

官民連携の空き家対策 「いこま空き家流通促進プラットフォーム」

井上博司

生駒市都市整備部都市計画課住宅政策室

(1) はじめに

生駒市は、奈良県の北西部に位置し、大阪市の中心部まで鉄道で約20分とアクセスがよく、大都市に近いながらも自然豊かな環境に恵まれており、ベッドタウンとして昭和50年代の大規模なニュータウン開発とともに人口が増加してきた住宅都市です。

(2) 生駒市の空き家の状況

少子高齢化の状況下、生駒市においても、いよいよ人口が減少に転ずる見込みで、過去に開発されたニュータウンなどで空き家問題が顕在化してきました。このことから、平成28年度に市全域を対象とした空き家等実態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%であることが判明しました。

また、同時に実施したアンケート調査の結果、「空き家を利活用したい」「大きな修繕をしなくても使える」「空き家を処分したいがどこに相談していいかわからない」といった声も多いことがわかりました。空き家等実態調査により市が取得した情報は、まさに「宝の山」で、これを外部（＝民間事業者）に提供しなければ、「宝の持ち腐れ」になるのではと考え、将来の空き家問題を見据え、もっと空き家の流通を促進しよう、そのために、これらの貴重な情報の受け皿となるワンストップ窓口的な協議体をつくらうと考えました。

(3) プラットホームの仕組み

平成29年度に学識者、不動産関連事業者等から成る「生駒市空き家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会」を開催し、国土交通省「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」を活用しつつ、民間が主導する官民連携による空き家流通促進の仕組みの構築を検討しました。平成30年5月、正式に7業種8団体合計43事業者¹⁾から成る『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」という。）』が設立、6月から本格稼働を開始しました。

プラットフォームの仕組みは次のとおりです。空き家等実態調査データに基づき、①利活用意向がある②空き家期間が長い③所有者が生駒市から概ね50km圏内に住

んでいる等の条件に該当する物件に対し、市から所有者に直接連絡し、現在の物件の状況や活用意向を確認し、プラットフォームの概要を説明します。

後日、所有者宅または市役所にて、取組についての具体的な説明や物件の概要、経緯等についてのヒアリングを実施し、情報提供に対する同意が得られた物件をプラットフォームへ提供します。プラットフォームで協議した結果²⁾、流通支援に必要な業種の事業者（宅建士、建築士、司法書士など）が、当該空き家所有者と直接交渉し、物件の流通に向けての具体的な支援が始まります。（業務内容によっては有償となる場合もあります。）



2) 協議の様子（空き家流通促進検討会議）

(4) プラットホームの実績

令和元年11月末現在、市が所有者の同意を得てプラットフォームに提供した物件は52件、うち16件で売買・賃貸の契約が成立しました。16件成約は参画した事業者の皆さんの頑張りに尽き、大きな成果といえますが、それよりもむしろ、空き家問題で躊躇している52件もの所有者の背中を押し、不動産事業者と媒介契約を結ぶ、権利関係を整理するために司法書士と話をするなど、空き家所有者一人一人が当事者意識を持って一歩を踏み出したことにこそ大きな意義があると考えます。

(5) プラットホームのこれから

今年度新たに、国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択されました。空き家所有者に対する認知度・信頼度を向上するため①プラットフォームのPR・ブランド化に力を入れるとともに、②異業種連携の強化③空き家利活用希望者への対応等について、プラットフォーム構成事業者の皆さんとともに検討を重ね、プラットフォームのステップアップを図りたいと考えています。

いこま空き家流通促進プラットフォームの詳細や過去のプレスリリース等については、生駒市公式ホームページ（<https://www.city.ikoma.lg.jp/0000013956.html>）をご参照ください。



1) プラットホームの構成（令和元年11月現在）

業種	専門家団体（事業者）	主な役割	登録事業者数
宅建士	奈良県宅地建物取引業協会	不動産仲介支援等	9
	全日本不動産協会奈良県本部		5
建築士	奈良県建築士会	改修・インスペクション支援等	9
司法書士	奈良県司法書士会	権利登記、相続人調査支援等	5
銀行	南都銀行	金融商品提案等	1
NPO	空き家コンサルジュ	空き家バンク登録支援等	1
土地家屋調査士	奈良県土地家屋調査士会	土地、建物の調査・測量、表示登記等	4
建築施工事業者	奈良県建築協同組合	リフォーム・解体工事等の施工	17