

水戸市協働事業提案制度「わくわくプロジェクト」 令和6年度 提案事業公開プレゼンテーション

特定非営利活動法人 ふるさと空き家相談・サポート



2024年2月26日（月） 13:30~14:50 @水戸市役所 4階 中会議室 1-3
当協働事業担当課：生活安全課

1. 団体紹介
2. 事業の概要・詳細
およびR5年度実績
3. 補足資料

1. 団体紹介
2. 事業の概要・詳細
およびR5年度実績
3. 補足資料

1. 団体紹介

団体名： 特定非営利活動法人
ふるさと空き家相談・サポート

所在地： 水戸市五軒町2-2-7

設立： 2019年11月

事業開始： 2020年2月

対応エリア： 2023年4月1日現在
水戸市,常陸太田市,常陸大宮市,大子町,那珂市,
北茨城市,高萩市,日立市 の8市町

2024年4月1日より
城里町,ひたちなか市,東海村 を加える



1. 団体紹介

会員構成： ① 正会員 18名

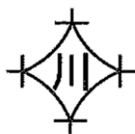
建築士,宅建士,弁護士,税理士,土地家屋調査士,
解体業代表,外構業代表,不動産業経験者,まちづくりコンサル会社勤務

② 賛助団体 11団体

(株)葵建設工業,(株)Co-Lab,大川建設,イタリアンレストラン楽生流
茨城県信用組合,(有)助川工務店,根本電興(株),栄興防災(株)
(株)水庭農園,(有)カネヒロ,YKK AP(株)

③ 賛助個人 1名 司法書士

④ ボランティア会員 5名



1. 団体紹介

ビジョン

未来の
こどもたちが誇れる
ふるさに

ミッション

空き家に関わる
すべての人の支援を行い、
地域活性化と地域住民の
不安解消、及びふるさとの
景観保全を目指す



山・海などの自然に囲まれた民家を、
手で優しく包むイラストをロゴしたデザインです。

円形の柔らかいイメージが、
自然あふれる地球を思わせます。

空き家利活用のイメージをユーザーに伝えつつ、
Support の仕事である「手助け」を伝えるロゴになっています。

1. 団体紹介

2033年 3戸に1戸が空き家に…

- 主な活動：
- ① 利活用のための「相談・支援」
…相談窓口の開設 **(無料)**
 - ② 発生抑制のための「情報収集・提供」
…SNS等を利用した情報発信
 - ③ 利活用実現のための「維持管理」
…維持管理・サブリース (空き家の又貸し) **(有料)**



1. 団体紹介

サブリース事業とは…  **Support** が、
空き家の所有者に代わって、入居者に貸すこと



- 修繕費,固定資産税,
火災保険料等を賃料でカバー
- 定期的な管理が不要
- 契約終了で住める状態で
戻ってくる

- 安い賃料で借りられる
- 売買よりも賃貸の方が
ハードルが低い (お試し可)
- ライフプランによって、
契約年数設定、再契約可能

【契約種類】 DIY型定期借家契約

【契約期間】 数年単位設定可

※契約満了時には、再契約可能。

1. 団体紹介
2. 事業の概要・詳細
およびR5年度実績
3. 補足資料

2. 事業の概要・詳細・R5実績

R5R6

事業名： 空き家に関するワンストップ総合相談窓口 事業

目的： 空き家所有者の負担軽減を目指し、地域の活性化と地域住民の不安を解消し、誰もが安全に安心して住むことができるまちづくりを目的とする

対象者： 水戸市内の空き家を所有している方
現在の住まいが空き家となる可能性がある方
相続等の理由により空き家を所有する可能性がある方

何を？： ①空き家に関する諸問題の相談対応
②空き家の適正管理、利活用に関する支援

今までは？： 所有者や近隣住民からの相談…生活安全課
空き家の利活用…住宅政策課や建築指導課
その他、相談内容により専門家等のリストの提供

2. 事業の概要・詳細・R5実績

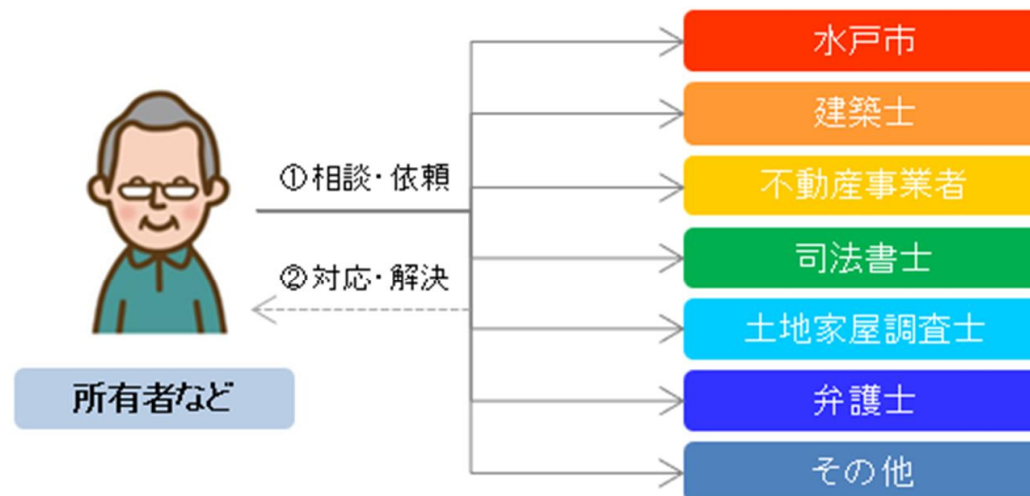
協働による効果は？

行政による幅広い周知活動 と
NPOによるきめ細かく柔軟なサービスを提供
→ 問題解決の早期化

具体的にどうやるの？

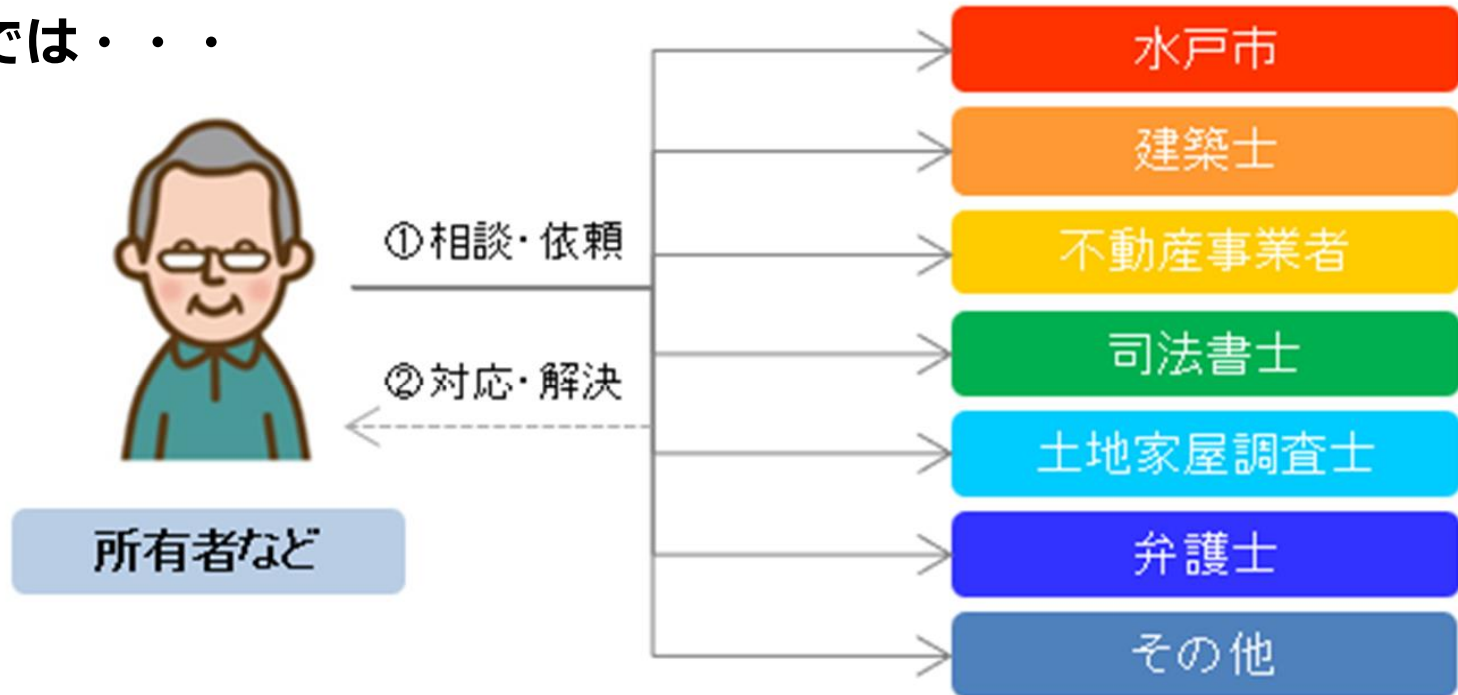
- ① 所有者の意向に合わせたゴールの設定と達成するための問題解決に向けて連携
- ② 定期的なフォロー→意欲を保持→問題解決

今までは・・・



2. 事業の概要・詳細・R5実績

今までは・・・



相談者は、問題を把握し、問題ごとに相談先に出向く必要があり、非効率である。利活用予定が無い場合は、意欲も低下しがち。

利活用する意識以前に、問題の把握が困難、または、把握しながらも何から取り組んで良いのかわからず、放置せざるを得ない状況になる。所有者個人が抱えるには、**負担が大きく、問題解決まで長期化**する可能性がある。

2. 事業の概要・詳細・R5実績

これからは・・・



所有者など

①相談

水戸市

②相互共有・相談

①相談

NPO法人 ふるさと空き家相談・サポート

ノウハウの蓄積

リフォーム事例	所有者心理
法的活用事例	関連業者ネットワーク
解体事例	空き家管理方法
利活用事例	近隣対策
活用希望者コース*	

⑤提案

③相談

④提案

関連事業者

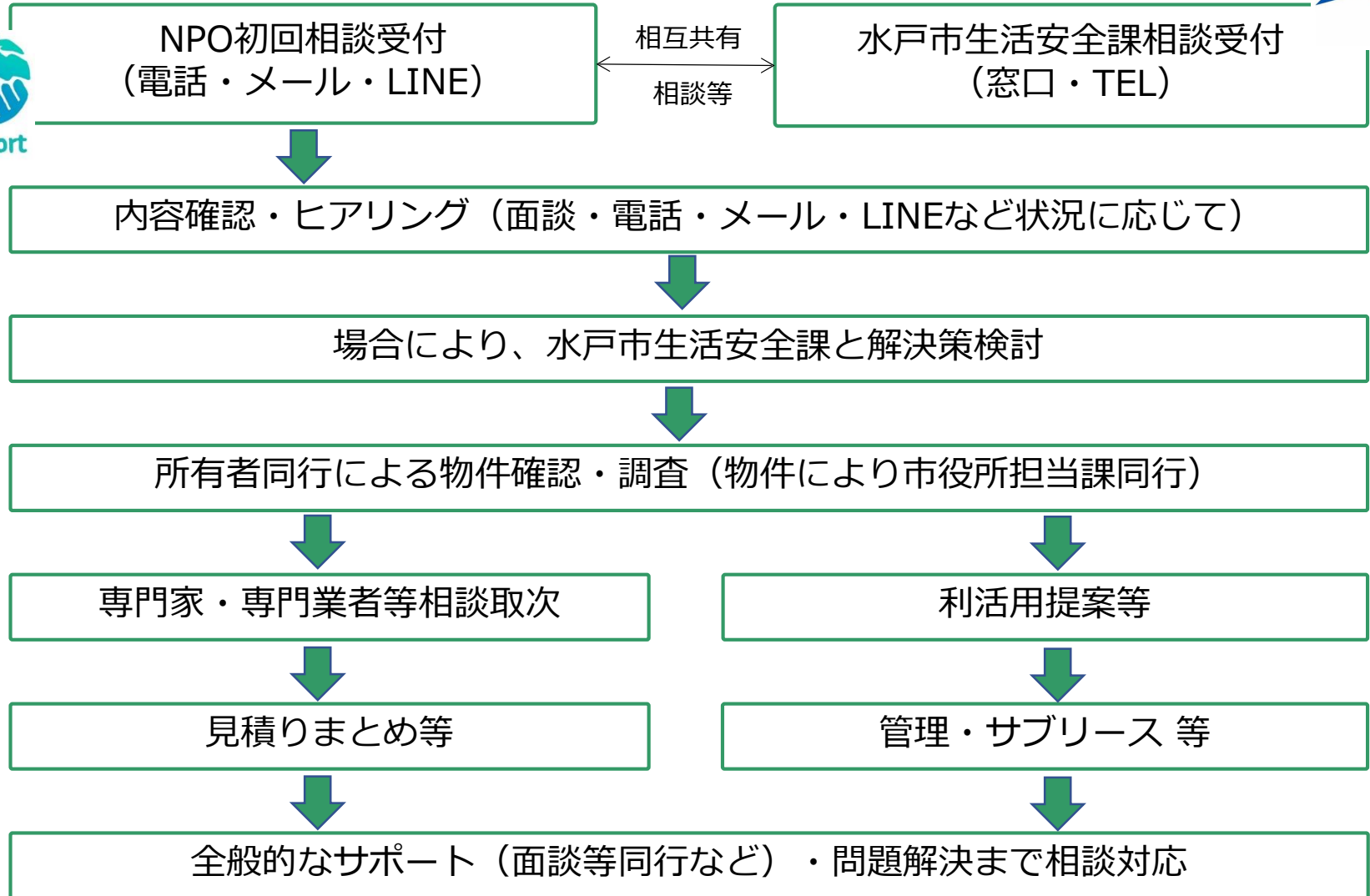
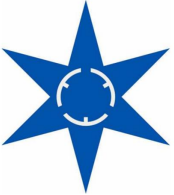
弁護士	税理士	司法書士
建築士	土地家屋調査士	不動産鑑定士
自治体	社会福祉協議会	自治会
不動産業協会	宅建業協会	民生児童委員
建設会社	荷物整理事業	シルバー人材センター
金融関係	地域包括支援センター	

相談者は、水戸市か当団体どちらかに相談する。相談を受けた水戸市とNPOは、相互に情報共有を行い、所有者の意向に合わせたゴールの設定と達成するための問題解決に向けて連携する。

定期的なフォローにより、相談者へ安心感を与え、利活用へ向けての意欲を保持することができ、問題解決の早期化・実現が可能（＝放置空き家の解消）。

2. 事業の概要・詳細・R5実績

相談フローは？



2. 事業の概要・詳細・R5実績

得意なこと、やりたいことは？ **R5年度** 水戸市に何を担って欲しいの？



サポート

- 相談者の相談内容及び
意向に沿った課題解決の提案

- ・ 関連事業者・専門家と連携
- ・ 建築知識豊富なスタッフによる点検
- ・ 管理方法の1つとする
「サブリース」



水戸市

- 空き家の相談窓口として、
当団体の紹介をしてほしい

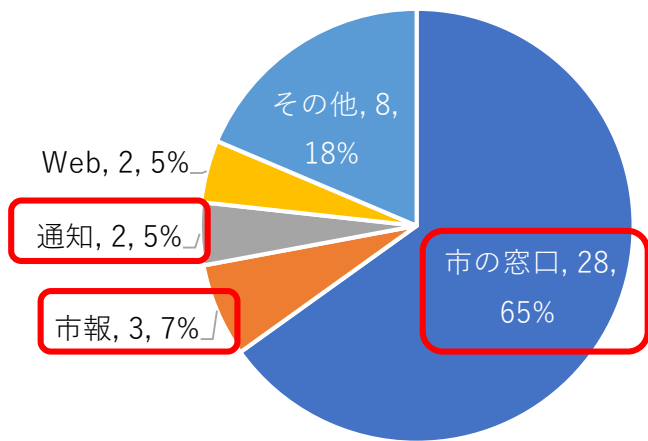
- ・ 窓口対応時にチラシを渡す
- ・ 公式サイト内担当課からのお知らせ掲載
- ・ 公式LINEの情報発信

2. 事業の概要・詳細・R5実績

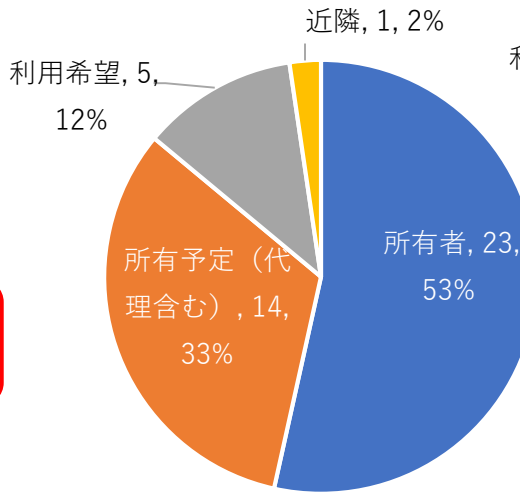
① R5相談件数：54件 うちR5わくわく事業が、**43件**（約80%）

② R5わくわく事業相談件数：**43件**の内訳

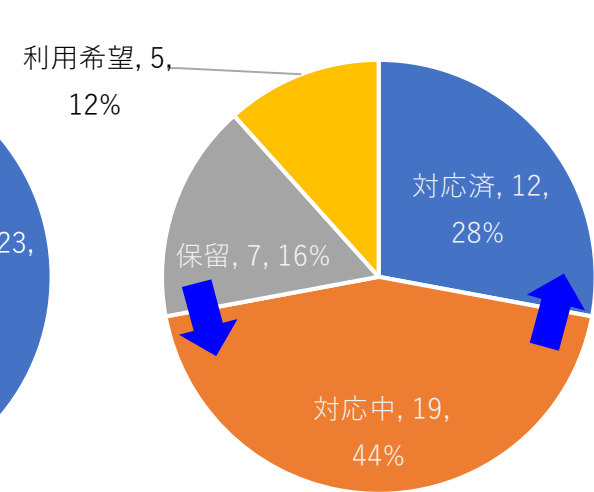
きっかけ（件・%）



属性（人・%）



対応状況（件・%）



1. 相談するきっかけは、**水戸市経由が4分の3**を占めた。

2. 属性は、**所有者55%、所有予定者は33%**となっている。所有者の親に代わって相談してきた方、所有予定者の親が認知症となり介護施設に入居中であったり、法定相続人の遺産分割協議がなされていないケースが見られた。

3. 「対応中」は対応が進んでいるため、やがて「対応済」になる可能性は高いものの、「保留」は、相談者都合により停滞している状況にある。**「保留」→「対応中」に移行すべく定期的なフォローが必要。**

2. 事業の概要・詳細・R5実績

③ 問題解決のために「連携」した 士業・専門家など

- | | |
|--|---------------------|
| 1. 土地家屋調査士 | : 表示登記,確定測量,滅失登記 |
| 2. 司法書士 | : 保存登記,相続登記,所有者変更登記 |
| 3. 弁護士 | : 相続人調査,遺産分割協議 |
| 4. 税理士 | : 不動産取得時税金の算定 |
| 5. 不動産業者 | : 土地の売買検討と契約 |
| 6. 解体業者 | : 建物解体 |
| 7. 造園業者 | : 庭木の繁茂,雑草対応 |
| 8. 遺品買取業者 | : 建物残置物の処分時 |
| 9. 家財整理業者 | : // |
| 10.古書店 | : 遺品整理 |
| 11.水戸市生活安全課 | : 近隣住民対応,所有者への対応 |
| 12.水戸市住宅政策課 | : 空き家バンク登録準備,登録 |
| 13.水戸市都市計画課 | : 土地売却検討や民泊運営等相談 |
| 14.シロアリ調査業者,害獣駆除業者,スズメバチの巣の撤去業者,建物性能調査会社 | : 建物の状態確認,臨時対応 |

2. 事業の概要・詳細・R5実績

R6年度は、R5年度の事業に加え、

「空き家セミナー及び個別相談会の開催」で問題意識向上を狙う！

漠然とした悩みを抱えながらも、特に対応を始めていない方への啓蒙活動を実施する。いざ、空き家になった時に、ご自身の家族が困ることのないよう、今できること、しておいた方がよいことを情報として提供し、早めの対応を促し、早期解決を実現させる！



開催内容



協働による効果：幅広い周知と柔軟なサービス

【相談対象】 空き家所有者または、高齢者単独世帯

【実施内容】 1. セミナー（相談事例紹介・住まいの終活セミナー）予約不要
2. 個別相談（要予約）

【開催場所】 未定（水戸市役所・市民センターなど）

【実施形式】 セミナー1時間＋個別相談会2時間
（相談員2名 20分×最大12組）

【相談者】 古谷（NPOサポート）・吉川（NPOサポート）

【日程】 6月 空き家セミナー＋個別相談会（ 〃 ）

7月 空き家セミナー＋個別相談会（ 〃 ）

8月 住まいの終活セミナー（外部講師）＋個別相談会（ 〃 ）

9月 空き家セミナー＋個別相談会（ 〃 ）

10月 住まいの終活セミナー（外部講師）＋個別相談会（ 〃 ）

2. 事業の概要・詳細・R5実績

得意なこと、やりたいことは？ **R6年度** 水戸市に何を担って欲しいの？



サポート

- 相談者の相談内容及び
意向に沿った課題解決の提案

- ・ 関連事業者・専門家と連携
- ・ 建築知識豊富なスタッフによる点検
- ・ 管理方法の1つとする
「サブリース」



水戸市

- 空き家の相談窓口として、
当団体の紹介をしてほしい

- ・ 窓口対応時にチラシを渡す
- ・ 公式サイト内担当課からのお知らせ掲載
- ・ [公式LINEの情報発信](#)
- ・ [チラシ内QRコードからのリンク先追加](#)

- [セミナー開催までの支援](#)

- ・ [周知活動、開催会場確保とスケジュール調整](#)
[および開催時のスタッフフォロー](#)

2. 事業の概要・詳細



実施スケジュールは？

- 2024年4-5月
 - ・チラシ2種作成と配布箇所検討・配布
(2種類×2000部)
 - ・広報みとに「無料相談窓口」広告掲載依頼
(1回50,000円×5 5~9月の5カ月間)
 - ・茨城新聞に、セミナー全日程掲載 (55,000円×1回)
- 2024年06月
 - ・相談対応,データ収集 (2025年3月まで対応)
 - ・「空き家セミナー&個別相談会」開催①
- 2024年07月
 - ・茨城新聞に、セミナー全日程掲載 (55,000円×1回)
 - ・「空き家セミナー&個別相談会」開催②
- 2024年08月
 - ・「住まいの終活セミナー&個別相談会」開催③
- 2024年09月
 - ・「空き家セミナー&個別相談会」開催④
- 2024年10月
 - ・「住まいの終活セミナー&個別相談会」開催⑤
- 適宜
 - ・定例ミーティングにて事例・情報共有,対策検討

2. 事業の概要・詳細



収支計画は？

収入	金額	支出	金額	備考
わくわくプロジェクト補助金	499,000	広告宣伝費	250,000	「広報みと」の有料広告掲載
自己資金	56,000	広告宣伝費	110,000	「茨城新聞」の有料広告
		印刷製本費	120,000	A4チラシ 2種類
		諸謝金	60,000	30,000×2回
		通信運搬費	15,000	相談者への郵送料
合計	555,000	合計	555,000	

※事務所は、団体設立時より当協働事業以外にも利用しているため、事務所賃借料は、費用として計上しておりません。

1. 団体紹介
2. 事業の概要・詳細
およびR5年度実績
3. 補足資料

4. 活動紹介

サービス内容

- ・ 空き家に関する相談 (無料)
- ・ 空き家の定期点検 (有料・月1回)

費用： ¥ 92,400/年 (税込)

管理： 月1回 (作業時間1~2時間)

【事前作業】

- 権利確認確認
- 点検前確認
- 点検前確認書作成・送付
- ご近所へのご挨拶



【基本点検】

- 建物外観確認
- 敷地内庭木確認
- 内部通風・換気 (1時間程度)
- 内部通水確認 (水が出る場合)
- 建物内観確認
- 設備機器確認 (稼働状態の場合)
- 郵便物確認 (希望により転送)
- 簡易清掃 (外部エントランス)
- 報告書提出
- 修繕箇所確認 (ガラス割れなど状況に応じて応急処置)

【臨時点検】

- 緊急時巡回
(別途税抜5,000円)



4. 活動紹介

サービス内容

- ・ 空き家の定期点検 (有料・月1回)

依頼から実施までの流れ

- | | |
|---------|----------------------------|
| ①無料相談 | 電話・メール・LINEにて相談内容お伺い。 |
| ②お打合せ | 現地確認後、管理についての打合せ。点検前確認書送付。 |
| ③契約 | 打合せ内容とともに契約書作成。契約。費用のお支払い。 |
| ④定期点検開始 | 月に1回の点検実施。 |
| ⑤報告書送付 | 点検内容を報告書にまとめ、メールか郵送にて送付。 |

以降④と⑤を毎月実施

4. 活動紹介

サービス内容

- ・ 空き家の定期点検 (有料・月1回)

定期点検報告書

2020年10月26日

Support 定期点検報告書
(2020年度_第2回目_2020年10月分)

NPO法人ふるさと空き家相談・サポート
〒310-0063 水戸市五軒町2-2-7
TEL:029-291-6363 FAX:029-225-1148

平素は格別のお引き立てを蒙り、まことにありがとうございます。
下記のとおり、定期点検を行いましたのでご報告申し上げます。

点検実施日: 2020年10月20日(火) 8:00-10:00 担当: 永井利規・古谷まゆ子
対象所在地: [住所]

点検項目	点検方法	点検箇所	異常あり	異常なし	報告内容	写真
■建物外観						
外観	目視	窓枠・屋根・壁面・内構		✓		①②
屋根・壁・柱	目視	屋根・内構・壁		✓		
基礎・土間	目視	基礎・ひび		✓		
外部エントランス	目視	屋根・壁面・内構		✓		
郵便ポスト	作業	破損・郵便物・チラシ等類		✓	郵便物はありませんでした。	
防火確認	作業	防火確認		✓		
■屋根・外構						
フェンスブロック等	目視	風損・破損・汚損・緑苔		✓		
庭木・雑草	目視	周辺状況・害虫・枯れ・踏損		✓	内玄関の雑草に水やり実施	③
駐車場・空き地通路等	目視	破損・汚損・壁		✓		
近隣道路	作業	汚れ・ごみ散乱		✓		④
■建物内部						
電気	作業	配・押し入れ・浴室		✓		⑤⑥⑦⑧
水道	作業	台所・浴室・洗面所・トイレ		✓		⑧⑨⑩⑪
かびチェック	目視	壁・押し入れ・浴室		✓		
換気ファンチェック	目視	天井・壁		✓	廊下天井シミ(経過観察中)	⑫⑬⑭
防火確認	作業	防火確認		✓		
■設備機器稼働状況						
給湯器	作業			✓		⑯
エアコン	作業			✓		
キッチン	作業	レンジフード・電気釜・コンロ		—	ガス閉鎖中	⑰
室内換気扇	作業			✓		
室外換気扇	作業			✓		
■ご依頼事項						

1. 薪ストーブのコンセントを火災予防のため抜いてきました。
2. 灯油の残量は先月と変わらず残り20%程度です。満タンまでは不要かと御いますが、20L補充しましょうか？
3. 水道管の腐蝕となります。凍結防止の為、来月より大元から水道を断る水抜きをしたいと思いますが、よろしいでしょうか？

点検写真_05_定期点検報告書 (大東建設)_2020年度.xlsx 2/4

点検写真_05_定期点検報告書 (大東建設)_2020年度.xlsx 3/4

4. 活動紹介

サービス内容

・空き家の定期点検 (有料・月1回) オプション

- 除草作業 (内部スタッフ。状況次第で専門業者をご紹介。)
- ハチの巣の除去
- 害虫駆除
- 庭木剪定や伐根・伐採
- 修繕工事
- その他ご要望にお答えします。

専門業者へ依頼。見積依頼および立ち合いはNPOスタッフ。お支払いは、依頼者より専門業者へ直接お支払い。



特定非営利活動法人 ふるさと空き家相談・サポート



「未来のこどもたちが誇れるふるさとに」

公式Facebook



公式LINE



Facebook
非公開グループ

