スポンジ化しない都市(空き地・空き家を簡易に把握、不動産流通を活性化)

行政の課題

担当部署



空き地等の把握が困難

- ・調査費用、労力の負担が大きい
- 短期、定期的な把握が困難
 - →適切な解決策が講じられない

市場での課題

土地建物所有者



空き地等の情報提供が困難

・不動産情報サイトへの掲載は有料で あり、業者や貸主の負担が大きい

需要者



空き地等の情報収集が困難

- ・不動産情報サイトは一部の物件し か扱っていない
- ・現地に行かなければ、間取りの確 認や賃貸契約ができない
- →需要と供給を結ぶ場が整備されていない

空き地等の増加

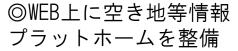
都市のスポンジ化

ICTの活用(行政)

空き地等の簡易な把握

- ◎航空写真の比較
- ◎電気水道等契約状況
- ◎住民基本台帳等により空き地等を把握
- ・調査費用、労力の負担が小さい
- ・短期・定期的な把握が可能

需要と供給を結ぶ場の整備

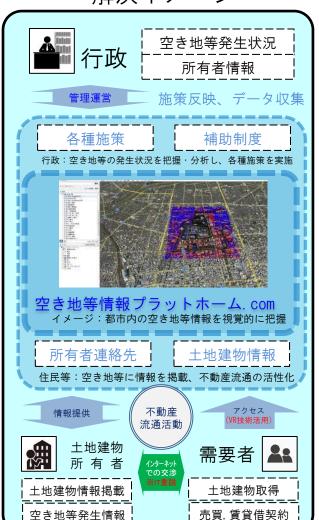




¥

- …無料で利用できる既存の地図等に、空き地 や空き家の情報を付加するシステム
- ・行政が管理運営(情報の公開or非公開は行政でコントロール)
- ・需要者は、空き地等の情報を閲覧でき、 また追加情報を求めることも可能
- ・空き地等情報を空間的/一元的に閲覧可能 (google earth上に3D表示)、VR技術で 間取りや空間確認が可能
- ・インターネットを用いた重要事項説明、売 買契約、賃貸借契約が可能

解決イメージ



不動産流通の活性化

スポンジ化しない都市

スマートシティの実現に向けたニーズ提案書

様式2

提出年月日:		年		月	日	
地方公共団体名:	<u>長崎県</u>					

〇提案内容

(1)実現したい都市のビジョン

【スポンジ化しない都市】

長崎県は本土、離島とも山地が多く、斜面地に囲まれた狭い平地を中心に市街地が形成されている。また人口減少・少子高齢化が進行するなかで「都市のスポンジ化」につながる空き地や空き家が発生しており、まずはその現状を把握する必要があるものの、その把握方法は目視確認が中心であり、都市計画法における基礎調査は自治体が負担する費用・労力が大きく5~10年に一度しか実施ができない実情がある。加えて、長崎県は斜面地に立地する家屋も多く、さらに離島を有するなど、現地調査を実施するには時間と労力が物理的に大きいという地域特性も存在する。

そこで、空き地や空き家の発生を簡易(短期・定期的)に把握する技術を導入し、空き地や空き家の状況を適宜把握することにより、行政等が具体的な対策を講じるための基礎資料を充実させ、各種施策の立案を講じるとともに、インターネットやVR技術を活用した土地建物の簡易な検索により不動産流通のマッチング機会の拡大による活性化を図る。これにより、人口が減少していくなかでも市街地が人口密度を保ちながら、人が生活していく上で必要となる利便施設(商業、医療、福祉、公共等)を維持することで、持続可能な都市(=スポンジ化しない都市)の実現を目指す。

(2)新技術の導入により解決したい都市の課題

※課題については、別紙2の(ア)~(シ)の課題分野への対応を記載ください(複数ある場合は、課題ごとに対応を記載ください)

解決する課題のイメージ	課題の 分類
課題①: 行政側の課題 空き地や空き家の発生をリアルタイムに、また簡易に把握することが困難。 ・調査費用・労力の負担が大きい ・短期、定期的な把握が困難 →実情に応じた、適切な解決策が講じられない。	
課題②:市場での課題 土地建物の需要と供給を結ぶ場が十分に整備されていない。 【土地建物所有者】 ・空き地等の情報提供に課題あり(不動産情報サイトへの掲載は有料であり、業者や貸主への負担が大きい) 【需要者】	
・空き地等の情報が少なく、不十分(不動産サイトは一部の物件しか扱っていない。また、現地に行かなければ、間取りの確認や賃貸借契約ができない)。	y

(3) 具体的に導入したい技術(既に想定しているものがある場合)

課題①「行政が、空き地や空き家の発生を短期・定期的に把握することが困難」

↓解決策(導入したい技術の例)

【空き地等が簡易に把握できるシステム】

- ・航空写真を定期的に撮影し、画像(土地利用状況)の比較により、空き地や空き家の発生を簡易に把握できるシステム。
- 電気及び水道の契約状況により、空き家の発生を把握できるシステム。
- 住民基本台帳により、住民の異動状況から空き家の発生情報を抽出するシステム。

課題②「土地建物の需要と供給を結ぶ場が十分に整備されていない。」

↓解決策(導入したい技術の例)

【WEB上に空き地等情報のプラットホームを整備】

- …無料で利用できる既存の地図等に、空き地や空き家の情報を付加するシステム。
- ・行政が管理運営でき、非公開情報は行政でコントロール可能なもの。
- ・WEB上のプラットホームで、行政や土地建物所有者は空き地等の情報を掲載可能。
- ・需要者は、空き地等の情報を閲覧でき、また追加情報を求めることも可能。
- ・空き地等情報を空間的/一元的に閲覧可能 (google earth上に3D表示)、VR技術で間取りや周辺状況の確認が可能。
- ・インターネットを用いた重要事項説明、売買契約、賃貸借契約が可能。

(イメージ)

···google earth 3D表示画面に、空き家(空き地)のボリュームを挿入。「空室状況」「月額賃料」「仲介業者」等のシンプルな情報を掲載。スマートフォンで閲覧可能であり、全ての個人が情報を更新可能。

(4)解決の方向性(イメージでも可)

- ①【空き地・空き家の簡易な把握】
- ・航空写真や住民基本台帳等を、ICTの活用により、行政が費用や負担等を小さくでき、また短期間で適宜空き地等情報を把握できるようになり、行政等が具体的な対策を講じるための基礎資料が充実し、各種施策の立案を講じることが可能になる。

②【需要と供給を結ぶ場(空き地等情報プラットホーム)の整備】

既存の地図等に空き地、空き家の状況を3Dで表示し、誰もが簡単に、地域内のすべての空き地等情報を把握することができ、 不動産流通を活性化させる機能を持ったプラットホームを整備。

「土地建物所有者は土地建物情報を掲載可能」「需要者は空き地等の情報閲覧に加え、VR等で間取り等の確認ができ、媒介者に問い合わせ可能」といった機能を付加することにより、土地建物利用における需要・供給のマッチング(不動産流通活動)の活性化を図る。

~~~

→ ①+② → 不動産流通の活性化 → スポンジ化しない都市

①空き地等情報の把握、②のプラットホームの活用により得られたデータの収集・解析・予測により、行政が基礎資料を充実させることが可能となり、補助制度や誘導施策の立案や、新たな技術革新・制度構築にも寄与することができる。

| (=   |             | നം | ИH |
|------|-------------|----|----|
| ιIJ. | <i>,</i> –c | ひノ | 怛  |
|      |             |    |    |

※先行してシステム導入を行いたい地域や、既に構想中、実施中のプロジェクトがある場合は、(5)にご記入ください。

#### 〇部局名・担当者・連絡先(電話及びメール)

| 部局名         | 担当者  | 連絡先(電話)      | 連絡先(メール)                             |
|-------------|------|--------------|--------------------------------------|
| 長崎県土木部都市政策課 | 木下彰裕 | 095-894-3033 | toshikeikaku@pref.nagasaki.<br>lg.ip |