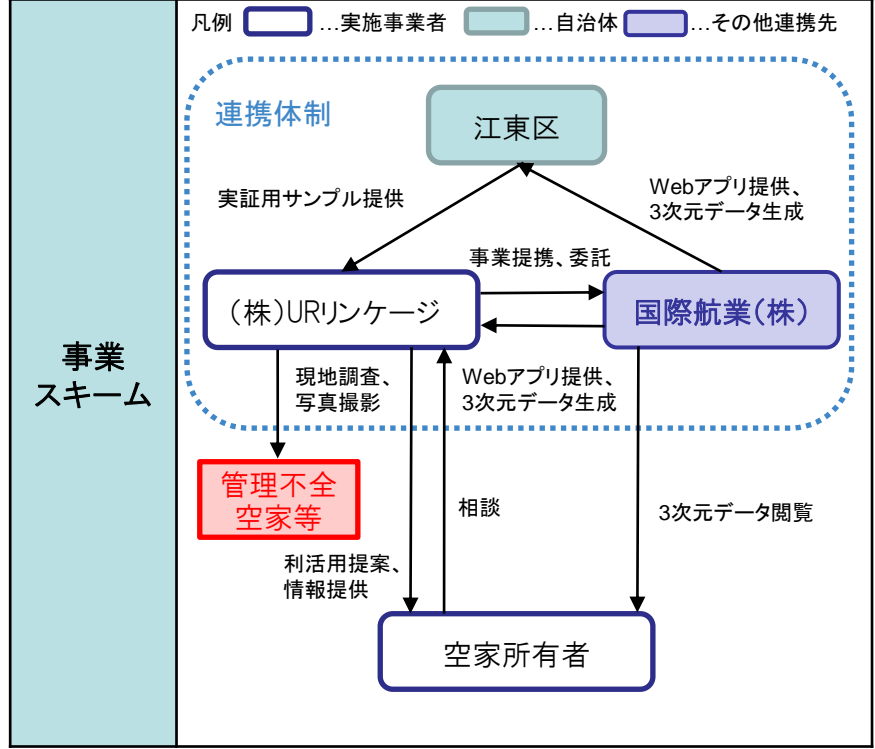


事業概要 「管理不全空家等」対策の具体化に向けて、東京都江東区をフィールドに、管理不全状態の解消及び発生抑制のため、3次元データ等ビューワアプリを開発した国際航業(株)と協働の上、利活用方を提案

事業者情報

団体名	株式会社URリンケージ
所在地	東京都江東区東陽2丁目4番24号
設立時期	昭和49年5月2日
団体HP	https://www.urlk.co.jp/

活動地域 東京都江東区



取組内容及び成果

① サンプル候補抽出及び実証用サンプルの決定

- 実証用サンプルの募集及び事業内容の周知のため、江東区と調整の上、リーフレットを作成。
- リーフレットを活用しながら、江東区と協議の上、「管理不全空家等」候補である実証用サンプル5件を決定。



② 実証用サンプルの写真撮影

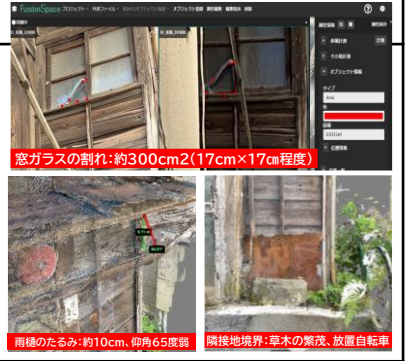
- ①で決定した実証用サンプル5件について、各種法令を遵守しながら、対象家屋の外観及び敷地の写真をできるだけ撮影。

③ 利活用等可能性調査及び調査票作成

- ②の写真撮影時に併せて、管理不全の状況等を把握し、利活用等可能性調査を実施。
- 調査票の作成では、所有者等へ選択肢を提供する目的で複数案を検討。

④ 3次元データの生成及びWebアプリへの搭載

- ②の写真をもとに、「KKC-3D(3次元空間解析クラウドサービス)」を用いて、3次元化。
- 家屋及び敷地の管理不全状態の把握、庁内・庁外への情報共有を行いやすくするため、「FusionSpace®(3次元点群モデルビューア)」に搭載(Webブラウザによる閲覧可、個別URL生成・各プロジェクトをまとめたポータル管理)。



⑤ 所有者等への照会、管理不全の改善に係る情報提供

- 江東区職員同席のもと、対面による面談を実施
- ③調査票及び④3次元データ・写真の閲覧により、現地状況を定量的に報告し、利活用案を具体的に提案することで「非常に助かった」、「わかりやすかった」との評価を得た。



取組内容(全体概要)

「管理不全空家等」などの対策の具体化に向けて、本事業を下記のSTEP1～3に分けて実施
管理不全状態の解消及び発生抑制を目指すため、具体的な利活用方法を提案

STEP 1
各STEPで解決!!
建物の外観やお庭の写真を撮影

STEP 2
利活用等可能性調査を実施

STEP 3
ご相談及び情報提供を実施

【STEP1:建物の外観の写真撮影など】

①サンプル候補抽出及び実証用サンプルの決定

実証用サンプルの募集及び事業内容の周知のため、江東区と調整の上、リーフレットを作成。

江東区より、空き家所有者宛てに当該リーフレットを郵送し、モデル事業の周知及びご参加を呼びかけ、江東区と協議の上、実証用サンプルを6戸(5か所)を決定。

【モデル事業紹介リーフレット】

令和5年度 国土交通省
空き家対策モデル事業

空き家の管理に困っている
売却したいけれどどうしたらいいかわからない
固定資産税の負担が重い

空き家に関するお悩み事やお困り事を
採択事業者による本事業で解決しませんか?

STEP 1
建物の外観やお庭の写真を撮影
デジタルカメラ等による地上撮影又はドローンによる空中撮影の実施により、写真データを生成し、3Dモデル等の作成が可能な写真撮影サービスを実施する。2D/3D画像を生成し、関係機関との連携により、適切な対応が実現することを目指す。

STEP 2
利活用等可能性調査を実施
現地調査を実施し、物件ごとに適した利活用方法を検討します。
① 倉庫 or 貸付
② 農業用住宅 or 住宅用地
※ 関係機関との連携により、適切な対応が実現することを目指す。

STEP 3
ご相談及び情報提供を実施
ご協力いただいたご意見やご要望を事前に把握し、現地での相談対応及び改善に向けた情報提供、利活用のご提案をおこなってまいります。
また、ご要望に応じて、江東区建築相談課とオンライン(Web会議)も実施いたします。
※ 関係機関との連携により、適切な対応が実現することを目指す。

本事業にご協力いただくメリット
① 建物の現状把握
② 利活用方法を提案
③ 風評対策
※ 関係機関との連携により、適切な対応が実現することを目指す。

03-3647-9754

②実証用サンプルの写真撮影

管理不全空家等の所有者には、建物及び敷地(周辺環境)の現況を、正確に分かりやすく伝えることが重要であるため、現地にて写真をできるだけ撮影。

管理不全の状態において、特に草木の繁茂等は、夏～秋と冬の時期では草木の生長が変化しやすく、また、複数回の撮影により、一度の撮影で気づきづらい現地の変化を捉えることが可能であるため、今回、事業期間内で撮影を2回実施。

【撮影日】 撮影物件数6戸(5か所)

- ・第1回撮影: 令和5年10月30～31日
- ・第2回撮影: 令和5年12月13～14日

【使用機器】

- ・iPhone 12 Pro
- ・viDoc RTK Rover
(必須ではなく、誤差を軽減するため利用)



第1回:10/31

第2回:12/13

第1回:10/31

第2回:12/13

1回目:繁茂により、敷地内の様子が見られない
2回目:枯れはじめ、敷地内の様子が見られる

1回目:洗濯物が干されていない
2回目:近隣住民の洗濯物がある

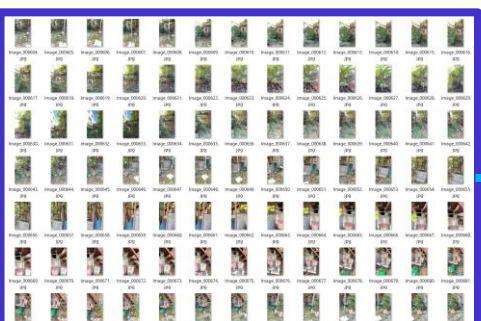
【STEP1:建物の外観の写真撮影など】

④-1 3次元データの生成及びWebアプリへの搭載 – 搭載までの流れ

現地において撮影した写真をもとに、「KKC-3D(3次元空間解析クラウドサービス)」を用いて、3次元化。

家屋及び敷地の管理不全状態の把握、庁内・庁外への情報共有をしやすいするため、「FusionSpace®(3次元点群モデルビューア)」にモデルと写真を一括して搭載。

各プロジェクト(5件、6戸)を保管するポータルサイトを取りまとめ、共有。



連続写真撮影データ



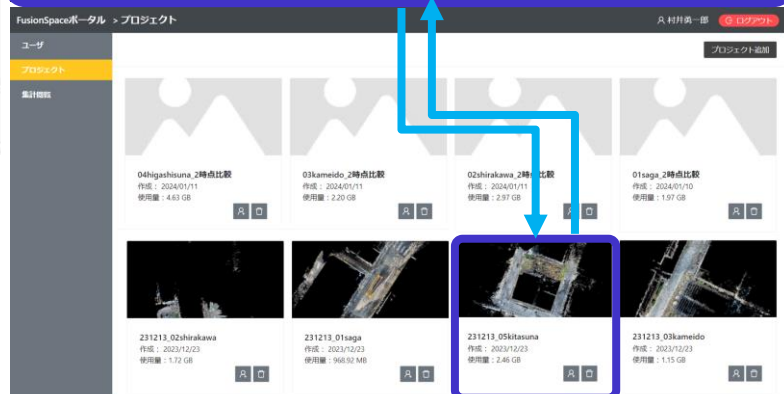
3次元空間解析クラウド
KKC-3D

3次元点群生成クラウドサービス

スマホによる撮影、連続写真からモデルを作成
写真とモデルを一括管理可能
各プロジェクトで閲覧者・編集者を変更可能

3次元点群モデルビューア

FusionSpace



【STEP1:建物の外観の写真撮影など】

④-2 3次元データの生成及びWebアプリへの搭載 – 現地状況の測定、オブジェクトの保存

「FusionSpace®(3次元点群モデルビューア)」に搭載したモデルと写真を利用して、所有者等や庁内に情報共有するための測定及びオブジェクトの作成・保存

注: 下記画像のうち、赤ライン・ポリゴン及び測定結果数値はWeb上に保存
ピンクのラベルは説明用に追加した画像

【接道・間口の測定の例】



写真・点群により、距離、面積、角度を測定(断面計算等其他機能あり)
写真・点群内でオブジェクトが連動かつ同時に閲覧可能であるため、多面的に家屋・敷地を捉えながらオブジェクト・測定値を補正可能

【雨樋の測定の例】



【窓ガラスの測定の例】



【STEP2:利活用等可能性調査を実施】

③利活用等可能性調査及び調査票作成

本調査については、当社の不動産コンサルとしての知見を活用し、現地調査を実施したうえで、利活用の選択肢のご提案をするために物件調書を応用して作成

①交通アクセス等の基本的な情報から、法令上の制限、接道状況、建物の現況等を簡潔に集約

②利活用の可能性の有無、売却or貸付、住宅用地or事業用地、想定される買主・借主等の利活用の選択肢の可能性を検討

③物件そのものの自体の状況、周辺の状況を総合的に勘案して、どのような利活用の方法、可能性が考えられるか物件ごとに選択し得るあらゆる利活用方法を検討し総評を作成

期待する効果

次のSTEP3で実施する「所有者等への照会、管理不全の改善に係る情報提供」の面談の際に利活用案としてご提案することにより、今後の空き家の管理や賃貸や売却等の後押しとなり空き家等の解消に繋がる

利活用可能性調査報告書

No.	調査日 2023/10/20		
現況用途	戸建 ・ アパート ・ 店舗 ・ <u>その他</u> (店舗兼住宅)		
階層	1階 ・ <u>2階</u> ・ 3階 ・ その他 ()		

土地概要	所在		地番	
	区域区分	市街化区域	用途地域	準工業地域
建築率	60%	容積率	300%	
法令に基づく制限	特別用途地区	第2種特別工業地区	高層住居誘導地区	該当無し
	高度地区	第3種高度地区	高度利用地区	該当無し
	防火・準防火 新たな防火規制	準防火地域 該当無し	地区計画等 不燃化特区	該当無し 該当無し
	防災関連	土砂災害 警戒区域 洪水浸水 想定区域	該当無し 該当有り	津波災害 警戒区域 高潮浸水 想定区域
接道状況	東側：特別区横江 号（法第4-2条第1項第1号）幅員約11.03m（東側）に接道			
現況その他	・対象建築物は老朽化（壁面クラック、傾斜あり）しているが、外観目視においては、一部、リフォームにより建物の利活用が可能である様に感じられる。 ただし、リフォームの可否や費用などについては専門家による判断が必要。			
交通機関	東京メトロ東西線「 」駅 徒歩約 分			
売却可能性	売却可能性	有り ・ 無し		
	想定される買主	<u>個人</u> ・ <u>法人</u> ・ <u>隣接地権者</u>		
現状建物付貸付可能性	貸付可能性	有り ・ 無し		
	想定される借主	<u>個人</u> ・ <u>法人</u> ・ <u>隣接地権者</u>		
更地貸付可能性	貸付可能性	有り ・ 無し		
	想定される借主	個人 ・ <u>法人</u> ・ <u>隣接地権者</u>		
更地	想定される買主	個人 ・ <u>法人</u> ・ <u>隣接地権者</u>		
	想定される用途	戸建 ・ 集合住宅 ・ <u>店舗</u> ・ <u>事務所</u> 工場 ・ 倉庫 ・ その他 ()		
更地	想定される買主	個人 ・ <u>法人</u> ・ <u>隣接地権者</u>		
	想定される用途	戸建 ・ 集合住宅 ・ <u>店舗</u> ・ <u>事務所</u> 工場 ・ 倉庫 ・ <u>その他</u> (駐車場)		
総評	<p>【売却】 ・周辺においては、戸建て住宅、集合住宅、店舗、事務所と多様な用途で活用されており、当該地においても非常に高い需要が見込まれる。特に単身者用の賃貸マンション事業者や個人への売却可能性が非常に高い。</p> <p>【貸付】 ・貸付においては、現建物の利活用も考えられるが、リフォーム費用を算出し収支次第で決定することが必要である。建物付での貸付であれば、「店舗」、「事務所」での借り手は旺盛であると考えられる。</p> <p>また、更地の場合は駐車場としての需要はあると判断するが、店舗、事務所への事業用借地の需要は多くはない（新築建築費用の初期投資がかかるため）と考えられることから借地人を探索するのに時間を要すると思慮する。</p>			

①

②

③

【STEP3:ご相談及び情報提供】

⑤所有者等への照会、管理不全の改善に係る情報提供

3次元データ及び利活用等可能性調査票を基に空き家所有者への「情報提供」や「ご相談」を実施し、課題解決。

【面談実施】

当該モデル事業にご賛同していただいた空き家所有者と、江東区職員同席のもと、対面による面談を実施。

下記手順にて進行

①3次元データによる現状説明

「建物の全体」、「破損箇所」、「破損のサイズ」、「同位置の時期の違いによる変化」などを3次元データを映し出しながら説明。

②利活用等可能性調査票による提案

利活用等可能性調査票に基づき、対象地での賃貸、売却の可能性について説明。また、全部事項証明書からでは判断付かない現在の権利関係などを質問しながら利活用案をご提示。

③課題解決

対話の中で、対象物件において、遺産分割協議が済んでおらず、他の相続人の連絡先も不明と判明。
江東区の無料司法書士相談などを紹介し、解決の糸口をご提案し、空き家解消への筋道を作成。

【空き家所有者より】

数年、当該建物に訪れていなかった。写真よりPC画面にて3Dで多様な角度で見ることができ状況が把握し易かった。
また、破損部分のサイズもその場で測定してくれて、劣化具合の重大さに気付くことができ、緊急を要する部分の補修が必要と理解したので対応を検討する。
売却困難だと思っていたが売却できる方策を知ったので、近々、相続問題の解消のため司法書士や不動産買取り業者などに具体的な相談を行ってみようと思う。

【成果】

空き家所有者は、どの様に解消して良いか方策が見出せていなかったが、手順や方法をご提案することで、動き方が明確になり、今後「管理不全の解消」、「空き家の解消」に向けて行動に移していただくことに成功した。

【これからの展開】

今回の当該モデル事業においては、空き家所有者と面談ができてから、解消に向けて動き出す事業であり、面談できる空き家所有者を増やすことが重要である。

今後は、空き家の現状を3次元データ化にでき、かつ、不動産利活用案が見出せる不動産事業者が一体となった「空き家相談窓口」を開設した上で相談者を募り、3次元データにより空き家等の詳細な現状把握と利活用案の提案し、1件ずつ確実にサポートすることが空き家等の解消の近道であると考えられる。