

「いこま空き家流通促進プラットフォーム」のコンサルティング力向上と 機能拡大に関する支援

昭和株式会社 関西開発室 上席主任 白石 将生
 関西技術室 室長 安藤 義晃
 関西技術室 上席主任 世儀 敦裕

【発表概要】

奈良県生駒市では、不動産、建築、法律などの専門家組織「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）」が生駒市と連携して空き家の流通促進支援を実施している。本業務では、これまでの取り組みを踏まえ、プラットフォームのコンサルティング力をさらに高め、自立性・持続性を向上させるための方策、仕組みづくり、取り組みを支援する生駒市の広報機能の強化に関する支援を行った。

業務では、プラットフォームの組織運営における短期的・長期的課題の解決策について、会議を通じて提案・試行し、研修会による登録事業者のスキルアップ、情報共有ツールの試験的導入による業種間連携の強化、自主運営の検討開始など、プラットフォームのコンサルティング力向上に向けた一定の成果が得られた。また、空き家の利活用希望者支援のターゲットとコンセプトについて、庁内会議を通じて作成し、4事業者で構成される利活用希望者支援チームの発足と試行の開始等、プラットフォームの機能拡大に向けた一定の成果が得られた。

本稿では、上記の内容を報告するとともに、今後の住宅政策における空き家対策での官民連携のあり方についての考え方を提案する。

1. 業務の背景と目的

(1) 業務に至る取り組みの背景

奈良県生駒市では、今後人口減少に伴う空き家や空き家予備軍の増加が予想され、その対策が必要とされていたことから、不動産、建築、法律などの専門家が空き家の流通を支援する専門家組織「いこま空き家流通促進プラットフォーム」を設立し、生駒市との連携による流通促進支援を行っている。生駒市が行った空き家実態調査により判定された空き家の内、所有者や管理者の承諾を得た物件情報をプラットフォームに提供し、多様な専門家が流通促進に向けてワンストップで支援することが特徴であり、設立後1年で登録物件36件中9件が売買等の成約に至った。

一定の成果が得られた一方で、生駒市とプラットフォームによる取り組みを進める上での問題が明らかとなった。生駒市が抱える主な問題は、登録物件の進捗確認、会議資料作成等の事務局の支援の負担が増えつつある、空き家利活用希望者からの市への問い合わせ時に、プラットフォームへつなぐ方法がない、の2点が挙げられた。プラットフォームが抱える主な問題は、業種間連携の不足や事業者スキルのばらつきがある、空き家希望者の真のニーズを理解し、それに見合った物件を提供するスキルやスキームがない、の2点が挙げられた。

(2) 業務の目的

以上の取り組みの背景を受けて、プラットフォームのコンサルティング力をさらに高め、かつ、空き家希望者の受け皿の機能も備えることにより、自立性・持続性を向上させること、所有者がより相談しやすく、事業者がより動きやすくなるよう、市の広報的支援を強化すること、の2点を業務の目的として支援を行った。

2. 業務実施内容の概要

1) プラットホームの概要

プラットフォームは、生駒市と連携協定を締結した不動産流通関連の8団体で構成されており、各団体に所属し、流通促進支援を対応する事業者が2019年4月時点で51社登録していた(2020年5月時点では55社が登録)。支援の流れは、市からの所有者等への直接連絡または所有者等から市への相談、の所有者等の所有物件情報(ただし、所有者等の同意を得たものに限る)のプラットフォームへの提供、登録事業者のとりまとめ役の事業者によるプラットフォームの会議における物件情報の確認、所有者等を支援する業種及び事業者の選定、事業者による所有者等への支援となっており、プラットフォームの会議では、宅建士、建築士、司法書士等が集まりワンストップで流通阻害要因や支援方策について話し合っている。

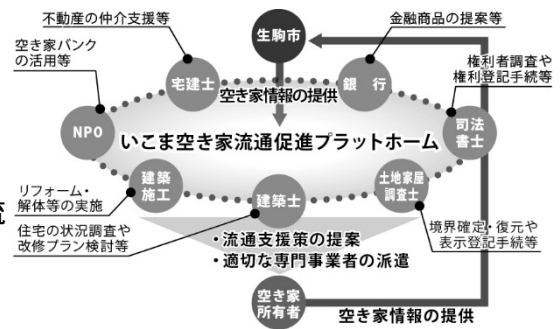


図 プラットホームの仕組み及び役割

2) 業務における取り組み内容の概要

本業務では、下表に示す内容について検討を行った。

表 取り組み内容及び取り組みの成果

| 項目 | | 検討内容 |
|---------------------------|-------------------------|---|
| プラットフォームのコンサルティング力向上の取り組み | 参画事業者のスキルアップ | リノベーション事例の視察 支援状況共有ツールの検討 参画事業者間の連携の是非 効率的な事務局運営・財源確保の検討 |
| | 業種間連携強化 | |
| | プラットフォームの認知度・信頼度・自立度の向上 | 空き家セミナー開催、パンフレットの郵便局への掲示【業務外】 パンフレットの作成(所有者向け、希望者向け、庁内向け) |
| 空き家利活用希望者の受け皿を兼ねる仕組みづくり | | 利活用希望者のコンセプト作成 利活用希望者支援の仕組みの検討・試行 |

また、プラットフォームのコンサルティング力向上に向けて、生駒市、プラットフォーム登録事業者のとりまとめ役、学識経験者が議論する検討会議「いこま空き家流通促進プラットフォームステップアップ検討会議(以下、「ステップアップ検討会議」という)」を3回開催したほか、空き家利活用希望者支援のコンセプトについて議論する

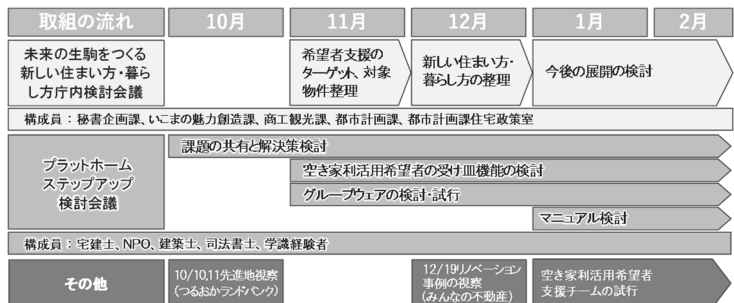


図 検討会議の流れ

庁内検討会議「未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方庁内検討会議(以下、「庁内検討会議」という)」を3回開催し、検討内容について議論を行った。

3) プラットホームのコンサルティング力向上の取り組み

(1) 参画事業者のスキルアップ

空き家利活用希望者に対する支援につながる登録事業者のスキルアップの研修として、リノベーションを中心とした空き家利活用事業を行う「みんなの不動産」の事例の視察を行った。参加者の事業者は、視察を通じて暮らしの場を供給する不動産事業者の役割、リノベーションにおける考え方、ビルオーナーの考え方等の知見を得ることができた。

(2) 業種間連携強化

プラットフォーム登録事業者に対するアンケート調査とステップアップ検討会議を通して、現状のプラットフォームにおける課題を共有し、解決策を検討した。

表 主な課題と課題解決策の方法

| 主な課題 | 課題解決の方法 |
|--------------------|--|
| 支援状況を共有するためのツールが必要 | 参画事業者間での支援状況の効率的な共有、並びに生駒市及び参画事業者の事務負担の軽減に向けて、インターネット上で情報共有を行うグループウェアの試行を行った。(現在、試行したグループウェアを導入し、流通促進の支援で積極的に活用・新規取扱物件情報の提供、既存取扱物件の進捗確認等>している) |
| 参画していない事業者との連携の是非 | 登録事業者以外の事業者と連携しても構わないという共通認識を参画事業者間で確認した。(原則として事業者の活動を縛らない) |
| 効率的な事務局運営及び財源確保 | 法人化を含めた自立運営の方法について議論を開始した。 |

4) 空き家利活用希望者の受け皿を兼ねる仕組みづくり

(1) 利活用希望者のコンセプト作成

利活用希望者支援における対象物件と利活用希望者像(ターゲット)の設定

登録物件のなかには、立地条件や空き家の状態等の問題により市場へ流通しにくい物件が多数存在する。今後の人口減少・高齢化に伴い、市場へ流通しにくい物件はますます増加することが予想されることから、これらを求める利活用希望者に対する窓口を設け、官民が連携して空き家所有者とのマッチングの支援に取り組むこととした。生駒市では、流通しにくい空き家が多く存在するエリアの潜在価値や空き家のデメリットを付加価値に転換する視点について、有識者を交えて庁内検討会議で議論を行った。その結果、流通しにくい空き家の利活用を希望する人は、新しい住まい方や暮らし方を能動的につくっていく人であり、そうした人が未来の生駒をつくっていくのではないかという仮説に至った。これを受けて、「流通しにくい空き家」の利活用希望者像を「未来の生駒の新しい住まい方・暮らし方をつくる人」とした。

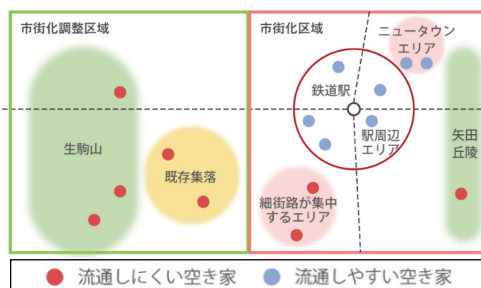


図 生駒市における空き家の流通概念図

『未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方』のイメージの設定

生駒市では、DIY、リノベーション等を通して自分らしい住まい方・暮らし方を実現する人たちが増えてきている。高低差のある坂や狭い路地裏など、一見住みにくいと思われがちな環境は、視点を変えると、市場価値では測れない豊かさ、希少性を備えた魅力的な環境と言える。生駒市では、自分を受け止めてくれる環境のあるまちで、自分らしい住まい方・暮らし方をつくることを『未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方』と呼ぶこととした。

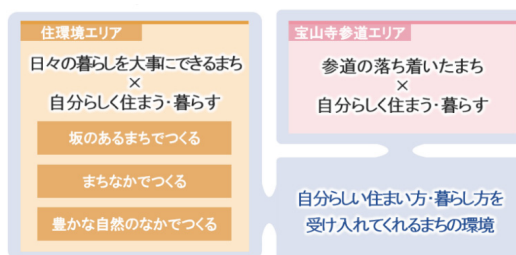


図 『未来の生駒をつくる新しい住まい方・暮らし方』のイメージ

(2) 利活用希望者支援の仕組みの検討・試行

プラットフォームにおける支援体制づくり

これまでの空き家所有者支援に加えて、空き家利活用希望者に対する支援体制をステップアップ検討会議、建築士・宅建士へのヒアリングを通して検討し、右図に示す支援スキーム(案)としてとりまとめた。

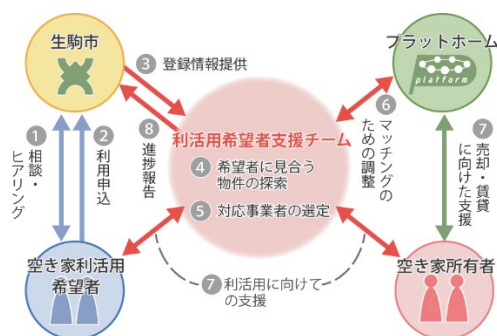


図 利活用希望者支援の仕組みのイメージ

利活用希望者支援の試行

プラットフォーム参画事業者4社でチームを編成し、利活用希望者1名に対して支援の試行を行った。支援概要は下表の通りである。

表 利活用希望者支援の試行内容

| 項目 | 内容 |
|---------------|---|
| 利活用希望者ヒアリング | 【希望者の概要】 市外在住・会社員・40代・2人世帯、農家付空き家を希望 【ヒアリング項目】 基本事項(想定居住人数・家族構成、職業・勤務地等) 住まい方・暮らし方のこだわり 移住後の働き方 希望の物件取得方法 希望居住エリア 希望物件価格及び改修費用 不動産事業者等への相談の有無・内容 |
| 利活用希望者支援チーム会議 | 農地付空き家を希望につき、農業委員会事務局と情報共有のうえ、田園集落地に事務所を構える不動産事業者を中心に対応することとなった。 |

3. プラットホームの現在の状況

業務による取り組み後、プラットフォームによる支援により2020年5月時点で登録物件61件中21件が成約した。一方で、これまでの支援では流通促進に至らない物件があることから、これらの物件に対する新たな対応策が模索されている。また、空き家利活用希望者支援については、試行を踏まえて、より体制を強化することに取り組んでいる。

4. 今後の住宅政策における空き家対策での官民連携のあり方についての考え方

全国では、今後さらなる空き家の増加が予想されるなか、多くの空き家を解消する取り組みが求められている。現状として、空き家解消に向けた全国的な状況は、個別の事業者による空き家の改修・流通促進事例、特定エリアでの分散・連鎖型の空き家再生の事例は数多く存在するものの、空き家実態調査等と連携し、都市全体の空き家を対象として取り組む事例は、受動的な空き家バンク等の取り組み以外では多くはみられない。

また、社会の流れとして、働き方改革やテレワークの普及、日常生活の価値観についての量から質への意識変容、コロナ禍での居住地選択の志向の変化等により、今後のライフスタイルや住宅に求められる価値観は多様化が予想される。今後の空き家の流通促進対策における利活用可能な空き家の流通促進支援には、多様なライフスタイル実現に向けた支援上の工夫が必要と考える。

以上の空き家対策等の状況や今後の空き家利活用支援に求められる視点を踏まえると、下図に示す空き家の流通促進・利活用支援の取り組み類型のなかで、多分野の業種間で連携し、都市全体を見渡し空き家を解消する取り組み(a)(事例:生駒市)、並びにその発展形と考えられる取り組み(b)(c)は、都市全体を対象とするスケールメリットを活かした空き家対策として今後重要になると考えられる。取り組み(a)~(c)の推進体制の構築においては主に以下の3点の実現が重要と考えられ、それらの実現により、地域特性に応じた空き家の解消が期待される。

表 推進体制の構築における重要事項

| 項目 | 内容 |
|--------------------------|---|
| 多分野の事業者間の連携 | 都市全体のなかで対象とする空き家(生駒市であれば流通しにくい空き家)の価値を高めるための土地の風土や文化、その地ならではのブランディングといった視点に基づく住まい方・暮らし方のコンセプトの立案と共有 |
| 流通促進・利活用支援の事業者が参画する環境づくり | 空き家所有者や利活用希望者へ寄り添い、要望をくみとることも、適切な支援の方策を提案できる事業者に参画してもらえ環境整備 |
| 財源・組織体制 | 参画団体・事業者が参画しやすい取り組みに必要な組織体制の内容検討、取り組みに必要な財源確保 |

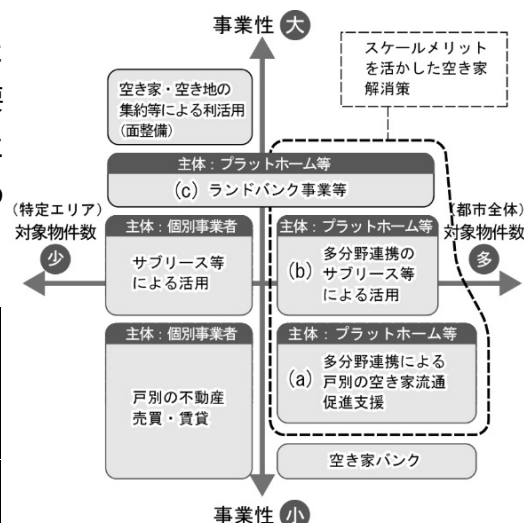


図 空き家の流通促進・利活用支援に関する取り組みの類型図