

奈

良

市

空

家

等

对

策

计

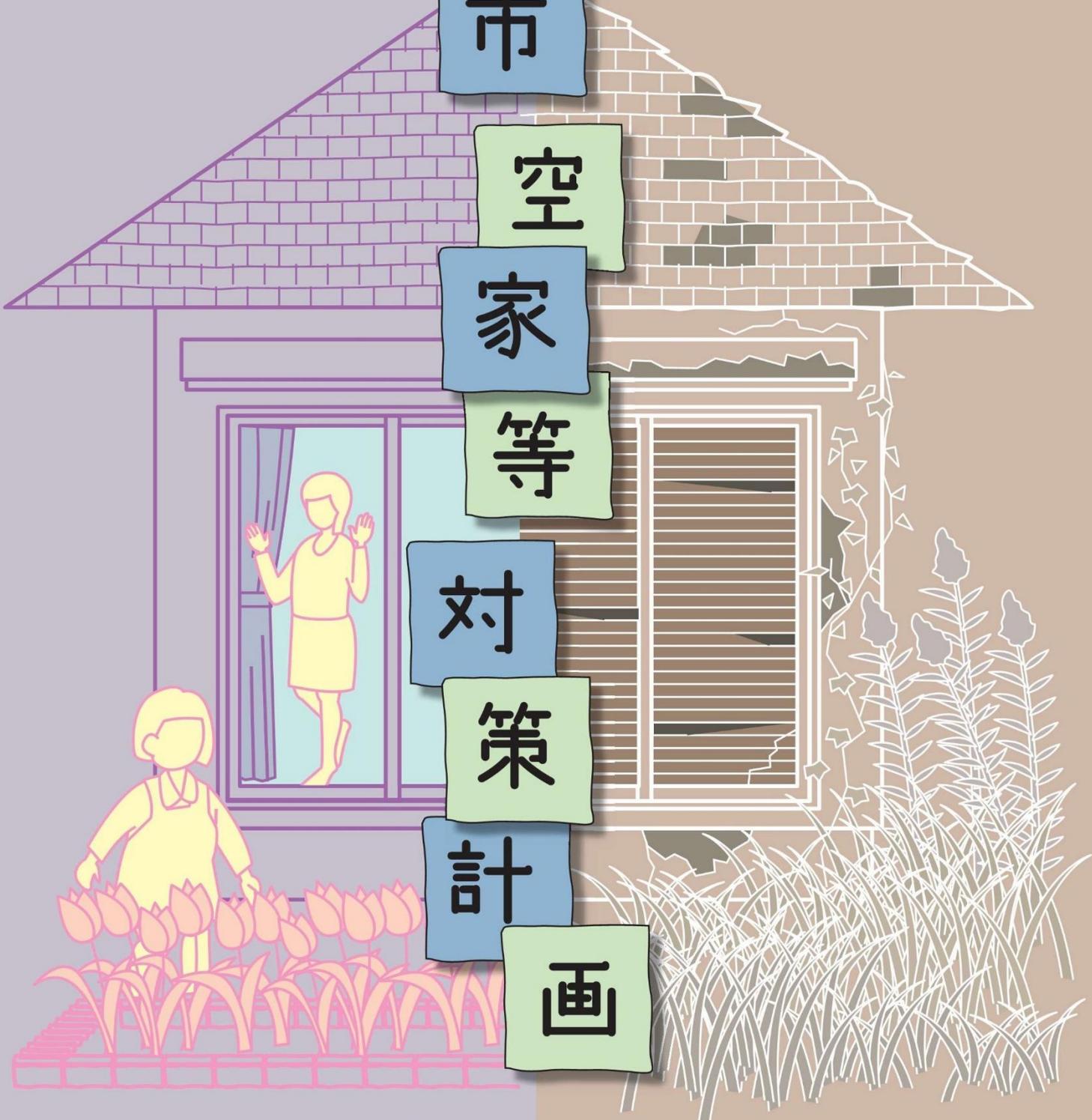
画

第

三

期

概要版



令和8年2月

奈良市

1 計画の概要

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おり、令和5年には約900万戸、空き家率（総住宅数に占める空き家等の割合）13.8%となっています。

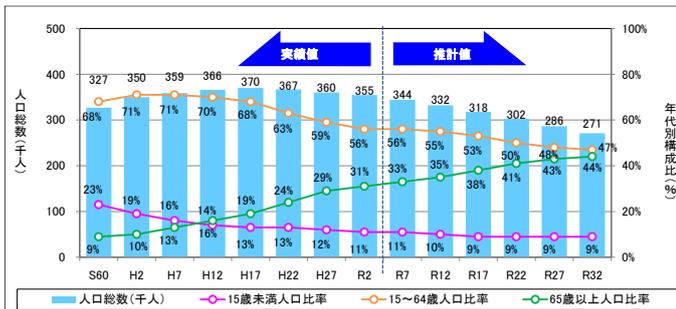
奈良市においても人口は減少傾向にあり、令和32年には令和2年時点より約24%減少し27万人程度となることを見込まれています。一方、総住宅数及び世帯数の推移に着目しますと、常に総住宅数が世帯数を上回る傾向にあり、平成10年から平成30年までは、世帯数よりも1万戸前後超過している状態が続いていましたが、令和5年では2万戸を超え、今後も更に空き家等が増加していくことが想定されます。

【グラフ1 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



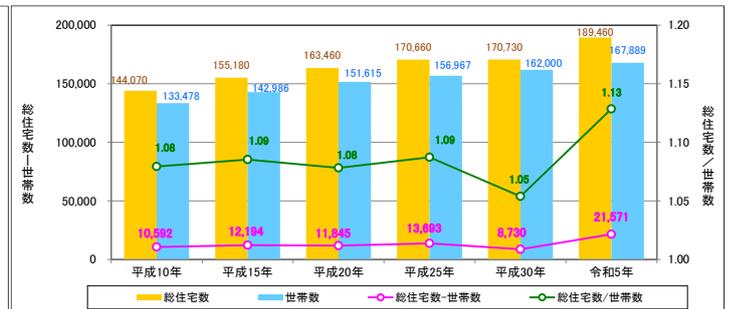
出典：平成10年～令和5年 「住宅・土地統計調査」（総務庁・総務省統計局）

【グラフ2 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3 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

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、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、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、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月に施行されました。

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。

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

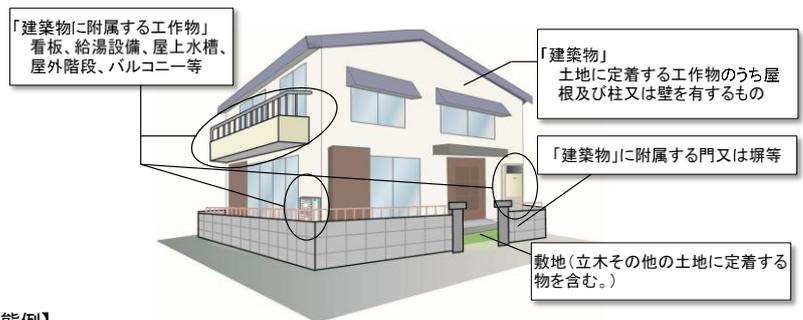
特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

第13条第1項

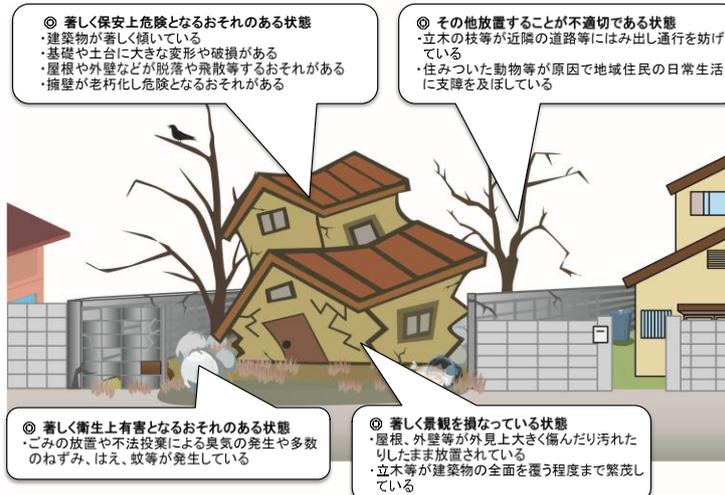
管理不全空家等：空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

【図1 計画の対象となる「空き家等」】

空家等のうち、保安、衛生、景観等の面で放置することが不適切な状態の空家等が空家法に基づく「特定空家等」となります。



【図2 特定空家等の状態例】



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	
	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	(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) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	・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
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(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) 空家等に住みつけた動物等が原因
- (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。

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して認められる状態 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して認められる状態
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のが、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切迫性が高い状況にあると判断され、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

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。

計画の位置づけ

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」、「奈良市耐震改修促進計画」、「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します。

【図3 空家等対策計画の位置付け】

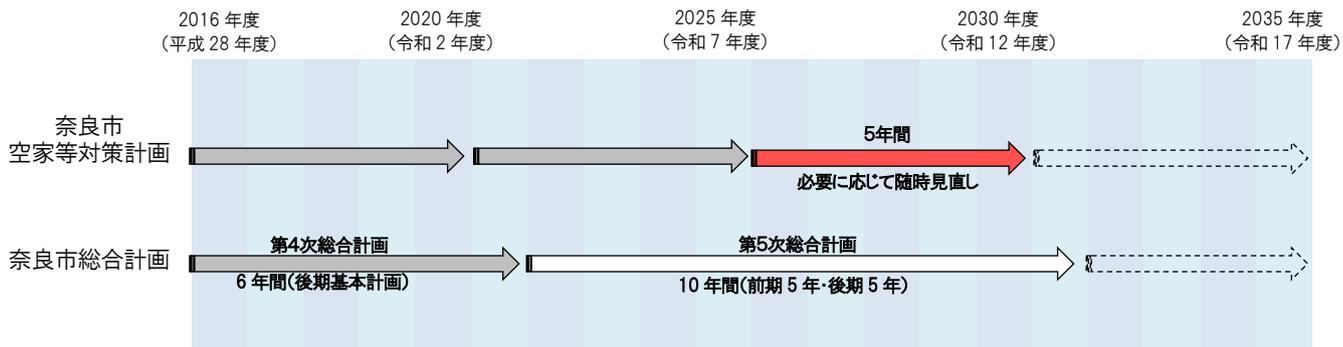


計画の期間

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4 計画の期間】



計画の対象エリア

本計画は奈良市全域を対象とします。

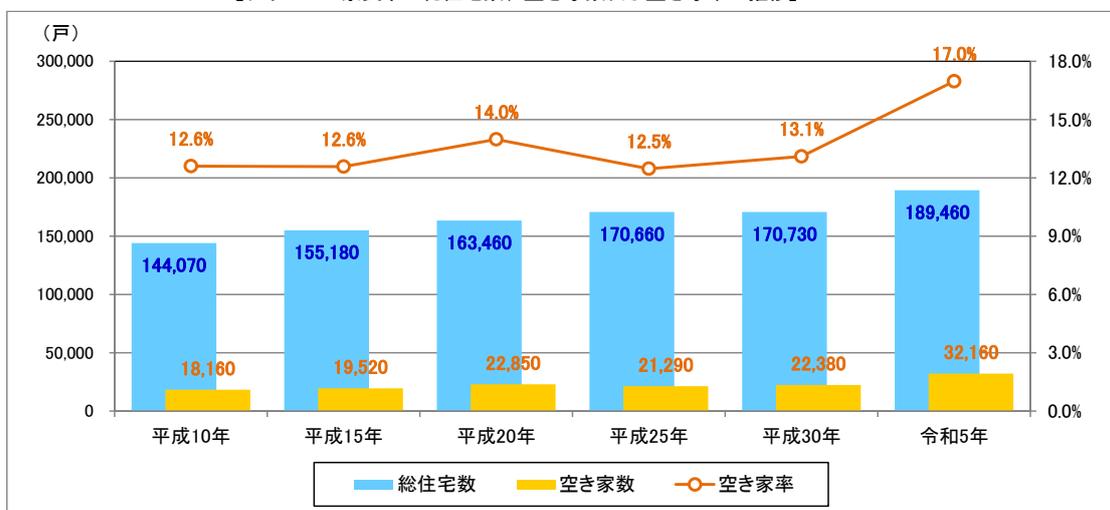
2 奈良市の空き家等の状況

空き家数及び空き家率

住宅・土地統計調査によると、奈良市の空き家率は平成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年には空き家数は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4 奈良市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】

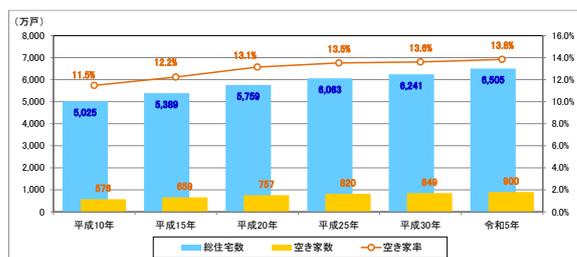


■全国および奈良県の状況

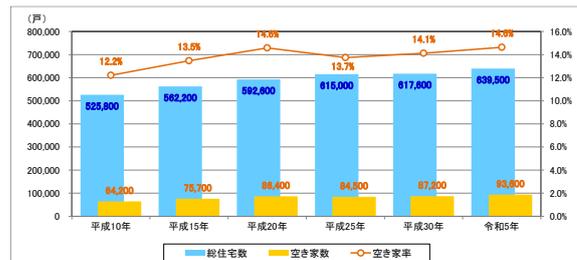
全国の空き家数の推移は、平成10年の約576万戸から年々増加しており、令和5年には約900万戸となっています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家等の割合）も、平成10年の11.5%から年々増加し、令和5年には13.8%となっています。

奈良県の空き家数は、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、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、令和5年では14.6%まで増加しており、空き家率は奈良県が全国を上回っています。

【グラフ5 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



【グラフ6 奈良県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



このページのグラフの出典：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）

種類別・建て方別にみた空き家

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】

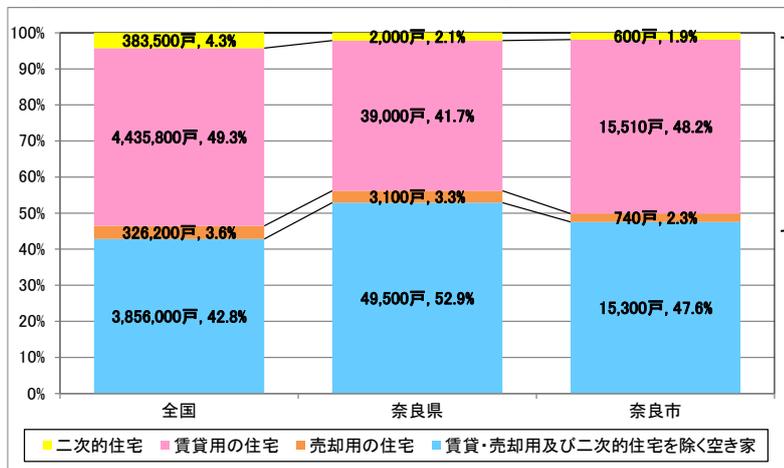
種類		内容
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
賃貸用の空き家		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅く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）

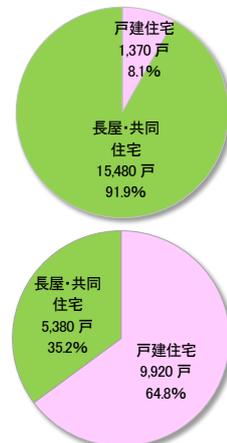
令和5年の空き家の種類別の割合では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、全国で42.8%、奈良市では47.6%であり、全国と比べて奈良市は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に区分される空き家の割合が高くなっています。奈良市の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の建て方別の内訳では、戸建住宅が64.8%と6割以上を占めており、一方「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」では、長屋や共同住宅等が9割以上を占めています。

「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。

【グラフ7 奈良市の空き家の種類別・建て方別割合】



奈良市の「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」の建て方別割合



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

出典：「令和5年 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

※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。

3 奈良市空き家等実態調査

調査の内容

奈良市空き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。

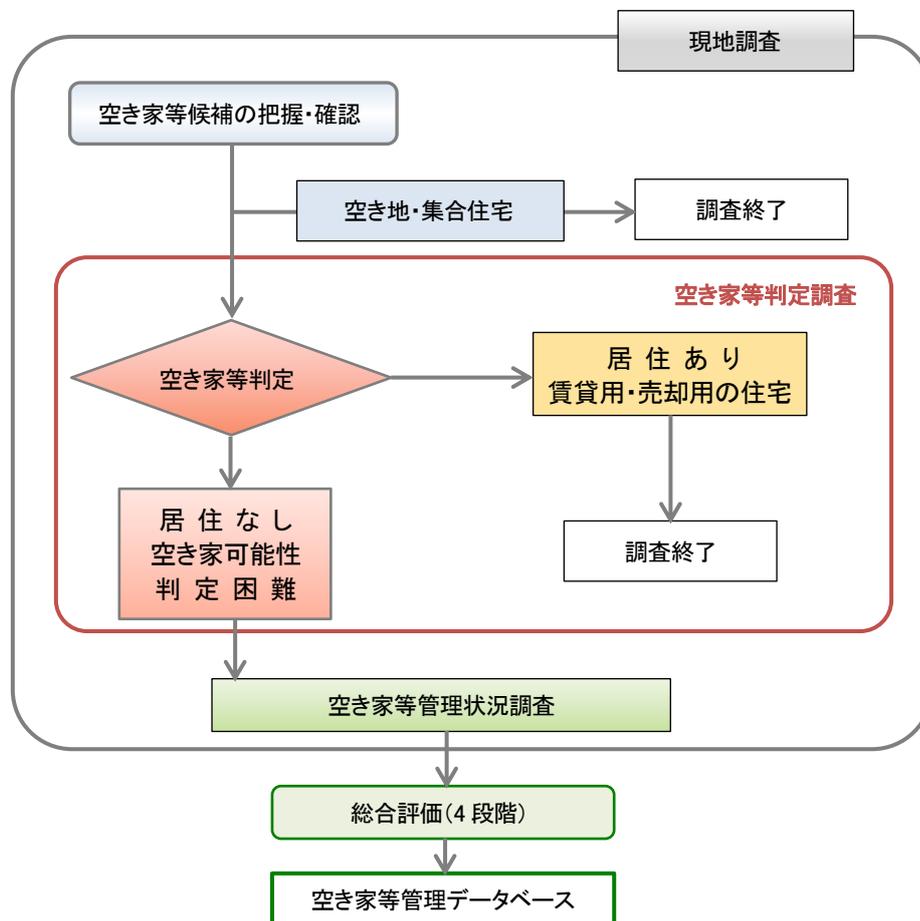
空き家等候補を抽出するため既存資料より机上調査を行い、抽出された空き家等候補について外観目視による現地調査を行い、調査結果は空き家等管理データベースとして整理しました。

【表2 空き家等実態調査の概要】

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
調査区域	奈良市全域
対象空き家等	「空き家等」のうち、共同住宅、賃貸用・売却用の住宅を除いたもの
調査手法	【机上調査】水道閉栓データ等、既存資料のデータをもとに 空き家等候補の抽出 【現地調査】空き家等候補を現地で外観目視調査

現地調査の概要

【図5 現地調査のフロー】



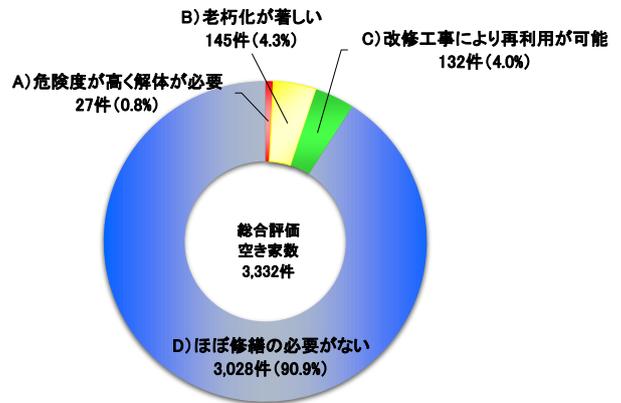
調査の結果

空き家等の戸数及び総合評価判定結果

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。

空き家等の総合評価の内訳は、「D) ほぼ修繕の必要がない」ものは90.9%でしたが、「A) 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「B) 老朽化が著しい」ものが4.3%、「C) 改修工事により再利用が可能」なものが4.0%ありました。

【グラフ8 総合評価の結果】



空き家等の件数（総合評価）の推移

- 令和元年度調査（前回調査）と比較し、空き家等の数は34件増加しています。
- 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。

【表3 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

空き家率

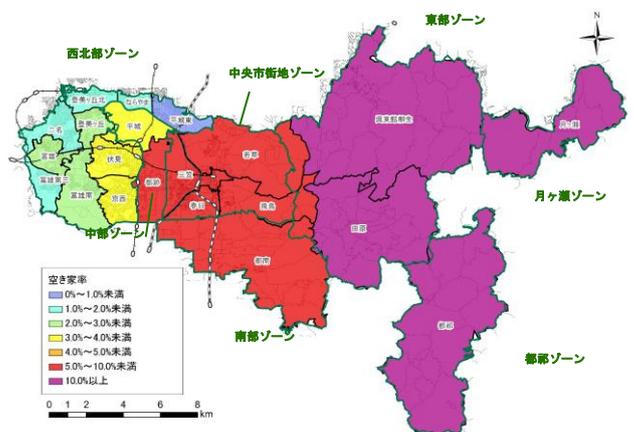
奈良市空き家等実態調査による市全域の空き家率は4.2%でした。*

中学校区別の空き家率は、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。

【図6 各中学校区の空き家率】



*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産出しています。

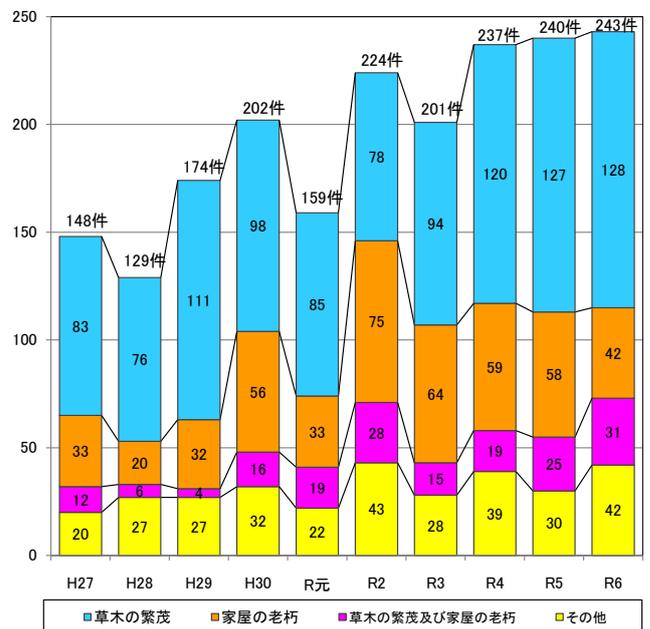
4 これまでの奈良市の空き家等対策の取り組み

奈良市では、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。

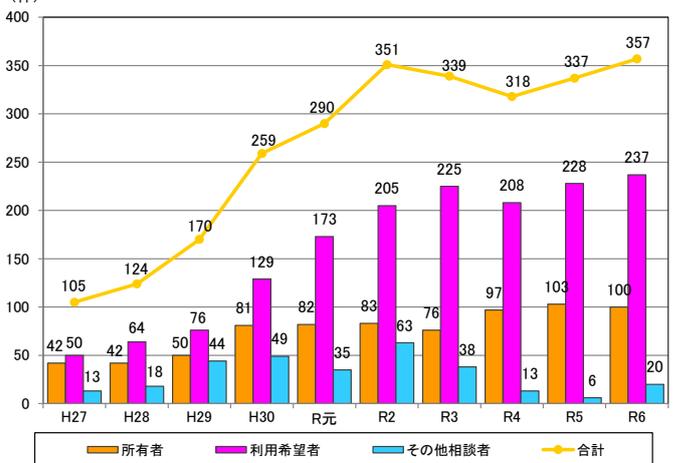
空き家等の利活用に関する取り組みとしては、平成23年4月から「ならまち町家バンク」を設立し、町家の所有者等への登録促進や、専用ホームページによる利活用希望者への物件情報の提供を行っています。

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に開催することで、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。

【グラフ9 管理不全な空き家等の相談件数】



【グラフ10 空き家等の利活用に対する相談件数】



【図7 奈良市空き家・町家バンクホームページ】



【図8 空き家セミナー&相談会】



5 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。

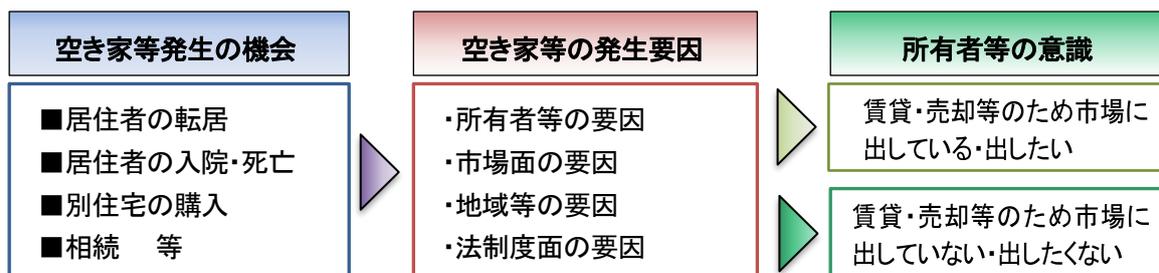
そのため、空き家等の発生抑制に取り組み、発生した空き家等が管理不全とならないように適切な管理を促進させると共に、地域の特性を踏まえ、町家等の空き家を利活用していくことにより歴史的なまちなみを保全していくことも必要です。

■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9 空き家等の発生の機会と要因】



所有者等の要因	所有者が複数、遠方居住で対応が進まない、活用や除却等の費用がかかる、貸すことに対する不安がある、管理者としての意識が低い、活用や除却の意向がない、所有者の特定ができない 等
市場面の要因	売買価格や家賃、間取りや立地環境等において需給のマッチングが成立しない等
地域等の要因	地域住民から所有者に働きかけることが難しい、先進事例等の情報が不足しており対応が分からない 等
法制度面の要因	接道要件や用途等の制約により売買や再建築が困難、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 等

6 空き家等対策の基本的な考え方及び計画の目的

基本的な考え方

【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、管理不全空家等、特定空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。

計画の目的

【1】安全で快適なまちづくり

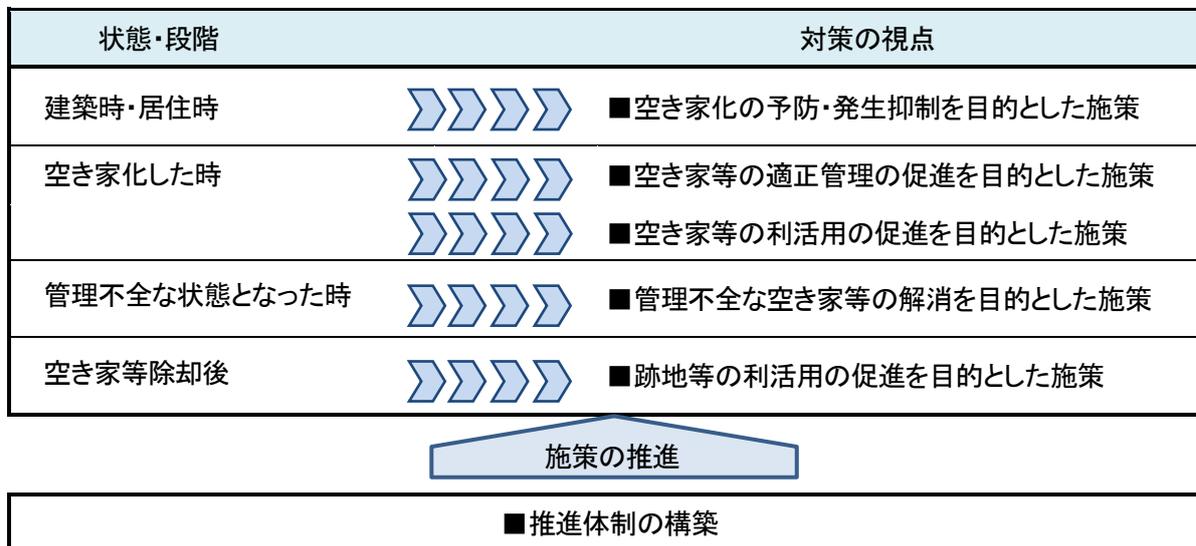
【2】地域が活性化し、コミュニティが維持されたまちづくり

【3】自然と歴史的まちなみを保全・活用したまちづくり

7 空き家等対策の基本的施策等

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 10 家屋の状態と対策の視点】



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。

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
継続	住宅の耐震化促進

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

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

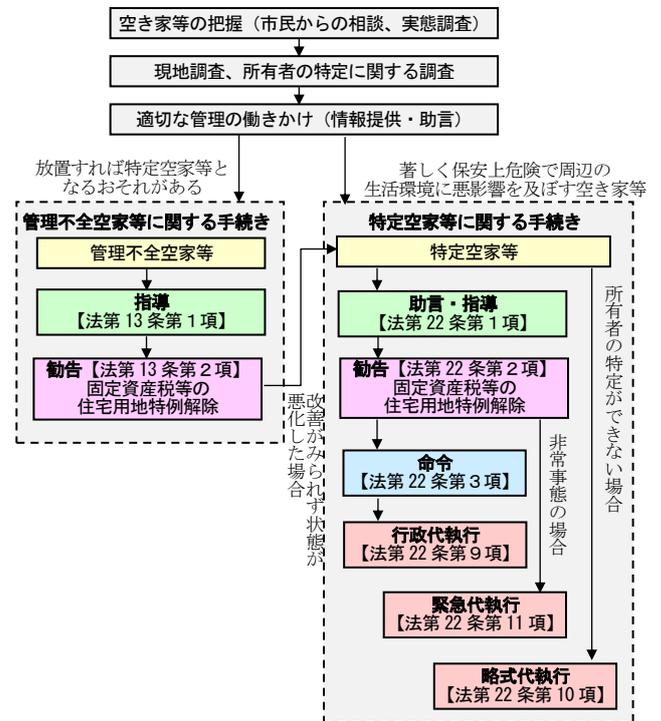
空き家等の利活用と流通の促進を目的とした施策

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

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

【図 11】 管理不全空き家等、特定空き家等に対する措置の流れ



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

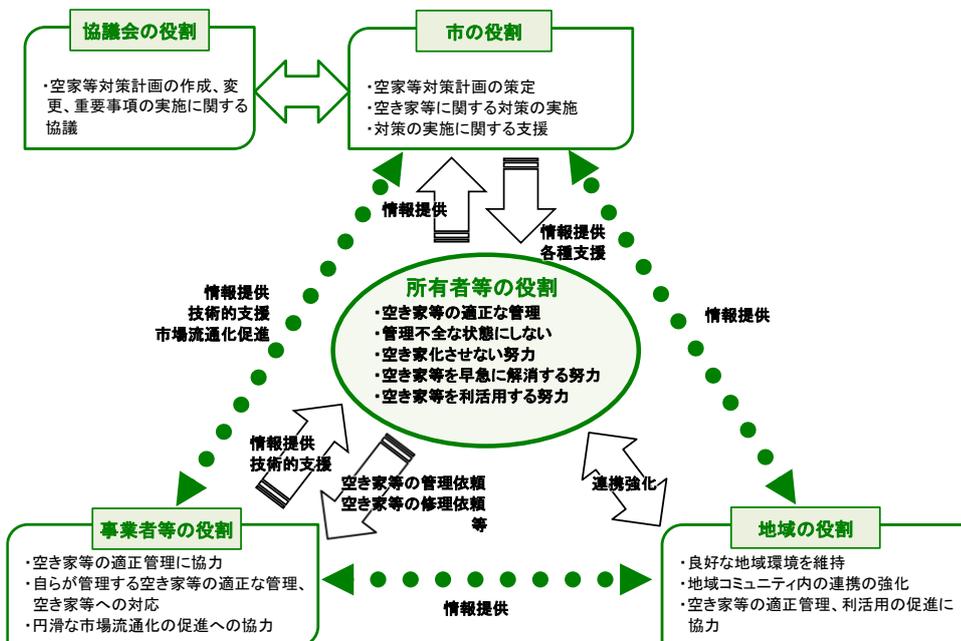
空き家等対策を推進するための庁内推進体制の構築

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	応急措置のルールの整備
継続	消防・警察等関係機関と連携した対応体制の構築

主体別の役割

空き家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく事業者や地域住民の協力による対応が不可欠です。市、地域、事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空き家等に関する対策に取り組むことが必要です。

【図 12 主体別の役割】



計画の進行管理

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。

【表 4 本計画の数値目標】

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・町家バンクの新規物件登録件数	25件

