

4. 空き家等の発生要因に関する参考資料

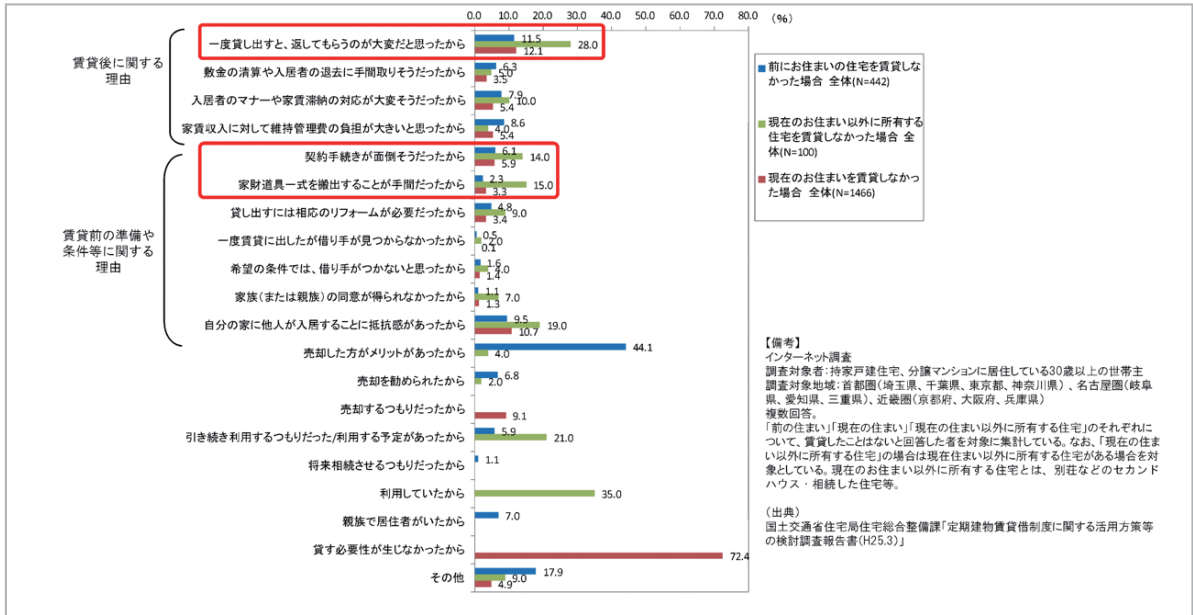
(1) 所有者等の要因

1) 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）より

〈これまで所有してきた住宅を賃貸しなかった理由（参考資料P44より抜粋）〉

これまで所有してきた住宅を賃貸しなかった理由の第2位は「一度貸し出すと返してもらるのが大変だと思ったから」となっています。

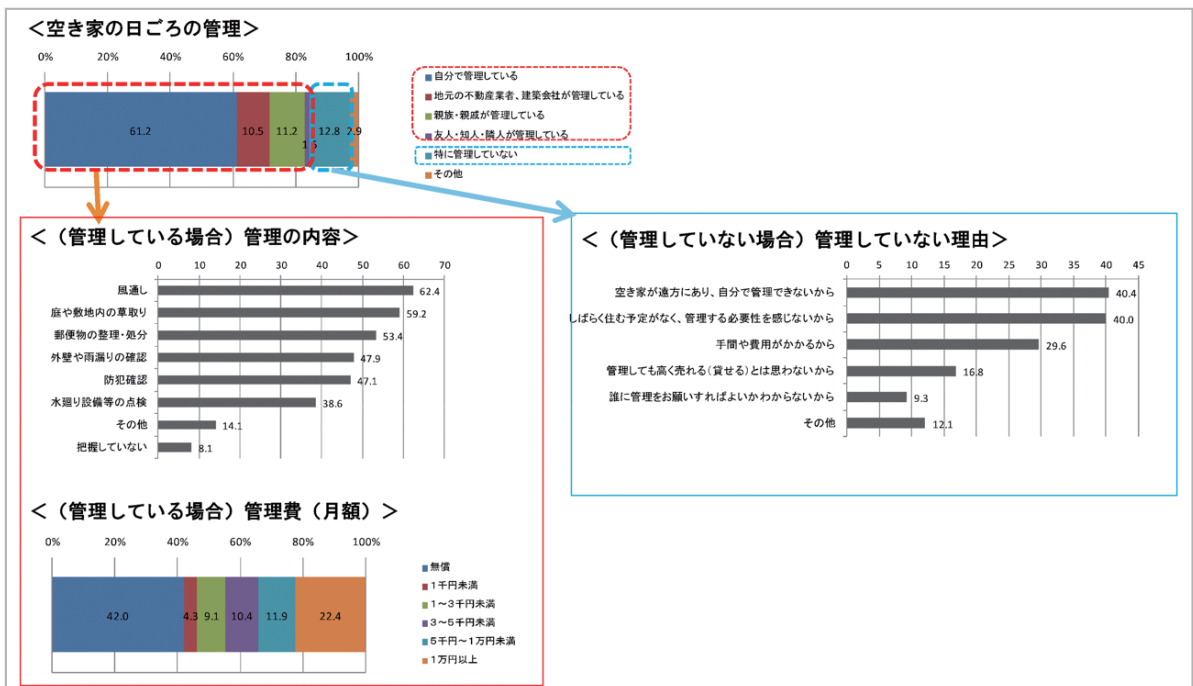
【図1 これまで所有してきた住宅を賃貸しなかった理由】



〈空き家を管理している理由と管理していない理由（参考資料P52より抜粋）〉

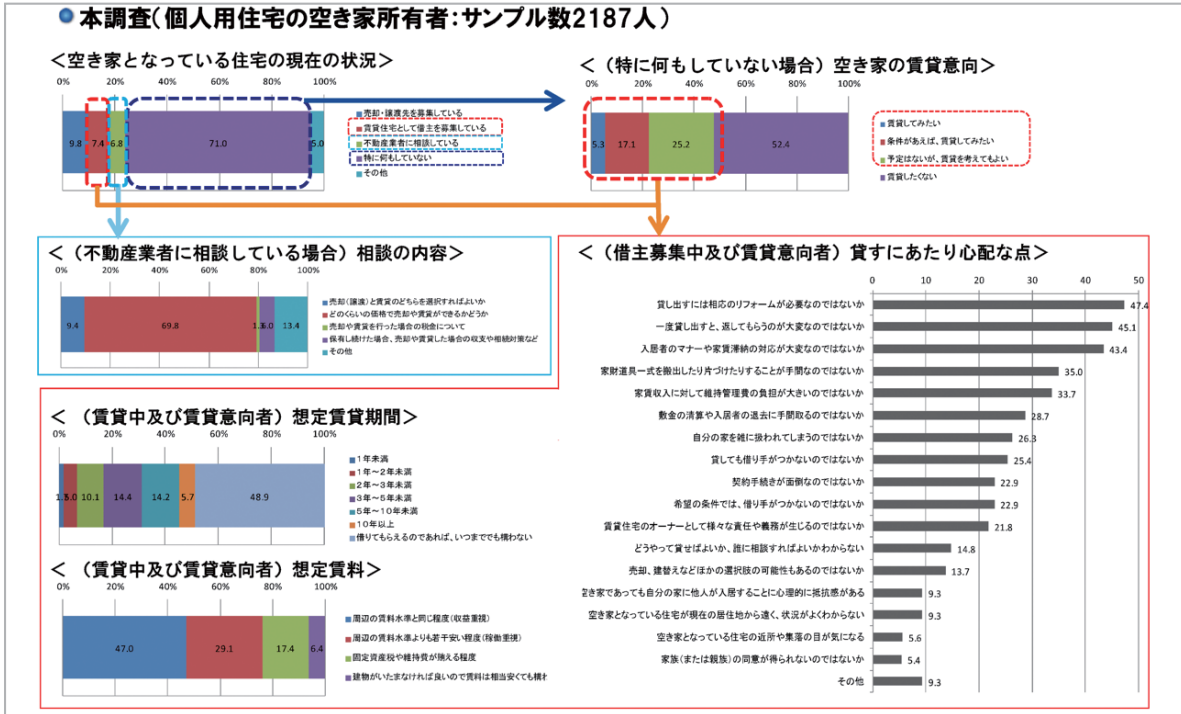
空き家を管理していない理由として「空き家が遠方にあり、自分で管理できないから」や「しばらく住む予定がなく、管理する必要性を感じないから」が多く挙げられています。

【図2 空き家を管理している理由と管理していない理由】



空き家を貸すにあたり心配な点として「貸し出すには相応のリフォームが必要なのではないか」や「一度貸し出すと、返してもらうのが大変なのではないか」が上位2位となっています。

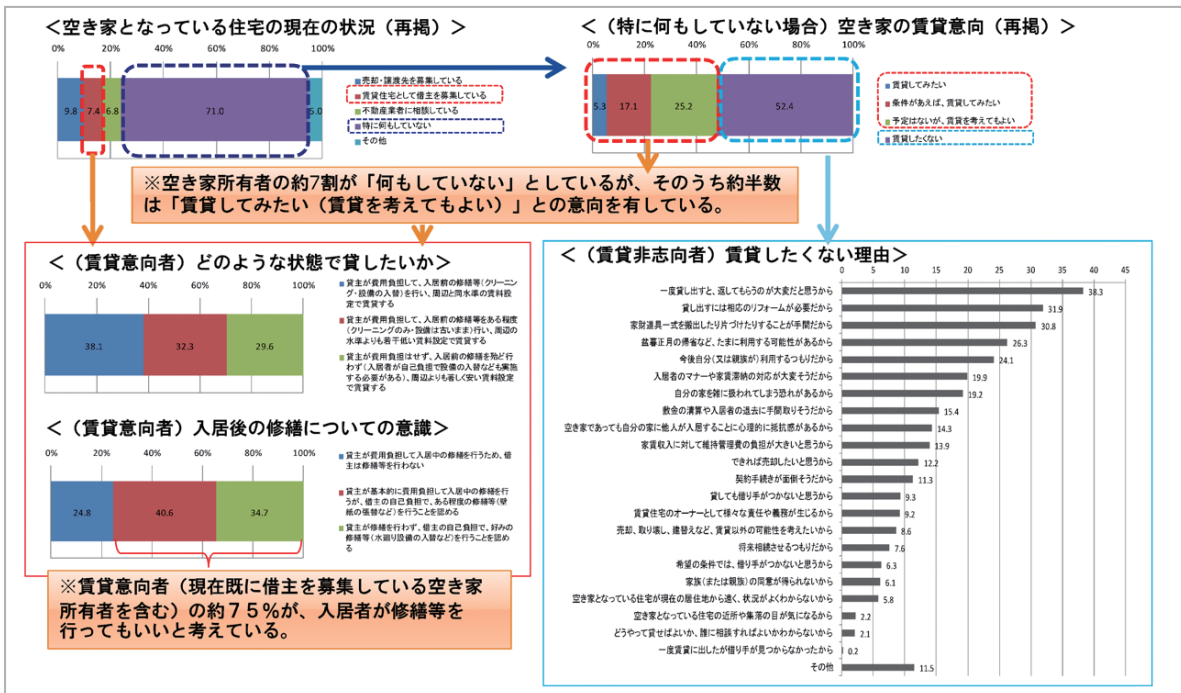
【図3 空き家を貸すにあたり心配な点（借主募集中及び賃貸意向者）】



<賃貸したくない理由（賃貸非志向者）（参考資料P54より抜粋）>

賃貸したくない理由として、「一度貸し出すと、返してもらうのが大変だと思うから」が最も多く、次いで「貸し出すには相応のリフォームが必要だから」となっています。

【図4 賃貸したくない理由（賃貸非志向者）】

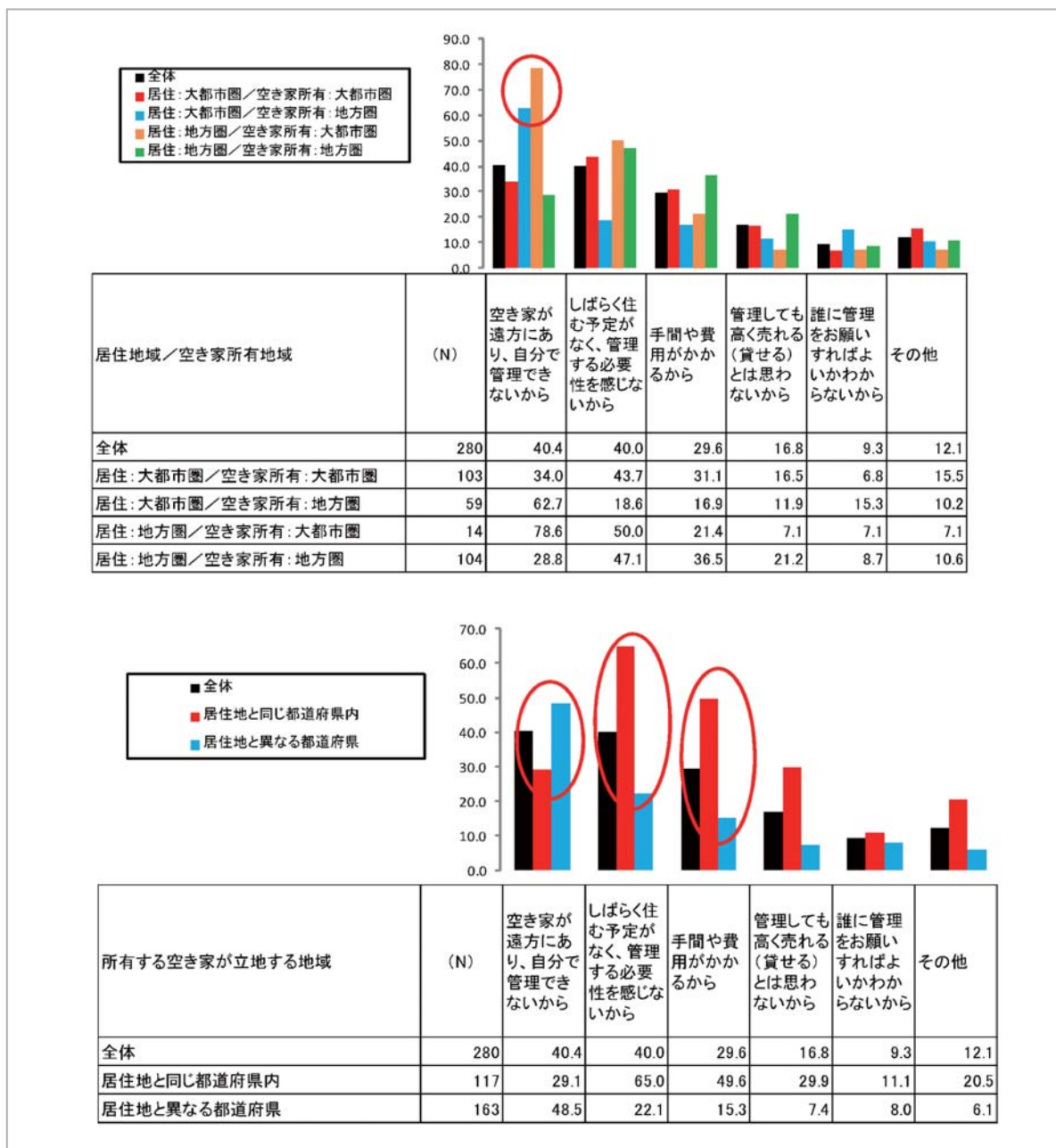


＜所有する空き家の立地地域と管理していない理由（参考資料P59より抜粋）＞

居住地と空き家立地地域が離れている場合、日ごろ特に管理をしていない場合の理由として「空き家が遠方であり自分で管理できないから」を挙げることが多くなっています。

一方で、居住地と空き家の立地地域が近い場合は「しばらく住む予定がなく、管理する必要性を感じないから」や「手間がかかるから」といった理由を挙げる割合が高くなっています。

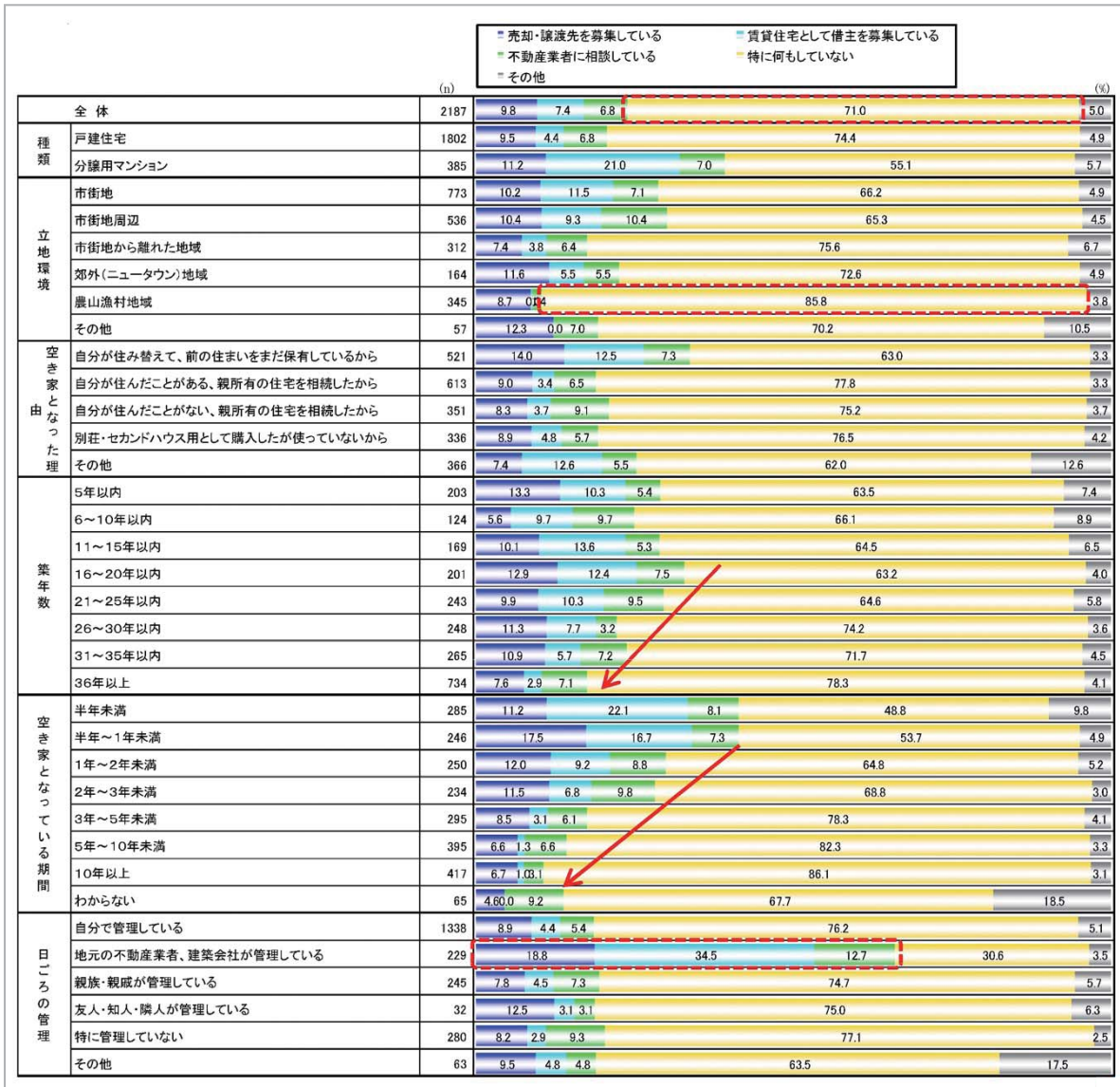
【図5 所有する空き家の立地地域と管理していない理由】



〈所有する空き家の現状（参考資料P60より抜粋）〉

所有する空き家の現状は「特に何もしていない」状態の空き家が約7割を占めています。また、空き家となっている期間が長い空き家及び築年数が長い空き家は「特に何もしていない」状態の割合が高くなっています。

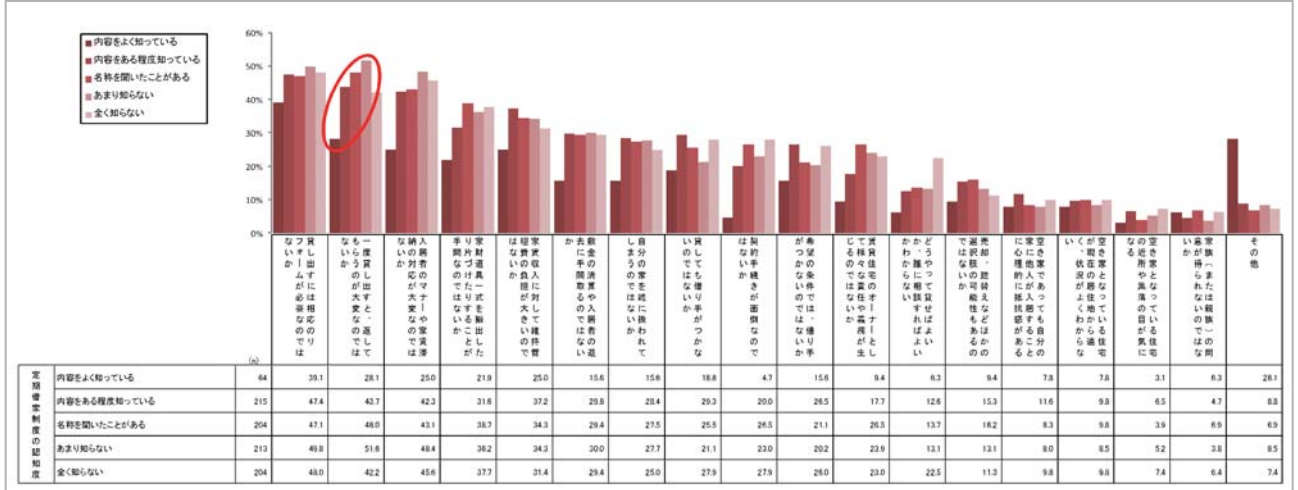
【図6 所有する空き家の現状】



〈賃貸にあたり心配な点（定期借家制度の認知度別）（参考資料P64より抜粋）〉

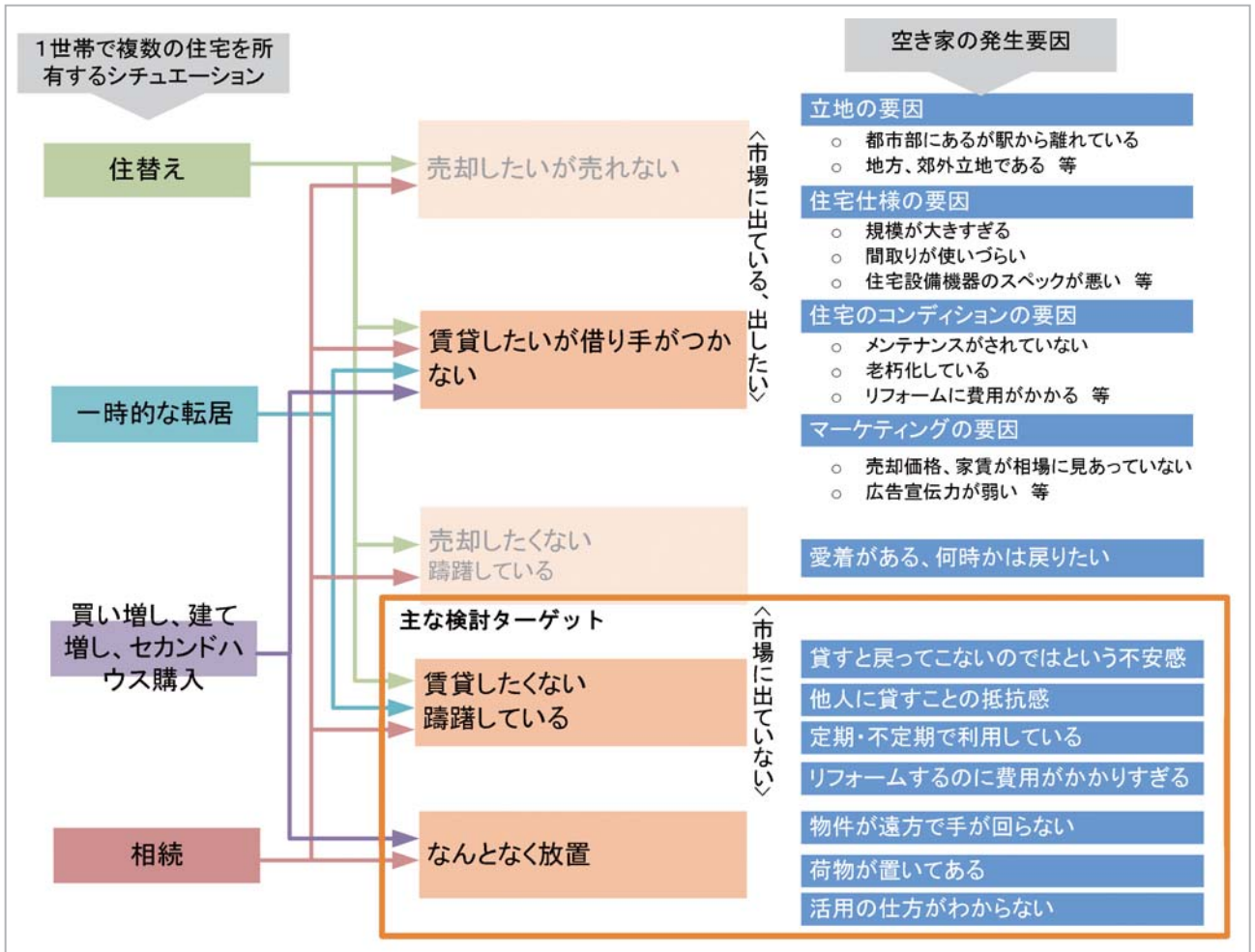
定期借家制度の内容をよく知っている所有者は、賃貸にあたっての心配点が全般的に少なくなっています。また、定期借家制度の内容をよく知っている場合は「一度貸し出すと返してもらうのが大変なのではないか」といった不安を持つ割合が低くなっています。

【図7 賃貸にあたり心配な点（定期借家制度の認知度別）】



〈空き家の発生要因（参考資料P104より抜粋）〉

【図8 空き家の発生要因】



2) 空家実態調査報告書（平成 22 年 3 月、国土交通省住宅局）より

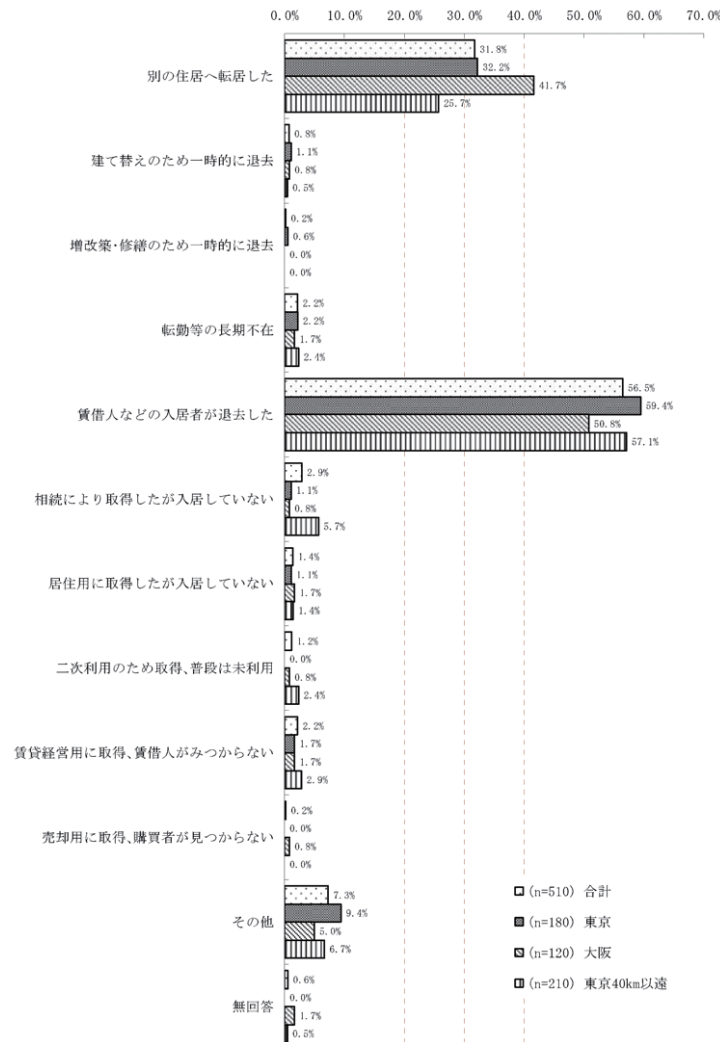
〈地域別空家の原因（参考資料 P158, P159, P160 より抜粋）〉

空家化の原因としては、「賃借人などの入居者が退去した」が 56.5%と最も多くなっている。次いで「別の住居へ転居した」が 31.8%となっている。地域別には大きな差はみられない。

【図 9 地域別空家の原因】

		合計	別の住居へ転居した	建て替えのため一時的に退去	増改築・修繕のため一時的に退去	転勤等の長期不在	賃借人などの入居者が退去した	相続により取得したが入居していない	居住用に取得したが入居していない	二次利用のため取得、普段は未利用	賃貸経営用に取得、賃借人がみつからない	売却用に取得、購買者が見つからない	その他	無回答
地域別	合計	510	162	4	1	11	288	15	7	6	11	1	37	3
		100.0%	31.8%	0.8%	0.2%	2.2%	56.5%	2.9%	1.4%	1.2%	2.2%	0.2%	7.3%	0.6%
	東京	180	58	2	1	4	107	2	2	0	3	0	17	0
		100.0%	32.2%	1.1%	0.6%	2.2%	59.4%	1.1%	1.1%	0.0%	1.7%	0.0%	9.4%	0.0%
	大阪	120	50	1	0	2	61	1	2	1	2	1	6	2
	100.0%	41.7%	0.8%	0.0%	1.7%	50.8%	0.8%	1.7%	0.8%	1.7%	0.8%	5.0%	1.7%	
東京40km以遠	210	54	1	0	5	120	12	3	5	6	0	14	1	
	100.0%	25.7%	0.5%	0.0%	2.4%	57.1%	5.7%	1.4%	2.4%	2.9%	0.0%	6.7%	0.5%	

【図 10 地域別空家の原因】



＜利用類型別空家の原因（参考資料P160より抜粋）＞

利用類型別にみると、「持家」では「賃借人などの入居者が退去した」（14.3%）と「別の住居へ転居した」（28.6%）が「借家」に比べて少なくなっている。一方、「建て替えのため一時的に退去」（4.1%）や「転勤等の長期不在」（8.2%）「相続により取得したが入居していない」（20.4%）「二次利用のため取得、普段は未利用」（8.2%）等が「借家」に比べて多くなっている。

【図11 利用類型別空家の原因】

		合計	別の住居へ転居した	建て替えのため一時的に退去	増改築・修繕のため一時的に退去	転勤等の長期不在	賃借人などの入居者が退去した	相続により取得したが入居していない	居住用に取得したが入居していない	二次利用のため取得、普段は未利用	賃貸経営用に取得、賃借人がみつからない	売却用に取得、購買者がみつからない	その他	無回答
利用類型別	合計	510	162	4	1	11	288	15	7	6	11	1	37	3
		100.0%	31.8%	0.8%	0.2%	2.2%	56.5%	2.9%	1.4%	1.2%	2.2%	0.2%	7.3%	0.6%
	持家	49	14	2	1	4	7	10	2	4	2	0	4	0
		100.0%	28.6%	4.1%	2.0%	8.2%	14.3%	20.4%	4.1%	8.2%	4.1%	0.0%	8.2%	0.0%
	借家	427	137	1	0	5	273	2	3	1	9	0	26	3
		100.0%	32.1%	0.2%	0.0%	1.2%	63.9%	0.5%	0.7%	0.2%	2.1%	0.0%	6.1%	0.7%
	公的借家	32	13	0	0	0	14	0	1	0	0	0	2	2
		100.0%	40.6%	0.0%	0.0%	0.0%	43.8%	0.0%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	6.3%
民営借家	386	122	1	0	5	252	2	2	1	9	0	23	1	
	100.0%	31.6%	0.3%	0.0%	1.3%	65.3%	0.5%	0.5%	0.3%	2.3%	0.0%	6.0%	0.3%	
給与住宅	9	2	0	0	0	7	0	0	0	0	0	1	0	
	100.0%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	77.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	
その他	16	1	0	0	1	2	3	2	1	0	0	7	0	
	100.0%	6.3%	0.0%	0.0%	6.3%	12.5%	18.8%	12.5%	6.3%	0.0%	0.0%	43.8%	0.0%	

＜建て方・構造別空家の原因（参考資料P160, P161より抜粋）＞

建て方・構造別にみると、「木造（共同住宅）」で「別の住居へ転居した」が41.0%と、他に比べて多くなっています。また「非木造（一戸建・長屋建）」では「賃借人などの入居者が退去した」が68.0%と、他と比べて多くなっている。「木造（一戸建・長屋建）」については、「建て替えのため一時的に退去」（2.3%）や「相続により取得したが入居していない」（10.6%）「居住用に取得したが入居していない」（3.8%）「二次利用のため取得、普段は未利用」（3.8%）などが、他と比べて多くなっている。

【図12 建て方・構造別空家の原因】

		合計	別の住居へ転居した	建て替えのため一時的に退去	増改築・修繕のため一時的に退去	転勤等の長期不在	賃借人などの入居者が退去した	相続により取得したが入居していない	居住用に取得したが入居していない	二次利用のため取得、普段は未利用	賃貸経営用に取得、賃借人がみつからない	売却用に取得、購買者がみつからない	その他	無回答
建て方・構造別	合計	510	162	4	1	11	288	15	7	6	11	1	37	3
		100.0%	31.8%	0.8%	0.2%	2.2%	56.5%	2.9%	1.4%	1.2%	2.2%	0.2%	7.3%	0.6%
	木造（一戸建・長屋建）	132	42	3	0	3	56	14	5	5	3	1	13	0
		100.0%	31.8%	2.3%	0.0%	2.3%	42.4%	10.6%	3.8%	3.8%	2.3%	0.8%	9.8%	0.0%
	木造（共同住宅）	117	48	1	0	1	69	1	0	0	4	0	7	0
		100.0%	41.0%	0.9%	0.0%	0.9%	59.0%	0.9%	0.0%	0.0%	3.4%	0.0%	6.0%	0.0%
	非木造（一戸建・長屋建）	25	7	0	0	0	17	0	0	0	1	0	0	0
		100.0%	28.0%	0.0%	0.0%	0.0%	68.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%
非木造（共同住宅）	210	62	0	0	6	127	0	1	1	3	0	16	3	
	100.0%	29.5%	0.0%	0.0%	2.9%	60.5%	0.0%	0.5%	0.5%	1.4%	0.0%	7.6%	1.4%	

3) 都市自治体と空き家（平成27年3月、公益財団法人日本都市センター）より

〈大都市既成市街地における空き家発生理由（参考資料 P59 より抜粋）〉

■戸建て住宅を持つ高齢者が、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等に移転し、後が空き家になっている

杉並区住宅課が行った「杉並区空き家実態調査報告書」（平成25年11月）においても、アンケート調査では、「空き家になった（なっている）きっかけは何ですか」という問いに対して「転勤等で長期不在になった」という回答が28.3%で最も多くなっている（この問いに対する有効回答数60）。この中には、表題に記した高齢化に伴うものも含まれると考えられる。

国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（2014年3月末現在）」（サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム）によれば、サービス付き高齢者向け住宅の専有部分の床面積をみると、13～18㎡未満が0.1%、18～20㎡未満が59.1%、20㎡～25㎡未満が16.0%と25㎡未満のものが7割以上を占めている。

高齢者向け住宅が狭小であるため、戸建て住宅にある家具等を移転させることができず、一方家具等を処分することも心理的にできないため、従前居住していた戸建て住宅が空き家になってしまうものと思われる。

■相続しても入居しない

前述の杉並区調査の問いでも、「相続により取得したが入居していない」の回答が11.7%であり、2番目に多い（「税制上の理由で取り壊しを控えている」と同率）。関連する理由として「相続人の間で意見がまとまらず処分できない」もあるものと思われる。

〈京都市の空き家条例に関する記述より（参考資料 P95 より抜粋）〉

「空き家が長期間放置される要因の1つに、相続登記がなされず、活用や処分をしようと思っても関係権利者が多数にのぼり合意がとれないといったことがある」、「京都市が最も課題とする空き家は、親から相続をした、転勤のために空き家にしているといった個人住宅である。そのため、活用しようにも誰に相談したらよいかわからない、信頼のおける不動産事業者を知らないといった声を聞く」、「現在の不動産登記制度が、売買や相続に起因した所有権移転について法的に登記義務を負わせていない問題が大きい。相続が繰り返され、自分に所有権があるとの自覚がないものもいる」

〈空き家の発生要因（参考資料 P107～P110 より抜粋）〉

空き家対策を検討するうえで、多様な要因を念頭におきつつ、要因に応じた対策を総合的に進めることが必要である。空き家問題に関する要因について、まず本項では、空き家そのものが発生する要因と空き家問題が発生する要因に区分する。空き家の発生要因をマ

クロ要因とミクロ要因に区分し、空き家問題については前項の整理に従い、「利用の問題」の要因、「管理の問題」の要因を指摘し、さらに「地域の問題」への発展要因とプロセスを整理する。

空き家が発生する要因を、人口構造や都市構造、産業構造などのマクロ要因と、個々の空き家の立地や敷地条件、所有者の意向に関わるミクロ要因に区分する。

ミクロ要因としては、④相続問題のこじれ、⑤将来の利用予定、⑥心理的に売却したくない、⑦賃貸を希望しているが借り手がない、⑧子供への相続などの様々な理由が挙げられる。

空き家が発生した後に、管理が不適切になると「管理の問題」が発生する。

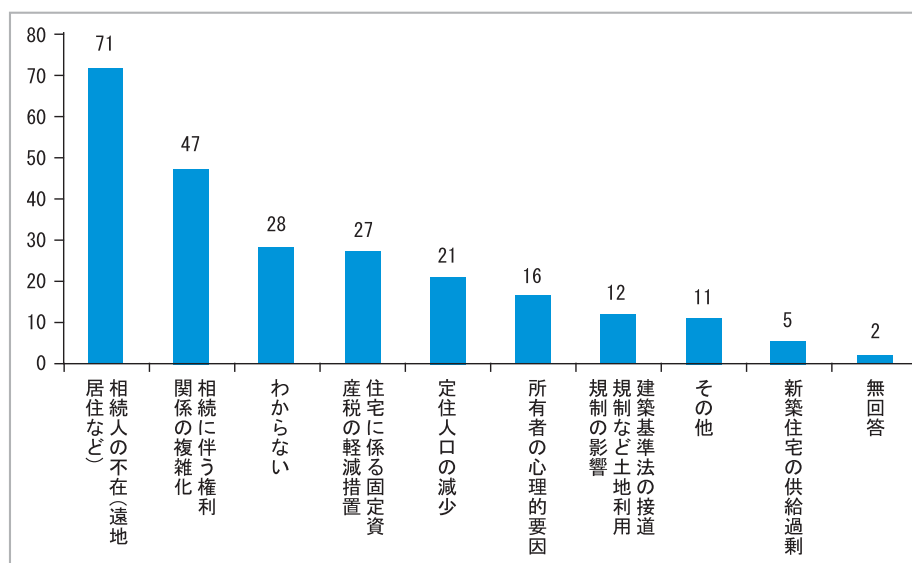
「管理の問題」の発生する要因は、管理不適切の状態ですべて所有者が放置する要因であり、これに対しては、①管理をする時間や費用の不足、②相続問題などで管理すべき所有者が不明確、③隣近所への迷惑意識や、地域コミュニティの一員という自覚や責任感の欠如、④地域住民間の関心やつながりの希薄さなどが挙げられる。

特に都市住民においては、③や④のように、コミュニティの構成員としての自覚や住民間のつながりの希薄さなどが背景にあり、迷惑を気にしていない場合や、隣近所に相談しなくても相談できる関係にない場合、地域住民で地域環境を見守る仕組みがないなどの要因があげられる。

4) 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、東京市町村自治調査会）より〈空き家発生の主な原因（参考資料P18より抜粋）〉

「相続人の不在（遠地居住など）」、「相続に伴う権利の複雑化」等の相続関係が空き家発生の主な原因として挙げられています。

【図13 空き家発生の主な原因】

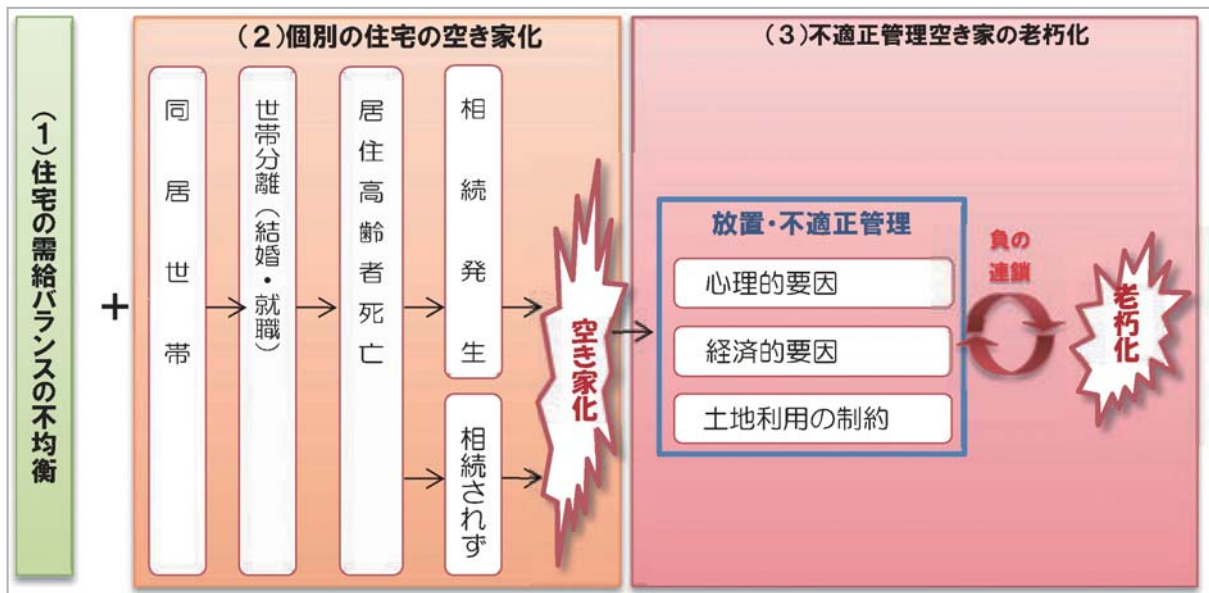


<空き家発生のメカニズム（参考資料P28より抜粋）>

空き家問題の発生のメカニズムは、以下の三段階から整理可能です。

- ①住宅の需給バランスの不均衡
- ②個別の住宅の空き家化
- ③不適正管理空き家の老朽化

【図 14 空き家問題の発生メカニズム】



<個別の住宅の空き家化（参考資料P31より抜粋）>

- ・世帯分離の増加に伴う相続の「空き家要因」化

高齢世帯の住宅所有者の死亡により、住宅の維持管理主体が不在となった後、次世代世帯等への相続が円滑に行われず、空き家化が進む場合が多い。特に、二世帯以上での居住が中心であった過去と異なり、現在は、次世代世帯が就学・就職・結婚等を機に別居するパターンが多いことから、高齢世帯における死亡が空き家化に結びつきやすい傾向にある。

- ・相続人の不在

相続が円滑に行われず空き家が発生する場合として、空き家の所有者に相続人がいなかった場合や、相続人が相続を放棄して、空き家を引き続き管理すべき相続人が不在であった場合がある。住宅の相続は基本的に私人の間で行われるため、相続人の不在を行政が早期に察知することは難しい

- ・相続による権利関係の複雑化

相続によって権利関係が複雑化してしまうことも、相続による住宅の円滑な移行を阻害する要因として挙げられる。特に、相続人が複数存在する場合、売却や除却等の処分をする場合には相続人の合意が必要になるため、手続きが進みにくくなる場合が多い。利害関

係を有する相続人は、相続が重なるほどに増える傾向にある。そのため、相続発生後に相当の時間が経過し、問題が大きくなっている空き家ほど老朽危険空き家化が進んでしまう「負の連鎖」が進むことになる。

〈空き家発生の心理的要因（参考資料P32より抜粋）〉

・ 空き家を処分することに対する抵抗感

空き家の相続人が遠地に居住している場合でも、古くからの家財道具を空き家に残している場合が多い。また、親と幼少期を過ごした住宅を処分することに対して抵抗があるケースも多く、こうした心理的要因が、空き家を処分したり、賃貸に出したりしにくい原因として指摘されている。

・ 空き家の管理責任者意識の希薄化

もう一つの心理的要因は、自分が、相続した空き家の管理責任者である、という意識の希薄化である。特に、実際に居住したことがなく、遠い血縁関係にあった者から相続によって引き継いだ住宅等は、相続人にとっても自らが管理責任者であるとの意識は持ちにくい。こうした心理的要因に、経済的要因や土地利用の制約が相まって、適正な管理が行われない状況が継続されるようになる。

〈空き家発生の経済的要因（参考資料P32より抜粋）〉

・ 維持管理費用負担

空き家は放置しておく物理的な傷みが生じ、次第に利用が難しい状態になっていく。老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理を行うことが不可欠である。

具体的には、空き家に対しては、定期的に以下のような維持管理を行うことが必要とされている。

【表2 主な空き家の維持管理作業】

主な空き家の維持管理作業の例（月1回程度）
・ 定期的な換気、通水（水道を使用している場合）
・ 屋外・屋内の清掃、雑草の除去
・ 破損の確認（窓ガラス、施錠等）
・ 郵便物等の確認

近所に住んでいる場合は、こうした維持管理作業も大きな負担にはならないが、相続によって空き家の所有者となった者は、既に前世代と居住を別にしており、場合によってはかなり遠地に居住している場合もある。そのような場合、空き家に対して定期的な維持管理を行うことは、時間的・費用的な負担となる。

・ 除却費用負担

利用される予定がない空き家は除却し、更地にしてしまうことで、屋根の飛散や外壁剥離等の外部不経済の発生を防止することができる。しかし、空き家の除却には費用がかかり、特に急傾斜地や密集街区等、解体用の重機搬入が難しいエリアほど、除却に要する費用負担は大きくなる。

その結果、利用が進まず、除却せざるを得ない空き家ほどコストがかかり、ますます除却が難しくなる、という悪循環に陥る傾向にある。

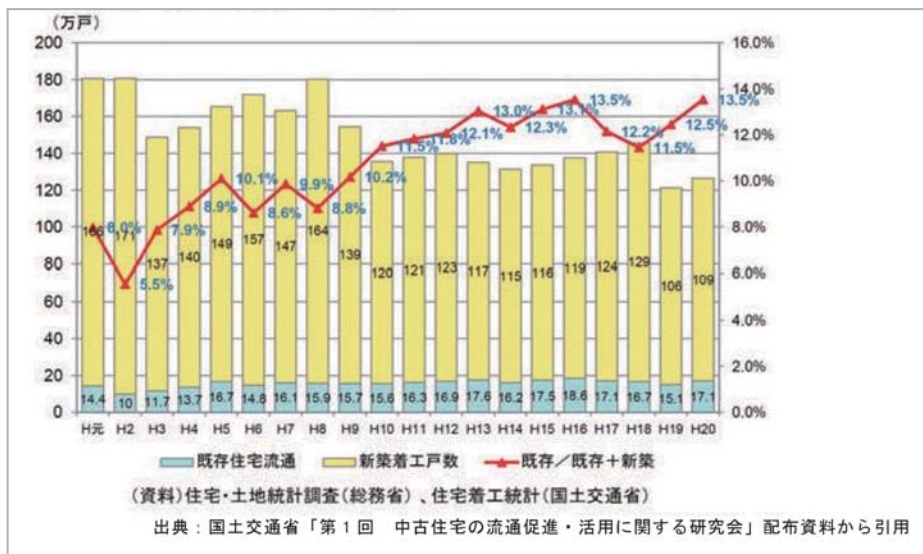
(2) 市場面の要因

1) 自治体の空き家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）より

〈中古住宅流通市場が不十分（参考資料P30より抜粋）〉

日本の住宅市場は、新築住宅の供給が中心となって進められてきており、市場における住宅流通量に占める中古住宅(既存住宅)の割合は、平成 20 年時点でも 13.5%にとどまっています。

【図 15 既存住宅流通シェアの推移】



2) 都市自治体と空き家（平成 27 年 3 月、公益財団法人日本都市センター）より
 〈大都市既成市街地における空き家発生理由（参考資料P58, P59より抜粋）〉

大都市既成市街地は、一般に立地としては潜在的に需要のある地域である。現在は市況が低迷しているが将来的には上昇の可能性がある場合には、売却を先延ばしすると思われる。また、取得したときの購入価格（たとえばバブル時の価格）と比較して現在の価格があまりに低い場合には、売却をためらうこともあろう。さらに、売却用や賃貸用の住宅になっても、市況が悪い場合には買い手や借り手が見つからず空き家になろう。

〈空き家の発生要因（参考資料P108より抜粋）〉

空き家が発生する要因を、人口構造や都市構造、産業構造などのマクロ要因と、個々の空き家の立地や敷地条件、所有者の意向に関わるミクロ要因に区分する。

マクロ要因は、①世帯数の減少と余剰住宅の増加、②新築住宅への志向性と中古流通市場の形成不十分、③都市構造の変化による特定地域へのニーズの集中とニーズ減少による地域の空白化、④固定資産税の特例などの税制要因などが指摘される。

一方、ミクロ要因としては、①接道不良等による既存不適格建築物で新增改築不可の敷地、②利便性や周辺環境などの立地条件の問題で売却が困難、③住宅の一部のみ利用したいという所有者のニーズ、④相続問題のこじれ、⑤将来の利用予定、⑥心理的に売却したくない、⑦賃貸を希望しているが借り手がない、⑧子供への相続などの様々な理由が挙げられる。

（３）地域等の要因

１）都市自治体と空き家（平成 27 年 3 月、公益財団法人日本都市センター）より
〈「管理の問題」の発生要因（参考資料P109より抜粋）〉

空き家が発生した後に、管理が不適切になると「管理の問題」が発生する。

「管理の問題」の発生する要因は、管理不適切の状態で所有者が放置する要因であり、これに対しては、①管理をする時間や費用の不足、②相続問題などで管理すべき所有者が不明確、③隣近所への迷惑意識や、地域コミュニティの一員という自覚や責任感の欠如、④地域住民間の関心やつながりの希薄さなどが挙げられる。

特に都市住民においては、③や④のように、コミュニティの構成員としての自覚や住民間のつながりの希薄さなどが背景にあり、迷惑を気にしていない場合や、隣近所に相談しなくても相談できる関係にない場合、地域住民で地域環境を見守る仕組みがないなどの要因があげられる。

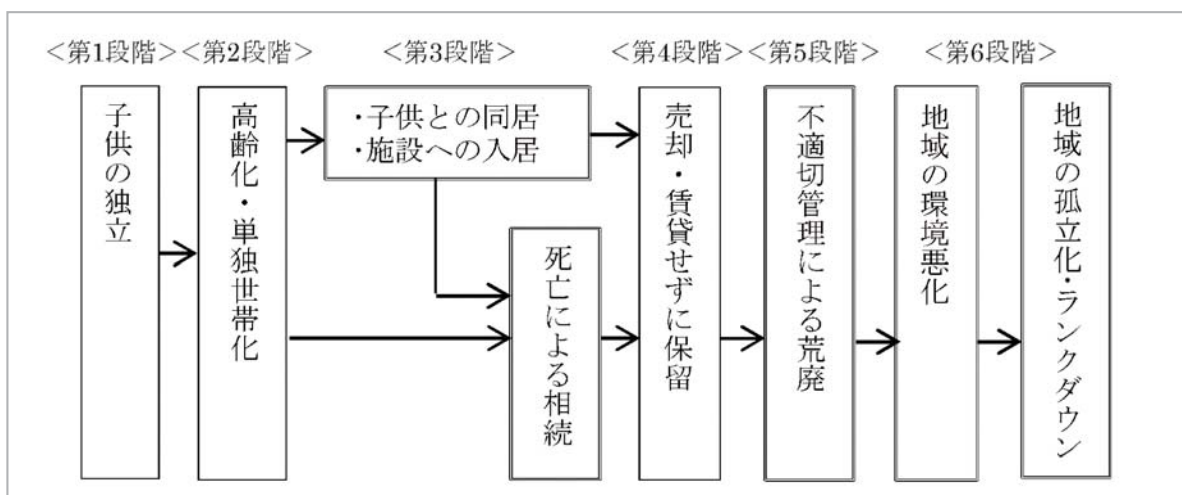
〈「地域の問題」への要因と進行プロセス（参考資料P110, P111より抜粋）〉

大都市圏、及び郊外型都市では、現在は世帯数が増加しているが、今後は世帯数の減少が予測されている。国立社会保障・人口問題研究所によれば、2020年以降は埼玉県、千葉県、京都府、大阪府、兵庫県などいずれも減少に転じる。2025年以降は東京都、神奈川県、愛知県も減少に転じるという。したがって今後は、大量の余剰住宅の発生が見込まれる。余剰住宅が増加すると、①駅から遠く利便性が低いエリア、②インフラが未整備な密集市街地、③大規模に開発された老朽団地、④スプロールにより形成された居住環境に問題のあるエリアなど、若年層に人気のないエリアでの売却や賃貸が困難となり、そのまま放置される可能性が高い。

特に大規模団地では、現在、戸建分譲地は住み替えが進んでおらず、高齢化が急速に進展している。また、集合住宅団地では、設備や間取り、構造の老朽化にもかかわらず大規模改修や建て替えが難しく、若年層の入居が進まない。このような地域では、5年後、10年後には一斉に空き家が発生してくる。

このような地域で問題が深刻化していくプロセスは、①空き家・空き地が増加することによる地域環境全体の悪化、②商業・医療などの生活サービスの撤退、③地域の孤立化とランクダウン、④さらなる住民の転出と環境悪化などが指摘できる。例えば、1960年代に開発された地域では、現在、第2段階の終盤や第3段階、さらに第4段階に入りつつある。

【図16 郊外地域の空き家問題の発生と地域の深刻化プロセス】



(4) 法制度面の要因

1) 都市自治体と空き家（平成27年3月、公益財団法人日本都市センター）より
 <再利用のインセンティブがそがれ、売却しづらくなる（参考資料P60より抜粋）>

建物や設備が古い（旧耐震であるものを含め）、傷んでいる場合、解体しても細街路に接している、容積率が超過しているなどの理由で同じ規模の物件の再建築に支障がある場合も、再利用のインセンティブがそがれ、また売却しづらくなる。

2) 自治体の空き家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）より

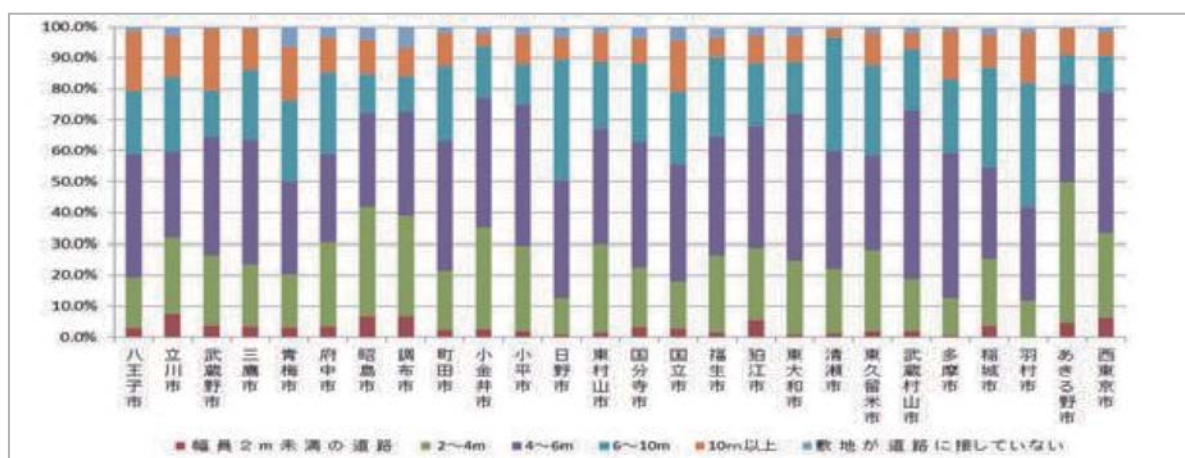
<接道状況別の空き家率（参考資料P16より抜粋）>

空き家化が進みやすい要因として、建築基準法上の接道条件が挙げられる。接道条件を満たしていない宅地は原則として建て替えができないため、空き家が放置されやすい傾向にあることが指摘されている。

多摩地域における接道状況別の空き家率についてみると、「4～6m」の接道状況での空き家率の割合が高い自治体が多い。ただし、昭島市、あきる野市では「2～4m」、稲

城市、羽村市では「6～10m」の接道状況での空き家率が高くなっており、地域特性に応じて違いがみられる。

【図17 接道状況別での空き家率（多摩・島しょ地域アンケート調査より）】



〈固定資産税の負担（参考資料P33より抜粋）〉

空き家の除却が進まない理由として、除却費用負担や心理的要因のほか、除却に伴う固定資産税負担の増加が挙げられる。住宅用地については、固定資産税の課税標準の特例措置が以下の通り行われている。この結果、空き家を除却して更地にした場合、固定資産税が最大で6倍になる可能性があり、所有者が空き家除却を進める上でのディスインセンティブになっている可能性が指摘されている。

【表3 固定資産税の負担】

区分	土地利用状況と面積区分		課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	課税標準となるべき価格×1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分	課税標準となるべき価格×1/3

〈地勢的制約（参考資料P34より抜粋）〉

空き家が急傾斜地や狭小地に建てられている等、地勢的な利用条件が悪い場合、高度経済成長期の都市部のように土地利用ニーズが高かった時期にはこうした制約のある地域にもニーズがあったが、住宅の経年化が進み、土地に加え建物の利用価値が低減してくると、これを再度利用しようとするインセンティブは進みにくくなる。

【表4 地域的制約の例】

地域的制約の例
<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地（狭い範囲に、敷地面積の小さい住宅が密集している） ・旗竿地（袋地から延びる細い敷地で道路に接している土地） ・がけ地・急傾斜地（建築や除却が難しい状況）

〈建築基準法による制約（参考資料P34より抜粋）〉

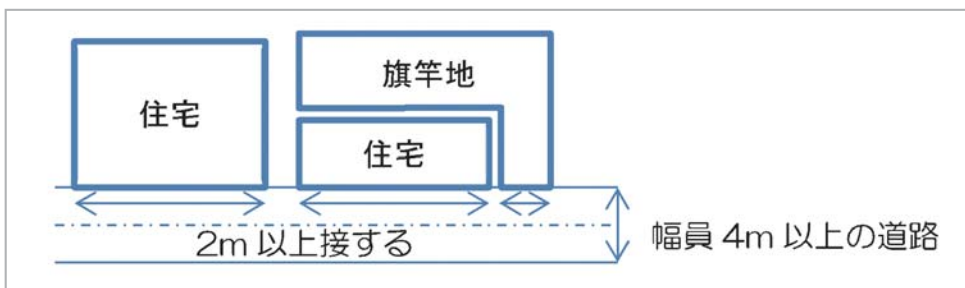
空き家の適正管理の法的制約として、建築基準法による制約が挙げられる。

現行の建築基準法第43条は、住宅は幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならないと定めている。現行建築基準法施行前に建てられた住宅の場合、建て替え時にこの条件を満たすことができない場合、解体しての新築が認められない。

すなわち、現行法施行前に狭小宅地に建てられた住宅の場合、この接道条件を満たせない限り、建て替えることができない。また、こうした狭小宅地は市街地に存在するケースが多く、空き家を除却して更地にすると、固定資産税の負担が大きくなる可能性がある。

所有者にしてみれば、新築建て替えもできず、更地にすることで税負担が増加する土地に対して投資をするインセンティブは持ちにくい。その結果、空き家は手を付けられることなく放置され、老朽化が進み易くなる。

【図18 建築基準法の接道義務（建築基準法第43条）】



【表5 参考文献中に記載のある組織の解説】

組織名	組織の解説
個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会	「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」は国土交通省において平成25年9月に設置された有識者の検討会です。少子高齢化、人口減少社会の到来を迎える中、質の高い既存の住宅ストックを活用し、多様なニーズを満たす良質な住宅を適切に選択できる市場の形成を通じた賃貸流通及び住み替えを促進することは、国民が豊かさを実感できるような住生活の向上に寄与するものと考え、個人住宅の活用のための取り組み事例の紹介や契約の枠組みを整備することにより、賃貸住宅市場の整備や住宅市場の活性化を通じた地域の活性化を図ることを検討会の目的としています。
公益財団法人日本都市センター	「日本都市センター」は、都市自治体の行財政運営に資するため、地方自治、都市経営及び都市政策に関する調査研究事業を行っている昭和34年設立の公益財団法人です。
公益財団法人東京市町村自治調査会	「東京市町村自治調査会」は平成24年4月より、多摩・島しょ地域の自治の振興を図り、住民福祉の増進に寄与すること目的として設立されました。市町村共同の行政シンクタンクとして、調査研究及び共同事業を行う公益財団法人です。

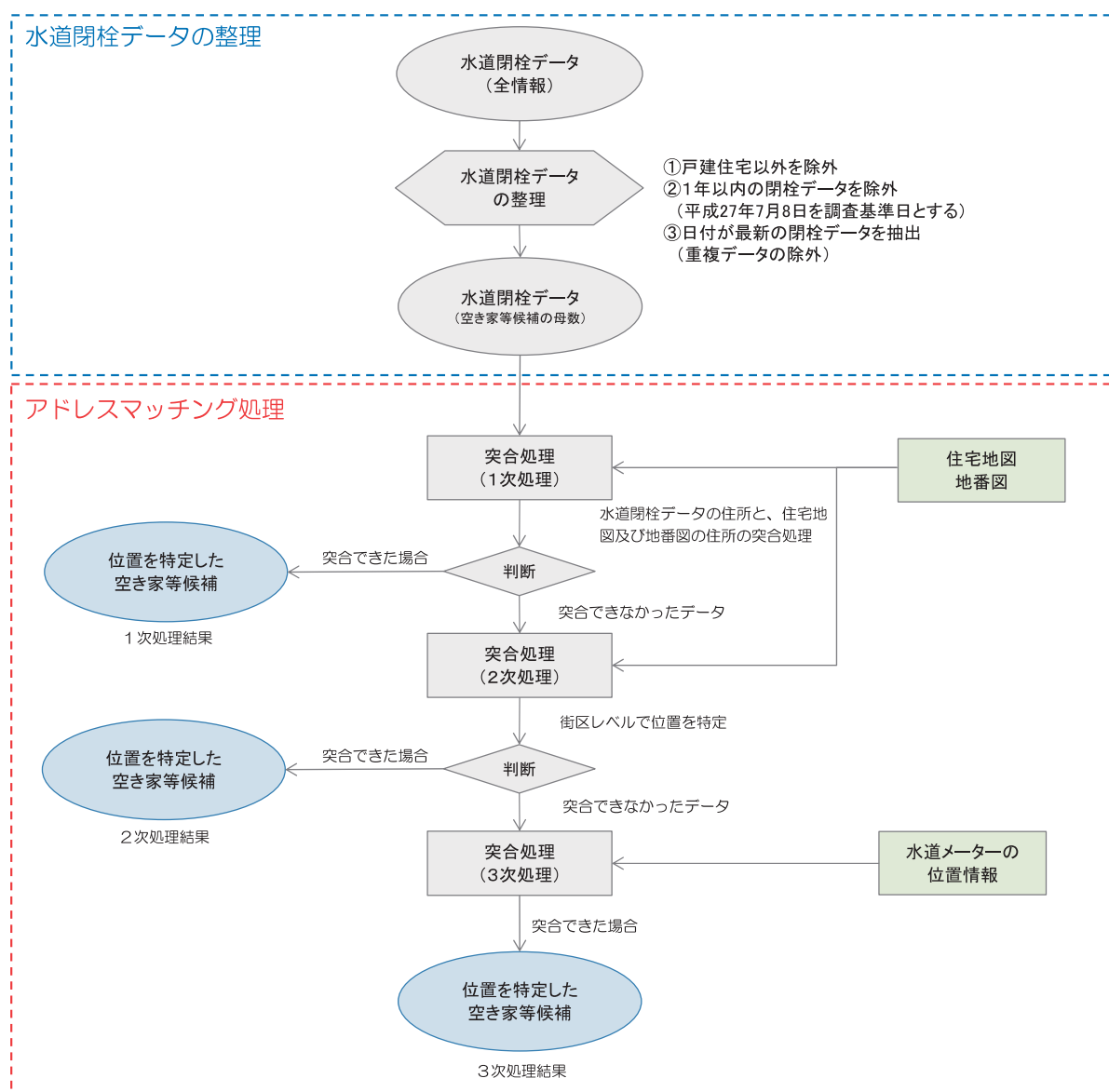
5. 空き家等実態調査の概要

(1) 机上調査の手順解説

1) 机上調査の概要

机上調査では、空き家等候補の位置を特定するために、収集した水道使用者情報から水道閉栓データを抽出し、そのデータと位置情報が付与された空間データ（例：地番図や住宅地図（㈱ゼンリン社製）等）の住所どうしを文字列で比較し突合処理を行いました。突合処理によって水道閉栓データに付与された位置情報をもとに、水道閉栓データの位置を地図上にプロットし、そのデータを現地調査用の資料として整理しました。

【図 19 空き家等候補選定処理フロー】



2) 水道閉栓データの整理

全 31,900 件の水道閉栓データを、以下の手順で整理し「空き家等候補母数」としました。

i) 戸建住宅以外の除外

本調査の対象は戸建て住宅であったため、水道閉栓データが持つ属性情報を元に、マンションやアパート、公共施設等の戸建住宅でないことが明らかなデータを除外しました。

ii) 1年以内の閉栓情報の除外

空き家等と判断する基準の1つとして、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」で、年間を通して建築物等の使用実績がないという基準があることから、基準日を設けて空き家等候補を特定する必要がありました。そのため、本調査においては、空き家等候補特定作業の開始日である平成 27 年 7 月 8 日を基準日とし、1年以内に閉栓しているデータは、空家等特定作業の対象外としました。

iii) 日付が最新の閉栓情報の抽出

水道閉栓データに同じ住所が2つ以上ある場合は、転出・転入を繰り返している可能性があるためと判断し、日付が最新の水道閉栓データのみを抽出しました。

上記の整理を行った結果、空き家等候補の母数は、9,516 件となりました。

3) アドレスマッチングによる処理

i) 1次処理

アドレスマッチングにより位置特定できたデータは 7,204 件でした。

それらのデータに対して、現地調査対象となる戸建住宅であるとの判定を行う必要があることから、住宅地図上で当該建物がアパートやマンション等であることが確認できたものは、調査対象外としました。

なお、戸建住宅ではないと判断できるデータの抽出においては、水道閉栓データが持つ属性情報、及び平成 25 年 9 月整備時点の住宅地図を利用して処理を行いました。

処理の結果、地図上にプロットできた 7,204 件のうち、駐車場や空き地等の戸建住宅ではないと判断したデータを除き、4,990 件を現地調査対象としました。

ii) 2次処理

1次処理の結果、住所データどうしでの突合では地図上にプロットできなかった空き家等候補件数は2,312件でした。

水道閉栓データの住所が「〇〇町1-1」で、住宅地図及び地番図が「〇〇町1」の場合、地図上で「〇〇町1」に該当する箇所にある建物を現地調査対象として選定しました。「〇〇町1」という住所の土地に複数の建物がある場合は、すべての建物を現地調査対象としました。

なお、空き家等候補としては901件でしたが、地番が判明しないことが原因で位置特定が困難な空き家等候補については、同一街区内の全ての住宅を抽出し、戸建住宅であると想定される住宅を全て調査の対象としたため、現地調査の対象は4,808件となりました。

iii) 3次処理

2次処理の結果、住所から位置情報が確定できなかったデータについては、水道メーターの位置情報を使用して現地調査対象を選定しました。水道メーターの位置情報は建物外形の外にプロットされるため、地番図の図形を重ね合わせたうえで、地番内にある全ての建物を現地調査対象としました。

なお、空き家等候補としては111件でしたが、水道メーターの位置情報と同一地番内の全ての住宅を抽出し、戸建住宅であると想定される住宅を全て調査の対象としたため、現地調査の対象は325件となりました。

4) 調査結果

奈良市全域の水道閉栓データをもとに空き家等候補の位置を特定した結果、空き家等候補の数量は10,123件となりました。また、各エリアの空き家等候補数及び分布状況は以下のとおりです。

【表6 調査結果】

エリア	中学校区	件数
A	都南中学校	807件
B	興東館柳生中学校、田原中学校、月ヶ瀬中学校、都祁中学校	248件
C	若草中学校、三笠中学校、春日中学校、飛鳥中学校	3,861件
D	平城西中学校、平城東中学校、平城中学校、伏見中学校、都跡中学校、京西中学校	2,819件
E	登美ヶ丘北中学校、登美ヶ丘中学校、二名中学校、富雄中学校、富雄第三中学校、富雄南中学校	2,388件
奈良市全域		10,123件

(2) 現地調査項目解説

1) 空き家等判定項目

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。

【表7 空き家等判定指標項目】

項目	内容
表札	調査建物における「表札の有無」を確認
郵便受	郵便受の有無、放置郵便物の溜まり具合等を確認
電気メーター	電気メーターの動作の有無より、通電の有無を確認
ガスメーター・ガスボンベ (LPガス)	ガスメーターの動作の有無を確認 調査建物のガス供給方法がLPガスの場合、ガスボンベの有無を確認
売り貸しの表示	「移転のお知らせ」、「不動産業者等の看板・張り紙」の有無を確認
その他・特記事項	カーテンの有無、雨戸の状況、家屋の出入りが困難であるかどうか、門・扉がロックされているか、洗濯物の有無、人影の有無、室外機の作動等

2) 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」の4項目により行いました。

【表8 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

3) 建物状況調査(空き家等基礎情報)

規模、構造、用途、建て方について調査を実施しました。

【表 9 建物状況調査項目】

項目	内容
規模	調査建物が「平屋」、「2階建て」、「3階建て」、「その他」のどの項目に該当するか確認
構造	調査建物の構造が「木造」あるいは「非木造」のどちらに該当するか確認
用途	調査建物が「住宅」、「併用店舗」、「非住宅」のどの項目に該当するか用途の確認
建て方	調査建物が「戸建て」、「長屋」、「その他」のどの項目に該当するか建て方の確認 ※住戸が水平方向に連なり、壁を共有するもの(テラスハウス・タウンハウス含む)は「長屋」扱い

4) 空き家等管理状況(劣化、環境、安全性)

空き家等の管理状況について調査を行いました。

【表 10 空き家等管理状況調査項目(1)】

項目	内容
基礎	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物の基礎を確認 ・ 基礎にひび割れや不同沈下が生じているか、また基礎の腐朽・破損・変形の程度を調査 ・ 白蟻被害発生の有無も調査
建物の傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物の傾斜の程度を確認 ・ 調査建物に「明らかな傾斜」がみられ、「倒壊等の恐れがある」状態であるか、あるいは「全体的に傾斜が見られる」状態、もしくは「一部に傾斜が見られる」状態であるか調査
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物の屋根の状態を確認 ・ 屋根の破損や穴の有無、損傷の程度、屋根ふき材の剥落の程度、軒裏の垂れ下がりがあるか調査

【表 11 空き家等管理状況調査項目（2）】

項目	内容
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物の外壁にひび割れや錆が発生していないか確認 ・ 仕上げ材の剥落・腐朽・破損の程度を確認するとともに、穴の有無を確認
周囲への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査項目「建物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の総合評価として、調査建物が周囲へ及ぼす影響の有無を確認 ・ 敷地内における屋根の滑落や倒壊を想定
開口部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物の開口部（ガラス・扉・枠材等）に破損、ひび割れが見られるか確認 ・ 破損又はひび割れが見られる場合は、損傷の程度（一部もしくは著しい損傷）についても調査
塀、柵、門	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物の塀や柵、門に亀裂又は穴が開いていないか確認 ・ 亀裂や穴が見られる場合は、一部の亀裂や穴であるか、程度の大きなものであるか調査
擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物の擁壁にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られるかまたその程度を確認
屋上階段、バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物の屋上階段、バルコニーを確認 ・ それらの腐食・破損・傾斜の程度が著しいものであるか、一部のものであるか確認
看板、給湯設備、屋上水槽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物の看板、給湯設備、屋上水槽、テレビアンテナを確認 ・ それらの腐食・破損・傾斜の程度、落下の危険性を調査
樹木	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物敷地内における樹木（高・中・低木）の手入れがなされている（問題がない）か調査 ・ 手入れがされていない樹木が敷地外に突出しているかどうか調査
雑草	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物敷地内における雑草の手入れがなされている（問題がない）か調査 ・ 手入れがされていない雑草が敷地外に突出しているかどうか調査
ごみ堆積物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物敷地内におけるごみ堆積物の有無を確認 ・ ごみ堆積物が見られる場合、それが「敷地内で堆積している」ものであるか、「敷地外まで溢れている」かの調査
衛生面	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査建物の衛生面について確認 ・ 敷地内でごみが散乱し、臭気が発生しているか、ネズミ（害獣）やハエ・蜂（害虫）が多数発生し、小動物の汚物が放置されているか調査

【図 20 現地調査用チェックシート】

奈良市空き家現地調査 チェックシート

ID	水栓番号	住所	「空き家であること」の確認・特定調査
1. 空家判定指標項目			
調査項目	指標	メモ・特記事項	
表札	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	確認できない	
郵便受	<input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっていない <input type="checkbox"/> 郵便物は溜まっている <input type="checkbox"/> ふさがれているまたは無い		
電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない		
ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない		
ガスボンベ(LPガス)	<input type="checkbox"/> ボンベ有 <input type="checkbox"/> ボンベ無		
売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		

空き家判定	<input type="checkbox"/> 居住なし <input type="checkbox"/> 空家可能性 <input type="checkbox"/> 判定困難	<input type="checkbox"/> 居住あり
	調査2-1、調査2-2へ	調査終了(建物撮影禁止)

空き家と判明した建物に対する調査

■建物の写真撮影(近景・遠景)開始段階は「空き家判定」終了後です

2-1.建物状況調査:空家基礎情報		
調査項目	指標	メモ・特記事項
規模	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て <input type="checkbox"/> その他	
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用店舗 <input type="checkbox"/> 非住宅	
建て方	<input type="checkbox"/> 戸建て <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> その他	

■調査2-1で「その他」を選択した場合、メモ欄に選択理由を記入してください

2-2. 空家管理状況調査:空家管理状態		
調査項目	指標	メモ・特記事項
基礎	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部にひび割れが生じている <input type="checkbox"/> 不同沈下あり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ <input type="checkbox"/> 基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリ被害が著しい	確認できない
建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 全体的に傾斜している <input type="checkbox"/> 明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	確認できない
屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある <input type="checkbox"/> 屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている <input type="checkbox"/> 破損が著しい、穴が開いている	確認できない
外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない <input type="checkbox"/> 仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している <input type="checkbox"/> 仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	確認できない
周囲への影響度	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 屋根の落下・外壁の剥落の可能性有	確認できない
開口部	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ガラス・扉・枠材等に一部破損、ひび割れが見られる <input type="checkbox"/> ガラス・扉・枠材等が外れている、または著しく損傷している	確認できない
塀、柵、門	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部亀裂または穴が開いている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂または穴が開いている	確認できない
擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる <input type="checkbox"/> ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい	確認できない
屋外階段 バルコニー	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に腐食・破損・傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる	確認できない
看板 給湯設備 屋上水槽	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に腐食・破損・傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある	確認できない
樹木	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 手入れ無 <input type="checkbox"/> 手入れ無で敷地外に突出している	確認できない
雑草	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 手入れ無 <input type="checkbox"/> 手入れ無で敷地外に突出している	確認できない
ごみ堆積物	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 敷地内で堆積している <input type="checkbox"/> 敷地外まで溢れている	確認できない
衛生面	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ごみが散乱し、臭気が発生している <input type="checkbox"/> ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蜂が多数発生している、汚物が放置されている	確認できない

(3) 総合評価

「空き家等管理状況調査」を行った空き家等に対しては、建物の構造上の影響から危険度判定を行い、建物以外の構造物による影響、景観面・環境面への影響と併せて3つの視点から総合評価を行いました。

1) 危険度判定

【表 12 建物の構造上の影響】

調査項目	最高点	指標	点数
建物の傾斜 (i)	100	問題なし	0
		一部に傾斜が見られる	25
		全体的に傾斜している	50
		明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	100
屋根 (ii)	50	問題なし	0
		屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	15
		屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている	25
		破損が著しい、穴が開いている	50
外壁 (iii)	25	問題なし	0
		ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	5
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している	15
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が著しく露出している、穴が開いている	25
周囲への 影響度(※1)	—	問題なし	—
		屋根の落下・外壁の剥落の可能性有	屋根=50 外壁=25
屋外階段 バルコニー	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる(※2)	(外壁=25)
看板 給湯設備 屋上水槽	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある(※2)	(外壁=25)

※1：「周囲への影響度」の範囲は敷地を想定している。(例：屋根の敷地内への落下可能性⇒「問題なし」)

※2：(外壁=25)⇒双方にチェックが入った場合のみ「外壁」を25点とする。

点数の合計(T)	「建物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の各評点の合計(=(i)+(ii)+(iii))
----------	---

評価	内容	評点の合計
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	$100 \leq T$
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	$50 \leq T < 100$
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	$20 < T < 50$
D	【修繕がほとんど必要ない】小規模の修繕により再利用が可能	$0 \leq T \leq 20$

2) 主要構造部以外の評価

i) 建物以外の構造物で影響のあるもの

【表 13 建物以外の構造物による影響】

調査項目	指標
塀、柵、門	問題なし
	一部亀裂または穴が開いている
	大きな亀裂または穴が開いている
擁壁	問題なし
	一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる
	ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい

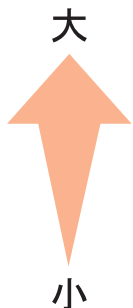
ii) 衛生面・景観面・環境面からの影響

【表 14 衛生面・景観面・環境面からの影響】

調査項目	指標
樹木	問題なし
	手入れ無
	手入れ無で敷地外に突出している
雑草	問題なし
	手入れ無
	手入れ無で敷地外に突出している
ごみ堆積物	問題なし
	敷地内で堆積している
	敷地外まで溢れている
衛生面	問題なし
	ごみが散乱し、臭気が発生している
	ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蜂が多数発生している、汚物が放置されている

3) 総合評価

【表 15 総合評価】

評価	内容	周囲への影響
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	 <p>大</p> <p>小</p>
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	

4) 空き家等実態調査の結果

空き家 2,722 戸の地区別（中学校区別）の空き家数及び空き家率は、それぞれ以下のとおりとなりました。

- ・空き家数は、春日中学校区が354戸と最も多く、次いで若草中学校区が292戸、都南中学校区が286戸、三笠中学校区が261戸、飛鳥中学校区が210戸と続いています。
- ・上記の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属しています。
- ・空き家率についても、同様に中央市街地ゾーンに属する中学校区で高くなっており、春日中学校区が8.6%、飛鳥中学校区が6.6%、若草中学校区が5.3%、三笠中学校区が5.2%となっています。
- ・また、上記4つの中学校区の外、中央市街地ゾーンに接する都跡中学校区、月ヶ瀬ゾーンの月ヶ瀬中学校区、東部ゾーンの興東館柳生中学校区でも空き家率が高く、5%以上となっています。
- ・この他、都南中学校区、都祁中学校区では空き家率が4%以上となっています。
- ・一方、西北部ゾーンの各中学校区では空き家率が低く、特に富雄第三中学校区、登美ヶ丘北中学校区、平城東中学校区では空き家率が1%未満となっています。

【表 16 各中学校区の空き家数及び空き家率】

中学校区	中央市街地ゾーン				中部ゾーン	西北部ゾーン	中部ゾーン	西北部ゾーン
	若草	飛鳥	春日	三笠	都跡	京西	平城	伏見
空き家数	292	210	354	261	163	178	146	195
総住宅数	5,494	3,204	4,126	5,009	2,985	6,532	4,712	5,996
空き家率	5.3%	6.6%	8.6%	5.2%	5.5%	2.7%	3.1%	3.3%

中学校区	西北部ゾーン							
	登美ヶ丘	登美ヶ丘北	二名	富雄	富雄南	富雄第三	平城西	平城東
空き家数	88	13	83	113	117	24	21	20
総住宅数	3,772	1,885	4,848	4,111	6,211	2,594	1,550	2,922
空き家率	2.3%	0.7%	1.7%	2.7%	1.9%	0.9%	1.4%	0.7%

中学校区	南部ゾーン	東部ゾーン		月ヶ瀬ゾーン	都祁ゾーン	総計
	都南	田原	興東館柳生	月ヶ瀬	都祁	
空き家数	286	16	50	22	70	2,722
総住宅数	7,161	497	995	392	1,476	76,472
空き家率	4.0%	3.2%	5.0%	5.6%	4.7%	3.6%

※ゼンリン住宅地図データ（平成 25 年）の「個人家屋」数を総住宅数として空き家率を算出

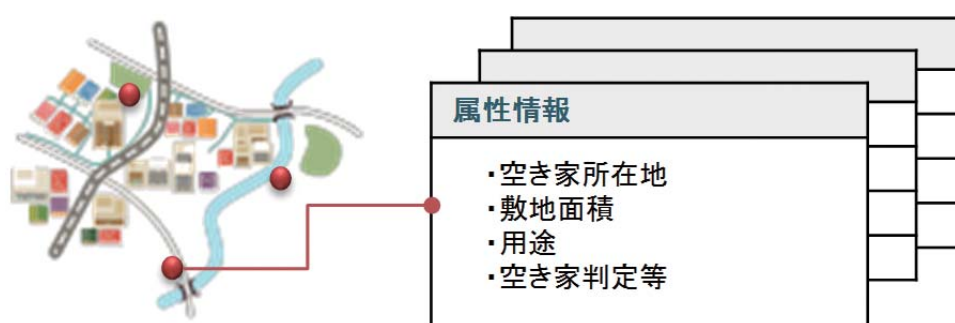
6. 奈良市空き家等管理データベース

(1) データベース整備の位置付け

特措法では、施策のひとつとして、市町村が空き家に関するデータベースの整備を行うという努力義務が定められました。奈良市においても、本調査結果を活用し、空き家データを管理していくためのデータベースを整備しました。

本調査で構築したデータベースは、奈良市統合型 GIS (Geographic Information System : 地理情報システム) と連携させることで、空き家データを地図上で管理していきます。

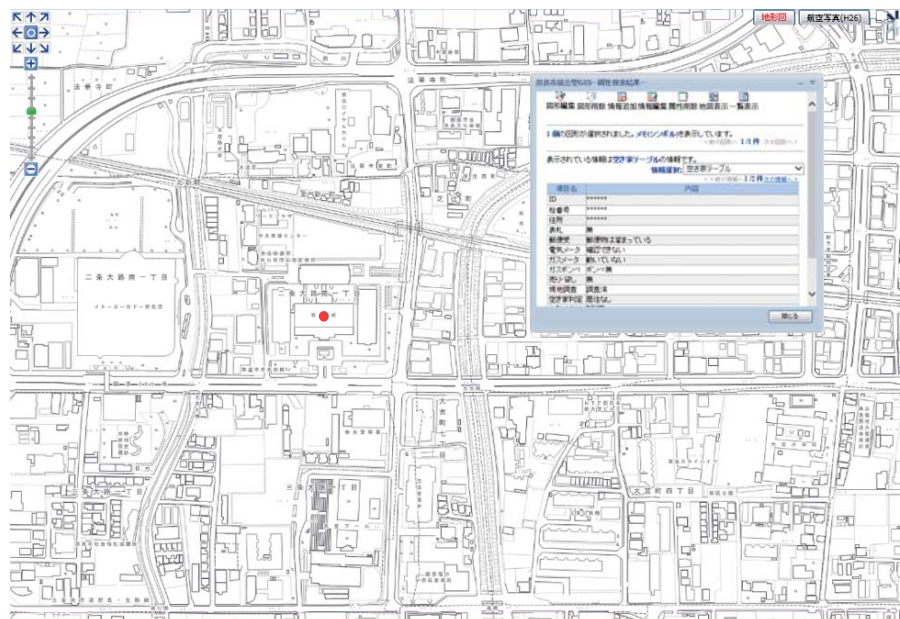
【図 21 空き家等管理データベースのイメージ】



(2) 空き家等管理データベースの活用

空き家等管理データベースは、実態調査によって得られた調査結果や市民等から寄せられた情報を一元管理するために構築されたもので、今後は市内の空き家等の適正管理及び利活用の促進等の施策を円滑に行うために活用します。

【図 22 空き家等管理データベースの画面イメージ】

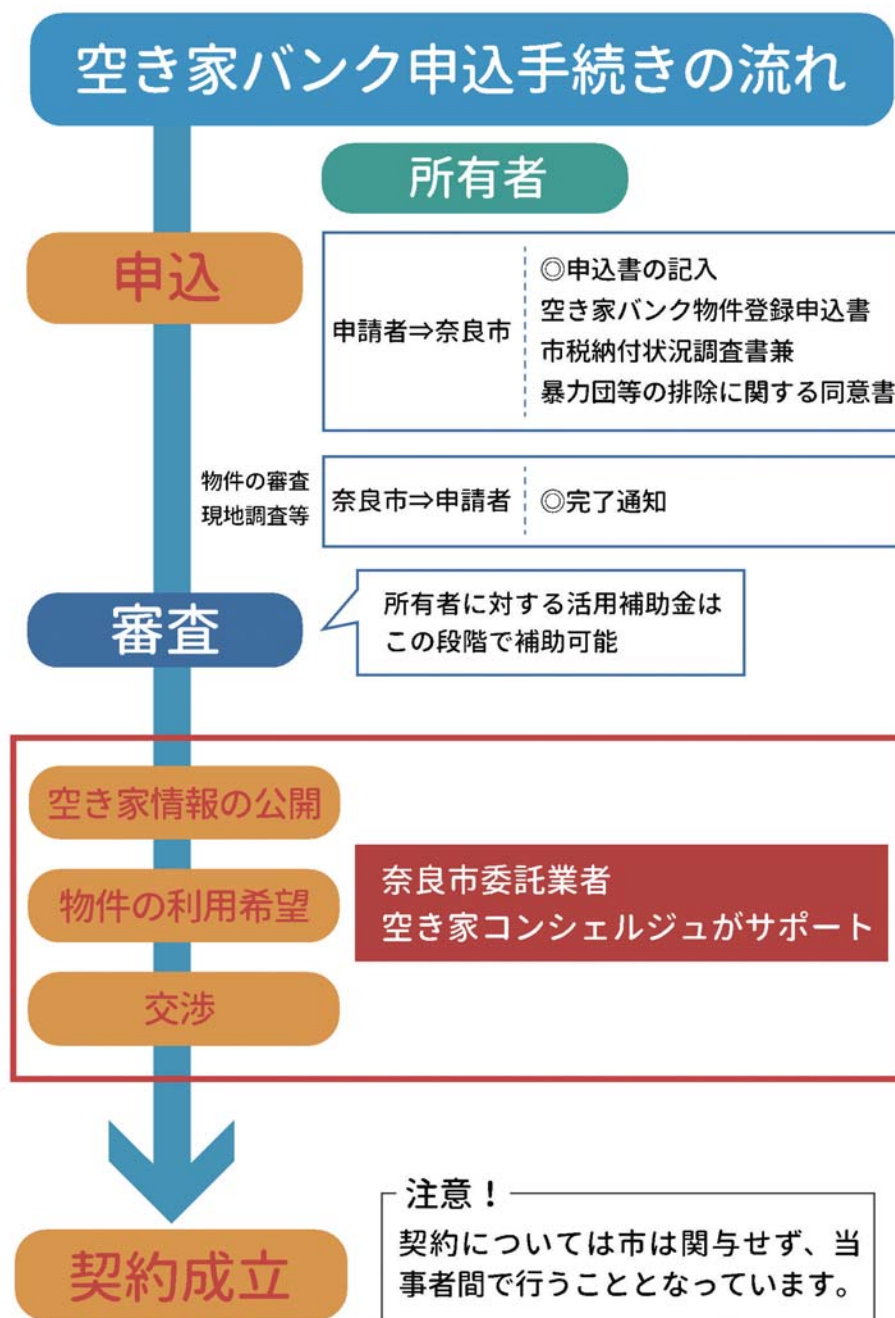


7. 奈良市空き家バンク

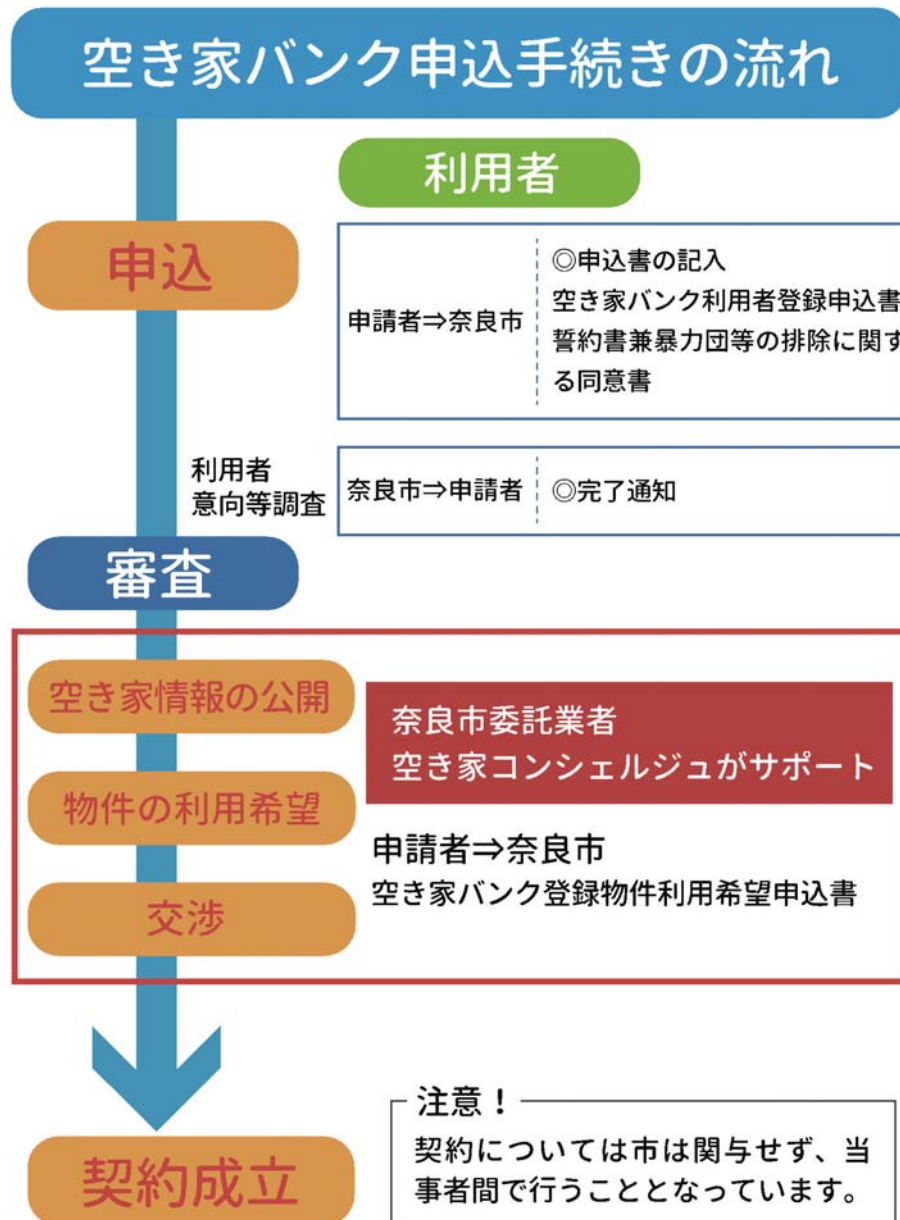
(1) 空き家バンク申込手続きの流れ

空き家の所有者は、申込書の記入を行い奈良市へ物件の登録を申請します。申請された物件は、審査や現地調査等を経て空き家バンク物件登録台帳への登録が完了します。登録された物件が契約成立に至るまでの過程は、空き家関連専門知識を持つ市の委託業者がサポートを行います。

【図 23 空き家バンク申込手続きの流れ（所有者）】



【図 24 空き家バンク申込手続きの流れ（利用者）】



奈良市空家等対策計画

平成28年3月

発行：奈良市市民生活部住宅課

〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目1-1

電話：0742-34-5175 FAX：0742-34-8236

E-mail：juutaku@city.nara.lg.jp

