

水戸市協働事業提案制度「わくわくプロジェクト」 令和7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



Support

2025年2月26日（水）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・R6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・R6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： 2024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,城里町,ひたちなか市,東海村 の11市町村



1. 団体紹介

会員構成： ① 正会員 15名

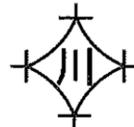
建築士, 宅建士, 弁護士, 税理士, 土地家屋調査士,
解体業代表, 外構業代表, 不動産業経験者, まちづくりコンサル会社勤務

② 賛助団体 14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樂生流
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)力ネヒロ, YKK AP(株), たちばな農園, (有)吉田商事, 片付け
キラック

③ 賛助個人 3名 司法書士, 裁判所職員, 元市役所職員

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
ふるさとに

ミッション

空き家に関する
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。



Support

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・R6年度実績
3. 補足資料

2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)

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、所有者等からの相談に対する総合的な支援窓口業務を通じて、管理の不十分な空き家を減少させることで、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？： 所有者や近隣住民からの相談…生活安全課
(R4まで) 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・詳細および実績 (R5・R6)

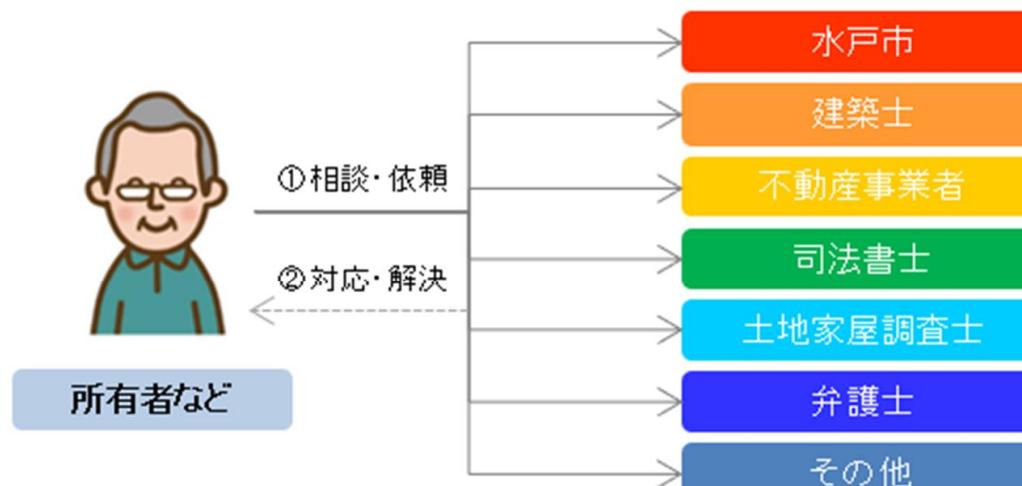
協働による効果は？

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
→ 意識向上,掘り起こし,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・・・

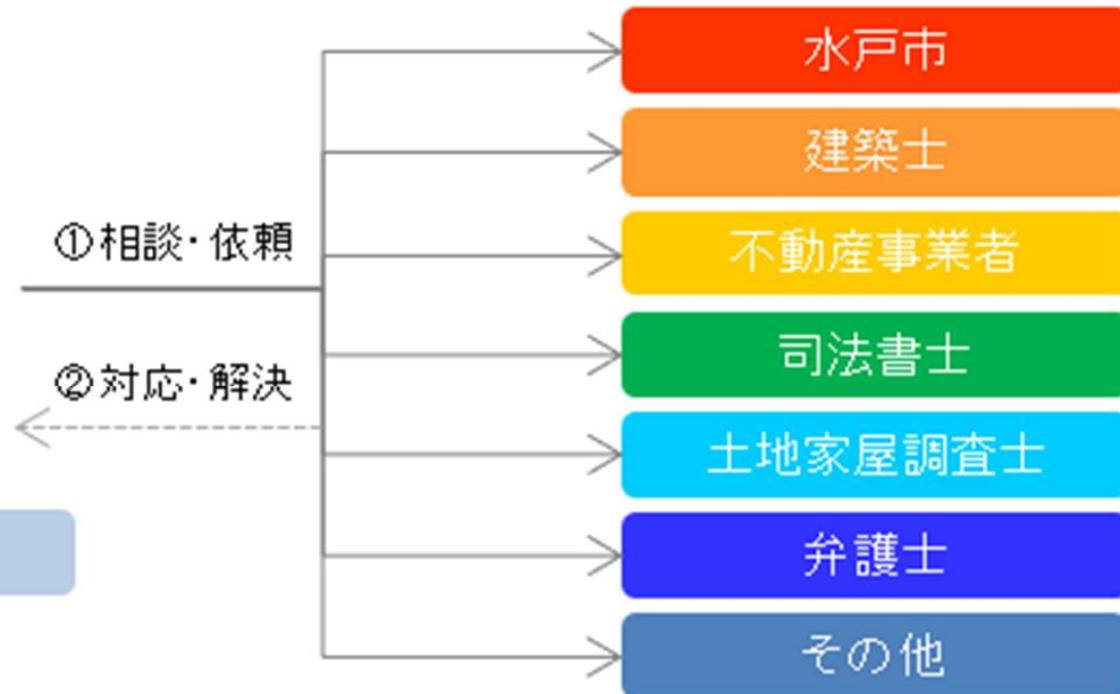


2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)

今まででは・・・



所有者など



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・詳細および実績 (R5・R6)

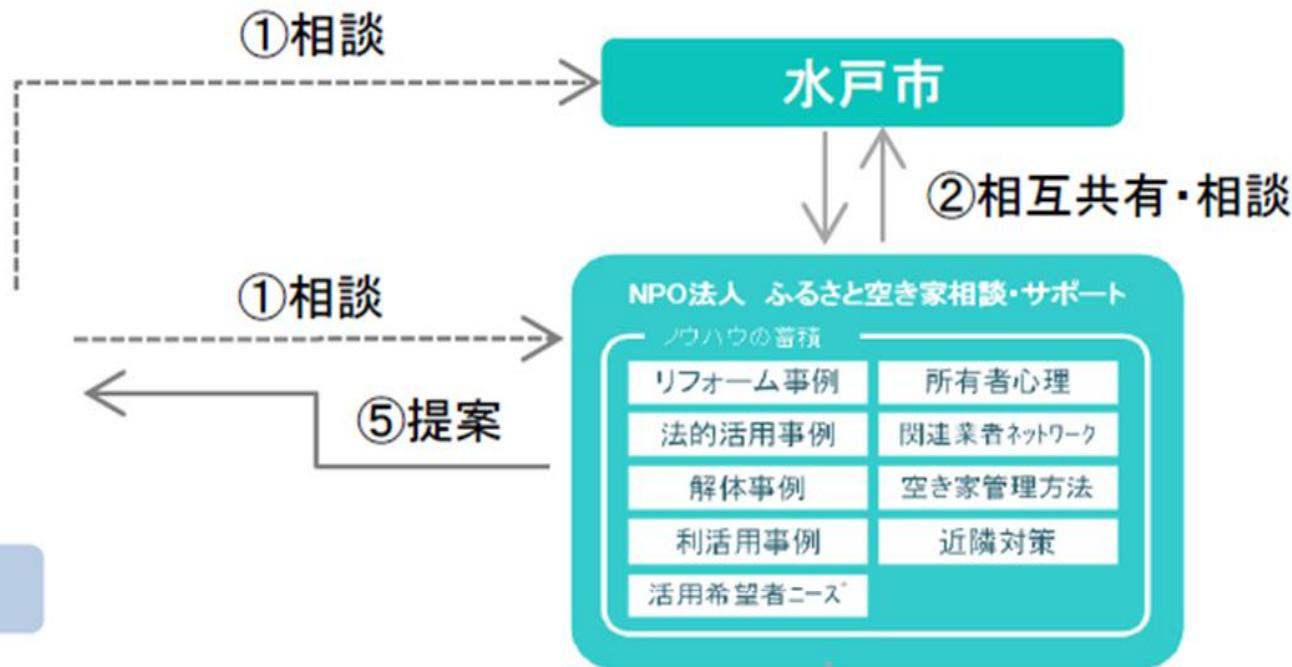
これからは・・・



所有者など

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)。



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 | |

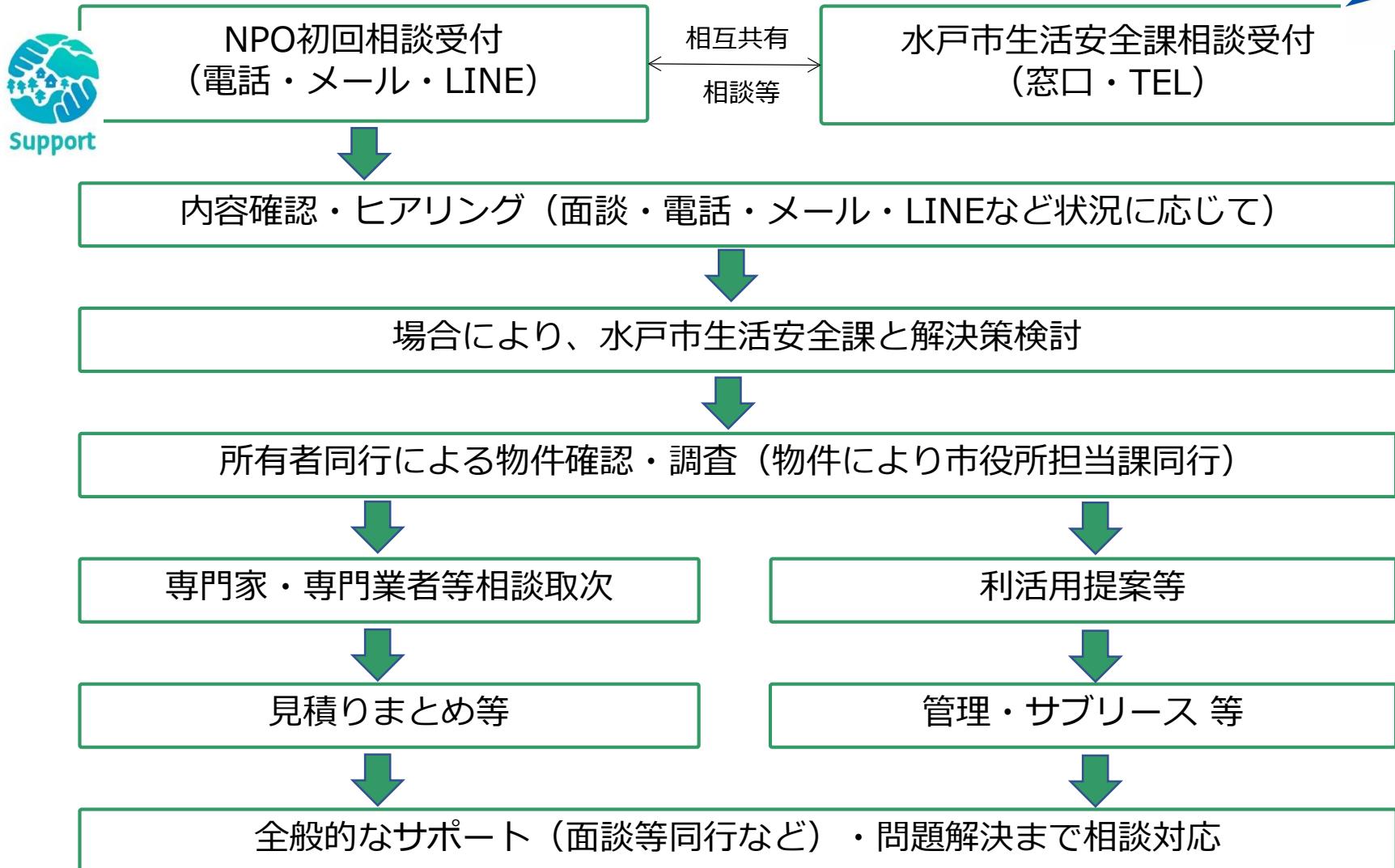


Support

2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)



相談フローは？



Support

2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)

得意なこと、やりたいことは？水戸市に何を担って欲しいの？



- 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」

- 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

2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)

得意なこと、やりたいことは？水戸市に何を担って欲しいの？



- 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」

- 空き家の相談窓口として、当団体の紹介をしてほしい

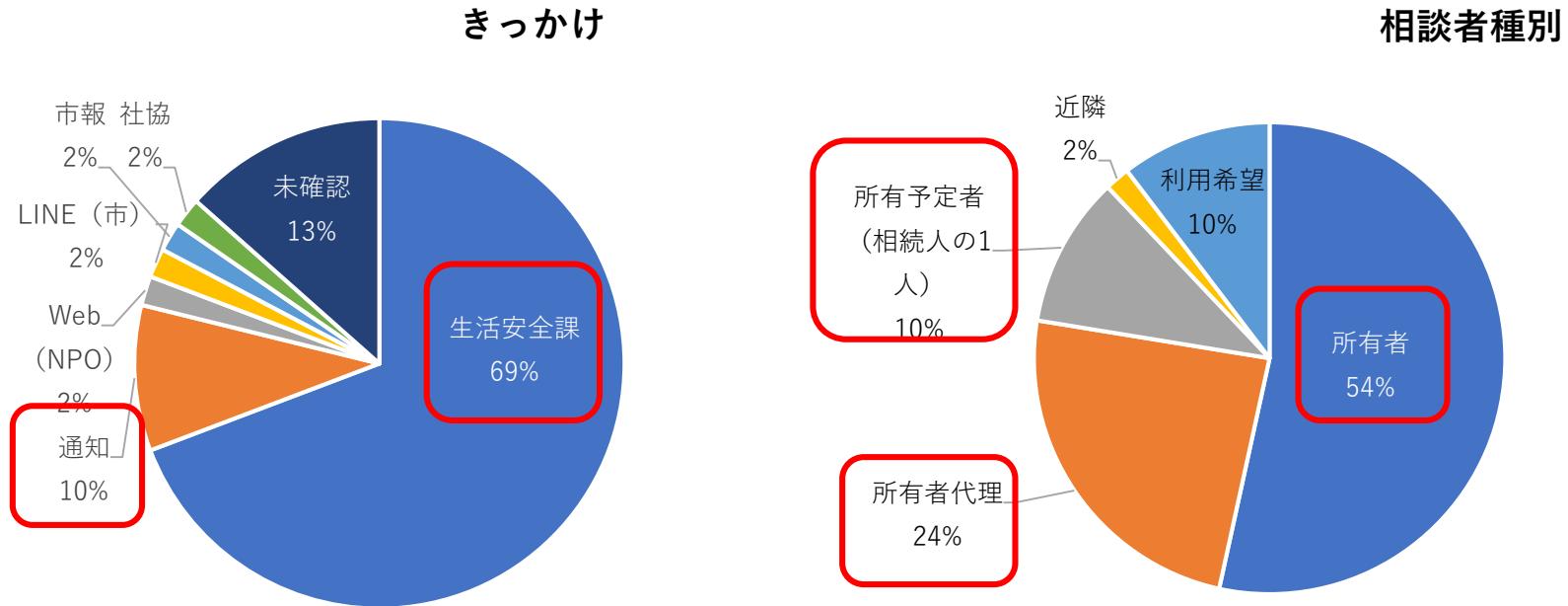
- ・窓口対応時にチラシを渡す
- ・公式サイト内担当課からのお知らせ掲載
- ・[公式LINEの情報発信](#)
- ・チラシ内QRコードからのリンク先追加

- 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・詳細および実績 (R5・R6)

- ① R5わくわく事業相談件数：58件 (2024年3月31日付)

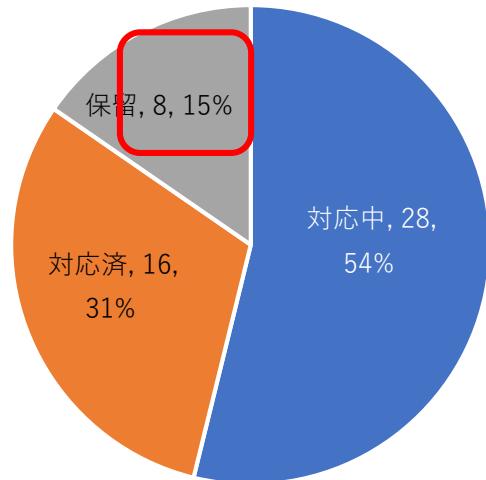


1. 相談するきっかけは、**水戸市窓口（通知含む）** 経由が約8割を占めた。
2. 属性は、**所有者54%、所有予定者（代理人含め）は、34%**となっている。
「所有者代理」とは、所有者の親に代わって相談してきた方とし、
「所有予定者」とは、複数の法定相続人のうちの1人の方、として集計している。

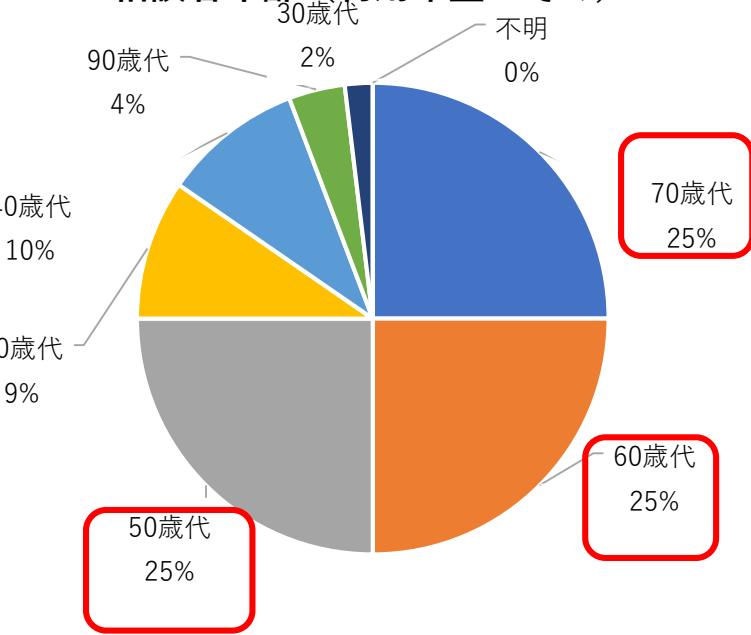
2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)

- ① R5わくわく事業相談件数：58件 (2024年3月31日付)

対応状況（利用希望のぞく）



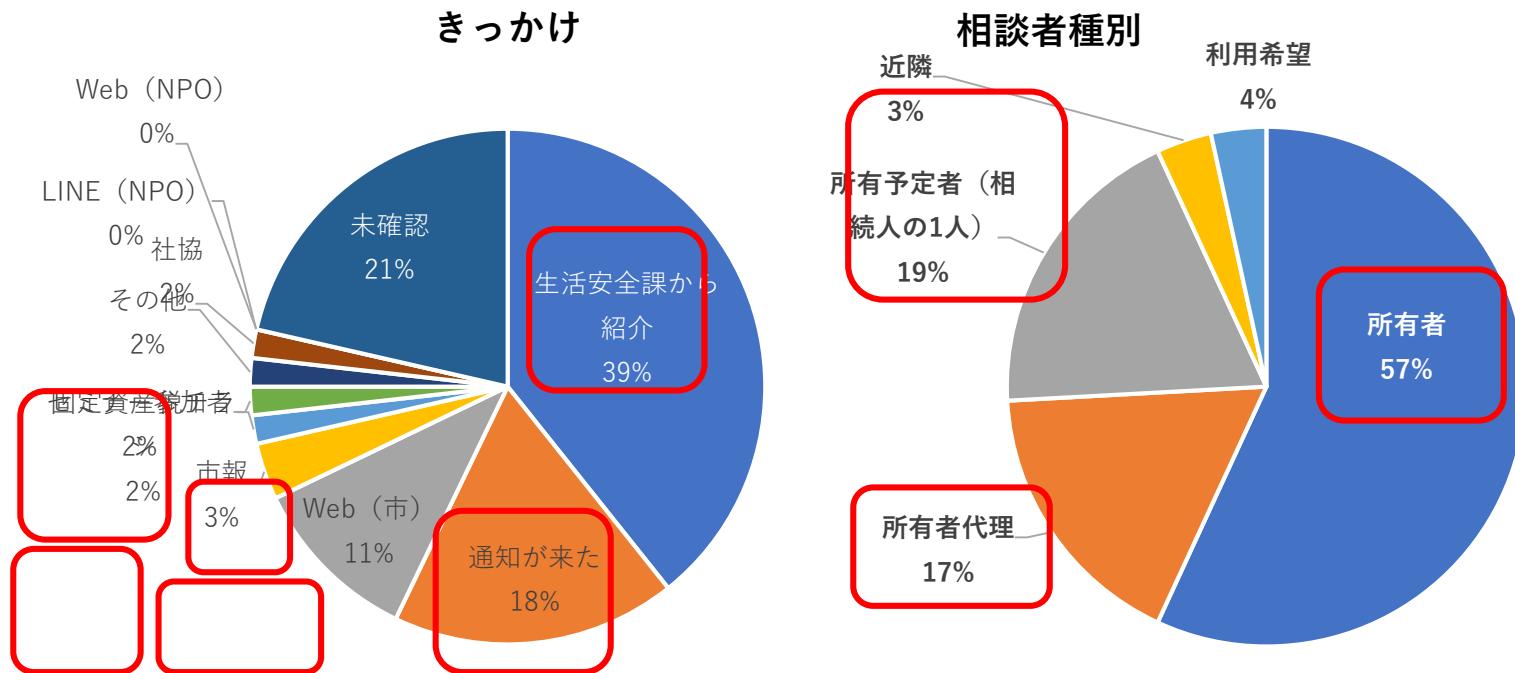
相談者年齢（利用希望のぞく）



3. 「対応中」は対応が進んでいるため、やがて「対応済」になる可能性はあるが、相談者からの連絡待ちなどの理由による「保留」は、停滞しがちである。
「保留」→「対応中」に移行すべく定期的なフォローが必要。
4. 相談者の年齢は、50-70歳代が 75%を占めた。

2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)

② R6わくわく事業相談件数：58件 (2025年1月31日現在)

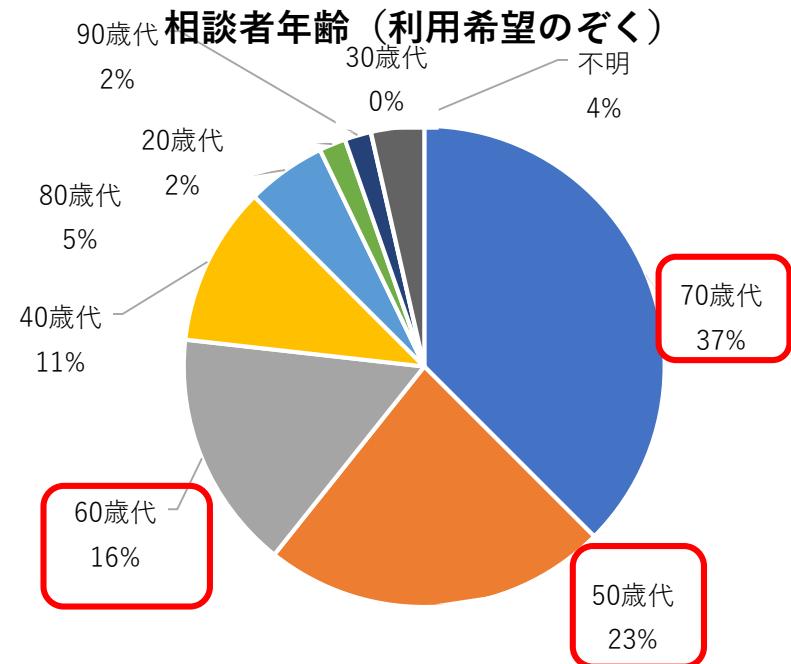
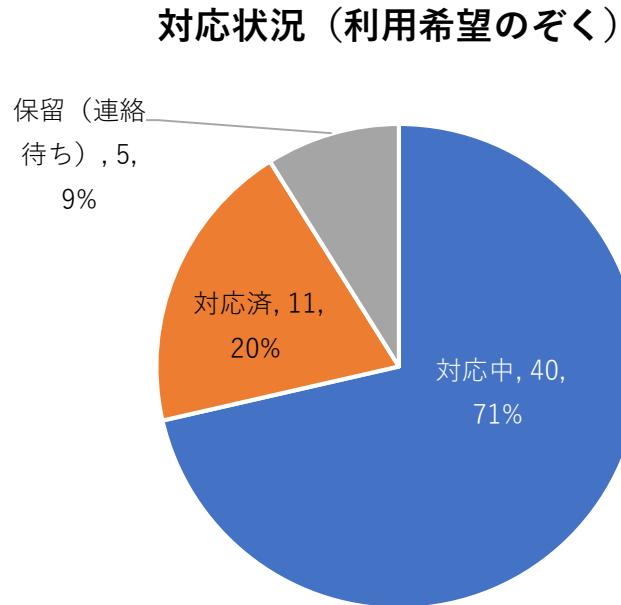


1. 相談件数は、今年度残り2ヶ月時点での、**前年度 (R5) と同数**となっている。
2. 相談するきっかけは、**水戸市窓口（通知含む）経由が57%**であったが、固定資産税の通知書や市報などを含めると、**水戸市経由が75%**であった。
3. 属性は、**所有者57%、所有予定者（代理・相続人のうちの1人）は35%**となっており、R5年度と比較しても割合は変わらない。



2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)

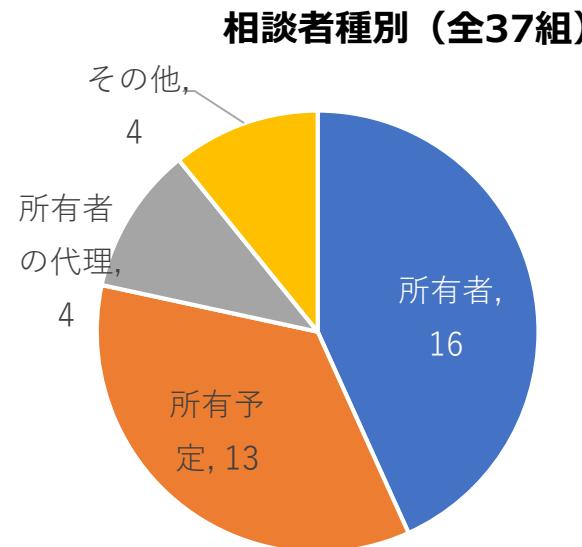
② R6わくわく事業相談件数：49件



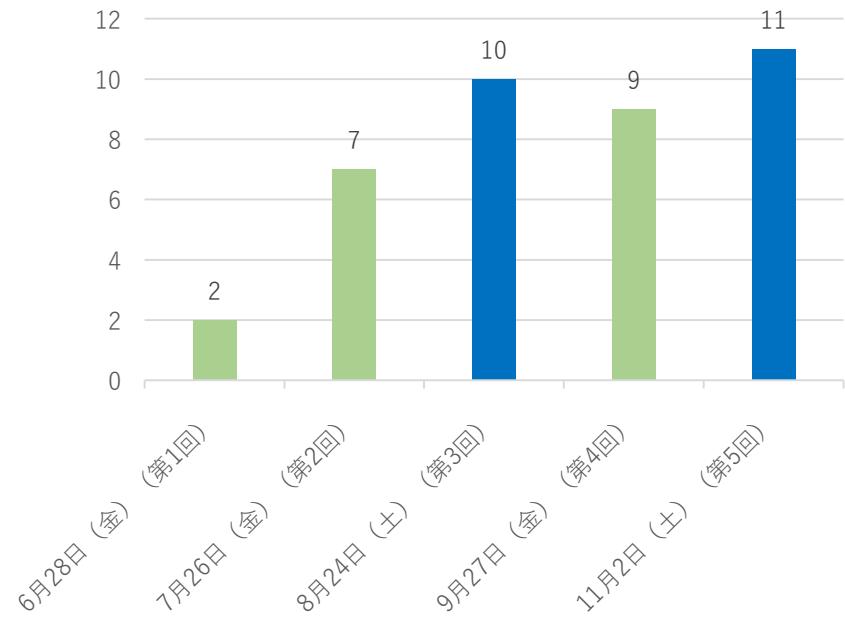
4. R6年度対応中の**40件**の他、R5年度に受け付けた相談も継続して対応している。
対応件数：35件。
5. 相談者の年齢は、前年（R5）と同様に、**50-70歳代が 約75%**となっている。

2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)

③ セミナー及び個別相談会



セミナー参加のべ人数 (全39名)



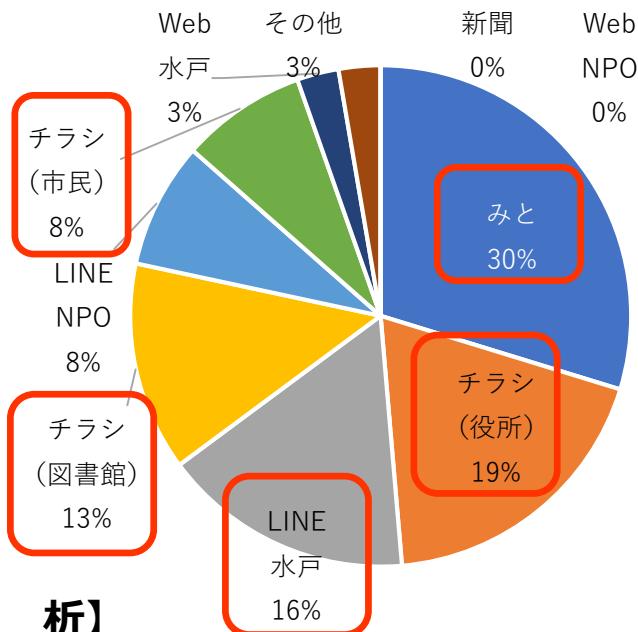
【分析】

- ①来場数：回を増すごとに増えた。ご夫婦で参加された方も見られた。登壇者を変えた回で複数回参加した方がいた。平日より土曜の方が、1回あたりの参加者は多かった。
- ②来場動機：**広報誌（みと）**が3割となり、チラシを含めると**紙媒体が7割**を占めた。水戸市公式LINEは、**37組中6件の16%**であった。費用対効果としては、デジタル媒体の方が高い印象にある。チラシによる反応の数を考慮して部数を見直す必要がある。
- ③年代：50歳代と60歳代が、**約8割**であった。**オンライン**セミナー及び相談形式（対面）がフィットしたと考えらえるものの、県外在住の所有者（予定含む）や団塊ジュニア世代へ向けての施策検討が必要。

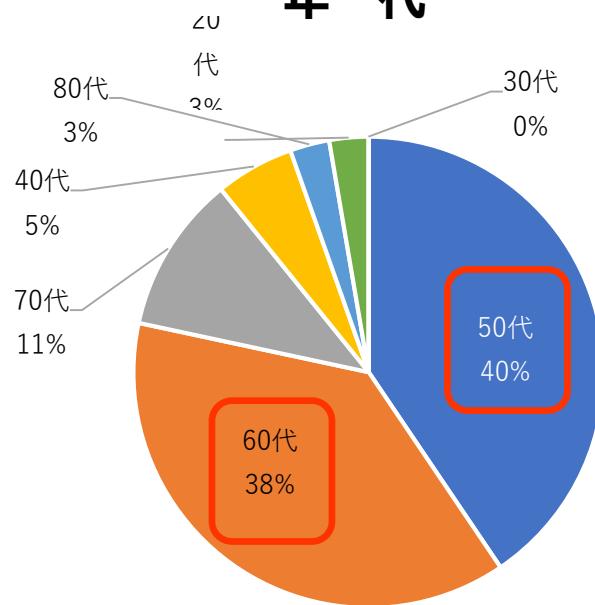
2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)

③ セミナー及び個別相談会

きっかけ



年 齢



【分析】

- ①来場数：回を増すごとに増えた。ご夫婦で参加された方も見られた。登壇者を変えた回で複数回参加した方がいた。平日より土曜の方が、1回あたりの参加者は多かった。
- ②来場動機：**広報誌（みと）**が3割となり、チラシを含めると**紙媒体**が7割を占めた。水戸市公式LINEは、**37組中6件の16%**であった。費用対効果としては、デジタル媒体の方が高い印象にある。チラシによる反応の数を考慮して部数を見直す必要がある。
- ③年代：50歳代と60歳代が、**約8割**であった。**オンライン**セミナー及び相談形式（対面）がフィットしたと考えられるものの、県外在住の所有者（予定含む）や団塊ジュニア世代へ向けての施策検討が必要。



2. 事業の概要・詳細および実績 (R5・R6)

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

**R7年度は、窓口相談業務（R5・R6年度相談分含む）のほか、
R6年度に実施した、「空き家セミナー及び個別相談会」の
オンライン参加を可能とし、市外参加者増・掘り起こしを実施！**

当日会場に足を運べない市外在住の空き家所有者（所有予定者含む）の参加者を増やし、状況に応じた事前準備の支援（話し合い・相続人調査・遺産分割協議・遺言書など）を行い、問題解決の早期化を狙う！

開催内容



【相談対象】 市内外の空き家所有者（所有予定者含む）、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）
オンライン参加者のみ要予約
 2. 個別相談（当日or後日 要予約）

【開催場所】 未定

【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】 2025年6月～2026年1月 毎月1回開催（全8回実施）

- ①空き家セミナー（相談事例紹介,適正管理等）登壇：古谷
- ②住いの終活セミナー（基礎知識,適正管理,利活用等）登壇：須藤氏

2. 事業の概要・詳細



実施スケジュールは？

- | | |
|----------|---|
| 2024年04月 | <input type="checkbox"/> 相談対応開始 <input type="checkbox"/> チラシ2種類 検討・作成・配布（2種類×2000部） |
| 2024年05月 | <input type="checkbox"/> 「広報みと」に広告掲載依頼 (5・6・8・9・11・12月 全6回) <input type="checkbox"/> NPO公式サイトおよびLINEで情報発信開始（月1回） <input type="checkbox"/> 水戸市公式サイトにて担当課からのお知らせ <input type="checkbox"/> 水戸市公式LINEにて窓口の案内配信（回数は相談） <input type="checkbox"/> セミナー設営に関する打合せ |
| 2024年06月 | <input type="checkbox"/> 外部講師須藤氏とのセミナー事前打合せ（テスト含む） <input type="checkbox"/> セミナー＆個別相談会開催（2026年1月まで毎月） ①空き家セミナー（相談事例紹介,適正管理等）登壇：古谷 ②住いの終活セミナー（基礎知識,適正管理,利活用等）登壇：須藤氏 |
| 適宜 | <input type="checkbox"/> 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 | 474,000 (前年比-25,000) | 広告宣伝費 | 300,000 (前年比+50,000) | 「広報みと」の有料広告掲載 |
| 自己資金 | 53,000 (前年比-3,000) | 印刷製本費 | 77,000 (前年比-43,000) | A4チラシ 2種類 |
| | | 諸謝金 | 120,000 (前年比+60,000) | 30,000×4回 |
| | | 通信運搬費 | 30,000 (前年比+15,000) | 相談者への書類郵送料等 |
| 合計 | 527,000 (前年比-28,000) | 合計 | 527,000 (前年比-28,000) | |

※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・R6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



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

[REDACTED]様

平素は格別のお引き立てを賜り、まことにありがとうございます。

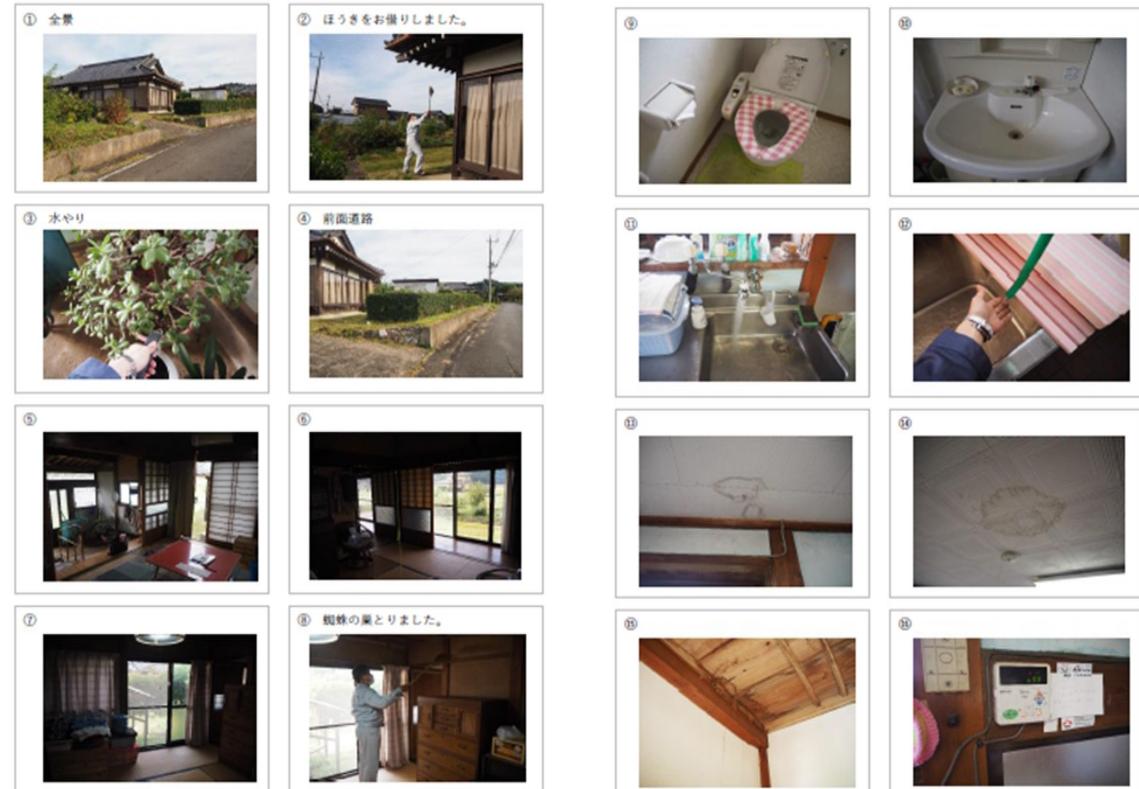
下記のとおり、定期点検を行なったのでご報告申し上げます。

点検実施日： 2020年10月20日(火) 8:00-10:00 相当者： 水野利光・吉谷まち子

対象所在地： [REDACTED]

| 点検項目 | 点検方法 | 点検箇所 | 異常 あり なし | 報告内容 | 写真 |
|---|------|----------------|----------------|----------------|------------|
| ※施設外観 | | | | | |
| 外壁 | 目視 | 浮き・龜裂・破損・汚損 | ✓ | | [REDACTED] |
| 屋根・庇・棟 | 目視 | 破損・汚損・錆 | ✓ | | [REDACTED] |
| 垂れ・土間 | 目視 | 破損・ひび | ✓ | | [REDACTED] |
| 外部エントランス | 目視 | 龜裂・破損・汚損 | ✓ | | [REDACTED] |
| 新便器式トット | 作業 | 破損・新便器・テラシ制御 | ✓ | 新便器はありませんでした。 | [REDACTED] |
| 防水性確認 | 作業 | 排水確認 | ✓ | | [REDACTED] |
| ※施設内観 | | | | | |
| フェンス・ブロック塀 | 目視 | 龜裂・破損・汚損・傾斜 | ✓ | | [REDACTED] |
| 陸木・庇等 | 目視 | 虫食状態・落葉・枯れ・隣接 | ✓ | 内玄関の植物に水やり実施 | [REDACTED] |
| 駐車場・空き地確認等 | 目視 | 破損・汚損・錆 | | | [REDACTED] |
| 前倒地確認 | 作業 | 汚れ・ごみ散乱 | ✓ | | [REDACTED] |
| ※室内設備 | | | | | |
| 換気扇 | 作業 | 窓・押し入れ・浴室 | ✓ | | [REDACTED] |
| 造水器 | 作業 | 熱帯・浴室・洗面所・トイレ | ✓ | | [REDACTED] |
| ガバチチェック | 目視 | 壁・押し入れ・浴室 | ✓ | | [REDACTED] |
| 雨漏りチェック | 目視 | 天井・壁 | ✓ | 廊下天井シミ (経過観察中) | [REDACTED] |
| 防水性確認 | 作業 | 排水確認 | ✓ | | [REDACTED] |
| ※防犯設備等状況 | | | | | |
| 防犯カメラ | 作業 | | ✓ | | [REDACTED] |
| エアコン | 作業 | | ✓ | | [REDACTED] |
| ギヤーチェック | 作業 | レンジフード、食洗機、コンロ | — | ガス燃焼中 | [REDACTED] |
| 室内排水器具 | 作業 | | ✓ | | [REDACTED] |
| 屋外排水器具 | 作業 | | ✓ | | [REDACTED] |
| ※ご迷惑事項 | | | | | |
| 1. 番号のTVのコンセントを火災予防のため抜いてきました。 2. 灯油の供給は先月と変わらず残り20%程度です。沸タンクまでは不要かと思いますが、20L補充しましょうか? 3. 水道遮断の時期となります。凍結防止の為、来月より大元から水道を締め水抜きをしたいと思いますが、 よろしいでしょうか? | | | | | |

2020年10月26日



点検報告_05_支局点検報告書(大字復路部)_2020年度.xlsx 2/4

点検報告_05_支局点検報告書(大字復路部)_2020年度.xlsx 3/4



Support

定期点検報告書(大字復路部)_2020年度.xlsx 1/4

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

