

課題	対象となった三田市フラワータウンは1982年に街開きし、今後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街である。郊外型ニュータウンとして街開きした街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乏しく魅力的な利活用などは難しい。 また、都市計画制度による用途規制が厳しく指定されている地域であり利活用の幅も限られてしまい、他のニュータウンや地区内の他物件との差別化が難しく、価格を下げる事での競争となってしまうことが多く所有者も流通に消極的になってしまうなどの課題がある。 全国のオールドタウンでは同時期に空き家が多発することが流通の妨げとなっている。  
目的	本事業では売り手買い手双方のライフプランをファイナンシャルプランナー（以下FPという）が支援することで中古住宅の流通促進と、これまであまり取り上げられることのなかった女性視点によるまちのリブランディングを提案することで、オールドニュータウンにおける空き家流通モデルを構築し、全国で取り組めるよう発信する。

取組内容

報告

①空き家流通会議

「空き家流通会議」とは本事業全体を展開するための会議であり、当法人と三田市などで組織される中古住宅流通のためのプラットフォームである」

・空き家を調査し「隠れ空き家」や「空き家予備軍」を掘り起こし、各専門家による売却・利活用相談業務やアドバイスで流通促進を図る。

『空き家流通調査報告』

フラワータウン内の戸建 3764 戸のうち、34件を空き家と判断し、独自に把握していた 6 戸と併せ、合計 40 戸を最終的に空き家として判断。登記情報を確認の上、所有者に当 法人の案内、利活用推進の案内を送付。今後、移住者へ流通する住宅のピックアップができた。

・空き家流通マッチング事業

高齢者福祉分野の相談員等と連携し「隠れ空き家」や「空き家予備軍」を調査し、当法人がこれまでの取組みのノウハウを活かし、所有者に対して啓発活動や売却・利活用に向けた心理的ハードルが下がるように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ることであり、移住希望者とのマッチング制度も整備し三田市との連携により移住希望者の掘り起こしやPRを行う。

当初の予定では、隠れ空き家、空き家予備軍の情報収集のため、民生委員様より空き家調査アンケートを実施していただく予定をしておりましたが、民生委員の負担が大きく難しいため、フラワータウンにある「いきいき百歳体操」に参加されている方々に対して空き家出前セミナー、アンケートを計 4 回開催。空き家予備軍の情報収集、啓蒙活動、空き家となった場合の利活用等周知することができた。

・空き家対策セミナー、個別相談会(大規模1回)

本年度においては、目指すべき「空き家流通会議」への過程として、空き家調査の実態把握・まちのリブランディング・移住者受け入れのための仕組みづくりとし、以下の活動を行なった。

三田市・NPO法人兵庫空き家相談センター

～あなたの住まい、今できること～

住まいを考えるセミナー

と き 令和3年12月11日(土) 13:00～16:30 (受付12:45)

と ころ フラワータウン 市民センター ホール

参加 無料 申込 不要 定員 100名

9/18から日程を変更して開催します

第1部 住まいのセミナー (13:00～15:00) 申込不要

- 空き家を放置するとどうなるの？適正管理と法律問題
- 空き家にしない！利活用方法
- 家族で考えよう！相続問題
- シニア世代、住まいをライフプランに活かそう！

第2部 個別相談会 (15:10～16:30) 事前予約制

- 相続、売却、利活用などの個別相談 (1組30分程度)
- 相談員：NPO法人 兵庫空き家相談センター
- 対象：市内で住居を所有する人やその家族など

【個別相談会の事前予約】

①住所、②氏名、③電話番号、④eメール、⑤相談内容を下記の申込先に12月6日までにお知らせください。

・当日は持ち物、着替え等お問い合わせください。体調のすぐれない場合、参加はお控えください。

・NPO法人兵庫空き家相談センターは、各分野の専門家が集い、空き家問題を解決するために結成されました。三田市とは連携協定を結んでいます。



取組内容

報告

②ライフプラン提案

・ファイナンシャルプランナー(FP)が空き家(中古住宅)を購入することにより経済的にゆとりの生活ができる見通し(ライフプラン)を提案し中古住宅への若い世代の転入を促進する。

・高齢者(所有者)へ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行う。

ファイナンシャルプランナー(金融機関)が移住希望者に既商品「移住ローン」に加え「中古住宅流通を促進するFPツール」を作成し移住希望者に中古住宅を選択することによる今後の生活のゆとりを数値化し提案。(次年度から運用開始)

作成ツール概要

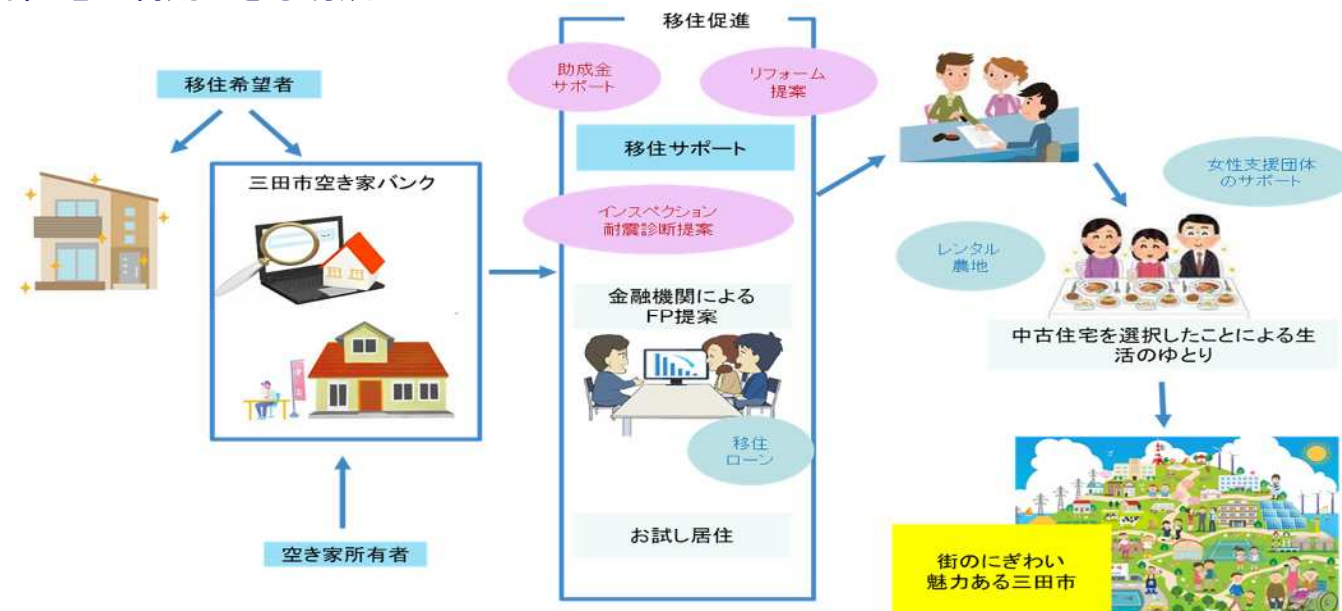
・「中古住宅利用」と「建て替え」の場合の生活のゆとり提案チラシ、
ローンシュミレーションサンプル

・中古住宅購入のガイドブック

・移住、中古住宅で利用できる金融機関商品

・移住、中古住宅で利用できる助成金やサービス

移住のための
融資、助成金情報を
ひとつに



取組内容

報告

③まちのリブランディング

移住や住宅選びについては家族全員の賛同を得られないと進まないことが多いです。その中でも決定や優先度などは女性の意見が尊重されることが多いため「女性が住みやすいまち」にすることは移住先として選ばれる可能性が高いと考えます。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」へと特化したリブランディングを目指す。

・まちづくりワークショップ⇒若い世代にターゲットを定め女性視点のまちのリブランディングを図り、移住に興味を持つ人に対し先輩移住ママがサポーターとなり移住の不安をサポート。

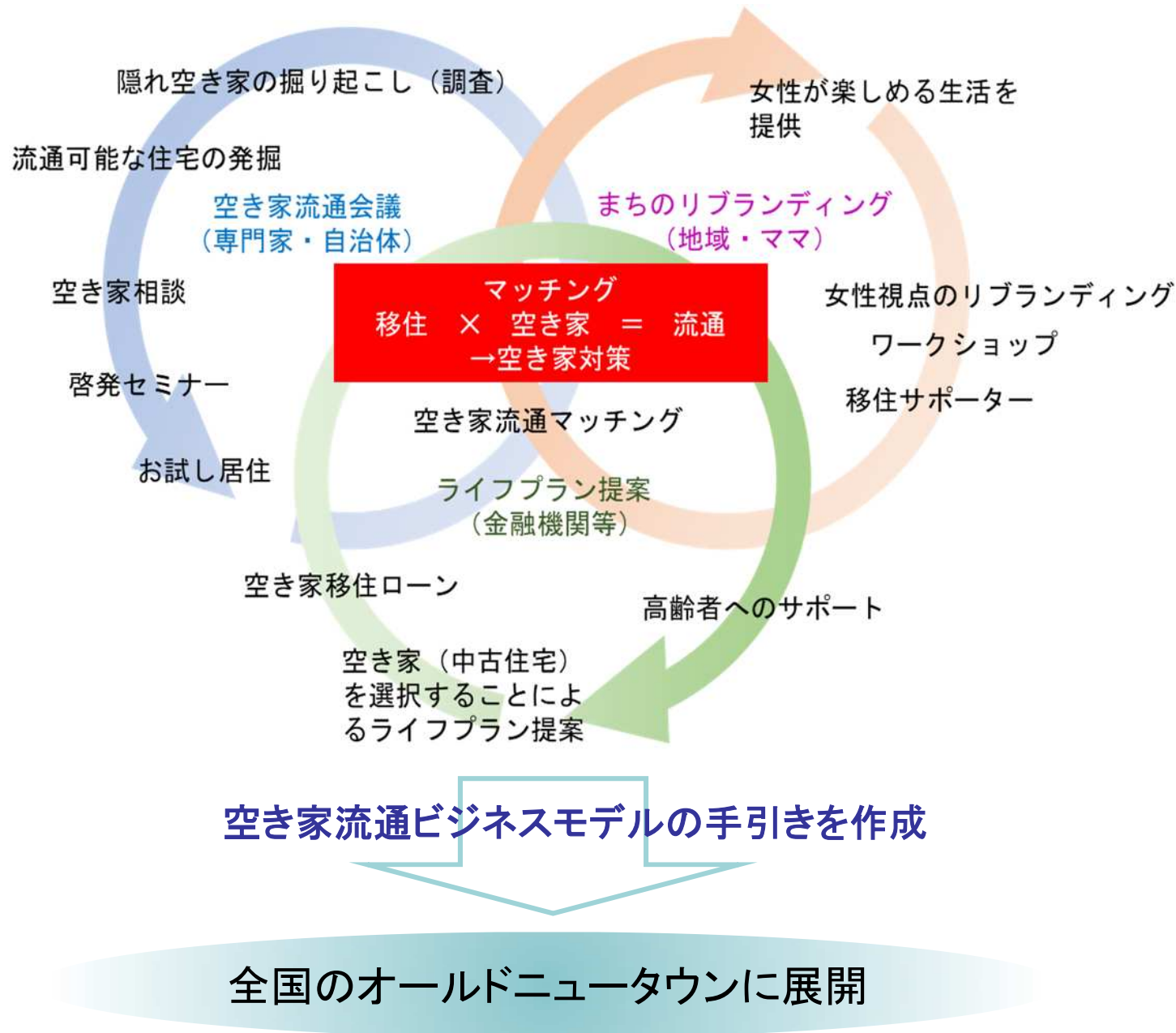
市内で女性の活動支援や防災イベント等を行っている団体(NPO 法人ミラクルウィッシュ)が主体となり「フラワータウンの良いところ、悪いところ、教えて理想のまち」をテーマに「まちづくりワークショップ」を開催しました。



- ・コミュニティの形成において良いところ、悪いところ両方で意見が上がった。
- ・地域活動、子育て支援、世代間交流の場の周知ができていない。
- ・街全体が高齢化している。
- ・商業施設やにぎわいの場を求める意見があった。

広い世代の方が参加頂け今後、空き家流通会議にて「女性の住みやすいまち」を検討しリブランディングの方向性を決定していく。また当NPOメンバーなど市外の人と共に考えることにより、地域の人では見過ごしているまちの魅力も多く感じられた。





成果

三田モデルの展開

「空き家流通会議」「まちのリブランディング」「ライフプラン提案」の3輪を回す事により移住しやすく選ばれるまちとなり**空き家を流通することで空き家対策となる。**

まちを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することで空き家の流通市場が確立するモデルとし全国で取り組めるよう発信する。これらを展開し相互にリンクすることにより、移住しやすく選ばれるまちとなり、空き家(中古住宅)が流通し空き家対策となる。

さらに、今回作成した「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～」の**空き家流通ビジネスモデルの手引き書**を、今後空き家問題の深刻化する全国のオールドニュータウンへと展開を図る。

※手引書はオールドニュータウンを抱える全国の自治体、地域の方々が中古住宅流通にてまちづくり(活性化)が持続継続できるものである。

今年度事業は来年度から実際に開始する中古住宅流通のシステムを運用していく準備を行うことができた。

三田プロジェクトはソフト事業から
ハード事業へと進む

令和4年度事業

- ・まちのリブランディング開始
- ・「空き家流通会議」にて空き家流通マッチング事業を開始
- ・FP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
- ・令和3年度にピックアップした空き家を体験移住の場として利用させていただけるよう所有者と準備を行う。→モデルとなる移住者を募り体験移住、移住(中古住宅流通)へと導く。
- ・「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～」の空き家流通ビジネスモデルの手引き作成と発信(モデルとなる移住者の経緯や体験談を含む)