

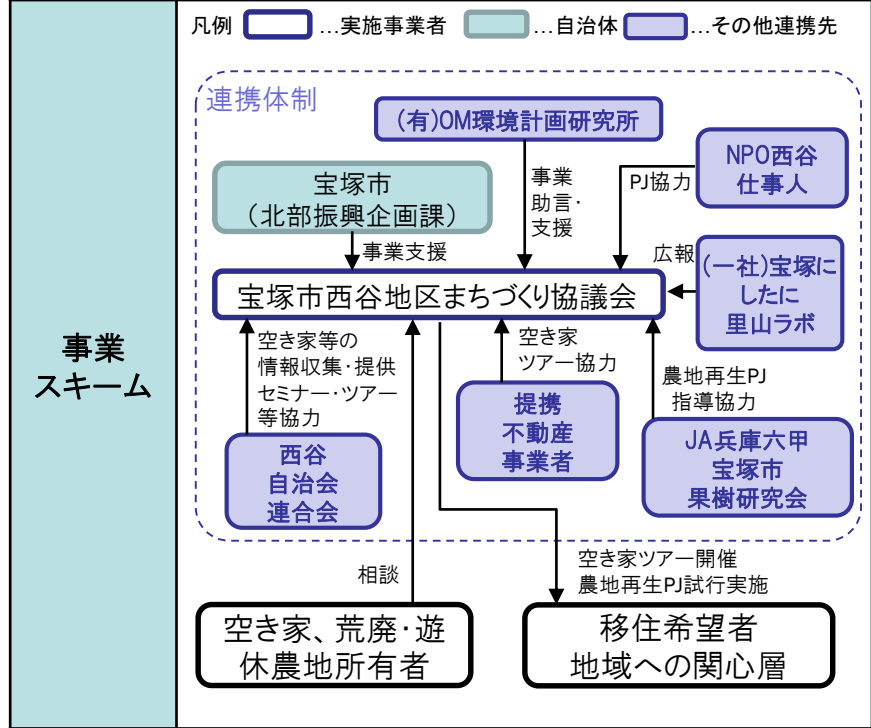
宝塚市西谷地区まちづくり協議会

事業概要	空き家と荒廃・遊休農地という二つの地域課題の解決を図ることを目的に、地域住民組織やNPO、農業技術者、その他外部専門家等が連携して、「農ある暮らし」を求める移住希望者に対応した仕組みづくりを行った。
------	---

事業者情報

団体名	宝塚市西谷地区まちづくり協議会
所在地	宝塚市大原野字炭屋1番1
設立時期	1994年7月
団体HP	https://nishitani-iju.com/

活動地域	兵庫県宝塚市
------	--------



取組内容及び成果

○空き家、荒廃・遊休農地の調査・掘り起こし 等

- 西谷自治会連合会と連携し、空き家等の情報収集を実施
- モデル地区において農地所有者アンケートを実施し、現在の農業従事状況や今後の空き農地の発生見込みを把握
- 都市計画法、農地法など法規制等の整理、農地等の賃貸借契約書のひな型の作成
- 自治会長の積極的な関わりを促進、地域内での連携強化

宝塚市北部振興企画課 → 連携 → 宝塚市西谷地区まちづくり協議会

宝塚市西谷地区まちづくり協議会 ← 空き家の収集 ← 西谷自治会連合会と連携

宝塚市西谷地区まちづくり協議会 → 空き家情報の登録 → 宝塚市西谷地区まちづくり協議会

宝塚市西谷地区まちづくり協議会 ↔ 空き家等 問い合わせ ↔ 移住希望者 (買いたい人、借りたい人)

宝塚市西谷地区まちづくり協議会 → WEB等で地域情報発信 → 移住希望者

宝塚市西谷地区まちづくり協議会 → 条件等の調整 → 提携する不動産事業者 → 契約

宝塚市西谷地区まちづくり協議会 ← 提携する不動産事業者 ← NPO西谷仕事人 一般社団法人宝塚にしたら里山ラボ

宝塚市西谷地区まちづくり協議会 → 地域と移住者のつなぎ役

○関係人口創出に向けた遊休農地の再生プロジェクトの試験的实施

- JA兵庫六甲宝塚市果樹研究会と連携し、長年放置されている遊休栗園を再生するプロジェクトを立ち上げ
- 市街地居住者で農業や地域に関心がある人が多数応募
- 移住したい、農地を借りたいという人もいて、空き家ツアーにも参加

○地域住民向けセミナー、移住者向けの情報発信の強化・充実

- 地域住民の空き家等への取組みの機運醸成を図るため、空き家対策セミナー・個別相談会を開催と各活動のチラシ等紙媒体の作成
- 対外的な認知拡大に向けて、西谷の移住情報サイトでの情報充実

① 空き家、荒廃・遊休農地の調査・掘り起こし

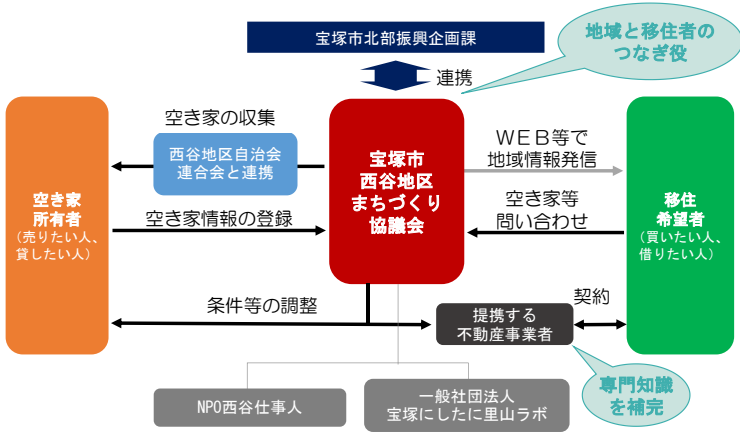
- 西谷地区は、都市部に近い一方で昔ながらの農村風景が広がることが魅力で、日本家屋風の物件での暮らしを求める移住希望者が多い
- 昭和40～50年代に建てられた空き家は買い手・借り手が見つらず、放置、あるいは解体され空き地になる傾向
- 農地や山林等の付帯条件もあり、移住希望者のニーズにマッチしていない。
- 買い手・借り手が見つからない空き家の流通を促進させるためにも、住居の形にこだわらない希望者をターゲットにして空き家の活用、移住促進を図る



■不動産事業者と関係者での協議

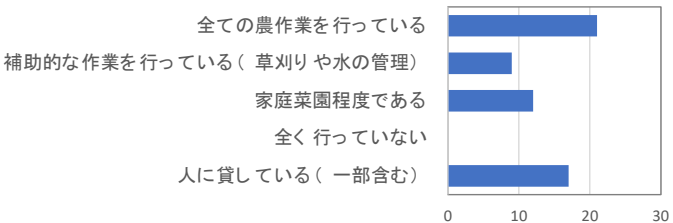
○まちづくり協議会が地域と移住者のつなぎ役になり、空き家等の掘り起こし

- 西谷自治会連合会と連携し、空き家調査を実施。
- 各自治会長から少しでも情報が集まるように新たに簡易調査票を作成。（空き家の管理状態や所有者等の意向等のみの把握）
- 市内の不動産事業者と連携し、物件情報の整理、価格設定など専門知識を補完する体制を構築。
- 空き家等の掘り起こしを協議会が行うことで、地域の情報を収集しやすく、不動産価値が低い地域でも不動産事業者が関わりやすくなっている。
- 4名の自治会長が積極的に本プロジェクトに関わりを持つようになり、空き家所有者への意向把握などを行うようになった。
- 新たに農地付空き家6軒（うち1軒は農地＋山林付）を含め、12軒の空き家物件を掘り起こし。

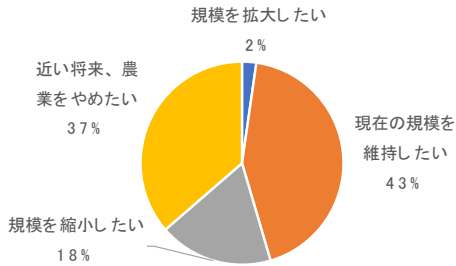


○今後、空き農地が増える見込み

- 一つの集落をモデルに、農会の協力を得て、農地所有者50名(有効回答48名)へのアンケートを実施。
- 現在は、農業に従事、あるいは家庭菜園程度で実施、人に貸している状況であるが、今後の農業について、「規模を縮小したい」「近い将来、農業をやめたい」と回答された方が5割を超えており、今後空き農地が増加する見込み。



■所有農地の管理状況



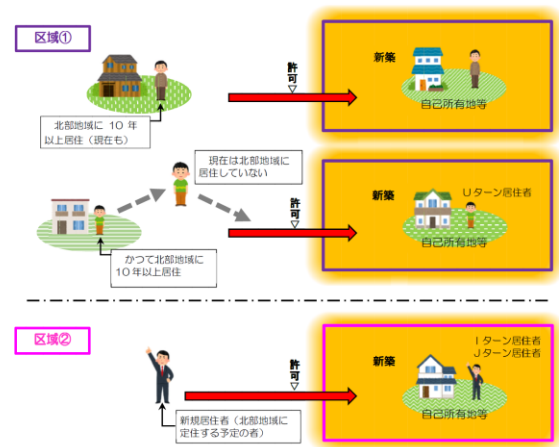
■今後の農業について

② 法規制等の諸条件の整理・とりまとめ

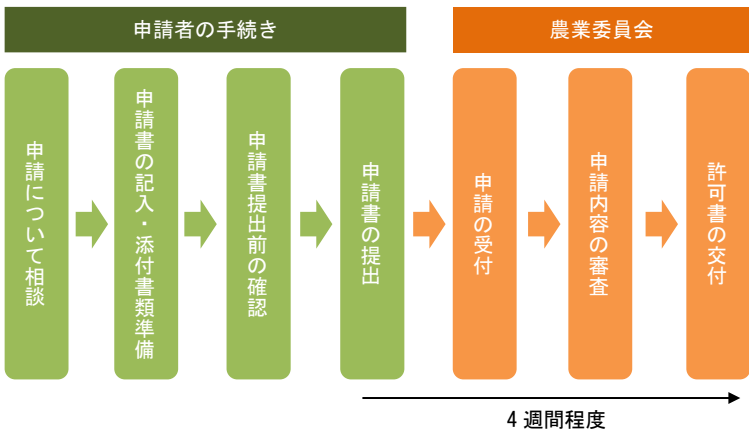
- ・ 地区全域が市街化調整区域であり、農地や山林等の付帯条件付物件も多い。
- ・ 農業を始めたい人など多様な移住希望ニーズに対応して、プロジェクトのメンバーが最低限把握しておくべき基礎情報として、法制度等の諸条件を整理・共有。
- ・ 移住希望者等の相談対応に活用。



- (整理内容)
- ・ 都市計画法や開発行為等について
 - ・ 登記・相続等について(相続登記の申請の義務化等)
 - ・ 農地法等について(農地法の改正による下限面積廃止等)
 - ・ 空き家等に係る各種補助メニュー など



■宝塚市の条例による市街化調整区域での開発許可
(地区土地利用計画の策定により新規居住者等の住居区域の設定が可能)



■農地法第3条に基づく農業委員会の許可の流れ

③ 農地の賃貸借の仕組みづくり

- ・ 農地に関する賃貸借契約書のひな型を作成(所有者との調整のポイントを整理)。
- ・ 「④関係人口創出に向けた遊休農地の再生プロジェクトの試験的实施」において所有者と調整を行い、栗園(地目:山林)の賃貸借に関する覚書を締結。
- ・ 所有者の意志を確認し、現在の管理状況を勘案して、賃貸借の期間、賃借する範囲、既存樹木等の取扱い、賃借料、その他制約条件などを検討を行った。

④ 関係人口創出に向けた遊休農地の再生プロジェクトの試験的实施

- JA兵庫六甲宝塚市果樹研究会と連携し、5～10年程度放置されている遊休栗園を再生するプロジェクトを立ち上げ。
- 農業に関心を持った人の地区への関わりをつくり、本プロジェクトでの関わりから、農地や空き家を探す流れを創出することを目指す。



○市街地居住者で農業や地域に関心がある人が多数応募

- 募集から一週間で定員10名を超える人数が応募(参加者14名で実施)
- 50歳前後が多く、30～70歳台まで幅広い世代が参加。大半が農業初心者か、自宅や農地を借りて趣味で農業をしている程度であり、農業を始めるきっかけを探している。(うち、2名は地域で農地を借りて農業に従事。令和5年に移住された方も参加。)
- 将来的に副業や趣味で農業を始めたい方、地域住民と交流がしたい方などが多く、プロジェクトを通じて関係人口創出に寄与。参加者が地区の情報を知る機会となっている。
- 西谷地域で農地を借りたい、移住をしたいと考えている人も参加し、⑤空き家ツアーへの参加につながった。



宝塚市西谷地区まちづくり協議会では、西谷地区に農地をもち農業で関わってくれたい人を増やすために、放置されている農地を再生するプロジェクトを立ち上げました。第一歩として、かつて農地が広がっていた農園・田舎の再生を行います。地域住民と一緒に、農地の再生に取り組んでいただければ幸いです。

宝塚西谷「栗園再生プロジェクト」参加者募集

こんな方におすすめです！

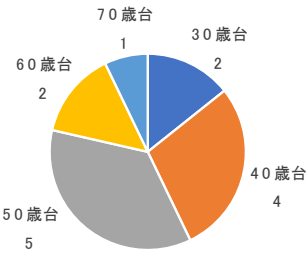
- 空いた時間に農業を体験してみたい方
- 西谷地区に関心があり、地域に貢献をしてみたい方や、移住を考えている方
- 農を仕事で営んでみたい方
- 西谷地区で農業や農産物で農業を始めたい方

開始 2023年12月 ▶ 2024年10月 定員 10名程度

主催・協賛 宝塚市の協賛がります。ここには宝塚市の協賛がります。ここには宝塚市の協賛がります。

農業を学び、育てる

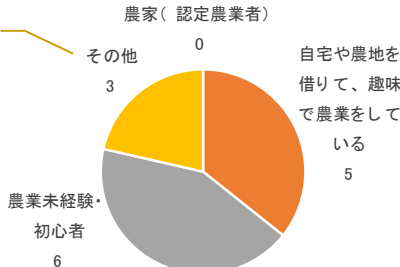




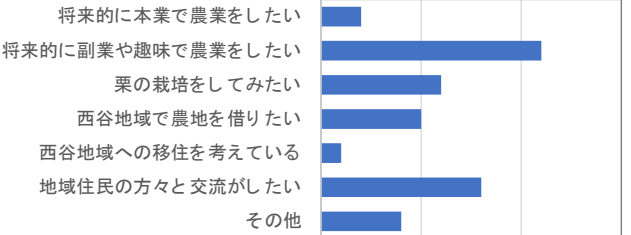
■参加者の年齢

●その他の意見

- 今年農地と栗山を取得したので本格的に農業をしたい
- 市民農園レベルで農業と呼べるスケールではありません
- 実家の農地の手伝い



■これまでの農業経験



■興味・関心のあるもの

⑤ 空き家等の視察ツアーの実施

- ・ 移住希望者は随時相談を受け付けを行い、令和5年度で新たに11名が登録。
- ・ 日本家屋風物件を探している方が多いが、新規就農を検討している方も含まれる。
- ・ 随時空き家の紹介等も行い、令和5年度で5組8名が移住された。
- ・ 空き家視察ツアーでは新たに5軒を案内。
- ・ 10組17名が参加。(うち、栗園再生PJ参加者1組3名参加)
- ・ 自治会長が現地で地区の状況などの説明に協力いただいており、地域内での協力体制を構築。



宝塚西谷地区
TAKARAZUKA
NISHITANI

実際に見て回れる！相談もできる！

空き家視察ツアー

2024年
1/27(土) 9:30~12:00

参加費：無料 要申し込み

空き家を実際に見て回り、購入や賃貸の相談ができます。
西谷地区まちづくり協議会と連携している不動産会社の方も同行します。
今回は4軒程の空き家を視察する予定です。

※今回の視察する物件は空き家物件ではありません。
※西谷の空き家ツアー及び不動産サイトで公開されている物件も含まれます。

集合場所 西谷ふれあい夢プラザ 駐車場
〒664-1211
宝塚市大瀬野字渡瀬1-1

参加費 無料

申込締切 1月24日(水)

※集合場所やバスに乗り込むまでで解散します。
※駐車場の収容数は、ツアーを中止する場合があります。
※当日は駐車場の確保が限られます。
※当日は駐車場の確保が限られます。
※当日は駐車場の確保が限られます。

お申し込み・お問い合わせはこちら

お申し込みはQRコードの
フォームからお申し込みします。

お問い合わせ
西谷地区まちづくり協議会
nishitani234@iris.aonet.ne.jp

主催：西谷地区まちづくり協議会

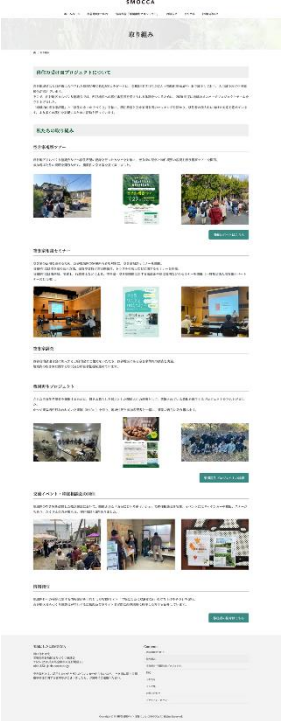
⑥ 地域住民向け空き家対策セミナーの開催

- ・ 地域住民に空き家等への取り組みの機運醸成を図るため、一般社団法人
地方創生パートナーズ(宅建士・司法書士・行政書士・土地家屋調査士で
構成)と連携し、地域住民向けに空き家対策セミナー・個別相談会を開催。
- ・ 今後増加することが見込まれる空き家の対策に向けて、参加された地域
住民に対して、相続土地国庫帰属制度、相続登記申請義務化、自筆証
書遺言書保管制度、空き家対策のポイントなどの情報を提供。
- ・ セミナー参加者15名、うち個別相談者3名。



⑦ 情報発信の強化・充実

- ・ 対外的な認知拡大に向けて、西谷の移住情報サイト「宝塚にしたいSMOCCA(<https://nishitani-iju.com/>)」での情報を充実。（「栗園再生プロジェクト」及び「取り組み」「移住者の声」のコンテンツページを作成。）
- ・ その他、宝塚市HPでの広報や、兵庫県の「ひょうご北摂移住・定住プロモーションビデオ」への制作協力。
- ・ Webサイトでの広報だけでなく、紙媒体による情報発信も強化。（「栗園再生プロジェクト」及び「空き家視察ツアー」のチラシ作成。）
- ・ 本取組を紹介するリーフレットの作成し、活動の周知と、地域での空き家の掘り起こしや相談先の紹介などに活用。（東京都内の兵庫県の移住相談窓口「カムバックひょうご東京センター」での発信など）



取り組みイメージ

西谷地域への移住促進

地域内の空き家活用 移住のきっかけづくり

空き家視察ツアー 地域内の空き家調査 空き家相談会 栗園再生プロジェクト 交流イベント・移住相談会の開催 WEBサイト・チラシによる情報発信

地域内の空き家活用

空き家視察ツアー

西谷地区まちづくり協議会などへ移住希望の世帯を行ったなどを対象に、空き家の見学と物件概要の説明を行う視察ツアーを開催。参加者は物件の駅割を確認しながら、複数の空き家を見て回りました。

空き家相談セミナー

空き家の活用を進めるため、西谷地域内の家賃所得者層を対象に、空き家相談セミナーを開催しました。令和4年春は空き家の実地見学、実業や官公庁の実務紹介、トラブルの防止などに限するセミナーを開催。令和5年度は法務局、花嫁上、行政関係などによる、空き家・空き地問題に対する法改正や制度説明などのセミナーを開催（一般社団法人地方創生パートナーズと共催）。

■西谷地区の移住情報サイト「宝塚にしたいSMOCCA」の情報充実 ■当活動を紹介するリーフレットの制作