

有明圏域定住自立圏にて、流通困難化している空き家相談の情報と、流通市場の不動産物件を絡め、ランドバンク事業を模索。地域住民と連携しながら、先進的な測量技術で、スピーディーでコストを抑えた事業立案が可能となった

■ 事業概要

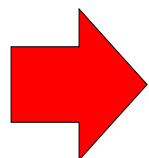
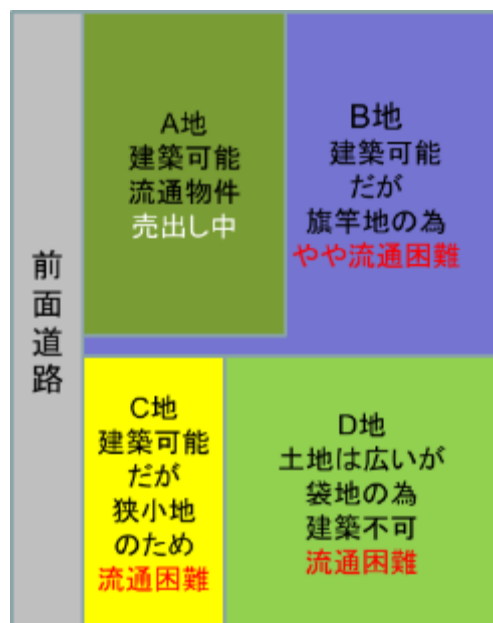
事業部門	部門2 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	有明圏域定住自立圏(福岡県大牟田市・柳川市・みやま市・熊本県荒尾市・南関町・長洲町)
背景・課題	炭鉱の閉山により、急速に過疎化が進み他地域よりも少子高齢化が進んだ地域において、空き家・空き地相談窓口寄せられる相談の多くは流通困難物件であった。土地単価の低い地方都市では建物除却のコストを売却単独では解決困難な相談案件も多く、それをいかに解決に導くかが課題であった。
目的	- 単独では解決できない空き家問題を近隣住民や、現在売り出し中の物件(流通物件)などを絡めながら、複数の不動産を連携させることで空き家問題の解決を目指す - まちづくりの観点から、敷地整序をすることで将来に渡り流通可能な環境整備をすることで、移住定住を促進し持続可能な地域社会の実現を目指す - 土地単価の低い地方都市でも実現可能なランドバンク事業の検討
連携する団体・役割	有明圏域定住自立圏の各行政(福岡県大牟田市 柳川市 みやま市 熊本県荒尾市 南関町 長洲町) 地域包括支援センター 民生委員 大牟田柳川信用金庫

■ 取り組み内容

① 空き家相談窓口の流通困難物件と流通市場の物件を統合しランドバンク候補地を選考



②ランドバンク事業を通じて流通困難物件を流通しやすい状態に敷地整序を計画



A地
実際に売りに出ている流通物件

B地
旗竿地の為、流通しづらい状況
土地単価を安くしないと売れない

C地
狭小地の為、利用用途に乏しく
流通困難化

D地
袋地で接道がなく建築不可。
流通困難物件

【流通困難化する主な理由】

- 相続問題⇒相談窓口にて専門家と連携し解決
- 前面道路幅員が狭い、道路に面していない
- 旗竿地の為、需要が少ない
- 狭小地の為、建築や利活用の用途に乏しい
- 古い建物があるため解体費の捻出が出来ない(売却損が出る)

ランドバンク検討委員会
にて
流通困難物件を
流通可能な環境へ



地域の価値の向上
市の税収UP
持続可能(SDGs)

- ③ランドバンク事業検討委員会の開催
- ④福祉関係者や地域コミュニティー関係者との連携
- ⑤地域住民の空き家問題への啓蒙やまちづくりの視点からの同意の形成



ランドバンク事業
検討委員会



地域包括・信用金庫・行政
を交えた空き家対策会議



民生委員の定例会議内にて
空き家問題に関する啓蒙の為のセミナー

【行政や、福祉関係者や地域コミュニティー関係者と連携する効果・メリット】

- 普段から所有者と関係性を築けている場合が多いので、スムーズに話が進みやすい
- 不動産関係者からでは、そこで暮らしている方に対して空き家になった時の事(死後の話)などは失礼にあたる ⇒福祉関係者からの場合は終活の一環として捉えて頂きやすい。
- 自分の損得だけでなく、将来にわたる地域全体の問題として認識してもらいやすい。

地域の価値の向上
持続可能(SDGs)

⑥先進的技術の導入により、事業検討段階でのスピード、コスト面で効果的に検討可能



<http://3d.3ku.jp/potree-1.6/examples/23001/23001.html>

リンク先を共有するだけで、チームでデータを共有できる



- ドローンによる点群測量により、圧倒的スピードで比較的安価に、小さい誤差での測量が可能。ランドバンク事業の検討などに効果的
- 3Dでどの角度からも見る事が出来、全ての点との距離や高さ、面積などが画面上でいつでも確認可能

ドローンでの点群測量技術を用いて、距離・面積・高低差など、一度の測量で検討可能

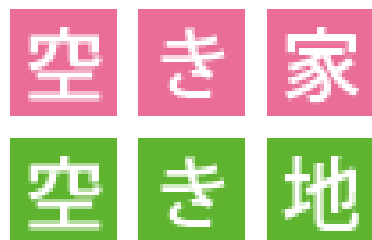


- 所有者の同意が取れる、取れない、に合わせて計画変更柔軟に対応可能
- 高低差を含めた造成土地利用計画の策定の際し、より詳細な見積もり取得が可能。
- 敷地整序計画と、造成工事～土地売却による収支予算のより詳細な計画が可能
- 土地単価の安い地方都市では、想定外の支出があると収益が取れない⇔事業着手足枷に

■ ま と め

- ・市場の空き家と、相談窓口運営で蓄積してきたデータを活用し、複数の空き家を絡めた事業
- ・行政、福祉関係者、地域コミュニティー関係者等を交えて、地域住民に求められるまちづくり
- ・ドローンを用いた測量で、敷地整序計画をコストを抑えつつ、スピーディー検討

地域に寄り添い、まちづくりの観点で社会問題解決型の事業
(SDGs)



ありあけ不動産ネット協同組合

相談窓口