制度の普及
継続	低炭素建築物認定制度の普及
地域特性を活かした魅力ある住まい・まちづくりによる予防・発生抑制	
継続	歴史的・文化的資産や自然環境を活かしたまちづくりの推進
継続	空き家等の利活用を通じた、新たな空き家等の発生抑制

2) 空き家等の適正管理を目的とした施策

所有者等を対象とした意識啓発	
新規	空き家等の適切な管理についての指針（管理指針）の周知
継続	セミナー・相談会の開催、広報媒体を通じた情報発信
所有者等を対象とした相談対応	
継続	県司法書士会との協定に基づく専門家紹介の実施
継続	維持管理や改修、利活用に関する総合相談窓口の整備
継続	シルバー人材センター等と連携した、見守り・除草等の委託支援
新規	ふるさと納税制度を活用した空き家等を管理するサービスの提供

3) 空き家等の利活用と流通の促進を目的とした施策

所有者からの利活用可能な空き家情報の把握	
継続	実態調査やアンケート調査等による利活用可能な空き家等の把握
継続	大学・民間事業者等と連携した、分析や流通促進の継続的な取組
空き家等の所有者への情報周知	
継続	セミナー及び相談会等の開催による制度等の情報提供
継続	空き家等の利活用に向けた継続的な支援
市場流通の活性化	
継続	地域活性化に資する用途への活用支援
空き家バンクの充実	
継続	空き家・町家バンクの登録促進及び利用支援
継続	奈良市空き家・町家バンク活用住宅支援補助金事業の継続
新規	空き家バンク対象エリアの拡大検討
国・県・各種団体・地域との連携	
継続	国の各種補助事業等の活用
継続	一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用促進
拡充	地域活性化や地域課題解決に資する施設としての利活用検討
定住・移住促進事業との連携	
継続	オンライン窓口やパンフレットによる移住・定住促進

4) 管理不全な空き家等の解消を目的とした施策

適切な管理及び除却に向けた指導	
継続	管理不全な状態の空き家等の所有者等への指導
継続	所有者調査及び立入調査の実施
管理不全空き家等の措置	
新規	法に基づく管理不全空き家等の措置（指導、勧告）
特定空き家等の措置	
継続	法に基づく特定空き家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）
新規	財産管理制度の活用による所有者不在の特定空き家等の解消
継続	専門家との連携した取り組みの実施
継続	市街化調整区域の建築物の除却に係る基準等の検討
継続	国の各種補助制度等の活用による特定空き家等の解消

5) 跡地の利活用の促進を目的とした施策

跡地の適正管理	
継続	跡地の所有者に対する適正管理の啓発
跡地の市場流通の促進	
継続	不動産関連団体との連携による市場流通の促進

6) 空き家等対策を推進するための庁内推進体制の構築

庁内体制の構築	
継続	庁内関連部署との連携による総合的な推進体制の構築
市民等からの相談への対応	
拡充	「空き家に関するワンストップ窓口」の設置
継続	相談記録のデータベース化
継続	関係所管との連携強化による課題解決体制の整備
継続	面談・電話・メールによる常設相談窓口の設置
緊急時対応の体制整備	
継続	応急措置のルール整備
継続	消防・警察等関係機関と連携した対応体制の構築

2. 主体別の役割

(1) 所有者等の役割

空家法第5条の「空家等の所有者等の責務」で、空き家等の所有者又は管理者は、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされており、所有する空き家等を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理することが求められます。

また、所有者等は所有する住宅を空き家化させないよう日頃から適切な管理を行うとともに、空き家等の所有者等となった場合は、国が定めた「管理指針」を参考に適切な管理を行い、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空き家等の利活用を進めるなど早急な解消に努めることが求められます。

(2) 市の役割

空家法第7条に基づき、市は空家等対策計画を策定し、これに基づく施策を実施します。

市は総合的な窓口として情報を一元的に管理し、所有者・地域・事業者等への情報提供や支援を行います。

(3) 地域の役割

良好な地域環境を維持し、コミュニティの連携を強化することで、空き家等の発生・放置を防止します。地域内の情報共有を進め、市や所有者等と連携して管理・利活用に取り組みます。

(4) 事業者等の役割

専門的知識・技術を活かして、市や所有者等に対する支援を行い、管理・流通・改修等に協力します。また、自ら管理する住宅についても適正管理及び早期解消に努めます。

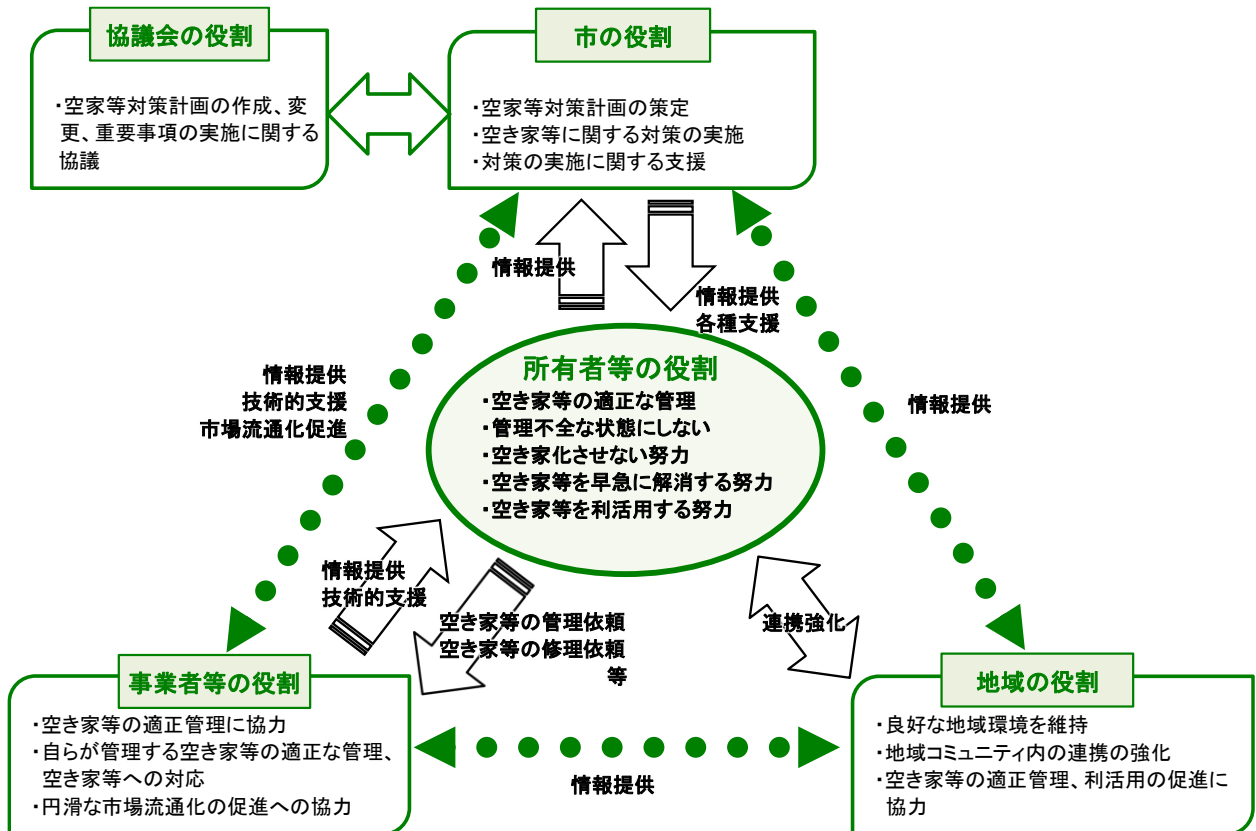
(5) 相互の協力

市・地域・事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携・協力して空き家等対策を推進します。

(6) 協議会の役割

協議会は、計画の作成・変更及び重要事項の協議を行い、特定空き家等への措置に際して意見を反映させます。

【図 21 主体別の役割】



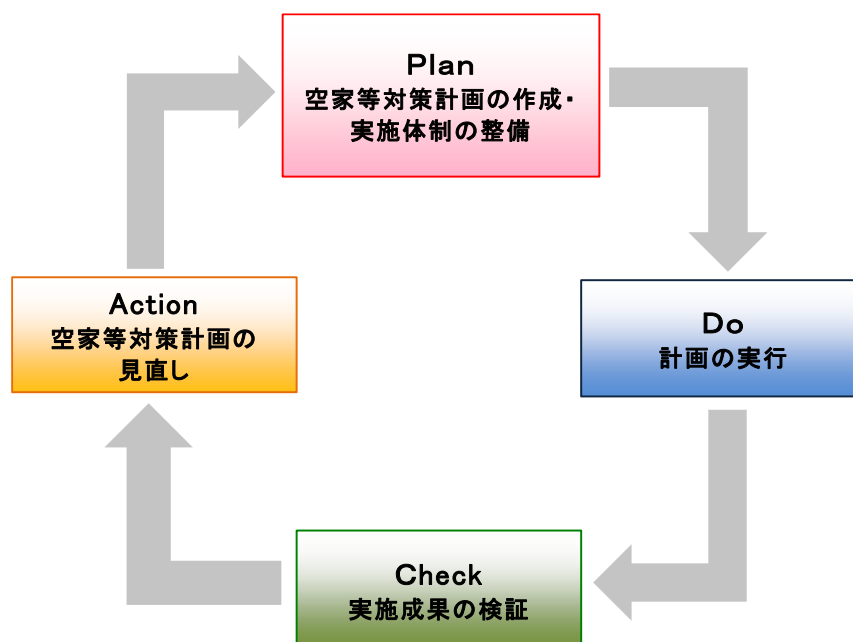
3. 計画の進行管理

(1) 進行管理

空き家等は人口・世帯構成の変化や高齢化、住宅供給状況など多様な要因により増加が見込まれます。

本計画は短期的施策に加え、中長期的視点から継続的に実施・発展させることが重要です。計画の進行状況は定期的に奈良市空き家等対策推進協議会に報告し、検証・見直しを行います。また、社会情勢の変化や法改正等があった場合も、必要に応じて計画の改定を実施します。

【図 22 計画の進行管理】



(2) 空き家対策の数値目標

本計画の計画期間内における進行管理として以下に示す指標を設定します。

【表 9 数値目標一覧】

数値目標	目標値 (令和8年度～12年度)
特定空き家等の除去件数	25 件
管理不全空き家等の解決件数	25 件
空き家・町家バンクの新規登録件数	25 件

卷末資料

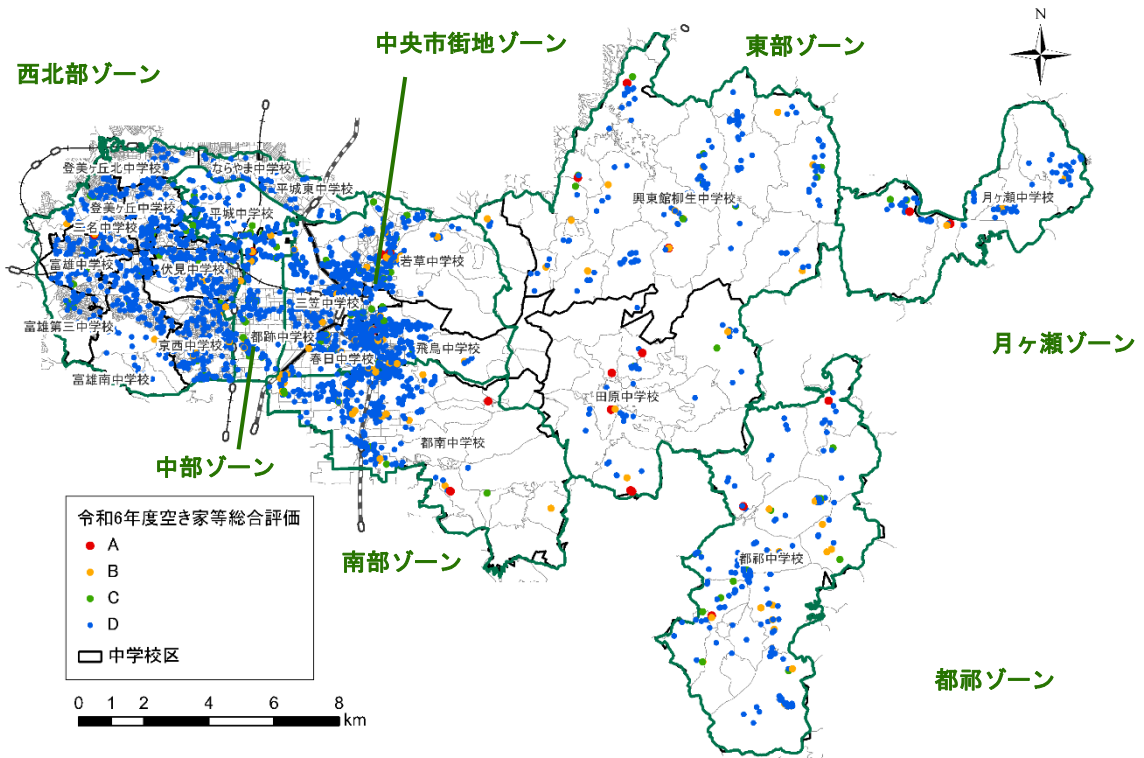
目 次

1. 令和6年度奈良市空き家等実態調査結果.....	57
(1) ゾーン別の空き家等の状況.....	57
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	60
(1) 概要	61
3. 奈良市空家等対策推進協議会.....	63
(1) 開催経緯.....	63

1. 令和6年度奈良市空き家等実態調査結果

(1) ゾーン別の空き家等の状況

【図1 奈良市における空き家等の分布状況】



■中央市街地ゾーン

市内で最も空き家数が多いゾーンです。令和元年度調査結果でA・Bの空き家等が調査対象外となっている件数が多く、除却や建て替わりが活発であると考えられます。

若草

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	3	0	0	3	7	10
	B	3	20	0	1	24	10	34
	C	0	0	3	7	10	7	17
	D	0	0	11	142	153	93	246
令和6年度新規空き家等		1	3	5	134	143	-	143
総計		4	26	19	284	333	117	-

飛鳥

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	0	0	0	0	1	1
	B	0	4	0	0	4	6	10
	C	0	0	1	4	5	1	6
	D	0	2	2	121	125	77	202
令和6年度新規空き家等		0	2	5	84	91	-	91
総計		0	8	8	209	225	85	-

春日

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	1	0	0	1	5	6
	B	0	10	0	0	10	10	20
	C	0	0	1	3	4	3	7
	D	0	2	6	191	199	161	360
令和6年度新規空き家等		1	0	2	111	114	-	114
総計		1	13	9	305	328	179	-

三笠

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	0	1	0	1	0	1
	B	0	10	0	0	10	6	16
	C	0	0	0	4	4	4	8
	D	1	2	7	150	160	104	264
令和6年度新規空き家等		0	0	3	89	92	-	92
総計		1	12	11	243	267	114	-

■中部ゾーン

調査対象外になった空き家等は、概ね令和元年度調査結果でC・Dであったものであり、再利用が多い地区であると考えられます。

都跡

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	0	0	0	0	1	1
	B	0	3	0	0	3	0	3
	C	0	0	2	0	2	3	5
	D	0	0	9	97	106	57	163
令和6年度 新規空き家等		0	1	1	65	67	-	67
総計		0	4	12	162	178	61	

平城

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	1	0	0	1	2	3
	B	0	1	0	1	2	1	3
	C	0	0	1	1	2	1	3
	D	0	1	6	99	106	53	159
令和6年度 新規空き家等		1	0	1	50	52	-	52
総計		1	3	8	151	163	57	

■西北部ゾーン

近鉄線が大阪方面に接続しており、中央市街地ゾーンに次いで人口が多いゾーンです。特に北部は空き家率が低いのが特徴です。その上、ほとんどが再利用や流通の可能性が高いとされる総合評価C・Dの空き家等であり、新規空き家等と調査対象外の割合も高い傾向にあります。これは、複数の公立・私立学校が立地しているため、子育て世帯の需要が高く、世帯の年齢が若いことや居住の入れ替わりが活発に行われていることが要因として考えられます。

京西

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	0	0	0	0	0	0
	B	0	4	0	0	4	3	7
	C	0	0	0	0	0	1	1
	D	0	1	2	113	116	63	179
令和6年度 新規空き家等		0	2	1	82	85	-	85
総計		0	7	3	195	205	67	

伏見

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	0	0	0	0	1	1
	B	0	3	0	0	3	11	14
	C	0	0	1	2	3	4	7
	D	0	1	4	122	127	51	178
令和6年度 新規空き家等		0	1	1	84	86	-	86
総計		0	5	6	208	219	67	

登美ヶ丘

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	0	0	0	0	0	0
	B	0	0	0	2	2	0	2
	C	0	0	0	2	2	0	2
	D	0	1	4	42	47	26	73
令和6年度 新規空き家等		0	0	0	50	50	-	50
総計		0	1	4	96	101	26	

登美ヶ丘北

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	0	0	0	0	0	0
	B	0	0	0	0	0	0	0
	C	0	0	0	0	0	0	0
	D	0	0	0	16	16	5	21
令和6年度 新規空き家等		0	0	0	15	15	-	15
総計		0	0	0	31	31	5	

二名

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	0	0	0	0	1	1
	B	0	1	0	0	1	1	2
	C	0	0	0	0	0	2	2
	D	0	0	1	43	44	35	79
令和6年度 新規空き家等		0	0	4	52	56	-	56
総計		0	1	5	95	101	39	

富雄

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	0	1	0	0	1	0	1
	B	1	1	0	0	2	0	2
	C	0	0	0	0	0	1	1
	D	0	0	3	60	63	46	109
令和6年度 新規空き家等		0	0	2	47	49	-	49
総計		1	2	5	107	115	47	

富雄南

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価	令和元年度 A	0	1	0	0	1	1	2
	B	0	0	0	0	0	1	1
	C	0	0	0	0	0	0	0
	D	0	0	2	72	74	34	108
令和6年度 新規空き家等		0	0	0	58	58	-	58
総計		0	1	2	130	133	36	

富雄第三

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価	令和元年度 A	0	0	0	0	0	0	0
	B	0	0	0	0	0	0	0
	C	0	0	0	0	0	0	0
	D	0	0	2	13	15	18	33
令和6年度 新規空き家等		0	0	1	12	13	-	13
総計		0	0	3	25	28	18	

ならやま

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価	令和元年度 A	0	0	0	0	0	0	0
	B	0	0	0	0	0	0	0
	C	0	0	0	0	0	0	0
	D	0	0	1	14	15	10	25
令和6年度 新規空き家等		0	0	0	15	15	-	15
総計		0	0	1	29	30	10	

平城東

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価	令和元年度 A	0	0	0	0	0	0	0
	B	0	0	0	0	0	0	0
	C	0	0	0	0	0	0	0
	D	0	0	0	15	15	19	34
令和6年度 新規空き家等		0	0	0	16	16	-	16
総計		0	0	0	31	31	19	

■南部ゾーン

市内の21中学校区のうち、空き家数が最も多く、また、空き家等の増加数も最も多い地区です。令和元年度調査でC・Dであったものの多くが令和6年度においても継続してC・Dとなっているなど、約65%は放置されている空き家等となっています。空き家等は南部ゾーンの中でも中心市街地側に集中しており、早期に住宅地が形成されたため、現在の住宅需要の低下や高齢化の進行により空き家等の流通が停滞していると考えられます。

都南

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価	令和元年度 A	1	0	0	0	1	1	2
	B	0	7	1	0	8	2	10
	C	1	1	3	0	5	3	8
	D	0	8	5	219	232	99	331
令和6年度 新規空き家等		1	4	2	128	135	-	135
総計		3	20	11	347	381	105	

■東部・月ヶ瀬・都祁ゾーン

鉄道が存在せず、人口が少ないゾーンです。令和元年度調査結果でA・Bだったものが令和6年度調査でもA・Bである空き家等が見られ、危険度が高い空き家等が放置されていることがわかります。また、令和元年度調査結果でC・Dの空き家等が令和6年度調査ではA・Bに危険度が上がっていたり、新規空き家等にもA・Bが複数あったりなど、危険度の高い空き家等が増加傾向にあると考えられます。

田原

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	1	0	0	0	1	0	1
	B	2	2	0	0	4	0	4
	C	1	0	1	0	2	0	2
	D	0	1	0	18	19	7	26
令和6年度 新規空き家等		2	2	1	16	21	-	21
総計		6	5	2	34	47	7	

興東館柳生

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	1	0	0	1	2	0	2
	B	2	5	0	1	8	4	12
	C	0	1	1	7	9	2	11
	D	1	6	6	105	118	43	161
令和6年度 新規空き家等		0	1	2	16	19	-	19
総計		4	13	9	130	156	49	

月ヶ瀬

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	1	0	0	0	1	0	1
	B	0	2	0	0	2	2	4
	C	0	0	0	1	1	4	5
	D	0	1	2	58	61	14	75
令和6年度 新規空き家等		1	1	0	8	10	-	10
総計		2	4	2	67	75	20	

都祁

		令和6年度総合評価				小計	令和6年度 調査対象外	総計
		A	B	C	D			
総合評価 令和元年度	A	1	2	0	1	4	3	7
	B	1	7	0	1	9	1	10
	C	0	2	0	3	5	2	7
	D	1	7	11	123	142	44	186
令和6年度 新規空き家等		1	2	1	21	25	-	25
総計		4	20	12	149	185	50	

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(1) 概要

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

○ 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。（2 条 1 項）

○ 「特定空家等」とは、

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

- ①**空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
 - ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
 - ⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
 - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
 - ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

出典: 国土交通省

3. 奈良市空家等対策推進協議会

(1) 開催経緯

【表1 奈良市空家等対策推進協議会の開催日及び議事】

回	開催日	議 事
第12回	令和4年 2月17日(木)	1. 奈良市空家等対策計画について 2. 空き家等対策の基本的施策等 3. 具体的な施策の実施状況 4. 特定空家等に対する措置について
第13回	令和5年 2月10日(金)	1. 奈良市空家等対策計画に係る事業の報告について 2. 特定空家等に対する措置について
第14回	令和5年 12月8日(金)	1. 会長及び副会長の選任について 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について 3. 今後の予定等について 4. 奈良市における空家等管理活用支援法人の指定の方針について
第15回	令和6年 2月22日(木)	1. 管理不全空家等の判断基準(案)について 2. 奈良市空家等対策計画の改定に向けた空き家等実態調査の実施について 3. 奈良市空家等対策計画に係る事業の報告について 4. 特定空家等に対する措置について
第16回	令和7年 2月13日(木)	1. 令和6年度奈良市空き家等実態調査の中間報告について 2. 奈良市空家等対策計画に係る事業の報告について 3. 奈良市空家等対策計画の見直しについて 4. 管理不全空家等の判断基準(案)について 5. 特定空家等に対する措置について
第17回	令和7年 9月1日(月)	1. 会長及び副会長の選任について 2. 令和6年度 奈良市空き家等実態調査の調査結果について 3. 奈良市空家等対策計画の見直しについて
第18回	令和7年 10月30日(木)	奈良市空家等対策計画の改訂素案について
第19回	令和7年 12月〇日()	1. 第三期奈良市空家等対策計画(案)に対するパブリックコメントの結果の報告について 2. 第三期奈良市空家等対策計画 最終案について

(令和3年度以降の協議会のみ記載)

第三期 奈良市空家等対策計画

令和8年1月

発行：奈良市都市整備部住宅課

〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目1-1

電話：0742-34-5175 FAX：0742-34-8236

E-mail：juutaku@city.nara.lg.jp
