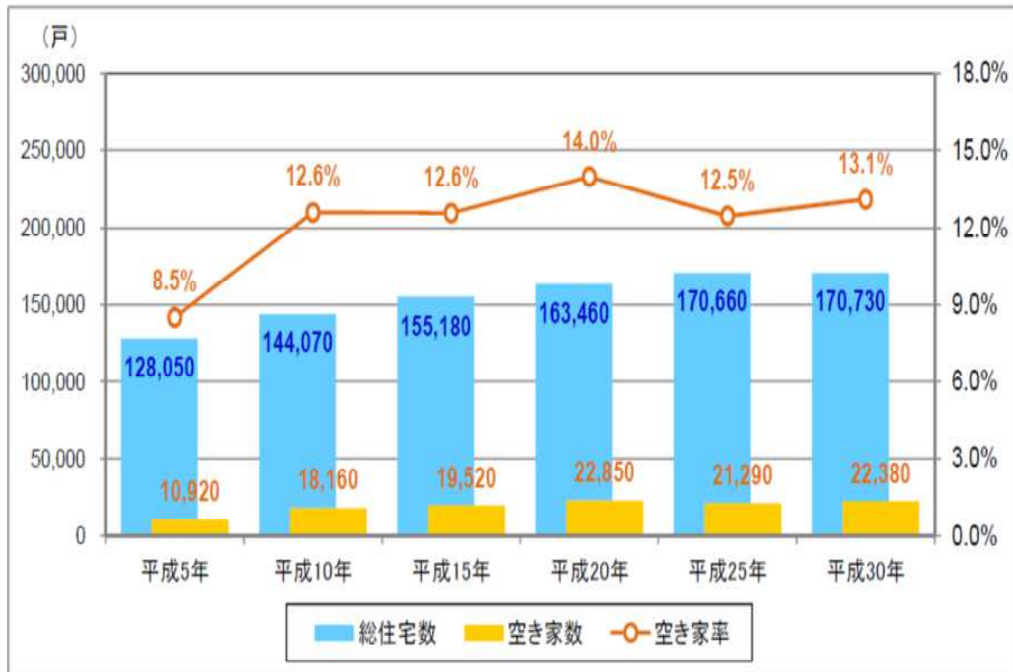


# 奈良市の空家の現状

住宅戸数と空き家率の推移（総務省 住宅・土地統計調査）

【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30年 「住宅・土地統計調査」(総務庁・総務省統計局)

【グラフ3 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30年 「住宅・土地統計調査」(総務庁・総務省統計局)

# 全国の空家状況

図2-3 建て方別空き家数の推移  
—全国（昭和53年～平成30年）

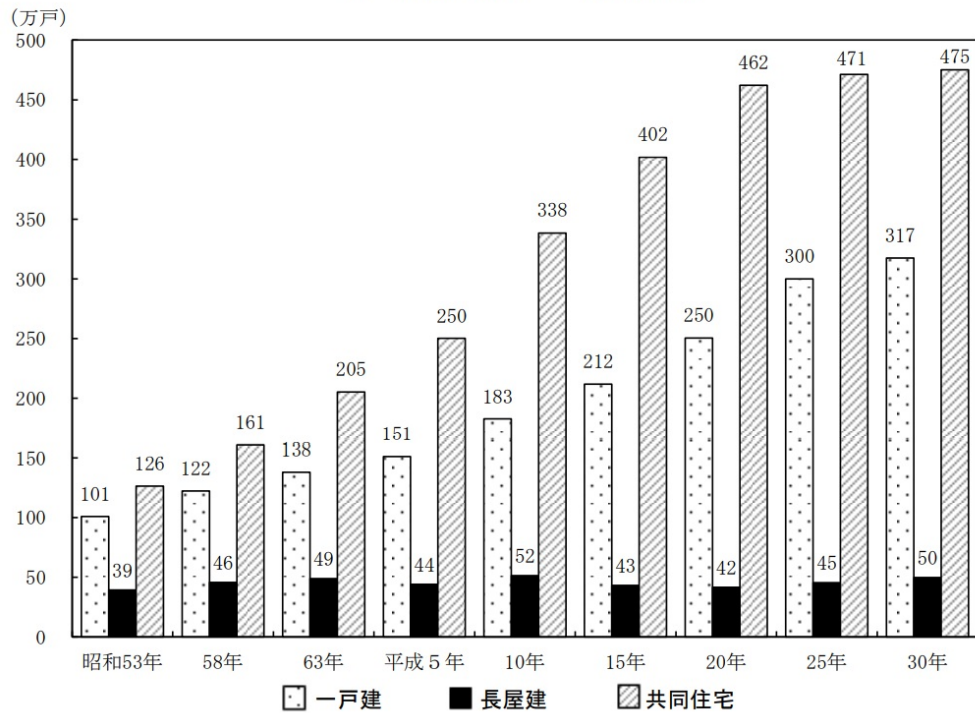
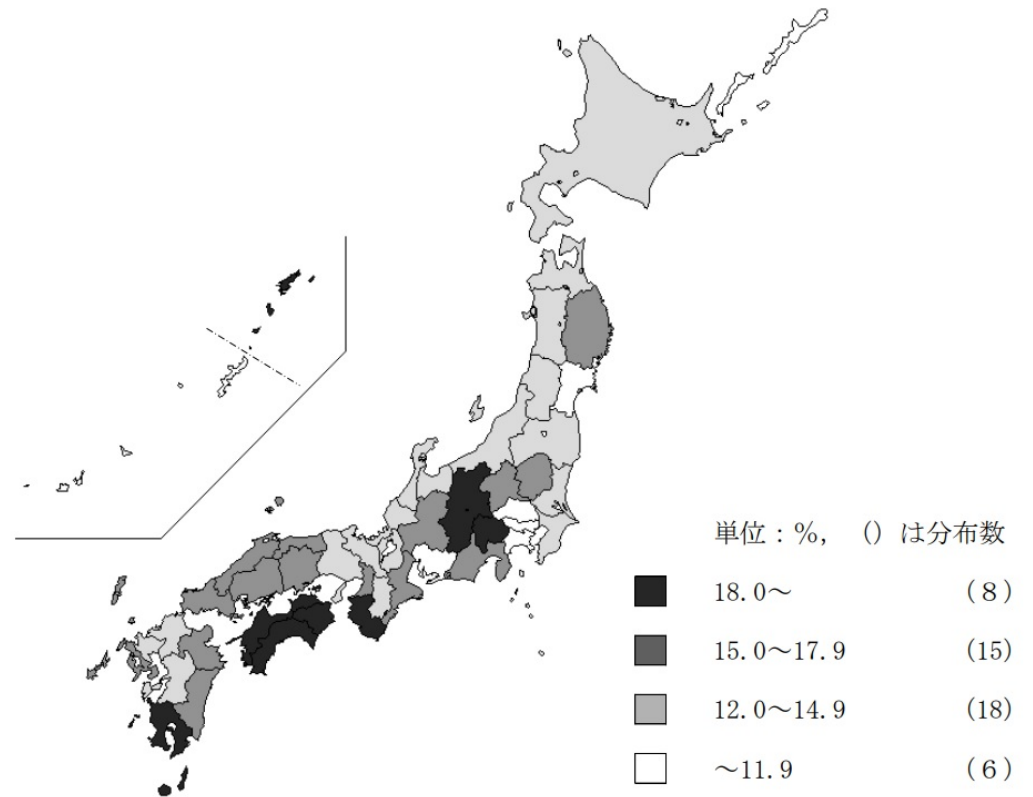


図2-4 空き家率—都道府県（平成30年）

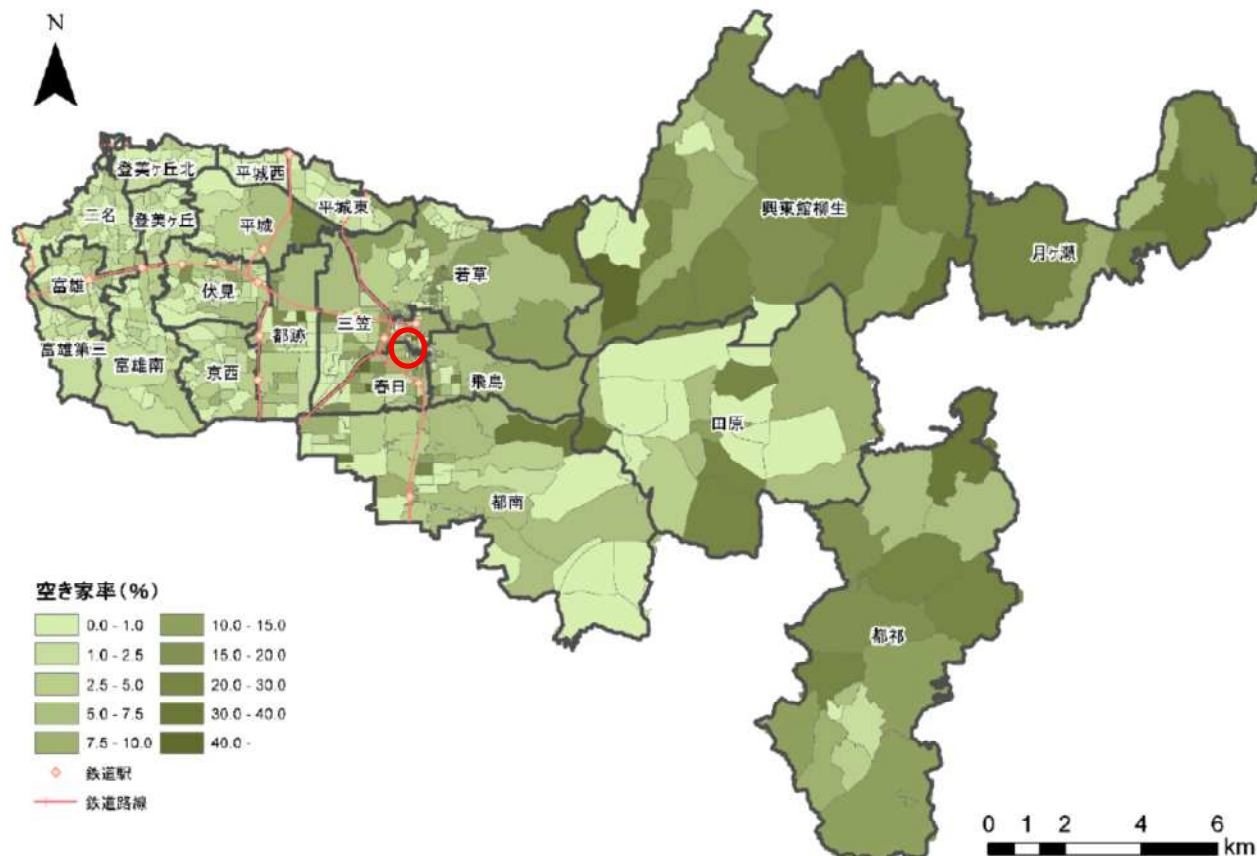


# 奈良市の空家増減と分布

図 8.3 空き家率の分布（小地域別）

【表 6 空き家等の数及び空き家率】

中学校区	空き家等の数			空き家率		
	平成 27 年度	令和元年度	差	平成 27 年度	令和元年度	差
若草	292	307	15	5.31%	5.67%	0.36%
飛鳥	210	219	9	6.55%	6.93%	0.38%
春日	354	393	39	8.58%	9.57%	0.99%
三笠	261	289	28	5.21%	5.87%	0.66%
都跡	163	172	9	5.46%	5.77%	0.31%
京西	178	187	9	2.73%	2.81%	0.09%
平城	146	168	22	3.10%	3.53%	0.43%
伏見	195	200	5	3.25%	3.18%	-0.07%
登美ヶ丘	88	77	-11	2.33%	2.00%	-0.34%
登美ヶ丘北	13	21	8	0.69%	0.89%	0.20%
二名	83	84	1	1.71%	1.69%	-0.02%
富雄	113	113	0	2.75%	2.61%	-0.14%
富雄南	117	111	-6	1.88%	1.74%	-0.14%
富雄第三	24	33	9	0.93%	1.27%	0.35%
平城西	21	25	4	1.35%	1.59%	0.23%
平城東	20	34	14	0.88%	1.05%	0.36%
都南	286	351	65	3.99%	4.91%	0.91%
田原	16	33	17	3.22%	6.95%	3.73%
興東館柳生	50	186	136	5.03%	19.66%	14.64%
月ヶ瀬	22	85	63	5.61%	22.55%	16.93%
都祁	70	210	140	4.74%	14.55%	9.81%



【注】小地域：国勢調査において、基本集計、従業地・通学地集計に係る集計事項のうち基本的なものを集計する単位で、市区町村よりも小さい町丁・字等別に集計されています。

# 空家問題

## 空家の何が問題なのか

### 1. 安全上の問題

- ・ 火事
- ・ 倒壊
- ・ 落下物

### 2. 衛生上の問題

- ・ ゴミ
- ・ 汚水
- ・ 雑草

### 3. 風紀上の問題

- ・ 隠れ場所
- ・ たまり場

### 4. 景観の問題

- ・ 荒廃感
- ・ ブルーシート

### 5. にぎわい、街の健全性の問題

- ・ 荒廃感が新規住民の流入を阻害



# 空家生成の機序のイメージ

なぜ空家が増えてきたのか とても簡単 それは・・・

**親の家を子が引き継ぐ仕組みがなくなったから！！**

高齢な両親のみの世帯→住まいと生活の困難→暫定的空家→放置  
仏さんが住んでる家



# 奈良きたまちの空家調査

2010年と2018年の比較

2010年調査

19町 及び 3町の一部

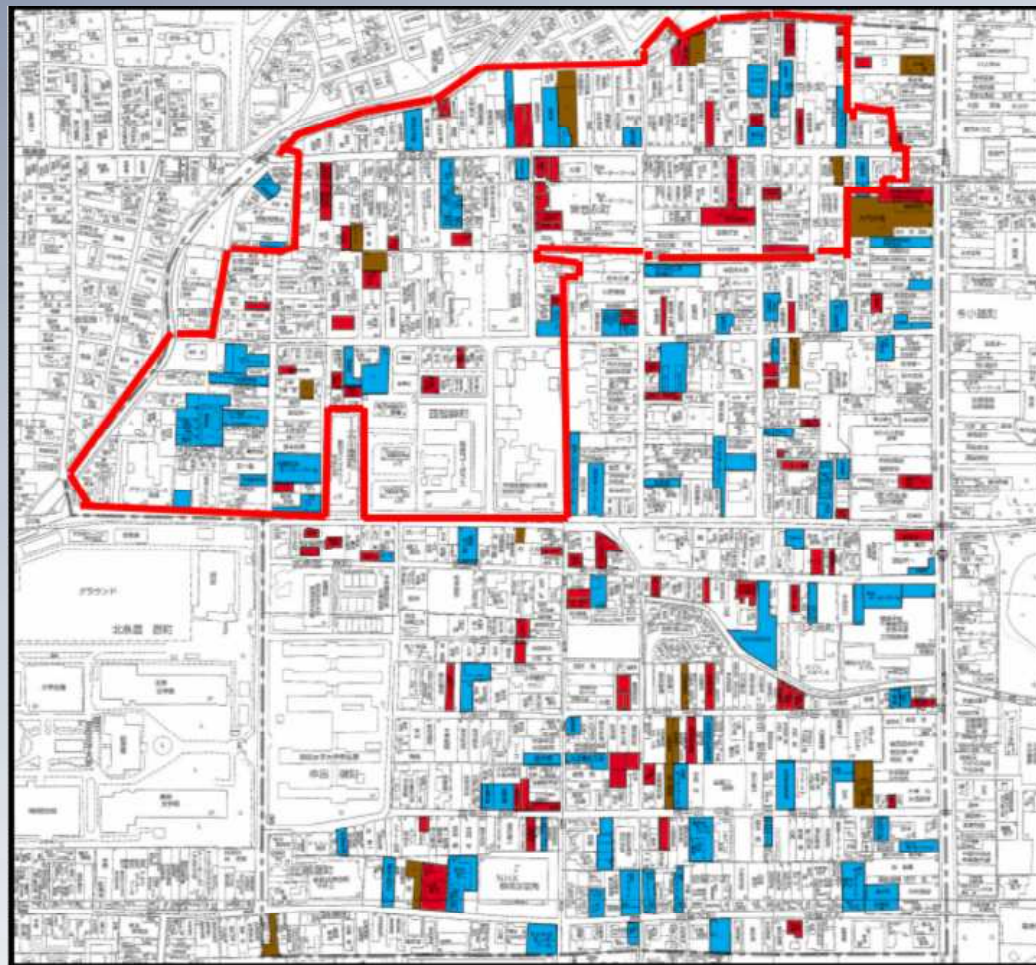
958区画を調査



2018年調査

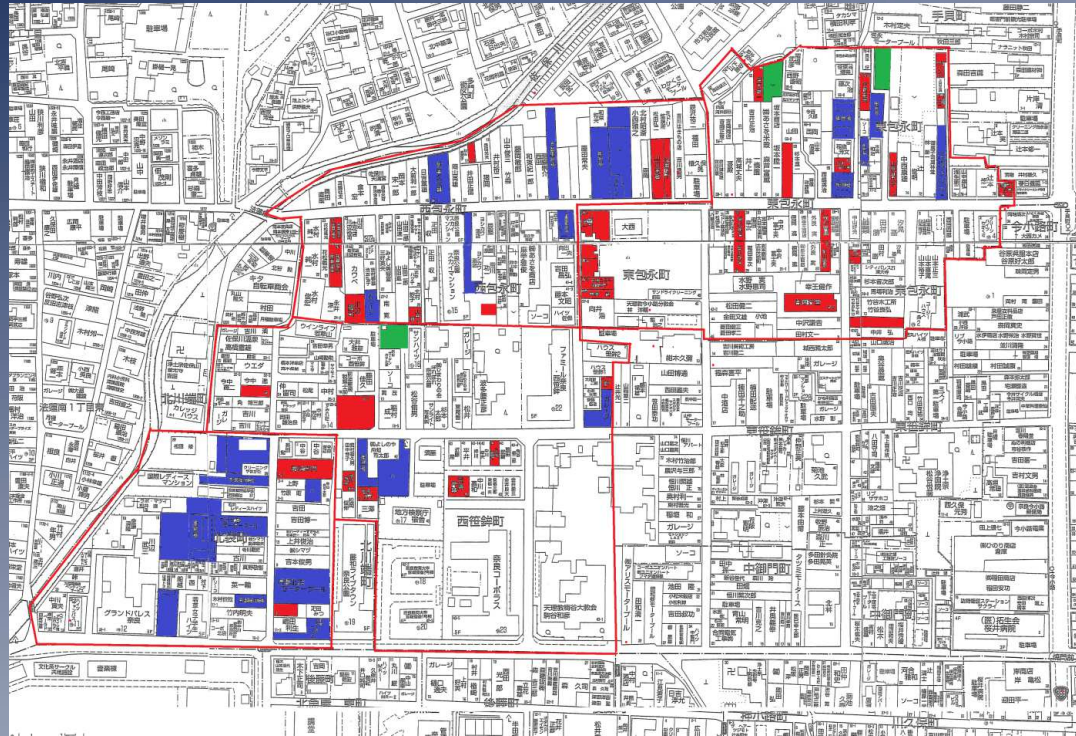
4町  
(東包永町 西包永町  
西笹鉾町 北袋町)

320区画を調査

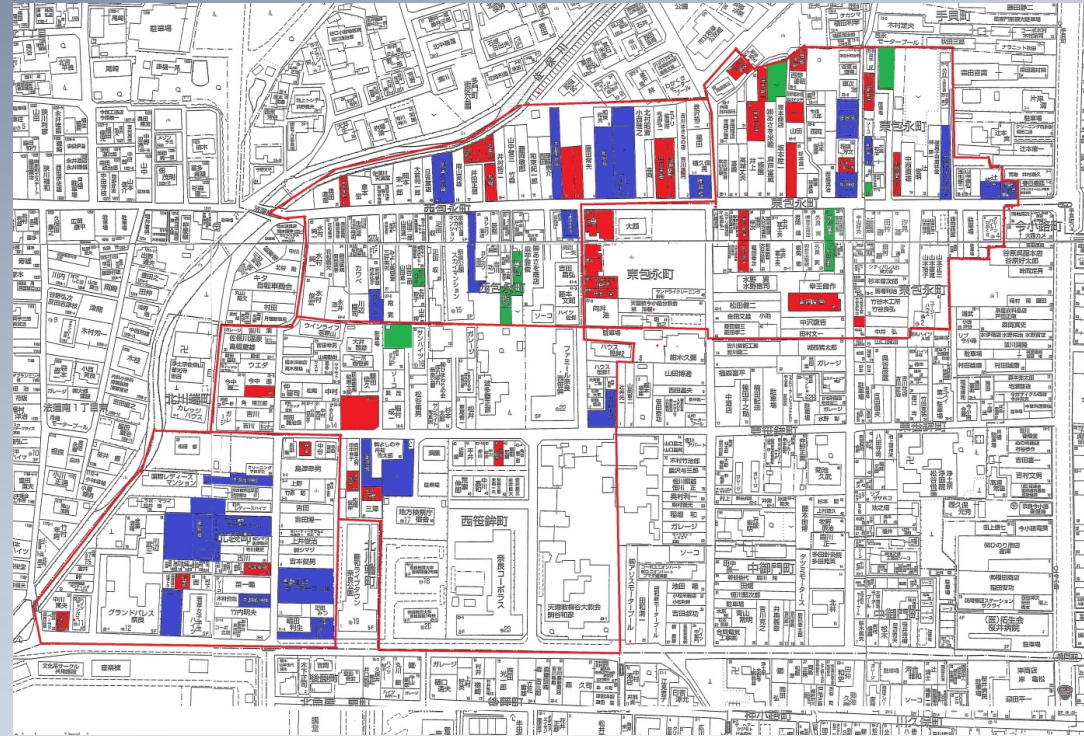




# きたまちの空家調査



2010年調査	320区画		
空家	36件	11.3%	(36/290=12.4%)
空地	30件	9.4%	(駐車場を含む)
合計	66件	20.6%	



2018年調査	320区画		
空家	40件	12.5%	(40/290=13.8%)
空地	30件	9.4%	(駐車場を含む)
合計	70件	21.9%	

合計では空家が4件増えただけでほとんど変化はないように見えます。しかし個別に見てゆくと、……

# きたまちの空家調査

前回調査と今回調査では総数としては空き家が4件増えたことになるが、前回調査の空き家の場所と今回調査の空き家の個々の場所の推移を、いわば個体識別的に見るとさらに住居の変化が起きていることが確認された。（計27件  $27/320=8.4\%$ ）

町名	居住→空き家	空き家→居住	居住→空き地	空き家→空き地	空き地→居住
		建替えを含む	取り壊し	取り壊し	新築
東包永町	4	3	0	1	1
西包永町	5	1	2	0	1
西笹鉾町	1	2	0	0	0
北袋町	3	2	0	0	1
合計	13	8	2	1	3

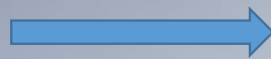


## 2. 身近な地域のデザイン

地域の代表的な問題【空家問題】を考える



町家を取り壊されて  
空地になったり



少しずつ町の様子と住む人が変わっているのが分かります



空地だった所に住宅や  
アパートが新築されたり

さらに特徴のある空家に注目してみると・・・



# きたまちの空家調査

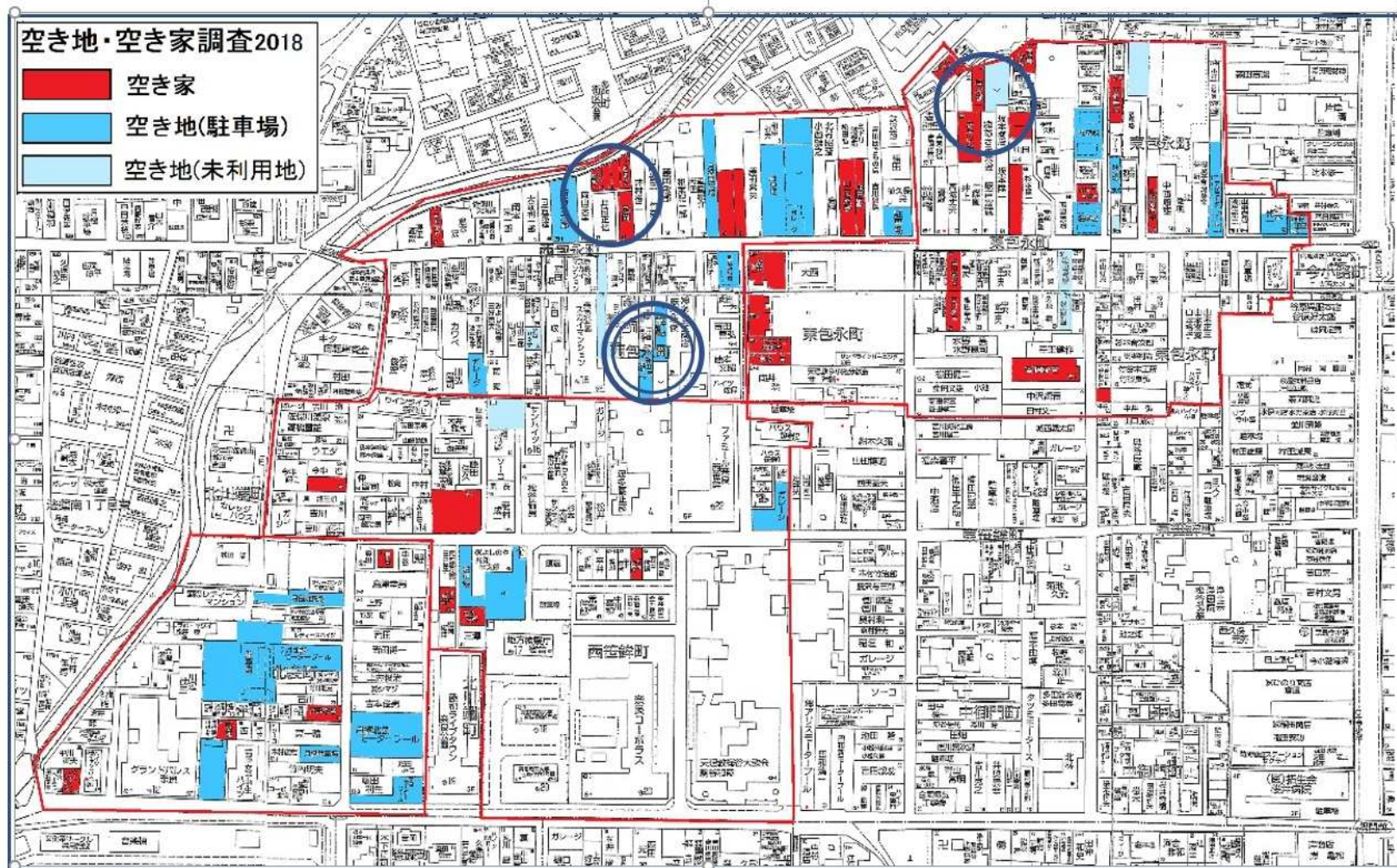


図11 2018年調査での空き地・空き家



# きたまちの空家調査

少しまとまって空き家が生じた場所があります



- ・車が入れず不便
- ・建築基準法では、大規模な改修や建替えに際して、道路中心から2m後退が必要  
→隣接地とまとめてゆとりを持たせれば利用の可能性も



空家といっても部分的に改修されたり、鉢植えが置かれたりと、放棄されていないものもあります  
(仏さんが住んでいる?)

# 空家活用に向けて

その活用を妨げるものと活用実現の方向

## 活用を妨げる要素

1. 建物改修の費用

2. 錯綜した権利関係  
(特に大型物件)

3. 流通の問題  
(借家法等)



## 活用を推進する要素

1. 建物改修の費用調達

・ 公的助成の活用

・ ライフサイクルコストの評価

2. 錯綜した権利関係

・ 専門家(法律等)の活用

・ 専門家につなげる窓口機能

3. 流通の問題

・ 法活用の啓蒙・PR

・ 中古建物流通市場の活性化と

## 2. 「作る・維持する」から「回す」へ

### ①従来の不動産情報ではないものを回す

- ・ストックを「回す」技術が蓄積されていない  
「回るもの」を対象としたものを「回す」技術のみ
- ・ストック評価の技術すらない(インスペクション(周辺環境をどう評価するか?)(用途規制型の地区計画を評価するだけでいいのか?))
- ・行政の「空き家バンク」はなぜ失敗し続けるのか?  
空き家の存在と、欲しい人の存在を繋げただけでは回らない  
(出す側)相続の解決、空き家の解決、(入る側)コミュニティ生活情報



### 3. 空き家活用とこれからの地域デザインについて 町家バンク事業 特に今井町並み再生ネットワーク

#### バンク事業と「今井まちあるき」

#### 町家体験施設「今井庵 楽」

今井町に存在する空き家・空き地の所有者より、町家についての情報を収集、バンクに登録。今井町で住みたいと希望する人もバンクに登録。

「今井まちあるき（空き家を紹介しながら町歩きをする）」参加者に紹介（橋渡し）





# 3. 空き家活用とこれからの地域デザインについて

非営利団体によるの

NPO法人 空家コンシェルジュ

無料相談会・セミナー年間予定

年月	日付	時間	内容	市町村	場所
2021年4月	17日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	曾志市	曾志市役所 会議室 〒639-0292 奈良県曾志市本町1397番地
	19日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	吉野町 中止	吉野町中央公民館 〒639-3111 奈良県吉野郡吉野町上市133番地
2021年5月	22日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	川西町	川西文化会館 サークルABC 〒636-0202 奈良県磯城郡川西町結崎32-1
	29日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	御所市	御所市役所 〒636-0202 奈良県御所市1番地3
2021年6月	5日	相談会 13:00~ オンラ イン対応	無料相談会・セミナー	生駒市①	たけまるホール 〒630-0245 奈良県生駒市北新町9番28号
	12日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	奈良市① 中止	調整中
	19日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	山添村	山添村役場 〒630-2344 奈良県山辺郡山添村大字大西151
2021年7月	26日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	葛城市	葛城市役所 新庁舎 〒639-2195 奈良県葛城市柿本166番地
	10日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	天川村・黒滝村	天川村山村開発センター 〒638-0305 奈良県吉野郡天川村沢谷60番地
	17日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	大和郡山市	大和郡山市中央公民館 〒630-1007 奈良県大和郡山市南郡山町929-1
	24日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	橿原市①	今井まちなみ交流センター「藤野」 〒634-0812 奈良県橿原市今井町2丁目3番5号
	31日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	上北山村・下北山村	上北山村振興センター3階 大集會堂 〒639-3701 奈良県吉野郡上北山村大字河合330番地
2021年8月	7日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	天理市	天理市民会館 (やまのホール) 〒632-0016 奈良県天理市川原町739番地
	21日	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	無料相談会・セミナー	河合町	まほろばホール 小ホール 〒636-0071 奈良県磯城郡河合町高塚台1丁目8番地3

民間事業者によるもの

南都銀行は19日、地域活性化のための事業会社「奈良みらいデザイン株式会社」を4月1日に設立すると発表した。全額出資の投資専門会社「南都キャピタルパートナーズ」（奈良市）、古民家再生事業に取り組むNOTE（ノオト）奈良（奈良市）などが出資する。古民家を中心に空き家・空き店舗を活用したまちづくりや、奈良県の特産品の販路拡大などに取り組む。

NOTE奈良は古民家再生事業で実績のあるNOTE（兵庫県丹波篠山市）の関連会社。奈良県内ではこれまで、奈良市の旧市街地の元酒蔵や田原本町にある県内最古のしょうゆ蔵を宿泊施設に改装してきた。新会社では、明日香村や吉野町など県南部でのまちづくりを計画する。



## NIPPONIA 施設

- 既存施設
- 新規施設
- 二期開発



### 3. 空き家活用とこれからの地域デザインについて

