

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

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もの。

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。

2. 事業の内容

(1) 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8回実施)

- ・ **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6回の座学形式の研究，事業構想検討等を実施)
- ・ **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)
- ・ **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。

(2) 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モデル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）策定を行った。

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「巡リズム」の取組をヒントに，3者の実態にあった研究を行った。

以下3項目は，研究会等を通じたプラン策定における先進事例のポイントを見出したもの。

① 短期構想のみならず長期構想で描く

- ・ 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」のワークショップである。
- ・ その後，メインアクターを「枚方信用金庫」に移し，成功まで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

- ・ 巡リ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。

- ・同テストで、枚方市、京阪電鉄、枚方信用金庫の三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っていることがわかった。
- ⇒調布市においても、国の多様なモデル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

- ・巡リズムでは、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。
 - ・第1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2段階では、自治体、金融機関との連携のもと、徐々に金融機関にバトンを移し、第3段階では金融機関が主役となって、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であると確認した。

(3) 成果

3年を全期間としたモデル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事業構築を考案。
- ・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、金融機関が主導した事業としては円滑に機能しているものの、3者間が連携した空き家等対策の推進に改善余地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、空き家等対策に向けた個別ケースの情報を3者で共有するには至っていないことが課題であると再確認した。

当市が目指す空き家未然防止と抑制策を展開するうえで、個別ケースの情報をそれぞれの担い手が共有する中で、個々の状況に応じた空き家未然予防と抑制策の新たな情報共有体制を構築することが重要であり、その実現に向けた連携体制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

②新たな情報共有体制と連携構築に向けた取組

4. 今後の展開

以上の知見に基づき、本年度を含む3か年計画に基づき、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年間にお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。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成30年6月28日※第1回研究会開催日		
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	検討中		