

別添 事業報告書（完了報告添付資料）記載様式

| 事業名称   | 自己管理が困難な所有者等の適正管理支援仕組み  |
|--------|---|
| 事業主体   | 大和・町家バンクネットワーク協議会※  |
| 連携主体   | 大和・町家バンクネットワーク協議会加盟団体   |
| 事業の特徴  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・遠隔地居住または福祉施設入居などのため、自己による管理が困難な空き町家等およびその所有者を対象とした、地域まちづくり団体による建物管理手法などを検討</li> <li>・歴史的建造物（町家等）に特化した空き家等管理啓発ツール（地域まちづくり団体向け空き町家等管理マニュアル、自己管理が困難な空き町家等所有者向けのリーフレット）の作成</li> </ul> |
| 成果     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域まちづくり団体向け空き町家等管理マニュアル</li> <li>・自己管理が困難な空き町家等所有者向けのリーフレット</li> </ul>  |
| 成果の公表先 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大和・町家バンクネットワーク協議会構成団体及び活動地域</li> <li>・当協議会ホームページでの公開</li> </ul>   |

※加盟団体…まちづくり団体：13（主な活動地域は10市町村）、関係団体：11（建築・不動産の専門家団体その他）、行政：6（奈良県及び5市）

## 1. 事業の背景と目的

大和・町家バンクネットワーク協議会（以下、当協議会）では、奈良県内の空き町家等に関する情報交換及び情報共有を行い、各地区の結びつきを強めるほか、関係団体や行政などとも交流を深め、効率的に情報を発信する取り組みを行っている。地域まちづくり団体などより寄せられる声からは、管理不十分の空き町家等に対して、所有者等との連絡が思うように取れない、あるいは権利関係の複雑さや建物の著しい劣化状態などから実質的に放置された結果、解体撤去による更地化や建替えが進みつつあり、今後更なる地域資源の喪失や景観阻害などに伴うまちの魅力低下を懸念している現状が伺える。こうした状況は、空き町家等の活用を進めるにあたり、活用の目途が立つまでの間は当該建物を適正に管理していくことの必要性を示しているといえる。

このような背景から本事業は、奈良県内の歴史的町並み地区において、特に遠隔地居住や福祉施設入居などにより自己による適正管理が困難な空き町家等の所有者に対して、当該建物の活用を前提に、歴史的建造物の特徴を踏まえた適正管理を地域まちづくり団体が行うための手法や体制などについてマニュアル化し、当協議会構成団体の活動に寄与することを目的とする。

## 2. 事業の内容

### （1）事業の概要と手順

交付決定（7月4日）から事業終了までの間の事業を次の内容と手順で行った。

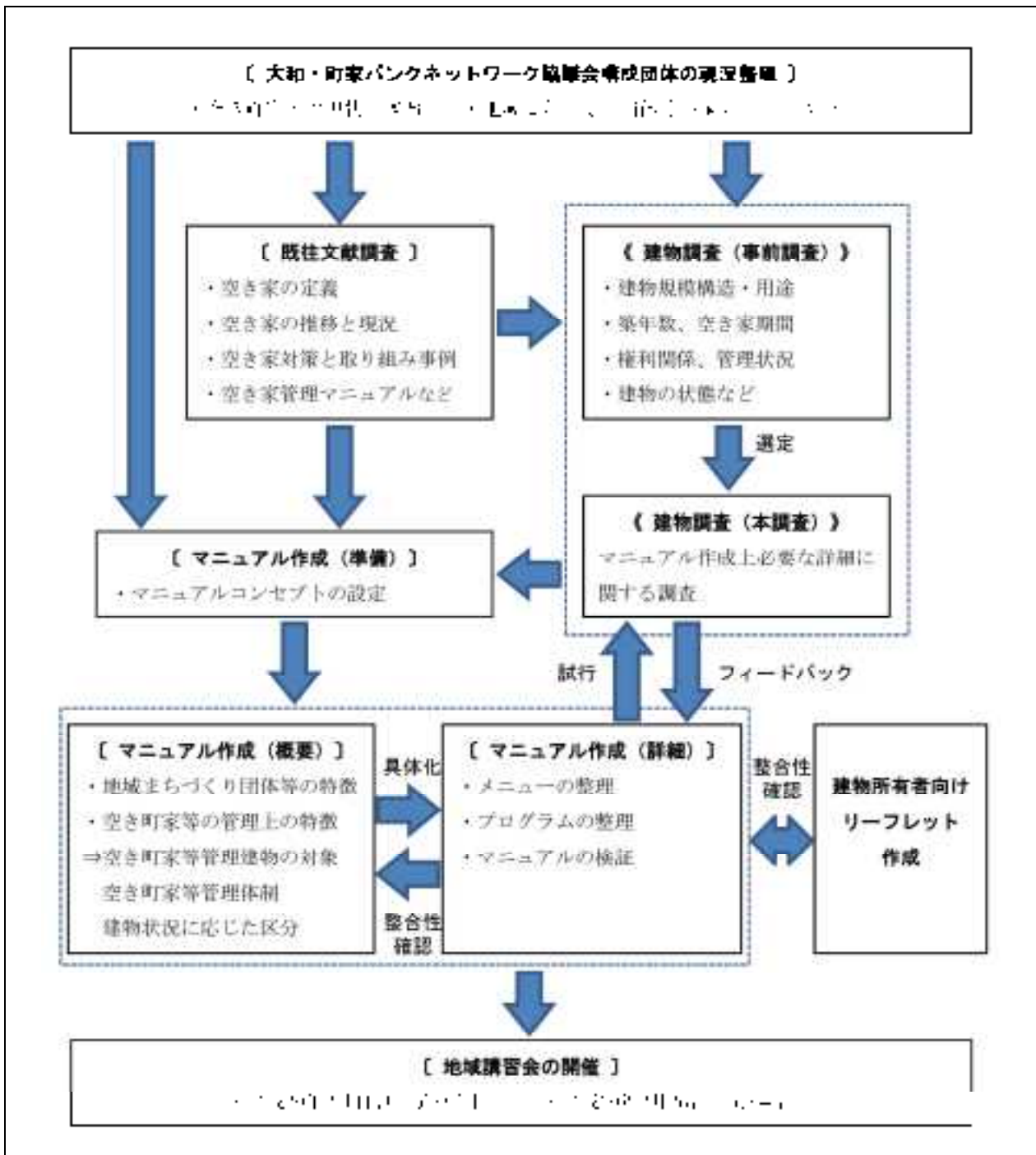
- ①遠隔地居住や福祉施設入居などにより自己で適正な管理をすることができない空き町家等所有者などに関する情報収集を行う。
- ②収集した情報から3件程度を選定し、建築士・宅建業者・不動産業者などの専門家による調査・診断の結果を踏まえて、空き町家等管理啓発ツール（地域まちづくり団体向け空き町家等管理マニュアル、自己管理が困難な空き町家等所有者向けのリーフレット）の作成を行う。なお、ツールの作成にあたっては、当協議会加盟団体所属の専門家で構成する検討会を設置し、意見を求める。

※専門家による調査・診断とは…

- I. 事前調査…登記簿などにより建物の権利関係を確認するほか、現在の管理状況や建物の状態について、関係者を対象にヒアリングを行う
- II. 本調査…敷地・建物共に立ち入り可能な物件について、可能な範囲で建物調査を行う

③歴史的建造物である町家等の歴史性や文化性を維持するための管理手法のほか、管理にあたっての注意点や予想されるリスクとその回避例、空き町家等（の所有者）へのアプローチや活用に向けた取り組み事例などについて、作成した空き町家等管理啓発ツールを教材とし、当協議会加盟団体を対象とする講習を実施する。

図1. 事業フロー



## (2) 事業の取組詳細

### ①現状の把握と調査の方法

当協議会構成団体の現況などを把握し、空き町家等管理啓発ツールを作成するにあたり、文献調査と建物調査を行った。

### ②文献調査

空き家を取り巻く状況・空き町家等の現況・建物管理手法の検討などを目的に文献調査を行った。

表 1. 参照文献一覧

| 文献名称  | 著者・編著者など   |
|---|--|
| 空き家管理マニュアル<br>～空き家管理コミュニティビジネスサポートシステム構築事業～<br>(平成 27 年 5 月)          | (一社) 大阪府不動産コンサルティング協会  |
| 空き家管理ビジネスサポートツール<br>(平成 27 年 5 月)                                     | (一社) 大阪府不動産コンサルティング協会  |
| 空き家管理マニュアル (平成 28 年 3 月)  | (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会<br>(公社) 全国宅地建物取引業保証協会<br>(一社) 大阪府不動産コンサルティング協会 |
| 空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査報告書 (平成 28 年 3 月)                          | (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会<br>(公社) 全国宅地建物取引業保証協会                          |
| 空き家対策等地域守りに関する調査研究<br>～RENOVATION 2016 新しい不動産業を目指して～<br>(平成 28 年 3 月) | (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会<br>(公社) 全国宅地建物取引業保証協会                          |
| 空き家の手帖 ～放っておかないための考え方・使い方～<br>(平成 28 年 10 月)                          | 六原自治連合会  |
| 空き家の便利帳 ～空き家のあれこれお答えします～<br>(平成 27 年 4 月)                             | 京都市都市計画局まち再生・創造推進室   |
| PDF リポート／2.空き家（放置家屋）事例<br>空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査 (平成 25 年 3 月)  | (公財) 日本住宅総合センター  |
| 建築士会等による空き家の適正な管理方策検討事業報告書 (平成 28 年 3 月)                              | (公社) 兵庫県建築士会   |
| その他：空き家管理ビジネス事業者ホームページ  |  |

調査の結果、空き町家等管理啓発ツールに盛り込むべき内容として得られた知見は次の通り。

表2. 空き町家等管理啓発ツールに盛り込むべき内容として得られた知見

| ポイント                         | 空き町家等管理啓発ツールに盛り込むべき内容  |
|------------------------------|--|
| 一般的な建物と歴史的建造物である町家等との違い      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既往文献は歴史的建造物を想定した記述がなされていない</li> <li>⇒ 歴史的建造物には構造・間取り・材料、敷地の形状と建物配置に特徴がある</li> <li>⇒ 歴史的な意匠は、デザイン性だけでなく機能的にも優れている</li> </ul>   |
| 空き町家等が放置されている要因へのアプローチ       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家問題の根本的な原因は、相続人や建物管理者が不明確な点にあり、それが放置されている要因にアプローチする視点が必要</li> <li>⇒ 地域で取り組む空き町家等管理は、建物所有者等に関する情報の掘り起こしにつながる可能性がある</li> <li>⇒ 建物所有者等へのアプローチ方法などについても言及する</li> </ul>  |
| 実施目的                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 単なる空き町家等の管理を目的とするわけではない</li> <li>⇒ 空き町家等の管理を通じて、地域資源である歴史的建造物の保存・活用を目指すとともに、希薄化している地域との繋がりなどを再構築することに真の目的がある</li> </ul>   |
| 対象建物                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き町家等であればすべてが管理対象という訳ではない</li> <li>⇒ 建物の現況を確認し、将来的に活用の可能性があると判断できた建物を対象とする</li> <li>⇒ 建築士や不動産事業者など専門家の目による見極めが大切である</li> </ul>  |
| 事業主体である地域まちづくり団体の組織規模と業務実施体制 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業主体に想定している地域まちづくり団体の多くは小規模組織であり、活動対象エリアも限定的であることから取り扱う物件数は少ない</li> <li>⇒ 事業主体が運用管理者と作業従事者を兼ねる体制が、組織内での意図伝達や情報共有などに関するリスクも少なく、望ましい</li> </ul>   |
| 業務費用の考え方                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 想定される取扱い物件数が非常に少ない</li> <li>・ 費用を払ってまで空き家管理を希望する人は非常に少ない</li> <li>⇒ 空き町家等の管理だけで事業は成立しないが、地域まちづくり団体の収入源確保のひとつとして取り組むことは有効である</li> </ul>  |
| 管理作業項目                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歴史的町並み地区の特性上、間口が狭く奥行きが深い敷地形状や、隣戸との間隔の狭さなどから、主屋の奥に配されていることの多い中庭や、はなれ・蔵などの状態を敷地の外から確認することが出来ない</li> <li>⇒ 空き町家等管理作業は敷地内・建物内に立ち入ることを基本とする</li> <li>・ 歴史的建造物では築年数が非常に古いことなどから、基本的な作業項目とすることが出来ないものがある</li> <li>⇒ 水廻りについては給排水設備に支障のないことが確認された上で、依頼者からの要望があった場合に実施するオプション項目とする</li> </ul> |
| 既往マニュアルの内容・構成                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既往マニュアルは、汎用性が高い一方で内容が非常に事細かい</li> <li>⇒ 地域の実情・建物の状態・権利関係・所有者からの要望のほか、各団体の活動内容や規模体制などを踏まえて、各団体がそれぞれに使いやすいカスタマイズして運用されることを想定する</li> <li>⇒ 空き町家等管理啓発ツールに掲載する内容は、地域まちづくり団体が空き町家等の管理を行う上での基礎的な事項に留める</li> </ul>  |

### ③建物調査

#### 【③－１：調査の手順】

地域まちづくり団体や建物所有者等の意向などを把握するために、次の手順で建物調査を実施した。

表 3. 建物調査の手順

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 調査準備 | ①調査項目の検討                           |
|      | ②空き町家等情報収集シートの作成                   |
| 事前調査 | ③協議会に加盟する地域まちづくり団体への情報提供の呼びかけ      |
|      | ④収集した情報を基に権利関係の調査                  |
|      | ⑤可能な限りの現地確認と所有者などへのヒアリング           |
| 本調査  | ⑥作成するマニュアルの検証作業を目的とする調査（対象建物：3件程度） |

#### 【③－２：事前調査の概要】

事前調査では、空き町家等管理啓発ツールを作成するにあたり、当協議会に加盟する地域まちづくり団体に対して情報提供の依頼を行った。

調査の概要は次の通り。

表 4. 事前調査の目的と調査の対象や項目など

|                    |  |                                      |
|--------------------|--|--------------------------------------|
| 調査目的               | 今回事業で対象とする空き町家等の条件に該当する物件情報の収集   |                                      |
| 調査対象               | 当協議会に加盟する地域まちづくり団体（全13団体）  |                                      |
| 今回事業で対象とする空き町家等の条件 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・協議会に加盟する団体の活動地域に立地する建物であること</li> <li>・町家等の歴史的建造物であること</li> <li>・建物所有者が遠隔地に居住または福祉施設に入居していること</li> <li>・所有者自身による管理が困難な建物</li> </ul> |                                      |
| 調査項目               | 区分   | 内容                                   |
|                    | 建物情報   | 建物名称と所在地、建物の構造と規模、空き家の期間と荷物の有無、建物の状況 |
|                    | 所有者情報  | 氏名・年齢・現住所、建物への訪問頻度、建物へ足が遠のいている理由     |
|                    | 建物管理者情報  | 管理者氏名または団体名、所有者との関係、建物への訪問頻度、建物管理状況  |
| 調査方法               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各地域まちづくり団体に対して空き町家等情報収集シートを送付</li> <li>・回答のあった物件情報については、登記事項証明書（土地・建物）による権利関係を確認するほか、可能な限りの現地確認と所有者等へのヒアリングを実施</li> </ul>          |                                      |

表5. 事前調査結果のまとめ

| 調査項目                  | 回答数   |             |                       |                  |
|-----------------------|---|-------------|-----------------------|------------------|
| 収集した建物<br>情報件数        | 15 件  | 有効回答：13 件   | 橿原市                   | 今井町：2 件 八木町：2 件  |
|                       |   |             | 五條市                   | 新 町：1 件 本 町：1 件  |
|                       |   |             | 宇陀市                   | 下 本：1 件 元松山：1 件  |
|                       |   |             | 大和高田市                 | 南本町：1 件          |
|                       |   |             | 大和郡山市                 | 柳 : 1 件 南郡山町：1 件 |
|                       |   |             | 桜井市                   | 桜 井：2 件          |
|                       | 無効回答：2 件  | いずれも非歴史的建造物 |                       |                  |
| 構造規模                  | すべて木造2階建  |             |                       |                  |
| 空家期間                  | ～4年：1 件 5～10年：4 件 11～15年：2 件 16～20年：1 件<br>その他：1 件（準空き家） 無回答：4 件  |             |                       |                  |
| 荷物の有無                 | 多い：3 件 少ない：4 件 無い：2 件 不明：1 件 無回答：3 件  |             |                       |                  |
| 建物の状況<br>※複数回答可       | ガラス割れ：2 件 瓦の落下：4 件 壁の崩落：3 件 建物傾斜：5 件<br>その他：5 件（雨漏り、塀の崩落、桁の垂れ等） 無回答：2 件   |             |                       |                  |
| 所有者<br>現住所            | 東北地方  | 山形県         | 山形市：1 件               |                  |
|                       | 関東地方  | 東京都         | 23 区内：3 件             |                  |
|                       |   | 神奈川県        | 川崎市：1 件               |                  |
|                       | 四国地方  | 不 明：1 件     |                       |                  |
|                       | 中部地方  | 三重県         | 名張市：1 名               |                  |
|                       | 近畿地方  | 大阪府         | 吹田市：1 件 富田林市：1 件      |                  |
|                       |   | 兵庫県         | 神戸市：1 件               |                  |
|                       |   | 京都府         | 京都市伏見区：1 件 京都市左京区：1 件 |                  |
|                       |   | 和歌山県        | 橋本市：1 件               |                  |
|                       |   | 奈良県         | 橿原市：2 件 桜井市：1 件       |                  |
| 所有者による<br>建物訪問頻度      | 月1回程度：1 件 年2回程度：3 件 年1回程度：3 件、<br>不 明：2 件 その他：1 件（準空き家） 無回答：3 件   |             |                       |                  |
| 建物へ足が<br>遠のいている<br>理由 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・親族と疎遠になっている</li> <li>・遠隔地に居住している</li> <li>・福祉施設に入居している</li> <li>・相続問題で売買できず</li> <li>・近隣住民トラブルを抱える</li> <li>・遠隔地居住＋高齢のため</li> <li>・通う必要性を感じていない</li> <li>・準空き家居住者（所有者）親族が海外に居住</li> </ul> |             |                       |                  |

表6. 事前調査結果一覧

| 建地 No | 建地名称       | 本調査の可否 | 可否の理由            | 所在地                 | 建地規模 |     |    |    |      | 耐震力有無 |    | 耐震力の状況：事前調査時 <sup>1)</sup> |    |        |      |      |       |       | 備考 |                      |   |                   |
|-------|------------|--------|------------------|---------------------|------|-----|----|----|------|-------|----|----------------------------|----|--------|------|------|-------|-------|----|----------------------|---|-------------------|
|       |            |        |                  |                     | 延床   |     | 階数 |    |      | 重要度   | 多い | 少ない                        | 無い | ガラスの割れ | 互の落下 | 壁の歪み | 梁物の傾き | 柱物の傾き |    | その他                  | 画像記述  |                   |
|       |            |        |                  |                     | 本建   | 非本建 | 1層 | 2層 | 3層以上 |       |    |                            |    |        |      |      |       |       |    |                      |   |                   |
| 1     | A区所有<br>蔵  | ○      | 調査協力可との回答あり      | 藤原市<br>中井町          | 1    |     |    | 1  |      | 1年    | 1  |                            | 1  | 1      | 1    |      |       |       |    |                      |   | 30坪程度<br>-内部物品整理中 |
| 2     | B区所有<br>町家 | ○      | 調査協力可との回答あり      | 藤原市<br>中井町          | 1    |     |    | 1  |      | 約15年  | 1  | 1                          | 1  | 1      | 1    |      |       |       |    |                      |   |                   |
| 3     | C区         | ○      | 調査協力可との回答あり      | 玉藻町<br>新町           | 1    |     |    | 1  |      | 2年    | 1  |                            |    |        |      | 1    |       |       |    | 1                    | 全体的に痛み  |                   |
| 4     | D区         | =      | 取壊内二階建て<br>つかず   | 玉藻町<br>本町           | 1    |     |    | 1  |      | 20年   | 1  |                            |    |        |      | 1    |       |       |    |                      |   |                   |
| 5     | E区所有<br>住宅 | =      | 取壊内二階建て<br>つかず   | 宇治町<br>大字院下本        | 1    |     |    | 1  |      | 約10年  | 1  |                            |    |        |      | 1    |       |       |    |                      |   |                   |
| 6     | F区所有<br>住宅 | =      | 建物調査者の<br>状況から判断 | 宇治町<br>大字院<br>船堂元杉山 | 1    |     |    | 1  |      | 約10年  | 1  |                            |    |        |      | 1    |       |       |    |                      |   |                   |
| 7     | G区所有<br>住宅 | =      | 歴史的建造物ではない       | 藤原市<br>北島寺町         | 1    |     |    | 1  |      |       |    |                            |    |        |      |      |       |       |    |                      |   |                   |
| 8     | H区所有<br>住宅 | △      | 屋根とアリン<br>プのみ可   | 藤原市<br>八木町          | 1    |     |    | 1  |      |       |    |                            |    |        |      |      |       |       |    |                      |   |                   |
| 9     | I区所有<br>住宅 | ×      | 歴史的建造物ではない       | 藤原市<br>山之坊町         | 1    |     |    | 1  |      |       |    |                            |    |        |      |      |       |       |    |                      |   |                   |
| 10    | J区別        | =      | 調査協力不可との回答あり     | 大和郡高市町<br>高本町       | 1    |     |    | 1  |      | 8年    |    |                            |    |        |      |      |       |       |    | 1                    | 裏の早稲田は割れが酷く、崩落予定                                |                   |
| 11    | K区所有<br>町家 | ○      | 調査協力可との回答あり      | 大和郡山形町<br>御         | 1    |     |    | 1  |      |       |    |                            |    |        |      |      |       |       | 1  | 中庭の隅が破損している          |   |                   |
| 12    | L区所有<br>町家 | ×      | 調査協力不可との回答あり     | 大和郡山形町<br>南新山町      | 1    |     |    | 1  |      |       |    |                            |    | 1      |      |      |       |       | 1  | 軒中央の割れにより、2階床一面に傾きあり |   |                   |
| 13    | M区         | ×      | 取壊内二階建て<br>つかず   | 藤原市<br>藤井           | 1    |     |    | 1  |      | 約11年  |    | 干渉                         |    |        |      |      |       |       | 1  | 比較的良好                | 大正2年～30年頃の<br>高層築物の意匠の<br>残存が残っている。<br>登記上は9代目。 |                   |
| 14    | N区         | =      | 建物調査者の<br>状況から判断 | 藤原市<br>藤井           | 1    |     |    | 1  |      | 築造年   | 1  |                            |    |        |      |      |       |       |    |                      |   |                   |
| 15    | O区         | =      | 取壊されること<br>が決まった | 藤原市<br>八木町          | 1    |     |    | 1  |      |       |    |                            |    |        |      |      |       |       |    |                      |   |                   |

|          |            | 基本情報           |              |                          |      |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 調査内容                |  |  |                    |                              |        |   |  |
|----------|------------|----------------|--------------|--------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|--|--|--------------------|------------------------------|--------|---|--|
| 建物<br>No | 建物名称       | 本調査<br>の<br>可否 | 可否の理由        | 所在地                      | 年数   | 建物規模             |                  |                  |                  |                  |                  | 建物への目がどの<br>くらい強いのか | 備考   | 管理<br>者<br>氏名  | 所有者<br>との<br>関係    | 建物利用<br>状況                   | 建物管理状況 |   |  |
|          |            |                |              |                          |      | 1<br>階<br>面<br>積 | 1<br>階<br>延<br>床 | 2<br>階<br>面<br>積 | 2<br>階<br>延<br>床 | 3<br>階<br>面<br>積 | 3<br>階<br>延<br>床 |                     |  |  |                    |                              |        | その他   | 自治<br>体<br>指定                              |
| 1        | A氏所有<br>倉庫 | ○              | 調査協力可との回答あり  | 山形県<br>山形市               | 33歳代 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 現状と維持になっている。   | 親から相続したが、遠方居住のため、平常の管理ができていない。<br>老朽化が進んでいる為、売却意も高く、今後、売却、売却など使途を検討している。 |                    |                              |        | 現在、検討中  |  |
| 2        | B氏所有<br>町家 | ○              | 調査協力可との回答あり  | 大塚町<br>秋田県               | 33歳代 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 購入したが、近隣住居とのトラブルで取得を断念した経験があり。                                       |  | NPO                | 活用を模索されている                   |        | イベントでの活用の為、募集あり。建物の保全に努めている                                       |  |
| 3        | C邸         | ○              | 調査協力可との回答あり  | 和歌山県<br>御本市              | 33歳代 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     |  |  |                    |                              |        |   |  |
| 4        | D邸         | ×              | 調査内に調査つかず    | 大塚町<br>宮田町               |      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     |  |  |                    |                              |        |   |  |
| 5        | E氏所有<br>住宅 | ×              | 調査内に調査つかず    | 奈良県<br>平井町<br>大平町        |      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 不明   | 遠くに暮らしているため、あまりにも手が届かない  |                    | なし                           |        |   |  |
| 6        | F氏所有<br>住宅 | ×              | 建物関係者の状況から判断 | 奈良県<br>平井町<br>大平町        |      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 親戚間ではよく集まる場所であるが、それ以外ではあまり集まらず、中絶を再考しているが、相続関係がクリアできていないため、売却を検討している |  | なし                 |                              |        |   |  |
| 7        | G氏所有<br>住宅 | ×              | 歴史的建造物ではない   | 東京都<br>大田区               |      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 通称地蔵社  |  |                    |                              |        |   |  |
| 8        | H氏所有<br>住宅 | △              | 電線とアンテナのみ可   | 奈良県<br>春日井町<br>八木町       | 30歳代 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 福祉施設に入院  | 所有者の他からの情報   |                    |                              |        |   |  |
| 9        | I氏所有<br>住宅 | ×              | 歴史的建造物ではない   | 東京都<br>江戸川区              |      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 通称地蔵社  |  |                    |                              |        |   |  |
| 10       | J邸         | ×              | 調査協力不可との回答あり | 奈良県<br>大和郡<br>本町         |      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 平成22年に買取りの協議中、神戸に転居  |  |                    |                              |        |   |  |
| 11       | K氏所有<br>町家 | ○              | 調査協力可との回答あり  | 京都府<br>京都市<br>伏見区        |      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 通称地蔵社+高野のため  |  | 個人                 | 個人<br>近隣の<br>建物を<br>持っている    | 不定期    | 今年に入ってNPOが受け付け・運営などを代行。毎週のイベント利用も不定期で実施                           |  |
| 12       | L氏所有<br>町家 | ×              | 調査協力不可との回答あり | 東京都<br>台東区<br>神田区<br>日暮野 |      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 通称地蔵社のため   |  | 民間法人               | 近隣居住者<br>近隣の<br>建物を<br>持っている | ほぼなし   | 特になし  |  |
| 13       | M邸         | ×              | 調査内に調査つかず    | 京都府<br>京都市<br>左京区        | 33歳代 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 不明   | 自治会役員より、自治会名義に登記の譲渡先へ手紙を送り、最終的な持ち主の譲渡と、譲渡したい旨を伝えるも返答を待たず                 |                    | なし                           |        |   | 管理されているかどうかは不明。外観等は今のところ良好。中庭の修繕は管理されていない。 |
| 14       | N邸         | ×              | 建物関係者の状況から判断 | 奈良県<br>桜井市               | 30歳代 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     | 調査中  | 所有者には保護観察がついている  | 株式会社<br>福祉施設<br>運営 | 所有者親<br>戚(本調査<br>者)からの<br>委託 |        | 自治会の社選りと選出  |  |
| 15       | O邸         | ×              | 活用されることになった  | 奈良県<br>橿原市               |      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     |  |  |                    |                              |        | ゲストハウスとしての利用が決定した所有者・利用事業者・NPOで管理し、自由な改装・活用が可能。改修のための調査として希望を受け取る |  |



【③－３：本調査の概要】

本調査では、空き町家等の敷地内・建物内に立ち入り、建物の状態などを確認するとともに、空き町家等管理作業の実地による検証作業を行った。

なお、本調査対象物件の選定については後述の検討会で意見を求め、次の基準によって5件の空き町家等を選定した。

調査の概要は次の通り。

表 7. 本調査対象物件の選定基準・選定物件・選定理由

|            |   |                |   |  |
|------------|---|----------------|---|--|
| 選定基準       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物所有者が遠隔地に居住または福祉施設に入居している</li> <li>・敷地内および建物内の調査が可能</li> <li>・建物所有者が現在の空き家状態をどうにかしたいと考えている</li> <li>・建物所有者などと地域まちづくり団体との信頼関係がある</li> </ul> |                |   |  |
|            | 大分類   | 小分類            | 建物名   | 選定理由   |
| 選定物件       | 遠隔地居住   | 物理的距離感         | A氏所有蔵                                       | ・所有者は山形県に居住しており、日頃の建物管理が出来ない                               |
|            |   | 年齢的（身体的）距離感    | K氏所有町家                                      | ・所有者の居住地は京都市伏見区であり、比較的近距离に居住しているが、高齢のため、頻繁に建物管理に訪れることが出来ない |
|            | 福祉施設入居  | 認知症            | H氏所有住宅                                      | ・建物所有者に認知症の症状があり、約6年前に所有者が福祉施設へ入居後は放置状態となっているため、建物内の状況は不明  |
|            | その他   | 近隣トラブル（心理的距離感） | B氏所有町家                                      | ・所有者の居住地は大阪府吹田市であり、比較的近距离に居住しているが、近隣トラブルにより、建物管理に訪れることが難しい |
| 調査協力可能との回答 |   | C邸             | ・「遠隔地居住・福祉施設入居」の条件は満たさないが、所有者から調査協力可能との回答あり |  |

※本調査対象物件候補に準空き家が含まれていたが、当該建物関係者の状況から調査対象外とした

表 8. 本調査の概要

| 建物名    | 調査の様子   | 調査概要  |
|--------|---|---|
| A氏所有蔵  |    | <p>《主な建物の構造・規模》<br/>蔵：木造2階建 倉庫：木造平屋建</p> <p>《建物の状態》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 樋の破損や瓦の一部崩落について、近隣からの連絡を受けて応急処置を実施</li> <li>・ 柱・梁などの構造体に著しい傷みは見られない</li> <li>・ 今回を契機に地域まちづくり団体と活用に向けた取り組みを始めた</li> </ul>   |
| K氏所有町家 |    | <p>《主な建物の構造・規模》<br/>主屋：木造2階建 はなれ：木造2階建<br/>蔵：木造2階建</p> <p>《建物の状態》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 雨漏りの形跡や一部土壁の崩落などが見られるが、柱・梁などの構造体に著しい傷みは見られない</li> <li>・ これまでは鍵を預かる隣人による不規則の出入りがあり、現在は地域まちづくり団体による短期の活用やそれに伴う清掃活動などが行われ始めている</li> </ul>                                   |
| H氏所有住宅 | <p>所有者親類への<br/>電話ヒアリングのみ</p> <p>※建物調査未実施</p>  | <p>《主な建物の構造・規模》<br/>主屋：木造2階建</p> <p>《建物の状態》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物所有者に認知症の症状あり ※土地所有者は別</li> <li>・ 約6年前に所有者が福祉施設へ入居後は放置状態となっており、建物内の状況は不明</li> <li>・ 近隣からの苦情を受け、NPO団体に対応を依頼した</li> <li>・ 親類とは縁遠く、将来の相続後に課題あり</li> </ul>  |
| B氏所有町家 |  | <p>《主な建物の構造・規模》<br/>主屋：木造つし2階建</p> <p>《建物の状態》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 雨漏り、一部土壁の崩落、建具の破損が見られる</li> <li>・ 昔ながらの間取りをほぼそのまま残している</li> <li>・ 近隣トラブルにより本格活用の目途は立っていないが、地域まちづくり団体による短期の活用や、それに伴う清掃活動などが行われている</li> </ul>  |
| C邸     |  | <p>《主な建物の構造・規模》<br/>主屋：木造つし2階建</p> <p>《建物の状態》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 荷物整理はシルバー人材センターに依頼</li> <li>・ 荷物整理の際に土壁の崩落や柱のヒビを発見</li> <li>・ 所有者が月1～2回訪問するも、建物管理に不安あり</li> <li>・ 有償管理の予定なし（無償管理は有難いが気を遣う）</li> <li>・ 所有者自身による活用の予定はないが、地域まちづくり団体によるイベント利用などには前向き</li> </ul> |

#### ④空き町家等管理啓発ツールの作成等

##### 【④－１：検討会の設置】

空き町家等管理啓発ツールを作成するにあたり、検討会を設置した。

検討会では、前述の文献調査と建物調査を踏まえて作成した空き町家等管理啓発ツール（「空き町家等管理マニュアル」と「建物所有者向けリーフレット」）の案に対して、当協議会加盟団体に所属する不動産・建築・まちづくりの各専門家から意見を求め、地域まちづくり団体が将来活用を前提とした空き町家等の管理を行う上での特徴や留意点、管理体制や具体的な作業手順などの検討を行った。

検討会の概要は次の通り。

表 9. 検討会の構成

| 所 属     |                         | 氏 名   |
|---------|-------------------------|-------|
| 検討会メンバー | 公益社団法人 奈良県宅地建物取引業協会     | 木村 利己 |
|         | 公益社団法人 全日本不動産協会奈良県本部    | 八伏 秀治 |
|         | 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会奈良県支部  | 小西 克美 |
|         | 特定非営利活動法人 空き家コンサルジュ     | 有江 正太 |
|         | 一般社団法人 奈良県建築士会          | 米村 博昭 |
|         | 公益社団法人 奈良まちづくりセンター      | 藤野 正文 |
| 事務局     | 大和高田本町・市町地区まちづくり協議会     | 浦野 聡  |
|         | 特定非営利活動法人 八木まちづくりネットワーク | 太田 隆司 |
|         | 特定非営利活動法人 くらす           | 何左 昌範 |

※順不同・敬称略

表 10. 空き町家等管理啓発ツールを作成するにあたって重視した点

| 重視した点                           | 検討内容   |
|---------------------------------|--|
| 町家等歴史的建造物への特化                   | 一般的な建築が対象の既出マニュアルとの差別化を図る                            |
| 空き町家等活用の用途がつくまでの間、適正に管理することの必要性 | 管理不十分な空き町家等についても、地域まちづくり団体の意識は「適正管理」より「活用」に向きがちである   |
| 「遠隔地居住または福祉施設入居など」の定義           | 高齢や身体的制約などが原因で近隣居住でも移動が困難な人や、準空き家居住者も対象に含む           |
| 地域まちづくり団体が空き町家等管理に取り組む意義や必要性    | 地縁や知縁を活かしながら、行政との協働も比較的容易なため、地域や所有者等の窓口・受け皿となり得る     |
| 空き町家等所有者との連絡方法など                | 所有者の建物訪問時や、第一義的な管理人などを介して積極的なアプローチを心がける              |
| 敷地内・建物内で管理作業を行う際に想定されるリスクとその回避策 | 地域特性上、間口が狭く奥行きが深い敷地形状や、隣戸との間隔の狭さなどにより、外部からのみの建物管理は困難 |
| 単に空き町家等を管理することが主目的ではない          | 所有者の資産を有益なものとして維持し、地域の歴史的・文化的資源を「次につなぐ」ことが本質的な目的である  |
| マニュアルの読みやすさ・使い易さ                | 地域の実情に合わせたカスタマイズを想定し、空き町家等管理業務に関する基礎的事項を幅広く簡潔に掲載する   |

表 1 1. 検討会の概要

|                      |   |   |  |
|----------------------|---|---|--|
| <p>第 1 回<br/>検討会</p> | <p>日 時：平成 28 年 8 月 26 日（金）13:00～15:00<br/>場 所：丸和不動産（アパマンショップ西大寺店）5 階会議室</p> | <p>【空き町家等管理啓発ツールに反映した内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象を町家等に特化し、一般住宅との違いを明確にする</li> <li>・空き町家等に関わる様々な立場がある中で、地域まちづくり団体が空き町家等管理を行う意義を明確にする</li> <li>・単なる作業手順書とならぬよう、管理前後の事例を掲載する</li> <li>・建物が「古い」と「傷んでいる」とでは、その意味合いが異なることを示す など</li> </ul>  |  <p>第 1 回検討会の様子</p>   |
| <p>第 2 回<br/>検討会</p> | <p>日 時：平成 28 年 10 月 7 日（金） 15:00～17:00<br/>場 所：大和信用金庫 八木支店 3 F 会議室 2</p>    | <p>【空き町家等管理啓発ツールに反映した内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家管理を究めるのではなく、素人が出来る範囲で行う</li> <li>・単独のビジネスとしては成立しないが、収益事業として地域まちづくり団体が取り組む意義を示す</li> <li>・様々な業種の専門家との連携の大切さを示す</li> <li>・業務に関わる人の熱意と積極性が不可欠であることを示す</li> <li>・外部不経済や、建物活用に向けたコスト情報を盛り込む</li> <li>・空き町家等に対する認識を所有者等へ問いかけるとともに、町家等の有する価値を知ってもらう契機とする など</li> </ul> |  <p>第 2 回検討会の様子</p>  |
| <p>第 3 回<br/>検討会</p> | <p>日 時：平成 28 年 11 月 22 日（火） 17:00～19:00<br/>場 所：奈良県橿原文化会館 第二会議室</p>         | <p>【空き町家等管理啓発ツールに反映した内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マニュアルの読みやすさや理解しやすさに留意する</li> <li>・地域の実情に合わせた活用を想定し、基礎的な内容に留める</li> <li>・マニュアル作成意図を伝えるため、町家等活用事例を掲載する</li> <li>・所有者へのアプローチ方法など、取り組みのヒントを盛り込む</li> <li>・所有者に町家等の活用可能性を知ってもらえる情報を盛り込む</li> <li>・町家等の特性上、リスクは高くなるが、敷地内・建物内に立ち入ることを前提とした建物管理を想定する など</li> </ul>         |  <p>第 3 回検討会の様子</p> |
| <p>第 4 回<br/>検討会</p> | <p>日 時：平成 29 年 1 月 17 日（火） 17:00～19:00<br/>場 所：奈良経済倶楽部 会議室</p>              | <p>【空き町家等管理啓発ツールに反映した内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家管理賠償責任保険発売の新聞記事による情報提供を行う</li> <li>・空き町家等の管理不十分が周辺への迷惑や自身の不利益につながりかねないことを表記する</li> <li>・専門家による建物調査実施の可否や費用の要否などは、地域まちづくり団体により異なる旨を明記する</li> <li>・その他、表記・表現内容の確認を行う など</li> </ul>  |  <p>第 4 回検討会の様子</p> |

(3) 成果

①空き町家等管理啓発ツール

【①-1：空き町家等管理マニュアル】

当協議会に加盟する地域まちづくり団体が空き町家等管理業務を行うことを念頭に、『歴史的な町並みを有するまちづくり団体による空き町家等管理マニュアル』を作成した。

表 1 2. マニュアルの概要

|      |  |
|------|--|
| 媒体形式 | A 3 折、全 4 頁、カラー刷   |
| 配布対象 | 当協議会の構成団体  |
| 紙面構成 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家管理の対象を、一般住宅向けの既出情報ではカバーしきれない空き町家等に特化した</li> <li>・建物所有者が「遠隔地居住または福祉施設入居など」により、建物の自己管理が困難な場合を想定した</li> <li>・空き町家等の将来活用を念頭に、地域まちづくり団体が所有者に代わって建物管理することを想定した</li> <li>・単なる管理作業マニュアルではなく、建物所有者との関係を築きつつ、業務の流れを把握した上で業務に取り組めるように留意した</li> <li>・掲載内容は建物管理を行う上での基礎的事項に留め、各団体がカスタマイズしながら運用することを想定した</li> </ul> |

表紙とマニュアルの構成を示したフローチャート



空き町家等管理に必要な基礎的事項を幅広く掲載

目 次

はじめに

1 空き町家の概要

2 目次

3 空き町家等の管理の重要性

4 空き町家等の管理の現状

5 空き町家等の管理の課題

6 空き町家等の管理の推進

7 空き町家等の管理の展望

8 空き町家等の管理の留意事項

9 空き町家等の管理の参考資料

10 空き町家等の管理のお問い合わせ先

11 空き町家等の管理のお問い合わせ先

12 空き町家等の管理のお問い合わせ先

13 空き町家等の管理のお問い合わせ先

14 空き町家等の管理のお問い合わせ先

15 空き町家等の管理のお問い合わせ先

16 空き町家等の管理のお問い合わせ先

17 空き町家等の管理のお問い合わせ先

18 空き町家等の管理のお問い合わせ先

19 空き町家等の管理のお問い合わせ先

20 空き町家等の管理のお問い合わせ先

4 空き町家等の管理の重要性

5 空き町家等の管理の現状

6 空き町家等の管理の課題

7 空き町家等の管理の推進

8 空き町家等の管理の展望

9 空き町家等の管理の留意事項

10 空き町家等の管理の参考資料

11 空き町家等の管理のお問い合わせ先

12 空き町家等の管理のお問い合わせ先

13 空き町家等の管理のお問い合わせ先

14 空き町家等の管理のお問い合わせ先

15 空き町家等の管理のお問い合わせ先

16 空き町家等の管理のお問い合わせ先

17 空き町家等の管理のお問い合わせ先

18 空き町家等の管理のお問い合わせ先

19 空き町家等の管理のお問い合わせ先

20 空き町家等の管理のお問い合わせ先

空き町家等を取り巻く状況について、歴史的建造物と一般的な建物との違いなどを解説

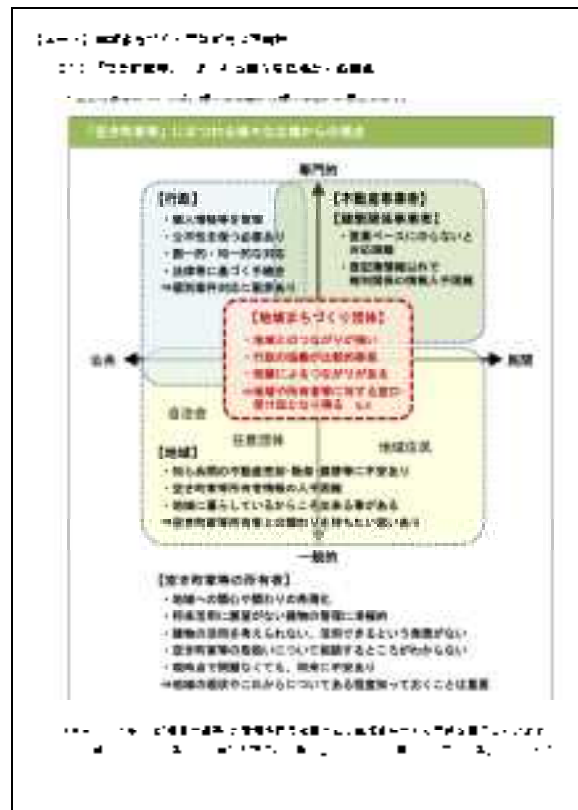
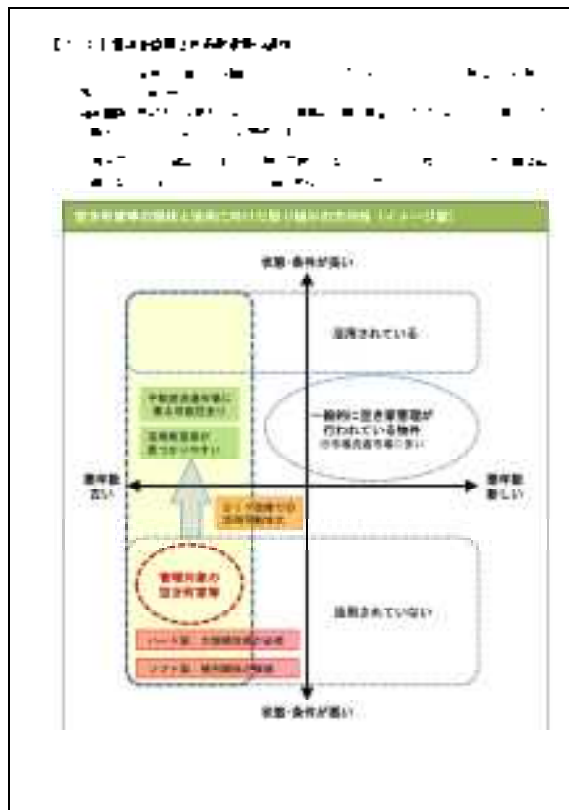
2 空き町家等の管理の重要性

【1-1】「歴史的建造物と一般的な建物」の比較

|              | 歴史的建造物である町家   | 一般的な建物  |
|--------------|---|---|
| 外観写真         |  |  |
| 構造           | 伝統的   | 近代  |
| 構造の解説        | 壁の土間に柱を立て、金物を組み合わせて土間の土料を組む   | コンクリート基礎の土に柱や壁、壁土の土料を組む。金物で固定する   |
| 地震等による被害への対応 | 柱や壁、土間の柱の間に「金物」により地震力を吸収する  | 構造用金物が柱間等により建物全体を「揺める」ことで地震力に耐える  |
| 屋根           | 瓦葺きは傾瓦葺きと床瓦葺きがある<br>瓦を置く時に「葺き土」と呼ばれる土が敷かれている<br>瓦葺き以外では屋根土がある                       | 瓦葺きの葺きは傾瓦葺き<br>瓦を置く時に「葺き土」を敷くことはない<br>瓦葺き以外では床瓦葺き、コンクリート葺きなどがある                     |
| 材料           | 土や木など自然素材を多く使っている   | 金属製金物や樹脂製など人工製材料も多用されている  |
| 留意点          | 多くの場合、本館から中継で「通り土間」がある<br>壁や柱は土など<br>屋根は土など土葺きである                                   | 本館以外に土間があることはほとんどない<br>土間の土は葺き土として打ち<br>金物は埋められている                                  |



空き町家等を取り巻く状況について、建物の状態・条件や様々な立場からの視点を相関図で解説



地域まちづくり団体が空き町家等の管理や活用へ向けて活動する際の心構えやヒントなどを解説

【図 2】 地域まちづくり団体の視点から見た空き町家等の現状

| 地域まちづくり団体に求められる事項   | 留意事項  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> |

【図 3】 「空き町家等」を取り巻く様々な立場からの視点

| 関係者の視点  | 留意事項  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現状や課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> <li>・地域の課題を把握し、地域の課題を解決するための活動を行う</li> </ul> |





空き町家等管理作業の手順および注意事項などを解説

空き町家等の管理作業の手順

作業の要・不要

| 作業内容          | 作業の要・不要 |   |    |
|---------------|---------|---|----|
|               | 作業      | 要 | 不要 |
| ① 概観から劣化箇所を確認 | ○       | ○ | ○  |
| ② 屋根・風を確認する   | ○       | ○ | ○  |

作業内容

① 概観から劣化箇所を確認

- 建物全体の劣化状況を確認し、重点的な箇所を特定
- 写真撮影から確認できない場合は、簡易検査（目視と触診）による劣化の有無を確認し、必要に応じて点検を実施

② 屋根・風を確認する

- 風の強い時期、季節の変わり目などに行う

| 作業内容             | 作業の要・不要 |   |    |
|------------------|---------|---|----|
|                  | 作業      | 要 | 不要 |
| ③ 外壁を確認する        | ○       | ○ | ○  |
| ④ 土壌を確認する        | ○       | ○ | ○  |
| ⑤ 床を確認する         | ○       | ○ | ○  |
| ⑥ その他、部材の劣化を確認する | ○       | ○ | ○  |

作業内容

③ 外壁を確認する

- 土壁の場合：（1）浮きや剥離の有無
- 漆喰の場合：（1）剥離や浮き、（2）劣化の有無
- その他の部材：腐食の有無

④ 土壌を確認する

- 土壌の硬さや水分の有無を確認する

⑤ 床を確認する

- 床の浮きや剥離の有無を確認する
- 床の材質に応じた劣化の有無を確認する

⑥ その他、部材の劣化を確認する

- 各部材の劣化状況を確認し、必要に応じて点検を実施

空き町家等とならないための手掛かりなどを紹介

空き町家等とならないための手掛かり

空き町家等とならないための手掛かり

空き町家等の管理作業

【空き町家】

- 空き状態が長期間にわたって続く
- 管理費が滞り、滞り続くと滞り続ける

【管理費滞り】

- 管理費滞りが発生すると、管理費滞りによる滞り続ける

【管理費滞り】

- 管理費滞りが発生すると、管理費滞りによる滞り続ける

空き町家等とならないための手掛かり

空き町家等とならないための手掛かり

空き町家等の管理作業

【空き町家】

- 空き状態が長期間にわたって続く
- 管理費が滞り、滞り続くと滞り続ける

【管理費滞り】

- 管理費滞りが発生すると、管理費滞りによる滞り続ける

【管理費滞り】

- 管理費滞りが発生すると、管理費滞りによる滞り続ける

【資料編】 空き町家等の調査や管理実務での使用を想定したカルテや契約書（案）の様式集

This form template is designed for data collection. It includes a header section for identifying the document and a main table with several columns and rows, intended for recording detailed information.

This form template features a header, a table with multiple rows and columns, and a footer section. The table appears to be for recording specific details or terms, possibly related to a contract or agreement.

This form template is similar to the top-left one, featuring a header and a table with multiple rows and columns for data entry.

This form template is similar to the top-right one, featuring a header, a table with multiple rows and columns, and a footer section.

【①ー２：空き町家等管理啓発リーフレット】

自己管理困難な空き町家等の所有者などを対象に、管理不十分の建物が周辺への迷惑や自身の不利益につながりかねないことや、町家等の有する価値を知る契機にするとともに、空き家管理の内容と将来活用を建物所有者が直感的に理解しやすい媒体としてリーフレットを作成した。

表 1 3. リーフレットの概要

|                       |  |   |
|-----------------------|--|---|
| 媒体形式                  | A 3 折、全 4 頁、カラー刷   |   |
| 配布対象                  | 空き町家等所有者及びその関係者（当協議会の構成団体経由）   |   |
| 想定する<br>配布方法と<br>使用方法 | 配布方法   | 使用方法  |
|                       | ・所有者が現地訪問の際に、地域まちづくり団体から手渡し  | ・地域まちづくり団体による活動の趣旨や内容、空き町家等管理に関する取り組みなどに関する説明の糸口とする |
|                       | ・建物管理を第一義的に任されている人（親類縁者や近隣住民など）に対して、地域まちづくり団体から手渡し   | ・所有者との窓口となってもらうことで、空き町家等の管理や活用に関する所有者の不安感・抵抗感の緩和を図る |
|                       | ・地域の実情に詳しい自治会長などの地域役員に対して、地域まちづくり団体から手渡し   | ・地域の主要関係者自身の負担軽減につながる点を働きかけることにより、協力関係の構築を図る        |
|                       | ・地域に暮らす友人知人及びその親世代に対して、地域まちづくり団体から手渡し  | ・地域まちづくり団体メンバー関係者の中から地域のことに詳しい人を見つける                |
|                       | 【その他】<br>・空き町家等の管理や活用に対する理解を求める機会や、関係する人物や団体などへの働きかけの際に、地域まちづくり団体からの手渡し・郵送・PDFデータによるメール送信などを想定   |   |
| 紙面構成                  | <p><b>表面：</b>空き町家等に対する認識を問いかけるとともに、管理不十分の建物が周辺への迷惑や自身の不利益につながりかねないことを伝える内容とした</p> <p><b>中面：</b>空き町家等管理の内容や手続き等を説明するとともに、一般的な建物にはない町家等歴史的建造物の特徴・魅力や、将来の建物活用イメージの想起を補助する事例を紹介し、建物所有者が町家等の歴史的建造物の有する価値を知るきっかけとなる内容とした</p> <p><b>裏面：</b>当協議会の概要と加盟する団体を紹介する内容とした</p> |   |

表面（右半分）と裏面（左半分）

### 町家のことなら何でもご相談ください。

当館・町家インフォメーション編集部が、まちづくり・伝統的町家環境の調査・研究と並行し、町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

**まちづくり事業**

町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

**建築調査**

町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

**計画**

町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

大町・町家インフォメーション編集部

〒600-8500 京都府京都市中京区大町

TEL 075-3500-3657

URL [www.townia.com](http://www.townia.com)

<http://townia-machiya.com>

### あなたの大切な町家を管理しませんか。

あなたの町家を「施設管理」として「維持・管理し、価値を上げていくためのサービス」

**どんな町家をお任せですか？**

- ✓ 敷地が広い
- ✓ 築年が古い
- ✓ 管理が難しい

**町家への出入りはありますか？**

- ✓ 敷地が広い
- ✓ 築年が古い
- ✓ 管理が難しい

これらは「空き家」と呼ばれる状態です

**町家の管理はまわっていますか？**

- ✓ していません
- ✓ してはいるが、管理が難しい
- ✓ 管理が難しい

**近隣の町家はありますか？**

- ✓ ありません
- ✓ あります
- ✓ 管理が難しい

空き家の管理が不十分だと近隣への迷惑につながります

**管理上**

町家の管理が不十分だと近隣への迷惑につながります。

**維持上**

町家の管理が不十分だと近隣への迷惑につながります。

放置したままの状態だとあなたにとって不利益になります

**管理が不十分だと近隣への迷惑につながります**

**放置したままの状態だとあなたにとって不利益になります**

あなたの町家を積極的に管理していきましょう

大町・町家インフォメーション編集部

中面

### 町家の管理をお願いしたいのですが。

町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

**管理の基本サービス**

町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

### あなたの町家はたくさんの魅力にあふれています。

町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

**歴史的建築物としての価値**

町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

**町家の新たな活かし方**

町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。町家再生の推進を図ります。

## ②空き町家等管理啓発ツールを用いた講習会の開催

本事業で作成した空き町家等管理啓発ツールを用いて、当協議会加盟団体を対象とする講習会を開催した。

講習会の概要は次の通り。

表 1 4. 講習会の概要

|   |                                      |  |
|---|--------------------------------------|--|
| 講習会 1<br>(桜井会場)   | 日 時：平成 29 年 2 月 11 日（土） 14:00~15:30  | <br><br>講習会の様子    |
|   | 場 所：桜井本町たまり場                         |  |
|   | 参加団体数（参加人数）：14 団体（22 名）              |  |
|   | ※団体の内訳…地域まちづくり団体：8、関係団体：1、行政：4、その他：1 |  |
| <p><b>【空き町家等管理啓発ツールに関して出された意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き町家等に関する相談が寄せられる先への広報の必要性</li> <li>・マニュアル活用によって蓄積される事例の、協議会構成団体内での情報共有の必要性</li> <li>・地域まちづくり団体が空き町家等と出会うこととなったきっかけや経緯を協議会構成団体の中で情報共有する必要性</li> <li>・標準的な料金を設定する必要性</li> <li>・マニュアルに基づいて実施する空き町家等管理業務の品質担保を目的とした、実務者向け研修会開催の必要性</li> </ul>   |                                      |  |
| 講習会 2<br>(郡山会場)   | 日 時：平成 29 年 2 月 26 日（日） 13:00~14:30  | <br><br>講習会の様子 |
|   | 場 所：ふくせ・元履物店                         |  |
|   | 参加団体数（参加人数）：13 団体（17 名）              |  |
|   | ※団体の内訳…地域まちづくり団体：7、関係団体：2、行政：3、その他：1 |  |
| <p>※郡山会場では、保険会社から空家賠償責任保険の商品説明を受ける機会を設けた</p> <p><b>【空き町家等管理啓発ツールに関して出された意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家賠償責任保険の対象範囲等に関する理解を深める必要性<br/>例）賠償責任が生じない事案は保険対象外であること、準空き家は保険対象外であること、火災保険の内容は含まれていないこと、火災による類焼は被害建物にかかる火災保険での対応が基本であること など</li> <li>・地域まちづくり団体による試用などを行った上でブラッシュアップし、より実情に合った使い易いものとする必要性</li> <li>・当協議会以外での取り組みなどに関する情報交換の必要性</li> </ul> |                                      |  |

### 3. 評価と課題

- ・文献調査により、一般的な空き家管理にまつわる事項を幅広く把握するとともに、汎用性の高い情報との比較から歴史的建造物である空き町家等の管理上の特徴を明らかに出来た。一方で、歴史的建造物に焦点を当てた客観情報が少なく、空き町家等に関する現状把握は十分とは言えない。
- ・建物調査（事前調査）では、将来活用可能性のある空き町家等の情報を当協議会加盟団体から収集することが出来た。収集した情報を基に行った、権利関係の確認や所有者等関係者へのヒアリングから、空き町家等となっている要因として、所有者の遠隔地居住や福祉施設入居などのほか、高齢化や相続を含む権利関係の複雑さ、近隣トラブルなどが挙げられた。また、空き家期間が長期にわたることから、空き町家等の適正管理と活用への取り組みは不可分であるといえる。
- ・空き町家等管理啓発ツール作成の際には検討会を設置し、当協議会加盟団体に所属する不動産・建築・まちづくりの各専門家に意見を求めたことで、多様な視点からの検討を行うことが出来たほか、建物調査（本調査）で現地による検証作業を行うことも出来たため、歴史的建造物である町家等の有する特徴をより反映させることが出来た。結果、空き町家等管理マニュアルは、事例や図版の多用などにより、業務遂行に必要な基礎的事項を幅広く簡潔に掲載することが出来た。また、空き町家等管理啓発リーフレットは、マニュアルとの整合を取りつつ、地域まちづくり団体による使い易さに配慮し、空き町家等所有者に伝えたい事項を簡潔にまとめることが出来た。
- ・一方で、作成したツールは、地域まちづくり団体による試行および検討を行うことが出来ていないため、実用性向上に向けた改訂の余地が残された。具体的には、ツールを活用して地域まちづくり団体がこれから取り組む広報戦略や、団体間での業務品質のばらつきについて、協議会内部で取り組み内容などの情報を共有し、ブラッシュアップしていく方法の検討が必要である。

### 4. 今後の展開

- ・今回作成したツールを活用し、実地で業務を試行する地域まちづくり団体への活動支援
- ・地域まちづくり団体が今回作成したツールを活用し、実地で業務を試行して得られた知見や、これまでの空き町家等管理経験などに関する情報共有および、地域まちづくり団体が行う空き町家等管理のあり方やその方法などについて、ブラッシュアップのための意見交換の実施
- ・本事業の取り組み内容や成果物の県内外への情報公開および、同様または類似の取り組みを行う団体などとの情報交換の実施
- ・今回作成したツールを「基本編」と位置付け、上記の取り組み結果を踏まえた「応用編（または実例編）」の作成  
※空き町家等管理業務の基本を押えながら、真の狙いである空き町家等の活用につながった（つなげるための）、より柔軟で実情に即した取り組み事例の情報共有などを目的とする
- ・空き町家等管理啓発ツール「基本編」「応用編（または実例編）」を用いた、空き町家等管理業務の品質を担保するための実務者向け講習会の開催

| ■事業主体概要・担当者名 |   |                   |                          |
|--------------|---|-------------------|--------------------------|
| 設立時期         | 平成 23 年 2 月   |                   |                          |
| 代表者名         | 会長 上田 琢也  |                   |                          |
| 連絡先担当者名      | 浦野 聡  |                   |                          |
| 連絡先          | 住所  | 〒634-0812         | 奈良県橿原市今井町 2 丁目 10 番 29 号 |
|              | 電話  | 070-5506-3657（代表） |                          |
| ホームページ       | <a href="http://nara-machiya.com/">http://nara-machiya.com/</a> |                   |                          |