



卷末資料

巻末資料

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. 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。

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的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、周辺的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。	ア 建築物の著しい傾斜	a 基礎に不同沈下がある。	
		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	a 基礎が破損又は変形している。
		b 土台が腐朽又は破損している。	
	(イ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	a 柱、はり又は筋かいが腐朽、破損又は変形している。	
		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	a 屋根が変形している。
		b 屋根ふき材が剥落している。	
		c 軒の裏板、たる木等が腐朽している。	
		d 軒が垂れ下がっている。	
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。		
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。			
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。		
b 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。			
c 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。			
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。		
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。		
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。		
b 水抜き穴の詰まりが生じている。			
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		(写 真)	
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 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はありますが、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項の規定に基づき勸告します。

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 勸告に係る措置の内容
- 3 勸告に至った事由
- 4 勸告の責任者
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、本勸告により、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

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。

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。

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 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（ ） 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 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^2
延べ床面積 約 m^2
- (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 2 6 年法律第 1 2 7 号）第 1 4 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 2 3 年法律第 4 3 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 m²
- 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 匡利	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

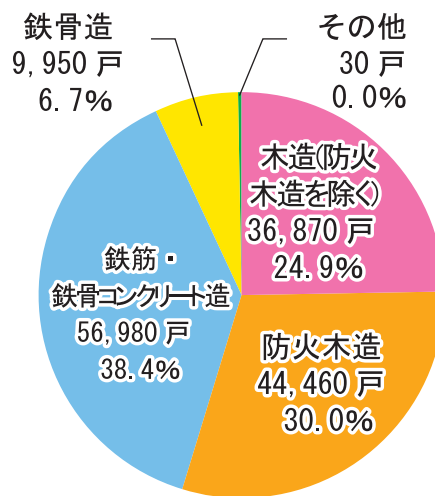
3. 奈良市の住宅及び人口関連データ

(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。

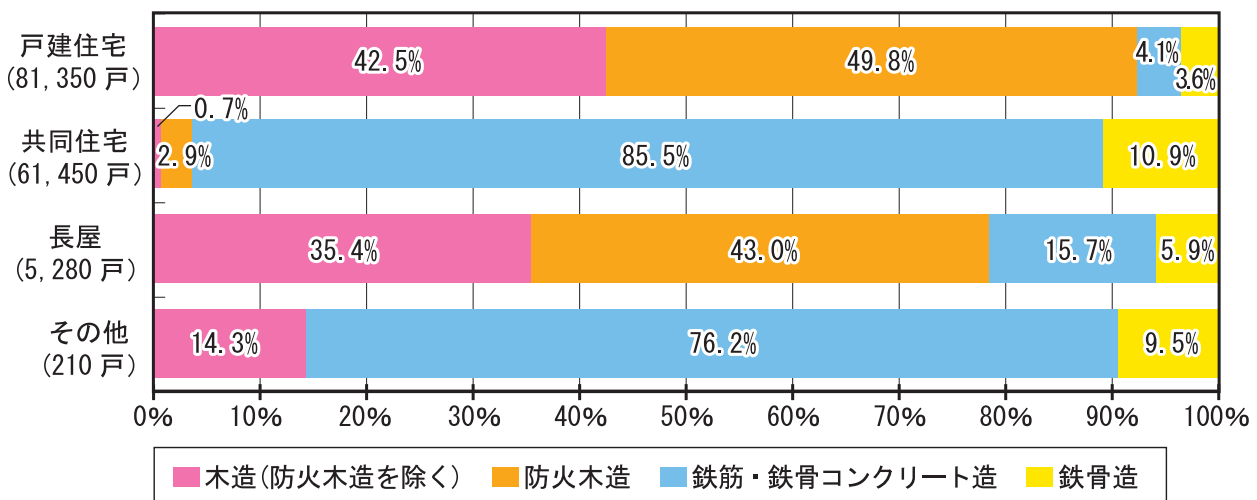
住宅の構造では、戸建住宅と長屋がともに木造、防火木造の割合が高く、共同住宅は鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が高くなっています。

【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）

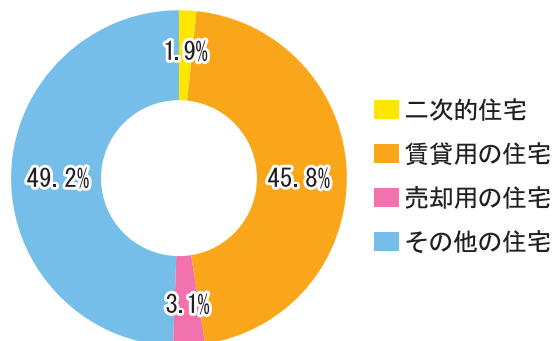
【グラフ2 奈良市の住宅の建て方別構造の割合】



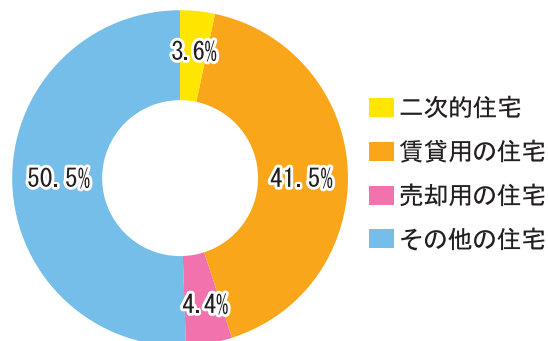
出典：「平成 25 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

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（奈良市）】



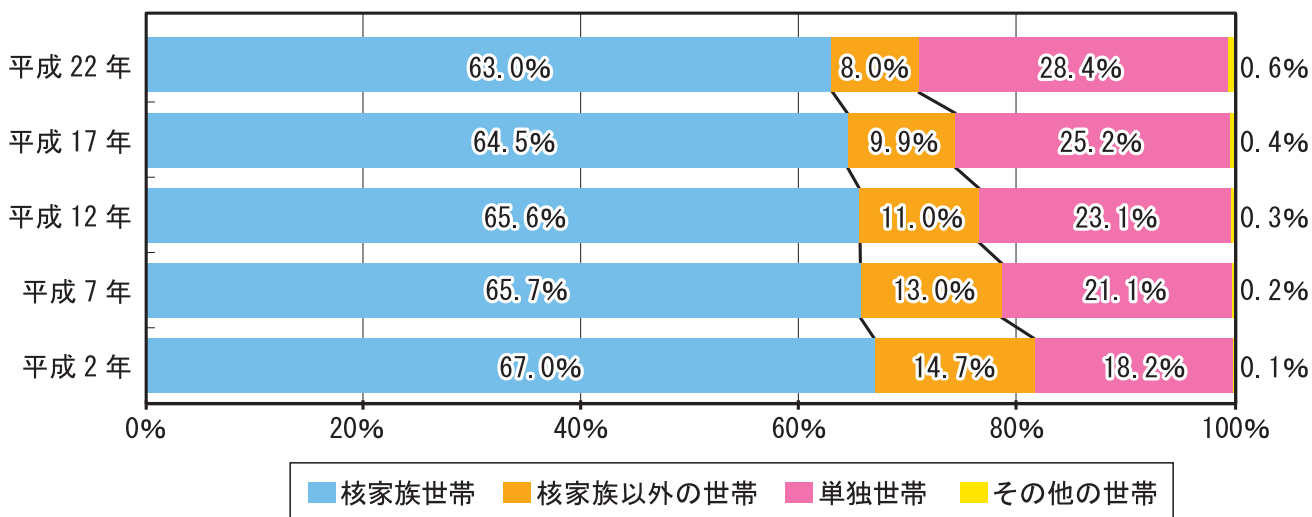
出典：「平成25年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

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

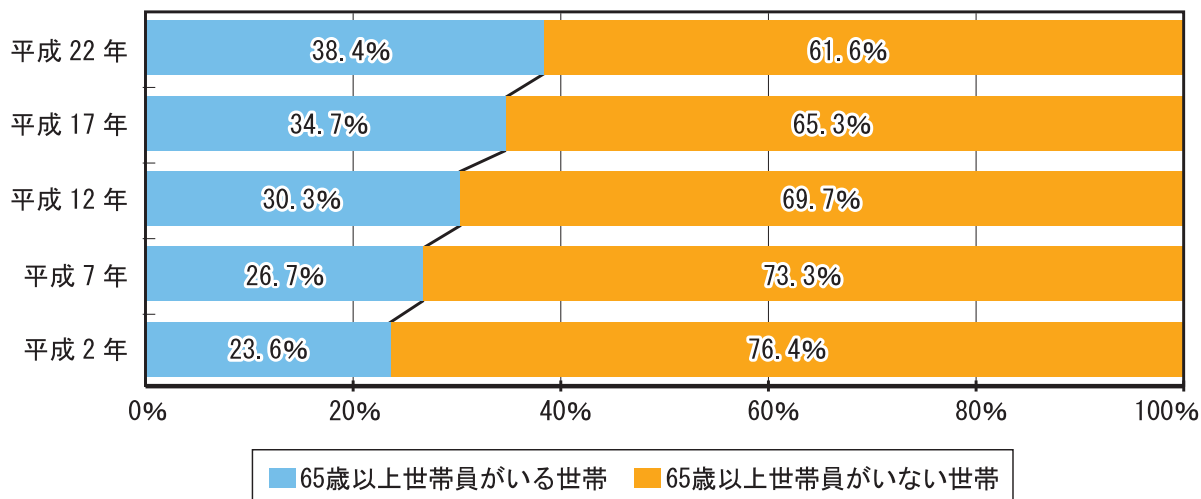
【グラフ5 家族類型別一般世帯数割合の推移（奈良市）】



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

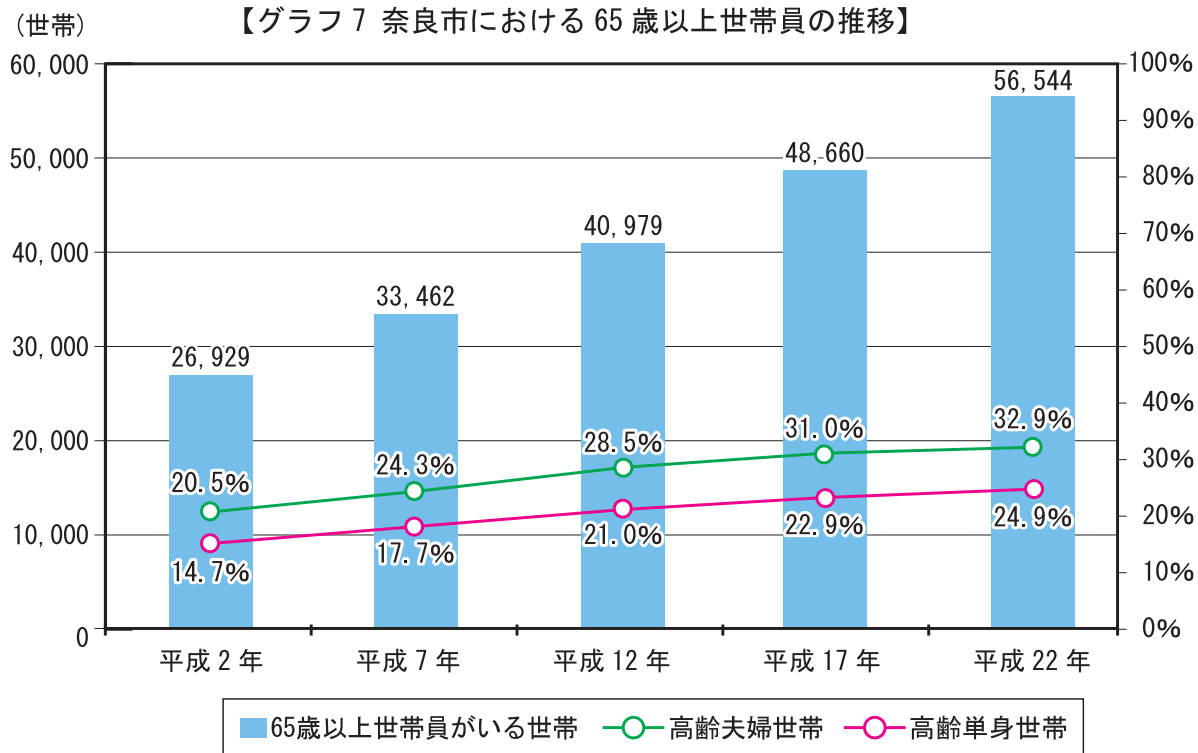
出典：平成2年～平成22年 各年国勢調査

【グラフ6 65歳以上世帯員がいる世帯・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

【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