事　業　名　称	墨田区空き家利活用のプラットホーム構築検討プロジェクト
事業主体名	ランドブレイン株式会社
連　　携　　先	墨田区住宅課、株式会社ミライノラボ
対　象　地　域	東京都墨田区
事業の特徴	・　空き家及び空き家予備群等の利活用及び対策を促進する墨田区空き家等利活用(対策)プラットホームの構築を目指す ・　既存団体・企業の活動を一層活性化するプラットホームの在り方や、関係事業者及び行政の連携手法など、空き家利活用・対策に関わる団体の育成 ・　一般所有者に向けた空き家利活用・対策普及啓発セミナーとして、「すみだ住まいのミライを考える会(旧名:すみだ空き家活用塾)」の開催 ・　公民学の連携による持続可能なプラットホーム活動のしくみづくり
成　　果	・墨田区空き家等対策検討プラットホーム体制（案）の作成 ・「すみだ住まいのミライを考える会」による空き家活用の普及啓発 ・個別相談の対応 ・空き家等対策プラットホーム対応マニュアル案の作成
成果の公表先	ランドブレイン株式会社　http://www.landbrains.co.jp/（3 月以降）

１．事業の背景と目的

【背景】　墨田区の空き家数は増加傾向にあり、平成 29 年墨田区空き家実態調査報告書により抽出された「空き家」と推定される建築物は、区内に 889 戸ある。特に墨田区の古い街並みの残る区北部が、その内の 727 戸（81.8%）を占めており、良質な住環境の形成において空き家等の住戸への対策を講じることが喫緊の課題となっている。また、超高齢化社会への対応、子育て世代の定住促進や地域経済の活性化等についても区政の重要課題となっている。

　権利者の高齢化や代替わり、社会情勢の変化等により複雑化する空き家問題の克服には、行政支援のみならず、地域の企業・団体、専門家等との協働による、柔軟かつきめ細やかなサポート体制の整備が求められている。

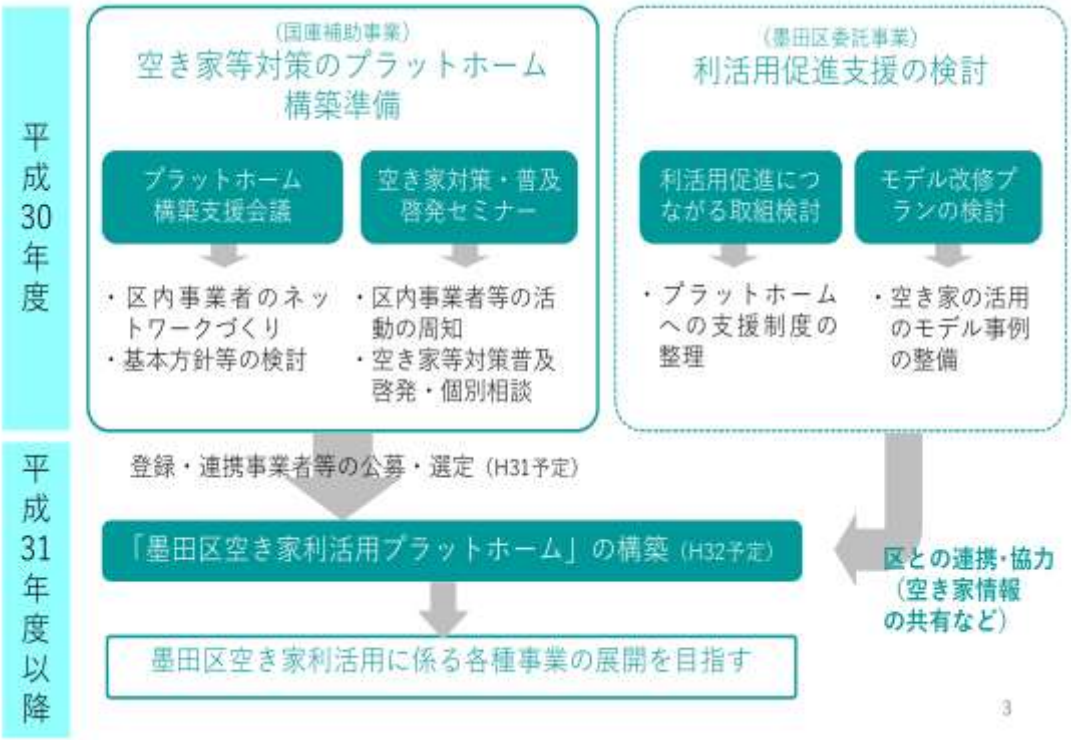
【目的】　深刻化・複雑化する空き家問題に対して、予防・管理・修繕・除却・活用・建替・融資等のあらゆる「対策」を講じることが可能な「空き家に関する総合窓口」を、地域の企業・団体、専門家等により組成し、空き家問題の克服をはじめ、超高齢化社会への対応、子育て世代の定住促進や地域経済の活性化等の地域課題の克服へと波及することを目指した。

２．事業の内容

（１）事業の概要と手順

平成 31 年度のプラットホームの本格始動を見据え、本年度はスタートアップとして、区内の専門家団体との協議･合意形成を図るための検討会議と空き家の利活用に向けた実証検証と課題抽出、権利者への意識啓発として、以下、①～③に取り組んだ。なお、本プロジェクトは、国庫補助事業と墨田区委託事業を並行して実施した。

図１ 本プロジェクトの全体像



ｉ）業務フローと対象とする空き家ステージ・取組ステップ

空き家等への対策においては、人が常態的に住んでいる「通常期」、空き家となる可能性を持つ「予備期」、そして、人が常態的に住んでいない「空き家期」の３段階のステージを分類するとともに、取組内容を「対応準備」「相談対応」「提案対策」「実施」の４段階のステップに分類し、業務フロー図を下記の通り作成した。

【フロー図】

取組項目

①空き家利活用プラットホーム構築検討会議の企画・運営

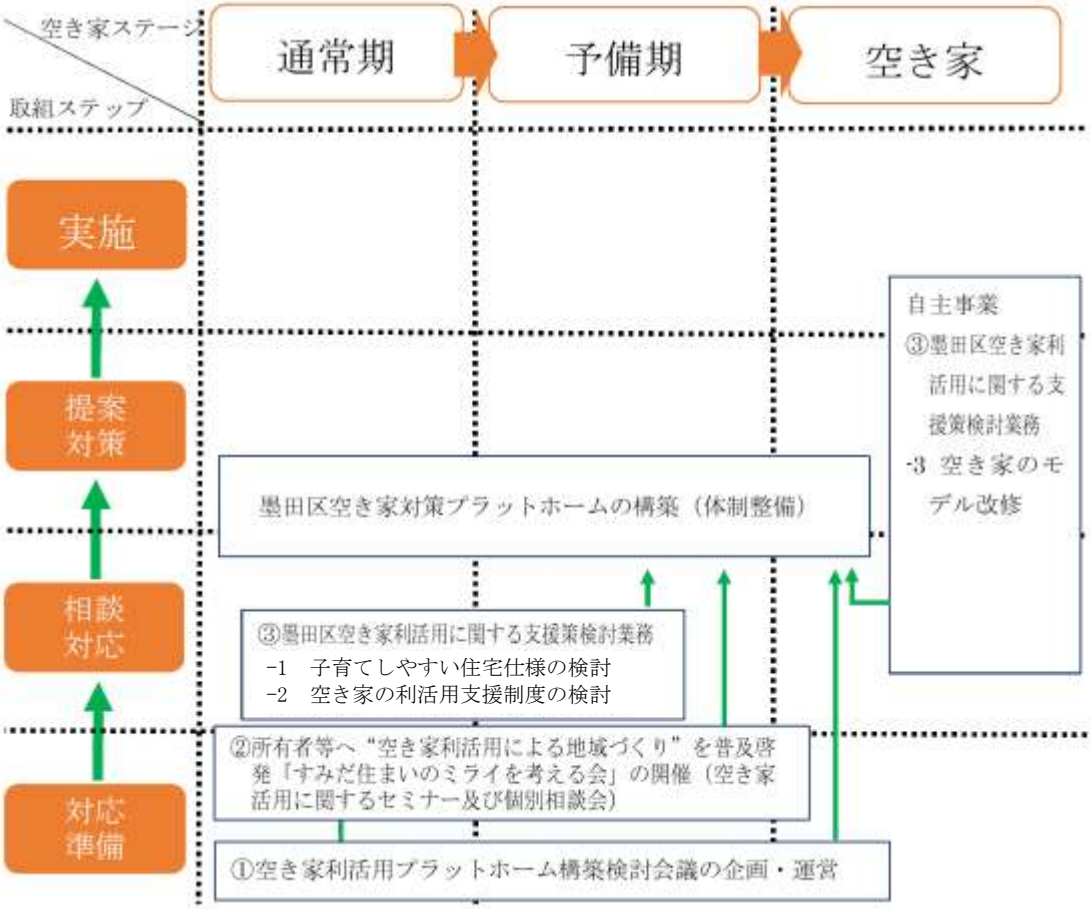
②所有者等へ“空き家利活用による地域づくり”を普及啓発「すみだ住まいのミライを考える会」の開催（空き家活用に関するセミナー及び個別相談会）

③（墨田区自主事業）　墨田区空き家利活用に関する支援策検討業務

-1　子育てしやすい住宅仕様の検討

-2　空き家の利活用支援制度の検討

-3　空き家のモデル改修



ⅱ）役割分担表

本プロジェクトは、墨田区及び千葉大学学生組織株式会社ミライノラボ、一般社団法人 東京都建築士事務所協会 墨田支部と連携し、ランドブレイン株式会社が事業主体として、下記の役割分担のもと、プロジェクトを推進した。

表１ 役割分担表

取組	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	実施項目
①空き家利活用プラットホーム構築検討会議の企画・運営	空き家利活用プラットホーム構築に向けた検討資料の作成及び会議の開催	ランドブレイン㈱	プラットホームの構築に向けた組織構成及び、事業方式、運営方針、協定等の検討
	会議記録の作成	株式会社ミライノラボ	会議への出席及び会議録の作成
②所有者等へ“空き家利活用による地域づくり”を普及啓発する「すみだ住まいのミライを考える会」の開催	すみだ住まいのミライを考える会　開催	ランドブレイン㈱ 株式会社ミライノラボ	所有者向けに空き家等の対策活用について情報提供を行うセミナーの企画開催
	すみだ住まいのミライを考える会　展示パネル作成	株式会社ミライノラボ	墨田区の住環境及び空き家の状況等を周知する展示パネルの作成
	FP による個別相談 （1 日２～３組）	ランドブレイン㈱ （協力：日本 FP 協会）	専門 FP による住まいや空き家への対策・活用に関する相談会を実施
③（墨田区自主事業）　墨田区空き家利活用に関する支援策検討業務	-1 子育てしやすい住宅仕様の検討	墨田区 ランドブレイン㈱	子育て世帯の定住促進に向けた空き家の改修仕様を検討
	-2 空き家の利活用支援制度の検討	墨田区 ランドブレイン㈱	プラットホームの活動を促進するための行政の関わり方、支援の在り方を検討
	-3 空き家のモデル改修	墨田区 ランドブレイン㈱ 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 墨田支部	区内の空き家を子育て世帯向け住居に改修し、入居を目指す。

ⅲ）取組スケジュール

表 2　取組スケジュール

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	平成３０年度							
			8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
対応準備	①空き家利活用プラットホーム構築検討会議	プラットホーム構築に向けた検討資料の作成及び会議の開催	○	○		○		○	○	
		会議記録の作成								
相談対応	②すみだ住まいのミライを考える会の開催	すみだ住まいのミライを考える会　開催			企画・調整		②	①	①	
		すみだ住まいのミライを考える会　展示パネル作成								
		FP による個別相談（1 日3組）					②	①	①	
相談対応	③空き家利活用に関する支援策検討	-1 子育てしやすい住宅に仕様検討								
		-2 空き家の利活用支援制度の検討		事例検証		制度設計				
提案対策・実施		-3 空き家のモデル改修	相談・設計			改修工事				

（２）事業の取組詳細

①墨田区空き家等対策プラットホーム構築検討会議の実施　（全 5 回）

空き家等の問題に対して、予防・管理・修繕・除却・活用・建替・融資等のあらゆる「対策」を講じることが可能な体制の構築を目指し、事業展開における課題の抽出・共有や、プラットホームの活動理念の検討、地元事業者団体や学識者との連携手法、今後の展開等の検討を行った。

具体的には、不動産、建築（設計・施工・解体）、大学・NPO、金融機関、弁護士、FP 等の区内事業者団体と行政 3 課（住宅課、防災まちづくり課、安全支援課）により検討会議を構成し、墨田区における地域課題及び空き家の課題、相談体制の課題等を整理するとともに、中立性・公平性を踏まえたプラットホーム構築の検討を行った。

検討にあたっては、すみだ暮らしのミライを考える会における個別相談の状況やモデル改修事業を OJT として、現場レベルでの課題の抽出を行った。

図 2　検討プロ―

① 空き家等対策プラットホーム構築検討会議の実施

区内不動産、建築（設計・施工・解体）、大学・NPO、金融機関、弁護士、FP 等の事業者団体と行政 3 課により、プラットホーム構築の検討を行った。

●空き家の状況課題の整理

●運営構成・対応スキームの検討

●先進事例研究

●運営構成・対応スキームの検討

●次年度以降の活動計画検討

フィードバック

② “空き家利活用による地域づくり”啓発セミナーの開催

空き家の危険性や活用による効果を啓発するためのセミナー・個別相談会を開催。地域まちづくり活動の発信の場としても活用

フィードバック

③空き家利活用に関する支援策の検討【墨田区委託事業】

魅力的な空き家改修仕様の検証としてモデル改修事業を実施。実践を通して、空き家等利活用を促進する制度や支援の改善点等を検証

ｉ）実施日時と議事概要

表３　会議実施概要

回数	日時・場所	議題
第１回 墨田区空き家活用プラットホーム構築検討会議	平成 30 年 8 月 29 日(水) 14:00～16:00 墨田区役所 12 階 123 会議室	・墨田区の現況（墨田区のまちづくり・空き家の課題） ・本会議の趣旨及び概要の説明 ・次回のスケジュールについて
第２回 墨田区空き家活用プラットホーム構築検討会議	平成 30 年 9 月 25 日(火) 9:30～11:30 墨田区役所 12 階 123 会議室	・他自治体のプラットホームの設置状況について ・プラットホーム構築のポイント ・他自治体の設置状況（東京都、高知県、奈良県、埼玉県） ・墨田区空き家利活用等プラットホームの構成パターンについて ・事務局を担う団体の検討
第３回 墨田区空き家活用プラットホーム構築検討会議	平成 30 年 11 月 27 日(火) 9:30～11:30 墨田区役所 12 階 123 会議室	・前回の振り返り・確認事項 ・アンケートの実施概要の報告 ・事例研究：NPO 法人空き家コンシェルジュの取組紹介 ・意見交換
第４回 墨田区空き家等対策プラットホーム構築検討会議 **※会議名称を変更**	平成 31 年 1 月 23 日(水) 9:30～11:30 墨田区役所 12 階 123 会議室	・前回の振り返り・確認事項 ・墨田区空き家等対策プラットホームの組成に向けて ・これまでの検討事項の確認 ・墨田区の空き家対策に関する相談の現状の整理 ・墨田区において求められる墨田区空き家等対策プラットホームの構成 ・今後の検討事項 ・すみだ暮らしのミライを考える会実施報告
第５回 墨田区空き家等対策プラットホーム構築検討会議 **※会議名称を変更**	平成 31 年 2 月 22 日(金) 9:30～11:30 墨田区役所 12 階 123 会議室	・前回の振り返り・確認事項 ・墨田区空き家等対策プラットホーム構築に向けて ・墨田区の空き家の現況と課題について ・空き家等対策プラットホームの設置・運営について ・プラットホーム構築にむけた今後の検討について ・その他

ⅱ）委員の選定について

墨田区は、戦火を免れた古い街並みの残る区北部（堤通・墨田・八広・向島・東向島・京島・押上・東墨田・立花・文花）を中心にまちづくり、空き家活用に関する多くの学術的研究、取組がされてきた地域である。そのため、各地域団体、事業者団体においては、既に空き家や住まいに関する相談窓口を設置している状況がある。

プラットホームの円滑な構築・運用においては、地域団体との連携が不可欠であることから、現行の相談窓口を運営する地域団体・事業者との連携を見据え、各団体が所属する業界団体の代表者を中心として委員を構成した。

また、検討内容の中立性・公平性を保つこと、将来的な大学教育研究機関との連携を見据え、2021 年度に墨田区内に大学院建築・デザイン専攻の新キャンパスの設置が予定されている千葉大学と和洋女子大学の学識者及び学生組織の参画を依頼した。

表 4　墨田区空き家等対策プラットホーム検討会議　委員構成概要

	委員の所属
1	千葉大学工学部建築学科・キャンパス整備企画室
2	和洋女子大学名誉教授・NPO すみださわやかネット
3	公益社団法人　東京都宅地建物取引業協会　墨田区支部
4	公益社団法人　全日本不動産協会　城東第二支部
5	一般社団法人　東京都建築士事務所協会　墨田支部
6	墨田建設業協会・墨田建設産業連合会
7	東京土建一般労働組合　墨田支部
8	墨田区耐震化推進協議会
9	墨田区しんきん協議会
10	東京都弁護士会
11	日本ＦＰ協会
12	墨田区　住宅課
13	墨田区　防災まちづくり課
14	墨田区　安全支援課
15	ランドブレイン株式会社　（事務局）
16	株式会社ミライノラボ　（事務局）

②権利者等へ“空き家利活用による地域づくり”を普及啓発「すみだ住まいのミライを考える会」の開催（空き家活用に関するセミナー及び個別相談会）　（全４回）

空き家を取り巻く課題の解決には、第一に「権利者が空き家に対して課題意識を持ち、解決しようと行動を起こすこと」が重要であることから、空き家問題に関わる地域の取組、権利者の抱える悩みを対応した勉強会・相談会を開催し、“空き家利活用による地域づくり”の普及啓発を行った。

体的には、区民が空き家等の問題に関する知見を深め、墨田区における空き家に対して、「どのように対策すべきか？」「これからのすみだの街をどのように創っていくか？」を考えることができる“場”の提供として「すみだ住まいのミライを考える会」を企画した。

また、日本 FP 協会より空き家問題に対応可能な専門家（FP）を派遣いただき、個別相談会を実施した。

さらに、参加者いただいた方へのアンケート調査を実施し空き家問題をテーマとした、勉強会・セミナーに「どのような情報提供を期待するか？」といった需要調査を行った。

ｉ）実施日時とテーマ

表 5　セミナー実施概要

回数	日時・場所	テーマ・講師
第 1 回	平成 30 年 12 月 15 日 10：00～ 曳舟文化センター	「空き家相談から見える空き家の活用」 NPO 法人空き家コンシェルジュ　有江正太氏
第 2 回	平成 30 年 12 月 16 日 10：00～ 曳舟文化センター	「空き家の資産としての活用」 ファイナンシャルプランナー　有田美津子氏
第 3 回	平成 31 年 1 月 19 日 10：00～ 曳舟文化センター	「墨田の空き家活用とまちづくり」① LLC 住まい・まちづくりデザインワークス　野田明宏氏
第 4 回	平成 31 年 2 月 3 日 10：00～ 曳舟文化センター	「墨田の空き家活用とまちづくり」② 一般社団法人　東京都建築士事務所協会　墨田支部 鈴木文雄氏・笠貫昇氏

③（墨田区自主事業）　墨田区空き家利活用に関する支援策検討業務

空き家等利活用を促進する制度や子育て世帯の定住促進等の地域課題の克服に向けた行政支援の検討をすると共に、魅力的な空き家改修仕様の検証として、過年度調査（空き家実態把握調査）により抽出された空き家所有者の協力による空き家のモデル改修事業を実施した。

空き家等対策プラットホームの持続的な活動を支援するための行政支援と実際に空き家の対策（利活用）を行うにあたって、実務的な課題を 0JT により抽出、プラットホーム構築検討の参考とした。

画像１　モデル改修対象空き家

（３）成果

①墨田区区空き家等対策プラットホーム構築検討会議の成果

ｉ）墨田区における空き家等の状況の整理

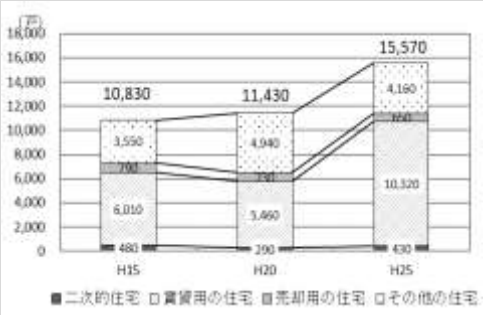
墨田区の空き家の現状は、以下の２つの調査・統計によって一定の整理が可能である。しかしながら、いずれの調査においても、対策の必要な住宅・空き家の戸数を明らかにするに至っていないことから、今後の課題として、空き家及び空き家予備群等の戸数・所在の把握が挙がった。

〇平成 25 年住宅土地統計調査

「空き家・空き室数」の調査によると、墨田区の総住宅戸数の約 14 万戸のうち、15,570 戸（11.1%）が「空き家・空き室」となっており、前回調査時から 5 年間のうちに約 4,000 戸の「空き家・空き室」が増加したことがわかっています。

しかしながら、増加した「空き家・空き室」の大部分は「賃貸用の住宅」であり、空き家対策で問題となる「その他の住宅」については、平成 25 年で 4,160 戸となっており「空き家・空き室」全体の約 4 分の 1 となっています。

図 3　墨田区空き家･空き室の推移



※参考:平成 25 年住宅土地統計調査

〇平成 29 年墨田区空き家実態調査報告書

空き家に推定された建築物は、区内に 889 戸であった。その分布は、墨田区の古い街並みの残る区北部（堤通・墨田・八広・向島・東向島・京島・押上・東墨田・立花・文花）に集中しており、全体の 81.8%が区北部を占めている。

しかしながら、登記情報と突合できた物件は、889 戸のうちの 297 戸であり、592 戸の推定空き家については、その築年数や所有者の所在・意向が把握できていない状況にある。

※参考:平成 29 年墨田区空き家実態調査報告書

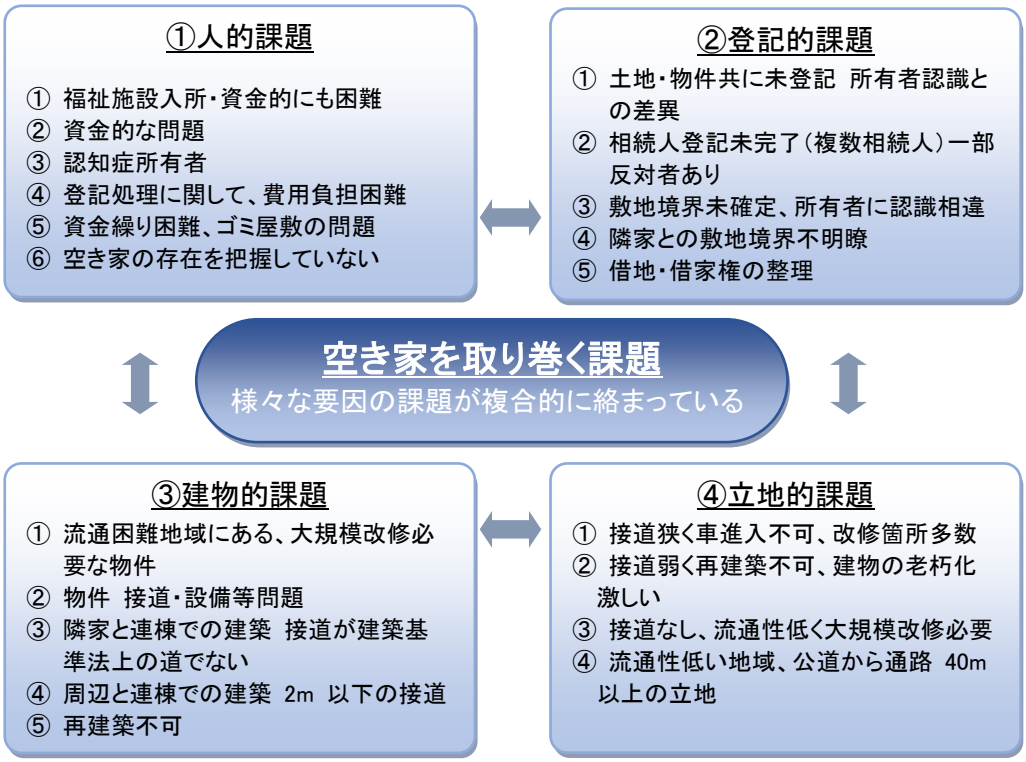
【今後の課題】

行政及び地域住民等の協力のもと、引き続き、対策の必要な空き家及び空き家予備群等の戸数・所在の把握に関する取組が必要である。

ⅱ）墨田区における空き家を発生する要因となる課題の整理

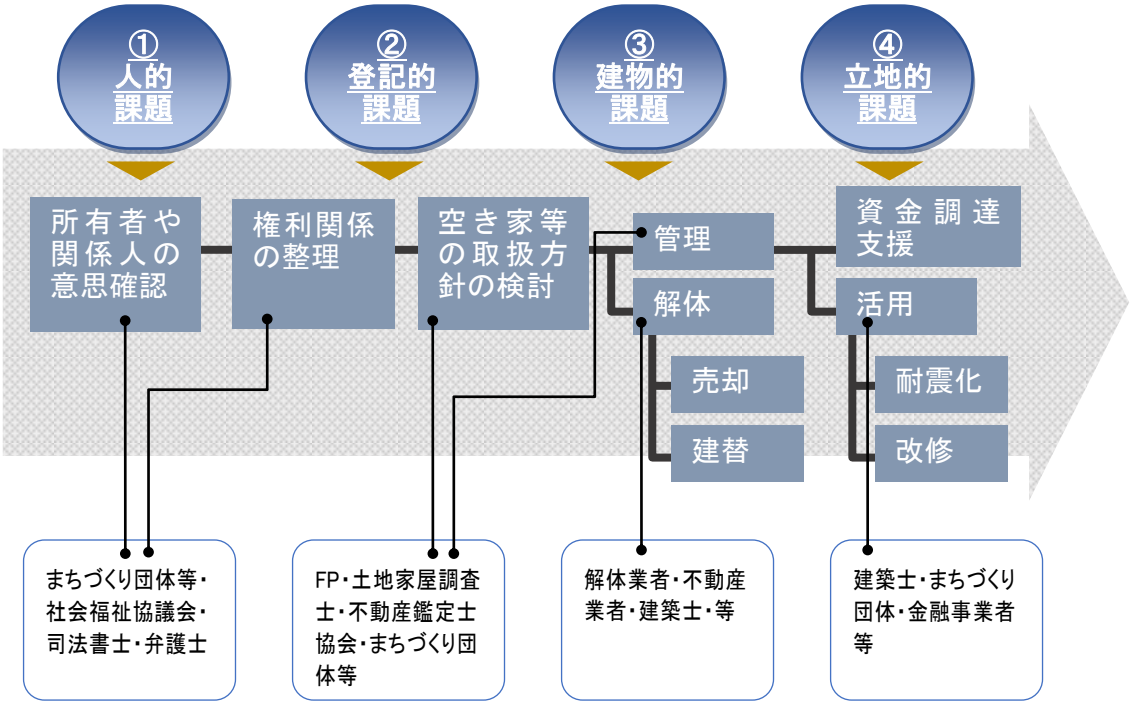
空き家等を取り巻く課題は主に人的課題、登記的課題、建物的課題、立地的課題に整理することができるが一般的にそれらの課題が複合的に絡まっている。

図 3　空き家を取り巻く課題



これら複雑化する空き家の課題への対応手順は、概ね①⇒②⇒③⇒④の順に対応することにより解決へ導くことができると考えられる。

図 4　空き家を取り巻く課題への対策マニュアル（案）イメージ



ⅲ）墨田区における空き家相談体制の整理

墨田区における現行の空き家相談体制を整理し、現行の体制の課題点として、相談者への継続的な支援、現場支援、具体的な専門家・事業者の紹介といった相談者の望むきめ細やかな支援が困難である点を整理した。

【今後の課題】

相談窓口はあるものの、相談者に課題解決までの道筋を示し、継続的かつ多様なこと相談内容に対応できる相談体制の構築がプラットホームに求められる。

空き家問題の相談は、下記のフェーズによって対応が異なることから、相談者のフェーズに合わせて必要な対応をすることが必要となると考えられる。

表 6　空き家相談の流れと必要な対応マニュアル（案）

	項目	必要なサポート
第 0 段階 「無意識」	・空き家に対して課題意識がない。 ・住まいが空き家になる可能性に気が付いていない。	⇒空き家問題に関する情報・知識を提供する。
第1段階 「相談」	・どこに相談をすればよいかわからない。（民間団体に相談することへの不安） ・「課題」を解決するにあたって、何から手を付ければいいかわからない。何が問題となっているかわからない。	⇒行政と連携した空き家問題に関する窓口の明確化 ⇒解決に向けた手順を示すことができる相談員
第 2 段階 「検討」	・空き家を処分するべきか、活用するべきかの判断が難しい。 ・権利者間の合意形成を図るための支援が欲しい。	⇒第三者的立場での専門家のアドバイス ⇒合意形成のために必要な専門家の派遣や資料の提供 ⇒打ち合わせ場所の提供
第 2.5 段階 「除却・建替・改修」	・空き家を活用したい人をどのように見つければよいかわからない。（賃貸の場合） ・専門事業者を選ぶ際に何を基準とすればよいか、わからない。騙されていないか不安。 ・補助金・融資等の活用における書類の作成支援	⇒第三者的立場での専門家のアドバイス ⇒補助金申請のために必要な専門家の派遣や資料の提供
第 3 段階 「運用」	・税金、登記に関する書類作成等の支援	⇒第三者的立場での専門家のアドバイス ⇒税務や登記に関する必要な専門家の派遣や資料の提供

ⅳ）課題解決にために連携協力が必要となる専門家と役割の整理

先述した通り、空き家問題の課題は、建築・不動産に関わる課題のみならず、人的課題、登記的な課題が含まれることが多いことから、建築・不動産分野に関わる専門分野のみならず、生活相談への対応が可能な専門家との連携が重要になると考える。

表 7　連携が必要な専門家と役割

専門家	役割
行政	各種行政手続き及び補助金等に係る所有者の支援
まちづくり公社等	まちづくりと連携した支援
建築事務所協会・ 建築士会	空き家の耐震改修、ﾘﾌｫｰﾑ、ﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝ、ｲﾝｽﾍﾟｸｼｮﾝ等に関する所有者への支援と情報提供
司法書士会	空き家の登記、相続人調査、後見人設置等に関する所有者への支援と情報提供
全日本不動産業協会・宅地建物取引業協会	空き家の賃貸、売買契約等に関する所有者への支援と情報提供
不動産鑑定士協会	空き家の不動産鑑定調査（現状及び改修後）等に関する所有者への支援と情報提供
金融関係	空き家の取得、改修工事等に要する金融商品に関する所有者への支援情報提供
FP 協会	資産経営、資金計画に関する所有者への支援と情報提供
弁護士会	空き家の法務関連全般に関する所有者への支援と情報提供
解体・建設業者団体	空き家の解体・建設に関する所有者への支援と情報提供
土地家屋調査士会	空き家の不動産表示登記・筆界確定等に関する所有者への支援と情報提供
社会福祉協議会	空き家所有者の成年後見制度利用や空き家予備軍所有者に対する支援と情報提供
商工会議所 商工会	空き家を店舗・事務所等に利活用する際の空き家所有者・利活用希望者に対する支援と情報提供
学識経験者・NPO 教育研究機関	公民学連携のスキーム構築等についての助言 学生等による空き家の調査・利用による所有者への支援など

ｖ）プラットホームの組織体制の検討

先進事例を参考にプラットホームの体制パターンを整理するとともに、関係団体へのアンケートを実施し、墨田区における空き家等対策プラットホームに採用する組織構成を検討した。

表 8　プラットホーム構成パターンの整理

	パターンＡ	パターンＢ	パターンＣ	パターンＤ
組織構成				
行政関与度合	高			低
方式	行政が窓口となり、行政が専門家団体と各専門家団体に所属する専門事業者を登録管理する方式	行政が窓口となり、所有者の相談案件を整理し、幹事団体（事務局）に伝達。幹事団体が中心となり、専門家団体と各専門家団体に所属する専門事業者を登録管理する方式	幹事団体（事務局）が主に窓口を担い、行政と相談案件を共有する。幹事団体が中心となり、専門家団体と各専門家団体に所属する専門事業者を登録管理する方式	プラットホームの幹事団体が窓口となり、幹事団体が専門家団体と各専門家団体に所属する専門事業者を登録管理する方式
メリット	・行政が専門家を公募し、事業者を登録するのみであるので導入が容易。 ・コンプライアンス管理が容易	・行政が一時的に窓口となるため、相談者が訪れやすい。 ・幹事団体に伝達後は、専門家団体が具体的な業務を担当するので、相談内容の解決までが比較的スムーズに実施できる。	・窓口業務を行政と連携して行うため、相談者の不安が軽減 ・初期段階で幹事団体及び専門家団体が具体的な業務を担当することが可能なため、相談内容の解決がスムーズに実施できる。	・専門家団体が具体的な業務を担当するので事業者選定がスムーズに実施できる。 ・初期段階で幹事団体及び専門家団体が具体的な業務を担当することが可能なため、相談内容の解決がスムーズに実施できる。
デメリット	・プラットホームの十分な周知が必要 ・事業者間の意思疎通・連携は図りにくい。 ・窓口の負担が大きくなる可能性がある。	・行政の窓口体制の整備が必要 ・行政主導となりやすく、専門家団体に案件情報が伝わるまでに時間を要すること場合がある。	・個人情報の取扱い、コンプライアンス管理規定に注意が必要 ・幹事団体に事務局能力を要する。	・相談者の信用獲得が必要 ・個人情報の取扱い、コンプライアンス管理規定に注意が必要。 ・幹事団体に事務局能力を要する。

図 5　プラットホーム参画に関する意向調査

墨田区空き家等対策プラットホームに関わる意向調査　アンケート

「墨田区空き家等対策プラットホーム構築検討会議」にご参加頂き、ありがとうございます。
この度、事業の継続の観点の意思決定を行いたく、アンケートを実施させて頂ければと思います。なお、このアンケートは現時点でのご意向を伺うものですので、本アンケートの結果で今後の会議内容が決まるものではありません。

お名前		ご所属	

問1　現在会議内で検討されている「空き家等対策プラットホーム」を構築する必要性を感じていますか？（1つに○）

1．はい	2．いいえ	3．どちらともいえない

理由

問2　貴団体が「空き家等対策プラットホーム」に参加する可能性はございますか？（1つに○）

1．はい	2．いいえ	3．どちらともいえない

理由

問3　「空き家等対策プラットホーム」における窓口（事務局）の体制として、貴団体が望ましいと考える体制を伺わせください。（1つに○）

1．代表となる団体のみで窓口体制を定める
2．各団体が持ち回りで窓口を担当する
3．代表と代表団体が共同で窓口体制を定める

理由

※裏面へ続きます

問4　「空き家等対策プラットホーム」における組織の運営協議方法について、下表を参考に、あなたが貴団体で望ましいと考える方式をお教えください。（1つに○）

1．パターンＡ	2．パターンＢ	3．パターンＣ	4．パターンＤ

理由

■運営協議方法（各パターンのメリット・デメリットなどは、3/26 会議資料3を参照）

	パターンＡ	パターンＢ	パターンＣ	パターンＤ
組織構成	行政 各専門家グループ	行政 幹事団体 各専門家グループ	行政 幹事団体 各専門家グループ	行政 支援 幹事団体 各専門家グループ
方式	行政が窓口となり、行政が専門家団体と各専門家団体に所属する専門事業者を登録管理する方式	行政が窓口となり、所有者の相談案件を整理し、幹事団体（事務局）に伝達。幹事団体が中心となり、専門家団体と各専門家団体に所属する専門事業者を登録管理する方式	行政と幹事団体（事務局）が窓口となり、所有者の相談案件を共有し、幹事団体が中心となり、専門家団体と各専門家団体に所属する専門事業者を登録管理する方式	プラットホームの幹事団体が窓口となり、幹事団体が専門家団体と各専門家団体に所属する専門事業者を登録管理する方式

問5　今後の事業団体を募るにあたって、あなたが望ましいと考える方式をお教えください。（1つに○）

1．公募	3．行政からの依頼
2．幹事団体会議参加団体からの推薦	4．幹事団体会議参加団体のみで構成

理由

問6　その他、本会議やプラットホームについて、ご意見等ありましたら、自由にお書きください。

ご協力ありがとうございました。ご記入いただいたアンケート用紙は、お手数ですが同封の返信用封筒に入れて、平成30年11月2日（金）までにご投函ください。

vi）検討事項のとりまとめ

前項までの検討事項を踏まえ下記を整理した。

■空き家問題の解決への基本的な考え方

❶　複雑化する空き家・住まいの問題への対応

空き家問題は、所有者の人的課題から建築物の登記的、建築的、立地的課題などの様々な課題が複雑に絡み合い、解決を困難にしていることから、空き家問題の解決には、多様な専門的知見による協力支援が必要となる。

❷　公民学連携による空き家等対策体制の構築

これまで墨田区では、各団体がそれぞれの立場で「空き家」や「住まい」を取り巻く諸問題に取り組んできました。今後は、それらに活動をより効果的な内容とし、相談者の望むきめ細やかな支援を実施することのできる新たな相談体制として公民学の連携体制の構築を目指す。

❸　空き家・住まいに関する課題意識への啓発

空き家問題の解決は、第一に所有者が課題意識を持つことから始まることからまずは空き家問題の普及啓発が重要である。また、空き家問題の解決手法は、予防・管理・修繕・除却・活用・建替・融資等、多岐にわたることから、それらの選択肢を区民に広く周知し、適正な対処・判断を可能にするための支援を行うことが重要である。

図６　公民学連携イメージ

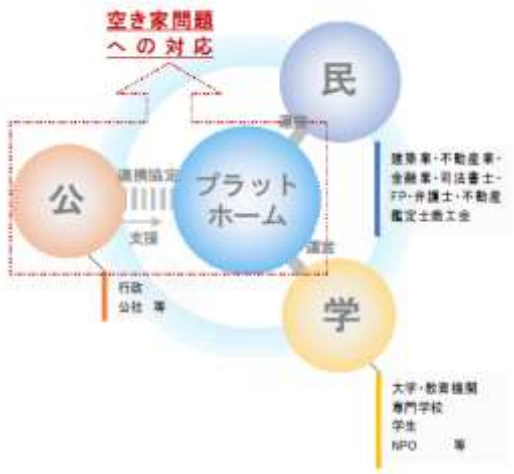
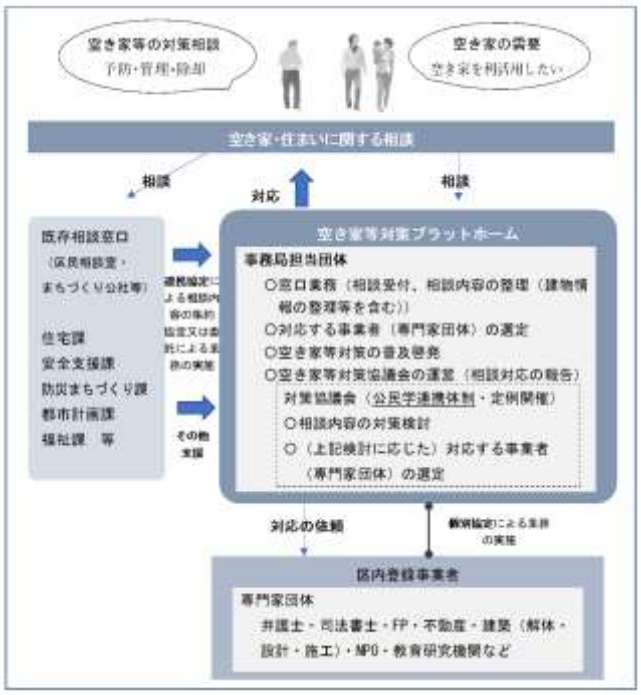


図7　公民学連携イメージ



vii）今後の検討事項

次年度、以下の懸案事項を整理し、プラットホームの運用開始を目指す。

❶　公民学連携内容の精査による連携協定締結によるプラットホームの構築

・継続支援や具体的な現場支援を実施する上で、区（公）民学のそれぞれの立場、役割を明確にし、協定を締結する。

・特に、区内の空き家への支援を行うにあたっては、相談者の個人情報の取り扱い（民間への共有範囲、個人情報の管理等について）、中立性・公平性に配慮した支援範囲（事業者の相談範囲など）を整理する。

・現行、多様な主体によって空き家相談窓口が存在することから、窓口の一元化においては、区民への十分な周知が必要である。

❷　プラットホーム事務局の運営について

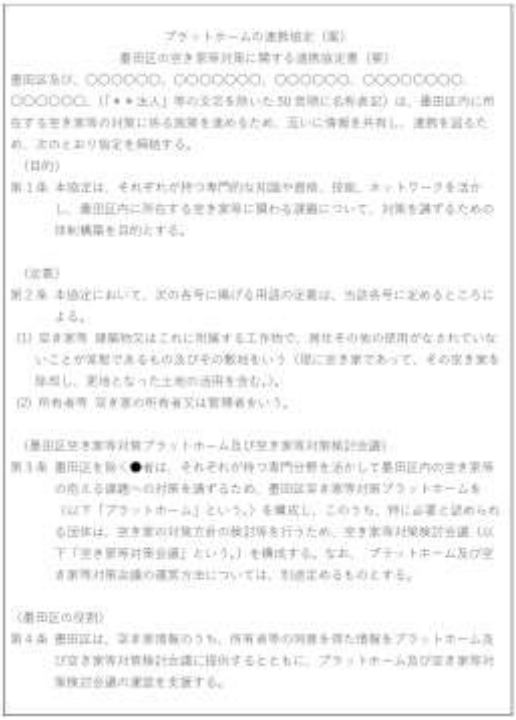
・本年度の検討により、プラットホームの中核を担う事務局の候補団体を発掘することができた。今後の事務局の運営方法については、中核を担う団体の過度な負担の軽減や相談者が相談しやすい環境づくりを念頭に置き、窓口の設置場所や運営費等について、公民学の連携方法を検討する。

❸　プラットホームの目指す将来像の検討

・プラットホーム自立運営、持続的かつ効果的な事業展開のためには、「墨田区内の空き家等への対策により、どのような墨田のミライを目指すか」といった将来像を共有し、その実現に向けて、公民学それぞれがそれぞれの立場で行動することが重要である。

・墨田区における空き家に関する地域別対策方針の整理・検討や、対策を講ずるべき空き家等の戸数の把握（ターゲットの把握）、空き家等への適正な対策の推進、新たな事業展開の検討を行う。

図 9　連携協定の内容イメージ（たたき案）



プラットホームの連携協定（案）

墨田区の空き家等対策に関する連携協定書（案）

墨田区及び、○○○○○○、○○○○○○○、○○○○○○、○○○○○○○○○○○○○○○、（「＊＊法人」等の文定を除いた50音順に名称表記）は、墨田区内に所在する空き家等の対策に係る施策を進めるため、互いに情報を共有し、連携を図るため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条　本協定は、それぞれが持つ専門的な知識や資格、技能、ネットワークを活かし、墨田区内に所在する空き家等に関わる課題について、対策を講ずるための体制構築を目的とする。

（定義）

第2条　本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等　建築物又はこれに附属する工作物で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう（ただし空き家であって、その空き家を除却し、更地となった土地の活用を含む。）。

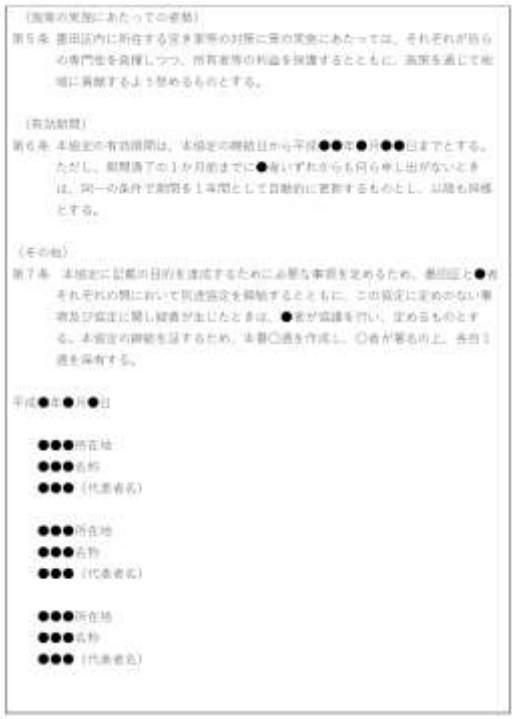
(2) 所有者等　空き家の所有者又は管理者をいう。

（墨田区空き家等対策プラットホーム及び空き家等対策検討会議）

第3条　墨田区を除く●者は、それぞれが持つ専門分野を活かして墨田区内の空き家等の抱える課題への対策を講ずるため、墨田区空き家等対策プラットホームを（以下「プラットホーム」という。）を構成し、このうち、特に必要と認められる団体は、空き家の対策立案の検討等を行うため、空き家等対策検討会議（以下「空き家等対策会議」という。）を構成する。なお、プラットホーム及び空き家等対策会議の運営方法については、別途定めるものとする。

（墨田区の役割）

第4条　墨田区は、空き家情報のうち、所有者等の同意を得た情報をプラットホーム及び空き家等対策検討会議に提供するとともに、プラットホーム及び空き家等対策検討会議の運営を支援する。



（施策の実施にあたっての者慣）

第5条　墨田区内に所在する空き家等の対策に関の実施にあたっては、それぞれが持ちの専門性を発揮しつつ、所有者等の利益を保護するとともに、施策を通じて地域に貢献するよう努めるものとする。

（有効期間）

第6条　本協定の有効期間は、本協定の締結日から平成●●年●月●●日までとする。ただし、期間満了の1か月前までに●者いずれからも何らの申し出がないときは、同一の条件で期間を1年間として自動的に更新するものとし、以降も同様とする。

（その他）

第7条　本協定に記載の目的を達成するために必要な事項を定めるため、墨田区と●者それぞれの間において別途協定を締結するとともに、この協定に定めのない事項及び協定に関し疑義が生じたときは、●者が協議を行い、定めるものとする。本協定の締結を証するため、本書○通を作成し、○者が署名の上、各自1通を保有する。

平成●年●月●日

●●●所在地
●●●名称
●●●（代表者名）

●●●所在地
●●●名称
●●●（代表者名）

●●●所在地
●●●名称
●●●（代表者名）

②「すみだ住まいのミライを考える会」の開催

空き家を取り巻く課題の解決には、第一に「権利者が空き家に対して課題意識を持ち、解決しようと行動を起こすこと」が重要であることから、空き家問題に関わる地域の取組、権利者の抱える悩みを対応した勉強会・相談会を開催。“空き家利活用による地域づくり”の普及啓発を行った。

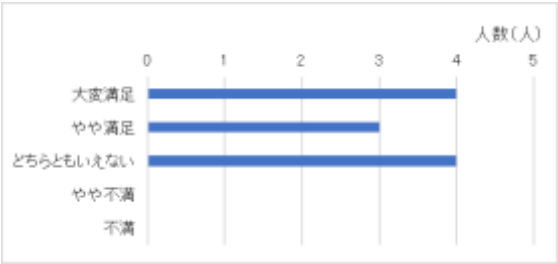
空き家のモデル改修事例の内覧会を含め、全５回を予定していたが、工事の遅れにより内覧会は未実施となっている。(3 月末に実施予定。)

ⅰ）実施結果概要

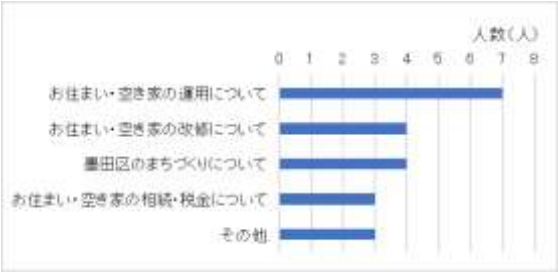
回	日程	講師	セミナー	個別相談
第 1 回	平成 30 年 12 月 15 日	NPO 法人空き家コンシェルジュ有江正太氏	15 名	1 名
第 2 回	平成 30 年 12 月 16 日	ﾌｧｲﾅﾝｼｬﾙﾌﾟﾗﾝﾅｰ　有田美津子氏	10 名	4 名
第 3 回	平成 31 年 1 月 19 日	LLC 住まい・まちづくりデザインワークス　野田明宏氏	15 名	1 名
第 4 回	平成 31 年 2 月 3 日	一般社団法人　東京都建築士事務所協会　墨田支部 鈴木文雄氏・笠貫昇氏	13 名	1 名

ⅱ）参加者へのアンケート

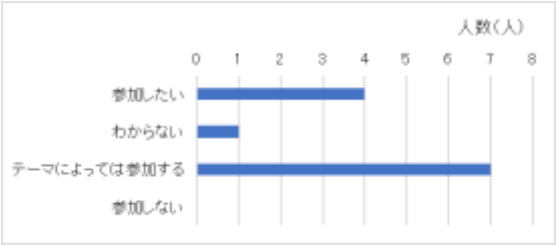
【満足度】



【関心のあるテーマ】



【今後の参加意向】



画像 2　開催の様子

【自由意見】

○空き家の現状を知ることができた。
○空き家の流れから、どのような形で空き家を次の世代へ引き渡したらいいのかまで話があったことはいいと思いました。
○墨田区での具体的事例を紹介してほしい
○空き家に対してどのように対策すればよいか、地域別の指針が欲しい。
○空き家所有者と、空き家が欲しい人向けのマッチングの説明や機会などがあったら良いなと思いました。(空き家を活用してみたいなという思いがあります。)　　など

ⅱ）個別相談会の結果概要

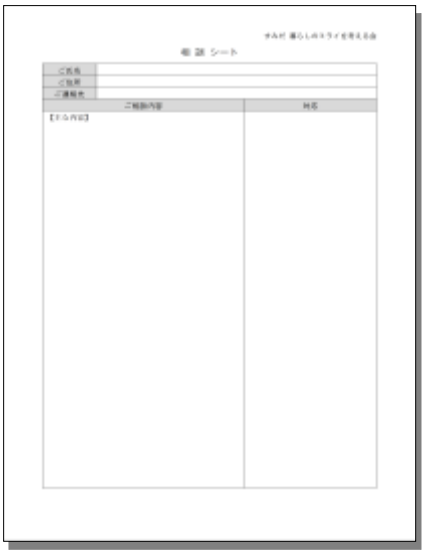
・所有物件 3 件についての相談。共有名義の物件の取扱い（売却、活用）に関する相談

・空き家予備軍となる物件の活用と事業者、借り手のマッチングについての相談

・空き家になる可能性のある自宅や親せき宅に関する相談　等

画像 3　相談会の様子

図 10　相談シート



ⅲ）広報・周知

・開催周知は、区報による発信のほか、曳舟駅・区役所内でのチラシの設置、近隣住戸へのポスティング、SNS による広告発信等を実施した。

画像 4　SNS ページ

図 10　チラシ

ⅳ）空き家問題に関する普及啓発

空き家問題の普及啓発にあっては、株式会社ミライノラボと連携し、空き家問題や墨田区における課題、墨田区の魅力をテーマにした啓発パネルを作成、また、現地調査を踏まえて、墨田区における空き家を活用したまちづくりの提案を行った。

図 11　ミライノラボ普及啓発パネル

③（墨田区自主事業）　墨田区空き家利活用に関する支援策検討業務

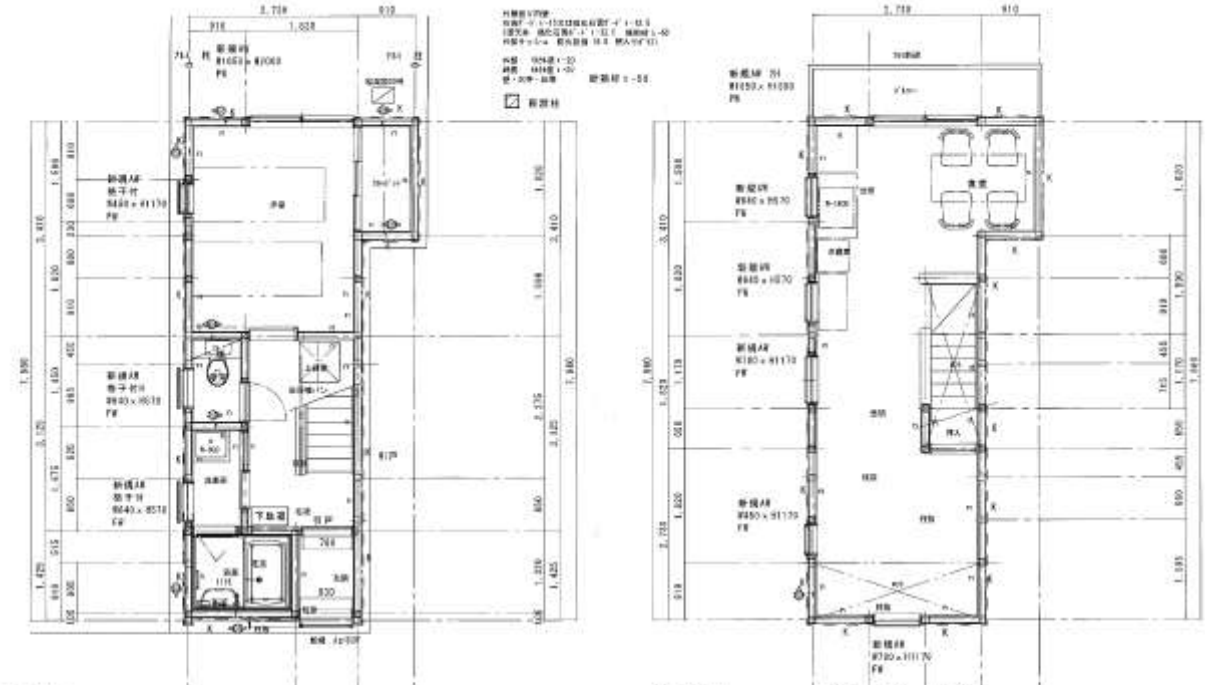
空き家所有者に対する意向調査の結果、行政の介入・支援を条件にモデル改修に協力いただけることとなった空き家の改修を行った。設計・補助申請・事業者選定・資金調達・解体・施工・借り主のマッチングなどの実作業を OJT として、プラットホームに求められる必要な支援や現行の仕組みの問題点の抽出を行った。

画像 7　モデル改修空き家

【建物概要】
老朽化が進んでいるが（危険度・老朽化ランク A)、所有者様もご高齢のため、空き家の状態となっていた。空き家実態調査の結果、行政の介入・支援を条件にモデル改修をすることとなった。

【建物情報】
- ■　建築年：昭和 45 年頃（築 48 年）
- ■　構造：木造（在来軸組工法）
- ■　延べ床面積：約 46 ㎡
（1F：23 ㎡、2F：23 ㎡、）
- ■　用途：アパート（2 戸・2K）
- ■　接道：私道

図 12　改修案図面



３．評価と課題

①空き家等対策プラットホーム構築検討会議

評価	・プラットホームの中核団体の確定、次年度以降の事業者募集要項の作成等までは至らなかったが、各事業者団体が課題を共有するとともに、空き家等対策に関する実務的なイメージを深めることができた。 ・さらには、次年度以降プラットホームの中核を担う候補団体を複数発掘することができた。 ・行政と事業者だけでなく大学教育機関等との連携を加えた、公民学連携型プラットホームの構築を検討することで、今後のさらなる展開を期待することができた。
課題	・先述した通り、プラットホームの構築においては中核となる団体及び行政が十分に協議すべき事項が残されていることから、ひとつひとつを整理し、本年中のプラットホーム構築を目指す。

②「すみだ住まいのミライを考える会」

評価	・事業期間内に内覧会を開催することができず、4 回の実施となったが概ね満足いただける内容の開催ができた。 ・特に区内の空き家活用事例の紹介やファインナンスの話、まちづくりの話は関心が高く、参加いただけた方のなかには、当日個別相談の申込をいただく方もおり、普及啓発における一定の成果があったと思われる。
課題	・多様な手法によって周知を試みたが集客に苦戦した。空き家に関する同様のセミナーも多いことが要因の一つとは考えられるが、多くは所有者の方に情報が届いていないことや、空き家問題に関する課題意識がないことが考えられる。 ・同様のセミナーを地道にかつ継続して実施することで、少しずつ区民の意識の醸成を図ることが重要であると考える。

③墨田区空き家利活用に関する支援策の検討

評価	・空き家改修からマッチングまでの実務を通して、現行支援体制の課題や、所有者そして、プラットホームに必要な支援を新たに抽出することができた。 ・一般の区民が複数の補助制度を併用することは、手続き等から非常に困難であり、事業者側に専門的な知見が求められる。
課題	・先述した通り、プラットホームの構築においては中核となる団体及び行政が十分に協議すべき事項が残されていることから、ひとつひとつを整理し、本年中のプラットホーム構築を目指す。

４．今後の展開

本年内のプラットホーム併用開始に向けて、中核を担う団体候補と行政、大学教育機関が具体的な調整※[1]を行うとともに、引き続き、空き家問題の普及啓発として区内事業者等の取組など情報提供する「すみだ暮らしのミライを考える会」の開催を検討する。

※[1] 詳細は「（３）成果①-ⅶ）今後の検討事項」に記載。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		昭和 47 年 4 月 1 日	
代表者名		代表取締役　吉武祐一	
連絡先担当者名		水谷・大蔵	
連絡先	住所	〒102-0093	東京都千代田区平河町 1-2-10 平河町第一生命ビル 7 階
	電話	03-3263-3811	
ホームページ		http://www.landbrains.co.jp/	