

生駒市の空き家に関する取組

空き家に関する相談・支援

■ 空き家相談窓口

奇数月第2水曜日に市役所会議室で専門家による相談窓口を開設しています(無料、40分程度、要予約)。
* 予約は各相談日の5日前までに、直接か電話で生駒市建築課(3階)

■ 空き家セミナー

空き家になる前に準備しておくことや、空き家の維持管理、空き家の活用方法について年2回セミナーを実施しています。

■ 空き家等バンク制度

市民による地域コミュニティ活動、文化活動及び公共的事業を実施する団体を対象に空き家等バンク制度を実施しています。

■ 耐震・リフォーム等の住宅相談窓口

専門相談員による耐震・リフォーム等の住宅相談を毎月第3木曜日午後、市役所会議室で行っています(無料、40分程度、要予約)。

空き家の流通促進・利活用に使える制度もあります！

※必ず工事・診断の契約前にご相談ください。

■ 既存住宅流通等促進奨励金

(1件30万円)

市内にある中古住宅を購入し、省エネ・耐震・バリアフリー等の工事を行い、新たにその住宅に住む所有者に奨励金を交付します。

■ 住宅省エネルギー改修工事補助金

(上限 50 万円・工事費用の3分の1)

環境負荷低減のため住宅省エネルギー改修工事にかかった費用に対し、その費用の一部を補助します。

■ 既存住宅耐震診断補助金

(上限 2 万円・診断費用の3分の2)

建物の耐震性を調査する費用の一部を補助します。

■ 既存住宅耐震改修工事補助金

(上限 50 万円・工事費用の3分の1)

地震に対する安全性の向上を図るために行なう耐震改修工事又はシェルター型耐震改修工事に要する費用の一部を補助します。

特定空き家(流通促進や利活用が難しく倒壊の恐れのある空き家)への取り組みも進めています。

生駒市空き家等の適正管理に関する条例 (平成25年7月1日施行)

生駒市は、生駒市空き家等の適正管理に関する条例に基づき、老朽化が進み倒壊の恐れがある空き家等について所有者への指導・助言をしています。

解体等の補助金 ※必ず工事・処分の契約前に相談してください。

老朽危険家屋の解体や家財処分費用の補助金

老朽化した危険な空き家(一定の基準を満たしたもの)の解体費用や、空き家の家財処分等の費用に対し、その費用の一部を補助します。
解体工事や家財処分に契約や着手する前に補助申請の手続きが必要ですので注意してください。

- ・解体費用の補助…解体費用の3分の1(上限50万円)
- ・家財処分費用の補助…家財処分費用の2分の1(上限10万円)
※空き家バンクの登録物件も利用可

既存住宅の解体補助(解体費用の23%で、上限50万円)※平成29年度実施予定

昭和56年5月31日以前に建てられた住宅で、耐震診断を行い、耐震性が低いとされた場合に解体費用の一部を補助します。

詳しくはお問合せください。 生駒市都市整備部建築課 0743-74-1111

地域コミュニティ活性化に向けた 空き家利活用



生駒市 地域活力創生部 いこまの魅力創造課

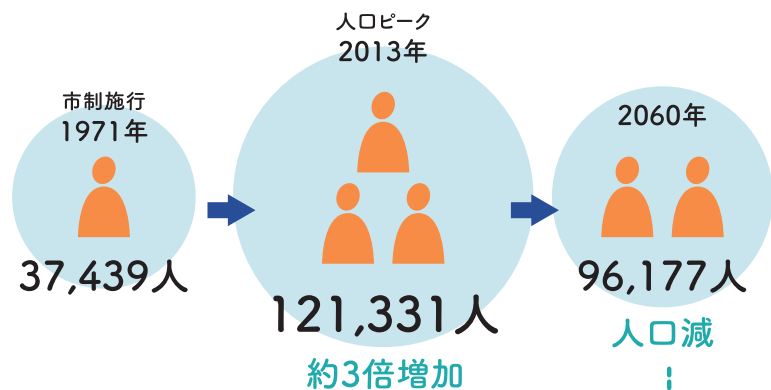
〒630-0288 奈良県生駒市東新町8-38 TEL : 0743-74-1111

平成29年3月発行

生駒市

生駒市の コミュニティ活性化と空き家

〈 生駒市の人口推移 〉



人口減による空き家増加が
見込まれている

国立社会保障・人口問題研究所 「日本の地域別将来推計人口（2013年3月推計）」

生駒市は、自然環境と交通アクセスの良さが魅力の住宅都市として発展してきましたが、2013年に人口のピークを迎えており、今後はゆるやかに減少していくことが予想されます。人口減少は、空き家の増加という身近な問題とも繋がっており、その対策をみんなで考える時期にさしかかっています。

「生駒のために何かしたい!」と動く
人づくり

「こんなまちで住みたい」と思える
場づくり

人口増加に頼らない
生駒市の地方創生

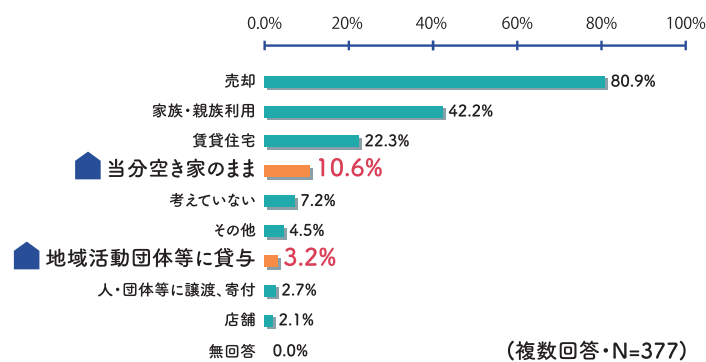
利活用のニーズと課題

■ 空き家に対する住民や所有者の意識

（生駒市内モデル3地区での空き家利活用に関する実態調査アンケート・平成28年10～11月実施・回答813件）

自宅が空き家になったら、どうする？

地域活動団体等に貸与 3.2 %
当分空き家のままでよい 10.6 %



所有者が住宅以外の活用を
想定していない。

「子どもが帰ってくるかも」
「生駒は便利だからいつでも買い手がつく」

人口減少、子世代の都心回帰、単身世帯の増加などがますます進む中で、これまで当たり前であった「売却」や「家族・親族利用」等が予想通りにできない可能性もあります。

自宅の将来について、先延ばしにせず、早めにご家族と相談することが必要です。また利活用については、住宅以外の選択肢も検討してみてはいかがでしょうか（お住いの地区の用途地域により、できない用途もあります）。

生駒を好きな人、生駒と関わる人を増やすことで元気なまちに！

市民力＝地域愛＋行動力

しかし、市民活動が活発になると「場」が不足する

- ・公共施設は予約でいっぱい
- ・自治会館は使用対象が限定される
- ・自治会館ですら行くのが大変

柔軟で継続的に使用できる、よりきめ細かい拠点が必要

個人間もしくは流通の中でのやり取りが主流。
住宅のまま利活用されることが大半。

住宅等の空き家

住民や市民活動団体等がコミュニティ活性化のため、人づくり・場づくりの拠点として利活用していくことが考えられます。

建替

リノベーションして
売却・賃貸

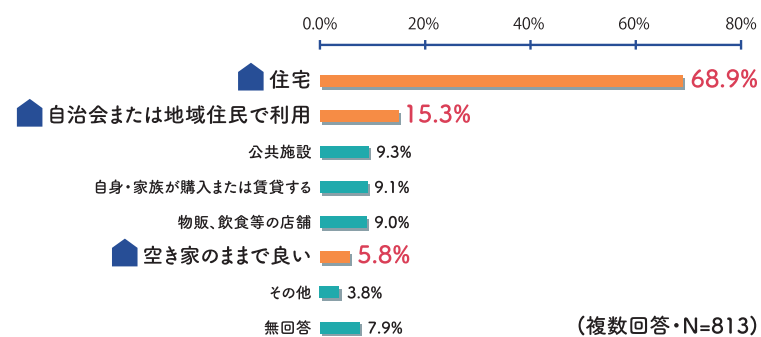
そのまま売却・賃貸

空き家の利活用

これまで住宅等の空き家は、建替えやリノベーションなどにより、住宅のまま利活用することが一般的でしたが、人口減少に伴い住宅の需要が減っていくと考えられる中、今後は人づくり、場づくりの拠点として、住宅＋αの利活用を進めていくことが、コミュニティ活性化にも効果的です！

自宅近くに空き家ができたら どう活用してほしい？

住宅のまま活用 68.9 %
空き家のままでよい 5.8 %



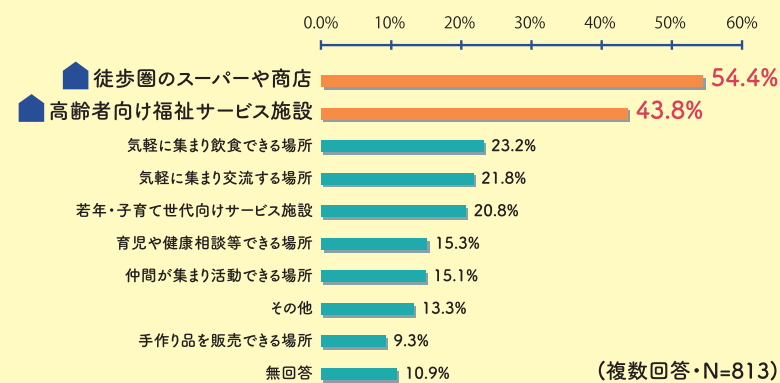
近所の住民の意識

「住宅以外はお断り」「静かに暮らしたい」
「人が集まってうるさいのはイヤ」

近隣に空き家があると、治安や景観の悪化、不審火・ごみの不法投棄等に対する不安が高まります。空き家は持ち主個人だけでなく地域の問題でもあります。

「住宅」を望む意見が多い一方、住宅以外の利活用を望む意見もあります。人口減少等により住宅が余っていく中で、空き家の持ち主だけでなく地域住民の皆さんも一緒になって、「空き家」が増えることへの対策や、どういったまちにしていきたいかなどについて改めて考える必要があります。

〔 参考 〕 お住いの地域に必要な場所は？



今お住いの地域には「徒歩圏のスーパーや商店」「高齢者向け福祉サービス施設」が必要という回答が多くあります。

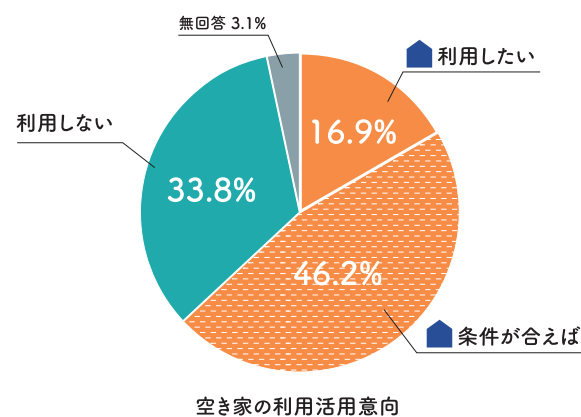
また、地域で気軽に「飲食できる場所」「交流する場所」「若年・子育て世代向けサービス施設」のニーズも各2割程度あり、多世代が生活を楽しめる場所が地域で求められています。

市民活動団体、事業者の意識・ニーズ

(生駒市内に拠点を置く市民活動団体、事業者への空き家利活用の意向調査アンケート・平成28年10～11月実施・回答65件)

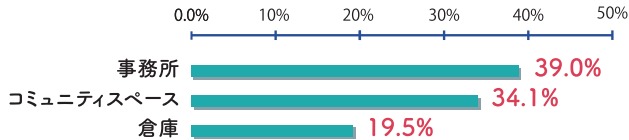
空き家の利活用意向は高い

「利用したい」「条件が合えば」 **63.1%**

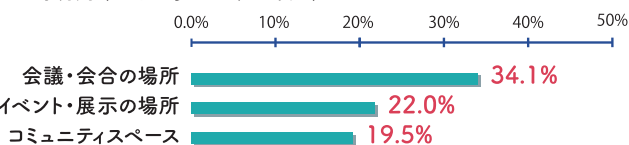


希望する利用用途

常時利用(回答の多い上位3項目)



一時利用(回答の多い上位3項目)



使い方のニーズも、子育て、教育、福祉、スポーツ、環境、地域の魅力づくり、商品の販売など、多様です。

常時利用の希望は「事務所」 **39.0%**

「コミュニティスペース」 **34.1%**

一時利用は「会議・会合の場所」 **34.1%**

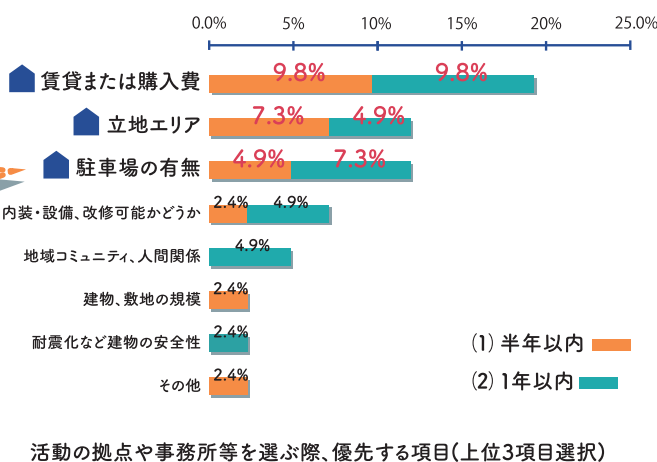
「イベント・展示の場所」 **22.0%**

場所の選定で優先すること

「半年以内」、「1年以内」に入居を希望する層(各1割程度)は、「家賃または購入費」を最も重視しています。

また、「立地エリア」「駐車場の有無」も関心事の上位に挙がっています。

その他には、音の問題やくつろげる空間かどうか、対象とする層が利用しやすいかどうかなど多様な意見があります。



利活用希望者の不安・課題

(生駒市内に拠点を置く市民活動団体、事業者へヒアリング調査、平成29年12月実施)

・難解な法令と規制

都市計画法、建築基準法、消防法、地区計画

「この地域で私のやりたい活動はできるの？」

・資金力

「まとまったお金がないので
やりたいことができない・・・」

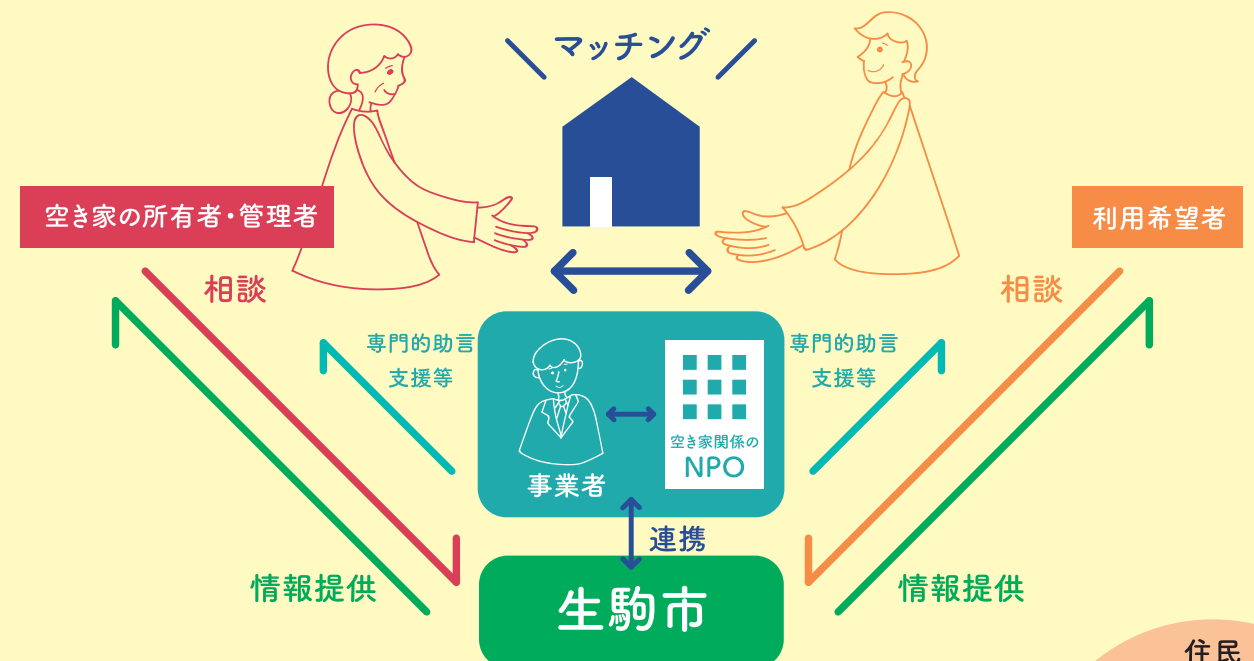
やりたい活動や事業があっても、建築基準法や消防法、用途地域の制限等により実現が難しい場合があります。

また、法令・規制等への知識が不足したまま利活用を進めることで、所有者や住民とトラブルになるケースもあるので注意が必要です。

空き家利活用に向けて

空き家利活用は、持ち主が個人であることや、持ち主や建物の状況、立地条件等空き家となった要因が個々に異なるため、行政の取組だけではなかなか前進していかない状況です。住民のみなさんや、市民活動団体・事業者などが力を合わせて、それぞれが得意なこと、出来ることを少しずつ役割分担していくことで、より効果的に空き家利活用を進めていくことが可能となります。一緒に元気なまち「生駒」をつくっていきましょう。

空き家利活用のパートナーシップ(イメージ)



今後に向けて

空き家問題は、まち全体の問題

自分のことだけではなく、
まちの未来を考えて、一歩踏み出そう。

地域でできること

- ・もし空き家になった場合所有者等の連絡先を近隣の人に伝えておく等、ご近所同士で困らないように考えておきましょう。
- ・外出や買い物など、生活上の不便を和らげ、みんなが住みやすいまちになるように、考えてみましょう。
- ・親世帯、子世帯の同居や近居を歓迎できる地域づくりを考えてみましょう。

所有者ができること

〈空き家になる前に〉

- ・日頃から家財や不用品を整理・処分しておきましょう
- ・ご自身の住まいの権利関係を把握し、相続について家族と相談して考えておきましょう
- ・住まいの状態を定期的にチェックして不具合がある場合は早めに修理、修繕を行いましょう

〈空き家になったら〉

- ・月1回程度適切な管理・手入れをしましょう
- ・半年に1回程度はしっかりとした点検をするのが理想です
- ・ご近所へのお声がけをして、コミュニケーションを取っておきましょう
- ・いざという時のため火災保険等への加入をおすすめします

市や専門NPOによる 空き家バンクのきめ細やかな運用、 丁寧な情報提供



空き家セミナーの開催風景

生駒市の役割

- お住まいの住宅が空き家にならないよう、また空き家になった場合も早期対策・早期相談をできるよう対応します。

〈具体的取組〉

空き家相談窓口、空き家セミナー等

- 所有者が空き家の利活用を考えている場合や、どうしてもお住まいや空き家を維持管理できなくなった場合に、後押しする補助制度のPRを進めます。

〈具体的取組〉

既存住宅流通等促進奨励金、既存住宅耐震診断・改修工事補助金、
老朽危険家屋の解体補助等



専門NPO、事業者等の役割

所有者、利活用希望者の相談に対応し、専門的見地から空き家利活用を進める具体的なお手伝いやマッチングを進めます。

〈具体例〉 **NPO法人空き家コンシェルジュ**

奈良県内で空き家が増加するとともに、適切な管理をされず、放置されている空き家が多数存在している実態等を受け、空き家を適正に管理し、資産とし、地域活性化につなげる活動に取り組んでいます。

建築・税務・法務などの専門家スタッフが、行政や宅建業協会、建築士会、建築解体工事業協会等と連携しながら、奈良県内の空き家を主な対象として、空き家所有者等への「無料相談・診断」「管理代行サービス」「空き家バンク（利用希望者とのマッチング）」等の総合的な対応を平成25年から開始し、空き家を通じた地域の活性化に取り組んでいます。



〈空き家バンクについて〉

空き家を賃貸や売家に出すにも、「入居者はどんな人だろう？」「近隣に迷惑は掛からないか？」「入居希望者との交渉が負担になるのでは？」という不安があるもの。さらに、空き家を賃貸に出すには修繕費がかさんだり、契約につながりにくいため、不動産会社は採算が合わない物件として、取り扱ってくれないケースも多いです。空き家バンクに登録すれば「貸したい人（売りたい人）」と「借りたい人（買いたい人）」の間に空き家コンシェルジュが入り、様々なサポートを行います。

空き家コンシェルジュが

所有者と入居希望者の連絡・調整をサポート！



「地方創生シンポジウム 住宅都市における持続可能なコミュニティについて」を開催！

日時：平成29年2月1日（水）13時30分～16時00分 場所：生駒市コミュニティセンター文化ホール

参加者：206名 市民、自治体職員、空き家の利活用に取り組む活動団体等

住宅都市における持続可能なコミュニティの課題解決策を生駒市民や同様の課題を持つ全国の自治体と共有をするため、シンポジウムを開催しました。



第1部 調査報告

持続可能なコミュニティの在り方に関する調査研究の結果を生駒市と藤沢市が報告しました。

- 奈良県生駒市：～空き家の利活用を考える～「空き家の利活用による地域活性化の可能性」（小紫雅史・生駒市長）
- 神奈川県藤沢市：「少子高齢社会における持続可能なコミュニティの形成について」（杉淵武氏・藤沢市企画政策部企画政策課専任研究員）

第2部 パネルディスカッション

「住み続けたいまち」をテーマに、先進的な取り組みを行っている4団体が活動内容を発表し、地域コミュニティにおける支え合いや持続可能なコミュニティ形成における空き家利活用の可能性についてディスカッションしました。

【コーディネーター】久隆浩氏（近畿大学総合社会学部教授） 【パネリスト】＊あいうえお順



岡本聡子

■ 有江正太氏（NPO法人空き家コンシェルジュ代表理事）

所有者の想いや状況から買い主の状況等に寄り添いながら相談に乗り、様々な問題をひとつひとつクリアにしていかなければ空き家解決にはつながらない。そのための総合的な相談や対応をしている。借り手になる人には自治会など地域に入ってもらうことを条件としている。

■ 岡本聡子氏（NPO法人ふらっとスペース金剛代表理事）

富田林市にある民家を借りて子育て支援の拠点を運営。地域に活動を理解してもらうため、清掃に参加したり、自治会の役員を受けた。また、自治会等の会議の場所として拠点を使ってもらうこともあった。そうすることで少しずつ周りの理解を得てきた。

■ 小紫雅史（生駒市長）

空き家対策をコミュニティの中でしっかりと考えていきたい。高齢者同士や、高齢者・子育て世代の相互の助け合い、NPOなどとの幅広い交流ができる関係づくりを進めることで、今住んでいる人が楽しみながらまちづくりに参加するようになり、その結果、生駒は良いまちだと認知され新しい移住につながると考える。

■ 杉淵武氏（藤沢市企画政策部企画政策課 専任研究員）

これからのコミュニティにとっては、居場所づくりが大切である。藤沢市には、空き家を活用した居場所があり活発に利用されている。居場所を通してのつながりを深めるには、橋渡しの役を担う人、キーパーソン存在が大きい。そのような人が、机上で学ぶのではなく、現場での経験を生かし、つながりを作ることが大切である。

■ 西上孔雄氏（泉北ニュータウンリノベーション協議会理事）

30代40代で住宅をリノベーションして住む人は案外増えている。新しいものを手に入れたいというより、自分たちが使い勝手のいいように変えていきたいと考える人も増えてきている。一方泉北ニュータウンは、働く場所がないので、家の中に働く場を作れるような職住一体の提案もしている。

■ 樋口敬子氏（社会福祉法人藤沢市社会福祉協議会地域福祉課 課長補佐）

地域は自らが答えをだし、その答えは足元にある。地域には、地域のことを真剣に考え、さまざまな活動をしている人が大勢いて、地域を元気にする知恵や魅力がたくさんある。コミュニティソーシャルワーカーは、地域の人たちが当たり前にも思っていることの価値に改めて気づく役割とも感じている。

■ 久隆浩氏（近畿大学総合社会学部教授）

空き家をどう活用するかは、そのまちの「暮らし」をどう考えるかと繋がる。これまでサラリーマン中心だったニュータウンにも、色々な働き方、暮らし方の人が増えてきている。多様な人が互いの技能技術を出し合うことで互いの自立を支え合う、そのような繋がりが関係が増えていけばよいと思う。



杉淵武



樋口敬子



久隆浩



有江正太



小紫雅史



西上孔雄