

【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

【事業の特徴】

- ・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
- ・歴史的建造物(町家等)に特化した空き家管理啓発ツール(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

【取組の経緯(解決すべき課題と現実的に困っている内容)】

| 課題の大分類 | 課題の小分類 | 課題に関して現実的に困っている内容（具体例含む） |
|--|---------------------------|---|
| (1)遠隔地居住や福祉施設入居などにより自己での適正管理が困難な空き町家等所有者が数多く存在する | ①空き町家等所有者などの情報把握 | <ul style="list-style-type: none"> ・所有建物への来訪が困難で、自己による管理が十分に行えない ・所有者などの情報を近隣住民が把握出来ていない場合がある |
| | ②自己管理困難者が所有する空き町家等の調査・診断 | <ul style="list-style-type: none"> ・所有者自身のみならず、近隣住民なども建物の状況を把握出来ていない場合がある ・建築士などの専門家でなければ調査・診断が困難な場合がある |
| | ③空き町家等管理手法・内容などの提案 | <ul style="list-style-type: none"> ・外部不経済への懸念があるが、自己による管理が困難 ・地域で空き町家等に対応したくても手の付けようがない |
| (2)地域まちづくり団体などには空き町家等の管理ノウハウがない | ①地域特性を踏まえた空き町家等管理啓発ツールの作成 | <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的建造物である町家等を対象とした空き家管理情報がない ・空き町家等管理を行うにあたり、建築・不動産などの専門知識や、実務の経験が乏しい |
| | ②ツールを用いた講習会の開催 | <ul style="list-style-type: none"> ・単なる空き家管理ではなく、空き町家等の管理を通して所有者と地域との関係を再構築し、活用に向けた取り組みにつなげたい |

【主な事業項目と取組内容・方法】

| 大項目 | 細項目 | 取組内容・方法 |
|------------------------|-------------------------------|---|
| (1)空き家・空き町家等を取り巻く状況の把握 | ①文献調査 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家・空き町家等を取り巻く状況の整理 ・空き町家等管理手法などの検討 |
| | ②建物調査 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域まちづくり団体や建物所有者などの意向の把握 ・建物情報・所有者情報・建物管理情報の収集 ・空き町家等の状態確認と管理作業の実地による検証 |
| (2)空き町家等管理啓発ツールの作成など | ①空き町家等管理マニュアル ※地域まちづくり団体向け | <ul style="list-style-type: none"> ・当協議会に加盟する関係団体に所属する不動産・建築・まちづくりの専門家で構成する検討会を設置 ・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を対象に作成 |
| | ②空き町家等管理啓発リーフレット ※建物所有者向け | <ul style="list-style-type: none"> ・マニュアル作成と併せて検討会で意見を求め、マニュアル記載内容との整合を取りつつ作成 ・地域まちづくり団体による使い易さへの配慮と、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に留意 |
| | ③作成したツールを用いた講習会 | <ul style="list-style-type: none"> ・当協議会加盟団体を対象に講習会を開催 ・保険会社による空家賠償責任保険の商品説明を実施 |

【成果物】

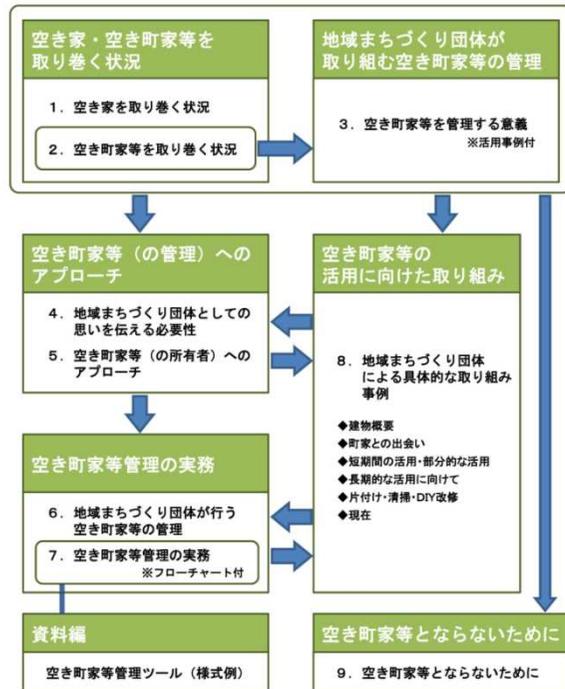
- ①地域まちづくり団体向け空き町家等管理マニュアル
- ②自己管理が困難な空き町家等所有者向けのリーフレット

【成果物の概要】

| | | |
|------|---|---|
| タイトル | 歴史的な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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家管理の対象を、空き町家等に特化 ・ 建物所有者が遠隔地居住・福祉施設入居などにより、自己管理困難な場合を想定 ・ 建物の将来活用を念頭に、地域まちづくり団体が建物管理することを想定 ・ 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 ・ 各団体が地域の実情に合わせてカスタマイズすることを想定し、建物管理を行う上での基礎的事項の掲載に留める |
| 媒体形式 | A4、全68頁、カラー刷 | |
| 配布対象 | 当協議会の構成団体 | |

【マニュアルの構成】

管理業務に必要な基礎的事項を幅広く掲載



【歴史的建造物と一般的な建物との違い】

構造・素材・間取りなどを比較

| | 歴史的建造物である町家等 | 一般的な建物 |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 外観写真 | | |
| 構造 | 伝統構法 | 在来軸組構法 |
| 軸組の構造 | 礎石の上に柱を建て、金物を用いずに梁などの木材を組む | コンクリート基礎の上に土台や柱・梁などの木材を組み、金物で固定する |
| 地震等による揺れへの対応 | 柱や梁、貫などの構造材の接合部の「めり込み」、土壁などの「変形」に | 構造用合板や筋違等により建物全体を「固める」ことで地震力に耐える |

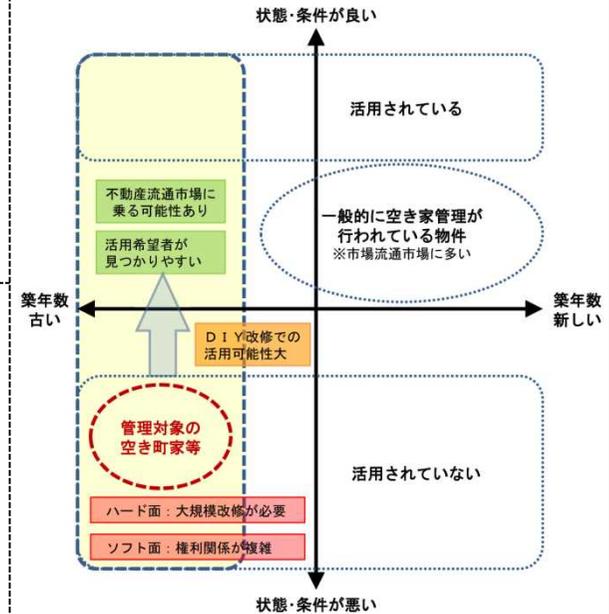
【「町家等」とは】

外観形状や特徴的な意匠などを解説

| 建物の高さ | | |
|--------------------------------|--|--|
| | | |
| 【平屋】 ・ 屋根のすぐ下に「下屋」と呼ばれる庇がある | 【つし2階】 ・ 2階の天井高さが低い ・ 江戸末期～明治後期の特徴 | 【本2階】 ・ 各階の天井高さが同程度 ・ 明治期～大正期の特徴 |

【空き町家等の現状と活用への取り組み】

築年数と状態・条件の2軸によるイメージ図



【成果物の概要】

| | |
|------|---|
| タイトル | 歴史的な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 |
|------|---|

【様々な立場の相関図】

地域まちづくり団体の位置づけと可能性を解説

公共 ← 任意団体 → 民間

【行政】
・個人情報等を管理
・公平性を保つ必要あり
・画一的・均一的な対応
・法律等に基づく手続き
⇒個別案件対応に限界あり

【不動産事業者】
【建築関係事業者】
・営業ベースにのらないと対応困難
・登記簿情報以外で権利関係の情報入手困難

【地域まちづくり団体】
・地域とのつながりが強い
・行政の協働が比較的容易
・知縁によるつながりがある
⇒地域や所有者等に対する窓口・受け皿となり得る など

【空き町家等の所有者】
・地域への関心や関わりが希薄化
・将来活用に展望がない建物の管理に消極的
・建物の活用を考えられない、活用できるという発想がない
・空き町家等の取扱いについて相談するところがわからない
・現時点で問題なくても、将来に不安あり
⇒地域の現状やこれらについてある程度知っておくことは重要

【組織規模に適した体制】

運用管理と作業を兼務

所有者（依頼者） ← 契約 → 管理スタッフ兼運用管理者兼事業者

所有 → 管理作業 → 空き家

【空き町家等の管理作業】

- 管理の際に必要な持ち物
- 実施レベルに応じた手順
- 作業項目と作業のポイント
- 作業中の注意事項
- 緊急時の対応
- 想定されるリスクと予防例など

| 実施の要・不要 | | | 作業内容 |
|-------------|-------------|-------------|--|
| レベル1 15分 | レベル2 30分 | レベル3 60分 | |
| ○ | ○ | ○ | ③外壁を確認する <ul style="list-style-type: none"> ◆土壁の場合：ひび割れや崩落の有無 ◆板壁の場合：ひび割れや腐朽、雨染みの有無 ◆その他の壁：異常の有無 |
| | | | ④窓・扉・雨戸・シャッターを確認する <ul style="list-style-type: none"> ◆開錠前に実施する ◆ガラスの破損や脱落の有無 ◆戸板や建具枠の不具合の有無 |

| | |
|------|---|
| タイトル | あなたの大切な町家を管理しませんか。 （空き町家等管理啓発リーフレット） |
| 媒体形式 | A 3折、全 4 頁、カラー印刷 |

- 表面：空き町家等に対する認識や管理必要性の問いかけ
- 中面：空き町家等管理の内容や手続等の説明、歴史的建造物の特徴・魅力・建物活用事例の紹介
- 裏面：当協議会の概要と加盟団体の紹介

【管理実施までの流れと、管理の基本サービス】

町家の管理をお願いしたいのですが。

管理実施までの流れ 空き家となったあなたの町家を管理するにあたり、必要な手順があります。

- 大和・町家バンクネットワーク協議会へ**
まずは、070-5506-3457（大和・町家バンクネットワーク協議会）にお電話ください。地域で活動する「まちづくり団体」をご紹介いたします。
※ 地域のまちづくり団体と直接お問い合わせいただくことも可能です。
- 地域のまちづくり団体**
地域のまちづくり団体（裏面参照）があなたの町家の管理をお手伝いいたします。建物の状態や所有者の方のご要望をお聞きして、管理する項目や頻度などを決めます。
○管理の対象となる建物 ▶ 原則として、将来的に活用可能性があると思われる建物
○管理の対象とならない ▶ 現在すでに管理されている町家または、解体を避けられない町家など
- 団地の確認・専門家による建物調査**
現時点での建物の状態を把握するために、建築士や不動産事業者などの専門家が調査します。
※ 建築調査費の可否など、詳しくは各地域のまちづくり団体または協議会にお問い合わせください。
- 管理の実施**
地域のまちづくり団体のメンバーまたは管理を請け負う者が管理サービスを実施いたします。
※ 費用可能なサービスや料金は、詳しくは各地域のまちづくり団体にお問い合わせください。
- 所有者に報告**
定期的管理サービスを実施し、建物の状態や不具合の有無などを所有者へ報告いたします。

管理の基本サービス 敷地内と建物内を管理する場合、町家の管理に必要な基本項目として、次のようなものがおられます。

- 屋根** 雨水の落ち道、経年の集積、経年の腐蝕や虫害へのはみ出しを確認
- 外壁** 腐蝕、外壁、雨どい、屋根などの劣化や破損などを確認
- 基礎** 各基礎の確認、カビの発生の有無を確認
- 床** 腐敗可能な状態を調べ、空気の入れ替え
- 窓** 窓、雨戸、扉などの開閉を確認
- 扉** 扉の動作を確認
- 照明** 照明器具の点検、点検などを実施
- 防虫防鼠** 日影、通風など、周辺環境への影響を確認
- その他** 台風、豪雨、地震などの自然災害発生時の対応
- 排水** 台所、浴室、洗面所などの水道の排水を確認（※排水設備に問題がなく、設備等からの影響がある場合に限り実施）

○上記の項目以外（基本の調査、経年の確認、点検など）もご希望がございましたらお見積りにお問い合わせください。