

| 事業名称    | 「公的データ・信用力を活用した、攻めの空き家対策」<br>～全国展開可能な官民連携モデル～  |
|---------|--|
| 事業主体名   | 生駒市  |
| 連携先     | いこま空き家流通促進プラットフォーム(以下、「プラットフォーム」という)学識経験者  |
| 対象地域    | 奈良県生駒市   |
| 事業概要    | 【ア】 先進事例研究会及び先進地視察研修会の実施<br>【イ】 郵便局等の空き家情報をよりキャッチしやすい組織と連携し、新たに発生した空き家を把握する体制の整備<br>【ウ】 空き家利活用希望者への対応体制の強化<br>【エ】 流通に至らない物件に対する新たな対応策の検討・実施<br>【オ】 プラットホームの組織体制の強化   |
| 事業の特徴   | 【ア】 参画事業者のスキルアップ<br>【イ】 新たに発生する空き家情報を効果的に収集する仕組みづくり<br>【ウ】 空き家利活用希望者への支援の仕組みづくり<br>【エ】 空き家利活用促進のための空き家と利活用希望者とのマッチング<br>【オ】 持続可能な組織体制づくり                             |
| 成果      | 【ア】 泉北ニュータウンへの視察・事例研究<br>【イ】 郵便局と連携したプラットフォーム利用促進<br>【ウ】 利活用対応チームの再編と問い合わせ対応<br>【エ】 利活用希望者との空き家マッチングイベントの開催（利活用希望者用パンフレットの作成）<br>【オ】 業種間連携の推進・自主財源の確保（会則・運営マニュアルの作成） |
| 成果の公表方法 | 生駒市ホームページ等で公表  |

## 1. 事業の背景と目的

### ● 背景

高度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フォーム」が設立した。発足から2年で、取扱物件61件中21件が制約に至り空き家が解消されつつある。

### ● 趣旨

空き家の解消実績も増える中、今までの流通促進手法では流通に至らない物件が生じていることから、これらの物件に対する新たな対応策の実施や空き家を利活用し自分らしい住まい方・暮らし方の実現を求める者（空き家利活用希望者）への対応体制を強化するとともに、持続可能な組織体制にするための体制強化を行う。

### ● 目的

- ・ 空き家所有者情報の安定的収集及び利活用希望者情報の効率的収集
- ・ 成約が困難な空き家の流通促進

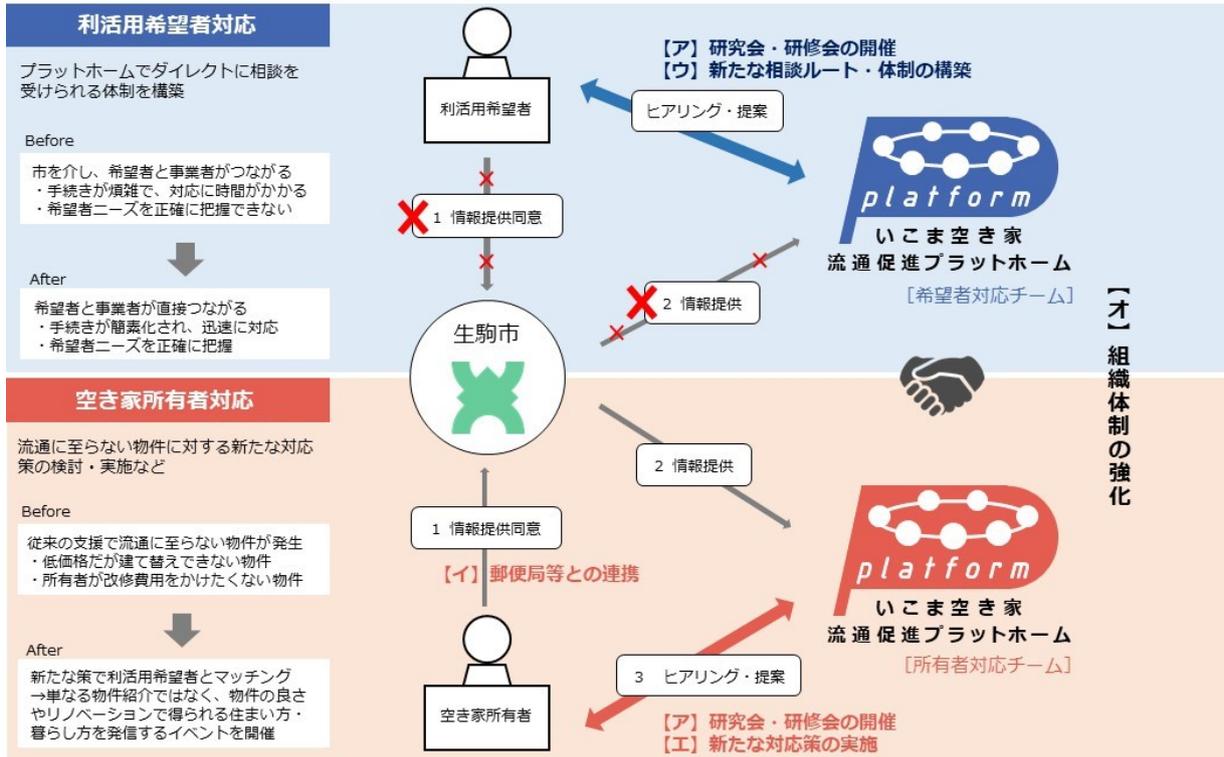
- ・ いこま空き家流通促進プラットフォームの組織体制強化

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

#### ● 取組フロー

図1 取組フロー図



#### ● 役割分担

表1 役割分担表

| 取組内容                    | 具体的な内容（小項目）             | 担当者（組織名）        | 業務内容  |
|-------------------------|-------------------------|-----------------|---|
| 【ア】先進事例研究会及び先進地視察研修会の実施 | 先進事例研究会及び先進地視察研修会の企画・運営 | 市、プラットフォーム参画事業者 | 流通しづらい物件に対して、効果的かつ持続性ある本市に相応しい対応策をプラットフォーム参画事業者とともに検討するため、プラットフォーム参画事業者を対象にした先進事例研究会及び先進地視察研修会を企画・運営する。 |

|   |                                |                        |  |
|---|--------------------------------|------------------------|--|
|   | 先進事例研究会の会場提供                   | 市                      | 先進事例研究会の会場を提供する。   |
|   | 先進事例の情報収集                      | 市、プラットフォーム参画事業者、学識経験者  | 流通しづらい物件に付加価値をつけ、流通させている先進事例の情報を収集する。                                  |
| 【イ】郵便局等の空き家情報をよりキャッチしやすい組織と連携し、新たに発生した空き家を把握する体制の整備 | 連携方法の検討・実施                     | 市                      | 多様な主体と連携し、効率的に空き家情報を把握する仕組みを検討・実施する。                                   |
| 【ウ】空き家利活用希望者への対応体制の強化                               | 空き家利活用希望者情報を収集する仕組み検討・構築       | 市、空き家利活用希望者対応チーム、学識経験者 | 空き家利活用希望者情報を収集する仕組みを検討・構築する。(受付方法、窓口の設置等)                              |
|   | 空き家利活用希望者対応チームの体制強化            | 市、空き家利活用希望者対応チーム、学識経験者 | 対応事業者の拡大等により、空き家利活用希望者対応チームの体制を強化する。                                   |
| 【エ】流通に至らない物件に対する新たな対応策の検討・実施                        | 流通に至らない物件の整理・分析                | 市、プラットフォーム参画事業者、学識経験者  | 流通に至らない物件の整理・分析を行う。  |
|   | 空き家利活用希望者を対象としたマッチングイベントの企画・実施 | 市、プラットフォーム参画事業者、学識経験者  | 空き家利活用希望者を対象としたマッチングイベントを企画・実施する。<br>マッチングイベントでモデルとなった空き家の見学会の企画・実施する。 |
|   | 空き家利活用希望者を対象としたマッチングイベントの広報    | 市、プラットフォーム参画事業者        | 特に生駒市外の空き家利活用希望者に届く効果的なPR方法を検討・実施する。                                   |
|   | 空き家所有者との折衝                     | 物件担当事業者                | モデルとなる空き家所有者との折衝を行う。   |
|   | マッチングイベントとシティプロモーションとの連携       | 市                      | マッチングイベントをシティプロモーションと連携させて実施する。  |
| 【オ】プラットフォームの組織体制の強化                                 | 組織体制の検討(代表者、費用負担等)             | 市、プラットフォームのとりまとめ役      | とりまとめ役へのヒアリング、組織体制強化策を検討・実施する。(代表者、費用負担等)                              |
|   | 会則、マニュアル等の整備                   | 市、プラットフォームのとりまとめ役      | 組織体制の検討を踏まえ、会則、マニュアル等を整備する。  |
| 実施した取組のとりまとめ・公表                                     | 空き家所有者対応マニュアルの作成               | 市、プラットフォーム参画事業者        | 空き家所有者対応マニュアルを作成   |

|  |                        |                  |                           |
|--|------------------------|------------------|---------------------------|
|  | 空き家利活用希望者対応マニュアルの作成    | 市、プラットホーム参画事業者   | 空き家利活用希望者対応マニュアルを作成する。    |
|  | 空き家利活用希望者用パンフレットの作成、周知 | 市、空き家利活用希望者対応チーム | 空き家利活用希望者用パンフレットを作成、周知する。 |

● 進捗状況

表2 進捗状況表

| 取組内容  | 具体的な内容(小項目)                    | 令和2年度 |    |     |     |     |    |    |    |
|---|--------------------------------|-------|----|-----|-----|-----|----|----|----|
|   |                                | 8月    | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
| ①【ア】先進事例研究会及び先進地視察研修会の実施                            | 先進事例研究会及び先進地視察研修会の企画・運営        |       |    |     |     | ○   |    |    |    |
|   | 先進事例研究会の会場提供                   |       |    |     |     | ○   |    |    |    |
|   | 先進事例の情報収集                      |       |    |     |     |     |    |    |    |
| 【イ】郵便局等の空き家情報をよりキャッチしやすい組織と連携し、新たに発生した空き家を把握する体制の整備 | 連携方法の検討・実施                     |       | ○  |     |     |     |    |    |    |
|   | 郵便局窓口での申込み受付開始                 |       |    |     |     |     |    |    |    |
| 【ウ】空き家利活用希望者への対応体制の強化                               | 空き家利活用希望者情報を収集する仕組み検討・構築       |       |    |     |     |     |    |    |    |
|   | 空き家利活用希望者対応チームの体制強化            |       |    |     | ○   |     |    |    |    |
| ②【エ】流通に至らない物件に対する新たな対応策の検討・実施                       | 流通に至らない物件の整理・分析                |       |    |     |     |     |    |    |    |
|   | 空き家利活用希望者を対象としたマッチングイベントの企画・実施 |       |    |     |     |     | ○  |    |    |
|   | 空き家利活用希望者を対象としたマッチングイベントの広報    |       |    |     |     |     |    |    |    |
|   | 空き家所有者との折衝                     |       |    |     |     |     |    |    |    |
|   | マッチングイベントとシティプロモーションとの連携       |       |    |     |     |     |    |    |    |
| 【オ】プラットホームの組織体制の強化                                  | 組織体制の検討(代表者、費用負担、業種間連携等)       |       |    |     |     | ○   | ○  | ○  | ○  |
|   | 会則、マニュアル等の整備                   |       |    |     |     |     |    |    |    |
| ④ 実施した取組のとりまとめ・公表                                   | 空き家所有者対応マニュアルの作成               |       |    |     |     |     |    |    |    |
|   | 空き家利活用希望者対応マニュアルの作成            |       |    |     |     |     |    |    |    |
|   | 空き家利活用希望者用パンフレットの作成、周知         |       |    |     |     |     |    |    |    |

● 取組の流れ

表3 取組の流れ



## (2) 事業の取組詳細

### 【ア】 先進事例研究会及び先進地視察研修会の実施

#### 【ア】 - 1 泉北ニュータウンでの空き家の利活用事例の研究

- ・堺市は、泉北ニュータウン再生指針をもとに、市民、事業者と連携し、ハード、ソフト両面から地域の魅力づくり、ブランド力向上に取り組み、内外から高い評価を得ている。特に、その中で、空き家を地域の事業者や建築士との連携のもと、付加価値をつけて流通させ、空き家流通、暮らしの質、まちの魅力、それぞれが高まる好循環が生じている点に注目し、今回の視察先として選定した。
- ・参加者：プラットホーム参加者6名、市職員3名

図2 視察研修会案内チラシ



表4 視察概要

|    |  |
|----|--|
| 日程 | 12月1日(火) 14:00~17:00 (13:45集合)<br>集合場所/泉北高速鉄道 梅・美木多駅 改札前   |
| 内容 | <p>13:45 集合/泉北高速鉄道 梅・美木多駅 改札前 (タクシーに分乗して移動)</p> <p>14:00 コワーキングスペース「ゆっくりばこ」(堺市南区檜尾149-2) 到着</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅をリノベーションしたコワーキングスペースの見学</li> <li>・堺市ニュータウン地域再生室および泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会から、空き家の状況、泉北ニュータウン再生指針にもとづく一連の空き家活用、地域ブランディングに関するプロジェクト等説明、質疑応答 (タクシーに分乗して移動)</li> </ul> <p>15:30 丘の上の惣菜屋さん「やまわけキッチン」(堺市南区茶山台2-1-1 21棟) 到着</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集会室をリノベーションした図書館にて、(公営住宅のリノベーション)等説明、質疑応答</li> <li>・公営住宅をリノベーションした「やまわけキッチン」、「ニコイチ」施設の見学</li> </ul> <p>17:00 泉北高速鉄道 泉ヶ丘駅に移動、駅にて解散</p> |

#### 1. コワーキングスペース「ゆっくりばこ」

- ・住宅をリノベしたコワーキングスペース
- ・泉北NTの空き家の状況、空き家活用、地域ブランディングに関するプロジェクト
- ・講師：西 恭利氏 (泉北NT住宅リノベーション協議会事務局)、三木 愛子氏、高松 俊氏 (堺市)

写真1 コワーキングスペース「ゆっくりばこ」



#### 2. 丘の上の惣菜屋さん「やまわけキッチン」、茶山台としゃかん

- ・団地の空き室活用と地域でお金が回る仕組みを実現した惣菜カフェ、集会室をリノベした図書館の見学と意見交換
- ・DIY支援とDIYを通じた交流のできる「DIYのいえ」見学
- ・講師：湯川まゆみ氏 (NPO法人SEIN)

写真2 茶山台としょかん



写真3 DIYのいえ



**【イ】 郵便局等の空き家情報をよりキャッチしやすい組織と連携し、新たに発生した空き家を把握する体制の整備**

**【イ】 - 1 郵便局との連携方法の検討・実施**

- ・郵便局の特長を活かした体制整備を行った。
- ・1)市内11ヶ所に窓口が点在している
- ・2)長年、地域に密着したサービスを提供
- ・現役世代から高齢者まで幅広い層にプラットフォームの制度を伝え、利用しやすい体制を整えることで空き家状態の早期解消を目指す。
- ・空き家に関する業務について、郵便局と市町村が連携する取組みは関西初。

＜利用の流れ＞

- ①プラットフォーム利用希望者が郵便局窓口へ利用申込書を提出
- ②郵便局が市に申込書を送付
- ③市が1週間以内に利用希望者にヒアリング日程を連絡
- ④市によるヒアリング後、利活用希望者から得た空き家情報をプラットフォームへ提供し、プラットフォーム参画事業者がオーダーメイドの支援を実施

図3 連携に関する報道資料

【報道資料】  
 令和2年9月1日 奈良県生駒市

**郵便局の窓口でプラットフォームの利用申込が可能に  
 ~空き家対策に関する連携業務を9月から開始~**

生駒市と生駒市内郵便局全11局は、令和2年3月25日に包括的連携に関する協定を締結し、地域活性化と市民サービスの質の向上を目指して具体的な取組みを進めているところ。9月1日からは、本市が独自に実施している空き家所有者支援の仕組みである「いこま空き家流通促進プラットフォーム」（以下、プラットフォーム）の利用申込を、生駒市内郵便局の窓口で受け付けます。郵便局の特徴である

- ①市内11か所に窓口が点在している
- ②長年、地域に密着したサービスを提供している

といった点を活かし、現役世代から高齢者まで幅広い層にプラットフォームの制度を伝え、利用しやすい体制を整えることで空き家状態の早期解消を目指します。  
 ※空き家に関する業務について、郵便局と市町村が連携する取組みは関西初です。

**■利用の流れ**

- ①プラットフォーム利用希望者が郵便局窓口へ利用申込書を提出
- ②郵便局が市に申込書を送付
- ③市が1週間以内に利用希望者にヒアリング日程を連絡
- ④市によるヒアリング後、利活用希望者から得た空き家情報をプラットフォームへ提供し、プラットフォーム参画事業者がオーダーメイドの支援を実施

**■いこま空き家流通促進プラットフォームとは**

いこま空き家流通促進プラットフォーム（イメージ）  


不動産、建築、法律などの専門家7業種8団体と生駒市が協定を締結し、市が空き家所有者から同意を得たうえでプラットフォームに情報を提供し、参画事業者が空き家の状況や所有者の意向にあわせて個別の流通支援を検討・実施する仕組みです。設立から2年間で、空き家期間平均11年の空き家を61件取り扱い、そのうち21件が売買または賃貸借契約に至りました。

※プラットフォームの利用に関する空き家所有者からの相談は、住宅政策室で随時受け付けています。空き家の維持管理を含めた幅広い内容の相談は、空き家相談窓口（奇数月第2水曜・予約制）を設置しています。

この件に関する報道関係者からのお問い合わせ  
 生駒市都市計画課住宅政策室（室長 井上） ☎0743-74-1111（内線 562）

## 【ウ】 空き家利活用希望者への対応体制の強化

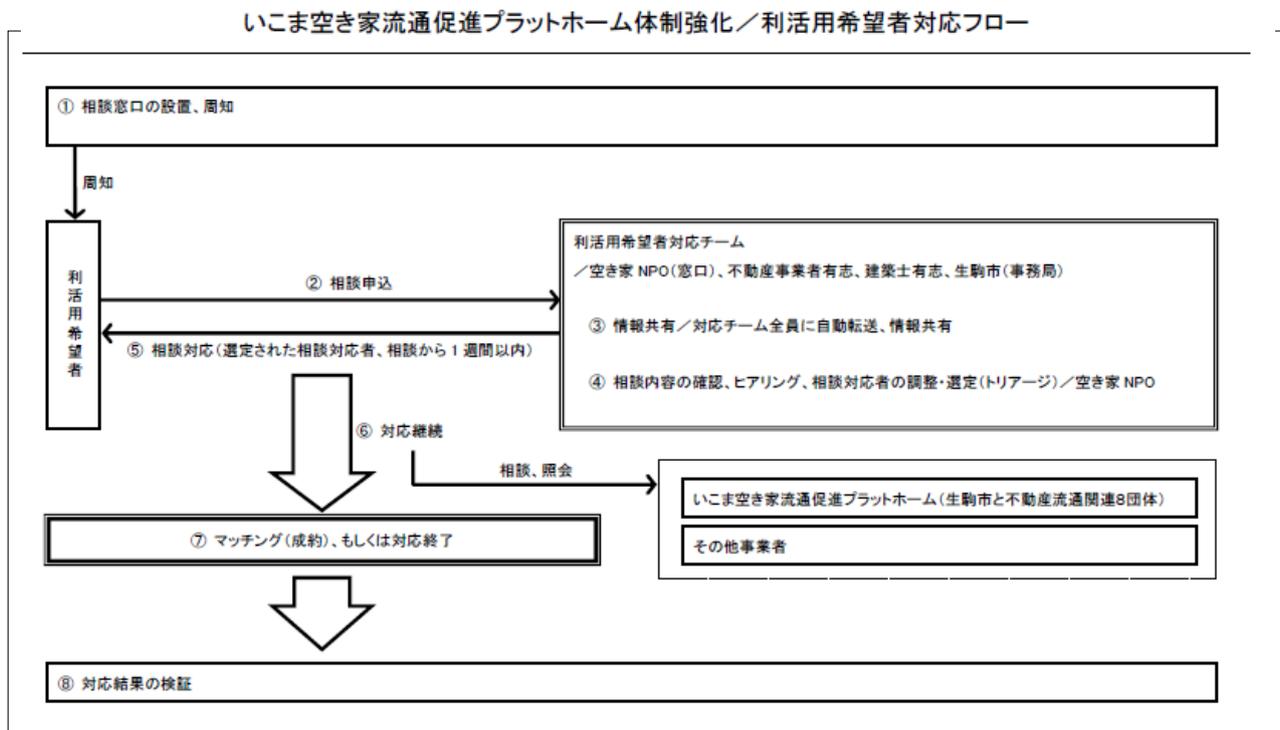
### 【ウ】 - 1 空き家利活用希望者対応チームの再編

- ・ 異業種連携の強みを活かすため、昨年度組織した不動産事業者のみの利活用希望者対応チームを以下のメンバーに再編。
- ・ メンバーの役割整理、分担の確認
  - 空き家 NPO: 窓口・申込者意向の整理
  - 不動産事業者: 物件の紹介・案内
  - 建築士: 改修・利活用方法の提案

写真 4 利活用希望者対応チーム会議の様子



図 4 利活用希望者対応フロー



### 【ウ】 - 2 空き家利活用希望者情報を収集する仕組み検討・構築

- ・ 10月16日(金)、12月13日(日)市主催のイベントで相談申込フォームを案内。
- ・ 利活用希望者を募り、対応を実施。

図 5 相談窓口案内

good cycleな暮らしをはじめませんか？

## 相談窓口をつくってみました

生駒で空き家を探している人は、  
お気軽にお問合せください！

---

空き家活用のプロ、不動産事業者や建築士がご相談に対応します。

図 6 「いこまで物件探し」相談申込フォーム

### 「いこまで物件探し」相談申込フォーム

生駒市内で自分らしい暮らしを実現したい人が、物件探しやリノベーション等の改修をプロに相談するための申込フォームです。  
生駒市と連携して空き家対策に臨み組んでいる「いこま空き家流通促進プラットフォーム」参加事業者のうち、空き家活用のプロ（NPO法人空き家コンシェルジュ）、不動産事業者（ペル不動産コンサルタント）、建築家（ツナグ設計）がチームを組んで相談に対応します。  
「物件選びの方法が分からない」「自分に合う物件が見つからない」「物件とリノベーションを一緒に考えたい」といった人におすすめです。  
申込み後は、1週間以内に担当の専門事業者から連絡させていただきます。

\*必須

メールアドレス\*

メールアドレス

### 【ウ】－3 効率的な情報共有の推進

- ・申込者情報をグループウェア上で共有し、利活用チーム内で交渉の進捗状況等を確認できる体制を構築

図7 グループウェアの画面

| 担当者 | 更新日時       | 備考 | 進捗状況 | 対応状況   | 物件利用数(借数)    | 利用数    | その他 | 認定済人数 | まちの場(借数)                              | まちの場(その他)     |
|-----|------------|----|------|--------|--------------|--------|-----|-------|---------------------------------------|---------------|
|     | 2021-01-08 |    | 表示済み | 1: 対応中 | 借付           |        |     | 6     | 借付<br>借付済住宅                           |               |
|     | 2021-01-08 |    | 表示済み | 1: 対応中 | 借付           |        |     | 4     | 借付済住宅<br>駅近の利便性                       |               |
|     | 2021-01-08 |    | 表示済み | 1: 対応中 | その他          | ビル内のバス |     | 3     | 山や川に囲まれる広大な<br>田舎<br>駅近の利便性<br>駅近の利便性 | まわりが静か<br>環境  |
|     | 2021-01-08 |    | 表示済み | 1: 対応中 | 借付<br>友人との交流 |        |     | 3     | 借付<br>駅近の利便性                          |               |
|     | 2020-12-08 |    | 表示済み | 1: 対応中 | 借付           |        |     | 4     | 駅近の利便性<br>駅近の利便性                      | 立地が小学校区<br>環境 |
|     | 2020-12-08 |    | 表示済み | 1: 対応中 | 借付           |        |     | 2     | 山や川に囲まれる広大な<br>田舎<br>駅近の利便性           |               |
|     | 2020-10-08 |    | 表示済み | 1: 対応中 | 借付           |        |     | 2     | 駅近の利便性<br>駅近の利便性                      |               |

### 【エ】 流通に至らない物件に対する新たな対応策の検討・実施

#### 【エ】－1 シティプロモーションと連携した周知

- ・シティプロモーションサイト「good cycle いこま」内でイベント告知を行った。
- ・併せて、移住サイトでの発信や、大阪市内のターミナル駅等へのポスター掲示等で周知を行った。

図8 「good cycle いこま」での告知

good cycle ikoma

いこまのまち いこまのすまい いこまのひと トピックス インフォメーション

【12/13開催】掘り出し物件に出会えるかも。建築家が物件の活用イメージを紹介

【生駒で住まいを探したい】という問合せが、空き家対策を進める住宅政策室に急増しています。コロナ禍は働き方や住まい方を変えるきっかけになったと言われていますが、住む場所や住宅に求める条件が変わり、郊外で暮らすことへの関心も高まりつつあるようです。

写真5 イベント周知の様子(生駒駅)



#### 【エ】－2 空き家マッチングイベントの実施(12月13日)

- ・対応が長期化している空き家を取り上げ、リノベプランを紹介するイベントを開催した。
- ・イベントは大阪市内の会場参加とオンラインで企画したが、新型コロナウイルス感染予防の観点からオンラインのみで実施した。

〈参加者〉 37名(生駒市内だけでなく、関東圏からの参加あり)

〈概要〉

- ・生駒市のエリアごとの魅力や特徴の紹介(利活用チームの宅建士)
- ・物件紹介と活用プランの提案(利活用チームの建築士)
  - 1) 空き家選びのポイント
  - 2) 3物件の紹介と活用プラン提案

- ①裏山の森とコンパクトな家が印象的な路地ハウス
- ②商売繁盛の神様が祀られる宝山寺参道沿いの店舗可物件
- ③田園風景にたたずむ広大な敷地のレトロ屋敷

図9 イベント周知チラシ

**good cycle ikoma**  
いこまではじめようgood cycleな住まい方・暮らし方

**物件プロフィール**

- 商売繁盛の神様が祀られる宝山寺参道沿いの店舗可物件**  
(敷地：約50㎡、延床：約60㎡、建物駅徒歩12分)
- 裏山の森とコンパクトな家が印象的な路地ハウス**  
(敷地：約250㎡、延床：約70㎡、建物駅徒歩14分)
- 田園風景にたたずむ広大な敷地のレトロ屋敷**  
(敷地：約400㎡、延床：約200㎡、建物駅徒歩14分)

**建築家プロフィール**

- ファグ設計 建築部**  
得意分野は人それぞれのスタイルがあります。お客様とのアラインを重視し、コストや機能も満たしながらデザイン性の高さを兼ね備えたプランのご提案もしています。ファグ設計は、生駒市駅周辺に拠点を中心に活動しており、お客様に寄り添いながら、一層にこだわりの建築を提案をお手伝いいたします。(一級建築士・一級施工管理技士)
- 建築事務所 建築部**  
15年間、設計事務所部長として木造住宅の設計に専らた後、2017年以降を軸に独立し、生駒市に建築設計事務所を開設。木造住宅の設計・リフォームの他、店舗建築の移築再生・築地再生にも取り組んでいます。現在は2物件の再生を手がけながら住宅で暮らしています。(一級建築士・一級建築技師 高田マサユキ - 居住住宅状況調査技師)
- 建築事務所 建築部**  
住まいや暮らしの文化にやさしく寄り添える空間創りを目指していることで「住宅工屋」とも呼ばれました。私が生駒に住みよくなって15年。生駒は、自然がいっぱい。子育ても大人気。暮らしやすい街が生活できることであるはず。この街がお客様に暮らし続けていただけるように。生駒の空間を提案していきたいと思っています。(一級建築士・一級住宅状況調査技師)
- TEAK DESIGN LAB 野村優希**  
大学卒業後、2人の子どもを育てる中、夢であった建築士を目指すことを決意。設計事務所、工務店勤務を経て、現在は設計士と建築家を目指して主に設計、デザイン業務を担当。建築や設計、他のパースや写真などのデジタルデザインを中心に、デジタルならではの新しい空間づくりも心がけています。(二級建築士・インテリアコーディネーター - 居住住宅状況調査技師)

**タイムスケジュール**

- 第1部 14:00~14:30 「生駒市のエリアごとの魅力や特徴の紹介」  
進行：坂本大祐(合同会社オフィスキャンプ)
- 第2部 14:40~16:00 「物件提案と活用イメージ提案」  
・物件紹介と活用イメージ提案  
・建築家が手附けた後のリノベーション等も紹介  
・質疑応答

12/13(日) 14:00-16:00  
無料/要申込  
申込はこちら  
QRコード  
申込期限 12/10(木)

主催：生駒市 協力：いこま空き家連携促進プラットフォーム(株)  
中野 美津子(代表取締役)・中野 浩二(代表取締役)・中野 浩三(代表取締役) (〒5830595 生駒市)  
お問合せ：生駒市都市計画課住宅政策室 0743-74-1111(内線564)

図10 空き家利活用プラン

**モデルケース**  
居住者の変化に対応できる住宅プラン

**Case 1**  
夫婦+子ども1人の住宅

**Case 2**  
シェアハウス(単身者2人)

**Case 3**  
オフィス兼住宅(単身者/夫婦)

賃貸

**Case | 夫婦+子ども1人の住宅**

写真6 イベントの様子(1)



写真7 イベントの様子(2)





## 2) プラットホーム体制強化策検討会議の開催

- ・業者団体を代表するとりまとめ役が出席、体制強化の論点、方向性について協議。
- ・「主な議題」：体制・意思決定、役職、業種間連携手順、会費 など

表 6 開催日程

| 回     | 日程           | 内容   |
|-------|--------------|--|
| 第 1 回 | 11 月 2 日 (月) | ・ 会則、マニュアルの改定検討<br>・ 利活用希望者チームの再編                        |
| 第 2 回 | 12 月 4 日 (金) | ・ 会則、マニュアルの改定検討／運営方法、意思決定、業種間連携、とりまとめ役等<br>・ 物件情報の公開について |
| 第 3 回 | 1 月 21 日 (木) | ・ 会則とマニュアルの最終確認<br>・ 収支予算案、会費等について                       |

写真 8 体制強化策検討会議の様子 11/2



写真 9 体制強化策検討会議の様子 1/21



## 3) 業種間連携のための意見交換会の開催

- ・ 窓口として所有者と連絡・調整する宅建士と、事業者ごとに強み・特徴が異なる 2 業種（建築士・建築施工）の個別協議を実施。
- ・「主な議題」：現状・課題の共有、想定される連携事案、連携手順 など

表 7 日程と参加人数

| 日程            | 内容                  |
|---------------|---------------------|
| 12 月 17 日 (木) | 不動産事業者 6 社、建築施工 5 社 |
| 1 月 18 日 (月)  | 不動産事業者 6 社、建築士 3 社  |

写真 10 不動産事業者と建築施工の意見交換会



写真 11 不動産事業者と建築士の意見交換会



【オ】－２ 会則、マニュアル等の整備

- ・上記会議での協議結果を盛り込んだ、会則、運営マニュアル、事業計画・収支計画を作成し、役員を選出。
- ・「主な記載内容」
- ・会則：事業、会員の義務、全体会・とりまとめ役会、役員 など
- ・運営マニュアル：会費の算出方法、業種間連携等の具体的な手続き など
- ・2月25日（木）の全体会で会員に報告し、4月から会則・運営マニュアル等に基づき運営開始。

図 13 対応の流れ（運営マニュアル抜粋）

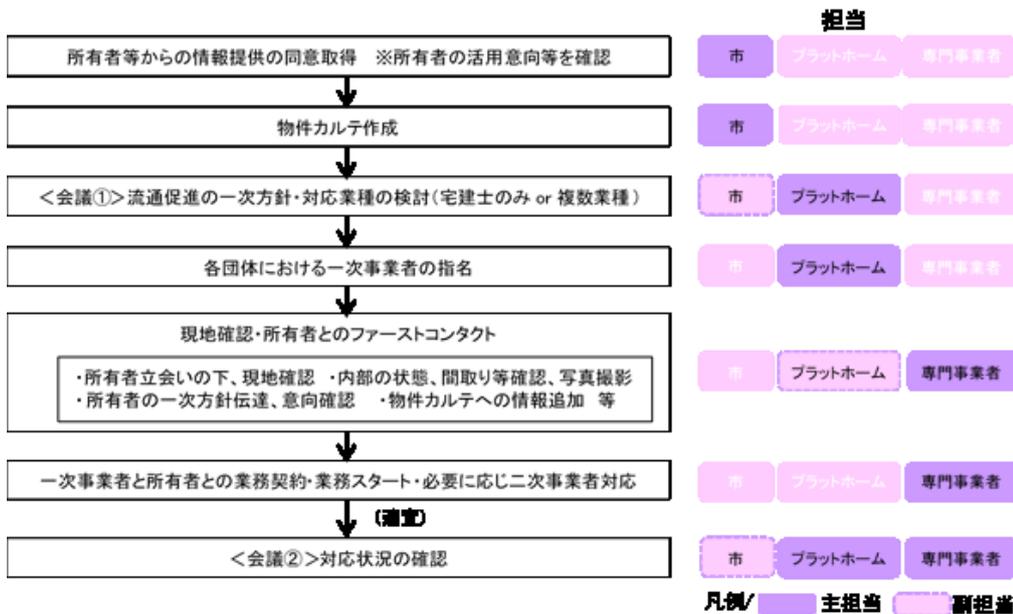


図 14 会則 (P1～2)

|  |  |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>いこま空き家流通促進プラットフォーム会則案</b></p> <p><b>第 1 章 総則</b></p> <p>(名称)<br/>             第 1 条 この団体は、「いこま空き家流通促進プラットフォーム」(以下「PF」という)と称する。</p> <p>(事務所)<br/>             第 2 条 PFは、事務所を生駒市役所に置く。</p> <p>(目的)<br/>             第 3 条 PFは、生駒市の空き家流通促進に関する連携協定書(以下「連携協定書」という。)第 1 条の目的を達するため、同第 3 条により本会則を定める。</p> <p>(事業)<br/>             第 4 条 PFは、前条の目的を達するために、次の各号に掲げる事業を行う。<br/>             ①生駒市内に所在する空き家等の市場への流通促進事業<br/>             ②生駒市内に所在する空き家等の利活用促進事業<br/>             ③前各号に附帯関連する事業</p> <p><b>第 2 章 会員等</b></p> <p>(会員)<br/>             第 5 条 次条の名簿に記載された者と特定非営利法人空き家コンシェルジュ及び株式会社南都銀行を会員とする。</p> <p>(会員名簿)<br/>             第 6 条 連携協定書第 3 条に規定する、PFを構成する 8 者(以下「PF構成団体」という。)のうち、特定非営利法人空き家コンシェルジュ及び株式会社南都銀行を除く 6 者は、各者任意の方法によって選出した個別事業者の名簿を年度毎に事務局に提出する。</p> <p>(会員の義務)</p> | <p>第 7 条 会員は、PFに属する業務を行うに際し、PFの目的及びその趣旨を理解し、誠実にこれを行わなければならない。</p> <p>2 会員は、自身の担当する前項の業務に関し、その進捗状況等を定期的に流通促進検討会議を通じてPFに報告しなければならない。</p> <p>3 会員は、別に定める「いこま空き家流通促進プラットフォーム運営マニュアル(以下「マニュアル」という。)」に基づき会費を納めなければならない。</p> <p>(案件の優先調達)<br/>             第 8 条 PFで取り扱う案件については、PF利用者の意思に反しない限り、第 6 条で提出した名簿に基づく会員が、優先して業務を行うものとする。</p> <p><b>第 3 章 全体会</b></p> <p>(全体会の開催)<br/>             第 9 条 PFは、会員すべてを構成員とする全体会を、一事業年度に一回以上開催する。</p> <p>(全体会の招集地)<br/>             第 10 条 全体会は、奈良県生駒市において招集する。</p> <p>(招集権者)<br/>             第 11 条 全体会は、とりまとめ役会の決議により、代表が招集する。<br/>             2 代表に事故があるときは、副代表がこれに当たる。</p> <p>(招集通知)<br/>             第 12 条 全体会の招集は、その開催の 7 日前までに、会議の日時、場所、目的及び審議事項並びに報告事項等をすべての会員に通知しなければならない。</p> <p>(議長)<br/>             第 13 条 全体会の議長は、出席会員の中から選任する。<br/>             2 議長は、全体会の秩序を保持し、議事を整理するとともに、全体会を代表してその事務を総理する。<br/>             3 全体会の秩序をみだし、又は議事の進行を妨げ若しくは全体会の品位を傷つける行為があった者に対しては、議長はこれを制止し又は発言の取消をさせることができ</p> |
|--|--|

図 15 会則 (P3~4)

|   |   |
|---|---|
| <p>る。この場合において命令に従わないときは、議長は発言を禁止し又は退場を命ずることができる。</p> <p>(決議)</p> <p>第14条 会員は、全体会において、一箇の議決権を有する。</p> <p>2 全体会の決議は、出席会員の過半数で決し、可否同数のときは議長が決する。</p> <p>3 議長は、会員として全体会の決議に加わることができない。</p> <p>(代理人)</p> <p>第15条 会員は、代理人によって議決権を行使することができる。ただし、この場合には全体会毎に代理権を証する書面を提出しなければならない。</p> <p>2 代理人は、全体会に出席する会員に限るものとする。</p> <p>第4章 とりまとめ役等</p> <p>(とりまとめ役及びとりまとめ役会の職務)</p> <p>第16条 P F構成団体は、その代表であるとりまとめ役1名を各自選任し、とりまとめ役会を構成する。</p> <p>2 特定非営利法人空き家コンシェルジュ及び株式会社南都銀行を除く6者は、会員名簿に登録された会員から、とりまとめ役を選任する。</p> <p>3 とりまとめ役の任期は1年とし、欠員が出た場合は、改めて選任し任期は前任者の残任期とする。</p> <p>4 とりまとめ役会は、全体会に対して年度毎に事業報告、決算報告、事業計画、予算を報告しなければならない。</p> <p>5 とりまとめ役会の運営に関しては別に定めるマニュアルによるものとする。</p> <p>(役員)</p> <p>第17条 P Fは次の役員を置き、とりまとめ役会の議決によりP F構成団体のとりまとめ役から選任する。</p> <p>①代表 1名</p> <p>②副代表 1名</p> <p>③監事 1名</p> <p>(役員の職務)</p> | <p>第18条 代表はとりまとめ役会を総理しP Fを代表する。</p> <p>2 副代表は代表を補佐し、代表に事故があるときはその職務を代理し代表が欠けたときはその職務を行う。</p> <p>3 監事はとりまとめ役会の業務執行及び会計の状況を監査する。</p> <p>第5章 事務局等</p> <p>(事務局)</p> <p>第19条 とりまとめ役会の決議に基づきP Fの運営をするため、事務局を置く。</p> <p>2 事務局は生駒市が担当し、会計に関する事務以外を行う。</p> <p>第6章 会計</p> <p>(事業年度)</p> <p>第20条 P Fの事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。</p> <p>(会計担当)</p> <p>第21条 会計に関する事務は、P F構成団体の中からとりまとめ役会の決議により選任された者が行う。</p> <p>第7章 雑則</p> <p>(諸規則)</p> <p>第22条 本会則に定めるもののほか、P Fの運営に関し、必要な事項は、とりまとめ役会でマニュアルとして別に定める。</p> <p>第8章 改正手続き</p> <p>(改正手続き)</p> <p>第23条 この会則の改廃は全体会の決議によって行う。</p> <p>附則</p> <p>1 この会則は令和3年4月1日から施行する。</p> <p>2 第9条は令和4年度(令和4年4月1日から令和5年3月31日)から適用する。</p> |
|---|---|

図 16 運営マニュアル (目次)

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| <b>目次</b>       |                      |
| <b>I. 所有者支援</b> |                      |
| 1               | はじめに                 |
| (1)             | 所有者支援の基本原則           |
| (2)             | 用語説明                 |
| 2               | 専門事業者の登録及び脱会         |
| (1)             | 専門事業者の登録             |
| (2)             | 専門事業者の技術向上           |
| (3)             | 専門事業者の脱会             |
| 3               | 会費                   |
| (1)             | 会費                   |
| (2)             | 会費徴収方法               |
| 4               | 空き家流通促進検討会議の運営       |
| (1)             | 会議開催に関する基本事項         |
| (2)             | 会議の参加に関する事項          |
| (3)             | 会議テーマ①(新規物件情報)に関する事項 |
| (4)             | 会議テーマ②(対応状況)に関する事項   |
| (5)             | 会議テーマ③(その他)に関する事項    |
| 5               | 専門事業者による業務           |
| (1)             | 一次事業者への情報提供          |
| (2)             | 現地確認、ファーストコンタクト      |
| (3)             | 流通促進の方針に基づく対応        |
| (4)             | 複数業種の連携、優先調達         |
| 6               | とりまとめ役会の運営           |
| 7               | 全体会の運営               |
| 8               | 信頼性の向上               |
| (1)             | 進捗状況の報告と共有           |
| (2)             | トラブルへの対応想定           |
| (3)             | 市民への啓発               |
| 添付資料            |                      |

図 17 運営マニュアル (P6、業種間連携)

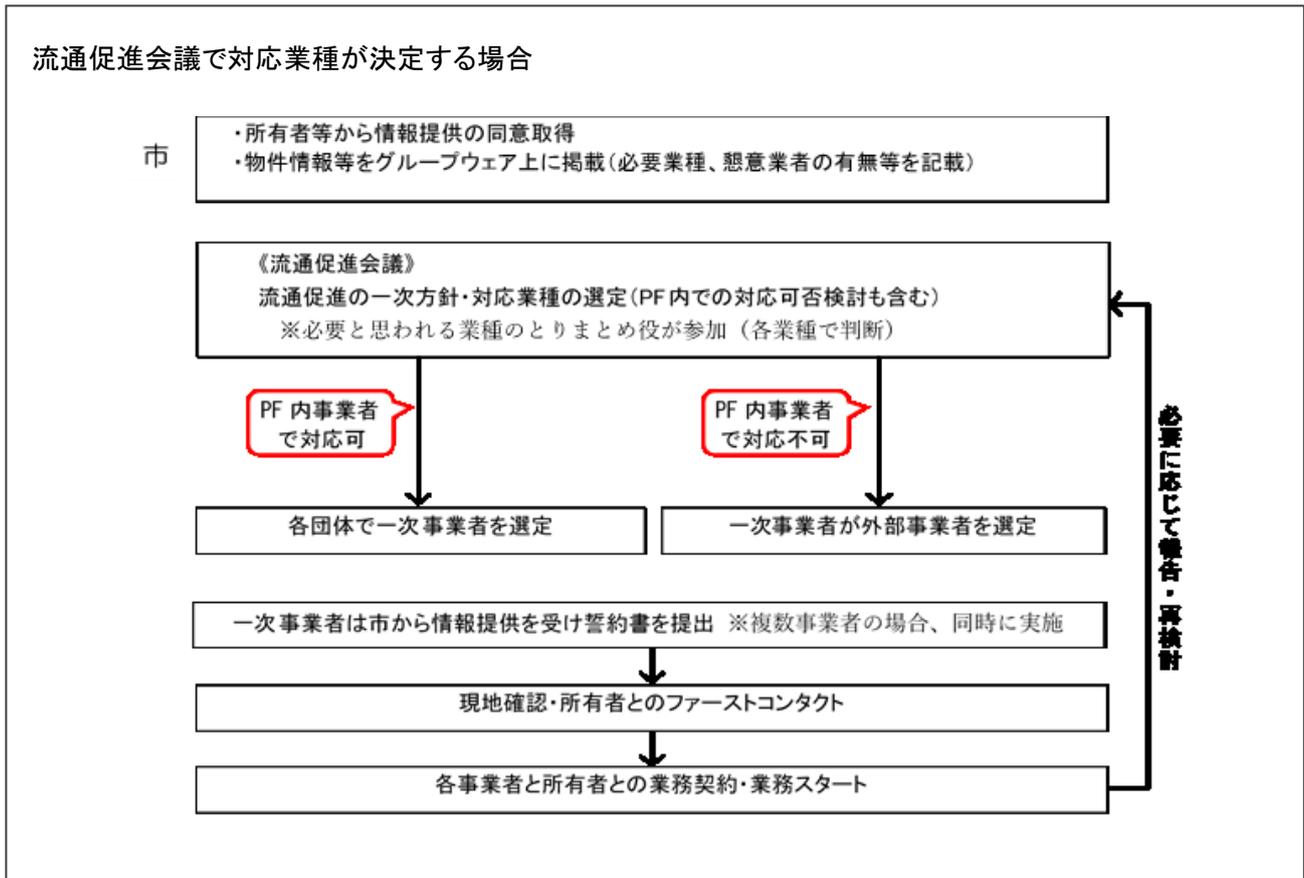
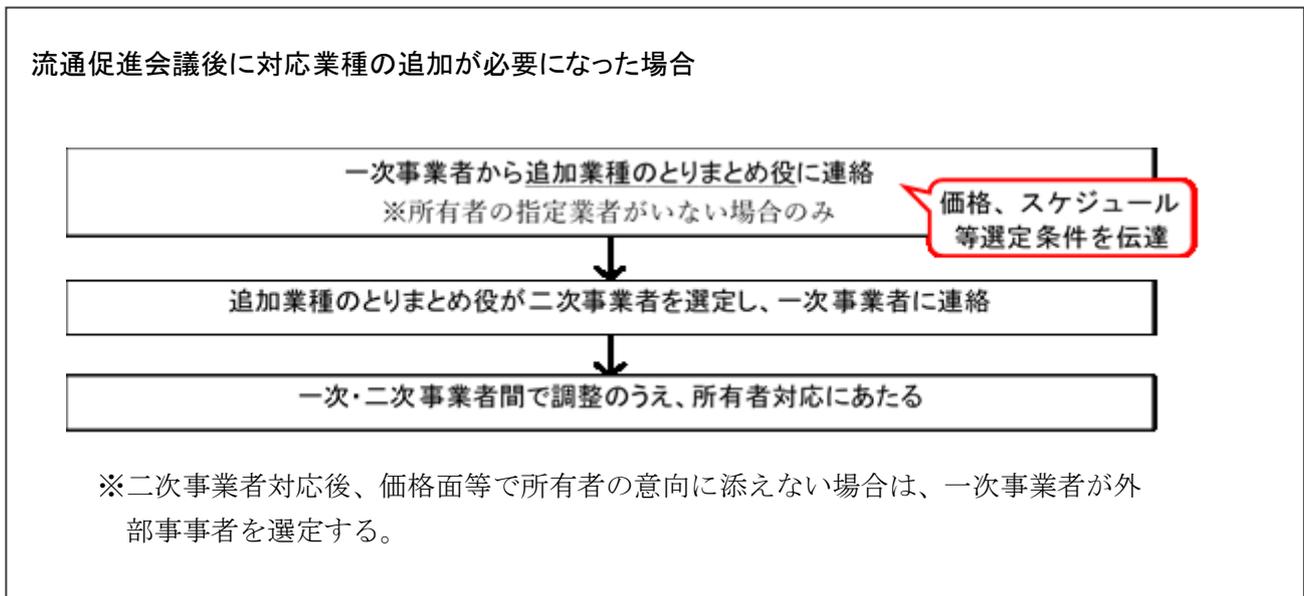


図 18 運営マニュアル (P7、業種間連携)



### (3) 成果

#### 【ア】 泉北ニュータウンへの視察・事例研究

〈学び・気づき〉

- ・ 参画事業者が少ないコンパクトな民間組織の強みと弱み
  - ・ リノベ暮らし学校や中古物件見学ツアー等の多様な事業を展開する狙いと工夫
- 様々な業種が関わる民間組織がどのような視点で活動をしているか、組織運営の工夫、広報と普及、行政との関わり等、具体的な創意工夫や課題について、議論できた。

#### 【イ】 郵便局と連携したプラットフォーム利用促進

〈実績〉

- ・ 市が窓口であることに安心感を持った所有者から申込 1 件。→プラットフォームで対応中

#### 【ウ】 利活用対応チームの再編と問い合わせ対応

〈実績〉

- ・ 申込 10 組。再編した利活用希望者対応チームで対応中。
- 問い合わせ窓口を設け、イベントとリンクし問い合わせを受けるなどの工夫を行った。

#### 【エ】 利活用希望者との空き家マッチングイベントの開催（利活用希望者用パンフレットの作成）

〈イベント後の反響〉

- ・ 空き家見学会→申込 10 組。
- ・ 利活用希望者相談申込フォーム→6 組対応中。

〈成果指標：流通困難物件の成約数 1 件以上〉

- ・ 流通困難物件のうち、2 件成約（イベントで紹介していない物件）。イベントで紹介した物件は成約には至っていないものの、所有者の意識が変化しイベント前に数年ぶりに庭木を剪定した。
- ・ イベントの内容を利活用希望者用パンフレットとしてまとめた。

#### 【オ】 業種間連携の推進・自主財源の確保（会則・運営マニュアルの作成）

- ・ 連携手順等、自主財源確保のための会費について、体制強化検討会議において議論するとともに、業種間連携を推進するため、宅建士と建築施工、建築士による個別の意見交換会を実施した。
- ・ 議論の結果は、会則及び改訂版運営マニュアルに盛り込んだ。会則及び改訂版運営マニュアルは 2 月 25 日開催のとりまとめ役会と全体会（総会）で承認され、4 月以降は、会則等に基づきプラットフォームを運営する。

#### ○ 実施した取組のとりまとめ等

- ・ 【エ】に記載した会則及び改訂版運営マニュアルのほか、今年度取り組んだ空き家マッチングイベントの内容などを盛り込んだ「空き家利活用希望者用パンフレット」を作成した。

図 19 空き家利活用希望者用パンフレット（表面）

**空き家 目利きポイント**

空き家の知識がなくても、ポイントを押さえながら、自分にあった空き家を見つけよう！

**空き家の特徴を知る**  
劣化の度合い、法律の規制（建て替えや用途変更が可能かどうか）、貴重な古材の有無、物件価格の安さ等を確認してみましょう。新築にはないメリットが見つかるかも。

**建物の健康状態を知る**  
水回りなどの設備や、漏水・傾き・老朽化の度合いは、改修する規模に影響します。専門家による確認が必要になることもあるので、工務店や建築士などの意見も聞いてみましょう。

**予算を知る**  
老朽箇所だけを新しくするリフォーム工事は、比較的费用を抑えることはできますが、耐震補強や新たな機能を付加するリノベーション工事は、高額になる場合もあります。

**費用と改修規模のイメージ図**

**空き家 活用ポイント**

- 優先順位を考えてみよう**  
予算やライフスタイルを見つめ、工事範囲や工事場所の優先順位をつけましょう。家全体を改修する必要がないかもしれません。
- 視点を変えてみよう**  
大きすぎるから使えない、と諦めていませんか。広めの物件が見つかったら、使わない場所を賃貸するなど、家に働いてもらうという視点もあります。
- 先を見据えてみよう**  
物件のサイズや立地など、将来住み物けることが難しいと想定される場合は、自分が使わなくなった時に貸せるように改修するのもオススメ。

**問い合わせ**

生駒市都市計画課住宅政策室

〒630-0288  
奈良県生駒市東新町8番38号  
TEL: 0743-74-1111 (内線564)  
FAX: 0743-74-9100

令和3年3月 生駒市発行

いこまで始めよう、新しい暮らし。



奈良県生駒市は、大阪市内から電車で30分。  
のどかな田園地域から、便利な駅前、閑静な住宅街など、  
住環境の選択肢の広さから注目が集まっています。  
あなたもいこまで新しい住まい方・暮らし方をはじめませんか？



図 20 空き家利活用希望者用パンフレット（裏面）

ライフスタイルに合う多様な住まいがあります

いこまはコンパクトなまちですが、エリアごとに違った個性があります。あなたの思い描く住まいや暮らしに、ぴったりの地域を見つけてください。

憧れの庭付き戸建て住宅。  
住環境が魅力のニュータウン

広い生活道路、整備された公園などが標準装備された、庭付きの戸建て住宅が建ち並ぶエリアです。昭和50～60年頃にまじらさる。子どもの見守り活動や世代間交流が活発な地域もあれば、新築やファミリー層が多く同世代の友だちがつくりやすい地域もあります。大規模なニュータウンでは、住宅地内小・中学校や商店街がある地区も。ほどよい利便性や自然を求めるファミリーにおすすめです。



古民家をリノベーション。  
自然豊かな田園エリア

四季折々の変化を楽しめる里山や田畑、澄んだ空気など豊かな自然と共存するエリア。地元の人がつくったお米や野菜をおすわけしてもらえ地域や、寺社仏閣や伝統行事など豊富な歴史・文化資源をみんなで守る活動が盛んな地域も。築100年近い古民家などの希少価値の高い家屋が残っていることも魅力です。広い敷地や閑取りを活かした3世代同居、創作活動、家庭菜園など、「住居を拠点」とした多様な暮らしを楽しめます。

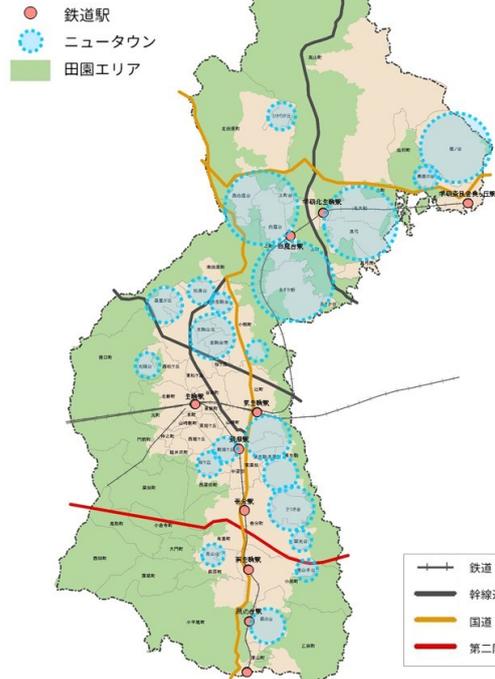


一軒家とマンション、住居と店舗。利便性の高い駅周辺エリア

市内には7つの近鉄の駅と5つのケーブルの駅があります。新築の建物や住居と店舗が混在した「カオス」なまち、スーパー・コンビニや病院が徒歩圏内に揃うまち、商店・旅館が集まる曲のある山寺参道沿いなど、駅ごとに特色あるまちが広がります。利便性を重視した暮らし、徒歩や電車移動中心の暮らしを求める人におすすめです。道は狭いが駅は近い、気はきついが景観はいいなど、あなた好みの「掘り出し物件」が見つかる可能性も。



いこま  
エリア  
マップ



※ おおよそのエリアを表示しています

### 3. 評価と課題

#### **【ア】 先進事例研究会及び先進地視察研修会の実施**

視察研修を通じて、地域の魅力づくり、ブランド力向上、組織の考え方、利活用の工夫、活動の普及と広報など、参考になる事例を聞くことができ、今後の活動で取り入れられる点も多かった。

参加した宅建士と建築士へのスキルアップにつながったが、一方で他業種のスキルアップについては、今後継続して、様々なテーマについて開催する必要があることがわかった。

#### **【イ】 郵便局等の空き家情報をよりキャッチしやすい組織と連携し、新たに発生した空き家を把握する体制の整備**

市内に窓口が点在し、地域密着したサービスを提供している郵便局と連携し、利用しやすい体制を整えることができた。今後も、幅広い年代層にプラットフォームを伝え、空き家状態の早期解消を目指し、市内のネットワークを活かした複数の連絡網を開拓していくことが必要である。

#### **【ウ】 空き家利活用希望者への対応体制の強化**

利活用希望者対応チームを再編するにあたり、マッチングイベントの開催、ウェブ上の申込フォームを活用した問い合わせ窓口の設置、グループウェアで情報共有など、一連の流れを構築することができた。特にイベントと連携することで、複数の利活用希望者の対応実績を積むことができた。

今年度はチーム再編後の試験的な運用なので、次年度以降、継続して対応できるよう、活動費用も含めた持続可能な仕組みづくりを行うことが必要である。

#### **【エ】 流通に至らない物件に対する新たな対応策の検討・実施**

流通に至らない物件に対する新たな対応策として、マッチングイベントで利活用イメージを提案したことで、利活用希望者の掘り起こしができ、事業者の意欲も向上した。また、副次的効果として、空き家所有者が数年ぶりに庭木の剪定を実施するなど、空き家の適正管理にも寄与する取組となった。

今後、流通困難物件の増加が予想されるので、マッチングイベントのみならず、多様な切り口で対策を行うことが必要である。

#### **【オ】 プラットホームの組織体制の強化**

プラットフォーム体制強化策検討会議を当初 2 回予定だったが、検討必要事項が増え、3 回開催した。集中して行ったことで、今まで懸案だった、業種間連携や会費等の取り決めが会則と運営マニュアルに盛り込むことができた。また、業種間連携については、急遽、個別業種間の意見交換会を 2 回実施し、連携手順等の細かい内容を詰めることができた。

次年度以降の運営では、持続可能に必要な収入を確保するためには、今年度策定した会則とマニュアルの確実な運用と、認知度、信頼度を上げるための自主事業も検討する。

#### 4. 今後の展開

##### ① 会則、マニュアルに沿った効率的な組織運営

今年度、会則とマニュアルに、とりまとめ役会、業務間連携、会費等の具体的な取り決めを盛り込むことができた。次年度以降は、これに沿って体制が効率的に運営していくこととなる。また、運営していく上で不具合が生じたときには、とりまとめ役会を開催し、必要なら会則、マニュアルを修正していく柔軟性も持ち合わせた組織運営を実施する。

##### ② プラットホームの周知拡大と、空き家情報の継続的なキャッチアップ

今年度、本市シティプロモーションとの連携によるイベント周知や、地域ネットワークのある郵便局との連携で空き家情報の収集を行った。今後も、既存組織との連携で、プラットフォームやその活動の周知、空き家情報の収集策の模索等を引き続き行っていく。

##### ③ 流通困難物件の対応策のさらなる推進

流通困難物件の対応策として、利活用イメージ提案には一定効果があると認識した。次年度以降、その他対応策も含めて、流通阻害要因に応じた取組を強化する。

##### ④ 利活用希望者対応の確立と市外からの意欲的な空き家利活用者の誘因

今年度利活用希望者対応チームを再編・試験運用し、次年度以降は本格的、効率的な対応を実施する。また、空き家の利活用方法として、シェアオフィス、シェアハウスなど、住居以外の活用も提案し、意欲的な利活用希望者を市外から誘引することが求められる。感染症対策のため大都市から、郊外や地方都市に移住する流れもあり、ニーズを踏まえた対応を検討する。

| ■事業主体概要・担当者名 |    |   |                |
|--------------|----|---|----------------|
| 設立時期         |    |   |                |
| 代表者名         |    | 小紫 雅史   |                |
| 連絡先担当者名      |    | 井上 博司   |                |
| 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564)   |                |
| ホームページ       |    | <a href="https://www.city.ikoma.lg.jp/0000013956.html">https://www.city.ikoma.lg.jp/0000013956.html</a> |                |