

# 公民連携でオーダーメイドの空き家対策 ―事業者団体と協定、90件超が成約―

生駒市都市整備部住宅課 住宅政策係

## 所有者の声から生まれた仕組み

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分の交通便利性の高さ、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。現在では約11万6000人が暮らし、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1444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、同じぐらいの時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一方で、「買い手（借り手）が見つ

からない」「不動産事業者等の情報が欲しい」という声が多いことが分かりました。不動産事業者の仲介手数料は、基本的に成約金額に応じて上限が決まっているため、高値が付きにくい古い物件は取り扱いを敬遠される傾向にあります（実際に、市に相談される方からは、「過去に不動産事業者から取り扱いを断られた」という声も聞かれます）。一方で、市には「移住を考えており、安い物件を探している」「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」という問い合わせもあり、市が仕組みを作れば眠っている空き家をもっと流通していくのではないかと



プラットフォーム事業者との会議の様子

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」が誕生しました。現在では同様の仕組みを持つ自治体は多くありますが、その中でも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、一緒に汗をかく

プラットフォームの新規物件の取り扱い、市が窓口となつて空き家所有者等から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、過去に問い合わ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したりするなど、いろいろ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、われわれ職員も様々な方法で同意取得につなげています。

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



プラットホーム参画事業者による空き家相談会

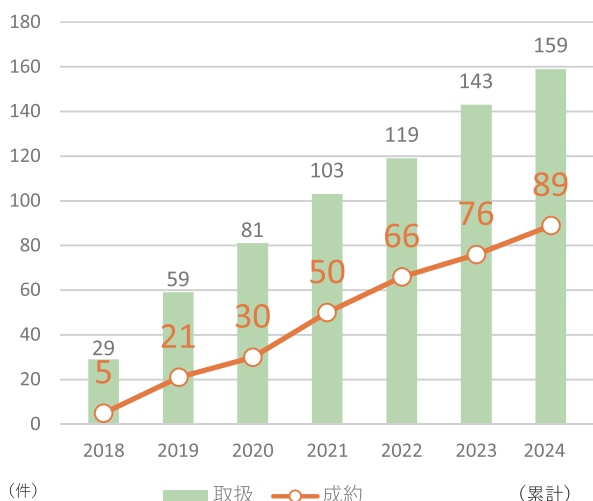
が運営に携わっている安心感」からプラットホームに興味を持つ方が多いようです。市としてはどのような形でも空き家を解消することが目的なので、問い合わせをいただいた際には、プラットホームを案内しつつも他の選択肢をやみくもに否定することはせず、所有者等に納得感を持って動いてもらえるよう、寄り添った対応を心掛けています。

### 公民連携で積み上げた7年間の成果

プラットホームは設立当初、7業種8団体(宅地建物取引士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、参画事業者の選定は各団体に委ねています。プラットホ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といった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。しかしながら先述のとおり、空き家は対応に手間が掛かる割に手数料は高いケースも多く、新規事業者には「市内の空き家を減らすという地域貢献」であるというのを理解した上での参画を求めています。市と事業者はプラットホームなので、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、それが取り扱い物件数162件、成約93件という実績(2025年6月末時点)に結びついていると感じます。こうした取り組みの成果もあり、全国的に空き家が増加傾向にあるなか、本市では2016年に1444棟あった空き家が2023年度の調査では1306棟と、7年で約1割



プラットホームでの取り扱い件数、成約件数の推移

(138棟) 減少しました。

### 借りたい人の想いを所有者に

空き家の一般的な流通については、プラットホ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活用希望者からの問い合わせも増えていることから、双方をマッチングする取り組みとして2022年度から「恋文不動産」を立ち上げ、2023年度に築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、いずれも今の形にこだわっているわけではないので、今までも様々な関係者の意見を聞きながら、少しずつ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、どんどん進化させていきたいと思っています。



ゲストハウスに生まれ変わった古民家