
平成30年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 報告会

東京都 調布市

調布市における

空き家流通促進モデルの構築

東京都 調布市
都市整備部 住宅課
空き家施策担当



- 1. 東京都 調布市の概要**
(空き家状況を含む)
- 2. 事業概要**
- 3. 成果報告**
- 4. 今後の取組方針**

1. 東京都 調布市の概要（空き家状況を含む） ①調布市の概要

- 調布市は人口約23.8万人の住宅地として発展してきた。
- 高速道路，鉄道等都心へのアクセスに優れ，また自然資源，文化資源にも恵まれた地域である。



調布市情報

- 人口 : 237,637人(平成27年3月)
- 面積 : 21.58km²
- 特徴

調布市は、新宿副都心から約15km 圏内に位置する人口約23.8万人の都市である。市域の北側は三鷹市，小金井市，東側は世田谷区，南側は狛江市及び多摩川をはさみ稲城市・神奈川県川崎市，西側は府中市にそれぞれ接している。

市域は東西約 7km，南北約5.7km，面積は 21.53k m² となっており，市中央部を東西に京王線が走り，これに沿うような形で市街地が連なっている。

市中央部に位置する調布駅は，新宿駅から特急を利用した場合，約 15 分で到着でき，通勤，通学の利便性が高い。

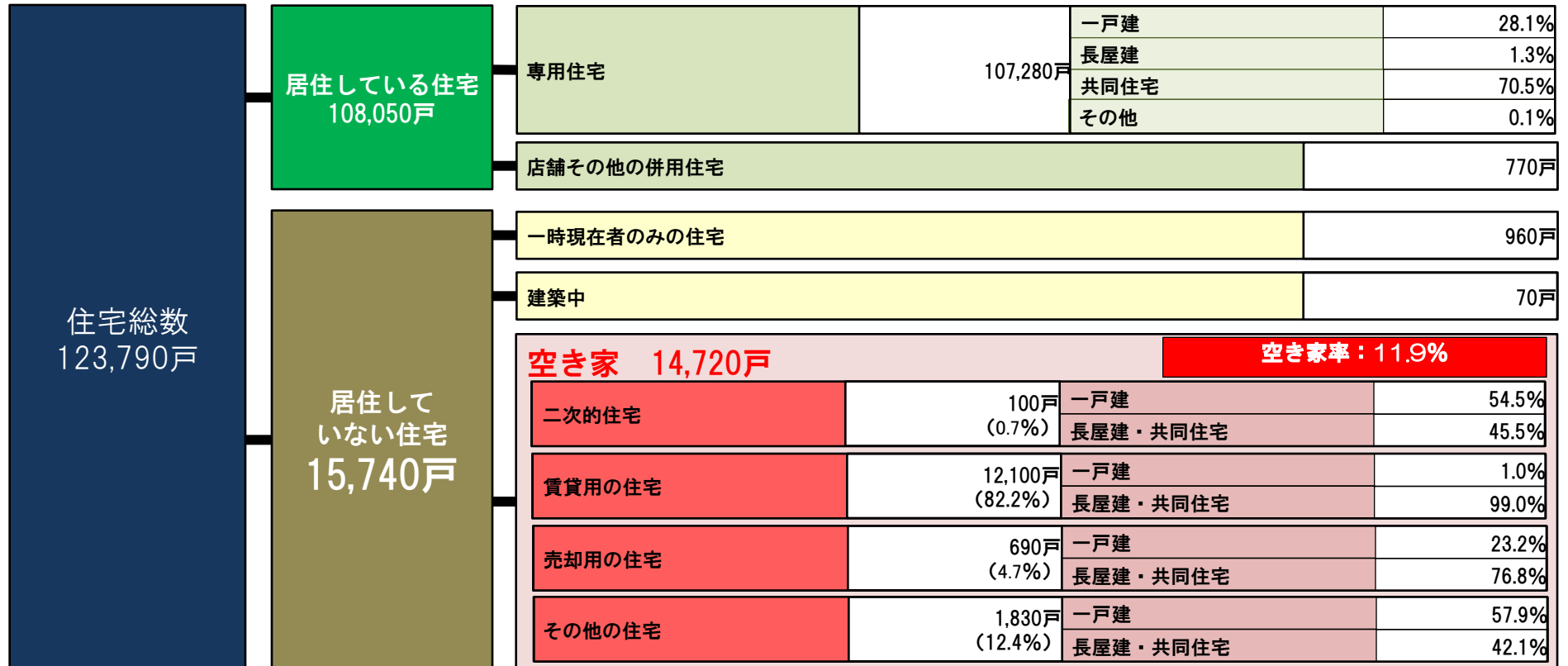
また寺社仏閣も多く，古くからの寺社や武蔵野の自然も残っている。

都心への近さと自然・文化資源の多さから住宅地として発展してきた。

1. 東京都 調布市の概要（空き家状況を含む） ②空き家発生状況

- 住宅・土地統計では，調布市での空き家数は14,720戸。一戸建ての占める割合は小さく，また賃貸用の住宅が82.2%と圧倒的に多い。

空き家一覧（平成25年住宅・土地統計調査）



1. 東京都 調布市の概要（空き家状況を含む） ②空き家発生状況

- さらにH27年度に空き家実態調査を行った結果，576件の一軒家の空き家が確認され，中でも44件が特定空き家相当という調査結果が導き出された。
- 市では，今後の空き家発生を勘案すると空き家の発生を予防する必要性が高いと判断された。

空き家分布（平成27年 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	空き家（特定空き家相当除く）	532件
②	特定空き家相当	44件
合計		576件
特定空き家相当の状態分類(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



1. 東京都 調布市の概要（空き家状況を含む） ②空き家発生状況

- 調布市の今後の空き家数を予測した場合、発生率は全国と比較して低いものの、増加傾向が続くと考えられ、2028年度には全体で20,000戸を超える。
- よって、市では発生した空き家への対処とともに民間と連携した予防の仕組み構築を進める必要があると判断した。

空き家数予測（本事業での試算数値）

■基礎データ① 空き家発生数予測

	1993	1998	2003	2008	2013	2018	2023	2028	2033	2038
空き家数	7,350	9,350	12,620	12,020	14,720	16,565	18,362	20,158	21,955	23,751
総住宅数	87,880	94,170	104,270	115,750	123,790	132,569	141,642	150,715	159,788	168,861
空き家率	8.4%	9.9%	12.1%	10.4%	11.9%	12.5%	13.0%	13.4%	13.7%	14.1%

■基礎データ② 一軒家指数・および破損率

一軒家率	9.4%
破損発生率	62.6%

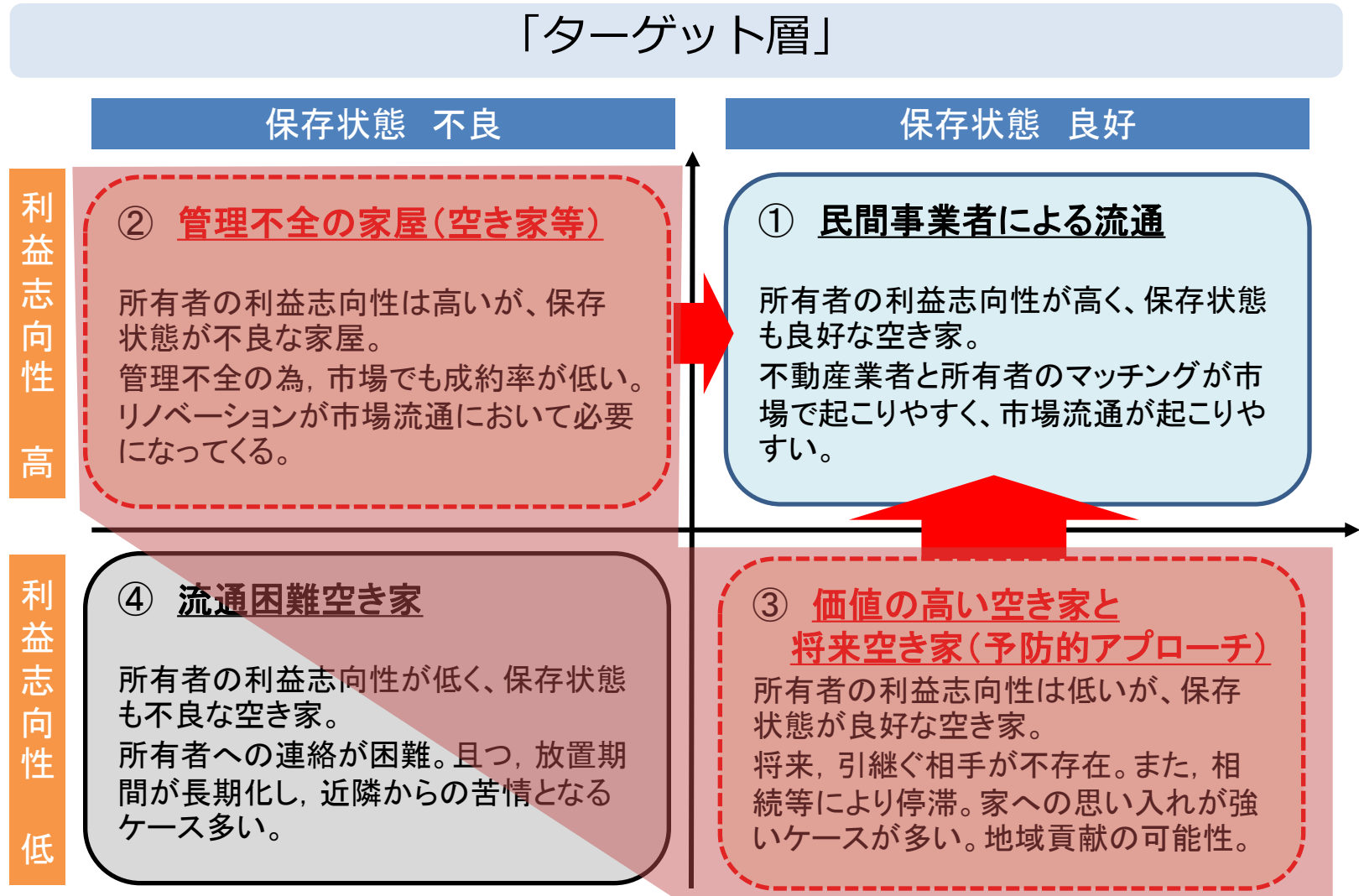
※一軒家率、破損率については土地・家屋統計での調布市の実績値より数値を活用。

■予測データ① 調布市における一軒家タイプの空き家発生件数予測

	2008	2013	2018	2023	2028	2033	2038
空き家数	12,020	14,720	16,565	18,362	20,158	21,955	23,751
一軒家	1,135	1,390	1,564	1,734	1,904	2,073	2,243
破損なし	425	520	585	649	712	776	839
破損あり	710	870	979	1,085	1,192	1,297	1,404
総住宅数	115,750	123,790	132,569	141,642	150,715	159,788	168,861

1. 東京都 調布市の概要 (空き家状況を含む) ③本事業のターゲット

- 調布市の空き家流通モデル構築事業のターゲットは「②,③層」の空き家。
- これらを①へ移行させていく仕組みを構築する必要がある。



2. 事業概要 ①本事業の概要

- 本事業では空き家流通促進を目的に、ステップを踏んで仕組づくりに向け先進事例の研究，市内外への普及啓発及び空き家流通対策の検討の3施策を行うこととなった。

事業概要： 事例研究を通じた調布モデルの構築

研究会（5回）

- 1回 調布市の特徴の分析（6月）
- 2回 先進事例枚方モデル研究Ⅰ（8月）
- 3回 先進事例枚方モデル研究Ⅱ（10月）
- 4回 調布モデル構築 検討Ⅰ（12月）
- 5回 調布モデル構築 検討Ⅱ（1月）

先進事例
合同視察
（9月）

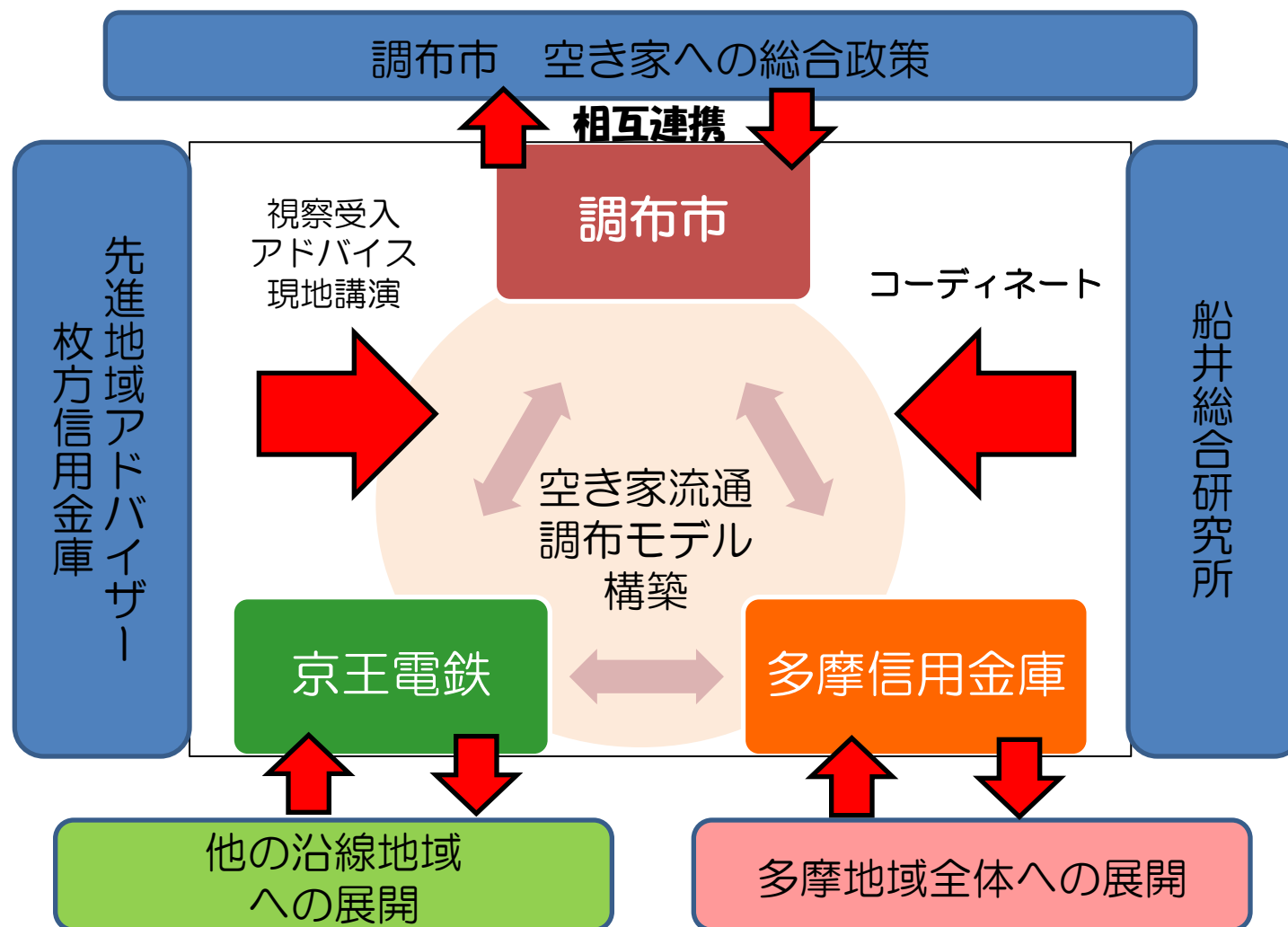
普及啓発
に向けた
講演会開催
（11月）

最終報告書 & 次年度へ

- 1. モデルの方向性
- 2. 3か年計画
- 3. 次年度アクションプラン

2. 事業概要 ②実行体制

- 事業の検討は、調布市で基礎インフラを提供する電鉄会社、金融機関、行政機関の3者、外部アドバイザーの参加で行われた。



2. 事業概要 ③ スケジュール

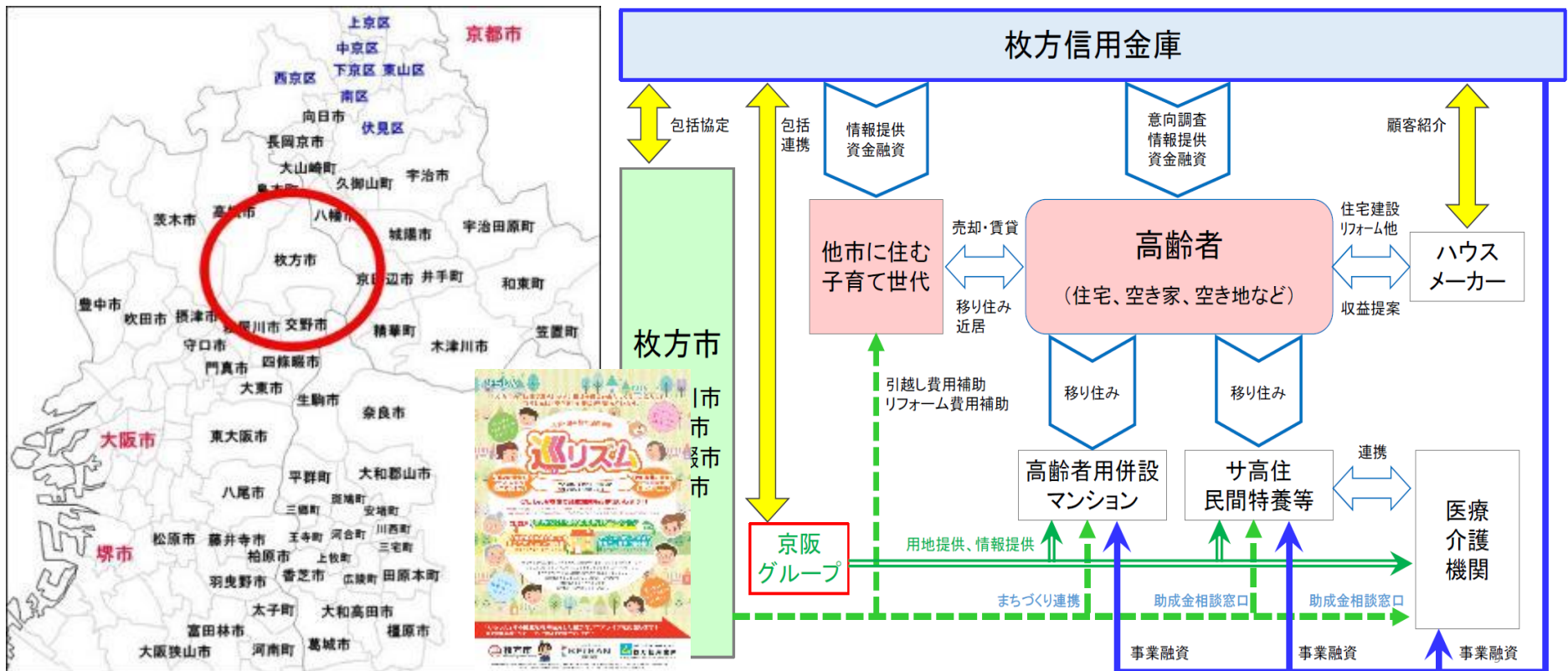
■事業は6月より開始され、1月の研究会までに事業構想、次年度アクションプランを策定することが目標とされた。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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基調講演会 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度の振り返り ・来年度 アクションプランの共有

3. 成果報告 ①研究会の実施

- 研究会では、先進事例の中でも特に地域の位置づけ、規模、取り組み主体が類似し、さらに大きな成果を上げている枚方市の空き家流通の仕組み「巡リズム」について集中的に調査・分析が行われた。

枚方市 巡リズムの概念図



3. 成果報告 ①研究会の実施

- 巡リズムの特徴は、①本事業と同様の3者連携である点、②空き家データを取得し、③空き家利活用と本業への活用につなげている点である。

枚方市 巡リズムの3ポイント

特徴その1. **行政・金融・電鉄の3者連携**モデル



特徴その2. 優れた実績

65歳以上 高齢者世帯データ **17,000件**
空き家・空き地データ件数 **1,700件** (2017年実績)

特徴その3. 本業への貢献

信用金庫としての収益への貢献 (2017年実績)
1,010件の相談 **684件**の提案 **1,388件236億円**の融資

3. 成果報告 ②視察の実施

- 視察では、3者連携による空き家利活用が機能した要因を探るため、現地を訪れ、事業のキーマンに対するヒアリング及び現地踏査を行った。

視察の行程(9/13～9/14)

枚方市役所

都市整備部
総合政策部

京阪不動産
株式会社

取締役
事業推進部
営業本部

枚方信用金庫

理事長
地方創生部

現場視察

現場視察



【 枚方信用金庫本店（左）ヒアリングの様子（右） 】



【 ヒアリング後の現地視察
(左：収益物件用更地、右：高齢者向け施設) 】

3. 成果報告 ②視察の実施

- 視察の結果、巡リズムでは5年程度の期間をかけながら、中心主体を3者の中で徐々に移行させつつ、信頼関係を高め、最終的には本業に資する空き家利活用を実現していることが明らかになった。

枚方市 巡リズムの時系列ポイント

ステップ	中心主体	展開地域	概要
ステップ1 【誕生期】 2014年～2016年	京阪電鉄 枚方信用金庫	樟葉ローズタウン	<ul style="list-style-type: none"> ■ 京阪電鉄ホールディングスが、国土交通省「良質な住宅ストックを形成する 市場環境整備促進事業」に採択。 ■ インспекション事業を開始。 ■ その後、枚方信用金庫と京阪電鉄ホールディングスが包括連携協定を締結 ■ 「住まいのコンサルティングアドバイザー」の活動をスタート。 ■ 枚方信用金庫は、協力主体としての位置づけで金融商品を提供。 ■ あくまでも主体は、京阪電鉄ホールディングスであった。
ステップ2 【移行期】 2016年～2017年	京阪電鉄 枚方信用金庫 枚方市	樟葉ローズタウン から 枚方市全域へ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 枚方信用金庫が枚方市を含む7市町村と連携協定を締結。 ■ 枚方信用金庫、枚方市、京阪電鉄の座組が固まる。 ■ 枚方信用金庫から、京阪電鉄へ巡リズムの事業及び商標の継承についての打診、合意がなされる。 ■ 3者の座組によって、新しい形の巡リズムが開始される。 ■ 同段階では、3主体共に模索段階。
ステップ3 【発展期】 2017年～2018年	京阪電鉄 枚方信用金庫 枚方市	枚方市全域	<ul style="list-style-type: none"> ■ 枚方信用金庫がローラー作戦により9,000件のアンケートを実施。一部成果につながるものの成果は限定的。 ■ 同実績が認められ内閣府の「地方創生に資する金融機関等の特徴的な取組事例」として表彰。 ■ 巡リズム用商品「安心安全健康長寿積金」を開発、拡大してアンケート実施数20,000件に対し、販売を開始。 ■ 2017年度実績で200億円を超える融資を達成。事業の実施主体は、枚方信用金庫へと移行した。

3. 成果報告 ③普及・啓発事業

- 普及・啓発事業では、今後の事業展開に備え、市内全体の空き家流通への意識を高めるために、市内外に向けた基調講演会を開催した。
- 講演会には合計 81 名が参加し、一定の啓発効果が確認された。

普及・啓発「基調講演会」(11/20) 内容

共催 調布市 / 多摩信用金庫 / 京王鉄路株式会社

空き家対策 おける 産学官金連携 新たな可能性に

～調布市の空き家市場流通モデル構築
(平成30年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル」)

調布市では、先進的な空き家流通の事例や、調布市の取り組みを発表する基調講演を開催いたします。皆様のご参加をお待ちしております。

日時
平成30年11月20日(火)
15:00～17:00

会場
調布市文化会館たづくり
12階「大会議場」

詳しい内容に関してはお顔をご覧ください

進行スケジュール

14:30 開場

15:00 開会挨拶 調布市長 菅井芳則

16:10 第1部 テーマ：調布市のまちづくり・空き家対策の取り組みについて
司会者 調布市副市長 宇野 正徳

16:40 第2部 テーマ：空き家流通モデルの先進事例紹介
一 調布市を中心とした事例紹介「地方モデル「調布市」の建設現場」
一 地方モデル「調布市」は、大規模なまちづくり、都市再生、まちづくりの推進策として、空き家流通モデルを推進し、空き家対策の担い手強化を図る。調布市では、空き家流通モデルを推進し、空き家対策の担い手強化を図る。調布市では、空き家流通モデルを推進し、空き家対策の担い手強化を図る。調布市では、空き家流通モデルを推進し、空き家対策の担い手強化を図る。

16:40 質疑応答

17:00 終了

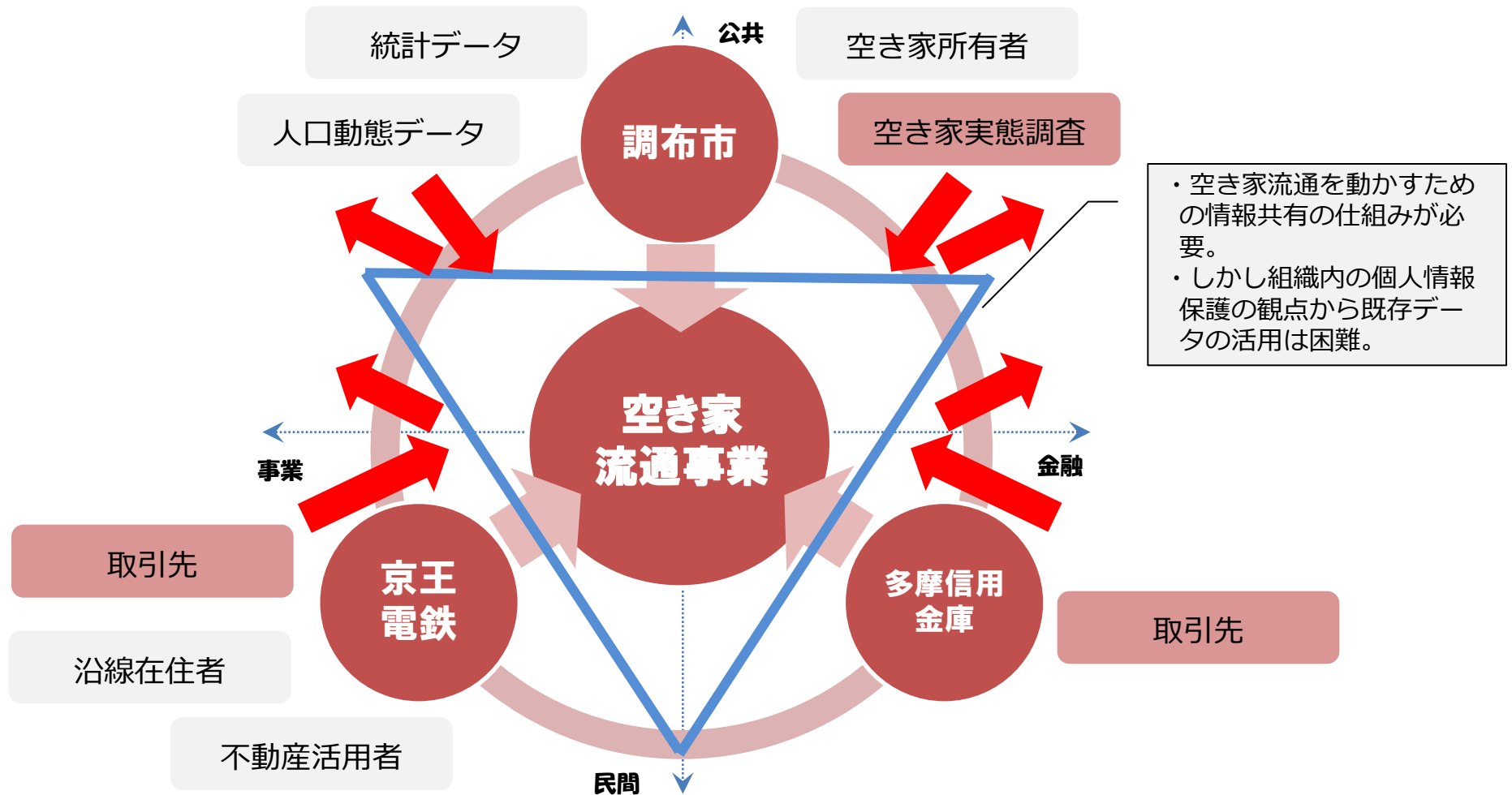
会場
調布市文化会館たづくり
12階「大会議場」
小丸町2-33-1
アクセス 京王線「調布駅」下車
中央駅札広場出口から徒歩5分

基調講演の申込み・お問い合わせ
調布市社会課 042-481-7817 9:00～17:00(土・日・祝日休)



3. 成果報告 ④明らかになった課題

- 今後の事業に向けての課題は、情報共有と事業実施の役割分担の明確化であり、そのためには具体的な事業を実証実験として行う必要性が確認された。



3. 成果報告 ⑤萌芽的な試み

■ 2018年度には調布市空き家利活用構築事業とは別事業において、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。

あなたの空き家大丈夫ですか?

2019 調布市

平成27年5月から空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されました。

放置したままだと大幅な税額の上昇につながる可能性があります。

調布市の空き家、適切に管理していますか?

目次

- 「空き家」を放置していませんか? 1
- 空き家はあなたの資産を減らす? 2
- 終活/特別控除 3
- 調布市空き家等対策の構想 4,5
- もしもの備えをしましょう 6
- 空き家の相続 7

この冊子の情報に関するお問い合わせ先
調布市 都市整備部 住宅課 空き家施策担当 TEL:042-481-7817

KEIO REAL ESTATE CO., LTD.

京王不動産が空家問題解決のお手伝いを致します。

売却不動産 求む!

京王不動産 調布営業所

TEL 0120-05-1411

「空き家」放置していませんか?

空き家とは

空き家を放置するとこんな危険が!

特許 賠償

約5千600万円の損害額!

約2億1千万円の損害額!

空家の相続

遺産総額が1,000万円以下	相続した人	52%
遺産総額が1,000万円超	相続した人	23%
遺産総額が1,000万円超	相続した人	16%

突然訪ってくる相続問題

相続した人は要注意

調布市 京王不動産 調布営業所

京王の引越

使われていないご家・ご自宅の

お引越し 住み替え お片付け

京王運輸におまかせください

無料!! 0120-076-110

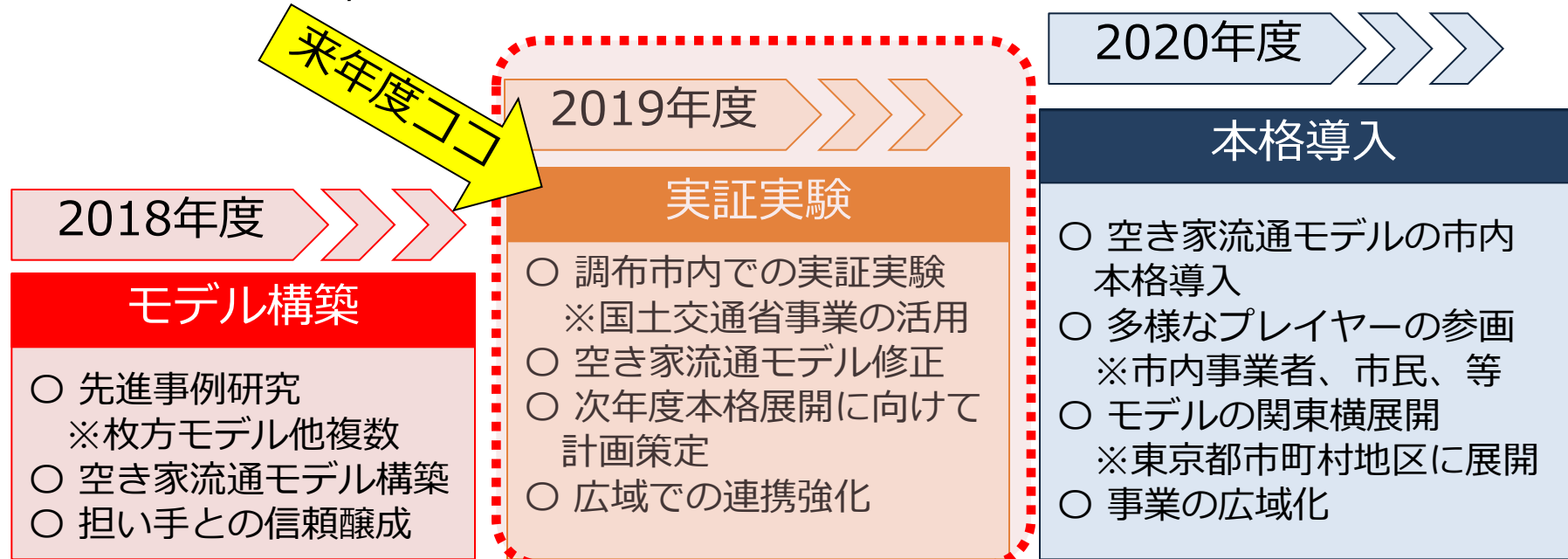
TEL 042-376-7611

FAX 042-376-7613

京王運輸(株)引越センター

4. 今後の取組方針 ① 3か年アクションプラン

- 事業全体では、本年度を含み3年を全期間としてステップを設定。
- 1年目の2018年度は先進事例研究からモデル構築をテーマとして位置づけ、2年目で実証実験、3年目で本格展開へ進むプランを策定した。



2020年に向けた進捗状況

○プレイヤー間の目標設定

- ・京王電鉄⇒沿線価値向上
具体的改修の実施
- ・多摩信用金庫⇒住宅に関する顧客の課題解決
- ・調布市 ⇒ 空き家の減少

○先進事例の調査・研究

- ・中心事例
大阪府枚方市 「巡リズム」
- ・その他事例
愛媛県松山市、三重県伊賀市、等

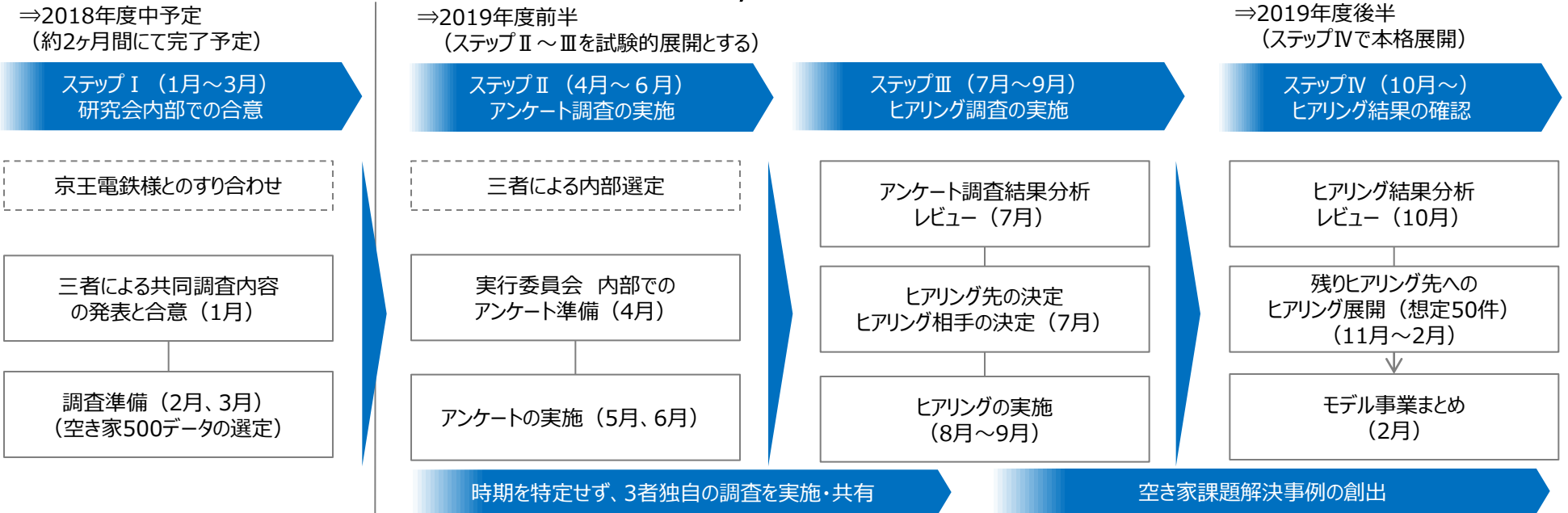
○空き家流通モデル構築

- ・空き家 利活用促進モデル
- ・情報共有の仕組み構築
- ・その後の展開施策構築

4. 今後の取り組み方針 ②2019年度 アクションプラン

■ 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、実証実験を開始する。

■ 実証実験では、調布市が持つ空き家実態調査データに向けて委員会でのアンケート及びヒアリングを実施し、さらに空き家利活用を働きかける。



- 500件のデータは住所、氏名等個人情報にかかわるため、個人情報をマスキングしたうえで、地区別名(A-1等)でプロットし、分析用データとして提供。

国交省モデル事業への応募は、プロジェクトの正当性を高めるためにも必要。
 今後は、個人情報を含むナイスな情報を扱うこととなるため
 多くの機関から認証されている必要がある。

- 国交省モデル事業には継続して応募。
- 研究会を改め、委員会に改組し、事前準備を進める。

- アンケートの結果に基づき、500件中20件を選定しヒアリングを実施。
- ヒアリングは、3者共同もしくは3者のいずれかが調布市を代表して行う。

ヒアリングは試験的に展開するものとして、500件からヒアリングに応じる20件を選定。
 その後ステップⅣにおいて、残りのヒアリングを実施。

- ヒアリング結果より、実際の流通事例を創出。
- これまでの調査分析結果を総合考慮し、今後の計画を策定する。