

兵庫県三田市フラワータウン（まちびらきから40年を迎えるオールドニュータウン）。ニュータウンは空き家が増える時期も同じである。移住希望者に対しスムーズに流通（バトンタッチ）でき、次の世帯へ選ばれるまちとなるよう官民金学連携でまちのリブランディング、サービスの構築を図った。2年間の事業により今後持続継続できるまちへと展開する。

■ 事業概要

事業部門	部門2）住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業	
事業地域	兵庫県三田市フラワータウン地域	
背景・課題	フラワータウンは、高度経済成長期の住宅需要に応えるため、大規模な計画的市街地として整備され、昭和57年のまちびらきから40年が経過し、緑豊かで生活関連施設が整備された住宅団地として成長してきました。現在、フラワータウンでは、社会環境の変化とともに人口の減少、少子・高齢化の進行、住宅や施設の老朽化など、様々な問題が顕在化しつつあります。これらの問題は、全国的にニュータウンを抱えている自治体にも共通することであり、一定期間に大量の人口流入がなされたニュータウンでは予測通りに表面化してくる。 将来にわたり、フラワータウンが多様な世代が快適に住み続けることができるまちづくりを図るため効果的な対策を今から講じておく必要がある。	
目的	オールドニュータウンを抱える自治体（三田市）において『空き家及び移住に関する問題・サービス』を一元に対応できる相談窓口を整備し、持続可能なまちづくりを構築する。今後、「増加する空き家」と「人」が官民金学連携により、選ばれるまちづくりを構築することで持続可能なモデルを展開する。 ・子育て・女性の豊かな暮らしをつくる ・選ばれるまちづくり ・中古住宅流通	
連携する団体・役割	三田市 金融機関（兵庫県信用組合） 関西学院大学清水ゼミ	

①「空き家流通会議の開催」

- ・事業全体の取りまとめを行い、各事業、組織との連携を図る。
- ・空き家の掘り起こし、空き家所有者への流通促進/支援 ⇒ 移住希望者への流通（マッチング）

定住、移住を促進した中古住宅流通では自治体の単一組織の事業ではなく連携が必要となるためマネジメントとして「空き家流通会議」を月1回開催。



（連携）兵庫県宅地建物取引業協会
空き家バンク事業

都市政策課

三田市フラワータウン再生ビジョン策定
三田市空家等対策計画
空き家バンク事業
空き家リフォーム補助事業
マイホーム借上げ制度
新婚世帯転入応援補助事業

若者のまちづくり課

移住全般
「さんだうえるかむサイト」運営
住まいの（空き家等）無料相談会

空き家や中古住宅などの住宅ストックの活用促進を目的とした連携協定

NPO法人兵庫空き家相談センター

=

中古住宅流通のためのマネジメント

審査指導

耐震改修促進事業

いきいき高齢者支援課

高齢者向けのサポート
※空き家予備軍に対して啓蒙
協力が必要な組織

農業創造課

農地バンク
農業委員会
農地の売買や転用
※市街化調整区域、農地付き住宅が多く、
農地付空き家の需要から連携が必要組織

～子育て・女性の豊かな暮らしをつくる「空き家×人×地域活性×SDGs」～

②「空き家対策促進事業」空き家関連のセミナー・講習会・相談会開催。

・大規模セミナー＆無料相談会（2回）実施

講座内容 相続について
遺品整理、生前整理
税金について
空き家の流通
空き家の適正管理



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

令和5年
1月28日 土
13:00～16:30 (受付12:45)

参加 無料 定員 30名

第1部 住まいのセミナー (13:00～15:00) 申込不要

- ◆相続や譲渡に関するあれこれ
- ◆空き家を放置するとどうなるの？ 適正管理と法律問題
- ◆何から始めればいいのか？ 遺品整理、生前整理

※セミナーの内容は変更する場合があります。

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、④メールアドレス、⑤相談内容を下記の申込先
若者のまちづくり課へ**1月23日**までにお知らせください。

・当日は検温、マスク着用をお願いします。体調のすぐれない場合、参加はお控えください。
・手指消毒、ソーシャルディスタンスの確保にご協力ください。
・感染症の状況等により開催条件を変更する場合があります。（市ホームページにて掲載）

「住まいの相談会」（個別相談）は
毎月第3水曜日に市役所で実施中！
詳しくは市広報誌、ホームページで！

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

お申込 問い合わせ
〒669-1595 三田市三和2-1-1 三田市役所 子育てのまちづくり課
TEL: 079-559-5041 FAX: 079-563-1366
E-mail: wakamono_machi@city.sanda.lg.jp

・フラワータウンまちびらき40thイベント出店

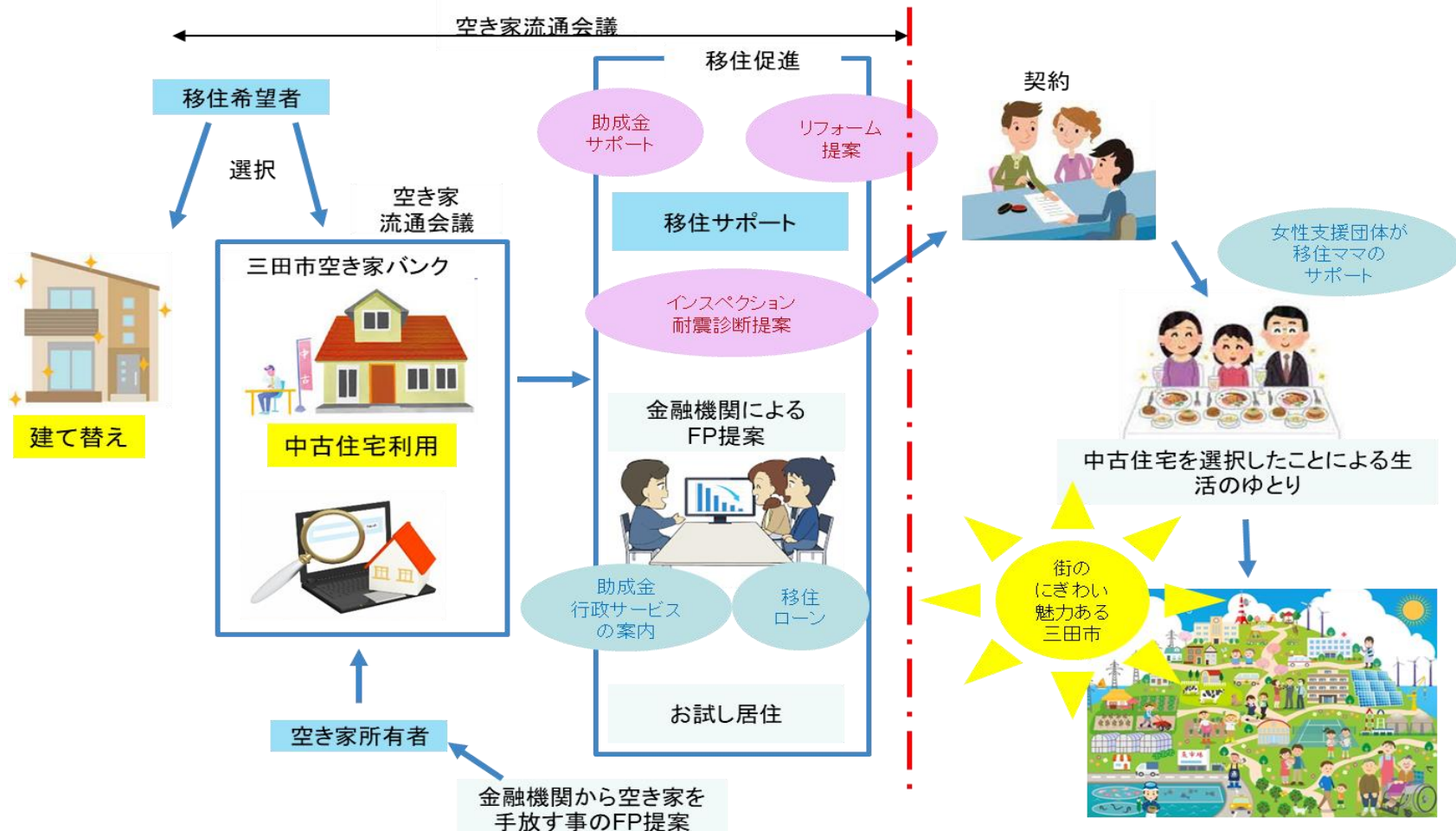
子供たちが自分たちが住みたい未来のフラワータウンを製作。当事業PRを行い地域への周知を図った。



～子育て・女性の豊かな暮らしをつくる「空き家×人×地域活性×SDGs」～

③「ファイナンス×ライフプラン作成・提案事業」

- ・ライフプラン提案事業をより実務的なものとしてバージョンアップ
- ・移住希望者への運用を開始
- ・自治体の移住、リフォームに関する助成金の案内や金融機関の移住ローン案内なども案内



ライフプランツールの利用方法
「ライフプランツール」として利用。

移住希望者、フラワータウンで不動産購入希望者に対し中古住宅流通促進のため「ライ

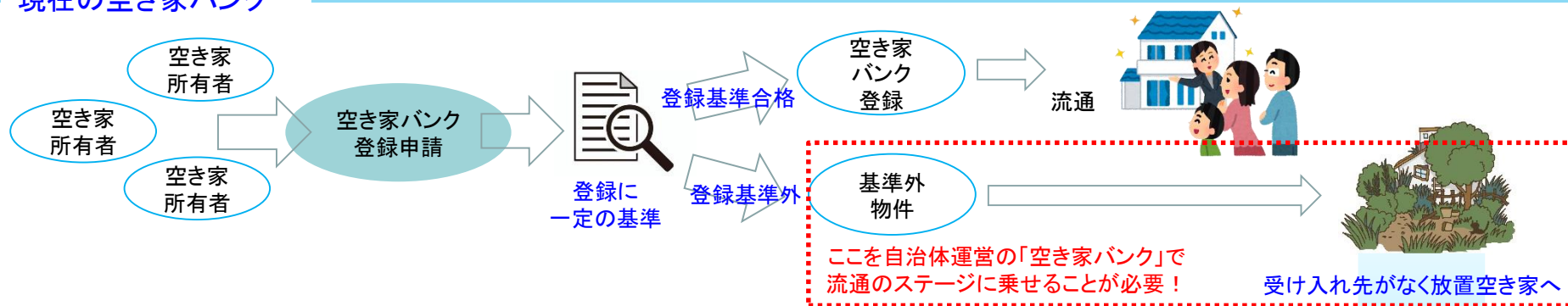
④「空き家バンク事業」

- ・従来型の空き家バンクは不動産情報を掲載しているのみであるため、総合的に移住者のユーザービリティを考慮した仕組みをつくる。空き家活用イメージ、概算費用も掲載し、移住者がイメージが出来るようにする。
- ・空き家バンク登録物件をサンプルとしインスペクション、耐震診断を行い買い手側が利用するにあたっての情報も取り入れる。
- ・空き家バンクの現在の状況と今後の展開を提案。

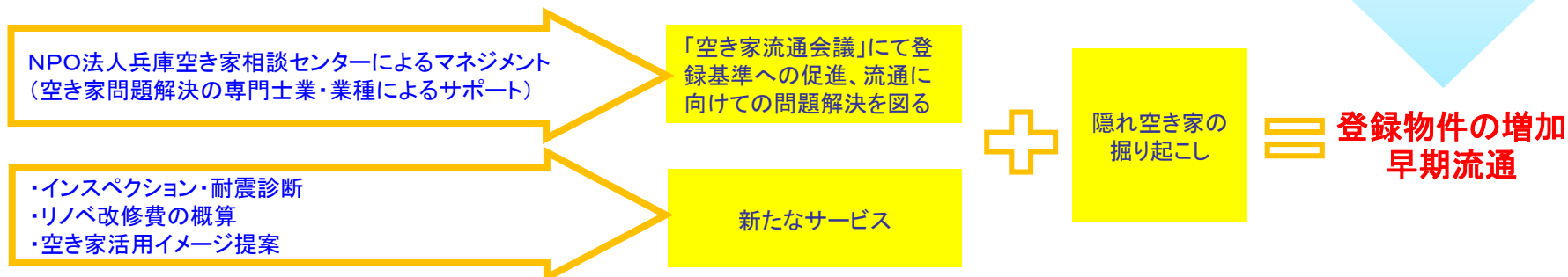
提案の理由

今後、増加の予測される空き家に対し、「空き家バンク」に登録を希望する所有者は一般の不動産流通市場では取り扱いの厳しい物件や価格帯が多い。「空き家バンク」事業に新たなサービスを加えることで登録物件の増加と共に早期の流通を図る。

現在の空き家バンク



空き家バンク提案



⑤「モデルハウス事業」

・空き家所有者へモデルハウス事業への協力アンケートを行い空き家のモデルハウスを準備。

【事業の足踏み】・空き家のモデルハウスを準備・開設。モデルハウスを学生と協働でリノベーションワークショップを実施。移住予定者の試泊や相談・交流の拠点として運営し次年度以降の事業予算をねん出し自立継続できるようにする。地域住民の方々、学生、地域のNPO団体などと連携してモデルハウス事業を構築。モデルハウスリノベーション予算捻出のために学生と協働でクラウドファンディングを実施。⇒今年度実施で見えてきた問題点と経過報告

・空き家をモデルハウスとして利用
⇒「おためし居住」
・事業協力空き家所有者の選定

所有者への
利活用アンケート

モデルハウスの位置付け
利用用途が建築制限に抵触してし
まう可能性

選定の長期化

現在の位置

モデル物件
の決定

モデル物件
開設

【見えてきた問題点】利活用アンケートの回収率が予想を下回り、ニュータウン内でのモデルハウス設置は隣接住宅や立地も考慮する必要があるため「利活用希望」回答者の所有する空き家との調整に時間を要した。また、ニュータウンは第1種低層住居専用地域であり地区計画などの条例も重なり自治体や地域とモデルハウスとしての建築用途のすり合わせが必要となった。⇒現在前向きな所有者と条件等のすり合わせ中でありモデルハウス開設に向け調整中

⑥「ビジネスモデルの手引書作成」・当事業を全国の「オールドニュータウン再生モデルとなる手引書」として作成

R3年 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～

R4年 中古住宅流通のためのマネジメント事業
～子育て・女性の豊かな暮らしをつくる「空き家×人×地域活性×SDGs」～

R5年以降
地域での実践

再生モデル
手引書

全国でニュータウンを
抱える自治体へ発信

中古住宅流通による
持続継続のまちづくり

