



空き家を地域課題解決のために利活用する取組が始動

空き家が民間学童保育所として生まれ変わりました ～地域のために空き家を活用してほしい意向がある所有者募集～

4月1日、本市で11年間空き家だった住居が、民間の学童保育所「東生駒放課後児童クラブ」として開所しました。

平成31年から「いこま空き家流通促進プラットホーム」（以下、プラットホーム）で支援を始めたこの物件は、建物の構造が複雑なこともあって、2年近く成約に至りませんでした。

そこで、住宅として使われていた空き家を住宅として受け継ぐ方法以外に、「地域のニーズに対して学童保育が不足している」という地域課題を解決するための活用可能性について、市とプラットホームの対応事業者が空き家所有者と協議を重ね、公募型プロポーザルで運営事業者を決定して転用に至りました。

今後は、このような地域課題解決や魅力創造につながる事例も増やしていくため、空き家を地域のために活用してもいい所有者と、社会的な活動をするための物件を探している活用希望者をマッチングする「空き家利活用プロジェクト」を新たに開始します。



■学童保育に転用された物件概要と関係者の声

1 物件の概要と経緯

- ・ 所在 生駒市辻町（近隣商業地域）
- ・ 建築年 昭和55年（11年間空き家）、鉄筋コンクリート造
- ・ 経緯
 - 平成31年3月 プラットホームの支援スタート（所有者は売却希望）
 - 令和元年12月 保育施設としての活用について所有者・対応事業者の説明
 - 令和3年9～12月 学童保育所の公募と運営事業者の選定
 - 令和4年4月1日 東生駒放課後児童クラブ（定員40名）開所

2 関係者の声

- ・ 空き家所有者
空き家を管理してもらいながら、地域の子どもたちの役に立てるとは思ってもいなかった。複雑な構造の物件で、取り壊すことも考えていたので、両親の住んでいた物件を現状のまま使ってもらえることに感謝の気持ちでいっぱい。

- ・対応事業者（宅建士）

市内の事業者として、地域福祉に貢献できて良かった。このようなケースは、地域にとっても、空き家所有者にとっても良い話だと思う。

- ・学童保育運営事業者（特定非営利活動法人 三楽）

既存の物件は、部屋や棚の配置などの特性を生かせば、保育の幅も広がりおもしろみ生まれるが、家主さんや地域の皆さんから「子どもの施設としては貸せない」「騒がしいのは困る」という声も多く、学童保育所に使える物件を探すのは大変だ。施設を見学された地域の方からは暖かい声をもらっており、学校の敷地ではなく、地域にあるからこそ、ご近所の方に遊びに来てもらったり、子どもたちをいっしょに見守ってもらったりもできるので、ありがたい。

■空き家利活用プロジェクト始動 —地域のために空き家を活用してほしい所有者を募集—

プロジェクトの開始にあたり、「地域のためなら空き家を貸し出してもいい」「福祉的な活動に利用してほしい」など、社会的な活動のために空き家を安価で賃貸・売却する意向がある物件所有者を募集します。

1 プロジェクトの背景

空き家所有者アンケート等から、市場には出回ってない物件でも「社会的な活動のためであれば、空き家を安価に貸し出してもよい」という意向がある所有者が一定数いることがわかりました。一方で、市には、多世代が集まる場づくりや地域食堂など、社会的な活動のために安価で使える空き家を探しているNPO法人や個人事業主等からの問合せも多く寄せられていることから、双方をつなぐプロジェクトを始めます。

2 概要・流れ（予定）

① 物件所有者の募集（5月） ←今回の募集

- ② 市が物件所有者へ活用条件や意向等をヒアリング（6月～7月）
- ③ 物件情報を公表し、活用希望者から活用プランを募集（9月～12月）
- ④ 物件所有者や専門家等で構成される審査会で活用プランを選定（12月～令和5年2月）
- ⑤ 賃貸借（売買）契約を締結し、活用希望者が活用プランを実現（令和5年3月～）

3 物件所有者の募集

- ・対象者 生駒市内に空き家を持ち、地域のために安価で賃貸・売却する意向がある人
- ・申込み 4月28日（木）～5月31日（火）に、市ホームページの申込フォームか電話で住宅政策室
- ・注意 具体的な賃貸・売却の金額や活用条件などは、所有者の意向を優先します。
応募多数の場合は、ヒアリングを実施した上で抽選します。

■プラットフォーム設立の経緯（平成 30 年 5 月設立）

不動産、建築、法律などの専門家 7 業種 8 団体から構成された「いこま空き家流通促進プラットフォーム」は、様々な不安を抱える空き家所有者に寄り添い、売却や賃貸に向けてオーダーメイドで支援しています。発足から約 4 年で、103 件の物件を取り扱い、50 件を売却や賃貸などの成約に結びつけました。

市が同意を得た空き家所有者から物件情報をプラットフォームに提供し、参画事業者が空き家の状況や所有者の意向にあわせて個別の流通支援策を検討・実施するという仕組みで運営しています。

なお、本市の空き家率は 2.8%（平成 28 年度空き家等実態調査）ですが、今後の人口減少や高齢化の進行に伴い、急速に空き家率が増加することが予測されています。



プラットフォームの実績（累計）

プラットフォームの利用に関する相談については、住宅政策室で随時受け付けているほか、市内 11 か所の郵便局窓口でも利用申込を受け付けています。

空き家に関する幅広い相談については、空き家相談窓口（奇数月第 2 水曜・予約制・オンライン相談可）を設置しています。

この件に関する報道関係からのお問い合わせ

生駒市都市計画課住宅政策室（室長 内蔵） ☎0743-74-1111(内線 3351)

※学童保育所については、こども総務課（課長 武元）（内線 2800）