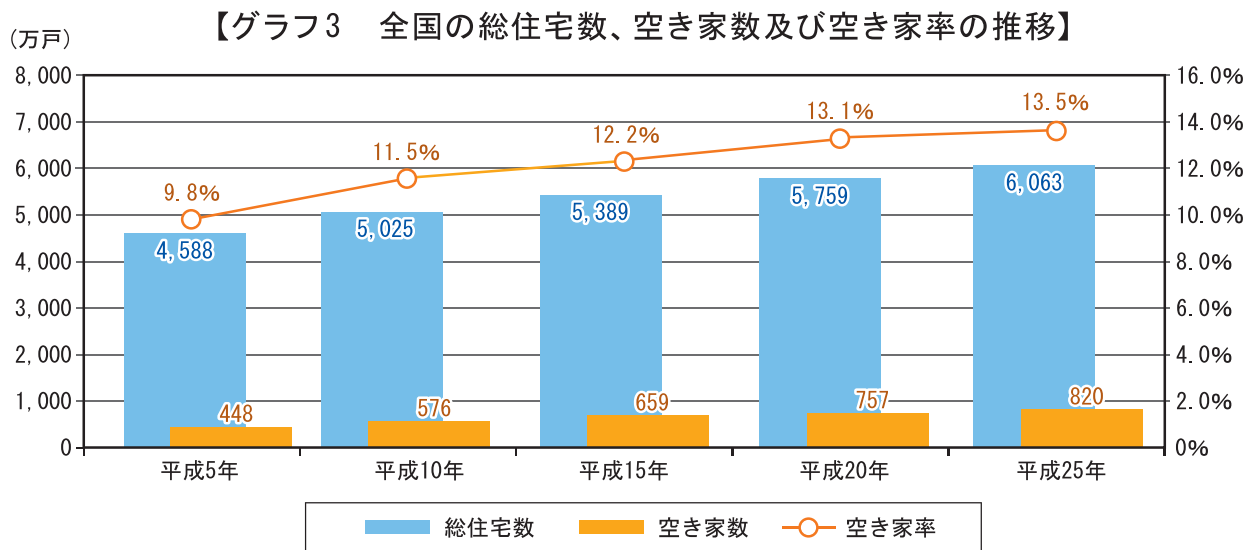


第 1 章 空き家等の現状

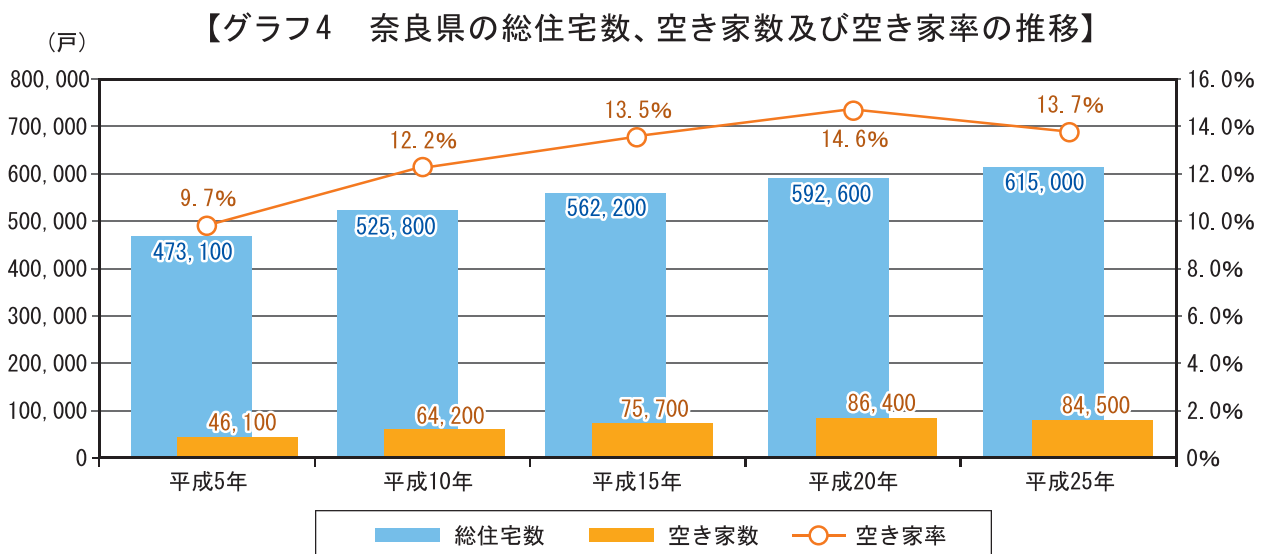
1. 国及び県の状況

全国の空き家等の推移を見ると、平成5年の約448万戸から年々増加しており、平成25年には約820万戸となっています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家等の割合）も、平成5年の9.8%から年々増加し、平成25年には13.5%となっています。

また、奈良県の空き家等の推移を見ると、平成5年の46,100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84,500戸と減少に転じています。空き家率についても同様に、平成5年の9.7%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、全国と奈良県の空き家率を比較すると、平成10年以降は奈良県が全国を上回っています。



出典:平成5年「住宅統計調査結果」(総務庁統計局)
平成10年～平成25年「住宅・土地統計調査結果」(総務庁・総務省統計局)



出典:平成5年「住宅統計調査結果」(総務庁統計局)
平成10年～平成25年「住宅・土地統計調査結果」(総務庁・総務省統計局)

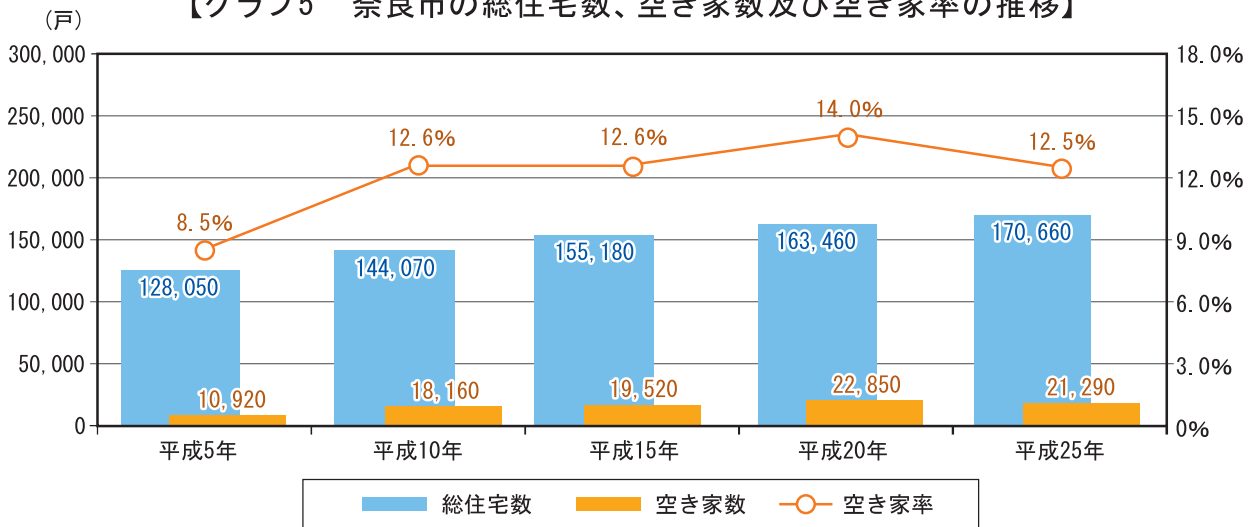
2. 奈良市の状況

(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、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、平成25年の空き家数は21,290戸、空き家率は12.5%と、平成20年に比べ1.5%減少し、平成10年及び平成15年と同程度となっています。平成15年から平成25年にかけて、一時的な空き家率の増減は見られますが、平成10年以降は概ね12.5～12.6%で推移しています。

しかし、奈良市では人口が減少し、高齢化が進行している一方で、総住宅数は増加傾向にあることから、今後、さらに空き家等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5年「住宅統計調査結果」(総務庁統計局)

平成10年～平成25年「住宅・土地統計調査結果」(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。さらに、空き家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されています。

【表1 空き家の種類】

種類	内容
二次的住宅	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や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時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
賃貸用の住宅	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
売却用の住宅	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
その他の住宅	上記以外の方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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

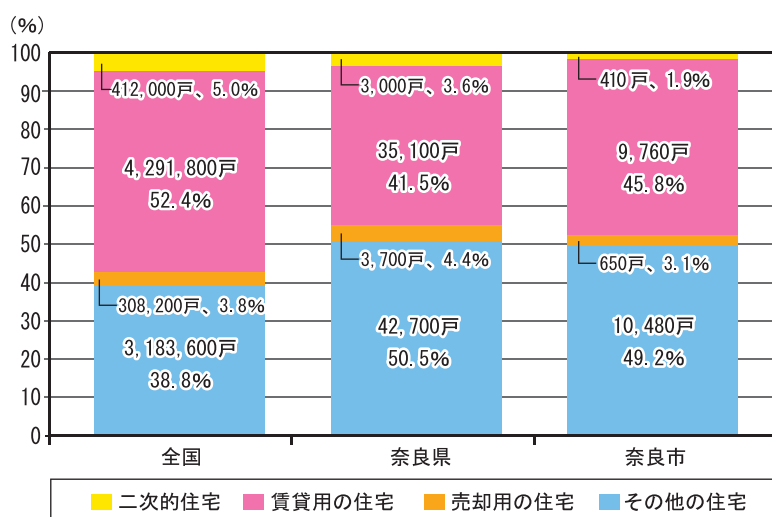
出典：「平成25年 住宅・土地統計調査」より「用語の解説」(総務省統計局)

平成25年度の空き家の種類別の割合を見ると、「その他の住宅」は、全国で38.8%、奈良市では49.2%であり、全国と比べて奈良市は「その他の住宅」に区分される空き家の割合が多くなっています。奈良市の「その他の住宅」の建て方別の内訳を見ると、戸建住宅が63.1%と過半数を占めており、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9.3%で、長屋や共同住宅等が9割以上を占めています。

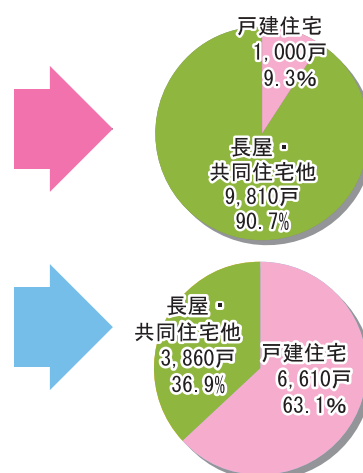
また、平成20年と平成25年の空き家数を比較すると、奈良市では空き家総数は0.93倍と減少しているものの、「その他の住宅」が1.08倍と増加しており、空き家全体における「その他の住宅」が占める割合も、平成20年の42.3%から平成25年は49.2%と増加傾向にあります。

「その他の住宅」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、空き家等への対策にあたっては、戸建の「その他の住宅」への重要性が高くなっています。

【グラフ6 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



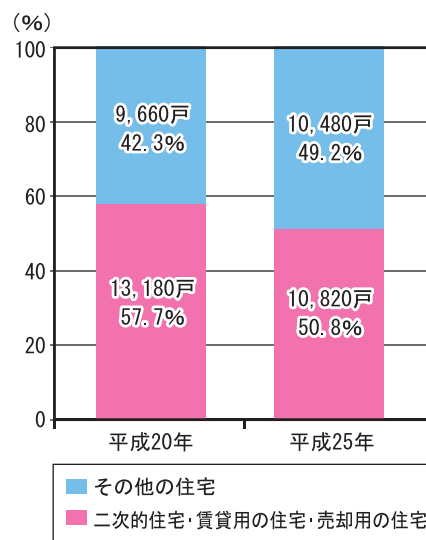
奈良市の「その他の住宅」の建て方別割合

出典：「平成25年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

【表2 平成20年と平成25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20年	平成25年	
		a	b	
空き家総数	全国	7,567,900	8,195,600	1.08
	奈良県	86,400	84,500	0.98
	奈良市	22,850	21,290	0.93
賃貸用の住宅	全国	4,126,800	4,291,800	1.04
	奈良県	40,500	35,100	0.87
	奈良市	10,300	9,760	0.95
売却用の住宅	全国	348,800	308,200	0.88
	奈良県	5,800	3,700	0.64
	奈良市	1,840	650	0.35
二次的住宅	全国	411,200	412,000	1.00
	奈良県	3,400	3,000	0.88
	奈良市	1,040	410	0.39
その他の住宅	全国	2,681,100	3,183,600	1.19
	奈良県	36,700	42,700	1.16
	奈良市	9,660	10,480	1.08

【グラフ7 奈良市の空き家の種類別割合】



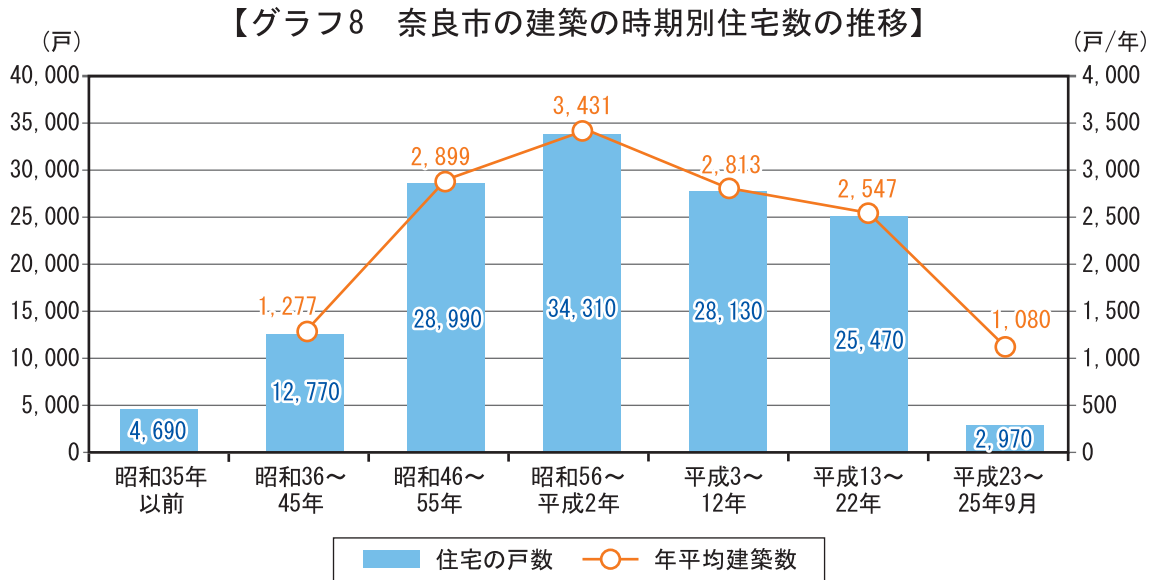
※住宅・土地統計調査では、市区町村の数値は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表示しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

出典：「平成20年・平成25年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(3) 建築の時期別住宅数の推移

奈良市の建築の時期別住宅数は、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30%以上（46,450戸）を占めています。

また、10年間における年平均建築数は平成2年頃までは増加傾向にありましたが、平成3年以降は減少傾向にあり、平成23年～25年9月の年平均建築数は1,080戸と、建築数の多かった昭和56年～平成2年の3,431戸と比べて約30%まで減少しています。



資料：「平成25年 住宅・土地統計調査結果」（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

奈良市空き家等対策計画の策定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。

既存資料より机上調査として空き家等候補を抽出し、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

平成27年5月28日 ～ 平成27年12月18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

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項の「空き家等」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対象とします。

※マンション・アパート等の共同住宅は1室でも使用されていれば、この法律に基づく「空き家等」とならないことから、調査の効率性を考慮し今回の調査対象からは除きます。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もあることから、本調査における「空き家等」の対象としました。

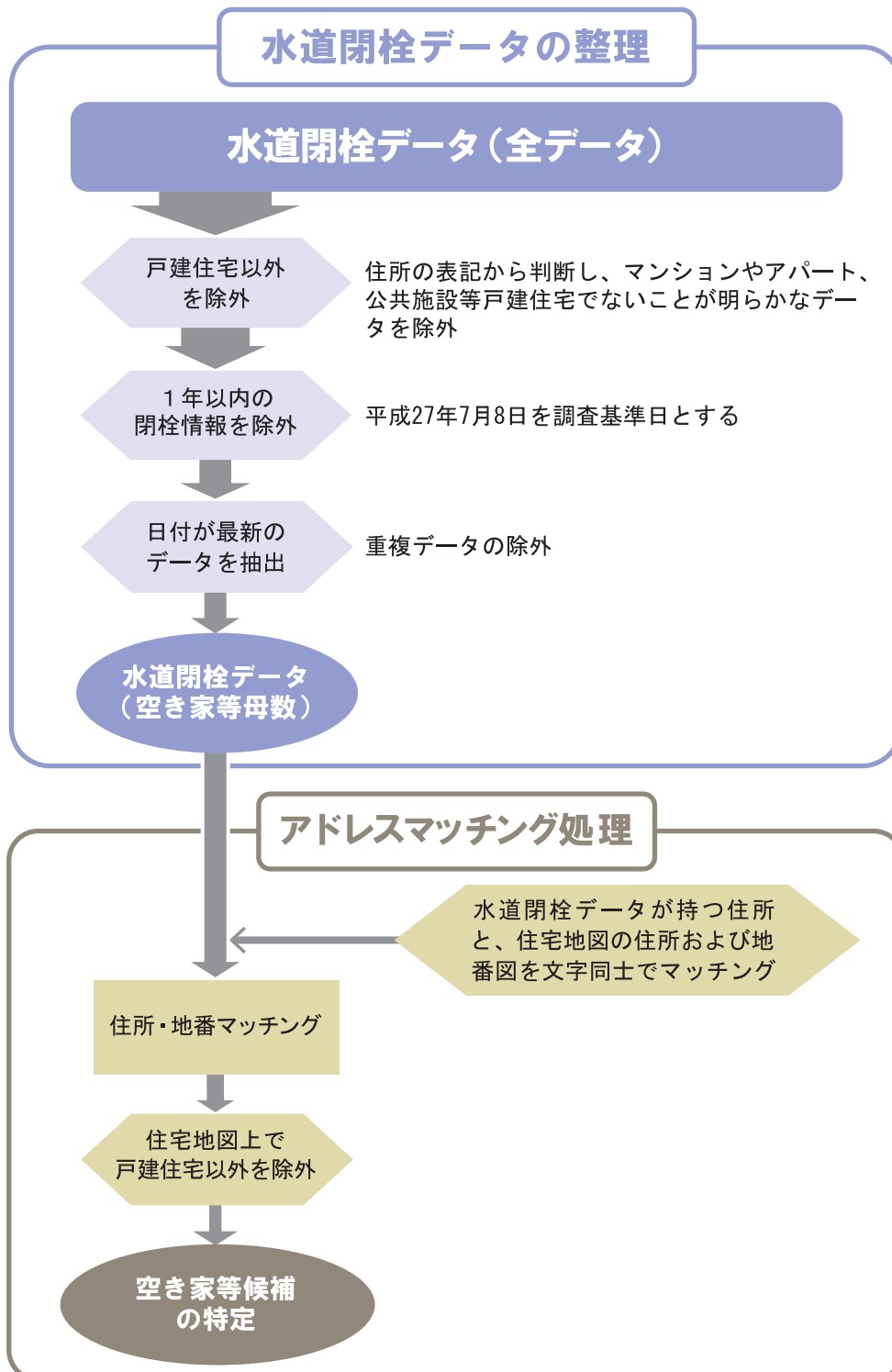
なお、共同住宅で全室使用されていないものについては、この計画による施策の対象となります。

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うえ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。

【図6 机上調査フロー図】



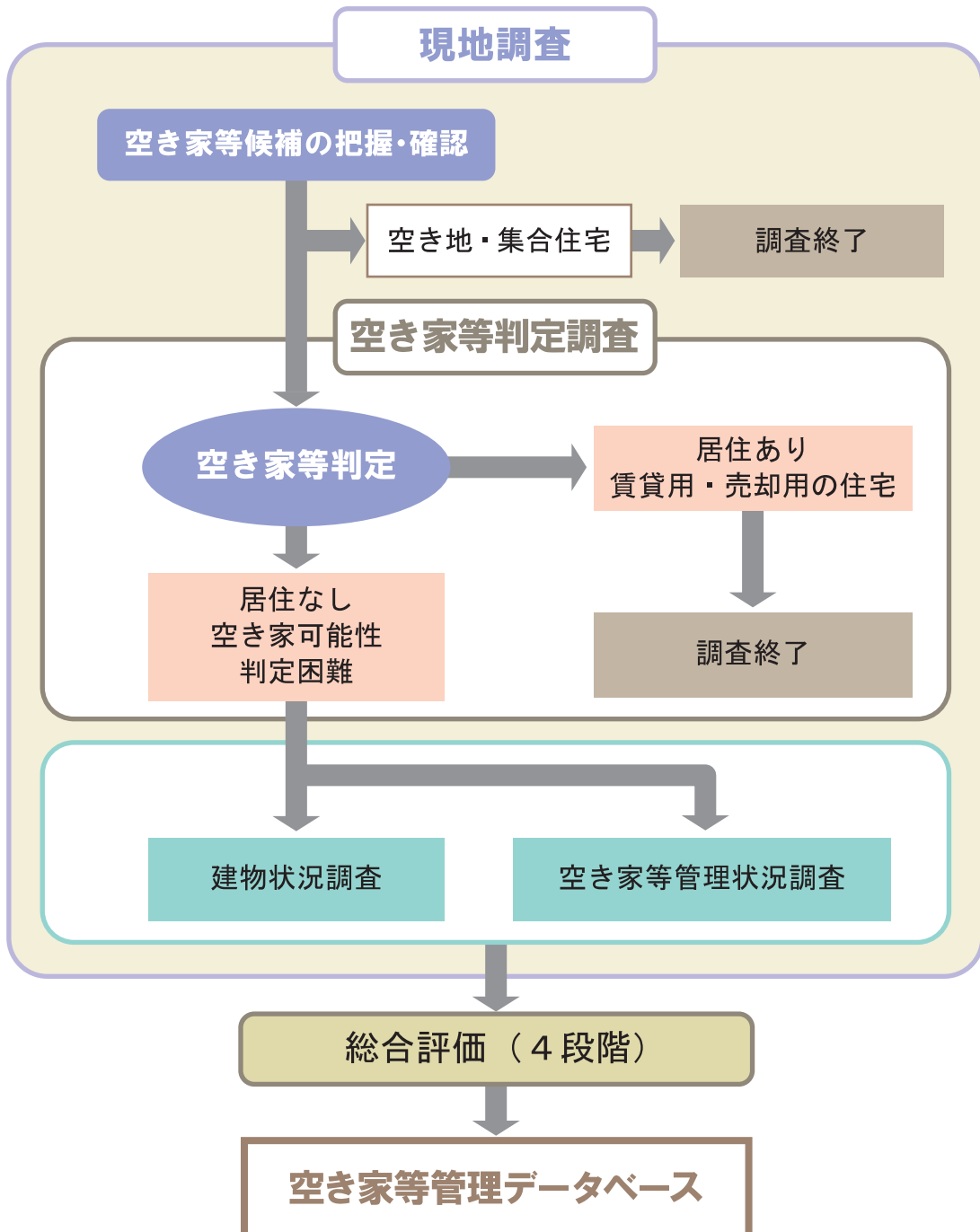
ii) 現地調査概要

机上調査により空き家等候補とした物件及び奈良市に市民等から情報提供のあっ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とも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」と判別した物件もしくは空き家の可能性が高い物件に対して、建物の基礎情報・管理状況を把握するための「詳細調査」を実施しました。

【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 空き家判定調査

表札や郵便受け、電気・ガスメーター等を確認することにより空き家等の判定を行いました。

② 詳細調査

「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。

「建物状況調査」によって、建物の規模や構造、用途、建て方を把握するとともに、国土交通省が定める「『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。

③ 総合評価

「空き家等管理状況調査」を行った物件に対しては、建物の傾斜や屋根・外壁の管理状態を4段階で評価しました。

また、建物以外の構造物である塀、柵、門、擁壁や衛生面・景観面へ影響を及ぼす樹木、雑草やごみの堆積の状況等について、管理が不適切としたものを抽出し、「特定空家等」の判断を行うための基礎資料として整理しました。

総合評価の基準は以下の通りです。

【表3 総合評価の基準】

評価	内 容
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
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

(2) 調査の結果

1) 空き家等の戸数及び評価

奈良市空き家等実態調査による空き家等の数は2,722戸でした。

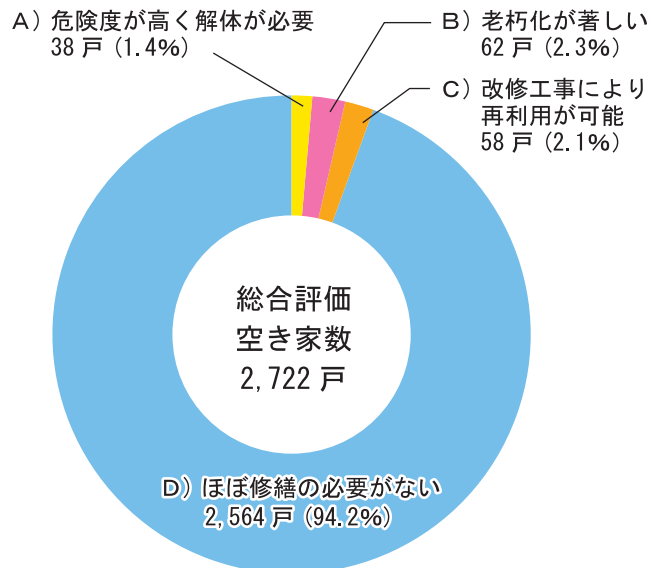
このうち、「ほぼ修繕の必要がない」ものは94.2%でしたが、「危険度が高く解体が必要」なものが1.4%ありました。また、解体が必要なほどではないが「老朽化が著しい」ものが2.3%、「改修工事により再利用が可能」なものが2.1%ありました。

平成25年住宅・土地統計調査による奈良市の空き家の総数は21,290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10,480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6,610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(2,722戸)と住宅・土地統計調査による戸建の空き家数(6,610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統計調査である一方、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」としているが、住宅・土地統計調査の空き家の「その他の住宅」は「人が住んでいない住宅」とされていることから、住んでいない期間が1年未満のものや、住んではいないが物置として使用している建築物等が含まれていること。

【グラフ9 総合評価の結果】



2) 空き家率

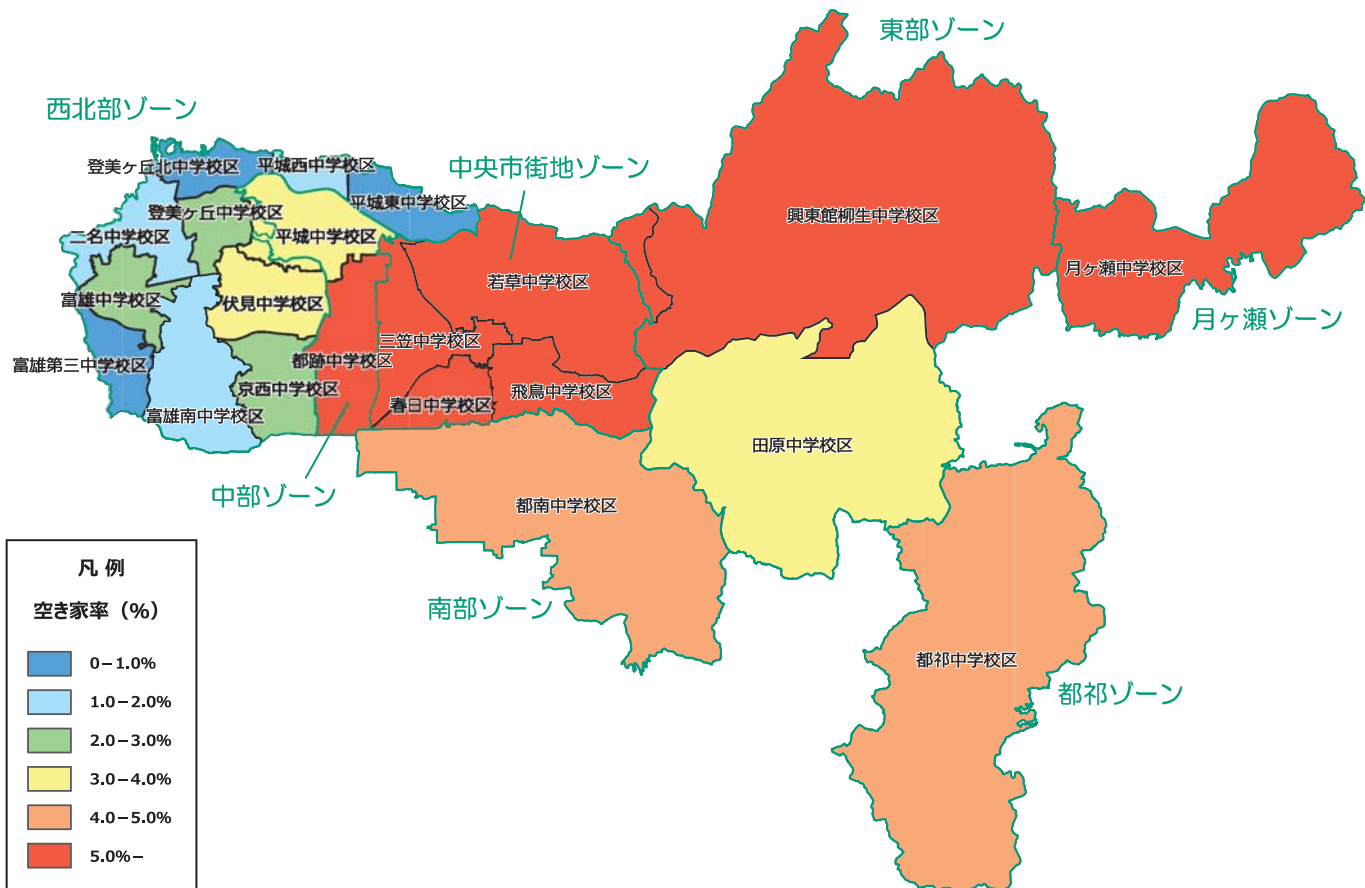
奈良市空き家等実態調査による空き家率は3.6%でした。*

中学校区別の空き家率を見ると、中央市街地ゾーンに属する各中学校区、都跡中学校区、興東館柳生中学校区、月ヶ瀬中学校区がいずれも空き家率が5%以上と高くなっています。次いで、都南中学校区及び都祁中学校区における空き家率が4%以上となっています。

一方、西北部ゾーンは空き家率が低い傾向にあり、特に富雄第三中学校区、登美ヶ丘北中学校区、平城東中学校区は空き家率が1%未満となっています。

*ゼンリン住宅地図データ(H25)の「個人家屋」数を総住宅数として空き家率を算出

【図9 各中学校区の空き家率】

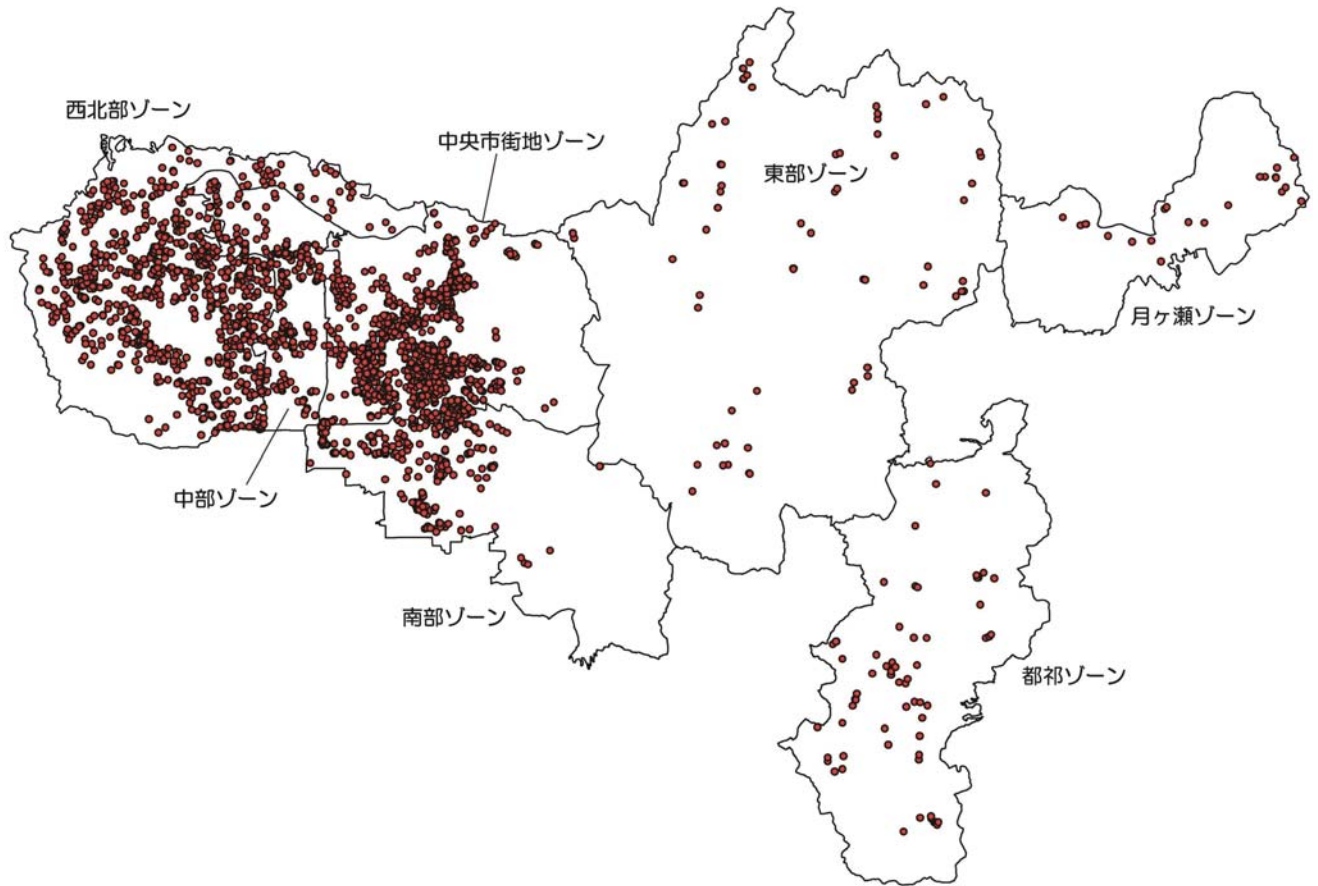


3) 空き家等の分布状況

奈良市空き家等実態調査において把握された空き家数2,722戸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。

【図10 奈良市における空き家等の分布状況】

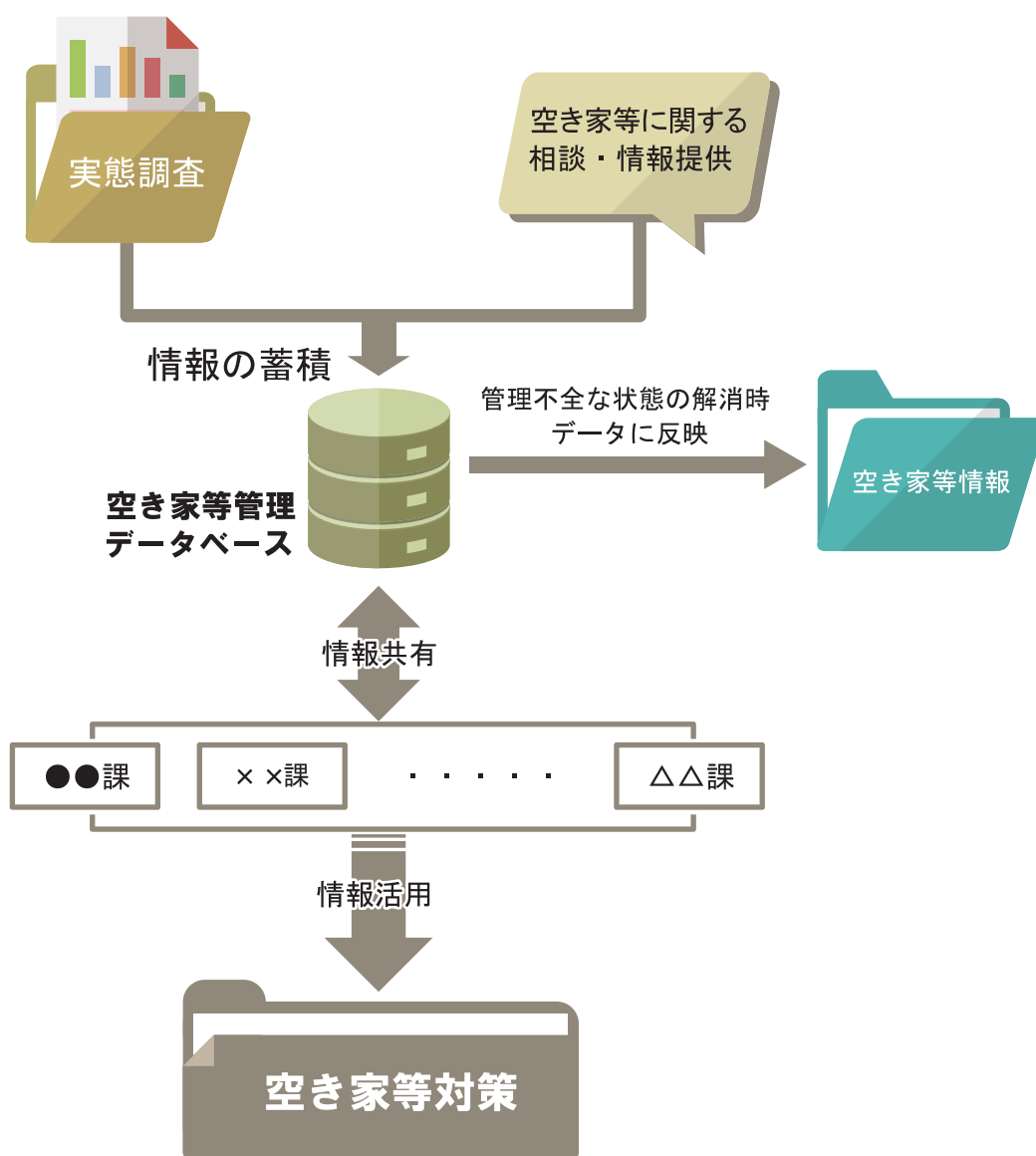


4. 空き家等の情報共有

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11 空き家等の情報共有】



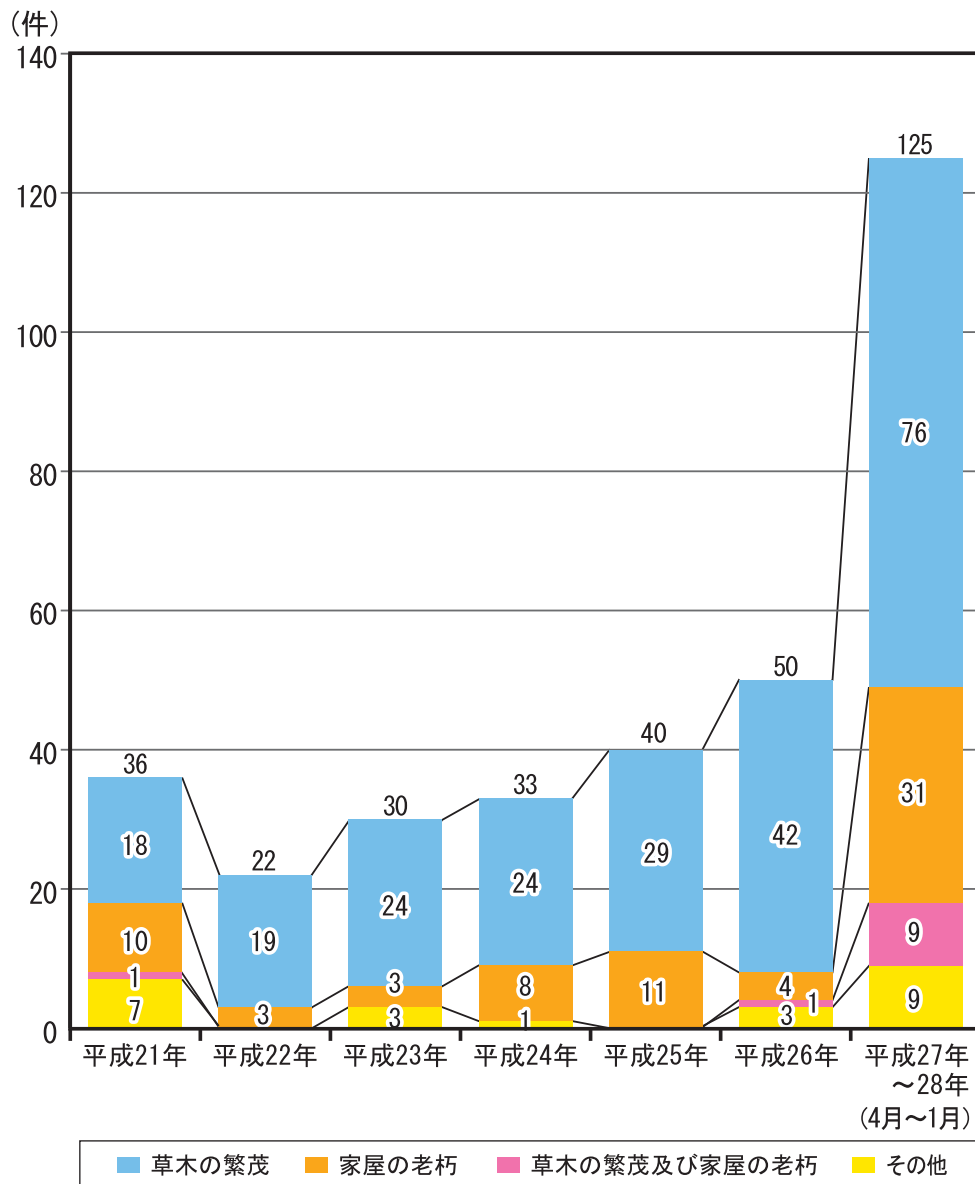
5. これまでの奈良市の空き家等対策の取り組み

(1) 管理不全な空き家等への対応

管理不全な空き家等への対応として、平成26年度までは、家屋の崩壊等に関する市民等からの相談は、主に建築基準法に基づき建築指導課が、草木の繁茂等による防犯に関する相談は、主に奈良市安全安心まちづくり条例に基づき危機管理課が対応してきました。

平成27年度からは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」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。

【グラフ10 管理不全な空き家等の相談件数（平成21年～平成28年1月末）】

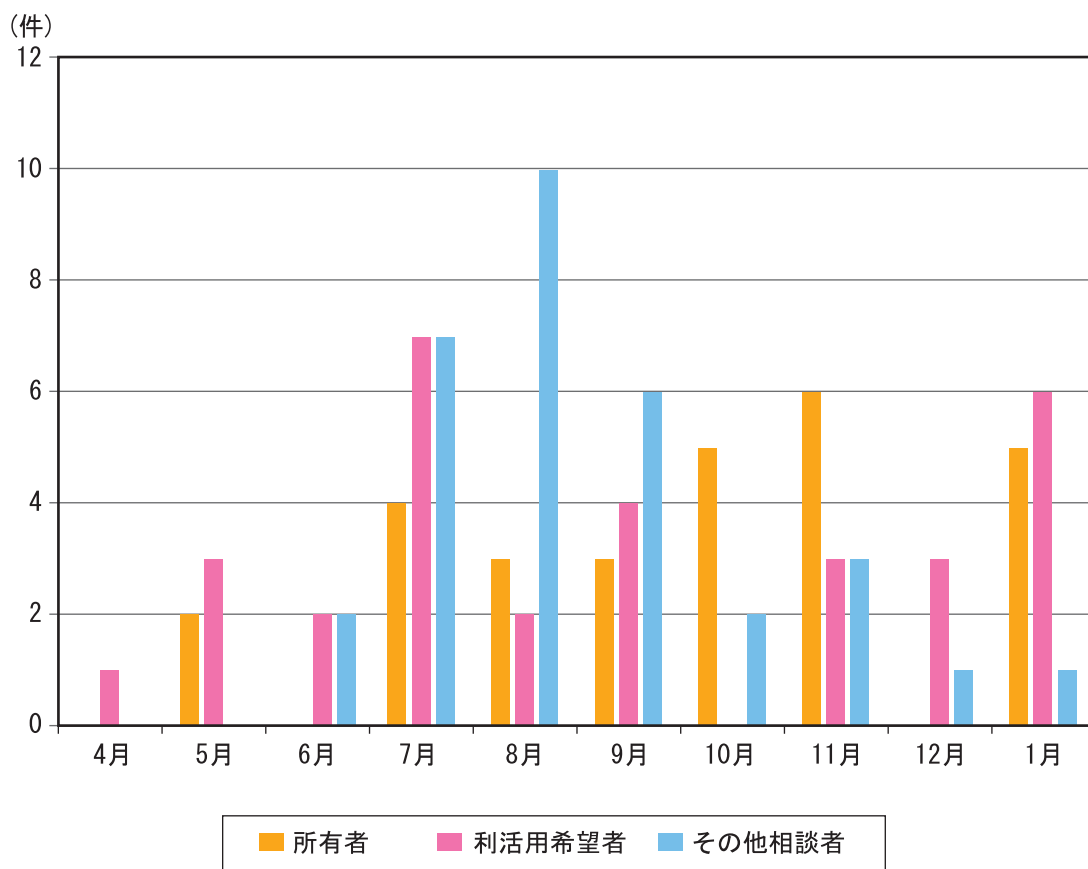


(2) 空き家等の利活用に関する取り組み

空き家等の利活用に関する取り組みとしては、平成24年10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提供を行っています。

また、平成27年7月から空き家に関する常設相談窓口を開設するとともに、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、所有者等からの多様な相談にも対応しています。加えて、同年12月から「奈良市空き家・ならまち町家バンク」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、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。

【グラフ11 空き家等の利活用に対する相談件数（平成27年4月～平成28年1月末）】



【図12 奈良市空き家バンク・ならまち町家バンクのホームページ】

心豊かに暮らすなら 暮らしの中に自然と歴史が息づく街
奈良市空き家・ならまち町家バンク

リンク
 | サイトマップ

暮らしの中に自然と歴史が息づく街
奈良市空き家バンク
ならまち町家バンク
 空き家の情報サイト

総合 TOP 奈良市空き家バンク ならまち町家バンク

奈良市の魅力
 空き家所有者の方へ
 空き家利用者の方へ
 お問い合わせ

● 奈良市空き家バンク・ならまち町家バンクとは

奈良市空き家バンク・ならまち町家バンクとは奈良市内の自然豊かな里山にある東部地域の空き家とならまち地域の町家の有効活用を目的とし、空き家・町家の所有者の方に物件を登録してもらい、移住・利活用を考えている方への情報提供を始め、スムーズな移住・利活用につながるよう総合的なサポートをいたします。



！全体的に痛みの少ない町屋です！

登録番号	No. 1			
賃貸	協議において確定		No Image	No Image
売買	賃貸のみ			
エリア	鶴町			
状況				

建物構造	木造
敷地面積	149.61㎡
延べ床面積	127.97㎡
築年数	約83年
空き家年数	18年
空き家の程度	部分修理が必要
電気	有
ガス	都市ガス
水道	上下水道完備
トイレ	水洗（点検必要）
風呂	有り（点検必要）

お問合せ

畑に囲まれた1軒家、自然豊かな場所、名阪国道・近鉄線にも出やすく田舎暮らしに最適

登録番号	A001			
賃貸	4.5万			
売買	350万			
エリア	奈良県奈良市都祁吐山			
状況	空き家			

建物構造	木造・二階建
敷地面積	472 ㎡
延べ床面積	171.34 ㎡
築年数	約40年
空き家年数	
空き家の程度	補修多少必要
電気	引込済み
ガス	プロパンガス
水道	上水道
トイレ	水洗

【図13 空き家相談窓口のチラシ】

奈良市空き家相談窓口

奈良市に所有する空き家のことでお悩みの皆様へ

今年度7月から空き家相談窓口を開設しました。

- ・空き家バンク登録についてのご相談
- ・奈良市の補助金や支援についてのご相談
- ・親が住んでいた家が空き家になった
- ・遠方にて家の管理ができない
- ・荷物が多くて手が付けられない 等々

空き家に関するお悩みがありましたらまずはお気軽にご相談下さい

◎相談窓口
NPO法人空き家コンシェルジュ(奈良市空き家等総合対策受託事業者)

電話番号 : **0744-35-6211**
住 所 : 〒634-0075 奈良県橿原市小房町9-32
ホームページ : <http://www.akiyaconcierge.com/>
※受付時間9:00~17:00 月~土(祝日除く)

◎メール・FAXでのご相談
メールまたはFAXでのお問い合わせは内容を確認させていただいたのち
空き家コンシェルジュからご連絡させていただきます。

メール **akiyaconcierge@zeus.eonet.ne.jp**
※メールでのお問い合わせはホームページからも送信できます
FAX **0744-35-6211**

全体のお問合せ先
奈良市役所 奈良ブランド推進課 定住促進係
住所 〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目1番1号
TEL 0742-34-5172
MAIL teiju@city.nara.lg.jp

【図14 空き家セミナー&相談会の様子】



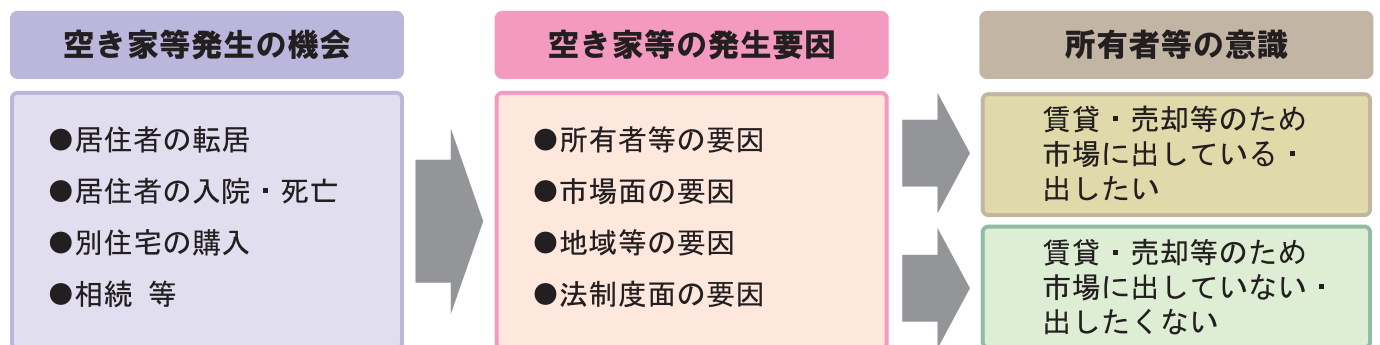
6. 空き家等の発生要因

(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15 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者が多い、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)
- 空家実態調査報告書 平成22年3月 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、月瀬梅林をはじめとした緑豊かな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自然環境と文化遺産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ともに、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。



