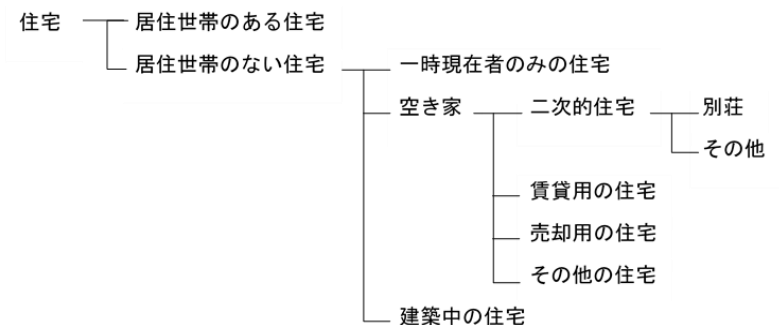
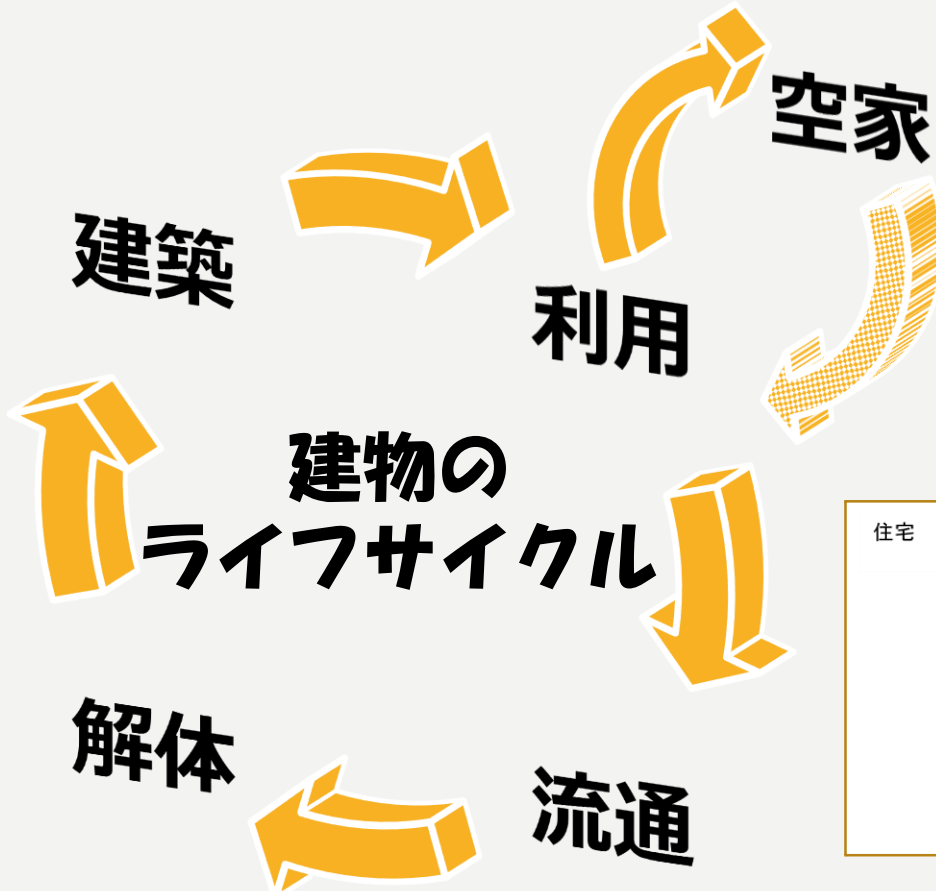


令和2年3月
町田市

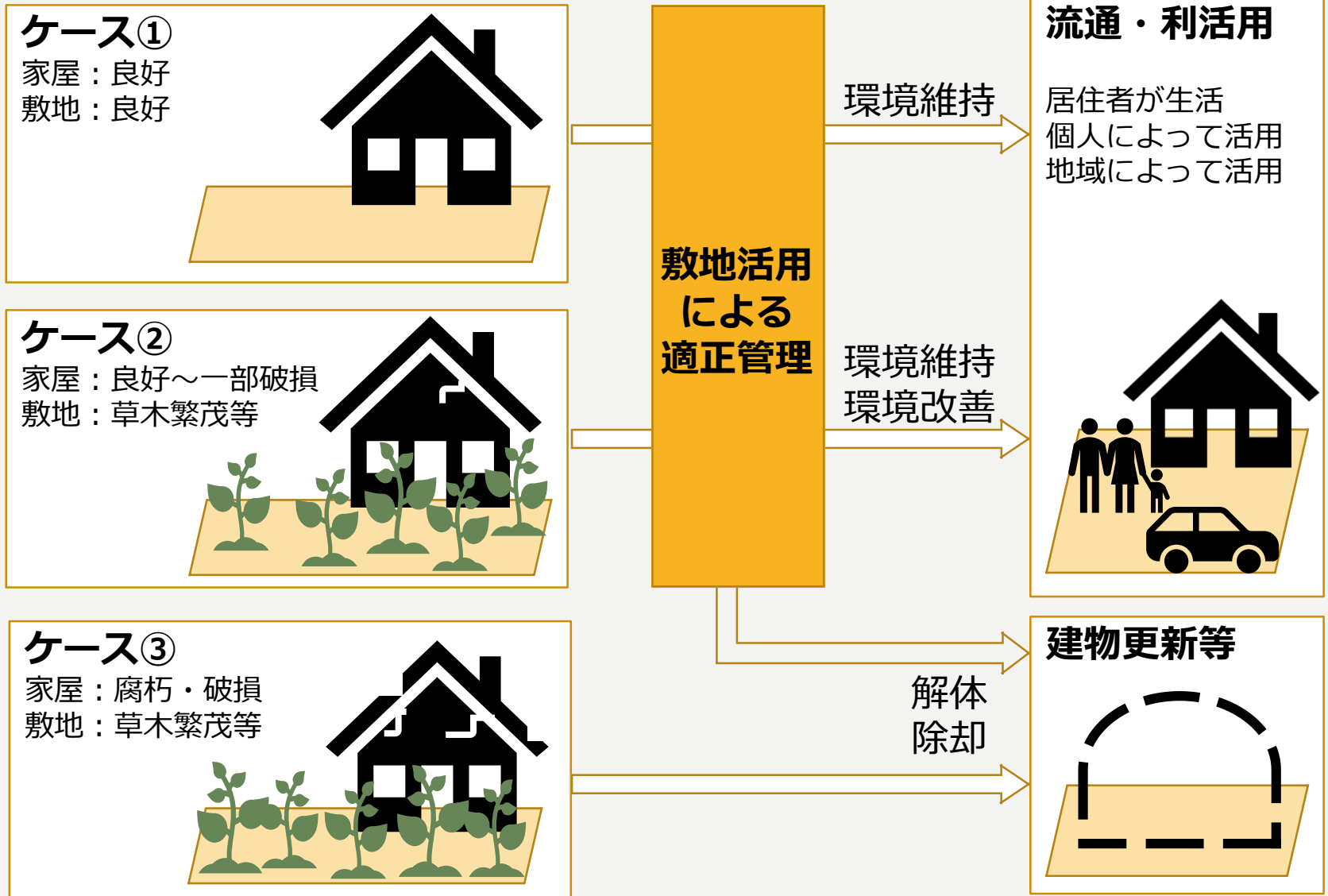
空家敷地利活用 マニュアル

本マニュアルの目的

利活用されない空家の事情として、家屋の耐震性不足、資金繰りや家財残置、思い入れなどの事情で母屋そのものに手を入れられない事などが影響し、管理がままならない状態にある事が想定される。そこで町田市では空家そのものではなく、空家の敷地に着目し、地域の特性に応じた活用方法を検討し、合わせて空家の管理を行うモデル事業の検討を実施した。本マニュアルを活用し、空家敷地を活用したビジネスモデルが展開されると共に、より多くの知見が蓄積される事を期待する。



敷地活用の目的



実施フロー

空家情報の収集

- ・ 地域内の空家の敷地・立地の特徴を把握
- ・

想定される活用手法の検討

- ・ 敷地を活用した事業の検討
- ・ 地域性を踏まえた地域毎のニーズの想定

事業実施可能性の検討

- ・ 事業者ヒアリング等による実施可能性検討
- ・

事業候補空家の把握

- ・ 事業者提示条件に基づく対象家屋の抽出
- ・

所有者・事業者のマッチング

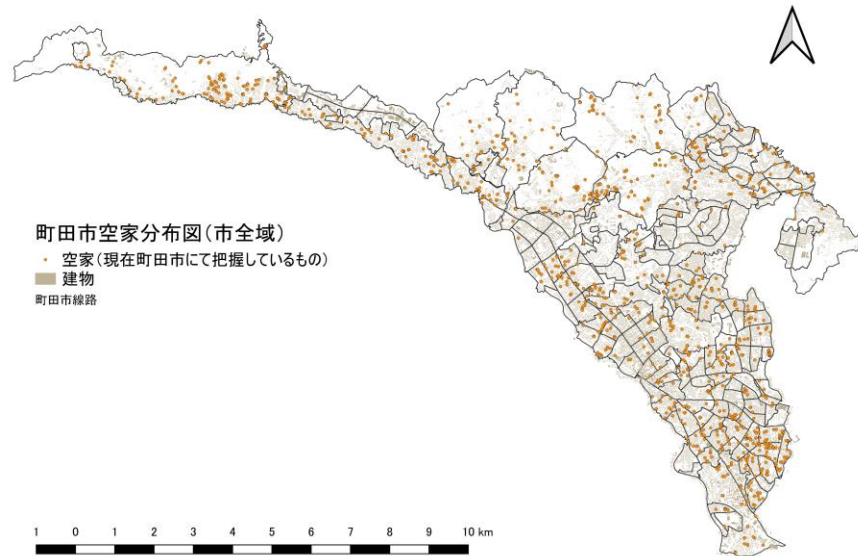
- ・ 事業者、所有者がマッチング体制の検討
- ・ モデル事業の実施

管理体制の検討・構築

- ・ 効率的などなマッチング体制の検討
- ・ 程度の管理を事業者に依頼できるかの検討

空家情報の収集

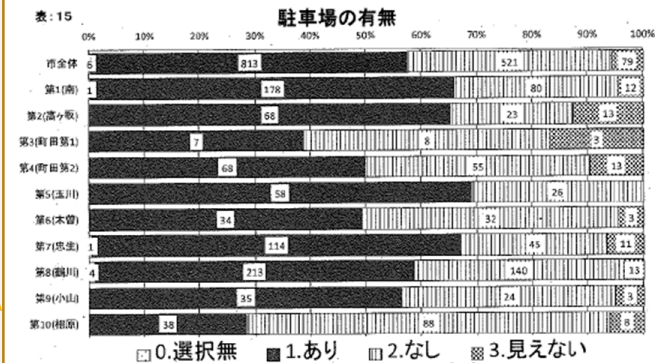
過去の空家調査結果や管理しているデータベース等を基に現状把握している空家情報の整理を行う



空家の空間的分布状況の把握
地域毎の空家戸数

7097番号	空家率	交通利便性	交通空白率 (%)	高齢化率	高齢化率 (%)
第5(玉川)	0.9%	高い	15.4	高い	29.3
第9(小山)	1.2%	高い	17.8	低い	18.4
第2(高ヶ坂)	1.3%	低い	38.5	やや低い	25.2
第3(町田第1)	1.3%	高い	5.0	低い	19.0
第4(町田第2)	1.3%	高い	27.3	やや高い	27.6
第7(忠生)	1.6%	低い	42.7	やや高い	28.3
第8(鶴川)	1.6%	低い	38.5	やや低い	24.9
第1(南)	1.7%	高い	21.2	やや低い	24.9
第6(木曾)	1.7%	高い	18.0	高い	29.4
第10(相原)	3.5%	低い	59.4	高い	29.0
市全体	1.5%		34.8		25.8

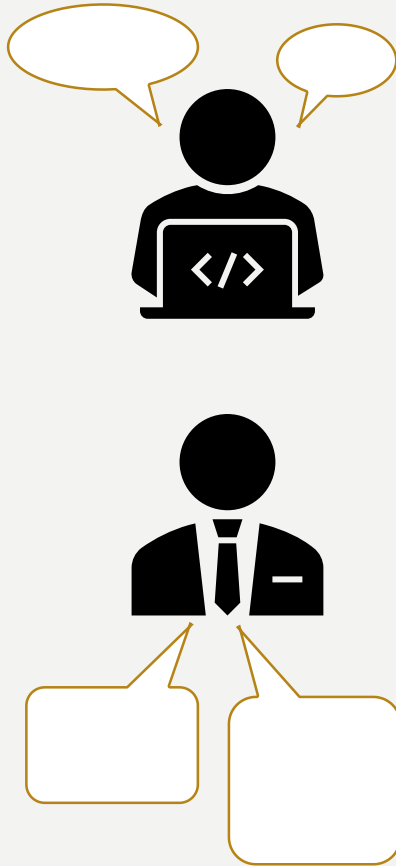
地域毎の立地特性（交通利便性、傾斜の有無、開発年代、高齢化率等）を整理する。



地域毎の敷地特性（駐車場やオープンスペースの有無、道路幅員、敷地内の傾斜、腐朽状況等）を整理する。

事業実施可能性の検討

事業可能性が高いと想定されるビジネスモデルに関しては、該当事業を実施可能と想定される事業者に対してヒアリング等により実施可能性を検討



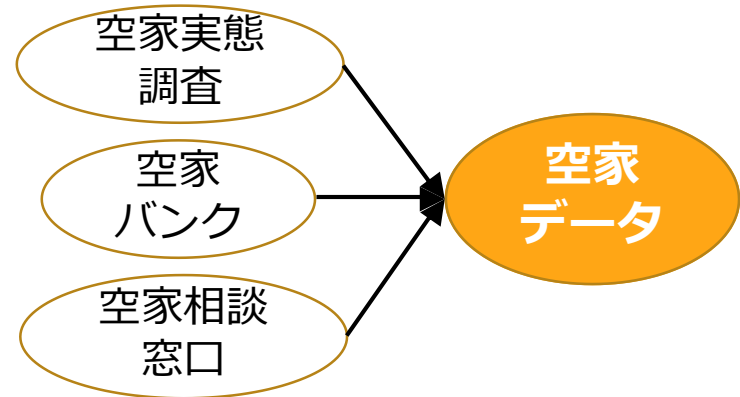
〈ヒアリング項目（例）〉

- ①事業内容について
 - ・ 事業概要
 - ・ 提供サービスの内容
 - ・ サービス提供の顧客（ターゲット）
- ②対象地域でのサービス提供状況
 - ・ サービス提供状況
 - ・ サービス提供上の課題やビジネス性
- ③対象地域での空家敷地利活用の可能性
 - ・ 実施上の条件等（立地、規模、立地要件、期間等）
- ④敷地管理の可能性
 - ・ 直接管理
 - ・ 委託管理
 - ・ 所有者管理

事業対象空家の把握

空家データ

自治体が把握している空家情報を母集団とする



事業実施条件



事業者ヒアリングより敷地条件等を設定

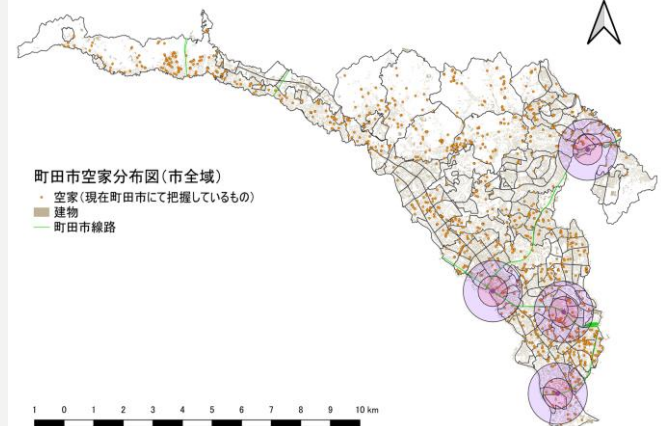
(例)

- ・主要駅から〇m以内
- ・スペースとして最低〇m×〇m必要
- ・事業期間は〇カ月～〇年単位

対象家屋の抽出

(例：駅から500m)

事前の調査等で、活用可能な敷地の有無や所有者の活用意向が把握済みであればより正確に対象を絞り込み可能になる。



所有者・事業者マッチング

家屋所有者への周知活動

(例：DM送付)

空家の敷地活用支援モデル事業

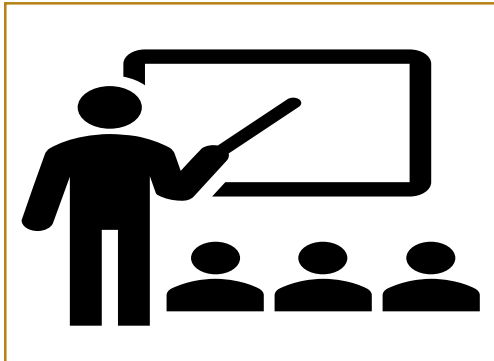


そこで、事業者に空家の“敷地（空きスペース）”を貸すことで空家の適正な管理を行いませんか！



○空家敷地が活用されることで空家自体の管理、防犯にも役立ちます。
○空家のスペースを事業者に貸す事で事業者が空家の管理を引き受けます。

(例：空家所有者向けセミナー)



空家所有者訪問



空家所有者訪問



空家所有者訪問



所有者・事業者マッチング



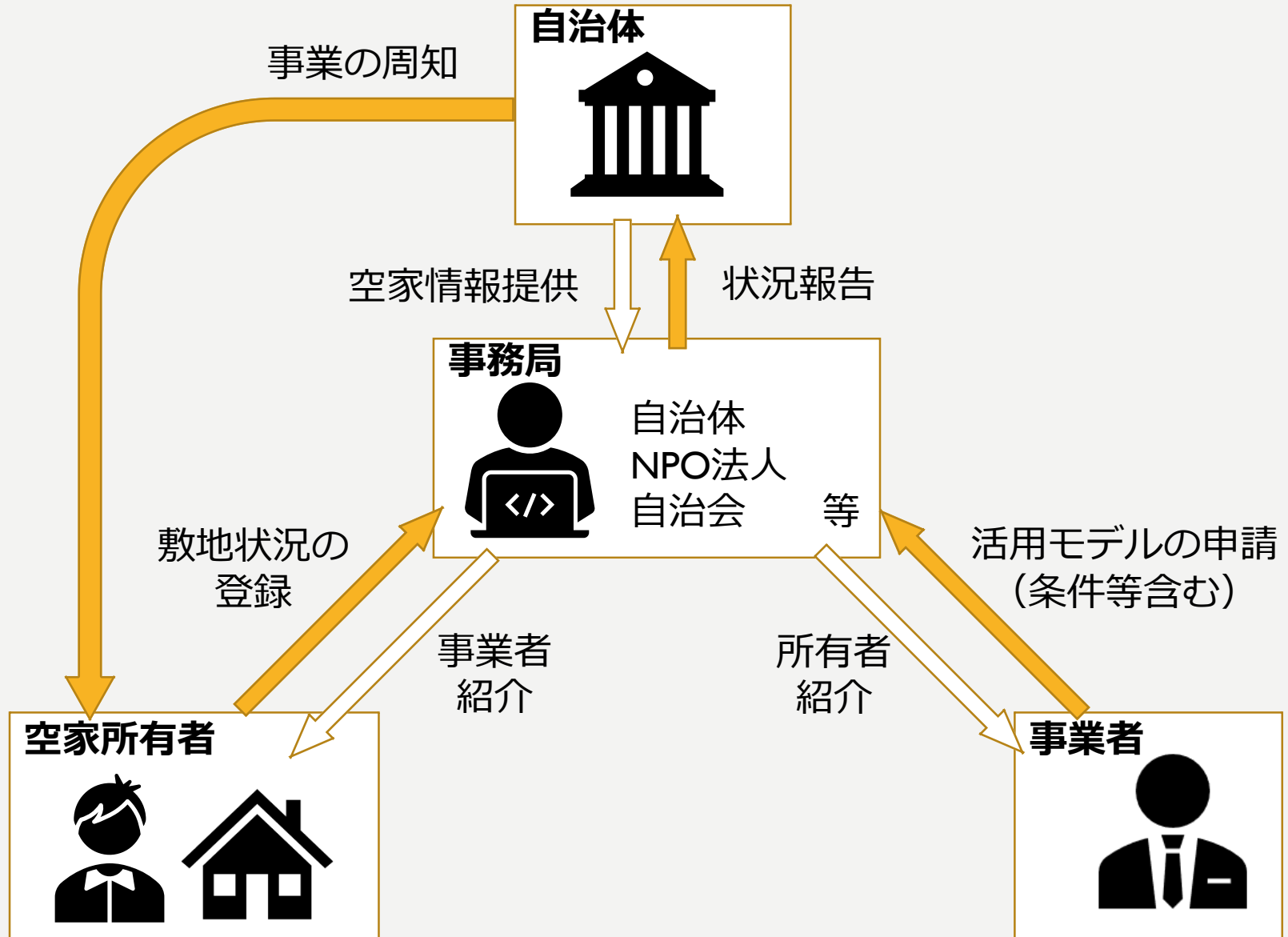
事業者



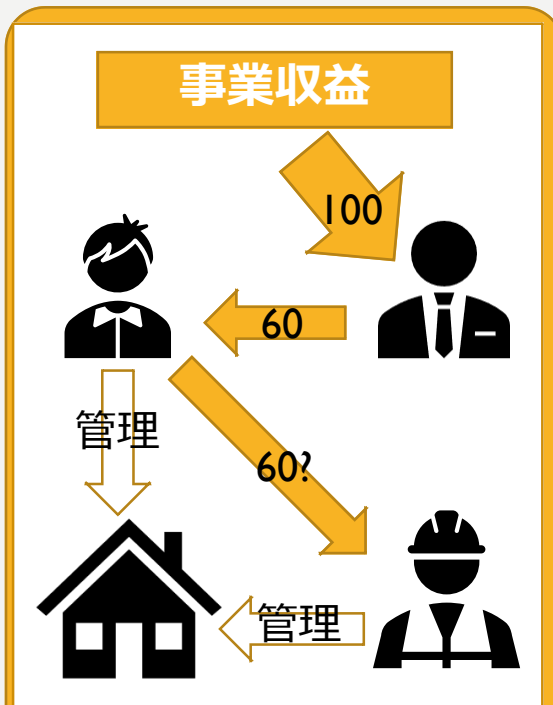
空家所有者



マッチング体制の構築(想定)



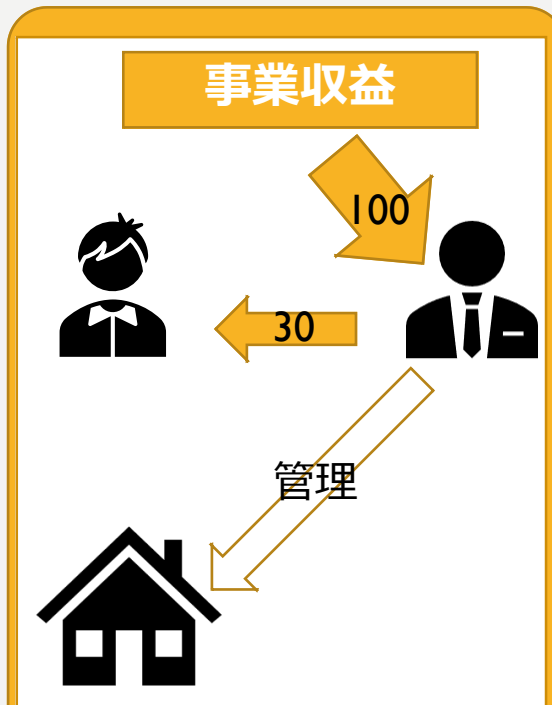
管理体制の構築（想定）



所有者管理

事業にて発生した収益の一部を所有者に渡し、所有者が所有者の判断にて家屋の適正管理を直接もしくは委託により実施する。

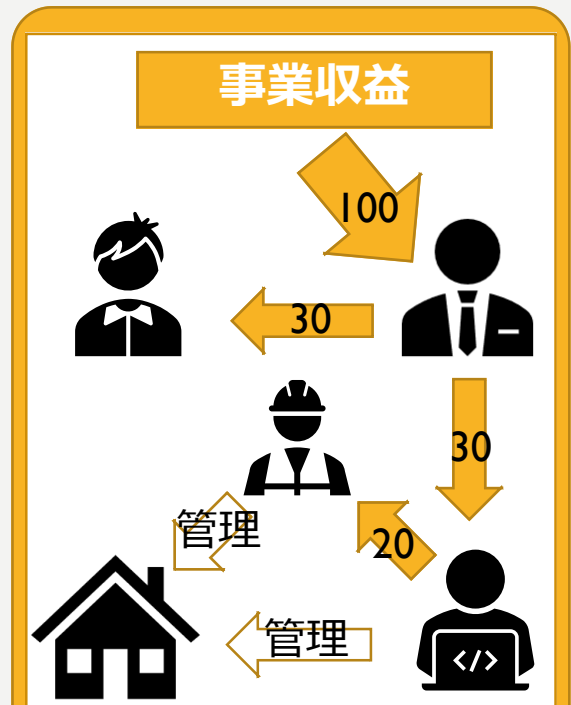
- ：事業者の負担が少ない
- ×：所有者によって適正管理されるかは不明



直接管理

事業にて発生した収益の一部を利用し、事業者が事業の一環として空家の状況確認、可能であれば管理まで実施する。

- ：収益の一部が管理に適切に利用される
- ×：事業者が実施可能かは不明



委託管理

事業にて発生した収益の一部を利用し、事務局が空家の状況確認、管理まで実施する。（実働部分に関して委託する場合あり）

- ：複数事業者にも対応可能
- ×：管理が平均化され所有者からの了承を得る事が困難と想定

令和2年3月町田市