

3

物件のあっせんからDIY、ワークショップまで コミュニティ大工の空き家活用&リノベ術

空き家は社会問題と認知されつつも有効な解決策が見いだせていない。一方でまちづくりに関連した空き家利用の需要が高まっている。空き家活用には物件の掘り起こしに始まり契約、改修工事などさまざまな作業が必要になる。それらを一手に引き受けるコミュニティ大工という新しい業態について、鹿児島県瀬戸町を拠点に活動する加藤潤氏に取材した。

実務者 加藤潤氏

取材・校正：大宮力
イラスト：黒沢明世

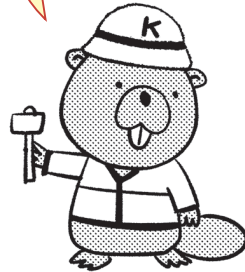
要点①

コミュニティ大工の業務内容

空き家活用に関する全般の業務に対応。売り上げの中心は改修工事



多能工として現場を仕切る技術と空き家利用のための関係者との調整力が必要



① 空き家活用を支える新しい業種

- まちづくりの一環で空き家活用が活発化。だが空き家は不動産流通に乗らないため売買や賃貸が難しい
- 空き家活用の建て主は若い移住者が中心。改修費用は100万～300万円程度と低額
- 空き家の斡旋と低額での改修工事の引き受け先がない。その隙間を埋めるのがコミュニティ大工

② 売り上げは改修工事です

- 空き家利用に際して物件発掘から契約書作成、サブリース提案まで対応。ただしこの部分は無償。売上は改修工事です
- 一般的なやり方では予算不足。図面や見積り作成を省いて加藤氏が現場で判断。加藤氏が多くの工事を担い、工種を減らす。無償の労働力である建て主DIYやワークショップも多用

ワークショップのコーディネート能力はコミュニティ大工に欠かせない



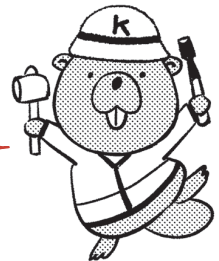
③ 改修工事のコストを削減する手法

- ②に加えて工事範囲を最小化。工事を1回で完了させずに住みながら手を入れる。店舗や宿は事業内容も手探り状態なのでこの進め方と相性がよい
- 工期に融通を効かせてもらい手が空いた時期に現場に入り手間賃を抑える
- 工種を減らすために加藤氏が設備や板金などを除く多数の工事を担う

固定費が少なく日程の融通が効く個人事業主の職人に発注



建材・設備や職人の日当は原価で請求。価格と手間の関係が明快だと建て主は工期や工事内容の変更を相談しやすい



④ 利益は手間賃とコーディネート費用

- 建て主はDIYにフル参加。友人、加藤氏の知人によるワークショップも複数回実施
- 材料入手も工夫。近隣から製材を譲ってもらうほか製材所から直接材料を購入
- 加藤氏の収入は手間賃1.5万円/日とワークショップコーディネート費用0.5万円/日

要点②

コミュニティ大工の空き家活用サポート

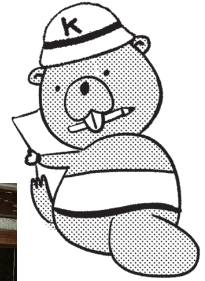
空き家活用のための物件探しからサブリース、賃貸契約までサポート



① 空き家を借りるために必要なこと

- 空き家の借り手は30・40代の女性の移住者が多く、住居のほか店や宿に改修することも少なくない
- 加藤氏の地元の仕事の場合、貸してくれる物件探し、借りてよい物件かどうかのインスペクション、契約書の雛形作成、近隣との協議などをサポート
 - ➔ 店舗や宿に改修する場合は事業計画の作成を手助けすることもある
- 空き家の賃貸契約は親族が集まる盆と正月が狙い目。A4判2枚程度の簡単な書式の普通借家契約を結ぶ

これらの作業の多くは無償。空き家活用を可能にすることで借主との信頼関係を築き、改修工事の依頼につながる

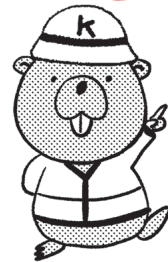


空き家のインスペクションの様子

② 空き家をサブリースして活用

- 移住に力を入れている町は過疎化が進行中。不動産市場がなく空き家の売買や賃貸が難しいため転貸(サブリース)で物件を確保するのが有効
- 地元のNPO法人が空き家を借り上げた上で移住者に貸し出す。借りる側本当に使えるのか、貸す側のどう使われるのかという不安をNPOが間に入ることで解消
- 家主とは不動産屋を介さずに直接契約で借り上げる費用は年間の固定資産税相当の3万円程度。賃料が安価で仲介料が取れないので不動産屋は入らない

NPOは借り上げた建物を100万円程度掛けて改修。月3万~4万円の家賃で転貸して改修費を約3年で回収



③ 家主とは必ず契約書を交わす

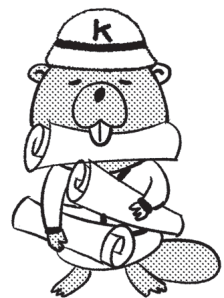
- サブリース物件の場合、コミュニティ大工の仕事は物件の掘り起こしから。伝手を辿って候補物件を探し、建物の状態を調査
- 劣化が一定の範囲であれば家主と賃貸の契約を交わす。加藤氏は不動産業者を挟まずみずから契約書を作成している
- 契約を交わすのは、移住者などの借主を守るため。口約束で済ますとトラブルの種になることもある

観光地では口約束で借りた物件が店舗として成果が出ると、借主を追い出してより好条件の借主に貸そうとする事例もある



家主との契約の様子。手前の人物が加藤氏

空き家は未登記の物件が多い。売買するために安価な登記方法を模索中



④ 自由に改修できる契約に

- 契約は借主側の事情で解約可能な普通借家契約。致命的な劣化が判明した場合は返却すると契約時に伝達
 - ➔ 過去にシロアリ被害で改修費が数十万円嵩んだ転貸物件が3つある
- 現状回復義務と造作買取義務をなくし、構造以外は入居者が自由に触れられるようにする。建物用途を限定せずに飲食店や宿などの商業用途にも活用できるようにする

要点③

コミュニティ大工の仕事の流れ

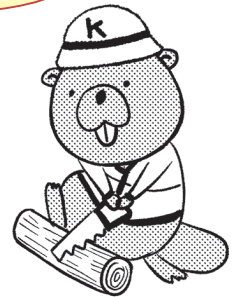
建て主と作業をともにしながら予算内での最適解を探る



① 建て主とどのように出会うか

- 建て主は30~40代の女性が多い。SNSなどで取り組みを知り、相談を持ちかけてくる
- そこからZOOMや現場で打ち合わせ。お試しで2、3日で終わる小さい仕事をつくる
- 現場で対面して求めているものを満たせるか、波長が合うかを確認した後に本格的な工事に入る

改修工事の予算は100万~300万円程度。請負の契約書は基本的には交わさない

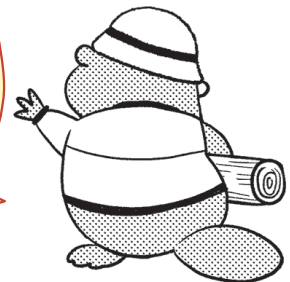


お試的な工事で相互認識を得た後に本格的な改修工事を開始する

② コミュニティ大工に向かない顧客

- 見積りをして工期を決めて契約書を交わすと通常の建て主と工務店の関係となり、コミュニティ大工の特性が生きない
- 建て主の工事参加の機会が減り、ワークショップも限定的になると、建て主が施工内容を理解しないまま引き渡すことになる
- 工事費と成果の関係が理解されないので引き渡し後に細かいクレームが発生することがある

意匠のこだわりが強い、ワークショップに消極的、現場を公開できないなどはコミュニティ大工向きではないのでやんわり断る



③ 施工しながら建て主の要望を整理

- 当初、建て主は要望を整理できておらず、最低限やりたいことだけ決まっている
- たとえば住宅をゲストハウスに改修する場合、客間を宿泊者の交流場所に改修することは決まっているが、必要な寝室の数や配置など間取りの詳細は決まっていない状態
- 大抵は金額的に要望のすべてを実現するのは難しい。また性能や仕上げなどの要求水準の相互理解も取れていない

まず1週間現場に入って建て主と作業をともにしながら様子を見る

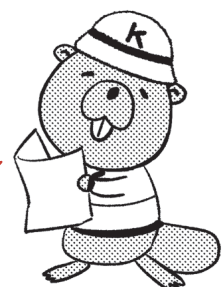


間仕切り壁を施工する建て主。作業通じてコミュニケーションを図る

④ 一度に施工せず時間を掛ける

- 相互理解が得られたら工事開始。工事の進捗を見つつ建て主と話し合い1期工事の内容を決める
 - 多くの場合、2期、3期と少しずつ工事を進める。時間を掛けることで無駄のない改修になる
 - 店舗や宿の場合、工事の過程をコンテンツ化してPRに用いることもあるためこの手法が適している
- 補助金を利用する際に加藤氏が書類作成などを手伝えることもある

補助金を利用する現場は工期遵守。工務店の現場のように工程表に沿って仕上げる



要点④

コミュニティ大工の現場の進め方

職人と要所で連携。建て主DIYやワークショップを積極的に組み込む



① DIYを絡めた工事の進め方

- 現場の管理は加藤氏が担う。施工は多能工である加藤氏と専門工事業者で行うほか建て主が常駐してDIYを行う
- そのほか建て主の友人や加藤氏の周辺人脈などに声を掛けて何度かワークショップを実施
- 加藤氏の現場は2~4件重複。各現場で1~2週間施工。1~2週間ほど開けてまた1~2週間施工することが多い

コミュニティ大工は施工期間を通じて現場や近隣の空き家に寝泊まり。食事は現場で自炊する

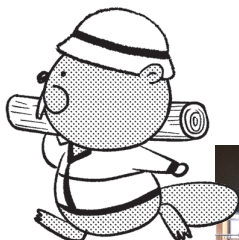


現場にこしらえた加藤氏のダイニングキッチン兼寝室

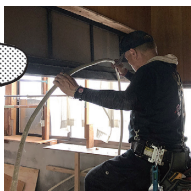
② 専門工事業者とチームの組み方

- 専門工事業者は時間の自由が効く個人ないし個人に近い小さな会社に発注
- 加藤氏の知人の電気屋とガス屋が出身の多能工によく依頼する。遠方の現場は泊りがけで対応してくれる
- 水道工事に関しては不具合が起きたときの早期対応が必要なので現場近くの業者に依頼

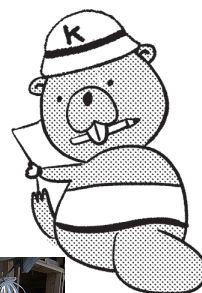
コミュニティ大工不在の時期も建て主はDIYを進める。工期の後半は技能が向上。下地から仕上げまである程度の作業ができる



設備系の工事は職人に依頼する



エクセルの記録もとに工期中と終了後に工事費を数十万円単位で請求

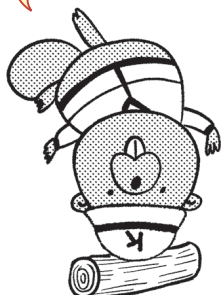


コミュニティ大工の指導のもと外壁を施工する建て主と友人

③ DIYやワークショップの組み込み方

- 加藤氏は建て主にOJTで工具の使い方を指導。安全性の高いスライド丸鋸やインパクトドライバーから始まりネイラーやタッカーなどのエアツールを貸し出す
- エアツールは素人でも作業がよく進む。工事を進める上利点が多い
- 加藤氏にはボランティアで現場に来てくれるDIYの熟練者の知人が数名いる。貴重な戦力であり、ワークショップのサポート役も務める

DIYの常連組みはフェイスブックで工事の様子を発信すると喜んでくれる



④ 現場にプロと素人を同居させる

- コミュニティ大工の現場にはプロ、セミプロ、素人が混在。建築の現場としては特殊だがまちづくりでは一般的
- 立場によりギャラはまちまちだが求めることが違うため金銭面で揉めることはない。ただしチーム編成に工夫が必要
- 材料や職人の発注、ワークショップの参加者などはエクセルシートに記録しておく

要点⑤

ワークショップを切り盛りする手法

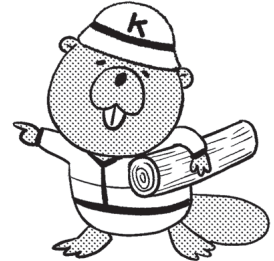
現場に求心力を生み出してさまざまな人たちを巻き込んでいく



①ワークショップにもいろいろある

- ワークショップには建て主の友人、近隣住民や移住者仲間のほか加藤氏の前の現場で知り合った人などが参加する
→ワークショップの頻度や規模は建て主の周りの巻き込み方で異なる
- ワークショップには工事を進めるための密度の濃い企画、学生向けの学びのための企画、発信前提のイベント的な企画、友人・知人による自然発生的な企画などさまざま

学びやイベント的な企画は作業面での利点は薄いですが、以降もワークショップに参加してくれると貴重な戦力となる



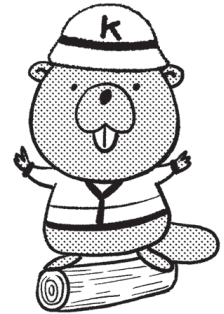
②ワークショップの効果的な活用

- ワークショップの頻度が高いと常に誰かが現場にいる状況が生まれる。空き時間などに立ち寄りやすい雰囲気となり、情報交換や交流が生まれる場となる
- ワークショップに最適なのは仕上げ工事。前日に塗装などができる面を準備。逆に下地づくりの工程は一定のDIY経験が必要になる
- 5名以上が参加するワークショップの場合、準備が必要なので4~5日前に日程を確定する



仕上げ工事は作業が楽しくて工事も捗るのでワークショップ向き

急に友人などが現場を訪ねることもあるので瞬発的に対応できる能力も必要



③コミュニティ大工の育成

- 工事の進捗を図るため加藤氏はワークショップに専念できない。そこで加藤氏はコミュニティ大工の見習いを育成中
- 当初は職人のコミュニケーション能力を高めてコミュニティ大工に育成しようとしたが職人は素人参加を嫌い、丁寧に教えるのも苦手。不向きと判断した
- 白羽の矢を立てたのはコミュニケーション能力の高いDIY愛好家の有木円美氏。もともと加藤氏の現場の建て主。彼女の施工技術を高めてコミュニティ大工に育成中
→最近是有木氏にワークショップの切り盛りを一任。参加者4人までなら目が届く

ワークショップには参加者への気遣いが必要。安全面や休憩のほか飽きないように適宜作業分担を変える



コミュニティ大工見習の有木円美氏

④現場に人が集まる理由

- ワークショップは作業の進捗だけでなく楽しい体験になることが大事。コミュニティ大工の調整力が試される場面
- ワークショップに飲み会は不可欠。一緒に働いた後の飲み会は盛り上がる。コミュニティ大工には料理の技術も不可欠
- DIY参加者には加藤氏のファンも多い。彼らは加藤氏の現場に時間を見つけて通う。回を重ねるごとに技量が増し、一定の工事を任せられるようになった

DIY愛好家が赤の他人の現場に足を運び無償で作業するのは、建て主の人生を賭けた挑戦を手助けできる喜びが得られるため



DIYをともにした参加者同士の食事会。連帯感があるため交流が深まる



要点⑥

コミュニティ大工は建て主を育てる

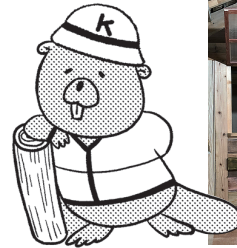
自立した建て主を育てることで費用対効果の高い改修を実現する



①クレームが発生しないわけ

- コミュニティ大工の現場は工事費を削減のために仕上げの緻密さや細部の施工精度は求めないのが前提となる
- 工務店の現場であれば建て主からクレームとなるラフな仕上がりの部分もあるが、コミュニティ大工の現場ではそれはクレームとはならない
- 建て主は施工精度の甘さや軽微な不具合を許容し、DIY特有の仕上げの粗さに関してはむしろ積極的に愛でている

建て主は現場に常駐して加藤氏の仕事を見ているため、限られた予算で要求を満たすには割り切りが必要だと理解している

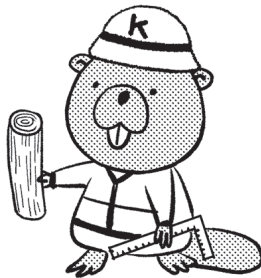


DIYで仕上げた要素には自然と愛着が湧く

②建て主と建物の距離を縮める

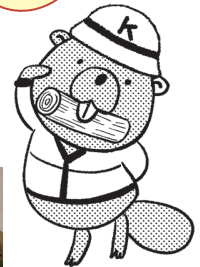
- 建て主がDIYに取り組み始めた初期は建物と心理的な距離がある。改修が進むとそれが変わってくる
- 敷居は簡単に外せる、カウンターは自作できる、給水管は伸ばせるという驚きからDIYにはまっていく
- 技術が高まるとやりたいことを実現する方法がイメージできるようになる。建物が身近に感じられる

DIYが小さな改修や補修の予行演習となり古民家で暮らす不安がなくなる



DIY初期の家具製作などを通じて建物が身近になる

コミュニティ大工は現場を通して自立した建て主を育てる。これが建て主に対する最大のギフトとなる

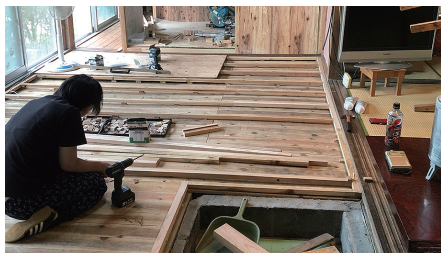


DIYに参加した母親にスライド丸鋸の使い方を教える有木氏

③費用対効果の高い施工が可能なのわけ

- 工事がひと区切りつくところに建て主は床張り程度は自分で行えるようになる。多少の不具合は自分で対処できてしまう
- 軽微な不具合が生じるリスクを建て主が負担できる技術を身に着けることで、極めて費用対効果が高い工事が可能になる

建て主にDIYの技術を備えてもらうことは最強のリスクヘッジ



床張り中の建て主。コミュニティ大工見習の有木氏の自宅改修時の一コマ

④自立した建て主を育てる

- コミュニティ大工の現場は建て主にとって考えることが沢山あるためスクールの性格を帯びる
 - 工事期間は建て主が成長する学びの時間となる
- 自分の住まいや店づくりを通じて建て主は基本的なDIY技術を習得し、建物との接し方を理解する
- 上記により建て主は建物利用の際に起こるさまざまな事象に対して自己責任で対処できる自立した建て主となる

コミュニティ大工だからできる

コスト抑制と品質保持の手法

コミュニティ大工特有の品質と予算管理の手法についてまとめた

コミュニティ大工の仕事とは

「まちづくりや空き家再生に関わる工事全般＝引き受け先が分かりにくい工事＝隙間仕事」

いわゆる隙間仕事とは

- ・建て主目線で言うと
→誰に発注してよいか分からない仕事
- ・プロ目線でいうと
→利益が出にくいので請けたくない仕事(低予算で一般的ではない要望を含むもの)

隙間仕事の事例とは

- ・平易な技術で機能を満たし見た目もある程度整える工事
- ・費用を抑えるために割り切った提案が必要な工事
- ・複数の工種がそれぞれ少しずつ必要な工事
(まともにすべての職種に発注すると高額になる)
- ・現場を起点としたコミュニティづくりの工事
- ・プロと素人が協働してつくり上げる工事
- ・何をどこまでやるか相談しながらつくる工事
- ・リノベ対象の物件の掘り起こしからはじめる工事

上記に共通して要求されるものとは

「汎用的な素材と平易な技術、少ない工種で機能を確保して好ましい見た目にまとめること」

そのために有効な手法とは

- ・一人で多種の工事をカバーする多能工
- ・無償の労働力である建て主や知人らの工事参加
- ・納まりの放棄(隠蔽しない、取り合いはドン付けと切り放し etc.)

これらが成立する前提とは

「建て主が不具合のリスクを引き受けること。その『覚悟』を決めるために建て主が現場に参加することは非常に有効」

不具合のリスク＝瑕疵

- ・瑕疵発生による建て主側のリスク
→財産としての価値の喪失
→実用品としての機能の喪失
- ・瑕疵発生による工務店側のリスク
→瑕疵対応で現場の利益が損なわれる
→風評の悪化で将来利益が損なわれる

リスクの低減方法とは

- ・既製品化＝機能や見た目の陳腐化
- ・材料の吟味×プロの熟練工＝コスト増
→「リスク回避＝陳腐化＋コスト増」
- ・コスト＝専門家の工数(人件費)＝リスク
→陳腐化の脱却＝木材など汎用材料の積極的な活用
→コスト削減＝専門家の工数減＝リスクの引き受け



押入れを利用したベッド。鹿児島県南大隅町根占で開設予定の宿に設けた。「隙間仕事」の1例



熊本県八代市坂本で水害にあった住宅の復興のためのワークショップ。これも依頼先が難しい仕事だ



コミュニティ大工と建て主が協働で製作した納屋の間仕切り壁。数カ月現場を経験すると大抵の不具合は自力で解消できる

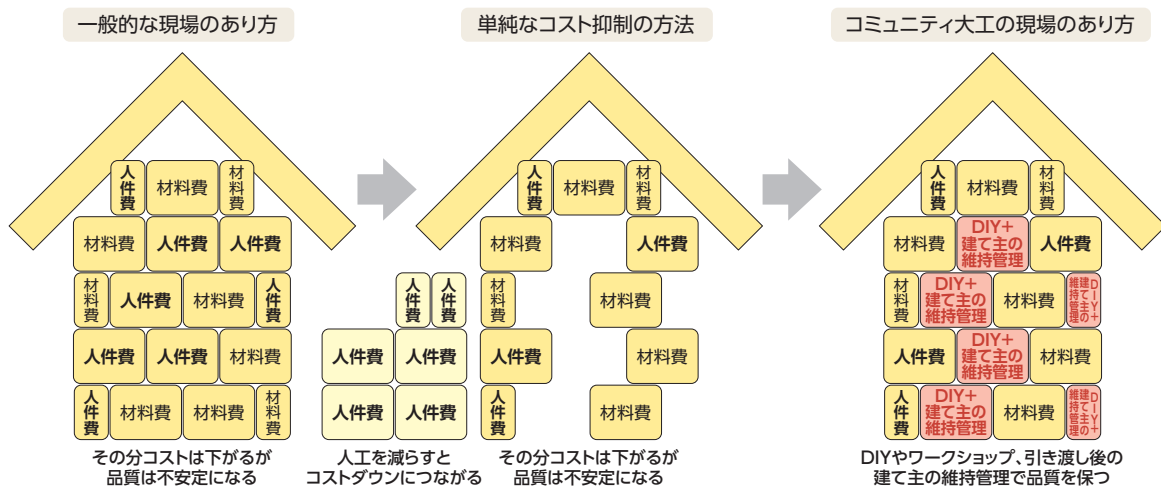
コスト削減に必要な要素とは

「現場に関わるプロの工種を減らす＝スーパー多能工の活用」
 「プロに関わる工数（人工）を減らす＝積極的な素人参加を促す」
 この2つを可能にするのがコミュニティ大工

コミュニティ大工が機能するには

- ・「上記に起因する瑕疵を引き受けられる『自立した建て主』が増えていくことが重要」
- 「自立した建て主」とは建物の成り立ち（構造）の理解とDIYの基本技術、専門工事業者とのつながりと発注のスキルをもった建て主
- 「現場を通じて自立した建て主」を育成するのがコミュニティ大工の仕事が生み出す副産物であり、「自立した建て主」が増えることでコミュニティ大工の仕事も増えていく

コストを抑えて品質を保つ手法



コミュニティ大工の事例におけるリスクの実態とは

- ・耐震上のリスク（現行法規に準拠させる耐震改修は空き家改修の予算では難しい）
 - 中古住宅全般が抱えるリスク。低予算のリノベでは完全な対応は難しい。大地震の際に避難可能な性能（半壊）であれば一定予算でも実現可能
- ・雨漏りのリスク（屋根や外壁全般をやり変える改修は予算上不可能）
 - 低予算で根本的に解決することは難しいが対処療法は一定可能。時間経過や台風などにより再度の漏水の可能性があるので都度対応
- ・暑さ・寒さのリスク（本格的な断熱改修は予算上難しい）
 - DIY（素人施工）で可能な断熱技術の開発と普及により改善の余地あり（同時に結露の問題が浮上する可能性もある）
- ・仕上げ面の品質のリスク（施工精度のバラツキが生じる）
 - 建て主が修繕や維持管理を自前で行うことで回避可能（長期的には一般的な住宅より品質向上が見込まれる）
- ・納まり面の品質のリスク（施工精度のバラツキが生じる）
 - 建て主が修繕や維持管理を自前で行うことで回避可能（長期的には一般的な住宅より品質向上が見込まれる）
- ・実用面の品質のリスク（低予算ないし素人施工により使い勝手が悪いものになる可能性がある）
 - 建て主が修繕や維持管理を自前で行うことで回避可能（長期的には一般的な住宅より品質向上が見込まれる）



構造躯体の改修は本職の大工や工務店の協力を得る



外装の張り替えや塗り替えはプロの指導のもとDIYで対応できる



断熱ワークショップの様子。断熱DIYは徐々に広がっている