

# 令和4年度民間空き家対策東京モデル支援事業(空き家の発生抑制対策) 事業報告書

事業者名	株式会社スピーク
事業の名称	住居を併設した事業用建物等の空き家発生の抑制

## 1 事業の背景と目的

### ■事業の目的

主に住居を併設する小規模な製造業等の事業用建物等を対象に、空き家の発生の抑制に取り組むことを目的とし事業を行う。23区の東側のエリアを中心に、こうした建物での製造業等の廃業や縮小、移転等による空き家の継続的な発生が予想されるため、その対策と、連携して対策に取り組む先の開拓を行う。連携先としては各自治体の産業振興系の部署や商工会、業界団体等、各地域に対する活動に取り組む事業者(地域プレイヤー)等を想定した。

### ■背景

23区の東部から北部にかけての、いわゆる下町エリアを中心に、かつて中小規模の製造業等が拠点を構え事業を行っていたが、都市構造の変化によりそれらは徐々に減少する傾向にある。同時に事業者側の状況としても、経営者や従業員の高齢化や、後継者不足、経営的な事情などにより、毎年多数の事業者が廃業や縮小、移転等を行っている。こうした小規模な事業所は、住居が併設されていることなどの理由により廃業後も活用されないままの状態が続くことが多く、所有者の高齢化や相続等によりそのまま空き家化する事例が多く見られる。

一方で各区においては産業振興系の部署を中心に、個別の事業者へのヒアリング等を定期的に行っていることが多く、その中で将来的な廃業や縮小、移転等の可能性について把握していることが確認できている。しかしながら部署の性質上、把握の目的が事業承継等のサポートであることや、空き家対策の取り組みなどとの連携が図られていないことなどにより、廃業の可能性を把握しながらも将来的な空き家化への対策は取られていない。

こうした状況を踏まえ、各区の産業振興系の部署や、商工会、業界団体、信用金庫等の金融機関と連携し、それらを通じて建物の活用についての情報やノウハウ等を事業者を提供することで、将来的な空き家化を抑制し、活用へと円滑に誘導することができると考えた。

また小規模な事業用建物や、住居を併設した事業用建物の場合には、活用を行う上での課題も多く、一般的な不動産業者では対応が十分にできないことが想定されるが、当社においてはこれまでにこうした建物の活用についての実績やノウハウを蓄積してきており、顧客(借り手)の中にもこうした建物の活用についてのニーズが非常に強いいため、事業者や建物所有者の状況に合わせた活用の提案等を行うことが可能である。なお当社では本事業に先立ち、荒川区の経営支援課との連携により、製造業等の事業用建物等を対象にした空き家の発生抑制に取り組んでいる。荒川区では事業者に対し毎年ヒアリング調査を実施し、将来的な事業の縮小・廃業などの意向を把握しているため、不使用スペースを持つ事業者や、将来的な縮小・廃業を考える事業者に、建物の活用方法などを伝える活動を始めている。

## 2 事業の内容

### (1)事業の概要と手順

#### ■事業の概要

事業用の建物が空き家化する際のプロセスに着目し、事業を行う。事業用に使っている建物では、住居と異なり事業の縮小や廃止、移転などにより空きが生じるが、一般的には事前に計画を立ててこれらが実行され、将来的に元の稼働状態に戻ることがない。また本事業で対象としている小規模な製造業等の事業用建物等では、事業者が建物所有者である場合が多い。このため事業者に対し、事業縮小や廃止等に先立ち建物の活用方法等の情報を提供することにより、縮小や廃業の際に空きが生じることを防ぎ、活用へとつなげることを目指した。その方法として、活用の検討の際に必要な情報の提供のための配布物を作成し、事業者に配布した。配布については、当社が直接実施するのに加え、区や製造業等の業界団体、地域での活動に

取り組む事業者等との連携により、補助事業の期間後も含めた継続的な配布を可能にすることを目指し、体制の構築に取り組んだ。

#### ■手順

事業の実施にあたり想定した手順は以下の通りである。

- ① 活用手法の整理と、配布可能な資料等のツール作成
- ② 荒川区以外の自治体との連携体制の構築
- ③ 商工会、業界団体、信用金庫等の金融機関との連携体制の構築
- ④ 個別の事業者へのアプローチと情報提供・活用提案
- ⑤ 相談会等の実施

## (2)取組内容

### ① 活用手法の整理と、配布可能な資料等のツール作成

#### ■概要・目的

小規模な製造業等の事業者や、事業用建物の所有者に対し、建物の活用を促し、活用の検討に際して必要な情報等の提供を行うことを目的に、情報をまとめた冊子を作成した。

#### ■ポイント

情報提供の方法としては、内容や伝え方について、以下のようなポイントを踏まえて企画、制作した。

#### 内容について

- ・貸し方や売り方を分かりやすく整理  
建物を貸す場合、売する場合、建て替える場合に分け、それぞれについてさらに所有者の状況等により活用方法を分類し、ノウハウや情報をまとめた
- ・高齢化による縮小や廃業を視野に入れ、高齢者でも分かりやすくする  
対象となる事業者のうち廃業や縮小を考える事業者は高齢者の割合が比較的高いと判断し、言葉の選定や表現方法などについて高齢者を意識した内容とした
- ・活用に際し、改装費等がかけられないことを考慮  
資金的な面から廃業等を行う事業者を想定し、貸し出し等に際し十分な改装費がかけられない場合でも活用が可能なスキームを紹介した
- ・地域への影響の視点からのメッセージング  
小規模な製造業は集積していることが多く、廃業による地域への悪影響を懸念している場合が多いため、建物の活用による地域活性化の目線でメッセージを検討した
- ・製造業等から不動産賃貸業への業態転換  
廃業等による建物の活用をネガティブなことではなく、賃貸業への転換と、若い事業者の活動をサポートするというポジティブなメッセージに転換し伝えた
- ・若い世代のニーズを伝える  
古い町工場などをリノベーション等により活用したい若い世代が多いことは、一般的に知られていない場合が多いため、これらを伝えられる内容とした

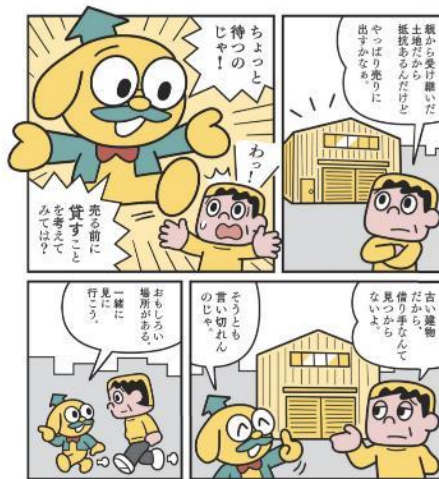
#### 伝え方

- ・高齢者でも分かりやすい、マンガやイラストによる説明  
建物の活用を考えたことのない事業者でも、拒否感なく手に取り、読み進められるように、マンガやイラストを多用し、分かりやすい表現を目指した
- ・親近感を持たせるストーリー仕立ての表現  
普段の空き家活用の取り組みの中で出会うことのできる事例を選び、ストーリー仕立てで活用事例や考え方を伝えることで、親しみの湧く内容とした
- ・町工場等のコンバージョン事例を盛り込みリアリティを感じさせる  
同じ下町の地域での実際の事例も、インタビュー記事として盛り込むことで、活用を身近なテーマとしてリアリティを持って感じられるようにした



# 貸す

多様化する働き方やニーズによって、そのまま貸す、改装して貸す、期間限定で貸すなど、貸し方にもバリエーションが生まれています。どのように活用できるのか検討しましょう。



## ニーズ

「自分で改装したい」「古くていいから家賃をおさえたい」「古い建物が好き」など、ライフスタイルやニーズの変化とともに、用途の可能性が広がっています。

### オフィス



工場や倉庫をオフィスに使うのが人気

### アトリエ、作業場



自由に使える空間を求めている人も多い

### 店舗



工場などの雰囲気を生かして店舗に活用

### 住居兼用



家に店舗などを併設したい人が増加中

### 撮影スタジオ



広さや天井の高さを生かしてスタジオにも

### シェア



何組かで大きな建物を共同で使うのも人気

## 解説

### 1. そのまま貸す

古い建物や傷んだ建物でも、手を入れずにそのまま貸せる場合があります。建物を貸したいけれど、きれいに改装する資金が出せない場合や、お金をかけても借り手が付かないのではないかと不安な場合などに有効です。借り手が自分の好みの状態で改装して使うので、借り手の満足度が高くなる傾向にあります。ただし、改装をして貸すよりも家賃は低く設定する必要があります。

### 2. 改装して貸す

古い部分や傷んだ部分を補修して貸す方法から、建物全体を改装して貸す方法、デザインを入れて建物をよみがえらせる方法まで、さまざまなレベルの改装が考えられます。工場など古い建物のレトロな雰囲気をうまく生かしたり、現代的な空間に生まれ変わらせたり、建物の状態に合わせて最良の改装をすることで、古い建物が人気物件になる事例が数多くあります。

### 3. サブリース事業者に貸す

古い建物や傷んだ建物を、改装などの費用をかけずに貸す方法として、サブリース（転貸）を手がける事業者に貸す方法があります。事業者は建物をそのままの状態でもり上げ、改装をして利用者に貸し出します。管理も事業者任せられるので、手がかからず安心です。利用者に直接貸す場合に比べて、家賃収入が低くなりますが、お金も手間もかけずに建物を生かすことができ、サブリース期間の終了後は、改装済みの建物が残ります。

### 4. 期間限定で貸す （定期借家）

将来的に建て替えや売却を考えていたり、相續の可能性が高いため長期間は貸せなかったりする場合、期間を限定して貸し出す方法があります。「定期借家契約」という方法で、契約の期に終了させる時期を決めておく契約形態です。

### 5. 建物の一部分を貸す

今使っているスペースを残したまま、建物の一部分だけを貸す方法もあります。事業の縮小や、業態の変化などによって使っていない部分がある場合に有効な貸し方です。倉庫や車庫の一部を貸したり、2階だけ貸したりと、いろいろなパターンが考えられます。間仕切り壁を立て、区画を区切って貸すこともできます。また、期間限定での貸し出しと組み合わせることもできます。



## ② 荒川区以外の自治体との連携体制の構築

### ■概要・目的

各区の産業系の部署と連携し、区内の製造業等の事業者が縮小や廃業をする際に、冊子を使った情報提供を行うことで、空き家化を防ぐ取り組みを行う。

### ■プロセス

- ・製造業等の分布を確認し、連携を打診する区を選定
- ・区に対しアプローチし、連携の打診を行う
- ・打ち合わせや資料の提供を行う

### ■連携の状況・成果

区内の事業者から相談があった際に、資料として活用するため、冊子を提供した。また区内の事業者の状況や、空き家対策において連携できる地域プレイヤー等についての情報をヒアリングした。これらの情報をもとにリサーチや連携の打診を展開した。一方で連携が難しいと判断した区の方が件数は多く、理由としては空き家対策とのすみ分けが曖昧であることや、まちづくり系の部署との連携が難しいということが大半であった。

#### アプローチした自治体

大田区、墨田区、板橋区、北区、足立区、葛飾区、江戸川区、品川区、江東区、台東区、新宿区

#### 資料の提供を行った自治体

墨田区、板橋区、江戸川区

## ③ 商工会、業界団体、信用金庫等の金融機関との連携体制の構築

### ■概要・目的

地域内の事業者とのつながりを持つ団体や企業として、商工会、信用金庫や、各業種の業界団体と連携し、それらを通じた製造業等の事業者への情報提供を目指した。

### ■プロセス

- ・各地域の業界団体等をリサーチリストアップ
- ・連携の打診を行い、可能性や方法等についてヒアリング

### ■連携の状況・成果

墨田区からの紹介により地域内で活発に活動する業界団体についての情報を得たため、先行して連携の打診とヒアリングを行った。結果として、業界団体においては個別の事業者との関係性が予想していたよりも強くなく、日常的な情報交換等の機会がない点で期待した効果が得づらいことが判明した。またそれぞれの業界団体の活動として補助金等の活用による事業の活性化が主体であり、そうした活動以外に人員を割くことが困難であることも判明したため、業界団体等へのアプローチは中断することにし、他の手順を優先的にを行う方針に切り替えた。商工会、信用金庫等については個別の事業者の情報を提供することが難しいとの回答が多かったため、こちらについてもアプローチを中止することとした。

## ④ 個別の事業者へのアプローチと情報提供・活用提案

### ■概要・目的

町工場等の製造業の拠点多い地域を選定し、現地にてポスティング等による資料の配布を行うことで、事業者への情報提供を行った。また各地域の地域プレイヤーと連携した情報提供や発信を目指し、こうした事業者の開拓も行った。

### ■プロセス

- ・地図と現地での確認にて、製造業等の拠点が集積している立地を選定
- ・事業者に手渡しやポスティングにて冊子を配布し情報提供
- ・事前の調査や現地で、地域プレイヤーについてリサーチ

・空き家化を防ぐ取り組みでの連携を打診し、連携体制を構築

#### ■連携の状況・成果

直接の資料配布(約800件)を実施。地域プレイヤーとの連携による情報提供の体制づくりでは9件の連携先を開拓し冊子の配布等による情報提供を開始している。

#### ⑤ 相談会等の実施

各区との連携による相談会等の実施を想定していたが、実施に至る地域がなかったため、実施しなかった。

### (3)事業の成果

#### ② 荒川区以外の自治体との連携体制の構築

本事業に先立つ荒川区での先行した取り組みと同様に、区の産業振興系の部署との連携により、廃業や縮小等を考える事業者に対して区から資料の配布等を行うことを目指したが、各区の事情により想定よりも連携が難航し、冊子による情報提供ができたのは3区にとどまった。今回の取り組みでは、事業用建物を対象にしているため、産業振興系の部署との連携を目指したが、空き家対策としては都市計画やまちづくり系の部署が担当となるため、各区での業務のすみ分けにより産業振興系の部署では取り扱いが難しいと判断されることが多かった。本事業では各地域の製造業等の事業者に対し、アウトリーチで情報提供することを目指しているため、事業者との直接の接点を持つ産業振興系の部署を経由して情報提供することが必要であること、まちづくり系の部署では事業拠点を対象にした空き家対策を行っていないことから、計画していた連携を実現することができなかった。

#### ③ 商工会、業界団体、信用金庫等の金融機関との連携体制の構築

本事業に先立つ荒川区での先行した取り組みと同様に、区の産業振興系の部署との連携により、廃業や縮小等を考える事業者に対して区から資料の配布等を行うことを目指したが、各区の事情により想定よりも連携が難航し、冊子による情報提供ができたのは3区にとどまった。今回の取り組みでは、事業用建物を対象にしているため、産業振興系の部署との連携を目指したが、空き家対策としては都市計画やまちづくり系の部署が担当となるため、各区での業務のすみ分けにより産業振興系の部署では取り扱いが難しいと判断されることが多かった。本事業では各地域の製造業等の事業者に対し、アウトリーチで情報提供することを目指しているため、事業者との直接の接点を持つ産業振興系の部署を経由して情報提供することが必要であること、まちづくり系の部署では事業拠点を対象にした空き家対策を行っていないことから、計画していた連携を実現することができなかった。

#### ④ 個別の事業者へのアプローチと情報提供・活用提案

当初より個別での事業者へのアプローチは予定していたが、②③が予想と異なり成果を上げることができなかったため、個別でのアプローチのウェイトを高めることにより、独自に情報提供を行う取り組みを展開した。自社で配布を行うことになったため、活用したいユーザーのニーズが多いと予想される地域や、将来的な空き家化の可能性が高いと予想される古い町工場等が多い地域を優先的に選定することができた点では、②③での実施よりも将来的な空き家発生抑制の効果が期待できると考えている。ただし本来目指していたのは自治体や団体等の持つ事業者との関係を生かした情報の提供と、日常業務の中からの継続的なアプローチであり、この点では直接の配布の方が大きく効果が低下すると考えている。一方で地域プレイヤーとの連携においては、②③を補完するような、地域での関係性の中からのアプローチが可能であり、また補助事業の期間後も継続的にアプローチができる点でも本事業で目指していた形に近い状態ができたと考えている。

#### ⑤ 相談会等の実施

計画時には②の区との連携体制を構築し、事業者との関係がある中での相談会等の実施を想定していたが、②での連携が想定を下回る結果になったため、相談会の実施に関しては見送った。個別のアプローチや、地域プレイヤーとの連携により、各地域で開催することも検討したが、アプローチを開始した直後であり、期待する数の参加者が得られないと判断したため、コストとのバランスを考慮し実行は見合わせることにした。

### 3 今後の展開

23区では、今回対象とした小規模な製造業等の事業用建物等が空き家化する例や、建物の一部のみが使われ十分に生かされない例が、これまでも見られていたが、社会的な動向から今後も継続的にそうした状況が生まれると考えている。

一方で事業用の建物については、空き家発生の抑制や活用において住居と比較し有利な点が考えられる。住居の場合は一般的に長期的な空き家化の原因として、所有者の高齢化による施設への入所や長期の入院などのように、発生時期を事前に把握することや、発生が長期的なものか否かの判断などが困難なものが多く、これが空き家対策や活用を困難にしていると考えられるが、事業用建物については、空き家化の可能性を事前に把握し、空き家化する前の段階から所有者に活用を促したり、活用についての情報を提供したりすることが可能であるため、積極的に空き家発生の抑制に取り組むべきだと考えている。

また近年の傾向として、働き方や暮らし方の変化により、居住地域の位置づけが住むだけでなく働く場としての性質も帯びるなど、地域に求められるものが変化してきている。こうした点から下町エリアで製造業等の拠点だった建物で小商いが行われるケースや、オフィスとして使われるケースが散見されるようになり、活用のニーズや活用による地域活性化の可能性が高まっていると考えられる。

当社ではこうした点に着目した活動を行なっており、今後も継続的に実施していくことを考えている。

今回の取り組みにおいては、区との連携等で予想した結果が得られない場面もあったが、地域プレイヤーとの連携には可能性と手応えを感じており、こうした方向性での取り組みは今後も行っていくべきだと考えている。またそれを推進することにより、将来的には自治体も巻き込んだ形での枠組みづくりが可能だと考えている。