

空家等実態調査の結果に基づく今後の対応について

資料1-2

机上調査及び基本データの作成

平成28年度実態調査時の水道閉栓情報および住民から空家として情報提供のある建築物、その他通報案件等調査が必要と推測される建築物を地図等と突合し、空家候補を抽出

現地外観目視調査

判断基準に基づき、調査員による判断の違いが生じないように調査判定台帳を作成し、調査を実施

不良度判定業務

外観目視調査は、原則公道から空家候補の空家の有無を確認し、不良度判定基準を基に不良度判定を実施

空家等に関するデータベースの作成

現地外観目視調査及び不良度判定業務を基に電子データとして空家等に関するデータベースを作成

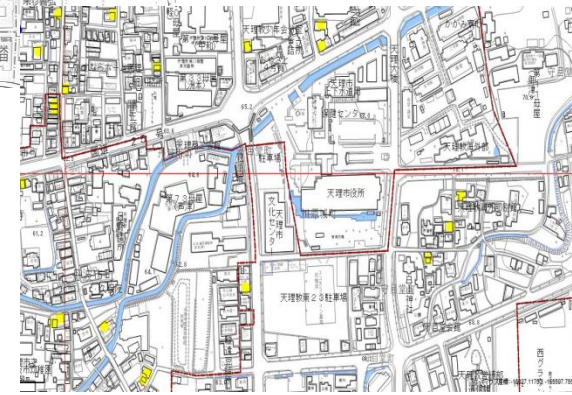
所有者意向調査（アンケート調査）

調査対象の空家所有者に対して、管理実態及び利活用に関するアンケート調査を実施



↑ 住宅地図

GIS(地理情報システム)



空家等に関するデータベース

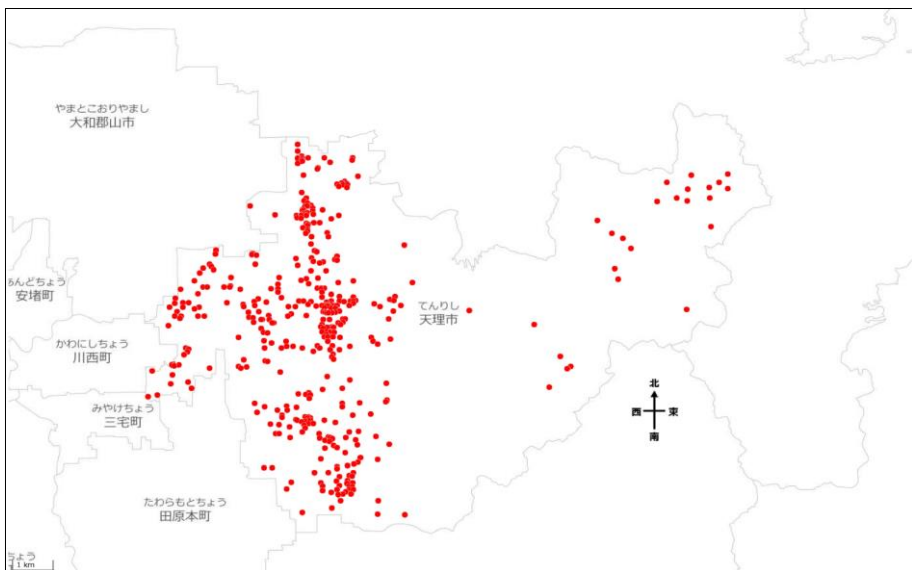
- ・住宅地図
- ・GISデータ
- ・エクセルデータ

市民からの相談・
通報情報を都度
更新

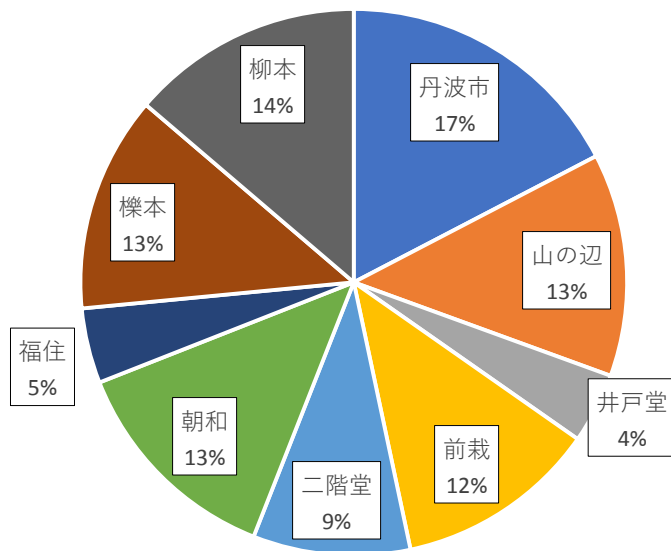
所有者の活用意向を踏まえつつ、
空家バンクへの登録を促す

空家の分布状況

校区	調査対象	空き家
丹波市	207	125
山の辺	139	95
井戸堂	35	30
前栽	128	86
二階堂	110	67
朝和	139	94
福住	39	32
櫛本	138	92
柳本	167	99
全体	1102	720



資料1-2



空き家件数の多い地域

- ・川原城町(58件)
- ・櫛本町(55件)
- ・柳本町(90件)



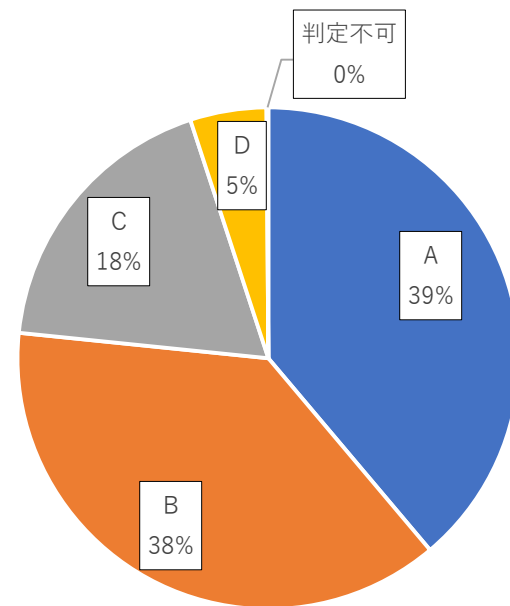
重点的な空き家対策が必要

- ・固定資産税優遇の廃止
- ・空き家の解体費補助
- ・リフォーム／購入費用補助
- ・リノベーションまちづくりの実施
- ・リフォーム後賃貸
- ・空き家プラットフォームの設立等、有効な施策を検討していく。

外観目視による不良度判定結果

資料1-2

校区	調査対象	空き家	空き家の不良度ランク				
			A	B	C	D	判定不可
丹波市	207	125	45	46	29	5	0
山の辺	139	95	31	39	14	11	0
井戸堂	35	30	13	15	1	1	0
前栽	128	86	31	36	15	4	0
二階堂	110	67	33	27	7	0	0
朝和	138	94	40	34	18	2	0
福住	39	32	7	11	12	2	0
櫟本	138	92	20	35	29	8	0
柳本	167	99	45	33	15	5	1
全体	1101	720	265	276	140	38	1



状態としては利活用可能と判断される物件が多い



そういった物件が空き家市場に出ていないということでもあり、所有者へのアプローチが必要

不良度ランク	判定基準
A	外観上問題なし、利活用可能と思われる建築物
B	外観上一部補修が必要と思われるが、利活用可能と思われる建築物
C	外観上複数個所の補修必要、利活用可否の判断が必要な建築物
D	外観上利活用できないと判断できる建築物
判定不可	該当物件解体済又は敷地内に入らないと物件確認ができない建築物

校区	アンケート 送付数	アンケート 返送数	電話 ヒアリング候補	相談会 案内候補	対応検討
丹波市	110	44	4	2	4
山の辺	74	30	4	0	3
井戸堂	31	14	3	2	0
前栽	81	34	3	3	4
二階堂	73	35	3	1	5
朝和	90	37	4	5	2
福住	34	6	1	1	1
櫛本	85	32	4	1	6
柳本	114	55	4	10	8
全体	692	287	30	25	33

電話ヒアリング候補

「一度相談してみたい」又はその他記入内容より連絡希望であると判断できる回答をされており、かつ連絡先の記入がある30件をヒアリング候補とし電話ヒアリングを実施。

→ 3件が空き家バンクに登録予定。(＋3件がはならあと会場として利用)

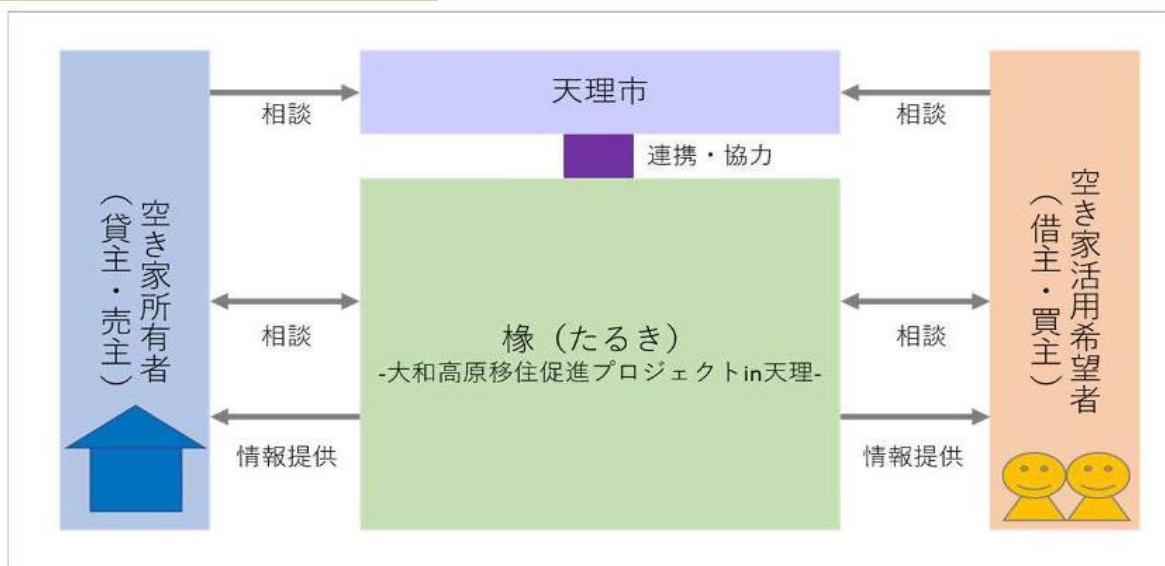
相談会案内候補

「相談会などの機会があれば話を聞きたい」又は物件の利活用(賃貸・売買)について「考えてみたい」のいずれかの回答をされており、かつ連絡先の記入がある25件は、令和4年度開催予定の相談会をご案内。

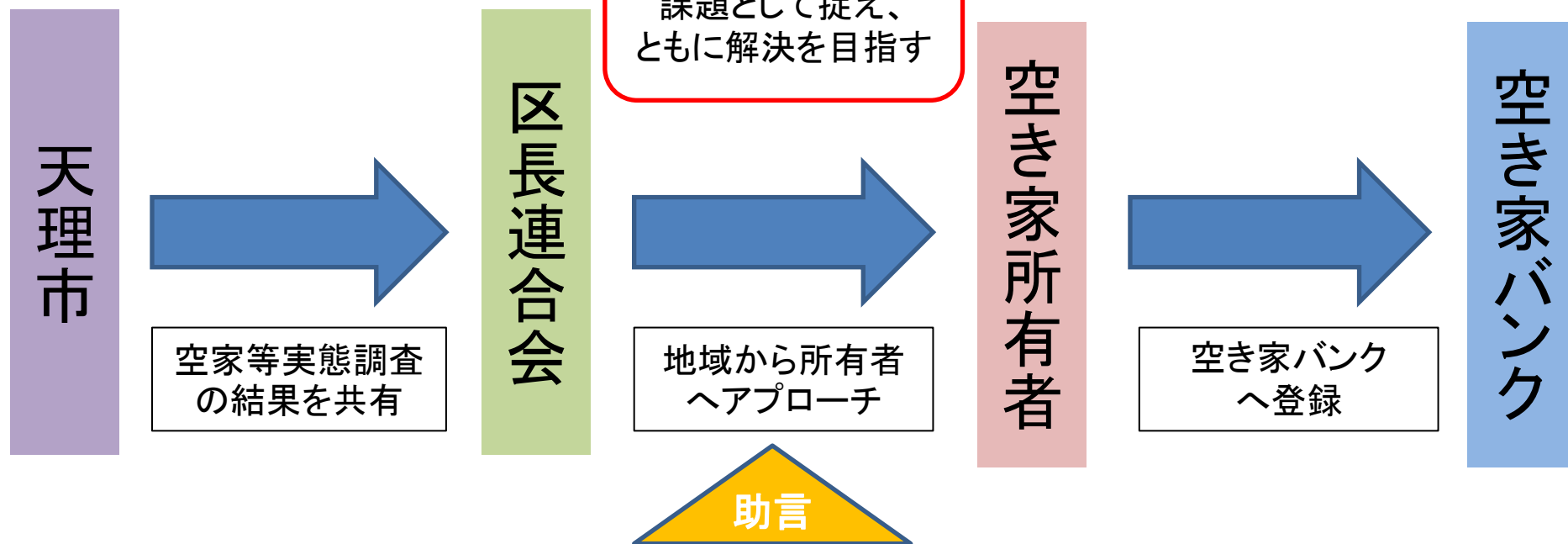
→ 10名が相談会に参加予定。

校区	空き家数	アンケート送付数	アンケート返送数	電話ヒアリング候補	相談会案内候補	対応検討
福住	32	34	8	1	1	1

椽との連携について



大和高原「福住村」プロジェクトの一環として、高原地域への移住・定住を希望する方と受け入れる地域側へのマッチングサポートを行っている地域のボランティアグループ「椽(たるき)」と連携し、空き家のリノベーション事業等、空き家を活用した移住促進の取り組みを進める。



天理市空家等対策プラットフォーム(=協議会)

相続等、様々な問題を抱える空き家問題に対して、専門的な知識やノウハウを集結させ、問題の解決に繋げていく。

その他具体的なアクション

- ・補助制度の創設 例) 荷物整理費、改修費の助成など
- ・空き家活用事例集の作成
=これだけ壊れかけていても、これだけ荷物があっても、そのまま空き家バンクに登録できる、ということを発信できる事例集の作成

空き家バンクを活用した利活用事例

① 長滝町



●かなり広い古民家で歴史もあることから、一般的な住居に限らず、地域のためになることや、家を有効活用していける方に貸し出しを希望されていた。



●自然豊かな本市の高原地域を拠点に、地域と交流しながら持続可能なコミュニティ作りを目指して活動している「森のようちえん」の保護者3世帯が同居。

中の荷物（屋根裏、蔵）が残置していても、利活用（賃貸）に繋がっている。

空き家バンクを活用した利活用事例

② 長柄町



●築年数の古い住居で、かつ調整地域で道幅狭く、解体して再建築は現実的でなかった。全体的に劣化が大きく（屋根含む）、補修・改修は費用がかかることが見込まれていた。



●近くで住む方で、自身でDIYをして住居兼、倉庫兼、作業場として活用できる方があらわれ、成約につながりお互いに喜んでおられた。

古く、劣化が大きくても利活用（売買）に繋がっている。