

■空き家活用方策の検討にかかる概算費用

管理戸数		主任技師	技師 A	技師 B	技師 C	技術員
人工 (人・日)	1. 地域やコミュニティの特性把握			0.5		1.0
	2. 物件特性の整理			0.5		1.0
	3. 地域ニーズの分析		0.5	1.0		1.0
	4. 活用方策の検討		0.5	1.0		5.0
	5. まとめ		0.5	1.0		2.0
	打合せ (4回)		1.0	1.0		
	人工計 : (a)	0.0	2.5	5.0	0.0	10.0
単価	(b)	49,500 円	42,800 円	35,100 円	28,400 円	23,800 円
直接人件費	技師別人件費計	0 円	107,000 円	175,500 円	0 円	238,000 円
	直接人件費合計 (c)=Σ ((a) × (b))			520,500 円		
間接費	(d)=[(c) × 35%] ÷ [1-35%]			280,269 円		
一般管理費	(e)=[(c+d) × 35%] ÷ [1-35%]			177,567 円		
計	(f)=(c)+(d)+(e)			978,336 円		
改め端数調整	(g)			978,000 円		
税 : 8%	(h)=(g) × 8%			78,240 円		
合計	(Z)=(g)+(h)			1,056,240 円		

※上記費用は目安です。

※費用に応じて簡略化した検討を行うことができますので、具体的な検討内容と費用はご相談ください。

■空き家活用方策の検討にかかる期間

※活用方策の検討及び各種プラン（活用計画、空間利用プラン、ビジネスプラン）の作成にあたっては **45 日～ 90 日程度** 必要です。

■空き家活用方策の検討にて作成したプラン等の取り扱いについて

※空間利用プランやイメージ図、ビジネスプランはインターネット上で全てを公開することはできません。掲載内容については、**事前に当社担当者に必ずご相談**ください。

※移住希望者等の**空き家活用希望者（検討者）**に対しては、原則として、出力したものを**提示・お渡し**するようにしてください。

■空き家活用に係るリフォーム等を実施する場合について

※**リフォーム等の実施設計、施工監理は、原則として当社にて行う**ものとします。[活用方策にかかる当検討とは別契約です]

※3D イメージに記載する**家具等の購入**をご希望される場合は、**当社にて納品手配までお手伝い**いたします。

会社概要

社名：有限会社 **ケイプラン** 代表取締役 空閑貴彦

所在地：〒811-1311 福岡市南区横手 1-5-24-102

設立：平成 10 年 10 月 20 日

資本金：300 万円

業務内容：◆まちづくりに関する調査・研究・計画

◆都市計画、地域開発に関する調査・研究・計画・設計

◆建築に関する調査・研究・計画・設計・監理

◆上記に関わるコンサルティング

Phone：092-210-6332

F a x：092-210-6346

登録：一級建築士事務所 福岡県知事登録 第 1-10783 号

管理建築士 一級建築士 空閑貴彦 第 298519 号

E-mail：info@k-plan.org

U R L：http://k-plan.org/

【ご提案】

地域やコミュニティの特性に応じた必要サービス等のビジネス化を核とした空き家活用の総合的な支援

わが国では人口減少等の結果、空き家の増加が大きな社会問題となっており、その活用に向け様々な施策や取組が行われていますが、**どんな暮らしができるか、環境がどれだけ素晴らしいか、といったアピールだけで空き家が活用でき、あるいは移住者を呼び込めるわけではなく**、今のところ、特効薬が見つからない、というのが実情ではないでしょうか。

私どもは、空き家活用等は住宅・建築というハードからではなく、**空き家等の活用方策を、環境や地域のニーズから、つまり定住促進や地域活性化の視点で**、個別に検討するべきと考えています。

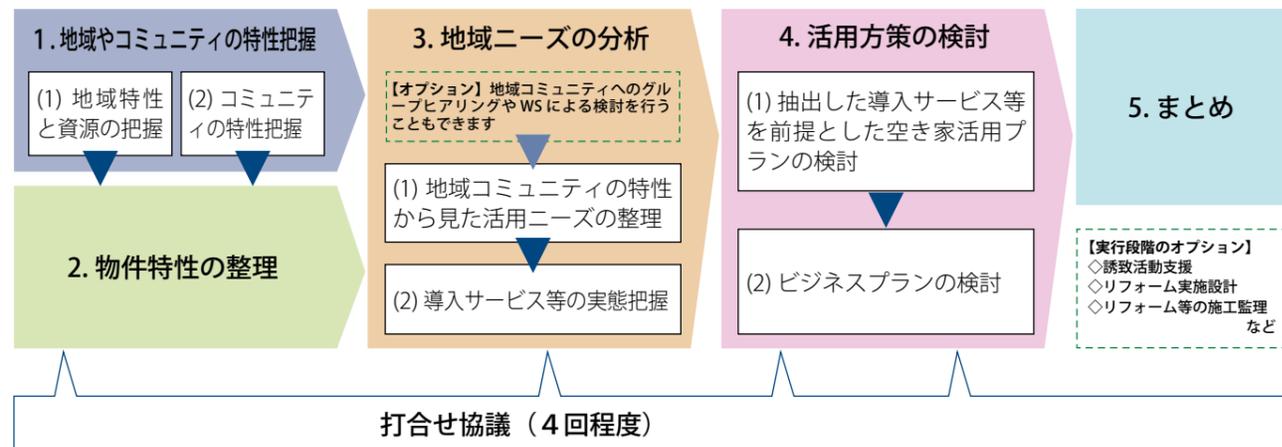
例えば、検討の対象となる空き家がある地域やコミュニティにおいて欠けている日常的なサービス等があるならば、そのような**サービスがビジネスとして成立しうるかどうか**をチェックした上で、サービスの提供者を想定し、探す、といった視点で取り組むべきではないでしょうか。つまり、**空き家の活用者のビジネスとして成立することはもちろん、地域やコミュニティにとっても生活利便性が高まる**ような方向での活用方策を組み立てることが必要なのです。このアプローチは都市部であっても過疎地であっても変わらないのですが、空き家 1 戸 1 戸に求められる活用方策は異なるものとなります。活用方策はケースバイケースにならざるを得ないのです。

そこで、私たちは、地域やコミュニティを単位としてその特徴等を分析することで、**欠けているモノやあると良いと思われる（日常的な）サービス等を探し出**します。そして、そのサービス等に対する**ニーズを分析**し、空き家の改装等の計画、さらには移住者あるいは所有者にとっての**ビジネスプラン**を立案します。これらのデータやプランを元に移住者等の募集に対する支援サービスまでを一連のサービスとして提供する、つまり当該地域での生活やビジネスが成り立つことを示した上で空き家活用者の誘致支援を行うことを提案いたします。

【ご提案のポイント】

- 1 地域やコミュニティのニーズを踏まえた活用
- 2 ビジネスプランをセットにした活用プランの立案
- 3 ヨソ者の視点で活用する人にも地域にもメリットがある方策

検討の流れ（案）



1. 地域やコミュニティの特性把握

(1) 地域特性と資源の把握

必要に応じて様々な地域特性や資源を整理・把握します。

- ◇周辺環境や観光に関わる資源
 - * 自然環境、地形、景観 等
 - * 産業
 - * 歴史資源
 - * レジャー資源
 - * その他観光資源 等
- ◇日常生活に関わる資源
 - * 日用品、生鮮食料品、衣料品等の販売店
 - * 理髪店、美容室
 - * 医療・福祉関連施設
 - * 喫茶店、カフェ、飲食店 等
- ◇その他の資源 等

(2) コミュニティの特性把握

必要に応じて地域コミュニティの特性等を把握します。

- ◇人口・世帯の特性
 - * 人口・世帯の動向
 - * 性別・年齢別の構成、動向
 - * その他
- ◇コミュニティ活動の実態
 - * コミュニティの組織形態
 - * コミュニティ活動の状況 等

2. 物件特性の整理

検討対象の空き家物件の概要を整理します。

■物件特性の整理項目 (例)

立地	複合市街地、住宅市街地、郊外型開発団地 (戸建)、集合住宅、農漁村等集落、その他 ()					
現行用途	専用住宅、併用住宅、店舗、倉庫、工場、その他 ()					
間取り	(住宅の場合)					
建築年	建築年	年	築年数	年		
規模	敷地面積	m ²	建築面積	m ²	建ぺい率	%
	階数	階	延べ床面積	m ²	容積率	%
構造	木造 (在来)、木造 (2×4)、木造 (その他)、S造、RC造、SRC造、その他 ()					
所有者の希望	売却 (希望額 万円)、賃貸 (希望額 万円/月)		売却・賃貸どちらでも構わない			
	その他条件					
都市計画	地域地区		防火地区	防火、準防火		
	指定容積率	%	指定建ぺい率	%		
	他の指定地区等					
接道条件	方位		幅員	m		
インフラ	水道		ガス			
	電気		下水道			
状況 (所見)	(建物概況、周辺環境、老朽度等について)					

3. 地域ニーズの分析

地域のニーズ把握に関するオプション業務

地域コミュニティを対照としたグループヒアリングやワークショップによるニーズ調査・検討を行うこともできます。

(1) 地域コミュニティの特性から見た活用ニーズの整理

地域やコミュニティの特性や資源と物件特性とを踏まえ、当該地域のニーズを整理・分析し、導入すべきサービス又は機能等として適当と思われるものを抽出します。

◇必要サービス又は機能等のリストアップ

利用目的や用途等	必要サービス等の例
住宅	住宅、シェアハウス、二世帯住宅、ペア住宅等
物品販売	生鮮食料品販売、雑貨販売、地域産品販売、パン店、菓子店、本 等
飲食	カフェ、猫カフェ、ドッグカフェ、ブックカフェ、その他飲食店
宿泊	旅館、ゲストハウス、簡易宿泊所 等
レジャー	マリンスポーツ、カラオケ、その他
事業所、製造	SOHO、工房、創作活動 等
日常生活関連サービス	理容、美容、ネイル、エステ、整体、整骨、ハウスクリーニング 等
医療・福祉・健康	医院、高齢者福祉、児童福祉、給食サービス、温浴施設、フィットネス 等
運輸	物流、移送サービス 等
教育、生涯学習、子育て	託児所、学習塾、カルチャー教室 等
農林水産	農業、漁業 等
公的サービス、その他	民生委員、消防団、地域活動 等
地域活動、集い	コミュニティスペース、集会機能 等

◇導入サービス又は機能等の抽出

* (2) の実態を踏まえ、当該物件に適当と思われる導入サービスや機能等を抽出 (必要に応じて1~3程度) します。

◇抽出したサービス又は機能のニーズ分析

* 抽出したサービスや機能の対象者を想定し、統計等を活用してニーズ分析を行い、最も適当なものを導入サービスとして設定します。

※全てを対象とすると膨大な作業となりコストもかかるため、ニーズ分析は一部を対象に簡略化して行います。

(2) 導入サービス等の実態把握

◇抽出したサービス等の市場の実態及び動向を既存資料等により整理・把握します。

◇同様の特性をもった地域での導入事例がある場合は、その概要等を把握します。

4. 活用方策の検討

(1) 抽出した導入サービス等を前提とした空き家活用プランの検討

導入サービス又は機能にあわせて空き家活用のコンセプトおよび利用計画をとりまとめます。

活用のためにリフォーム等が必要な場合は、その基本計画及びイメージ図を作成します。さらに、リフォーム等にかかる概算費用を試算します。

◇コンセプトと対象物件の利用計画

- * 空き家活用のコンセプト設定
- * 空き家活用に関する利用計画のとりまとめ
- ◇ [必要に応じて] リフォーム等の基本計画及び空間利用イメージ図の作成
 - * 3D CADによる立体モデルを作成します。
 - * 建築のみならず、家具や雑貨等を含めた3D空間を作成するため、利用のイメージを視覚的に分かりやすく表現することができます。
 - * 移住希望者、空き家活用希望者に対するプレゼンテーションツールとして使用することができます。



◇ [必要に応じて] リフォーム等にかかる概算費用の試算

* 上記基本計画を踏まえ、リフォーム等にかかる概算費用、家具等の導入にかかる費用等を試算します。

(2) ビジネスプランの検討

空き家利用計画及びリフォーム等基本計画/概算費用を踏まえ、ビジネスプランを作成します。

◇ビジネスプランの検討

* サービス提供もしくは物件販売等に関する計画、仕入れ等の計画、資金計画などビジネスプランとしてとりまとめます。

◇ビジネス収支の試算

* サービス提供もしくは物品販売に係る売上の予測と試算を行います。

* 初期投資の返済計画、ランニングコスト、固定費等の試算を行います。

* 以上の収支を試算します。

5. まとめ

以上を対象物件の活用計画としてとりまとめます。

* 利用計画は、利用者の誘致に係るプレゼンテーション資料案としてとりまとめます。

* インターネットに掲載する場合は、上記資料の一部を抜粋したものとします。[資料を一括して掲載することはできません]

実行段階のオプション業務

- ◇誘致活動支援
- ◇リフォーム実施設計
- ◇リフォーム等の施工監理 等