

事業名称	まちづくり団体による自己管理が困難な空き家の適正管理の実証事業
事業主体名	大和・町家バンクネットワーク協議会※
連携先	大和・町家バンクネットワーク協議会加盟団体
対象地域	奈良県内の歴史的町並み地区
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・初版マニュアルにおいて実施できなかった、地域まちづくり団体による試行および検討を行うことによる、実用性向上を目的とした課題の抽出 ・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）改訂版の作成
成果	・地域まちづくり団体向け空き町家等管理マニュアル（改訂版）
成果の公表先	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・当協議会ホームページでの公開

※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. 昨年度の到達点と課題

空き町家等の活用には、活用目途が立つまでの建物の適正管理が重要である。昨年度は、奈良県内の歴史的町並みを有する地域において、特に遠隔地居住や福祉施設入居等が理由で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、地域まちづくり団体が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に取り組むための手法等を検討し、『歴史的町並みを有する地域のまちづくり団体による空き町家等管理マニュアル』等を作成した。（図1）

作成したマニュアルは、地域まちづくり団体による試行及び検討を実施できていないため、実用性向上に向けた改訂の余地が残された。

図1. 初版マニュアル



2. 事業の背景と目的

本事業では、地域まちづくり団体がマニュアルを実地で試行して得られた知見や、各団体によるこれまでの取り組み経験、将来の活用を前提とした空き町家等管理のあり方やその方法等に関する意見交換を通じて、初版を検証した上でマニュアルの改訂作業を行い、実用性を向上させることによって、当協議会構成団体の活動に寄与することを目的とする。

3. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定（8月25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マニュアルに基づく管理業務が試行可能な「空き町家等管理業務モニター物件」を選定する。
- ②選定した物件において、地域まちづくり団体及び関係者による実地での試行・検証を行い、マニュアル改定に向けた情報を収集し、整理する（活用提案が作成された場合には情報を採取する）。
- ③改訂版のマニュアル作成を行う。

(2) 事業の取組詳細

①空き町家等管理業務モニター物件の選定

初版マニュアルに基づく管理業務を試行するにあたって、地域まちづくり団体および建物所有者などへの打診を行い、空き町家等管理業務モニター物件として下記物件を選定した。(表1)

表1. 「空き町家等管理業務モニター物件」の選定物件・選定理由・選定基準

	分類	所在地	建物名	外観写真	選定理由
		構造・規模・現状等			
選定物件	遠隔地居住の所有者	檀原市 今井町	A氏所有 蔵		<ul style="list-style-type: none"> 所有者は山形県在住。 日頃の建物管理不可。 老朽化が進み危険度が高い他、今後は賃貸・売却等、用途を検討中。
		<ul style="list-style-type: none"> 物置：木造瓦葺平屋建 ※77.68㎡、建築時期不明 蔵：木造瓦葺平屋建 ※52.89㎡、建築時期不明 			
		檀原市 今井町	B氏所有 町家		
		<ul style="list-style-type: none"> 主屋：木造瓦葺2階建 ※63.45㎡、建築時期不明 ※附属舎は管理対象外 			
	改修済物件の再活用	大和郡山市 南大工町	C氏所有 町家		<ul style="list-style-type: none"> 長期間の空き町家を店舗に改修して賃貸されていたが、退去後約1年が経過 新たなテナント入居を希望している。
			<ul style="list-style-type: none"> 主屋：木造瓦葺2階建 ※約90㎡、建築時期不明 ※はなれば倒壊の危険性があるため管理対象外 		
遠隔地居住の活用希望者	桜井市 本町通り	D氏所有 店舗併用住宅		<ul style="list-style-type: none"> 所有者は近隣在住 遠隔地に居住する活用希望者との橋渡し役も兼ねて地域まちづくり団体が関与 	
		<ul style="list-style-type: none"> 主屋：木造瓦葺2階建 ※約160㎡、建築時期不明 ※元・酒屋兼花屋（それ以前は旅館） ※鉄骨造の増築部は管理対象外 			
学生による活用提案	檀原市 八木町	E氏所有 町家		<ul style="list-style-type: none"> 所有者は近隣在住 大学生との橋渡し役も兼ねて地域まちづくり団体が関与 	
		<ul style="list-style-type: none"> 主屋：木造瓦葺2階建 ※256.93㎡ ※昭和8年の建築か 			
	桜井市 初瀬	F氏所有 町家			
		<ul style="list-style-type: none"> 主屋：木造瓦葺2階建 ※約100㎡、建築時期不明 ※元・写真店（それ以前は旅館） ※はなれば管理対象外 			
選定基準	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内および建物内での業務遂行が可能 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 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 ※建物所有者が遠隔地居住、福祉施設入居、またはそれらに準じる居住形態が望ましい 				

※物件を打診した結果、回答があったのは上記建物であり、調査対象外とした建物はない

②地域まちづくり団体及び関係者による実地での試行・検証

地域まちづくり団体及び関係者による「現地確認・管理内容の検討・管理作業」を試行し、それらから得られた知見を聞き取り、マニュアル改定に向けた情報収集・整理を行った。なお、地域まちづくり団体が業務を試行するにあたり、当協議会では事前に空家賠償責任保険に加入したほか、当協議会所属の建築または不動産の専門家を現地に派遣し、活動の支援及び指導を行った。

(表2-1、表2-2、表3)

表2-1. 試行・検証作業の概要









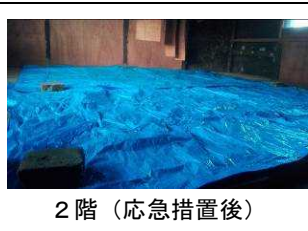






試行作業の様子			
	座学講習の様子	所有者からの聞き取りの様子	現況調査の様子
			
現場作業の様子	現場作業の様子	試行後の検証の様子	
試行作業時に現場で確認された主な事象 ※B氏所有町家			
	2階（現況調査時）	2階（台風通過後）	2階（応急措置後） ※清掃の上、ブルーシート敷設
			
	1階（現況調査時）	1階（台風通過後）	1階（はならあと会場に利用） ※台風通過後、応急措置後
			
	勝手口（現況調査時）	勝手口（強風後）	勝手口（応急措置後）
<p>※作業試行後に聞き取った主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マニュアルの使い勝手など、空き町家等管理の実務作業を行ってみたいの感想や意見 ・将来の活用を前提とした空き町家等の管理に取り組むにあたってのマニュアルの有用性 ・その他、マニュアル改訂に向けた意見やアイデア 			
<p>※専門家による活動の支援及び指導とは</p> <ul style="list-style-type: none"> ・座学による、マニュアル内容の解説 ・実地による、試行作業中の留意点や、備品・様式集の使用方法などに関する指導と助言 			

表 2-2. 試行期間中に発生した空家賠償責任保険適用事象

事象の概要		
<ul style="list-style-type: none"> 重要伝統的建造物群保存地区内で某日午前中に蔵の瓦が落下し、隣地に駐車中だった隣地所有者の車両に損害が生じた。 被害者は損害を発見し、ただちに建物所有者である東北地方在住のA氏に電話連絡した。 A氏は被害者に謝罪後、地区内にある行政の出先機関に電話連絡し、現場状況確認を依頼した。 A氏から連絡を受けた地域まちづくり団体および当協議会も現場の確認及び写真撮影を行い、併せて出先機関から状況の聞き取りと現場写真の提供を受けた。 当該建物は瓦の落下防止策として軒先にネットが張られていたが、今回落下した瓦はネットが張られていない部分（ケラバ側の鳥衾）であり、蔵の見守り作業着手前の状況調査ではその危険性を確認することができなかった（取付け部の状態が視認できなかったため） A氏は加入していた火災保険の契約内容を保険会社に確認したところ、賠償保険のオプションが付いておらず、車両の修理費は全額を自費で弁償せざるを得ない見込みとなった。 地域まちづくり団体が見守り作業を実施するにあたって加入した空家賠償責任保険の契約内容を保険会社に問い合わせたところ、今回のケースは保険適用対象事案であることが判明し、車両の修理費などは保険金によって弁償されることとなった。 		
		
被害車両の左側建物が当該蔵	事象発生直後の被害車両上部	事象発生直後の被害車両側部
		
鳥衾が落下した蔵の西側	参考：蔵の東側	事象確認後の応急措置

表 3. マニュアルの改訂すべき内容として得られた知見の情報整理

マニュアル全般について	様式 2 『空き町家など建物詳細調査カルテ』について
<ul style="list-style-type: none"> 活用を前提とした管理業務の必要性・重要性 空家賠償保険加入の必要性・重要性 空き町家等管理に取り組む際の敷居の高さ 管理対象範囲を決める上での考え方 専門知識がなくても取り組めるような配慮 ※専門用語の解説、電気・ガス・水道設備の確認方法、郵便受けへの投函物の対応、写真の撮り方 等 管理作業に必要な備品の追加 作業に慣れることの良し悪し インスペクションとヘリテージの視点の必要性・重要性 所有者・専門家等との連携・コミュニケーションの必要性・重要性 	<ul style="list-style-type: none"> 専門家でないと気づかないことが確認できる 管理作業前に実施することの必要性・重要性
	様式 3 『空き町家等管理作業シート』について
	<ul style="list-style-type: none"> 専門家による事前チェックの必要性 作業中の安全等留意事項や前提条件等の明記 季節や天気など気象状況欄の追加 確認・記録作業の簡略化／作業頻度や時期 間取り図の必要性 各個別作業に関する記入欄・記入方法の変更 ゆとりある備考欄・書込欄の必要性 変化などを確認した経過の見える化 写真の撮影と整理の方法
	様式 4 『空き町家等管理業務委託契約書（案）』について
	<ul style="list-style-type: none"> 管理実務を複数人で行う場合の記入方法

※ 5 地域 6 件のモニター物件にて、1 件あたり 2 ～ 4 回程度の実地を試行した

《初版マニュアルについて抽出された課題》

試行結果と聞き取り調査から抽出された課題は次の通り。(表4)

表4. マニュアルの改訂すべき内容として得られた知見の情報整理

マニュアルについて			
項目	具体的な事項	団体	
活用を前提とした管理業務の必要性	・空き町家等管理を実際に試行してみると、大なり小なり建物とその周辺について色々なことが発生していることがわかり、地域で取り組むことの有効性・大切さがよくわかった。遠方に住む所有者に対しては、なおさらそう思う。	今井	
空家賠償保険の重要性	・管理作業を行う際の賠償リスクに対して保険があるという点は、(今回試行で保険適応事象が発生したこともあり)大変心強い。	今井	
空き町家等管理業務に対するイメージや敷居の高さ	・今回作業について、NPOメンバーに声をかけるも反応が芳しくなかった(掃除や草刈り、片付けなどへの反応は良く、参加者も多い)。	今井	
	・空き町家管理と聞くと、「難しそう」「大変そう」「リスクが高そう」などというイメージがある。普段(無意識で)やっていることが「業務」となったり、「マニュアル」があるなどにより、導入部分でハードルが高くなって気後れしがち。リスクに対するコストを考えると割が合わないと思う人も少なくないかもしれない。	今井	
	・取り組みの考え方や事業としての位置づけなどが良いことは十分理解している一方、取り組みやすさを演出し・取り組むまでのハードルの高さを如何に下げ、共感の輪を広げることが出来るかが課題である。	今井	
	・『管理』に代わる言葉を用いた方が良い。本来、建物管理するのは所有者であるため、受託者としてはとてもリスクが高く感じるし、作業などの負担感が重く感じる。もう少し誰もが気軽に取り組めるイメージづくりが必要。	桜井	
管理対象範囲の考え方	・必ずしも管理対象は敷地内すべてを対象とする必要はなく、状況に応じて対象範囲を決めてはどうか。 ※「老朽化が著しいなどにより倒壊の危険性が高い建物は建物に近づけない」「歴史的建造物である主屋のみを管理対象にする」など	桜井	
	・はなれば老朽化が著しく倒壊の危険性があるため、管理対象外とする。	郡山	
個別管理作業方法の解説内容	専門用語 ・建築や不動産に詳しくない人には聞きなれない用語が書かれている。たとえば「封水」とは何か。 ※流しや風呂・便所などの排水管には、トラップ部分に水が溜まるようになっている。水道利用が長期間行われないと、その水が蒸発して悪臭や害虫・小動物などが上がる原因になるため、排水口から水を投入してその経路を封じる必要がある。そのことを封水と呼ぶ。	桜井	
	インフラ設備点検の勘所	・建築に詳しくないと、電気・ガス・水道メーター確認方法がわからない。 ※メーターが回転しているかどうか、確認の度にメーターの数字が変化していないかどうか、閉栓中のタグがついているかどうか等。 ※水道は数字に変化が無くても羽根が回っていると漏水の場合あり。	桜井
		・電気設備に詳しくない ※メーターや分電盤が複数設置されている場合があり、店舗であれば一般設備のほかに動力設備が導入されている場合があるので、その有無や各系統の範囲についてなど、事前の確認が必要。 ※電源の入り切りについて、各スイッチで行うのかブレーカーで行うのか、建物所有者と各地域まちづくり団体との間で協議する	桜井
	郵便物	・敷地内に電気・ガス・水道の設備機器(メーターや分電盤など)が一つであるとは限らない	郡山
	・郵便受けに投函されているものに関する取扱いはどうすればよいか。 ※郵便物は宛先転送手続きができる。民間宅配事業者については宛先転送手続きができないので、都度報告を行うなど対応の検討が必要かもしれない。チラシについては建物所有者に報告の必要があるものをチェックする必要があるほか、それ以外の投函物についても個人情報保護の観点から事前了承を得たうえで対応の必要なものがある	桜井	

		るかもしれない。	
	記録写真	<ul style="list-style-type: none"> ・写真撮影を行うタイミングがいつかわからない ・作業中、写真撮影に気がとられるあまり、後日、何がどの写真かわからなくなることが考えられるため、写真の整理は欠かせない。 	桜井
管理作業に必要な備品		・埃がすごいのでマスク（場合によってはゴーグル）があるとよい。	桜井
		・一人で作業する場合は、自撮り棒や自撮り用のホワイトボードが必要かもしれない。	桜井
慣れの良し悪し		・管理実務は最初が大変だが、行うことを覚えてしまえば難しくはない。よくも悪くも慣れは大切である。慣れがミスにつながることもあるので注意が必要である。	桜井
インスペクションとヘリテージ		・空き町家等管理のそもそもの目的には「町家についての気づき」がある。所有者が異変に気付いていても「なぜ」がわかっていないこともある（例：雨水の流れが集中して地盤が緩んでいるなど）	桜井
		・専門家か否かによって視点やできることが異なる。例えば、建築士によるインスペクション業務を組み合わせた仕組みを提案してはどうか。管理が活用へのつなぎの取り組みであることから、インスペクションの視点からコメント出来ると良い。	桜井
		・一般の住宅などとは異なり、町家等の歴史的建造物を取り扱うため、ヘリテージとインスペクションの視点及びその連携が必要である。	桜井
連携体制		・業務着手前に、所有者・専門家・地域まちづくり団体による現状確認と課題点・疑問点などの洗い出し作業を行うことが大切である。	桜井
		・活用を前提とした空き町家等管理は建物維持だけでなく、建物所有者を含めた関係者の良好なコミュニケーションをつくるためにも必要であり、大切なことである。	今井
様式2について			
項目	具体的な事項		団体
管理作業前の準備	・管理作業着手に先駆けて、様式1・様式2の作成が重要である。		郡山
	・建物自体に関する当初状態の良し悪しの差が大きいため、建築士などが事前診断を行うなど対応できることが望ましい。※建物の日常変化はほとんどない。		桜井
専門家でないと感じにくいこと	・床の浮きや柱・壁の傾き等、建築や不動産の専門家でなければ気づけないことがあるため、管理業務前には専門家による事前調査を行うことが望ましい		桜井
	・詳細カルテの作成や将来活用を念頭に置いた所見の作成は、建築や不動産の専門家でないとな実施が困難である。		八木
様式3について			
項目	具体的な事項		団体
専門家による事前チェックの必要性	・「作業前状況確認」と「オーダーシート作成時」には建築や不動産に関する専門家の関与が欠かせない。実際に管理作業を行う際には事前に、非専門家でも実施できるように、管理の際の着目点を整理しておくことが必要である。		桜井
	・床板を踏み抜かないか不安な場所がある。どこまでが安全で、どこからが危険なのか、専門家による事前確認が必要である。		桜井
	・素人感覚で「雨漏り」は念頭にあったが「床の傾き」は頭になかった。専門家が事前に現場確認し、管理作業の勘所を事前に整理しておいてもらうことが大切。		桜井
	・今回の試行管理では、実践に先駆けて様式1・様式2の作成作業が省略されたため、様式3の使用時に混乱を生じた。		郡山
作業中の安全確保	・脚立や急勾配の階段を利用する際は転落などの危険性があるため、単独作業は避けた方がよい。安全上の留意点は、申し送り事項等と併せて様式3に組み込むと良い。※ブレーカーに手が届かない場合、脚立の利用が予想される		桜井
確認・記録作業の簡略化	・管理作業に夢中になるあまり、「空き町家等の活用に向けた取り組み」という本来の業務趣旨を見失わぬよう注意が必要である。		桜井
	・管理対象とそれ以外についてエリアを分けていても、ついついすべて確認してしまうことになりがち。リスク回避が難しくなる一方で、作業負担が重くなる。単なる空き家管理作業を受託しているわけではないので、建物所有者との協議の中で、チ		桜井

	<p>ェックポイントの絞り込み、作業方法の簡略化による作業時間の短縮を検討した方が良い。業務に対する割り切りが大事。</p> <p>・対象建物・敷地で変化を見つけた場合、作業員が行うのは変化の有無の記録までに留め、時期の特定や原因究明まで踏み込む必要はない（踏み込めない）。建物所有者への写真報告は、求められた際や受託者が必要と認めた場合で良いのではない。作業前状況確認の際に数多くの記録写真を撮っておくことが大事。</p>	桜井
様式のカスタマイズ	<p>・現況&オーダーシート作成時に、調査シートの体裁となる必要項目を確定させ、その後の管理作業で使い続けることが、業務を効率的に進めることができるようになるほか、一連の流れを理解しやすくなる。</p>	八木
	<p>・各種様式書類を物件ごとにカスタマイズしたい ※建物によって部屋数が異なる。 ※初回と2回目以降などで書き込む量が異なるために紙面構成を変えたい ※あらかじめ不要であるとわかっている欄は事前に削除しておくなどカスタマイズされた状態の書式で作業に当たれば使い勝手がよく効率的な業務を行える。 ⇒デジタルデータで提供すれば各団体にカスタマイズが可能。</p>	桜井
	<p>・建物内での作業ルートを予め決めておいて、様式3にも反映されていれば助かる。</p>	桜井
間取り図の必要性	<p>・部屋数の多い建物での作業は、作業シートの区切りが難しい</p>	桜井
	<p>・現状の作業シートだけでは、建物内のどこに何があるかわからない。間取り図が無いと作業中の自分の現在地がわからないだけでなく、写真撮影が必要な場所などもわからない。</p>	桜井
	<p>・管理業務に入る前に簡単な間取り図を作成し、建物チェック時の書き込みや所有者への報告の際に活用できるとよい。 ※建物チェック中に異常等を見つけた際、チェックシートだけでは記述が難しい。 ※各部屋に番号をつけ、四面の壁及び床天井の異常の有無を書き込めると便利。</p>	桜井
	<p>・留意点を書き込むほか、写真撮影が必要な箇所には撮影の際の立ち位置や角度などを書いておくと便利。</p>	桜井
	<p>・様式に文字のみ書き込むだけでは、位置関係や具体的な状況がわからないので、間取り図は必要である。本来ならば、管理対象建物に最初にアプローチした際に間取りを採取しておく必要がある。</p>	郡山
	<p>・各階間取り図が、各階各部屋のチェックシートと一体化していると使い勝手が良い。</p>	郡山
	<p>・事前に簡単な間取り図を作成し、各部屋に番号をつけておけば、チェックしやすい。</p>	八木
インフラ設備や照明器具	<p>・有無や使用の可否等は、管理作業を行うにあたって把握しておきたいことである為、チェックシートの冒頭に“管理作業の前提条件”等として掲載しておくが良い。</p>	郡山
	<p>・便所、ブレーカー、メーターなど複数あるものに注意が必要。</p>	桜井
開錠・施錠の確認	<p>・開錠・施錠それぞれ欄を分けた方がよい。</p>	郡山
	<p>・通風等の為に開け放った開口部の閉め忘れに注意が必要である。</p>	桜井
郵便受けの内容物	<p>・建物所有者との取り決めが必要。チラシは廃棄対象とし、郵便物や行政等からの書類が投函されていた際には、建物所有者に連絡または転送することが考えられる。</p>	桜井
各部屋の確認作業	<p>・管理作業に着手する際、事前に部屋名を入力しておくとうい</p>	八木
	<p>・作業して回る部屋の順番などを分かるようにしておく、誰でも作業が出来る</p>	八木
	<p>・部屋毎に床・壁・天井（・窓・照明）のチェック欄があると作業中の確認漏れを防げる。</p>	郡山
	<p>・例えば、壁にポスターが貼ってあった場合、それを剥がしてまで壁の状態を確認するのか。また、荷物がある場合、それを移動させてまで床の状態を確認するのか。 ※空き町家などの適正管理を厳密に行うことが見守り作業の主旨ではないため、その内容・方法は深入りしすぎず、定点観測によるチェックを見える範囲で行う程度に留めてよいと思う。</p>	桜井
	<p>・「雨漏り・腐朽・劣化・破損・蟻害」チェック欄はあるが、どの部屋のどこで確認されたのかがわからなくなる。</p>	郡山
	<p>・建築や不動産に詳しくない人間が、管理作業で建物の状況・変化をどこまで見極めることが出来るのか疑問である。</p>	郡山
	<p>・「変化・異常」という表記について、専門家でなければ異常を見極めることは難しい。作業を行う主旨から考えても、「変化」を見守ることまで出来ることだと思う。</p>	郡山
水まわり	<p>・敷地内に水まわりが一つでは限らないので、様式への掲載方法に工夫が必要。</p>	郡山

	・水栓は開けたら閉める（閉め忘れに注意）	桜井
	・水道メーターは数字だけでなく、羽根の回転も確認すること（漏水確認）	桜井
管理対象建物上部の確認方法	・屋根は敷地内の別棟や周辺建物から目視できる場合がある。	桜井
	・確認すべきは天窓・瓦のズレ・ドレインを塞ぐ落ち葉など ※わざわざ梯子や脚立を用いると安全面でリスクがある	桜井
別棟の管理	・管理対象外である場合でも、主屋2階から中庭を介して外観をある程度確認することが出来る。倒壊の危険性がある場合などは管理業務を行えないが、出来る範囲で見守ることは可能である。	郡山
オプション作業	・オプション作業はシートの最後尾に掲載する、または要否や作業順序に応じて掲載位置の変更や欄そのものの削除を行えるようにできていると良い。	郡山
ゆとりある備考欄・書込欄の必要性	・作業してみて気づいた新たな事項を記入できる欄が欲しい。備考欄のボリュームを増やし、作業中にわからなかったことをとりあえず書いておけるとよい。用語がわからず記述が難しい場合は図を描いたり写真撮影したりして記録しておくことも方法の一つである。	桜井
	・現在の様式は行間が狭くて書きにくい。記入欄か用紙サイズを大きくする必要がある。書き込みやすくなるのであれば、様式のページ数が増えても構わない。	桜井
変化などを確認した経過の見える化	・初期設定をチェックシートに盛り込んで2回目以降に臨むと作業が円滑に行える。	郡山
	・異常や変化が確認できた内容は、時系列で把握できるようシートに書き足していけば、複数人による持ち回りで管理作業に取り組んでも申し送りが円滑に行える。	郡山
	・異常や変化が確認できたところのみを記録するなど、作業の簡略化を図りたい。	郡山
	・直近の入居者が荷物の搬出を断続的に行っている場合、物の盗難・紛失などが生じた際には責任の所在を明らかにすることが難しいかもしれない。 →できる範囲で現場の様子を写真で記録しておくほか、関係者で情報共有を行うことで、トラブルの防止を図る。	郡山
記録写真の撮影	・建築や不動産の専門家でなければ、全体像を漠と撮影しておけばよいのか、何かにフォーカスして撮影した方がよいかなど、写真撮影の勘所がわからないので、枚数を多めに撮影した。	桜井
	・作業中、写真撮影に気がとられるあまり、後日、何がどの写真かわからなくなることが考えられるため、写真の整理は不可欠。	桜井
	・写真撮影時にメモ書きと共に該当箇所を撮影しておけば、後でわからなくなるならない。 ※自撮り棒や自撮り用のホワイトボードが必要かもしれない。	桜井
	・変化がみられた箇所は、同じ場所・同じ角度から写真撮影を行い、定点観測する必要あり。ま写真添付欄が無いので様式に加えたほうが良い。撮影箇所に番号を振って、様式3と連動すると作業しやすい。	桜井
	・写真だけでは注意すべき点がわかりにくいので、自撮り用看板に注意点などを書き込み、一枚の写真として記録した方が良い。	桜井
	・業務着手するにあたり、建物所有者と会って話をしながら、現況写真を多く撮影することが大切。	八木
	・管理期間中の変化の記録もさることながら、点検作業していたことがわかる作業中写真を撮る必要がある。	八木
季節や天気など自然要因	・春一番・台風・北風など、強風による建物の破損などが生じる可能性があるため、強風直後の作業には注意が必要	桜井
	・冬の冷え込みが酷い日には結露や水道管などの凍結が生じる可能性があるため、天窓などに起因する雨漏りや水道管の破裂などの可能性を念頭に置いた確認作業が必要。	桜井
	・天気の記載項目が必要	八木
	・雨の日は通風作業を行わない方が良い	八木
作業頻度や時期	・ルーティーンでの建物管理もさることながら、大雨の翌日など臨機応変な対応のほうが大切かもしれない。	桜井
様式4について		
項目	具体的な意見	団体
管理実務を複数人で	・各役割分担と氏名などを「その他・特約条項」に列記することを想定している。受託者・乙の欄に列記することも考えられるが、各自押印の必要が生じる可能性があ	桜井

う場合	るなど、様式の汎用性・使い勝手の観点から適さないを考える。	
-----	-------------------------------	--

《空き町家等所有者の声》

遠方居住のA氏とB氏から、空き町家等の見守り業務のモニターとなった感想を聞き取ることが出来た。聞き取った内容は次の通り。

- ・空き家に何かあった時にすぐに対応できないことにもどかしいこともあったが、現地で地域まちづくり団体に随時対応いただき、ありがたかった。
- ・空家賠償責任保険を適用する事象が発生したことが、火災保険の契約内容を再考する良い機会となった。
- ・希望して改訂版マニュアルの内容を読ませてもらった。地域まちづくり団体を対象とした冊子だが、事例が写真付きで具体的でわかりやすいので所有空き家の現状の把握や問題点に自ら気づくのに助かった。また、空き家管理者へのアンケートで管理者が持つ不安や苦勞を知り、しんどいのは自分だけではないことがわかったので気が楽になった。巻末のチェックシートを別の空き町家等を所有する親族に実施したところ、所有空き家に対する意識が一気に高まったので効果テキメンだと感じた。所有する空き町家等が抱える問題点がわかると対策も立てやすく、空き家に未来を感じた。その未来は必ずしも明るいものではないが、やり方次第で一縷の光はあると感じた。

②改訂版のマニュアルの作成

得られた知見とその情報整理の結果から、マニュアルの改訂方針を次の通りとした。(表5)

表5. マニュアルの改訂方針と具体的な内容

改訂方針	
大方針	<p>I : 空き町家等管理に対する「難しそう・大変そう・リスクが高そう」等というイメージの緩和 ⇒「管理」という言葉を使用せず、比較的親しみやすい表現を心がける 等</p> <p>II : 「教科書的」から「実用重視」なマニュアル構成への改編 ⇒『すぐに役立つ実用編』と『知識や情報の補強編』の2部構成とする 等</p>
小方針	<p>i : 活用を前提とした空き町家等管理の必要性を「実感」として共感できるようにする ⇒活用を前提とした取り組み事例の紹介を通して、団体による空き町家等管理業務の必要性を説く</p> <p>iii : 専門家ではない人にもわかる表現を心がける ⇒実務経験や専門知識等のない人が抱く不安や疑問の解消、実務が必要とされる理由や取り組み方、マニュアルの使い方等の解説 ⇒業務の全体イメージや実際の作業内容とその手順、日常では行わない作業を行う際の勘所、作業中の注意点等の解説 ⇒各単元を1頁完結または見開き完結となるような紙面構成とする</p> <p>ii : 実務作業について、具体例等を交えながら理解しやすくする</p> <p>・『空家賠償責任保険』加入の必要性和有効性について、発生した事象と併せて盛り込む ・各種様式について、本事業における試行での成果を基に改良する</p>

【空き町家等管理業務モニター物件について作成された活用提案】

本業務期間中に、次の2地域3物件の活用提案が作成された。

活用提案1：D氏所有店舗併用住宅（桜井市本町通り）

旧つじもと花屋 保存・再生・利活用プロジェクト

02124.上野原
所在地：奈良県桜井市本町通り
1 建物面積 155.960㎡
2 延床面積 143.990㎡
3 敷地面積 40.231㎡
4 駐車場面積 348.672㎡

時空の交差点
伊勢街道、竹内街道、山の辺の道。多武峰街道など、さまざまな歴史と文化が交差する。1700年の歴史・文化をテーマとした新しい観光スタイルを生み出す。
北の山の辺の道は奈良市、京都方面に、南の多武峰街道は吉野、和歌山に方面に、旧伊勢街道を西に進むと大和方面に、南に豊のと宇陀市、伊勢神宮に通じている。

桜井駅前エリア
江戸時代から宿場町として発展してきた桜井駅前エリア。平成初期は「活かす」ツラツラとして栄えていたが、近年は活力が低下し、多くの店が閉鎖し、店舗も多くの店がシャッターを下ろしている。
単独世界の増加、商店街店舗の減少、空き地の増加、安全性、利便性の低下、生産年齢人口の減少。これらの3つの問題により桜井駅前エリアは、方向性の不在化、まちの活性化を引き起こしている。

まちづくりの将来像
桜井駅前エリアでは、まちの将来像として「らしき」を活かす。木造・ラフスタイル にぎわいあふれる住みよいまち「さくらい」を掲げている。
桜井駅前エリアにおいて活用すべき資源を「公的資源」「民間資源」の3つに分類し、これら3つの資源を活用したものが桜井駅前エリアのまちづくりの将来像を示している。

配置図兼1階平面図 S=1:100

旧つじもと花屋 保存・再生・利活用プロジェクト

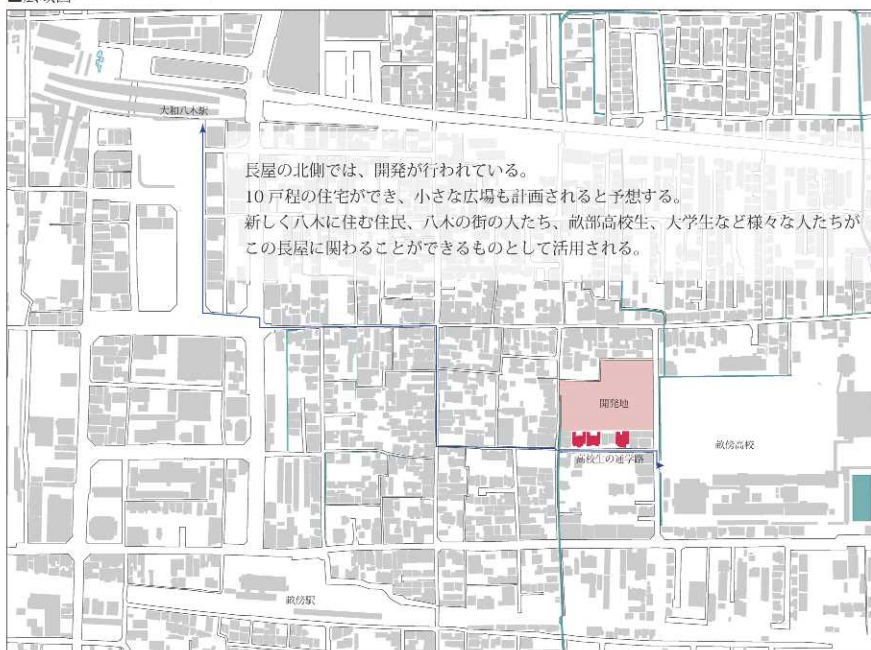
昨年、エコが世界的に注目されている。中でもエコな乗り物として最も人気があるのは自転車である。日々、自転車人口は増加。若者から高齢者まで幅広い年代の人がサイクリングを楽しんでいる。そんな中、自転車好きな人が安全で快適なサイクリングを行うための課題は少ない。そこで街道が交差する桜井のまちにこのような施設つくことで多くの自転車好きが集まってくるだろう。
桜井には日本の自転車界を代表する自転車メーカーがサイクリングショップを開業している。
この建物は自転車に乗る人が安全・快適なサイクリングを行うために、自転車からの動線に配慮を要している。また、近くにある美しい自転車道があることで、桜井の人々にも自転車に興味を持ってもらい、健康な生活の中で自転車での運動も取り入れられ、良い相乗効果も得られるよう、レンタルサイクルには観光客も受け入れる能力もあると考えられる。

日本には多くの自転車道がある。とても元気な方からそうではない方まで、さまざまな年齢、さらに、日本人の平均寿命は世界で最も長い。これはそれだけ長く元気で暮らしているということである。桜井にも多くの自転車道があり、これまで桜井を支えてきてくれた人々である。1日でも長く元気に暮らしていただくことは、若い世代にとってもよいこととなる。
この建物を高齢者に長く元気に暮らしていただく建物をつくること、これまで一線で働いてきた人々への感謝となる。
この建物は、デザイニブと建築事務所に取り組みいただいた方による。そして、高齢者が若い世代へレクチャーをする場、さらに、より元気に生きていけるような空間を造れる場になるようにした。また、桜井のきれいな山を眺められる個室（個室）をつくり、桜井の人以外にも来ていただき、元気に暮らすべしを伝える機会ももたらす

配置図兼1階平面図 S=1:100

大和八木の長屋 活用提案

■広域図



■立面図（赤色部分がそれぞれの改修部分）

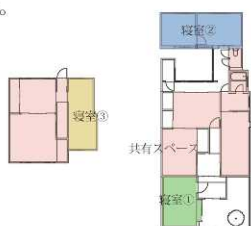


■平面図（赤色部分がそれぞれの改修部分）



■提案① シェアハウス案

長屋1戸をシェアハウスにする。
増築された居室を寝室とし、
既存空間を共有空間とする。
1Fの共有空間は
定期的に街の集会所として
公的な使われ方をする。



■提案② パン屋兼住戸案

玄関先の増築①の部屋には
前庭に対して出窓がついている。
この出窓を利用して小商いが
できるのではないか。
高校生が行き帰りに小腹を
埋めることができる。



■提案③ 遊戯スペース案

近隣にある大学の学生がビリヤードをして遊べるよう
な遊戯スペースとして使うこともできるのではないかと。
八木の古い歴史に触れる1手となる。

■提案④ コミュニティスペース（シェアキッチン）

庭に挟まれたP字型の部屋を一体として使う。
活用例として、シェアキッチンとして東側のキッチンと
前庭の空間をつなげてキッチンスペースを拡張する。
また、西側の部屋3つを大きく使い、利用者が利用しや
すいように空間構成を変化することができるようにする
ことで、シェアコミュニティスペースとしての可能性を
広げる。

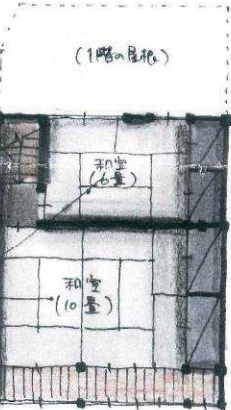
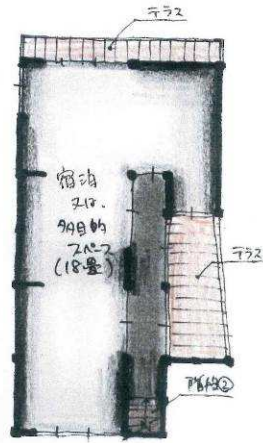


（仮称）初瀬コミュニティギャラリー計画 ～F店舗改修イメージ～

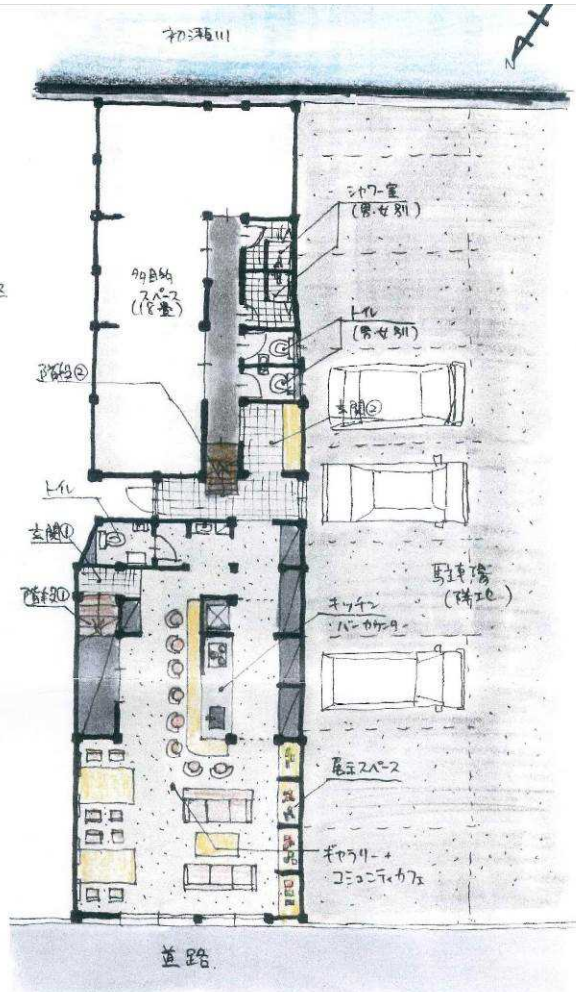
F店舗の現状



体験宿泊施設の例
（出典：高岡ほんまちの家）

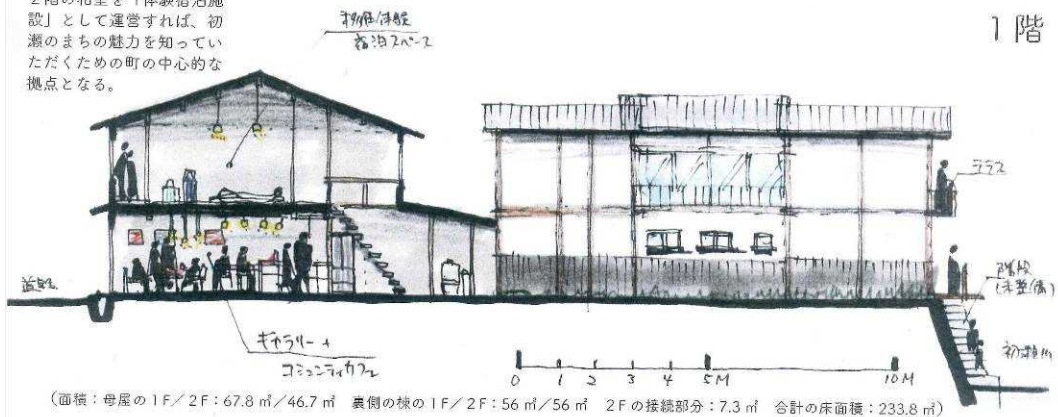


2階



1階

1階の店舗は、コミュニティスペース（宿泊者と地元の人たちが交流できるスペース）として、「カフェ」「初瀬の歴史文化展示と映像ギャラリー」のコーナーなどに活用するイメージ。2階の和室を「体験宿泊施設」として運営すれば、初瀬のまちの魅力を知っていただくための町の中心的な拠点となる。



（面積：母屋の1F/2F：67.8㎡/46.7㎡ 裏側の棟の1F/2F：56㎡/56㎡ 2Fの接続部分：7.3㎡ 合計の床面積：233.8㎡）

(3) 成果

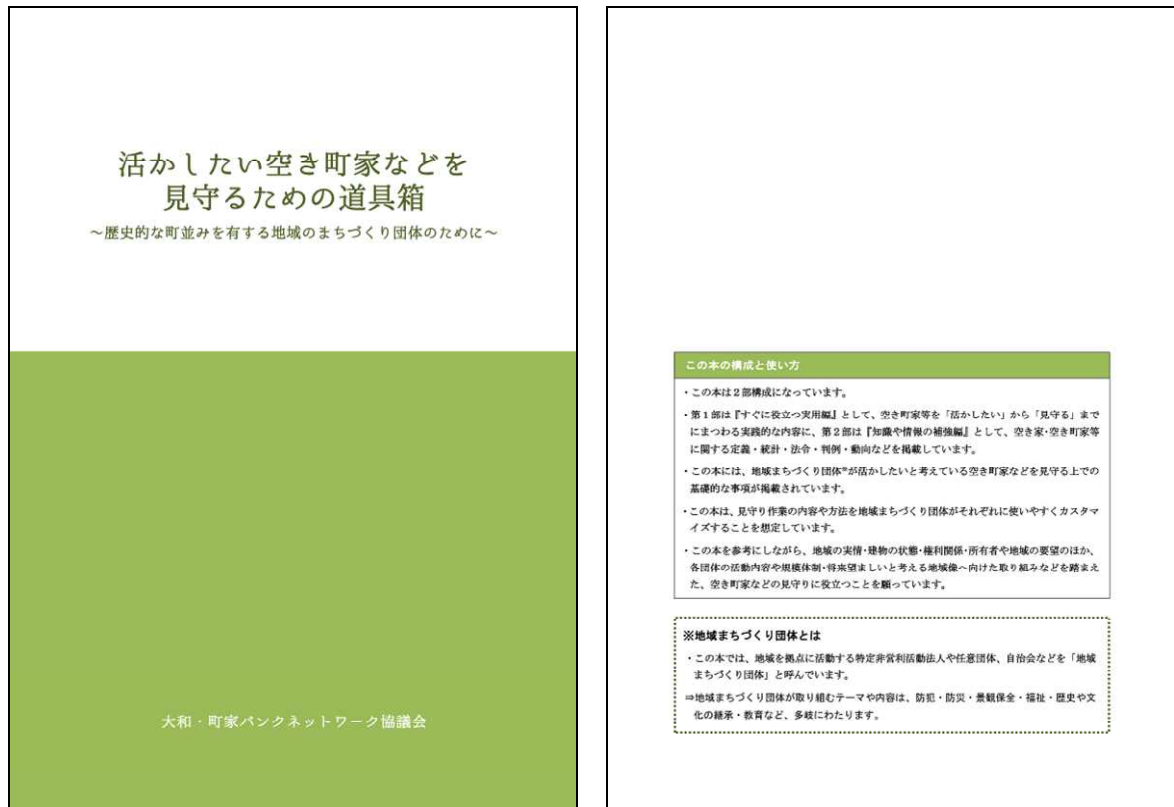
①空き町家等管理マニュアル（改訂版）

得られた知見とその情報整理の結果を踏まえたマニュアルの改訂方針を基に、『活かしたい空き町家などを見守るための道具箱～歴史的な町並みを有する地域のまちづくり団体のために～』（初版マニュアルの改訂版）を作成した。（表6）

表6. マニュアル（改訂版）の概要

媒体形式	A4製本、全92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"> ・「管理」という言葉を使用せず、比較的親しみやすい表現を心がけた ・『すぐに役立つ実用編』と『知識や情報の補強編』の2部構成に再編した ・活用を前提とした取り組み事例の紹介を通して、団体による空き町家等管理業務の必要性を説いた ・実務経験や専門知識等のない人が抱く不安や疑問の解消、実務が必要とされる理由や取り組み方、マニュアルの使い方等の解説を掲載した ・業務の全体イメージや実際の作業内容とその手順、日常では行わない作業を行う際の勘所、作業中の注意点等の解説を掲載した ・各単元を1頁完結または見開き完結となるような紙面構成とした <p>⇒以下では内容や表現を大きく改変した『すぐに役立つ実用編』について紹介する。</p>

表紙：平易な表現でマニュアルの作成意図が明確となるタイトル



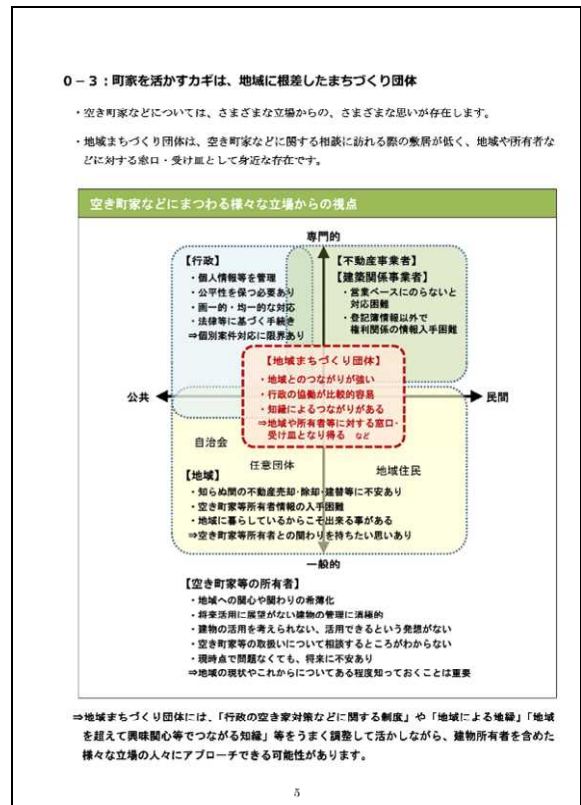
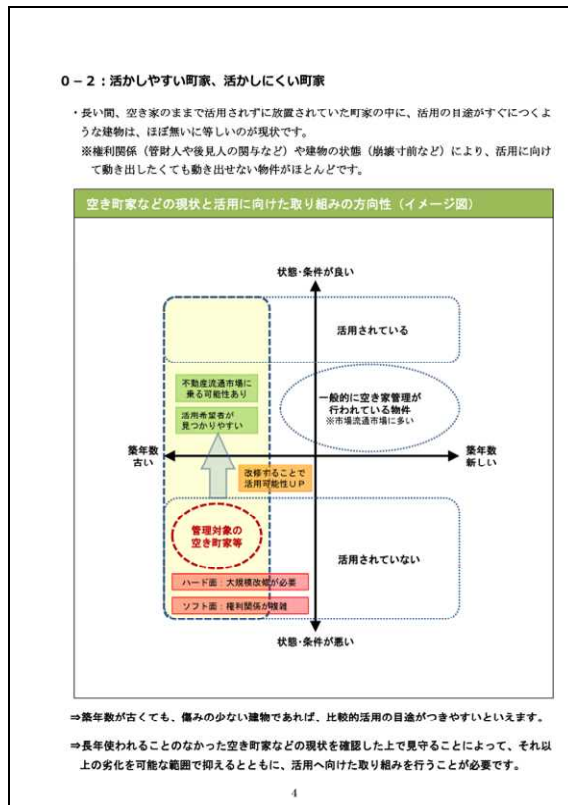
目次：『すぐに役立つ実用編』と『知識や情報の補強編』の2部構成に再編

目次	
この本の構成と使い方	
目次	
第1部：すぐに役立つ実用編 ～空き町家などを「活かしたい」から「見守る」までにまつわる実践ツール～	
【序章】	
0-1：活かされた空き町家	2
0-2：活かしやすい町家、活かしくらい町家	4
0-3：町家を活かすカギは、地域に根差したまちづくり団体	5
【1章：活かしたい、だから見守る】	
1-1：活かしたい町家を見守る？	6
1-2：『インスペクション』と『ヘリテージ』	6
1-3：見守るポイント・勘所	7
1-4：一人から行うことが出来る見守り	8
1-5：最小限のリスクで見守る	8
1-6：法的な制約はないの？許可を得るべき相手は誰？	9
1-7：建築や不動産などの業人にはわからないことがたくさんある	9
1-8：コストの対価は考え方次第	10
【2章：活かすために見守る方法】	
2-1：活かしたい町家などの見守りから活用までの流れ	11
2-2：見守るための準備物	12
2-3：見守り出来る範囲で、無理は禁物	13
2-4：実際に見守る ～見守りを通じて町家などを活かすために想像を膨らませる～	14
①所有者などから土地・建物に関する情報を集める ～様式1の使い方～	14
②専門家による見極めて見守り作業の基礎を固める ～様式2の使い方～	15
③地域まちづくり団体で町家の活用を前提に見守る ～様式3の使い方～	16
※使い勝手を良くするためにカスタマイズしてみる	34
④各自の役割を書面に残して確認することは大切 ～様式4の使い方～	35
2-5：空き町家などの特徴を理解して、見守る際のリスクを回避する	36
【Topic】空家賠償責任保険の適用について ～A氏所有の蔵での事例～	37
【3章：空き町家などと出会い、見守り、活かすまでの物語】	
3-1：地域まちづくり団体による具体的な取組み事例	38
【4章：活かしたい空き町家などを見守るためのアプローチ】	
4-1：地域まちづくり団体としての思いを伝える	40
4-2：空き町家など（の所有者）に出会うには	41
4-3：所有者の不安感や抵抗感を緩和する方法	42
4-4：将来活用を念頭に置いた空き町家などの見守りの特徴	45
第2部：知識や情報の補強編 ～空き家・空き町家などに関する定義・統計・法令・判例・動向など～	
【5章：空き家・空き町家などを取り巻く状況】	
1. 空き家を取り巻く状況	
5-1-1：一般的に「空き家」とは	48
5-1-2：「空き家」がもたらす不具合や不利益	48
5-1-3：統計推移からみる「空き家」	54
5-1-4：法令による対策からみる「空き家」	58
5-1-5：空き家問題で考えられる対策	60
2. 空き町家などを取り巻く状況	
5-2-1：「歴史的建造物である町家など」と「一般的な建物」との違い	61
5-2-2：「町家など」とは	62
【6章：地域まちづくり団体が取り組む「空き町家など」の見守り】	
6-1：この本で対象とする「空き町家など」とは	66
6-2：見守りに値する「空き町家など」の状態	66
6-3：地域まちづくり団体の持つ可能性	67
【7章：空き町家などとならないために】	
7-1：空き町家などとならないために	68
7-2：困ったときの相談先	69
おわりに	70
資料編：空き町家などを見守るツール（様式例）	
【様式1】空き町家等相談シート	73
【様式2】空き町家等建物詳細調査カルテ	75
【様式3】空き町家などの見守り作業（作業前状況確認・作業内容の確認・作業時チェックシート・実施報告）	78
※様式1～3共通：写真添付台紙	86
【様式4】空き町家等管理業務委託契約書（案）	88
参考文献	

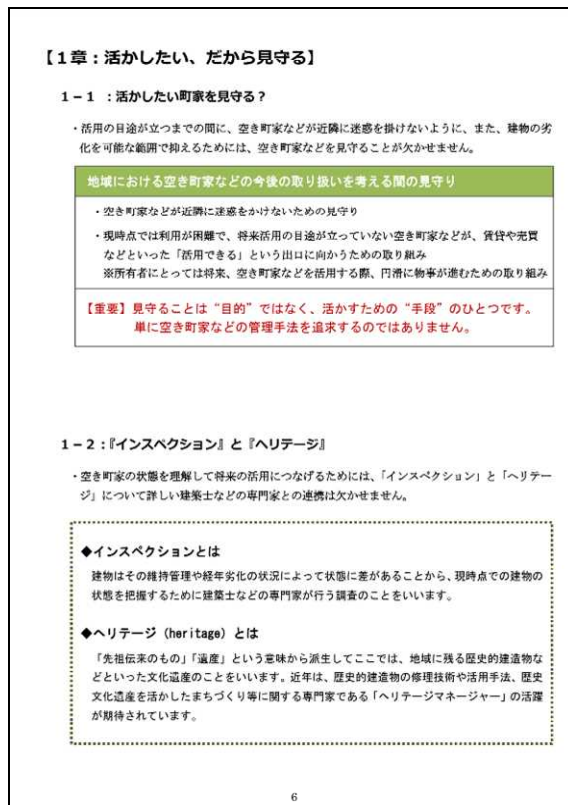
序章①：活かされた空き町家の紹介と、地域まちづくり団体の存在意義の解説

<p>【序章】</p> <p>0-1：活かされた空き町家</p> <p>・空き家の増加が問題として話題の昨今、空き町家などの増加も地域の課題となっていますが、活用に至った町家もあります。</p> <p>今井放課後児童クラブ（横浜市今井町）</p>  <p>改修前 正面外観 改修後 正面外観 改修後 室内</p> <p>江戸時代中期の建築と推定される木造平屋建・切妻造・椋瓦葺の元2軒長屋は長らく空き家となっていました。所有者との話し合いにより、地域の子どもたちに町家を身近に体験してほしいとの思いなどから、戸境壁を取り払って一体空間に改修し、今井小学校区の放課後児童クラブとして活用することとなりました。工事中には建築を学ぶ学生を対象とした、たたき土間の施工体験ワークショップが開催されました。</p> <p>カフェジユク（横浜市八木町）</p>  <p>改修前 正面外観 改修前 室内 改修後 室内</p> <p>戦前の建築と推定される木造本2階建・切妻造・椋瓦葺の6軒長屋の1軒を女性家具職人が自身の作品を使ったカフェなどとして活用しています。当初活用を希望していた町家は雨漏りがひどくて断念。代わりに紹介されたのがこの町家でした。建物所有者は当初、賃貸の意思がありませんでしたが、借り手が修繕一切を行うことを条件に契約が成立し、内装工事のすべてを借り手がほぼ一人で約半年かけて自力施工し、開業に至りました。</p>	<p>T 家住宅 主屋（宇陀市松山）</p>  <p>改修前 正面外観 改修前 屋根 改修後 屋根</p> <p>幕末の建築と推定される、木造つし2階建・切妻造・椋瓦葺の町家は、通り土間を持つ2列6室の間取りで、江戸期は薬、大正期まで茶・菓子屋、昭和初期より時計・宝飾品を商っていました。住宅として活用するにあたり、簾などに保管されていた地具類を元の場所に戻すなど、台格子・親子格子・千本格子と多様な格子が嵌る建物正面の復原と屋根・軸組などの構造修理をしたほか、内部についても少しずつ改修が進められています。</p> <p>◆町家の所有者は</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の持つ価値を知っていますか？（歴史・文化・材料や技術の希少性など） ・昨今の町家等を活用する気運の高まりを知っていますか？ ・空き町家に活用する可能性があることをイメージできていますか？ ・町家の今後について、相談できずに困っていませんか？ <p>◆空き町家の今後について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き町家に魅力があれば、その建物を活かしたいとは思いませんか？ ・空き町家の所有者と活用を希望する人とをつなぐ役割を担う存在が必要です。 <p>⇒これらに対応できるのが、地域に根付いたまちづくり団体なのです。</p>
---	---

序章②：「対象とする空き町家等」と「地域まちづくり団体」の位置づけを図示で解説



1章①：空き町家等を見守るとはどういうことかを解説



1章②：空き町家等を見守りに取り組むにあたって考えられる疑問や心配事を解説

1-4：一人から行うことが出来る見守り

- ・空き町家などを見守る際に、大規模な体制は必要ありません。
※二人一組で取り組むことが望ましいですが、一人でやることも可能です。
- ・地域まちづくり団体の規模が小さくても、限られたエリアであれば取り扱う物件数は数件から十数件程度であることから、現場で作業する人を見守り活動全般の責任者を兼ねることが望ましいといえます。
※少人数で取り組むからこそ利点もあります。

見守りを行う人が、業務の運用管理と現場作業を兼ねる組織

- ・個人で取り組むことも可能
- ・管理料金の低廉化が可能
- ・組織内での意図伝達や情報共有などに関するトラブル・リスクが少ない



1-5：最小限のリスクで見守る

- ・空き町家などの所有者が遠方に住んでいたり、福祉施設に入居していたりするために日頃の建物管理がままならない時にこそ、「見守ること」が大切です。
- ・しかし、こうした取り組みの大切さがわかっていても、他人の土地や建物に入って見守るとなると「負担が大きい」「リスクが高そう」など、気後れしてしまうかもしれません。

万が一のリスクには、賠償責任保険で備える

あいおいニッセイイセーエム
空き家管理に保険
家財損壊を補償

「空き家管理に保険」は、空き家管理を行う上で、万が一のリスクに備えるための重要な手段です。あいおいニッセイイセーエムは、空き家管理に特化した保険を提供しています。この保険は、空き家管理を行う際に発生する可能性がある損害や賠償責任を補償します。例えば、空き家管理中に発生した火災や水害による家財損壊、第三者への損害賠償などに対応します。また、保険料も比較的安価で、加入も簡単です。空き家管理を行う際には、必ずこの保険に加入することを検討してください。

特約：2017年（平成29年）1月9日付 日本経済新聞

⇒空き町家を見守る際には「出来る範囲で無理なく行う」ことが大切です。

8

1-3：見守るポイント・勘所

- ・建物が「古いこと」と「傷んでいること」は、その意味合いがまったく異なります。
- ・築年数が古くても、きちんとした手入れがなされていれば今後の活用につながります。
- ・空き町家などを見守るポイントとして、具体的には次のようなものが挙げられます。

空き町家などを見守るポイント

- 屋根** 屋根の葺き替え、破損の修繕や屋根へのほふく出しを確認
- 外壁** 塗料の劣化、雨漏り、窓などの劣化や破損などを確認
- 基礎** 基礎の浮き、かじり、土壌のゆるみを確認
- 開口部** 雨漏りや虫の侵入を防ぐため、窓やドアの隙間を確認
- 内装** 床、壁紙、天井、天井裏の状況を確認
- 水道** 排水、給水、トイレなどの排水設備を確認
- 電気** 照明、コンセント、配線などの電気設備を確認
- 自然** 自然、害虫、鳥害などの自然災害発生時の対応

建築物の状態や要望に合わせて見守るメニューを作成します

契約結成 定額（月1回/季に1回）の手続き（定額結成/月額結成）

実地へ入庫 入庫（建物からの点検）

※上記の項目以外にもオプションとして、「屋根の修繕」「内装の修繕」などが優先されます。

- ・継続して見守ることで建物の変化の有無を確認することができます。

定点観測することで確認できる変化の例



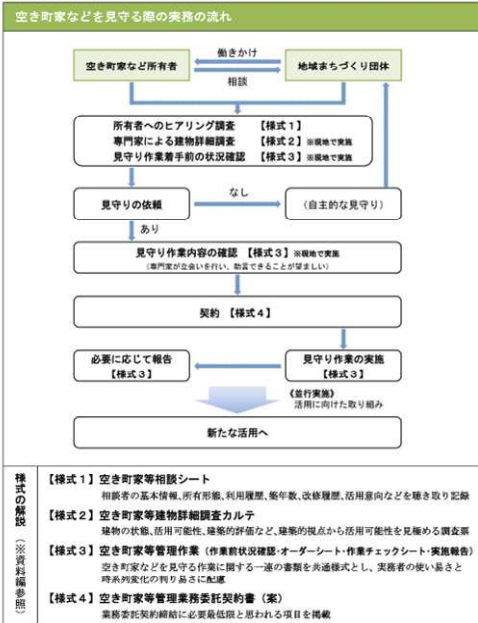
7

2章①：空き町家などを見守る際の実務の流れ準備物・心構えを解説

【2章：活かすために見守る方法】

2-1：活かしたい町家などの見守りから活用までの流れ

- ・空き町家などを見守る際の実務の流れは以下の通りです。



11

2-2：見守るための準備物

- ・空き町家などを見守る際には、必要に応じて次のようなものを準備します。

基本的な準備物



2-3：見守りは出来る範囲で、無理は禁物

- ・空き町家などを見守っている最中には、次のようなことに気をつける必要があります。

注意事項

- ・作業中の怪我や物品破損等の防止に注意を払う
※頭上注意・足元注意
- ・無理をしない
※建て付けの悪い窓や扉などの開閉など
- ・漏水・漏電の原因をつくらない
※トイレや流しでの給排水、プルーラーの開閉など
（使用上支障ないことが確認されている上で、依頼者からの要望を受けて行う場合を除く）
- ・家財には触れない
※清掃の際の移動も行わない
- ・戸締りは入念に行う
※開閉前確認、施錠後確認
- ・気を利かせることはトラブルの原因
※作業項目にないことを行う時は、依頼者に事前相談（やむを得ない時は事後報告）

★緊急事態が発生した場合は、速やかに依頼者に連絡して指示を仰ぐようにしましょう。

2章②：所有者などから収集する情報と、専門家によって見極められる情報について解説

2-4：実際に見守る ～見守りを通して町家などを活かすために想像を膨らませる～

◀見守り作業の勘所1：様式1～4の内容と使い方を理解する▶

- この道具箱に付属の様式1～4を活用しながら空き町家などの情報を整理することで、確実に効率的な見守りを行うことができます。

[Point] 各様式は、必要に応じて使い易いようにカスタマイズをしてください。

①所有者などから土地・建物に関する情報を集める ～様式1の使い方～

- 所有者やその関係者などからの相談を受けたりヒアリングを行う際は様式1を使用します。
- 事前に分かる範囲でヒアリングをしておくことで、将来的な活用を検討するか否かなどについて判断しやすくなります。

様式1：空き町家等相談シートの内容

相談者等について	<ul style="list-style-type: none"> 相談者情報 所有者情報 空き町家の管理者 相談物件の所在地
所有者（相談者）へのヒアリング項目	<ul style="list-style-type: none"> 所有形態 所有理由 「現在の利用形態」と「これまでの利用形態」 建築時期と改修履歴 所有建物の維持管理状況 ※管理を行っていない場合は、今後の意向も 空き家期間 空き家にして困っていること 空き家になっている理由 所有を引き継ぐ人の有無 所有する空き家に愛着があるか 所有する空き家に対する評価や愛着など 所有建物の今後の意向 所有建物の保存・活用の意向 ※空き家活用提案の受け入れ（希望）の有無
★可能であれば、所在地の位置図や簡単な平面図の入手または作図	※活用を検討するか否かを判断する参考になります
★ヒアリングを行った調査者の所見メモを記入	

14

②専門家による見極めで見守り作業の基礎を固める ～様式2の使い方～

- 見守る前の建物の状態は様々である為、専門家が次のような調査を行うことが必要です。
- 建物調査の際に様式2を使用することで、物件の概要、建物の管理状況、活用への可能性、建築的評価、空き町家などの活用可能性に関する判断などが明らかになります。
- この調査により、これから行う見守りの際の注意点や留意事項が明らかになり、リスク回避や作業効率化などにも役立ちます（※様式3の「作業前状況確認」と併せて行うと効率的です）。

様式2：空き町家等建物詳細調査カルテの内容

調査物件概要	<ul style="list-style-type: none"> 依頼者名 所在地 土地情報・建築などについて 都市計画等に関する情報（地域地区、道路幅員など） 建築概要（建ぺい率、容積率、用途、階数、構造、築年数、外装材、設備の有無など） 地域性（山麓部、農村部、近郊都市、既成市街地など） 図面の有無 改修履歴（時期、部分、内容など）
空き町家等の管理状況簡易診断	<ul style="list-style-type: none"> 屋根材の剥離など 外壁の剥離など 窓ガラスの破損 草木・庭などの管理 ごみや荷物の散乱 <p>⇒点数化して管理状況を評価します</p>
活用への可能性	<ul style="list-style-type: none"> 外観改修の費用 構造的な耐力 交通の利便性 周辺環境 立派な造りに見える 歴史性を感じる建物か <p>⇒目視による評価を点数化して活用の可能性を総合的に判断します</p>
建築的評価（1） 建物内外に関する詳細調査	<ul style="list-style-type: none"> 腐朽又は破損（基礎の変形など、柱の傾斜、柱の腐朽など） 防火性能（外壁・軒裏の防火性能） 主要居室の状況（床仕上げの傷み具合、壁の傷み具合、雨漏りの痕跡、建具の傷み具合） 屋内に歴史を感じ得る部分がある 建築的に希少性を感じる <p>⇒点数化して建物の損傷状態を判定します</p>
建築的評価（2） 景観に関する詳細調査	<ul style="list-style-type: none"> 景観との調和 （建物へのアクセスが容易、道からの視認性、地区（周辺）景観を向上させるのに役立つ建物か、景観的障害物（電線柱、倉庫、隣家など）の有無）など <p>⇒点数化して景観資源としての評価を判定します</p>
空き町家の活用判断	⇒これまでの調査による評価判定に加え、所有者意向などを加味して活用可能性を判定します
★図取り図の作成は必ず行う	
★対象物件の現況と特徴を写真撮影にて記録する	
★客観的評価が難しい点については、調査者の意見を記入する。	
・歴史的資源・地域資源として	
・特に保存・活用が有益と思われる理由など	
※後の見守り作業に欠かせない情報になります	

15

2章③：地域まちづくり団体が取り組む見守り作業の手順を、使用する様式などとセットで解説

②専門家による見極めで見守り作業の基礎を固める ～様式2の使い方～

- 見守る前の建物の状態は様々である為、専門家が次のような調査を行うことが必要です。
- 建物調査の際に様式2を使用することで、物件の概要、建物の管理状況、活用への可能性、建築的評価、空き町家などの活用可能性に関する判断などが明らかになります。
- この調査により、これから行う見守りの際の注意点や留意事項が明らかになり、リスク回避や作業効率化などにも役立ちます（※様式3の「作業前状況確認」と併せて行うと効率的です）。

様式2：空き町家等建物詳細調査カルテの内容

調査物件概要	<ul style="list-style-type: none"> 依頼者名 所在地 都市計画等に関する情報（地域地区、道路幅員など） 建築概要（建ぺい率、容積率、用途、階数、構造、築年数、外装材、設備の有無など） 地域性（山麓部、農村部、近郊都市、既成市街地など） 図面の有無 改修履歴（時期、部分、内容など）
空き町家等の管理状況簡易診断	<ul style="list-style-type: none"> 屋根材の剥離など 外壁の剥離など 窓ガラスの破損 草木・庭などの管理 ごみや荷物の散乱 <p>⇒点数化して管理状況を評価します</p>
活用への可能性	<ul style="list-style-type: none"> 外観改修の費用 構造的な耐力 交通の利便性 周辺環境 立派な造りに見える 歴史性を感じる建物か <p>⇒目視による評価を点数化して活用の可能性を総合的に判断します</p>
建築的評価（1） 建物内外に関する詳細調査	<ul style="list-style-type: none"> 腐朽又は破損（基礎の変形など、柱の傾斜、柱の腐朽など） 防火性能（外壁・軒裏の防火性能） 主要居室の状況（床仕上げの傷み具合、壁の傷み具合、雨漏りの痕跡、建具の傷み具合） 屋内に歴史を感じ得る部分がある 建築的に希少性を感じる <p>⇒点数化して建物の損傷状態を判定します</p>
建築的評価（2） 景観に関する詳細調査	<ul style="list-style-type: none"> 景観との調和 （建物へのアクセスが容易、道からの視認性、地区（周辺）景観を向上させるのに役立つ建物か、景観的障害物（電線柱、倉庫、隣家など）の有無）など <p>⇒点数化して景観資源としての評価を判定します</p>
空き町家の活用判断	⇒これまでの調査による評価判定に加え、所有者意向などを加味して活用可能性を判定します
★図取り図の作成は必ず行う	
★対象物件の現況と特徴を写真撮影にて記録する	
★客観的評価が難しい点については、調査者の意見を記入する。	
・歴史的資源・地域資源として	
・特に保存・活用が有益と思われる理由など	
※後の見守り作業に欠かせない情報になります	

15

3. 作業の前提条件を確認する

- 見守り作業を安全かつ効率的に行うために重要な情報です。
- あらかじめ判っている情報は事前に、新たに判ったことや変更があった情報は加筆修正します。

確認する項目	状況	確認日	特記事項 留意点など ※既住履歴を参照してください	写真撮影
作業時 使用の可否	駐車場 <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否			<input type="checkbox"/>
設備設備の有無	掃除道具 <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否			<input type="checkbox"/>
	印刷器具 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			<input type="checkbox"/>
	空調機器 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			<input type="checkbox"/>
	給湯機器 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			<input type="checkbox"/>
	その他 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			<input type="checkbox"/>
借用品	残像物 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	2017年10月	写真撮影（撮影日時、希望）	<input type="checkbox"/>
	貴重品 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			<input type="checkbox"/>
	鍵 <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否	2017年10月	鍵の管理（鍵）	<input type="checkbox"/>
<small>★特記事項（報告事項など） 2017年10月15日に実施した建物詳細調査において、最も懸念される部分は建物中央部の床が沈下していることで、周辺部における沈下状況が確認できると見られます。 基礎部分のすべてに水路があることから、大規模改修を行う際には基礎を言った手段が必要と考えます。 （〇：確認済、△：確認中）</small>				

4. 特記すべき気象状況を記録する

- 前回作業から今回作業までの間に発生した気象状況を記入します。
- 特記すべき気象状況があった時には右記の留意点を気をつけて、今回の見守り作業を行います。

気象状況	時期・期間・種類・程度など	※作業中は下記に留意して下さい
□大雨		※雨漏りや水浸しなど雨水浸入がないかなど
□強風	前日の強風注意警戒発令	※建物の破損や、落下の危険性がないかなど
□雨風	10:00～21:00、13:00～19:00	※結露や水浸しの確認・確認がないかなど
□大雪		※屋根などの積雪による変形などがないかなど
□多湿		※2日や虫の発生がないかなど
□その他		
□特になし		

17

2章④：日常生活で行うことのない設備機器類の確認方法などを作業の勘所と併せて解説

7. 郵便物やライフラインを確認する

- ◆見守り作業の際に電気・ガス・水道が利用可能か否かと、可能な場合は利用できる設備機器をあらかじめ記入しておきます。
- ※電気について：電源の入りは個別スイッチが、分電盤で一括あらかじめ決めておきます。
- ◆メーターの敷値を確認し、写真撮影するとともに、シートへ記録します。
- ◆郵便受けの中を確認し、投函物の有無を確認します。

確認する項目	投函物の有無	確認日時	特記事項	写真撮影
郵便受け	あり <input type="checkbox"/> なし	2018.2.1	郵便物があつた時にに行った対応	<input type="checkbox"/>
ライフライン	開閉状況	前日(12月20日)	メーター敷値	写真撮影
電気	分電盤 □開閉状況 □停止 □その他	10655.6	10654.9	<input type="checkbox"/>
作業時の使用可否	□使用中 □停止中 □その他	649796	5747775	<input type="checkbox"/>
ガス	□開閉状況 □使用中 □停止中 □その他	908	912.8	<input type="checkbox"/>
水道	□開閉状況 □使用中 □停止中 □その他			<input type="checkbox"/>

◆見守り作業の勘所③：郵便受けに投函物が入っていたら

- ・投函物があつた時は、建物所有者とあらかじめ決めておいた方法で対応します。
- 【注意】郵便受けに入っている投函物を勝手に処分するなどはいけません。

郵便受けの中を確認する	
郵便物	・建物所有者に投函されている旨を報告する ・建物所有者に転送する ・郵便局に送付先変更の届けを行う など
行政機関などからのお知らせ	・建物所有者に投函されている旨を報告する ・建物所有者に転送する など
チラシ	・あらかじめ決めておいた方法で対応する

20

◆見守り作業の勘所④：メーター類の確認方法

- ・「電気」「ガス」「水道」にはそれぞれにメーターが設置されています。
- ・電気設備には、系統的に配線された機器をコントロールする「分電盤」があります。
- 【注意】メーターや分電盤は、ひとつの建物にひとつしかないとはいりません。

電気メーターを確認する



- ※前回と数字に変化があれば電気が使用されています。
- ※メーター内の円盤が回っている時は電気の使用中です。

ガスメーターを確認する



- ※前回と数字に変化があればガスが使用されています。

水道メーターを確認する



- ※前回と数字に変化があれば水道が使用されています。
- ※メーター内の赤い羽根が回転している時は水道の使用中です。
- ※数地内の水検をすべて調べている時に赤い羽根が回転している場合は、敷地内で漏水の可能性がります。

21

2章⑤：間取り図があることによって作業が効率化することの解説 など

9. 各階の部屋の状況を確認する

- ◆作業しまわる前に部屋名をあらかじめ記しておく。
- ◆各部屋の床・壁・天井を見まわし、変化がみられた場合は、特記事項の欄に確認日と具体的な内容を記入するとともに状況を写真撮影します。

確認する階層	変化の有無	確認日	特記事項	写真撮影
1階	変化する <input type="checkbox"/> 変化する <input type="checkbox"/> 変化する <input type="checkbox"/> 変化する <input type="checkbox"/> 変化する <input type="checkbox"/> 変化する <input type="checkbox"/> 変化する <input type="checkbox"/> 変化する <input type="checkbox"/> 変化する <input type="checkbox"/> 変化する <input type="checkbox"/> 変化する			<input type="checkbox"/>



床を確認する	壁を確認する	天井を確認する
◆雨漏り（しみの有無）やカビの有無 ◆外部からの侵入の跡など不要品の有無	◆腐り・劣化・破損・蟻害など異常の有無 ◆所有者の依頼事項や、作業者が気付いた点など	

24

◆見守り作業の勘所⑤：壁に貼ってあったポスターなどは剥がしても良い？

- ・例えば、壁に貼られたポスターや剥がれかけの壁紙など、それらを剥がせば壁の状態が分かるかもしれませんが、剥がすとはいけません。
- 【注意】家財は劣化の進んでいる可能性があるため、作業中に破損してしまう恐れがあります。
- ・見守る建物やその中にある家財などは、触れたり移動させたりすることを控えます。
- ・作業中の破損などに不安がある場合は、老朽化・劣化しているものの破損について、ある程度はやくを待たないで、空き家等の所有者から事前に了承を得ておきましょう。
- 【Point】作業着手前に依頼者立会いの下、建物や家財の劣化状況を写真で記録しておくことは、後に予想されるトラブルを未然に防ぐことができます。



◆見守り作業の勘所⑥：水まわりの防水

- ・洗いや風呂・便所などの排水管は、トラップ部分に水が溜まるようになっています。
- ・水道利用が長期間行われないと、その水が高発してしまい、悪臭や害虫・小動物などが上がってくる原因になるため、排水口から水を投入してその経路を封じする必要があります。これを防水といえます。
- 【Point】給排水設備に支障がないことが確認されている上で、依頼者からの要望があった場合にオプション作業として行います。

防水の方法



- ◆蛇口を1分程度開放して水を流す
※水道が止められている場合は、持参したペットボトルの水を1Lほど排水トラップに注入する
- ◆トイレの水を2回ほど流す
※水道が止められている場合は、持参したペットボトルの水を1Lほどトイレに注入する
- ◆タンク式のトイレは流し終わった後、タンクの水が溜まるまで確認する
※フット弁のずれ、ゴムの摩耗があると、タンクの水が溢れるため

25

2章⑥：「町家等の特徴を踏まえた見守り作業の勘所」と「作業シートのカスタマイズ例」

＜見守り作業の勘所7：表通りからはわからないことがある＞

- ・実質的な空き町家等の管理は、敷地内・建物内に入らないと出来ません。

【注意】敷地や建物の中に入ること、見守り作業の際に負う責任とリスクが増えます。
例）外部建具の閉め忘れ ⇒ 家財などの損傷・盗難リスク

- ・町家などの多くは密着して建ち並んでおり、敷地の奥に中庭や付属屋があるため、敷地の周囲から敷地内を確認することが出来ない場合があります。

【注意】通りに面した外観に不具合がみられなくても、敷地の奥では建物としての体をなしていないケースがあります。建物の老朽化が著しいなどによって身に危険を感じるような場合は、その建物内部に立ち入り近づいたりしてはいけません。見守り作業の対象外とするか、作業を行う場合でも安全に十分留意し、決して無理をしてはいけません。

敷地の奥は入ってみたいとわからない

<p>＜主屋とはなれ＞</p>  <p>通りに面した主屋</p>	<p>＜建物の表と裏＞</p>  <p>通りに面した表側</p>
 <p>敷地奥のはなれ</p>	 <p>通りに面していない裏側</p>

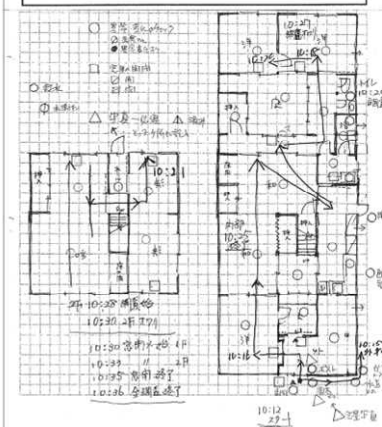
27

※使い勝手を良くするためにカスタマイズしてみる

- ・このシートは、現場での作業負担を少なくするために、作業内容をチェックするための記号や作業ルートを事前に決めておいて、現場では作業内容をすべて開取り図に描き込めるようカスタマイズされています。

様式3
（口作業前状況確認 □オーダーシート ■作業チェックシート □実施報告）

建物番号	所有者	用途	平成28年12月/内
所在地	八木町「新築前」の建屋		
敷地面積		面積	70.00㎡
天候	晴		
その他（確認事項・補足事項など）			



→見守る建物の状態や地域まわりの団体の体制などに応じて、見守り方は様々です。作業シートを自分たちにとって使い勝手の良いものにカスタマイズしても構いません。

34

2章⑦：「写真撮影のポイント」と「写真整理のポイント」

＜見守り作業の勘所8：写真の撮影と整理のポイント＞

- ・写真は場所ごとに取り方のコツがあります
- ・気づいた点・気になった点などは迷わず撮影しておきましょう。

【注意】撮影勘所や撮影した理由・内容は記録シートや開取り図に記入しておきましょう。また、撮影した写真は早めに整理しておきましょう。

写真撮影のポイント

外観の撮影

- ・外観は複数アングルで撮影することで、建物の状態がよりわかりやすくなります。
- ※正面から確認できない部分は、敷地側面や裏側に回ると確認できる場合があります。




各部屋の撮影

- ・各部屋の様子は、四方から撮影するとおおよそ全体の状態を撮影することが出来ます
- ※斜めから撮影すると、部屋の奥行きがわかりやすくなります。






30

写真整理のポイント




- ・見守り作業の流れに沿って、撮影場所ごとに時系列で整理します。
- ※写真に番号をつけて作業シートの開取り図に書いておけば、どの場所を撮影した写真なのかはわかりやすくなります。

見守り作業のどの段階で気づいて対応したかわかるタイトルをつけます

様式1、様式2でも使用可能です

写真添付台紙（様式1～3共通）

見守り作業の流れ：通気のための壁・窓の開放

	<p>写真番号：8</p> <p>場所：通用口</p> <p>コメント：壁紙の層が剥離している。乾拭・掃拭との取付けが悪い。</p> <p>撮影日：2017年10月15日</p>
	<p>写真番号：8-1</p> <p>場所：通用口</p> <p>コメント：前日雨の洗濯によって壁紙が剥離して、ガラスが取れた。</p> <p>撮影日：2017年12月19日</p>
	<p>写真番号：8-2</p> <p>場所：通用口</p> <p>コメント：建具修理時換気口の緊急対応として、取り置きしていた取付を戻すつた。</p> <p>撮影日：2017年12月19日</p>

場所と時系列を組み合わせた番号をつけます
例）場所：8
時系列：1

33

3. 評価と課題

空き町家等管理の主体は原則として所有者にあり、地域まちづくり団体は空き町家等の将来活用を念頭に管理作業を行うべきである。しかし、遠隔地居住や福祉施設入居等が理由で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は当該建物について、地域まちづくり団体が将来活用を前提として歴史的建造物の特徴を踏まえた適正管理に取り組むことには意義がある。このような取り組みを行うにあたり、本事業において実地による試行と検討を行うことにより、実用性向上を目的としたマニュアルの改訂を行うことが出来た。特に、本事業の中で、空き町家等の見守り作業着手前には専門家による現地確認等詳細調査及び所見が必須であることを確認出来たほか、空家賠償責任保険の適用を含め、地域まちづくり団体による対応を要する事象が発生したことで、将来活用を前提とする空き町家等管理の必要性について、実感の伴う内容を盛り込むことが出来た点は特筆すべき評価点である。

一方で、作成した改訂版マニュアルが、空き家管理についての単なる作業手引書とならないように、歴史的建造物等の活用や、活用に至るまでの間の適正な管理手法を当協議会加盟団体が共有するとともに、地域の資源を「次につなぐ」ことが本質的な目的であることを周知することが重要である。

4. 今後の展開

歴史的建造物等の活用に至るまでの間に適正管理することの意義と手法を当協議会加盟団体が共有するとともに、地域の資源を「次につなぐ」ことが本質的な目的であることを周知するためには今後、次のような展開を検討する必要があると考える。

- ・地域まちづくり団体に取り組む際のハードルを下げる、あるいは取り組む内容の品質を担保するための実務者向け講習会・情報交換会等の開催の検討
- ・改訂版マニュアルを活用して、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
- ・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 等

■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	http://nara-machiya.com/		