

# 空き家などを活用して 地域を元気にしよう



## 市民ファンド的 遊休不動産 活用の可能性



いばらき未来基金

(運営：認定 NPO 法人 茨城 NPO センター・コモンズ)

市民ファンド推進プログラム【助成プログラム】2016 助成対象事業  
「水害被災地・常総発！特定遊休ストック活用を前提とした事業指定助成プログラムの  
モデルづくり及び発信事業」報告書

# はじめに

少子高齢化や核家族化が進んだこと、またライフスタイルの変化により、全国各地で空き家などの遊休不動産が増加しています。後に見るように、空き家などの有効活用のための様々な施策や制度化、取り組みが近年進んでいますが、まだまだ始まったばかりと言えるでしょう。

この報告書では、茨城県域の市民ファンド／コミュニティ財団として、いばらき未来基金が常総の水害で被災した物件の活用を促した様々な試みが記録されています。成功体験ばかり記載したいところですが、被災地の空き家活用促進ということで、担い手の公募などで不確定要素が大変大きく、実際には計画どおりに上手く行かなかったことの方が多くありました。貴重な助成金をいただいた立場として、まだ確固たる成果を生み出せていないことは大変悔やまれます。

しかしながら、地域の市民ファンド／コミュニティ財団として、遊休不動産利活用に取り組むところはまだ全国的にもごくわずかであり、失敗

談も含め、包み隠さず、恥じること、余すことなく記録し、広く発信することが、モデル事業として社会的実験をさせていただいた立場の責任であり、使命であると考え、実施したことだけではなく、学んだこと、気付いたことを重点的にまとめました。この経験が少しでも他の市民ファンド／コミュニティ財団に還元できれば、いばらき未来基金が取り組んできた歩みも決して無駄ではなかったと言えるのではないかと希望をつないでいます。

結びに、このような、わかりやすい成果が生まれにくい社会的実験事業に対して助成をいただいた市民ファンド推進プログラム、その企画・運営を行い、3回に渡る研修などを通じて側面的に伴走し、励ましていただいた市民社会創造ファンドの皆様、とりわけこのような取り組みに助成することの意義を強く発信して下さった同ファンド運営委員長の山岡義典様に、心から感謝申し上げます。本当にありがとうございました。

いばらき未来基金事務局

（運営：認定NPO法人 茨城NPOセンター・コモンズ）  
事務局長・いばらき未来基金事務局担当 大野 寛

# 目次

増加し続ける空き家・・・	2
いばらき未来基金が目指したこと	3
取り組んだこと、気付いたこと、学んだこと	3
資料編	3
参考文献	25

# 増加し続ける空き家・・・

日本全国で、空き家は増え続けています。国土交通省（2017）によると、2013年の空き家率は

**13.5%**

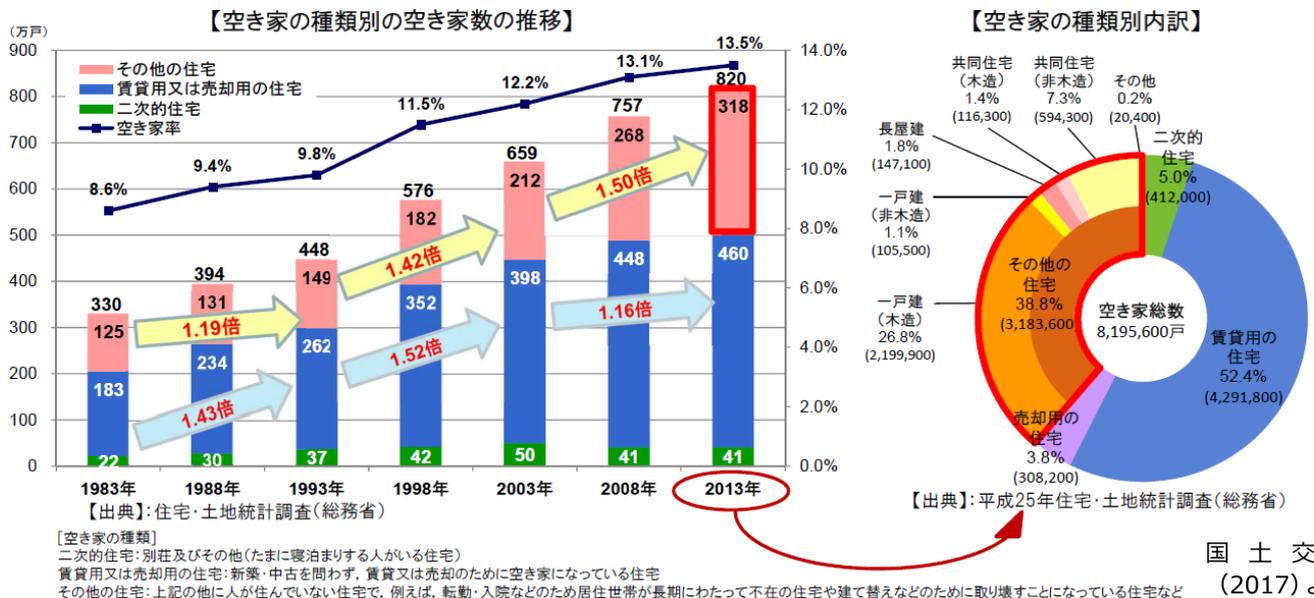
となっています。また、野村総合研究所（2016）によると、2033年には

**約2,170万戸**

空き家数が、空き家率は30.4%（およそ3軒に1軒）

にも上昇すると言われています。ちなみに茨城県（2014）によると、茨城県内では2013年に18万4,700戸の空き家があり、その空き家率が14.6%と、全国平均よりも高い傾向にあります。

空き家の増大は全国的課題ですが、特に少子高齢化による人口減少が著しい地方ほど、その課題が深刻となっています。空き家の他、商店街のシャッター通り、空きビル、廃校、使われなくなった社宅なども含め、遊休不動産の社会的・福祉的活用が期待されています。空き家バンク<sup>1</sup>や改正住宅セーフティネット法<sup>2</sup>などの施策、「地方創生」による各自治体での活用策、さらにはシェアハウスやシェアオフィス、コミュニティ・スペース、移住体験住宅、DIYによるリノベーション、古民家カフェ、会員制民宿化、別荘としての二地域居住など、様々な取り組みがこの数年進んできましたが、増加する一方の空き家数から比較すると、その取り組みはまだまだ始まったばかりといえます。



<sup>1</sup> 空き家物件情報を地方公共団体のホームページ上などで提供する仕組みのこと。行政側では、地元の方々から広報誌やホームページなどで空き家情報を広く募集し、移住・交流希望者向けの物件情報を収集して提供しています。（一般社団法人移住・交流推進機構）

<sup>2</sup> 民間賃貸住宅や空き家を活用して、①高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援を推進する制度（国土交通省住宅局、2017）

## 空き家などの利活用における課題

また、鈴木（2018）などによると、実際に空き家を利活用する上での課題として、以下のものが挙げられます。

- 空き家と活用希望者とのマッチング情報不足
- 残された仏壇、家財などをどのようにするか
- 他人に貸し出すことへの所有者の抵抗感
- 空き家が低額物件で報酬が少ないことによる、宅地建物取引業者の敬遠
- 用途変更をする場合、建築基準法などの防火規制、避難規制などの基準に適合させるために発生する高額な改修費用
- 耐震基準などの安全性への配慮 など

## いばらき未来基金が目指したこと

茨城の市民ファンドであるいばらき未来基金は、空き家を活用したコミュニティづくりなどに取り組むため、市民ファンド推進プログラム<sup>3</sup>【助成プログラム】2016 の助成を受けて、以下の事業を行いました。

公募による助成対象企画募集及び事務局としての審査前の企画調整だけでは、真に社会課題解決にインパクトを生み出す活動がなかなか生まれません。また、全国各地で増加する一方の空き家や商店街シャッター通り、廃校、社宅など遊休ストックが、社会課題解決に十分に活用されていません。そこで、①フィールドとなる空き家の発掘、②担い手の公募と企画コンペ実施、③事業企画のブラッシュアップ、④伴走型寄付募集と仲間づくりを連動させたキャンペーンの実施、⑤一連の伴走支援プロセスの整理と発信を通じ、特定の遊休ストック活用を前提とした事業指定助成プログラムの全国的モデルを生み出します。フィールドとして、平成 27 年 9 月関東・東北豪雨による水害で被災し、若者を中心とした人口流出と、それに伴う空き家の増加が継続している常総市でモデルを生み出し、被災住民同士の地域助けあい拠点を作り出します。



いばらき未来基金



<sup>3</sup> 市民ファンド／コミュニティ財団の着実な発展をめざし、事業の要となる助成活動の強化を応援する【助成プログラム】と、運営の中核を担う人材の強化を応援する【研修プログラム】を両輪とし、運営基盤の強化を応援するプログラム。これらの取り組みを通じ、全国各地の市民ファンド／コミュニティ財団がより活発に活動できる社会の実現を目指す。本プログラムは、2ヶ年にわたり、公益財団法人トヨタ財団の助成を受けて、市民ファンド推進連絡会の協力のもとに、NPO 法人市民社会創造ファンドが企画・運営しました。

事業名	水害被災地・常総発！特定遊休ストック活用を前提とした事業指定助成プログラムのモデルづくり及び発信事業
目 標	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 遊休物件活用を前提とした伴走支援過程が明示された報告書（この報告書）が他の市民ファンドに届いている。</li> <li>● 遊休不動産活用推進組織としての認知度向上により、別の遺贈案件が1つ生まれている。</li> <li>● 地域拠点候補となる空き家と担い手が発掘され、当該事業指定寄付が事業実施期間終了時点で100万円以上集まり、中心的にボランティアとして関わる市民も5名発掘されている。</li> <li>● 当基金価値がさらに可視化され、基金への直接寄付が終了時点で新たに50万円集まっている。</li> </ul>
事業計画	<p>いばらき未来基金事務局を運営する認定NPO法人茨城NPOセンター・コモンズが、全国の被災者支援団体や中間支援組織とともに設立したたすけあいセンター「JUNTOS」を通じ、常総の水害被災者支援活動を実施してきた経緯と、その過程で多くの活用可能な空き家物件を発掘してきた他の市民ファンドにない利点を活かし、以下を実施します。同基金運営委員が所属する茨城新聞や被災地報道で関係性のできた大手メディアと連携し、以下のプロセスを都度丁寧に広く公募、発信しながら実施します。</p> <p><b>1. フィールドとなる空き家の発掘</b></p> <p>本プロジェクトのフィールドとなる空き家を発掘します。たすけあいセンター「JUNTOS」として、水害以降取り組んできた活動や横田代表理事のつながりから、候補となりうる物件は数件見つかり、つながりを活かしてさらに適切な物件を開拓することもできます。空き家の利用条件や、以下の公募企画の要件づくりなどを物件所有者と確認しながら整理します。</p> <p><b>2. 空き家活用の担い手公募と、企画コンペ実施</b></p> <p>活用できる物件の詳細や利用条件、常総地域に必要な活動例（被災者が集う地域たすけあい拠点、被災地スタディ・ツアー拠点、認知症カフェ、外国人児童の保育拠点など）をまとめた募集要項を取りまとめ、企画案を広く公募します。</p> <p>物件所有者を含めた書類審査を行いながら、公開企画コンペを実施し、被災住民など来場者の投票結果も踏まえて、空き家活用プロジェクトを決定します。参加者からは、企画の種をさらに広げるアイデアを当日に集めます。またこの公開コンペを、企画づくりや資金調達などに協力する市民やスポンサーを集める機会としても位置付けます。当日の様子はマス・メディアを交えて広く発信し、支援者開拓につなげます。</p> <p><b>3. 事業企画のブラッシュアップ</b></p> <p>空き家改修に進む前に、事業企画をさらに整理するワークショップを開催します。地域のニーズ分析、協力者開拓、事業性向上、資金調達や資金繰り、デザインなどの観点を深堀りします。アドバイザーとして地域住民のほか、空き家改修セミナーを実施している地域おこし協力隊や、徳島県神山町にて空き家改修による企業誘致を成功させている地方創生の担い手のデザイナー、また地銀や信金など地域金融関係者を招きます。</p> <p><b>4. 伴走型寄付募集と仲間づくりを連動させたキャンペーンの実施</b></p> <p>事業指定助成の対象事業として、練り上げられた企画を実施するため、事業実施の担い手とともに伴走型寄付募集を行います。また、なるべく事業性を持たせて、地域金融機関による融資案件としてもつなげます。資金調達だけではなく、プロジェクト実現のためのボランティア、プロボノ市民も併せて募集します。</p> <p><b>5. 特定の遊休物件活用を前提とした事業指定助成プログラムのモデル事業の整理と発信</b></p> <p>上記の市民ファンドとしてのモデル的な一連の流れを整理した報告書（この報告書）をとりまとめ、他地域に送付するとともに、マス・メディアを通じて広く発信します。同時に、上記の機能と経験を得た当基金を支援するための寄付及びボランティア募集も行い、助成対象期間終了後の財源的持続可能性を高めます。</p>

# 取り組んだこと、気付いたこと、学んだこと

## 1. フィールドとなる空き家の発掘(2017年1月～7月)

本プロジェクトのフィールドとなる空き家を発掘しました。茨城 NPO センター・コモンズが運営するたすけあいセンター「JUNTOS」として、水害以降取り組んできた活動や横田代表理事のつながりから、被災した旧医院及びその隣の母屋など計3棟を第一候補とし、その活用イメージなどを物件所有者や筑波大学などと検討していました。

しかし、急遽市内の別会社が建物と土地を購入

すると持ち掛けたため、同拠点活用のスケジュールが後ろ倒しとなりました。最終的には被災地支援活動拠点として使用させていただけるよう、ほぼ了承を得ることができましたが、調整に多くの時間がかかることが想定されたため、本事業での当該物件の活用は断念しました。そこで、他に候補として挙がっていた、近隣の被災した旧青柳製麺所を活用することに方針転換しました。

### 気付いたこと、学んだこと

遊休不動産の持ち主は、その社会貢献的活用に賛同はするが、より資金的メリットがある条件が別に提示されると、どうしてもそちらを検討してしまうものです。この活動の趣旨などを丁寧に伝え、理解と共感を得つつ、早めに文書での覚書締結ということも視野に入れれば良かったのではないかとおもわれます。

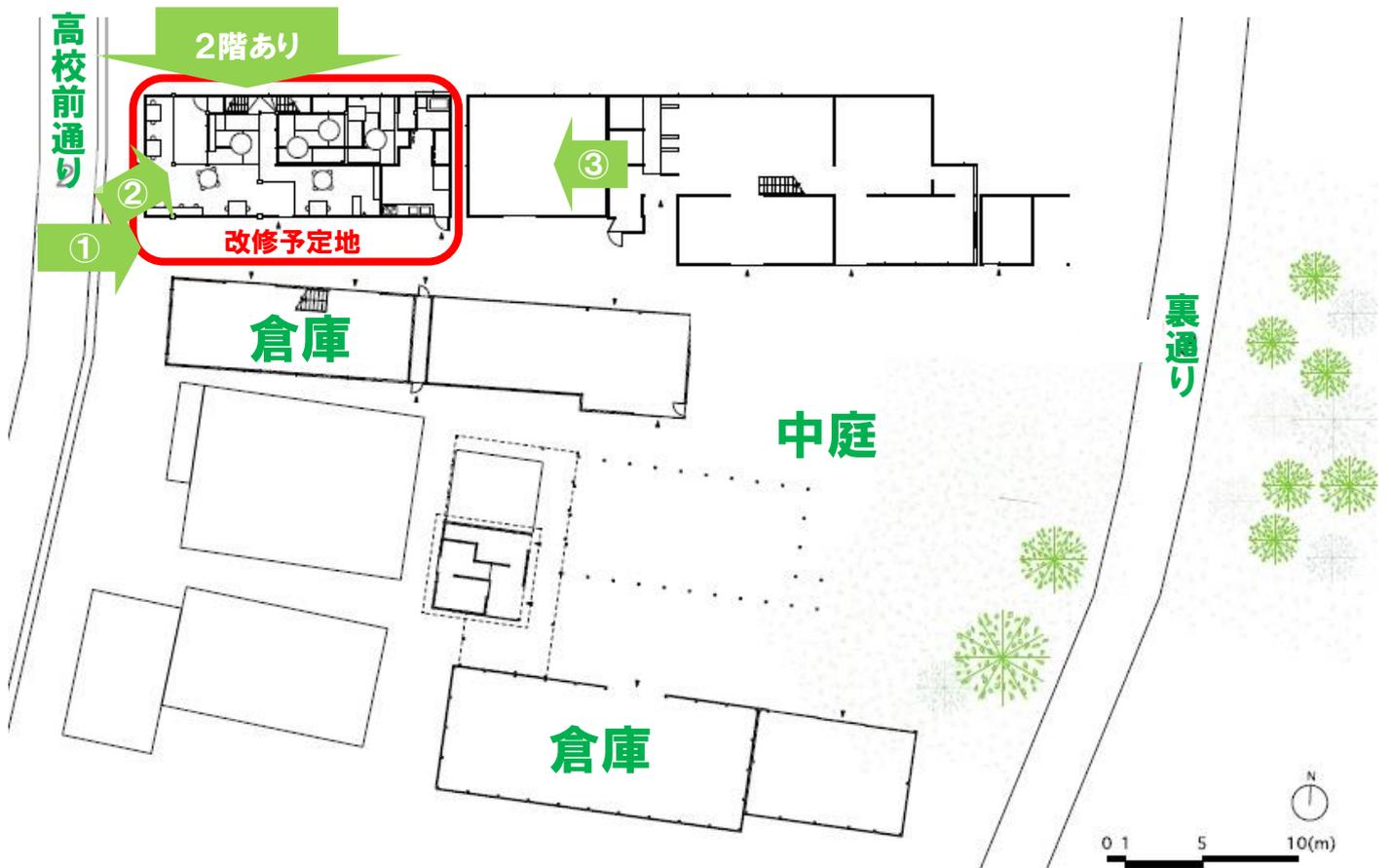
しかしながら、元来不動産賃貸を行っていた物件ではなく、水害によってやむを得ず空き家となってしまった物件ですので、文書での契約締結を徹底するということが馴染まないようにも思われ、悩ましいところです。

### たすけあいセンター「JUNTOS」とは

水害で被災した、外国ルーツの児童生徒の学習支援の場所であった茨城 NPO センター・コモンズ常総事務所を拠点とし、全国の被災者支援団体や中間支援組織と連携し、発災直後から以下の活動に取り組みました。



<b>J(情報)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 被災者に必要な情報を届けるかわら版『JUNTOS!通信』の発行(5か国語に対応)</li> <li>● 災害FMでのラジオ番組作成(多言語での情報発信)</li> </ul>
<b>U(運転)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 浸水で車を失った人が多かったため、送迎支援(子どもの学校への送迎、市外への通院も)</li> <li>● 避難所でのカーシェアリング導入</li> <li>● 移動支援ボランティアの運転講習会の開催</li> </ul>
<b>N(直し隊)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 被災した家の改修による地域住民の集いの場づくり</li> </ul>
<b>T(届け隊)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 救援物資などを被災者に配布し、見守り</li> <li>● 被災された方の声を冊子にまとめて、想いを発信</li> </ul>
<b>O(お話し隊)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● たまり場活動を通じ、被災した住民同士が話し合う場づくり</li> <li>● 市外からの支援団体のコーディネート</li> <li>● 弁護士など専門家による相談会の開催</li> </ul>
<b>S(住み隊)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口流出と空き家増大を防ぐための方策として、民家やアパートなどをグループハウスに改装する実験に取り組む</li> </ul>



### 旧青柳製麵所

(常総市水海道橋本町 3554)

- 関東鉄道常総線「北水海道駅」より徒歩 8 分。同「水海道駅」より徒歩 16 分。
- 築約 70 年の木造。
- 中庭に数台駐車可能。
- 水害前はうどんやそばなどをつくり、地元店舗やスーパーに卸していた。
- 1 階部分は床上浸水したが、防カビ対策は施した。
- 2 階は被災を免れた。2 階で寝泊まり可能。

- 茨城県立水海道第二高等学校の目の前で、通学路。
- 通りには自転車屋さんなどが点在。水害前は食の工場など、他にも様々なお店が営業していました。
- 近隣はアパートや住宅が立ち並ぶ。
- 常総は首都圏から最も近接した外国人集住地域。特に日系ブラジル人が多く、ブラジル人を対象としたお店もあります。

平成 27 年 9 月関東・東北豪雨で被災した茨城県常総市は、経済的な理由によって水害後に修復ができない空き家、空き店舗の増大と、居住環境の回復が遅れていることによる人口の流出が続いています。水害以後、日本人に限ってみると 2,000 人近くが市外に移りました。

特に、働き盛りの若者が街を出ていったことで、地域の活気がなくなっています。また、住宅再建状況に差が生まれ、住民間の心の溝が広がっています。さらに、地域の店舗の閉鎖などで住民の交流する機会が閉ざされ、高齢の方を中心にひきこもりが増大しています。「地方創生」が叫ばれていますが、その課題が水害によって 10 年進んでしまった印象です。

「いばらき未来基金」を運営する認定 NPO 法人茨城 NPO センター・コモンズは、水害直後からたすけあいセンター「JUNTOS」を設立し、被災住宅の改修、移動支援、情報発信など、様々な被災者支援活動に取り組んできました。そのつながりの中から、「常総を復興する拠点として活用してほしい」と、物件の使用許可をいただいている建物がいくつかあります。

この旧青柳製麺所もその一つ。戦後間もない頃に開業し、約 70 年経った店舗は、軒先まで浸水し、廃業。現在は使われていません。でも、常総市水海道の中心に位置するこの場所が、地域の交流拠点として再び機能すれば、常総は元気を取り戻し、住民も一歩前を向くことができます。

(同拠点活用の担い手の募集要項より抜粋)

## 2. 空き家活用の担い手公募のコーディネート(2017年6月～12月)

物件所有者の意向を伺いながら、他地域の空き家活用アイデア・コンペなどを参考にして、この活動の趣旨、物件の詳細や利用条件、周辺地域の状況、常総に必要な活動、選考条件などを募集要項にまとめました(資料編参照)。併せて、申請

書及び予算書の様式も作成し、広く公募しました。

本事業について、マス・メディア各社にプレス・リリースを行い、後に見るワークショップ開催時に取材を受け、広く発信されました(以下の新聞記事参照)。

茨城 2017年(平成29年)10月18日(水)

毎 日 新 聞

(第3種郵便物認可)

**被災建物有効活用アイデア募集**

2015年9月の関東・東北豪雨で被災して廃業した常総市の製麺所の建物を、地域の交流拠点に生まれ変わらせよう、NPO法人茨城NPOセンター・コモンズが活用アイデアを募集している。同市では水害後、空き家が増え、空き家から人が集まる場を目指す。選ばれた企業は、コモンズが改修費用などの資金調達を支援した上で、提案者に売却してもらう。大野賢務局長は「地域が元気になるアイデアを」と期待している。(山田 昌)

**常総の製麺所** 茨城県水海道常総市水海道二高前に位置する旧青柳製麺所。豪雨で浸水し、市内には外国人も多く住むため、多世代・多文化をキーワードに、飲食などさまざまな事業を立ち上げたい。コモンズは、被災者支援する「たすけあいセンター」JUNTOSと連携し、活動を同市に展開。同製麺所は、安で賃金を受けられる形で改修活動費用は自己負担だが、コモンズが運営する「いばらき未来基金」で、修繕費を募る。大いけのキキの乗る。改修作業を行う。空気が悪い、敷地には、地域住民とのつながり料を減らした。つなぐのも支援する。

企画は、調査と公開コンペで進める。安さん(70)は「地域の復興の締め切りは9月1日(酒井有樹)」。詳細は、ほしいと希望してお。回覧金のサイトや電話。り、活用アイデアを(029-300-4321)で。

活用するためのアイデアを募集している旧青柳製麺所。開を待つ人々のための空き家も開かれた。常総市水海道本町。

## 気付いたこと、学んだこと

当然ですが、物件所有者には、その所有物件が掲載された募集要項が、メディアなどを通じて広く情報発信されることに戸惑いを感じることも考えられます。そうならないよう、丁寧な説明が必要だと再認識しました。所有者本人のみならず、そこに住み、働いて思い出を共有してきた家族、また地域住民の想いも丁寧にすくい取り、外部支援者となつなくコミュニティづくりが、地域に根を下ろすコミュニティ財団であるからこそ必要であるし、コミュニティ財団でなければできない活動であると感じました。

2017年9月から約1ヶ月行った第1次公募では担い手候補が集まらず、12月まで第2次公募を行いました。マス・メディアや関係組織などを活用して広く募集するほか、近年の若者の起業心理などを分析しつつ、空き家活用の担い手候補のペルソナ・マーケティング<sup>4</sup>を実施し、以下のような特徴に沿ったコミュニティ（主に Facebook のページやグループ）に個別に声掛けを行ったり、オンライン広告を試験的に実施しました。

特徴	主に34歳以下、独身、SNSをよく使う、幻想は抱かず身の丈起業（そこそこ儲ける）、自分探し中、自然が好き
職歴	企業経験者
性格	チャレンジできる環境が好き
関心事	田舎起業、プチ起業、地方移住、空き家、古民家、DIY好き、農業、地方創生、地域とのつながりや出会いを求めている、地域おこし協力隊
関連ワード	エコ、ソトコト、ソーシャル、スローライフ、意識高い系

その結果、以下の担い手候補と活用アイデアが生まれました。しかしながら、どのアイデアも実現には至らず、途中辞退となってしまいました。また、ラーメン店については、幾度か活用条件などを交渉したものの、最終的に周辺住民との親和性にやや難が予想され、こちらからお断りすることとなりました。

- オーガニック・ラーメンの店舗
- マッサージ店の支店
- 水と暮らしのメモリアル 被災継承 ING 資料館
- リサイクル・ショップ運営を通じたコミュニティづくり

なお、担い手公募後に同拠点を活用する上での条件をより明確に示してほしいという声を受け、募集要項とは別により詳細な条件などについて Q&A をまとめ、活用希望者に配布しました（資料編参照）。

<sup>4</sup> あるセグメントにおける代表的な特徴を合わせ持った架空のユーザーを設定し、その人物に向けてアプローチするマーケティング手法

## 気付いたこと、学んだこと

### <担い手の確保>

担い手募集には、特に困難を感じました。第2次募集で集まった4件については、元々茨城NPOセンター・コモンズと関係性があって、同拠点活用の動きが気になっていた人や、発信したFacebookの投稿を見た人などでした。公募だけでは担い手の確保は難しいと予測していましたが、結果として一本釣りに近いかたちで案件候補が挙がりました。

### <仲介者としての立ち位置>

もう一つ課題として挙げたのは、仲介するいばらき未来基金（事務局はコモンズ）としての立ち位置をどのように位置づけるかです。物件所有者としては、「コモンズに基本的には全て任せ、なるべく自分たちの手がかからず、固定資産税程度の収入が生まれればそれで十分」という考えが強く、積極的に同拠点活用を促す意欲はありません。

そのような状況で、例えば複数の担い手が同時に同物件を活用する状況を前提とした場合、個別に家賃回収の手続きを物件所有者に期待することは困難であること、また、あまりにも統一感のない担い手が同時に同物件を使用しないようにコーディネートすることが必要であることを踏まえ、最終的には商業モールのディベロッパーに近い役割で、以下のように関与することが一番良いと判断しました。これは、基本的にどの空き家活用のケースでも当てはまるものと思われます。



- ※ 担い手からの家賃は、コーディネート費も加算して請求し、持続可能なかたちで仲介、運営できるようにします。
- ※ 家賃収入があまり見込めないとき、または、担い手がない状態で、物件所有者への家賃を支払う義務のみが発生しないよう、物件所有者の理解と協議が必要です。

## 気付いたこと、学んだこと

### <賃貸契約のあり方>

また、通常の賃貸とは異なり、DIYなどで改修して使用することを前提としているため、賃貸契約のあり方も十分な検討が必要となります。様々な文献を調査した結果、国土交通省が示す『DIY 型賃貸借のすすめ』及びその契約書式例が大変参考となりました（資料編参照）。

### <家賃の設定方法>

困難を感じたのは、家賃の設定をどのようにするか、いつ決めるかです。非営利の市民活動だけではなく、周辺が旧商店街であるため、コミュニティ・ビジネス的な事業性のある案件であったり、営利業者であっても地域と関わる意思があるのであれば受け入れるイメージを当初より持っていました。

そのため、募集要項には「賃借料は事業内容に応じて要相談」として、事業性の低い案件には安価な家賃設定を検討していました。しかし、活用を検討する方からは「おおよその家賃を示してくれないと計画を立てづらい」という意見が出て、「ニワトリが先か、卵が先か」という議論になりがちでした。

### <改修が必要な空き家の利活用のハードルの高さ>

担い手候補が複数挙がったものの、最終的に残らなかった理由はいくつか考えられます。活用する側にとっては、①改修費用まで負担しなければならない物件で、②また水害以前から地域の衰退が目立っていた旧商店街で、③他にも空き物件がある中で、敢えてこの被災した場所を選択して活動を展開する、ということにはなかなかなりづらい、必然性が弱いということが、実際に取り組んでみて認識しました。

この3つの課題は、空き家利活用による地方創生全体に言えることと思われませんが、DIYはできても、敢えてこの不利な場所を選ぶ明確な理由や、**この地域を応援したいというミッション**が担い手候補になれば、事業場所として選ばれないということを認識しました。空き家を活かした、過疎化が進む地域での地方創生や被災地の復興が、予想以上にハードルが高いことを実感しました。

### 3. 事業企画のブラッシュアップ(2017年10月～12月)

計画では、担い手公募の後に選考を行い、選ばれた案件に対して、空き家改修に進む前に、事業企画をさらに整理するワークショップを開催することとしていました。しかしながら、上記のように計画どおりに担い手公募が進まなかったこともあり、活用希望者や潜在的に活用する可能性がある地域住民を集めた内覧会、及び活用アイデアを膨らませ、あるべき拠点の姿を考えるワークショップを開催しました。ファシリテーションは、継続して常総の復興支援に関わっているグループの協力を得ました。

#### 「旧青柳製麺所の内覧会及び利活用のためのフューチャーセッション ～水海道に地域の居場所を作ろう～」

日時：2017年10月9日（祝）午後1～4時 対象：同拠点利活用に関心のある地域住民など約30名

その結果、以下の活用アイデアが生まれました。

- DIY やものづくりなど、いろんな体験ができる場所に
- 新たな活動に人が集まる場所に
- 麺づくりや花植えなど、様々な活動が体験できる場所に
- 住民同士で助けあい、犬の散歩や病院までの送迎など、様々なお願いができる場所に
- 外国人が多い地域の特性を活かし、世界の様々な文化、料理が楽しめる場所に
- 地域住民の居場所となるコミュニティ・カフェに
- 子どもの見守りができる場所に
- マッサージなどを受けられ、リラックスできる場所に
- 要らなくなったものをリサイクル、シェアできる場所に
- 朝市など地域の野菜が買えるマルシェに
- 古民家的な雰囲気を活かして、駄菓子などを買える和風カフェに
- 高校生などがホットドックを買える場所に
- 水害の記憶を次世代につなぐ「水と暮らし資料館」に



また、上記のアイデアを活かしつつ、地域のつながりを活かした同拠点活用を検討するため、副区長も交えた打ち合わせを、上記グループとともに12月に実施しました。同製麺所の前に位置する高校との連携をより強める必要があるとの結論に至りました。

#### 気付いたこと、学んだこと

近隣の住民に同拠点活用の動きを知らせ、参画させる意味で、ワークショップ開催の意義はあったと思います。また、このワークショップのつながりから、実際に上記の活用アイデア申請に至ったものもありました。

当初の計画では、事業指定助成の対象事業として選ばれた案件に対し、事業実施の担い手とともに伴走型寄付募集を行うこととしていました。しかし、前述のとおり改修費用の捻出が課題となり、活用アイデアは多く生まれるものの、同拠点を活用する担い手はすぐには生まれませんでした。そこで、まずは茨城 NPO センター・コモンズとして改修工事を行うための寄付募集に取り組み始めました（2018 年 3 月～6 月）。100 万円を目標金額<sup>5</sup>とし、寄付を原資とした改修を行った後、改めて担い手を公募することとしました。

### <ご寄付の使途>

- 1 階にトイレを設置し、水道を工事。
  - 電気、ガスが使用できるよう、点検と工事。
  - 壁を貼り付けたり、間仕切りしたり、漆喰を塗るなど、居心地の良さを充実。
  - キッチンの購入と設置。
- ※ ボランティアによる DIY や、関係性のある工務店などのご協力をいただきながら、極力経費を抑えます。

## 番外編

いばらき未来基金としてではありませんが、同基金事務局を運営する茨城 NPO センター・コモンズは、本プロジェクトのフィールドとなっている旧青柳製麺所と同様、常総の水害で被災して空き家となっていた旧片野外科胃腸科医院と築 100 年の住宅の改修、及び利活用を通じて、被災地復興拠点「えんがわハウス」の実現に取り組んでいます。詳しくは資料編をご覧ください。

<sup>5</sup> 目標金額の 7 割に届かなかった場合、寄付募集を継続予定です。

# 資料編

空き家を活用して水害被災地・常総を元気に！

2017年度いばらき未来基金事業指定助成

「旧青柳製麺所」活用アイデア **提案受付中**



平成 27 年 9 月関東・東北豪雨で被災した茨城県常総市は、経済的な理由によって水害後に修復ができない空き家、空き店舗の増大と、居住環境の回復が遅れていることによる人口の流出が続いています。

特に、働き盛りの若者が街を出ていったことで、地域の活気がなくなっています。また、住宅再建状況に差が生まれ、住民間の心の溝が広がっています。さらに、地域の店舗の閉鎖などで住民の交流する機会が閉ざされ、高齢の方を中心にひきこもりが増大しています。「地方創生」が叫ばれていますが、その課題が水害によって 10 年進んでしまった印象です。

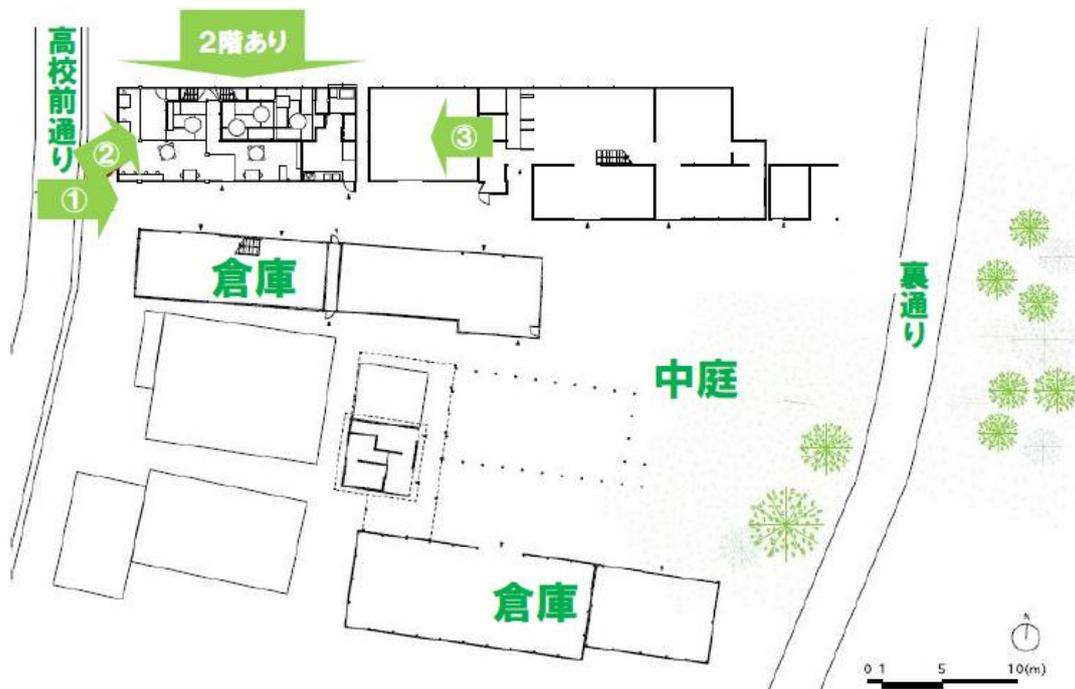
「いばらき未来基金」を運営する認定 NPO 法人 茨城 NPO センター・commons は、水害直後からたすけあいセンター「JUNTOS」を設立し、被災住宅の改修、移動支援、情報発信など、様々な被災者支援活動に取り組んできました。そのつながりの中から、「地域住民の交流の場として

活用してほしい」と、物件の使用許可をいただいている建物がいくつかあります。

この旧青柳製麺所もその一つ。戦後間もない頃に開業し、約 70 年経った店舗は、軒先まで浸水し、廃業。現在は使われていません。でも、常総市水海道の中心に位置するこの場所が、地域の交流拠点として再び機能すれば、常総は元気を取り戻し、住民も一歩前を向くことができます。

いばらき未来基金では、この拠点の活用アイデアを広く募集します。あなたの夢を実現するため、地域住民も参加し、一緒にアイデアを具体化する機会を設けたり、空き家改修の先進地への視察や中心人物との関係づくりを後押しします。また、改修費用や活動費など資金調達を伴走型で支援します。

あなたのアイデアを実現させながら、水害被災地・常総を元気にしませんか？事業申請をお待ちしています。



#### 旧青柳製麺所

(茨城県常総市水海道橋本町3554)

- 関東鉄道常総線「北水海道駅」より徒歩8分。同「水海道駅」より徒歩16分。
- 築約70年の木造。
- 無料駐車場はなし。
- 水害前はうどんやそばなどをつくり、地元店舗やスーパーに卸していた。
- 水道、電気、ガスは要工事。
- 床材の無償提供可能。
- 2階は被災を免れた。2階で寝泊まりし、1階で事業実施も可能。
- 1階部分は床上浸水したが、防カビ対策は施した。

- 茨城県立水海道第二高等学校の目の前で、通学路。
- 通りには自転車屋さんなどが。水害前は食の工場など、他にもいろんなお店が商売していた。
- 近隣はアパートや住宅が立ち並ぶ。
- 常総は首都圏から最も近接した外国人集住地域。特に日系ブラジル人が多く、ブラジル人を対象としたお店もある。

### 例えば...



②を駄菓子が買える和風カフェに



①の通路をマルシェ風に



中庭を多世代交流広場に

### この地域に必要な拠点

- キーワードは「多世代」、「多文化」、「多目的」
- 様々な市民が気軽に交流でき、人やまちが元気になるコミュニティづくりの場
- 人が人を呼び、自然につながっていく場
- 飲食だけではなく、アート、健康、ものづくり、生涯学習などの要素が重なる場  
(例) 認知症カフェ、被災地スタディ・ツアー拠点

### 利用条件

- 基本的には賃貸（賃借料は事業内容に応じて要相談）。
- 一部分のみの使用可能。
- 改修箇所についても要相談。
- 改修費用は申請者負担。寄付、クラウドファンディング、私募債、融資などの資金調達をいばらき未来基金が側面的に支援。
- 中長期的な利用を希望しますが、活動の一時的試行も歓迎。
- まずは内覧会にご参加ください。

### 内覧会

日時	2017年10月9日(月) 午前11時～午後4時半
集合場所	たすけあいセンター「JUNTOS」 (茨城県常総市水海道森下町 4335 JUNTOS ハウス) ※ まち歩きをして地域の説明をしながら、旧青柳製麺所に向かいます。
内容	旧青柳製麺所の紹介のほか、地域の方々と出会えます。活用アイデアを一緒に考えるワークショップも開催。
参加費	無料!
主催・申込先	いばらき未来基金事務局(運営: 認定NPO法人 茨城NPOセンター・コモンズ)
備考	雨天決行、荒天中止

事業指定 助成とは	特定の事業に対し、一緒に企画をブラッシュ・アップし、資金調達計画を共に作成し、伴走型で一緒に寄付を募ります。集まった寄付金の中から管理運営費を除いた金額を助成します。現時点で原資となる寄付金はありませんので、一緒に寄付集めに努力し、成果を出すことが重要です。今回は、この旧青柳製麺所活用を前提とした企画が対象です。 ※ 支援対象者が営利業者となった場合、認定 NPO 法人として助成することができませんが、例えばクラウドファンディングなど、いばらき未来基金を通じた資金仲介をしないかたちでの側面的な資金支援を行います。	
資金支援 以外の 支援	拠点活用アイデアのさらなるブラッシュ・アップ支援、地域住民とのつながりづくりや他団体とのネットワーク形成支援、他地域の先駆的な空き家活用事例や担い手の紹介、寄付募集計画策定支援、情報発信支援など。希望があればクラウドファンディングや私募債、融資など他の資金調達もご協力します。	
件 数	1 件のみ想定（良い企画が揃った場合、2 件支援する可能性あり）	
対 象	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 情報発信に積極的な民間のグループまたは個人。</li> <li>● 常総市外、県外のグループまたは個人でも構いません。常総に新たな風を吹き込む、いわゆる「よそ者、若者、馬鹿者」を歓迎します。</li> <li>● 法人格の有無は問いません。</li> <li>● 政治、宗教を主目的とする組織は対象としません。</li> <li>● このプロジェクトの趣旨に共感し、常総を元気にしたい、地域とつながりたいという想いを重視します。</li> </ul>	
対象経費	改修費用や行事開催費、コンサル謝礼金などのほか、人件費や間接経費も含め、対象経費に制限はありません。ただし、助成期間終了後の活動の持続可能性に関して、対象経費の配分も含め審査の対象となります。 ※ 申請する特定の活動に対する助成であり、組織への包括的補助ではありません。	
助成割合	10/10 ※ 飲食費、行事参加費などを徴収いただいて構いません。活動の持続可能性を考慮すると、対価性のある収益は重要です。	
スケジュール (予定)	2017年9月19日(火)～10月22日(祝)	① 活用アイデアの申請受付
	※ 消印有効	
	2017年10月下旬	② 書類審査
	2017年11月中旬	③ 企画コンペでの審査
	2017年11月下旬～12月上旬	④ 活用アイデアのブラッシュ・アップ、地域とのつながりづくり
	2017年12月～2018年2月	⑤ 活用アイデア実現のための資金調達
	2018年3月	⑥ 助成金贈呈式実施、助成金振込
選考方法	2018年3月～6月	⑦ 活用アイデアの実施
	第1次審査(書類選考):旧青柳製麺所所有者なども含んだ、いばらき未来基金運営委員会が設ける選考委員会にて、別紙申請書にて審査。 第2次審査(公開企画コンペ):公開プレゼンの後、地域住民など来場者の投票結果も踏まえて決定。参加者からは、企画の種をさらに広げるアイデアを当日に集める。またこの公開コンペを、企画づくりや資金調達などに協力する市民やスポンサーを集める機会としても位置付ける。当日の様子はマス・メディアを交えて広く発信し、支援者開拓につなげる。	
選考基準	① 常総地域の課題解決に明確に結びつくか ② 新たな居場所と出番は増えそうか(多様な世代の参加など) ③ 市民の共感を得やすいか	④ 他地域のモデルとなるか ⑤ 活動の実現可能性 ⑥ 資金の使途は適切か
申請方法	以下の書類を、申請窓口まで郵送。 ① 申請書(ウェブサイトより書式をダウンロード) ② 予算書(ウェブサイトより書式をダウンロード) ③ 最新の事業報告書及び決算書類(団体の場合) ④ 必要に応じ、その他参考となる資料(団体パンフレットや会報、新聞記事など) ※ 一般的な助成事業と異なり、審査前のコーディネートを事務局が行います。できれば本申請前に申請書案をぜひ事務局にお送りください。一緒に良い活動企画を練り上げましょう。 ※ 申請された活動趣旨は評価されたものの、計画などをさらに検討する必要性が認められた場合、申請書や予算書の再修正をお願いすることがあります。	
企画運営・お問い合わせ	いばらき未来基金事務局(運営:認定NPO法人 茨城NPOセンター・commons) 事務局長 大野 寛 〒303-0005 茨城県常総市水海道森下町 4335 JUNTOS ハウス ☎: 029-300-4321 FAX: 029-291-8991 eメール: office@ibaraki-mirai.org ウェブサイト: www.ibaraki-mirai.org	
助 成	NPO法人 市民社会創造ファンド 2016年度「市民ファンド推進プログラム」助成対象事業	
いばらき 未来基金 とは	いばらき未来基金は、茨城の未来をつくり、市民の生活を支え、地域のつながりを育む様々な市民活動と、それらを応援したい市民や企業などをつなぐ、茨城のための市民コミュニティ基金です。企業やNPO、労働組合、農協、生協、メディア、大学などからなる運営委員が連携し、認定NPO法人 茨城NPOセンター・commonsに事務局を設置し、2012年から運営しています。 市民が地域課題解決の主体となること、また多様な組織の連携による地域課題の解決を推進し、いばらきの未来づくりにつながる活動を応援することを目的としています。	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ご連絡いただいた個人情報、<a href="#">茨城NPOセンター・commonsの個人情報保護方針</a>に沿って、本事業の運営及び関連するご連絡のみに使用致します。</li> <li>● 助成対象活動で作成する広報物などには、必ず本助成事業からの助成である旨、記載してください。</li> <li>● 申請した活動内容や予算に変更が見込まれる場合、都度ご相談ください。</li> </ul>	

あなたのチャレンジを待っています！

## 2017年度いばらき未来基金事業指定助成「旧青柳製麺所」活用企画申請書

申請者情報	活動名	
	団体名(もしあれば)	
	代表者役職名	
	代表者名	〒
	担当者役職名	
	担当者名	
	住 所	〒
	☎	
	FAX	
	eメール・アドレス	
	設立年	年
	会員数	
	これまでの活動概要 (個人の場合は 職歴)	
この活動の目的		
どのような活動を、いつ行うかなど、5W1Hを具体的にお書きください。		
使用する旧青柳製麺所の場所		
活動の対象		
実施スケジュール		
活動の協力者や連携組織	協力者名や組織名だけではなく、連携内容や役割分担を具体的にお書きください。 (例) ○○市教育委員会や○○小 PTA：小学校児童・家庭に対する広報	

## 2017年度いばらき未来基金事業指定助成「旧青柳製麺所」活用企画申請書

団体(または申請者)の強みと課題	(強み)	(課題)
活動によって生み出される新たな「居場所」と「出番」	『茨城県新しい公共推進指針』を参考に、誰に対してどのような「居場所」と「出番」が生まれるかをお書きください。	
既存の取り組みとの違い		
他団体にとってモデルとなる点		
当基金より受けたい非資金的支援		
これまでの寄付募集の取り組みと金額		
寄付募集計画	期間	
	対象	
	方法	
	目標金額	円
当該活動の収益・費用	助成金を含めた収益・費用を、当該活動の予算書として別紙にまとめてください。できるだけ具体的にまとめると、実現可能性が高いと審査されます。	
助成期間終了時のこの活動の評価指標	「△△が〇〇になっている」など、できれば数値目標とともに、あるべき状態を記入。	
活動によって生み出される中長期的成果	上記の地域課題が、どのように解決されていくかを書いてください。	
助成期間終了後、どのようにこの活動を継続させますか？	活動自体も持続可能であってほしいと願っています。助成期間終了後に、財源の見直しも含め、どのように当該活動を維持するかをお書きください。	
常総市民へのメッセージや約束などをお書きください。		

※ 必要に応じて欄の大きさを変えていただいて構いません。

## 旧青柳製麺所活用に関するQ & A

Q	A
① 使用可能な場所と面積は？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 母屋部分は、1階と2階合わせて、全て使用して構いません。</li> <li>● 複数の団体が共用する可能性が高いため、commonsとの調整が必要です。</li> </ul>
② 使用する内容に制限は？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特にありませんが、募集要項に記載された趣旨をご理解いただき、地域の復興とにぎわいづくりにつなげてください。</li> </ul>
③ 使用期限は？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特に定めはありませんが、なるべく長く使用していただくと嬉しいです。</li> </ul>
④ 改修はどの程度可能ですか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物の構造を変えない範囲で、内装の変更は自由です。</li> <li>● できれば、共用する他の団体とコンセプトを統一させていただきたいと思います。</li> </ul>
⑤ トイレは使用できますか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1階のトイレは、水は来ていますが、修理が必要です。2階はそのまま使えますが、和式です。</li> </ul>
⑥ 修繕費用は誰が負担しますか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 使用する団体が全額直接ご負担ください。</li> <li>● commonsの関連団体である一般社団法人グローバルセンター・commons（施設名：インクルベース）が、障がいのある利用者の就労訓練として修復作業を請け負うことができます。他の被災した空き家の改修実績もあります。まずはお見知りさせてください。</li> </ul>
⑦ キッチンなど、修繕の過程で取り付けた、取り外し可能な資産はどのように扱われますか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 旧青柳製麺所を活用する団体の資産となります。</li> </ul>
⑧ 駐車場は？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物隣の100坪の空き地の一部を、駐車場として借りられる可能性があり、commonsが交渉中です。</li> <li>● 近隣の駐車場代は月額3,000円程度なので、相場に併せて価格設定します。</li> </ul>
⑨ 家賃はいくらですか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 周辺価格の相場に合わせたいと思います。</li> </ul>
⑩ 光熱費は誰が負担しますか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 使用する団体が実費負担します。</li> <li>● 複数団体が共有する場合、共用費を設けることも検討します。</li> </ul>
⑪ 契約は誰としますか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● commonsと直接契約します。commonsはサブ・リースのようなかたちで、所有者と契約を行います。</li> </ul>
⑫ その他必要な手続きはありますか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 改築に関する契約書類をご記入いただきます（用紙はcommonsが用意）。</li> </ul>
⑬ 退去時はどのようなことが必要ですか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 基本的に原状回復してください。キッチンなど、修繕の過程で取り付けた、取り外し可能な資産は、持ち帰るか、廃棄してください。</li> <li>● 原状回復費用は活用した団体の負担となります。</li> </ul>

※ 2017年12月17日（日）のワークショップにぜひご参加ください！

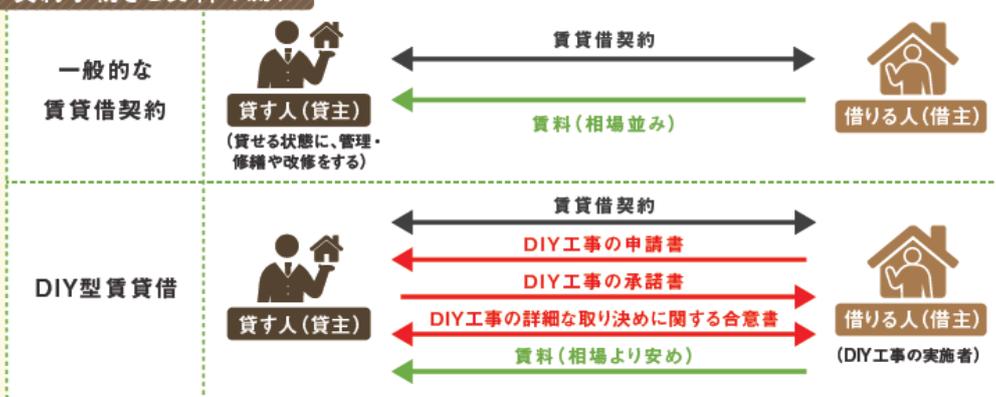
# 1. DIY型賃貸借とは？

※DIYとは、do it yourselfの略語で、一般的には自らの手で日曜大工等を行うことですが、ここでのDIY工事とは、専門業者に頼んで行う工事も含みます。



個人住宅を良好な状態で賃貸するためには、貸主(家主)が必要となる改修や管理・修繕等を行うことが一般的です。しかしながら、貸主には改修費用を独自に負担することは難しいが現状のままであれば貸してもいいというニーズがある一方で、借主(入居者)には自分の好みの改修を行いたいというニーズも見られます。こうした現状を踏まえ、国土交通省では、**工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件をDIY型賃貸借として定義し、その普及に努めています。**このガイドブックは、費用を借主が負担してDIY工事を実施する場合を想定して、考え方や手順をご紹介します。

## 契約手続きと賃料の流れ



## DIY型賃貸借の主なメリット



### 貸主のメリット

- 現在の状態で賃貸でき、修繕の費用や手間がかからない
- 借主がDIY工事を行うため愛着が生まれ長期入居が見込まれる
- 明渡し時に設備・内装等がグレードアップしている可能性もある

### 借主のメリット

- 自分好みの改修ができ、持ち家感覚で居住できる
- DIY工事費用を負担する分、相場より安く借りられる
- DIY工事部分は原状回復義務をなしとすることもできる

## DIY型賃貸借の5つのステップ(借主の場合)



常総水害の被災者支援にご協力いただいた皆さま

## 常総復興の拠点「えんがわハウス」実現のため、お力添えをお願いします

多様な人が集い、仲間や生きがいを得ること、次世代を育てることが災害からの復興に繋がります



常総市の復興における課題は、持ち主が直せない空き家の増大と人口流出、店舗の減少、高齢者などでひきこもりがちの人が増えていることです。地域の再生に取り組む中で、水害前日まで診療が行われていた「旧片野医院」と築100年の住宅が片付けられていないままになっていることを知り、地域の方々からも、この場を残し活用することを望む声が多く寄せられました。

私たちは一昨年の秋からこの家の片付けや泥落としの作業に取り組んできましたが、500坪の土地と建物を購入しなければこの場を残せない状況に直面しました。この場を地域の拠点に再生するには、土地購入に約3,000万円、さらに改修に約3,000万円の費用が必要です。

そこで新たにジュントス・常総復興まちづくり 株式会社を設立し、国の補助事業（2,000万円）の選定を受けました。それ以外の資金をつくるために、NPOへの寄付、会社への出資、貸付のかたちで資金をつくることにしました。

大きなチャレンジですが、一人一人の想いを大事にし、それを重ねながら、共に活動することが復興につながると信じて取り組んでまいります。ついては、可能なかたちでのご支援を賜りたくお願い申し上げます。

2018年1月

認定特定非営利活動法人 茨城NPOセンター・コモンズ  
ジュントス・常総復興まちづくり 株式会社

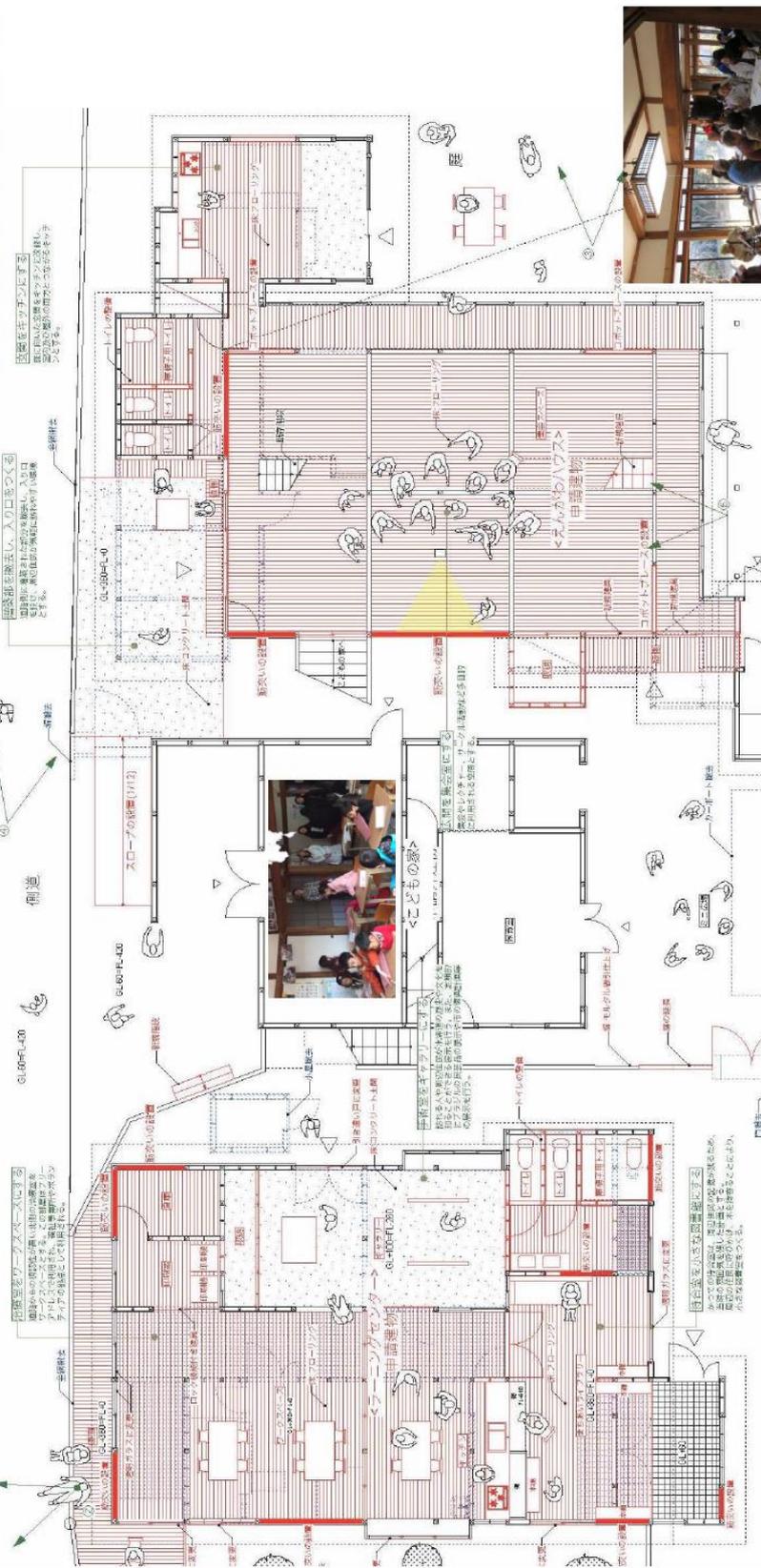
代表 横田 能 洋

# 旧診療所はカフェ、住宅は子育て支援と多世代交流施設として再生します

井戸端のカフェ、趣味、健康、防災、多文化などを学べる学習拠点、暮らしのよろず相談所

言葉の壁を超え、共に育つ多文化保育。保育・教育・福祉の担い手を育む学舎

44畳のホールと広い庭を多様なイベント、食事も、教室に貸し出し。2階は宿泊可能

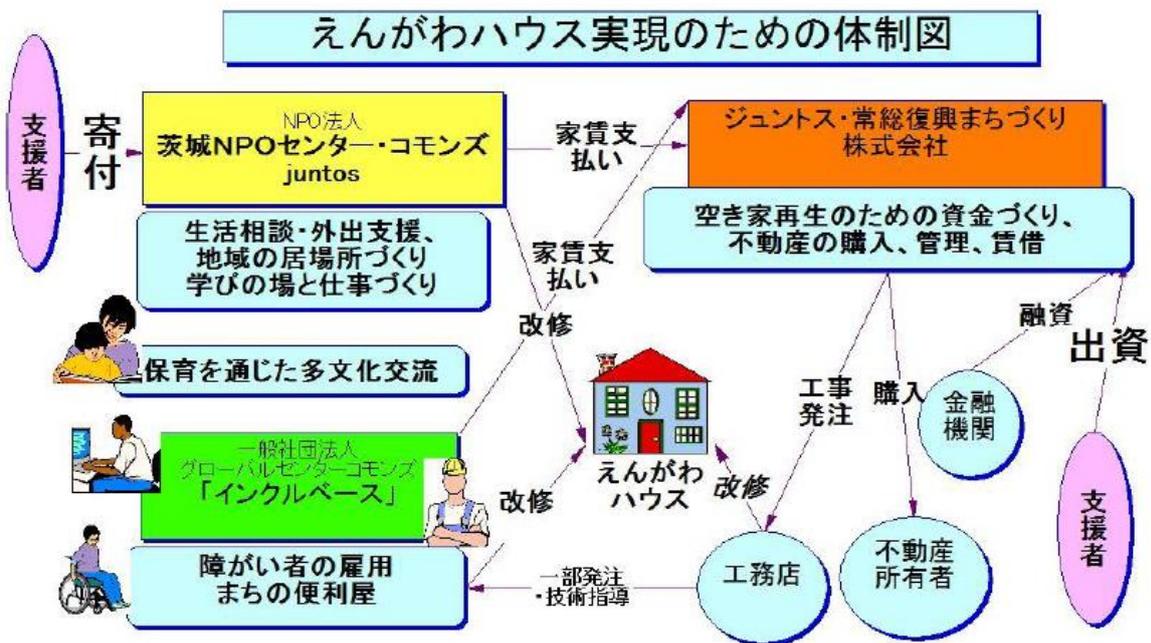


11月の内覧会では「いつでも気軽にに行ける場が欲しい」との声が多く寄せられました。暮らしの悩みでは「車の運転ができず買い物が不便」、「処分したいものがあるが売って運べない」という声もありました。送迎も組み合わせて、集まれる場をつくることで、買い物や趣味を楽しんだり、住民それぞれが、ものづくり、話し相手や見守り、調理、学習支援など、できることで助けあう関係ができそうです。

えんがわハウス実現のための費用		資金調達方法	
土地建物取得	3,000万円	出資	500万円
改修・設備費	3,140万円	寄付	1,000万円
合計	6,140万円	行政補助	2,140万円(選定)
(土地の一部は購入までの間、賃借予定)		融資・借入れ	2,500万円
		合計	6,140万円

寄付はNPOコモンズが受け入れ、改修費とハウスでの交流事業運営費に充てます。認定NPO法人であるコモンズへの寄付は寄付控除の対象になります。

出資と融資(金融機関・個人)は株式会社が受け、出資については1株10,000円、議決権と配当はありませんが、株主優待サービスを実施します。(ご検討いただける場合は、下記までご連絡ください)



NPOコモンズは、移動支援と相談対応、多世代交流の企画、さらに多文化保育事業を行います。障害者雇用を行うインクルペースは、施設改修とハウスの運営(接客、調理、介助など)と地域の人たちの家事支援、片付け支援などを担います。

二つの団体がハウスに入居し、雇用とサービスを生み出しながら、家賃を会社に払います。

会社は、団体からの家賃収入、ハウス利用者からの収入の中から借り入れの返済を行います。

支援をご検討いただける方は、下記までご連絡ください。

認定NPO法人 茨城NPOセンター・コモンズ

(中央労働金庫水海道支店 普通 5009041)

ジュントス・常総復興まちづくり株式会社

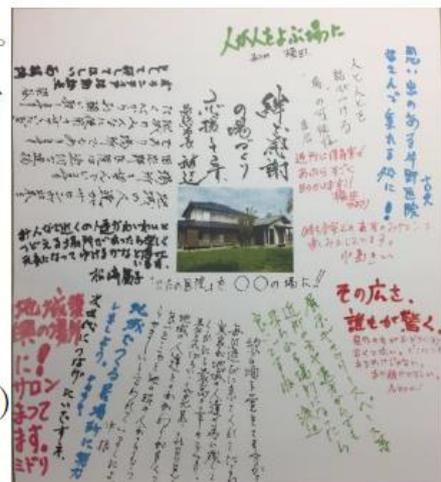
(郵便振込口座 10630-43574101)

〒303-0005 茨城県常総市水海道森下町4335

TEL: 0297-44-4281、090-8854-0831 (横田)

eメール: juntos@npocommons.org

ウェブサイト: www.juntos-joso.org



## 参考文献

整理番号	発行者	発行年	文献名
1	国土交通省・総務省	2017	<a href="#">空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）</a>
2	国土交通省	2017	<a href="#">空き家等の現状について</a>
3	国土交通省住宅局	2017	<a href="#">新たな住宅セーフティネット制度</a>
4	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室	2016	<a href="#">ガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」</a>
5	国立国会図書館 調査及び立法考査局 国土交通課 鈴木 賢一	2018	<a href="#">『調査と情報—ISSUE BRIEF—』第997号「空き家対策の現状と課題—空家法施行後の状況—」</a>
6	茨城県	2014	<a href="#">平成25年住宅・土地統計調査結果（速報）の概要</a>
7	日本放送協会	2017	<a href="#">『クローズアップ現代+』「空き家が収益物件に!? 新時代の活用術」</a>
8	一般社団法人 移住・交流推進機構	-	<a href="#">“空き家バンク”とは？</a>
9	株式会社 野村総合研究所	2016	<a href="#">2030年の住宅市場 ～"移動人口"の拡大が人口減少下における住宅市場活性化の鍵に～</a>
10	カイロスマーケティング 株式会社	2015	<a href="#">誰でもできるペルソナの作り方～マーケティングの現場で活用できる良質なペルソナを作る手順</a>

### 市民ファンド的遊休不動産活用の可能性 ～空き家などを活用して、地域を元気にしよう～

2018年3月

発行：いばらき未来基金事務局  
 （運営：認定NPO法人 茨城NPOセンター・コモンズ）  
 〒310-0022  
 茨城県水戸市梅香二丁目1番39号 茨城県労働福祉会館2階  
 ☎：029-300-4321 FAX：029-300-4320  
 eメール：office@ibaraki-mirai.org  
 ウェブサイト：www.ibaraki-mirai.org  
[www.facebook.com/Ibarakimiraikin](http://www.facebook.com/Ibarakimiraikin)

※ 転載または引用の場合は必ず出典を明記のこと



# 旧青柳製麺所を活用して、常総を元気にしよう

**目標金額** **100**万円 みんなで一緒に達成しましょう！

**募集の期間** 2018年3月～6月末  
※ 目標金額の7割に届かなかった場合、寄付募集を継続

**ご寄付の金額**

- なるべく多くの方のご支援いただきたく、ご寄付の下限、上限は設けておりません。
- 以下を目安にご寄付をお願いします。

1口 3,000円、5,000円、または10,000円  
※ お一人様1口以上

**助成** このプロジェクトは、公益財団法人トヨタ財団のご寄付を原資に、NPO法人市民社会創造ファンドが行う「市民ファンド推進プログラム【助成プログラム】2016」の助成対象事業の一つとして、ご支援をいただいております。  
※ 旧青柳製麺所の改修費用は、同助成金では認められておりません。

## 寄付者を優遇する税制措置が受けられます

いばらき未来基金は、認定NPO法人茨城NPOセンター・ commons内に設置された、区分経理している基金です。認定NPO法人へのご寄付となりますので、個人の寄付者の場合、確定申告をすると、寄付額の最大40%の所得税が還付され

たり、所得税が一部控除されたり、相続税が非課税になるなど、税制面での優遇を受けられます。また、法人としてのご寄付の場合、損金参入枠が倍以上に拡大します。詳しくはこちらを < [www.npocommons.org/activity/tax.html](http://www.npocommons.org/activity/tax.html) >

## ご寄付の方法

<b>銀行振込</b>	ゆうちょ銀行 019店(ゼロイチキュー店) 当座 0263714 口座記号番号:00110-3-263714 NPOセンター・commonsいばらき未来基金 ※ 別紙の払込取扱票をご利用ください。 常陽銀行 本店営業部 普通 3637778 認定NPO法人 茨城NPOセンター・commons いばらき未来基金 ※ 匿名寄付をご希望にならない場合、必ず事務局にご氏名、ご住所、ご連絡先などをご連絡ください。
<b>インターネットからの寄付</b>	<a href="http://www.ibaraki-mirai.org">www.ibaraki-mirai.org</a> ※ クレジット・カードやコンビニを活用して、24時間いつでもどこでもお振込みいただけます。 ※ トップページ画面右下の「寄付をする」バナーをクリックしてください。 ※ システムの便宜上、画面一番下の「いばらき未来基金全体へのご寄付」を選択の上、「2. 個人情報入力」ページ下の「ご意見・ご要望等」欄で、「青柳製麺所」とご入力ください。
<b>現金</b>	事務所にお立ち寄りの際のご寄付も歓迎します。

ご支援、ありがとうございます。

<b>目的</b>	市民が地域課題解決の主体となること、また多様な組織の連携による地域課題の解決を推進し、いばらきの未来づくりにつながる活動を応援すること
<b>沿革</b>	平成24年度茨城県「新しい公共の場づくりのための提案型モデル事業」として採択され、設立。
<b>設立年月</b>	平成24年9月
<b>運営体制</b>	以下の組織に所属する運営委員が連携して運営しています。 一般社団法人 茨城県経営者協会 公益社団法人 日本青年会議所 茨城ブロック協議会 関彰商事 株式会社 株式会社 常陽銀行 株式会社 茨城新聞社 日本労働組合総連合会 茨城県連合会(連合茨城) JA 茨城県中央会 生活協同組合 パルシステム茨城 茨城大学 認定NPO法人茨城NPOセンター・commons
<b>代表</b>	いばらき未来基金運営委員会 委員長 帯刀 治(茨城大学 名誉教授)
<b>累計受取寄付金合計</b>	15,770,001円(平成29年9月末現在)

## いばらき未来基金事務局

(運営: 認定NPO法人 茨城NPOセンター・commons)  
担当: 大野  
〒310-0022  
茨城県水戸市梅香二丁目1番39号  
茨城県労働福祉会館2階  
☎: 029-300-4321  
FAX: 029-300-4320  
eメール: [office@ibaraki-mirai.org](mailto:office@ibaraki-mirai.org)  
ウェブサイト: [www.ibaraki-mirai.org](http://www.ibaraki-mirai.org)  
[www.facebook.com/ibarakimiraiikikin](https://www.facebook.com/ibarakimiraiikikin)



いばらき  
未来基金

※ 個人情報は、茨城NPOセンター・commonsの個人情報保護方針に沿い、事業の運営及び関連するご連絡のみに使用致します。