

4章 重点施策

第3章において、基本方針に基づき展開する施策として位置づけられている各施策のうち、三田市の特性を踏まえて独自の展開を行うべき施策について具体的な推進戦略を示し、策定後速やかに取り組むこととすることで、計画全体の推進を牽引する施策を重点施策として位置づけます。

具体的には、ニュータウンを中心として良質な住宅ストックを有する三田市において、基本理念でも位置づけたように、「未永く住み続けられる住宅・住環境」をめざし、多世代にわたって住み継がれることができる住宅を増やし、既存住宅の流通促進を進める施策として、下記の施策を重点的に推進することとします。

重点施策 1

三田市「住まいの手帳」の取組

重点施策 2

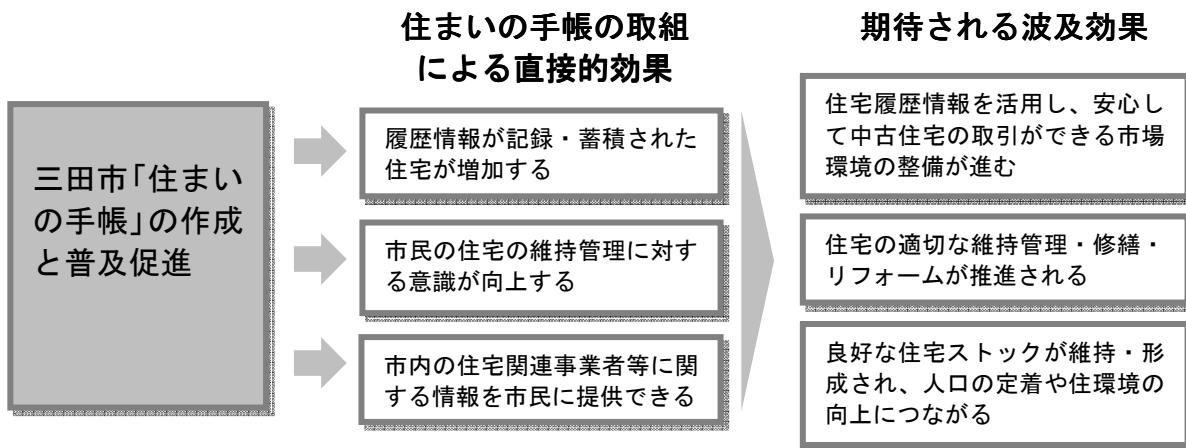
既存住宅の有効活用の促進

重点施策 1

三田市「住まいの手帳」の取組

「住宅履歴情報を蓄積する仕組み」の普及は、基本方針2「良質な住宅ストックの形成・維持」に基づく「良質な住宅ストックの形成と維持管理・情報提供による中古住宅の流通促進」に含まれる施策として位置づけられています。

住宅履歴情報の蓄積・活用が促進されることにより、下記のような波及効果が期待できるため、住宅履歴情報の蓄積と活用を進めるための「住まいの手帳」の取組を重点施策として進めます。



(1) 「住まいの手帳」の考え方

○三田市独自の視点・情報を取り入れた市民に使いやすい「住まいの手帳」

住宅履歴情報を整理・保管する「いえかるて」は、全国的、また民間レベルでも取り組まれています。三田市においては、所有者が住宅の維持管理に対する意識の向上を図ることを目的として、市独自の住宅履歴情報を整理・保管する「三田市 住まいの手帳」を作成します。

進めるにあたって、より多くの方が住宅履歴情報の整理・保管や適切な維持管理に取り組むきっかけとなるように、単に住宅に関する基本的な情報を記載するだけにとどまらず、日常生活に役立つ情報や住宅を賃借する場合に維持管理等で留意することを含めることで、住宅に関心を持ち積極的に住宅の維持管理に資するものとなる住まいの手帳を検討します。

■「住まいの手帳」の作成イメージ

内容として盛り込む視点	盛り込むことが考えられる具体的な内容（例）
①住宅の維持管理の意義や重要性について理解を深めるための情報を盛り込む	○住宅の維持管理の重要性や効果 （例：住宅の長寿命化、資産価値の維持・向上など）
②市民が住宅の維持管理・リフォームなどに取り組む上で役に立つ情報を盛り込む	○住宅の自己点検のポイント（点検の目安となる写真付きなどの工夫を施す） ○部位別の点検・更新時期の目安 ○モデル的なリフォーム工事のコスト例 ○日常的な維持管理のアイデア（例：大掃除の方法、結露やカビの防止方法など）
③住宅に対する愛着を高め、住宅の維持管理意識を向上させる仕掛けを盛り込む	○家にまつわる思い出を記入したり、写真を張り付けられるような工夫 ○ガーデニングやイルミネーションなど、「住宅を見せる」ための手法に関する情報
④住宅の売買、リフォームなどに際して活用できる基本的な住宅履歴情報の記録シートを盛り込む	○新築時図面等の情報記録シート ○修繕・リフォームの履歴記録シート ○点検・診断結果記録シート など
⑤市民が点検・維持管理・リフォームに取り組む上で役に立つ、三田市独自の情報を盛り込む	○点検・維持管理を頼める事業者の情報、相談窓口等の情報（住宅改修業者登録制度の活用など）



（２）「住まいの手帳」の進め方

より多くの方が関心を持って活用できる「住まいの手帳」とするために、下記のような三田市内の住まいづくりに関連のある多様な主体が連携し、それぞれの視点や専門分野の知識を反映した内容を検討します。

特に住宅の取得やリフォームを検討されているより多くの方が活用できるよう、住宅の維持管理や住宅履歴情報の整理・保管の重要性を考える場面にそれらの方に適切に情報が届くように、市のホームページや広報で周知するとともに民間事業者とも連携して配布等に努めます。

市民（住まい手）、不動産事業者、建築士、工務店、行政 など

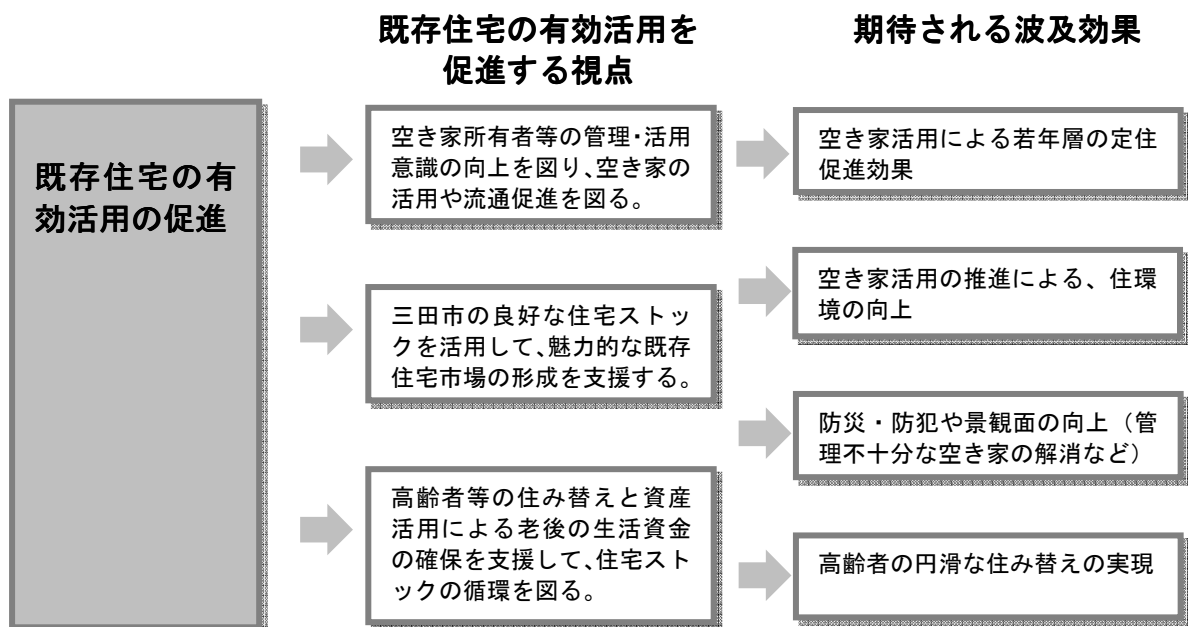
重点施策2

既存住宅の有効活用の促進

既存住宅の有効活用は基本方針2「良質な住宅ストックの形成・維持」に基づく「空き家の適切な維持管理と利活用の促進」に含まれる施策として位置づけられています。

その推進により、空き家の適切な維持管理と利活用が促進され、様々な波及効果が期待できるため、空き家の活用も含む既存住宅の有効活用を重点施策として位置づけ、速やかに取り組むこととします。

既存住宅の適切な維持管理と有効活用を促進するためには、住宅所有者自身による取り組みと民間市場による流通を基本としつつ、住宅所有者の管理・活用意識の向上や安心して取引のできる既存住宅市場の形成に向けて、次のような視点を持って施策内容を検討し実施することとします。



(1) 既存住宅・空き家を活用した住み替えを支援する情報発信・相談体制の整備

より安心して暮らすことのできる利便性の高い立地の住宅やケア付き住宅等への住み替えを検討する高齢者世帯等がスムーズに住み替えできるように、情報発信や相談体制の整備を行います。

また、高齢者世帯の住み替えや自宅の処分・活用等には様々なニーズや不安があることから、それらに対応できる多様な事業者等と連携した支援体制を整備します。

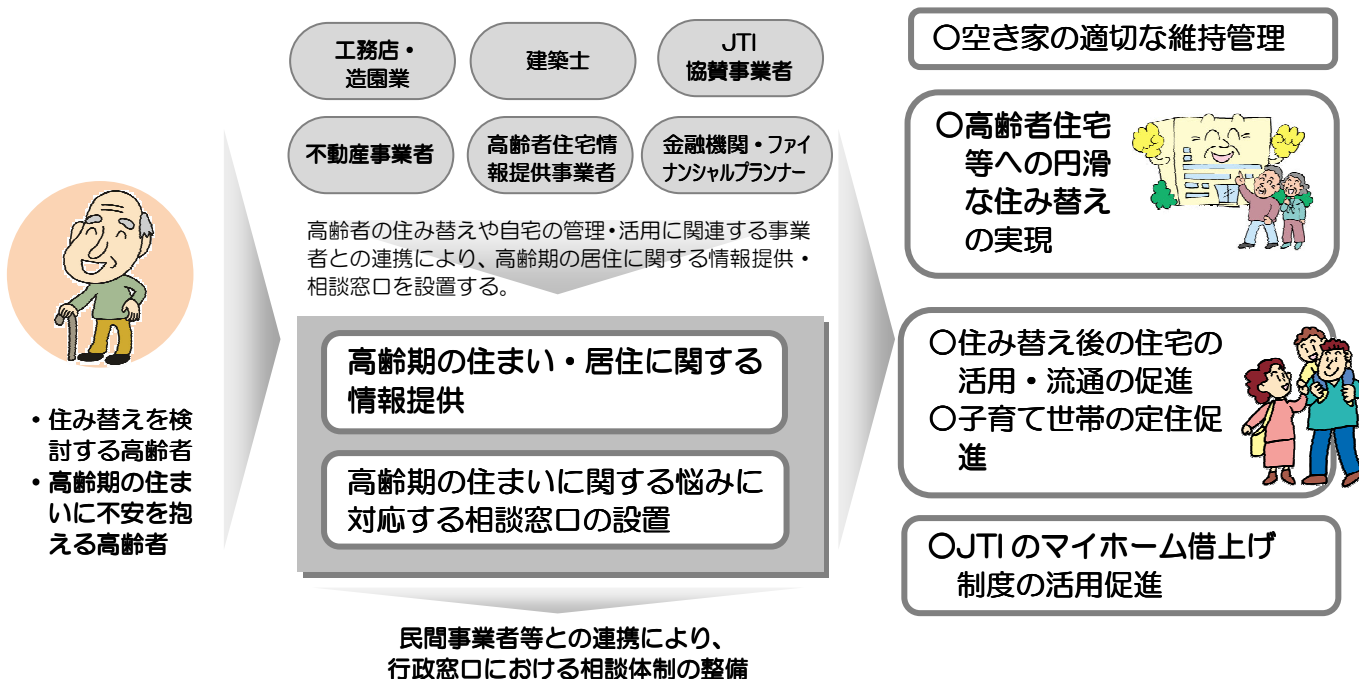
例えば、以下のような事業者との連携が想定されます。

連携先	情報提供イメージ
高齢者住宅情報提供者	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢期に安心できる住まいに住み替える際のポイントについて ・高齢者が入ることのできる介護施設や高齢者向け住宅の種類と選び方について
金融機関・ファイナンシャルプランナー	<ul style="list-style-type: none"> ・老後、住み替え後のライフプラン・生活資金の考え方について
不動産事業者・JTI 協賛事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・自宅を活用・処分する際の家賃設定・売り出し価格の考え方について ・マイホーム借上げ制度の利用方法について
建築士・工務店・造園業	<ul style="list-style-type: none"> ・自宅の耐震性等のチェック・評価について ・リフォーム実施の内容・コストについて

高齢者の住み替えや既存住宅ストックの活用を実現するために協力を得られる民間事業者との連携を進め、高齢者世帯からの居住や住み替え等に関する相談に対応できる体制を整備します。

住み替え後の住宅ストックについては、子育て世帯などの定住に活用されるよう、マイホーム借上げ制度や空き家バンクをはじめとして、適切な情報発信に取り組みます。

また、住み替えの手法の一つである、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」の活用をPRすることにより、安定した家賃収入を得られることを前提として、高齢者が住み替え後の住宅ストック等の活用を前向きに検討できる取り組みとします。



【参考：マイホーム借上げ制度の概要】

「マイホーム借上げ制度」は50歳以上のマイホームを最長で終身にわたって一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が借上げて転貸し安定した賃料収入を貸主に保証することにより、自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金として活用することができます。

また、家を借りたい人には敷金や礼金が不要であるなど、優良な住宅をリーズナブルな家賃で提供します。

ライフスタイルに合わなくなった家を有効に活用することで、家を貸したい人と借りたい人の双方にメリットのある制度です。

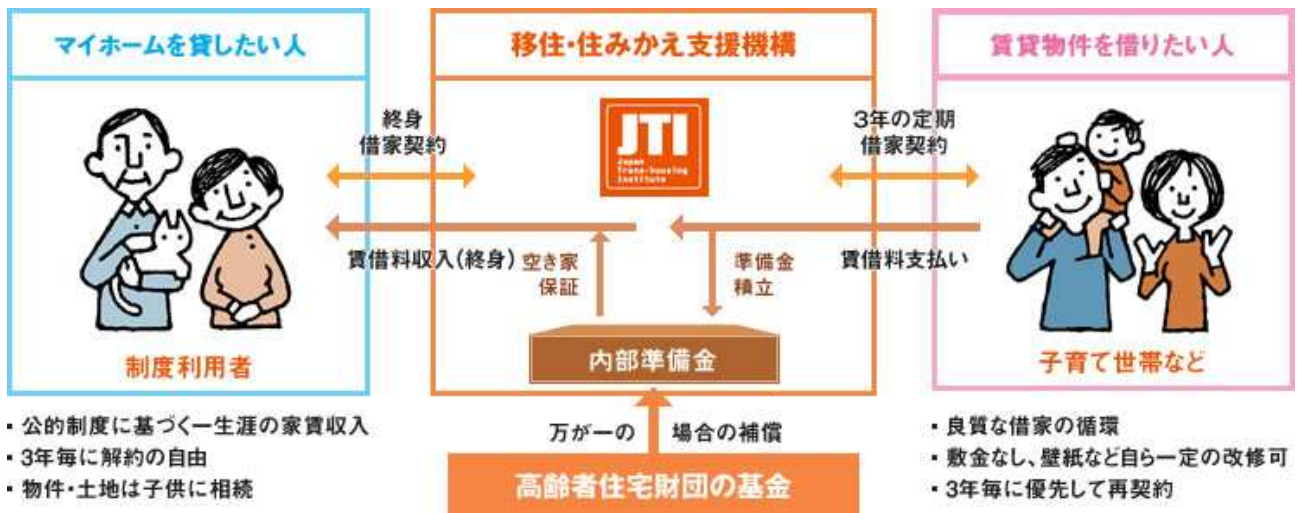
◇貸す人のメリット

- ① JTI がマイホームを最長で終身借上げ、安定した家賃収入を保証します。
- ② マイホームがもうひとつの「年金」になります。
- ③ 入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに戻ることも可能です。
- ④ 家を長持ちさせるメンテナンス費用の一部を家賃収入で賄うこともできます。

◇借りる人のメリット

- ① 良質な住宅を相場よりも安い家賃で借りられます。
- ② 敷金や礼金の必要がありません。
- ③ 壁紙など一定の改修することができます。
- ④ 3年ごとに優先して再契約できます。

マイホーム借上げ制度のイメージ



(2) 空き家バンク制度の導入検討

三田市内ホームページ等において、空き家の利用希望者に対して情報提供を行う「空き家バンク制度」の構築・導入を検討します。

「空き家バンク制度」の構築にあたっては、所有者の空き家活用の意向を高める視点を重視して、下記のような方向性を持って検討します。

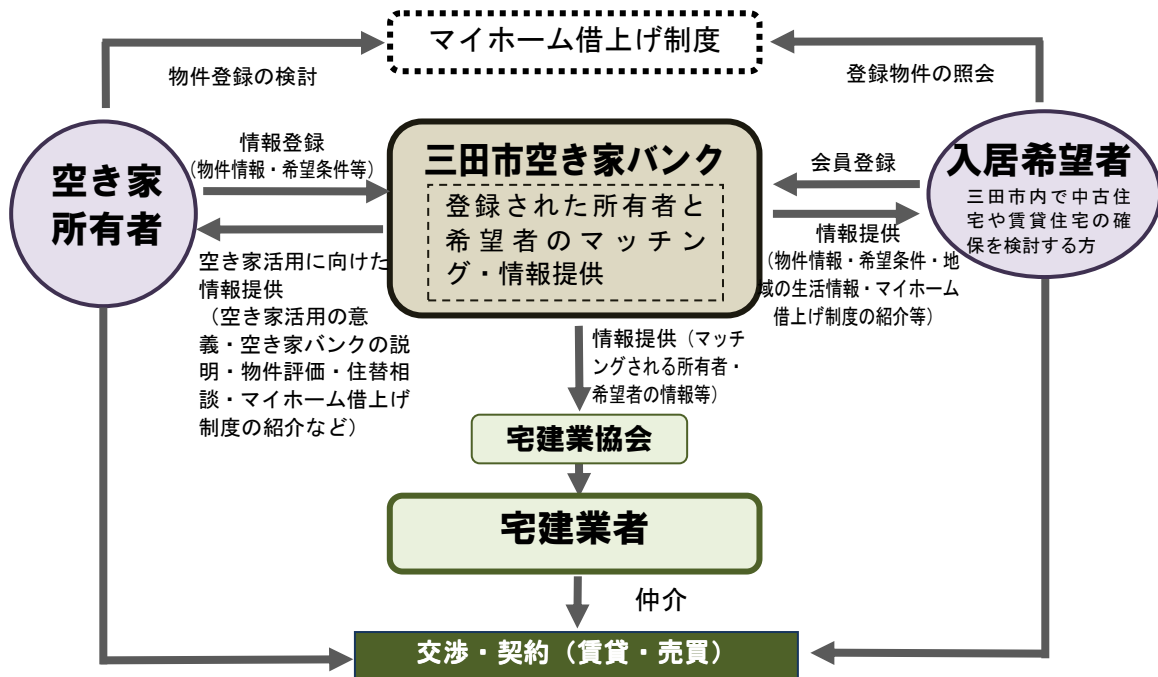
【行政による情報提供による需要・評価などを把握できる】

- ・空き家バンク制度により、行政を窓口とした情報提供の段階で、どのようなニーズがあるのか把握することができます。

【宅建事業者との連携等により安心して契約できる仕組み】

- ・空き家バンクは行政による情報提供の仕組みであるが、所有者と利用者が契約する際には、宅建業者による仲介により重要事項等の説明を的確に行うことで、無用なトラブルを回避することとします。
- ・また、発信する物件情報については、空き家バンクの会員に登録した者のみに提供したり、詳細情報については窓口での提供とするなど、利用者の属性を一定程度把握した上で契約することができる仕組みを検討します。

空き家バンク制度の運用イメージ



(3) 空き家所有者への活用に向けたPR

空き家の管理・活用を促進するためには、空き家所有者の管理活用の意向を高める必要があるため、空き家所有者に対して、空き家の管理・活用の重要性やメリット、空き家バンク制度の内容などについて情報発信を行います。

その取り組みとして、市外居住の空き家等の所有者に対する納税通知書の郵送の際に、空き家の管理・活用に関する啓発チラシを同封し、その際に空き家バンク制度やマイホーム借上げ制度の周知を図ることなどの検討を進めます。