

第
三
期

奈

良

市

空

家

等

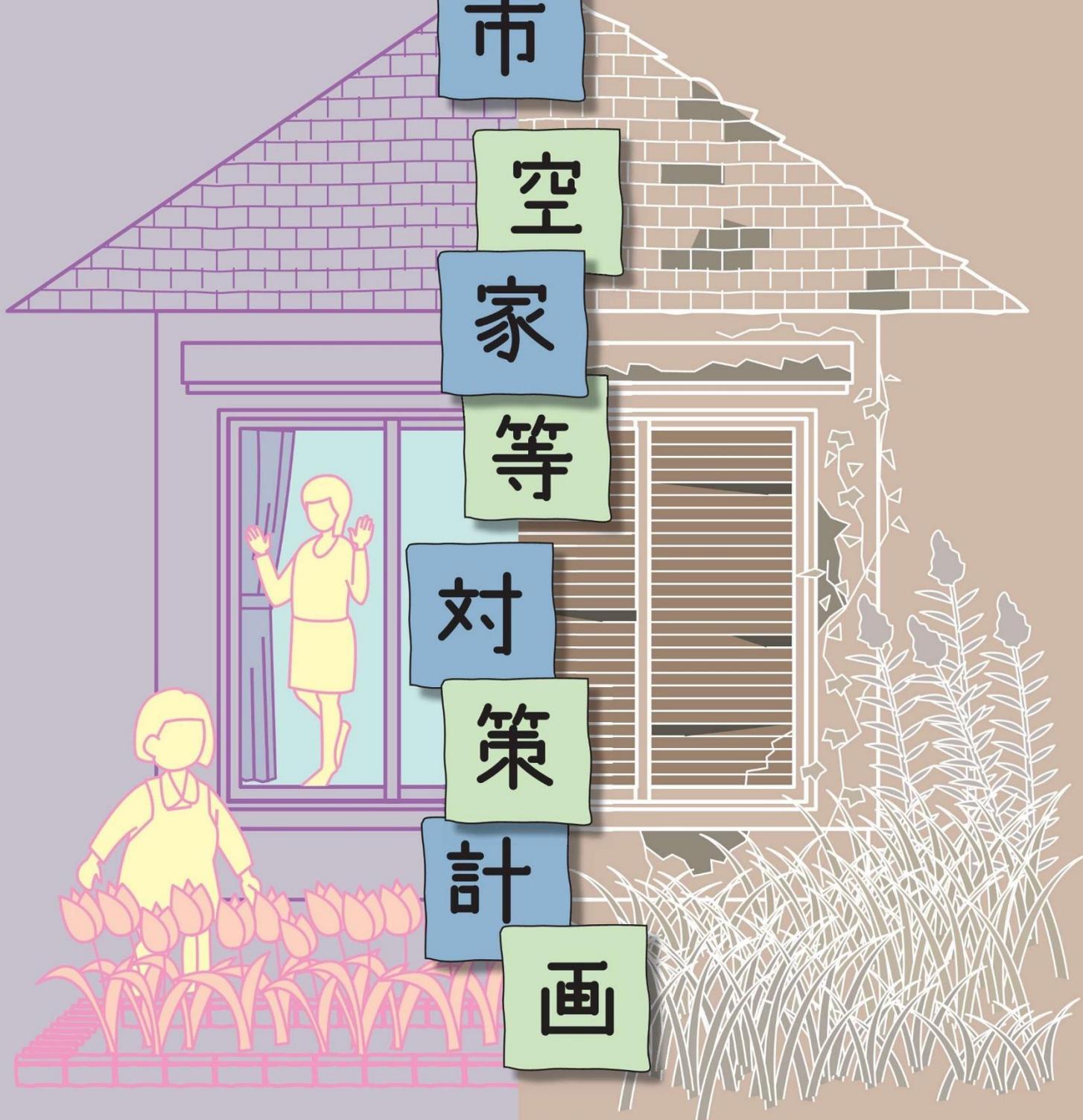
对

策

计

画

令和8年2月
奈良市



はじめに

近年、空き家をめぐる状況は、人口減少や超高齢化が進行する一方で、総住宅数は増加しており、全国的に空き家の増加が一層深刻化しています。特に、適切な管理が行われていない空き家は、防災・衛生・景観など多方面にわたる問題を引き起こし、社会的な懸念が高まっています。

こうした状況を受け、令和5年12月に改正「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。従来の「特定空家等」に加え、空き家の管理を促進するために「管理不全空家等」が新たに規定されるなど、より早期かつ予防的な対応が求められています。

本市ではこれまで、平成28年3月に「奈良市空家等対策計画」、令和3年1月に「第二期奈良市空家等対策計画」を策定し、空き家の適正管理や利活用を総合的に推進してきました。その結果、令和6年度奈良市空家等実態調査では空き家等が3,332件となり、令和元年度からは34件の微増にとどまりました。また、老朽化などの管理不全な状態の空き家等は172件と、令和元年度から22件減少するなど、一定の効果が見られました。しかし、今後も空き家は増加が見込まれ、管理不全な空き家は依然として存在しています。これらは古都奈良の文化遺産や緑豊かな自然環境と調和した美しい景観を損ない、周辺住民の防災・衛生・生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

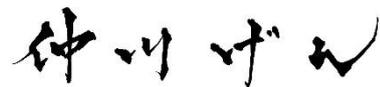
そこで本市では、これまでの計画を踏まえ「第三期奈良市空家等対策計画」を策定しました。本計画では、法改正に対応した空き家の活用拡大や管理の確保、また空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策などを強化し、地域社会への悪影響を未然に防ぐことを目標としています。

本計画を着実に推進し、多岐にわたる課題を解決していくためには、所有者、市、地域、事業者など関係者がそれぞれの役割を果たし、相互に連携、協働して取り組むことが不可欠です。市民の皆様には、魅力ある奈良を次世代へ継承していくため、本計画へのご理解と一層のご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定に際し貴重なご意見を賜りました奈良市空家等対策推進協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力いただいたすべての皆様に心から感謝申し上げます。

令和8年2月

奈良市長



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
(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的	40
1. 基本的な考え方	40
2. 計画の目的	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

序 章 計画の概要

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。

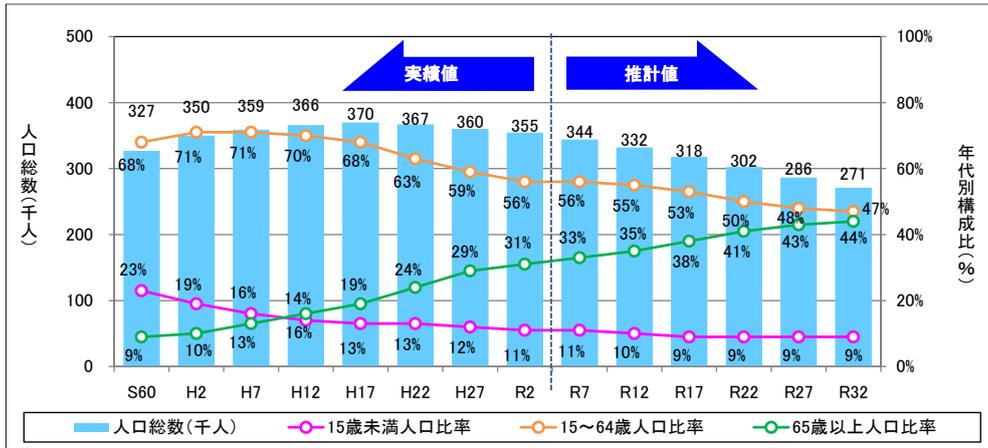
奈良市におきましても、グラフ1に示すとおり、人口は平成17年の37万人をピークに減少傾向にあり、令和32年には令和2年時点より約24%減少し27万人程度となることが見込まれています。一方、グラフ2の総住宅数及び世帯数の推移に着目しますと、常に総住宅数が世帯数を上回る傾向にあり、平成10年から平成30年までは、世帯数よりも1万戸前後超過している状態が続いていましたが、令和5年では2万戸を超え、今後も更に空き家等が増加していくことが想定されます。

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。

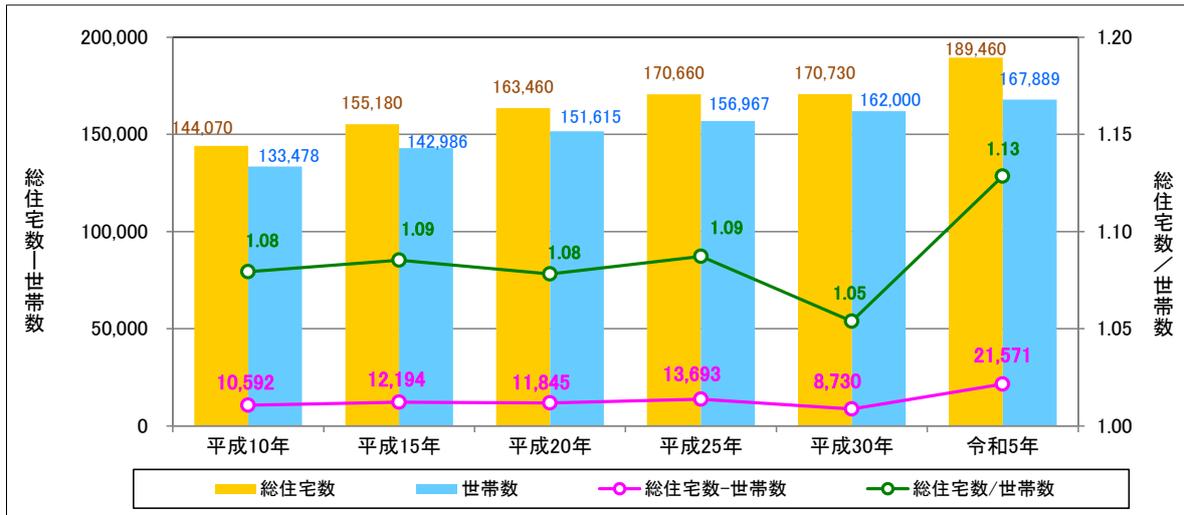
今回、第二期計画の計画期間が令和3年度から令和7年度までであることから、これまでの取り組み内容の検証及び空き家等への対策に係る分析等を行い、課題整理した上で、空家法第8条の規定に基づく「奈良市空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）」での議論を踏まえ改定しました。

【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

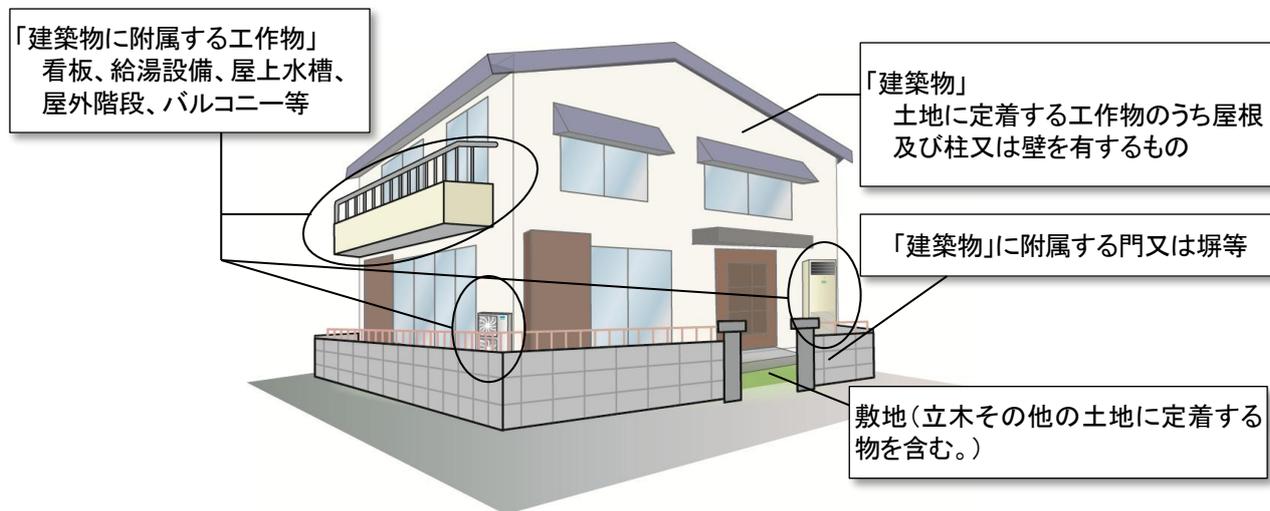
特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

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

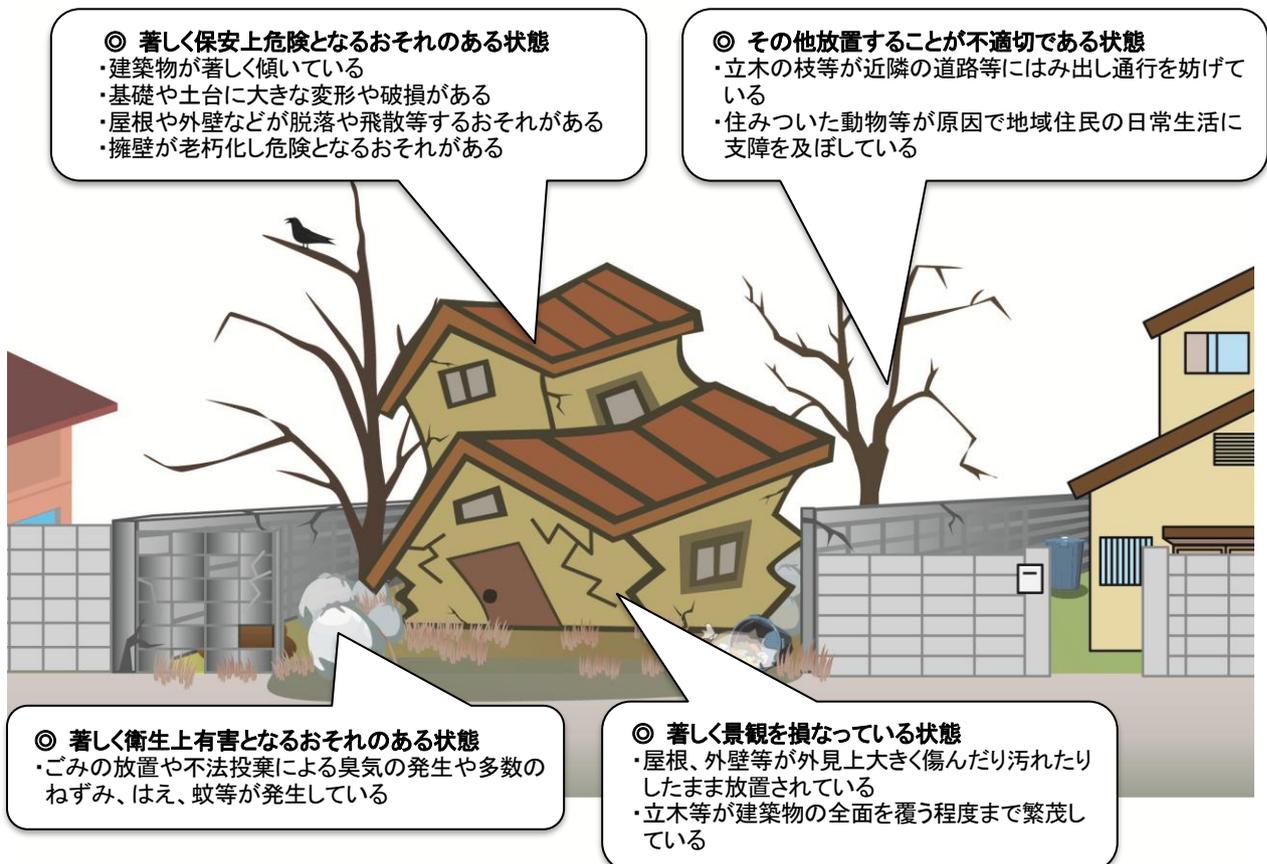
【図2 特定空家等の事例】



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】



(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	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	(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
	(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

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ですが、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

(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。

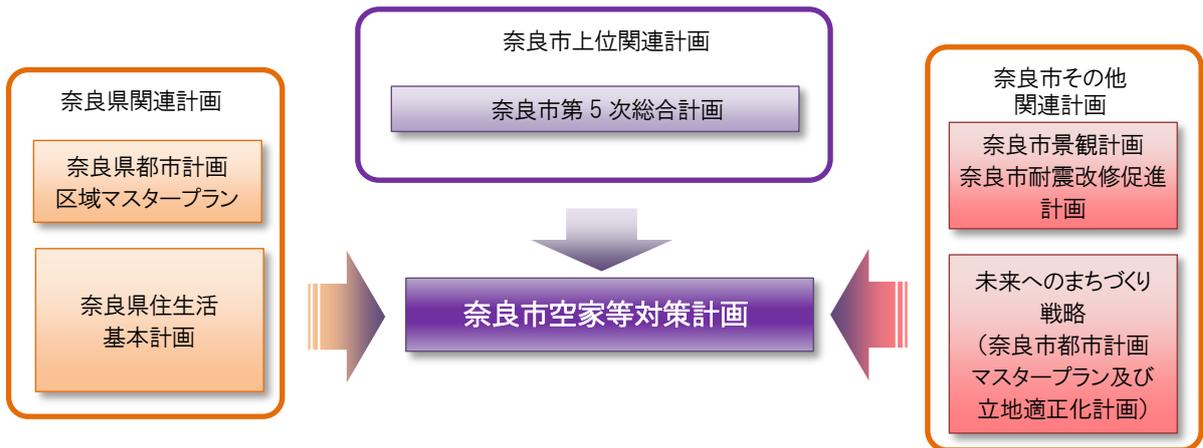
「管理不全空家等」と判断された場合、必ずしも法的な処分が伴うとは限らないことから、数的な閾値等による判定は採用しません。

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」、「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】

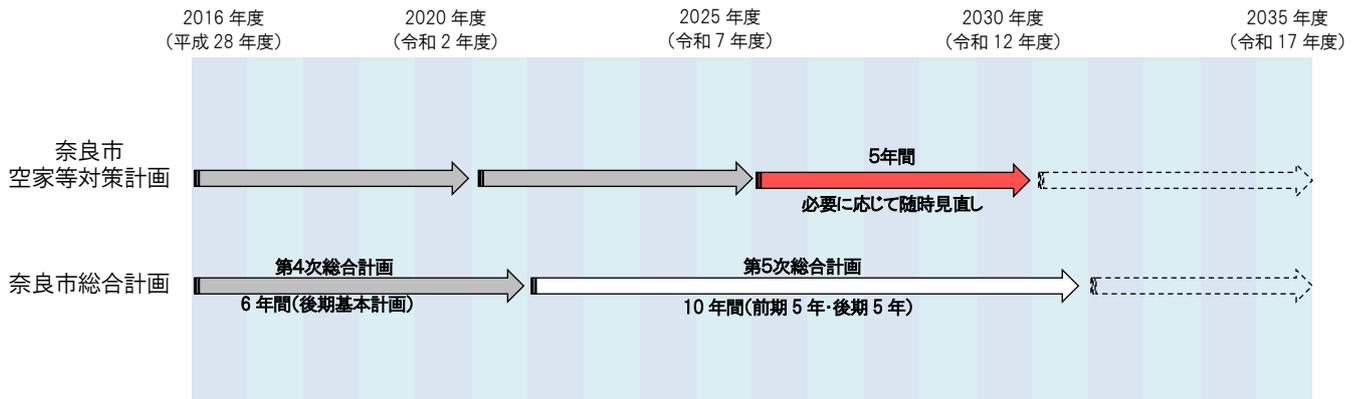


6. 計画の期間

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。