

# 奈良市空き家等実態調査

## 報告書



## 目 次

第1章 調査の目的と奈良市の状況	1
1. 調査の目的	1
2. 奈良市の状況	2
(1) 人口・世帯等の状況	2
(2) 空き家等の状況	5
第2章 調査の概要	11
1. 調査概要	11
(1) 調査の時期	11
(2) 調査区域及び対象空き家等	11
2. 調査実施手順	12
(1) 机上調査	12
(2) 現地調査	13
(3) 総合評価	19
第3章 机上調査結果	22
1. 机上調査の概要	22
(1) 調査手法の概要	22
(2) 利用したデータの諸元	23
2. 水道閉栓データの整理	24
3. アドレスマッチング処理	25
(1) データ準備	25
(2) 処理の実施	26
4. 調査結果	29
第4章 現地調査結果	30
1. 空き家数	30
(1) 空き家候補と現地調査結果	30
(2) 地区別空き家数	30
2. 空き家等の状況	33
(1) 建て方	33
(2) 空き家等の状況	35
(3) 敷地の状況	40

(4) 総合評価 .....	42
<b>第5章 空き家等管理データベース .....</b>	<b>43</b>
1. データベース整備の位置付け .....	43
2. 空き家等管理データベースの活用 .....	43
(1) 空き家等の適正管理の促進 .....	43
(2) 空き家等利活用の促進 .....	44
<b>第6章 調査結果の分析 .....</b>	<b>45</b>
1. 空き家等の状況 .....	45
(1) 総合評価A・Bの空き家等の状況 .....	48
(2) 総合評価C・Dの空き家等の状況 .....	48
2. 空き家等分布の傾向 .....	49
(1) 土地利用状況に関する項目 .....	49
(2) 社会環境に関する項目 .....	54
(3) 防災・減災に関する項目 .....	57
(4) 生活利便性に関する項目 .....	62

【調査結果分析図】 P72～P144

# 第1章 調査の目的と奈良市の状況

## 1. 調査の目的

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います。

奈良市におきましても、人口は平成17年の37万人をピークに減少傾向にあり、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が見込まれています。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。

こうした空き家等の中には、適切な管理が行われていないものもあり、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利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」（以下、特措法）が成立しました。

本調査は、特措法の完全施行を受け、今後必要となる空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等の実態を把握することを目的として実施しました。

## 2. 奈良市の状況

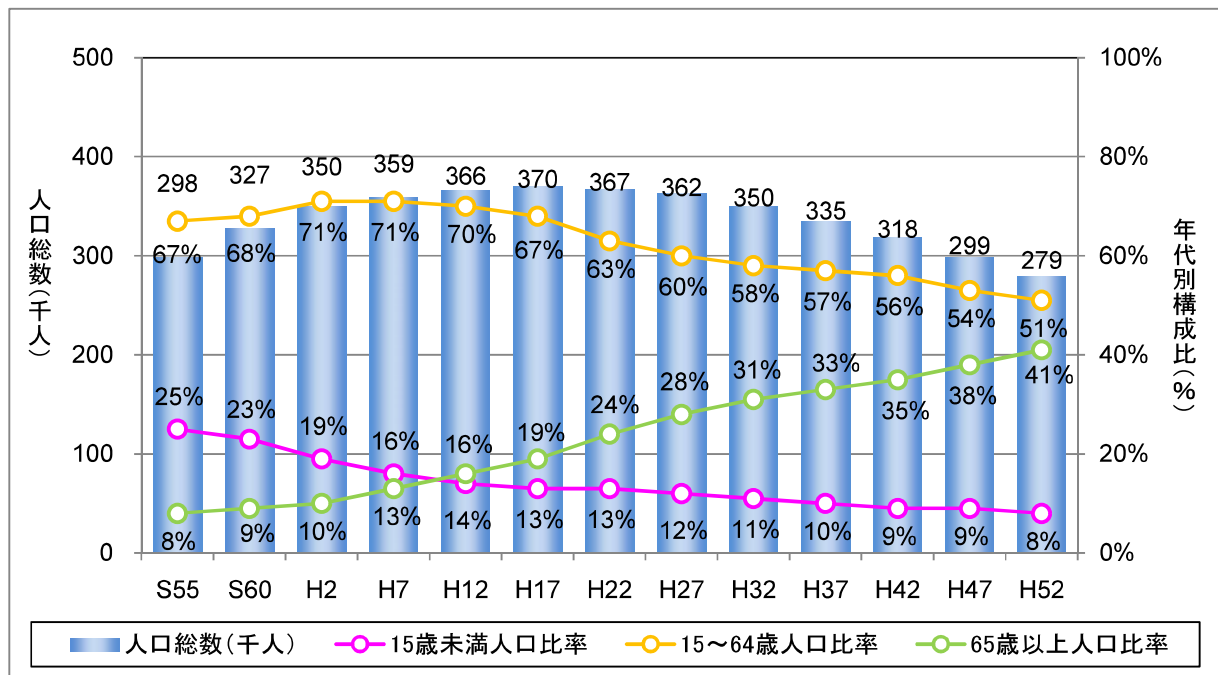
### (1) 人口・世帯等の状況

#### ① 人口・世帯数

奈良市の人口及び世帯数には以下の傾向が見られます。

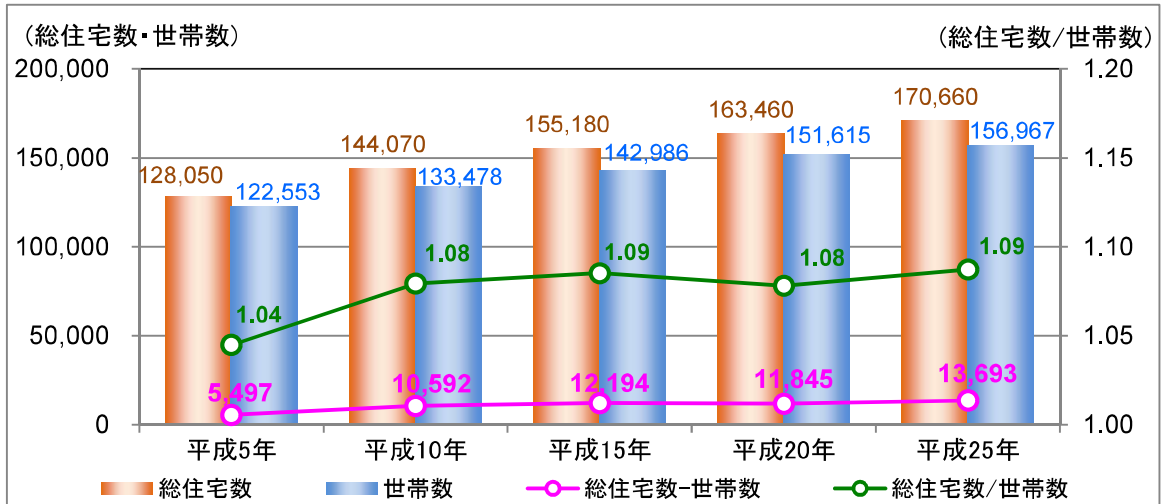
- ・ 人口は平成 17 年の 37 万人をピークに減少に転じ、今後も減少すると推計されています。
- ・ 少子高齢化が進行し、15 歳未満人口比率が 13%（平成 22 年）から 8%（平成 52 年）に減少するとともに、65 歳以上人口比率が 24%（平成 22 年）から 41%（平成 52 年）への大幅な上昇が推計されています。
- ・ 世帯数は年々増加傾向にあり、人口が減少に転じた平成 17 年以降も増加しています。
- ・ 総住宅数は世帯数同様に増加傾向にあります。また、総住宅数が世帯数を上回る傾向にあり、世帯数よりも 1 万戸以上超過している状態が続いています。

図 1.1 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

図 1. 2 奈良市の総住宅数・世帯数の推移



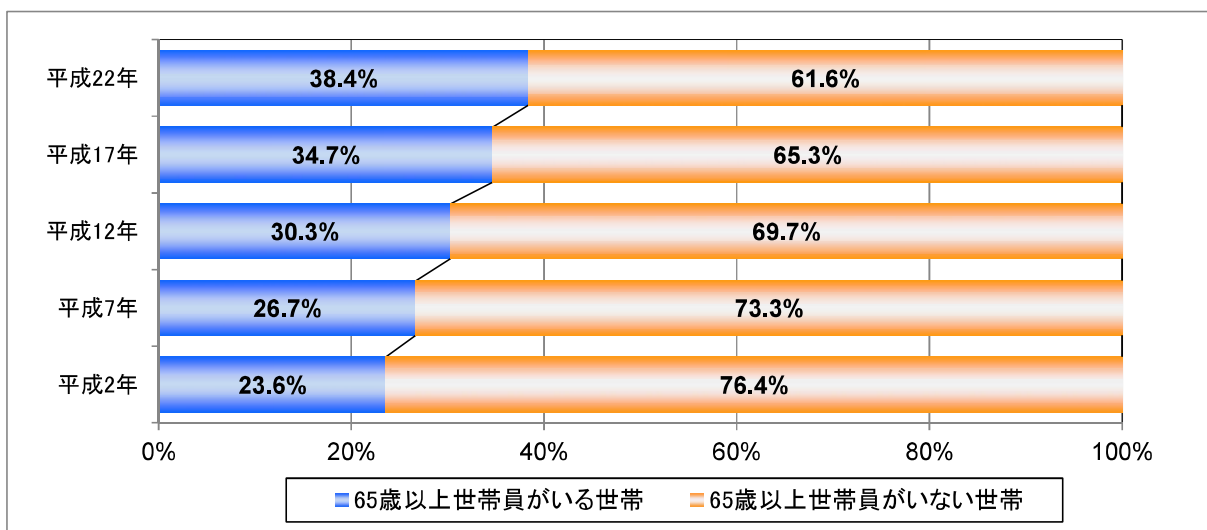
出典：平成5年 「住宅統計調査結果」(総務庁統計局)  
 平成10年～平成25年 「住宅・土地統計調査結果」(総務庁・総務省統計局)  
 世帯数：奈良市住民基本台帳 各年10月1日時点

② 65歳以上世帯員の有無による世帯の状況

奈良市の65歳以上世帯員の有無による世帯の状況には以下の傾向が見られます。

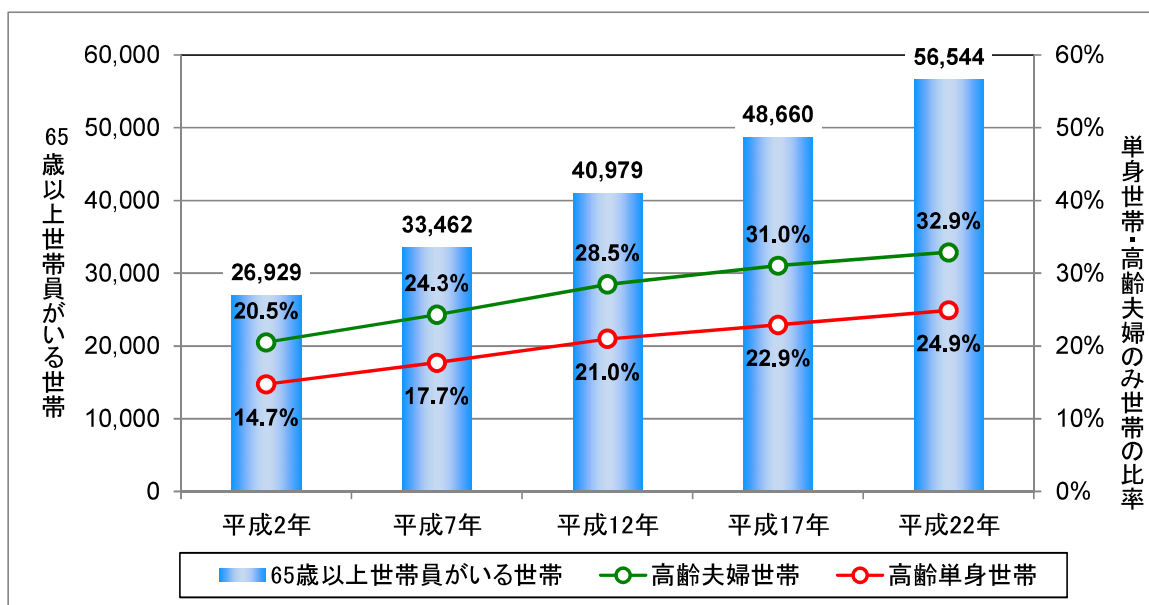
- ・ 65歳以上世帯員のいる世帯の割合は年々高くなっており、平成2年から平成22年にかけて約15%増加しています。
- ・ 65歳以上世帯員のいる世帯のうち、単身世帯及び高齢夫婦のみの世帯ともに増加しており、平成2年から平成22年にかけて10%以上増加しています。

図 1. 3 65歳以上世帯員のいる世帯・いない世帯の推移



出典：平成2年～平成22年 各年国勢調査

図 1. 4 65 歳以上世帯員がいる世帯の内訳



※ 高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組の一般世帯 (他の世帯員がないもの)  
 高齢単身世帯：「65 歳以上の世帯員 1 人のみの世帯」

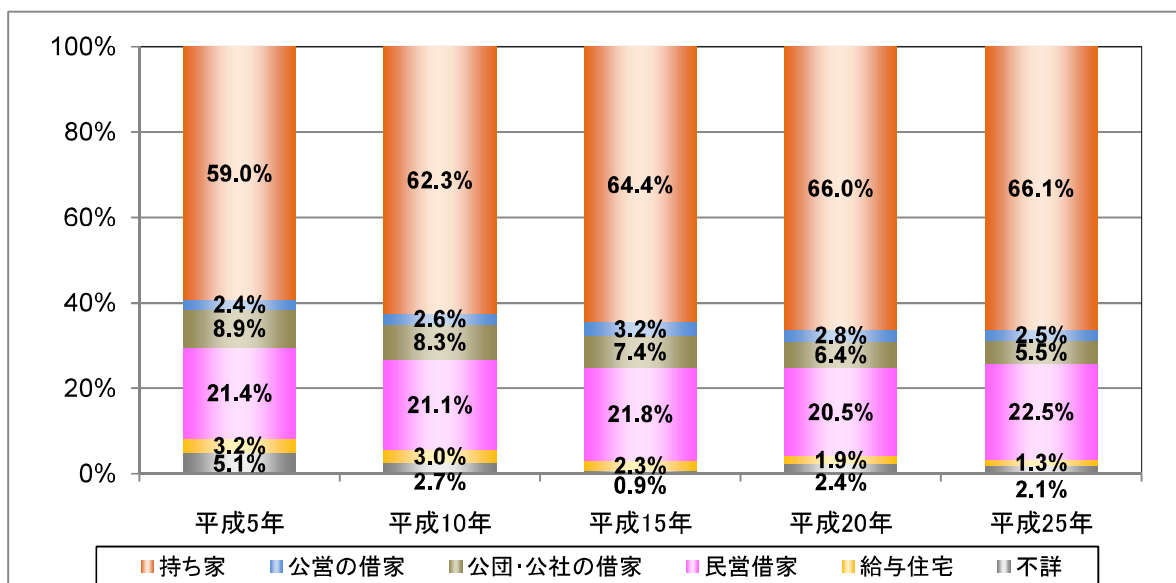
出典：平成 2 年～平成 22 年 各年国勢調査

### ③ 住宅の所有形態

奈良市の住宅所有形態には以下の傾向が見られます。

- ・ 「持ち家」の比率が上昇し「公団・公社の借家」の比率が減少傾向にあります。
- ・ その他の所有形態の比率はほぼ横ばい傾向にあります。

図 1. 5 奈良市の住宅の所有形態の推移



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)

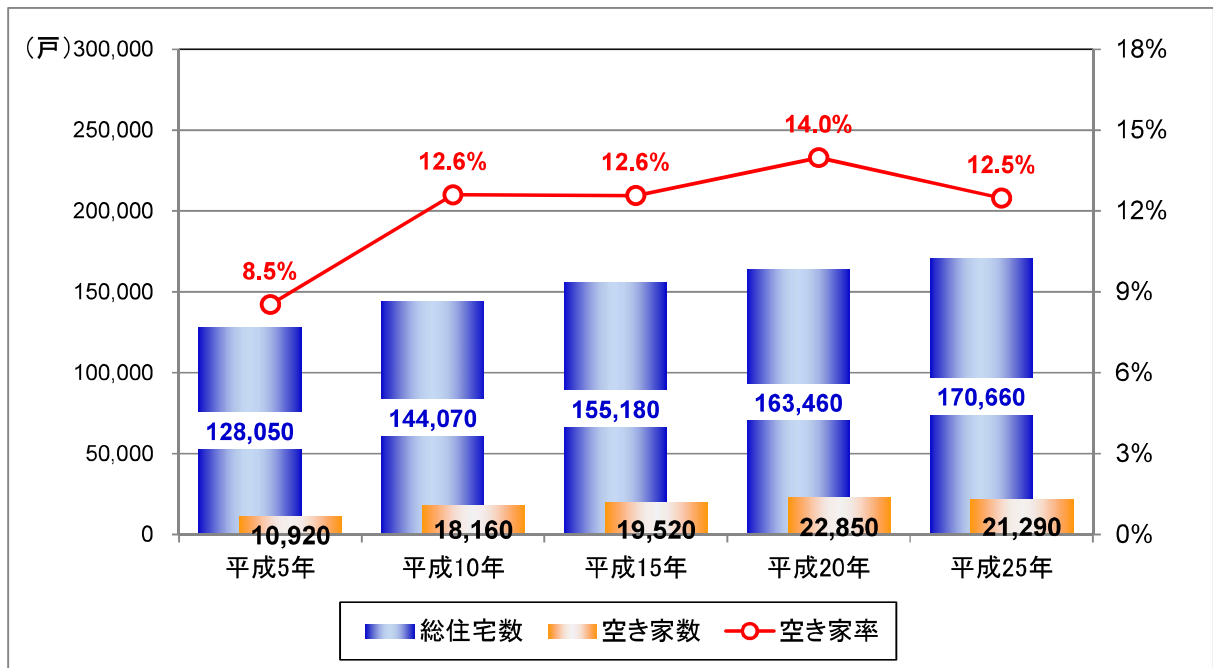
## (2) 空き家等の状況

### ① 空き家数の推移

国の調査による奈良市の空き家の状況には、以下の傾向が見られます。

- ・ 奈良市の空き家率は、平成10年以降全国や奈良県の増加傾向とは異なり横ばい傾向にあります。
- ・ 奈良市の平成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加は見られますが、平成10年以降は概ね12.5~12.6%で推移しています。
- ・ 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、さらに空き家等が増加していくことが想定されます。

図1.6 奈良市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

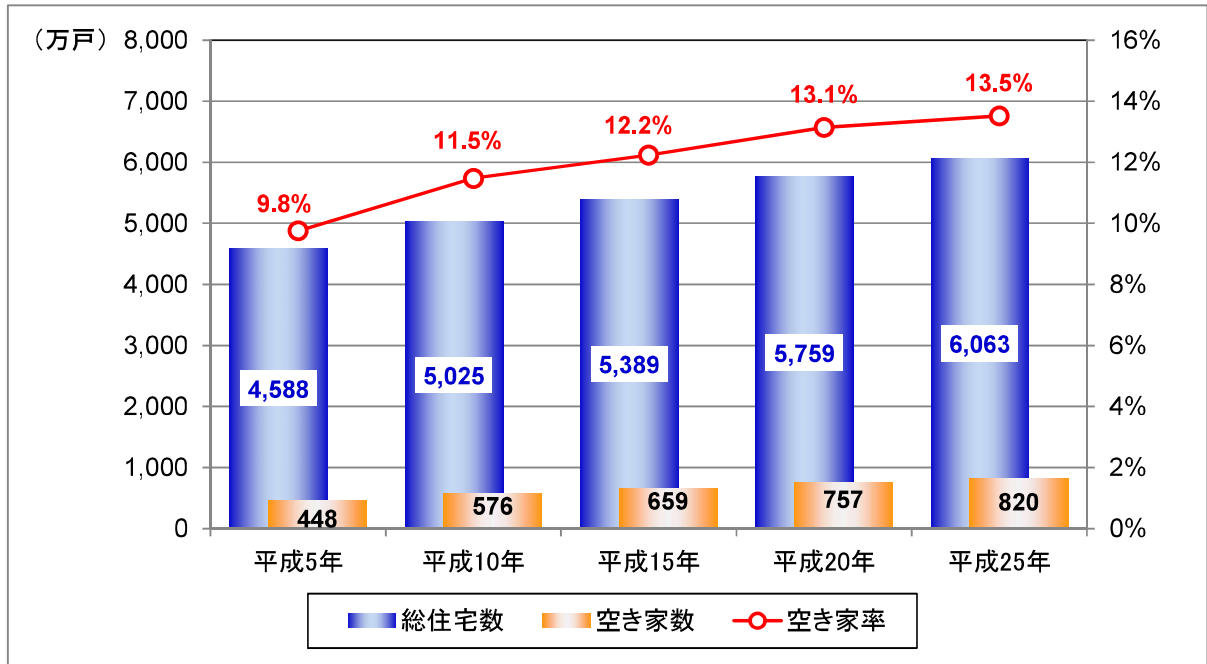


出典：平成5年 「住宅統計調査結果」(総務庁統計局)

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)

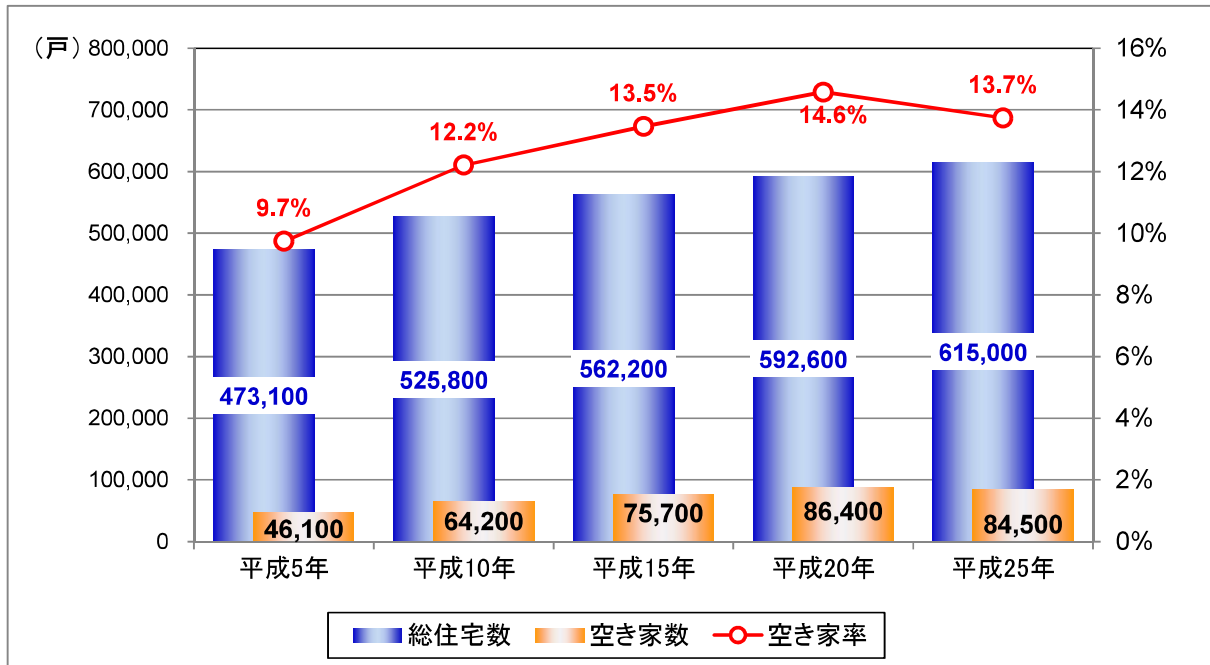


図 1. 7 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



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)

図 1. 8 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。

空き家の種類別・建て方別には以下の傾向が見られます。

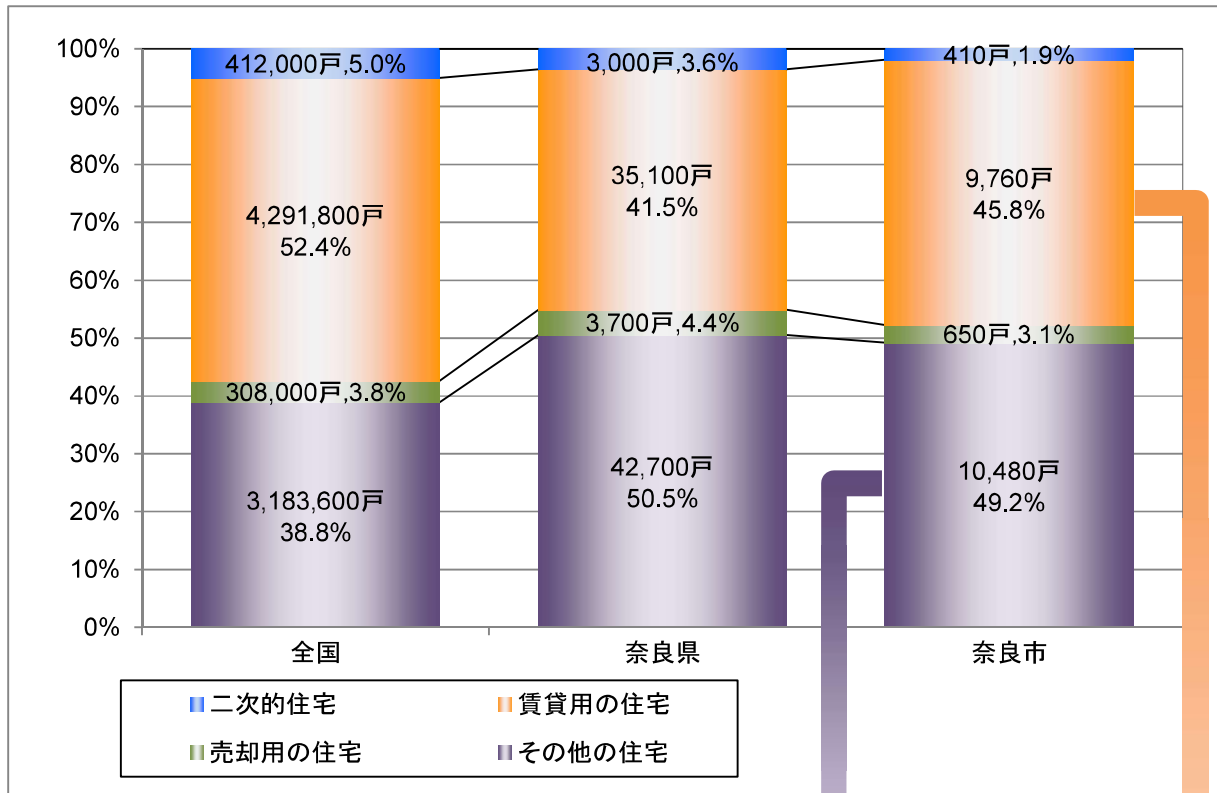
- ・平成25年度の空き家の種類別の割合のうち、「その他の住宅」は、全国で38.8%、奈良市では49.2%であり、全国と比べて奈良市は「その他の住宅」に区分される空き家が多くなっています。
- ・奈良市の「その他の住宅」の建て方別の内訳を見ると、戸建住宅が63.1%と過半数を占めており、一方「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」では、戸建住宅は9.3%で、長屋や共同住宅等が9割以上を占めています。
- ・平成20年と平成25年の空き家数を比較すると、奈良市では空き家総数は0.93倍と減少しているものの、「その他の住宅」が1.08倍と増加しており、空き家全体における「その他の住宅」が占める割合も、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。

表1.1 空き家の種類

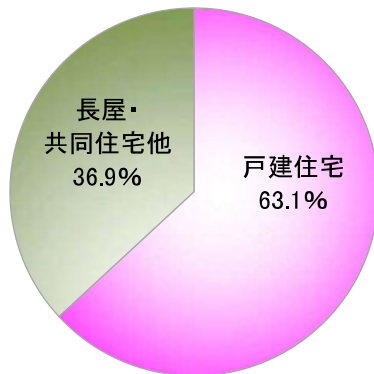
種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

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）

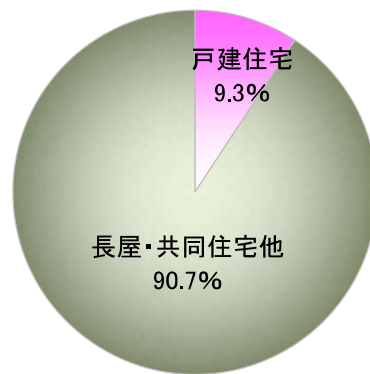
図 1. 9 奈良市の空き家の種類別・建て方別割合



奈良市の「その他の住宅」の建て方別割合



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



出典：「平成 25 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

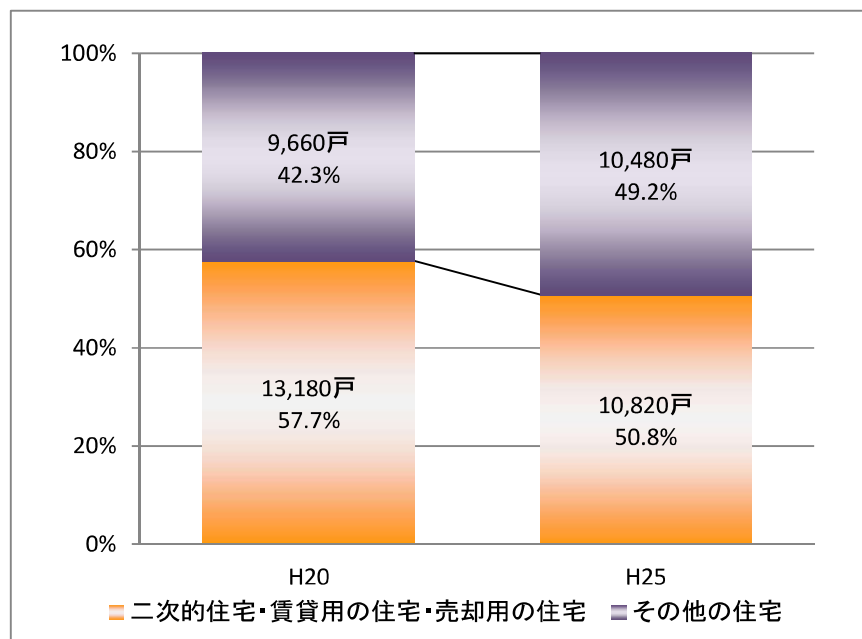
表 1. 2 平成 20 年と平成 25 年の空き家数の比較

空き家の種類		空き家数		伸び率
		平成20年	平成25年	
		a	b	b/a
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

※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 25 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図 1. 10 奈良市の空き家の種類別割合



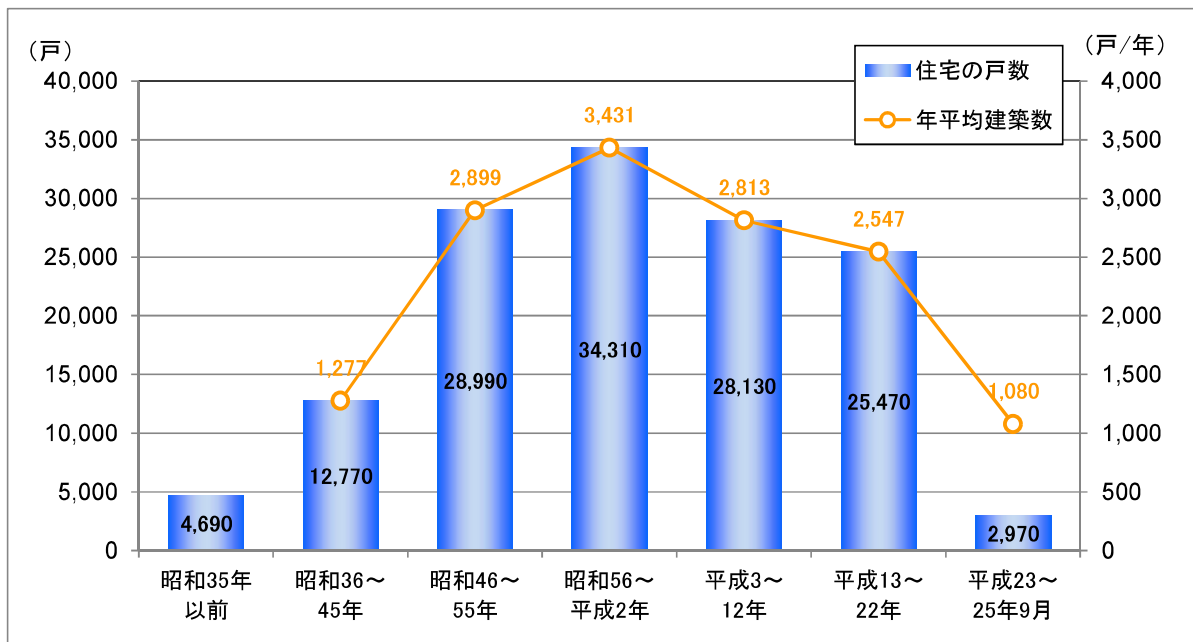
出典：「平成 25 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

### 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には以下の傾向が見られます。

- ・ 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。
- ・ 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。

図 1. 1 1 奈良市の建築の時期別住宅数の推移



出典：「平成 25 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）