

事業名称	●オールドニュータウンにおける空き家流通モデルの構築 ～FPによるライフプラン支援と女性視点によるまちのリブランディング～
事業主体名	特定非営利活動法人 兵庫空き家相談センター
連携先	三田市・特定非営利活動法人ミラクルウィッシュ・関西学院大学清水研究室
対象地域	兵庫県三田市(フラワータウン地区)
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家流通会議」の開設 ・ライフプラン提案 ・まちのリブランディング
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の調査、利活用や売却の相談対応を通じ流通促進を図り、空き家マッチング事業へつなげる ・高齢者（所有者）へは自宅の利活用によるセカンドライフを、若い世代には中古住宅購入によるゆとりのある生活を「ライフプラン」として提案 ・「若い世代」にターゲットを定めて「女性視点によるまちのリブランディング」を図る
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家調査対応スキームの構築 ・手引書
成果の公表方法	当法人のホームページ http://hyogo-akiya-soudan.com/site/
今後の課題	・空き家流通マッチング事業の具体的な取り組みと全国展開

1. 事業の背景と目的

当法人は兵庫県において空き家所有者、予備軍に対し「空き家対策セミナー」「空き家相談会」を実施し、啓発活動や適正管理、売却・利活用等のアドバイスを行ってきました。また、令和2年度には兵庫県阪神北県民局と不動産業者を中心に「空き家相談員養成講座」を実施しました。

そのような中で、当法人と三田市は令和3年に空き家や中古住宅といった住宅ストックの利用促進を目的とする連携協定を締結しました。

今回の事業対象となるフラワータウンは昭和57年にまち開きし、現在は約8,500世帯23,000人が居住しています。居住者の高齢化に伴い、空き家問題の顕在化とともに少子高齢化の深刻化が予測される地域です。郊外型ニュータウンとしてまち開きしたまちの空き家はいわゆる「中古住宅」という位置づけとなり、「古民家」のようなポテンシャルには恵まれていません。

さらに、都市計画制度による用途制限が厳しく指定されている地域ゆえに利活用の幅も限られ、三田市内の他のニュータウンや地区内の他物件との差別化が難しいために値下げ競争になるといった課題があります。

また、ほぼ同時期に市場に住宅が大量供給され、需要のターゲットとされた子育てファミリー層がニュータウンのまち開きから約40年経過し高齢化したことで、時を同じくして空き家が大量に発生していることも値下げ競争の要因となっており、それこそが流通の妨げとなっています。

そこで、本事業では

- ①空き家の調査、利活用や売却の相談対応を通じ流通促進を図り、空き家マッチング事業へつなげるための「空き家流通会議」の開設
- ②ファイナンシャルプランナーが支援し、高齢者（所有者）へは自宅の利活用によるセカンドライフを、若い世代には中古住宅購入によるゆとりのある生活を「ライフプラン」として提案

(2) 事業の取組詳細

①「空き家流通会議」を開設

空き家流通会議とは、当法人と三田市、特定非営利活動法人ミラクルウィッシュなどの関連団体・企業により組織された空き家活用のためのプラットフォームとして開設されました。

高齢者福祉分野の相談員等と連携して「隠れ空き家」や「空き家予備軍」を調査し、所有者に対して啓蒙活動を実施。売却や利活用に向けた心理的ハードルが下がるよう、各専門家が相談業務やアドバイスを行うことにより、空き家の質の向上や流通促進を図り、移住希望者とのマッチング制度を整備して三田市と連携しながら移住希望者の掘り起こしやPRを推進することを目的としています。当年度の活動については以下の通りです。

1. 空き家流通会議の開催

7月19日の第1回会議を皮切りに16回実施しました。新型コロナウイルス感染症への対策として原則としてWEBにて行い、対面での会議は必要最小限に留めましたが、意思疎通等に問題はなく行えました。

2. 空き家調査

三田市・関西学院大学・当法人が協力し、約4,000世帯を対象として調査を行いました。調査実務は関西学院大学の清水教授を通じて依頼し、応募のあった3名の学生(図1)に協力いただきました。

調査は約120戸を1ブロックとして担当分担(図2)し、各々都合のいい日程で行うこととし、8月23日～30日の1週間で全34ブロックの調査が終了しました。

結果、空き家と判定されたのは53戸。更にこの53戸を再調査し、34件を判断しました。これとは別に事前に把握していた6戸の空き家を加え、計40戸のチェックシート(図3)を三田市に提出し、登記情報を確認の上で三田市より案内文書を送付しております。

3. 空き家流通マッチング事業

①-2で行った調査の結果、空き家と判定した40戸の所有者に対して三田市より文書を送付しました。その中に当法人の案内及び利活用推進の案内を行いました。現状では具体的な進展はなく、次年度に継続して取り組みます。

図1



図 2

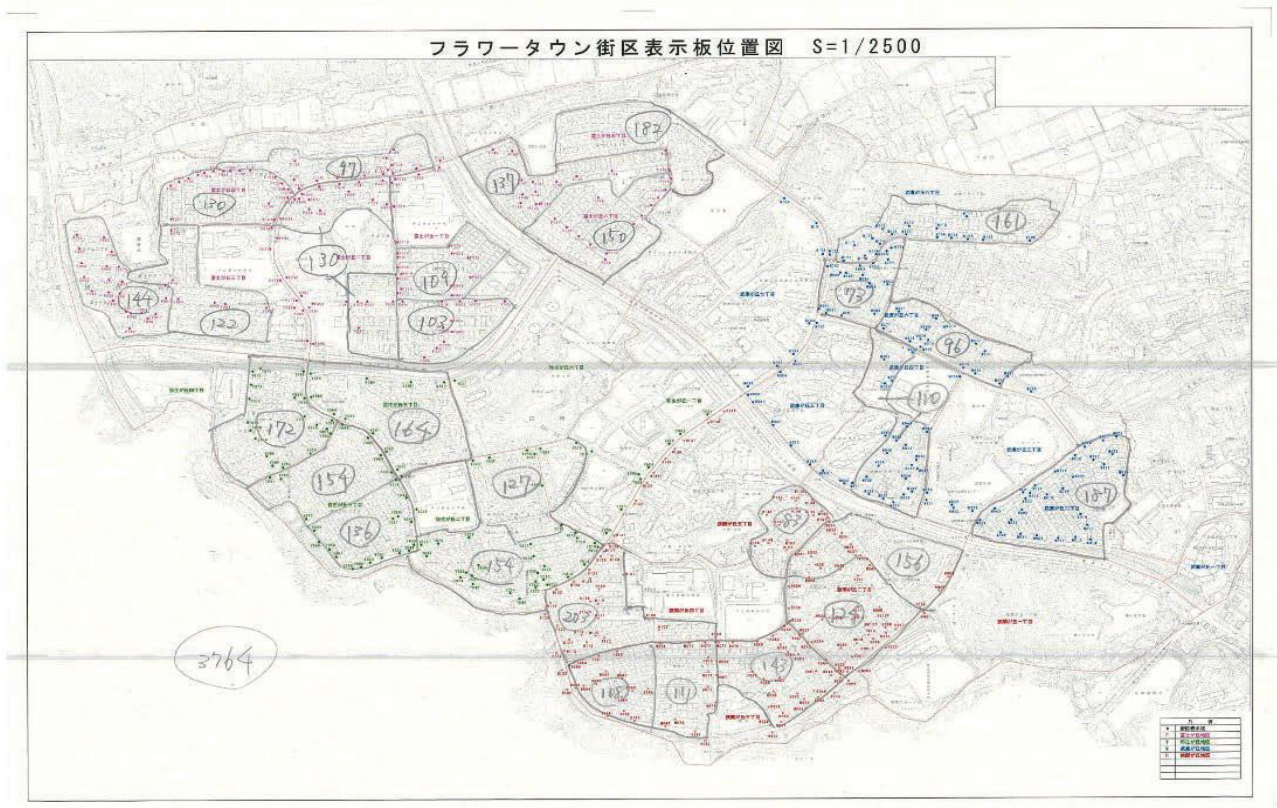


図 3

空き家調査チェックシート					
所在地	三田市	番号			
作業実施日	令和 年 月 日 ()				
作業実施者					
チェック項目					
区分	No	チェック項目	異常・問題の有無		異常、問題の箇所及び状況
			有	無	
住宅及び 敷地内	①	塀・フェンス・門扉の異常	有	無	
	②	雑草・遊木の繁茂（敷地内）	有	無	
	③	郵便物がポストに溜まっている	有	無	
	④	ドア・窓・雨戸の破損	有	無	
	⑤	水道・電気メーター	有	無	
	⑥	窓・換気板の設置	有	無	
	⑦	表札の有無	有	無	
	⑧	その他、気になった点 (空き家判断に迷った点など)			
空き家判定(私見判断)			空き家である ・ 判断に迷う		
(特記事項)					
地図貼り付け					

②ファイナンシャルプランナーによるライフプラン相談の実施

高齢者（所有者）に対し、自宅を利活用することで自身のセカンドライフをより積極的に生きる見通しが立つようライフプラン相談を実施すること・若い世代に対して中古住宅（空き家）を購入することにより経済的にゆとりのある生活ができるライフプランを提案し、転入を促進することを目的に啓発活動や個別相談を実施しました。当年度の活動については以下の通りです。

1. 高齢者へのサポート

当初は高齢者やその家族を対象に、隠れ空き家や空き家予備軍の掘り起こしを行うためフラワータウン地域の民生委員に依頼し、空き家調査アンケートの配布・収集をお願いする予定でした。しかし民生委員の方々の多忙により、アンケート（図4）調査を行う余裕がないとの回答を受け予定を変更。地域包括センターの方々とも相談し、当初予定していたセミナーに加え、フラワータウン4地域それぞれで小規模セミナーを行い参加者アンケートも併せて実施することとなりました。詳細は以下の通りです。

<当初予定分>

12月11日（金）13：00～ フラワータウン市民センター 44名参加

<地域別小規模セミナー>

11月10日（水）11：30～ 富士が丘コミュニティセンター 19名参加

11月10日（水）14：00～ 武庫が丘コミュニティセンター 16名参加

12月 9日（水）11：00～ 挾間が丘コミュニティセンター 19名参加

残り1地域（弥生が丘）については新型コロナウイルス感染症の影響により延期（3月実施予定）

2. 啓発活動、個別相談、ライフプランツール作成

既成ニュータウンへの移住者は①中古住宅を購入して建て替え②中古住宅をリフォームして住む…の2つのパターンがあります。本事業ではファイナンシャルプランナー（金融機関）が移住希望者に向け、既存商品である「移住ローン」に加えて「中古住宅流通を促進するFPツール（図5）」を作成しました。内容は以下の通りです。

- ・「中古住宅利用」と「建て替え」の場合における生活のゆとり提案チラシ及びローンシミュレーションサンプル
- ・中古住宅購入のためのガイドブック
- ・移住、中古住宅で利用できる金融機関商品紹介
- ・移住、中古住宅で利用できる助成金やサービス紹介

なお、具体的な働きかけは令和4年度実施を予定しております。

図 4

この調査表は令和3年12月6日(月)までに返信封筒でご返送ください。

アンケート調査表

建物の所在地 三田市狭間が丘 3-33-6

問1 建物の利用状況について教えてください。(当てはまるもの1つに○)

1. 常時利用している
- ② 1年に数回程度利用している
3. 数年に1回程度利用している
4. 特に利用していない

問2 今後、建物を活用したいと考えていますか。(当てはまるもの1つに○)

1. 利活用の予定がある
- ② 具体的な予定はないが将来的には活用したい → 3. 条件次第で活用したい
3. 条件次第で活用したい
4. 活用したくない、活用できない → (理由:)

問3 問2で「1」「2」「3」と回答された方のみお答えください。どのように活用したいとお考えですか。(当てはまるもの3つまで○)

- ① 自分または家族用の住宅として使用
- ② セカンドハウス、物産・倉庫として使用
3. 賃貸(人に貸したい)
4. 売却(人に売りたい)
5. 解体して土地を利用したい
6. コミュニティスペースのような地域や公共的な用途に利用したい
7. 利活用の方針は決まっていない
8. その他()

問4 三田市と兵庫空き家相談センターは、セミナーや相談会を実施しています。参加したい事業があれば教えてください。(当てはまるもの全てに○)

1. 住まいに関するセミナー
2. 住まいに関する個別相談会
3. 空き家相談センターに直接相談したい
- ④ その他(隣家を何とかしてほしい。)
- ⑤ 特になし

→裏面に続きます。 三田の家、隣家は

隣家の住人とは話し合い出来ずにいる。何とかしてPPほしい。

問5 住まいに関するお困りごとやお聞きになりたいことがあれば、ご自由に記入してください。

隣家ゴミ家敷(外から見ると)の境界の植木の手入れをしない。等、話し合いにならず私は隣家の息子さんとの話し合いを(おとした)日までに恐怖を感じた事があり三田から()へ来ました。

問6 所有されている住宅について、相談(無料)を希望される場合、連絡先を()へ記入してください。後日、連絡させていただきます。

氏名 女性
Eメール

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。 1/6 宝塚市 三井物産ビル

NPO 法人兵庫空き家相談センター

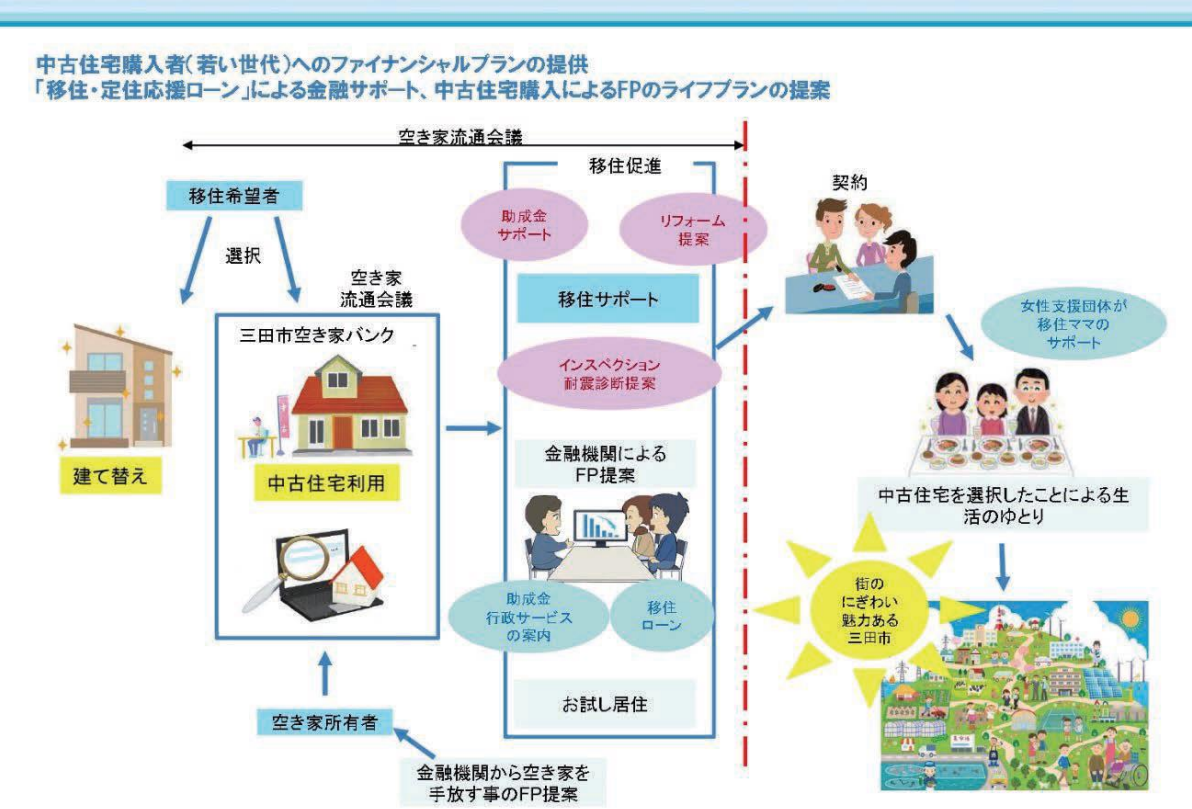
各分野の士業や専門家が集い、空き家問題を総合的に解決するために結成され、設立7年目となります。

「相続」「売却」「利活用」「住み替え」「生前・遺品整理」など、住まいに関する様々な問題に幅広く対応しています。みなさまの大切な不動産を守り、流通させるため、専門家が連携して日々取り組んでおります。

また、西宮市、伊丹市、宝塚市、川西市など、各市とも連携を進めています。

〒665-0845 宝塚市栄町 2-1-2 ソリオ 2 3 階
電話 0797-81-3236
e-mail hyogo.akiya.soudan@gmail.com

図 5



③女性視点によるまちのリブランディング

移住や住宅選びに欠かせないのは家族全員の賛同。その中でも女性が決定権を持つケースが多いため、「女性が住みやすいまち」は移住先として選ばれる可能性が高い…その考えのもとで、市民とともに現状とこれからを考え「女性が住みやすいまちづくり」に特化したリブランディングを目指しました。

1. まちづくりワークショップ

市内で女性の活動支援や防災イベント等を行っているミラクルウィッシュが主体となり「まちづくりワークショップ（図6）」が開催されました。詳細は以下の通りです。

12月14日（火）10：00～12：00 19名参加

12月14日（火）19：00～21：00 8名参加（オンライン開催）

12月19日（日）10：00～12：00 16名参加

参加者は10代から70代まで幅広く、多くの意見が交わされ、またアンケート（図7）にも様々な意見が寄せられました。

2. フラワータウンのまち・住宅の魅力訴求

1. で寄せられた意見を当法人・三田市・ミラクルウィッシュで共有しました。これらの意見をもとに次年度に継続して取り組みます。

図6

教えて!!
あなたが住みたい
未来の街
12月14日(火)、19日(日)

日常のなかで「あったらいいな」「これが足りないな」と思ったことありませんか？
あなた目線で三田市をもっと理想の街にしていましょう。
女性限定！気軽にワイワイお話しませんか？
あなたの福く『未来の街』を教えてください。

日時・場所	内容
①12月14日（火） ・10時00分～12時00分 ・多世代交流館 ふらっとよ	フラワータウンのバーチャル街歩き、 街の未来について語り合うワークショップ
②12月14日（火） ・19時00分～21時00分 ・フラワータウン市民センター 『和室』	人数 各回20人（先着順）
③12月19日（日） ・10時00分～12時00分 ・フラワータウン市民センター 『視聴覚室』	対象 フラワータウンをもっと住みやすい街にしたい女性 自分にとっての『未来の街』を描いている女性 市外の方も大歓迎！

主催：NPO法人ミラクルウィッシュ・NPO法人津安ぎ家創設センター
共催：三田市若者のまちづくり課
申し込み・問い合わせ：12月8日(水)までに、専用フォームより
〒668-1585 三輪2-1-1 市役所本庁舎3階 若者のまちづくり課
[079-558-5041] eメール wokamono_machi@city.sanda.lg.jp

図 7

イベントをお知りになったきっかけは？ (重複回答あり)	市広報誌	2
	市HP	0
	チラシ	3
	ポスター	0
	回覧板	2
	新聞	0
	ミラクルウィッシュFB・HP等	3
	空き家相談センターFB・HP等	3
	知人、友人等から	8
	その他	5
	開催日時は適切でしたか	はい
いいえ		1
どちらでもない		1
会場は適切でしたか	はい	19
	いいえ	0
	どちらでもない	0
時間(長さ)は適切でしたか	はい	20
	いいえ	0
	どちらでもない	2
内容は満足できましたか	はい	22
	いいえ	0
	どちらでもない	0
そのほかお気づきの点やこんなイベントがあれば参加したい等、お聞かせください。(自由意見)	また、そのあとのお話をお聞きしたいです	
	いろんな年代の方が参加されていて貴重な意見も聞けて良かったです。ありがとうございました。	
	女性限定はすごく興味があるので	
	お茶屋お菓子があるのが良かった。気軽な話ができよかった。けなかつたけれどコウモリ多い!!!	
	個人の力が活まり、フラワータウン、三田もワクワク、よくなっていくイベント	
	大きな公園を使ったフードフェスタなどイベントがあるといいと思います	
	高齢の方もいると色々な世代の意見が出て面白かったと思う	
	新発見も学びもあり、楽しかったです。ありがとうございました。	
	二時間あっという間でした。意欲の高い人が参加されていると感じたので今後も続けてほしい	
	観光客が参加しやすく、街の魅力を生かしたイベント	
	いろんな世代の方と話すことはあまりなかったので楽しかったです。	
	とてもいい会だったと思います	
	大体においていい点悪い点は共通認識なのかなと思った。あとは年代、障害のあるなしなどで特有の気づきがある点を、どう生かし再生プロジェクトに取りこぼさず反映できるかが一番大事なのだと思います。中学生、大学生がよく考えておられることに感心し、安心しました。	
気持ち的には1時間半くらいだと参加しやすいが、内容を考えるとたくさん議論できたので2時間でよかったと思いました。三田市は子育て支援はとても充実していると思います。ただ液を言えば、お母さん自身も楽しめる場所があればいいなと思います。子育てセンターなどでママ同士の交流もできるのですが、そういう場所ではあくまで子ども中心になります。たとえばヨガとかフラワーアレンジメントとか、大人が楽しめる企画があるといいなと思います。子連れでも(託児も〇)参加できる、子育て中でも観がいきいきできる、社会とつながれる時間や場所があると嬉しいです。具体的なことは難しいですが、今回のように色々な世代の方とお話しできるだけでも面白いと思いました。そういえば今回は女性の集まりでしたが、特に女性に限定した内容ではなかったですね。なんなら男性も一緒に、色々な人が気軽につながれる場所があったらいいな。子育ては一人では大変。色々な人が赤ちゃんとの生活の大変さや魅力を知ったら、世の中がもっと良くなるのではないかなと思います。参加できて楽しかったです。ありがとうございました。		
今回は19時に間に合いましたが、フルタイム勤務なので20時からだと子どもと一緒に夕食を摂ってから参加できるので嬉しいです。三田市にご縁があり、オンラインで参加させていただくことができとても光栄でした。住まう地域が異なる人との交流ができ、さまざまな想いが飛び交うとても学び多い時間でした。ありがとうございました。		
〇△×、項目分けがしづらかった印象。横道紙一枚で裏表使えば紙節約になるのでは？		
Zoomでの会議参加は初めてでいい経験になりました。いろいろな地区の子育て世代の方とふれあえて、とてもよかったです。		
今後のイベント等について案内	はい	22
	いいえ	0
年齢	10歳代	4
	20歳代	1
	30歳代	4
	40歳代	5
	50歳代	4
	60歳代	3
	70歳代以上	1

④手引き作成・成果発表資料及び動画作成

今回の事業については「空き家流通会議」「ライフプラン提案」「まちのリブランディング」の3つの取り組みが連携して初めて成果が出るものであり、その仕組みと取り組みの詳細につ

いてまとめておく必要があると考え、「空き家流通ビジネスモデル」の手引き（図8）を作成しました。

地域特性を考慮するの必要はありますが、ニュータウンの空き家問題解決のための一般的な手引き書として活用可能なものとなっています。

図8



(3) 成果

(空き家調査対応スキームの構築)

フラワータウン内の戸建3,764戸の調査を行い、40件を空き家と認定した。平成28年度に三田市が実施した調査から大きく変化はないものの、三田市の人口推移や都市部への一極集中を勘案すると、空き家予備軍の増加等、依然予断を許さない状況であると考えられます。今回の調査手法と40件の空き家所有者に対し案内を行ったことは今後の対応スキームとして活用できるものと考えます。

(手引き書)

今年度の取り組みを「オールドニュータウンにおける空き家流通モデルの構築」というタイトルで手引書化しました。郊外型ニュータウンのオールドニュータウン化は全国的な問題であり、共通する課題は多いことから、ニュータウンの空き家問題解決の一助として活用できるものと考えます。なお、より具体的な事例を盛り込んだ手引書を令和4年度に作成する

予定です。

3. 評価と課題

空き家流通マッチング事業について、事業実施のための対象物件が発生せず、具体的な取り組みが行えませんでした。これについては空き家調査を通じてリストアップした空き家物件所有者への働きかけの中で対象物件を確保することとしていたのですが、所有者からリアクションはあったものの本年度中に流通マッチングまで至ることができず、次年度以降に継続して取り組んでいくこととなりました。

また、高齢者へのサポートに関して、当初の予定から変更を余儀なくされたものの、代替として行った地域別の「小規模セミナー」が好評で、継続して行ってほしいとの要望もいただいております。

これらの誤算はあったものの、三田市やミラクルウィッシュ、関西学院大学清水研究室等と連携体制を築けたことは評価できるものと考えます。

4. 今後の展開

今年度の取り組みをもとに、来年度は以下の事業を予定しております。

- ・まちのリブランディング開始
- ・空き家流通マッチング事業開始
- ・ファイナンシャルプランナーによる高齢者の住宅を活用したライフプラン提案、「移住ローン」による金融サポート、若い世代に対する空き家購入によるライフプラン提案
- ・「オールドニュータウンにおける空き家流通モデルの構築～FPによるライフプラン支援と女性視点によるまちのリブランディング～」手引き作成と発信（モデルとなる移住者の経緯や体験談を含む）

これらの取り組みを通して、「三田モデル」を全国のオールドニュータウンへの展開を図ります。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成27年 6月		
代表者名	理事長 橋詰 慎		
連絡先担当者名	関 敦生		
連絡先	住所	〒665-0845	兵庫県宝塚市栄町2-1-2 ソリオ2 3階
	電話	0797-81-3236	
ホームページ	http://hyogo-akiya-soudan.com/site/		