

卷末資料

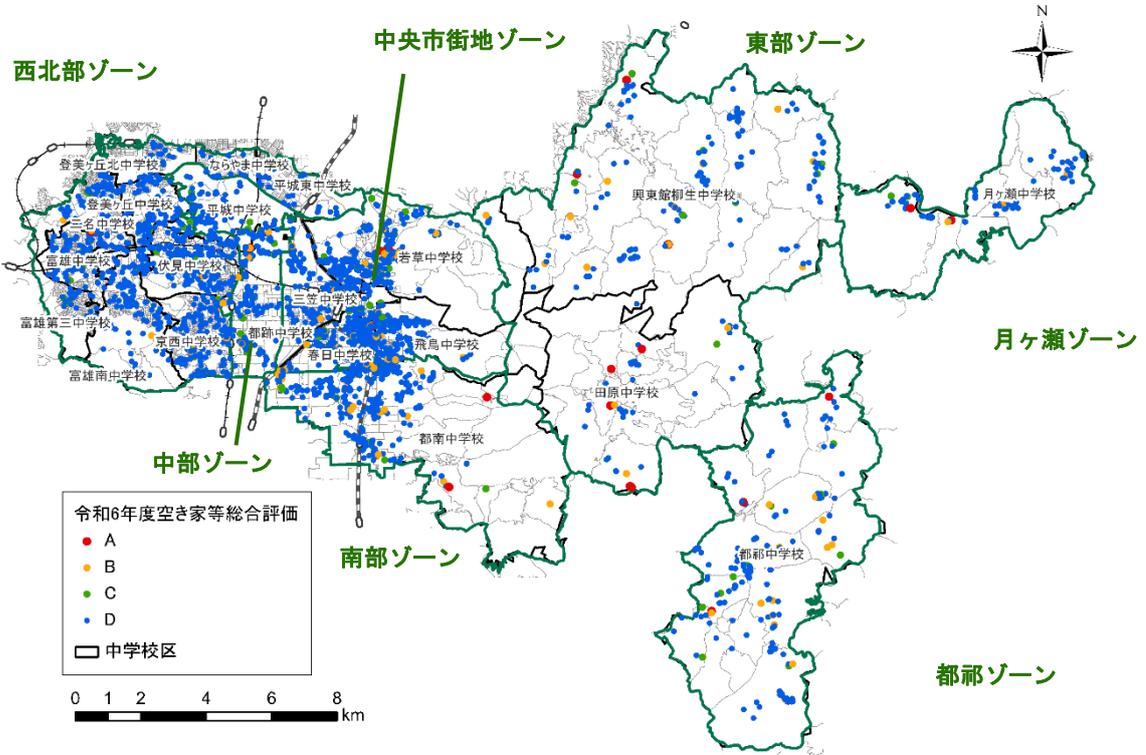
目 次

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			
令和元年度 総合評価	A	0	3	0	3	7	10
	B	3	20	0	1	24	34
	C	0	0	3	7	10	17
	D	0	0	11	142	153	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			
令和元年度 総合評価	A	0	0	0	0	0	1
	B	0	4	0	0	4	6
	C	0	0	1	4	5	1
	D	0	2	2	121	125	77
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			
令和元年度 総合評価	A	0	1	0	0	1	5
	B	0	10	0	0	10	10
	C	0	0	1	3	4	3
	D	0	2	6	191	199	161
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			
令和元年度 総合評価	A	0	0	1	0	1	0
	B	0	10	0	0	10	6
	C	0	0	0	4	4	4
	D	1	2	7	150	160	104
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	2
		B	0	0	0	0	0	1
		C	0	0	0	0	0	0
		D	0	0	2	72	74	34
令和6年度 新規空き家等			0	0	0	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
		B	0	0	0	0	0	0
		C	0	0	0	0	0	0
		D	0	0	2	13	15	18
令和6年度 新規空き家等			0	0	1	12	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
		B	0	0	0	0	0	0
		C	0	0	0	0	0	0
		D	0	0	1	14	15	10
令和6年度 新規空き家等			0	0	0	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
		B	0	0	0	0	0	0
		C	0	0	0	0	0	0
		D	0	0	0	15	15	19
令和6年度 新規空き家等			0	0	0	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	2
		B	0	7	1	0	8	10
		C	1	1	3	0	5	8
		D	0	8	5	219	232	331
令和6年度 新規空き家等			1	4	2	128	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				
令和元年度 総合評価	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				
令和元年度 総合評価	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				
令和元年度 総合評価	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				
令和元年度 総合評価	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）。

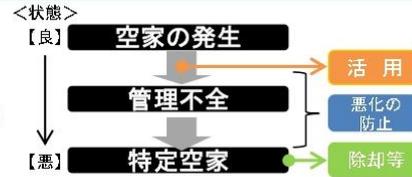
施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

●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8年 2月9日(月)	1. 第三期奈良市空家等対策計画 最終案について 2. 奈良市空家等対策計画に係る事業の報告について 3. 特定空家等に対する措置について

(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2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：0742-34-1111

