

奈

良

市

空

家

等

対

策

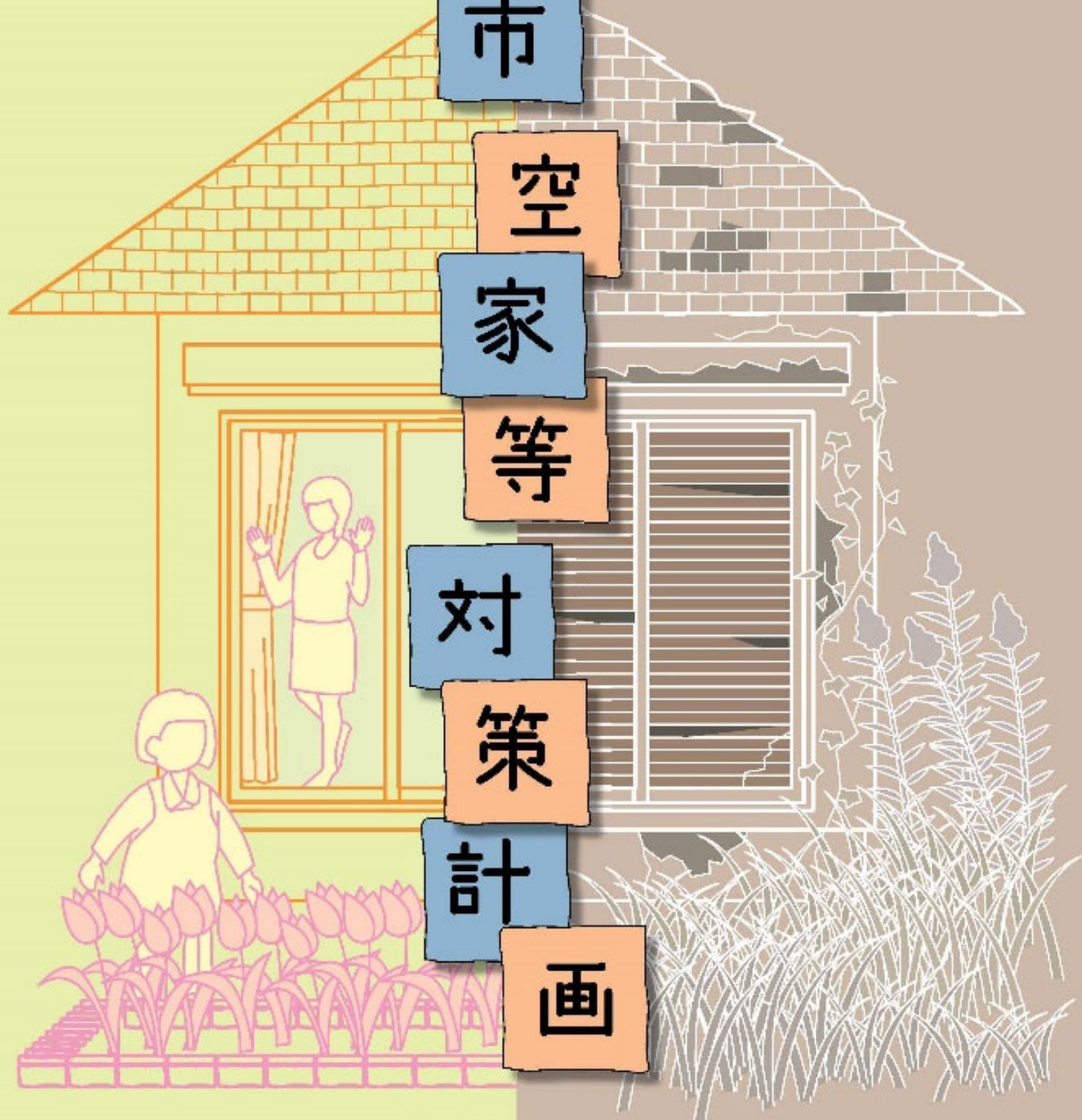
計

画

第

二

期



令和3年1月  
奈良市



はじめに

近年、全国的に人口の減少や超高齢社会の進行に伴い、空き家等が年々増加している中で、適切な管理がなされていない空き家等が防災、衛生、景観面などにおいて多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

こうしたことから、地域住民の生命、身体及び財産の保護、生活環境の保全を図り、併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。この法律は、空き家等の所有者又は管理者が、空き家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空き家等対策を実施することが求められています。

本市におきましても、平成 30 年住宅・土地統計調査によると約 5,470 戸の戸建て空き家があるとされており、その中でも老朽化などの管理不全な状態の空き家は、地域住民の皆様の生活環境に悪影響を及ぼすとともに、本市の大きな魅力のひとつであります豊かな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。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、平成 28 年 3 月に「奈良市空家等対策計画」を策定し、空き家等対策を展開してきました。人口が減少し、高齢化が進行していく一方で、総住宅数は増加傾向にあることから、空き家等が増加していくことが想定されます。

今後も空き家等対策の推進の取り組みは、本市の重要施策であり、総合的な空き家等対策をより一層推進するため、前計画を引き継ぎ「第二期奈良市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画に基づいて、所有者をはじめ市、地域、事業者等が相互に連絡、協力を図りながら、空き家等対策を推進してまいりたいと考えていますので、皆様にはより一層のご協力賜りますようお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見を頂きました奈良市空家等対策推進協議会の委員の皆様をはじめ、パブリックコメントにご意見をお寄せいただくなど、策定にあたりご協力をいただきましたすべての皆様に心から感謝を申し上げます。

令和 3 年 1 月

奈良市長

仲川 哲



## 目 次

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 序 章 計画の概要                   | 1  |
| 1. 計画の背景                    | 1  |
| 2. 計画の対象                    | 3  |
| 3. 特定空家等                    | 4  |
| (1) 特定空家等の定義                | 4  |
| (2) 特定空家等の判断基準              | 5  |
| 4. 計画の位置付け                  | 6  |
| 5. 計画の期間                    | 6  |
| 6. 計画の対象エリア                 | 6  |
| 第1章 空き家の現状                  | 7  |
| 1. 国及び県の状況                  | 7  |
| 2. 奈良市の状況                   | 8  |
| (1) 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移      | 8  |
| (2) 空き家の種類別・建て方別の状況         | 8  |
| (3) 建築の時期別住宅数の推移            | 10 |
| 3. 奈良市空き家等実態調査              | 11 |
| (1) 調査の内容                   | 11 |
| (2) 調査の結果                   | 16 |
| 4. 空き家等の情報共有                | 20 |
| 5. これまでの奈良市の空き家等対策の取り組みと課題  | 21 |
| (1) 管理不全な空き家等への対応           | 21 |
| (2) 空き家等の利活用に関する取り組み        | 22 |
| (3) 課題                      | 24 |
| 6. 空き家等の発生要因                | 24 |
| (1) 空き家等の発生の機会と要因           | 24 |
| (2) 発生要因                    | 25 |
| 7. 奈良市のまちづくり面からみた空き家等の問題・課題 | 26 |
| 第2章 空き家等対策の基本的な考え方及び計画の目標   | 27 |
| 1. 基本的な考え方                  | 27 |
| 2. 計画の目標                    | 28 |
| 3. 空き家等対策の視点                | 29 |
| 第3章 空き家等対策の基本的施策等           | 30 |
| 1. 空き家等対策の基本的施策             | 30 |
| (1) 空き家化の予防・発生抑制            | 30 |
| (2) 空き家等の適正管理の促進            | 31 |
| (3) 空き家等の利活用と流通の促進          | 31 |
| (4) 管理不全な空き家等の解消            | 32 |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| (5) 跡地の利活用の促進..... | 34        |
| (6) 推進体制の構築.....   | 34        |
| 2. 主体別の役割.....     | 38        |
| (1) 所有者等の役割.....   | 38        |
| (2) 市の役割.....      | 38        |
| (3) 地域の役割.....     | 38        |
| (4) 事業者等の役割.....   | 38        |
| (5) 相互の協力.....     | 39        |
| (6) 協議会の役割.....    | 39        |
| 3. 計画の進行管理.....    | 40        |
| <b>巻末資料.....</b>   | <b>41</b> |



## 序 章 計画の概要

---

### 1. 計画の背景

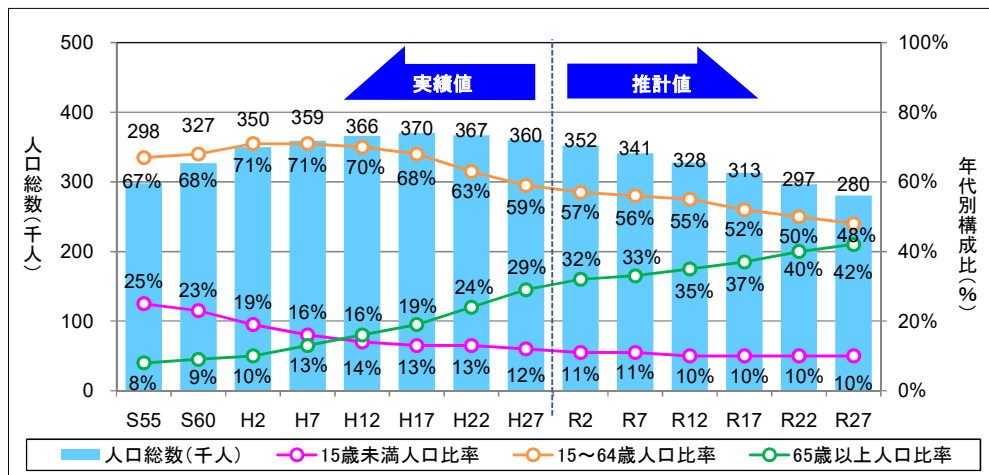
近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空き家等が年々増加しています。

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、令和 27 年には平成 27 年時点より約 22%減少し 28 万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しますと、常に総住宅数が世帯数を上回る傾向にあり、平成 10 年から平成 25 年までは、世帯数よりも 1 万戸以上超過している状態が続いていましたが、その伸びは鈍化しているものの、今後も更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共に、その生活環境の保全を図り、併せて空き家等の利活用を促進するため、平成 27 年 5 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」に基づき、「奈良市空家等対策計画」を平成 28 年 3 月に策定し、空き家等への対策を展開してきました。

今回、第一期計画の計画期間が平成 28 年度から令和 2 年度までであることから、これまでの取り組み内容の検証及び空き家等への対策に係る分析等を行い、課題整理した上で、空家法第 7 条の規定に基づく「奈良市空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）」や、「奈良市住生活基本計画」に基づき空き家等の対策に係る庁内関係部署を招集して開催する会議（以下「庁内連絡会議」という。）での議論を踏まえ改訂しました。

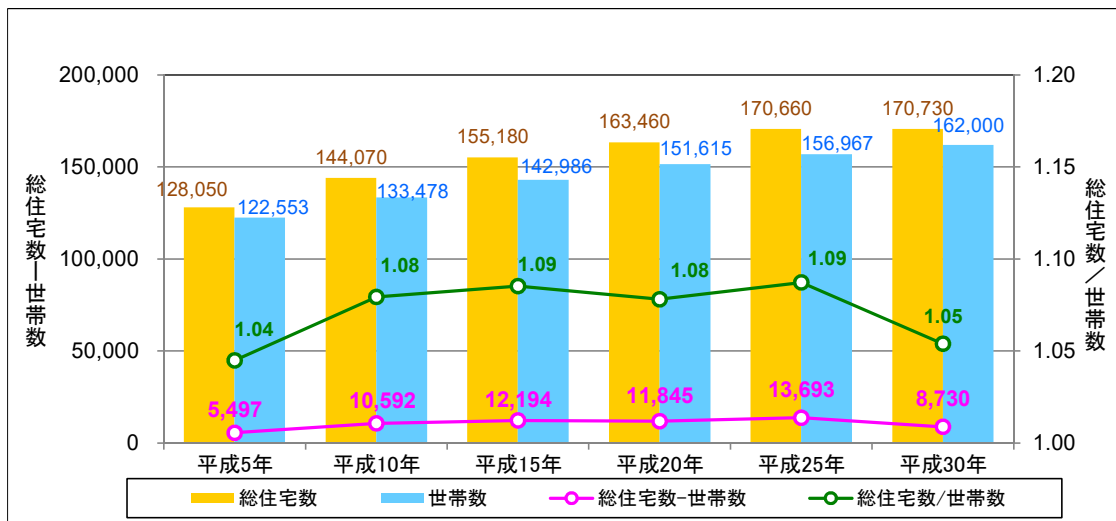
【グラフ1 奈良市の人口推移と将来推計人口】



出典：昭和55年～平成30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」（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）

世帯数：奈良市住民基本台帳 各年10月1日時点

## 2. 計画の対象

本計画の対象となる空き家等は、空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。ただし、長屋については、玄関が独立しており、戸別に対策を行う可能性があることから、対象とします。

また、市が所有又は管理する老朽化した公共施設等についても、地域の活性化を図るため、除却や利活用を推進する建築物として、本計画の空き家等に含めます。

### 「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。

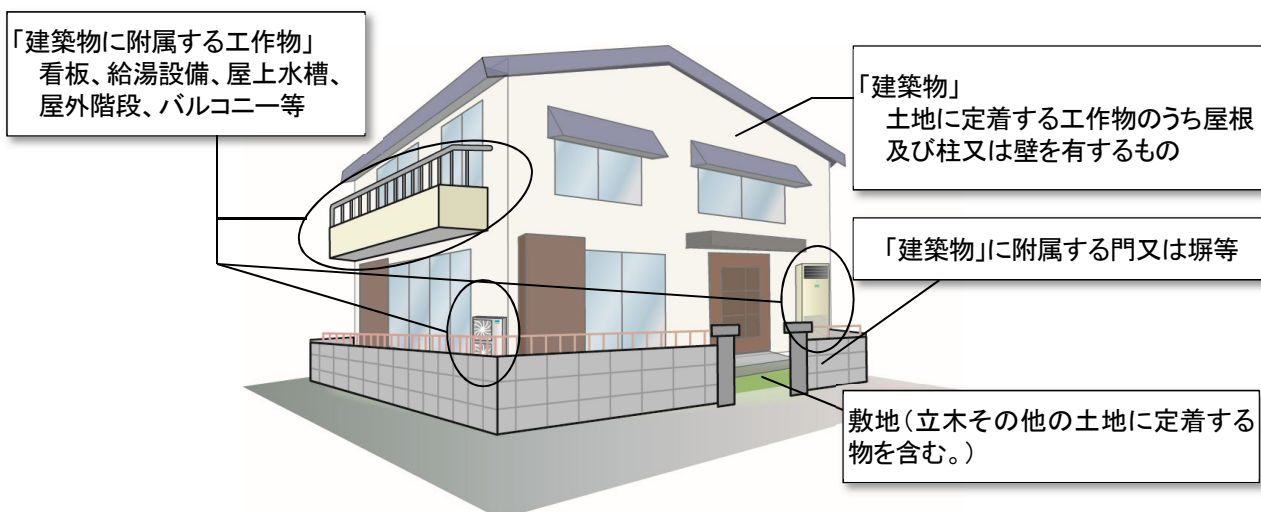
※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※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。

マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で1つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」となります。

【図1 計画の対象となる「空き家等」】



### 3. 特定空家等

#### (1) 特定空家等の定義

空家等のうち、以下の状態にある空家等を「特定空家等」といいます。

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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

【図2 特定空家等の事例】



写真出典：国土交通省北陸地方整備局建政部

「北陸地方における空き家対策と取組事例〔報告書（H27.3版）〕」

【図3 特定空家等の状態例】

◎ 著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・建築物が著しく傾いている
- ・基礎や土台に大きな変形や破損がある
- ・屋根や外壁などが脱落や飛散等するおそれがある
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

◎ その他放置することが不適切である状態

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている
- ・住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

◎ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している

◎ 著しく景観を損なっている状態

- ・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたりしたまま放置されている
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している



## (2) 特定空家等の判断基準

奈良市における特定空家等の判断基準は、空家法第14条第14項に基づく「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に記載のある「『特定空家等』の判断の参考となる基準」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<br>・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<br>・土台が腐朽又は破損している<br>・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<br>・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<br>・屋根ふき材が剥落している<br>・軒の裏板、たる木等が腐朽している<br>・軒がたれ下がっている<br>・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<br>・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<br>・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<br>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している<br>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している<br>・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<br>・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<br>・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<br>・水抜き穴の詰まりが生じている<br>・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) 空家等にす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 |

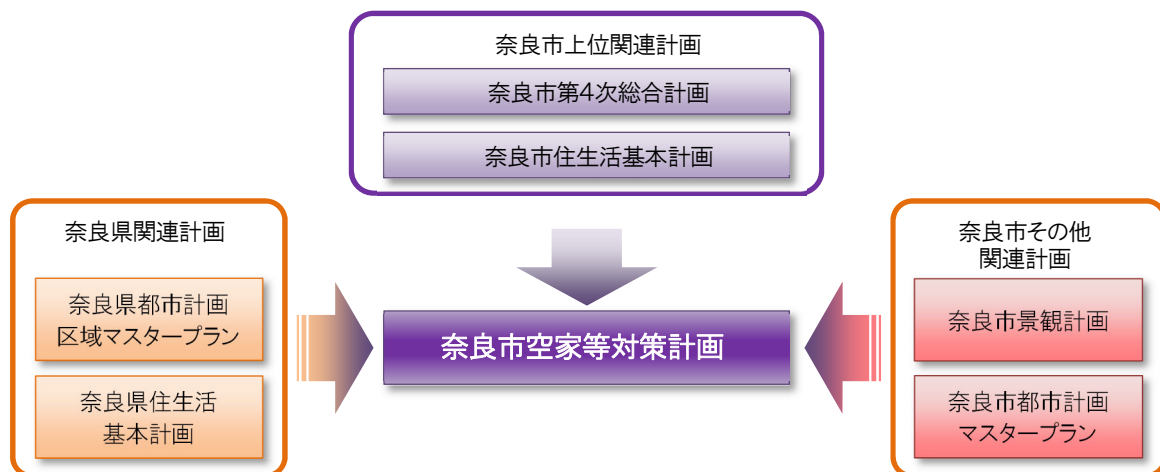
この判断基準により判断された特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令及び行政代執行）については、国土交通省が定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」第2章における、「(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断します。

#### 4. 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4 空家等対策計画の位置付け】

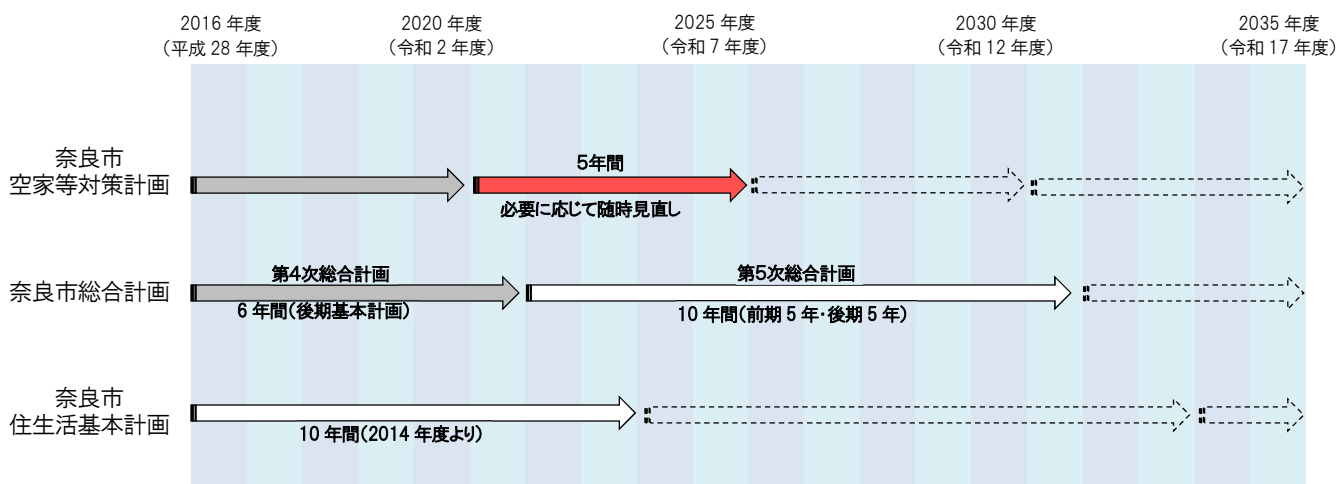


#### 5. 計画の期間

本計画の期間は、令和3年度から令和7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5 計画の期間】



#### 6. 計画の対象エリア

本計画は奈良市全域を対象とします。

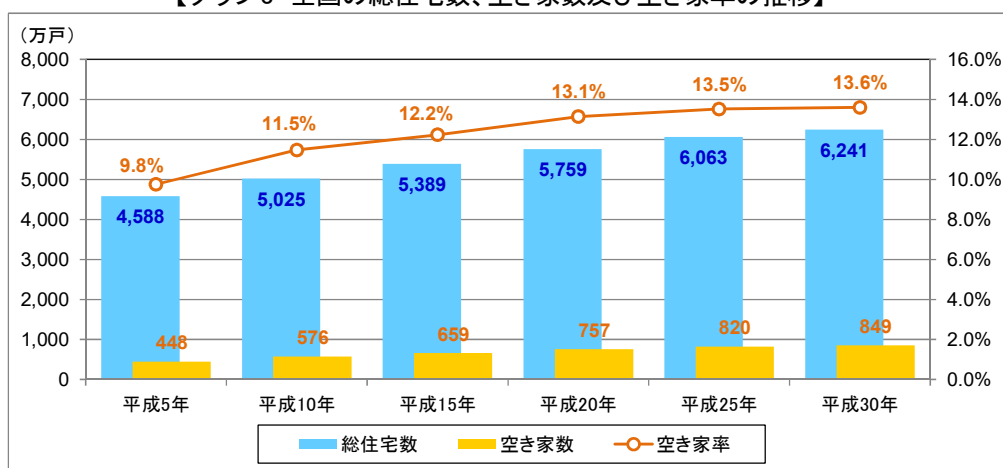
# 第1章 空き家の現状

## 1. 国及び県の状況

全国の空き家数の推移を見ますと、平成5年の約448万戸から年々増加しており、平成30年には約849万戸となっています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家等の割合）も、平成5年の9.8%から年々増加し、平成30年には13.6%となっています。

また、奈良県の空き家数の推移を見ますと、平成5年の46,100戸から平成20年には86,400戸まで増加し、平成25年にかけては84,500戸と減少に転じていますが、平成30年は87,200戸と増加しています。空き家率についても同様に、平成5年の9.7%から平成20年の14.6%まで年々増加し、平成25年にかけて13.7%と減少に転じていますが、平成30年は14.1%と増加しています。全国と奈良県の空き家率を比較しますと、平成10年以降は奈良県が全国を上回っています。

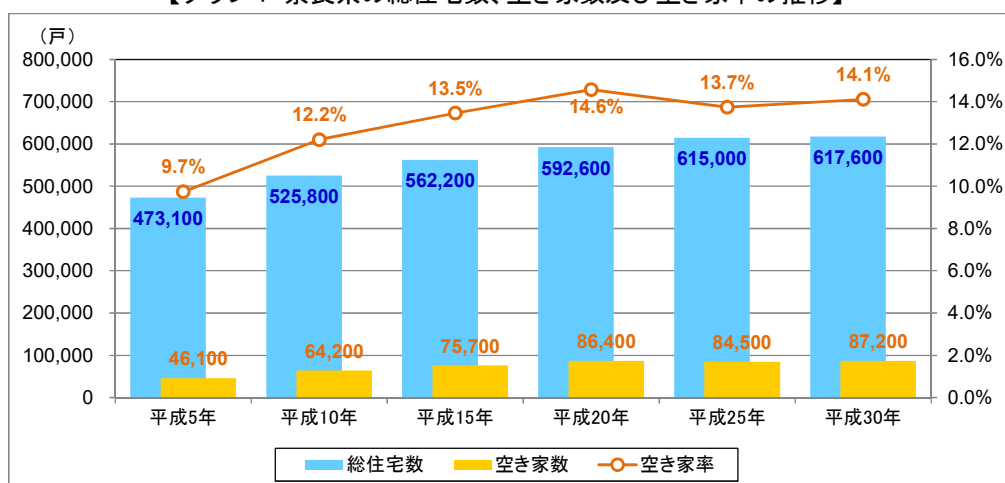
【グラフ3 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



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）

【グラフ4 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30年 「住宅・土地統計調査」（総務庁・総務省統計局）

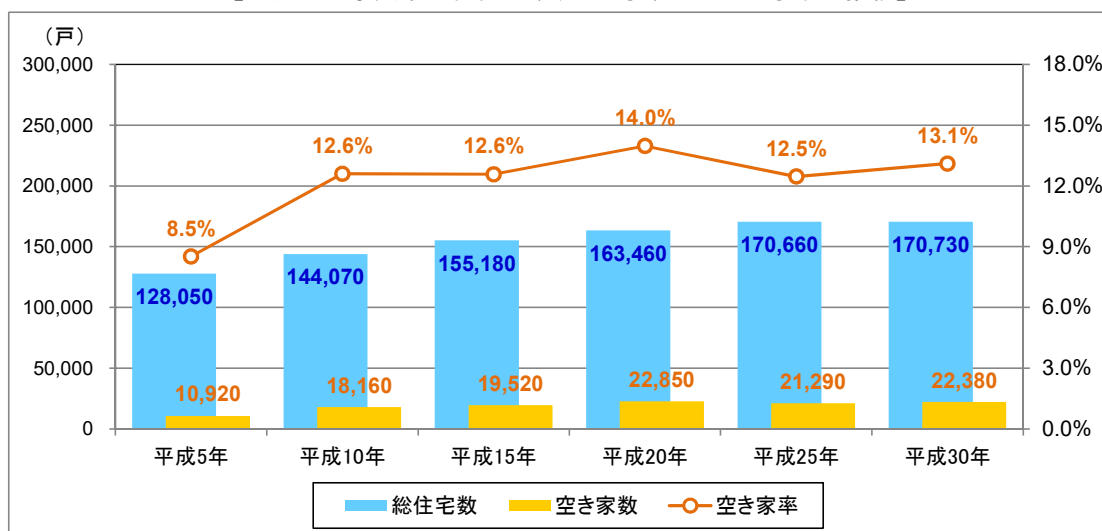
## 2. 奈良市の状況

### (1) 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

奈良市の空き家率は、平成 10 年以降全国や奈良県とは異なり横ばい傾向にあり、平成 30 年の空き家数は 22,380 戸、空き家率は 13.1%と、平成 25 年に比べ 0.6%増加となっています。平成 10 年から平成 30 年にかけて、一時的な空き家率の増減は見られますが、概ね 13%前後で推移しています。

奈良市では人口が減少し、高齢化が進行していることから、今後、更に空き家が増加していくことが想定されます。

【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)

### (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。更に、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 | 上記以外の方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<br>(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。) |

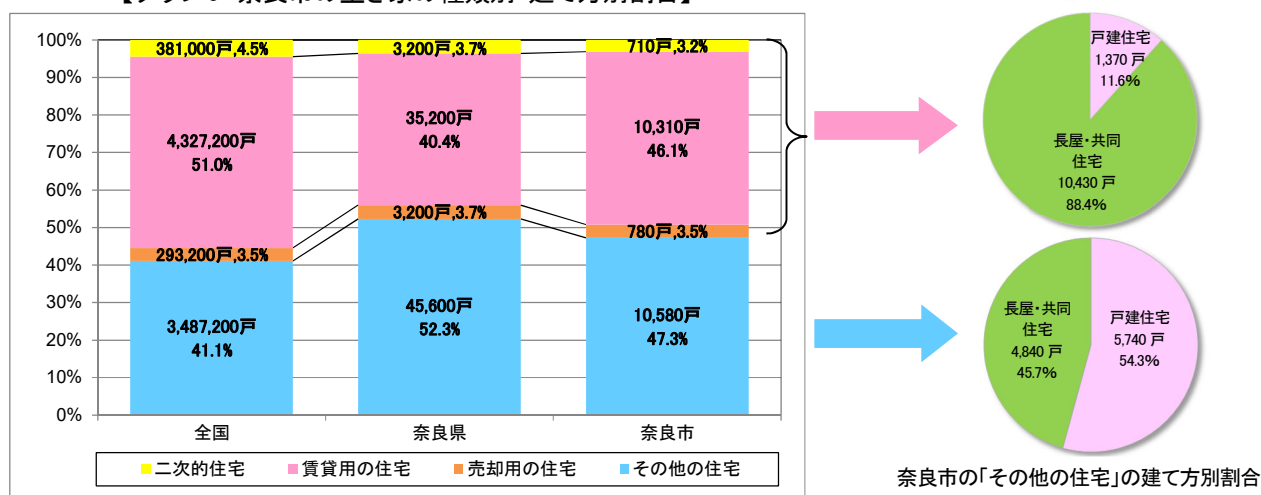
出典：「平成 30 年 住宅・土地統計調査」より「用語の解説」(総務省統計局)

平成 30 年度の空き家の種類別の割合を見ますと、「その他の住宅」は、全国で 41.1%、奈良市では 47.3%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高くなっています。奈良市の「その他の住宅」の建て方別の内訳を見ますと、戸建住宅が 54.3%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 11.6%で、長屋や共同住宅等が約 9 割を占めています。

また、平成 25 年と平成 30 年の空き家数を比較しますと、奈良市では空き家総数は 1.05 倍と増加し「その他の住宅」は 1.01 倍と横ばいとなっています。空き家全体における「その他の住宅」が占める割合は、平成 25 年の 49.2%から平成 30 年は 47.3%と減少傾向にありますが戸数は 10,480 戸から 10,580 戸に増加しています。

「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、空き家への対策においては、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 6 奈良市の空き家の種類別・建て方別割合】

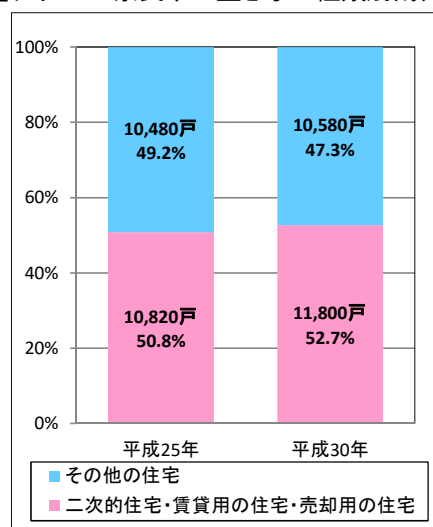


出典：「平成 30 年 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

【表 2 平成 25 年と平成 30 年の空き家数の比較】

| 空き家の種類 |     | 空き家数       |            | 伸び率<br>b/a |
|--------|-----|------------|------------|------------|
|        |     | 平成25年<br>a | 平成30年<br>b |            |
|        |     |            |            |            |
| 空き家総数  | 全国  | 8,195,600  | 8,488,600  | 1.04       |
|        | 奈良県 | 84,500     | 87,200     | 1.03       |
|        | 奈良市 | 21,290     | 22,380     | 1.05       |
| 賃貸用の住宅 | 全国  | 4,291,800  | 4,327,200  | 1.01       |
|        | 奈良県 | 35,100     | 35,200     | 1.00       |
|        | 奈良市 | 9,760      | 10,310     | 1.06       |
| 売却用の住宅 | 全国  | 308,200    | 293,200    | 0.95       |
|        | 奈良県 | 3,700      | 3,200      | 0.86       |
|        | 奈良市 | 650        | 780        | 1.20       |
| 二次的住宅  | 全国  | 412,000    | 381,000    | 0.92       |
|        | 奈良県 | 3,000      | 3,200      | 1.07       |
|        | 奈良市 | 410        | 710        | 1.73       |
| その他の住宅 | 全国  | 3,183,600  | 3,487,200  | 1.10       |
|        | 奈良県 | 42,700     | 45,600     | 1.07       |
|        | 奈良市 | 10,480     | 10,580     | 1.01       |

【グラフ 7 奈良市の空き家の種類別割合】



※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。

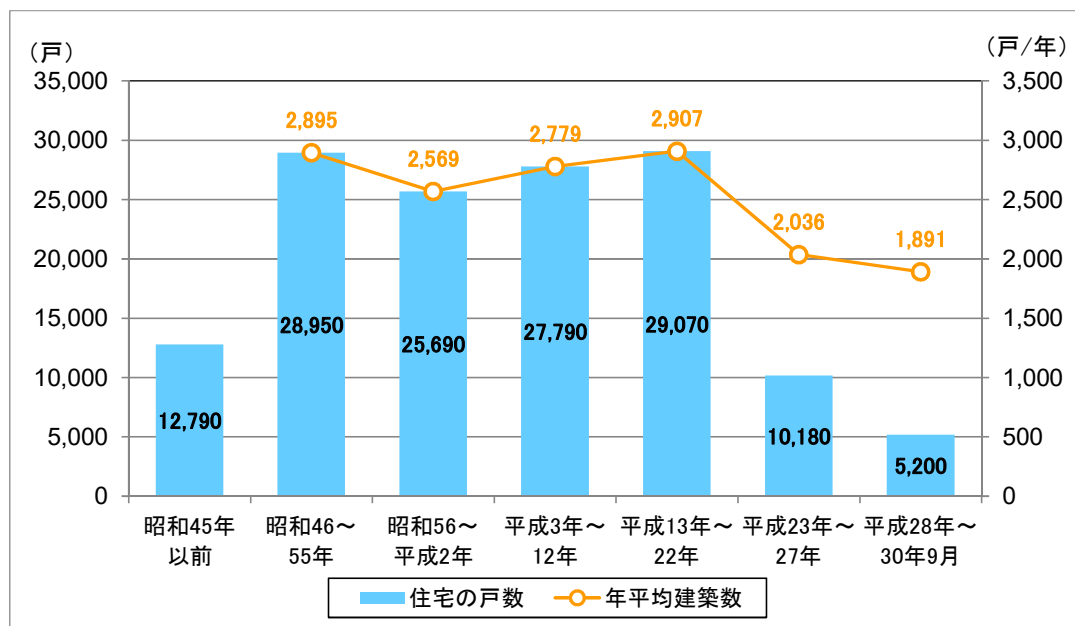
出典：「平成 25 年・平成 30 年 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

### (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約 30%（41,740 戸）を占めています。

また、10 年間における年平均建築数は昭和 56 年から平成 22 年頃までは増加傾向にありましたが、平成 23 年以降は減少傾向にあり、平成 28 年～30 年 9 月の年平均建築数は 1,891 戸と、建築数の多かった平成 13 年～平成 22 年の 2,907 戸と比べて約 65%まで減少しています。

【グラフ 8 奈良市の建築の時期別住宅数の推移】



資料：「平成 30 年 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

### 3. 奈良市空き家等実態調査

#### (1) 調査の内容

##### 1) 調査の目的と概要

奈良市空家等対策計画の策定及び空き家等に関する諸施策を実施するための基礎資料として、奈良市全域の空き家等の戸数、分布状況、管理状態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。

空き家等候補を抽出するため既存資料より机上調査を行い、抽出された空き家等候補について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。

##### 2) 調査の時期

令和元年12月20日 ～ 令和2年3月12日

##### 3) 調査区域及び対象空き家等

###### i) 調査区域

奈良市全域

###### ii) 対象空き家等

空家法第2条第1項において、「『空家等』とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態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。」と定義されています。

本調査では、空家法に基づく「空家等」のうち、マンション・アパート等の共同住宅、賃貸用・売却用の住宅を除いたものを調査対象とします。

ただし、長屋については、玄関が独立しており、戸別に対策を行う可能性があることから、本調査の調査対象としました。

#### 4) 調査の手法

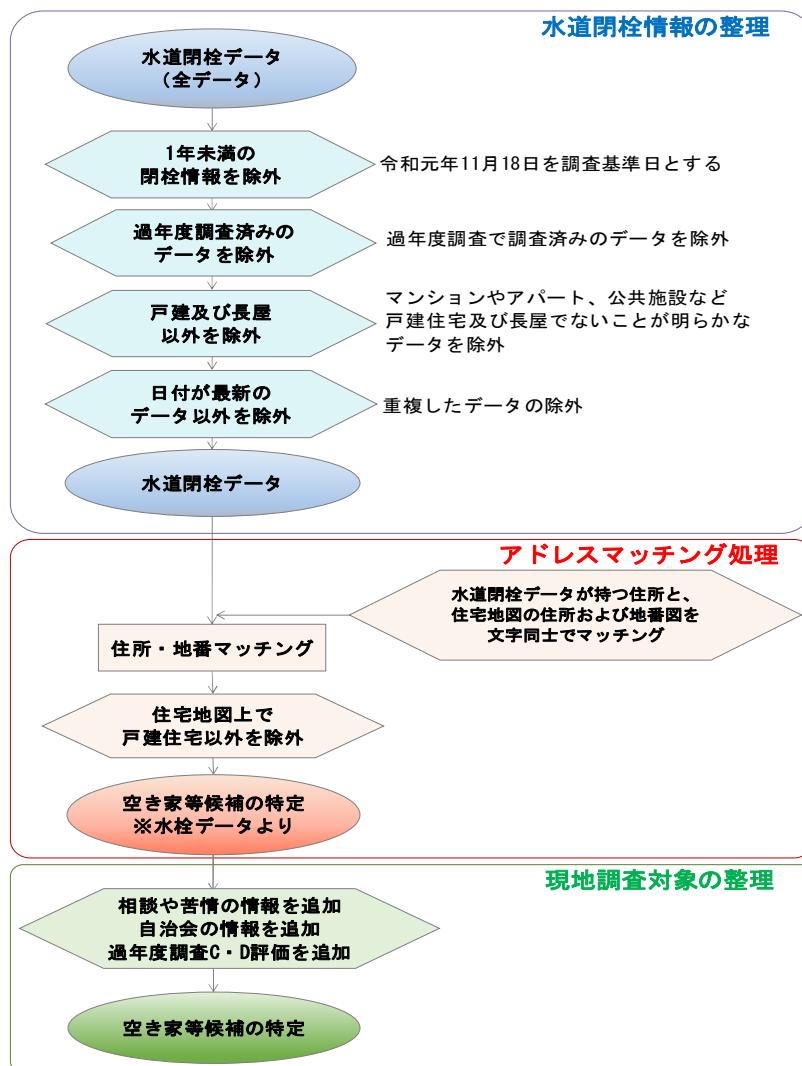
##### i) 机上調査

水道閉栓データをもとに空き家等候補の抽出作業を行いました。全閉栓データから、閉栓時期が1年以上経過している戸建住宅のデータを抽出し、水道閉栓データが持つ住所と住宅地図の住所及び地番図を文字同士でマッチングさせ、位置情報を確定した上で、住宅地図上の建物とマッチングしたものを空き家等候補として整理しました。

また、空き家等候補には、奈良市が把握している空き家等の情報（住民等からの相談や苦情など）や平成27年度実施の奈良市空き家等実態調査結果でC・D評価だった空き家等について整理し、追加しました。

更に、奈良市の東部、月ヶ瀬、都祁地域※については、自治連合会、自治会の協力のもと、各自治会が把握する空き家等の情報を利用し、空き家等候補として抽出されなかった空き家等を追加しました。

【図6 机上調査フロー図】



※平成27年度実施の調査では、井戸や澤水などを使用されている物件が有り「水道閉栓情報」だけで空き家等を効率的に抽出する事が困難であったため、ご協力いただきました。

## ii) 現地調査概要

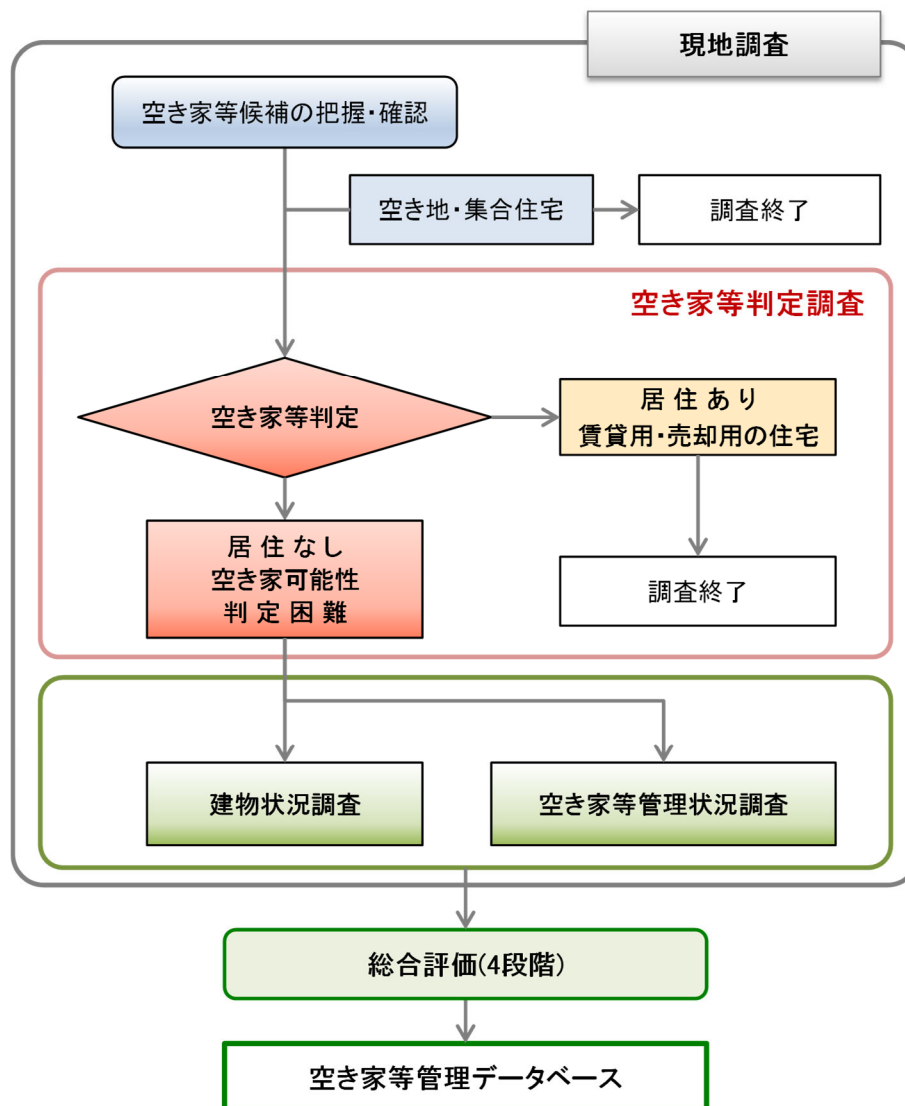
机上調査により空き家等候補とした物件、奈良市に市民等から情報提供のあった物件、自治会（東部、月ヶ瀬、都祁）が把握する空き家等、平成27年度実施の奈良市空き家等実態調査結果でC・D評価だった空き家等を対象に現地調査を行いました。

2人1組の調査員が敷地外から外観目視で調査を行い、把握した情報をチェックシートに記入すると共に写真撮影を行いました。

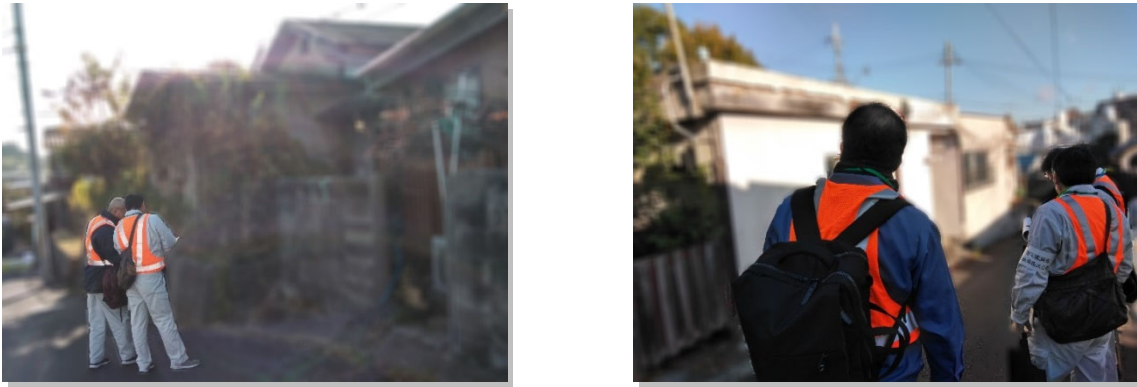
まず、「空き家等判定調査」により空き家等であることを確認し、「居住なし」と判別した物件、空き家等の可能性が高い物件、判定困難な物件に対して、建物の管理状況を把握するための「空き家等管理状況調査」を実施しました。

そして、建物の構造上の影響や建物以外の構造物による影響や衛生面・景観面・環境面への影響を考慮して総合評価を行いました。

【図7 現地調査のフロー】



【図 8 調査実施状況】



### iii) 調査手法詳細

#### ① 空き家判定調査

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。

#### ② 画像・写真撮影

「空き家等判定」において「居住あり」以外にチェックの付いた調査建物全件に対して以下の点に配慮し写真撮影を行いました。

- ・写真撮影は「近景」と「遠景」の2種類を撮影
- ・「近景」撮影では、各種「指標項目」や記入した「特記事項」、家屋の特徴が確認できるように撮影
- ・「遠景」撮影では、建物全体が把握可能な（面を多く写す）写真を撮影

#### ③ 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」、「対象外」の5項目により行い、「居住あり」、「対象外」に判定した物件については詳細調査を行わずに調査を終了しました。空き家等判定基準は以下の通りです。

【表 3 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のチェック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ると判断した場合        |
| 対象外    | 明らかに調査対象外であると判断した場合                                              |

#### ④ 空き家等管理状況調査

「空き家等判定調査」により空き家等と判定した物件について「詳細調査」を実施しました。

「建物状況調査」によって、建物の規模や構造、用途、建て方を把握すると共に、国土交通省が定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」を基に、「空き家等管理状況調査」によって、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を実施しました。

#### ⑤ 総合評価

「空き家等管理状況調査」を行った空き家等は、以下の手順で総合評価を行いました。

##### ○建物の構造上の影響による危険度判定

- ・「空き家等管理状況調査」における調査項目のうち、建物の傾斜や主要構造部である屋根・外壁の管理状態に対しては、損傷や劣化の程度に応じた点数を付与。
- ・更に、上で定めた点数の合計に対して危険度を判定。

##### ○建物以外の構造物による影響

- ・「塀、柵、門」及び「擁壁」は、劣化・損傷がある場合に周囲への影響を考慮すべきものとして評価。

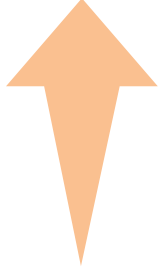
##### ○衛生面・景観面・環境面への影響

- ・放置された場合における「樹木」、「雑草」、「ごみ堆積物」及び「衛生面」は衛生面・景観面・環境面への影響として考慮し、管理状況が劣悪なものを評価。

##### ○総合評価（上記3つの視点から評価）

- ・建物の構造上の影響に点数を付けた危険度判定に対して、建物以外の構造物による影響と衛生面・景観面・環境面への影響を反映したものを総合評価としました。
- ・現地調査で建物が一部のみ確認可能な場合は、確認可能な範囲内で建物の劣化状況や周囲への影響を判定しました。また、建物全体が確認不可能な場合は、住宅地図や航空写真を用いて建物及び周辺状況を確認し、倒壊や屋根の滑落を想定した場合における周囲への影響に対して評価を行いました。

【表 4 空き家等実態調査の総合評価】

| 評価 | 内 容                                                        | 周囲への影響                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| A  | 【危険度が高く解体が必要】<br>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           |  |
| B  | 【老朽化が著しい】<br>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】<br>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】<br>小規模の修繕により再利用が可能                            |                                                                                       |

## (2) 調査の結果

### 1) 空き家等の戸数

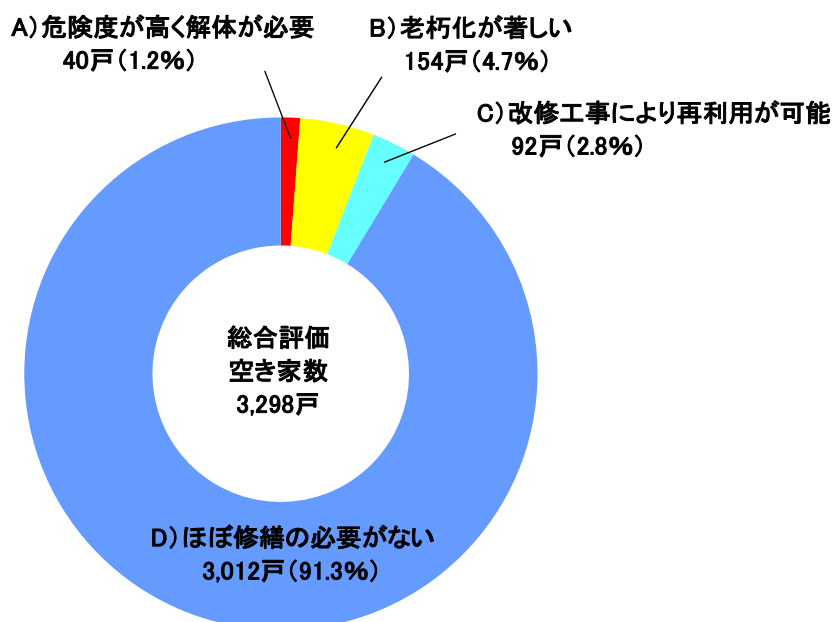
奈良市空き家等実態調査による空き家等の数は 3,298 戸でした。

このうち、「ほぼ修繕の必要がない」ものは 91.3%でしたが、「危険度が高く解体が必要」なものが 1.2%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 4.7%、「改修工事により再利用が可能」なものが 2.8%ありました。

本調査により明らかとなった空き家等は、今後の対策と活用を検討していく際に、空き家等の総合評価に応じて、それぞれの地域の特性や地域の社会環境等も考慮する必要があります。

総合評価が A 若しくは B の空き家等は、管理不全のため、保安・衛生・景観上等の問題が生じる恐れが多い空き家です。一方、総合評価が C 若しくは D の空き家等は、当面の危険性はないため、今後の利活用の対象となり得る空き家です。

【グラフ 9 総合評価の結果】



#### ○住宅・土地統計調査と空き家等実態調査の差異について

平成 30 年住宅・土地統計調査による奈良市の空き家の総数は 22,380 戸ですが、これには不動産会社等に管理されている賃貸及び売却用の住宅、別荘などの二次的住宅が含まれており、これらを除くと 10,580 戸であり、その内マンションやアパート等の集合住宅を除く戸建の空き家数は 5,740 戸となります。

奈良市が実施した空き家等実態調査の空き家等の数（3,298 戸）と住宅・土地統計調査による戸建の空き家数（5,740 戸）には乖離がありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

- 住宅・土地統計調査は全国から約 350 万世帯を抽出し調査票を配布して行った統計調査である一方、奈良市が実施した調査は水道閉栓情報等を基に特定した空き家等候補を対象に調査員が全戸現地調査を行ったもので、2 つの調査は手法が異なること。
- 奈良市が実施した調査では、空き家等は国土交通省が定める指針に基づき「1 年間を通して使用実績がない建築物等」としていますが、住宅・土地統計調査の空き家の「その他の住宅」は「人が住んでいない住宅」とされていることから、住んでいない期間が 1 年未満のものや、住んでいないが物置として使用している建築物等が含まれていること。

## 2) 空き家等の件数及び空き家率

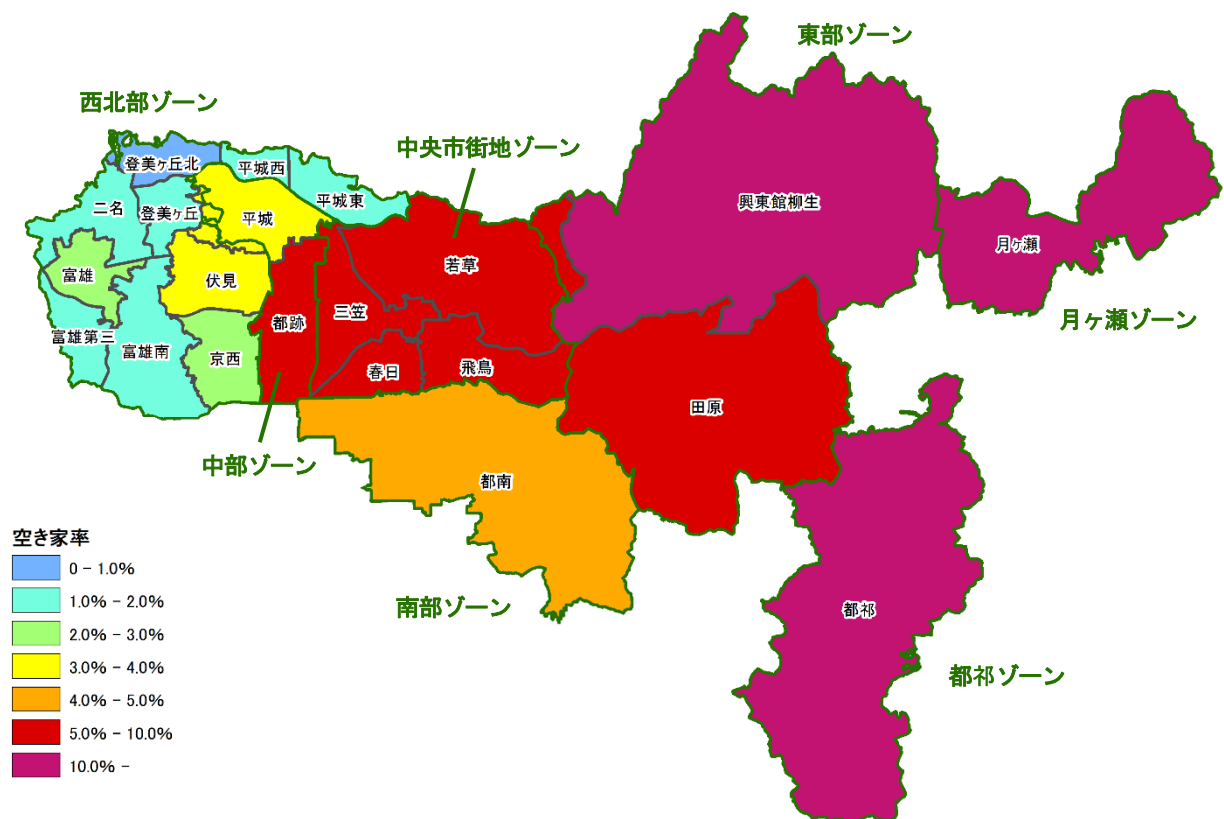
奈良市空き家等実態調査による空き家率は4.2%でした。※

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。

- ・ 空き家等は、春日中学校区が393戸と最も多く、次いで都南中学校区が351戸、若草中学校区が307戸、三笠中学校区が289戸、飛鳥中学校区が219戸と続いています。
- ・ 上記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おり、前回調査と同じく、中央市街地ゾーンに多く分布しています。
- ・ 空き家率は、東側に位置する中学校区で高くなっており、月ヶ瀬中学校区が22.5%、興東館柳生中学校区が19.7%、都祁中学校区が14.6%となっています。
- ・ また、上記3つの中学校区の他には、中央市街地ゾーンの中学校区、中央市街地ゾーンに接する都跡中学校区、東部ゾーンの田原中学校区で5%以上の空き家率となっています。
- ・ 一方、西北部ゾーンの各中学校区では空き家率が低く、特に登美ヶ丘北中学校区は空き家率が1%未満となっています。
- ・ 空き家率は、前回調査と同じく奈良市の東側の空き家率が高くなっており、この特徴は、前回調査と比べて今回調査の方がより明らかとなっています。

※ゼンリン住宅地図データ(2018年)の「個人家屋」数を住宅総数として空き家率を算出しています。

【図9 各中学校区の空き家率】

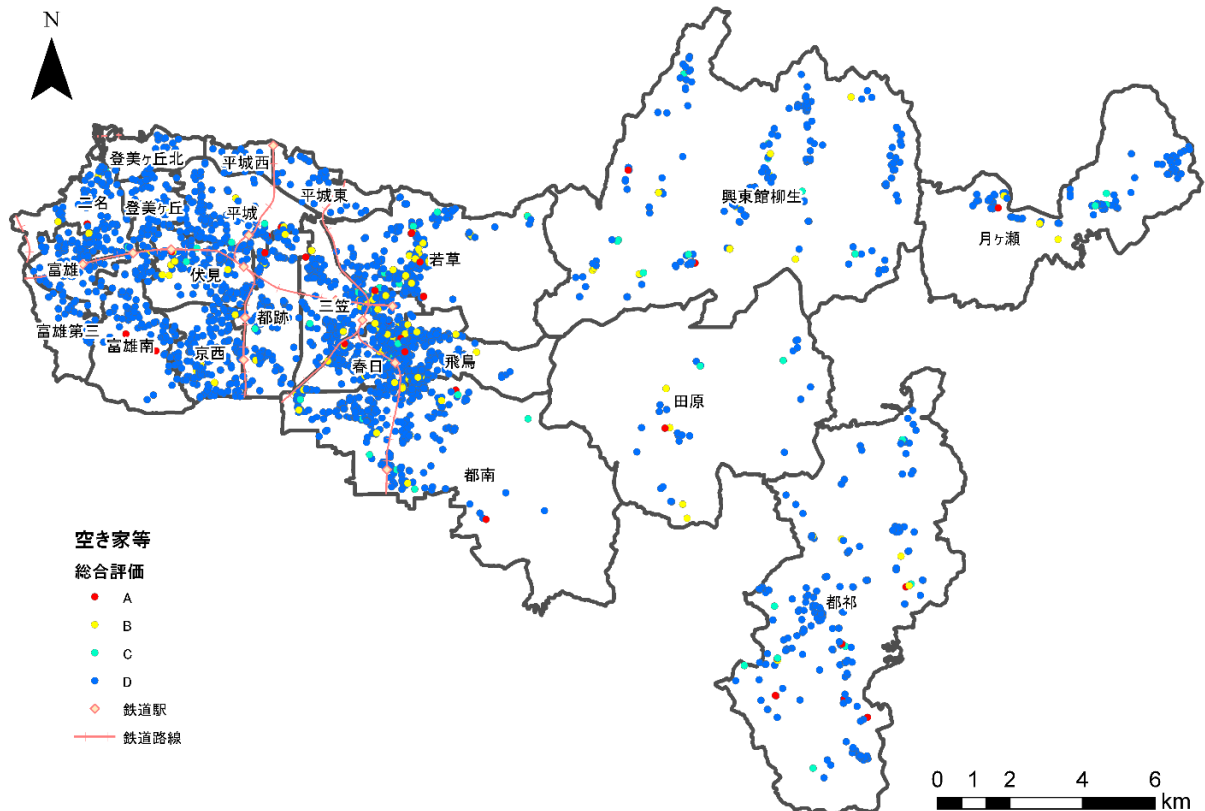


### 3) 空き家等の分布状況

奈良市空き家等実態調査において把握された空き家数 3,298 戸の分布状況を見ますと、ほとんどの空き家等が市街地エリアに集中しており、特に中央市街地ゾーンでの分布が多くなっています。

一方、東部、月ヶ瀬、都祁ゾーンでは分布密度が低くなっています。

【図 10 奈良市における空き家等の分布状況】

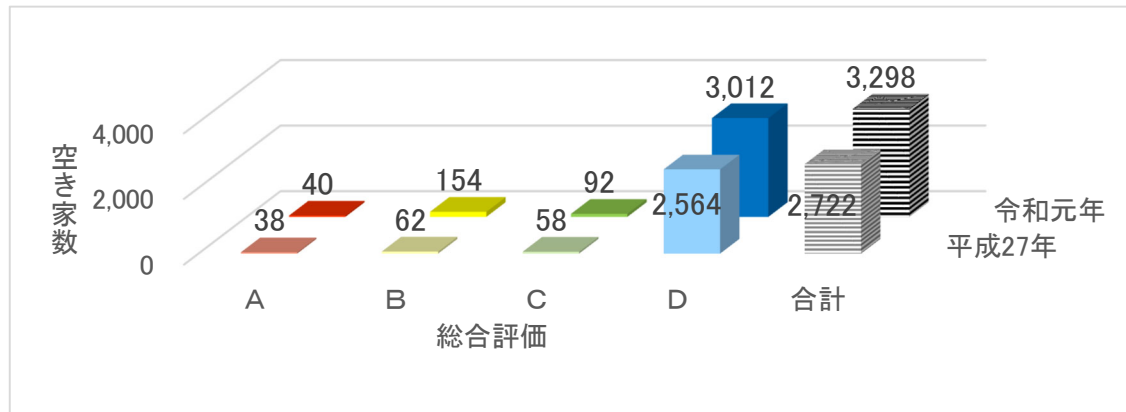


### 4) 平成 27 年度と令和元年度の奈良市空き家等実態調査の比較

平成 27 年度と令和元年度の奈良市空き家等実態調査を比較すると、次のとおりとなりました。

- 令和元年度奈良市空き家等実態調査において新たに空き家等と判定したものは、総合評価 A は 16 件、B は 62 件、C は 40 件、D は 1,595 件で合計 1,713 件でした。また、空き家等でなくなったものは、総合評価 A は 22 件、B は 22 件、C は 20 件、D は 1,073 件で合計 1,137 件でした。平成 27 年度奈良市空き家等実態調査から 4 年間で空き家等が 576 件増加しています。
- 全ての総合評価で空き家数は増えていますが、特に総合評価 B の老朽化が著しい空き家等、総合評価 C の改修工事により再利用が可能な空き家等が増えています。これらの増加は、新たな空き家等の発生や空き家等の老朽化の進行によるものと推測されます。
- 総合評価 A の増加が比較的小さいのは、危険度の高い空き家等に対する改善指導が重点的に行われているため、解消が図られ抑制されていると推測されます。
- 空き家等候補の抽出方法を変更した結果、田原、興東館柳生、月ヶ瀬、都祁の 4 校区の空き家率は前回の調査に比べて空き家等が増加し空き家率が高くなりました。

【グラフ 10 総合評価の推移】



【表 5 総合評価の推移】

(件)

|             |     | 令和元年度 |     |    |       |       | 空き家等でなくなったもの | 合計    |
|-------------|-----|-------|-----|----|-------|-------|--------------|-------|
|             | ランク | A     | B   | C  | D     | 小計    |              |       |
| 平成 27 年度    | A   | 16    |     |    |       | 16    | 22           | 38    |
|             | B   | 2     | 37  |    | 1     | 40    | 22           | 62    |
|             | C   |       | 7   | 1  | 30    | 38    | 20           | 58    |
|             | D   | 6     | 48  | 51 | 1,386 | 1,491 | 1,073        | 2,564 |
|             | 小計  | 24    | 92  | 52 | 1,417 | 1,585 | 1,137        | 2,722 |
| 新たに発生した空き家等 |     | 16    | 62  | 40 | 1,595 | 1,713 |              |       |
| 合計          |     | 40    | 154 | 92 | 3,012 | 3,298 |              |       |

【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  | 0.68%    | 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%  |

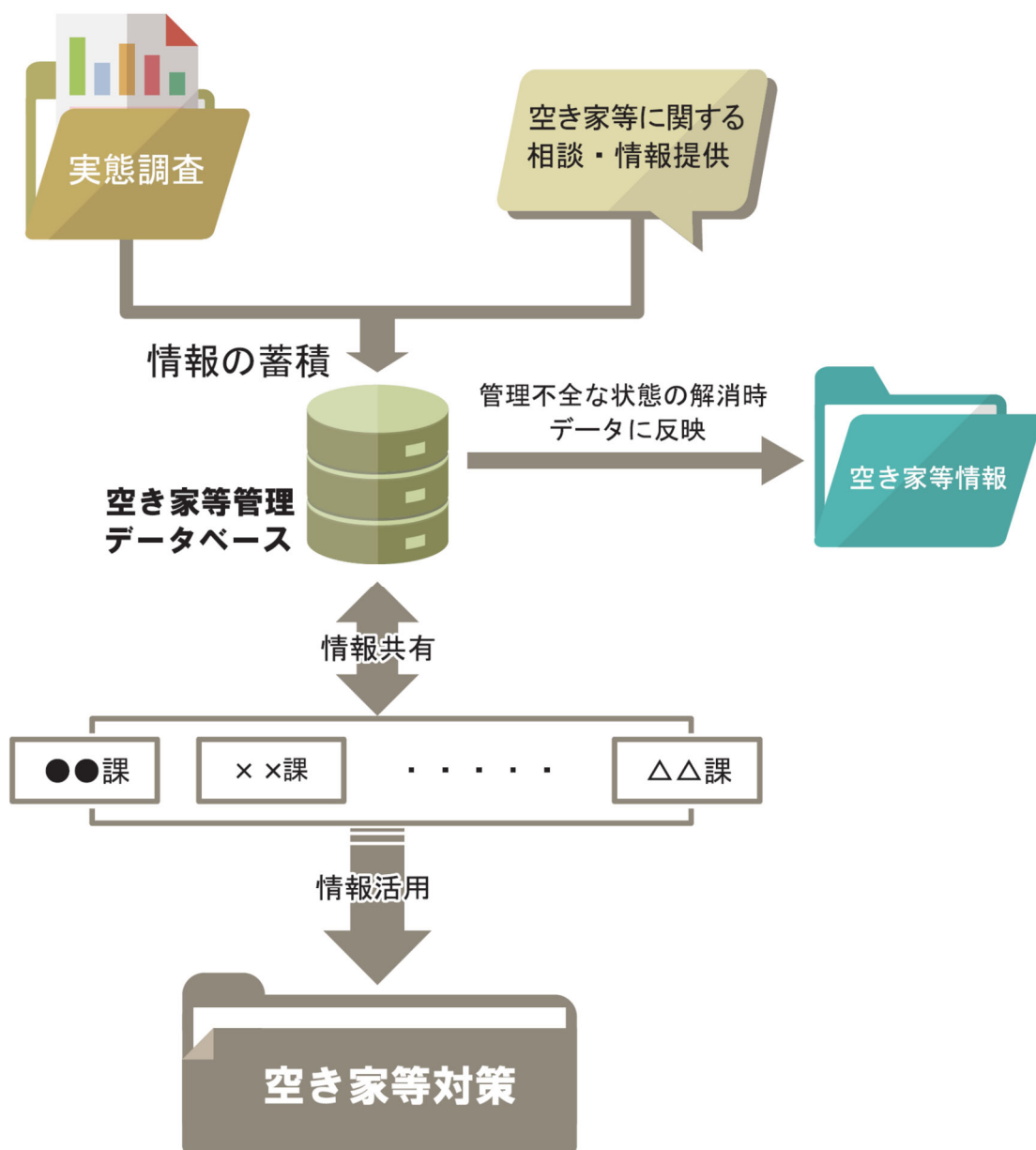
※ゼンリン住宅地図データ(2013 年・2019 年)の「個人家屋」数をそれぞれの総住宅数として空き家率を算出しています。

#### 4. 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 11 空き家等の情報共有】



## 5. これまでの奈良市の空き家等対策の取り組みと課題

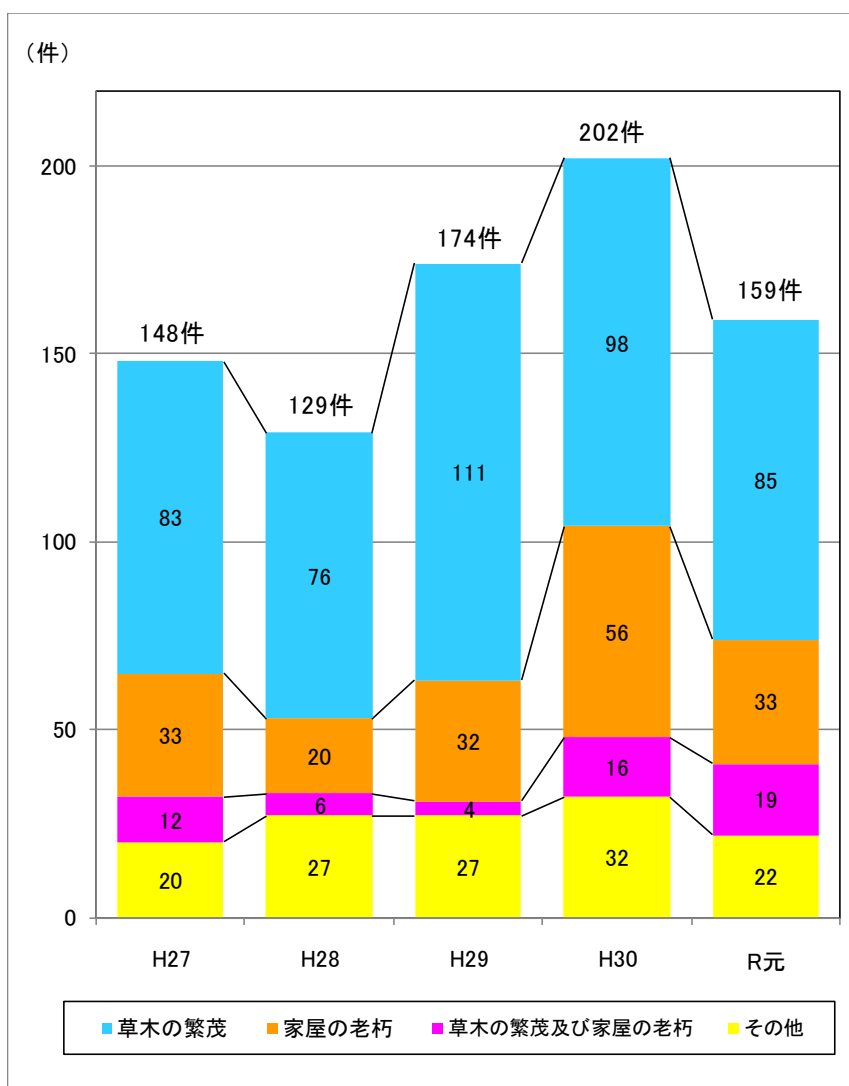
### (1) 管理不全な空き家等への対応

平成 27 年度からは、空家法の成立を受け、管理不全な空き家等に関する総合窓口として住宅課が対応しています。

下記のグラフ 11 は、空家法の施行以降、住宅課へ管理不全な空き家等について相談が寄せられた件数です。各年度において、「草木の繁茂」に関する相談が半数以上を占めており、雑草や植木が繁茂したまま放置されている空き家等が多く見られます。空家法に基づき、空き家等の所有者や管理者へ、適正な管理を求める「お願い」の文書を送付する等の対応を実施してきました。

また、空き家等の所有者が死亡し、複雑に相続が発生している場合も少なくなく、多数の相続人調査には多大な労力も必要です。相続人の調査業務は、平成 29 年に奈良県司法書士会と締結した「空き家等対策に関する協定」に基づき、司法書士へ調査を依頼し、正確で迅速な相続人の確知を行ってきました。

【グラフ 11 管理不全な空き家等の相談件数(平成 27 年度～令和元年度)】



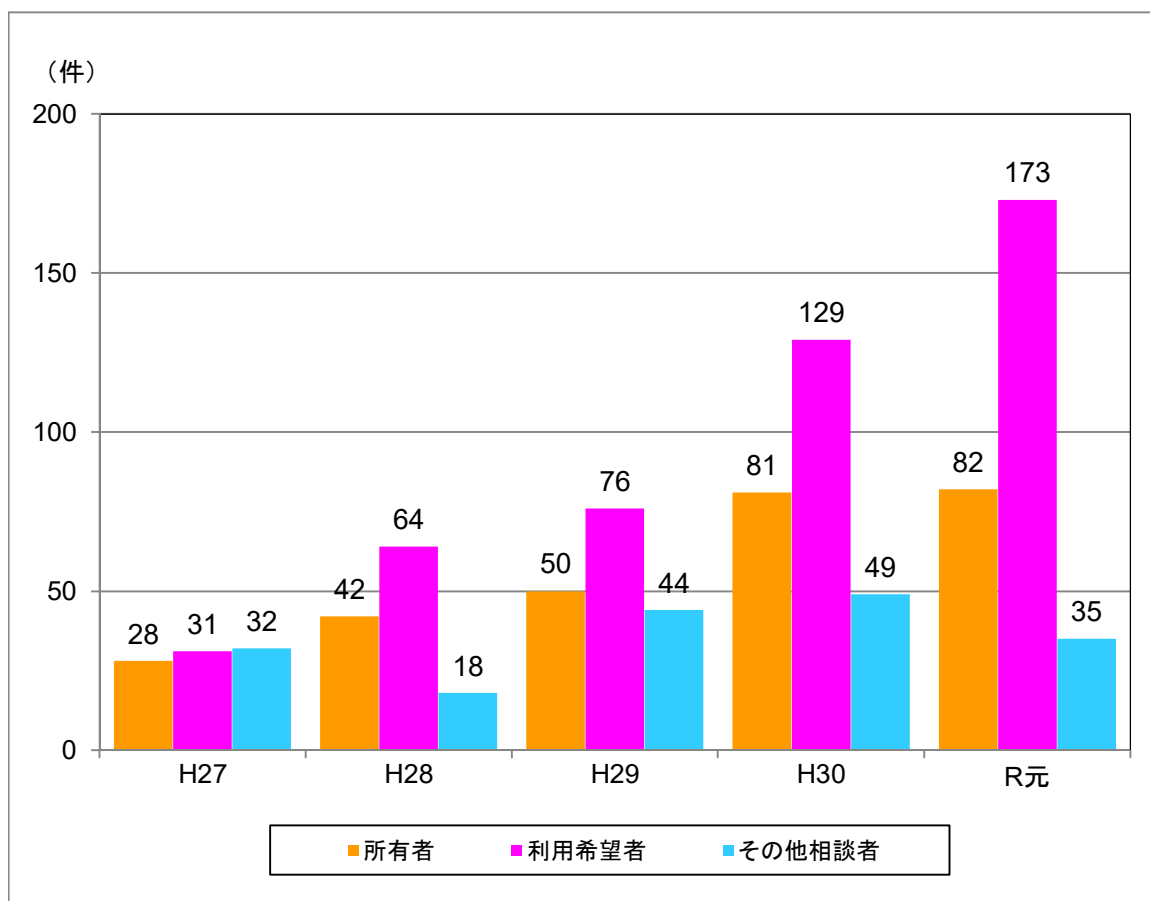
## (2) 空き家等の利活用に関する取り組み

空き家等の利活用に関する取り組みとしては、平成 23 年 4 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の提供を行っています。

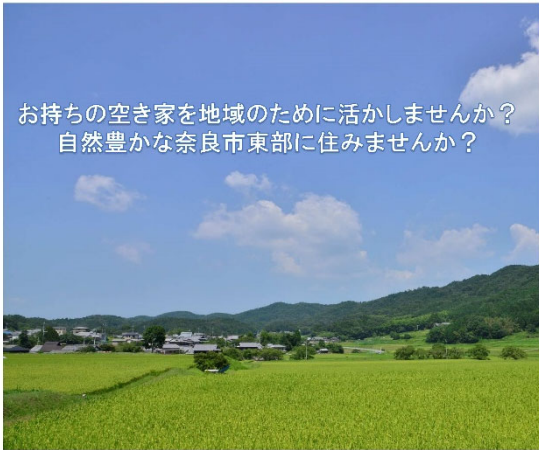
また、平成 27 年 7 月から空き家等に関する常設相談窓口を開設すると共に、専門員が面談や電話により相談に応じる体制を確保しました。また、セミナーや個別相談会を定期的に行うことで、所有者や移住希望者等から多様な相談を受けています。同年 12 月から「奈良市空き家・町家バンク」のホームページを新設し、奈良市の里山地域である東部地域の空き家等、ならまち地域の町家物件を広く紹介するための所有者と利活用希望者をマッチングさせるポータルサイトを運営しています。加えて、令和 2 年 6 月には、オンライン移住相談窓口も開設しました。

更に、空き家等の利活用方法や移住希望者の声を地域の方々に感じていただくため、空き家等の DIY 研修会を開催しました。

【グラフ 12 空き家等の利活用に対する相談件数(平成 27 年度～令和元年度)】



【図 12 奈良市空き家バンクのパンフレット】



お持ちの空き家を地域のために活かしませんか？  
自然豊かな奈良市東部に住みませんか？

## 奈良市空き家バンクのご案内

**対象地域** 田原・柳生・大柳生・東里・狭川・月ヶ瀬・都祁

・奈良市空き家バンクとは・・・  
奈良市内の自然豊かな里山にある空き家の有効活用を目的とし、所有者の方から物件を登録してもらい、利用したい方への情報提供など、スムーズな利活用につながるよう総的にサポートする取り組みです。



【図 13 空き家相談窓口のチラシ】

## 奈良市空き家相談窓口

奈良市に所有する空き家のことでお悩みの皆様へ



- ・親が住んでいた家が空き家になった
- ・遠方にて家の管理ができない
- ・荷物が多くて手が付けられない 等々

空き家に関するお悩みがありましたらまずはお気軽にご相談下さい

◎相談窓口  
NPO法人空き家コンシェルジュ(奈良市空き家等総合対策受託事業者)

電話番号 : 0744-35-6211  
住 所 : 〒634-0075 奈良県橿原市小房町9-32  
ホームページ : <http://www.akiyaconcierge.com/>  
※受付時間9:00～17:00 月～土(祝日除く)

◎メール・FAXでのご相談  
メールまたはFAXでのお問い合わせは内容を確認させていただいたのち空き家コンシェルジュからご連絡させていただきます。

メール akiyaconcierge@zeus.eonet.ne.jp  
※メールでのお問い合わせはホームページからも送信できます  
FAX 0744-35-6211

全体のお問合せ先  
奈良市役所 住宅課 住宅政策係  
住所 〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目1番1号  
TEL 0742-34-5175  
MAIL: [juutaku@city.nara.lg.jp](mailto:juutaku@city.nara.lg.jp)

【図 14 空き家セミナー&相談会、オンライン移住相談窓口の様子】



<http://akiyaconcierge.com/news/page/7/>

<https://www.city.nara.lg.jp/site/press-release/78208.html>

### (3) 課題

社会状況の変化、これまでの取り組みや空き家等実態調査から整理した課題は次のとおりです。

- ・ 平成 27 年度の奈良市空き家等実態調査からの 4 年間で、新たに 1,713 件の空き家等が発生し、1,137 件が空き家等ではなくなっています。また、平成 27 年度空き家等実態調査時点では利活用可能だった空き家等についても老朽化が進んでいることが推測されます。空き家等の発生を予防するための取り組みが必要であると共に、発生した空き家等をいかに適切に管理していくか、利活用していくかが課題です。
- ・ 空き家率は地域が持つ地理的条件や社会的環境条件にも関係しています。施策実施にあたっては、空き家率が高い市内里山地域の田原、興東館柳生、月ヶ瀬、都祁や市街化調整区域など地域の特性を考慮して取り組んでいく必要があります。
- ・ 具体的に危険が迫っている空き家等への即時対応について、空家法に規定がないため、対応できない状況になっています。
- ・ 建物未登記や相続未登記の空き家等など所有者調査が困難なケースがあり、空き家等の適正管理に関する取り組みを進めて行くなかで、専門的な知識が必要な場合があります。
- ・ 所有者等に売却や利用等の意向がなく空き家等が放置され、結果として地域住民に影響を及ぼすケースや経済的理由により空き家等の管理や解体に係る資金が工面できないケース、所有者等が遠方に居住しているため、空き家等の維持管理や利活用が困難になるケース、相続問題により管理不全空き家等の解体や空き家等の利活用が進まないケースがあります。こうしたことから所有者等に対して、空き家等の適切な管理や利活用方法などの情報提供や相談支援の充実が必要です。
- ・ 空き家等対策を効果的に取り組むために、課題分析を深めていく必要があります。

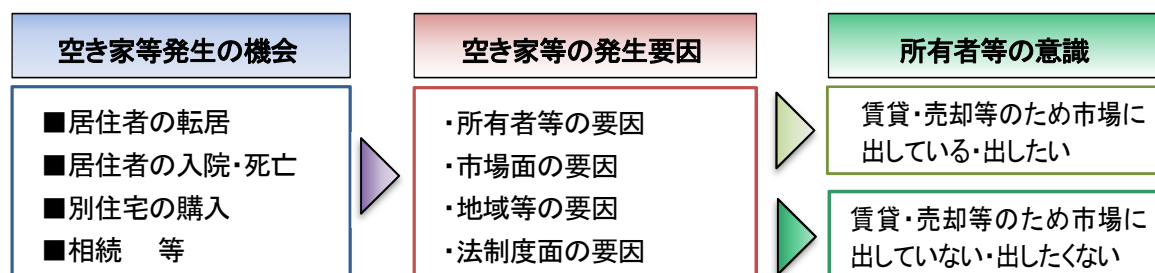
## 6. 空き家等の発生要因

### (1) 空き家等の発生の機会と要因

空き家等が発生する機会とは、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 15 空き家等の発生の機会と要因】



## (2) 発生要因

### 1) 所有者等の要因

#### ①所有者側の事情による問題

- ・ 共有名義や所有物件が複数あり意思決定に時間がかかる
- ・ 所有者が遠方居住者で対応が進まない
- ・ 除却すると借地権等の他の問題が発生する
- ・ 所有者の判断能力の低下
- ・ 活用するには定期的な維持管理に費用がかかる
- ・ 除却費が高い、費用がない、老朽化により改修費用がかかる
- ・ 貸すことに対する不安、借り手が退去せず所有者による対応が進められない

#### ②管理者としての意識が低い

- ・ 相続などによる継承で、所有者や管理者としての意識が低い
- ・ 日常的に維持管理する必要性の認識が不足している
- ・ 情報不足のため活用の仕方が分からない、相談先が分からない

#### ③活用や除却の意向がない

- ・ 特に困っていない
- ・ 面倒くさい
- ・ 愛着がある
- ・ 物置にしている
- ・ 将来使うかもしれない
- ・ 仏壇やお墓がある
- ・ 先祖からの土地や建物を手放せない

#### ④所有者が特定されていない

- ・ 所有者が死亡、行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い、相続手続きがなされていない
- ・ 所有者が死亡前に相続相談をする意識が低い、どこに相談するか分からない

### 2) 市場面の要因

#### ①需給マッチングのズレ

- ・ 売買価格、家賃が相場に合っていない
- ・ 老朽化や設備の維持管理の状況が物件によって大きく異なり、調整が困難である
- ・ 建築規模、間取り、駐車スペース、立地環境等においてニーズに合った供給が少ない

#### ②既存住宅市場が未成熟

- ・ 性能の見えにくさや情報不足、新築優遇制度など中古住宅市場のデメリットが多い
- ・ 中古住宅流通がしにくい地域がある
- ・ リフォームすると価格が合わない

- ・中古住宅流通に関する広告宣伝力が弱い

### 3) 地域等の要因

#### ①所有者に働きかけることが難しい

- ・所有者の連絡先が分からない、近所づきあいから問題にしにくい
- ・代替わりとなった所有者とのコミュニケーションが不足している
- ・保存活用すべき建物と思っても、アプローチの方法が分からない

#### ②情報不足

- ・先進事例等の情報が不足しており、地域としての対応が分からない

### 4) 法制度面の要因

#### ①建築基準法上、再建築等が困難

- ・接道要件、敷地規模、遡及適用等の制約により再建築や増築等が困難である

#### ②都市計画法上、用途変更を伴う

- ・農業従事者の住宅など売買できない状況等がある

#### ③固定資産税の住宅用地特例

- ・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

#### 【参考とした資料】

- 「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)
- 空家実態調査 集計結果 平成 26 年 国土交通省住宅局
- 「都市自治体と空き家」2015 年 3 月 日本都市センター P106～
- 「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 公益財団法人東京市町村自治調査会 P28～

## 7. 奈良市のまちづくり面からみた空き家等の問題・課題

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、市内東部の里山地域をはじめとした緑溢れる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共に、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。

## 第2章 空き家等対策の基本的な考え方及び計画の目標

### 1. 基本的な考え方

奈良市では、次の2点を基本的な考え方として、空き家等対策を進めていきます。

**【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目指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、地域住民の生命、身体又は財産を保護するために、空き家等の発生を抑制すると共に、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、空き家等の増加に伴い、利活用が可能な空き家等の増加も想定されることから、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、地域活性化を図ります。

このように、安全でだれもが住みたいと思う魅力あるまちづくりを目指して、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、推進体制の構築といった空き家等対策を総合的に推進します。

**【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、空家法第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。

## 2. 計画の目標

### 【1】安全で良好なまちづくり

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まちづくりを目指します。

### 【2】地域活性化による魅力あるまちづくり

適切に管理されていない空き家等が地域住民の住環境に悪影響を与える一方で、適切に管理された空き家等は地域の資源としての一面も持っています。そうした空き家等の情報を居住希望者に対し提供することにより、移住・定住などを促進させ、空き家等の利活用を図ることで地域の活性化を推進し魅力あるまちづくりを目指します。

### 【3】自然と歴史的まちなみを保全・活用したまちづくり

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、自然豊かな市内東部の里山地域をはじめとした緑溢れる自然環境にも恵まれています。

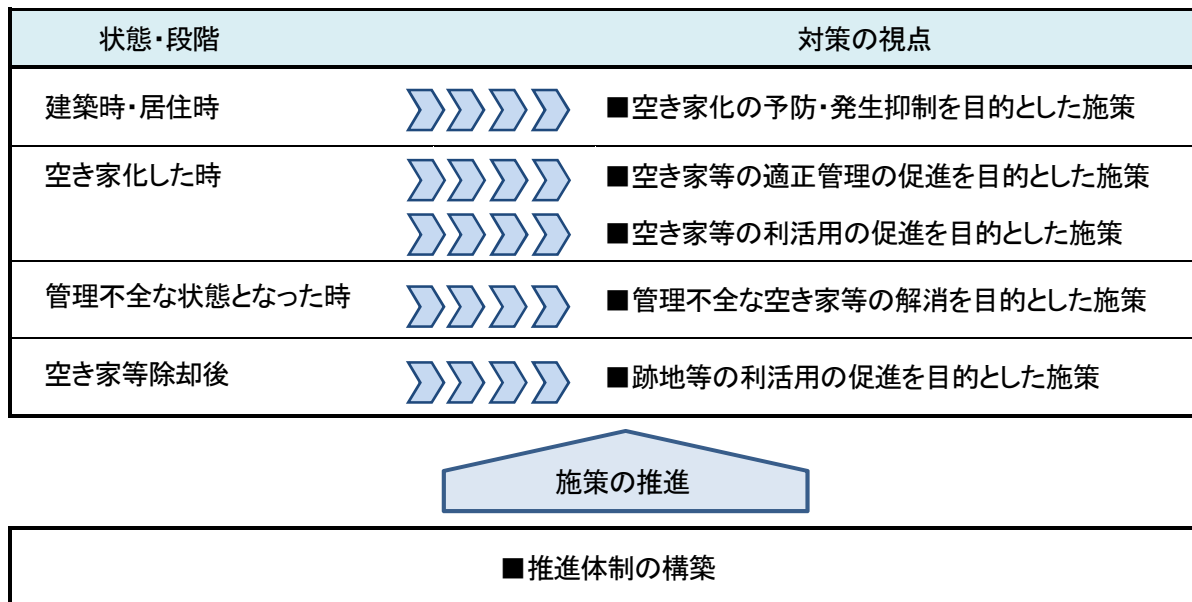
こうした豊かな自然環境を背景とした、文化遺産と調和した景観は、奈良市の大きな魅力ですが、その中で、適切に管理されていない空き家等が発生すると景観を損なうだけでなく、防災、衛生面からも悪影響をもたらすおそれがあります。

空き家等の適切な管理と、歴史的に趣のある家屋や自然に囲まれた空き家等の活用を積極的に図ることで、自然と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。

### 3. 空き家等対策の視点

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、空き家等対策を推進していくためには、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く必要があります。

【図 16 家屋の状態と対策の視点】



|                        |                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>■空き家化の予防・発生抑制</b>   | ①情報提供・啓発による予防・発生抑制<br>②良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制<br>③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>■空き家等の適正管理の促進</b>   | ①所有者等を対象とした意識啓発<br>②所有者等を対象とした相談対応                                                                                             |
| <b>■空き家等の利活用と流通の促進</b> | ①所有者からの利活用可能な空き家情報の把握<br>②空き家等の所有者への情報周知<br>③市場流通の活性化<br>④空き家バンクの充実<br>⑤国・県・各種団体・地域との連携<br>⑥定住・移住促進事業との連携<br>⑦庁内関連部署(関連事業)との連携 |
| <b>■管理不全な空き家等の解消</b>   | ①適切な管理及び除却に向けた指導<br>②特定空家等の解消                                                                                                  |
| <b>■跡地の利活用の促進</b>      | ①跡地の適正管理<br>②跡地の市場流通の促進                                                                                                        |
| <b>■推進体制の構築</b>        | ①庁内体制の構築<br>②市民等からの相談への対応<br>③緊急時対応の体制整備                                                                                       |

## 第3章 空き家等対策の基本的施策等

### 1. 空き家等対策の基本的施策

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為に、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、空き家等の対策は、発生の予防・抑制、適正管理、利活用の促進、管理不全な空き家等の解消、跡地の利活用の促進等を図る為に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。

#### (1) 空き家化の予防・発生抑制

空き家等の発生を予防する為には、社会的なストックである住宅の規模や性能、安全性などを充実させ、次世代へ引き継ぎ可能な高品質の住宅建設を促進することも重要です。建物の計画・建設段階から住宅の品質の向上を図るとともに、定期的なメンテナンスやリフォーム等を促すことで長期に利用できる住宅等の建設を勧めることが必要です。

また、自然と歴史的まちなみを保全・活用したまちづくりを推進することで地域の魅力を高め空き家等の発生防止に努めます。

#### 【空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策】

- 奈良市は、歴史的・文化的資産や良好な自然環境が一体となって景観が形成されており、それらを保存し活用したまちなみの形成による、魅力あるまちづくりを進めています。空き家等の利活用を進め「奈良市らしいまちなみ」を維持・整備する事で地域の魅力を高め、新たな空き家等の発生抑制に努めます。
- 良好な住宅が空き家等の発生抑制につながることから、長期優良住宅認定制度や低炭素建築物認定制度の普及を促進する一方、現に居住している段階から、所有者等に対して住宅の適切な維持管理をするよう促します。
- 空き家等の管理は、所有者（管理者）自身が行う責任と義務を負うことを明確にする為、しみんだより（市広報誌）やホームページ、啓発パンフレット等を通じて、意識啓発や、空き家等となることにより発生する様々な問題や責任について広く周知を図ります。
- 市の関連部署、関連団体と連携し、様々な手段や機会を通して空き家等に関する情報の周知や意識啓発を行います。

## (2) 空き家等の適正管理の促進

空き家等の管理は、所有者等が適切に行う義務と責任がありますが、中には管理に対する意識の希薄さや、時間的、距離的、経済的等様々な理由によって、適切な管理が行われない場合があります。

そのような空き家等の中には、所有者の死亡に伴う相続手続きが適切に行われていない等、空き家等の管理者の特定が困難なケースも散見されます。

管理不全な空き家等とならないように、空き家等の管理に関する意識の啓発を図ると共に、相談窓口や支援などに関する十分な情報提供を行うなど、適正な管理を促進します。

### 【空き家等の適正管理を目的とした施策】

- 維持管理の必要性や、空き家等の管理に関する情報が不足していることで、管理不全な状態に陥らないよう、意識啓発や個別の課題に応じた情報提供を行い、空き家等の適正管理を促します。
- 空き家等に関するセミナーや相談会を継続して開催するとともに、広報誌や啓発パンフレット等による情報発信を進めます。
- 所有者等及び地域が一体となって空き家等対策へ取り組むことができるように支援を行います。適切な相続手続きや相続人調査を支援するため、平成 29 年に奈良県司法書士会と締結した「空家等対策に関する協定」に基づき、相続人調査や相続手続きに関する相談について専門家の紹介を行います。
- 住宅の維持管理や改修、空き家等の利活用等に対して、関連する法令や専門的な知識を必要とする内容に対応できる総合的な相談窓口の拡充を図ります。
- 公益社団法人奈良市シルバー人材センターとの連携を図り、センターが実施する空き家見守りサービスや除草作業等の案内を行い、空き家等の所有者等へ適正な管理の委託先の一つとして紹介します。

## (3) 空き家等の利活用と流通の促進

空き家等の中には、居住等が可能な良質なものであっても、権利や法令等の問題が解決できず、利活用や、市場に流通できないケースがあります。利活用や市場流通の阻害要因に対して知識を有する専門家等を紹介し、空き家等の利活用の促進を図ります。

また、空き家等実態調査の結果を基に、空き家等の所有者に対するアンケート調査の実施など、利活用と流通の促進に取り組めます。

### 【空き家等の利活用と流通の促進を目的とした施策】

- 利活用可能な空き家の管理状況を分析するため、空き家等実態調査の結果を基にアンケートなどの調査を実施します。
- 大学や民間事業者と連携を図りながらアンケートの解析など利活用や流通の促進を図る為

の取り組みを継続して実施します。

- セミナー及び相談会等の開催を通じて空き家等の利活用の促進に関する制度等の情報提供を行うとともに、空き家等の利活用に向けた支援を継続して行います。
- 立地や価格面など、市場での流通を阻害する要因を抱える空き家等に対しては、個別の相談を実施するとともに、奈良市空き家・町家バンク活用住宅支援補助金事業を継続し、地域の実情に応じた支援を行い、利活用の促進と市場流通の活性化を図ります。
- 建物や土地の流通を始め空き家等に関わる関係事業者との連携を検討し、課題解決に取り組みます。
- 相続等を契機とした空き家等対策や子育て世帯等の定住促進の観点から、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が提供するマイホーム借上げ制度の活用を促進します。
- 「奈良市空き家・町家バンク」について、空き家バンクの利用希望登録が増える中で、空き家物件の登録が低調であることから、対象地域内の空き家等の所有者に対して、意向調査の実施やセミナー相談会の開催など登録の働きかけを行い、利活用を促進するための取り組みを進めています。
- 利活用が可能な空き家等について、地域でのコミュニティ拠点となる集会所や、体験型観光施設、地域に根付いた相談拠点など地域活性化に資する施設としての活用を視野に入れ、地域全体での空き家等の多様な利活用の検討を進めます。
- オンライン移住相談窓口や移住検討者向けに奈良市の魅力や制度を紹介するパンフレットにより、空き家等を活用した移住・定住を促進します。
- 空き家等の利活用を推進するため、所有者や購入者、賃借人が自ら改修作業を行い、経済的負担が抑えられるように、DIY (Do It Yourself) 研修を開催し、空き家等の利活用に対する理解と、費用を抑えた改修作業についての情報提供を行います。

#### (4) 管理不全な空き家等の解消

住宅の老朽化や敷地内の草木の繁茂等、管理不全な空き家等に対する市民からの相談件数は増加傾向にあります。

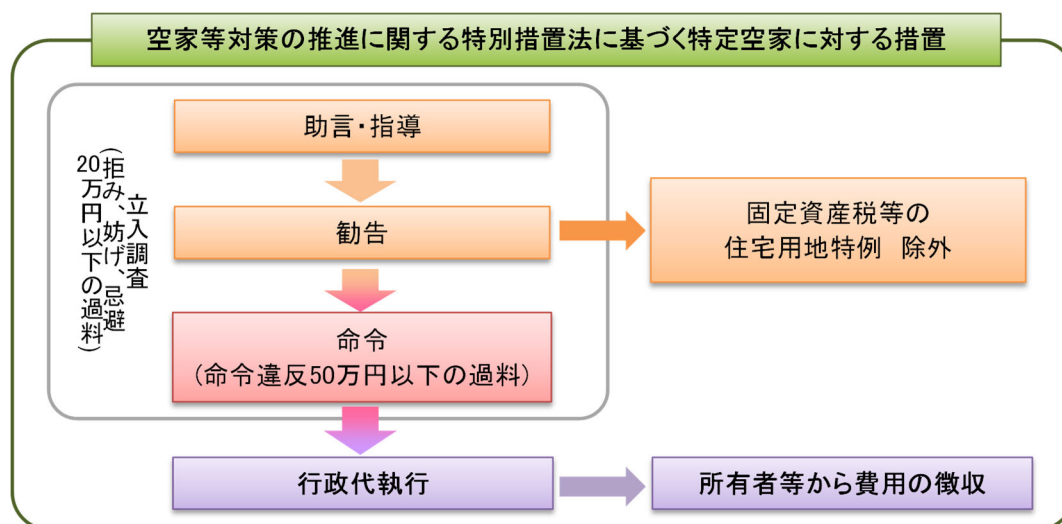
良好な住環境を維持していく為、所有者等に対して適切な管理を働きかけるとともに、必要な支援を行うことにより管理不全な空き家等の解消を図ります。

##### 【管理不全な空き家等の解消を目的とした施策】

- 管理不全な空き家等については、その実態を把握し所有者等の調査を行い、適切な管理を働きかけます。
- 特定空家等と判断された空き家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施します。
- 建物未登記や相続登記がなされていない空き家等など、所有者や管理者の特定が困難なものについては、協定を締結している奈良県司法書士会と連携して取り組みます。

- 市街化調整区域において、都市計画上適法な建築物の除却に係る基準等の検討を行います。
- 国の各種補助制度等の活用を積極的に行い、所有者等に対する除却費用を助成し、管理不全な空き家等の解消を図ります。

【図 17 特定空き家等に対する措置の流れ】



## （５）跡地の利活用の促進

空き家等除却後の跡地が放置されると、地域の活力が失われることにもつながります。このため、空き家等の除却を行う場合には、跡地の有効活用についても十分検討することが重要となります。

跡地の利活用に当たっては、それぞれの地域の課題を踏まえ、奈良市のまちづくり関連施策と連携し、安全性や生活環境の向上、観光振興等に有効な跡地の利活用を図ることが必要です。

### 【跡地の利活用の促進を目的とした施策】

- 空き家等と同様、空き家等の除却後の跡地についても適正管理を行うよう、跡地の所有者等に対して周知・啓発を行います。
- 不動産取引業者団体等と連携して相談体制を充実させ、跡地の市場流通の促進に取り組みます。

## （６）推進体制の構築

### １）庁内体制の構築

空き家等対策は、防災、衛生、景観等の側面があることから、庁内の関連部署がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的に施策を推進していくことが重要です。

そのため、庁内において必要な組織や人員等の整備を図るとともに、関連部署の連携体制により、空き家等対策に取り組みます。

### ２）住民等からの相談への対応（窓口業務）

- 市民からの相談などに迅速に対応できるよう、これまでの相談記録をデータベース化するなど事務の効率化に努め、過去の履歴などの活用を始め正確な対応を実施する体制を整えます。
- 市役所内の関係所管と連絡・調整を積極的に行い、相互の情報提供を行うことで空き家等に関連する防犯、防災、防火、環境衛生など様々な問題点の解決に向けた体制を整えます。
- 空き家総合窓口業務として、面談、電話、メールによる相談対応が可能な常設窓口を設置し、更に業務内容の拡充に向けた検討を行います。

### ３）緊急時対応の体制整備

台風などの強風や豪雨による屋根瓦や外壁の落下、飛散等、何らかのきっかけで空き家等の傷みが急激に進行し、近隣住民や通行人などの生命や財産に影響を及ぼしかねない状況が発生することもあります。

応急対応として、必要最低限度の応急措置を行うためのルール作りと、消防・防災・警察などと連携を行い、迅速に対応できる体制整備を行います。

【表 7 施策一覧】

1) 空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策

|                                  |                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------|
| 情報提供・啓発による予防・発生抑制                |                                              |
|                                  | 市広報誌や市ホームページ等による情報提供                         |
| 良質な住まいづくりによる予防・発生抑制              |                                              |
|                                  | 長期優良住宅認定制度                                   |
|                                  | 低炭素建築物認定制度                                   |
|                                  | 適切かつ良好な維持管理の促進                               |
| 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 |                                              |
|                                  | 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 |

2) 空き家等の適正管理を目的とした施策

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| 所有者等を対象とした意識啓発 |                             |
|                | セミナーや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 |
| 所有者等を対象とした相談対応 |                             |
|                | 空き家等に関する相談窓口の拡充             |
|                | 専門家団体、関連団体との連携等             |

### 3) 空き家等の利活用と流通の促進を目的とした施策

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| 所有者からの利活用可能な空き家情報の把握 |                                      |
|                      | 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          |
| 空き家等の所有者への情報周知       |                                      |
|                      | 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、相談会の開催                          |
| 市場流通の活性化             |                                      |
|                      | 空き家等の流通促進のための連携体制づくり                 |
|                      | DIY など、利活用の選択肢を広げる手法についての情報発信        |
| 空き家バンクの充実            |                                      |
|                      | 空き家セミナーや相談会の開催により、空き家バンク対象物件の掘り起こし   |
|                      | 奈良市空き家・町家バンク活用住宅支援補助金事業の継続           |
| 国・県・各種団体・地域との連携      |                                      |
|                      | 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、体験型観光施設など、地域活性化に資する施設としての活用検討 |
| 定住・移住促進事業との連携        |                                      |
|                      | オンライン移住相談窓口やパンフレットの活用                |

### 4) 管理不全な空き家等の解消を目的とした施策

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 適切な管理及び除却に向けた指導 |                          |
|                 | 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           |
| 特定空家等の解消        |                          |
|                 | 法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行） |
|                 | 専門家との連携した取り組みの実施         |
|                 | 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          |

5) 跡地の利活用の促進を目的とした施策

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| 跡地の適正管理    |                         |
|            | 適正管理に向けた跡地の所有者等への周知・啓発  |
| 跡地の市場流通の促進 |                         |
|            | 跡地の所有者等への情報提供           |
|            | 不動産取引業団体等との連携による相談体制の充実 |

6) 空き家等対策を推進するための庁内推進体制の構築

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| 庁内体制の構築      |                     |
|              | 庁内関連部署との連携          |
| 市民等からの相談への対応 |                     |
|              | 常設相談窓口の設置と市民サービスの向上 |
| 緊急時対応の体制整備   |                     |
|              | 緊急時対応のルール作り         |
|              | 消防・防災・警察などとの連携      |

## 2. 主体別の役割

### (1) 所有者等の役割

空家法第3条の「空家等の所有者等の責務」で、空き家等の所有者又は管理者は、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、所有する空き家等を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理することが求められます。

また、所有者等は所有する住宅を空き家化させないよう日頃から適切な管理を行うとともに、空き家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空き家等の利活用を進めるなど早急な解消に努めることが求められます。

### (2) 市の役割

市は、空家法第4条の「市町村の責務」で規定されているように、空家等対策計画を作成し、これに基づく空き家等に関する対策を実施すること、また、空き家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが求められます。

地域住民から提供される空き家等の情報や、様々な相談への対応に当たっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空き家等の対策実施における取り組みを実施します。

また、所有者等や地域、事業者等が適切に空き家等の対策が実施できるよう、管理や利活用に関する情報提供をはじめ必要な支援を行います。

### (3) 地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空き家等の発生・放置が起らないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、地域内の空き家等の情報提供や空き家等の適正管理や利活用に当たって、市や所有者等と連携して取り組むことが必要です。

### (4) 事業者等の役割

空き家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティなど様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空き家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力することが求められます。

また、事業者自らが管理する住宅等についても、空き家化しないよう適切な管理を行うとともに、空き家化した場合は、早急な解消に努めることが求められます。

## (5) 相互の協力

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。

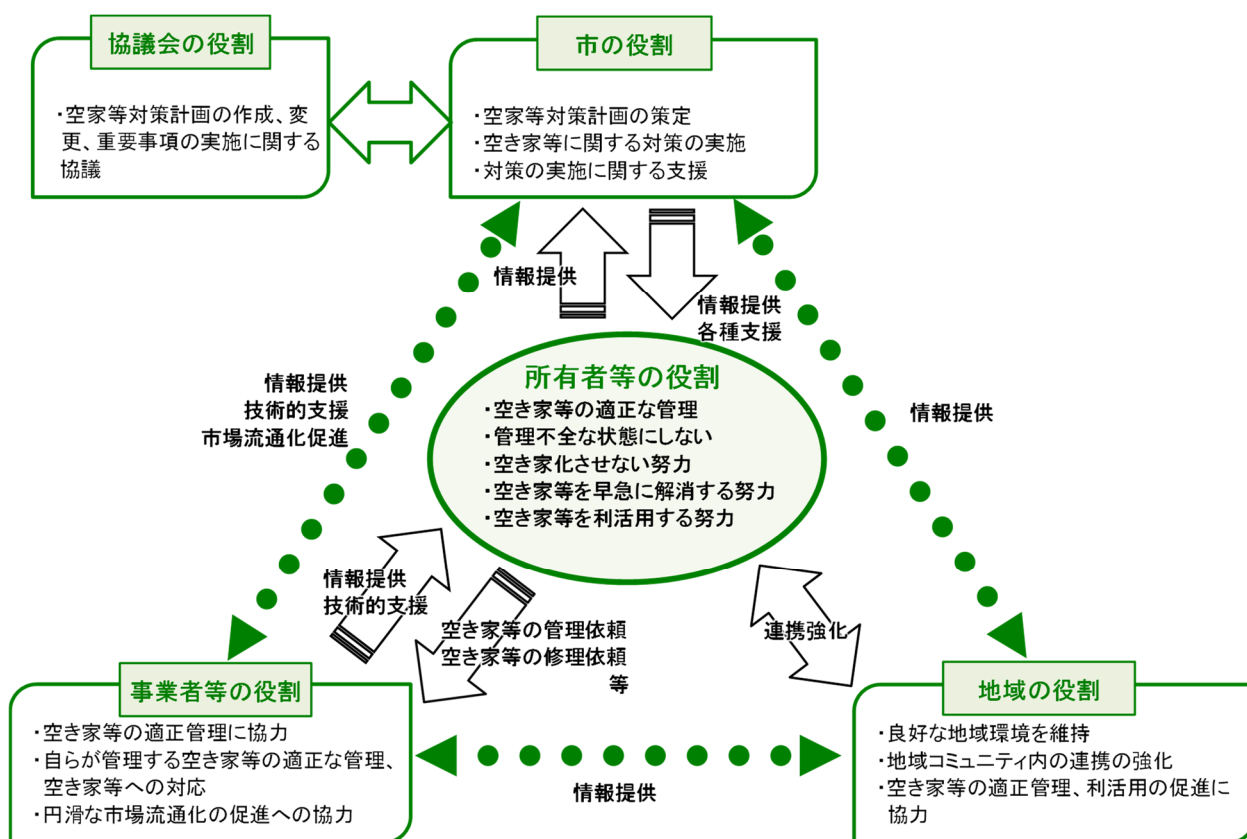
そのため、市、地域、事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空き家等に関する対策に取り組む必要があります。

## (6) 協議会の役割

協議会では、空家等対策計画の作成及び変更、並びに重要事項の実施に関する協議を行うものとしてします。

特に、特定空家等に対する命令等の措置は、協議会の意見を踏まえた上で実施します。

【図 18 主体別の役割】



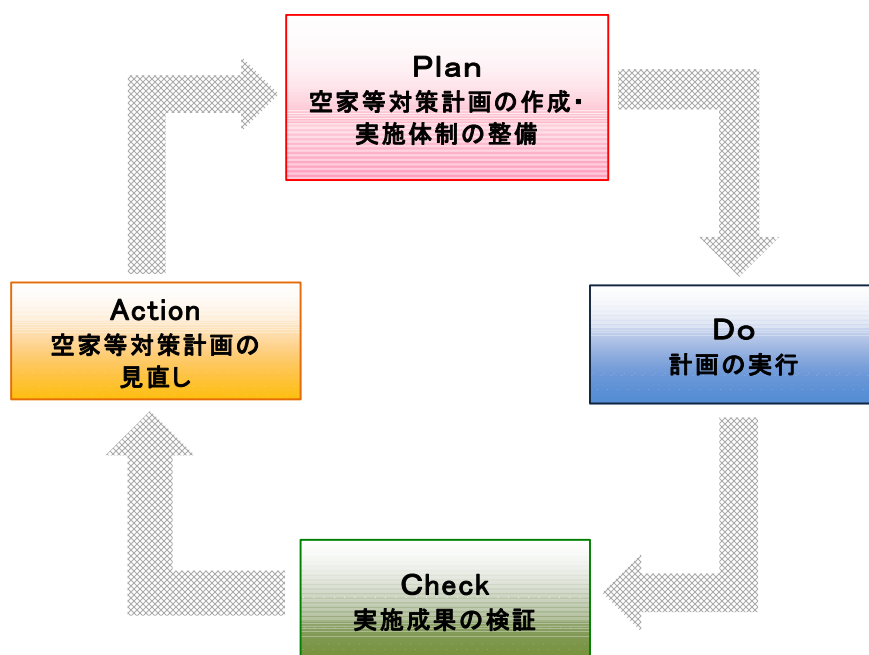
### 3. 計画の進行管理

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き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。

また、期間中に社会情勢の変化や、法改正などが生じた場合も、必要に応じて計画の見直しを実施します。

【図 19 計画の進行管理】



## 卷末資料

---

## 目 次

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 1. 空き家等対策関係法令他 .....                        | 43 |
| (1) 空き家等対策の推進に関する特別措置法 .....                | 43 |
| (2) 奈良市空き家等対策の推進に関する規則（平成28年4月1日施行予定） ..... | 50 |
| 2. 協議会 .....                                | 65 |
| (1) 奈良市空き家等対策推進協議会規則 .....                  | 65 |
| (2) 委員名簿 .....                              | 66 |
| (3) 開催経緯 .....                              | 67 |

## 1. 空き家等対策関係法令他

### (1) 空き家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号〕

〔総務・国土交通・内閣総理大臣署名〕

#### (目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

#### (定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

#### (空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

#### (市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

#### (基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
  - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
  - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長

が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な

情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の

措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する

補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

# 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

## 背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

## 定義

○ 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態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。（2 条 1 項）

○ 「特定空家等」とは、

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

にある空家等をいう。（2 条 2 項）

### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

(2) 奈良市空家等対策の推進に関する規則（平成28年4月1日施行予定）

(目的)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に係る対策の推進について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(身分証明書)

第3条 法第9条第4項の証明書は、別記第1号様式によるものとする。

(特定空家等の判断)

第4条 特定空家等の判断は、別表に掲げる基準により行うものとする。

(指導)

第5条 法第14条第1項の規定による指導は、指導書（別記第2号様式）により行うものとする。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（別記第3号様式）により行うものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（別記第4号様式）により行うものとする。

(命令に係る事前の通知)

第8条 法第14条第4項の通知は、命令に係る事前の通知書（別記第5号様式）により行うものとする。

2 法第14条第4項の意見書は、別記第6号様式によるものとする。

(公開による意見聴取の請求等)

第9条 法第14条第5項の規定による請求は、意見聴取の請求書（別記第7号様式）により行うものとする。

2 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取の機会付与通知書（別記第8号様式）により行うものとする。

(公告の方法等)

第10条 法第14条第7項及び第10項の規定による公告は、次の方法により行うものとする。

- (1) 市役所前掲示場への掲示
- (2) 市ホームページへの掲載
- (3) その他市長が適当と認める方法

(標識)

第11条 法第14条第11項の規定による標識は、別記第9号様式によるものとする。

(戒告)

第 12 条 法第 14 条第 9 項の規定による代執行をする場合における行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の規定による戒告は、戒告書（別記第 10 号様式）により行うものとする。

(代執行令書)

第 13 条 法第 14 条第 9 項の規定による代執行をする場合における行政代執行法第 3 条第 2 項の規定による通知は、代執行令書（別記第 11 号様式）により行うものとする。

(執行責任者証票)

第 14 条 法第 14 条第 9 項の規定による代執行をする場合における行政代執行法第 4 条の証票は、別記第 12 号様式によるものとする。

(その他)

第 15 条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

## 別表（第4条関係）

### 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

| 区分                       | 項目                         | 具体的な状態                                                                                                       |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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。       | ア 建築物の著しい傾斜<br>a 基礎に不同沈下がある。<br>b 柱が傾斜している。                                                                  |
|                          | イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等       | (7) 基礎及び土台<br>a 基礎が破損又は変形している。<br>b 土台が腐朽又は破損している。<br>c 基礎と土台にずれが発生している。                                     |
|                          |                            | (4) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等<br>a 柱、はり又は筋かいが腐朽、破損又は変形している。<br>b 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。 | ア 屋根ふき材、ひさし又は軒<br>a 屋根が変形している。<br>b 屋根ふき材が剥落している。<br>c 軒の裏板、たる木等が腐朽している。<br>d 軒が垂れ下がっている。<br>e 雨どいが垂れ下がっている。 |
|                          | イ 外壁                       | a 壁体を貫通する穴が生じている。<br>b 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。<br>c 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。                         |
|                          | ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等            | a 看板の仕上材料が剥落している。<br>b 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。<br>c 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。<br>d 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。  |
|                          | エ 屋外階段又はバルコニー              | a 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。<br>b 屋外階段、バルコニーが傾斜している。                                                          |
|                          | オ 門又は塀                     | a 門、塀にひび割れ、破損が生じている。<br>b 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。     | a 擁壁表面に水が染み出し、流出している。<br>b 水抜き穴の詰まりが生じている。<br>c 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で著しく衛生上有害となるおそれのある状態 |
| (2) ごみ等の放置又は不法投棄が原因で著しく衛生上有害となるおそれのある状態 |

### 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) 立木が原因で放置することが不適切である状態           |
| (2) 空家に住みつけた動物等が原因で放置することが不適切である状態  |
| (3) 建築物等の不適切な管理等が原因で放置することが不適切である状態 |

別記

第 1 号様式（第 3 条関係）

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第      号                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                              |
| 立入調査員証                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |
| <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-start;"><div style="margin-bottom: 5px;">所      属</div><div style="margin-bottom: 5px;">職      名</div><div style="margin-bottom: 5px;">氏      名</div><div style="margin-bottom: 5px;">生年月日                  年      月      日</div></div> | <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 80px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">（ 写 真 ）</div> |
| <p>上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 9 条第 2 項の<br/>規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                              |
| 年      月      日 発行（      年      月      日まで有効）                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |
| 奈良市長                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                              |
| <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">印</div>                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                              |

（注）裏面に空家等対策の推進に関する特別措置法の抜粋を記載する。

第2号様式（第5条関係）

第 号  
年 月 日

様

奈良市長



指 導 書

あなたの所有する下記の特特定空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特特定空家等」に該当すると認められたため、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、同法第14条第1項の規定に基づき指導します。

記

- 1 対象となる特特定空家等  
所在地  
用 途  
所有者の住所及び氏名
- 2 指導に係る措置の内容
- 3 指導に至った事由
- 4 指導の責任者  
奈良市 部 課長  
連絡先：
- 5 措置の期限  
年 月 日

※ 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をしてください。

※ 上記5の期限までに正当な理由がなく上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第2項の規定に基づき、当該措置をとることを勧告することがあります。

第 号  
年 月 日

様

奈良市長

印

### 勸告書

あなたの所有する下記特定空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、同法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

### 記

- 1 対象となる特定空家等  
所在地  
用 途  
所有者の住所及び氏名
- 2 勧告に係る措置の内容
- 3 勧告に至った事由
- 4 勧告の責任者  
奈良市 部 課長  
連絡先：
- 5 措置の期限  
年 月 日

※ 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

※ 上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。

※ 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は法第702条の3に規定する住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

第 号  
年 月 日

様

奈良市長

印

### 命 令 書

あなたの所有する下記特定空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により、同法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

については、下記のとおり措置をとることを命令します。

### 記

1 対象となる特定空家等

所在地

用 途

所有者の住所及び氏名

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者

奈良市 部 課長

連絡先：

5 措置の期限 年 月 日

※ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

※ 本命令に違反した場合は、空家等対策の推進に関する特別措置法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。

※ 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

(注) 余白に、この処分について不服がある場合における不服申立て及び取消訴訟の教示を記載する。

第 号  
年 月 日

様

奈良市長



命令に係る事前の通知書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、奈良市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等  
所在地  
用 途  
所有者の住所及び氏名
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先  
奈良市 部 課長 宛  
送付先：奈良市二条大路南一丁目1－1  
連絡先：
- 5 意見書の提出期限 年 月 日

※ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

第6号様式（第8条関係）

年 月 日

（宛先）奈良市長

（提出者）住 所  
氏 名  
連絡先

印

〔 法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地、  
名称、代表者の氏名、代表者印及び連絡先 〕

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第4項の規定により、次のとおり意見を述べます。

記

- 1 対象となる特定空家等  
所在地  
用 途  
所有者の住所及び氏名
- 2 命令の原因となる事実についての意見
- 3 その他当該事案の内容についての意見
- 4 証拠書類等の有無

※ 所定の箇所に記入することができない事項は、別紙に記入し添付すること。

※ 証拠書類を提出する場合は、添付すること。

第7号様式（第9条関係）

年 月 日

（宛先）奈良市長

（請求者）住 所  
氏 名  
連絡先



〔 法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地、  
名称、代表者の氏名、代表者印及び連絡先 〕

意見の聴取請求書

年 月 日付け通知書を受領しましたが、空家等対策の推進に関する特別措置法  
第14条第5項の規定により、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を請求します。

第8号様式（第9条関係）

第 号  
年 月 日

様

奈良市長

印

意見聴取の機会付与通知書

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第4項の規定により、次のとおり意見聴取の機会を付与するので通知します。

記

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| 予定される不利益処分内容及び根拠となる法令又は条例等の条項    |                     |
| 不利益処分の原因となる事実                    |                     |
| 出頭すべき日時及び場所                      | 日時： 年 月 日（ ）<br>場所： |
| 意見聴取するときは、証拠書類又は証拠物を提出することができます。 |                     |

※ 代理人を選任したときは、出頭すべき日時までに、委任状等代理人の資格を証する書面を提出すること。

※ 出頭の際には、この通知書を持参すること。

第9号様式（第11条関係）

標 識

下記の特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日付け 第 号により命ぜられています。

記

1 対象となる特定空家等  
所在地  
用 途  
所有者の住所及び氏名

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者  
奈良市 部 課長  
連絡先：

5 措置の期限 年 月 日

第 号  
年 月 日

様

奈良市長

印

戒 告 書

あなたに対し 年 月 日付け 第 号によりあなたの所有する下記特定空家等の（ ）を行うよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の（ ）を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件その他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

対象となる特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用 途
- (3) 構 造
- (4) 規 模    建築面積    約    m<sup>2</sup>  
              延べ床面積    約    m<sup>2</sup>
- (5) 所有者の住所及び氏名

(注) 余白に、この処分について不服がある場合における不服申立て及び取消訴訟の教示を記載する。

第 号  
年 月 日

様

奈良市長

印

代執行令書

年 月 日付け 第 号によりあなたの所有する下記の特定期間空家等を 年 月 日までに（ ）するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 9 項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 2 項の規定により通知します。

また、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件その他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

- 1 対象となる特定期間空家等  
住所  
住宅（附属する門、塀を含む）約 m<sup>2</sup>
- 2 代執行の時期  
年 月 日から 年 月 日まで
- 3 執行責任者  
奈良市 部 課長
- 4 代執行に要する費用の概算見積額  
約 円

（注）余白に、この処分について不服がある場合における不服申立て及び取消訴訟の教示を記載する。

第 1 2 号様式（第 1 4 条関係）

| 行政代執行責任者証                                                           |  | 第    号                                                             |
|---------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------|
| 所属<br>職名<br>氏名                                                      |  |                                                                    |
| 上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 1 4 条第 9 項に基づく<br>下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。 |  |                                                                    |
| 年   月   日                                                           |  |                                                                    |
| 記                                                                   |  | 奈良市長 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">印</span> |
| 1   代執行をなすべき事項                                                      |  |                                                                    |
| 2   代執行をなすべき時期                                                      |  |                                                                    |
| 年   月   日から    年   月   日までの間                                        |  |                                                                    |

（注）裏面に空家等対策の推進に関する特別措置法及び行政代執行法の抜粋を記載する。

## 2. 協議会

### (1) 奈良市空家等対策推進協議会規則

#### (目的)

第1条 この規則は、奈良市附属機関設置条例（平成27年奈良市条例第1号）第3条及び奈良市報酬及び費用弁償に関する条例（昭和27年奈良市条例第30号）第5条の規定により、奈良市空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営について必要な事項を定めることを目的とする。

#### (組織)

第2条 協議会は、委員8人以内をもって組織する。

2 委員は、市長及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第2項に規定する者（市長を除く。）のうちから市長が委嘱する者をもって充てる。

3 市長は、あらかじめ指名する者を、その代理の委員とすることができる。

#### (任期)

第3条 委員の任期は、2年とし、再任されることを妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

#### (会長及び副会長)

第4条 協議会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選によってこれらを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

#### (会議)

第5条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。ただし、会長が互選される前に招集する会議は、市長が招集する。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

#### (関係者の出席)

第6条 会長は、必要があると認めるときは、協議会に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

#### (報酬)

第7条 委員の報酬の額は、日額10,000円とする。

#### (費用弁償)

第8条 外部委員の費用弁償の額は、職員等の旅費に関する条例（昭和27年奈良市条例第3号）別表3項に掲げる職員の受けるべき旅費相当額とする。

（庶務）

第9条 協議会の庶務は、住宅課において処理する。

（その他）

第10条 この規則に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

## （2）委員名簿

| 役 職      | 氏 名    | 所属・職位 等             |
|----------|--------|---------------------|
| 会長       | 中山 徹   | 奈良女子大学 生活環境学部<br>教授 |
| 副会長      | 梅林 聡介  | 奈良市自治連合会<br>会長      |
| 委員       | 辻中 佳奈子 | 辻中法律事務所<br>弁護士      |
| 委員       | 楨原 清一  | 奈良県不動産鑑定協会<br>会長    |
| 委員       | 武市 啓子  | 奈良県建築士会<br>建築士      |
| 委員（市長代理） | 荻田 勝人  | 奈良市都市整備部<br>部長      |

（令和3年1月現在 敬称略）

(3) 開催経緯

【表 奈良市空家等対策推進協議会の開催日及び議事】

| 回      | 開催日                                                    | 議 事                                                                                                                  |
|--------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第 9 回  | 令和 2 年<br>7 月 15 日 (水)                                 | (1) 令和元年度 奈良市空き家等実態調査の調査結果について<br>(2) 奈良市空家等対策計画の見直しについて                                                             |
| 第 10 回 | 令和 2 年<br>10 月 20 日 (火)                                | (1) 奈良市空家等対策計画の改定素案について                                                                                              |
| 第 11 回 | 令和 2 年<br>12 月 28 日 (月)<br>～<br>令和 3 年<br>1 月 11 日 (月) | (1) 第二期 奈良市空家等対策計画 (案) に対するパブリックコメントの実施報告について<br>(2) 第二期 奈良市空家等対策計画 最終案について<br>(3) その他<br>※新型コロナウイルス感染症感染拡大予防として書面開催 |

(令和 2 年 4 月以降の協議会のみ記載)

---

## 第二期 奈良市空家等対策計画

令和3年1月

発行：奈良市都市整備部住宅課

〒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](mailto:juutaku@city.nara.lg.jp)

---



