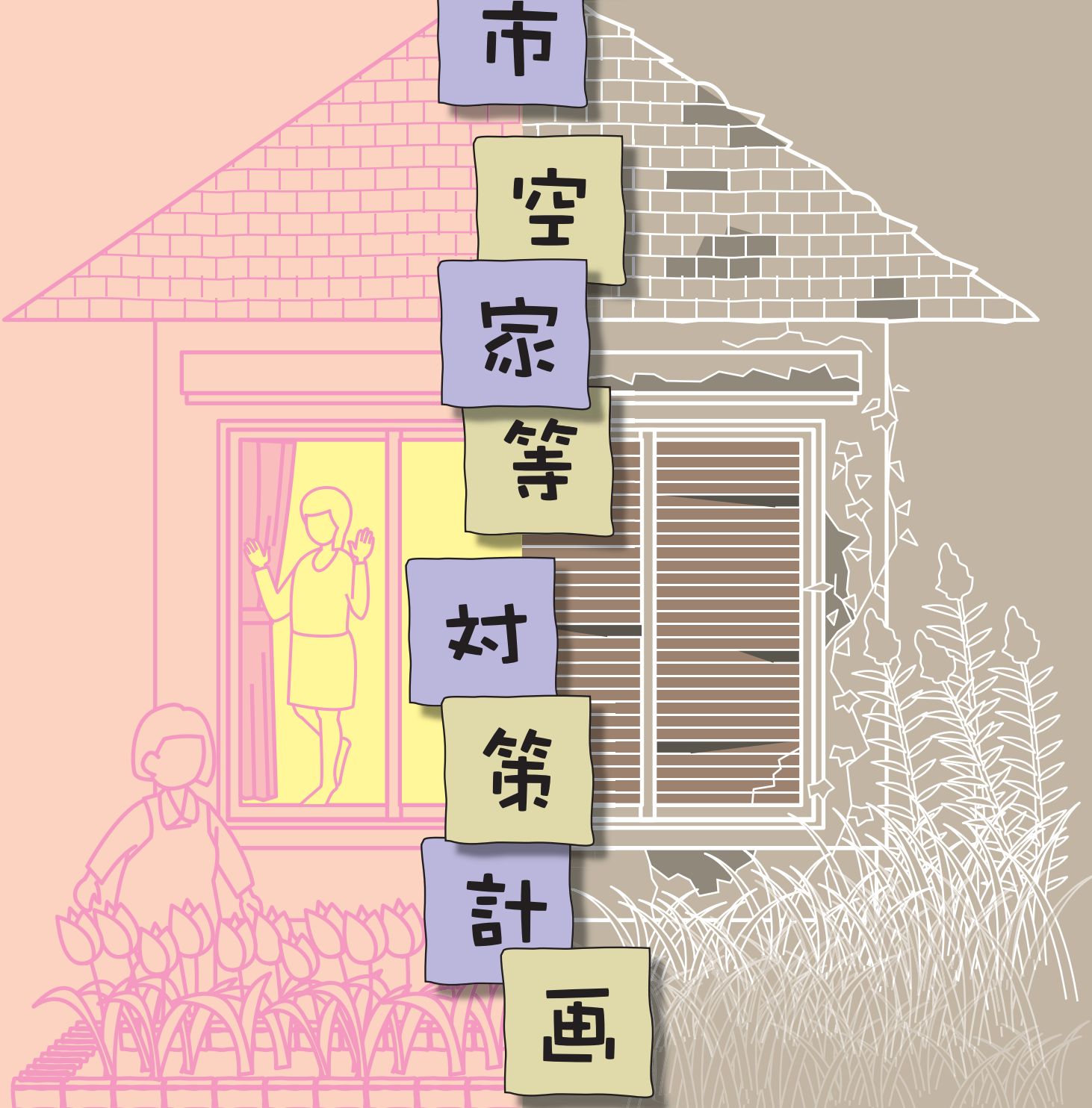


概要版

奈  
良  
市  
空  
家  
等  
村  
策  
計  
画



平成28年3月  
奈良市

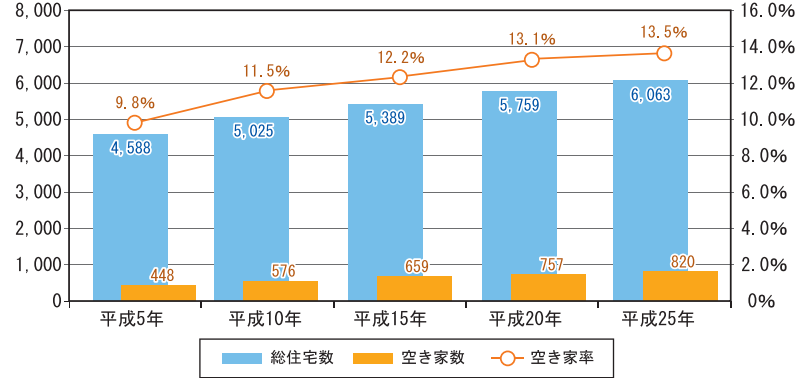


# 1 計画の概要

## 計画の背景と目的

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おり、平成25年には約820万戸、空き家率（総住宅数に占める空き家等の割合）は13.5%となっています。

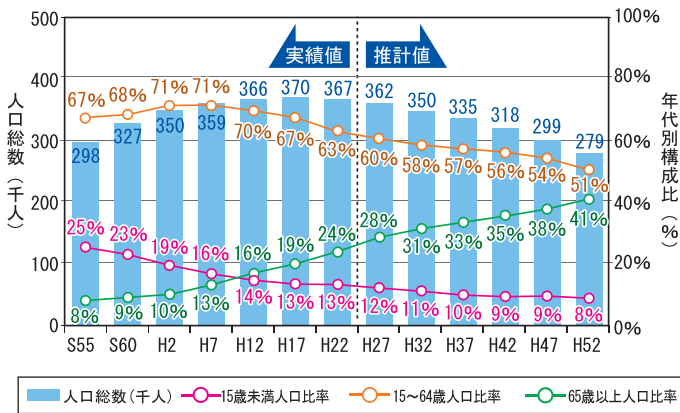
【グラフ1 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



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）

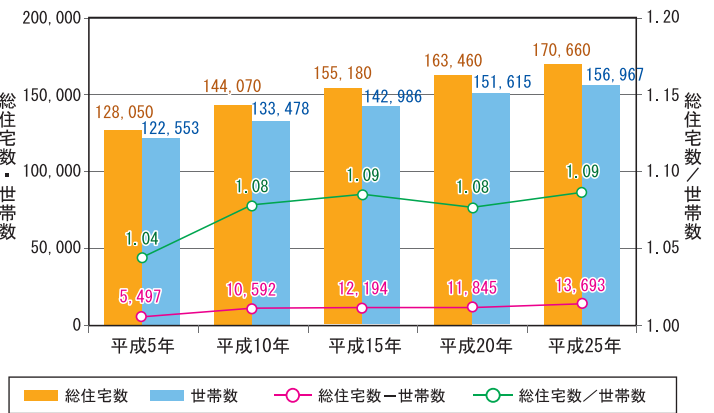
奈良市においても人口は減少傾向にあり、平成52年には平成22年時点より約24%減少し27万9千人程度となることを見込まれています。一方、総住宅数及び世帯数の推移に着目すると、常に総住宅数が世帯数を上回る傾向にあり、平成10年以降は、世帯数よりも1万戸以上超過している状態が続いていることから、今後もさらに空き家等が増加していくことが想定されます。

【グラフ2 奈良市の人口推移と将来推計人口】



出典：昭和55年～平成22年 各年国勢調査（総人口、年齢別人口比率）  
平成27年以降『第4次総合計画後期基本計画の人口推計（性別、年齢別）』奈良市

【グラフ3 奈良市の総住宅数・世帯数の推移】



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）  
世帯数：奈良市住民基本台帳 各年10月1日時点

適切な管理が行われていない空き家等は、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ともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立しました。

奈良市においても、この法律に基づき空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために「奈良市空家等対策計画」を策定しました。

## 計画の対象

本計画の対象となる空き家等は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項の「空家等」を対象とします。

### 「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<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって居住その他の使用がなされていない<sup>※3</sup>ことが常態<sup>※4</sup>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。

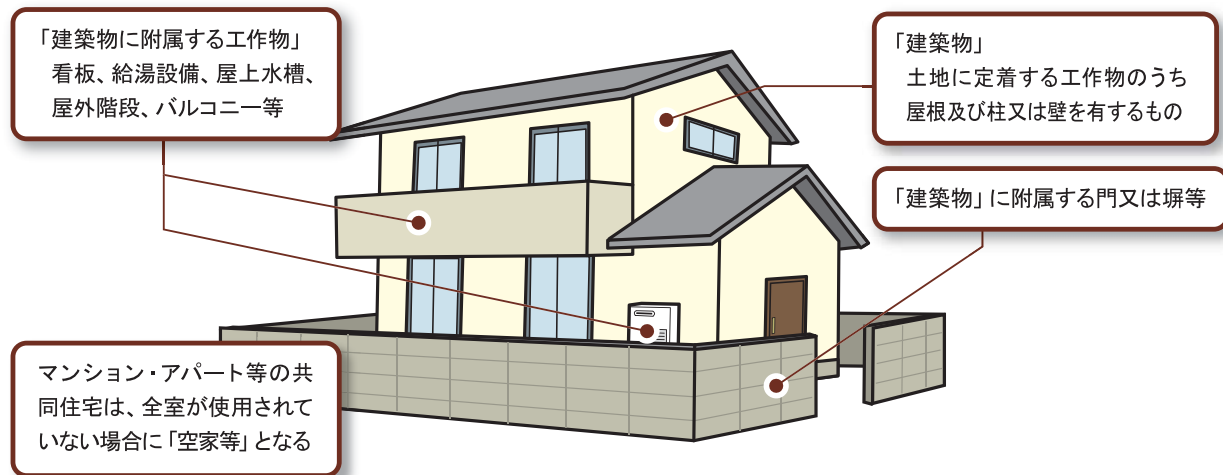
※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※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。

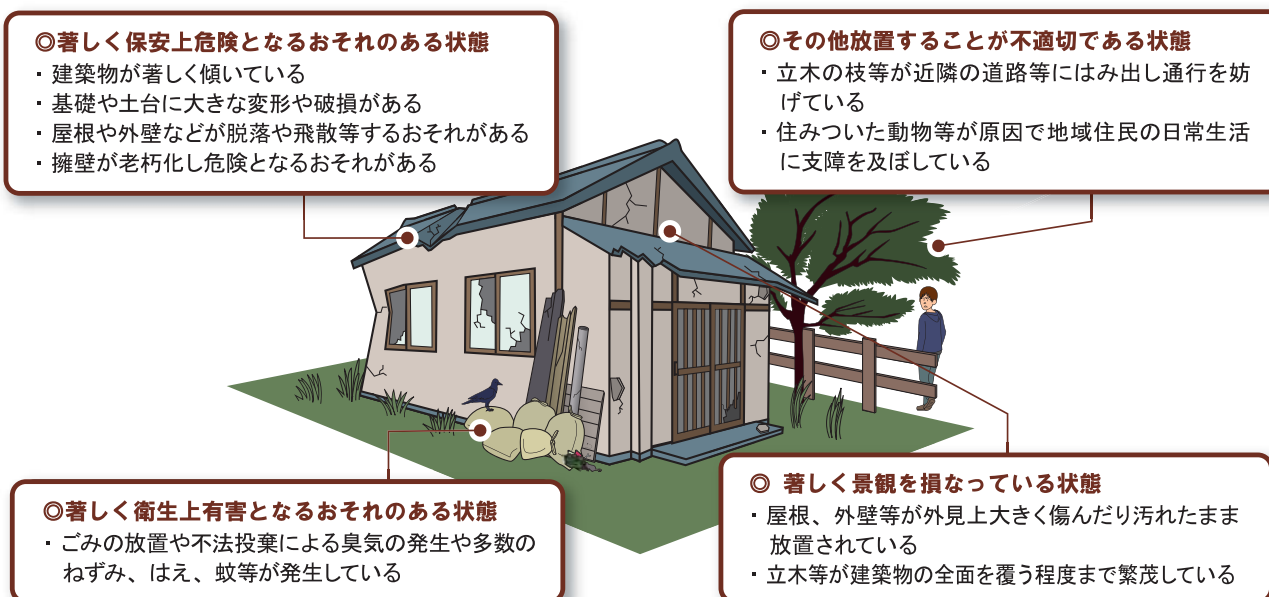
※4：「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

【図1 計画の対象となる「空き家等」】



空き家等のうち、保安、衛生、景観等の面で放置することが不適切な状態の空き家が「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「特定空家等」となります。

【図2 特定空家等の状態例】



奈良市における特定空家等の判断基準は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく特定空家等に対する措置に関するガイドラインを踏まえ、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」**

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	・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) 空家等に住みついた動物等が原因
- (3) 建築物等の不適切な管理等が原因

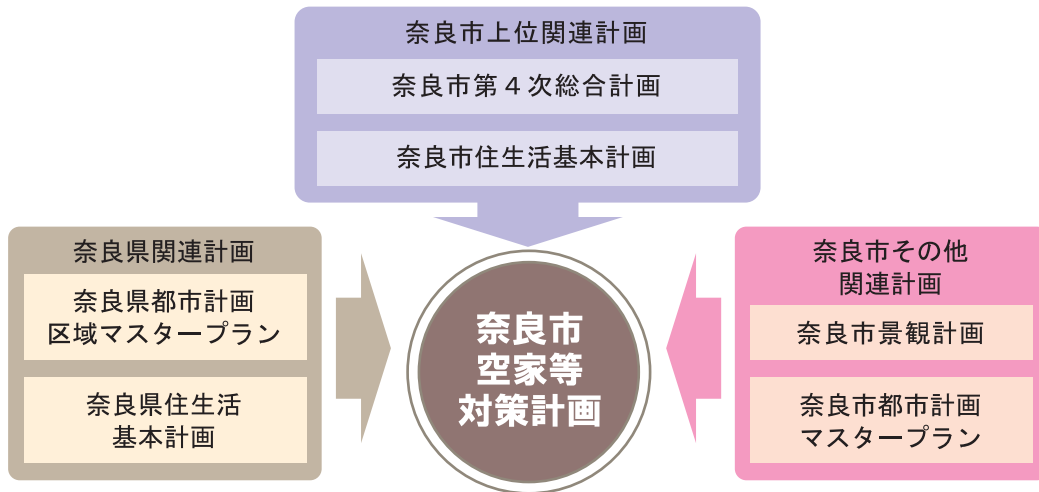
特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令及び行政代執行）については、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断します。

## 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4次総合計画」、「奈良市住生活基本計画」の下位計画として位置づけます。

また、「奈良市景観計画」、「奈良市都市計画マスタープラン」及び「奈良県都市計画区域マスタープラン」、「奈良県住生活基本計画」とも整合を図るものとします。

【図3 空家等対策計画の位置付け】

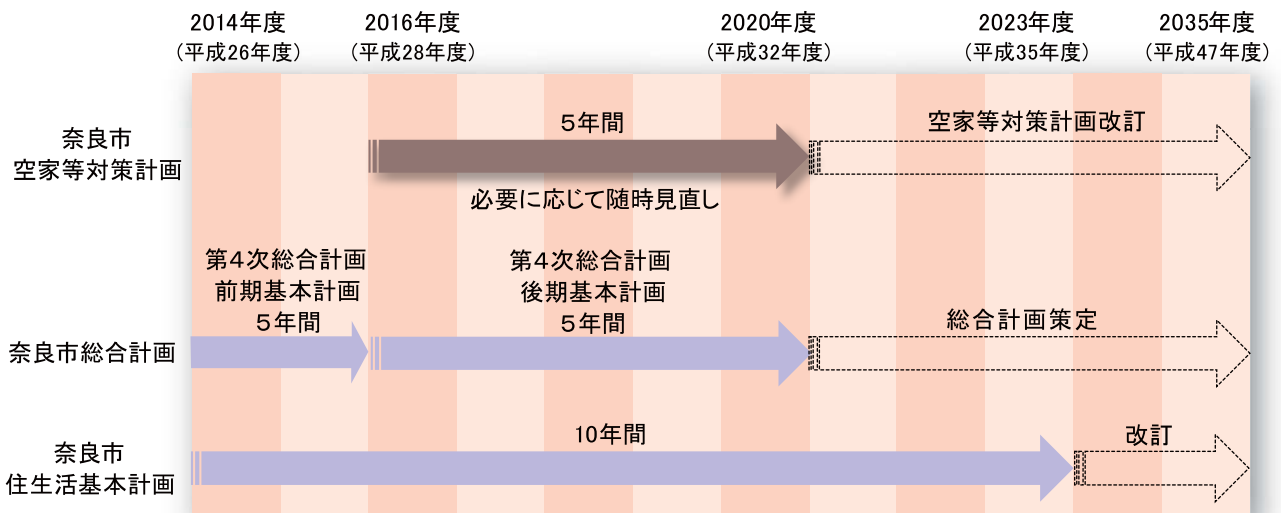


## 計画の期間

本計画の期間は、平成28年度から平成32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4 計画の期間】



## 計画の対象エリア

本計画は奈良市全域を対象とします。

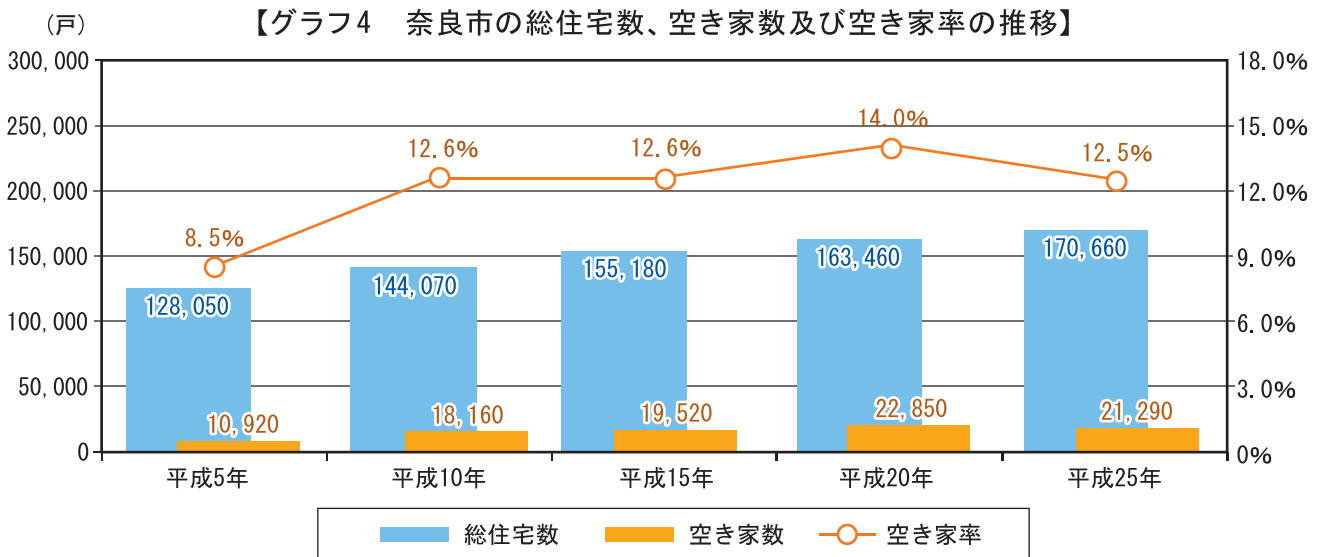


## 奈良市の空き家等の状況

### 空き家数及び空き家率

奈良市の空き家率は、平成10年以降横ばい傾向にあり、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。

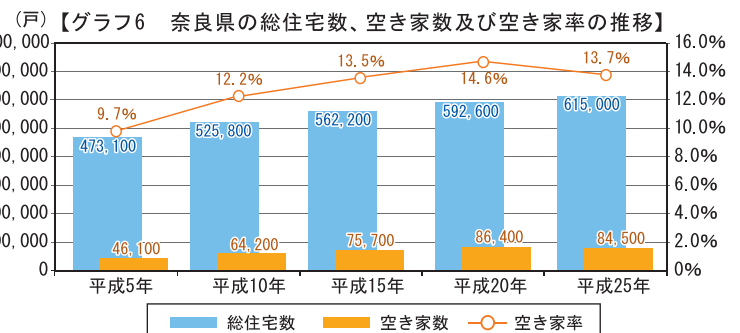
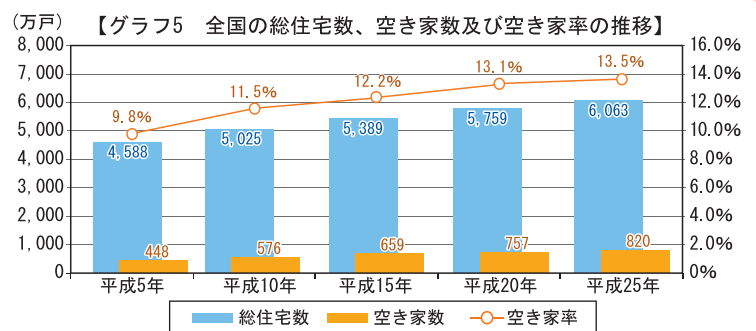
しかし、奈良市では人口が減少し、高齢化が進行している一方で、総住宅数は増加傾向にあることから、今後、さらに空き家等が増加していくことが想定されます。



### 全国および奈良県の状況

全国の空き家数は、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）も年々増加し、平成25年には13.5%となっています。

奈良県の空き家数は、平成5年は46,100戸、平成25年は84,500戸と増加傾向にあります。空き家率についても同様に、平成5年の9.7%から平成25年の13.7%まで増加しています。平成20年から25年にかけてやや減少傾向にありますが、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。



このページのグラフの出典：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)

## 種類別にみた空き家等の状況

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】

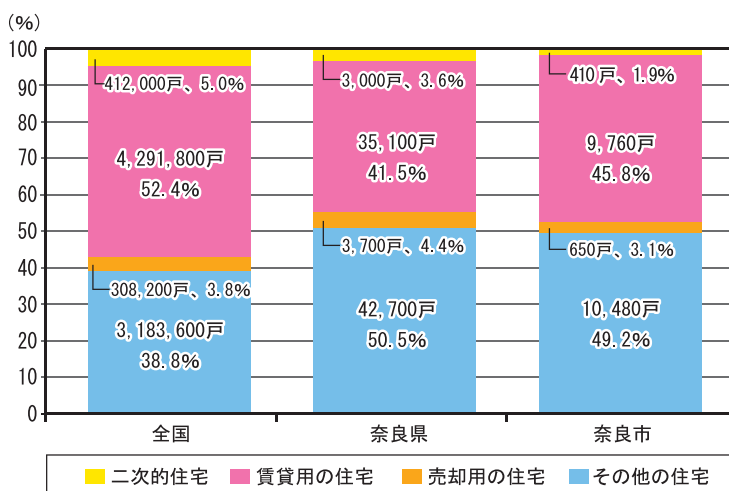
種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

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)

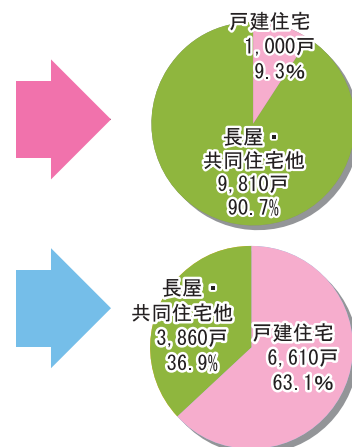
平成25年度の空き家の種類別の割合を見ると、「その他の住宅」は、全国で38.8%、奈良市では49.2%であり、全国と比べて奈良市は「その他の住宅」に区分される空き家の割合が多くなっています。奈良市の「その他の住宅」の建て方別の内訳を見ると、戸建住宅が63.1%と過半数を占めており、一方「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」では、戸建住宅は9.3%で、長屋や共同住宅等が9割以上を占めています。

「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7 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)

※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。

## 調査の内容

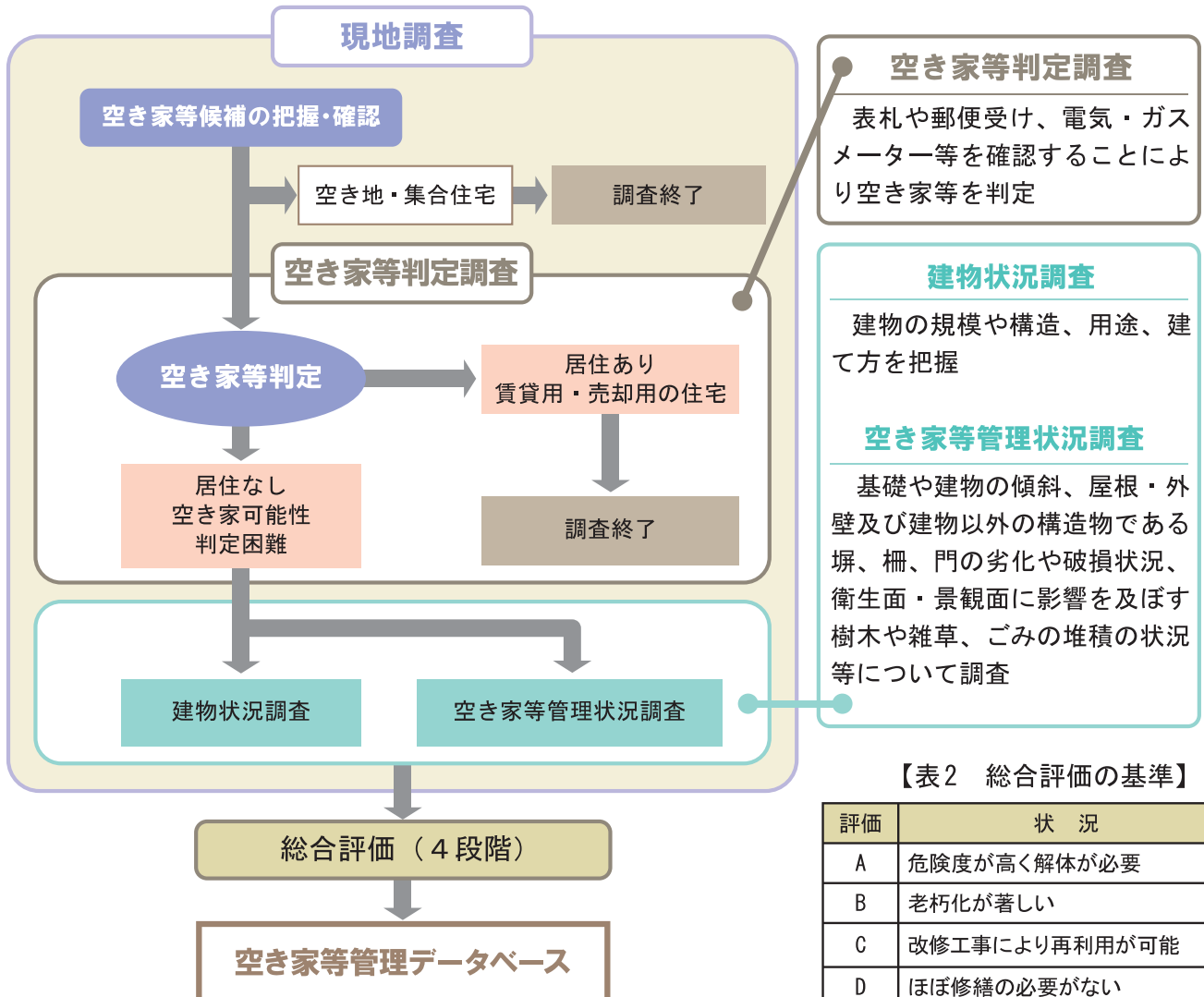
奈良市全域の空き家等の実態を把握することを目的として、空き家等実態調査を実施しました。

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、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。

調査の時期	平成 27 年 5 月 28 日 ~ 平成 27 年 12 月 18 日
調査区域	奈良市全域
対象空き家等	「空き家等」のうち、共同住宅、賃貸用・売却用の住宅を除いたもの
調査手法	【机上調査】水道閉栓データをもとに空き家等候補の抽出 【現地調査】空き家等候補及び情報提供のあった物件の調査

## 現地調査の概要

【図5 現地調査のフロー】



### 空き家等判定調査

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を判定

### 建物状況調査

建物の規模や構造、用途、建て方を把握

### 空き家等管理状況調査

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

【表2 総合評価の基準】

評価	状況
A	危険度が高く解体が必要
B	老朽化が著しい
C	改修工事により再利用が可能
D	ほぼ修繕の必要がない



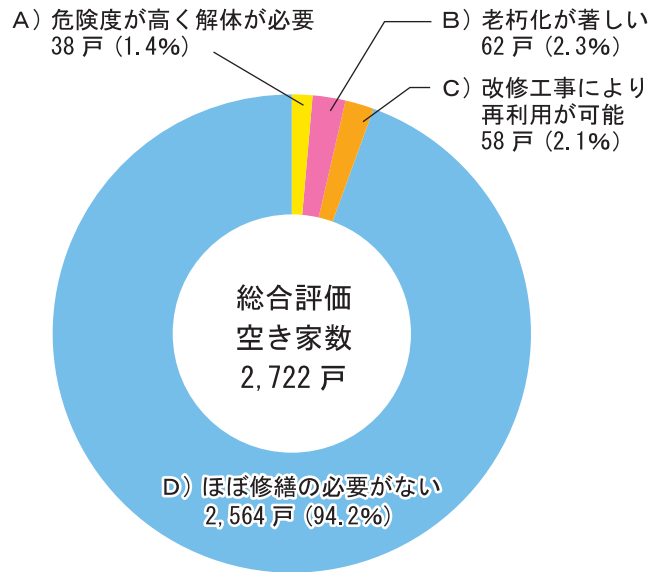
## 調査の結果

### 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。

【グラフ8 総合評価の結果】



### 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。\* 【図6 各中学校区の空き家率】

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。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。



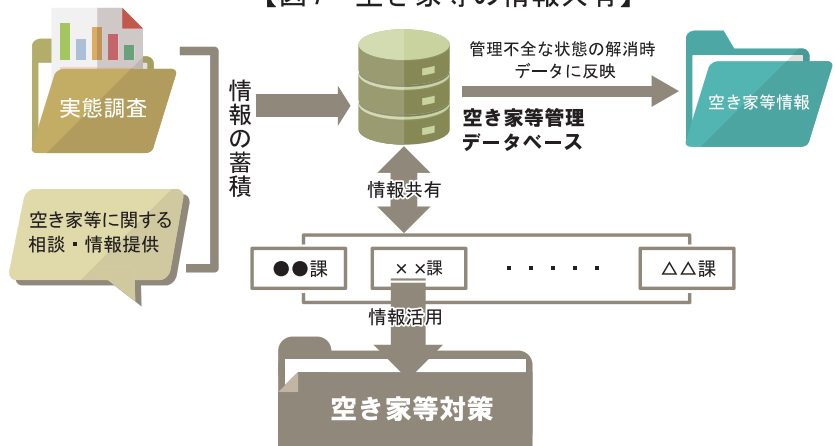
\*ゼンリン住宅地図データ(H25)の「個人家屋」数を住宅総数として空き家率を算出

### 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7 空き家等の情報共有】



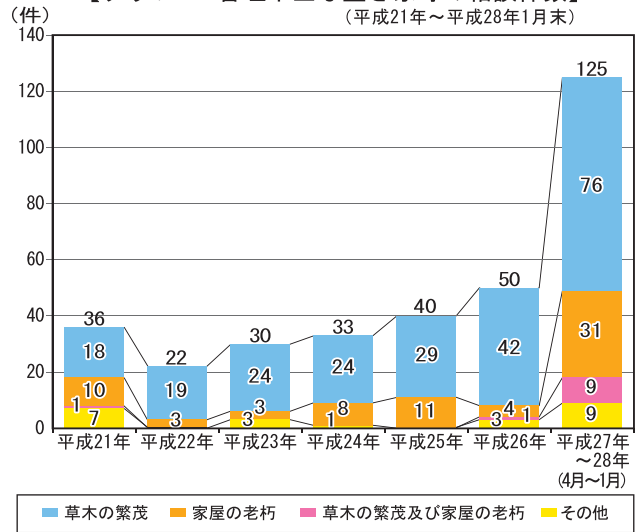
# 奈良市の空き家等対策の取り組み

奈良市では、平成27年度から「空家等対策の推進に関する特別措置法」の成立を受け、住宅課が総合窓口となり、草木の繁茂や家屋の老朽等の管理不全な空き家等に関する相談に対応しています。

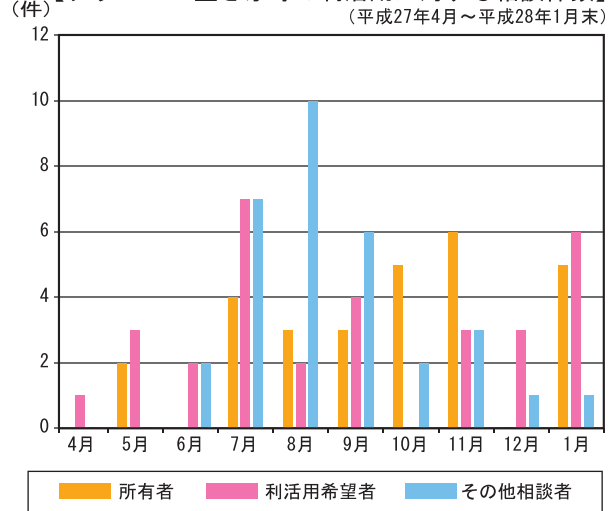
空き家等の利活用に関する取り組みとしては、平成24年10月から「ならまち町家バンク」を設立し、町家の所有者等への登録促進や、専用ホームページによる利活用希望者への物件情報提供を行っています。

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9 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)



【グラフ10 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8 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】



【図9 空き家相談窓口のチラシ】



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。

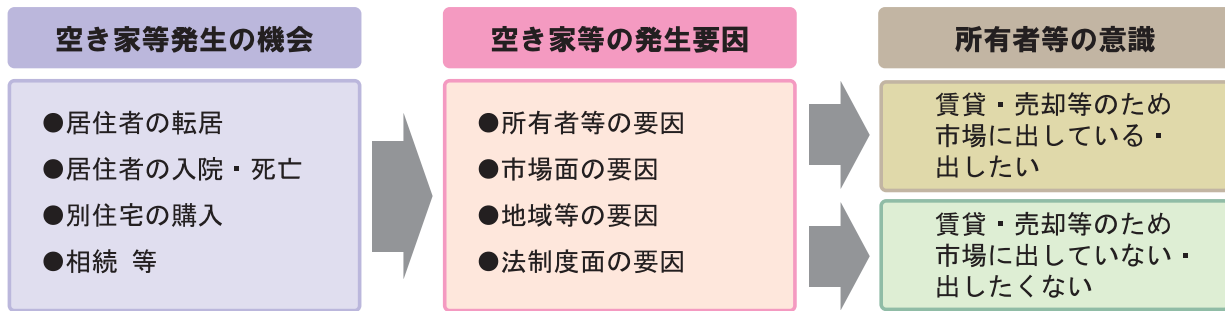
そのため、空き家等の発生抑制に取り組み、発生した空き家等が管理不全とならないように適切な管理を促進させるとともに、地域の特性を踏まえ、町家等の空き家を利活用していくことにより歴史的なまちなみを保全していくことも必要です。

### ■空き家等の発生要因と課題

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10 空き家等の発生の機会と要因】



<b>所有者等の要因</b>	所有者が複数、遠方居住で対応が進まない、活用や除却等の費用がかかる、貸すことに対する不安がある、管理者としての意識が低い、活用や除却の意向がない、所有者の特定ができない 等
<b>市場面の要因</b>	売買価格や家賃、間取りや立地環境等において需給のマッチングが成立しない 等
<b>地域等の要因</b>	地域住民から所有者に働きかけることが難しい、先進事例等の情報が不足しており対応が分からない 等
<b>法制度面の要因</b>	接道要件や用途等の制約により売買や再建築が困難、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 等



## 空き家等対策の基本的な考え方及び計画の目標

### 基本的な考え方

**【1】安全でだれもが住みたいと思う魅力あるまちづくりをめざして総合的に空き家等対策を推進します。**



適切に管理されていない空き家等が防災、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、空き家等の発生を抑制するとともに、適切な管理が行われていない空き家等については所有者等に適切な管理を働きかけ、特定空き家等に対しては必要に応じて措置を行っていきます。また、空き家等の所有者等に対する情報提供や空き家バンク等により市場流通化を進め、移住・定住を促進します。

**【2】空き家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・地域・事業者等が連携、協働して空き家等対策に取り組みます。**



空き家等の適切な管理は、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」第3条に掲げられているように所有者等の責務ですが、経済的、時間的、距離的な事情等から適切に管理されていない空き家等が発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうした状況を放置できないことから、所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・地域・事業者等がそれぞれの立場で連携、協働して空き家等対策に取り組みます。

### 計画の目標

**【1】安全で良好な環境のまちづくり**

適切に管理されていない空き家等が防災、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、そうした空き家等を解消し安全で良好な環境のまちづくりを目指します。

**【2】移住・定住促進による活気のあるまちづくり**

適切に管理されている空き家等の情報を移住希望者や空き家等への居住希望者に対し提供することにより、移住・定住促進を図り、活気のあるまちづくりを目指します。

**【3】歴史的まちなみを保全・活用したまちづくり**

奈良市の大きな魅力である、豊かな自然環境を背景とした、文化遺産と調和した景観を損なうことのないよう、空き家等の適切な管理を進めるとともに、歴史的に趣のある家屋を活用していくことにより、歴史的まちなみを保全・活用したまちづくりを目指します。



## 空き家等対策の基本的施策等

空き家等の対策は、その空き家等の状態や段階に応じて実施する施策が異なります。そのため、空き家等の状態や段階に応じた視点に基づき施策に取り組んでいきます。

【図11 家屋の状態と対策の視点】



住宅は所有者の個人的資産であると同時に、社会的な資産でもあり継続的に引き継いでいくことが重要です。そのためには、住宅が良好な状態であることが必要であり、新築・リフォーム等により良質化を図っていくとともに、地域や都市の活力を向上させるために、空き家等の利活用や建て替えなどを行い、流通を促進させることも必要です。

こうした考えのもと、空き家等対策は、空き家化の予防・発生抑制、空き家等の適正管理の促進、空き家等の利活用の促進、管理不全な空き家等の解消、跡地等の利活用の促進の観点から、必要な推進体制を整備し、計画的、体系的に施策を進めていく必要があります。

### 空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策

<b>情報提供・啓発による予防・発生抑制</b>
市広報誌や市ホームページ等による情報提供
<b>良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制</b>
耐震化に伴う改修制度の活用促進
住宅の品質向上の促進
適切かつ良好な維持管理の促進
住宅のリフォーム等の促進
<b>地域特性を活かした魅力ある住まい・まちづくりによる予防・発生抑制</b>
歴史的なまちなみや自然環境などの維持・保全
奈良町都市景観形成地区の景観形成の誘導
地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）による景観形成の誘導
地域と連携した良質なまちづくりの推進

## 空き家等の適正管理を目的とした施策

<b>所有者等を対象とした意識啓発</b>
セミナーや講演会、相談会の開催による意識啓発
市広報誌、市ホームページ、パンフレット等による意識啓発
<b>所有者等を対象とした相談対応</b>
空き家等に関する相談窓口の開設・設置
専門家団体、関連者団体との連携等

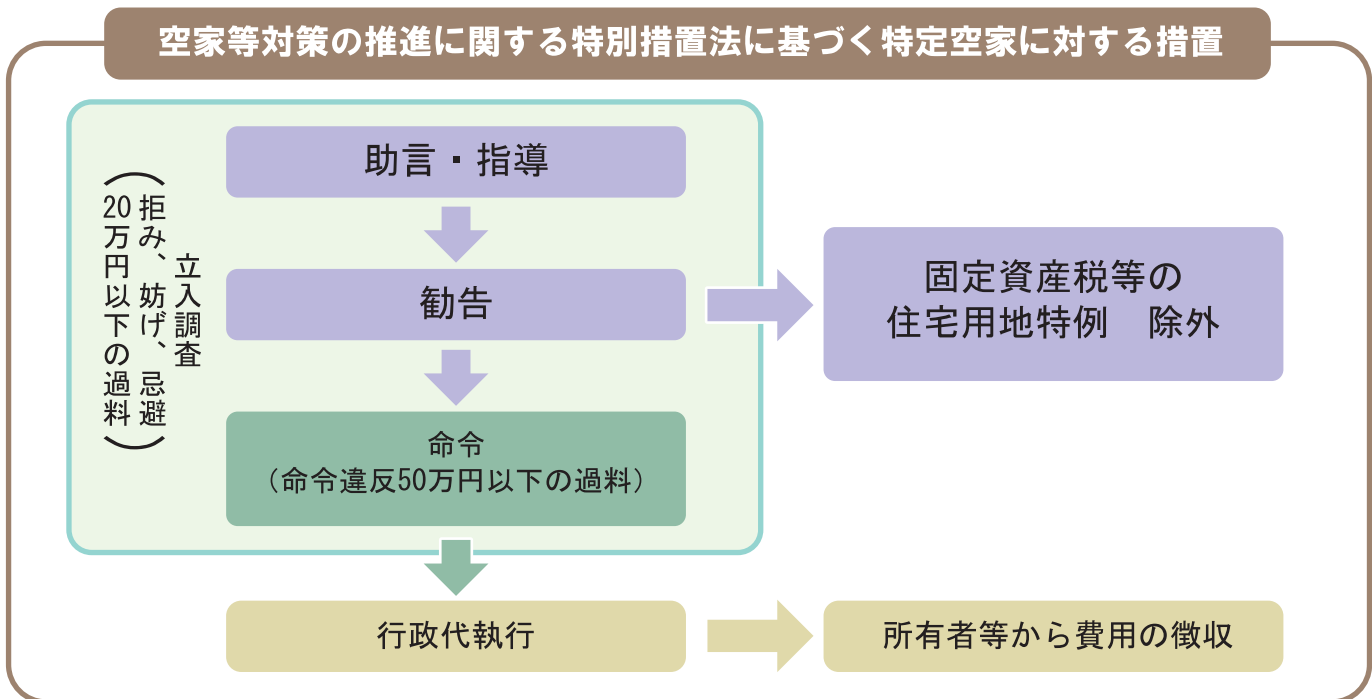
## 空き家等の利活用の促進を目的とした施策

<b>所有者からの利活用可能な空き家情報の把握</b>
アンケート調査等による所有者等の利活用に関する意向把握
<b>空き家等の所有者への情報周知</b>
空き家等の利活用促進に関する制度等の情報提供や働きかけ
セミナー、講演会、相談会の開催
<b>市場流通の活性化</b>
市の助成・融資制度の活用
空き家流通促進のための連携体制づくり (不動産鑑定士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、税理士等)
<b>空き家バンクの充実</b>
空き家セミナーや個別相談会の開催による空き家バンク対象物件の掘り起こし
空き家バンク窓口職員の研修
窓口による相談の受付
<b>国・県・各種団体・地域との連携</b>
国の各種補助事業等の活用
一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用促進
地域の集会所としての活用検討
体験滞在者向け施設、居住体験家屋等としての活用
<b>定住・移住促進事業との連携</b>
移住相談拠点としての活用
移住後の定住・定着支援（就職相談、福祉サービスとの連携など）
<b>庁内関連部署（関連事業）との連携</b>
地域商店街活性化事業との連携

## 管理不全な空き家等の解消を目的とした施策

<b>適切な管理及び除却に向けた指導</b>
管理不全な状態の空き家等の所有者等への指導
所有者調査及び立入調査の実施
<b>特定空き家等の解消</b>
法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）
国の各種補助制度等の活用促進
除却費用に対する補助制度の整備

【図12 特定空き家等に対する措置の流れ】



## 跡地等の利活用の促進を目的とした施策

<b>地域による跡地活用対策</b>
広場・駐車場等地域利用のための跡地整備に関する支援
跡地の利活用に関する住民意見の反映の場づくり

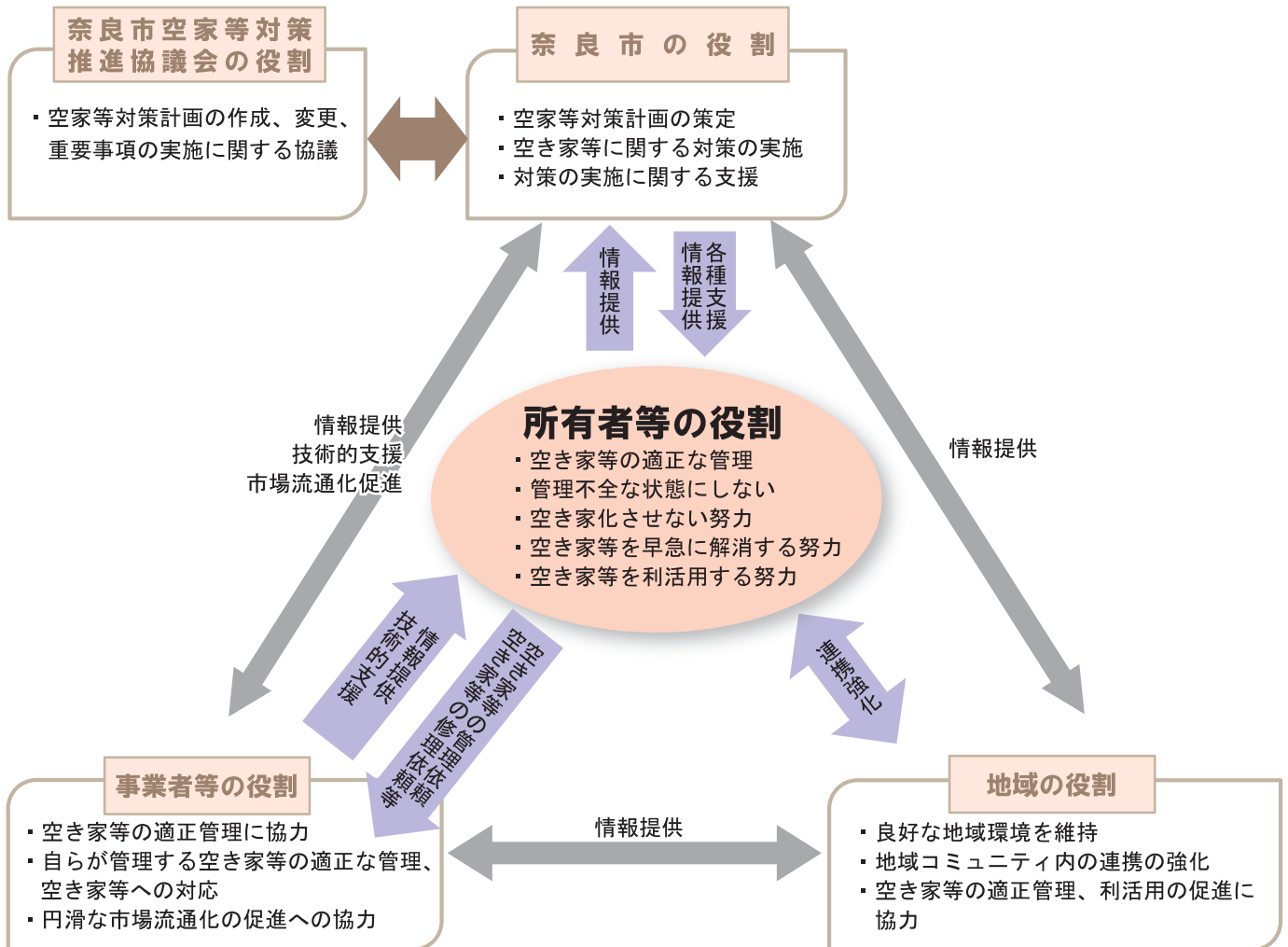
## 空き家等対策を推進するための庁内推進体制の構築

<b>庁内体制の構築</b>
庁内関連部署との連携
<b>市民等からの相談への対応</b>
常設相談窓口の開設と職員研修の実施

## 主体別の役割

空き家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく事業者や地域住民の協力による対応が不可欠です。市、地域、事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空き家等に関する対策に取り組むことが必要です。

【図13 主体別の役割】



## 計画の進行管理

空き家等は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、空き家等対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要となります。

そのため、本計画の進行について定期的に奈良市空家等対策推進協議会に報告し、検証を行い必要に応じて計画の見直しを行います。