事　業　名　称	「いこま空き家流通促進プラットホーム」のコンサルティング力向上と機能拡大
事業主体名	奈良県生駒市
連　携　先	いこま空き家流通促進プラットホーム（以下、「プラットホーム」という） 学識経験者
対象地域	奈良県生駒市
事業の特徴	①参画事業者のスキルアップ ②業種間連携の強化 ③プラットホームの認知度・信頼度・自立度の向上 ④ブランド化を意識した進化版プラットホームのパンフレット等の作成・周知 ⑤空き家希望者の受け皿を兼ねる仕組みへ進化
成　　果	①先進事例視察開催 ②設立後１年半で見えてきた課題の共有と解決策の検討 ③所有者への広報活動、グループウェアの試行（情報共有・効率化） ④各種パンフレットの作成 ⑤空き家利活用希望者支援の仕組みの検討・試行
成果の公表先	空き家所有者向けパンフレット：公共施設・郵便局等に配架、空き家所有者へ送付予定 空き家利活用者向けパンフレット：市ＰＲサイトで公開予定

１．事業の背景と目的

【事業の背景】

高度経済成長期に人口が急増した本市は、オールドタウン化するニュータウンを多数抱えるほか、急な斜面地にある住宅地や、連続するミニ開発で道路の入り組んだ住宅地も多く、流通困難な空き家、空き家予備軍が少なくない。本市では不動産流通関連の専門家が集まって空き家の流通を促すため、平成 30 年 5 月に「いこま空き家流通促進プラットホーム」を設立した※。設立後 1 年間で計 36 件の物件情報を提供し、9 件の空き家を解消した。なお、プラットホームは、市からの財政的支援を一切受けることなく運営されている。※2020 年 2 月末現在、57 物件情報提供、うち 18 件成約

【事業の目的】

一定の成果が得られた一方で、取り組みを通して市とプラットホームが抱える課題が明らかとなった。市が抱える課題は、①空き家所有者から空き家情報の外部提供への同意を安定して取得することが難しい、②プラットホーム取扱物件の進捗確認、会議資料の作成等の事務局支援業務の負担が増えつつある、③空き家希望者から市へ問い合わせがあった場合に、プラットホームへつなぐ方法がない、の３点が挙げられた。また、プラットホームが抱える課題は、①業種間連携の不足や事業者スキルのばらつきがある、②空き家希望者の真のニーズを理解し、それに見合った物件を提供するスキルやスキームがない（空き家希望者を見つけられるかは対応事業者次第）、の２点が挙げられた。

以上の取り組みの背景と課題を受けて、①プラットホームのコンサルティング力をさらに高め、かつ、空き家希望者の受け皿的機能も備えることにより、自立性・持続性を向上させること、②所有者がより相談しやすく、事業者がより動きやすくなるよう、市の広報的支援を強化すること、の２点を本事業の目的とする。

２．事業の内容

（１）事業の概要と手順

交付決定（８月５日）から事業終了までの間、以下の手順と内容で進めた。

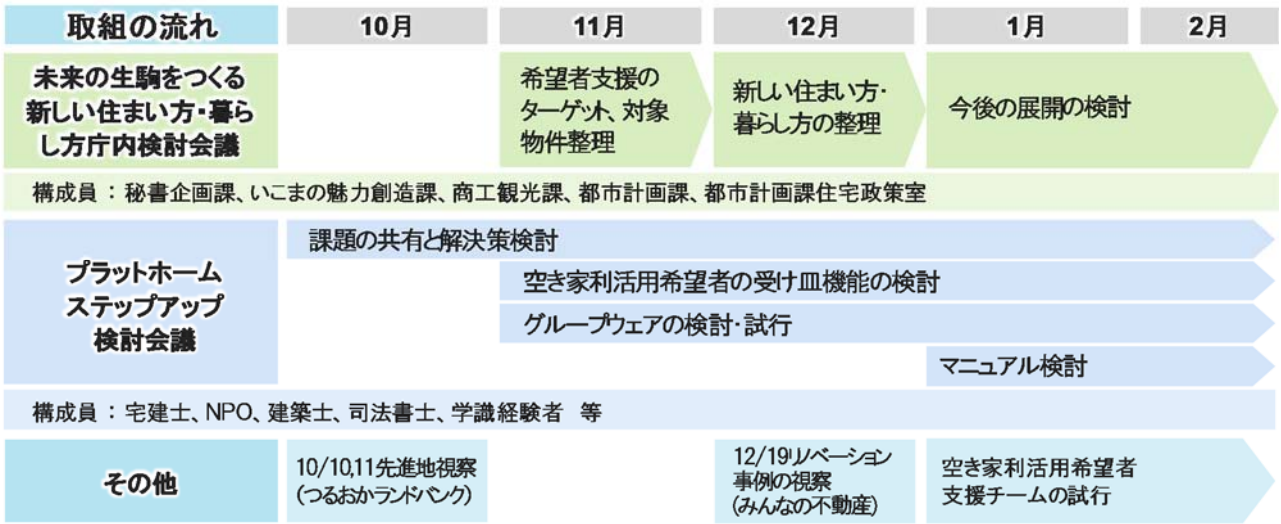
表1　事業の手順

大項目	細項目	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月
プラットホームのコンサルティング力の向上	①参画事業者のスキルアップ			リノベーション事例の視察				
	②業種間連携の強化							
	③プラットホームの認知度・信頼度・自立度の向上							
プラットホームの高度化	④空き家希望者の受け皿を兼ねる仕組みへ進化							
取組のとりまとめ	⑤ブランド化を意識した、進化版プラットホームのパンフレット等の作成・周知							

【参考：検討会議の流れ】

本事業では、プラットホームのコンサルティング力向上に向けた検討会議として、「いこま空き家流通促進プラットホームステップアップ検討会議（以下、「プラットホームステップアップ検討会議」という）」を開催するとともに、空き家利活用希望者支援のコンセプトについて議論する庁内検討会議「未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方庁内検討会議」を開催し、以下に示す流れで取り組んだ。

図1　検討会議の流れ



（２）事業の取組詳細

①参画事業者のスキルアップ

空き家利活用希望者に対する支援につながる登録事業者のスキルアップの研修として、リノベーションを中心とした空き家利活用事業を行う「みんなの不動産」の事例の視察を行った。

（ｉ）視察の概要

表２ 視察の概要

項 目	内 容
開催日	2019 年 12 月 19 日
視察先	大阪市中央区
講師	末村　巧氏（合資会社マットシティ代表社員）
参加者数	25 人 内訳：宅建士９人、建築士２人、NPO１人、建築協同組合２人、学識経験者１人、コンサルタント４人、市６人
視察内容	・講演「みんなの不動産」の取り組み紹介 ・事例視察（井池繊維会館、OSKビル、船場グランドビル） ・質疑応答、意見交換

写真１ 井池繊維会館外観

写真２ 井池繊維会館内観

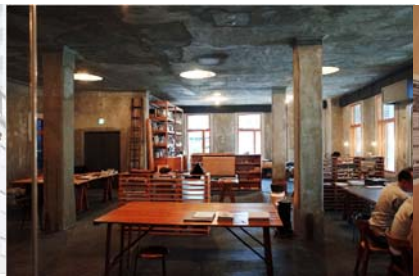


写真３ 井池繊維会館(UDON KYUTARO)

写真４ OSK ビル（大阪カレー会館〈シェアキッチン〉）

写真５ OSK ビル共用部（その 1）

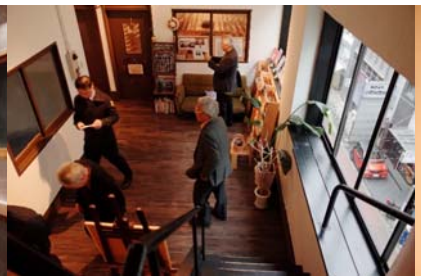


写真６ OSK ビル共用部（その2）

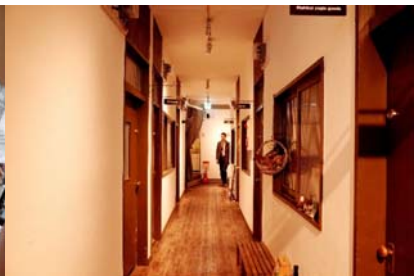


写真７ 船場グランドビル 1F（el nico〈ゴルフショップ〉）

写真８ 船場グランドビル 5F（アトリエ SOTTO〈アパレル企画、洋裁教室〉）

写真９ 講演、意見交換の様子

（ⅱ）視察の結果

末村氏の講演内容、意見交換で得られたビルオーナーの考え方を下記に示す。

(a) 講演の概要

＜暮らしの場を供給する不動産事業者の役割＞

・大量供給の均質化した住宅、ケミカルな新建材が使用される家、誰がつくっても同じ家、だれが住んでも同じ暮らし。それらのライフスタイルカウンターカルチャーとして、2003 年よりリノベーション事業を展開し始めた。
・「住む×働く×遊ぶ＝暮らす」という考え方をもとに、暮らしの場を供給できる不動産屋でありたいと考えている。
・まちは不動産の集まりである。不動産を触るということはまちづくりの一翼を担っていると考えて取り組んでいる。
・場所を使うことでエリアに影響を及ぼしていきたいと考えている。

＜リノベーションにおける考え方＞

・リノベーションを企画する上で、『誰がどう使うか』を考えることが重要と考えている。
・ユーザー・コンテンツを育てる視点を重要と考えている。「大阪カレー会館」や「呑むラボラトリー」など、各テナントにはそれぞれのリノベーション物件で面白いコンテンツを育ててもらい、そこからまちへ巣立ってもらうことを目指している。
・井池繊維会館では、かつて繊維業で栄えていた時代の生活の場であった当時の建物・まちのアイデンティティを残すため、過去にサイディングをとりつけるため削りとられた装飾部分が分かるように現在の汎用的なタイルで補修する、既存天井裏に隠れていた折り上げ天井をそのまま見せるなど、まちの履歴を残す工夫を行った。
・井池繊維会館では、２F と３F を通常の賃貸ではなく、イベントスペースとして活用した。コンセプトに共感した人たちに使ってもらい、イベント等を通してさらに興味深い方々と出会えることができた。
・リノベーション物件への入居者については通常のテナントに入居するような方は求めていない。リノベーションに興味をもつ方々が一定数いることは分かっているため、未完成の状態でみてもらうようにしている。また、井池繊維会館に入居してくれる方は、お客ではなく、運営側の感覚で入居している。

(b) ビルオーナーの考え方

・入居者募集については、今までにこのエリアに来なかった人を呼ぶため、自分たちだけではなく、入居者や周辺の知合いの人脈からも募った。
・目先の利益でとにかく入居させるのではなく、後々のことを考えて入居させることを重視している。
・問い合わせがあった内、７割の方は断っている。また、経験上良くないと考えている業種や既存の入居者が嫌がるような希望者は断っている。
・まちづくりのことはテナントには伝えていない。オーナーとしてテナントの商売を応援するなかで、テナント同士の関係が生まれて互いに紹介し合うなどの波及効果が生まれている。

②業種間連携の強化

プラットホーム登録事業者に対するアンケート調査とステップアップ検討会議を通して、現状のプラットホームにおける課題を共有し、解決策を検討した。

（ｉ）アンケート調査

（a）調査の概要

プラットホーム登録事業者に対し、プラットホームの現状の問題点や課題について、アンケート調査を行った。調査の概要は下表に示す通りである。

表３　調査の概要

項　目	内　容	
調査対象	宅建士、建築士、司法書士、NPO	
調査期間	2019 年 10 月 10 日～2019 年 10 月 17 日	
調査内容	事業者間の連携について	・現状の方法での事業者間（同業者間、異業種間）の連携に関する不都合な点や課題
	物件情報の共有について	・プラットホームで取り扱っている物件の共有方法に関する不都合な点や課題
	空き家所有者の現場対応の進め方について	・チーム編成後の空き家所有者の相談対応における進め方に関する不都合な点や課題
	市のプラットホームへの関わり方について	・生駒市役所のプラットホームへの関わり方に関する意見や要望
	空き家対策に関する自主的な研修の状況について	・空き家対策に関して各団体で自主的に行っている取り組みの内容
	とりまとめ役としての事業参加について	・毎月の会議に参加することへの負担と対価へのつながり方に関する意見や要望 ・とりまとめ役として参加するなかでの不都合な点や課題、要望

（b）調査の結果

アンケートにより共有された主な課題は下記の３点が挙げられた。

＜アンケートにより共有された主な課題＞

●支援状況を共有するためのツールが必要

●参画していない事業者との連携の是非

●効率的な事務局運営及び財源確保

（ⅱ）プラットホームステップアップ検討会議の開催と事業者間連携についての検討

前項アンケートにより共有された課題解決の方法、並びに空き家利活用希望者の受け皿機能の検討について議論を行うプラットホームステップアップ検討会議を以下に示す内容で３回開催した。

表4　プラットホームステップアップ検討会議の開催概要

出席者		宅建士、NPO、建築士、司法書士、学識経験者　等
回数	開催日	議　題
第1回	2019 年 10 月 24 日 13:00～15:00	1. これまでのプラットホームによる支援の成果 2. 今後のさらなる支援体制の充実に向けた課題 3. 課題を踏まえたプラットホームの理想像（案） 4. 今年度、来年度の取り組みの流れ
第2回	2019 年 11 月 28 日 13:00～15:00	1. 前回の振り返り 2. 短期的に解決すべき課題について 3. 中長期的に解決すべき課題について 4. 次回会議の内容について
第3回	2020 年 1 月 23 日 13:00～15:00	1. 前回の振り返り 2. 短期的に解決すべき課題 ①専門家団体、専門事業者の登録、選定について ②登録外事業者について ③運営マニュアル改定版（素案）について（資料1） 3. 中長期的に解決すべき課題について ①事務負担を考慮した効率的支援について ②プラットホームの高度化について

写真 10 ステップアップ検討会議開催風景

プラットホームステップアップ検討会議の会議開催内容のうち、前項の主な課題に対して検討を行った結果、下記に示す方法により課題を解決することとなった。

表5　主な課題と課題解決の内容

主な課題	課題解決の方法
支援状況を共有するためのツールが必要	参画事業者間での支援状況の効率的な共有、並びに生駒市及び参画事業者の事務負担の軽減に向けて、グループウェアの試行を行った。（内容については後述）
参画していない事業者との連携の是非	連携しても構わないという共通認識を参画事業者間で確認した。（原則として事業者の活動を縛らない）
効率的な事務局運営及び財源確保	法人化を含めた自立運営の方法について議論を開始した。

③プラットホームの認知度・信頼度・自立度の向上

＜認知度・信頼度の向上＞

（ｉ）空き家セミナーの開催

2020 年 1 月 25 日に空き家セミナーを開催し、プラットホーム参画事業者の宅建士３名による成約実績の紹介のほか、同じく参画事業者である NPO 空き家コンシェルジュが空き家の管理等の事例について紹介した。

表６　空き家セミナーの開催概要

項　目	内　容
開催日	2020 年 1 月 25 日
来場者数	空き家セミナー　：　19 人 個別相談会　：　7組
開催内容	①空き家セミナー ・「いこま空き家流通促進プラットホーム」について ・空き家の管理・活用等について ②空き家に関する個別相談会

写真 11　空き家セミナーの様子

（ⅱ）空き家所有者向けパンフレットの掲示、配架

プラットホームの取り組みの認知度向上のため、市内の郵便局（計 11 局）において、空き家所有者向けパンフレットの掲示、配架を行った。

写真 12　郵便局内での掲示（掲示板）

（ⅲ）空き家所有者向けパンフレットの作成（改訂）

プラットホームの認知度及び信頼度の向上に向けて、空き家所有者向けパンフレットを作成（改訂）した。改訂内容は、プラットホームの利用条件、支援事例の紹介等。（図３～６参照）

＜自立度の向上＞

（ⅳ）グループウェアの試行

「プラットホーム取扱物件の進捗確認、会議資料の作成等の事務局支援業務の負担が増えつつある」という課題、「支援状況を共有するためのツールが必要」という意見に対する解決策について検討し、情報共有ツールとしてのグループウェアの試行を行った。

課題①:参画事業者による取扱物件の進捗確認

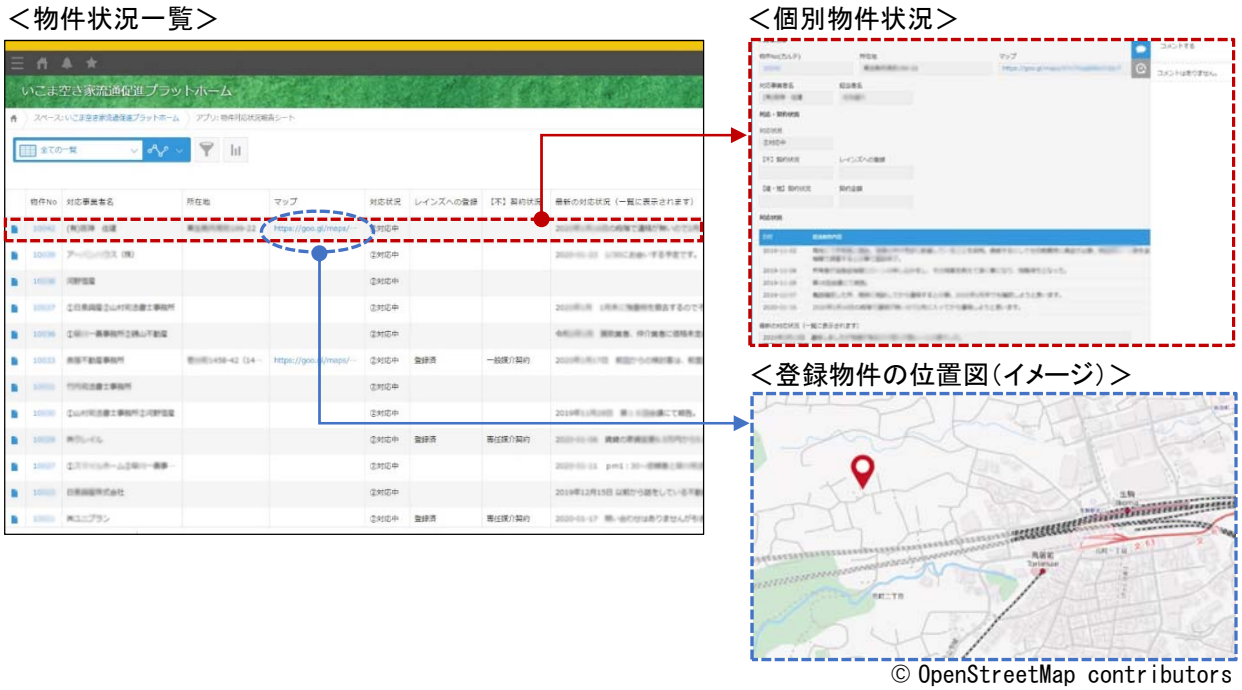
プラットホームでは、取扱物件の進捗状況を把握できるのは、生駒市、参画団体のとりまとめ役の事業者（以下、「とりまとめ役」という）、取扱物件の支援を担当する事業者（以下、「担当事業者」という）に限られるため、上記以外の参画事業者は進捗状況を確認できない状況にあり、課題解決のための事業者間の連携やプラットホームの状況共有が十分にできないことが問題として挙げられた。そのため、一定程度参画事業者が支援状況を把握できるようにする仕組みを構築することが課題解決の方法として挙げられた。

課題②:事務局支援業務の効率化（事務負担の軽減）

プラットホームでは、登録物件情報や流通促進支援の状況を物件ごとにエクセルデータで整理し、進捗報告時には市からとりまとめ役、とりまとめ役から担当事業者へメールによる連絡を行っていることから、毎月の支援状況の報告時には事務局やとりまとめ役の事務負担が大きくなってきていることが問題として挙げられた。そのため、グループウェアに直接担当事業者が直接アクセスし、掲載されている登録物件の進捗状況を更新できる仕組みを構築することが課題解決の方法として挙げられた。

以上の課題解決に向けて、登録物件情報の内容と支援状況をインターネット上で確認できるグループウェアを試験的に導入した。

図2　グループウェア画面（物件状況一覧、個別物件状況）



④ブランド化を意識した、進化版プラットホームのパンフレット等の作成・周知

庁内検討会議（p. 12⑤（ｉ）にて説明）、ステップアップ検討会議での議論をもとに、プラットホーム関係者向け・空き家利活用希望者向け・空き家所有者向けのパンフレットをそれぞれ作成した。

（ｉ）空き家所有者向けパンフレットの作成

これまで使用していたパンフレットの内容に実績紹介を取り入れた改訂版のパンフレットを作成した。パンフレットは公共施設・郵便局等に配架、空き家所有者へ送付する予定である。

図3　空き家所有者向けパンフレット（表面）

図4　空き家所有者向けパンフレット（裏面）

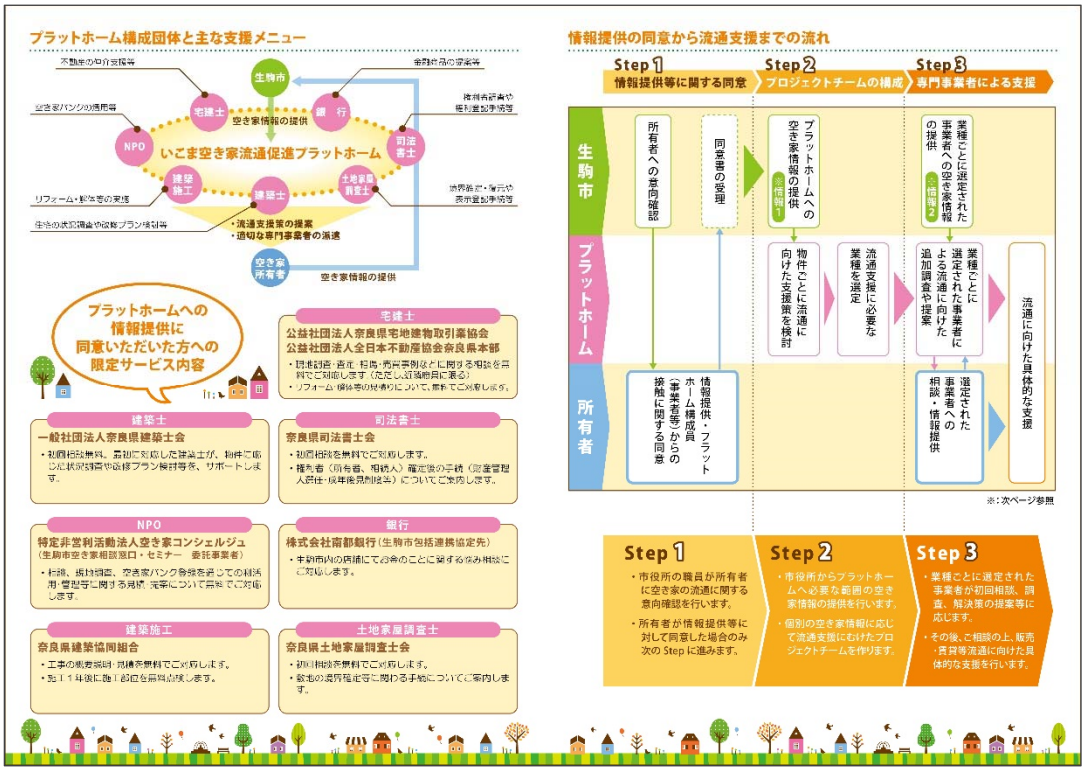


図5　空き家所有者向けパンフレット（差込分）
（A4 版表面）

プラットホームの支援による成約事例のご紹介

平成30年5月の設立以来、「いこま空き家流通促進プラットホーム」では、様々な不安を抱える空き家所有者に専門家が寄り添い、一つひとつの物件に対してオーダーメイドで対応してきました。その事例の一部をご紹介いたします。

① 愛着のある建物を手放すきっかけに

物件概要　地域：ニュータウン　築年数：40年　空き家期間：18年　応期間：11ヶ月

家はいつか売れると信じていた

Ａさん（当時39歳）ご夫婦は、造成されたばかりのあすか野に引っ越してきました。緑豊かな自然環境や徒歩圏内に商業施設がある暮らしやすさに魅かれた Ａさん。急額だった注文住宅を建てました。「夫婦で間取りを設計するほどこだわりました。妻の母がお茶の先生だったので、お茶室も設けてお気に入りだったんです。」とＡさん。

その後 60 歳で、老後の車のない生活も考え、駅が近い家を別に購入。あすか野の自宅は、空き家となりました。「なんとなく手放したくなかったんです。いつか売れるとだろうと先送りしていました。」

安心できる不動産と建築のプロが寄り添い、売却を決断

空き家になり15年が過ぎた頃、市の空き家に関するアンケート調査に協力しました。その後、市で面談をする運びとなり、プラットホームを利用することとなりました。「空き家をどうにかしなければと思っていたのですが、知らない不動産屋さんに連絡するのが不安だったんです。市が関わっていて、信頼できるのが決め手でした。」。

プラットホームに参画する宅建士と建築士があすか野の空き家を訪問し、建物や敷地の状態を確認し、Ａさんの意向を汲みながら活用方法を検討。約10か月間、話し合った結果、Ａさんは売却を決めました。

「賃貸も考えましたが、建物に問題が見つかり、多額の改修費が必要と教えてもらいました。愛着のある家を手放すために気持ちの整理も必要でしたが、事業者の方が時間をかけて丁寧に対応してくれたので感謝しています。」。空き家だった家はすでに解体され、現在は新たな家族がその場所に住まわれています。

愛着のある家だったけど納得して手放せました

専門事業者の声

宅建士

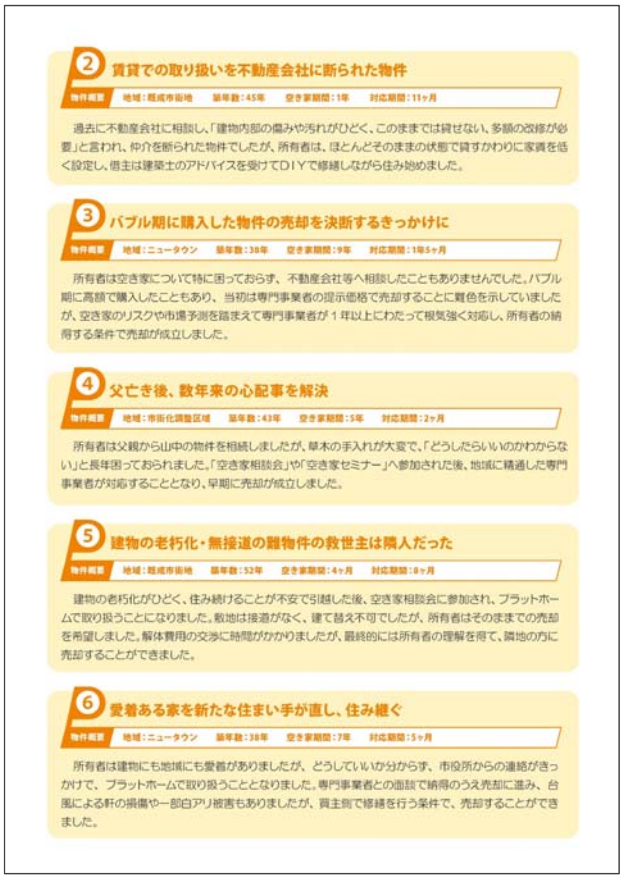
思い出のある自宅を手放すのは時間がかかるもの。売却価格だけでなくオーナーさんの気持ちに寄り添いながら土地・建物の活用方法を提案しました。

建築士

技術面のサポートとして、建物と敷地の状態をもとに、概ねの改修費用を算定し、改修計画を提案しました。

※ウラ面にも事例を記載しているのでごらんください

図6　空き家所有者向けパンフレット（差込分）
（A4 版裏面）



② 賃貸での取り扱いを不動産会社に断られた物件

物件概要　地域：既成市街地　築年数：45年　空き家期間：1年　対応期間：11ヶ月

過去に不動産会社に相談し、「建物内部の傷みや汚れがひどく、このままでは貸せない、多額の改修が必要」と言われ、仲介を断られた物件でしたが、所有者は、ほとんどそのままの状態で貸すかわりに家賃を低く設定し、借主は建築士のアドバイスを受けてＤＩＹで修繕しながら住み始めました。

③ バブル期に購入した物件の売却を決断するきっかけに

物件概要　地域：ニュータウン　築年数：38年　空き家期間：9年　対応期間：1年5ヶ月

所有者は空き家について特に困っておらず、不動産会社等へ相談したこともありませんでした。バブル期に高額で購入したこともあり、当初は専門事業者の提示価格で売却することに難色を示していましたが、空き家のリスクや市場予測を踏まえて専門事業者が１年以上にわたって根気強く対応し、所有者の納得する条件で売却が成立しました。

④ 父亡き後、数年来の心配事を解決

物件概要　地域：市街化調整区域　築年数：43年　空き家期間：5年　対応期間：2ヶ月

所有者は父親から山中の物件を相続しましたが、草木の手入れが大変で、「どうしたらいいのかわからない」と長年困っておられました。「空き家相談会」や「空き家セミナー」へ参加された後、地域に精通した専門事業者が対応することとなり、早期に売却が成立しました。

⑤ 建物の老朽化・無接道の難物件の救世主は隣人だった

物件概要　地域：既成市街地　築年数：52年　空き家期間：4ヶ月　対応期間：8ヶ月

建物の老朽化がひどく、住み続けることが不安で引越した後、空き家相談会に参加され、プラットホームで取り扱うことになりました。敷地は接道がなく、建て替え不可でしたが、所有者はそのままでの売却を希望しました。解体費用の交渉に時間がかかりましたが、最終的には所有者の理解を得て、隣地の方に売却することができました。

⑥ 愛着ある家を新たな住まい手が直し、住み継ぐ

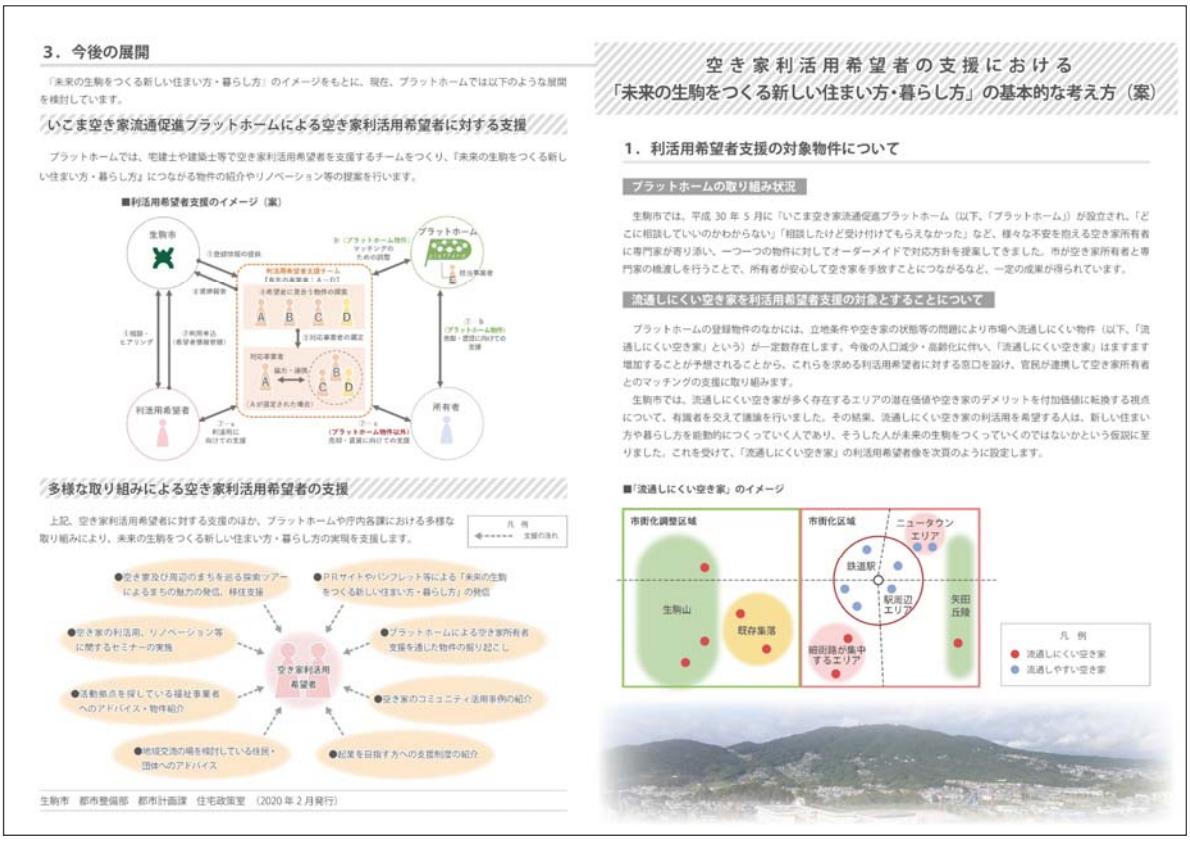
物件概要　地域：ニュータウン　築年数：38年　空き家期間：7年　対応期間：5ヶ月

所有者は建物にも地域にも愛着がありましたが、どうしていいか分からず、市役所からの連絡がきっかけで、プラットホームで取り扱うこととなりました。専門事業者との面談で納得のうえ売却に進み、台風による軒の損傷や一部白アリ被害もありましたが、買主側で修繕を行う条件で、売却することができました。

（ⅱ）庁内及びプラットホーム参画事業者向けパンフレットの作成

空き家利活用希望者の支援における基本的な考え方を分かりやすく整理し、共有した。

図7　庁内及びプラットホーム参画事業者向けパンフレット（表面）



3．今後の展開

「未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方」のイメージをもとに、現在、プラットホームでは以下のような展開を検討しています。

いこま空き家流通促進プラットホームによる空き家利活用希望者に対する支援

プラットホームでは、宅建士や建築士等で空き家利活用希望者を支援するチームをつくり、「未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方」につながる物件の紹介やリノベーション等の提案を行います。

■利活用希望者支援のイメージ（案）

多様な取り組みによる空き家利活用希望者の支援

上記、空き家利活用希望者に対する支援のほか、プラットホームや庁内各課における多様な取り組みにより、未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方の実現を支援します。

凡例　◀------ 支援の流れ

●空き家及び周辺のまちを巡る探索ツアーによるまちの魅力の発信、移住支援
●PRサイトやパンフレット等による「未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方」の発信
●空き家の利活用、リノベーション等に関するセミナーの実施
●プラットホームによる空き家所有者支援を通した物件の掘り起こし
●活動拠点を探している福祉事業者へのアドバイス・物件紹介
●空き家のコミュニティ活用事例の紹介
●地域交流の場を検討している住民・団体へのアドバイス
●起業を目指す方への支援制度の紹介
空き家利活用希望者

生駒市　都市整備部　都市計画課　住宅政策室　（2020 年 2 月発行）

空き家利活用希望者の支援における「未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方」の基本的な考え方（案）

1．利活用希望者支援の対象物件について

プラットホームの取り組み状況

生駒市では、平成 30 年 5 月に「いこま空き家流通促進プラットホーム（以下、「プラットホーム」）」が設立され、「どこに相談していいのかわからない」「相談したけど受け付けてもらえなかった」など、様々な不安を抱える空き家所有者に専門家が寄り添い、一つ一つの物件に対してオーダーメイドで対応方針を提案してきました。市が空き家所有者と専門家の橋渡しを行うことで、所有者が安心して空き家を手放すことにつながるなど、一定の成果が得られています。

流通しにくい空き家を利活用希望者支援の対象とすることについて

プラットホームの登録物件のなかには、立地条件や空き家の状態等の問題により市場へ流通しにくい物件（以下、「流通しにくい空き家」という）が一定数存在します。今後の人口減少・高齢化に伴い、「流通しにくい空き家」はますます増加することが予想されることから、これらを求める利活用希望者に対する窓口を設け、官民が連携して空き家所有者とのマッチングの支援に取り組みます。

生駒市では、流通しにくい空き家が多く存在するエリアの潜在価値や空き家のデメリットを付加価値に転換する視点について、有識者を交えて議論を行いました。その結果、流通しにくい空き家の利活用を希望する人は、新しい住まい方や暮らし方を能動的につくっていく人であり、そうした人が未来の生駒をつくっていくのではないかという仮説に至りました。これを受けて、「流通しにくい空き家」の利活用希望者像を次頁のように設定します。

■「流通しにくい空き家」のイメージ

図8　庁内及びプラットホーム参画事業者向けパンフレット（裏面）

（iii）空き家利活用希望者向けパンフレットの作成

「未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方」のコンセプト、支援の流れを紹介するパンフレットを作成した。パンフレットは市ＰＲサイト「good cycle ikoma」で公開予定である。

図9　空き家利活用希望者向けパンフレット（表面）

図 10　空き家利活用希望者向けパンフレット（裏面）

⑤空き家利活用希望者の受け皿を兼ねる仕組みへ進化

流通しにくい空き家が多く存在するエリアの潜在価値や空き家のデメリットを付加価値に転換する視点について、庁内検討会議において議論し、空き家利活用希望者に対する支援の基本的な考え方をとりまとめた。

（ｉ）希望者支援のコンセプト作成

(a)検討の流れ

「未来の生駒の新しい住まい方・暮らし方 庁内検討会議」を３回開催し議論を行った。各会議の概要は下表に示す通りである。

表7　庁内検討会議の開催概要

出席者		秘書企画課、いこまの魅力創造課、商工観光課、都市計画課、都市計画課住宅政策室
回数	開催日	議　題
第1回	2019 年 11 月 8 日 9:30～11:30	1．空き家流通促進プラットホームのステップアップを含めた取組みの全体像 2．「生駒らしい住まい方・暮らし方」の検討目的 3．現在行っているリノベーション事例の発信について 4．「生駒らしい住まい方・暮らし方」の検討・整理方針 5．今後の進め方
第2回	2019 年 12 月 4 日 15:00～17:00	1．「未来の生駒をつくる新しい暮らし方」の考え方 2．エリアごとの新しい暮らし方の考え方について 3．エリアごとで提案する「未来の生駒の新しい住まい方・暮らし方」について 4．今後の進め方
第3回	2020 年 1 月 15 日 9:30～11:30	1．これまでの会議の経過 2．空き家利活用希望者の支援における「未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方」の基本的な考え方についての報告 3．空き家利活用希望者の支援に関する関連施策との連携についての意見交換 ①シティプロモーションに関する施策 ②商工関連施策 ③その他の施策

(b)『空き家利活用希望者の支援における「未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方」の基本的な考え方』の内容について

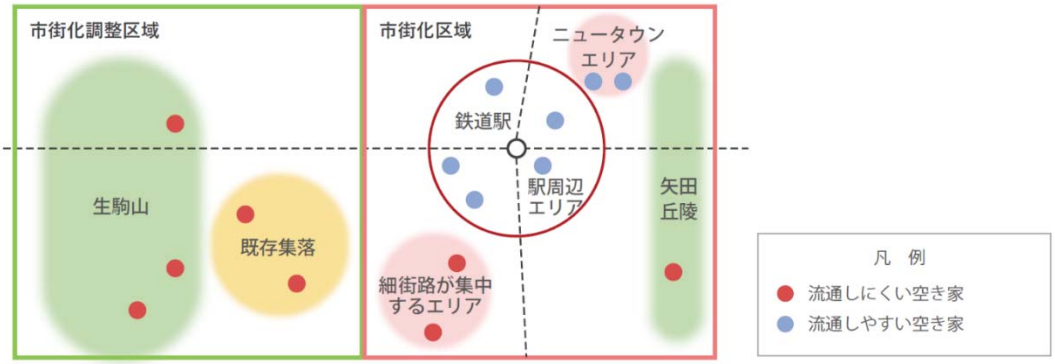
庁内検討会議で議論しとりまとめた基本的な考え方を以下に示す。

(ア)利活用希望者支援における対象物件と利活用希望者像について

プラットホームの登録物件のなかには、立地条件や空き家の状態等の問題により市場へ流通しにくい物件（以下、「流通しにくい空き家」という）が多数存在する（図 11 参照）。今後の人口減少・高齢化に伴い、「流通しにくい空き家」はますます増加することが予想されることから、これらを求める利活用希望者に対する窓口を設け、官民が連携して空き家所有者とのマッチングの支援に取り組む。

生駒市では、流通しにくい空き家が多く存在するエリアの潜在価値や空き家のデメリットを付加価値に転換する視点について、有識者を交えて議論を行った。その結果、流通しにくい空き家の利活用を希望する人は、新しい住まい方や暮らし方を能動的につくっていく人であり、そうした人が未来の生駒をつくっていくのではないかという仮説に至った。これを受けて、「流通しにくい空き家」の利活用希望者像を「未来の生駒の新しい住まい方・暮らし方をつくる人」とした。

図 11 「流通しにくい空き家」のイメージ



(イ)『未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方』のイメージについて

生駒市では、DIY、リノベーション等を通して自分らしい住まい方・暮らし方を実現する人たちが増えてきている。高低差のある坂や狭い路地裏など、一見住みにくいと思われがちな環境は、視点を変えると、市場価値では測れない豊かさ、希少性を備えた魅力的な環境と言える。自分を受け止めてくれる環境のあるまちで、自分らしい住まい方・暮らし方をつくることを『未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方』と呼ぶこととする。

図 12 『未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方』のイメージ概要

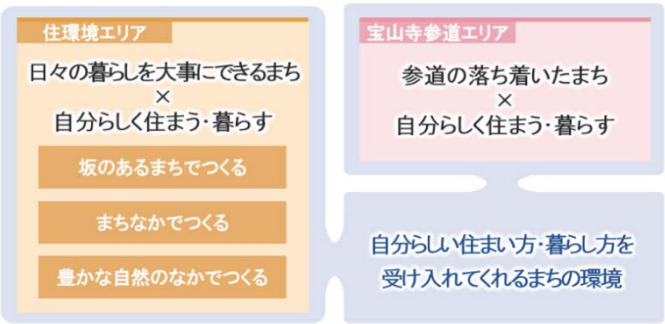


図 13 『未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方』のイメージ（住環境エリア、宝山寺参道エリア）

住環境エリア

日々の暮らしを大事にできるまち　×　自分らしく住まう・暮らす

生駒市には、生駒山系をはじめとする山並みや河川の谷筋がつくる独特の地形、既存集落や開発時期の異なる住宅地などによりつくられる多様な環境が市内に分布しています。家族がどうありたいか、自分の住まいをどうしたいかを考えた時、自分らしい住まい方・暮らし方が実現できる多様な環境が生駒にはあります。

坂のあるまちでつくる

生駒山や矢田丘陵などの地形がつくる坂は、庭やベランダから望む眺望を住まいに取り込み、坂から見通せる眺望やまちの風景を暮らしに取り込むことができます。

まちなかでつくる

まちの路地裏では、静けさや川のせせらぎが感じられる環境を活かした住まい方、人が集える暮らし方を実現することができます。

豊かな自然のなかでつくる

まちなかから離れたエリアでは、古い民家を活かした住まい方、田園環境や生業から生まれる景観、集落が引き継いできた伝統に触れる暮らし方を実現することができます。

宝山寺参道エリア

参道の落ち着いたまち　×　自分らしく住まう・暮らす

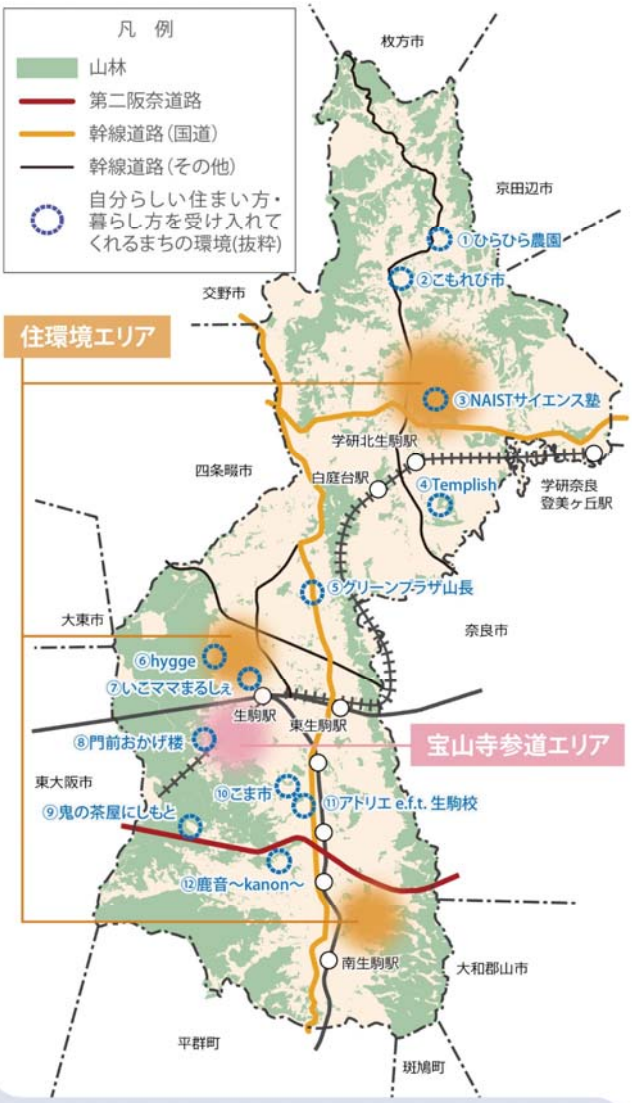
宝山寺参道には、宝山寺への参拝客や麓のまちから遠くの山々まで見渡せる眺望、古き良き風情を感じさせる店舗を楽しむ方が来訪されます。参道エリアでは、落ち着いた雰囲気を感じられる環境のなかで、住みながら自分の好きな仕事や活動を実現する暮らし方が実現できます。

図 14 『未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方』のイメージ（自分らしい住まい方・暮らし方を受け入れてくれるまちの環境）

自分らしい住まい方・暮らし方を受け入れてくれるまちの環境

生駒には『暮らしをつくる活動やチャレンジを応援する場』、『活動に仲間として加わる場』、『活動への参加を通じて自身の目標へ一歩踏み出す機会が得られるサイクルを生み出せる場』がたくさんあります※。人と人、人とまちが出会える環境や互いに応援しあえる関係性は、自分らしい住まい方・暮らし方を受け入れてくれるとともに、後押ししてくれます。

※詳細はホームページ（①good cycle ikoma、②LIFE STYLE BOOK まんてんいこま）に掲載しています。
①https://goodcycleikoma.jp/
②https://www.city.ikoma.lg.jp/html/lifestylebook/



（ウ）今後の展開について

前頁までの考え方をもとに、以下に示す展開を検討している。

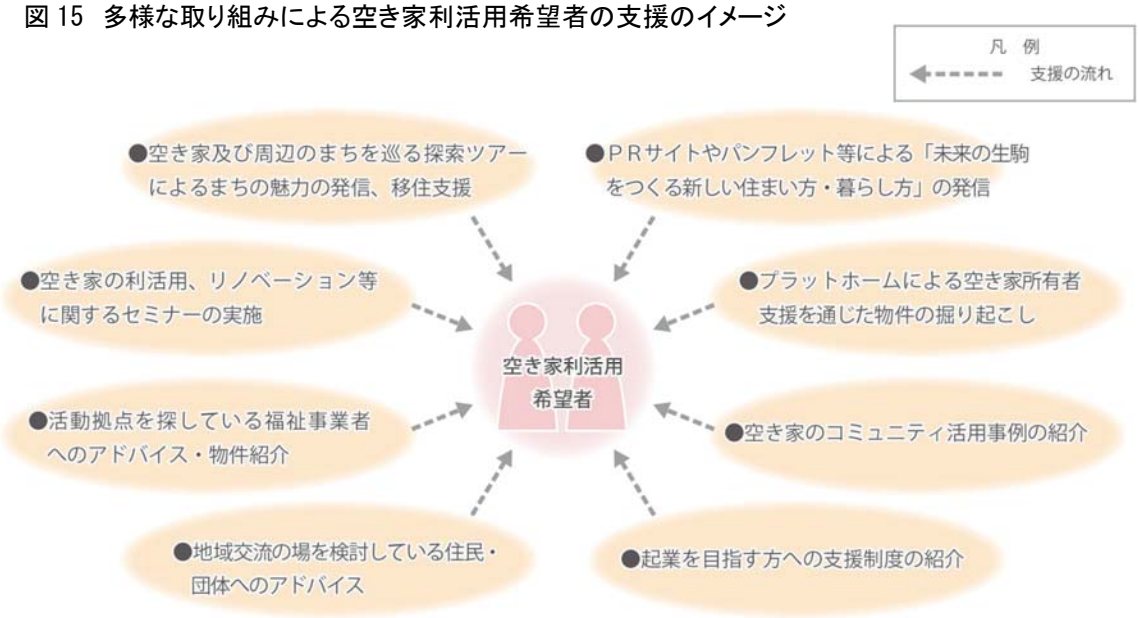
＜いこま空き家流通促進プラットホームによる空き家利活用希望者に対する支援＞

これまでの空き家所有者支援に加えて、宅建士や建築士等で空き家利活用希望者を支援するチームをつくり、『未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方』につながる物件の紹介やリノベーション等の提案を行う支援体制を検討している。

＜多様な取り組みによる空き家利活用希望者の支援＞

上記、空き家利活用希望者に対する支援のほか、プラットホームや庁内各課における多様な取り組みにより、未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方の実現を支援する。

図 15　多様な取り組みによる空き家利活用希望者の支援のイメージ



（ⅱ）空き家利活用希望者支援の仕組みの検討・試行

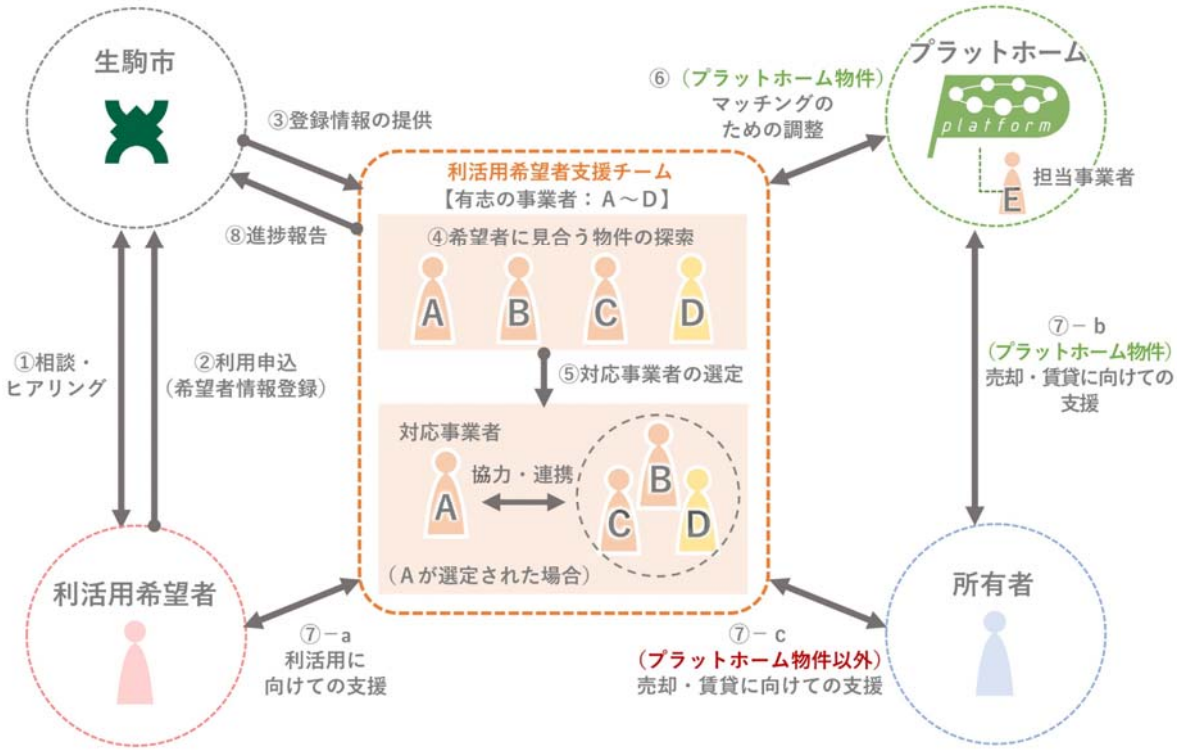
(a)プラットホームにおける支援体制づくり

これまでの空き家所有者支援に加えて、空き家利活用希望者に対する支援体制をプラットホームステップアップ検討会議、建築士・宅建士へのヒアリングを通して検討し、下記支援スキーム（案）としてとりまとめた。

表８　建築士及び宅建士へのヒアリング概要

	開催日時	参加事業者数	ヒアリング内容
建築士	2020 年1月7日 16:00～	４事業者／ ９事業者	・全体の支援体制と建築士の関わり方について ・プラットホーム物件が不足した場合の対応について ・利活用希望者へのファーストコンタクトについて　等
宅建士	2020 年1月 20 日 16:00～	５事業者／ 14 事業者	・全体の支援体制と宅建士の関わり方について ・支援体制における建築士の関わり方について ・利活用希望者へのヒアリング内容について ・空き家利活用希望者支援の試行について　等

図 16 プラットホームによる支援スキーム（案）



(b)支援の試行

プラットホーム参画事業者４社でチームを編成し、支援体制について試行を行った。試行の状況は下記の通りである。

表９　試行の状況

	開催日時	内　容
利活用希望者ヒアリング	2020 年 1月 25 日	**〔希望者の概要〕** ●市外在住・会社員・40 代・2 人世帯 ●農家付空き家を希望 **〔ヒアリング項目〕** ●基本事項（想定居住人数・家族構成、職業・勤務地等） ●住まい方・暮らし方のこだわり　●移住後の働き方 ●希望の物件取得方法　●希望居住エリア ●希望物件価格及び改修費用　●不動産事業者等への相談の有無・内容 図 31　暮らしのイメージ（希望者提供）
利活用希望者支援チーム会議	2020 年 1月 30 日 16:00～	・農地付空き家を希望につき、農業委員会事務局と情報共有のうえ、田園集落地に事務所を構える不動産事業者を中心に対応することとなった。 **〔会議の概要〕** ●利活用希望者のヒアリング結果について ●希望者に見合うプラットホーム物件の探索 ●農地の取得等の課題について ●今後の支援体制について　等

（３）成果

①先進事例視察開催

リノベーション事例の視察において得られたリノベーションの考え方（リノベーション物件における『誰がどう使うか』を考える視点、ユーザー・コンテンツを育てる視点、建物・まちのアイデンティティを残す視点等）、ビルオーナーの考え方（入居者の見分け方・選び方、テナントを応援するなかで生まれるテナント間の関係性等）により、参加事業者が空き家を利活用することの今後の可能性を知ることができた。また、これからの不動産業界のあり方を議論するきっかけとなった。

②設立後１年半で見えてきた課題の共有と解決策の検討

事業者アンケートの実施により課題の共有を図った。また、ステップアップ検討会議において、解決策として、グループウェアの試行、参画していない事業者との連携の受け入れ、法人化を含めた自立運営の方法検討、の３つの解決策が提示され、試行または議論を開始した。

③所有者への広報活動、グループウェアの試行（情報共有・効率化）

認知度・信頼度の向上の取り組みとして、所有者への広報活動（空き家セミナーの開催、郵便局へのパンフレット掲示、空き家所有者向けパンフレット（改訂）の作成）を行った。また、自立度の向上の取り組みとして、グループウェアの試行を行った。

④各種パンフレットの作成

庁内検討会議、ステップアップ検討会議での議論をもとに、プラットホーム関係者向け・空き家利活用希望者向け・空き家所有者向けのパンフレットをそれぞれ作成した。

⑤空き家利活用希望者支援の仕組みの検討・試行

希望者支援のコンセプト「空き家利活用希望者の支援における基本的な考え方」を作成したほか、参画事業者４社でチームを編成し、支援体制について検討、試行を行った。

３．評価と課題

①参画事業者のスキルアップ

リノベーションに取り組む不動産事業者及びオーナーの考え方を直接聞き、その実例を視察することにより、中古物件を活かすことの考え方、価値観を参画事業者が知ることができ、その後の利活用希望者支援についての議論の活発化につながった。

しかし、スキルアップにつながる研修を定期的にプラットホームの取り組みとしていくには、企画する労力を費やす余裕とそれに伴う財源が事業者側にない等の課題が挙げられることから、法人化も含めた事務局機能の強化等による解決策の検討が必要である。

②業種間連携の強化

プラットホームの課題等について事業者アンケートを実施したことにより、プラットホーム参画事業者の課題を共有することができたこと、業種間の連携も含めた課題解決の取り組みを進めることができたことは一定の成果が上がったと考えている。今後は、グループウェアによる対応状況の共有などの取り組みを通して、いかに業種間連携を強化していくかが課題になると考えられる。

③プラットホームの認知度・信頼度・自立度の向上

空き家セミナーでの参画事業者による対応事例の紹介、郵便局の協力による広報活動などを実施したことから、空き家所有者への広報によるプラットホームの認知度向上が今後期待される。また、グループウェアの試行により、登録物件のカルテや交渉の状況等を確認できる情報共有の仕組みの構築、事務作業効率化の仕組み構築の可能性が見いだせた。しかし、現状では試験的な導入はできていても、プラットホーム参画事業者によるグループウェアの運営費負担が課題となっている。

④ブランド化を意識した、進化版プラットホームのパンフレット等の作成・周知

プラットホーム関係者向けパンフレットの作成により、庁内では関係各課へ空き家利活用希望者支援の考え方の共有を図ることができた。また、プラットホームの認知度・信頼度を高めることを目的とした空き家所有者向けのパンフレットについては、これまでの実績紹介をとりいれ、支援内容をイメージできる改訂ができたことから、プラットホームの信頼度が向上することが今後期待される。空き家利活用希望者向けパンフレットについては、「未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方」のコンセプトと支援の流れをとりまとめることができ、今後は市 PR サイトへの掲載により利活用希望者支援の取り組みの活発化が期待される。今後の課題としては、作成したパンフレットの各方面による効果的な広報が挙げられる。

⑤空き家利活用希望者の受け皿を兼ねる仕組みへ進化

希望者支援のコンセプト作成のほか、参画事業者でチームを編成し、支援体制の試行をはじめることができたものの、現在行っている希望者支援の課題として、空き家の取得以外に農地の確保が必要であり、事業者だけでは解決しにくい問題が生じている。そのため、今後の空き家利活用希望者の支援においては、庁内連携・官民連携による多様な暮らしを実現するためのオーダーメイドな支援が必要になると考えられる。

４．今後の展開

①空き家利活用希望者支援の試行、多様な取り組みとの連携を重ねることによるプラットホームの受け皿機能の高度化

本事業では、空き家利活用希望者に対する支援の基本的な考え方や空き家利活用希望者の支援の試行を始めることができた。今後は、希望者支援の試行を重ねながら、関係各課の多様な取り組みと連携し、利活用希望者支援の体制と支援方法を充実させ、プラットホームの受け皿機能の高度化に取り組む。

②プラットホームの組織力強化による持続可能で効率的な組織運営

グループウェアの試行により、情報共有の仕組みの構築、事務作業効率化の仕組みの構築を試験的に導入し、一定の成果が得られた。今後は、グループウェアの持続的運用が可能となるよう、プラットホームにおける財源確保に向けた組織力の強化を参画団体、参画事業者と連携しながら検討する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期			
代表者		小紫雅史	
連絡先担当者名		荻巣友貴	
連絡先	住所	〒630-0288	奈良県生駒市東新町 8 番 38 号
	電話	0743-74-1111（内線 563）	
ホームページ		https://www.city.ikoma.lg.jp/0000013956.html	