

活用者が決まるまで

約半年間をかけて、活用者が決定しました。

5月 ○ 空き家を募集

「親から相続した家を、たいせつに使ってもらいたい」と下西さんから応募がありました。

8月 ○ 家主と話せる物件見学会

11組が参加し、下西さんの想いを聞いたり、建築士から活用のアドバイスを受けたりしました。

○ エントリー

5組が活用プランを提出しました。

10月 ○ 活用候補者を決定

5組の中から家主が3組の活用候補者を決定しました。活用候補者はマッチングパーティーに向けて、活用プランのブラッシュアップを開始。建築士やデザイナーなどの専門家に助言をもらいながら、改修プランや資金計画を考えました。

12月 ○ プレ出店イベント

各活用候補者がそれぞれ週替わりで、実際に物件を使って、お試しで出店したり、地域の皆さんと交流したりしました。

1月 ○ マッチングパーティー

活用候補者3組が家主に最終プレゼンテーションを行い、活用者が決定しました。

○ プラン実現に向けて準備スタート

建築や不動産などの専門家とともに、賃貸借契約や改修工事など、オープンに向けた準備が始まります。



姉の上津原奈緒さんと妹の江波美緒さん(右)

人と交流し、このまちの魅力を改めて実感した二人。チャレンジしたいことの幅が広がりました。

「ゲストハウスとして旅人が泊まりながら、まちの日常を感じられる場所にしていきたいです。それだけでなく、地元の人など、さまざまな人が集うまちづくりの拠点にもなればいいなと思います。ゲストハウスという『ハコ』を生かして、地域の人たちといっしょに、南生駒の一員としてまちを盛り上げられるよう、がんばります」

交流の場になることを願って

この家は、元鉄工所でした。家族だけでなく近所の人にも集まる場所だったので、ワイワイ使ってもらいたいと思って応募しました。今回、すてきな提案ばかりで、一組に決めるのが心苦しかったです。かつて宿場町として栄えたまちの歴史を考えると、ゲストハウスとして生まれ変わることで、このまちらしい交流の場になると思います。活用してくれる人がいるか不安でしたが、いい人に貸すことができ、よかったです。



家主の下西啓次さん(右)と妻の美和さん



①緊張しながらも堂々としたプレゼンテーション
②活用者に選ばれて涙。下西さんが家のシンボルでもある振り子時計のゼンマイを渡します③ゼンマイを巻いて、止まっていた時計とともに、この家の新たな「時」も動き始めました。

活用者の思いなど詳しくは、「ゲストハウスnatomi宿」のInstagramで確認できます。
Instagramはこちら▶

市ホームページでもオープンまでの様子を発信します。
ページはこちら▶



「活用者の募集を見て、夢を叶えるのは『いつか』ではなく、『今だ!』と思ったんです。一歩踏み出すきっかけになりました」

プレ出店イベント(左記)活用者が決まるまで(参照)で、地域の

「ハコ」を生かしたまちづくり

今回のマッチングは、本市のプロジェクト「恋文不動産」で成立。家賃や立地などの条件だけでなく、お互いの人柄や活用方法を理解したうえで、物件を貸し借りすることが特徴です。

「この物件を活用するのは、『ゲストハウスnatomi宿』さんです」

全員が息を呑む中、活用者が発表され、ゲストハウスを開くことを20年以上前から夢見ていた上津原奈緒さんと江波美緒さん姉妹に決定しました。

1月21日、小瀬町の旧街道沿いにたたずむ築80年の空き家からにぎやかな声が聞こえてきます。この物件の活用を希望する3組が、家主の下西啓次さんと美和さん夫妻に、活用プランと想いを伝える日です。家族や地域の人も見守る中、各組20分間の最終プレゼンテーションを行いました。

想いが届いた日

特集

空き家を地域で生かす

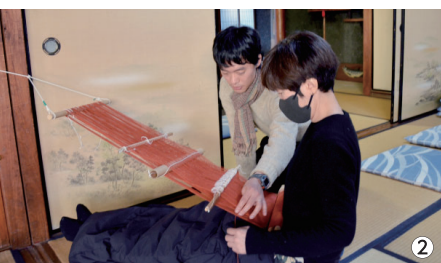
本市で流通する中古住宅の多くは、住まいとして使われていますが、住居以外の目的で活用されるケースも出てきています。本特集では、空き家を地域で生かす方法を考えます。

圖住宅政策室(☎0743-74-1111、内線3361)



空き家を探している皆さんの夢を応援しませんか

自身の夢ややりたいことの実現に向けて、物件を探している二人を紹介します。



世界のどこにもない「^{せんしよく}染織の学校」を作りたい

染織文化を継承し、アートや歴史などの新たな価値観を加えながら染め織りを楽んでもらうのが夢です。今までの経験を生かして作りたいのは、ワタの栽培から糸紡ぎ、草木染め、機織り、衣類への縫製など一連の過程を学べる「染織の学校」。技術を伝えるだけでなく、一人ひとりの感性を大事にしたり、季節やその土地の風土に根ざした布づくりを体験したりできる場所にしたいです。子どもや障がいのある人が参加できるワークショップもできたらいいですね。

▷物件の使い方 住居、染織教室・工房、製糸室

①ワタからタネを取り、ほぐして糸を紡ぐ手仕事体験。コマに巻きつけながら糸に^{しほ}していきます。②アジアや中南米で今も使われている腰機織りという古典的な織り方。体の力で引っ張ります。



内村 ^{こう}航

「小さな布研究所」で代表を務める。リモートワークで美術館の学芸員業務を続ける傍ら、世界の染織品の研究やワークショップの講師などとして各地で活動中です。
詳しくはこちら▶



「もっと詳しく聞いてみたい」「応援したい」など思った空き家を所有する人は、住宅政策室まで問い合わせください。

みんなが安心・安全・快適に暮らせるよう、「住宅が中心のエリア」「お店もできるエリア」といったように、エリアごとにできることを都市計画で定めています。本市全域の約6割は、原則建築できない「市街化調整区域」。残りの4割が、建築できる「市街化区域」です。さらに、住環境や生活のしやすさなどの観点から、本市では10種類の「用途地域」でエリア分けしています。

用途地域ごとに、その地域でできることや規模が決められており、以下はその一例です。用途地域などの詳細は、市ホームページで確認できます。

▽問合せ 都市計画課（内線3311）
▲ページはこちら



▲ページはこちら

その土地で何ができるか確認してみよう



ニュータウンなど 市街化区域の約60%



第一種低層住居専用地域

戸建て住宅が建ち並ぶエリアです。住宅と兼用であれば、小規模な店舗や事務所などとして使えます。

----- 空き家でできること -----

住まい兼カフェ、教室、コミュニティスペースなど ①

幹線道路沿いなど 市街化区域の約20%



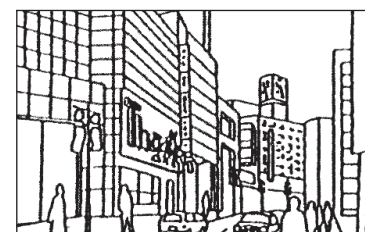
第一種住居地域

住宅や店舗等が共存するエリアです。3,000㎡までの店舗や事務所、ホテルなどとして使えます。

----- 空き家でできること -----

①に加え、ゲストハウス、物販店、食品製造・販売など ②

主要駅周辺など 市街化区域の約2%



商業地域

高層の建物も立地するエリアです。大規模なオフィスや飲食店、百貨店などが建てられます。

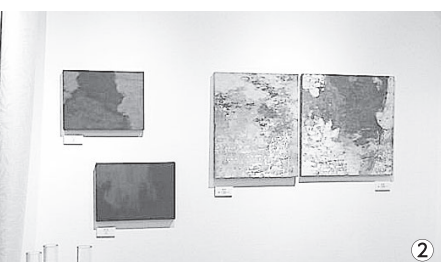
----- 空き家でできること -----

①・②に加え、おもむねのような業態も可能

「伝統工芸×学び」で世代を超えた交流を

伝統的な風景や歴史のある奈良で、その魅力を多くの人と共有したいです。空き家を活用したギャラリーでは、日本の伝統工芸品を海外に販売する新ブランド「桜文堂」を立ち上げます。世界中にファンを作ることで、伝統文化の継承を支援します。また、色から描く絵画ワークショップや英語で遊ぶイベント、オンラインスクールを企画・運営。世代を超えたコミュニケーションの場を作り、地域の活性化を目指したいです。

▷物件の使い方 ギャラリー、ワークショップなど（物件によっては住む可能性もあり）



①長野県で子どもたちに開いた水彩画教室。なにかを見ながら描くのではなく、色から感じる自分の感覚を頼りに絵を描きます。②大阪市の古民家再生ショップで開廊していたギャラリーの様子。



かねみつ ^{かざり}金光 文

㈱AMICで代表を務める。現代美術の知識や長年の海外での経験、大学で講義を行う英語力を活かして、海外マーケットへのプロモーションを16年間手掛けています。
詳しくはこちら▶



memo

生駒の空き家事情

全国で空き家の数が増加し続けています。本市では、平成28年の空き家調査で1,444棟あった空き家が、令和5年に1,332棟*に減少。空き家の発生よりも売却や賃貸などによる解消が上回っていることから、空き家の数が減少しています。これは、本市が取り組んでいる「いこま空き家流通促進プラットフォーム」や専門家による空き家相談の定期開催、住宅解体補助など（詳しくは9ページ参照）の成果でもあったと考えら

※令和5年11月時点の速報値

近年、社会問題になっている空き家。本市の空き家を取り巻く現状について紹介します。

れます。しかし、昭和40～50年代に多くの住宅地が開発された本市では、今後高齢化や人口減少が進み、空き家の増加リスクが高まることが予測されます。空き家が急増すると、土地の市場価値や住宅地としてのイメージ低下につながるリスクも。そのため、空き家の発生抑制や有効活用など、さらなる空き家対策を進めていきます。

気軽に相談してください

空き家所有者の意向に応じて、多様な支援策があります。

▷問合せ 住宅政策室(内線3361)

取扱実績: **142件**
(令和6年1月末時点)

#空き家について悩みがある

空き家相談

「空き家を相続して困っている」「空き家をどう処分すれば良いかわからない」など、空き家に関する悩みがあれば気軽に相談してください。オンラインでも相談できます。

▷相談日時 奇数月の第2水曜日①13:15~②14:00~③14:45~④15:30~(各40分間)

▷場所 市役所かオンライン

▷費用 無料

▷申込み 各相談日の5日前までに申込フォームか電話、直接、同室(申込順、要予約)

申込みはこちら▶



#空き家を有効に活用してほしい

恋文不動産

空き家を借りたい人の想いを家主に届けてマッチングするプロジェクトです。「地域を元気にしてほしい」「新しいチャレンジを応援したい」「たいせつに使ってほしい」という想いを持つ家主を募集しています。

▷申込み 随時、電話か直接、同室

詳しくはこちら▶



空き家の改修などに使える補助金があります

解体や耐震改修など住宅の補助金については、広報いこま「いこまち」5月号に掲載予定です。

#空き家を売りたい・貸したい

いこま空き家流通促進プラットフォーム

「どこに相談したらいいのかわからない」「相談したけど受け付けてもらえなかった」といった悩みを持つ所有者に寄り添い、売却・賃貸を支援する仕組みです。宅建士や建築士など不動産流通に関わる専門家がサポートします。

▷利用条件

◇売りたい、貸したいと思っている(共有の場合は、全員の思いが同じ)

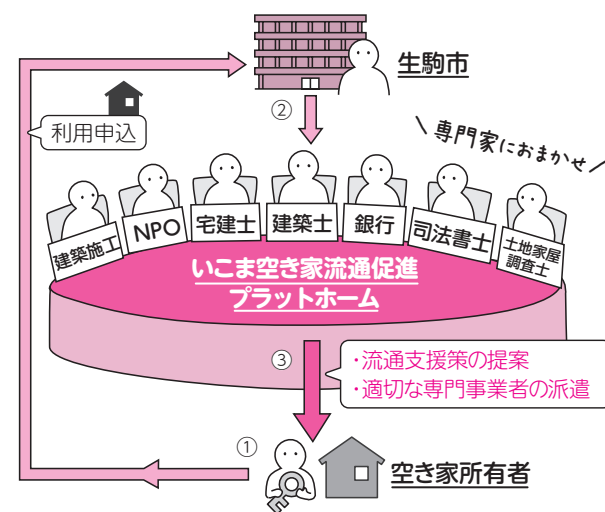
◇不動産媒介契約を結んでいない(すでに契約が切れている場合は可)

▷申込み 申込フォームか電話で同室

申込みはこちら▶



<図解:いこま空き家流通促進プラットフォームの仕組み>



パブリックコメント(意見を募集)

今後10年間の空き家の管理や活用に関する方針を示す「第2期 生駒市空家等対策計画(案)」の意見を募集します。本計画は、分譲マンションの管理に関する方針を示す「マンション管理適正化推進計画」も含んでいます。

▷閲覧期間・意見の募集期間 3月25日(月)~4月25日(木)



▷閲覧場所 市役所の市政情報コーナーや主な公共施設
——詳しくは市ホームページ「パブリックコメント」でも確認できます。

▷意見の提出方法 意見を提出できる人や提出方法は、閲覧書類か市ホームページをご覧ください。

▷その他 意見の内容は、住所・氏名などを除き、公表する場合があります。なお、個別の回答は行いません。

「固定資産税ぐらいなら払えるから」と思っていますか。確かにしつかり管理していれば、空き家自体に問題はありません。しかし、「気づけば10年経っていた」「子どもが使うと思っていたのに」と後悔している所有者の話をよく聞きます。使っていないでも維持管理費はずっとかかりますし、管理し続ける時間と労力も必要です。

親の財産だった家を相続することは、「棚からぼたもち」のようなものです。単にお金に換えるという発想だけでなく、例えば、地域のために使うことも考えてみてはいかがでしょうか。

夢を叶えたい人とそれを応援するオーナーという関係になることで、貸し手の楽しみの一つになりうることを知ってほしいですね。

岡 絵理子

おか えりこ ● 関西大学環境都市工学部 建築学科教授。大阪市や西宮市、宝塚市など、多くの自治体で空き家対策に関わる。自身も応援したい人に空き家を貸している。



information

適正に空き家を管理しましょう

本市が令和5年に行った空き家調査では、9割以上の空き家所有者が定期的に管理しているという結果に。管理意識の高い人が多いことが特徴です。

もし、管理されていない空き家が見つかった場合は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「生駒市空き家等の適正管理に関する条例」に

基づき、本市が助言や指導しています。これまで、多くの空き家の管理状態を改善してきました。

所有する土地や建物が原因で、第三者に損害を与えた場合は、責任を問われることもあります。自分や地域のためにも、適正に管理しましょう。

詳しくはこちら▶

