

平成28年3月  
奈良市

## はじめに

近年、全国的に人口減少、住宅の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い、空き家が年々増加し大きな社会問題となっています。

本市におきましても、平成25年住宅・土地統計調査によりますと約6,600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、防災、衛生などの面で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なります。



こうしたことから、平成26年11月に成立しました「空家等対策の推進に関する特別措置法」にもとづき、本市における空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために、市内の空き家の実態調査を実施するとともに、府内の関係課によります連絡調整会議を設置し横断的に情報共有等を図りました。また有識者や自治連合会等の皆様によります奈良市空家等対策推進協議会におきまして様々な角度から空き家対策についてのご意見をいただき、そうしたご意見も踏まえましてこの計画を取りまとめました。

空き家対策としましては、空き家とならないための予防・発生抑制、空き家となった場合の適正管理と利活用、そして管理不全となった空き家についてはその解消を図るといった段階に応じた取り組みが必要ですが、この計画はそうした取り組みの基本的な考え方や方向性を取りまとめたもので、今後の空き家等対策の基礎となるものと考えています。

もとより空き家の管理は第一義的には所有者の責任ですが、空き家対策を進めるには所有者だけでなく、市、地域、事業者等が相互に連携、協力して取り組んでいくことが重要であり、こうした関係者の皆様と連携、協力を図りながら、この計画を基に空き家対策を推進してまいりたいと考えていますので、所有者をはじめ関係者の皆様には、より一層のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、この計画の作成にあたりまして、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。

平成28年3月

奈良市長

仲川 伸

**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 空き家等の現状**

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	15
4. 空き家等の情報共有	18
5. これまでの奈良市の空き家等対策の取り組み	19
(1) 管理不全な空き家等への対応	19
(2) 空き家等の利活用に関する取り組み	20
6. 空き家等の発生要因	23
(1) 空き家等の発生の機会と要因	23
(2) 発生要因	23
7. 奈良市のまちづくり面からみた空き家等の問題・課題	25

---

## 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 31

1. 空き家等対策の基本的施策	31
(1) 空き家化の予防・発生抑制	31
(2) 空き家等の適正管理の促進	32
(3) 空き家等の利活用の促進	32
(4) 管理不全な空き家等の解消	33
(5) 跡地の利活用の促進	35
(6) 推進体制の構築	36
2. 主体別の役割	40
(1) 所有者等の役割	40
(2) 市の役割	40
(3) 地域の役割	40
(4) 事業者等の役割	40
(5) 相互の協力	41
(6) 協議会の役割	41
3. 計画の進行管理	42
奈良市空き家等対策計画 施策体系図	43

# 卷末資料

45

1. 空き家等対策関係法令他	45
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	45
(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）	52
2. 協議会	67
(1) 奈良市空家等対策推進協議会規則	67
(2) 委員名簿	68
(3) 開催経緯	69
3. 奈良市の住宅及び人口関連データ	70
(1) 住宅等関連データ	70
(2) 人口等関連データ	71
4. 空き家等の発生要因に関する参考資料	73
(1) 所有者等の要因	73
(2) 市場面の要因	84
(3) 地域等の要因	85
(4) 法制度面の要因	86
5. 空き家等実態調査の概要	89
(1) 机上調査の手順解説	89
(2) 現地調査項目解説	92
(3) 総合評価	96
6. 奈良市空き家等管理データベース	99
(1) データベース整備の位置付け	99
(2) 空き家等管理データベースの活用	99
7. 奈良市空き家バンク	100
(1) 空き家バンク申込手続きの流れ	100

## 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。

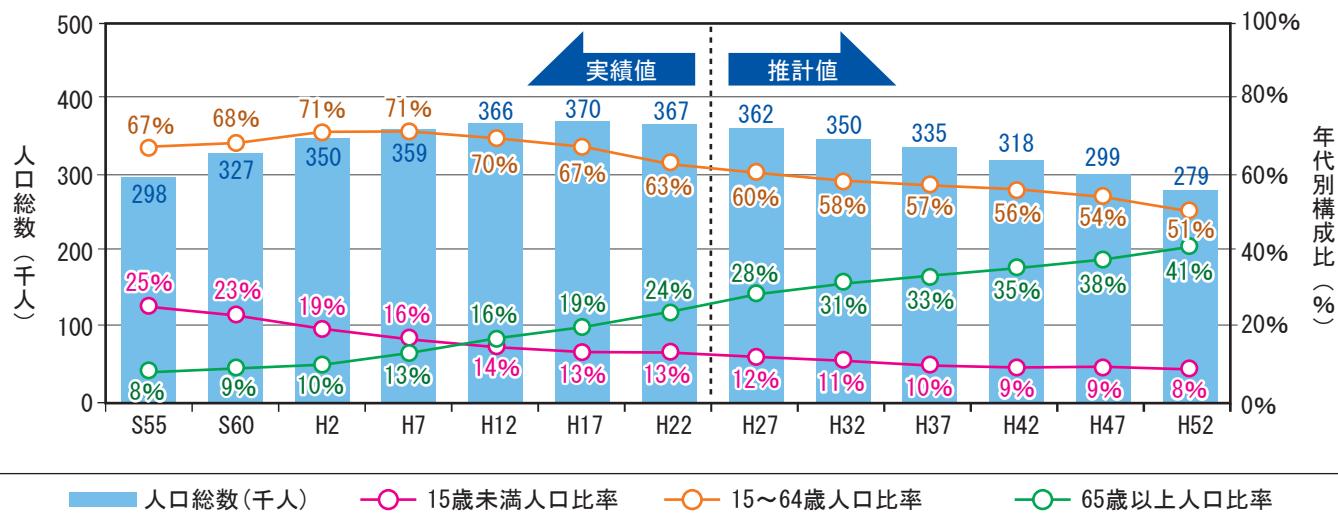
奈良市におきましても、人口は平成17年の37万人をピークに減少傾向にあり、平成52年には平成22年時点より約24%減少し27万9千人程度となることが見込まれています。一方、総住宅数及び世帯数の推移に着目すると、常に総住宅数が世帯数を上回る傾向にあり、平成10年以降は、世帯数よりも1万戸以上超過している状態が続いていることから、今後もさらに空き家等が増加していくことが想定されます。

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」が成立しました。

この法律の中で、市町村の責務（第4条）として『市町村は、第6条第1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。』とされており、奈良市におきましても、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。



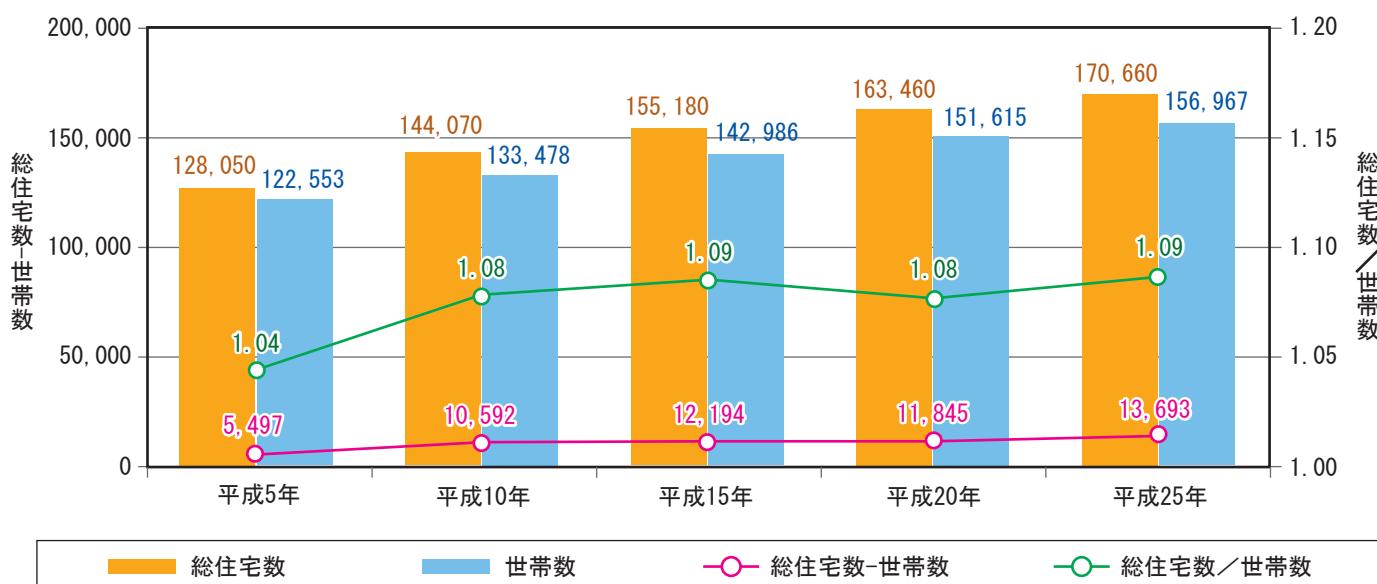
【グラフ1 奈良市の人口推移と将来推計人口】



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. 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。

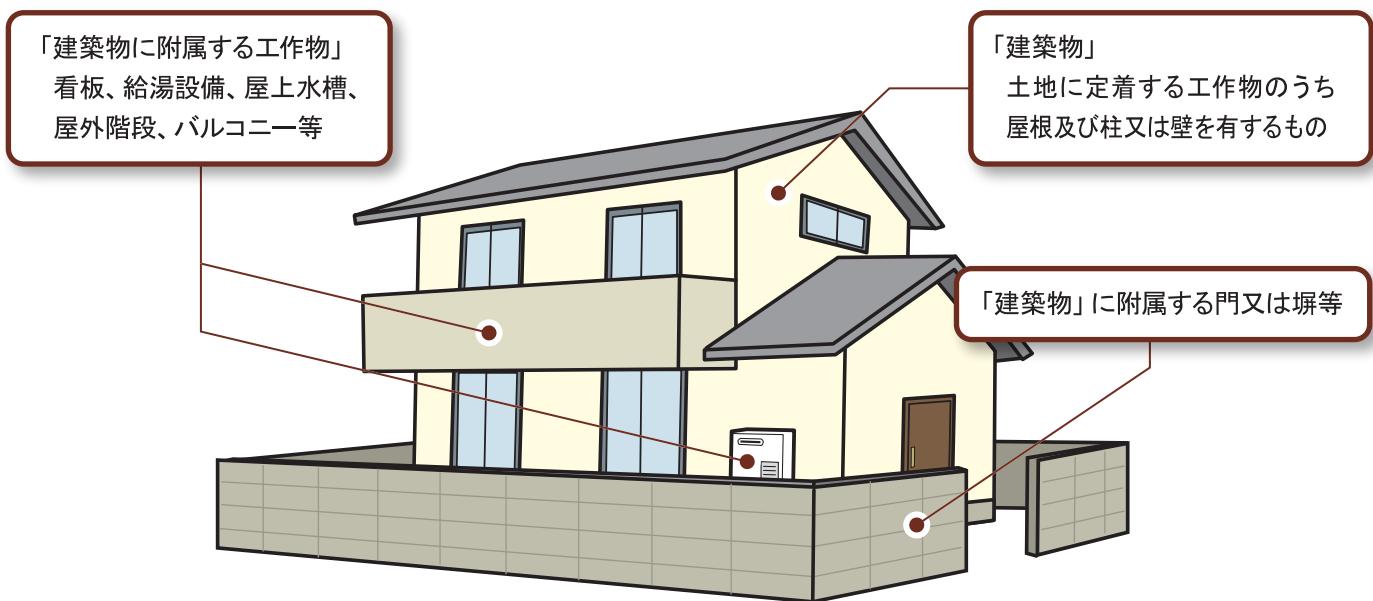
※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※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い用い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

空き家等のうち、以下の状態にある空き家等を「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)]」

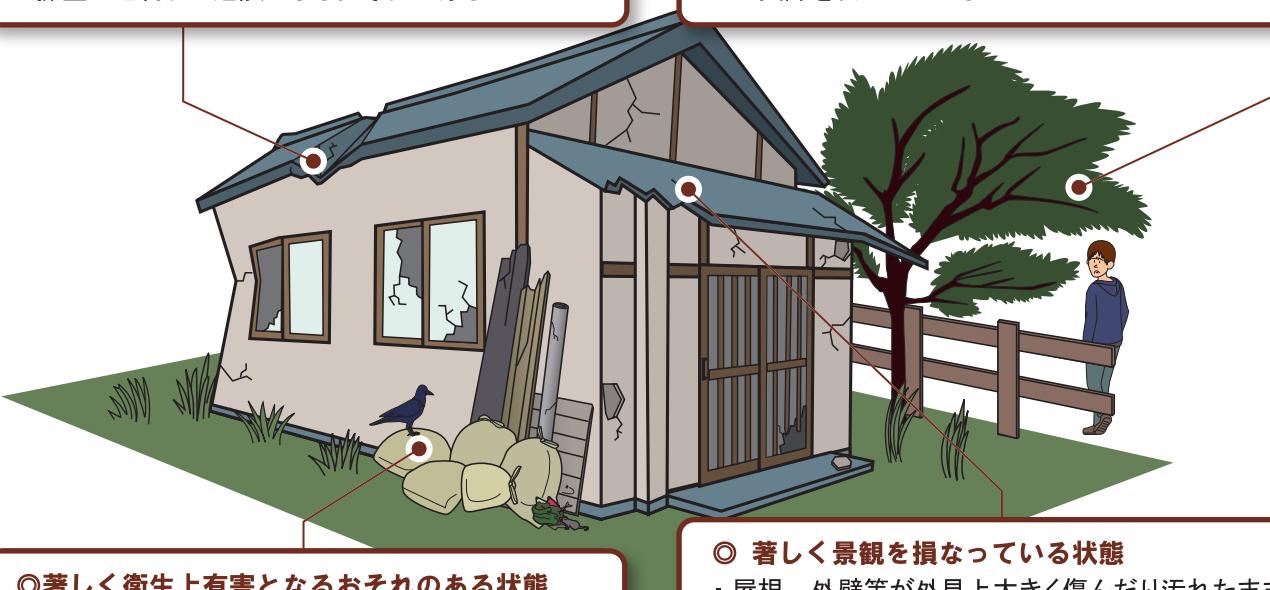
【図3 特定空家等の状態例】

◎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 ・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
		(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
	(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(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
		(二)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 撥壁が老朽化し危険となるおそれがある		・撥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

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】

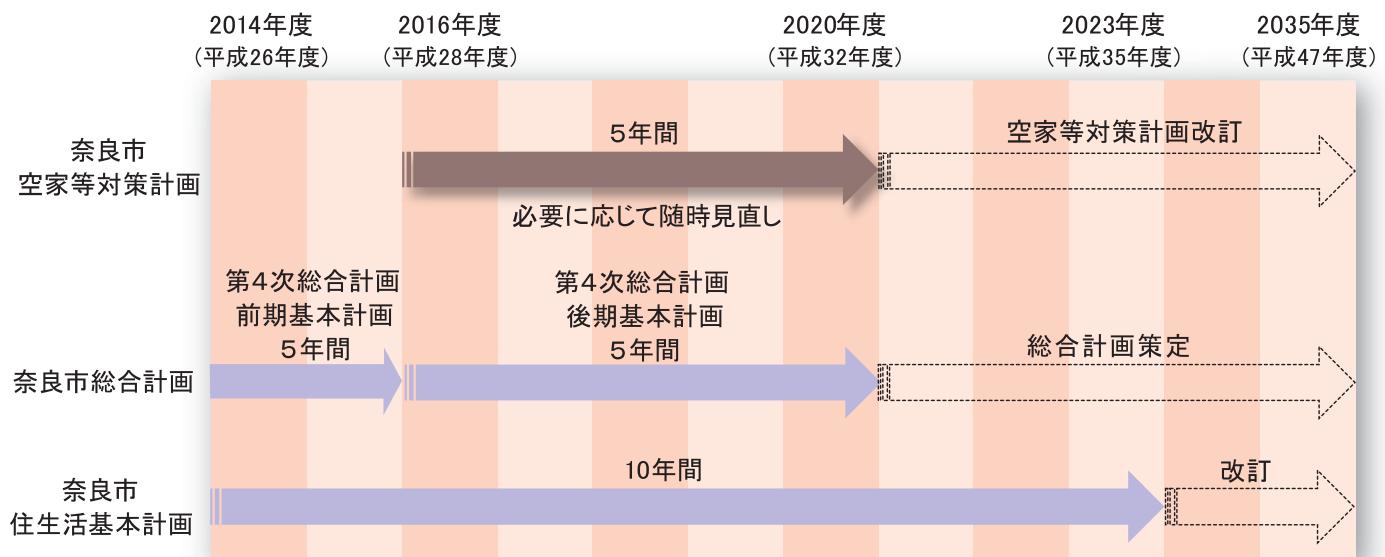


## 5. 計画の期間

本計画の期間は、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】



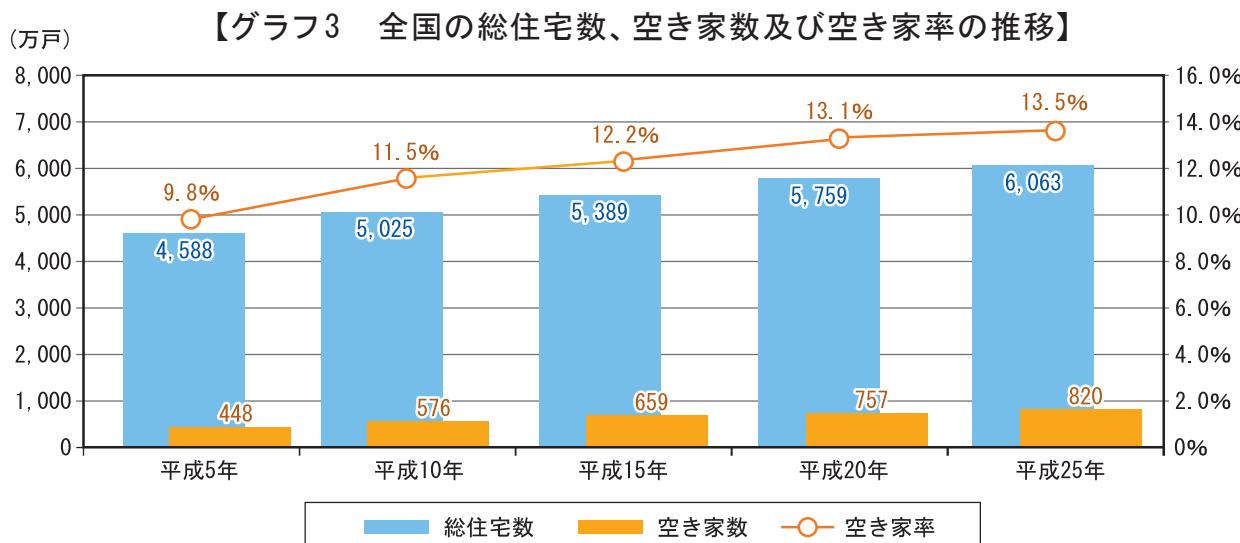
## 6. 計画の対象エリア

本計画は奈良市全域を対象とします。

## 1. 国及び県の状況

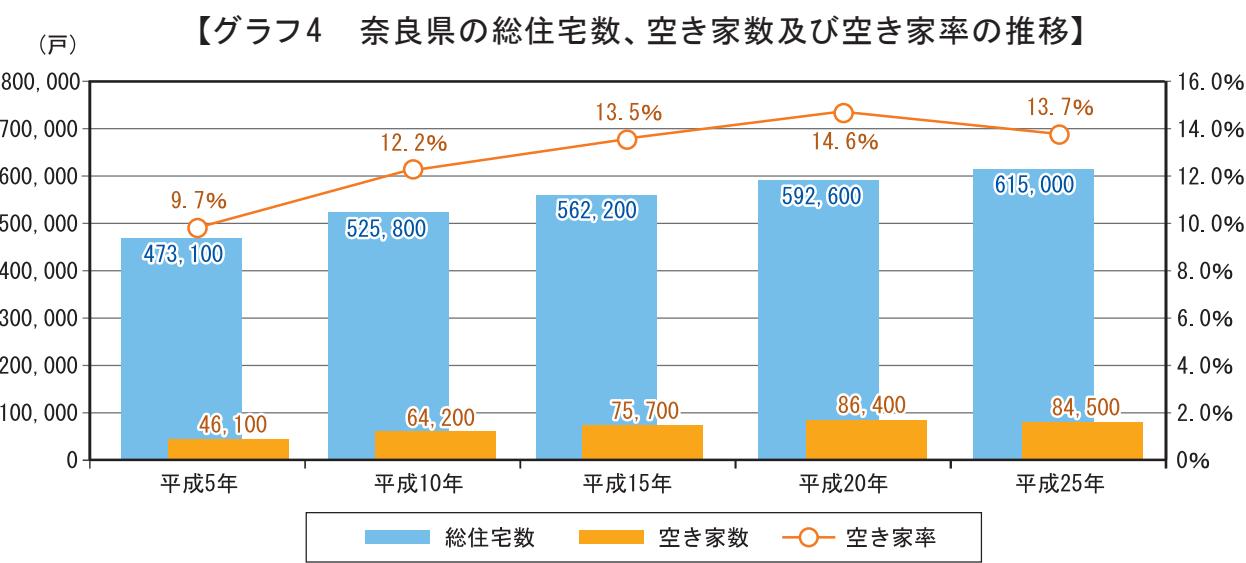
全国の空き家等の推移を見ると、平成5年の約448万戸から年々増加しており、平成25年には約820万戸となっています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家等の割合）も、平成5年の9.8%から年々増加し、平成25年には13.5%となっています。

また、奈良県の空き家等の推移を見ると、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84,500戸と減少に転じています。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、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。



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)



出典: 平成5年「住宅統計調査結果」(総務庁統計局)

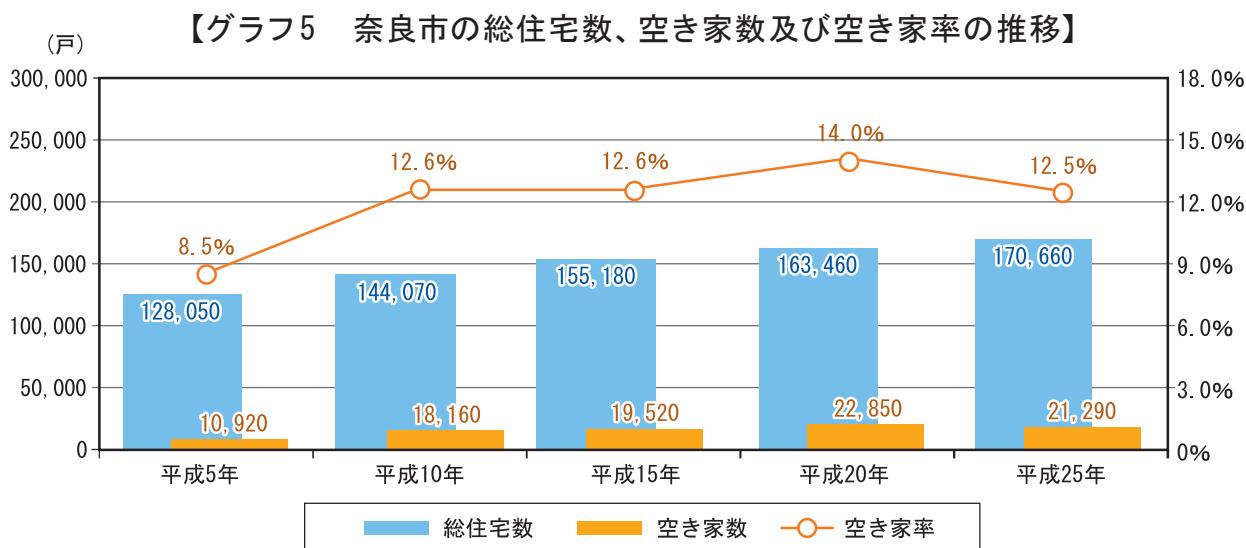
平成10年～平成25年「住宅・土地統計調査結果」(総務庁・総務省統計局)

## 2. 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。



出典：平成5年「住宅統計調査結果」（総務省統計局）  
平成10年～平成25年「住宅・土地統計調査結果」（総務省・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。

【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宿泊するなど、たまに宿泊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。)

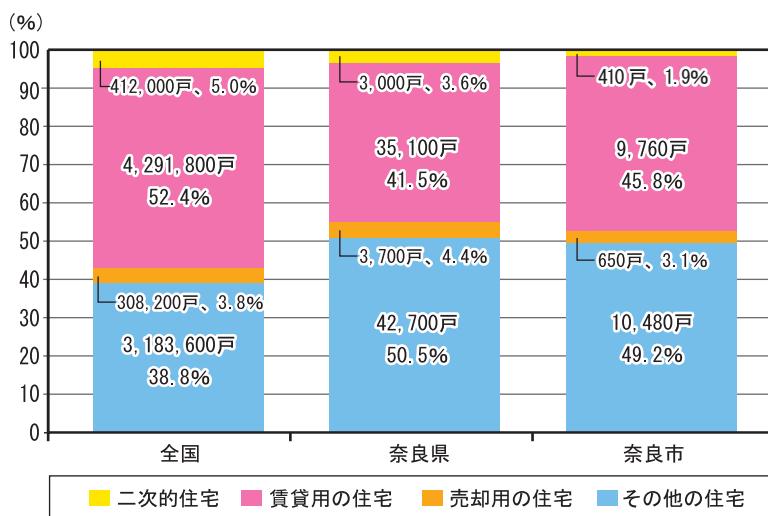
出典：「平成25年 住宅・土地統計調査」より「用語の解説」（総務省統計局）

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。

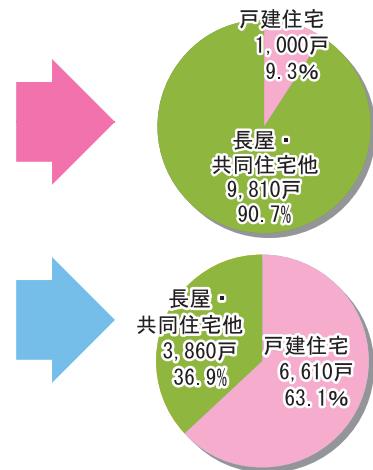
また、平成20年と平成25年の空き家数を比較すると、奈良市では空き家総数は0.93倍と減少しているものの、「その他の住宅」が1.08倍と増加しており、空き家全体における「その他の住宅」が占める割合も、平成20年の42.3%から平成25年は49.2%と増加傾向にあります。

「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。

【グラフ6 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



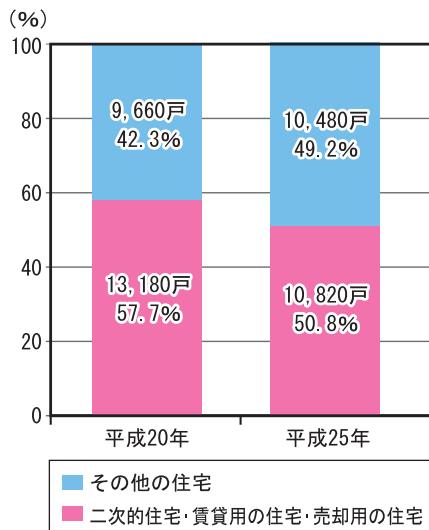
奈良市の「その他の住宅」の建て方別割合

出典：「平成25年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

【表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 b/a
	平成20年	平成25年	
	a	b	
空き家総数	7,567,900	8,195,600	1.08
	奈良県	86,400	84,500
	奈良市	22,850	21,290
賃貸用の住宅	4,126,800	4,291,800	1.04
	奈良県	40,500	35,100
	奈良市	10,300	9,760
売却用の住宅	348,800	308,200	0.88
	奈良県	5,800	3,700
	奈良市	1,840	650
二次的住宅	411,200	412,000	1.00
	奈良県	3,400	3,000
	奈良市	1,040	410
その他の住宅	2,681,100	3,183,600	1.19
	奈良県	36,700	42,700
	奈良市	9,660	10,480

【グラフ7 奈良市の空き家の種類別割合】



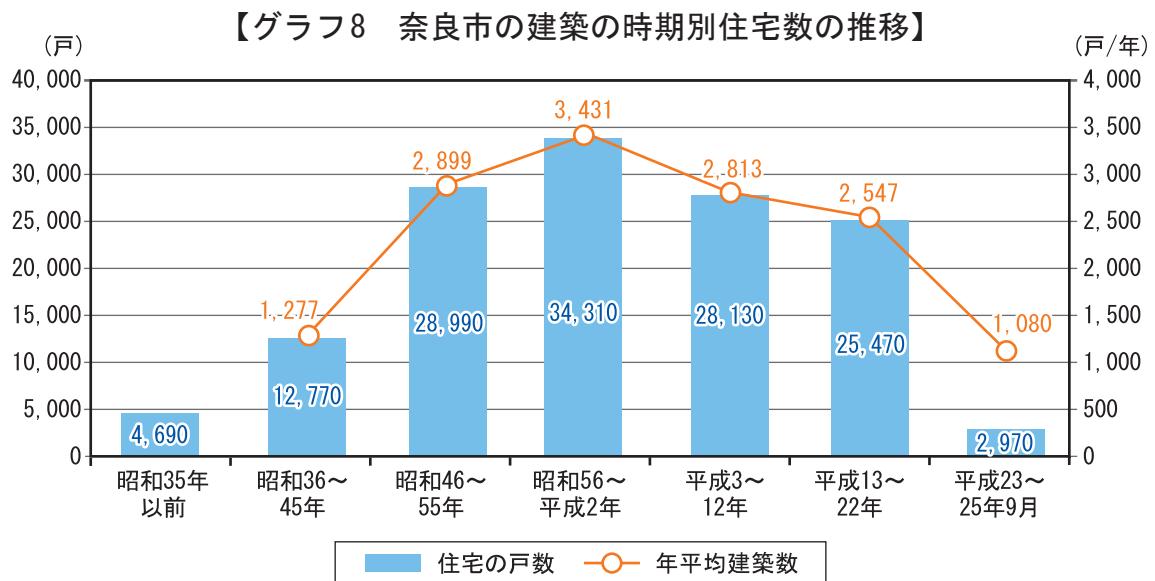
※住宅・土地統計調査では、市区町村の数値は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表示しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

出典：「平成20年・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。

また、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。



資料:「平成25年 住宅・土地統計調査結果」(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**

奈良市空き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。

既存資料より机上調査として空き家等候補を抽出し、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**

平成27年5月28日～平成27年12月18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**

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項の「空き家等」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対象とします。

※マンション・アパート等の共同住宅は1室でも使用されていれば、この法律に基づく「空き家等」とならないことから、調査の効率性を考慮し今回の調査対象からは除きます。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もあることから、本調査における「空き家等」の対象としました。

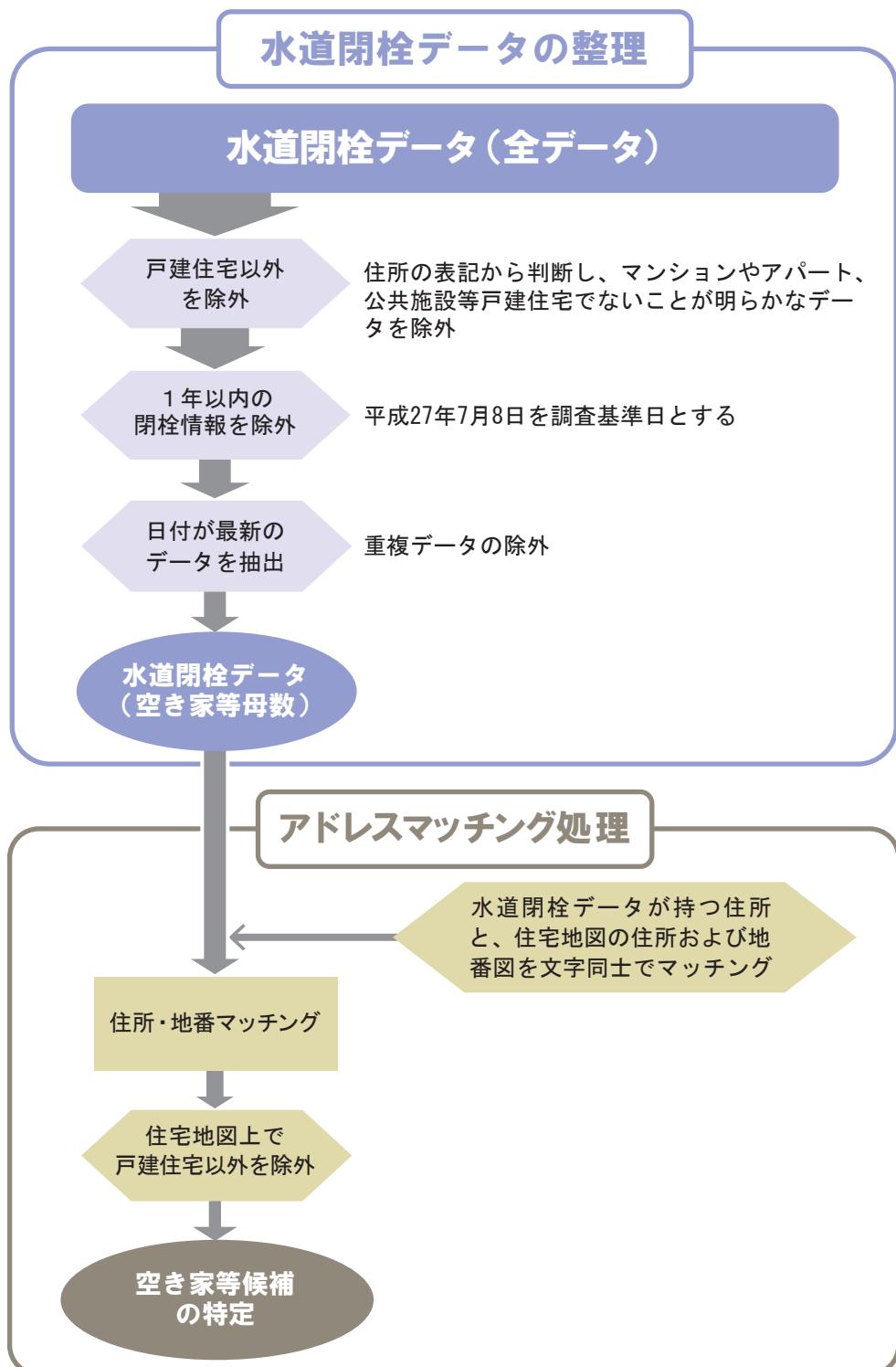
なお、共同住宅で全室使用されていないものについては、この計画による施策の対象となります。

## 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うえで住宅地図上の建物とマッチングしたものを見き家等候補として整理しました。

【図6 机上調査フロー図】



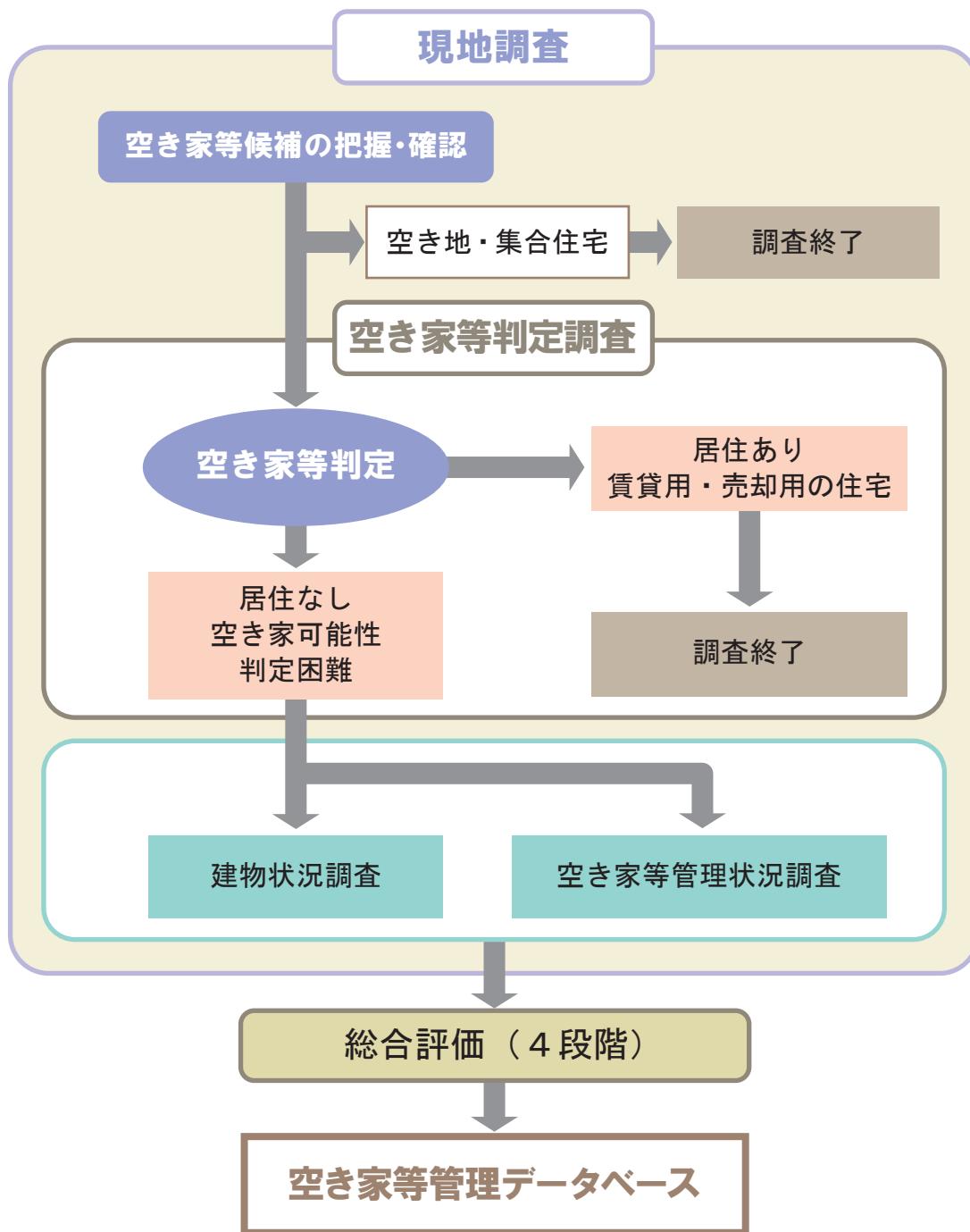
## ii) 現地調査概要

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ととも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」と判別した物件もしくは空き家の可能性が高い物件に対して、建物の基礎情報・管理状況を把握するための「詳細調査」を実施しました。

【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・ガスメーター等を確認することにより空き家等の判定を行いました。

#### ② 詳細調査

「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ともに、国土交通省が定める「『特定空き家等に対する措置』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。

#### ③ 総合評価

「空き家等管理状況調査」を行った物件に対しては、建物の傾斜や屋根・外壁の管理状態を4段階で評価しました。

また、建物以外の構造物である塀、柵、門、擁壁や衛生面・景観面へ影響を及ぼす樹木、雑草やごみの堆積の状況等について、管理が不適切としたものを抽出し、「特定空き家等」の判断を行うための基礎資料として整理しました。

総合評価の基準は以下の通りです。

【表3 総合評価の基準】

評価	内 容
A	【危険度が高く解体が必要】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】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】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】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。

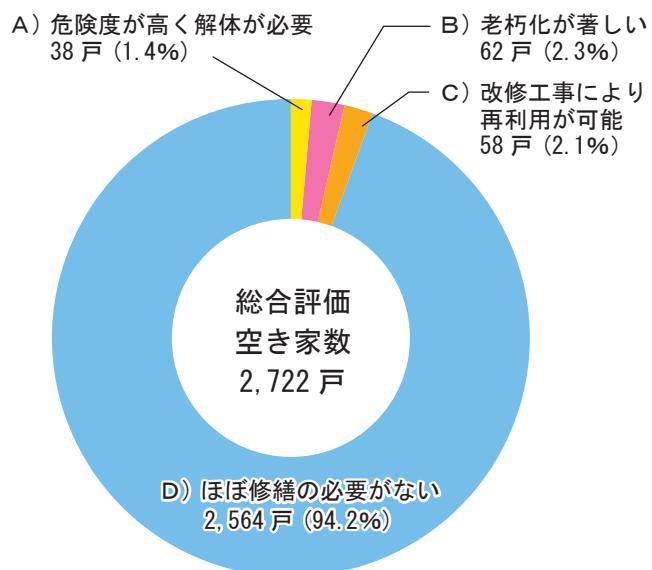
このうち、「ほぼ修繕の必要がない」ものは94.2%でしたが、「危険度が高く解体が必要」なものが1.4%ありました。また、解体が必要なほどではないが「老朽化が著しい」ものが2.3%、「改修工事により再利用が可能」なものが2.1%ありました。

平成25年住宅・土地統計調査による奈良市の空き家の総数は21,290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10,480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6,610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（2,722戸）と住宅・土地統計調査による戸建の空き家数（6,610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350万戸・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」としているが、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、住んではいる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。

【グラフ9 総合評価の結果】



## 2) 空き家率

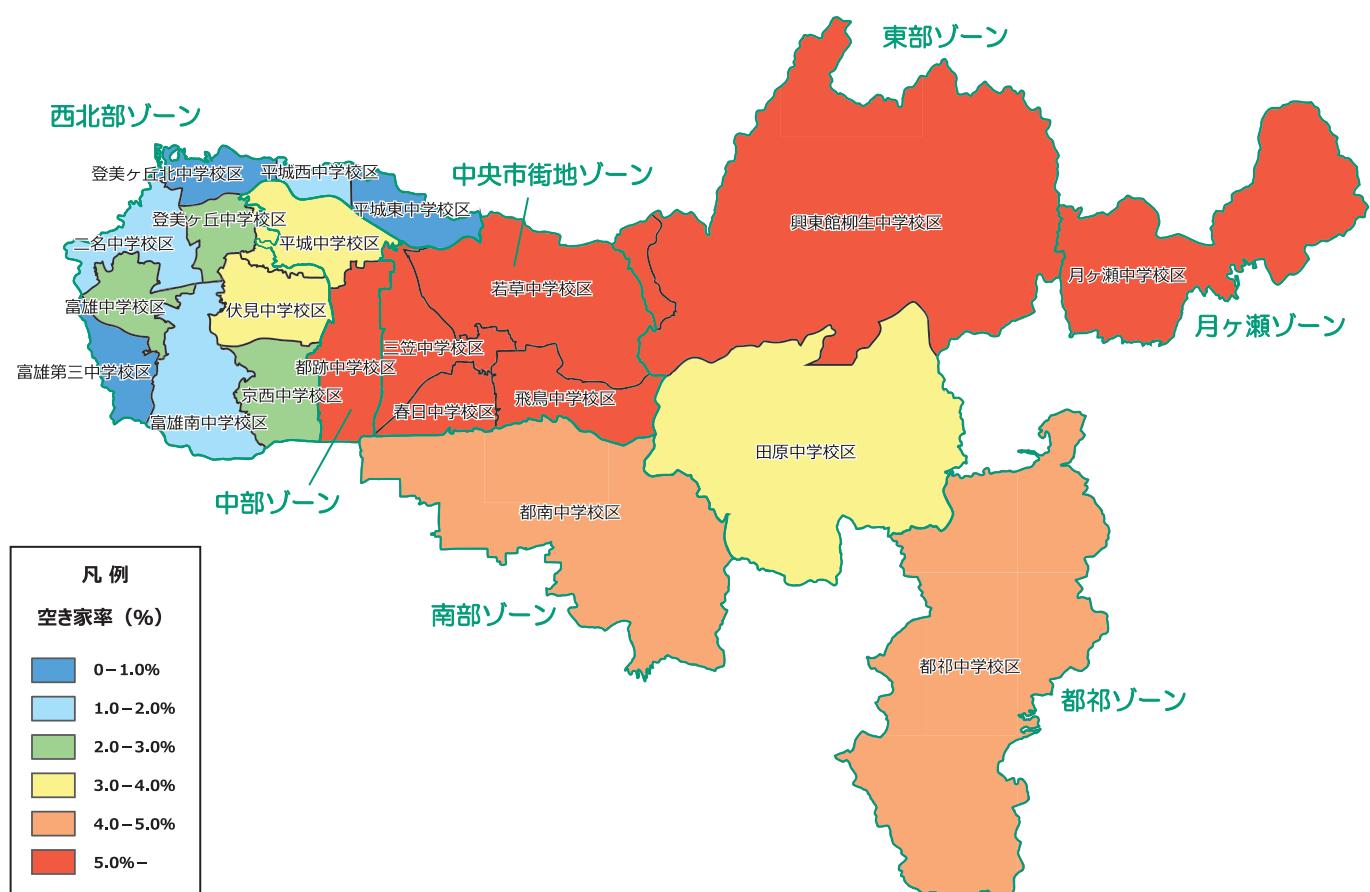
奈良市空き家等実態調査による空き家率は3.6%でした。\*

中学校区別の空き家率を見ると、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。次いで、都南中学校区及び都祁中学校区における空き家率が4%以上となっています。

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」数を総住宅数として空き家率を算出

【図9 各中学校区の空き家率】

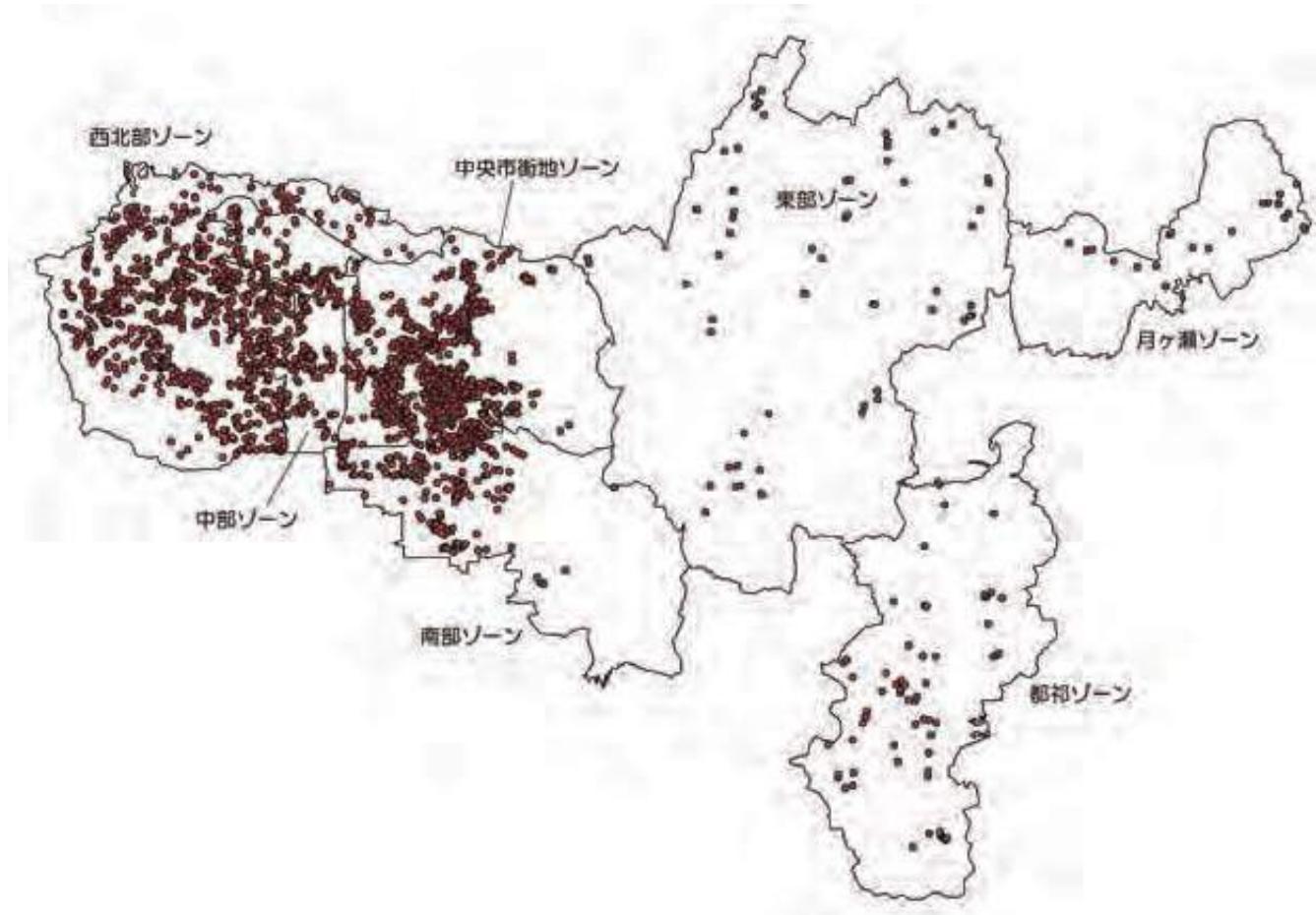


### 3) 空き家等の分布状況

奈良市空き家等実態調査において把握された空き家数2,722戸の分布状況を見ると、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】

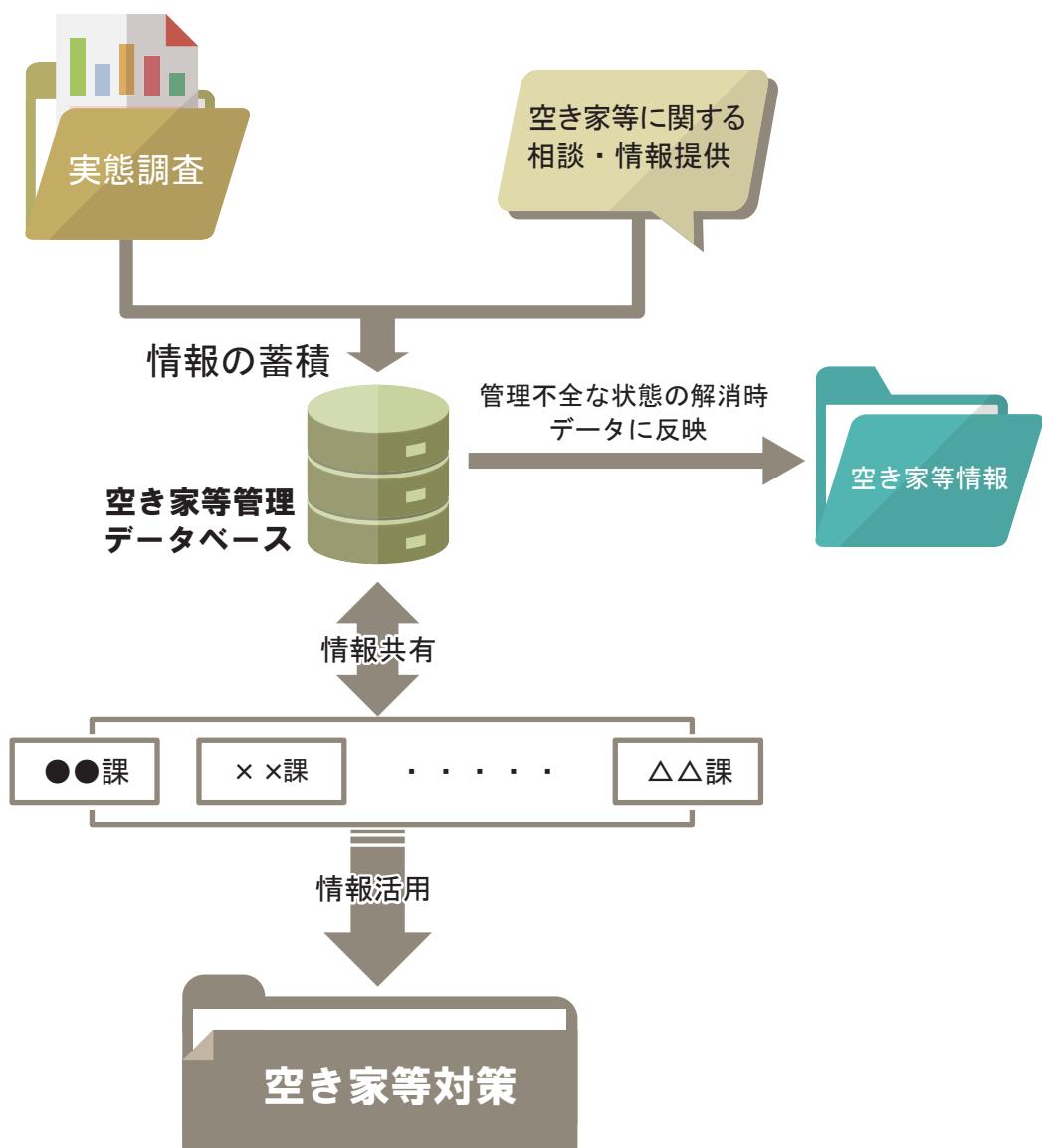


## 4. 空き家等の情報共有

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】



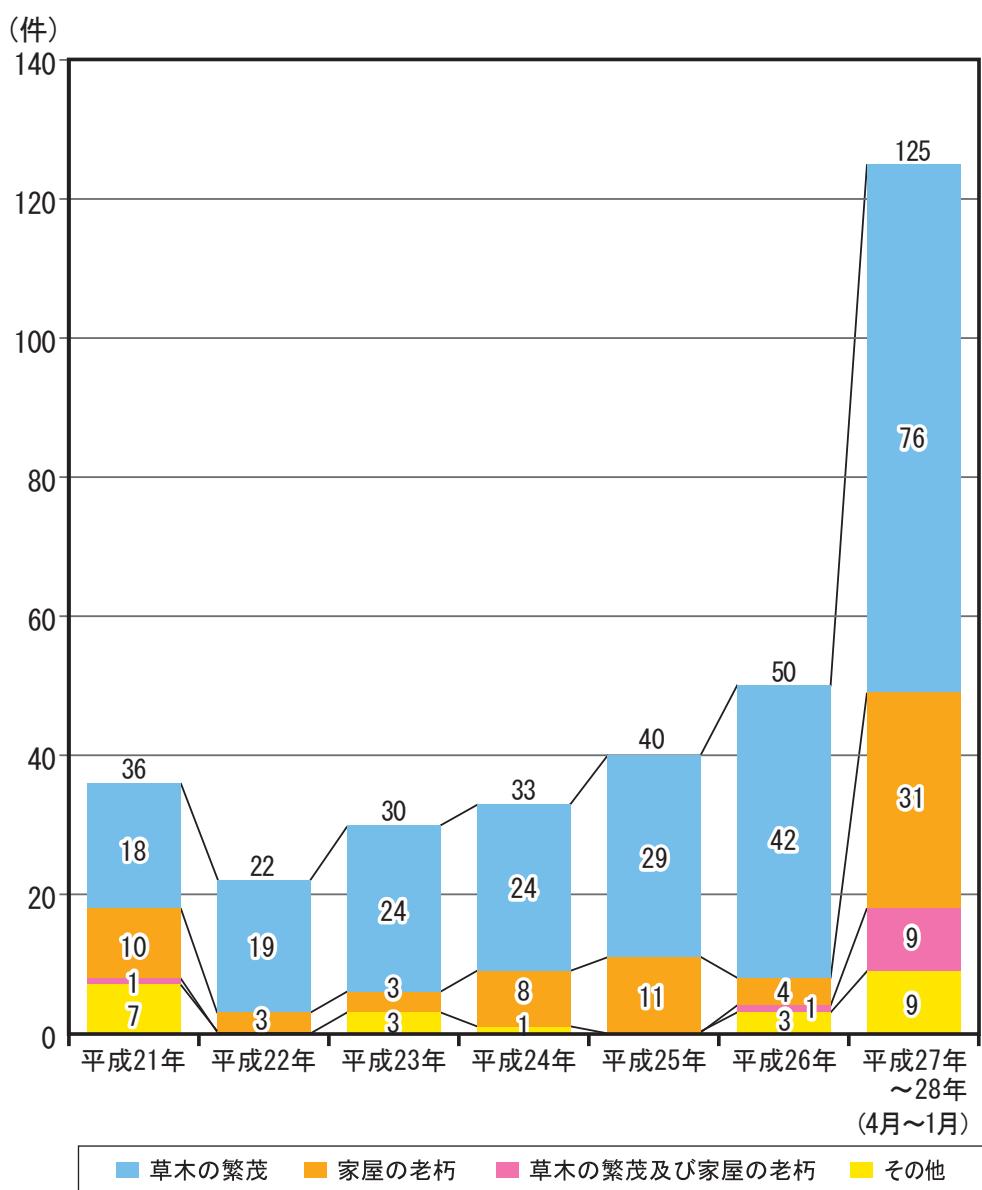
## 5. これまでの奈良市の空き家等対策の取り組み

### (1) 管理不全な空き家等への対応

管理不全な空き家等への対応として、平成26年度までは、家屋の崩壊等に関する市民等からの相談は、主に建築基準法に基づき建築指導課が、草木の繁茂等による防犯に関する相談は、主に奈良市安全安心まちづくり条例に基づき危機管理課が対応してきました。

平成27年度からは、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」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。

【グラフ10 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）】

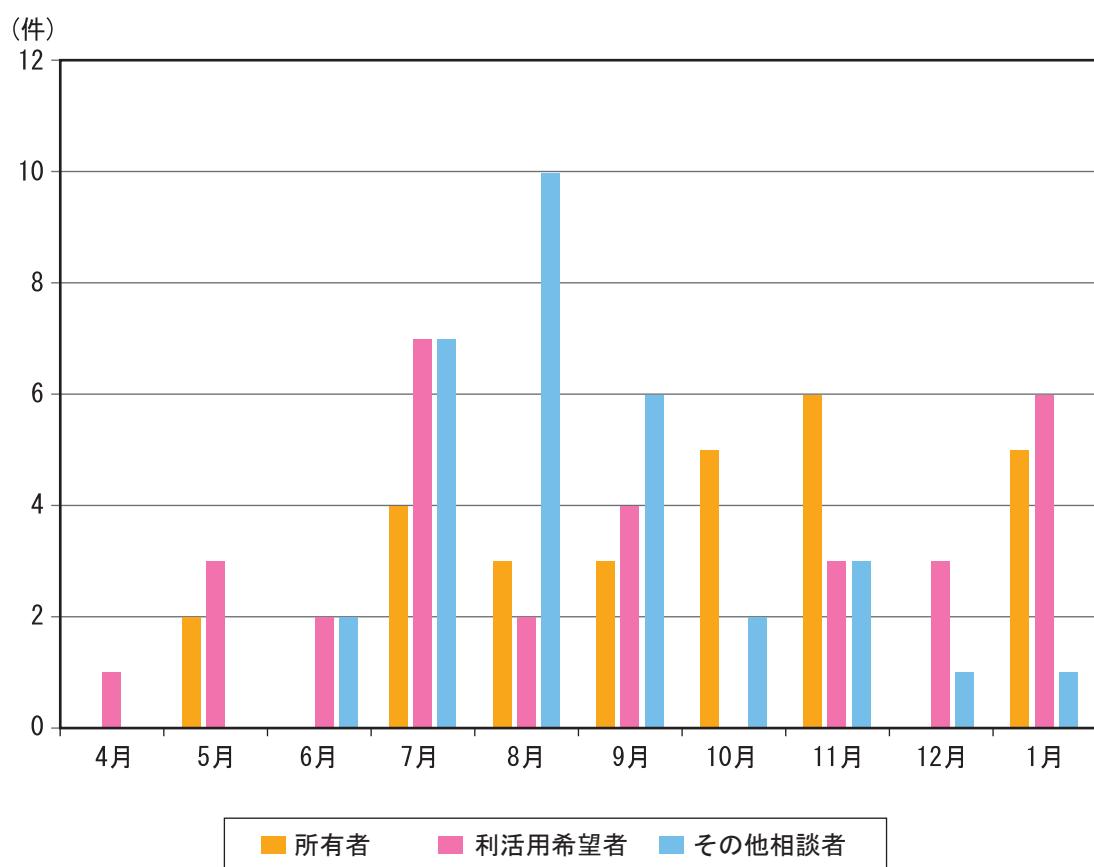


## (2) 空き家等の利活用に関する取り組み

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。

また、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11 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12 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】

奈良市空き家バンク・ならまち町家バンクとは

奈良市空き家バンク・ならまち町家バンクとは奈良市内の自然豊かな里山にある東部地域の空き家とならまち地域の町家の有効活用を目的とし、空き家・町家の所有者の方に物件を登録してもらい、移住・利活用を考えている方への情報提供を始め、スムーズな移住・利活用につながるように総合的なサポートをいたします。

登録番号	No. 1			
販賣	協議において確定		No Image	No Image
元販	賃貸のみ			
エリア	鶴町			
状況				

建物構造 木造  
敷地面積 149.61m<sup>2</sup>  
延べ床面積 127.97m<sup>2</sup>  
部屋数 約8.3坪  
空き家年数 13年  
空き家の程度 部分修繕が必要  
電気 有  
ガス 都市ガス  
水道 上下水道完備  
トイレ 水洗（点検必要）  
風呂 有り（点検必要）

畠に囲まれた1軒家、自然豊かな場所、名阪国道・近鉄線にも出やすく田舎暮らしに最適

登録番号	A001			
販賣	4.5万			
元販	350万			
エリア	奈良県奈良市郡都社山			
状況	空き家			

建物構造 木造・二階建  
敷地面積 472 m<sup>2</sup>  
延べ床面積 171.34 m<sup>2</sup>  
部屋数 約40年  
空き家年数  
空き家の程度 撲修多少必要  
電気 引込済み  
ガス プロパンガス  
水道 上水道  
トイレ 水洗

【図13 空き家相談窓口のチラシ】



【図14 空き家セミナー&相談会の様子】



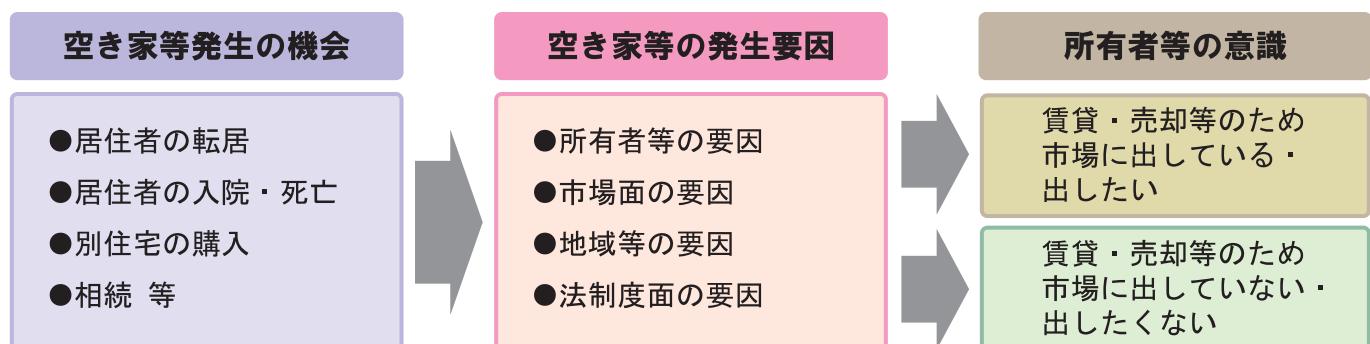
## 6. 空き家等の発生要因

### (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ず、相談先が分からず

##### 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ぬ

### 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)
- 空家実態調査報告書 平成22年3月 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、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、奈良市の大好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。





## 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、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、移住・定住を促進します。

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めざして、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。

## 2. 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ない空き家等が地域住民の生活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的一面も持っています。そうした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。

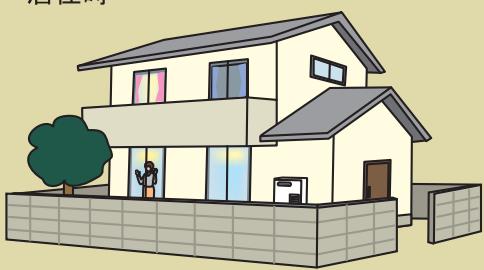
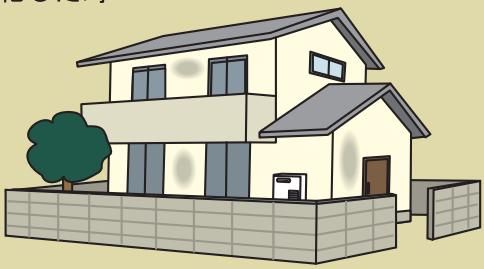
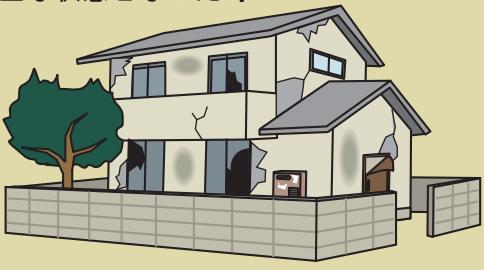
こうした豊かな自然環境を背景とした、文化遺産と調和した景観は、奈良市の大きな魅力ですが、その中で、適切に管理されていない空き家等が発生すると景観を損なうだけでなく、防災、衛生面からも悪影響をもたらすおそれがあります。

そのため、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。

### 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】

状態・段階	対策の視点
建築時・居住時 	■空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策
空き家化した時 	■空き家等の適正管理の促進を目的とした施策 ■空き家等の利活用の促進を目的とした施策
管理不全な状態となった時 	■管理不全な空き家等の解消を目的とした施策
空き家等除却後 	■跡地等の利活用の促進を目的とした施策

#### 施策の推進

##### ■ 推進体制の構築

## ■空き家化の予防・発生抑制

- ① 情報提供・啓発による予防・発生抑制
- ② 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制
- 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

## ■空き家等の適正管理の促進

- ① 所有者等を対象とした意識啓発
- ② 所有者等を対象とした相談対応

## ■空き家等の利活用の促進

- ① 所有者からの利活用可能な空き家情報の把握
- ② 空き家等の所有者への情報周知
- ③ 市場流通の活性化
- ④ 空き家バンクの充実
- ⑤ 国・県・各種団体・地域との連携
- ⑥ 定住・移住促進事業との連携
- ⑦ 庁内関連部署（関連事業）との連携

## ■管理不全な空き家等の解消

- ① 適切な管理及び除却に向けた指導
- ② 特定空家等の解消

## ■跡地等の利活用の促進

- ① 地域による跡地活用対策

## ■推進体制の構築

- ① 庁内体制の構築
- ② 市民等からの相談への対応

## 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。

### (1) 空き家化の予防・発生抑制

空き家等の発生を予防するためには、まず住宅ストックの良質化が必要です。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ることは、次世代へ住宅を引き継いで行くために必要であり、所有者自身が計画・建築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、リフォーム等を実施する等の取り組みを促すことが必要です。

また、地域におけるコミュニティの維持・活性化を図ることにより、安心・安全に住み続けられる住環境の形成を進めることができ、定住を促進し空き家等の発生抑制につながると考えられます。地域特性を活かした魅力あるまちづくりの観点からも、地域と連携した良質なまちづくりの推進が必要です。

#### 【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り、魅力あるまちづくりを進めています。全国的な傾向と同様に奈良市においても空き家等が増加していることから、奈良市らしいまちなみを維持するためにも空き家化の予防が必要です。

長く住み続けることができる良好な住宅が空き家化の予防・発生抑制につながること、また、空き家等となってしまった場合でも、品質が保持されていることで市場への流通をスムーズに行うことができることから、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、リフォームや災害に備えた改修等の促進を図ります。

なお、空き家等は所有者自身が適切な管理を行うべきであるという意識を持つことが重要であり、市広報誌や市ホームページ等を通じて、所有者等に対する意識啓発や、空き家等となることにより発生する様々な問題を広く所有者等に周知します。

また、市の関連部署、関連団体、地域等と連携し、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

居住していた住宅が空き家等となった場合も、所有者等は引き続き適正に管理することが求められます。中には所有者意識の希薄化や時間的、距離的、経済的な理由等により、個人による管理が難しくなってきている場合があります。

また、所有者の死亡後に相続手続きが行われないこと、相続人同士のトラブル回避などにより空き家として放置され、適正に管理されない状態に陥ることもあります。

そのような状態にならないために、所有者等に空き家等の管理に関する意識の啓発を図るとともに、十分な情報提供を行うことなどにより、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】

所有者等が空き家等の維持管理の必要性を感じていないこと、また、空き家等の管理手法に関する情報が不足していることが原因で、空き家等が管理不全な状態になるおそれがあります。そのような状態にならないようにするためにも、所有者等に対して広く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。

これまで実施してきた空き家等に関するセミナーや講演会、相談会を継続して開催するとともに、市広報誌やパンフレット等における空き家等関連の情報発信についても、所有者等に対して広く意識啓発を行うことを目的として取り組みを進め、所有者等のみならず地域全体が空き家等に対して適切な対応を進めることができるよう支援を行います。

また、適切な相続手続きがなされていないことも空き家の発生要因となることから、高齢者等を対象とした相続生前対策、相続登記の促進により、住宅が適切に引き継がれるための意識啓発を行います。

一方、住宅の維持管理や改修においては、法律関連をはじめとした専門的な分野の支援など、適切な管理を継続的に行うための方策として、空き家等に関する相談窓口を拡充し、専門家団体、関連団体との連携を強化することで、空き家等の活用方法や相談先が分からない所有者等への対応を行います。

## (3) 空き家等の利活用の促進

空き家等の中には、居住等が可能な良質なものもありますが、条件が比較的整った空き家等であっても、所有者側の問題や物件を取り巻く環境から、市場に流通しないケースがあります。この様な空き家等に関しては、住宅の適正管理を図りながら、市場流通の阻害要因の除去やその環境整備に取り組むことで、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参考資料としたうえで、今後は段階的にアンケート調査を実施するなど、空き家等の実態把握に努め、相談対応や利活用を促すための総合的な相談窓口を整備することで、移住・定住の促進を図ります。

## 【空き家等の利活用の促進を目的とした施策】

平成25年の住宅・土地統計調査によると、奈良市では賃貸や売却の対象とならない「その他の住宅」に該当する空き家数は増加傾向にあります。空き家のまま放置している原因を把握し、空き家等対策の基礎資料とするため、地域や対象者別の住宅に関するアンケート調査等を大学や民間事業者と連携を図りながら引き続き実施していきます。

また、セミナー及び講演会等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、今後は、専門家等が対応する相談会を開催することにより、空き家等の利活用に向けた支援を継続して行います。

所有者等に利活用の意向があっても、賃貸や売却に必要な修繕費用等の不足や、立地や価格面など、市場での流通を阻害する要因が考えられます。改修関連費用については、国、県や市の助成・融資制度を活用することで、市場流通の活性化を図ります。

また、空き家に関する関係事業者や不動産鑑定士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、税理士等各種専門家による空き家等を流通させるための連携体制を構築することにより、課題解決に取り組みます。また、利活用に必要なリフォーム等の費用については、国の各種補助事業等や一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用を促進します。

奈良市では「奈良市空き家・町家バンク」を設立し、空き家等の利活用を促進するための取り組みを進めています。今後も対象物件の掘り起こしを行うとともに、機能の拡充を図るため、市職員に対して、相談に対する適切な応答・アドバイスが行えるようにすることを目的とした研修を継続して実施していきます。

利活用が可能な空き家等については、賃貸や売却等の市場での流通だけではなく、地域でのコミュニティ拠点となる集会所としての活用や、さらには長期滞在者向け施設、居住体験家屋、移住相談拠点としての活用も視野に入れ、地域全体での空き家等の多様な利活用を進めます。そうすることにより、地域活性化や交流促進への効果が期待でき、空き家等の利活用とあわせた相談や、地域商店街活性化事業及び福祉サービス等と連携した移住後の定住・定着支援を行います。

## (4) 管理不全な空き家等の解消

空き家等が管理不全な状態で放置されると、地域に様々な悪影響を及ぼすことになります。

奈良市においても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、良好な住環境を維持していくためにも、管理不全な空き家等の実態を把握し、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。

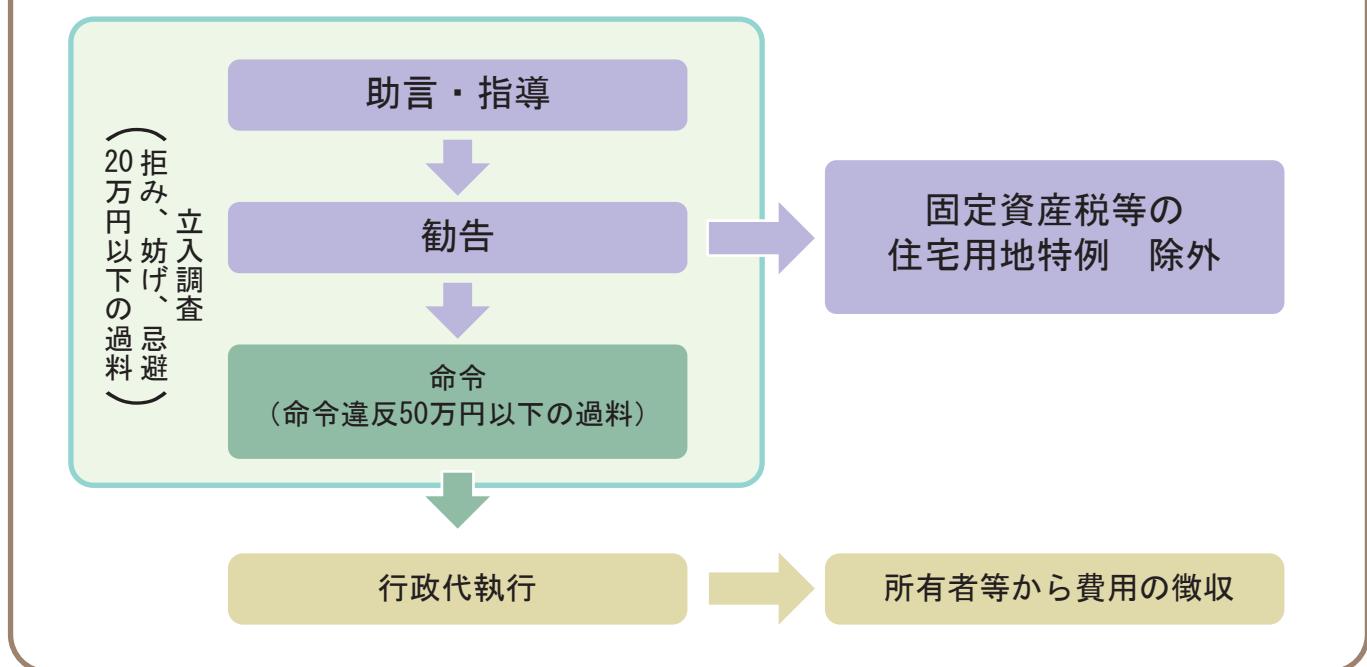
## 【管理不全な空き家等の解消を目的とした施策】

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を調査のうえ適切な管理を働きかけます。その中で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「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施します。

また、国の各種補助制度等の活用や所有者等に対して除却費用に対する助成制度等を整備するなどして、管理不全な空き家等の解消を図ります。

【図17 特定空家等に対する措置の流れ】

### 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に対する措置



## (5) 跡地の利活用の促進

空き家等の除却後、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空き地を増加させるという新たな問題が生じるおそれがあります。また、利活用が未定のまま放置される空き地は、地域の活力も失われるとともに、奈良市独自の魅力ある景観や、歴史的なまちなみへ影響を及ぼすことになります。このため、管理不全な空き家等の対策として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。

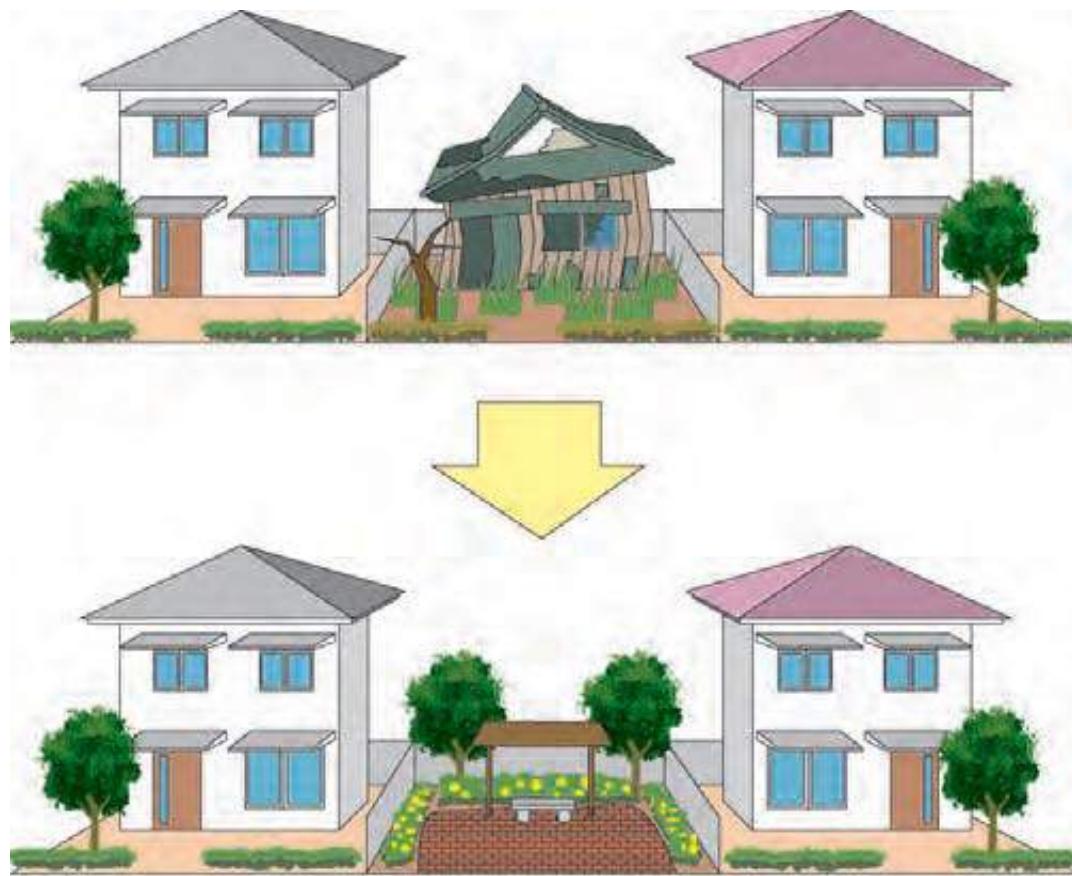
跡地の利活用にあたっては、それぞれの地域の課題を踏まえ、奈良市のまちづくり関連施策と連携し、安全性や生活環境の向上、観光振興等に有効な跡地の利活用を図ることが必要です。

### 【跡地の利活用の促進を目的とした施策】

生活環境の改善・向上を図るため、跡地所有者の理解を得たうえで、地域が直面する駐車場不足や、増加する高齢者をはじめとした健康づくりへの対応として、スポーツ広場、憩いの広場、菜園など、より住みやすいまちへと誘導するための跡地の利活用を促進します。

木造住宅が密集する区域では、地区計画や街並み環境整備事業など各種事業と連携し、オープンスペースの確保や宅地内緑化の誘導等、良好な生活環境の創出を図ります。

跡地の利活用事例



## (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、関連部署が連携して取り組むための体制を構築します。

### 2) 住民等からの相談への対応（窓口業務）

奈良市全域における空き家総合窓口業務としては、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ます。

また、窓口業務を広く周知し、空き家等所有者の意識向上促進を図るため、奈良県の団体や自治体と連携した「奈良市空き家・ならまち町家バンク」ホームページの構築や、パンフレット等の作成を行います。



#### ①常設相談窓口の開設

市内の空き家バンク事務所に専門相談員を常設して、面談による対応・電話による対応・メールによる対応を実施します。

##### ■対応する相談内容

- ・利活用（賃貸・売買）相談
- ・空き家管理相談
- ・解体相談
- ・荷物整理相談
- ・リフォーム相談
- ・耐震や劣化診断 等

#### ②職員研修の実施

窓口対応担当の職員のスキル向上を図るため、①建築・不動産等の基礎知識、②間取り図作成、居住可能建物かの判断基準取得、③空き家等管理データベースの操作等に関する研修を行います。

【表4 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
良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制
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
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
地域と連携した良質なまちづくりの推進

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
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開設・設置
専門家団体、関連者団体との連携等

### 3) 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>府内関連部署（関連事業）との連携</b>
地域商店街活性化事業との連携

#### 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）

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 ) 跡地等の利活用の促進を目的とした施策

##### 地域による跡地活用対策

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

#### 6 ) 空き家等対策を推進するための府内推進体制の構築

##### 府内体制の構築

府内関連部署との連携

##### 市民等からの相談への対応

常設相談窓口の開設と職員研修の実施

## 2. 主体別の役割

### (1) 所有者等の役割

「空家等対策の推進に関する特別措置法」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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」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あたっては、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出来るよう、管理や利活用に関する情報提供を始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・放置がおこらないよう、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あたって、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

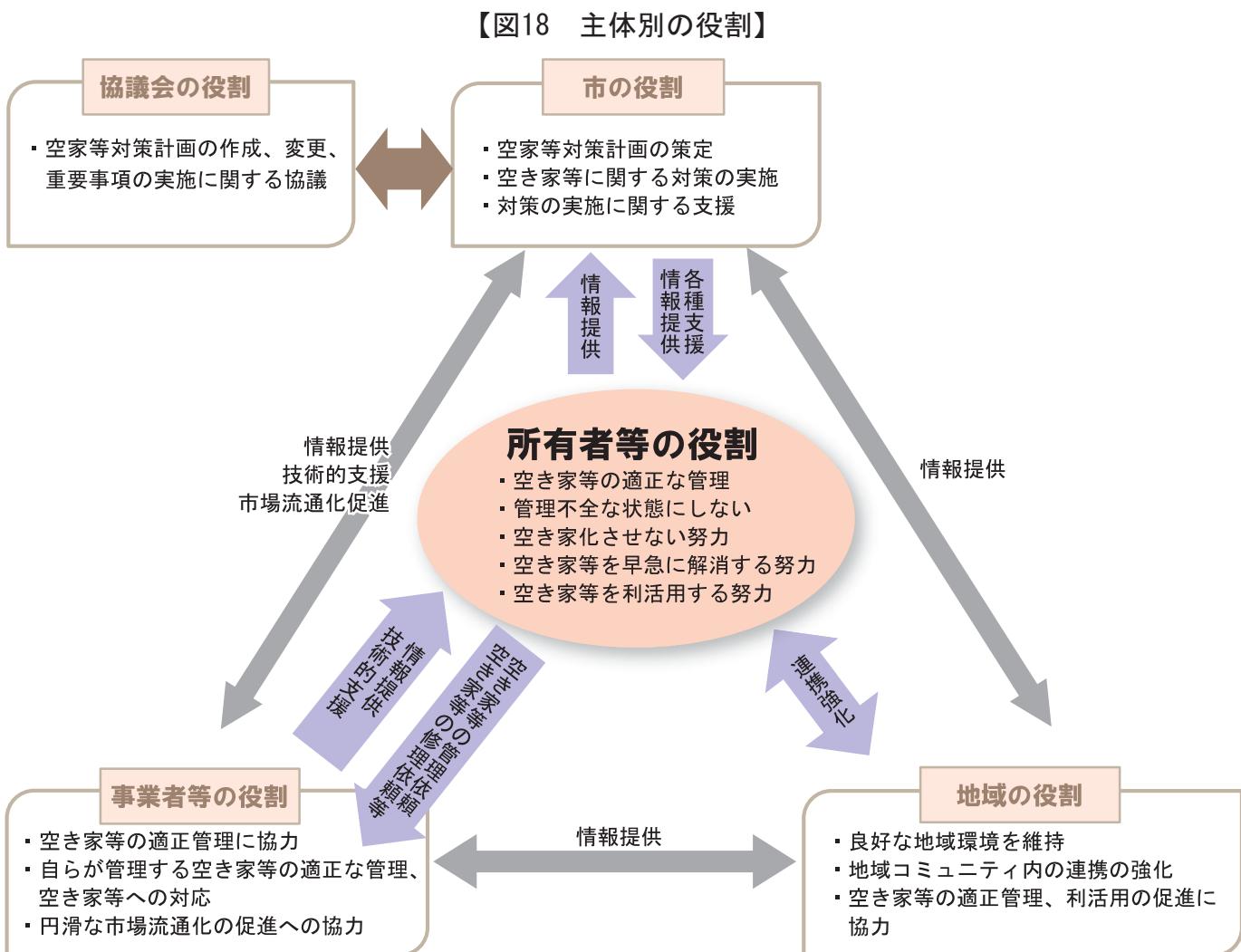
空き家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく事業者や地域住民の協力による対応が不可欠です。

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ことが必要です。

## (6) 協議会の役割

奈良市空家等対策推進協議会では、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うえで実施します。

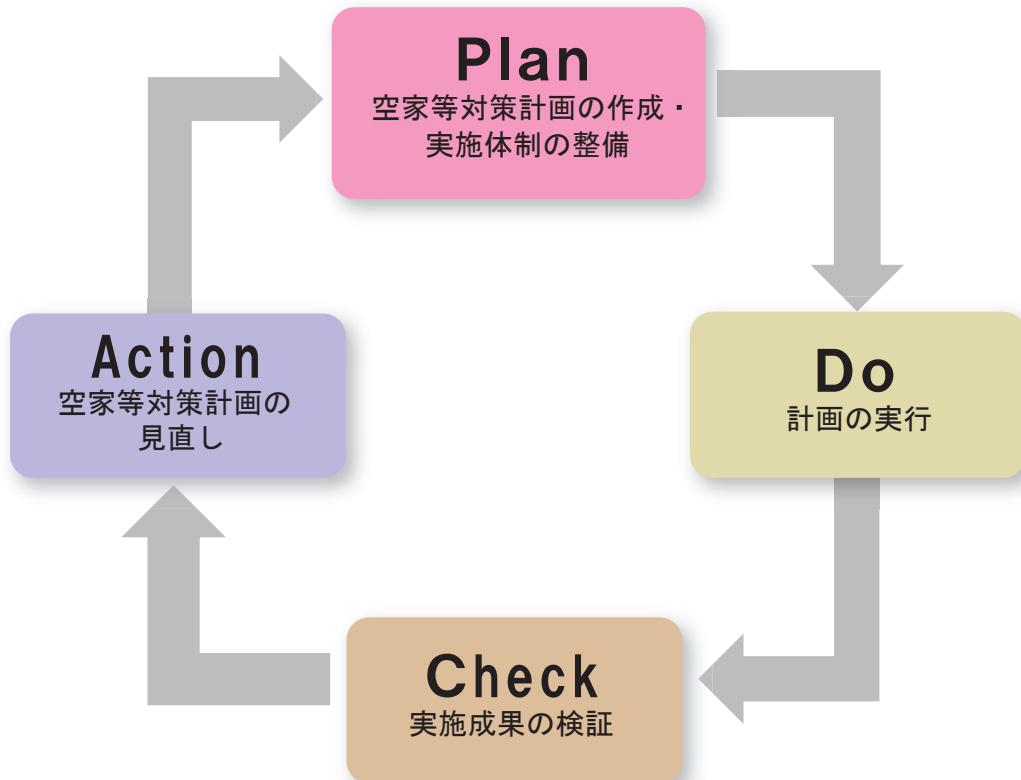


### 3. 計画の進行管理

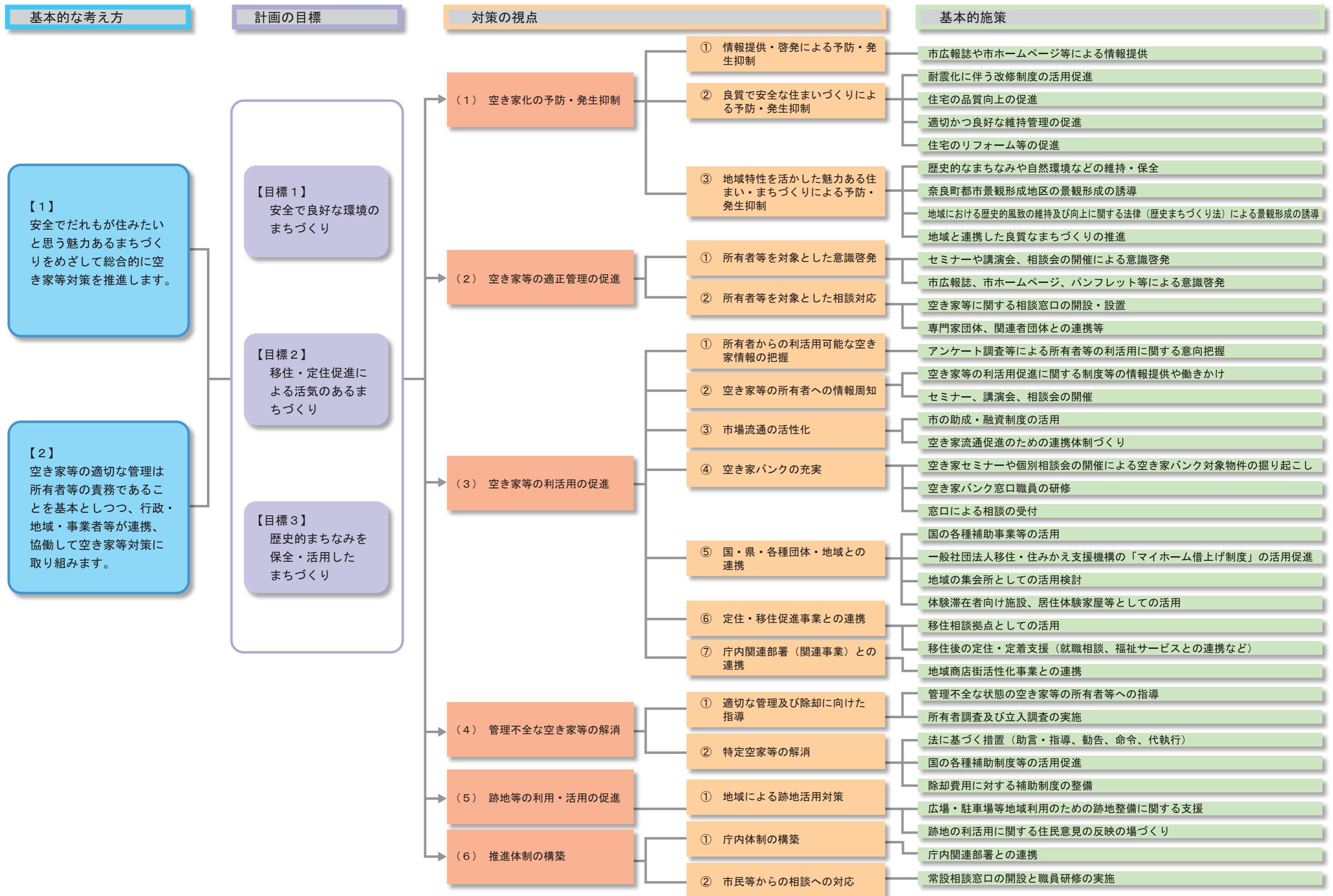
空き家等は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、空き家等対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要となります。

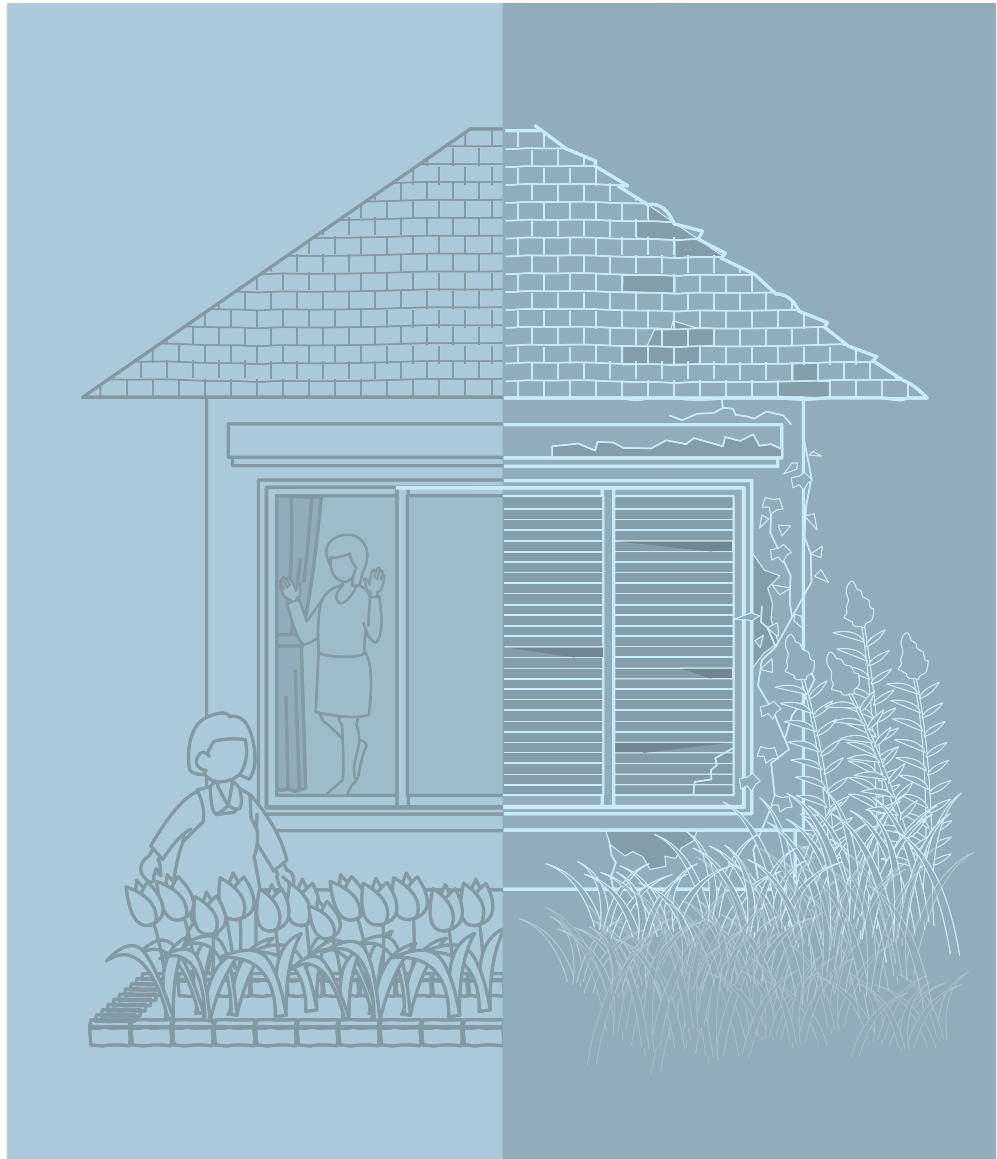
そのため、本計画の進行について定期的に奈良市空家等対策推進協議会に報告し、検証を行い必要に応じて計画の見直しを行います。

【図19 計画の進行管理】



## ■奈良市空き家等対策計画 施策体系図





# 卷末資料

**卷末資料**

45

1. 空き家等対策関係法令他	45
(1) 空き家等対策の推進に関する特別措置法	45
(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）	52
2. 協議会	67
(1) 奈良市空き家等対策推進協議会規則	67
(2) 委員名簿	68
(3) 開催経緯	69
3. 奈良市の住宅及び人口関連データ	70
(1) 住宅等関連データ	70
(2) 人口等関連データ	71
4. 空き家等の発生要因に関する参考資料	73
(1) 所有者等の要因	73
(2) 市場面の要因	84
(3) 地域等の要因	85
(4) 法制度面の要因	86
5. 空き家等実態調査の概要	89
(1) 机上調査の手順解説	89
(2) 現地調査項目解説	92
(3) 総合評価	96
6. 奈良市空き家等管理データベース	99
(1) データベース整備の位置付け	99
(2) 空き家等管理データベースの活用	99
7. 奈良市空き家バンク	100
(1) 空き家バンク申込手続きの流れ	100

# 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。）による空き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、空き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「空き家等」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「特定空き家等」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き家等をいう。

### (空き家等の所有者等の責務)

第三条 空き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、空き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き家等対策計画の作成及びこれに基づく空き家等に関する対策の実施その他の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する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する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っ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ために利用する目的で都が保有する情報であって、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)

第十一條 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、過失がなくて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（過失がなくて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、国と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がある状態

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。	<p>ア 建築物の著しい傾斜</p> <p>イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <p>(イ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	<p>ア 屋根ふき材、ひさし又は軒</p> <p>イ 外壁</p> <p>ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>エ 屋外階段又はバルコニー</p> <p>オ 門又は塀</p>
2 擁壁が老朽化し、危険となるおそれがある。		<p>a 基礎に不同沈下がある。</p> <p>b 柱が傾斜している。</p> <p>a 基礎が破損又は変形している。</p> <p>b 土台が腐朽又は破損している。</p> <p>c 基礎と土台にずれが発生している。</p> <p>a 柱、はり又は筋かいが腐朽、破損又は変形している。</p> <p>b 柱とはりにずれが発生している。</p> <p>a 屋根が変形している。</p> <p>b 屋根ふき材が剥落している。</p> <p>c 軒の裏板、たる木等が腐朽している。</p> <p>d 軒が垂れ下がっている。</p> <p>e 雨どいが垂れ下がっている。</p> <p>a 壁体を貫通する穴が生じている。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>a 看板の仕上材料が剥落している。</p> <p>b 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</p> <p>c 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</p> <p>d 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</p> <p>a 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</p> <p>b 屋外階段、バルコニーが傾斜している。</p> <p>a 門、塀にひび割れ、破損が生じている。</p> <p>b 門、塀が傾斜している。</p> <p>a 擁壁表面に水が染み出し、流出している。</p> <p>b 水抜き穴の詰まりが生じている。</p> <p>c ひび割れが発生している。</p>

### 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) 空家に住みつい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	
所 属			
職 名			
氏 名			
生年月日	年	月	日
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。			
年	月	日	発行（ 年 月 日まで有効）
奈良市長			印

（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

印

指導書

あなたの所有する下記の特定空家等は、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、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できます。

第3号様式（第6条関係）

第 号  
年 月 日

様

奈良市長

印

勧告書

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指導してきたところありますが、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っては、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4号様式（第7条関係）

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できます。

(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5号様式（第8条関係）

第 号  
年 月 日

様

奈良市長

印

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

印

連絡先

〔法人その他の団体にあっては、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

印

連絡先

〔 法人その他の団体にあっては、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の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 ( ) 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

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10号様式（第12条関係）

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11号様式（第13条関係）

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12号様式（第14条関係）

行政代執行責任者証

第 号

所属

職名

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14条第9項に基づく  
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

奈良市長

印

記

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ます。

#### (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 教授
副会長	倉田 智史	奈良県不動産鑑定士協会 会長
委員	梅林 聰介	奈良市自治連合会 会長
委員	小笠原 香代	小笠原建築研究室 一級建築士
委員	辻中 佳奈子	辻中法律事務所 弁護士
委員（市長代理）	外良 国利	奈良市市民生活部 部長

（平成28年3月現在 敬称略）

### (3) 開催経緯

【表1 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1回	平成27年 8月11日（火）	(1) 会長及び副会長の選任について (2) 会議運営要領（案）について (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について (4) 今年度の空き家等対策のスケジュールについて (5) 奈良市空家等対策計画 骨子案の方向性について (6) その他
第2回	平成27年 10月23日（金）	(1) 空家等実態調査業務及び空家等対策事業の進捗状況の報告について (2) 特定空家等の判断基準案について (3) 奈良市空家等対策計画 骨子案について (4) その他
第3回	平成27年 12月25日（金）	(1) 空家等実態調査業務の進捗状況の報告について (2) 特定空家等の判断基準案について (3) 奈良市空家等対策計画 素案について (4) その他
第4回	平成28年 3月29日（火）	(1) 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 (2) 奈良市空家等対策計画 最終案について (3) その他

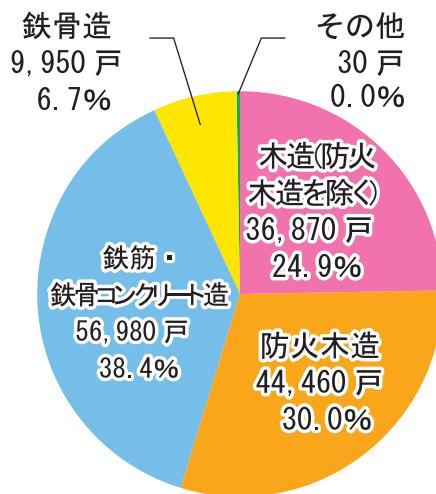
### 3. 奈良市の住宅及び人口関連データ

#### (1) 住宅等関連データ

奈良市の住宅数の現況は、戸建住宅が最も多く 81,350 戸、次いで共同住宅が 61,450 戸、長屋が 5,280 戸、その他（戸建住宅、共同住宅、長屋のどれにも当てはまらないもの、例えば工場や事務所の一部に住宅がある場合）が 210 戸となっています。

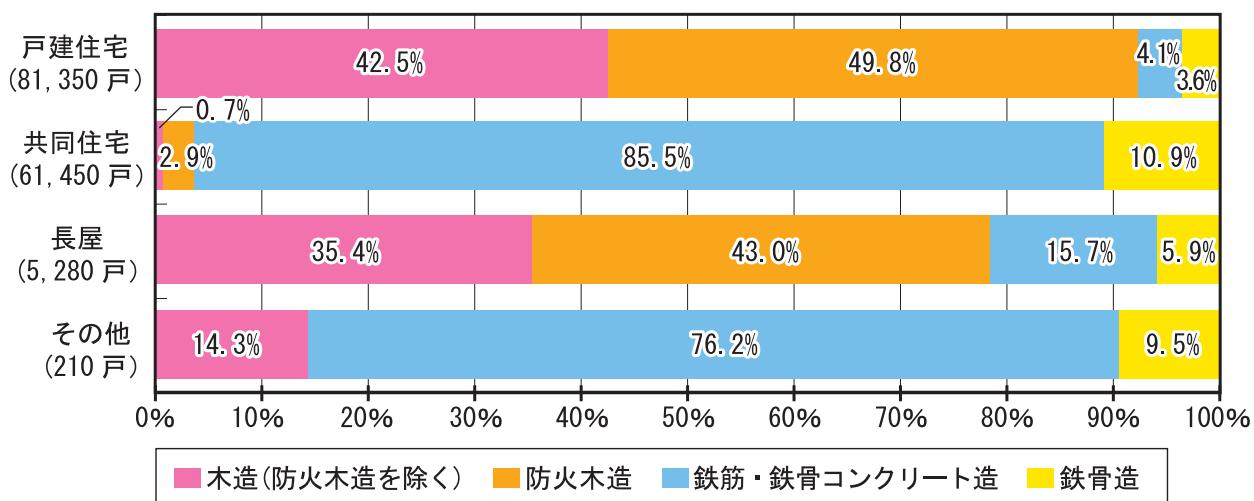
住宅の構造では、戸建住宅と長屋がともに木造、防火木造の割合が高く、共同住宅は鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が高くなっています。

【グラフ 1 奈良市の住宅数（建て方別）の現況】



出典：「平成 25 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

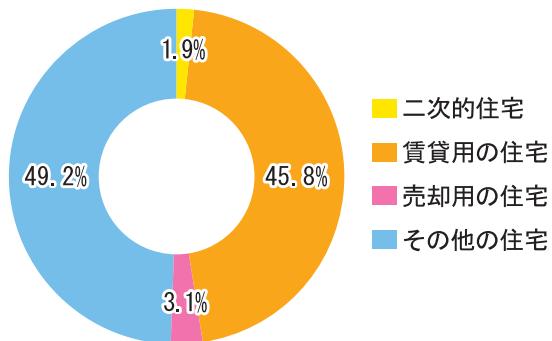
【グラフ 2 奈良市の住宅の建て方別構造の割合】



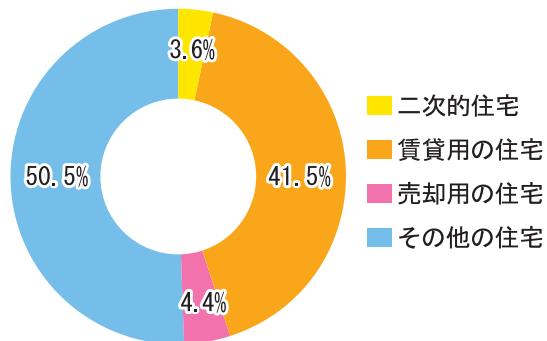
出典：「平成 25 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

奈良市における住宅の種類別割合は、奈良県と比べて賃貸用の住宅の割合が高く、二次的住宅、売却用の住宅及びその他の住宅の割合は奈良県を下回っています。

【グラフ3 住宅の種類別割合（奈良県）】



【グラフ4 住宅の種類別割合（奈良県）】



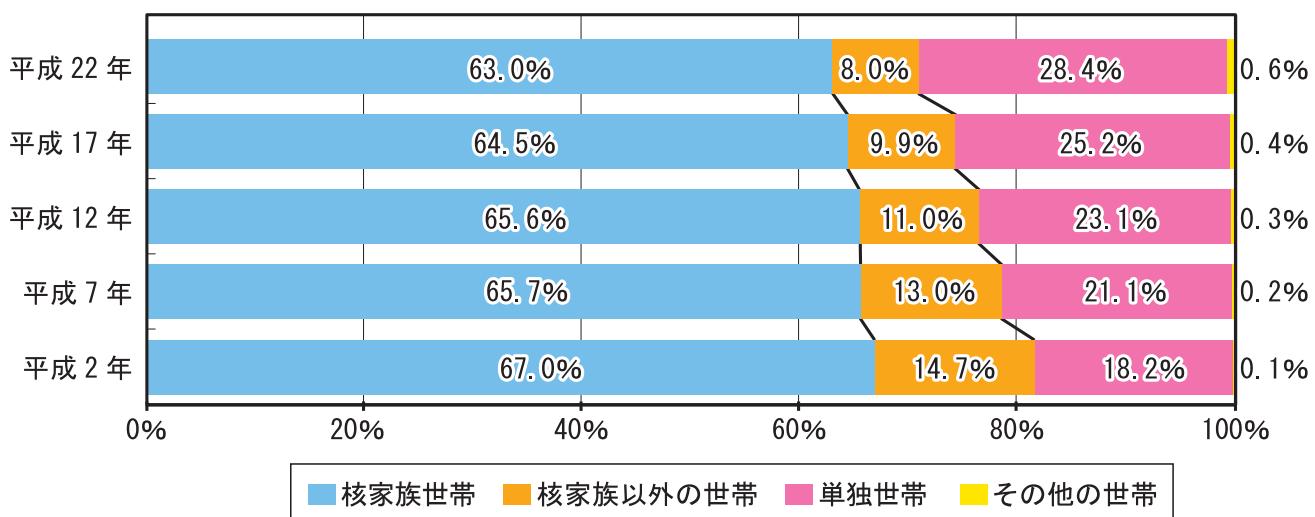
出典：「平成25年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

## （2）人口等関連データ

奈良市の家族類型別一般世帯数の割合は、核家族世帯が最も多くなっていますが、平成2年から平成22年にかけて単独世帯（世帯人員が一人の世帯）が増加しています。

また、65歳以上世帯員のいる世帯の割合は年々高くなっています。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。

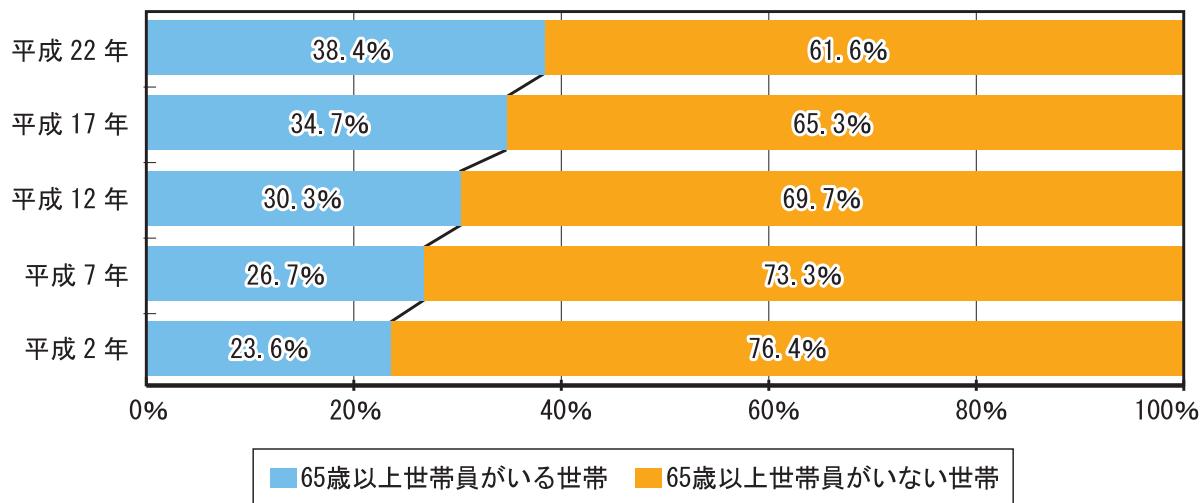
【グラフ5 家族類型別一般世帯数割合の推移（奈良市）】



※その他の世帯：二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係ない人がいる世帯

出典：平成2年～平成22年 各年国勢調査

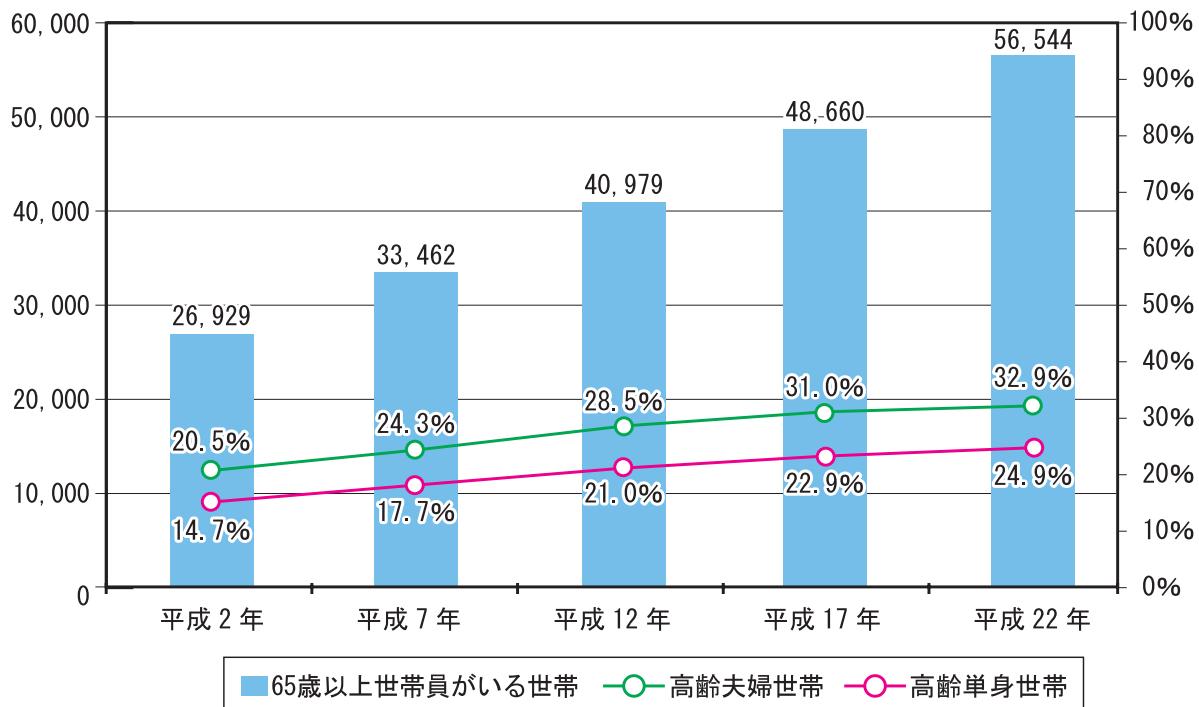
【グラフ 6 65歳以上世帯員のいる世帯・いない世帯割合の推移（奈良市）】



出典：平成2年～平成22年 各年国勢調査

(世帯)

【グラフ7 奈良市における65歳以上世帯員の推移】



※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（他の世帯員がいないもの）

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

## 4. 空き家等の発生要因に関する参考資料

### (1) 所有者等の要因

1) 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）より

〈これまで所有してきた住宅を賃貸しなかった理由（参考資料P44より抜粋）〉

これまで所有してきた住宅を賃貸しなかった理由の第2位は「一度貸し出すと返してもらうのが大変だと思ったから」となっています。

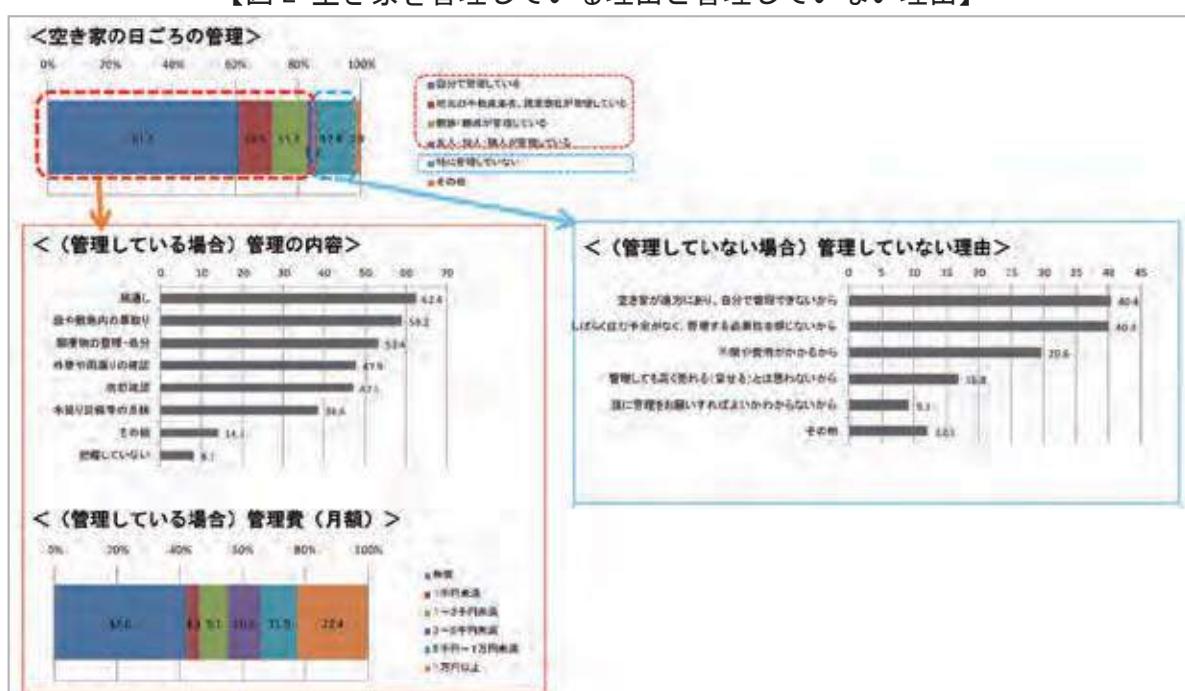
【図1 これまで所有してきた住宅を賃貸しなかった理由】



〈空き家を管理している理由と管理していない理由（参考資料P52より抜粋）〉

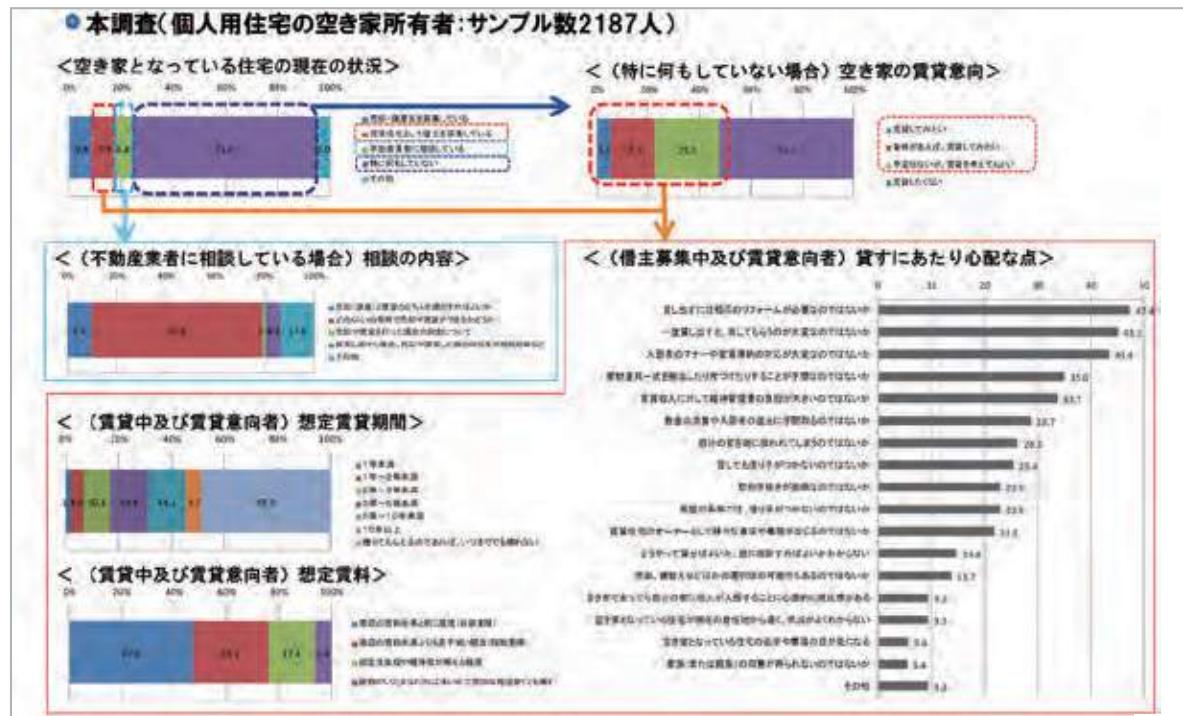
空き家を管理していない理由として「空き家が遠方にあり、自分で管理できないから」や「しばらく住む予定がなく、管理する必要性を感じないから」が多く挙げられています。

【図2 空き家を管理している理由と管理していない理由】



空き家を貸すにあたり心配な点として「貸し出すには相応のリフォームが必要なのではないか」や「一度貸し出すと、返してもらうのが大変なのではないか」が上位2位となっています。

【図3 空き家を貸すにあたり心配な点（借主募集中及び賃貸意向者）】



#### 〈賃貸したくない理由（賃貸非志向者）（参考資料P54より抜粋）〉

賃貸したくない理由として、「一度貸し出すと、返してもらうのが大変だと思うから」が最も多く、次いで「貸し出すには相応のリフォームが必要だから」となっています。

【図4 賃貸したくない理由（賃貸非志向者）】

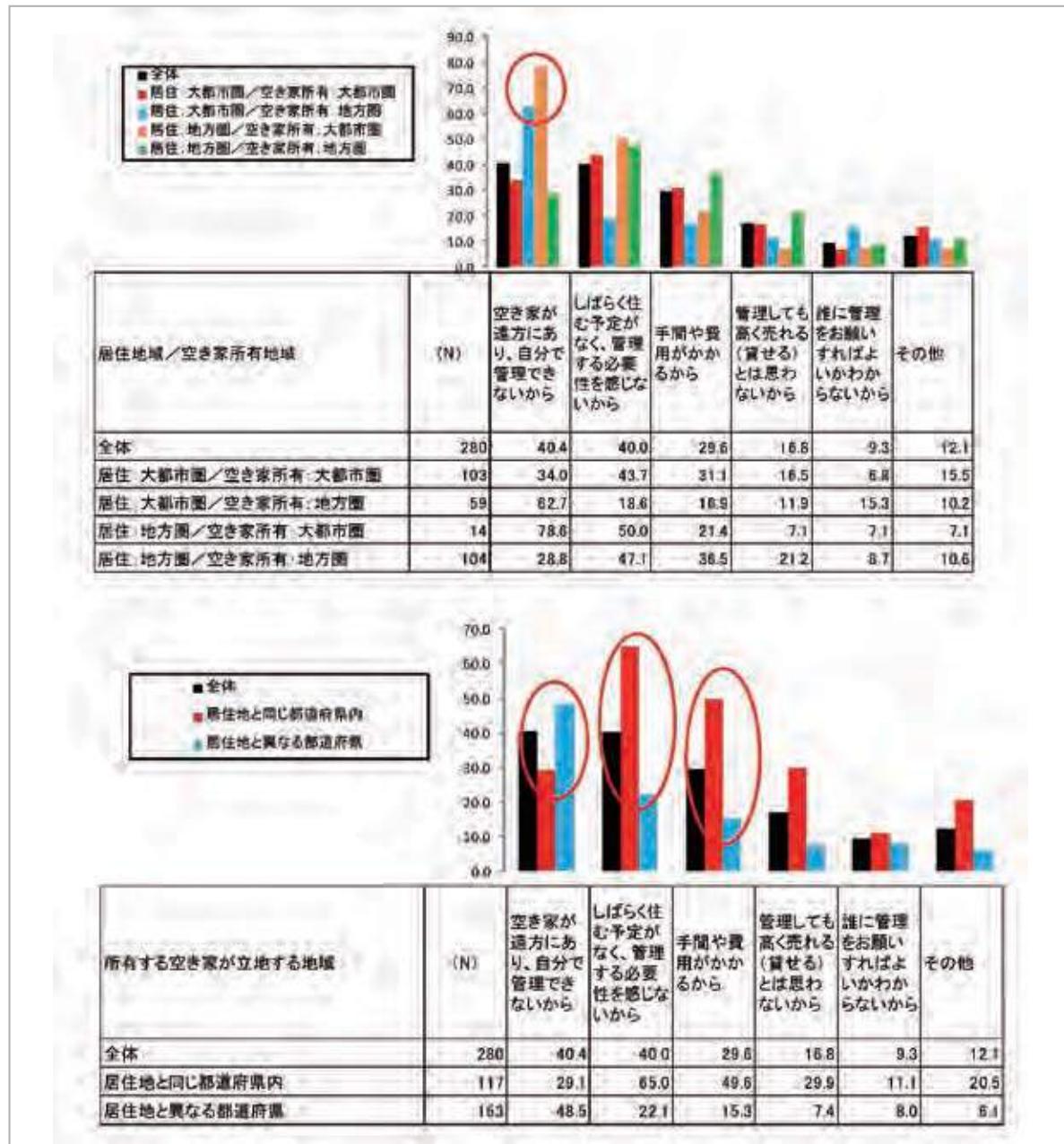


〈所有する空き家の立地地域と管理していない理由（参考資料P59より抜粋）〉

居住地と空き家立地地域が離れている場合、日ごろ特に管理をしていない場合の理由として「空き家が遠方にあり自分で管理できないから」を挙げる事が多くなっています。

一方で、居住地と空き家の立地地域が近い場合は「しばらく住む予定がなく、管理する必要性を感じないから」や「手間がかかるから」といった理由を挙げる割合が高くなっています。

【図5 所有する空き家の立地地域と管理していない理由】



〈所有する空き家の現状（参考資料P60より抜粋）〉

所有する空き家の現状は「特に何もしていない」状態の空き家が約7割を占めています。また、空き家となっている期間が長い空き家及び築年数が長い空き家は「特に何もしていない」状態の割合が高くなっています。

【図6 所有する空き家の現状】

		※ 売却・賃貸先を募集している 不動産業者に相談している その他				賃貸住宅として譲り手を募集している 特に何もしていない				
		全 体	戸建住宅	分譲マンション	集合住宅	市街地	市街地周辺	郊外（ニュータウン）地域	農山漁村地域	その他の地域
種類		2187	5.8 7.4 6.6			71.0			1.5	
立地環境		1802	9.5 4.4 6.8			71.4			4.2	
空き家となつた理由		385	11.2 21.0 7.6			55.1			4.7	
築年数		771	10.2 11.5 7.1			96.2			4.2	
空き家となつた期間		535	16.4 8.3 10.4			65.3			4.5	
空き家となつた理由		312	7.4 3.5 6.4			75.6			6.7	
築年数		164	11.8 5.5 5.5			72.6			4.5	
空き家となつた期間		345	9.7 0.6 7.0			85.8			3.8	
空き家となつた理由		57	12.3 0.0 7.0			70.2			10.5	
築年数		721	14.8 12.5 7.1			63.0			3.3	
空き家となつた理由		613	10.0 3.4 6.5			77.9			3.3	
空き家となつた理由		391	8.2 3.7 9.1			75.2			3.7	
空き家となつた理由		398	8.9 4.8 5.7			76.5			4.2	
空き家となつた理由		368	7.4 1.2 6 5.5			62.0			12.6	
空き家となつた期間		203	13.3 10.2 5.4			63.5			7.4	
空き家となつた期間		124	5.6 8.7 9.7			66.1			8.5	
空き家となつた期間		167	10.1 13.6 5.3			84.5			8.5	
空き家となつた期間		201	12.9 17.4 7.5			63.2			4.0	
空き家となつた期間		243	9.9 10.3 5.5			84.8			5.8	
空き家となつた期間		248	11.3 7.7 3.2			74.2			3.6	
空き家となつた期間		265	10.9 5.7 7.2			71.7			4.5	
空き家となつた期間		734	7.6 2.9 7.1			78.3			4.1	
空き家となつた期間		289	11.7 22.1 8.1			48.8			9.8	
空き家となつた期間		246	17.5 16.7 7.3			53.7			4.3	
空き家となつた期間		259	12.0 9.2 3.3			64.8			5.2	
空き家となつた期間		234	11.5 4.8 5.8			60.8			3.0	
空き家となつた期間		295	15 3.1 6.1			78.3			4.1	
空き家となつた期間		395	8.6 1.3 8.6			82.3			3.3	
空き家となつた期間		472	8.7 1.0 3.1			26.1			3.1	
空き家となつた期間		65	48.0 8.2			67.7			13.5	
日々の管理		1338	8.9 4.4 5.4			76.2			3.1	
日々の管理		229	15.8		345	12.7		30.6	3.6	
日々の管理		245	7.8 4.5 2.2			74.7			3.7	
日々の管理		32	12.5 3.1 3.1			75.6			8.3	
日々の管理		289	5.2 2.9 3.3			77.1			2.5	
日々の管理		65	9.3 4.8 4.8			63.5			17.5	

〈賃貸にあたり心配な点（定期借家制度の認知度別）（参考資料P64より抜粋）〉

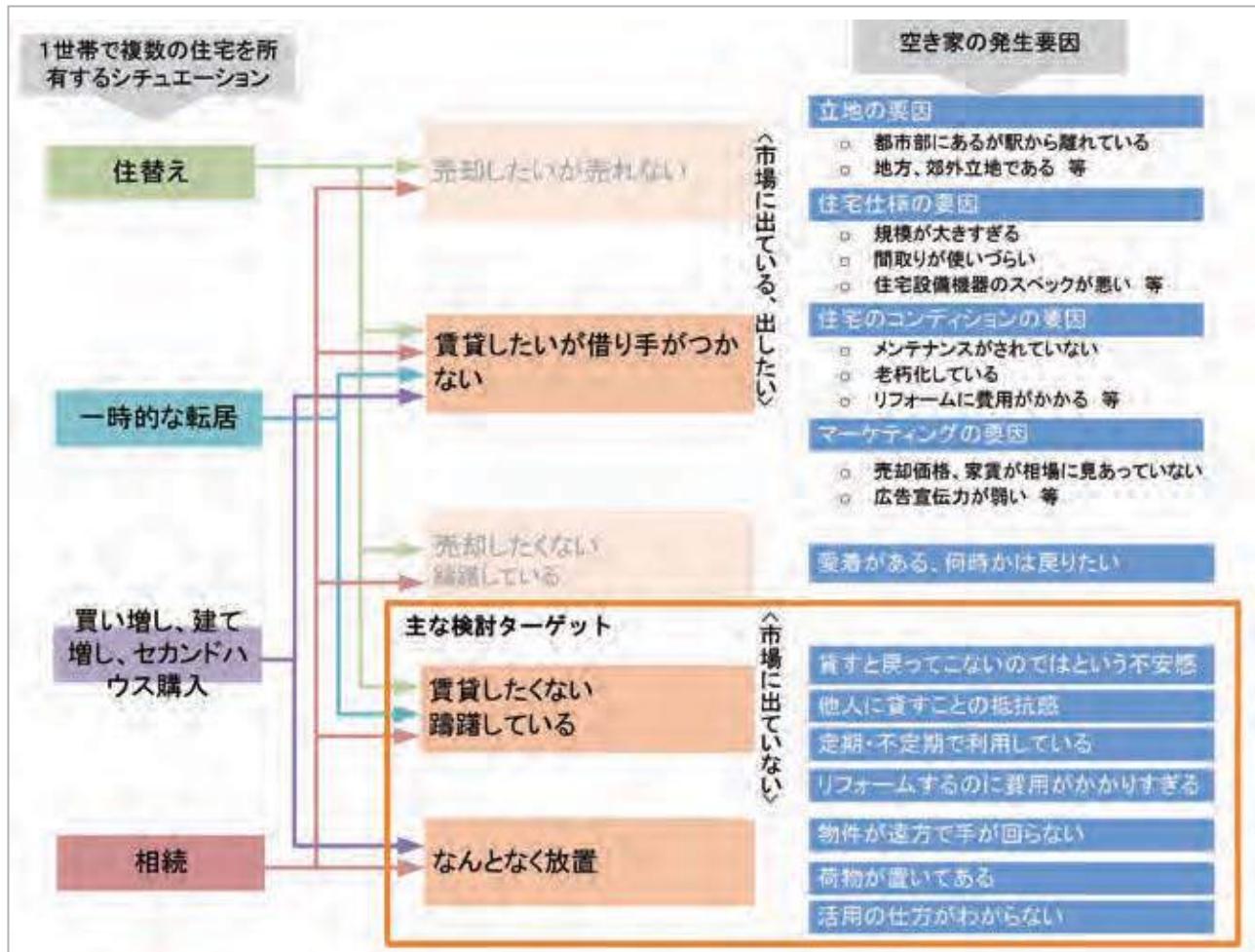
定期借家制度の内容をよく知っている所有者は、賃貸にあたっての心配点が全般的に少なくなっています。また、定期借家制度の内容をよく知っている場合は「一度貸し出すと返してもらうのが大変なのではないか」といった不安を持つ割合が低くなっています。

【図7 賃貸にあたり心配な点（定期借家制度の認知度別）】



〈空き家の発生要因（参考資料P104より抜粋）〉

【図8 空き家の発生要因】



## 2) 空家実態調査報告書（平成 22 年 3 月、国土交通省住宅局）より

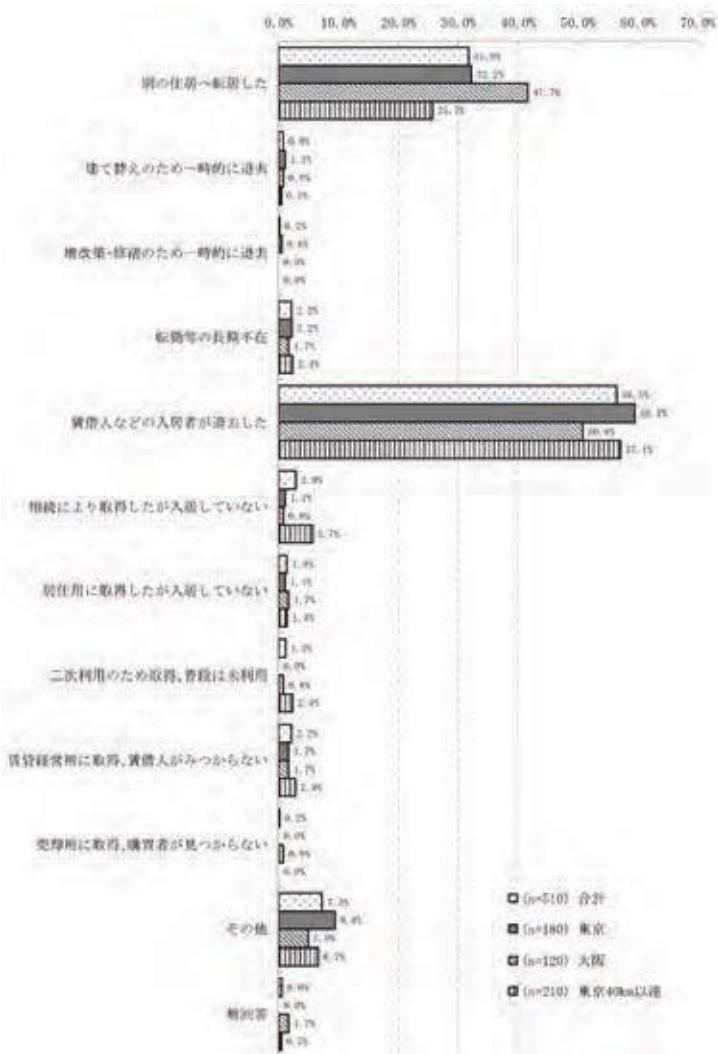
〈地域別空家の原因（参考資料 P158, P159, P160 より抜粋）〉

空家化の原因としては、「賃借人などの入居者が退去した」が 56.5% と最も多くなっている。次いで「別の住居へ転居した」が 31.8% となっている。地域別には大きな差はみられない。

【図 9 地域別空家の原因】

		合計	別の住居へ転居した	建て替えたため一時的に退去	増改築・修繕のため一時的に退去	転居等の長期不在	賃借入などの入居者が退去した	相続により取得したが入居していない	居住用に取得したが入居していない	二次利用のため取得、普段は未利用	賃貸経営用に取得、賃借人がみつからない	売却用に取得、購買者が見つからない	その他	無回答
地域別	合計	610	162	1	1	11	258	15	7	6	11	1	37	3
	100.0%	31.8%	0.8%	0.2%	1.8%	5.6%	42.9%	1.4%	1.2%	2.7%	6.2%	7.4%	6.6%	
	東京	180	58	2	1	4	107	5	2	0	3	0	17	0
	100.0%	32.2%	1.1%	0.6%	2.2%	59.1%	1.1%	1.1%	0.0%	1.7%	0.0%	0.1%	0.0%	
大坂	120	50	1	0	2	61	1	2	1	2	1	0	0	2
	100.0%	11.7%	0.8%	0.0%	1.7%	50.8%	0.8%	1.7%	0.8%	1.7%	0.8%	5.0%	1.7%	
東京40km以遠	210	54	1	0	5	120	12	3	5	6	0	14	1	
100.0%	25.7%	0.5%	0.0%	2.4%	57.1%	5.7%	1.4%	2.4%	2.9%	0.0%	6.7%	0.5%		

【図 10 地域別空家の原因】



〈利用類型別空家の原因（参考資料P160より抜粋）〉

利用類型別にみると、「持家」では「賃借人などの入居者が退去した」（14.3%）と「別の住居へ転居した」（28.6%）が「借家」に比べて少なくなっている。一方、「建て替えのため一時的に退去」（4.1%）や「転勤等の長期不在」（8.2%）「相続により取得したが入居していない」（20.4%）「二次利用のため取得、普段は未利用」（8.2%）等が「借家」に比べて多くなっている。

【図11 利用類型別空家の原因】

		合計	別の住居へ転居した	建て替えのため一時的に退去	増改築・転勤等の長期不在	賃借人などの入居者が退去した	相続により取得したが入居していない	居住用に取扱したが入居していない	二次利用のため取扱、普段は未利用	賃貸経営用に取扱、賃借人が見つからない	売却用に取扱、購買者が見つからない	その他	無回答	
利用類型別	合計	510	162	3	1	11	288	15	7	6	11	1	37	3
		100.0%	31.8%	0.8%	0.2%	2.2%	56.5%	2.9%	1.4%	1.2%	2.2%	0.2%	7.3%	0.6%
	持家	49	11	1	1	7	10	2	1	4	4	0	4	0
		100.0%	25.6%	4.1%	2.0%	8.2%	11.3%	20.4%	4.1%	8.2%	4.1%	0.0%	8.2%	0.0%
	借家	427	107	1	0	5	273	2	3	1	9	0	25	3
		100.0%	30.1%	0.7%	0.3%	1.2%	63.9%	0.5%	0.7%	0.2%	9.1%	0.0%	6.1%	0.7%
	公的借家	32	13	0	0	0	11	0	1	0	0	0	2	2
		100.0%	40.6%	0.0%	0.0%	0.0%	33.8%	0.0%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	6.3%
建物構造別	民芸借家	58	102	0	0	3	252	2	2	1	9	0	25	1
		100.0%	31.8%	0.0%	0.0%	0.0%	43.8%	0.0%	0.0%	0.2%	2.2%	0.0%	6.0%	0.0%
	新築住宅	9	2	0	0	0	7	0	0	0	0	0	1	0
		100.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	77.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%
その他	その他	16	1	0	0	1	2	3	1	1	0	0	7	0
		100.0%	6.1%	0.0%	0.0%	6.3%	12.5%	18.8%	12.5%	6.3%	0.0%	0.0%	43.8%	0.0%

〈建て方・構造別空家の原因（参考資料P160, P161より抜粋）〉

建て方・構造別にみると、「木造（共同住宅）」で「別の住居へ転居した」が41.0%と、他に比べて多くなっています。また「非木造（一戸建・長屋建）」では「賃借人などの入居者が退去した」が68.0%と、他と比べて多くなっている。「木造（一戸建・長屋建）」については、「建て替えのため一時的に退去」（2.3%）や「相続により取得したが入居していない」（10.6%）「居住用に取得したが入居していない」（3.8%）「二次利用のため取得、普段は未利用」（3.8%）などが、他と比べて多くなっている。

【図12 建て方・構造別空家の原因】

		合計	別の住居へ転居した	建て替えのため一時的に退去	増改築・転勤等の長期不在	賃借人などの入居者が退去した	相続により取得したが入居していない	居住用に取扱したが入居していない	二次利用のため取扱、普段は未利用	賃貸経営用に取扱、賃借人が見つからない	売却用に取扱、購買者が見つからない	その他	無回答	
建て方・構造別	合計	510	162	3	1	11	288	15	7	6	11	1	37	3
		100.0%	31.8%	0.8%	0.2%	2.2%	56.5%	2.9%	1.4%	1.2%	2.2%	0.2%	7.3%	0.6%
	木造（一戸建・長屋建）	132	49	2	0	3	56	14	5	5	3	1	13	0
		100.0%	31.8%	2.3%	0.0%	2.3%	42.4%	10.6%	3.8%	3.8%	2.3%	0.8%	9.8%	0.0%
	木造（共同住宅）	117	48	1	0	1	69	1	0	0	3	0	7	0
		100.0%	41.0%	0.0%	0.0%	0.0%	59.6%	0.9%	0.0%	0.0%	3.4%	0.0%	6.4%	0.0%
	非木造（一戸建・長屋建）	75	7	0	0	0	17	0	0	0	1	0	0	0
その他	非木造（共同住宅）	210	62	0	0	6	127	0	1	1	3	0	16	3
		100.0%	29.5%	0.0%	0.0%	2.9%	60.5%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	7.4%	1.4%

3) 都市自治体と空き家（平成27年3月、公益財団法人日本都市センター）より

〈大都市既成市街地における空き家発生の理由（参考資料P59より抜粋）〉

■戸建て住宅を持つ高齢者が、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等に移転し、後が空き家になっている

杉並区住宅課が行った「杉並区空き家実態調査報告書」（平成25年11月）においても、アンケート調査では、「空き家になった（なっている）きっかけは何ですか」という問い合わせに対して「転勤等で長期不在になった」という回答が28.3%で最も多くなっている（この問い合わせに対する有効回答数60）。この中には、表題に記した高齢化に伴うものも含まれると考えられる。

国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（2014年3月末現在）」（サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム）によれば、サービス付き高齢者向け住宅の専有部分の床面積をみると、13～18m<sup>2</sup>未満が0.1%、18～20m<sup>2</sup>未満が59.1%、20m<sup>2</sup>～25m<sup>2</sup>未満が16.0%と25m<sup>2</sup>未満のものが7割以上を占めている。

高齢者向け住宅が狭小であるため、戸建て住宅にある家具等を移転させることができず、一方家具等を処分することも心理的にできないため、従前居住していた戸建て住宅が空き家になってしまうものと思われる。

■相続しても入居しない

前述の杉並区調査の問い合わせでも、「相続により取得したが入居していない」の回答が11.7%であり、2番目に多い（「税制上の理由で取り壊しを控えている」と同率）。関連する理由として「相続人の間で意見がまとまらず処分できない」もあるものと思われる。

〈京都市の空き家条例に関する記述より（参考資料P95より抜粋）〉

「空き家が長期間放置される要因の1つに、相続登記がなされず、活用や処分をしようとしても関係権利者が多数にのぼり合意がとれないといったことがある」、「京都市が最も課題とする空き家は、親から相続をした、転勤のために空き家にしているといった個人住宅である。そのため、活用しようにも誰に相談したらよいかわからない、信頼のおける不動産事業者を知らないといった声を聞く」、「現在の不動産登記制度が、売買や相続に起因した所有権移転について法的に登記義務を負わせていない問題が大きい。相続が繰り返され、自分に所有権があるとの自覚がないものもいる」

〈空き家の発生要因（参考資料P107～P110より抜粋）〉

空き家対策を検討するうえで、多様な要因を念頭におきつつ、要因に応じた対策を総合的に進めることが必要である。空き家問題に関する要因について、まず本項では、空き家そのものが発生する要因と空き家問題が発生する要因に区分する。空き家の発生要因をマ

クロ要因とミクロ要因に区分し、空き家問題については前項の整理に従い、「利用の問題」の要因、「管理の問題」の要因を指摘し、さらに「地域の問題」への発展要因とプロセスを整理する。

空き家が発生する要因を、人口構造や都市構造、産業構造などのマクロ要因と、個々の空き家の立地や敷地条件、所有者の意向に関わるミクロ要因に区分する。

ミクロ要因としては、④相続問題のこじれ、⑤将来の利用予定、⑥心理的に売却したくない、⑦賃貸を希望しているが借り手がない、⑧子供への相続などの様々な理由が挙げられる。

空き家が発生した後に、管理が不適切になると「管理の問題」が発生する。

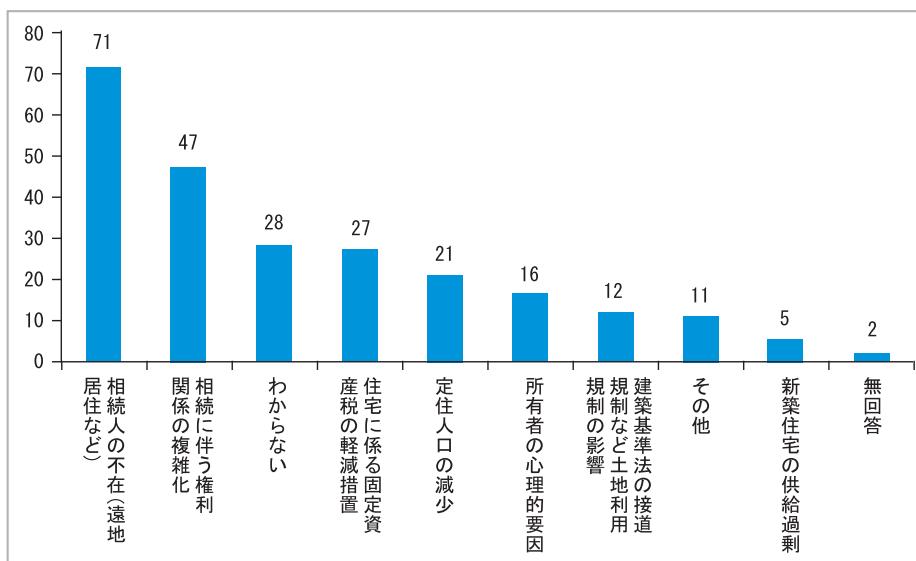
「管理の問題」の発生する要因は、管理不適切の状態で所有者が放置する要因であり、これに対しては、①管理をする時間や費用の不足、②相続問題などで管理すべき所有者が不明確、③隣近所への迷惑意識や、地域コミュニティの一員という自覚や責任感の欠如、④地域住民間の関心やつながりの希薄さなどが挙げられる。

特に都市住民においては、③や④のように、コミュニティの構成員としての自覚や住民間のつながりの希薄さなどが背景にあり、迷惑を気にしていない場合や、隣近所に相談したくても相談できる関係にない場合、地域住民で地域環境を見守る仕組みがないなどの要因があげられる。

4) 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、東京市町村自治調査会）より  
<空き家発生の主な原因（参考資料P18より抜粋）>

「相続人の不在（遠地居住など）」、「相続に伴う権利の複雑化」等の相続関係が空き家発生の主な原因として挙げられています。

【図13 空き家発生の主な原因】

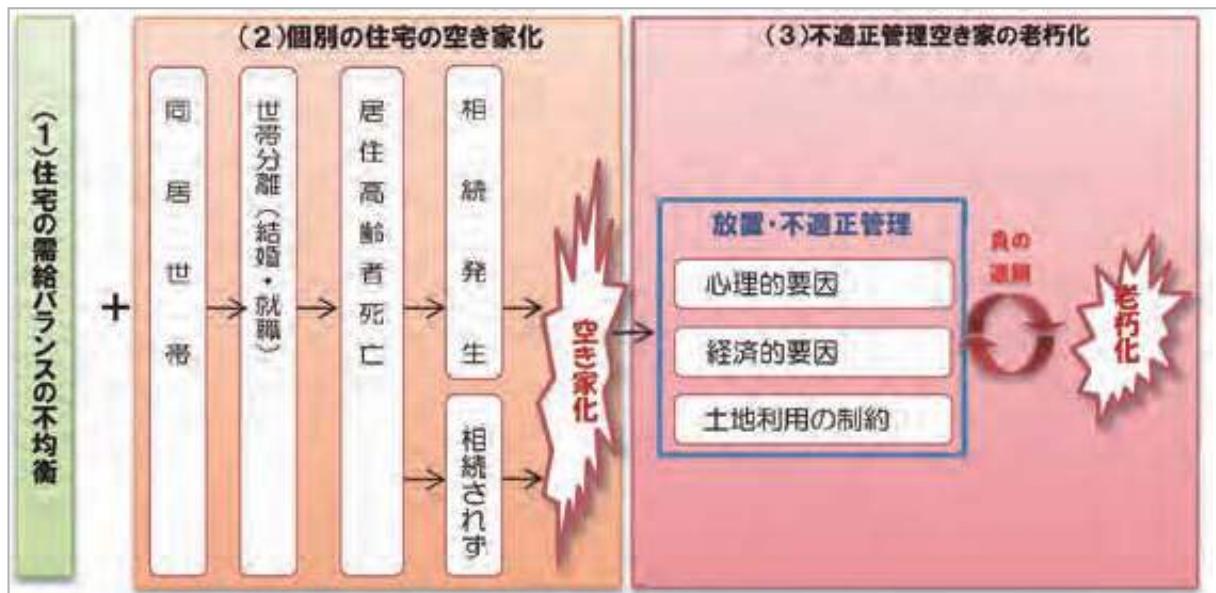


## 〈空き家発生のメカニズム（参考資料P28より抜粋）〉

空き家問題の発生のメカニズムは、以下の三段階から整理可能です。

- ①住宅の需給バランスの不均衡
- ②個別の住宅の空き家化
- ③不適正管理空き家の老朽化

【図 14 空き家問題の発生メカニズム】



## 〈個別の住宅の空き家化（参考資料P31より抜粋）〉

### ・世帯分離の増加に伴う相続の「空き家要因」化

高齢世帯の住宅所有者の死亡により、住宅の維持管理主体が不在となった後、次世代世帯等への相続が円滑に行われず、空き家化が進む場合が多い。特に、二世帯以上での居住が中心であった過去と異なり、現在は、次世代世帯が就学・就職・結婚等を機に別居するパターンが多いことから、高齢世帯における死亡が空き家化に結びつきやすい傾向にある。

### ・相続人の不在

相続が円滑に行われず空き家が発生する場合として、空き家の所有者に相続人がいなかった場合や、相続人が相続を放棄して、空き家を引き継ぎ管理すべき相続人が不在であった場合がある。住宅の相続は基本的に私人の間で行われるため、相続人の不在を行政が早期に察知することは難しい

### ・相続による権利関係の複雑化

相続によって権利関係が複雑化してしまうことも、相続による住宅の円滑な移行を阻害する要因として挙げられる。特に、相続人が複数存在する場合、売却や除却等の処分をする場合には相続人の合意が必要になるため、手続きが進みにくくなる場合が多い。利害関

係を有する相続人は、相続が重なるほどに増える傾向にある。そのため、相続発生後に相当の時間が経過し、問題が大きくなっている空き家ほど老朽危険空き家化が進んでしまう「負の連鎖」が進むことになる。

#### 〈空き家発生の心理的要因（参考資料P32より抜粋）〉

##### ・空き家を処分することに対する抵抗感

空き家の相続人が遠地に居住している場合でも、古くからの家財道具を空き家に残している場合が多い。また、親と幼少期を過ごした住宅を処分することに対して抵抗があるケースも多く、こうした心理的要因が、空き家を処分したり、賃貸に出したりしにくい原因として指摘されている。

##### ・空き家の管理責任者意識の希薄化

もう一つの心理的要因は、自分が、相続した空き家の管理責任者である、という意識の希薄化である。特に、実際に居住したことなく、遠い血縁関係にあった者から相続によって引き継いだ住宅等は、相続人にとっても自らが管理責任者であるとの意識は持ちにくい。こうした心理的要因に、経済的要因や土地利用の制約が相まって、適正な管理が行われない状況が継続されるようになる。

#### 〈空き家発生の経済的要因（参考資料P32より抜粋）〉

##### ・維持管理費用負担

空き家は放置しておくと物理的な傷みが生じ、次第に利用が難しい状態になっていく。老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理を行うことが不可欠である。

具体的には、空き家に対しては、定期的に以下のような維持管理を行うことが必要とされている。

【表2 主な空き家の維持管理作業】

主な空き家の維持管理作業の例（月1回程度）
<ul style="list-style-type: none"><li>・定期的な換気、通水（水道を使用している場合）</li><li>・屋外・屋内の清掃、雑草の除去</li><li>・破損の確認（窓ガラス、施錠等）</li><li>・郵便物等の確認</li></ul>

近所に住んでいる場合は、こうした維持管理作業も大きな負荷にはならないが、相続によって空き家の所有者となった者は、既に前世代と居住を別にしており、場合によってはかなり遠地に居住している場合もある。そのような場合、空き家に対して定期的な維持管理を行うことは、時間的・費用的な負担となる。

#### ・除却費用負担

利用される予定がない空き家は除却し、更地にしてしまうことで、屋根の飛散や外壁剥離等の外部不経済の発生を防止することができる。しかし、空き家の除却には費用がかかり、特に急傾斜地や密集街区等、解体用の重機搬入が難しいエリアほど、除却に要する費用負担は大きくなる。

その結果、利用が進まず、除却せざるを得ない空き家ほどコストがかかり、ますます除却が難しくなる、という悪循環に陥る傾向にある。

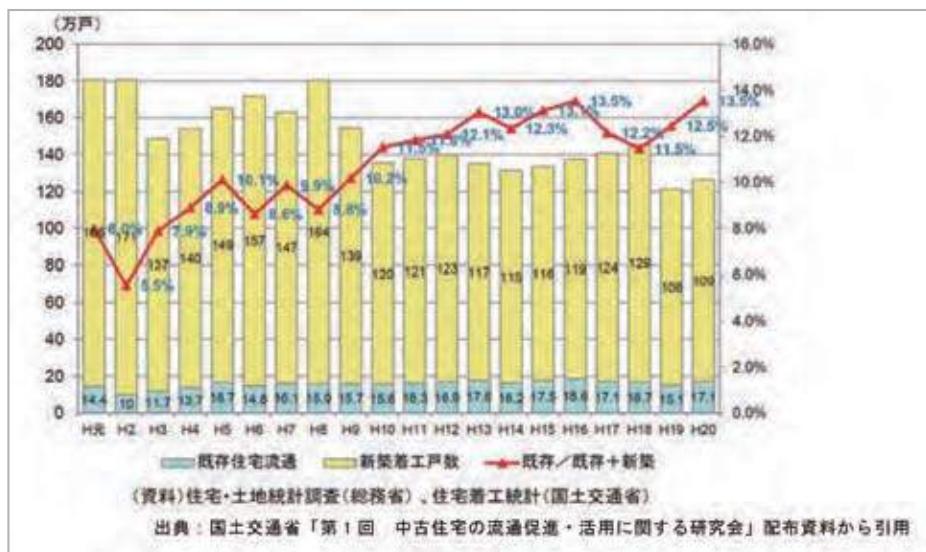
## (2) 市場面の要因

1) 自治体の空き家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）より

〈中古住宅流通市場が不十分（参考資料P30より抜粋）〉

日本の住宅市場は、新築住宅の供給が中心となって進められてきており、市場における住宅流通量に占める中古住宅（既存住宅）の割合は、平成20年時点でも13.5%にとどまっています。

【図15 既存住宅流通シェアの推移】



2) 都市自治体と空き家（平成27年3月、公益財団法人日本都市センター）より  
〈大都市既成市街地における空き家発生の理由（参考資料P58, P59より抜粋）〉

大都市既成市街地は、一般に立地としては潜在的に需要のある地域である。現在は市況が低迷しているが将来的には上昇の可能性がある場合には、売却を先延ばしすると思われる。また、取得したときの購入価格（たとえばバブル時の価格）と比較して現在の価格があまりに低い場合には、売却をためらうこともあろう。さらに、売却用や賃貸用の住宅になっていても、市況が悪い場合には買い手や借り手が見つからず空き家になろう。

〈空き家の発生要因（参考資料P108より抜粋）〉

空き家が発生する要因を、人口構造や都市構造、産業構造などのマクロ要因と、個々の空き家の立地や敷地条件、所有者の意向に関わるミクロ要因に区分する。

マクロ要因は、①世帯数の減少と余剰住宅の増加、②新築住宅への志向性と中古流通市場の形成不十分、③都市構造の変化による特定地域へのニーズの集中とニーズ減少による地域の空白化、④固定資産税の特例などの税制要因などが指摘される。

一方、ミクロ要因としては、①接道不良等による既存不適格建築物で新增改築不可の敷地、②利便性や周辺環境などの立地条件の問題で売却が困難、③住宅の一部のみ利用したいという所有者のニーズ、④相続問題のこじれ、⑤将来の利用予定、⑥心理的に売却したくない、⑦賃貸を希望しているが借り手がいない、⑧子供への相続などの様々な理由が挙げられる。

### （3）地域等の要因

1) 都市自治体と空き家（平成27年3月、公益財団法人日本都市センター）より  
〈「管理の問題」の発生要因（参考資料P109より抜粋）〉

空き家が発生した後に、管理が不適切になると「管理の問題」が発生する。

「管理の問題」の発生する要因は、管理不適切の状態で所有者が放置する要因であり、これに対しては、①管理をする時間や費用の不足、②相続問題などで管理すべき所有者が不明確、③隣近所への迷惑意識や、地域コミュニティの一員という自覚や責任感の欠如、④地域住民間の関心やつながりの希薄さなどが挙げられる。

特に都市住民においては、③や④のように、コミュニティの構成員としての自覚や住民間のつながりの希薄さなどが背景にあり、迷惑を気にしていない場合や、隣近所に相談したくても相談できる関係にない場合、地域住民で地域環境を見守る仕組みがないなどの要因があげられる。

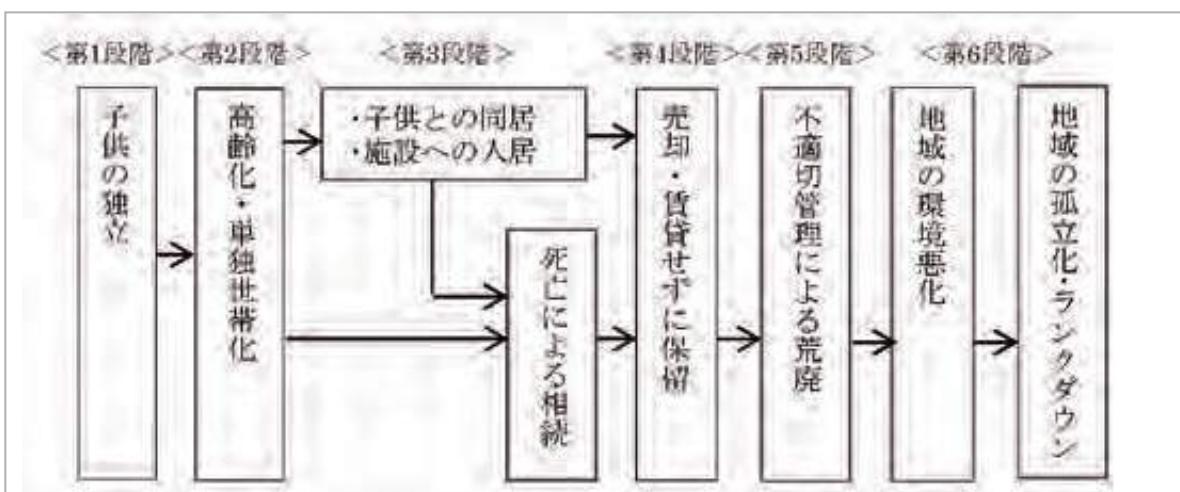
〈「地域の問題」への要因と進行プロセス（参考資料P110、P111より抜粋）〉

大都市圏、及び郊外型都市では、現在は世帯数が増加しているが、今後は世帯数の減少が予測されている。国立社会保障・人口問題研究所によれば、2020年以降は埼玉県、千葉県、京都府、大阪府、兵庫県などいずれも減少に転じる。2025年以降は東京都、神奈川県、愛知県も減少に転じるという。したがって今後は、大量の余剰住宅の発生が見込まれる。余剰住宅が増加すると、①駅から遠く利便性が低いエリア、②インフラが未整備な密集市街地、③大規模に開発された老朽団地、④スプロールにより形成された居住環境に問題のあるエリアなど、若年層に人気のないエリアでの売却や賃貸が困難となり、そのまま放置される可能性が高い。

特に大規模団地では、現在、戸建分譲地は住み替えが進んでおらず、高齢化が急速に進行している。また、集合住宅団地では、設備や間取り、構造の老朽化にもかかわらず大規模改修や建て替えが難しく、若年層の入居が進まない。このような地域では、5年後、10年後には一斉に空き家が発生てくる。

このような地域で問題が深刻化していくプロセスは、①空き家・空き地が増加することによる地域環境全体の悪化、②商業・医療などの生活サービスの撤退、③地域の孤立化とランクダウン、④さらなる住民の転出と環境悪化などが指摘できる。例えば、1960年代に開発された地域では、現在、第2段階の終盤や第3段階、さらに第4段階に入りつつある。

【図16 郊外地域の空き家問題の発生と地域の深刻化プロセス】



#### (4) 法制度面の要因

1) 都市自治体と空き家（平成27年3月、公益財団法人日本都市センター）より  
<再利用のインセンティブがそがれ、売却しづらくなる（参考資料P60より抜粋）>

建物や設備が古い（旧耐震であるものを含め）、傷んでいる場合、解体しても細街路に接している、容積率が超過しているなどの理由で同じ規模の物件の再建築に支障がある場合も、再利用のインセンティブがそがれ、また売却しづらくなる。

2) 自治体の空き家に関する調査研究報告書（平成26年3月、公益財団法人東京都市町村自治調査会）より

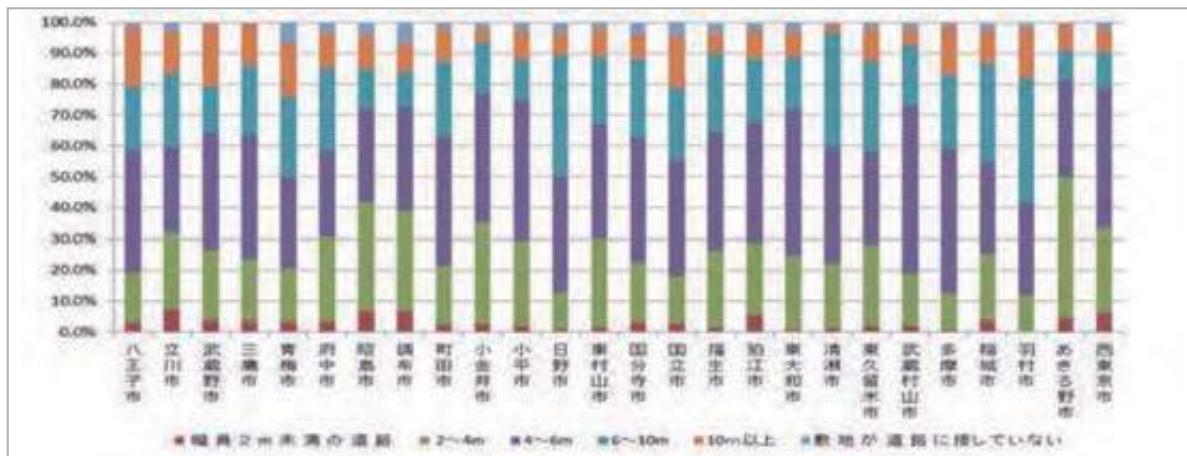
<接道状況別の空き家率（参考資料P16より抜粋）>

空き家化が進みやすい要因として、建築基準法上の接道条件が挙げられる。接道条件を満たしていない宅地は原則として建て替えができないため、空き家が放置されやすい傾向にあることが指摘されている。

多摩地域における接道状況別の空き家率についてみると、「4～6m」の接道状況での空き家率の割合が高い自治体が多い。ただし、昭島市、あきる野市では「2～4m」、稻

城市、羽村市では「6～10m」の接道状況での空き家率が高くなっている、地域特性に応じて違いがみられる。

【図17 接道状況別での空き家率（多摩・島しょ地域アンケート調査より）】



＜固定資産税の負担（参考資料P33より抜粋）＞

空き家の除却が進まない理由として、除却費用負担や心理的要因のほか、除却に伴う固定資産税負担の増加が挙げられる。住宅用地については、固定資産税の課税標準の特例措置が以下の通り行われている。この結果、空き家を除却して更地にした場合、固定資産税が最大で6倍になる可能性があり、所有者が空き家除却を進める上でディスインセンティブになっている可能性が指摘されている。

【表3 固定資産税の負担】

区分	土地利用状況と面積区分		課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地	200m <sup>2</sup> 以下の部分	課税標準となるべき価格×1/6
一般住宅用地		200m <sup>2</sup> を超える部分	課税標準となるべき価格×1/3

＜地勢的制約（参考資料P34より抜粋）＞

空き家が急傾斜地や狭小地に建てられている等、地勢的な利用条件が悪い場合、高度経済成長期の都市部のように土地利用ニーズが高かった時期にはこうした制約のある地域にもニーズがあったが、住宅の経年化が進み、土地に加え建物の利用価値が低減してくると、これを再度利用しようとするインセンティブは進みにくくなる。

【表4 地域的制約の例】

地域的制約の例
・密集市街地（狭い範囲に、敷地面積の小さい住宅が密集している）
・旗竿地（袋地から延びる細い敷地で道路に接している土地）
・がけ地・急傾斜地（建築や除却が難しい状況）

＜建築基準法による制約（参考資料P34より抜粋）＞

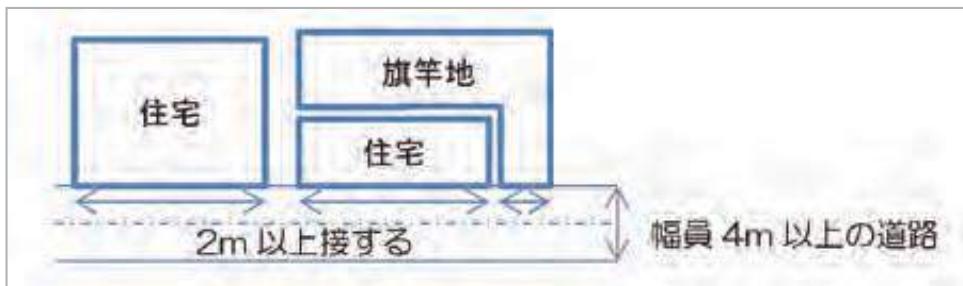
空き家の適正管理の法的制約として、建築基準法による制約が挙げられる。

現行の建築基準法第43条は、住宅は幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならないと定めている。現行建築基準法施行前に建てられた住宅の場合、建て替え時にこの条件を満たすことができない場合、解体しての新築が認められない。

すなわち、現行法施行前に狭小宅地に建てられた住宅の場合、この接道条件を満たせない限り、建て替えることができない。また、こうした狭小宅地は市街地に存在する場合が多く、空き家を除却して更地にすると、固定資産税の負担が大きくなる可能性がある。

所有者にしてみれば、新築建て替えもできず、更地にすることで税負担が増加する土地に対して投資をするインセンティブは持ちにくい。その結果、空き家は手を付けられることなく放置され、老朽化が進み易くなる。

【図18 建築基準法の接道義務（建築基準法第43条）】



【表5 参考文献中に記載のある組織の解説】

組織名	組織の解説
個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会	「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」は国土交通省において平成25年9月に設置された有識者の検討会です。少子高齢化、人口減少社会の到来を迎える中、質の高い既存の住宅ストックを活用し、多様なニーズを満たす良質な住宅を適切に選択できる市場の形成を通じた賃貸流通及び住み替えを促進することは、国民が豊かさを実感できるような住生活の向上に寄与するものと考え、個人住宅の活用のための取り組み事例の紹介や契約の枠組みを整備することにより、賃貸住宅市場の整備や住宅市場の活性化を通じた地域の活性化を図ることを検討会の目的としています。
公益財団法人日本都市センター	「日本都市センター」は、都市自治体の行財政運営に資するため、地方自治、都市経営及び都市政策に関する調査研究事業を行っている昭和34年設立の公益財団法人です。
公益財団法人東京町村自治調査会	「東京町村自治調査会」は平成24年4月より、多摩・島しょ地域の自治の振興を図り、住民福祉の増進に寄与すること目的として設立されました。市町村共同の行政シンクタンクとして、調査研究及び共同事業を行う公益財団法人です。

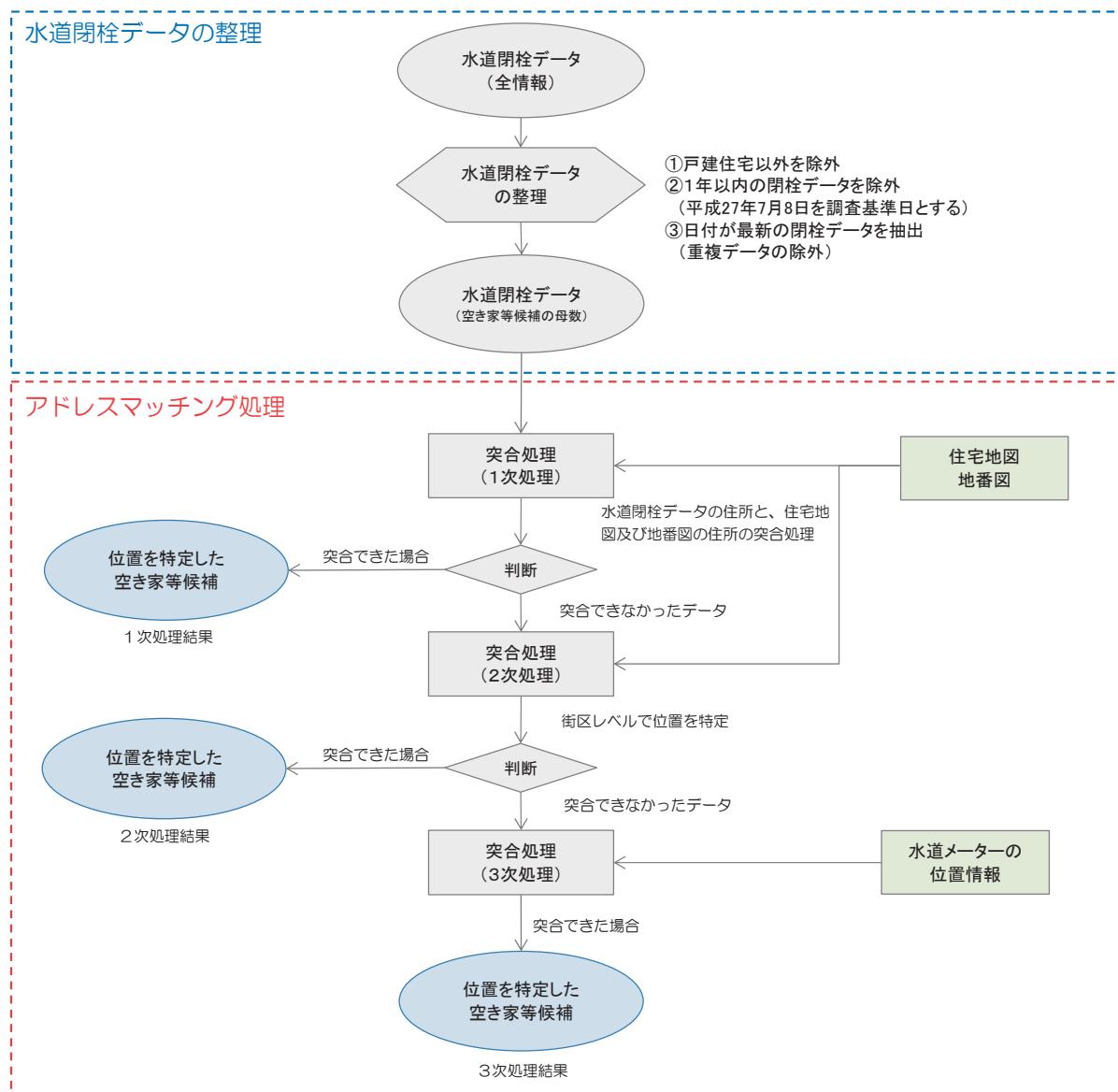
## 5. 空き家等実態調査の概要

### (1) 机上調査の手順解説

#### 1) 机上調査の概要

机上調査では、空き家等候補の位置を特定するために、収集した水道使用者情報から水道閉栓データを抽出し、そのデータと位置情報が付与された空間データ（例：地番図や住宅地図（株）ゼンリン社製）等の住所どうしを文字列で比較し突合処理を行いました。突合処理によって水道閉栓データに付与された位置情報をもとに、水道閉栓データの位置を地図上にプロットし、そのデータを現地調査用の資料として整理しました。

【図 19 空き家等候補選定処理フロー】



## 2) 水道閉栓データの整理

全 31,900 件の水道閉栓データを、以下の手順で整理し「空き家等候補母数」としました。

### i) 戸建住宅以外の除外

本調査の対象は戸建て住宅であったため、水道閉栓データが持つ属性情報を元に、マンションやアパート、公共施設等の戸建住宅でないことが明らかなデータを除外しました。

### ii) 1 年以内の閉栓情報の除外

空き家等と判断する基準の 1 つとして、「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」で、年間を通して建築物等の使用実績がないという基準があることから、基準日を設けて空き家等候補を特定する必要がありました。そのため、本調査においては、空き家等候補特定作業の開始日である平成 27 年 7 月 8 日を基準日とし、1 年以内に閉栓しているデータは、空家等特定作業の対象外としました。

### iii) 日付が最新の閉栓情報の抽出

水道閉栓データに同じ住所が 2 つ以上ある場合は、転出・転入を繰り返している可能性があると判断し、日付が最新の水道閉栓データのみを抽出しました。

上記の整理を行った結果、空き家等候補の母数は、9,516 件となりました。

## 3) アドレスマッチングによる処理

### i) 1 次処理

アドレスマッチングにより位置特定できたデータは 7,204 件でした。

それらのデータに対して、現地調査対象となる戸建住宅であるとの判定を行う必要があることから、住宅地図上で当該建物がアパートやマンション等であることが確認できたものは、調査対象外としました。

なお、戸建住宅ではないと判断できるデータの抽出においては、水道閉栓データが持つ属性情報、及び平成 25 年 9 月整備時点の住宅地図を利用して処理を行いました。

処理の結果、地図上にプロットできた 7,204 件のうち、駐車場や空き地等の戸建住宅ではないと判断したデータを除き、4,990 件を現地調査対象としました。

## ii) 2次処理

1次処理の結果、住所データどうしでの突合では地図上にプロットできなかった空き家等候補件数は2,312件でした。

水道閉栓データの住所が「○○町1-1」で、住宅地図及び地番図が「○○町1」の場合、地図上で「○○町1」に該当する箇所にある建物を現地調査対象として選定しました。「○○町1」という住所の土地に複数の建物がある場合は、すべての建物を現地調査対象としました。

なお、空き家等候補としては901件でしたが、地番が判明しないことが原因で位置特定が困難な空き家等候補については、同一街区の全ての住宅を抽出し、戸建住宅であると想定される住宅を全て調査の対象としたため、現地調査の対象は4,808件となりました。

## iii) 3次処理

2次処理の結果、住所から位置情報が確定できなかったデータについては、水道メータの位置情報を使用して現地調査対象を選定しました。水道メーターの位置情報は建物外形の外にプロットされるため、地番図の図形を重ね合わせたうえで、地番内にある全ての建物を現地調査対象としました。

なお、空き家等候補としては111件でしたが、水道メーターの位置情報と同一地番内の全ての住宅を抽出し、戸建住宅であると想定される住宅を全て調査の対象としたため、現地調査の対象は325件となりました。

## 4) 調査結果

奈良市全域の水道閉栓データをもとに空き家等候補の位置を特定した結果、空き家等候補の数量は10,123件となりました。また、各エリアの空き家等候補数及び分布状況は以下のとおりです。

【表6 調査結果】

エリア	中学校区	件数
A	都南中学校	807件
B	興東館柳生中学校、田原中学校、月ヶ瀬中学校、都祁中学校	248件
C	若草中学校、三笠中学校、春日中学校、飛鳥中学校	3,861件
D	平城西中学校、平城東中学校、平城中学校、伏見中学校、都跡中学校、京西中学校	2,819件
E	登美ヶ丘北中学校、登美ヶ丘中学校、二名中学校、富雄中学校、富雄第三中学校、富雄南中学校	2,388件
	奈良市全域	10,123件

## (2) 現地調査項目解説

### 1) 空き家等判定項目

表札や郵便受け、電気・ガスマーター、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。

【表7 空き家等判定指標項目】

項目	内容
表札	調査建物における「表札の有無」を確認
郵便受	郵便受の有無、放置郵便物の溜まり具合等を確認
電気メーター	電気メーターの動作の有無より、通電の有無を確認
ガスマーター・ガスボンベ (LPガス)	ガスマーターの動作の有無を確認 調査建物のガス供給方法がLPガスの場合、ガスボンベの有無を確認
売り貸しの表示	「移転のお知らせ」、「不動産業者等の看板・張り紙」の有無を確認
その他・特記事項	カーテンの有無、雨戸の状況、家屋の出入りが困難であるかどうか、門・扉がロックされているか、洗濯物の有無、人影の有無、室外機の作動等

### 2) 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」の4項目により行いました。

【表8 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

### 3) 建物状況調査(空き家等基礎情報)

規模、構造、用途、建て方について調査を実施しました。

【表9 建物状況調査項目】

項目	内容
規模	調査建物が「平屋」、「2階建て」、「3階建て」、「その他」のどの項目に該当するか確認
構造	調査建物の構造が「木造」あるいは「非木造」のどちらに該当するか確認
用途	調査建物が「住宅」、「併用店舗」、「非住宅」のどの項目に該当するか用途の確認
建て方	調査建物が「戸建て」、「長屋」、「その他」のどの項目に該当するか建て方の確認 ※住戸が水平方向に連なり、壁を共有するもの(テラスハウス・タウンハウス含む)は「長屋」扱い

### 4) 空き家等管理状況(劣化、環境、安全性)

空き家等の管理状況について調査を行いました。

【表10 空き家等管理状況調査項目（1）】

項目	内容
基礎	<ul style="list-style-type: none"><li>・調査建物の基礎を確認</li><li>・基礎にひび割れや不同沈下が生じているか、また基礎の腐朽・破損・変形の程度を調査</li><li>・白蟻被害発生の有無も調査</li></ul>
建物の傾斜	<ul style="list-style-type: none"><li>・調査建物の傾斜の程度を確認</li><li>・調査建物に「明らかな傾斜」がみられ、「倒壊等の恐れがある」状態であるか、あるいは「全体的に傾斜が見られる」状態、もしくは「一部に傾斜が見られる」状態であるか調査</li></ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"><li>・調査建物の屋根の状態を確認</li><li>・屋根の破損や穴の有無、損傷の程度、屋根ふき材の剥落の程度、軒裏の垂れ下がりがあるか調査</li></ul>

【表 11 空き家等管理状況調査項目（2）】

項目	内容
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査建物の外壁にひび割れや錆が発生していないか確認</li> <li>・仕上げ材の剥落・腐朽・破損の程度を確認するとともに、穴の有無を確認</li> </ul>
周囲への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査項目「建物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の総合評価として、調査建物が周囲へ及ぼす影響の有無を確認</li> <li>・敷地内における屋根の滑落や倒壊を想定</li> </ul>
開口部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査建物の開口部（ガラス・扉・枠材等）に破損、ひび割れが見られるか確認</li> <li>・破損又はひび割れが見られる場合は、損傷の程度（一部もしくは著しい損傷）についても調査</li> </ul>
塀、柵、門	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査建物の塀や柵、門に亀裂又は穴が開いていないか確認</li> <li>・亀裂や穴が見られる場合は、一部の亀裂や穴であるか、程度の大きなものであるか調査</li> </ul>
擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査建物の擁壁にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られるかまたその程度を確認</li> </ul>
屋上階段、バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査建物の屋上階段、バルコニーを確認</li> <li>・それらの腐食・破損・傾斜の程度が著しいものであるか、一部のものであるか確認</li> </ul>
看板、給湯設備、屋上水槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査建物の看板、給湯設備、屋上水槽、テレビアンテナを確認</li> <li>・それらの腐食・破損・傾斜の程度、落下の危険性を調査</li> </ul>
樹木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査建物敷地内における樹木（高・中・低木）の手入れがなされている（問題がない）か調査</li> <li>・手入れがされていない樹木が敷地外に突出しているかどうか調査</li> </ul>
雑草	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査建物敷地内における雑草の手入れがなされている（問題がない）か調査</li> <li>・手入れがされていない雑草が敷地外に突出しているかどうか調査</li> </ul>
ごみ堆積物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査建物敷地内におけるごみ堆積物の有無を確認</li> <li>・ごみ堆積物が見られる場合、それが「敷地内で堆積している」ものであるか、「敷地外まで溢れている」かの調査</li> </ul>
衛生面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査建物の衛生面について確認</li> <li>・敷地内でごみが散乱し、臭気が発生しているか、ネズミ（害獣）やハエ・蜂（害虫）が多数発生し、小動物の汚物が放置されているか調査</li> </ul>

【図20 現地調査用チェックシート】

## 奈良市空き家現地調査 チェックシート

ID	水栓番号	住所	「空き家であること」の確認・特定調査
1. 空家判定指標項目			
調査項目	指標		メモ・特記事項
表札	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無		確認できない
郵便受け	<input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっていない <input type="checkbox"/> 郵便物は溜まっている <input type="checkbox"/> ふさがれているまたは無い		
電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない		
ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない		
ガスボンベ(LPガス)	<input type="checkbox"/> ボンベ有り <input type="checkbox"/> ボンベ無		
売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無		
空き家判定			
空き家判定	<input type="checkbox"/> 居住なし <input type="checkbox"/> 空家可能性 <input type="checkbox"/> 判定困難	<input type="checkbox"/> 居住あり	
	調査2-1、調査2-2へ	調査終了(建物撮影禁止)	
空き家と判明した建物に対する調査			
■建物の写真撮影(近景・遠景)開始段階は「空き家判定」終了後です			
2-1. 建物状況調査・空家基礎情報			
調査項目	指標		メモ・特記事項
規模	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て <input type="checkbox"/> その他		確認できない
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造		
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用店舗 <input type="checkbox"/> 非住宅		
建て方	<input type="checkbox"/> 戸建て <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> その他		
■調査2-1で「その他」を選択した場合、メモ欄に選択理由を記入してください			
2-2. 空家管理状況調査: 空家管理状態			
調査項目	指標		メモ・特記事項
基礎	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部にひび割れが生じている <input type="checkbox"/> 不両立下があり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ <input type="checkbox"/> 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		確認できない
建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 全体的に傾斜している <input type="checkbox"/> 明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある		
屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 屋根ふき材の一部に剥落又はズレがある <input type="checkbox"/> 屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒轅が垂れ下がっている <input type="checkbox"/> 破損が著しい、穴が開いている		
外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ひび割れ・剥が発生しているが危険性はない <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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		
周囲への影響度	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 屋根の落下・外壁の剥落の可能性有		
開口部	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ガラス・扉・枠材等に一部破損、ひび割れが見られる <input type="checkbox"/> ガラス・扉・枠材等が欠けている、または著しく損傷している		
塀、板、門	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部亀裂または穴が開いている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂または穴が開いている		
擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる <input type="checkbox"/> ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい		
屋外階段 バルコニー	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に座卓・破損・傾斜が見られる		
看板 給湯設備 屋上水槽	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に腐食・破損・傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 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		
樹木	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 手入れ無 <input type="checkbox"/> 手入れ無で敷地外に突出している		
雑草	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 手入れ無 <input type="checkbox"/> 手入れ無で敷地外に突出している		
ごみ堆積物	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 敷地内で堆積している <input type="checkbox"/> 敷地外まで溢れている		
衛生面	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ごみが散乱し、臭気が発生している <input type="checkbox"/> ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蝶が多く発生している、汚物が放置されている		

### (3) 総合評価

「空き家等管理状況調査」を行った空き家等に対しては、建物の構造上の影響から危険度判定を行い、建物以外の構造物による影響、景観面・環境面への影響と併せて3つの視点から総合評価を行いました。

#### 1) 危険度判定

【表 12 建物の構造上の影響】

調査項目	最高点	指標	点数
建物の傾斜 (i)	100	問題なし	0
		一部に傾斜が見られる	25
		全体的に傾斜している	50
		明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	100
屋根 (ii)	50	問題なし	0
		屋根ふき材の一部に剥落又はズレがある	15
		屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている	25
		破損が著しい、穴が開いている	50
外壁 (iii)	25	問題なし	0
		ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	5
		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	15
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が著しく露出している、穴が開いている	25
周囲への 影響度(※1)	—	問題なし	—
		屋根の落下・外壁の剥落の可能性有	屋根=50 外壁=25
屋外階段 バルコニー	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる(※2)	(外壁=25)
看板 給湯設備 屋上水槽	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		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(※2)	(外壁=25)

※1：「周囲への影響度」の範囲は敷地を想定している。(例：屋根の敷地内への落下可能性⇒「問題なし」)

※2：(外壁=25)⇒双方にチェックが入った場合のみ「外壁」を25点とする。

点数の合計(T)	「建物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の各評点の合計( $= (i) + (ii) + (iii)$ )
----------	--

評価	内 容	評点の合計
A	【危険度が高く解体が必要】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	$100 \leq T$
B	【老朽化が著しい】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	$50 \leq T < 100$
C	【改修工事により再利用が可能】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	$20 < T < 50$
D	【修繕がほとんど必要ない】小規模の修繕により再利用が可能	$0 \leq T \leq 20$

## 2) 主要構造部以外の評価

### i) 建物以外の構造物で影響のあるもの

【表 13 建物以外の構造物による影響】

調査項目	指標
塀、柵、門	問題なし
	一部亀裂または穴が開いている
	大きな亀裂または穴が開いている
擁壁	問題なし
	一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる
	ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい

### ii) 衛生面・景観面・環境面からの影響

【表 14 衛生面・景観面・環境面からの影響】

調査項目	指標
樹木	問題なし
	手入れ無
	手入れ無で敷地外に突出している
雑草	問題なし
	手入れ無
	手入れ無で敷地外に突出している
ごみ堆積物	問題なし
	敷地内で堆積している
	敷地外まで溢れている
衛生面	問題なし
	ごみが散乱し、臭気が発生している
	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

## 3) 総合評価

【表 15 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】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】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】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】小規模の修繕により再利用が可能	

#### 4) 空き家等実態調査の結果

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います。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 つの中学校区の他、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 16 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

## 6. 奈良市空き家等管理データベース

### (1) データベース整備の位置付け

特措法では、施策のひとつとして、市町村が空き家に関するデータベースの整備を行うという努力義務が定められました。奈良市においても、本調査結果を活用し、空き家データを管理していくためのデータベースを整備しました。

本調査で構築したデータベースは、奈良市統合型 GIS (Geographic Information System : 地理情報システム) と連携させることで、空き家データを地図上で管理していきます。

【図 21 空き家等管理データベースのイメージ】



### (2) 空き家等管理データベースの活用

空き家等管理データベースは、実態調査によって得られた調査結果や市民等から寄せられた情報を一元管理するために構築されたもので、今後は市内の空き家等の適正管理及び利活用の促進等の施策を円滑に行うために活用します。

【図 22 空き家等管理データベースの画面イメージ】



## 7. 奈良市空き家バンク

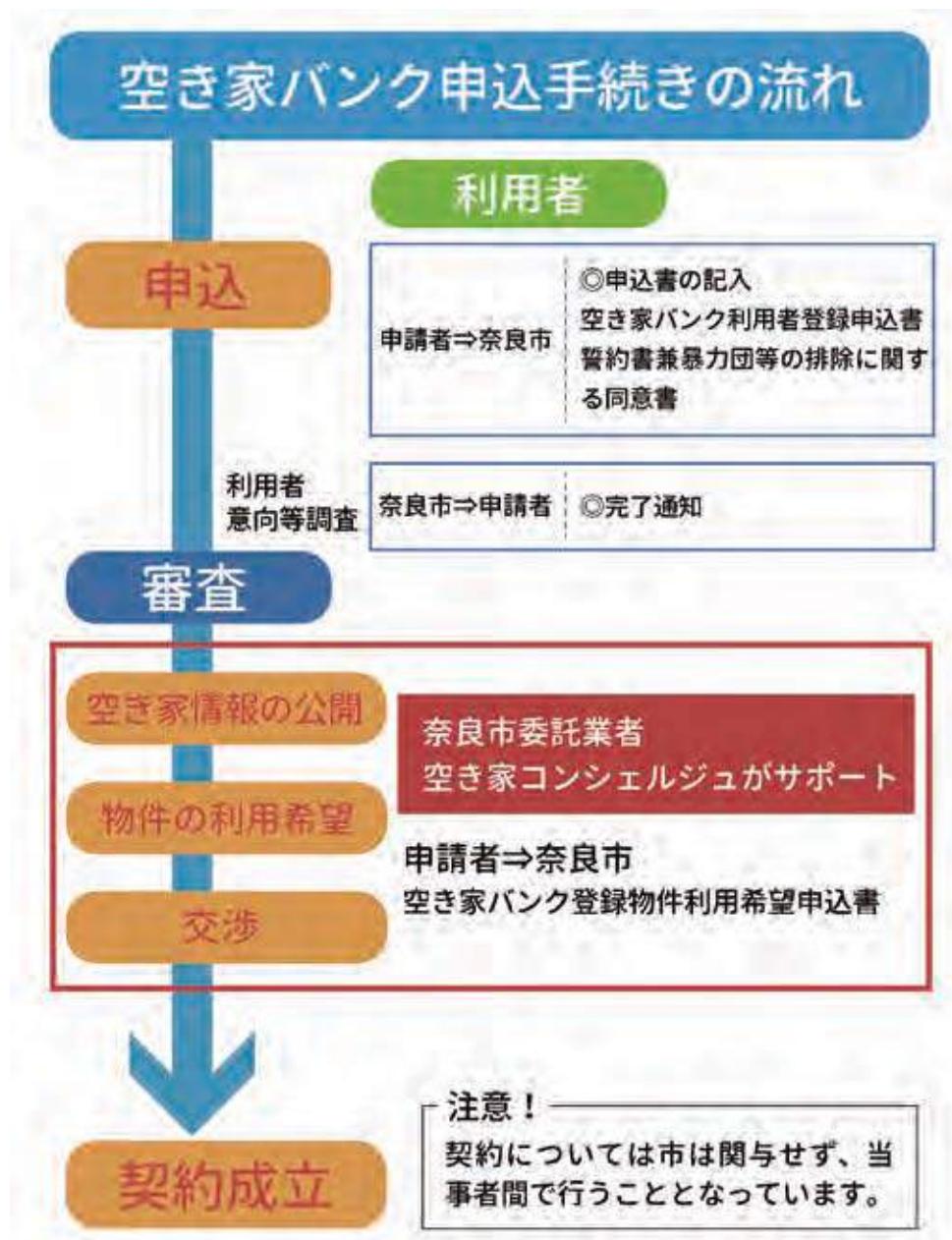
### (1) 空き家バンク申込手続きの流れ

空き家の所有者は、申込書の記入を行い奈良市へ物件の登録を申請します。申請された物件は、審査や現地調査等を経て空き家バンク物件登録台帳への登録が完了します。登録された物件が契約成立に至るまでの過程は、空き家関連専門知識を持つ市の委託業者がサポートを行います。

【図 23 空き家バンク申込手続きの流れ（所有者）】



【図 24 空き家バンク申込手続きの流れ（利用者）】



---

# **奈良市空家等対策計画**

平成28年3月

発行：奈良市市民生活部住宅課

〒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

---

