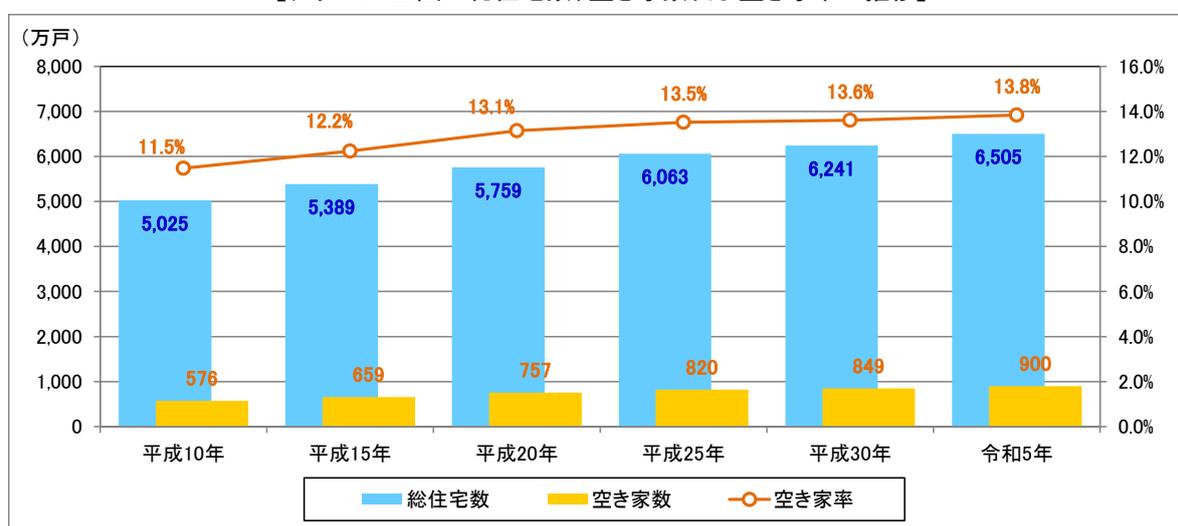


第1章 空き家の現状

1. 国及び県の状況

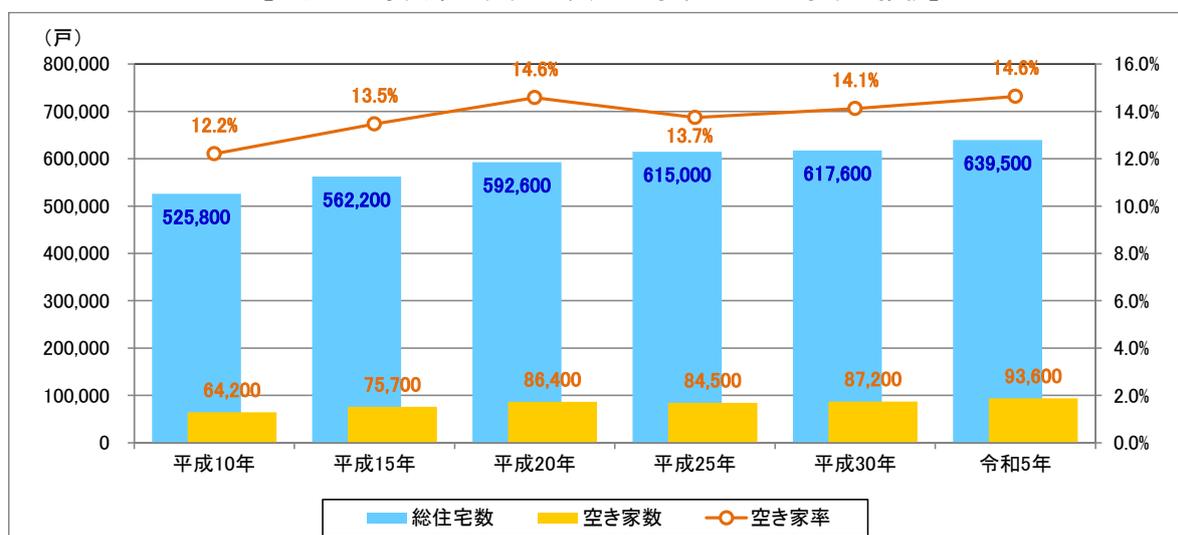
グラフ3に示す全国の空き家数の推移は、平成10年の約576万戸から年々増加しており、令和5年には約900万戸となっています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家等の割合）も、平成10年の11.5%から年々増加し、令和5年には13.8%となっています。また、グラフ4に示す奈良県の空き家数の推移を見ますと、平成10年の64,200戸から平成20年には86,400戸まで増加し、平成25年にかけては84,500戸と減少に転じていますが、令和5年は93,600戸まで増加しています。空き家率についても同様に、平成10年の12.2%から平成20年の14.6%まで年々増加し、平成25年にかけて13.7%と減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

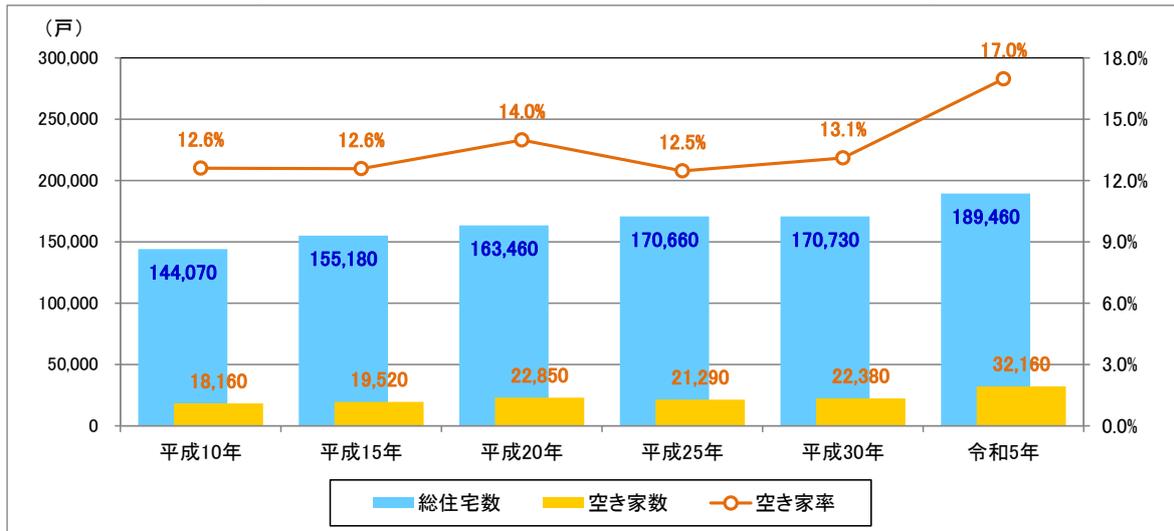
2. 奈良市の状況

(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

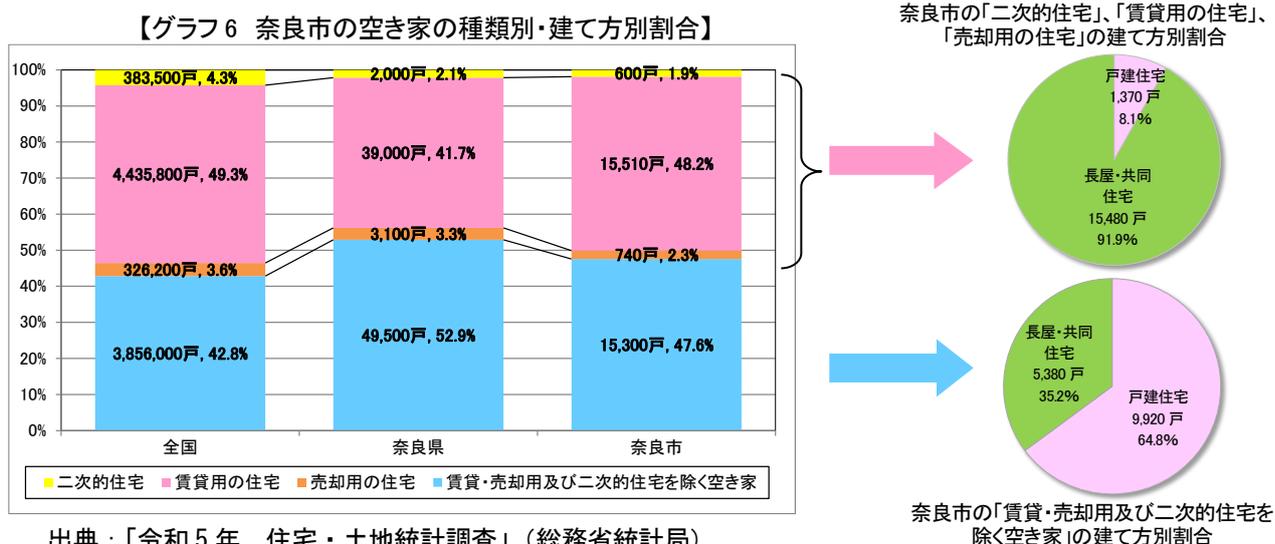
出典：「令和5年 住宅・土地統計調査」より「用語の解説」(総務省統計局)

※「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。

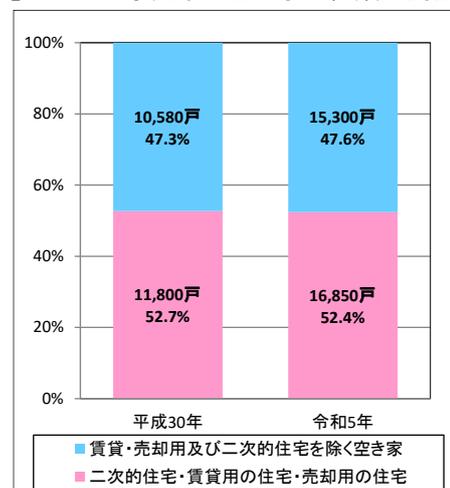


出典：「令和5年 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

【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 a	令和5年 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。

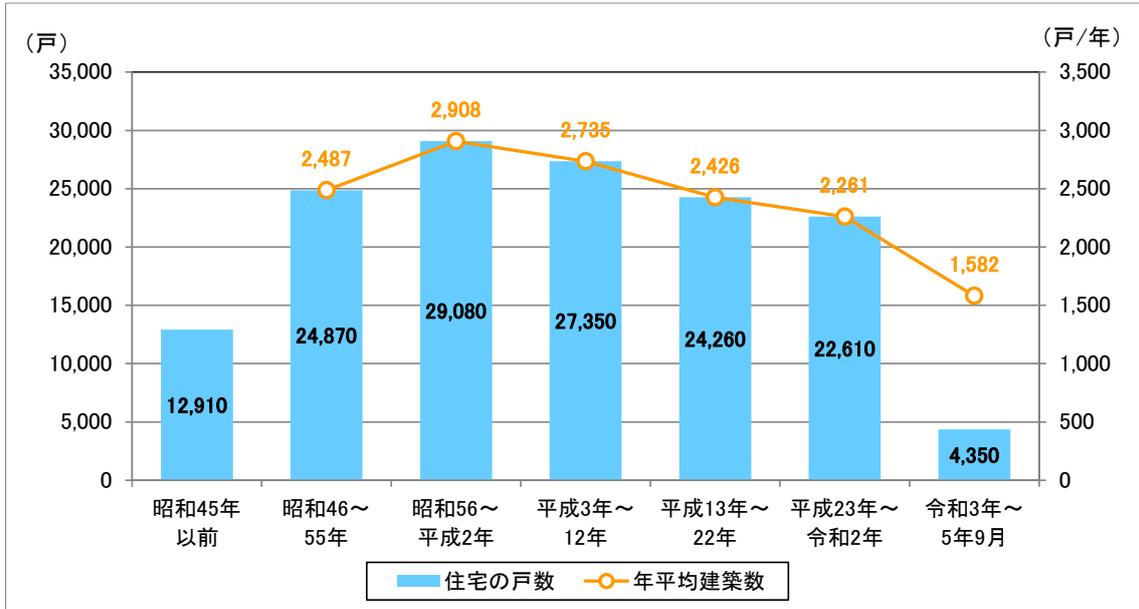
出典：「平成30年・令和5年 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(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つ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。

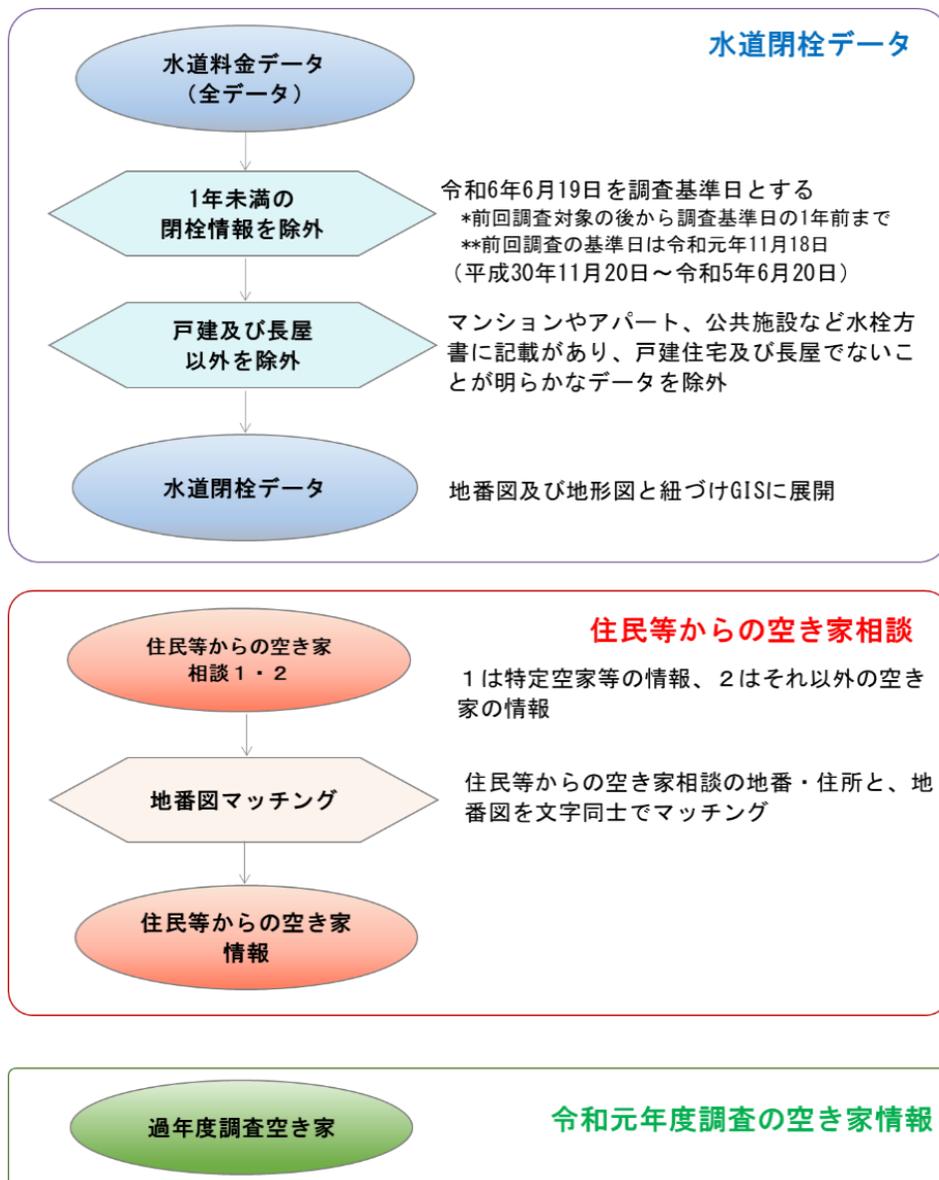
4) 調査の手法

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

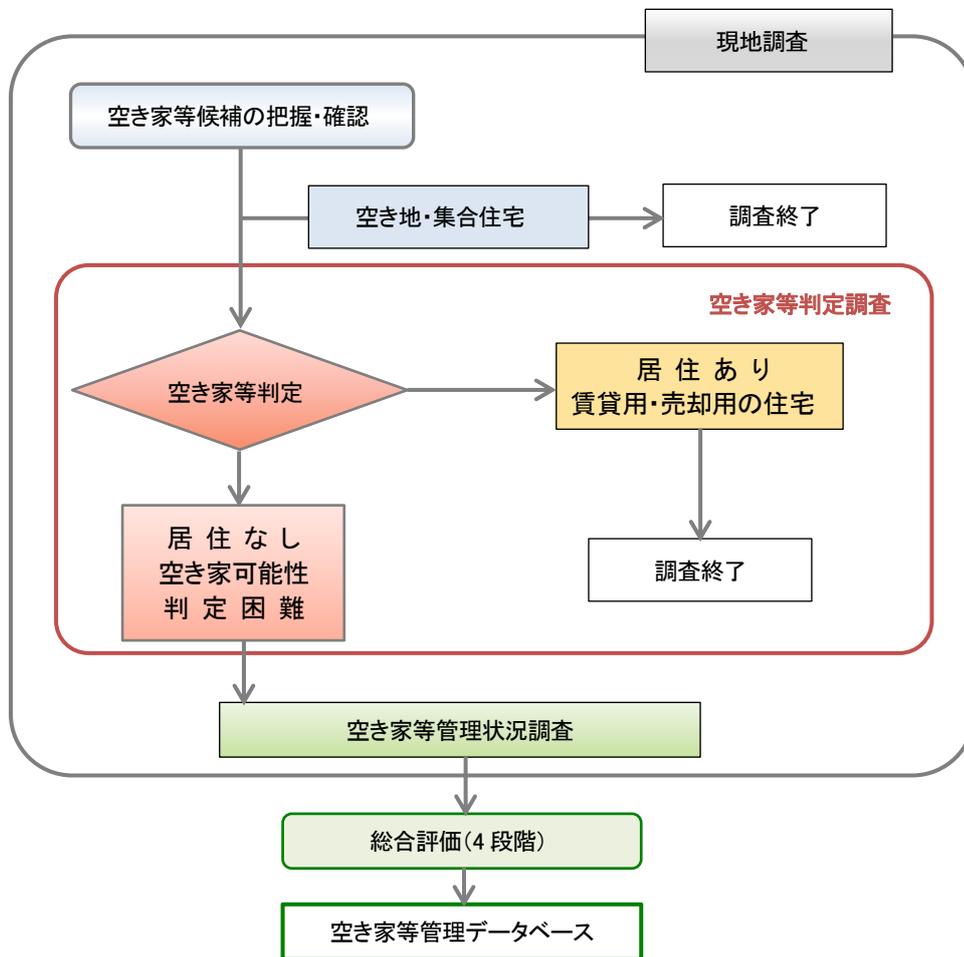
机上調査により空き家等候補とした物件を対象に現地調査を行いました。

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了しました。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

(2) 調査の結果

1) 空き家等の戸数

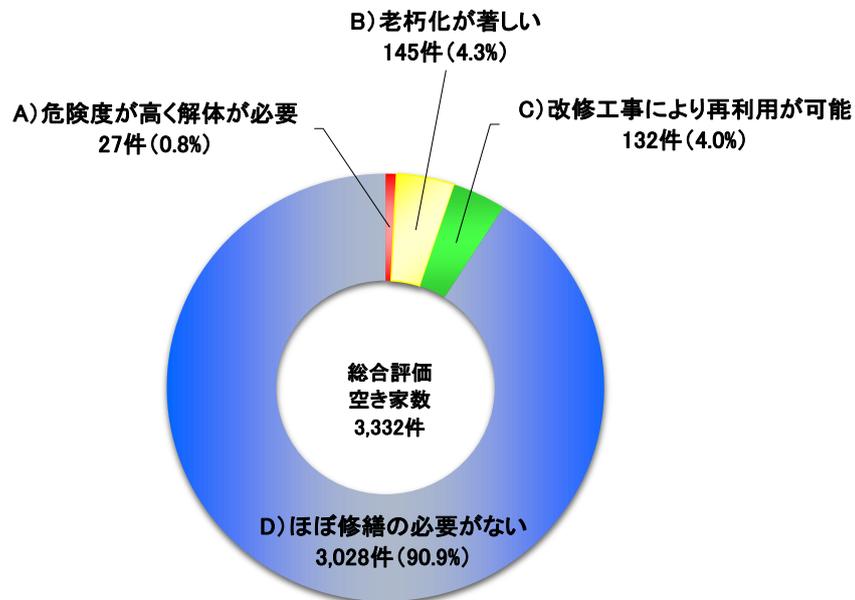
奈良市空き家等実態調査による空き家等の数は 3,332 戸でした。

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 万住戸・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。

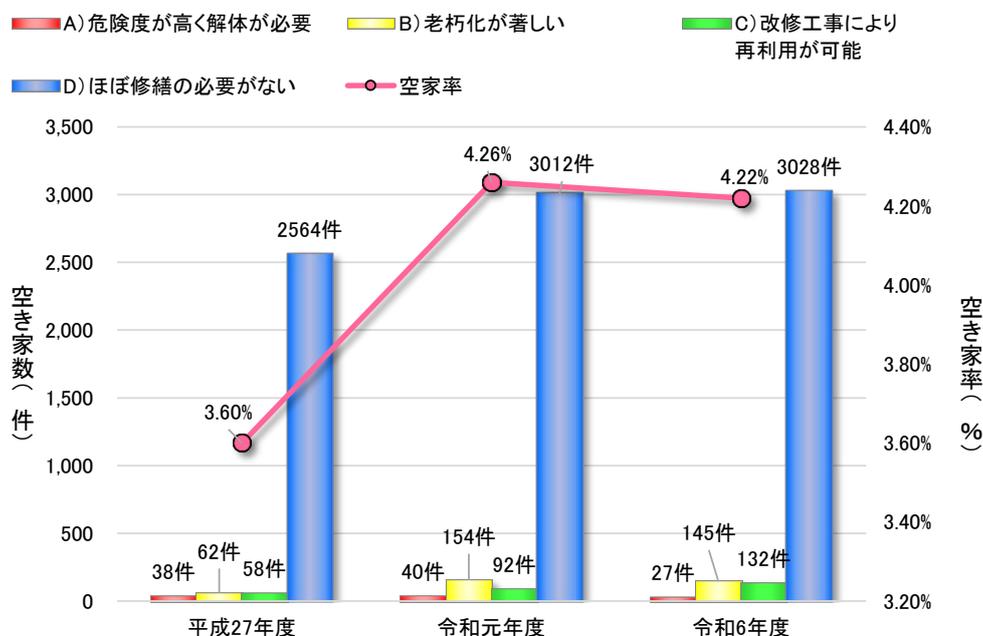
2) 空き家等の件数及び空き家率の推移

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

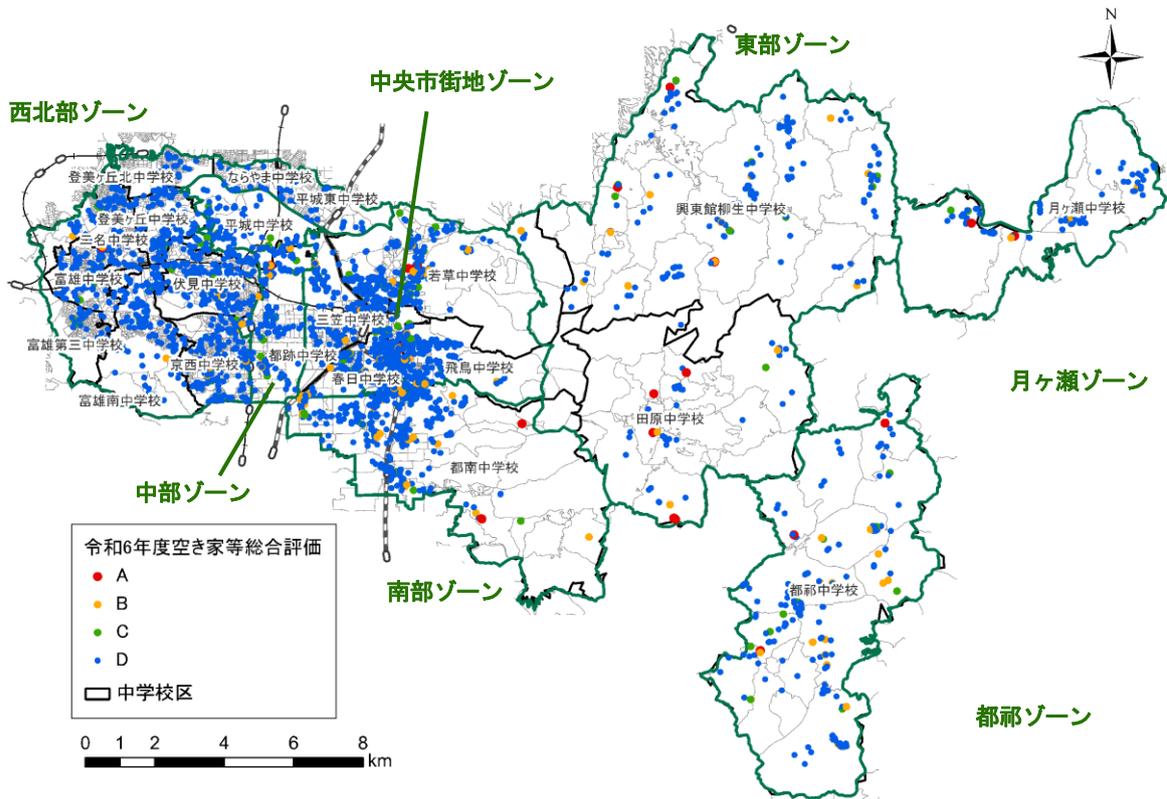
3) 空き家等の分布状況

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件の分布状況を見ますと、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

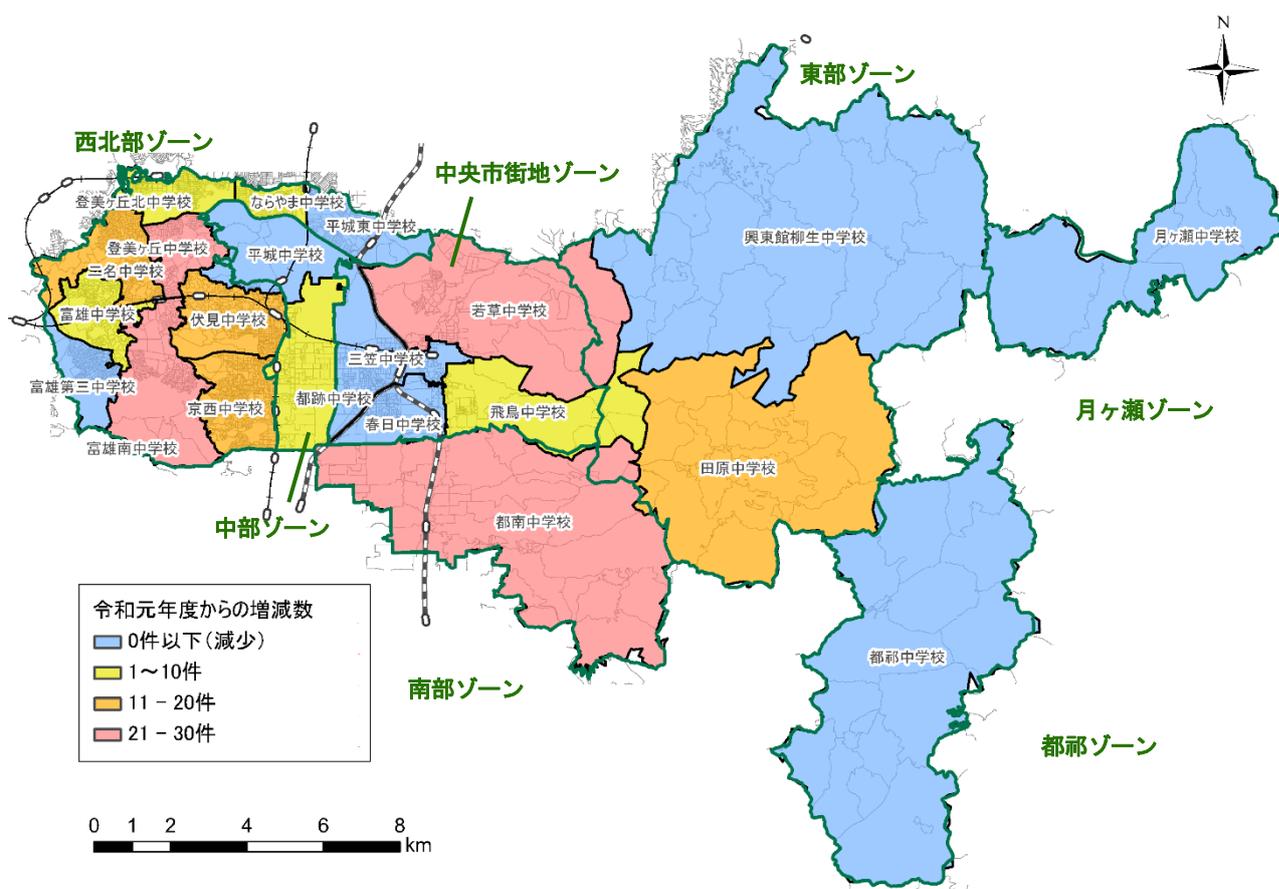
地区別（中学校区別）の空き家数及び空き家率は、表6より以下のとおりとなりました。

- ・ 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】

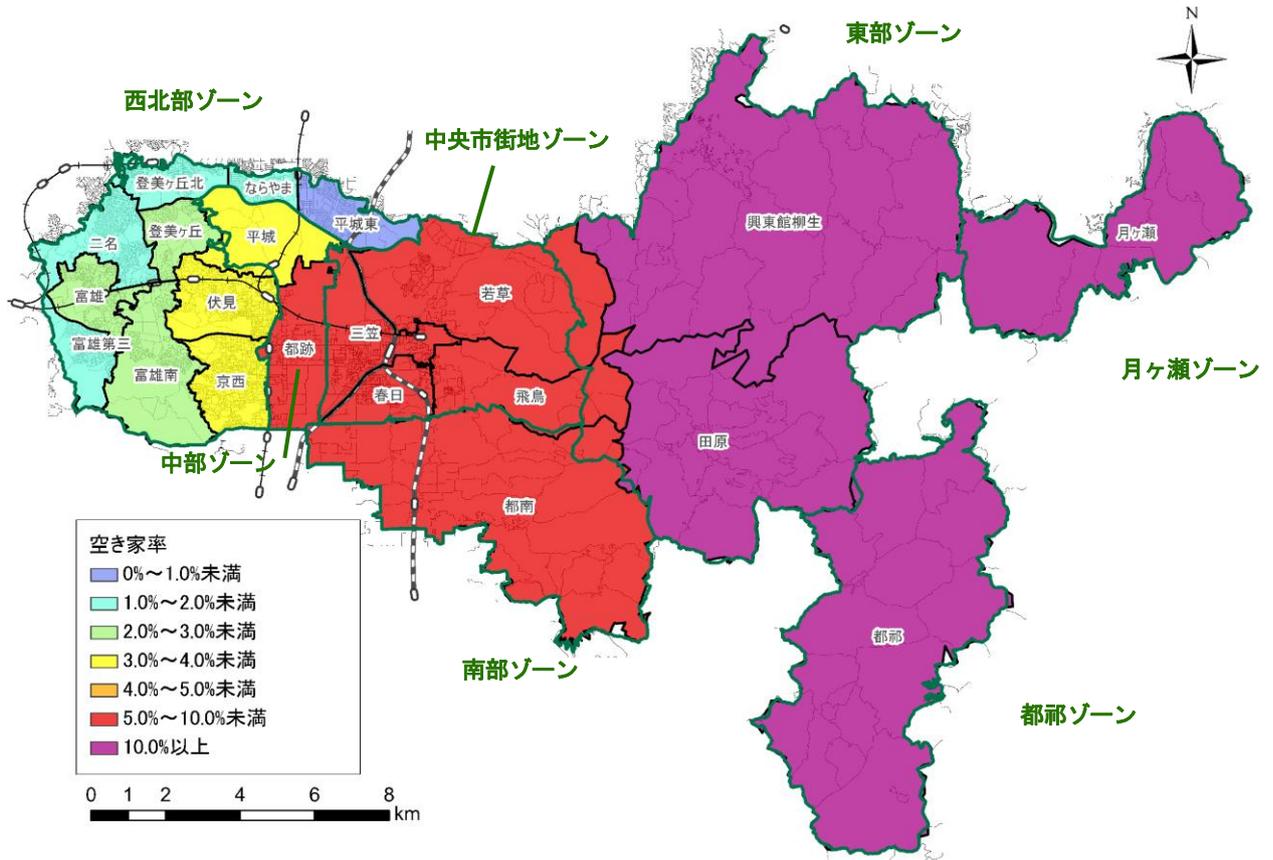
ゾーン	中学校区	空き家等の数			空き家率						
		平成27年度	増減	令和元年度	増減	令和6年度	平成27年度	増減	令和元年度	増減	令和6年度
中央市街地	若草	292	▲15	307	▲26	333	5.31%	▲0.36	5.67%	▲0.54	6.21%
	飛鳥	210	▲9	219	▲6	225	6.55%	▲0.38	6.93%	▲0.26	7.19%
	春日	354	▲39	393	▼65	328	8.58%	▲0.99	9.57%	▼1.64	7.92%
	三笠	261	▲28	289	▼22	267	5.21%	▲0.66	5.87%	▼0.33	5.55%
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%
平城東	20	▲14	34	▼3	31	0.68%	▲0.37	1.05%	▼0.14	0.91%	
南部	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】

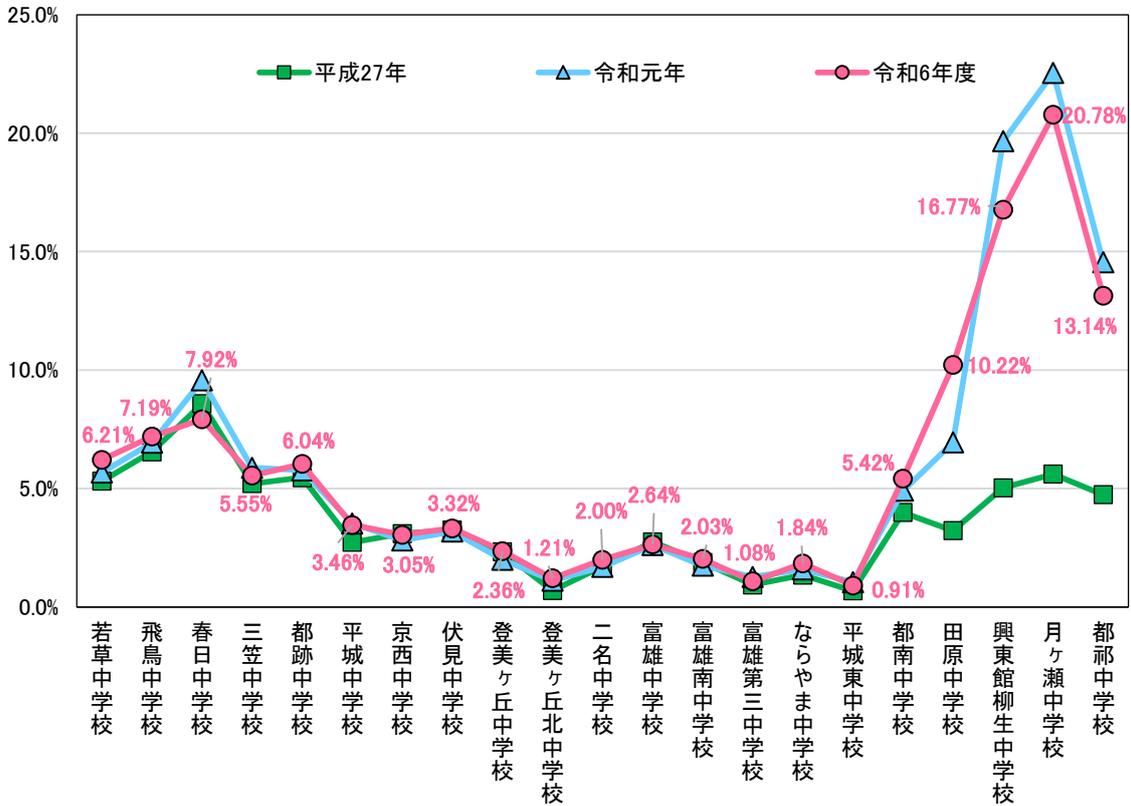


- ・ 空き家率は、東側に位置する中学校区で高くなっており、月ヶ瀬中学校区が 20.8%、興東館柳生中学校区が 16.8%、都祁中学校区が 13.1%、田原中学校区が 10.2%となっています。
- ・ また、上記 4 つの中学校区の他には、中央市街地ゾーンに位置する全ての中学校区、中央市街地ゾーンに接する都跡中学校区、南部ゾーンに位置する都南中学校区で 5%以上の空き家率となっています。
- ・ 一方、西北部ゾーンに位置する各中学校区では空き家率が低く、特に平城東中学校区は空き家率が 1%未満となっています。
- ・ 市全域の空き家率は 0.04%減少していますが、空き家率が増加した地区は 13 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

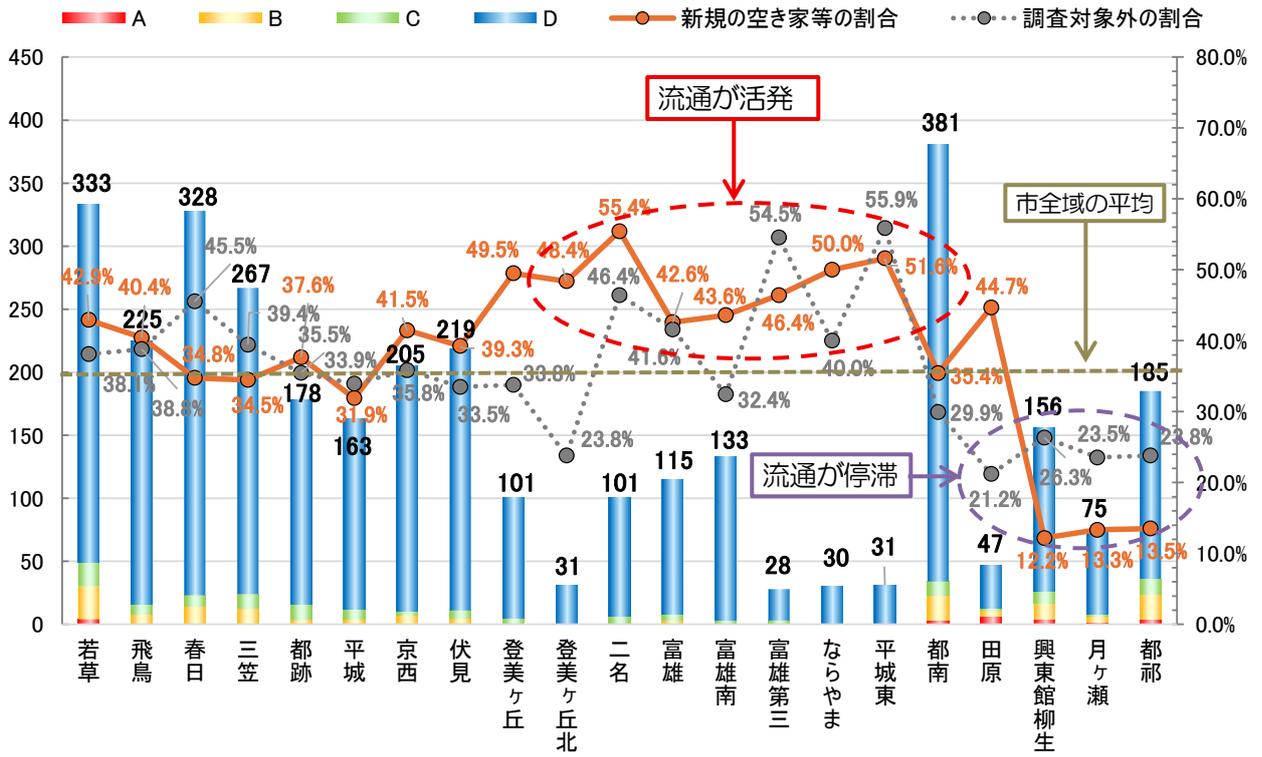
前回調査からの5年間で新規に発生した空き家等と、前回調査では空き家等であったが、今回調査では調査対象外となった空き家等の中学校区別の件数及び割合は、表7より以下のとおりとなりました。

- ・ 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%

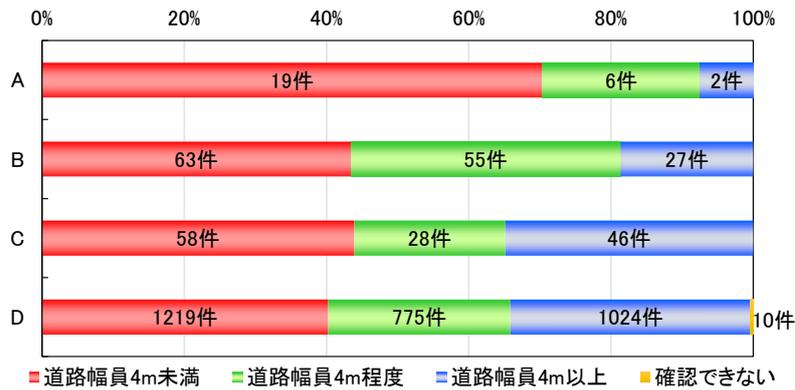
【グラフ 12 中学校区別 空き家等件数及び新規の空き家等と調査対象外の割合】



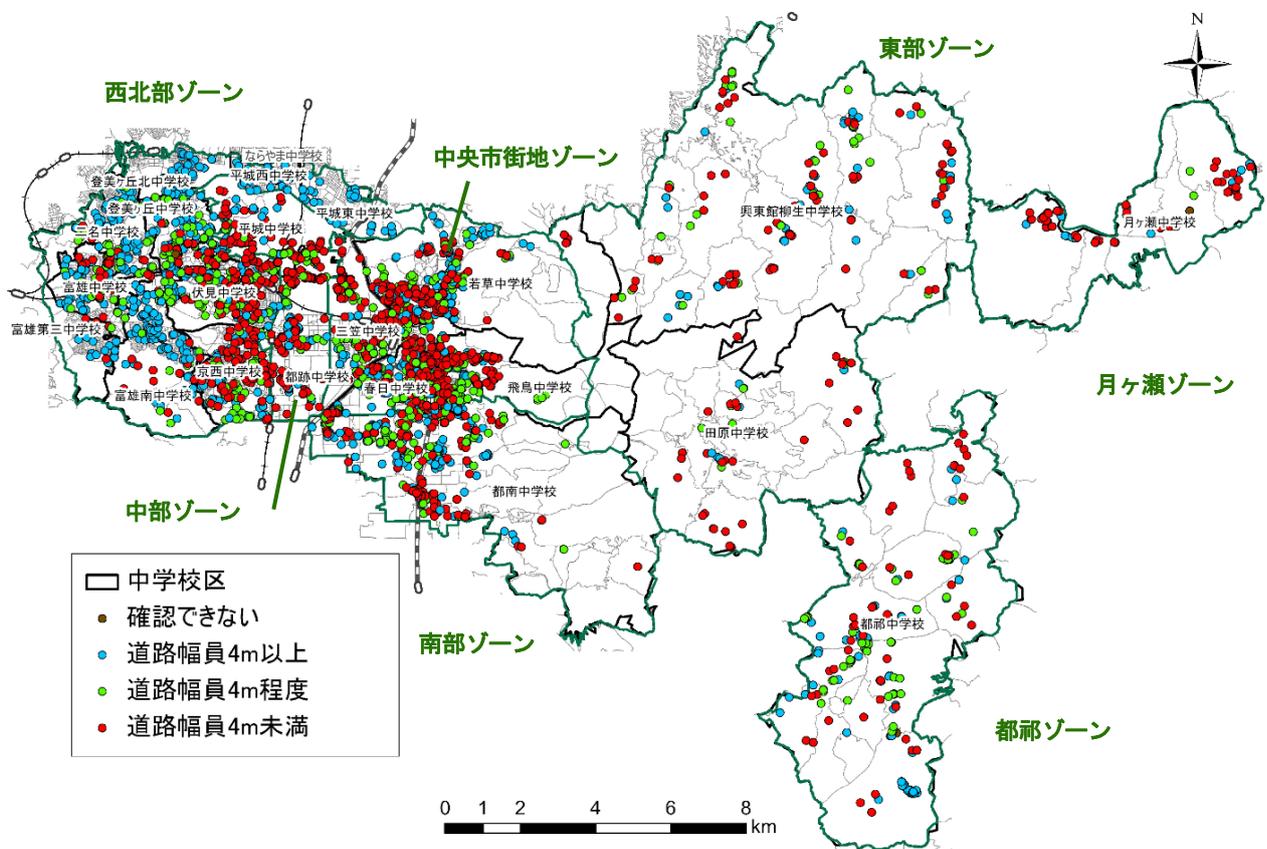
6) 空き家等の分布位置と接道状況

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】



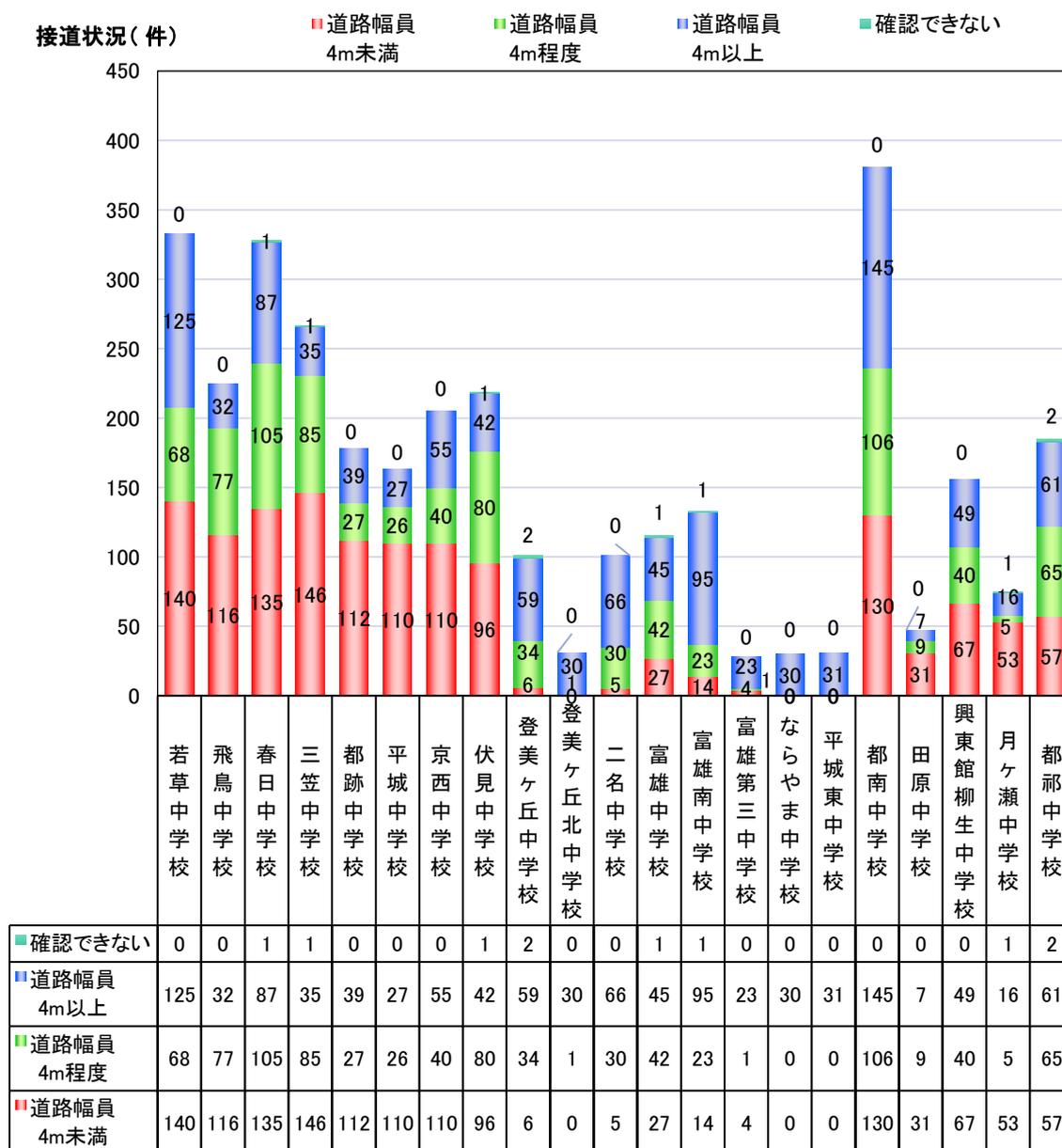
【図 12 接道状況別空き家等の分布】



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。

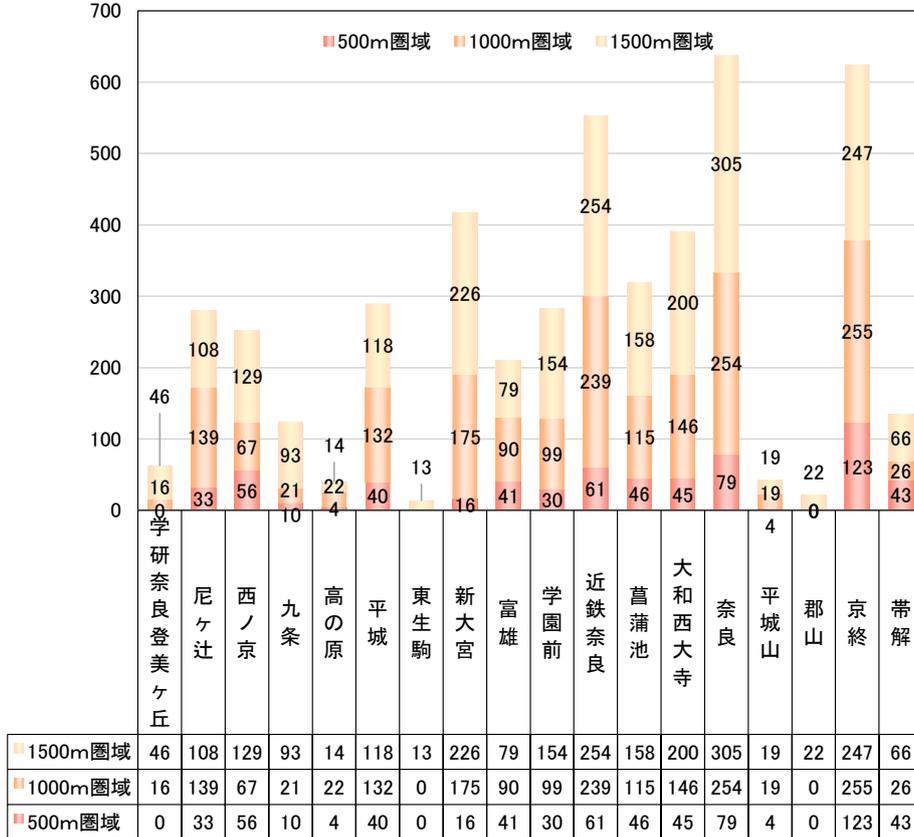
【グラフ 14 中学校区別 空き家等の接道状況】



7) 鉄道圏域別の空き家等の分布状況

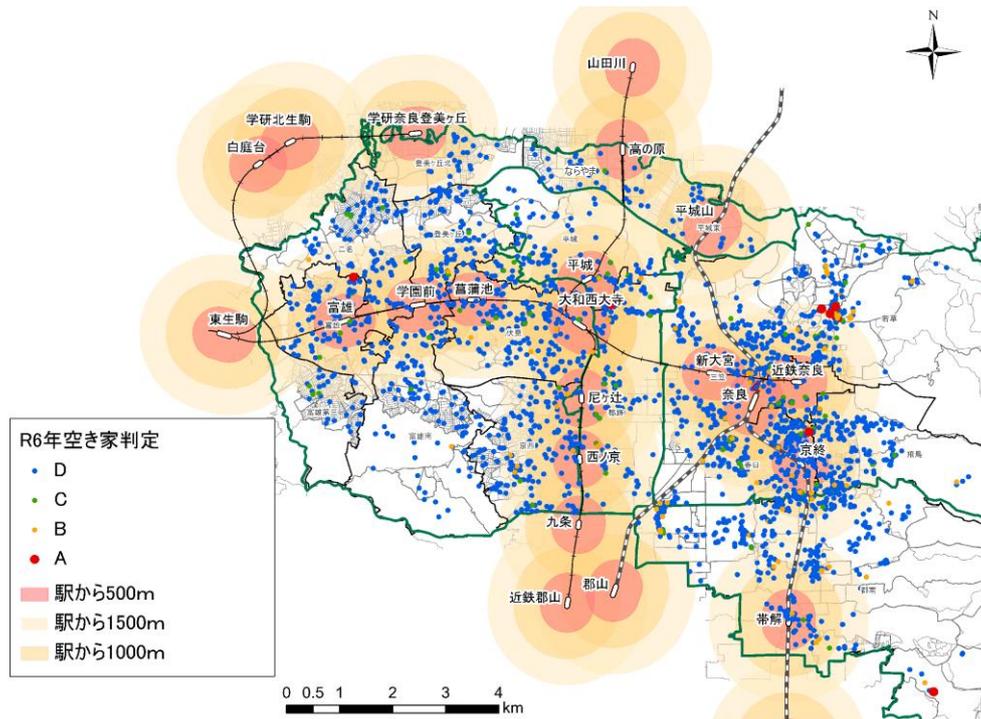
市内の市街地を通る JR 線と近鉄線の各駅からの距離別の分布状況は、グラフ 15 のとおり、JR 奈良駅、JR 京終駅、近鉄奈良駅の市内の主要駅で多くなっています。特に JR 京終駅では、1,000 m圏内の空き家等の件数が最も多く、空き家等の密度が高いエリアであることがわかります。

【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】

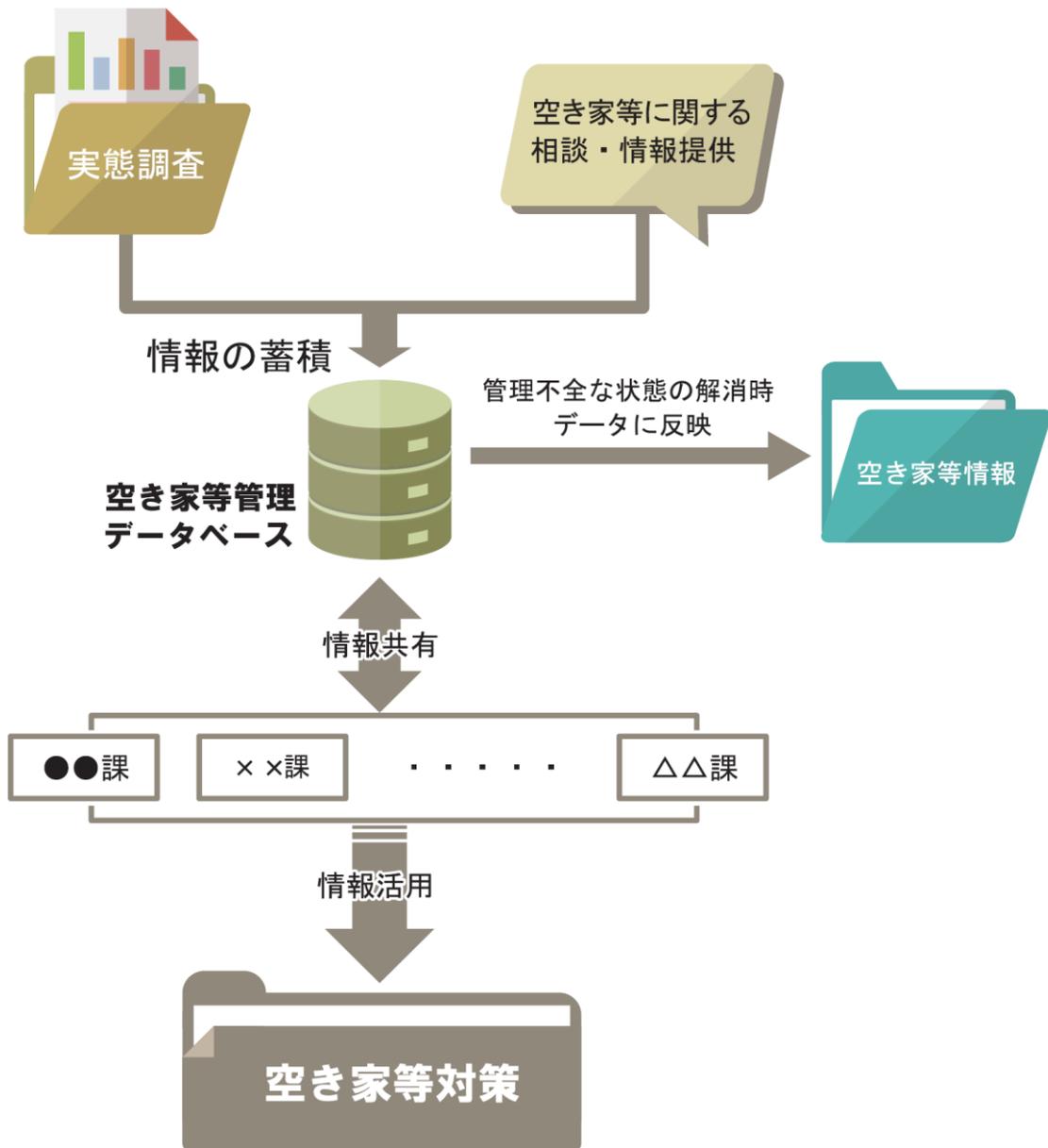


4. 空き家等の情報共有

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】



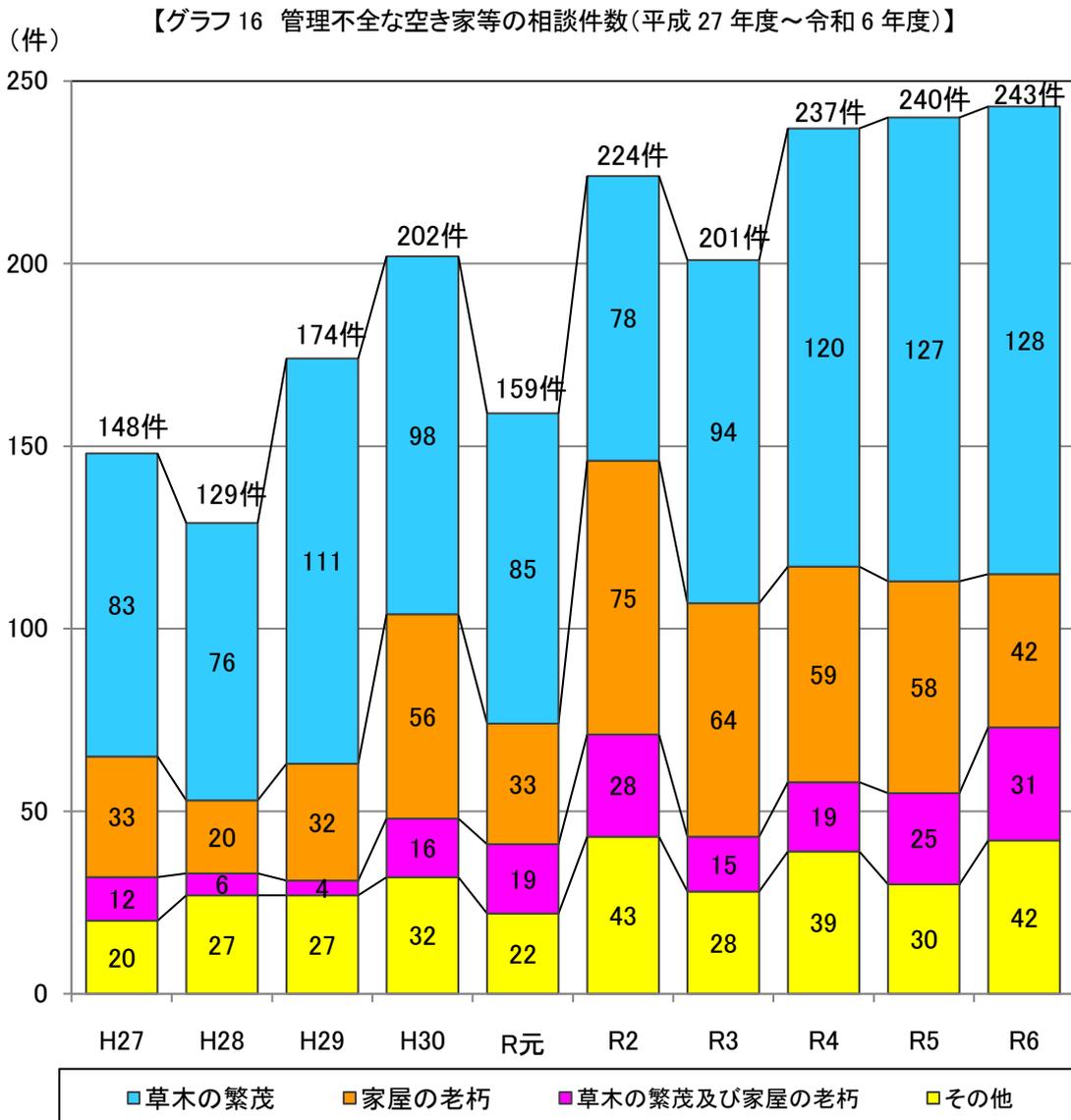
5. これまでの奈良市の空き家等対策の取り組みと課題

(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。



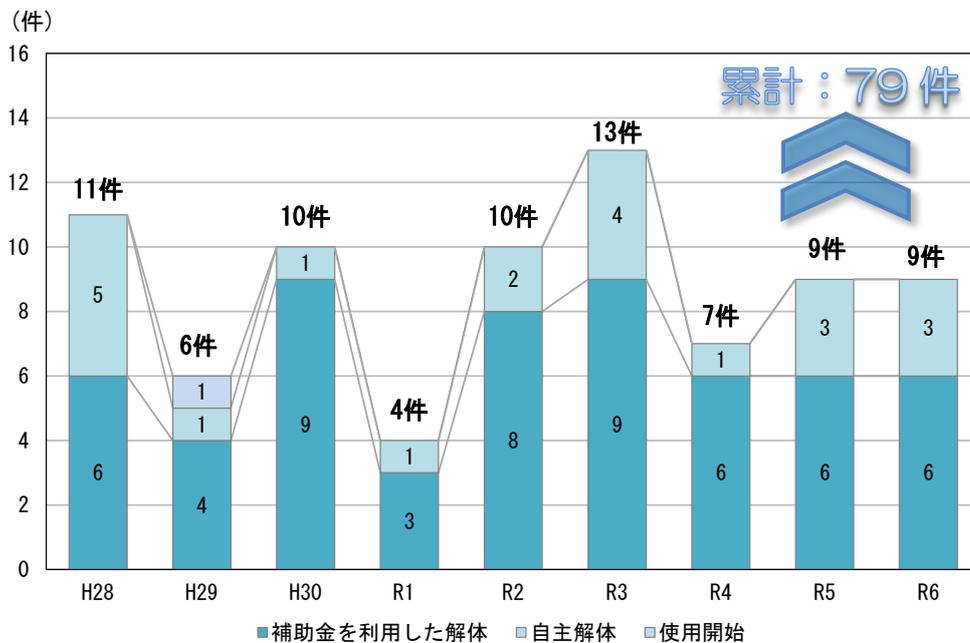
(2) 特定空家等への対応

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

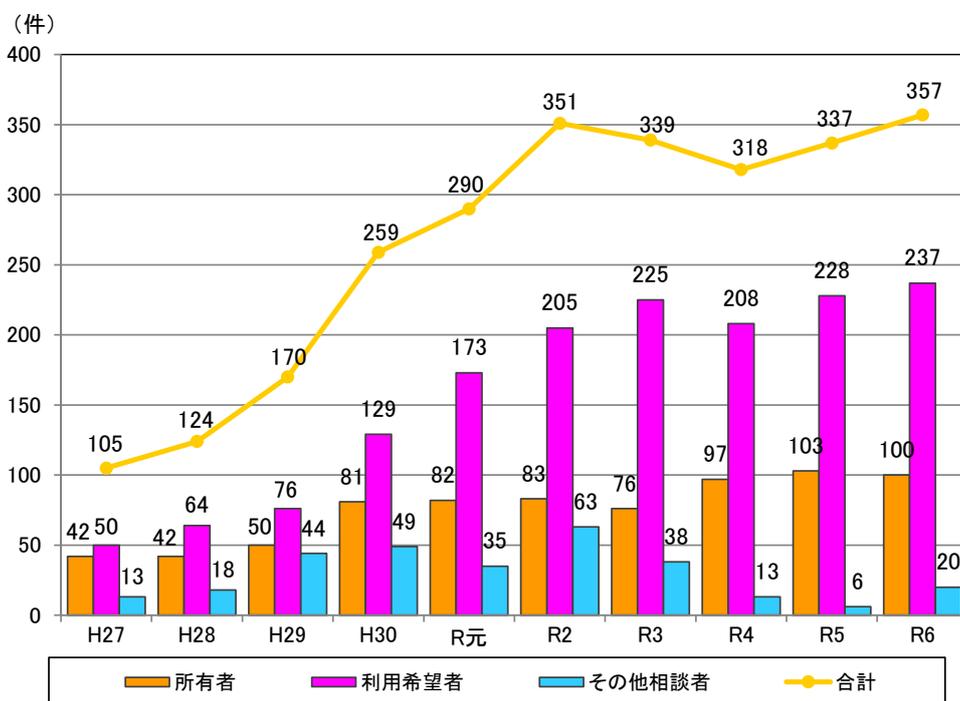
空き家等の利活用に関する取り組みとしては、平成23年4月から「ならまち町家バンク」を設立し、町家の所有者等への登録促進や、専用ホームページによる利活用希望者への物件情報の提供を行っています。

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。

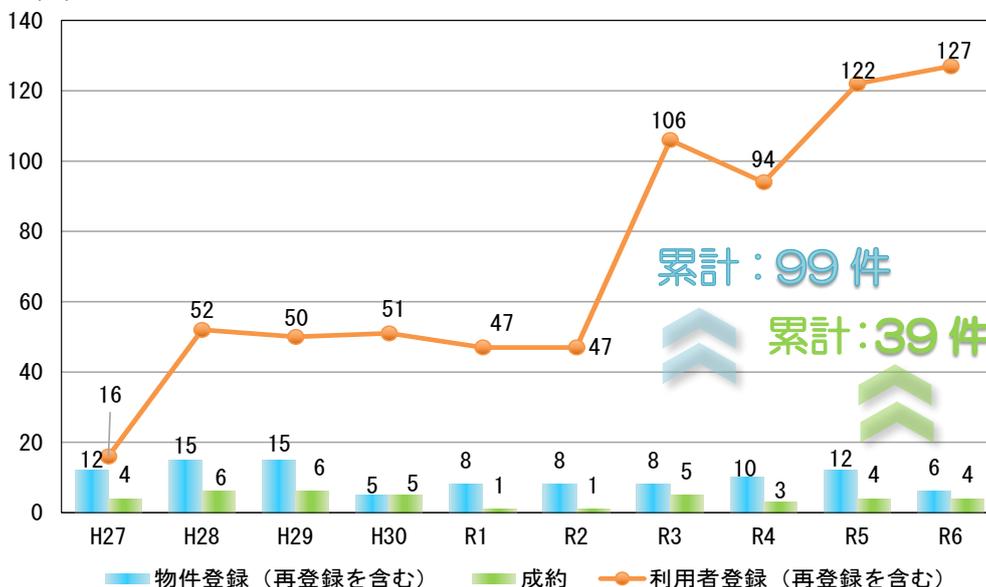
「奈良市空き家・町家バンク」では、平成 27 年の新設以来、令和 6 年度末時点で累計 99 件の物件が登録されたのに対し、39 件が成約に至っています。つまり、約 4 割が利活用されており、空き家バンクが地域の活性化と空き家等の解消について具体的な成果を上げていると言えます。また、「奈良市空き家・町家バンク」の利用登録者は、増加傾向にあり、令和 3 年度以降は大きく増加し、令和 6 年度では 127 件まで登録者数を伸ばしました。本市の空き家等や町家に対する高い関心が継続していると考えられます。

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)】



(件) 【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。

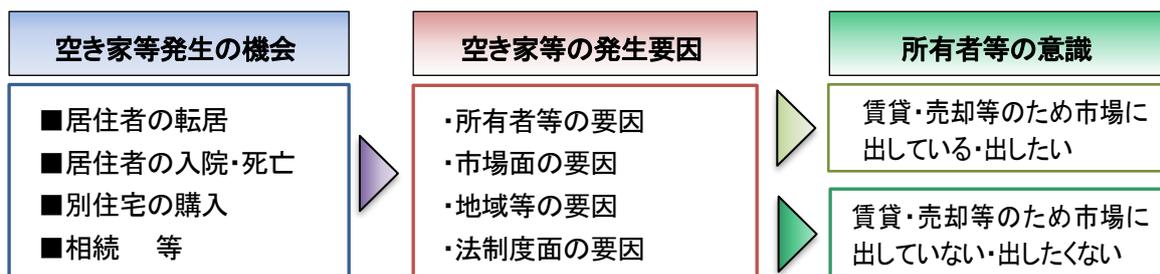
6. 空き家等の発生要因

(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。