

第4章 現地調査結果

1. 空き家数

(1) 空き家候補と現地調査結果

空き家候補数と現地調査の結果は以下のとおりとなりました。

- ・ 空き家候補数は、机上調査による現地調査対象の10,123戸と、奈良市へ寄せられた相談件数128件（平成28年1月末時点）について、現地調査を実施しました。
- ・ 現地調査の結果、奈良市における空き家数は、2,722戸となりました。

(2) 地区別空き家数

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 4. 1 各中学校区の空き家数及び空き家率

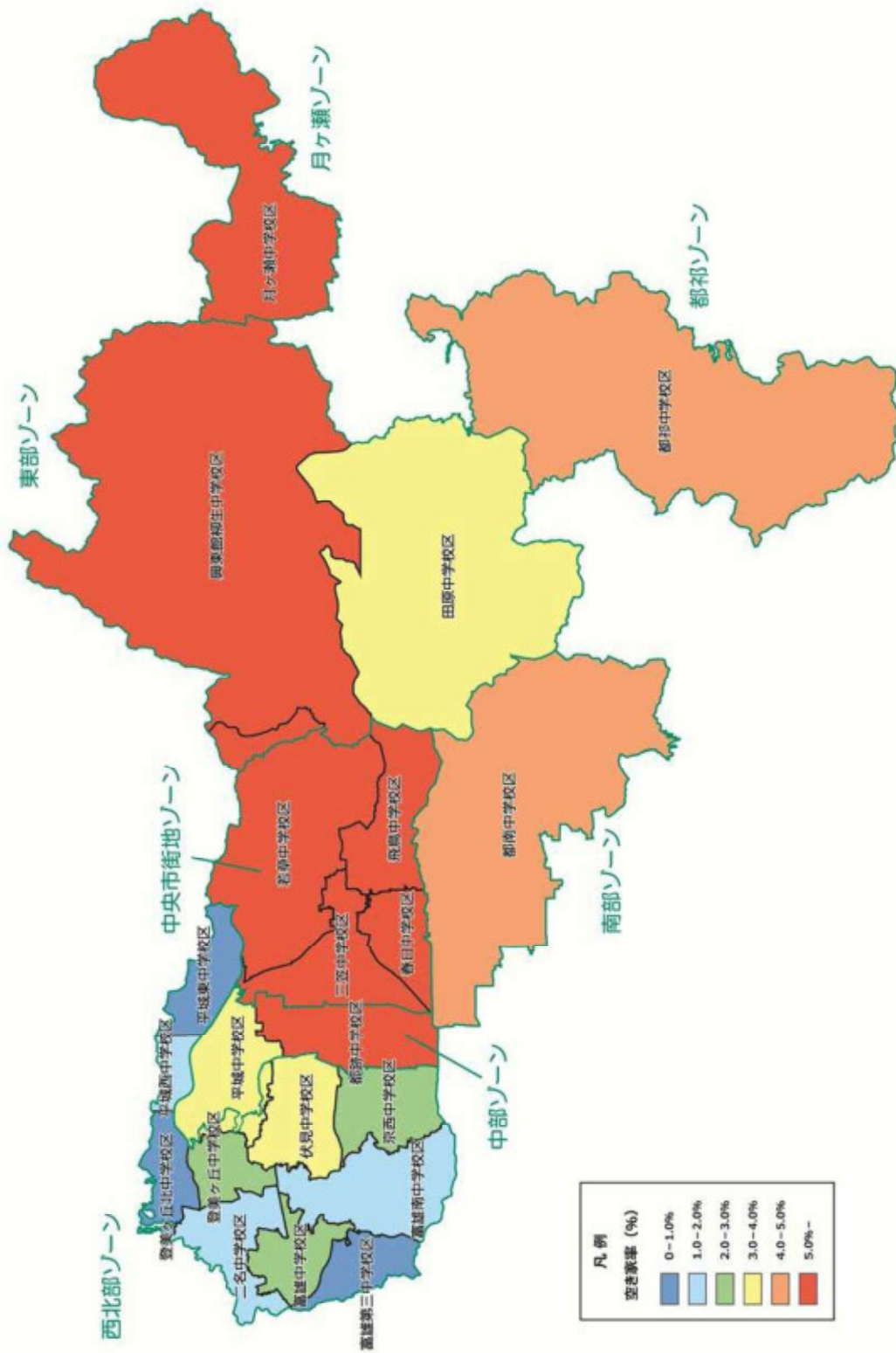
中学校区	中央市街地ゾーン				中部ゾーン	西北部ゾーン	中部ゾーン	西北部ゾーン
	若草	飛鳥	春日	三笠	都跡	京西	平城	伏見
空き家数	292	210	354	261	163	178	146	195
総住宅数	5,494	3,204	4,126	5,009	2,985	6,532	4,712	5,996
空き家率	5.3%	6.6%	8.6%	5.2%	5.5%	2.7%	3.1%	3.3%

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

図 4. 1 各中学校区の空き家率



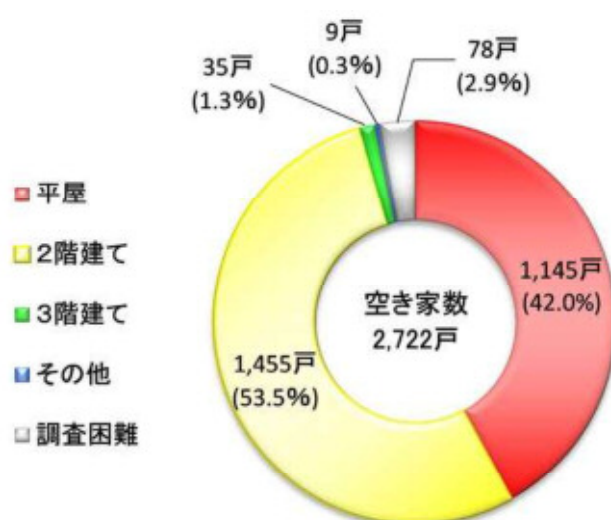
2. 空き家等の状況

(1) 建て方

① 規模

- ・ 建物の規模は、「2階建て」が1,455戸(53.5%)と最も多く、次いで「平屋」が1,145戸(42.0%)と、平屋、2階建てが大部分を占めています。

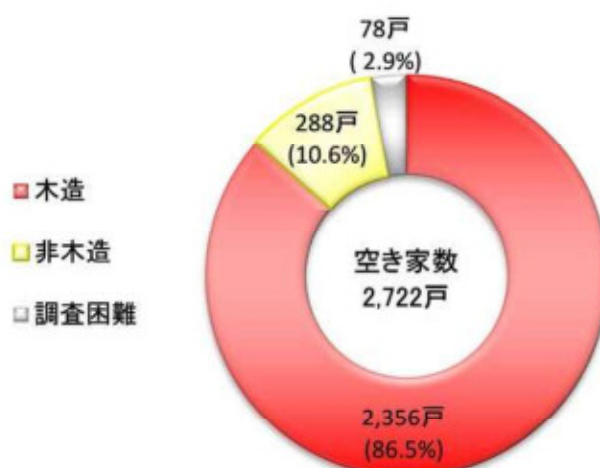
図4. 2 建物の規模



② 構造

- ・ 建物の構造は、「木造」が2,356戸(86.5%)、「非木造」が288戸(10.6%)と「木造」が大部分を占めています。

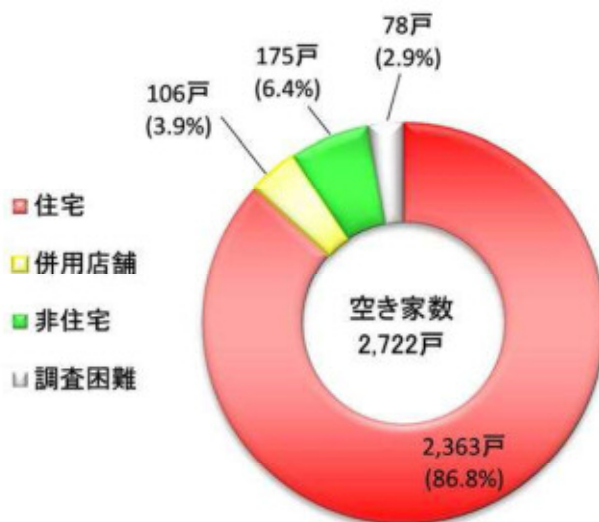
図4. 3 建物の構造



③ 用途

- ・ 建物の用途は、「住宅」が2,363戸(86.8%)、「併用店舗」が106戸(3.9%)、「非住宅」が175戸(6.4%)と「住宅」が大部分を占めています。

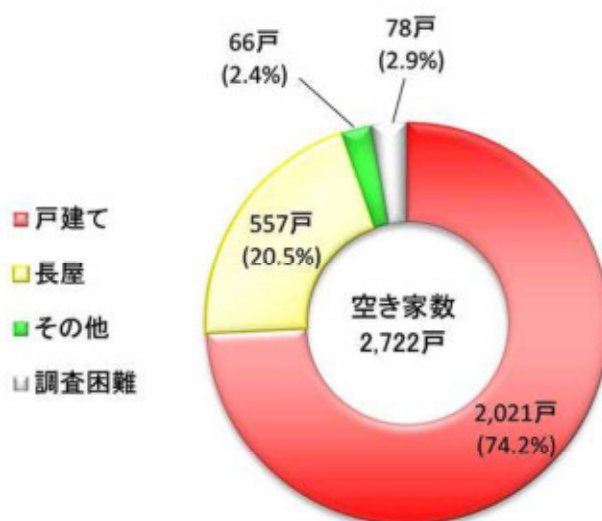
図 4. 4 建物の用途



④ 建て方

- ・ 建物の用途は、「戸建て」が2,021戸(74.2%)と最も多く、次いで「長屋」が557戸(20.5%)、「その他」が66戸(2.4%)となっています。

図 4. 5 建物の建て方

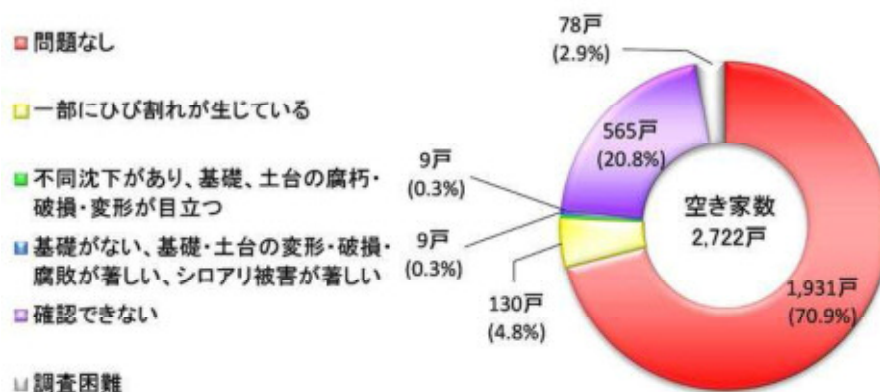


(2) 空き家等の状況

① 基礎の状況

- ・ 基礎の状況は、「問題なし」が1,931戸（70.9%）でした。
- ・ 一方、「一部にひび割れが生じている」が130戸（4.8%）、「不同沈下があり、基礎、土台の腐朽・破損・変形が目立つ」及び「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」がそれぞれ9戸（0.3%）確認されました。

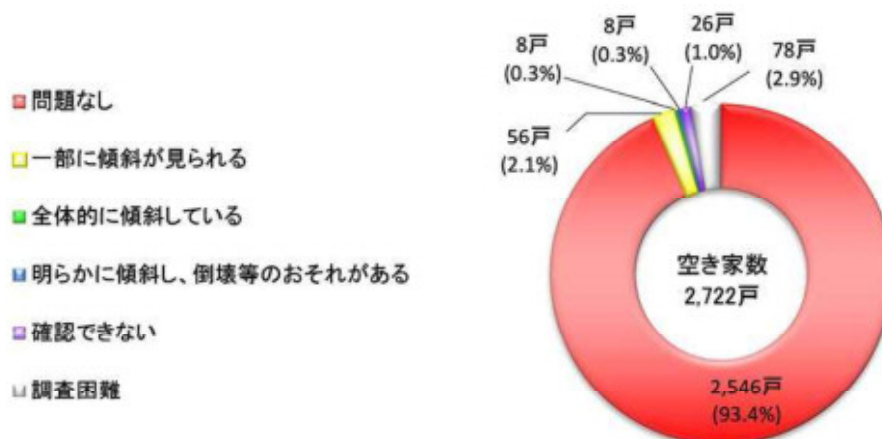
図4.6 基礎の状況



② 建物の傾斜の状況

- ・ 建物の傾斜の状況は、「問題なし」が2,546戸（93.4%）でした。
- ・ 一方、傾斜が見られるものが72戸、うち「明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある」空き家等が8戸（0.3%）確認されました。

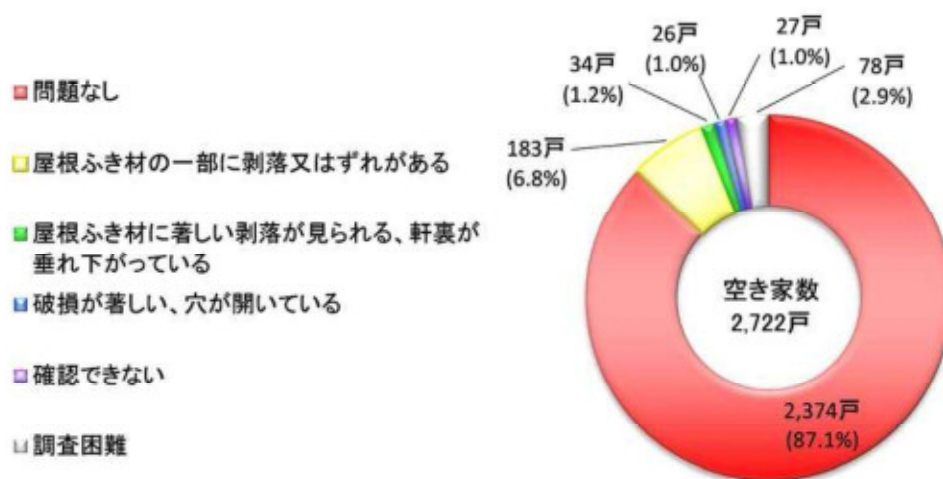
図4.7 建物の傾斜の状況



③ 屋根の状況

- ・ 屋根の状況は、「問題なし」が2,374戸（87.1%）でした。
- ・ 一方、屋根に問題が見られる空き家等が243戸あり、そのうち「破損が著しい、穴が開いている」空き家等が26戸（1.0%）確認されました。

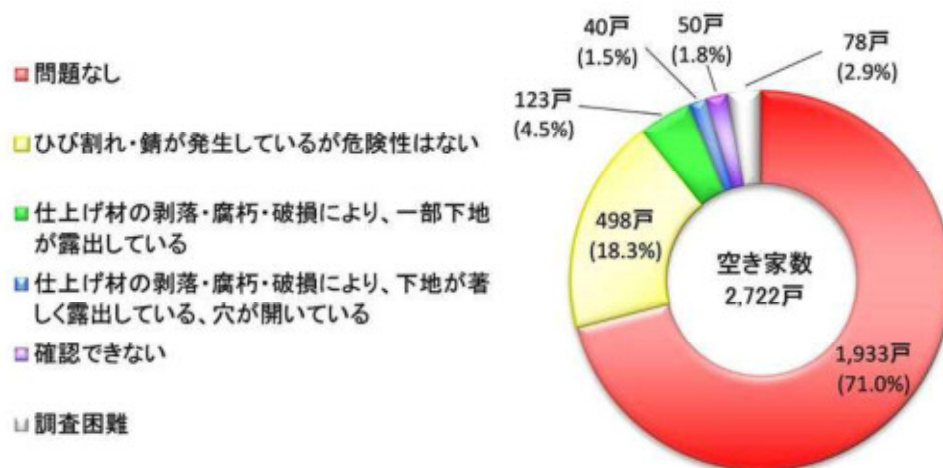
図4. 8 屋根の状況



④ 外壁の状況

- ・ 外壁の状況は、「問題なし」が1,933戸（71.0%）、「ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない」が498戸（18.3%）でした。
- ・ 一方、「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」又は「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」等、問題の見られる空き家が合わせて163戸（6.0%）確認されました。

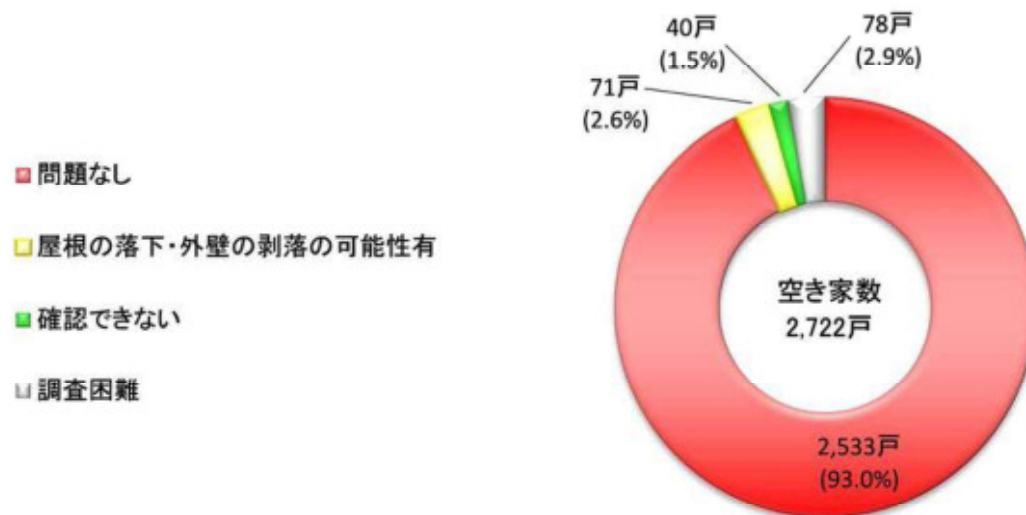
図4. 9 外壁の状況



⑤ 周囲への影響度

- ・ 周囲への影響度は、「問題なし」が2,533戸（93.0%）でした。
- ・ 一方、「屋根の落下・外壁の剥離の可能性有」が71戸（2.6%）確認されました。

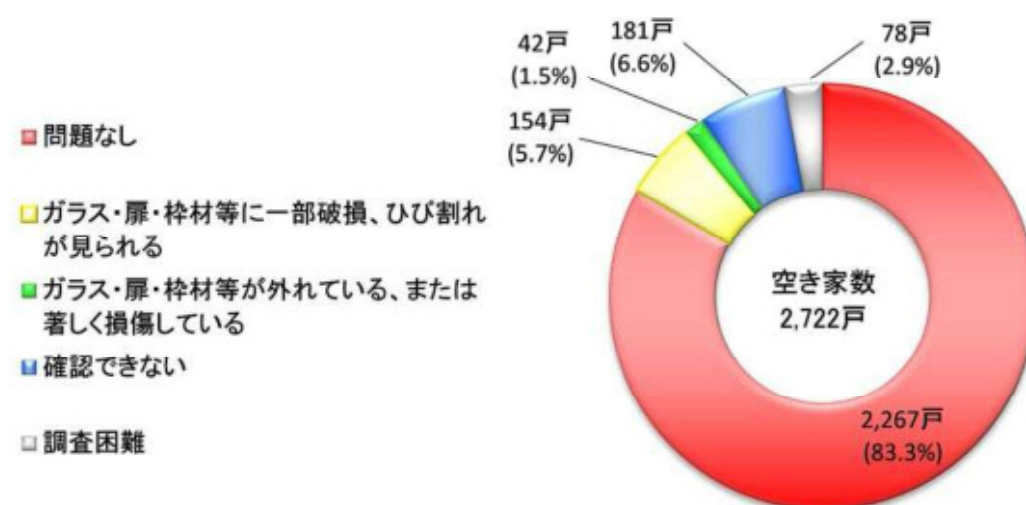
図4.10 周囲への影響度



⑥ 開口部の状況

- ・ 開口部の状況は、「問題なし」が2,267戸（83.3%）でした。
- ・ 一方、「ガラス・扉・枠材等の一部破損、ひび割れが見られる」が154戸（5.7%）、
「ガラス・扉・枠材等が外れている、又は著しく損傷している」が42戸（1.5%）
確認されました。

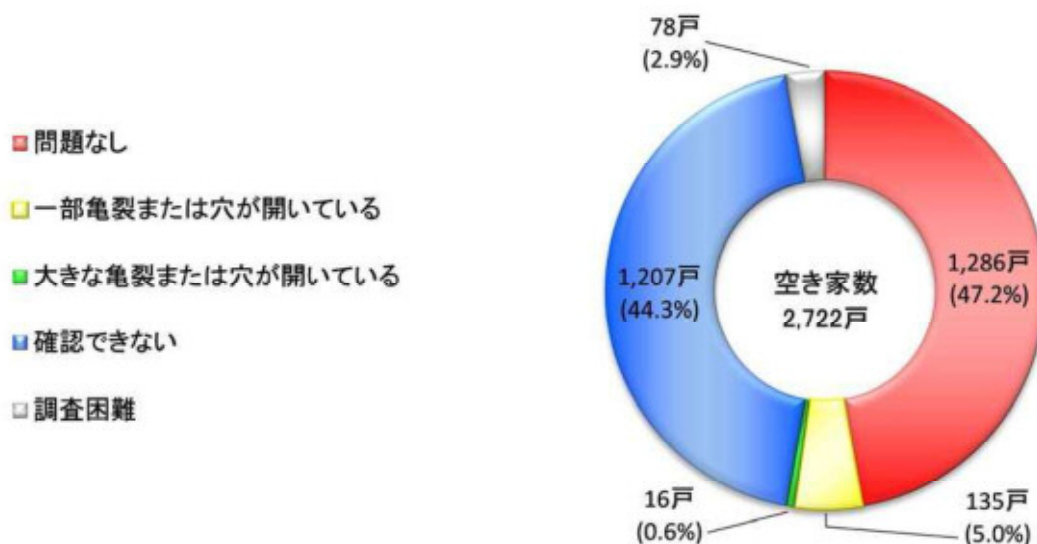
図4.11 開口部の状況



⑦ 塀、柵、門の状況

- ・ 塀、柵、門の状況は、「問題なし」が1,286戸（47.2%）でした。
- ・ 一方、「一部亀裂又は穴が開いている」が135戸（5.0%）、「大きな亀裂又は穴が開いている」が16戸（0.6%）確認されました。

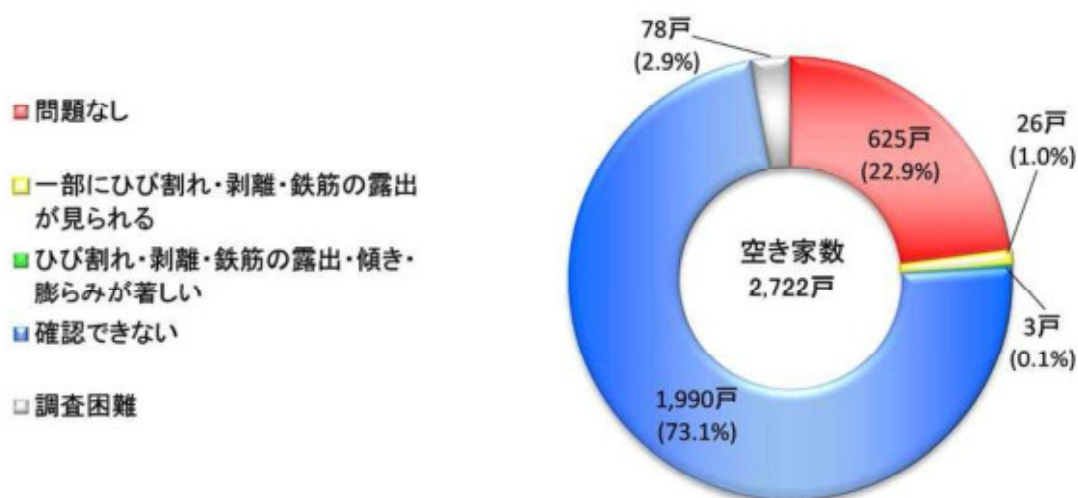
図4. 12 塀、柵、門の状況



⑧ 擁壁の状況

- ・ 擁壁の状況は、「問題なし」が625戸（22.9%）でした。
- ・ 一方、「一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる」26戸（1.0%）、「ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい」が3戸（0.1%）確認されました。

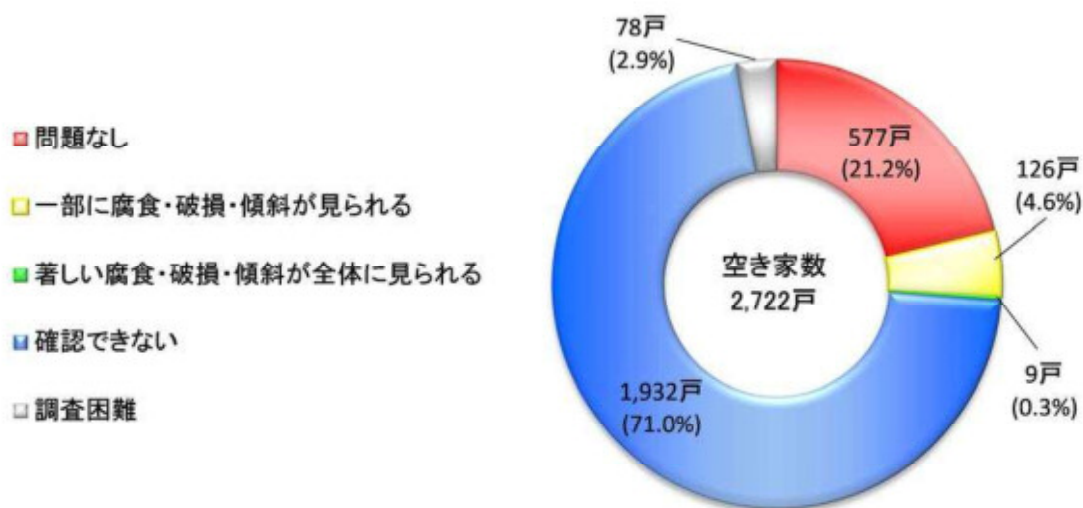
図4. 13 擁壁の状況



⑨ 屋外階段・バルコニーの状況

- ・ 屋外階段・バルコニーの状況は、「問題なし」が577戸（21.2%）でした。
- ・ 一方、「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」が126戸（4.6%）、「著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる」が9戸（0.3%）確認されました。

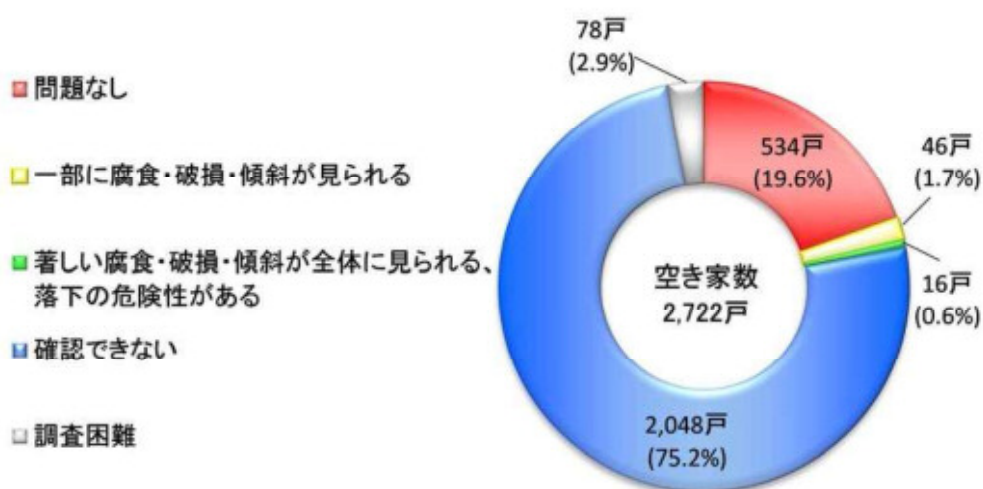
図4. 14 屋外階段・バルコニーの状況



⑩ 看板・給湯設備・屋上水槽の状況

- ・ 看板・給湯設備・屋上水槽の状況は、「問題なし」が534戸（19.6%）でした。
- ・ 一方、「一部に腐食・破損・傾斜が見られる」が46戸（1.7%）、「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」が16戸（0.6%）確認されました。

図4. 15 看板・給湯設備・屋上水槽の状況



(3) 敷地の状況

① 樹木の状況

- ・ 樹木の状況は、「問題なし」が880戸（32.2%）でした。
- ・ 一方、「手入れ無」が514戸（18.9%）、「手入れ無で敷地外に突出している」が182戸（6.7%）確認されました。

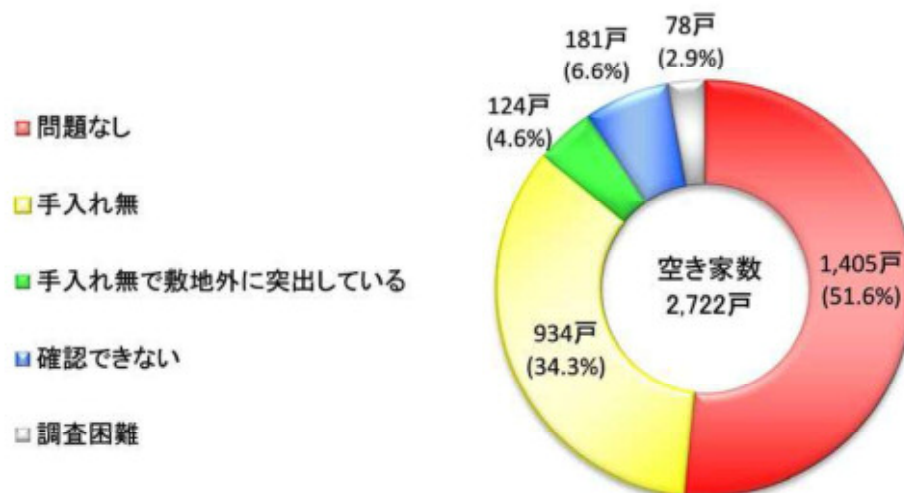
図4. 16 樹木の状況



② 雑草の状況

- ・ 雑草の状況は、「問題なし」が1,405戸（51.6%）でした。
- ・ 一方、「手入れ無」が934戸（34.3%）、「手入れ無で敷地外に突出している」が124戸（4.6%）確認されました。

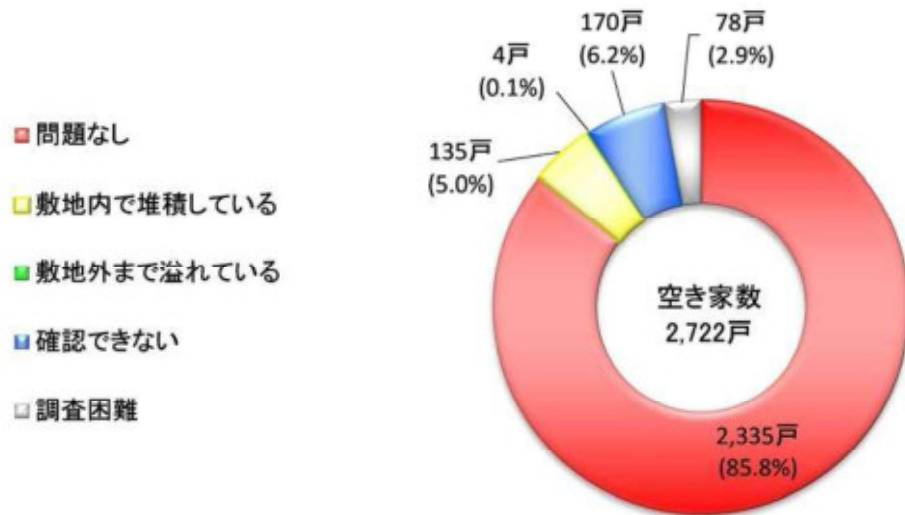
図4. 17 雑草の状況



③ ごみ堆積物の状況

- ・ ごみ堆積物の状況は、「問題なし」が2,335戸（85.8%）でした。
- ・ 一方、「敷地内で堆積している」が135戸（5.0%）、「敷地外まで溢れている」が4戸（0.1%）確認されました。

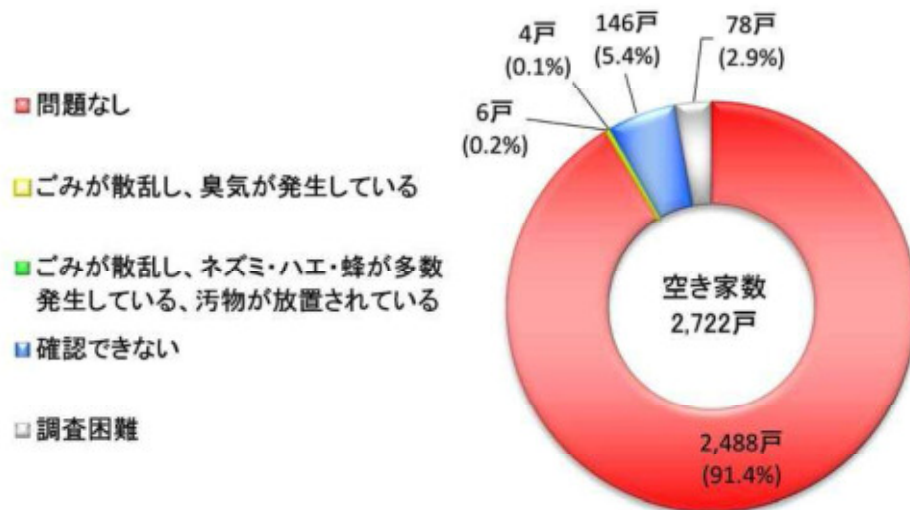
図4. 18 ごみ堆積物の状況



④ 衛生面

- ・ 衛生面は、「問題なし」が2,488戸（91.4%）でした。
- ・ 一方、「ごみが散乱し、臭気が発生している」が6戸（0.2%）、「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」が4戸（0.1%）確認されました。

図4. 19 衛生面



(4) 総合評価

空き家等 2,722 戸の総合評価の結果、以下のとおりとなりました。

- ・ 「ほぼ修繕の必要がない」空き家等が 2,564 戸 (94.2%) となりました。
- ・ 一方、「危険度が高く解体が必要」な空き家等は 38 戸 (1.4%) となりました。
- ・ また、解体が必要なほどではないものの、「老朽化が著しい」空き家等が 62 戸 (2.3%)、
「改修工事により再利用が可能」な空き家等が 58 戸 (2.1%) となりました。

図 4. 20 総合評価の結果

