
平成 29 年度
地域の空き家・空き地等の利活用等に
関するモデル事業
報告書

平成 30 年 2 月
池田市空き家バンク支援協議会

□ 目 次 □

1. 事業の目的及び目標について	1
(1) 事業の目的	1
(2) 事業の目標	1
2. 本年度事業の概要	1
(1) 本年度の取組み体制について	1
(2) 事業実施内容について	2
(3) 事業実施スケジュール	4
(4) 本年度の成果について	5
(5) 本年度の活動における課題について	11
3. 今後の活動に向けて	12

1. 事業の目的及び目標について

(1) 事業の目的

池田市における空き家の流通促進と適正管理を推進するため、池田市が独自に構築する空き家バンクと池田市が参加を検討している全国版空き家バンクの運営に必要な業務(調査、情報入力、受付対応等)を整理、サポートするとともに、空き家バンクと空き家管理が連携した「仮」池田市・地域守りの空き家バンク」を構築することを目的とする。

(2) 事業の目標

地域における空き家の利活用を推進するためには、地域環境の整備など地域の魅力を向上していく必要があり、空き家の利活用と管理を、地域の魅力向上に寄与するための総合的な空き家対策の両輪として位置づけ、各々が効果的な機能するための試行的取組みとして本事業を実施する。

この事業では、空き家バンクを設置する池田市と、「空き家見守りサポート(空き家管理)業務」を提供している公益社団法人池田市シルバー人材センター、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会の三者が連携・協議し、空き家バンク掲載予定物件の調査や掲載物件への空き家管理の提供、関連業務の整理等を行い、各々の役割分担を検討する。また、空き家バンク登録を促進するための方策についての検討を行う。

以上のような連携・分担の検討・実施により、単に空き家バンクの構築にとどまることなく、空き家バンクを活用した流通と管理の連携による相乗効果をめざす。

なお、本事業のポイントは、「空き家バンク」というツールの空き家対策や地域活性化への関連付けにあり、空き家バンク運営のためのルーチンワークの整備だけでなく、既存の空き家管理や関連事業者との連携を含めた空き家対策を総合的に検討していく。

2. 本年度事業の概要

(1) 本年度の取組み体制について

①事業の実施体制

[池田市]

空き家バンクを設置(要綱を制定)し、運営と普及促進を担う。

[(一社)大阪府不動産コンサルティング協会]

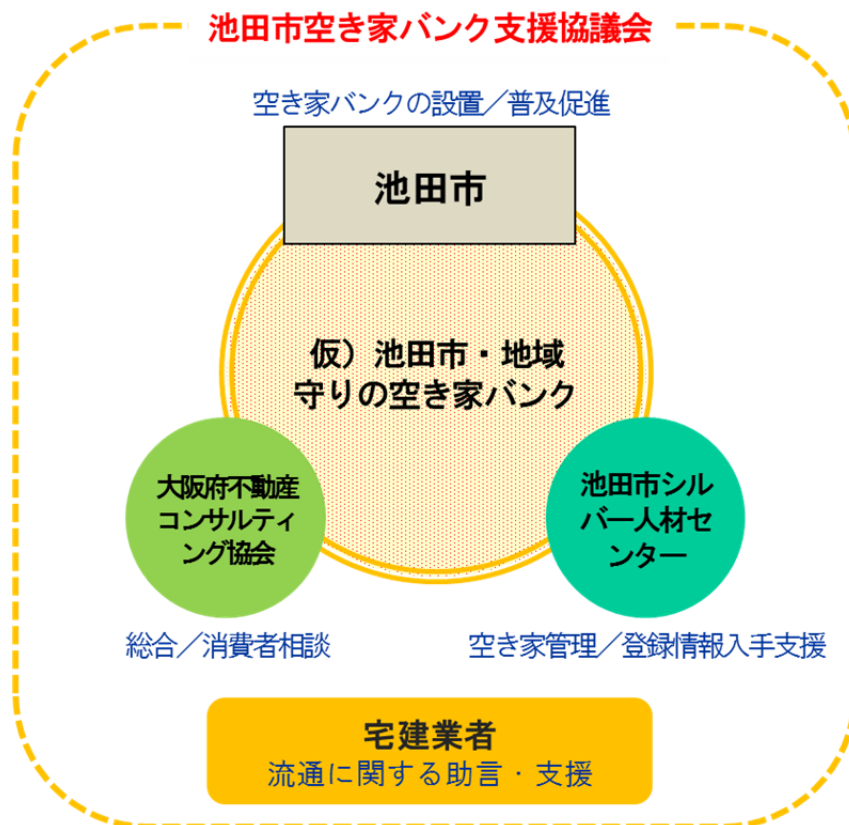
空き家バンクの設置に関して総合的なサポートを行うと共に、普及啓発セミナーのサポートと空き家相談員の派遣等を行う。

[(公社)池田市シルバー人材センター]

空き家バンク登録物件に対する空き家管理作業を受託する。また、空き家バンクに登録するための情報入手に関する支援方法を検討する。

[構成員事業者(宅建業者)]

空き家バンクを利用した不動産の流通に関する助言と支援を行う。



②池田市空き家バンク設置に向けた座談会

【参加団体】

次の10団体の有識者の参加を得て開催した。
 いけだ3C株式会社(池田市、池田商工会議所と市内商工業者・住民が出資し、池田を応援する会社)、池田商工会議所、阪急不動産株式会社、池田泉州銀行、トアエル(池田市公益活動促進協議会)、池田建設業協会(株式会社中岡組)、池田市空家等対策協議会(座長)、池田市、大阪府不動産コンサルティング協会、池田市シルバー人材センター

【連携の目的】

池田市空家等対策計画では、空き家バンク制度の創設と空き家プラットフォームの構築の実施予定としている。そこで、来たる平成30年度に空き家バンク制度を設立するにあたり、官民連携のオール池田で空き家バンクの運営支援を検討すると共に、空き家プラットフォームの構築を検討するきっかけにすることを目的として、地域で活動している団体や事業者の有識者の方々の座談会を実施した。

(2) 事業実施内容について

【意識啓発及び空き家バンク設置に向けた取組】

1) セミナー

12/02 池田市伏尾台住民対象の空き家セミナー(第一コミュニティセンター)に講師を派遣

- 参加者 16 名(内、地域住民 10 名)
- 講演テーマ「空き家で悩まないための知恵」

02/10 空き家・まちづくりセミナー & 相談会(住民向け)を開催

- セミナー
 - 講演テーマ①「空き家活用とまちづくり」
 - 講演テーマ②「空き家で悩まないための知恵」
 - 講演テーマ③「池田市空き家バンク制度」について
- セミナー参加者 61 名、参加者にアンケートを実施
- 個別相談会(予約制)
空き家に関する個別相談会の相談者 10 名に(一社)大阪府不動産コンサルティング協会会員10名が相談員として対応した。
- 周知方法
 - チラシを作成し住民にポスティングを行った。また、空き家所有者に郵送した。
 - ポスターを作成し、市役所、駅等に掲示した。

2) 座談会

01/23 池田市空き家バンク設置に向けた座談会を開催

- 地域で活動している諸団体や事業者に参加を呼び掛けた。

3) 空き家バンク登録のための情報収集に関する実証調査

02/13 実証調査の実施

- シルバー人材センター空き家管理スタッフによる空き家バンク登録物件の調査方法に関する実証調査を実施

4) その他

- 協議会にて連絡会議を開催
09/07、10/19、11/09、12/02、01/23、02/08 の 6 回開催
- 大阪府不動産コンサルティング協会にて、事業の取組に関する打ち合わせを随時実施
- 池田市空き家バンク設置のための参考資料として、不動産取引に係るドキュメント、情報等を整理
- 既存の空き家バンクに関する情報を収集、整理
- 池田市空き家バンクの運営方法等を検討
- 全国版空き家バンクに関する説明会を受講
- 空き家バンクの登録に関する検討(空き家バンク登録調査票の作成等)
- 空き家バンク支援方法(公的インセンティブ+民間によるインセンティブ)の検討

(3) 事業実施スケジュール

1) セミナー①

実施内容	池田市伏尾台住民対象の空き家セミナー
～12/01	講演準備
12/02	講演

2) セミナー②

実施内容	空き家・まちづくりセミナー＆相談会(住民向け)を開催
～12/01	講演準備
12/02	第1回打合せ セミナー準備の確認(12/03より準備開始)
12/03 ～12/25	チラシのデザインの検討
12/20	会場予約
12/25 ～01/04	ポスターのデザインの検討
01/14 ～01/22	チラシのポスティングと空き家所有者への郵送 池田市ホームページへの掲載
01/14 ～02/10	ポスターの掲示
01/23	第2回打合せ セミナー講演内容の擦りあわせ その他セミナー＆相談会準備の進捗状況等
01/31	相談員の追加募集(02/02 7名を追加し11名体制)
02/01 ～02/09	セミナー配布資料「池田市空き家バンク制度」チラシを作成
02/08	第3回打合せ セミナー＆相談会の役割分担等の確認など
02/10	セミナー＆相談会 プログラム 【セミナー】 ●講演テーマ①「空き家活用とまちづくり」 ●講演テーマ②「空き家で悩まないための知恵」 ●講演テーマ③「池田市空き家バンク制度」について 【相談会】

3) 座談会

実施内容	池田市空き家バンク設置に向けた座談会
12/02～	座談会準備(日程調整、参加予定者に内々に依頼)
1/16	座談会出席依頼(正式)
01/23	座談会開催

	【参加 10 団体の有識者】 いけだ3C株式会社、池田商工会議所、阪急不動産株式会社、池田泉州銀行、トアエル(池田市公益活動促進協議会)、池田建設業協会(株式会社中岡組)、池田市空家等対策協議会(座長)、池田市、大阪府不動産コンサルティング協会、池田市シルバー人材センター
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4)連絡会議

実施内容	協議会公正団体による事業進捗状況、事業内容、今後の予定等の確認と検討
09/07	} 同上 (その他事項等を随時実施)
10/19	
12/02	
01/23	
02/08	

5)空き家登録のための情報収集に関する実証調査

12/02	実施方法の検討
12/03 ~1/20	対象空き家の決定と調査方法の確認
1/23	実証調査

6)全国版空き家バンクに関する調査

11/15	全国版空き家バンクに関する説明会を受講
12/02	報告

(4) 本年度の成果について

1) セミナー

① 12/02 池田市伏尾台住民対象の空き家セミナー

空き家問題に対する意識啓発は不断のない取組が大切であり、伏尾台地域の意向に答えてセミナー講師を派遣した。

② 02/10 空き家・まちづくりセミナー&相談会(住民向け)を開催

このセミナー&相談会は、「空き家・まちづくりセミナー」と題し、池田市民に対する空き家問題への意識啓発のためのセミナーと所有者等が抱える問題解決のための個別相談会として開催すると共に、池田市が平成30年度にスタートする「池田市空き家バンク制度」の周知、ならびに空き家バンクに登録する空き家の掘り起しを目的とした。

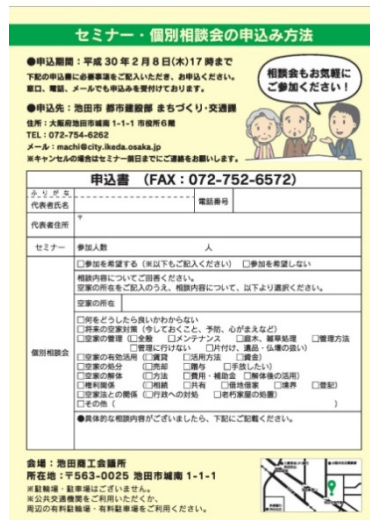
セミナー講師とタイトルは、池田市空家等対策協議会座長による「空き家の活用とまちづくり」、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会による「空き家で悩まないための知恵」、池田市による「池田市空き家バンク制度について」とし、100分間のセミナーとした。

セミナー参加者、相談会相談者共に予定を上回り、それぞれ61名(定員 60 名:)、10組(8組)であった。

＜周知チラシ(申込用紙)・ポスター＞



チラシ表



チラシ裏



ポスター

＜掲示状況＞



阪急池田駅



阪急池田駅



池田商工会議所



池田市役所

セミナーは、①チラシのポスティング、②空き家所有者への DM、③池田市ホームページでの告知、④駅その他でのポスターやチラシ、などの方法で周知した。

＜セミナー＆相談会の模様＞



セミナー受付



セミナー会場



セミナー会場



相談会

参加者の反応や空き家バンクに関する情報については、次のアンケート集計結果参照。

＜アンケート集計結果＞

(参加者 61 名、うち回答者 45 名)

問1 本日の講座をどのようなきっかけで知りましたか。(複数回答可)	
<input type="checkbox"/> チラシ(郵便受け)	25
<input type="checkbox"/> 池田市ホームページ	2
<input type="checkbox"/> 市からの郵送物	8
<input type="checkbox"/> 駅ポスター・チラシ	3
<input type="checkbox"/> 駅以外のポスター・チラシ(場所:)	1
<input type="checkbox"/> 知人からの紹介	1
<input type="checkbox"/> その他()	4

未回答	1
問2 参加された方の年齢について教えてください。	
<input type="checkbox"/> 20 歳代	3
<input type="checkbox"/> 30 歳代	2
<input type="checkbox"/> 40 歳代	6
<input type="checkbox"/> 50 歳代	14
<input type="checkbox"/> 60 歳代	13
<input type="checkbox"/> 70 歳代以上	6
10 歳代	1
問3 本日の講座にお越しいただいた理由について教えてください。	
<input type="checkbox"/> 空家バンク制度に興味があったから	11
<input type="checkbox"/> 空家の活用に興味があったから	17
<input type="checkbox"/> まちづくりに興味があったから	11
<input type="checkbox"/> 所有する空き家対策のため	16
<input type="checkbox"/> 持ち家などの将来の空き家対策のため	9
<input type="checkbox"/> 近所の空き家があり困っているから	1
<input type="checkbox"/> その他()	5
●本日のセミナーについて	
問1 本日のセミナーは参考になりましたか？	
<input type="checkbox"/> 参考になった	27
<input type="checkbox"/> まあまあ参考になった	13
<input type="checkbox"/> どちらともいえない	
<input type="checkbox"/> あまり参考にならなかった	1
<input type="checkbox"/> 参考にならなかった	
未回答	4
問2 本日のセミナーの中で、特に参考になったものについて教えてください。(複数回答可)	
<input type="checkbox"/> 「空き家の活用とまちづくり」	18
<input type="checkbox"/> 「空き家で悩まないための知恵」	31
<input type="checkbox"/> 「池田市空き家バンク制度について」	27
●池田市空き家バンクについて	
問1 空き家バンクに登録するような家を現在お持ちですか？	
<input type="checkbox"/> ある	10
<input type="checkbox"/> ない	32
未回答	3

問2 空家バンクへの登録受付が始まれば、相談、連絡を希望しますか？

<input type="checkbox"/> はい	4
<input type="checkbox"/> いいえ	16
<input type="checkbox"/> 利用者登録について希望する。	6
不明	1

2) 座談会

01/23 池田市空き家バンク設置に向けた座談会
内容)

- 池田市空家等対策計画に関する説明(池田市)
- 池田市空家バンク制度に関する説明(池田市)
- ディスカッション
 - ◇・空き家の地域に及ぼす影響等について
 - ◇ 空き家バンクへのイメージについて
 - ◇ 空き家バンク設置の意義について
 - ◇ 空き家バンクと不動産流通について
 - ◇ 行政と流通の関係について
 - ◇ 空き家バンクのインセンティブについて
 - ◇ 空き家バンクへの支援について
 - ◇ 民間と市の連携について



成果)

座談会の目的である、「官民連携のオール池田による空き家バンクの運営支援の検討」の議論ができ、「空き家対策のプラットフォーム構築を検討する」端緒となる機会となった。

3) 空き家バンク登録のための情報収集に関する実証調査

空き家バンク登録のための情報収集の項目と収集者を、空き家バンク登録調査表を作成して整理した。

以上のことから、本事業の成果を次のとおりまとめる。

■ 空き家セミナーの内容について

セミナーを3つのテーマで構成したが、いずれのテーマも参加者には好評で的を射た内容であったことが確認できた。

■ 空き家セミナー＆相談会の周知方法について

本事業では、過去に実施した池田市空き家セミナー＆相談会の周知方法「空き家所有者へのDM」「市のホームページでの案内」に加え、「チラシのポスティング」「駅その他でのポスター掲示やチラシの設置」を行った。

この結果、過去のセミナーの2～3倍の受講者、相談者があり、アンケートにおいても、本事業の周知方法が効果的に機能したことがわかった。

■ オール池田による空き家バンクの運営支援について

本事業の空き家セミナーや座談会を通じて、空き家所有者のみならず、地域の事業者等の空き家問題への関心の高さを受け、「官民連携のオール池田による空き家バンクの運営支援の検討」をスタートさせることができた。

■ 空き家バンク登録準備について

空き家バンク登録のための「空き家バンク登録調査表」を作成して登録に必要な項目と取得者を整理し実証調査するなど、空き家バンク登録のための準備作業に取り組むことができた。

(5) 本年度の活動における課題について

本事業は、2016年6月に池田市と(公社)池田市シルバー人材センター、(一社)大阪府不動産コンサルティング協会が締結した「池田市の空き家の適正管理のための三者協定」をもとに実施したもので、これまでの空き家問題に関する市民への意識啓発や対策等の取組を通じて得た互いの信頼関係と適切な役割分担により、事業を円滑に実施することができた。

本事業で取り組む池田市空き家バンクについては、既存流通システムとのすみ分けと連携方法の具体化、継続的な運営実施体制とサポート体制の構築、官民によるインセンティブの設定(官においては予算化、民においてはオール池田の支援内容)、全国版空き家バンクとの連携方法など実務レベルでの課題を残すものの、フレームワークから空き家バンク導入に至る部分の構築は、おおむね順調に取り組むことができた。

3. 今後の活動に向けて

池田市では、「池田市空家バンク設置に関する要綱」を策定し、池田市独自のインセンティブの予算化を検討しており、平成30年度第一四半期の空き家バンク開設を目途にしている。

そこで、今後取り組むことになる空き家バンクの開設から運営にあたっては、前述の課題を一つずつ丁寧にクリアしていく必要があり、そうすることによって机上ではなく地に足のついた池田市ならではの空き家バンクが稼働し、空き家対策のみならず地域活性化に向けた動きを加速するための一助になると考えている。

■ 事業担当者

【プロジェクトリーダー】

株式会社ホームブレイン 代表取締役 井勢敦史

【プロジェクトメンバー】

荻野マネージメントオフィス 代表 荻野信義（池田市空家等対策協議会委員）

株式会社イニシオ・ライフサービス 代表取締役社長 大村 大

株式会社つばさ資産パートナーズ 代表取締役 岡原隆裕

株式会社プロブレーション 代表取締役 芳本雄介

【相談会サポート】

今井啓文、西村匡史、金森匡邦、和田清人、渡邊和英、谷岡晃行

【事業顧問】

日本プラチナタウン開発株式会社 代表取締役 橋本泰作

【制作・監修】

大丸ハウス株式会社 代表取締役 米田 淳

■ 事業協力

池田市

公益社団法人池田市シルバー人材センター

- 平成 29 年度 域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業報告書

一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会

〒541-0052 大阪府中央区安土町1丁目4番11号 エンパイヤビル3階

電話06-6261-3340 FAX050-3737-8899

E-mail: info@oreca.jp <http://oreca.jp>

