

# 橋本市空家発生予防プロジェクト

## 城山台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

橋本市城山台の一部の区域

(城山台一丁目、三丁目、四丁目の区域のみ)

#### 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宅地建物の良好な状態での子世代への引継の促進
- ⑤宅建業者との協力による管理及び流通の促進

#### 1-3. 取組期間

令和4年9月1日から令和5年10月31日まで

#### 1-4. 地区責任者

城山台連合自治会

重入 正彦 会長

## 2. 活動内容

### 2-1. 実態調査

地区内の全住宅を対象に居住実態及び所有者を調査した。

#### ①使用実態調査

##### 【実施方法】

丁目、班、ブロック毎に、ブロック内の調査リスト、調査マップを作成し、ブロック長に配布。  
ブロック長がブロック内の住宅の居住実態を確認。

##### 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を最も把握しているブロック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	1, 218件
居住実態有	1, 125件
居住実態無	69件
不明	24件
空家率（不明含む）	7.6%

#### 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。

※所有者が事業者となっている物件を対象外

##### （2）所有者等の居住実態把握

居住実態無又は不明の物件について、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の有無及び居住地を把握。

#### **独自Point!**

居住実態有の物件については登記上の居住地にて所有者が生存していると仮定し、2-2の調査票発送後不達となったもののみ再調査することで、調査の効率化を図った。

#### **【調査結果】**

調査対象	60件
名義人生存	48件
相続人生存	11件
特定不可	1件
所有者等特定率	98.3%

#### 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事業者等を除いた1,194名に対し、市から意向調査票を送付。

送付日 令和5年9月8日

回収方法 返信用封筒による

回答期限 令和5年10月6日

#### **独自Point!**

2-3の講座の動画をYoutubeに公開し、その二次元コードを意向調査の依頼文書に掲載し、視聴を促した。

#### **【調査結果】**

調査対象	1,194名
回答者数	523名
回収率	43.8%

## 2-3. 出前講座

地区内（二丁目含む）の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4年10月29日（土）午前10時～  
開催場所 城山小学校体育館  
開催内容 市取組説明、講演及び動画放映

### 独自Point!

（公社）和歌山県宅地建物取引業協会に講師を依頼し、併せて意向調査等取組全般の協力を得た。

### 【周知方法】

- （1）全住民あてに市からチラシを送付
- （2）全住民あてに自治会からチラシを回覧
- （3）全役員あてに自治会長から参加を呼びかけ

### 独自Point!

送付先宛名作成が不要な郵便局のエリア配送を活用した。

### 【開催結果】

参加者数 126名

### 独自Point!

講座の動画をYoutubeに公開し、当日参加できなかった役員に視聴を促した。

## 2-4. 査定等専門業者連携

専門業者と連携し、査定及び相談等に対応した。

### 【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

（公社）和歌山県宅地建物取引業協会に共有。

物件毎の要ヒアリング事項を、（公社）和歌山県宅地建物取引業協会から市に回答。

市から希望者に要ヒアリング事項を送付し、返答内容をもとにタクセル（オンライン相談システム）を活用して相談対応。

### 独自Point!

2 - 3 出前講座で講師を依頼した（公社）和歌山県宅地建物取引業協会に依頼することで、既存のオンライン相談システムを活用して相談等に対応した。

#### 【実施結果】

相談等希望回答者数	38名
相続等相談希望	10名
解体見積希望	9名
査定希望	17名
プラン提案希望	19名

#### 2 - 5. 子世代引継促進（実施無し）

空家の子世代への引継を促進するための取組を検討したが、対象となる物件が無く、試験的な実施に至らなかった。

#### 【取組内容】

LINEアカウントを物件情報発信用（活用希望者が友達申請）、活用希望者情報発信用（物件所有者が友達申請）を作成し、地区内における物件と活用希望者のマッチングを狙う取組。現行の空家バンク制度において、物件情報を公開しているが、活用希望者の情報（どこで、どんな物件を探している等）の公開は行っていない。活用希望者の需要の高さを示すことで、所有者に対して賃貸や売買を促進できるものと考えた。

2 - 2の意向調査の際に、取組の周知チラシを同封したが、実際に物件登録を希望する意向は無かった。

## 3. 成果物

### 3-1. 実態調査

#### ①使用実態調査結果

(1) ブロック別調査結果集計表

(2) 調査リストサンプル

(3) ブロック別調査リスト

※自治会にのみ共有

(4) ブロック別調査マップ

※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（所在地非公開）

※自治会にのみ共有

(4) 意向調査結果一覧

※市内部資料

### 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. 査定等専門業者連携

(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. 出前講座の開催及び周知の取組

2-3で実施したように、市と区又は自治会等の共催により出前講座を開催することで、家族や地域が主体的に空家発生予防に取り組むよう促す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、区又は自治会等との共催で出前講座を開催すること、その地域の特性を最も理解している区及び自治会等と専門的な知識や経験を有する協力事業者が連携し、その地域が目指すべき状況や解決すべき課題等を明確化することで、出前講座等段階的な取組により全住民に発生の抑制の取組の重要性を浸透させられる体制を目指すこと等を定めており、市全域において、出前講座の開催に取り組む。

また、開催前には自治会長自らが多くの住民に直接参加を呼びかけ、参加者の約20%は、自治会長の呼びかけにより参加申込に至り、開催後には当日参加できなかった住民や遠方に居住する家族にも啓発のために動画を公開する等、より地域全体を巻き込んで空家発生予防に取り組む効果的な啓発活動であることから、市ホームページへの掲載等により先進事例として紹介する。

## 城山台地区 ブロック別調査結果集計表

※ 自治会に属していても所在地が城山台外の住宅を対象外にしています。

※ ブロック毎の居住実態は各ブロック長にご確認いただいています。

丁目	ブロック名	居住実態				空家率 (不明含む)
		有	無	不明	計	
1	A-1	17	2	0	19	10.52%
1	A-2	12	0	0	12	0.00%
1	A-3	20	0	3	23	13.04%
1	B	17	2	0	19	10.52%
1	C	21	0	1	22	4.54%
1	D	15	1	0	16	6.25%
1	E	15	1	0	16	6.25%
1	F&H	24	1	2	27	11.11%
1	F&S	23	0	3	26	11.53%
1	G	16	2	0	18	11.11%
1	I	14	0	1	15	6.66%
1	J	17	0	0	17	0.00%
1	K	21	3	0	24	12.50%
1	L	19	1	0	20	5.00%
1	M	22	1	0	23	4.34%
1	N	16	1	0	17	5.88%
1	O	18	0	0	18	0.00%
1	P	22	0	0	22	0.00%
1	Q	18	2	0	20	10.00%
1	R	16	1	0	17	5.88%
1	T&U	20	5	1	26	23.07%
1	V&W	20	1	0	21	4.76%
1	X	12	3	0	15	20.00%
1	Y	17	0	0	17	0.00%
1	Z	22	0	1	23	4.34%
1丁目計		454	27	12	493	7.91%



3	1・2・7・8a	22	2	0	24	8.33%
3	13・15	22	7	0	29	24.13%
3	14・22	21	0	1	22	4.54%
3	16・17・19a・20b	22	3	0	25	12.00%
3	18・19b	22	0	0	22	0.00%
3	20	25	0	0	25	0.00%
3	21	14	0	0	14	0.00%
3	23～27	31	1	1	33	6.06%
3	28	23	0	1	24	4.16%
3	29	23	1	0	24	4.16%
3	3・11・43・44	18	3	0	21	14.28%
3	30	15	3	0	18	16.66%
3	31・32	22	3	0	25	12.00%
3	34・35・36・39a	18	0	4	22	18.18%
3	37・38・39b	21	0	1	22	4.54%
3	4	19	1	0	20	5.00%
3	40・41	24	2	0	26	7.69%
3	42a	26	1	0	27	3.70%
3	42b	26	1	0	27	3.70%
3	5	19	1	0	20	5.00%
3	6・8b	19	2	0	21	9.52%
3	8c・9・10	24	1	0	25	4.00%
3丁目計		476	32	8	516	7.75%
4	10	20	2	0	22	9.09%
4	1A	18	3	0	21	14.28%
4	1B	14	0	1	15	6.66%
4	2	21	0	0	21	0.00%
4	3	22	0	0	22	0.00%
4	4	17	0	1	18	5.55%
4	5	17	0	0	17	0.00%
4	6	22	1	0	23	4.34%
4	7	14	3	0	17	17.64%
4	8	16	0	0	16	0.00%
4	9	14	1	2	17	17.64%
4丁目計		195	10	4	209	6.69%
全地区計		1,125	69	24	1,218	7.63%

地番	枝番	居住実態(有・無・不明)	メモ欄
1 番地の	1	有 ・ 無 ・ 不明	
1 番地の	2	有 ・ 無 ・ 不明	
1 番地の	3	有 ・ 無 ・ 不明	
1 番地の	4	有 ・ 無 ・ 不明	
1 番地の	5	有 ・ 無 ・ 不明	
1 番地の	6	有 ・ 無 ・ 不明	
1 番地の	7	有 ・ 無 ・ 不明	
1 番地の	8	有 ・ 無 ・ 不明	
1 番地の	9	有 ・ 無 ・ 不明	
1 番地の	10	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	1	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	2	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	3	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	4	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	5	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	6	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	7	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	8	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	9	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	10	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	11	有 ・ 無 ・ 不明	
2 番地の	12	有 ・ 無 ・ 不明	
		有 ・ 無 ・ 不明	
		有 ・ 無 ・ 不明	
		有 ・ 無 ・ 不明	
		有 ・ 無 ・ 不明	

回答者基本情報

フリガナ 氏名		年 齢	歳
住所	〒 - ※物件所在地と異なる場合のみ記入		
物件所在地 (地番)	〒 648-0054 橋本市城山台 丁目 番地の		

[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（相続登記をしていない）
<input type="checkbox"/>	3. 売主の名義になっている（所有権移転登記をしていない）
<input type="checkbox"/>	4. わからない

[2]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. 使用していない ⇒[3]に進んでください	LINEを活用した住宅流通の試験的な取組について（別紙）をご覧ください。
<input type="checkbox"/>	2. 自身が居住している ⇒[4]に進んでください	
<input type="checkbox"/>	3. 貸している ⇒[5]に進んでください	
<input type="checkbox"/>	4. 定期的に訪れ、又は物置等として使用している ⇒[5]に進んでください	

（※[2]で1を選んだ方のみ）

[3]現時点での処分意向について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

<input type="checkbox"/>	1. 売却したい ⇒[5]に進んでください
<input type="checkbox"/>	2. 賃貸したい ⇒[5]に進んでください
<input type="checkbox"/>	3. わからない ⇒[5]に進んでください

（※[2]で2を選んだ方のみ）

[4]居住者の構成について、該当するもの全てに○をしてください。

<input type="checkbox"/>	1. 一人で住んでいる。
<input type="checkbox"/>	2. 配偶者が同居している。
<input type="checkbox"/>	3. 親が同居している。
<input type="checkbox"/>	4. 子又は孫が同居している。
<input type="checkbox"/>	5. その他（ ）が同居している。

[5]所有者の相続人（将来引き継ぐ方）について、該当すると思うものに○をしてください。

<input type="checkbox"/>	1. 子・孫が生存している	LINEを活用した住宅流通の試験的な取組について（別紙）をご覧ください。
<input type="checkbox"/>	2. 子・孫はいないが甥・姪が生存している	
<input type="checkbox"/>	3. 子・孫・甥・姪が存在しない	
<input type="checkbox"/>	4. わからない	

《裏面に続きます》

[6]将来（自身や配偶者が住まなくなった後）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）	売却をご検討の場合、 LINEを活用した住宅流通の試験的な 取組について（別紙）をご覧ください。
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	

[7]子世代近居等のための近隣住宅の取得意向について、該当するもの全てに○をしてください。

1. 一丁目内で物件があれば情報が欲しい。	購入をご検討の場合、 LINEを活用した住宅流通の試験的な 取組について（別紙）をご覧ください。
2. 二丁目内で物件があれば情報が欲しい。	
3. 三丁目内で物件があれば情報が欲しい。	
4. 四丁目内で物件があれば情報が欲しい。	
5. 考えていない。（情報は不要）	

[8]専門業者の斡旋や査定等について、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. 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
3. 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
4. 売却又は賃貸のプラン等提案してほしい（宅建業者）	⇒②を記入してください
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。 相続手続や解体にかかる費用、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）

敷地面積	m <sup>2</sup>	駐車台数	台	未使用歴	年 月
延床面積	m <sup>2</sup>	建築年	昭・平・令 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・（ ）				
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》

## 回答者基本情報

全体 1丁目 3丁目 4丁目

	全体	1丁目	3丁目	4丁目
発送数	1194	483	506	205
回答者数	523	213	209	100
回収率	43.8%	44.1%	41.3%	48.8%
年齢別 30歳未満	2	2	0	0
年齢別 30歳代	13	4	4	5
年齢別 40歳代	18	2	8	8
年齢別 50歳代	45	17	18	10
年齢別 60歳代	104	33	45	26
年齢別 70歳代	229	105	86	38
年齢別 80歳代	94	42	40	12
年齢別 90歳以上	9	4	5	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。

選択肢	全体	1丁目	3丁目	4丁目
1. 現所有者名義になっている	494	199	199	95
2. 亡くなった方名義になっている（相続登記をしていない）	29	14	12	3
3. 売主の名義になっている（所有権移転登記をしていない）	1	0	0	1
4. わからない	3	0	2	1

[2]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。

選択肢	全体	1丁目	3丁目	4丁目
1. 使用していない ⇒[3]	7	4	3	0
2. 自身が居住している ⇒[4]	474	191	191	91
3. 貸している ⇒[5]	6	3	3	0
4. 定期的に訪れ、又は物置等として使用している ⇒[5]	33	14	10	9

（※[2]で1を選んだ方のみ）

[3]現時点での処分意向について、該当すると思うもの一つに○をしてください。

選択肢	全体	1丁目	3丁目	4丁目
1. 売却したい ⇒[5]	8	4	4	0
2. 賃貸したい ⇒[5]	0	0	0	0
3. わからない ⇒[5]	2	2	0	0

[4]居住者の構成について、該当するもの全てに○をしてください。

選択肢	全体	1丁目	3丁目	4丁目
1. 一人で住んでいる。	93	38	43	12
2. 配偶者が同居している。	320	128	125	66
3. 親が同居している。	22	8	9	5
4. 子又は孫が同居している。	145	62	47	36
5. その他（ ）が同居している。	6	2	3	1

[5]所有者の相続人（将来引き継ぐ方）について、該当すると思うものに○をしてください。

選択肢	全体	1丁目	3丁目	4丁目
1. 子・孫が生存している	429	178	171	79
2. 子・孫はいないが甥・姪が生存している	19	8	5	6
3. 子・孫・甥・姪が存在しない	7	4	3	0
4. わからない	48	16	21	11

[6]将来（自身や配偶者が住まなくなった後）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。

選択肢	全体	1丁目	3丁目	4丁目
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）	233	101	82	50
2. 売却する（解体して土地を売却する場合も含む）	90	39	36	15
3. 賃貸する（解体して土地を賃貸する場合も含む）	1	1	0	0
4. 相続放棄する	0	0	0	0
5. わからない	197	72	89	35

[7]子世代近居等のための近隣住宅の取得意向について、該当するもの全てに○をしてください。

選択肢	全体	1丁目	3丁目	4丁目
1. 一丁目内で物件があれば情報が欲しい。	4	2	2	0
2. 二丁目内で物件があれば情報が欲しい。	2	0	2	0
3. 三丁目内で物件があれば情報が欲しい。	2	0	2	0
4. 四丁目内で物件があれば情報が欲しい。	2	0	1	1
5. 考えていない。（情報は不要）	476	190	192	93

[8]専門業者の斡旋や査定等について、希望するもの全てに○をしてください。

選択肢	全体	1丁目	3丁目	4丁目
1. 相続等について相談したい（司法書士等）	10	3	5	2
2. 解体の見積をしてほしい（解体業者）	9	5	2	2
3. 住宅の査定をしてほしい（宅建業者）	17	6	7	4
4. 売却又は賃貸のプラン等提案してほしい（宅建業者）	19	8	7	4
5. 希望するものはない	435	172	179	83

城山台の全ての皆様を対象にした出前講座

# マイホームの未来について

内 容

第1部 空家発生予防プロジェクトについて

橋本市 建設部 建築住宅課



第2部 講演 **家族のために、今できること。**

きむらかつじ  
(公益社団法人)和歌山県宅地建物取引業協会 木村 勝次 副会長

開催日時

令和4年10月29日(土) 午前10時～11時半頃

開催場所

城山小学校体育館

申込はスマホで  
簡単にできるよ♪



参加定員

170名 ※事前申込必須(先着優先)

申込方法

以下のいずれかにより10月22日までにお申込みください

①Googleフォームから申込 (QRコードはコチラ⇒)

②LINE友達申請による申込 (QRコードはコチラ⇒)

③Mail (shiroyamada.akiya.yobou2022@gmail.com)

④FAX ⑤郵送 ⑥電話 (④～⑥は下記問合先まで)

入力フォームによる申込はコチラ



LINE友達申請はコチラ



問合先

〒648-8585

橋本市東家1丁目1番1号 橋本市役所 建築住宅課

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

【共催】橋本市・城山台連合自治会 【協力】(公社)和歌山県宅地建物取引業協会

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 橋本市城山台 丁目 番地の

連絡先

参加人数 人 ※1世帯4名以下としてください

※申しいただいた情報は、橋本市建築住宅課及び城山台連合自治会役員間で共有し、出前講座の開催等に必要範囲において利用します。