

取組み その1 奈良県生駒市

官民連携で所有者に寄り添った空き家流通の仕組みを構築 ～1件1件オーダーメイドで進める空き家対策～

奈良県生駒市役所 都市整備部 住宅課



生駒山 (写真：著者提供)

空き家所有者の困りごとを解決する流通の仕組み

奈良県の北西端に位置する生駒市は、大阪中心部まで電車で約20分の交通利便性の高さと、自然豊かな住環境に恵まれたまちです。1960年代からのニュータウン開発に伴って人口が増加し、現在では約11万6,000人が暮らしています。その約7割が戸建て住宅で、持ち家率が8割を超えているのが大きな特徴です。2016年に初めて全戸空き家調査を実施したところ、空き家数は1,444棟、空き家率は2.8%と、全国的に見ても低い水準でした。

しかし、高度成長期に一齐にニュータウンが開発されたことから、居住者の高齢化が進んでおり、今後、空き家が急速に増加することが予想されました。また、空き家調査と同時期に所有者向けアンケートを実施したところ、少しの修繕で居住できるような比較的状态の良い空き家が多く、今後の意向としては売却や賃貸を希望する方が一定数いるものの、「買い手（借り手）が見つからない」「どこの不動産業者に相談したらよいか分からない」「過去に不動産業者に相談したが、老朽化が進んでおり取扱いを断られてしまった」という悩みを持っている方が多いことが分かりました。

一方で、市には「移住を考えており、安い物件を探している」や「事業をするのに立地の良い物件を安く借りることはできないか」という問合せがあり、

市が仕組みを作れば眠っている空き家がもっと流通していくのではないかという思いもありました。

こうした背景を踏まえて2017年に有識者や関係者も交えて検討を進め、2018年5月に「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)が誕生しました。本稿では本市のプラットフォームの主な特徴を中心に紹介していきます。

事業者任せにせず、市の職員も一緒に汗をかく

プラットフォームの新規物件の取扱いは、市が窓口となって空き家所有者等から利活用の申し込みをいただくことから始まります（これを「同意取得」と呼んでいます）。同意取得に至るまでの流れは様々ですが、固定資産税の納税通知に案内チラシを入れたり、空き家相談窓口やセミナーの開催、過去に問合せがあった方をリスト化して定期的に連絡して状況を確認する等、色々な方法で所有者等にアプローチしています。同意取得はプラットフォーム運営において必要不可欠な“燃料”であり、継続的な運営のためには同意を取得し続ける必要がありますので、我々職員も様々な方法で同意取得に繋げています。

一方で、所有者等の状況をヒアリングしていると、プラットフォーム以外の選択肢が適切と思われるケースや、既に他の不動産事業者と話が進んでおり、セカンドオピニオンとして相談いただくこともあります。市は営利企業ではありませんので、強引に同意を取得するようなことはしません。同意を取得した後は、担当の事業者が決まり流通に向けての動きがスタートしますが、所有者等は「市が運営に携わっている安心感」からプラットフォームに興味を持っている方が多いです。

思い入れのある空き家を手放すことをためられる方も多いので、市はプラットフォームを案内して背中を押しつつも、他の選択肢をやみくもに否定することはせず、所有者等に納得感を持って動いてもらえるよう、寄り添った対応を心掛けています。



プラットフォーム参画事業者との会議の様子



プラットフォーム参画事業者による空き家相談会

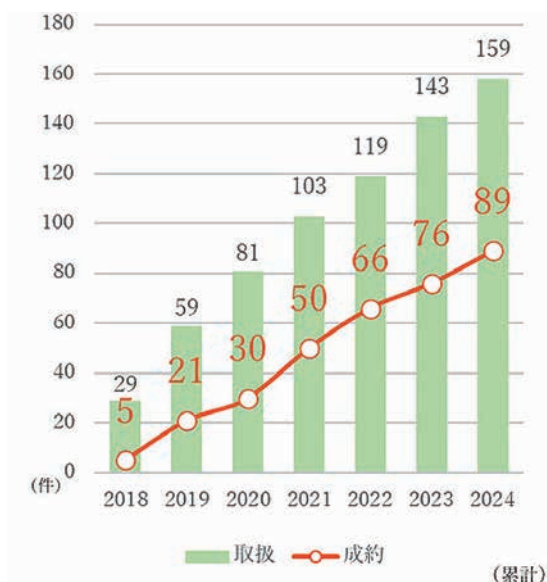
官民連携で積み上げた7年間の成果

プラットフォームは設立当初、7業種8団体（宅建業2団体、建築士、司法書士、銀行、NPO、土地家屋調査士、建築施工）の14事業者でスタートしました。市は各団体と協定を締結し、プラットフォームへの参画事業者や実際に物件の仲介などを行う担当者の選定は各団体に委ねています。特に宅建業は事業者によって得意とするエリアや繋がっている顧客層に差異が大きいため、同意取得時に市が聞き取った内容をまとめた「物件カルテ」を元に、適切な担当事業者を選定してもらっています。

プラットフォームの認知度も高まったことで新たに参画を希望する事業者も多く、2025年度は設立時の3倍以上にあたる47事業者が参画しています。事業者数が増えることで、所有者等の多様なニーズに応えることができる等のメリットもある一方で、中には「定期的に仕事がもらえるのではないかと」収益目的で参画を希望する事業者もいます。しかしながら、空き家に対応に手間が掛かる割に手数料は高くないケースも多く、新規事業者には「市内の空き家を減らすという地域貢献」であるということを理解したうえでの参画を求めています。

市と事業者はフラットな関係なので、不適切な対応をしている事業者に対して市から改善を申し入れることもあれば、逆に市に不手際があれば、事業者からお叱りをいただくこともあります。一人ひとりができる範囲で一生懸命取り組んでおり、それが取扱い物件数：165件、成約：96件という実績（2025年9月末時点）に結びついていると感じます。

こうした取組みの成果もあり、本市では2016年に1,444棟あった空き家が2023年度の調査では1,306棟と、全国的に空き家が増加傾向にあるなか、7年で約1割（138棟）減少しました。



プラットフォームでの取扱件数、成約件数の推移

空き家を借りたい人の想いを所有者に届ける

空き家の一般的な流通については、プラットフォームの仕組みが軌道に乗っており一定の成果が見られますが、空き家所有者等の声を聞く中で「想いの詰まった物件なので、良い人に使ってもらいたい」と、一般的な流通を希望しない方も少なくないことが分かりました。

一方で、市には空き家を使って想いを実現したいという利活用希望者からの問合せも増えています。双方をマッチングする取組みとして、2022年度から「恋文不動産」を立ち上げました。2023年度には築80年超えの古民家のマッチングが成立。空き家がゲストハウスに生まれ変わり、2025年4月から営業がスタートしています。

本市の空き家対策は、いずれも今の形にとらわれることなく、様々な関係者の意見を聞きながら、ブラッシュアップを重ねてきました。今後も時代の流れや法改正、多様化するニーズを的確に捉え、さらなる進化を目指します。



ゲストハウスに生まれ変わった古民家と運営者の姉妹