

橋本市空家発生予防プロジェクト

岸上地区モデル活動報告書



1. モデル地区の概要

1-1. モデル地区の範囲

橋本市岸上の全域

1-2. 取組内容（案）

- ①地区内全住戸の使用実態調査
- ②地区内全住戸所有者への意向調査
- ③地区内全住民への出前講座
- ④空家化の要因調査
- ⑤宅建業者との協力による所有者への売却プラン提案

1-3. 取組期間

令和4年8月1日から令和5年10月31日まで

1-4. 地区責任者

岸上区

山本 周平 区長

2. 活動内容

2-1. 実態調査

地区内の全住宅を対象に使用実態及び所有者を調査した。

①使用実態調査

【実施方法】

16班により構成されている班毎に、班内の調査リスト、調査マップを作成し、班長に配布。

班長が班内の住宅の居住等の使用実態を確認。

独自Point!

毎月広報誌配布その他日常生活上近隣の住宅の居住実態等を最も把握している班長が実態確認を行うことで、実態確認の効率化を図った。

【調査結果】

調査対象	374件
使用実態有	304件
空家又は実態不明	70件
空家率（不明含む）	18.7%

②所有者調査

【実施方法】

（1）所有者等の特定

登記データにより建物所有者を把握。未登記等により確知できない場合に、納税義務者、土地所有者を把握。

（2）所有者等の居住実態把握

住民基本台帳により所有者等の生死及び居住地を把握。

（3）住民票の請求

所有者等が市外在住又は死亡している場合に、住民票により生死、居住地、本籍地を把握。

（4）戸籍謄本等の請求

所有者等が死亡している場合に、戸籍謄本等により相続人・家族の有無及び居住地を把握。

【調査結果】

調査対象	374件
名義人生存	281件
納税義務者生存	2件
土地所有者生存	10件
相続人・家族生存	76件
所有者等特定不可	5件
所有者等特定率	98.6%

2-2. 意向調査

地区内の住宅所有者等を対象に意向調査を実施した。

【実施方法】

2-1で特定した所有者等のうち重複する者を除いた
350名に対し、市から意向調査票を送付。

送付日	令和5年9月1日
回収方法	返信用封筒による
回答期限	令和5年9月30日

独自Point!

対象者が岸上区外在住者である場合に、岸上区への連絡先の提供に関する同意取得を合わせて行った。

【調査結果】

調査対象	350名
回答者数	147名
回収率	42.0%
区外在住者連絡先情報提供への同意数	27名

2-3. 出前講座

地区内の住宅所有者等及び住民を対象に出前講座を開催した。

【開催概要】

開催日時	令和5年10月14日（土）午後7時～
開催場所	岸上文化センター
開催内容	セミナー・相談会

独自Point!

毎月定例で開催している班長会に合わせることで、全班長が参加しやすい日時を設定した。

(一社) ミチル空間プロジェクトに講師を依頼することで、セミナー終了後の個別相談に対応した。

【周知方法】

- (1) 全所有者等あてに市からチラシを送付
- (2) 全区民あてに区からチラシを回覧
- (3) 全班長あてに区長から参加を呼びかけ

独自Point!

意向調査依頼時にタイミングを合わせることで、全所有者に発送する封筒にチラシを同封した。

【開催結果】

参加者数	25名
個別相談	5件

独自Point!

区役員・班長が全員出席した。

2-4. 空家化要因調査

空家化の要因と考えられる項目について、実態を調査した。

①道路接道・幅員調査

【実施方法】

2-1により把握した居住実態無し又は不明のものについて、住宅地図及び市道認定路線台帳等により、国道又は県道、市道（認定幅員4m以上）に接するか否かを確認。

市道（認定幅員4m未満）又はその他の道路にのみ接するものについて、現地にて幅員を測定。

市道（幅員4m未満）及びその他の道路について、建築基準法上の道路に該当するか否かを県（振興局）に照会。

独自Point!

照会時に一覧表及び位置図に加え、写真も添えた。

【調査結果】

調査対象	70件
1項1号道路に接する（認定幅員により確認）	38件
1項1号道路に接する（現地測定により確認）	21件
2項道路に接する（照会により確認）	4件
接道有計	63件
接道無し	7件
非接道率	10.0%

②下水道接続状況調査

【実施方法】

2-1により把握した居住実態無し又は不明のものについて、公共下水道への接続工事を完了しているか否か（接続状況）を下水道課に照会。

【調査結果】

調査対象	70件
接続工事済	21件
未接続	49件
未接続率	70.0%

③地籍調査実施状況調査

【実施方法】

2-1により把握した全ての住宅について、地籍調査が完了しているか否か（境界確定状況）を農林整備課に照会。

【調査結果】

調査対象	374件
実施済	97件
未実施	277件
未実施率	74.0%

2-5. 査定等専門業者斡旋

査定や相談等の希望者に専門業者を斡旋した。

【実施方法】

2-2の意向調査の中で、査定の依頼や専門業者の斡旋等の希望を確認。

査定や専門業者の斡旋等の希望内容を一括して、市から（一社）ミチル空間プロジェクトに共有。

査定額等の回答を一括して、（一社）ミチル空間プロジェクトから市に回答。

市から希望者に査定額等の回答内容を送付。

独自Point!

2-3出前講座で講師及び個別相談対応を依頼した（一社）ミチル空間プロジェクトに依頼することで、査定、解体見積、相続等相談の全てに一括して対応した。

【実施結果】

回答者数	22名
相続等相談希望	9名
査定希望	17名
解体見積希望	10名

3. 成果物

3-1. 実態調査

①使用実態調査結果

- (1) 班別調査結果集計表
- (2) 調査リストサンプル
- (3) 班別調査リスト ※自治会にのみ共有
- (4) 班別調査マップ ※自治会にのみ共有

②所有者調査結果

- (1) 所有者等一覧 ※市内部資料

3-2. 意向調査

- (1) 意向調査票
- (2) 意向調査結果集計表
- (3) 意向調査結果一覧 ※市内部資料
- (4) 連絡先情報提供同意者一覧表 ※自治会にのみ共有

3-3. 出前講座

- (1) 出前講座周知チラシ
- (2) 参加者一覧表 ※自治会にのみ共有

3-4. 空家化要因調査

①道路接道・幅員調査

- (1) 調査結果一覧 ※自治会にのみ共有

②下水道接続状況調査

- (1) 調査結果一覧 ※市内部資料

③地籍調査実施状況調査

- (1) 調査結果一覧 ※自治会にのみ共有

3-5. 査定等専門業者斡旋

- (1) 査定等対応一覧 ※市内部資料

4. 橋本市の取組への反映

4-1. 区及び自治会等への管理者連絡先の提供

2-2で実施したように、市が所有者等から同意を取得したうえで、所有者等の連絡先を区又は自治会等に提供する取組は、空家等対策の関係者としての区又は自治会等の役割を明らかにするとともに、近隣住民の不安軽減、状態の悪化等の早期発見等の効果が期待でき、適切な管理を促進する上で効果的な取組であることから、令和5年12月13日付けで施行した橋本市空家等対策プロモーション計画においても、市として空家等の管理者の連絡先の把握に努めること、所有者等において管理者を取り決めること、区及び自治会等に対して連絡先を伝えておくこと等を定めており、市全域において、管理者の把握及び区及び自治会等への提供の取組を推進する。

4-2. 接道の幅員及び道路種別等の調査

2-4で把握したような、空家等の接道の幅員や道路種別等の情報は、空家等の査定や解体費の見積など空家等及び空家等の跡地の活用を検討する上で必要な情報であり、所有者等への助言の際にその情報を添えることで、所有者等による空家等及び空家等の跡地の活用をより効果的に促進できると考えられることから、令和5年12月13日付けで施行した橋本市空家等対策プロモーション計画においても、市として空家等の現地調査を行う際に接道の幅員や道路種別を確認すること、空家等対策の関係者として空家等の接道が建築基準法上の道路に該当するか確認する役割を和歌山県が担っていること等を定めており、市全域において、実態調査の対象となる空家等の接道等を調査する取組を推進する。

岸上地区 班別調査結果集計表

班	住宅数	居住	不明	空家	空家率
1	25	17	0	8	32.0%
2	18	16	0	2	11.1%
3	20	14	0	6	30.0%
4	24	17	1	6	25.0%
5	18	15	0	3	16.7%
6	34	22	0	12	35.3%
7	19	11	0	8	42.1%
8	32	26	0	6	18.8%
9	23	14	0	9	39.1%
10	32	31	0	1	3.1%
11	26	23	0	3	11.5%
12	26	24	2	0	0.0%
13	14	13	0	1	7.1%
14	11	9	1	1	9.1%
15	25	25	0	0	0.0%
16	27	27	0	0	0.0%
計	374	304	4	66	17.6%

※住居のみを対象としています

(事務所兼住居、店舗兼住居は対象に含む)

※市営住宅岸上団地のほか共同住宅（ハイツ）を
を対象外にしています

※班毎の居住実態は各班長にご協力いただいています

意向調査票

回答者情報	フリガナ 氏名		電話番号	
	住所	〒 -		
	物件所在地 (地番)	〒 648-0085 橋本市岸上		
回答者情報 提供への同意	(岸上地区外にお住まいの方のみご回答ください) 上記回答者情報を岸上区に提供することに同意いただける場合は、同意欄に✓をご記入ください。 <input type="checkbox"/> 同意する <input type="checkbox"/> 同意しない			

[1]住宅の登記について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

<input type="checkbox"/>	1. 現所有者名義になっている
<input type="checkbox"/>	2. 亡くなった方名義になっている (相続登記していない)
<input type="checkbox"/>	3. 建物登記がない
<input type="checkbox"/>	4. わからない

[2]土地の登記について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

<input type="checkbox"/>	1. 現所有者名義になっている
<input type="checkbox"/>	2. 亡くなった方名義になっている (相続登記していない)
<input type="checkbox"/>	3. わからない

[3]土地及び住宅の所有状況について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

<input type="checkbox"/>	1. 自身 (家族含む) が土地、住宅を所有している
<input type="checkbox"/>	2. 自身 (家族含む) が土地を所有し、住宅を他者が所有している (土地を貸している)
<input type="checkbox"/>	3. 他者が土地を所有し、自身 (家族含む) が住宅を所有している (土地を借りている)

[4]住宅の使用状況について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

<input type="checkbox"/>	1. 居住実態がある ⇒[6]に進んでください
<input type="checkbox"/>	2. 定期的に訪れ、又は物置等として使用している ⇒[6]に進んでください
<input type="checkbox"/>	3. 使用していない ⇒[5]に進んでください

[5]住宅の管理状況について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

<input type="checkbox"/>	1. 自身又は家族が管理している
<input type="checkbox"/>	2. 近隣住民又は管理業者等に管理を委託している
<input type="checkbox"/>	3. 管理していない

[6]所有者の法定相続人について、該当すると思うもの全てに○をしてください。

<input type="checkbox"/>	1. 配偶者 (妻又は夫) が生存している ⇒[7]に進んでください
<input type="checkbox"/>	2. 子 (養子含む)、孫が生存している ⇒[7]に進んでください
<input type="checkbox"/>	3. 父母 (養父母含む) が生存している ⇒[7]に進んでください
<input type="checkbox"/>	4. 兄弟姉妹、甥姪が生存している ⇒[7]に進んでください
<input type="checkbox"/>	5. 法定相続人が存在しない又は全員既に亡くなっている ⇒[9]に進んでください
<input type="checkbox"/>	6. わからない ⇒[9]に進んでください

[7]将来（所有者死亡による相続発生後）における住宅使用又は処分等の予定に関する相続人同士での協議について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

	1. 既に法定相続人で協議している
	2. あらかじめ法定相続人で協議することができる
	3. 一部相続人の連絡先不明又は不仲等により協議することができない
	4. 一部相続人の認知症等により協議することができない

[8]将来（所有者死亡による相続発生後）における住宅使用又は処分等の予定について、現時点で該当すると思うもの一つに○をしてください。

	1. 相続人が引き続き使用する（解体して土地を使用、建替する場合も含む）
	2. 売却する（解体して土地を売却する場合も含む）
	3. 賃貸する（解体して土地を賃貸する場合も含む）
	4. 相続放棄する
	5. わからない

[9]査定の依頼や専門業者の斡旋等について、希望するもの全てに○をしてください。

	1. 相続等について相談したい（司法書士等）	⇒①②を記入してください
	2. 住宅の査定をしてほしい（宅建業者）	⇒②を記入してください
	3. 解体の見積をしてほしい（解体業者）	⇒②を記入してください
	4. 耐震化補助金に関する資料がほしい	
	5. 希望するものはない	

①相談情報

現名義人の氏名		現名義人の続柄	(例) 現名義人の次男
相談内容 (状況等)	(例) 父(現名義人) R3年2月死亡、母R2年1月死亡、兄R1年6月死亡、兄の妻・子生存。 相続手続の進め方や費用、解体にかかる費用、査定額を知りたい。		

②物件詳細情報（わかる範囲で記入してください）

敷地情報	敷地面積	m ²	敷地境界	確定・不確定・不明	駐車台数	台
	前面道路幅員	(北・南・西・東)側	(国道・県道・市道・その他)	幅員	()	m
		(北・南・西・東)側	(国道・県道・市道・その他)	幅員	()	m
建物情報	延床面積	m ²	建築年	年	階数	階建
	構造	木造・軽量鉄骨造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・()				
	排水	汲取り・単独浄化槽・合併浄化槽・公共下水道接続済				
	工事歴	耐震補強・屋根葺替・外壁塗装・オール電化・()				
	不具合等	雨漏・給排水漏・給湯器動作不良・シロアリ・()				

ご協力いただきありがとうございました。

岸上地区 意向調査結果集計表

発送数	350
回答者数	147
回収率	42.0%

[1]住宅の登記について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

1. 現所有者名義になっている	116
2. 亡くなった方名義になっている（相続登記していない）	28
3. 建物登記がない	3
4. わからない	4

[2]土地の登記について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

1. 現所有者名義になっている	120
2. 亡くなった方名義になっている（相続登記していない）	27
3. わからない	2

[3]土地及び住宅の所有状況について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

1. 自身（家族含む）が土地、住宅を所有している	138
2. 自身（家族含む）が土地を所有し、住宅を他者が所有している（土地を貸している）	2
3. 他者が土地を所有し、自身（家族含む）が住宅を所有している（土地を借りている）	2

[4]住宅の使用状況について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

1. 居住実態がある ⇒[6]	115
2. 定期的に訪れ、又は物置等として使用している ⇒[6]	18
3. 使用していない ⇒[5]	11

[5]住宅の管理状況について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

1. 自身又は家族が管理している	8
2. 近隣住民又は管理業者等に管理を委託している	0
3. 管理していない	5

[6]所有者の法定相続人について、該当すると思うもの全てに○をしてください。

1. 配偶者（妻又は夫）が生存している ⇒[7]	80
2. 子（養子含む）、孫が生存している ⇒[7]	80
3. 父母（養父母含む）が生存している ⇒[7]	22
4. 兄弟姉妹、甥姪が生存している ⇒[7]	44
5. 法定相続人が存在しない又は全員既に亡くなっている ⇒[9]	0
6. わからない ⇒[9]	4

[7]将来（所有者死亡による相続発生後）における住宅使用又は処分等の予定に関する相続人同士での協議について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

1. 既に法定相続人で協議している	44
2. あらかじめ法定相続人で協議することができる	80
3. 一部相続人の連絡先不明又は不仲等により協議することができない	7
4. 一部相続人の認知症等により協議することができない	0

[8]将来（所有者死亡による相続発生後）における住宅使用又は処分等の予定について、現時点で該当すると思うもの一つに○をしてください。

1. 相続人が引き続き使用する（解体して土地を使用、建替する場合も含む）	68
2. 売却する（解体して土地を売却する場合も含む）	18
3. 賃貸する（解体して土地を賃貸する場合も含む）	5
4. 相続放棄する	1
5. わからない	47

[9]査定の依頼や専門業者の斡旋等について、希望するもの全てに○をしてください。

1. 相続等について相談したい（司法書士等）	9
2. 住宅の査定をしてほしい（宅建業者）	17
3. 解体の見積をしてほしい（解体業者）	10
4. 耐震化補助金に関する資料がほしい	6
5. 希望するものはない	103

※実態調査により所有者又はその家族を把握できたもののみ対象に送付しています。

※事業者を対象外にしています。

※一部選択肢において複数回答あるものや無回答のものもそのまま集計しています。

岸上に空家相談のプロを呼ぼう！

岸上空家発生予防出前講座

専門家を招いてセミナー及び相談会を開催します

開催日時 令和**5**年**10**月**14**日(土)午後**7**時～

開催場所 **岸上文化センター**

セミナー講師 **徳島大学** おがわ ひろき **小川 宏樹 教授**



《(一般社団法人)ミチル空間プロジェクト 副理事長》

ミチル空間プロジェクトのことは裏面で紹介しているよ♪

セミナー
(19時～20時)

所有者や相続人が直面する空家に関する課題や、将来空家で困らないために家族で取り組む対策、実際に起こった問題・解決事例を紹介します。

相談会
(20時～21時)

売却、解体、相続など既に直面している課題や、将来不安なことなどについて、空家相談のプロが相談対応します。

参加定員 **セミナー40名 / 相談会8組 (申込必須)**

申込方法 電話、FAX、郵送により、**9月30日**までにお申込みください。

申込先

〒648-8585

橋本市東家1丁目1番1号 橋本市役所 建築住宅課

問合せ先

TEL:0736-33-1115 FAX:0736-33-6151

----- FAXや郵送での申込にご利用ください -----

申込代表者氏名

住宅所在地

連絡先

参加人数 人 ※1世帯4名以下としてください

※申込いただいた情報は、橋本市建築住宅課及び岸上区で共有し、出前講座の開催等に必要な範囲において利用します。

～空家等に関する相談窓口の紹介～

空家等の利活用に関する相談業務及び空家等に関する情報の提供について、**一般社団法人ミチル空間プロジェクト**と**橋本市**は協定を締結しています。

ミチル空間プロジェクトとは？

建築、不動産、法律等の専門家により組織され、**空き家相談センターわかやま**を運営する、和歌山県における空家相談のスペシャリストです。

空き家相談センターわかやまとは？

和歌山県内の空家に関する売買、賃貸、解体、相続などあらゆる相談に無料で対応する相談窓口です。電話やオンラインでの相談もできます。

TEL：073-427-6070（日祝を除く10時～19時にお電話ください）

Mail：info@michiru-space.jp

HPでも紹介しています⇒



橋本市では平成27年度から毎年、**セミナー及び相談会**を開催しています。

