

事業名称	調布市における空き家流通促進モデルの構築
事業主体名	東京都調布市
連携先	多摩信用金庫, 京王電鉄株式会社
対象地域	東京都首都圏郊外
事業の特徴	新しい市場流通の推進と利活用の可能性を検討し, 行政をはじめ, 地域のインフラを担う各事業者と共に検討と協議を重ね, 具体的な構想を試みる。
成果	3年間で本格展開へ進む工程を想定した事業構築プランを策定。
成果の公表先	調布市民及び東京都内関連事業者

1. 事業の背景と目的

調布市の空き家等対策の課題の一つ「市場流通」について, 市場価値の高い首都圏ならではの長所を活かし, 空き家の発生抑制に着目した地域特性に基づく課題解決を試みる。

調布市では空き家の潜在的な市場価値に着目。民間事業者と連携した市場流通の可能性を模索し, 多摩地域の特性を把握する多摩信用金庫をはじめ, 地域の基幹交通を担う京王電鉄株式会社, 大学及び研究機関等との産学官金連携による「新しい公共」を推進し, 空き家流通モデル構築を通じた空き家未然予防と抑制を目指す。

調布市では, 本事業の前段として, 空き家に関する以下の2調査を行っている。

調査1. 平成27年度 調布市空き家実態調査

調査2. 平成28年度 調布市空き家所有者意向調査

【調査1. 平成27年度 空き家実態調査】(表1)について

調布市空き家実態調査は, 調布市が空き家の現状把握の為にに行った初の独自調査である。

調査手法は, 一定期間内に調査員が市内の家屋を周り, 主に外観目視手法を用いた。

この結果, 市内には合計576件の空き家が存在し, 課題となる特定空き家相当が44件存在することが確認された。

調布市空き家等対策検討委員会の各委員からは, 「全国平均と比較した場合, 調布市の空き家は人口及び家屋総数から考えると, 実数そのものが低い」結果となった。その背景には調布市の利便性などが指摘された。一方, 少ない件数の中でも特定空き家相当の空き家が, 一定数以上存在しており, 空き家そのものの発生を防ぐ試みの重要性が共有された。

【調査2. 平成28年度 調布市空き家所有者意向調査】(表2)について

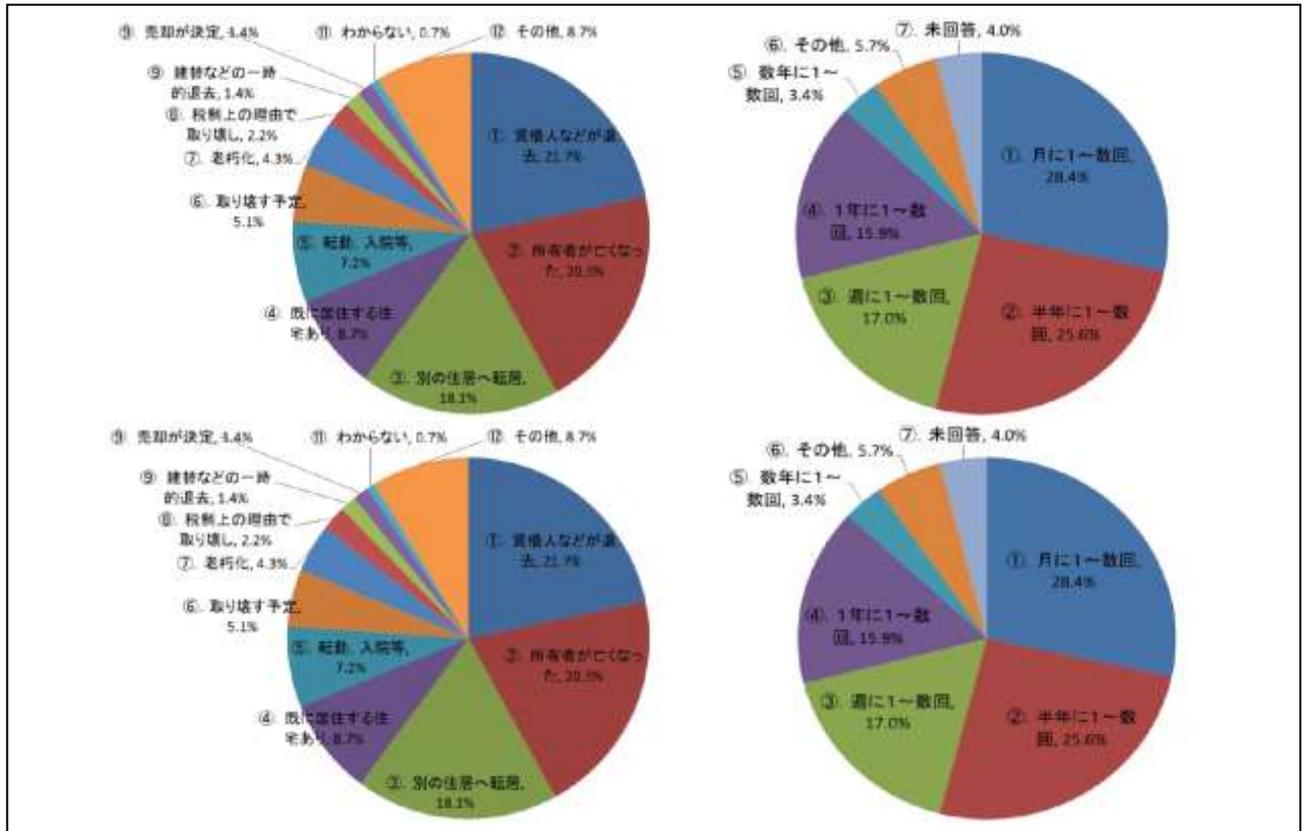
空き家の利活用意思について, 「利活用したい」, 「条件次第で利活用したい」と回答した割合が44.2%を占めており, 半数程度が空き家を活用した意思が強いことが確認された。

また利用形態としては, 賃貸・売却が46.1%を占めており, 資産としての活用を考えている点が明らかになった。

【表1 平成27年度空き家実態調査】

平成27年度調布市空き家実態調査		
調査結果		
①	空家(特定空家相当除く)	532件
②	特定空家相当	44件
	合計	576件
特定空家相当の状態分類(重複含む)		
I	倒壊等著しく保安上危険	28件
II	著しく衛生上有害	3件
III	著しく景観を損なっている	24件
IV	生活環境の保全上不適切	4件

【表2 平成28年度所有者意向調査】



n=平成28年度所有者意向調査 258件(アンケート回答者総数)

以上の点を共有した研究会では、以下の2つの仮説が導き出された。

第1に、調布市における空き家は、現状では実数も少なく、大きな課題になっていないものの、今後の高齢化を勘案した場合、空き家実数及びその管理不全による特定空き家相当の家屋の増加が予測される点があげられる。

第2に、それらの持ち主の半数以上が利活用を求めている現状から、的確にアプローチを行うことにより、流通を加速させることができれば、空き家実数の発生及び将来的な特定空き家相当の家屋の発生を抑制することが可能であるという仮説を導き出した。

2. 事業の内容

(1) 事業の目的

調布市の空き家施策において、市場価値の高い首都圏ならではの長所を活かし、空き家の発生抑制に着目した地域特性に基づく課題解決を試みる。

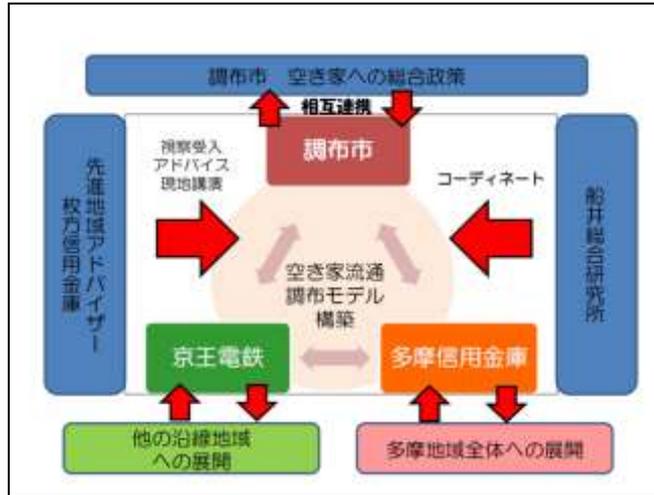
調布市では空き家の潜在的な市場価値に着目。民間事業者と連携した市場流通の可能性を模索し、多摩地域の特性を把握する多摩信用金庫をはじめ、地域の基幹交通を担う京王電鉄株式会社、大学及び研究機関等との産学官連携による「新しい公共」を推進し、空き家流通モデル構築を通じた空き家未然予防と抑制を目指す試みである。

(2) 事業の内容

調布市、多摩信用金庫、京王電鉄株式会社という地域のインフラを担う官民が共同、連携した新しい枠組みの空き家流通モデル構築(図1)を協議、形作る取組みを行う。

【図1 空き家流通モデル構築】

空き家発生防止の新たなスキームは、事業構想において着目した大阪府「枚方モデル」の成功事例をはじめ、先進事例を研究し、特定地域の新しい市場流通の推進と利活用の可能性を検討する。空き家を資源として捉える循環を期待し、行政をはじめ、地域のインフラを担う各事業者と共に検討と協議を重ね、具体的な構想を考案する。



(3) 事業の概要と手順

調布市空き家流通モデル構築に向けて、有効と思われる以下の3形態を組み合わせて実施。
(全7回実施※表3)

①**第1形態：座学研究会** ⇒ 事例の調査，分析結果共有，モデル検討等を勉強会形式で実施。
(全5回の座学形式の研究，事業構想検討等を実施)

②**第2形態：先進事例視察** ⇒ 特に有効と思われるモデルについて，現地訪問によるヒアリングを行い，知見を深める。

(大阪府枚方市「枚方信用金庫」を視察訪問。その他，個別に先進事例収集を実施)

③**第3形態：普及・啓発に向けた取組** ⇒ 次年度以降の事業を円滑に進めるため，市内外に対して広く情報発信を行い，事業への興味関心を高める。

(基調講演会「空き家対策における産学官金連携の新たな可能性について」を開催)

⇒連携事業者から事業への取組についての説明が行われた。

【表3 調布市空き家流通モデル構築研究会】

No.	テーマ	場所	開催日	内容
1	第1回研究会	調布市 たづくり研修室	6/28	・ 事業概要の共有 ・ 調布市の空き家利活用の現状共有
2	第2回研究会	調布市 たづくり研修室	8/21	・ 先進事例 大阪府枚方市「巡リズム」研究 ・ 先進事例 視察概要、スケジュール検討
3	先進事例視察	大阪府枚方市 他	9/13	・ 枚方市市役所 訪問・ヒアリング ・ 京阪電鉄不動産 訪問・ヒアリング ・ 枚方信用金庫 訪問・ヒアリング ・ 枚方市内、巡リズムの現場 踏査
4	第3回研究会	調布市 たづくり研修室	10/26	・ 先進事例視察結果共有 ・ 普及啓発「基調講演会」内容検討
5	普及・啓発基調講演会	調布市 たづくり 大会議場	11/20	・ 外部向け 本事業紹介 ・ 枚方信用金庫 キーマンを招聘しての パネルディスカッション型講演 ・ 事業参加 各事業者からの発表

6	第4回 研究会	調布市 たづくり研修室	12/27	・普及・啓発基調講演会の結果共有 ・調布市 空き家流通モデルの検討
7	第5回 研究会	調布市役所 特別会議室	1/30	・今年度の振り返り ・来年度 アクションプランの共有

(4) 事業の取組詳細

研究会、先進事例視察、普及・啓発事業（基調講演会）の3事業を通じ、調布市空き家市場流通構築に向けたプラン（長期プラン及び2019アクションプラン）策定を行う。

事例としては、大阪府枚方市、愛媛県松山市、三重県伊賀市を視察調査しながらも、初期段階から大阪府枚方市で展開された「巡りズム」の取組をヒントに、3者の実態にあった研究に取組む。

以下3項目は、研究会等を通じたプラン策定におけるポイントとして見出したもの。

① 短期構想のみならず長期構想で描く

- i) 事業は大きく3段階に分かれ、スタートは京阪電鉄「沿線再耕」のワークショップ。
- ii) その後、メインアクターを「枚方信用金庫」に移し、成功に4年の歳月が必要であった。
⇒調布市の取組においても、いくつかの段階を設定し、計画する必要がある。

② テストマーケティングで事業性を判断する

- i) 巡りズムの当初を担ったのは「京阪電鉄」であり、同社は国土交通省事業を使ってテストマーケティングを実施。
- ii) 同テストで、枚方市、京阪電鉄、枚方信用金庫の3者連携が可能になったことで、様々な事業展開が可能となり、2017年度の実績につながる事がわかった。
⇒調布市においても、様々な国の事業等の活用を想定しながら、スモールプロジェクトでテストマーケティングする必要性を見出す。

③ 各段階における主体の役割を明確化する

- i) 巡りズムでは、自治体、電鉄、金融機関という主体が、各段階で主役となっている。
- ii) 第一段階では電鉄が中心となり、インフラ企業としての信頼を活かしながら事業をリード。第二段階では自治体、金融機関を巻き込み、徐々に金融機関にバトンを移し、第三段階で金融機関が主役となり、事業そのものを展開させるに至っていることがわかった。
⇒調布市においても、各段階を設定した上での、各主体の役割分担の必要性が重要と考えた。

【具体的な取組】

① 調布市における空き家流通を取り巻く環境把握

- i) 調布市のエリア別・属性別空き家実態調査結果の把握
- ii) 調布市における人口動態を加味した空き家発生予測の検討と共有
- iii) 調布市における空き家発生による社会的影響の検討と共有
- iv) 金融機関・電鉄会社・自治体による空き家に対する取組姿勢、現状施策の把握
- v) 現状を加味した調布市、多摩信用金庫、京王電鉄による連携の可能性の模索

② 民間主体と連携した空き家流通モデル研究

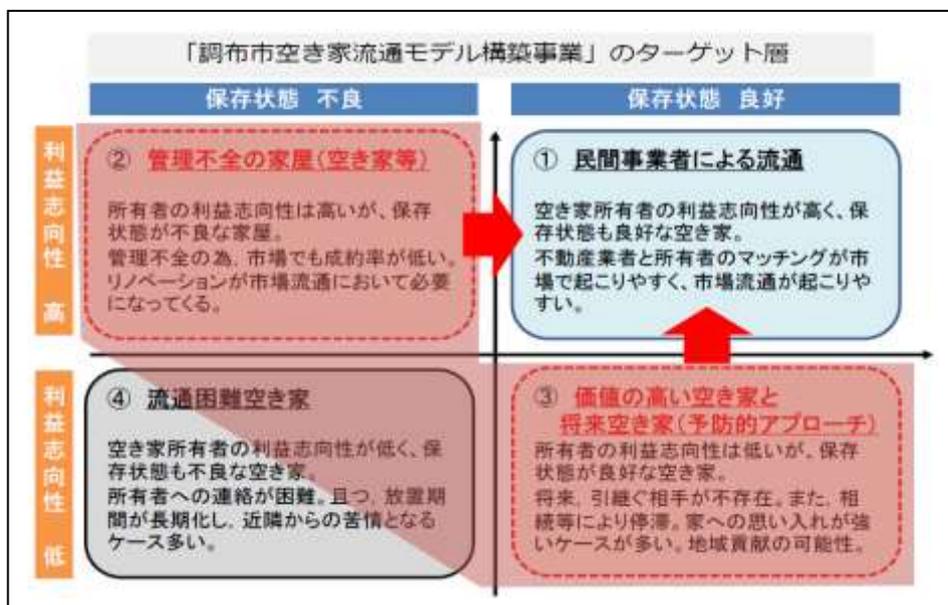
- i) 地理的類似性を持つ複数地域の比較分析（先進事例を検討、収集し検討）
- ii) 特に成果が見られる枚方市の試みを始めとした先進事例研究と関連する概況把握
- iii) 枚方地域に対する現地踏査（枚方市の現場視察）
- iv) 枚方地域の各該当主体への重点ヒアリング（自治体：枚方市、金融：枚方信用金庫、電鉄：京阪電鉄）

- v) 視察及び先進事例研究結果を、調布市流通モデル構想への適用要素として抽出。
- vi) 調布市流通モデル構想案に関連した基調講演会（啓発事業）を開催。その際、非公開会合の実施（各実施主体キーマンレベルでの懇話会）
 ※2018年11月20日（火）実施予定の事業開催前に設定。

③ 調布市における空き家流通モデル構築

- i) 先進モデルからの適用要素の共有と複数の調布モデルの可能性検討と絞込（3モデル程度を提示）
- ii) 調布市モデルにおける各主体の役割の決定
- iii) 調布市モデルを促進させるための基本構想の策定
- iv) 基本構想における各主体の目標設定と実現化するための必要要素の抽出
- v) 2019年度の各主体の目標設定及び行動計画案の策定

【図2 空き家の分類と取組のターゲット】



(5) 研究会の実施

① 第1回研究会の実施 (6/28)

協議の内容をもとに、本事業で対象とされる3つの事例を共有した。

中でも行政、電鉄、金融機関が協議を行い、空き家利活用を促進する事例である大阪府枚方市の「巡リズム」についての説明が行われ、今後に向けてより詳しい調査を行い、分析結果を共有するとともに、実際に現地を先進事例（表4）として訪問することを決定した。

【表4 先進事例】

No.	地域名	人口	立地	都市規模	特筆すべきトピック
1	大阪府 枚方市	400,690	都市	大規模	巡リズム 自治体、電鉄、金融による連携事例。 空き家流通を促進させるモデルとして 表彰実績あり。
2	愛媛県 松山市	510,963	地方	大規模	まちやバンク事業 松山市の一地区「三津浜」において NPOとの連携による空き家の商用活用 の促進。これまでの5年間の活動で20 件以上の実績あり。
3	三重県 伊賀市	88,111	地方	小規模	伊賀流空き家活用事業 民間の専門家を空き家流通に活用する 事業。専門知識を持つ士業をネット ワーク化させることにより空き家利活 用を促進。

研究会では、調布市との事業スキームの類似性に加え、同モデルの成果が紹介された（第3章事例1を参照）。中でも特に評価された点は、空き家利活用を金融機関が事業として行い、成果を上げている点に着目。主な成果としては、

- i) 金融機関による顧客訪問の機会を活用し、半年間で高齢者宅 4,648 件を職員が訪問しデータベース化。
- ii) 住宅や空き地の活用について 157 件の相談を金融機関で受け、売却や賃貸を希望する顧客をハウスメーカーへ紹介し 17 件が成約。
- iii) リフォーム資金や売却先への購入資金の提供など幅広く対応し、9月末までに 71 件 27 億円の融資を実施などの成果が共有した。よって次回の研究会では、より大阪府枚方市の「巡リズム」モデルについての調査・分析を行うことを決定した。

② 第2回研究会の実施（8/21）

第2回研究会は、先進事例視察の直前の研究会であり、事例についての詳細内容の把握が目的とされました。主には以下の2項目について協議した。

項目1. 先進事例大阪府枚方市「巡リズム」研究

項目2. 先進事例 視察概要、スケジュール検討

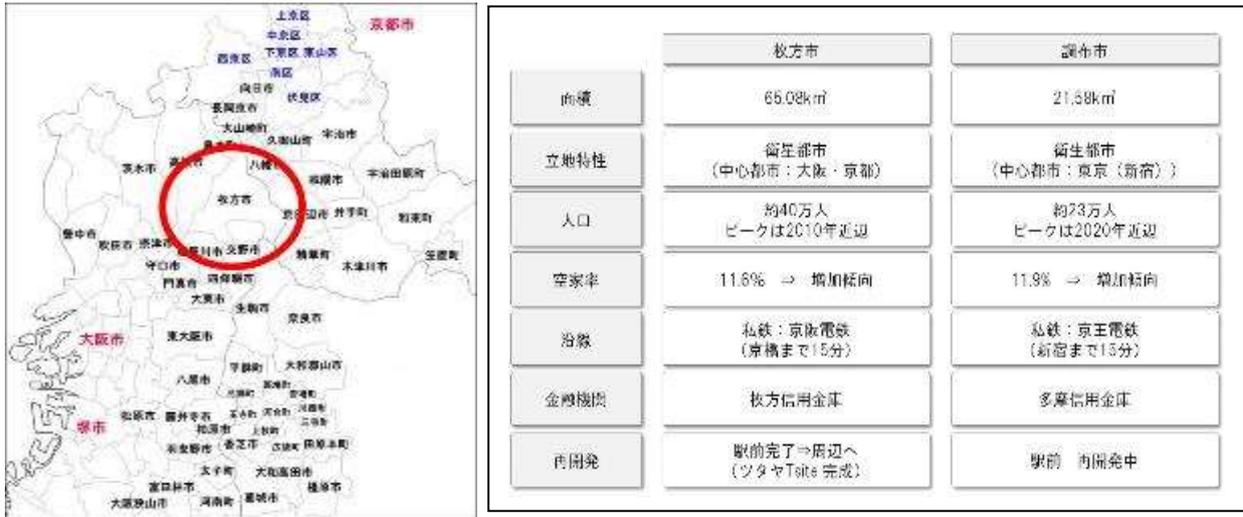
特に項目1については、調布市との地理的な類似性を加え、「なぜ事業が有効に機能したか」について、調査結果をもとに仮説が組み立てられ、項目2の先進事例の質問事項へと反映される結果となった。

研究会での調査・分析結果の共有は、基礎情報の共有から両地域の類似性についての議論を行い、さらに枚方モデル「巡リズム」の成功ポイントの検討を行った。

【類似点と相違点の整理】

第1に、調布市と枚方市の地理的な類似性（図3）は高い。以下の地図及び比較一覧からも把握できる通り、大都市への近接性、交通インフラとしての私鉄の存在、住宅地としての歴史、駅前の再開発の経緯、空き家率など多くの点で類似している点が明らかになった。

【図3 調布市と枚方市の地理的な類似性】



一方で、調布市と比較した場合、戸建の占める割合が65.2%と非常に高く、集合住宅と比較して動きやすい物件である点は相違点として指摘された。

【成功ポイント】

第2回研究会では、さらに視察の有効性を上げるために、巡リズム（図4）が成功した要因についての検討を行った。

特に巡リズムにおいて、事業としての成果要因について、事業スキームに注目し、公式・非公式の協力体制がどのように機能しているかについては議論が行われた。

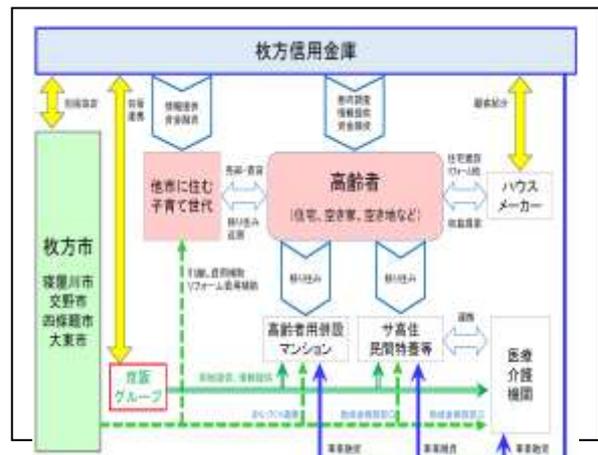
公式の協力体制では、枚方市、京阪電鉄・枚方信用金庫の2者間で連携協定を結ぶことにより、3者連携と同様の効果を発揮できるスキームが構築されている。

さらに、枚方信用金庫がリーダーシップをとることにより、具体的な事業スキームが組み立てられたことで、その後の協力の実働が機能していることを確認した。

研究会における協議の結果、巡リズム成功の背景として、具体的なビジネスとして成立するための枚方信用金庫による実働部分及び、その実働を可能にした公式の連携協定等の協力関係の2点を共有した。

一方で、事業そのもののリーダーシップを枚方信用金庫がとったのは2017年以降であり、その前段階では「他の主体がリーダーシップを発揮していたものと想定できた。よって現地調査では、どのような経緯で現在の「巡リズム」へ発展したのかを、組織のリーダーシップに着目して調査すること等を決定した。

【図4 巡リズム】



③先進事例 視察(9/13~14)

(i) 視察先 枚方市役所

先進事例調査では、空き家流通モデルである「巡リズム」の3者連携を可能にした枚方市、京阪電鉄不動産、枚方信用金庫にヒアリングを行うとともに、実際の巡リズムの現場を踏査する点も決定した。

なお、ヒアリングにおいては上記検討の仮説「リーダーシップの移動」に注目し、特に現段

階でリーダーシップをとっている枚方信用金庫に重点をおいた時間配分を行った。

【表5 先進事例視察スケジュール】

日付	出発地	出発	到着	目的地	タスク	備考
Day 1	東京駅	647	909	京都駅		
	京都駅	930	942	京都市役所前		京都市役所へ移動(新幹線)
		1000	1100		京都市役所 ヒアリング	
	京都市役所	1100	1400	枚方市役所		枚方市役所へ移動(電車)
		1400	1500		枚方市役所 ヒアリング	
	枚方市役所	1500	1600	樟葉駅		樟葉モールへ移動(電車)
		1600	1700		樟葉モール	
		1730		樟葉モール内「うおまん」懇親会		
	樟葉駅			淀屋橋		淀屋橋へ移動(電車)
Day 2			900	船井総合研究所	集合	淀屋橋オフィス
		900	1000		視察行程、及び目的の共有	
	淀屋橋	1000	1030	天満橋		京阪電鉄不動産へ移動(バス)
		1030	1130		京阪電鉄不動産 泉谷取締役 ヒアリング	
	天満橋	1130	1200	枚方公園駅		鍵屋へ移動(バス)
		1230	1330		ランチ with 吉野理事長	
	鍵屋	1330	1400	枚方信用金庫		枚方信用金庫へ移動(バス)
		1400	1530		枚方信用金庫 ヒアリング	
	枚方信用金庫	1530				枚方市駅へ移動(バス)
		1530	1615		成功物件巡り	枚方信金担当者同乗
		1615	1700		樟葉ローズタウン巡り	京阪電鉄不動産同乗
		1700	1800		枚方市駅近辺カフェで振返り	
		1800	1900		オクトーバーフェス 参加	
			1900		解散	
新大阪				東京駅		

枚方市は、空き家流通において、空き家実態調査の実施から市内全般の対策までを網羅的に行う組織であることがわかった。本視察では、空き家を統括する都市整備部及び連携協定等を統括する総合政策部にヒアリングを行った。目的は空き家対策全般について理解するとともに、巡りズムにおける役割を明確にすることにあつた。

【枚方市空き家対策全般について】

枚方市の空き家対策は、ここ数年で急速に進んでおり、

2016年度 空き家実態調査を実施

2017年度 空き家対策等協議会の立ち上げ

空き家利活用意向調査の実施

空き家条例を制定

2018年度 空き家対策計画を策定

となっていた。

空き家実態調査によれば、空き家数は3,712件、比率では3.9%となっており、土地統計調査は少ない数字である。特定空き家件数は数件程度であり、2018年度に代執行を実施している。さらに空き家意向調査を行っており、3,712件のうち2,500件に対して発送、有効回答数1,100通を獲得していた。(40%回答)



■現段階の施策

空き家利活用については、現段階は

1. 空き家の未然防止
2. 利活用可能な空き家への対応
3. 管理不全の空き家（特定空き家相当）への対応

の3分野に分かれている。

全体としては、空き家をデータベース化。

また「2」については「全日本不動産協会＋宅地建物取引業協会」と連携協定を締結しながら未然防止の取り組みを進めている。具体的には「セミナー＋個別相談会（1年に1回）」を行っており、毎回50名ほど参加があった。

■「巡リズム」との連携

「巡リズム」について、前提としては枚方市と枚方信金、京阪電鉄の包括連携協定がある。包括連携協定は各2者同士が結んでおり、実質的には3者協定となっている。

現在、枚方市では包括連携協定相手を6組織（京阪電鉄、関西ぱど、大塚製菓、日本生命、UR、枚方信金）と締結しており、重要度は高い。

「巡リズム」はその連携施策群の一つとして位置づけられている。

ただし、「巡リズム」そのものは京阪電鉄が開発した事業で、実際の展開主体は枚方信用金庫であると認識されていた。

「巡リズム」は近居住み替えであり、「未然防止＝流通」の位置付けであり、市場の仕組みが十分に働くため、民間主導で実施されている。

主な連携施策としては、

- ・パンフレットへの枚方市の名称の記載
- ・パンフレット、事業概要等の市役所内、セミナー等での配架・配布であり、定期会合などは行っていない。

ただし、連携協定を締結しているため、部署を超えた非公式のやり取りは多く、施策情報はその非公式ルートでも共有されている。

(ii) 視察先 京阪電鉄不動産株式会社

京阪電鉄不動産株式会社は、「巡リズム」の中でも電鉄会社として名前を連ねている京阪電鉄の実質的な実働部隊として位置づけられる。

また、実際の「巡リズム」の開始は京阪不動産であったとされるため、その開発から枚方信用金庫への事業の移行の経緯について明確にする必要があった。

■「巡リズム」開発経緯について

巡リズム＝近居住み替え事業の経緯は、枚方市内の高級住宅地「樟葉ローズタウン」の住み替え需要の高さにあった。京阪電鉄では、沿線開発を樟葉ローズタウンの開発を皮切りに実施している。同団地は、昭和43年分譲開始し、平成10年分譲完了した一大住宅地であった。

一方で、人口減少の影響で平成15年には乗降



客が減少に転じたため、新規のタワーマンションの開発などを含めた沿線の価値向上を開始した。

「巡リズム」はその一環で行われた施策であった。

当時の京阪電鉄の戦略の一つであった「沿線再耕」について、若手のワークショップで検討を開始。中でも樟葉・橋本の開発案件についてのディスカッションが行われた、近居住み替えが検討された。

当時の施策は、国土交通省のモデル事業として申請され、その事業が「巡り住む」として認知されていった。

同事業は、国土交通省（2016）「良質な住宅ストックを形成する市場環境整備促進事業」に認定された事業であり、住み替えを促進するために、インスペクション（中古住宅の検査）を無料で行う事業であった。同事業の中で、金融面をサポートする提携機関として枚方信用金庫が住まいのアドバイザーを担当することが決定し、同段階で徐々に3者の連携が強くなっていたと考えられる。

(iii) 視察先 枚方信用金庫

枚方信用金庫は、本事業が内閣府において平成 28 年度の「地方創生に資する金融機関の特徴的な取組事例」として表彰される原動力となった組織である。このため、本視察では前述の「巡り住む」から「巡リズム」への展開時期、経緯、さらに実績をあげるまでの展開方法までをヒアリング及び現地踏査によって明らかにするよう試みた。

■ 「巡リズム」をめぐる座組の完成

「巡り住む」段階での提携もさることながら、枚方信用金庫では、空き家利活用については、地方創生面及び本業面から注目をしており、独自の考えで施策を進めていた。特に事業面で様々な施策に挑戦した結果、空き家になってからでは進められないケースが多かったため、いかに事前に防ぐかが重要であるという結論に至っていた。

「巡り住む」は、まさにこの考え方に立って事業を展開していたため、3者の連携協定を軸に、事業名そのものを枚方信用金庫にて商標登録するに至っている。

「巡リズム」はその一環で行われた施策であった。



④ 普及・啓発「基調講演会」の実施（11/20）

i. 普及・啓発基調講演会の位置づけ

普及・啓発基調講演会の目的は、大きく分けて以下の2つである。

目的1. 市内住民・事業者の「空き家流通モデル」への理解

目的2. 本事業に参画する3者の連携促進

よって基調講演会では、市内の住民・企業を含み、3事業者からの参加者も募って行われた。

ii. 普及・啓発「基調講演会」内容

普及・啓発「基調講演会」のスケジュールは、第1部として30分間を調布市の空き家対策の試みの全体像が発表された後、第2部において60分の時間で枚方信用金庫を招聘しての先進事例紹介を行う方式を採用した。

また、事業に参画する3者での連携を強めるために、事前の意見交換会を設け、3者での意見交換を行った。

【図5 基調講演会と意見交換会】



iii. 基調講演会の様子

基調講演会には合計81名が参加する盛況ぶりとなった。

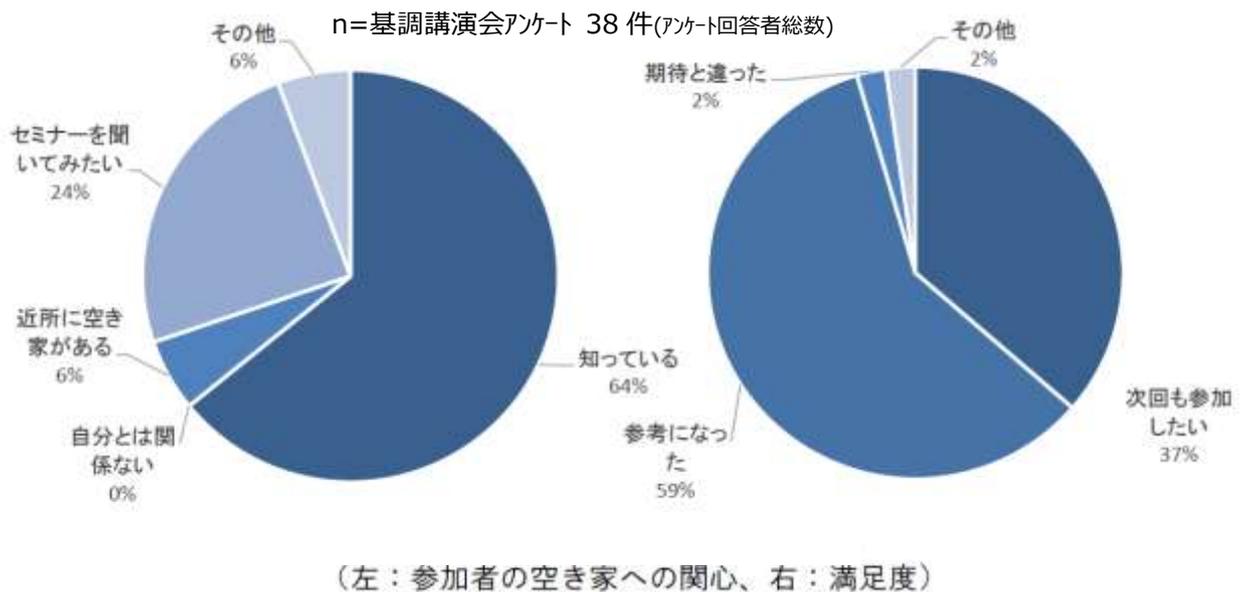
進行としては、調布市からの空き家取組状況に加え、先進事例の紹介、京王電鉄、多摩信用金庫の各協力者から、空き家等対策に向けた取組の必要性などのスピーチがあった。

【図6 基調講演会の様子】



また、参加者アンケートを実施したところ、多くの参加者が空き家を身近に感じており、講演内容には満足している結果が明らかになった。

【図6 基調講演会アンケート】



⑤ 第4回研究会の実施 (12/27)

i. 第4回 研究会の位置づけ

第4回研究会は、先進事例視察及び普及・啓発講演会を経て、空き家流通モデル事業を実施するうえでの課題を乗り越えるための施策について検討が行われた。特に、研究会では枚方の成功事例「巡リズム」が事業の中心を変えながら5年にわたって事業を展開している点に注目し、

項目1. 本事業の複数年度の全体像

項目2. 次年度の事業のアクションプラン

についての検討が行われた。

ii. 本事業の複数年度での全体像

第1に本事業の複数年度での全体像が検討された。本年度は枚方モデルを含む先進事例を研究し、事業全体像及び次年度のアクションプランを策定することを目標としていた。

このため、これまでの枚方及び複数の事例から3か年の事業計画を策定した。同計画では2019年度を実証実験の年度とし、2020年度に本格的に導入することが計画されている。

また、導入によって、同じ地域属性を持つ他の東京都下地域への展開も模索している。

iii. 2019年度 アクションプランの検討

さらに第4回研究会では、次年度のアクションプランの策定に向けた検討が行われた。検討において、現段階では共有できる情報に限界があることから、新たな調布市での事業展開に向けたセミナーの実施等、共有可能な情報の獲得及びその情報を活用した具体的な空き家流通を促す施策の検討が行われた。



⑥ 第5回研究会の実施 (1/30)

i. 第5回 研究会の位置づけ

第5回研究会は、本事業を振り返るとともに事業全体像及び実証実験にあたる次年度アクションプランを共有することにあつた。よって、検討項目としては以下の2点であつた。

項目1. 本事業の振り返り

項目2. 2019年度 事業計画の共有

特に、項目2については、月単位の計画となつたため実現可能性を含めた検討を行った。

ii. 今後の取組方針

2019年度アクションプランにおいては、研究会を委員会に改組し、実証実験を行っていく。

(6) 成果

3年を全期間とした事業構築ステップを策定。

⇒「長期プラン」及び「2019アクションプラン」を策定。

- ・ 1年目：先進事例研究からモデル構築を考案。
- ・ 2年目：実証実験の展開(※詳細個別プランを策定)
- ・ 3年目：本格展開へ進むプラン構想を策定。

3. 評価と課題

研究会等を通じ、先進事例において、事業としては円滑に機能しているものの、3者間の情報共有については限界があることが明らかになった。

大阪府枚方市では、包括連携協定を3者間で締結することにより、そのハードルを突破していたが、結果としては密な情報共有には至っていない実態もわかった。

本事業においても状況は共通しており、行政、電鉄、金融機関が個別に持つ情報の価値は高いものの、それらの共有については、様々な制約等により困難であることが改めて明確となり、新たな情報共有体制を構築することが重要で、且つ、その実現に向けた連携体制の構築が重要であるとの結論に至った。

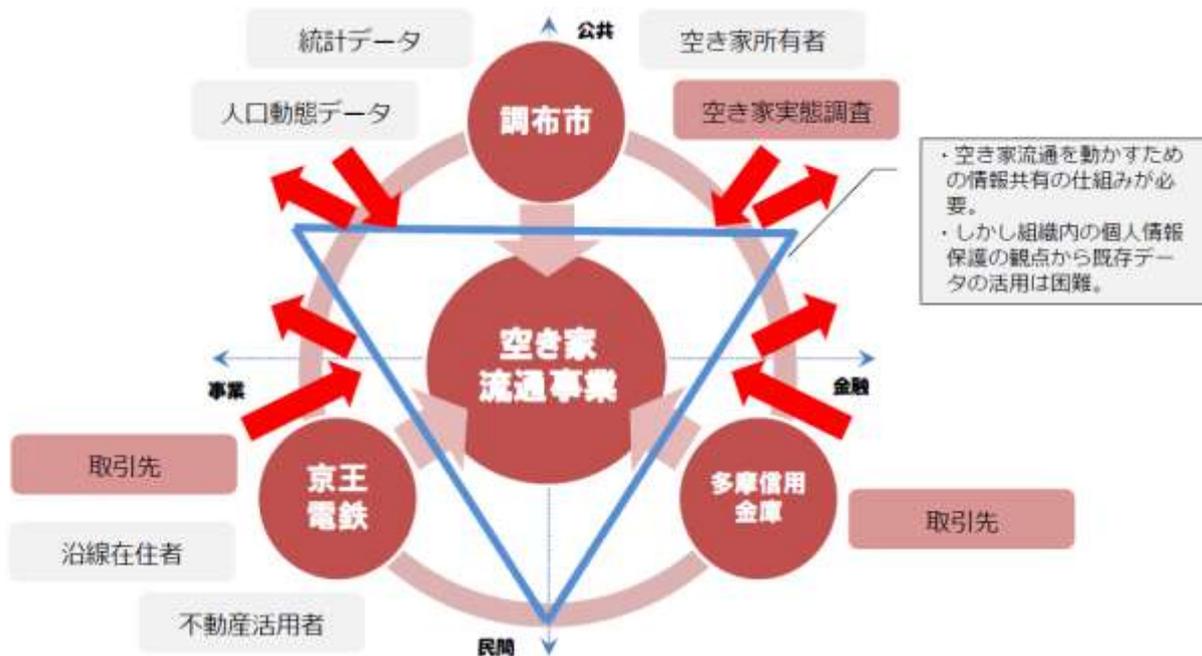
① 情報共有の壁に対する課題

加えて明らかになった点が、今後の空き家流通モデル構築に向けた課題であった。

枚方「巡りズム」他事例については、事業としては円滑に機能しているものの、3者間での情報共有については限界があることが明らかになった。特に大阪府枚方市では、包括連携協定を3者間で締結することにより、そのハードルを突破していたが、結果として密な情報共有については限界（図7）があることが明らかになった。

本事業においても状況は共通しており、行政、電鉄、金融機関が個別に持つ情報の価値は高いものの、共有することは組織の制約から困難であることが明らかになった。同課題を克服するためにも、今後は各組織で役割分担を明確にししながら、共通の事業展開を行い、情報共有体制を構築することが重要であるという結論に至った。

【図7 情報共有の壁に対する課題】



調布市の空き家等対策事業において、2018年度にはいくつかの事業が開始されている。空き家利活用を促進の一環として、調布市・京王電鉄・多摩信用金庫ほか、連携各社と連携し、空き家利活用冊子を作成・配布した。

同施策は民間事業者を中心とした空き家流通モデルの構築において、行政、民間事業者をつなぐ一つの形であり、今後も施策を展開することで、より連携を密にすることを確認した。



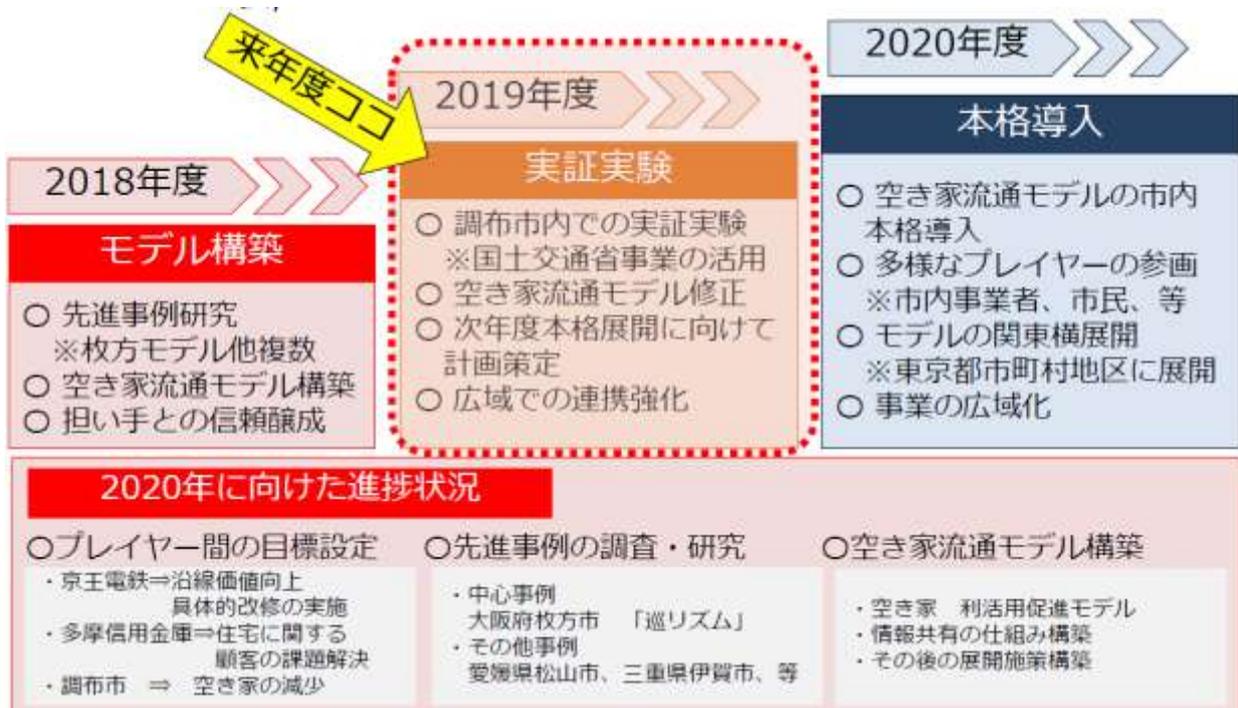
調布市
空き家に関する
パンフレット
2019年度版

② 新たな情報共有体制と連携構築に向けた取組

i) 3か年計画の基本的な考え方

本事業では、以上の知見に基づき、今後の調布市空き家流通モデル構築に向けて本年度を含む3か年計画を策定した。計画における基本的な考え方は以下の3点である。

1. 単年度ではなく3年全体で考える
2. 3年間にわたりテストマーケティングを行う。※補助事業等も積極活用する
3. 3年の中で、行政、金融、電鉄の役割分担を変化させていく



ii) 3か年計画内容

3か年計画は、2018年度を含む形で計画されている。

2018年度 ⇒ モデル構築

2019年度 ⇒ 実証実験

2020年度 ⇒ 本格導入

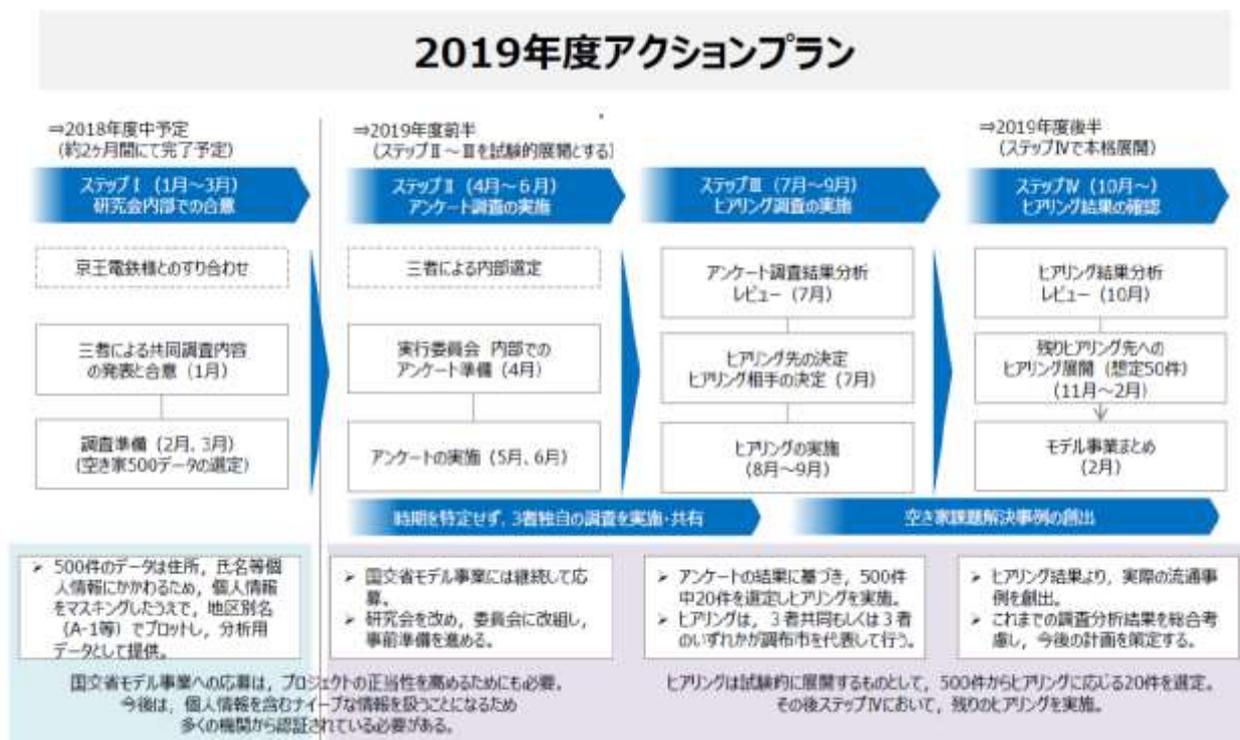
として位置づけている。

4. 今後の展開

以上の知見に基づき、本年度を含む3か年計画により、事業展開を行っていく。

3か年計画における基本的な考え方は以下の3点である。

- ① 単年度ではなく、3か年全体で考える。
- ② 3年間に於いてテストマーケティングを行う。※補助事業等も積極的に活用する。
- ③ 3か年の期間において、行政、金融、電鉄の役割分担を変化させていく。



【2018年度 モデル構築】

初年度は、研究会、先進事例視察、普及・啓発セミナーを通じて、3者連携のモデルを模索した。同年度において、特に大阪府枚方市の巡リズムを中心テーマとして、知見及び課題を獲得し、本計画の策定及び次年度計画につなげることになった。

【2019年度 実証実験】

2年目の実証実験では、1年目の知見に基づき3者による具体的な事業に試験的にチャレンジすることが決定した。

本事業は、最終的には民間事業者による空き家抑止を目指すものの、行政と民間企業による情報共有の仕組みは構想段階にあり、本格的に導入することは現時点では難しい。

よって、2019年度を通じて、本事業の参画企業である、調布市、京王電鉄、多摩信用金庫の3者間の連携を強化し、具体的な事業を開始する。2019年度事業のポイントは以下の3点である。

1. これまでの3者連携の仕組みを研究会から委員会に改組し実行力を持たせる。
名称「(仮称) 調布市空き家流通モデル構築委員会」
2. 具体的な事業について、空き家実態調査データをもとに開始する
調布市では空き家実態調査結果が存在するものの、個人情報と紐づけられているため、

そのままでの利用は難しい。

よってマスキングを行ったうえで分析し、さらにそれらデータに対してフォローアップ調査を行う。

3. 構築委員会を中心とした調査・分析を行う

2019年度事業では、アンケート調査に加えて、聞き取りを中心としたヒアリング調査を構築委員会にて行う。また3組織はそれぞれの本業視点も加味して、今後の空き家流通促進と本業への貢献を両立する方法を模索する。

2019年度計画については、これらに加えてさらに大阪府枚方市の「巡リズム」との類似性を加味し、東京・大阪での情報共有を行うことでお互いのモデルを進化させる。

【2020年度計画 本格導入】

3年目事業においては、2018年度、2019年度の知見を総合し、調布市への本格的な空き家流通モデルの導入を行う。これまでの展開は、特に空き家利活用に間接的にかかわる地域のインフラを担う主体が中心の事業であったモデルを、不動産に携わる地元事業者を絡めて展開していくよう試みる。

また、同時に2018年度、2019年度の試みでは、状況が類似する京王電鉄、多摩信用金庫が事業エリアとする東京都下の他の市町村に対しても順次展開していくよう試みる。

既に東京都及び東京都下自治体との連携関係は構築されているため、希望があればノウハウを展開していき、調布市だけではなく東京都全体におけるモデルの普及を図る。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	—		
代表者名	東京都調布市長 長友 貴樹		
連絡先担当者名	東京都調布市都市整備部住宅課空き家施策担当係長 松元 俊介		
連絡先	住所	〒182-8511	東京都調布市小島町2-35-1
	電話	042-481-7817	
ホームページ	http://www.city.chofu.tokyo.jp		