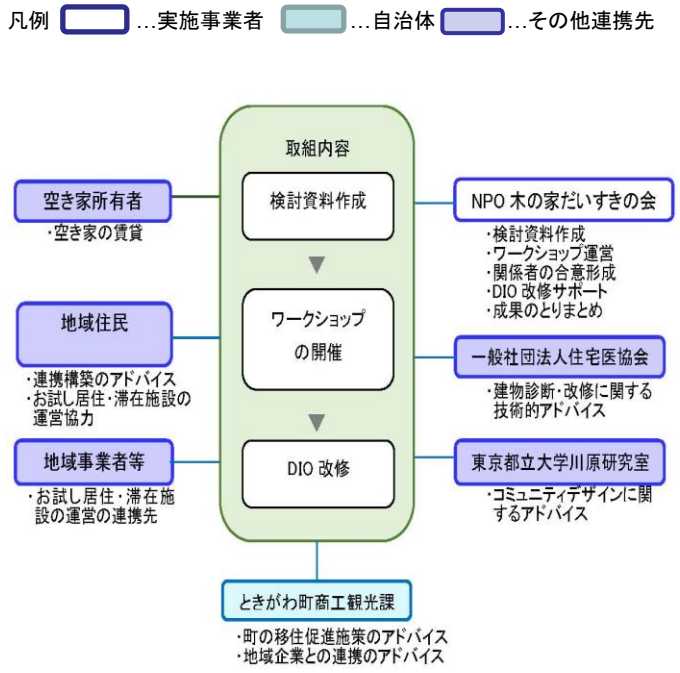
特定非営利活動法人木の家だいすきの会

事業概要	”負”動産化した空き家を活用し、移住希望者・来訪者向けに地域住民と交流でき、地域に馴染める玄関となるお試し滞在・交流施設を、クラウドファンディングを活用してDIO(Do It Ourselves)改修する。令和5年度はその事業スキームを作成する。

事業者情報

団体名	特定非営利活動法人木の家だいすきの会
所在地	埼玉県ときがわ町
設立時期	2002年4月8日
団体HP	https://www.kinoie.org
活動地域	埼玉県比企郡ときがわ町

事業スキーム



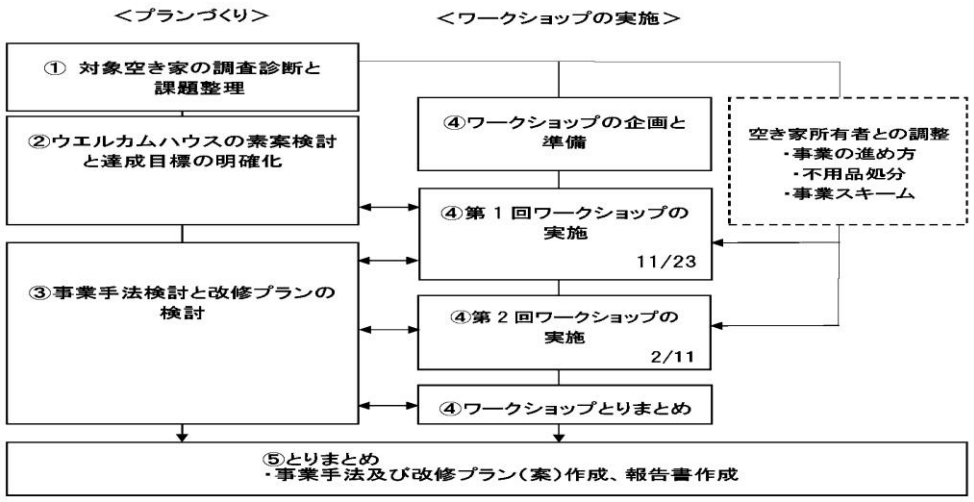
取組内容及び成果

1. 対象空き家の調査診断・課題整理・素案検討
- 対象空き家の性能調査診断、利用方針別の改修費概算
- 永続的な居住利用のためには多大な町営水道引込工事費用必要
  →お試し居住・民泊等の一次滞在施設と地域交流施設として利用

2. 事業スキームと改修プランの検討
- 賃貸型と購入型の両者の2つの事業スキームを検討し、空き家所有者との調整を進め、購入型事業スキームで実施する方針。
- 改修プラン案の検討

1F

3. ワークショップの実施
- 地域住民・事業者に参加を呼びかけ2回のワークショップを実施
- 一次滞在型施設としての利用方法、運営にあたっての地域内の事業者等との連携について検討し方針を策定



特定非営利活動法人木の家だいすきの会

空き家の調査診断、課題の整理

【対象空き家建物概要】

所在地	埼玉県比企郡ときがわ町西平
構造規模	木造2階建て
築年等	1979年（昭和54年）、2階増築有り
延床面積	158.70㎡（1階 84.46㎡、2階 74.24㎡）
都市計画	非線引き都市計画区域、用途地域無指定
ハザード	土石流特別警戒区域

【建物履歴概要】

・1979年新築後、家族で居住
・1997年、二世帯住宅として2階の一部を増築
・一人暮らしの母が娘宅に転居し空き家に
・井戸水ポンプ、トイレ給排水から水漏れ有り

【調査診断の実施と結果概要（主な問題点）】

●1階和室の床に顕著な劣化有り

●浴室周りの床下に腐朽・蟻害有り

●外装は全体的に経年劣化有り

●井戸水の水質不適合、機器の漏水

試験検査成績書

特定非営利活動法人 木の家だいすきの会 様

埼玉県東品質生協会検査

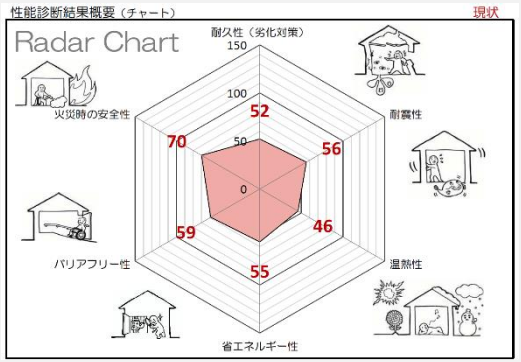
2023年 9月 5日 ニャンタ 試験法されたお試験品について行った試験検査の結果は下記のとおりです。

採水場所	埼玉県比企郡ときがわ町西平1729-1
採水年月日	2023年 9月 6日
試験品の種類	井戸水

試験結果

検査項目	試験結果	水質基準
硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素	0.82 mg/L	10mg/L以下であること
亜硝酸態窒素	0.02 mg/L以下	0.04mg/L以下であること
塩化物イオン	2.02 mg/L	200mg/L以下であること
有機物(全有機炭素)(TOC)	0.79 mg/L	3mg/L以下であること
水温	6.4	5.8以上、8.6以下であること
臭気	異常なし	異常でないこと
味	**********	異常でないこと
色度	1度未満	5度以下であること
濁度	1度未満	5度以下であること
残留塩素	0.05 mg/L未満	基準なし
アンモニア態窒素	0.2 mg/L以下	基準なし
一般細菌数	1mlP 970 個	無感数が100以下であること
大腸菌	検 出	検出されないこと
試験結果判定年月日	2023年 9月 8日	
判定結果	一般細菌数、大腸菌の項目については、水道法で規定する水質基準に不適合	

●耐震性、断熱性能も低い



【課題の整理（概算工事費を踏まえたレベル別の改修項目の整理）】

・賃貸利用等を想定した場合、最低限改修が必要な項目、改修が望ましい項目等、改修工事費用の概算も踏まえてレベル分けし、改修計画検討に備えた。

修理・改修の項目	概算費用（税込）
【レベル①　賃貸利用で最低限改修が必要な項目】	
【設備の更新】 ・上水道引込、接続（※約100m）【約400万円】 ・給湯器（既存温水器撤去・ガス給湯器新設）【約50万円】 ・１階トイレ　便器交換　【約30万円】 ・宅内配管工事（給水・給湯）【約50万円】 【内装の修理】 ・台所の床、浴室扉枠の修理（蟻害部修理含む）【約70万円】 【その他】 ・家財処分　【約120万円】 ・小屋裏ハチの巣撤去、換気口網設置、全体清掃、その他　【約30万円】	750万円 程度
	① 750万円程度
【レベル②　賃貸利用で改修することが望ましい項目（美観）】	
・外壁修理、再塗装　【約250万円】 ・内装改修（床・壁・天井）【約250万円】 ・内部建具改修　【約50万円】	550万円 程度
	①＋② 1,300万円程度
【レベル③　その他の設備改修】	
・浴室をユニットバスに改修　【約150万円】 ・新しいシステムキッチンに改修　【約150万円】 ・浄化槽交換【約100万円}	400万円 程度
	①+②+③ 1,700万円程度
【レベル④　性能向上改修（耐震性、断熱性）】	
・耐震補強（※上部構造評点1.0程度）【約400万円】 ・屋根葺き替え（※瓦→鋼板）【約300万円】 ・開口部　断熱補強（※内窓設置）【約200万円】 ・床、壁、天井　断熱補強（※断熱材新設）【約100万円】	1,000万円 程度
	①+②+③+④ 2,700万円程度

特定非営利活動法人木の家だいすきの会

事業の基本スキームの検討

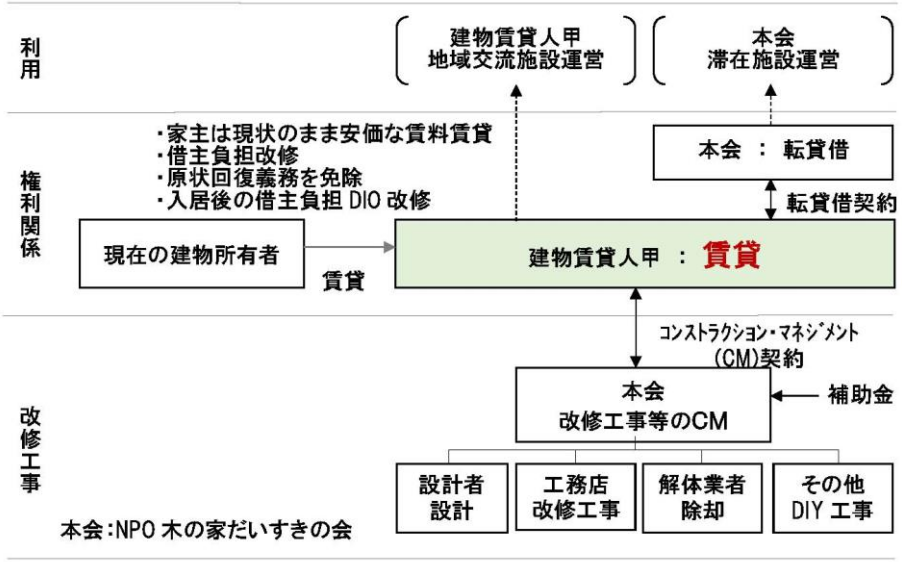
【 賃貸型の事業スキーム　当初案 】

・家主は現状のまま安価な賃料で賃貸（固定資産税なみ）
・借主負担で改修を実施
・原状回復義務を免除
・入居後に借主負担で改修
・本会は一部を転貸借し、滞在施設を運営

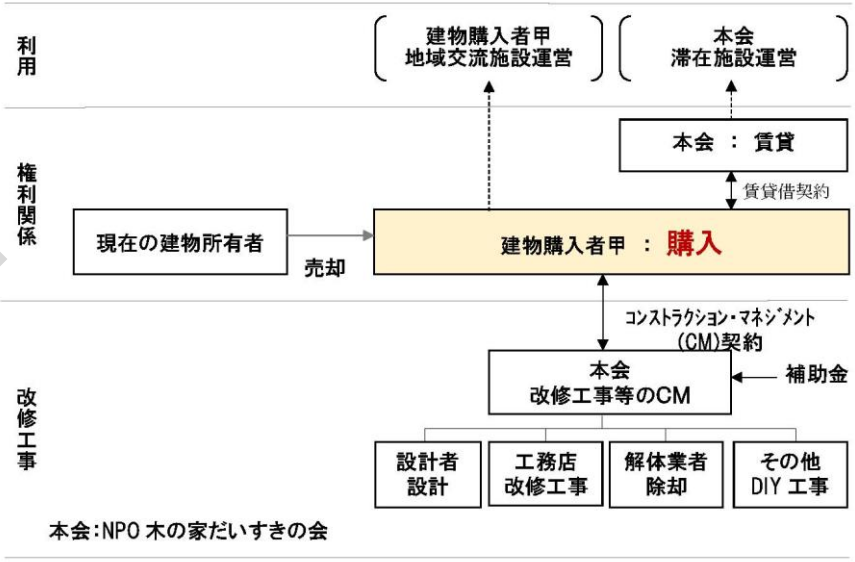
【 購入型の事業スキーム　　実施案 】

・現在の建物所有者の強い売却希望に対応
・施設運営を考える者・甲（本会関係者）が購入
・建物購入者・甲の負担で改修
・滞在型施設は本会が賃貸し運営

（仮称）ウエルカムハウス　事業スキームA案　賃貸型



（仮称）ウエルカムハウス　事業スキームB案　購入型



特定非営利活動法人木の家だいすきの会

対象空き家の改修モデルプラン

【基本方針】

・耐震や断熱補強、外装の改修は、費用の面から現実的でないため、利用する際に必要と思われる最低限の改修工事の範囲にとどめる。
・1階と2階の利用を区分し、1階は地域交流施設と位置付け、ときがわ町内のグループが取り組むグリーンウドワークの工房としての利用などを想定する。
・2階は、宿泊施設と位置付け、簡易宿所や民泊など、適切な用途での運用を想定する。

【改修モデルプラン】

（1階）
地域交流施設
利用イメージ

1階平面図

2階平面図

（2階）
宿泊施設
利用イメージ

特定非営利活動法人木の家だいすきの会

ワークショップの実施

【1回目11/23(祝)】 参加者　13名

●ねらい
- N邸のポテンシャルを活かした活用方法を見つける
- 共感してくれる仲間、関心のある方を見つけながら、新しい価値を醸成していく

●プログラム

13:00～　ワークショップ趣旨説明
　　matterport画像を用いたN邸建物説明
　　所有者からN邸のについて説明
13:30～　ゲストトーク「川とつながる暮らし」野中仁氏
14:00～　N邸へ移動
　　周辺をマーケティング目線で散策
14:50～　活用アイディア妄想会議
　　・参加者自己紹介
　　・エリアのポテンシャル
　　・地域で必要とされているコト、モノ
　　・アンケート
16:30　　終了

●ワークショップで出された意見

エリアのポテンシャルについて
- きれいな川と山（山間部の大野地区は川がない）
- 山が近い
- 闇夜、本当に暗い、星空がきれい
- たくさんの蛍が生息

水道を引いていないことについて
- 不動産市場ではネックだが、井戸水使い放題は強み

宿泊利用
- 町内宿泊施設は、町田屋旅館とトカイナカハウスのみ。
- サイクリング客、近くの市民農園やBBQ場利用者がターゲットになりそう
- アウトドア×宿泊
- 宿泊施設があれば、商売が広がる人は結構いるのでは。

その他
- 地域のプレイヤーとの連携が大切

ワークショップ趣旨説明

N邸周辺散策　ポテンシャル探し

N邸周辺散策　ポテンシャル探し

活用アイディア妄想会議

【2回目2/11(日)】

●ねらい
- 連携できる方、共感してくれる仲間を見つける
- 宿泊施設、地域交流施設としてのより魅力的な活用方法を見つける

●プログラム

13:00～　ワークショップ趣旨説明
13:05～　ゲストトーク
　　「遊休不動産の宿泊施設活用事例の紹介」
　　大塚彰宏氏
　　「遊休不動産活用のポイント」
　　原大祐氏
14:05～　宿泊施設、コミュニティスペースとしての
　　N邸活用プランの説明
14:25～　意見交換
　　・参加者自己紹介
　　・宿泊施設、コ地域交流施設の使い方
　　アイディア
　　・連携・協力先について
16:40　　終了