

平成29年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業

○事業報告書

補助事業者	特定非営利活動法人 住環境デザイン協会				
対象地域	広島都市圏				
事業概要	広島都市圏において、中古住宅等を所有する個人対象に、地域の関係主体（民間事業者・専門家・行政等）が連携して、個人住宅等の有効活用（売買、賃貸及び管理等）に関する相談を受ける体制の整備及び体制内の連携調整に関する取組みを行い、個人住宅等の所有者等に対して一元的に対応する事業に取り組むとともに、個人住宅の有効活用・流通に資する特色あるモデル的取組みを実施した。				
成果計測指標 (平成28年度)	対象地域内に所在する個人住宅等の所有者等からの相談件数	対象地域内への住替え及び移住等検討者等からの相談件数	地域内で事業を実施しようとする利活用検討者からの相談件数	その他	合計
相談対応件数	14件	21件	11件	30件	76件
(その他※)					

1. 事業の背景及び目的

(1) 事業の背景

地方中枢都市広島は、世界最初の被爆地として市街地は廃墟化し、1950年頃には5万戸以上の住宅が不足していた。戦後の広島は被爆からの復興という側面もあり、他の地方都市とは異なる住宅建築や住居意識、生活様式が生まれていることが考えられる。一方、太田川のデルタ上にある広島は、平地が同規模の他都市に比べて少ないという地形的な背景があった。したがって宅地を郊外の丘陵地に求めざるを得ない地域特性があり、1970年代より官・民デベロッパによって丘陵型住宅団地造成が推進され、画一的な土地に画一的な住宅が建てられるという傾向が現出した。他方市街地では、1980年前後から民間分譲集合住宅（分譲マンション）の建設分譲が盛んとなり、1985年には分譲マンションの年間供給戸数が3千戸を超え、以降も増加ペースをたどり、地方都市としてはマンション居住比率の高い都市となった。このような地域特性の中で、郊外の住宅団地も市街地の分譲マンションも、建設入居から30年を超える住宅が年々増えており、どちらも入居者の高齢化が進行している実態がある。

こうした経過の帰結として近年、住宅団地の一戸建ても分譲マンションも空き家が増える傾向にあり、広島市の空き家率は全国平均（13.5%）より高く14.1%となっている（2013年現在）。

以上のような現状から、住民のニーズとしては、郊外の住宅団地の高齢居住者は病院や商業施設などが近い市街地の分譲マンションへの住替えが、また住宅団地内ではマーケット、子育て支援施設やケア施設の拡充などがあり、また終の住処へのリフォーム・リノベーション需要などがあると思われる。

(2) 事業の目的

市民の住宅に関するニーズは幅広く多種多様にあると考えられるが、上記の現状と課題を踏まえ本事業では、それらのニーズの一次相談窓口として既設の「広島住まいの情報相談センター」をさらに拡充し、広島県や広島市、当協会関連団体・企業および地区社会福祉協議会等との連携を図り課題の解決策を探る。

住宅に関する相談センターは各地に官民双方の窓口があるが、官のそれは具体的内容の提案に限界があり、民のそれは特定業者との関係が深い例が多く、必ずしもうまく機能していないのが実状のように思われ、現に昨年度、本事業を展開する中でその声を多く聴いた。本年度、当協会は

本事業で、それらの弱点カバーし、相談者が気軽に訪れ納得のいく対応ができるセンターの実現を企図した。そのために相談員（助言者）のラインナップを充実させ、相談者の多様な相談に応えられるワンストップの相談窓口を目指した。

今年度はまた、モデル的な取組みとして、DIY リフォームをテーマとした事業を展開し、個人住宅の持続的な有効活用および賃貸住宅流通促進に資する新たな仕組みの構築・提案を試みた。

2. 相談体制整備等に係る事業（総合相談窓口の設置及び相談業務の実施）

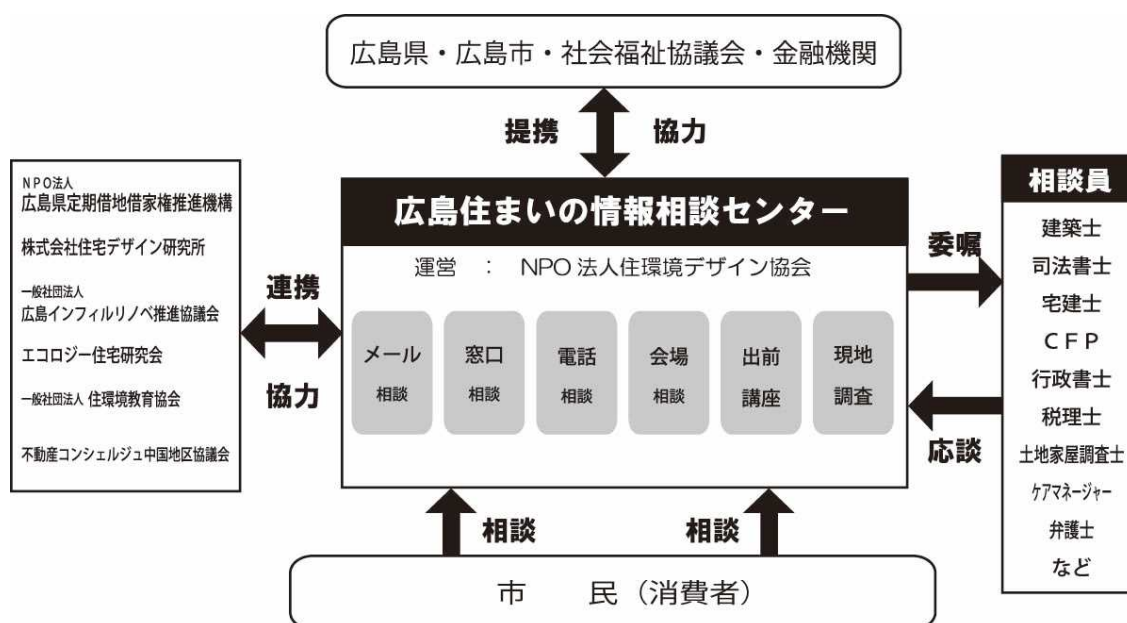
（1）事業の内容

1）事業の概要

当協会が既に設置している「広島住まいの情報相談センター」を拡充し、そこでは相談に訪れる中古住宅所有者のさまざまな相談事項（売却、賃貸、住宅団地情報、インスペクション情報、相続・税金、リフォーム・リノベーション、資金相談等）に対応した。さらに住替え・移住希望に伴う中古住宅の取得または賃貸を希望する消費者にも同様に対応した。また、相談窓口は常設とし、相談員は登録したスペシャリストグループとする。一方、地方公共団体や自治会・社会福祉協議会等とも連携を図りながら相談体制を整えた。

2）事業の手順

【相談体制図】



啓 発・広 報

1. ホームページ
2. パンフレット作成・配布
3. 各種セミナー開催
4. パブリシティ
5. 広島市のホームページに掲載

相 談

1. 電話相談
2. メール相談
3. 対面相談（来所）
4. セミナー会場

研 修

1. 相談員規約・相談マニュアル手交
2. 研修会開催

委 嘱

1. 相談者対応

連 携・提 携

1. エリア情報提供
2. 相談員派遣
3. 物件情報提供
4. セミナー等への講師派遣・後援・協力

【相談手順】

①相談希望者からの問合せ

電話またはメールによる相談希望・問合せ

相談内容および希望日時を聞く ※この段階で完了する場合がある

②相談日時の決定

相談者の希望日時と相談員のスケジュール調整

③相談実施（第1次相談）

④第2次相談

第1次相談で解決・解消しない、あるいは現地調査・視察などの必要が生じた場合

⑤相談シート記入（相談員）

相談内容と回答を記入し、当協会へ提出

3) 事業内容

①相談体制の整備

a. 名称 広島住まいの情報相談センター

b.所在地 広島市中区大手町2丁目5番11号はるぜんビル6階

c.電話 082-241-5707

d.URL <http://www.h-sumai.net>

e.相談体制図 上記2)表示図の通り

f. 相談の受付内容

1.空き家に係る相談

空き家の有効活用や処理について多角的にアドバイス

2.住替え・移住の相談

「家を処分して都心で暮らしたい」「故郷へ帰りたい」「広島に住みたい」などに対応

3.賃貸化の相談

持ち家を貸し家にする場合の課題と対策を助言

4.田舎にある家や土地の相談

活用方法や税金対策のアドバイス

5.リフォーム・リノベーションの相談

より安全・快適に暮らすための住まいづくりの方法をアドバイス

6.耐震診断の相談

実際の診断の方法、経費などについて説明

7.リバースモーゲージに関する相談

老後の生活に不安の無い、土地を担保にした金融商品の仕組みを解説

8.相続・贈与・税金に関する相談

頭を悩ます難しい問題を専門家が分かりやすくアドバイス

9.不動産売買の相談

売りたい・買いたいに伴う要点を適切にアドバイス

10.コンバージョン（転用）に関する相談

自宅や空き家をカフェやシェアハウスなどに変える（転用）ノウハウの伝授

11.古民家再生の相談

古い民家を甦らせる方法・活用策を指南

12.住宅診断（インスペクション）の相談

診断の箇所・方法、経費などについて一級建築士が対応

13.資金計画・住宅ローンの相談

借りる前に専門家に相談するのが賢い方法

14.補助金制度などの相談

行政が設けている住宅に関する種々の補助金制度の紹介・活用方法

15.新築や土地探し

相談者の志向や思いを汲み取りながら的確なアドバイスを実施

16.その他、住まいや暮らしに係る相談

※なお当相談センターでは係争中（裁判中）の案件や業者とのトラブルは原則受けていない。

この種の案件は相手方があることであり、相談センターでの対応には限界があると判断するためである。

g.相談窓口（相談風景）



h.相談員一覧（資料2-①）

i.相談手順 上記2）記述の通り

j. 相談員の法令遵守への措置

相談センターでの相談内容はプライバシーに係る内容が多くあるので相談員にはその対処が厳に求められる。

この点に関して当協会は、昨年度、相談員が守るべき内容（相談員規約）と相談マニュアルを策定し、今年度はその一部を改訂した（相談員規約 資料2-②）（相談マニュアル 資料2-③）。そして平成29年8月9日（水）相談員研修会を開催、当日参加した相談員は9名であった。なお、欠席者には後日メールでもって説明した。

研修会では、前年度の相談実績・事例等に基づき、①相談員規約の説明、②相談マニュアルの解説、③相談プロセスの案内、④報告書の書き方指導などを行った。中でも、個人情報の保護、相談内容の守秘義務等に力点を置き、相談員との取り組み姿勢の共有化を図った。各相談員とも実績のある方々なのでよく理解された。（研修会報告書 資料2-④）

k. 相談料

広島住まいの情報相談センターでの相談は、国の補助事業の一環として実施しているので相談が複数回にわたっても無料とした。無料故の気軽さも感じとってもらっていると思われる。今後相談センターは継続して運営して行く予定であるが、補助事業終了後の相談料については検討課題として後述したい。

③行政・社会福祉協議会との連携、関与の方法

a.広島県地域政策局地域力創造課との連携

千代田区有楽町の東京交通会館8階に開設されている広島県運営の移住・定住相談窓口「ひろしま暮らしのサポートセンター」に於いて来場者に当協会の「広島住まいの情報相談センター」パンフレットを配布してもらうこととなった。また、窓口を訪れた相談者に対し、当相談センターが提携先であることの紹介もなされた。その結果、今年度は2件の相談が窓口を通して寄せられた。内1件は、広島でケーキショップを開きたいというパティシエの方で、もう1件はアメリカ在住の広島市出身者が故郷でメキシコ料理店を開きたいという内容であった。どちらも該当物件を探している、というもの。いずれもまだ実現には至っていない

が、今後も連携を強めて行く。

b.広島市と協定書締結

広島市は、市内にある169の住宅団地の活性化を企図しているが、その活性化に当たり、情報収集や情報提供、相談員の派遣など相互に連携・協力する目的で「広島市の住宅団地の活性化に関する協定書」を平成28年9月7日付で交わし（資料2-⑤）、今年度にも引き継がれた。初入居から30年以上を経た団地を多く抱える広島市は、その活性化が喫緊の課題であり、当協会もその趣旨に賛同し協力して行く。

c.広島市 HP に当相談センターの案内を常時掲載（資料2-⑥）

d. 広島市の後援

今回の事業の中で開催した2回のセミナーはいずれも広島市が後援に名を連ね、その結果、事業の公正・中立性が参加者に印象付けられた。また当協会もセミナーの質のレベル維持を心がけた。

広島市の後援承諾書（資料2-⑦）

セミナー案内チラシ（第1・2回共通チラシ資料2-⑧）（第2回チラシ資料2-⑨）

e.広島市の住宅関連 PR 資料配布

セミナー参加者に広島市の耐震診断への補助金制度などの資料を配布し、広報活動の一環として協力した。

f.当相談センターHPに広島広域都市圏18市町の空き家バンクをリンク

広島市が広島広域都市圏として設定している広島・山口両県の18市町の空き家バンクを当相談センターHPで紹介、消費者がワンストップで情報収集が出来る利便性の向上を図った。

g.広島市安佐南区との連携

前年度広島市の行政区の一つである安佐南区の区役所より、同区沼田町戸山地区の町づくりや空き家対策についての相談があり、連携を継続した。

同地区は安佐南区の山間地区であるが、市による活性化構想もあり、様々なイベントやセミナーが実施され、当協会も4月のイベントで相談コーナーを設けた。

当協会としては、これまでの実績や相談センターの機能を活かし、同区役所と引き続き協働して行く予定である

h.毘沙門台学区社会福祉協議会とのタイアップ

平成26・27年度の補助事業であった「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」遂行の中で当協会と関係を深めた毘沙門台学区社会福祉協議会が、毘沙門台団地の中に設けた「ふれあいセンター絆」に開設した“毘沙門台住まいの情報相談センター”と提携し、団地住民の住まいに係る相談に、必要に応じて当相談センターの相談員を派遣することとなった。高齢化が進む中、団地内に相談センターが常設されることは団地住民にとっては近くで気軽に相談に応じてもらえる利点があり、団地の価値向上にも繋がる。

④周知・広報

a.ホームページの制作・運用

ホームページは周知・広報の核をなすものであるので都度更新し、より訴求力のあるサイトに成長するよう努めた。サイトを見ての相談者は増えており、今後も刷新を進め、より効果のあるサイトを目指す。

URL：www.h-sumai.net（トップ画面 資料2-⑩）

b.パンフレット

相談員の増員や受付内容の拡大に伴い、既製のパンフレットを一部修正し、各種セミナーやイベントで配布した。今後も適宜見直しを行い活用していく予定である。（資料2-⑪）

4）相談業務の実績

受けた相談数 延べ81件 受けた相談の一覧（資料2-⑫）

＜代表事例1＞

相談日時 平成29年8月17日（土）

相談場所 広島住まいの情報相談センター

相談者 Yさん 広島県呉市在住 女性

相談内容

祖父が建てた木造2階建長屋の貸家があり母が所有している。古くなったので空き室が目立つ。DIY型賃貸借という方式があるそうだがそれを知りたい。

回答

DIY型賃貸借は貸主にはリフォーム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湧き長期入居が見込まれるという利点がある。また借主にとっては自分好みのリフォームができるので持家感覚で住むことが出来、しかもDIY工事費用を負担する分、相場より安く借りられるメリットが生じる。契約内容は多岐に亘るので国土交通省のホームページで確認するのが良い。また近く開催予定のDIYリフォームに関するセミナーへの参加が有効である。

考察

相談者のような古い賃貸住宅の所有者は多く、我が国の空き家問題のモデルでもある。その対処方法の一つがDIY型賃貸借と思われるが、この概念の認知度は低い。今後の啓発・普及活動が急務である。

《代表事例2》

相談日時 平成29年9月27日(水)

相談場所 電話対応

相談者 Hさん 静岡県浜松市在住 女性

相談内容

広島市南区にある母名義の実家は空き家になっており解体を検討中。しかし母は100歳を超えているので業者との契約は不可能である。何か良い方法はないか。(相談者は広島市に相談したが確答が得られず、市のHPを見て連絡してきた)

回答

相談者も認識している通りお母様は契約は無理である。となると通常は成年後見人の選任を裁判所に申し立て、その人が契約者となることになる。空き家の現況が不明だが、近隣に迷惑が掛かるようであれば早めの対策が必要。

考察

この案件も今後増えてくると思われる内容である。そのような事例が頻繁に起こっていることの周知がなされ、早めの対策を呼びかけなくてはならない。

またこの相談では、行政の対応の限界も見えたような気がする。これからは当相談センターのような中立的立場かつワンストップで対応できる組織が必要とされる時代である。

5) 実際の利活用

相談後の利活用の状況についてはプライバシーの関係等で実態の把握が難しい面がある。また内容の性格上、完結までに時間を要すると思われる案件が多いのでこの面でも難しさがある。今年度把握した利活用は、売買1件、賃貸1件のみで目標の10件には届かなかった。

(2) 事後評価

前年度の経緯・実績を基に相談センターの在り方の考察を深め、相談員陣容の補強・法令順守徹底＝より高い中立性の確保、相談受付内容拡充、対応方法の見直し等を進めた結果、消費者が安心して訪れることのできるセンターへと成長したと評価している。

また行政との関係では、広島県との新たな連携が始まり、広島市とは前年度に引き続き相互の連携を深められたことなどにより、相談センターの存在価値は上がってきたと思われる。

更に各種セミナーやイベントでの広報活動も進め、ホームページの充実とも相まって相談センターの存在を市民にアピールできた。

一方、相談件数は当初目標の100件には及ばなかったが、前年度の45件を大幅に上回る延べ81件に達し、所期の目的は達成できた。相談内容は別記の報告通り多岐に亘り、住まいに関

する市民が抱えている悩み・課題の多さを再認識させられた。中でも（１）の４）代表事例の中でも述べたように、空き家や相続に関する相談が前年度より増えたが、この問題は一個人の問題ではなく、地域や市町更には国全体の課題として解決へ向けた早急な対策の策定・施行が望まれる。

相談件数が増えた要因としては、

- ①より中立性が高いこと
- ②営業活動が付随していないこと
- ③相談員の陣容が多彩
- ④相談料が無料（気軽さ）
- ⑤相談センターの立地が良い
- ⑥ワンストップで解決する可能性が高いこと
- ⑦行政などの窓口より一歩踏み込んだ回答が期待できること

などが挙げられる。そしてこれらの要因が、継続した広報活動などを通して、消費者へ徐々に浸透している結果であると判断している。

（３）今後の課題

今年度の補助事業を遂行する中で浮かび上がった課題と対応策は以下の通りである。

１）相談料

相談料の要不要が相談数の多寡に直結するのは論を待たない。今後は、「１回目の相談は無料、２回目からは有料」を基本とし、相談者に事前に説明することが必要。

２）相談員報酬

補助事業の間は補助金の中から支払えるが、その後相談センターを継続して運営する場合もっとも考慮すべき課題の一つである。

当協会としては、独自の収益事業から経費を捻出し、市民に信頼される相談センターとして機能できる方策を図る予定である。

３）現地視察・調査対応

今年度の相談では、１回目の相談後、現地視察・調査した相談が複数あった。また、直接現地へ赴いたり、相談者の希望により自宅での相談もあった。相談を受け付ける中で現地視察・調査が付随することがあるのは当然のことであるが、その際課題となるのは、相談員の報酬や交通費である。

１）および２）で述べたのと同じくルールを定め、相談者、相談員双方の理解を得ておくことが肝心であると思われる。

４）相談内容

今年度に寄せられた相談の内容は概ね想定の範囲内であったが、中にはトラブルめいた相談や、暮らし向きの相談もあり、今後増えることも予想される。また抱える悩みや他者とのトラブルのストレス発散と思われる相談もあり、この種の相談への対処も課題と思われる。

５）相談件数の増加策

相談センターは相談件数を増やし、その蓄積データから次のステップへ上がる策を探ることが重要と考える。増加策の一つとして、住まいや暮らしに関して市民の関心が高いと思われる内容をテーマ（例えば耐震や相続、終活など）としたセミナーやイベントを開催し、個別相談会を設定することで相談者の増加が期待できる。ただ、より身近さを感じてもらうには、その規模は定員 30 人くらい迄が適当と思われる。そして、その都度アンケートを実施し、参加者の住まいに関する意識やニーズをきめこまかく探っていく。

また、地域の社会福祉協議会や金融機関との提携も重要と考える。先に上げたように当協会は、広島市郊外の毘沙門台学区社会福祉協議会と提携することにより、相談件数増加を図っている。

６）対象エリア

現在は広島都市圏を対象エリアとして開設しているが、エリアとしては適当と思われる。対

面相談希望は立地に左右される度合いも大きいですが、当センターは広島市の都心部近くにあるのでその点は問題ない。一方、ホームページでの告知もあり、こちらはエリアを選ばない。前年度に続き今年度も県外からの相談があり、今後も対処していく必要がある。その中で、対面相談が必要な案件はその相談者の居住地の相談窓口を紹介するなどして利便性を図りたい。そのためには、類似の相談センターのネットワーク化も考えられる。

7) 行政や各種団体、金融機関等との連携

先に挙げたように今年度は、これまでの広島市との連携に加え広島県との連携も実現した。また広島広域都市圏の市町とも引き続き提携を進めた。住まいに関する相談は行政も対応しているが、ワンストップで対応できる体制ではなく、日時や時間にも制限がある現状では当相談センターのような組織との連携は重要であると思う。

また、地域の社会福祉協議会や民生委員団体、町内会も大なり小なり抱える問題は同じと思われる。その地域のことは彼らが最もよく把握しており、連携先としてアプローチすべきである。

一方金融機関は、独自のローンセンターを設け相談窓口として機能させているが、主としてローンの相談であり、それらに付随する建築や不動産流通については従とならざるを得ない。当相談センターのような機能を持った窓口と連携することにより、相談者の利便性は格段に上がると思われるが具体的には進んでいない。

8) 広報活動

相談センターのメディア掲載広告などには費用面で限界があり、他の手段を取らざるを得ない。現代はインターネットの普及により、工夫次第で情報が市民にまで届く時代である。自社のホームページの更新を進め、注目度を上げたい。

また先に挙げた小規模セミナー・イベントを通して知名度アップにつなげていく。

(4) 今後の展開

今後の展開については、(3)で述べた課題と対応策への取組みとなる。

1) 補助事業終了後の事業継続

相談員の報酬や相談センターの維持管理費用が最大の課題であるが、協会会員年会費やNPO 法人としての収益活動の中から捻出することにより事業は継続できる。事業継続は市民の信用信頼を高める大きな要素の一つであると認識している。

2) 他の同様の地域への発展につながる取組み方策

①行政や地区社会福祉協議会、町内会などとの連携

各市町とも行政としての相談センターを設けており、市民が最も安心して受けられる窓口と思われる。また、地区社会福祉協議会や民生委員、町内会などは自らのエリアの状況についてよく把握しており、彼らと共同して小規模のセミナーなどをきめ細かく展開し、地域住民の抱える課題の解決に当たることが有効と思われる。そのためには、各団体の担当者と情報共有し可能性を探っていききたい。

②金融機関との連携の取組み

(2)の7)で述べたように、各金融機関は相談窓口を開いており、住宅ローンの販売促進のためにも必要なセンターである。その金融機関と提携し、金融機関で答えられない案件は当相談センターの専門家が対応するシステムを構築して行けられれば、金融機関にとっても顧客を逃がさないものとなると思われる。また、当相談センターで金融商品を紹介してもらえぬ機会も生ずる。更に、連携を強化することにより既存住宅の購入やリフォームの際の新金融商品の開発にも繋がる可能性がある。提携方法を具体的に協議して行きたい。

3) 相談内容や対象地域を拡充するための取組み方策

①相談内容の拡充

昨年度までは対象外としていた訴訟やトラブル等の相談の内今年度は、係争中の案件を除き受けることとし、弁護士を相談員の1人としてラインアップした。今後、寄せられた相談内容を細かく分析し今後の相談内容や相談体制の在り方を引き続き検討する。

また今年度は介護支援専門家も相談員に加えたが具体的な相談はなかった。高齢化社会を迎え今後悩む人は増加すると思われるので広報活動に注力したい。

②対象地域の拡充

地域を拡充することは窓口の増設になると思われるが、スタッフや経費の関係で簡単ではない。既述のように、相談センターとしては1か所であっても、地域の各種団体とのコラボレーションにより、新たな可能性が生まれると確信するしその方策を探りたい。

3. モデル的取組みにかかる事業

(1) 事業の内容

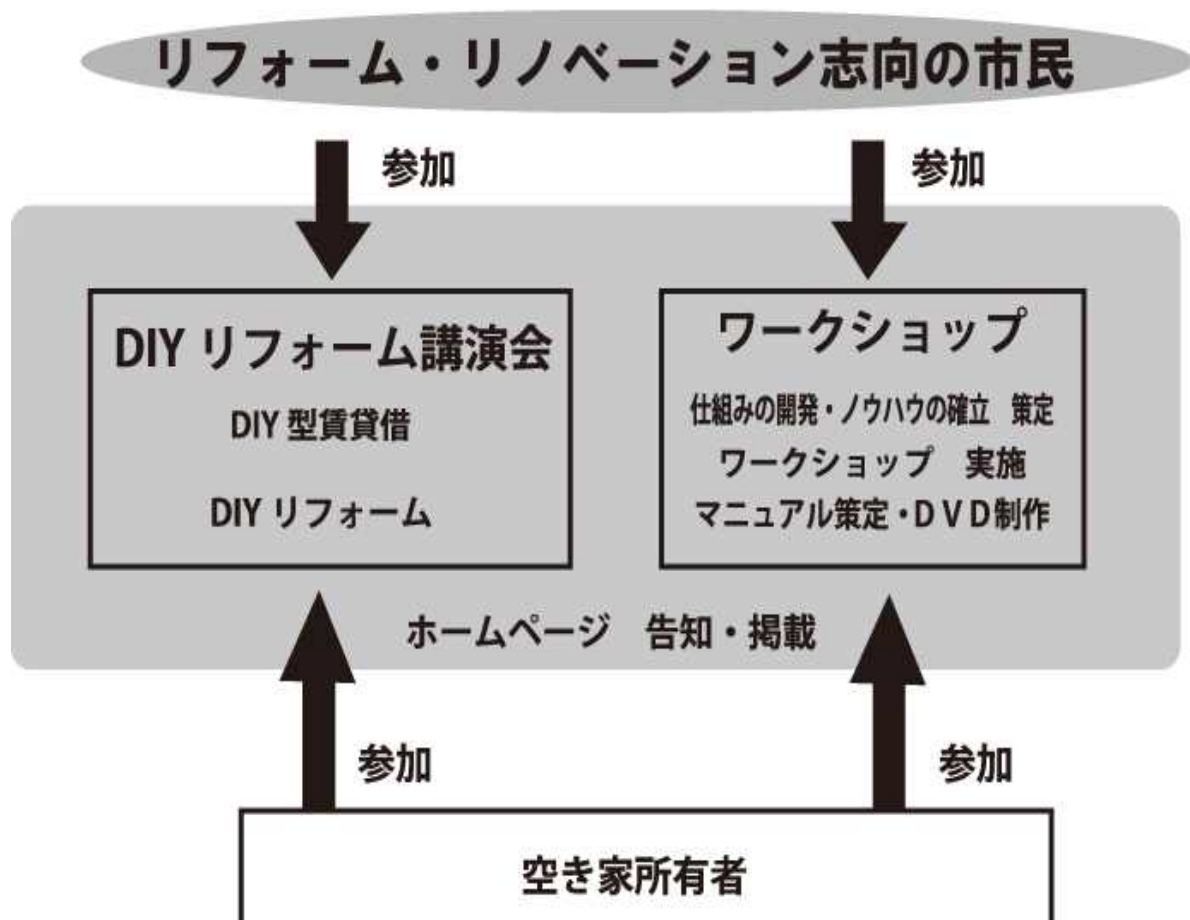
1) 事業の概要

個人住宅等を住宅として流通促進させる、あるいは住宅以外に活用するためには中古住宅が利用される仕組みづくりが必要である。本協会はそのための方策として今年度は、“DIY リフォーム”を切り口とした利活用の仕組みを企画・策定しモデル的取組みとした。これによりDIY リフォームのトレンドを惹起するとともに、移住・定住の促進、コンバージョンの普及並びにDIY 賃貸借の啓発・普及促進に資する事業となることを目指し遂行した。

実施した事業は、①DIY リフォーム活用セミナー（2回）、②DIY リフォームワークショップ（2回）それぞれの開催、③ワークショップマニュアル策定（6種類）、④ワークショップDVD（2本）制作および⑤ホームページの開設・運用である。

2) 事業のスキーム

《フロー図》



①DIY リフォーム活用セミナー開催

DIY リフォームのテーマの下、住まいの価値向上、住み心地のアップ、コンバージョンを含めた空き家の利活用および賃貸住宅の流通促進を目的に2回開催した。

第1回

日時：平成29年9月27日（水）13：30～16：00

会場：広島市まちづくり市民交流プラザ

テーマ：「中古住宅を買ってDIYリフォーム」

参加数：51人

案内チラシ（資料2-⑧） レジюме（資料3-①） アンケート集計表（資料3-②）

実施報告書（資料3-③）

第2回

日時：平成29年11月18日（土）10：00～12：00

会場：広島市まちづくり市民交流プラザ

テーマ：空き家をDIY賃貸借で有効活用

参加数：54人

案内チラシ（資料2-⑨） レジюме（資料3-④） アンケート集計表（資料3-⑤）

実施報告書（資料3-⑥）

②DIYリフォームワークショップ開催

現在我が国にはDIYリフォームワークショップの仕組みやノウハウのスタンダードが無いので、その開発および確立を目的にワークショップを2回開催した。受講対象者は、前年度の本事業の中で実施した「DIYリフォームアドバイザー資格認定試験」合格者。

第1回

日時：平成29年8月23日（水）13：30～16：00

会場：DIYリフォーム実践住宅K邸（広島市安佐南区）

テーマ：DIYリフォーム実践事例研修

参加数：6人

実施報告書（資料3-⑦）

第2回

日時：平成29年8月27日（日）9：30～12：00

会場：エコデザイン工房（広島市安佐南区）

テーマ：塗り壁（新漆喰と珪藻土）実践研修

参加数：7人

実施報告書（資料3-⑧）

③ワークショップマニュアル策定

上記のワークショップの実践やDIYリフォーム経験者への聴き取り等を通して6種類のマニュアルを制作した。

Vol.1 事例研修（資料3-⑨）

Vol.2 塗り壁（資料3-⑩）

Vol.3 三和土（たたき）（資料3-⑪）

Vol.4 木工（小テーブルづくり）（資料3-⑫）

Vol.5 壁塗装（資料3-⑬）

Vol.6 床フローリング（資料3-⑭）

④DVD制作

DIYリフォームはセミナーなどに参加し知識を得ても実践には直ぐには結びつき難い。またワークショップも少人数でないと対応できないという弱点がある。そこで当協会では、実践の様子を収めたDVDを制作し今後の啓発・普及のツールとして活用することとした。今年度の事業として制作したのは2本であるが、今後他のテーマについても順次制作して行く予定である。

Vol.1 事例研修（資料3-⑮）

Vol.2 塗り壁（資料3-⑯）

⑤ホームページ制作・運用

DIY型リフォームの啓発・普及を目的に専用ホームページを開設した。DIY型リフォームの詳しい解説を始め、推進人材たるDIYリフォームアドバイザーやワークショップ、今後の活用

方法など DIY 型リフォームに係る情報を網羅した。今後も最新情報を取り入れ運用して行く。

3) モデル的取組みの実績

本事業では、DIY 型リフォームに係るセミナーとワークショップが中心であったが、特にワークショップの取組みはモデル的取組みとして実績が出来たと思われる。

既述のように、DIY 型リフォーム関連のワークショップの取組みは、単発ではよく見うけるが、明確なコンセプトの下で系統だった取組みは無いようである。

本協会はそのノウハウの確立をめざし、試行錯誤を繰り返しながら、2 回のセミナー開催と 6 種類のマニュアルを完成させた。

DIY 型リフォームは、理論だけでは普及できるものではなく、ワークショップがそのカギを握っていることが事業遂行の中で明らかになってきた。ただワークショップは頻繁に実施するのは難しく、1 回当たりの参加人数（定員）も限られるという弱点がある。この弱点を補うツールとして本協会が制作したのが DVD である。これにより、時間と場所を選ばずに学べるようになるので、DIY 型リフォームの普及に貢献することは間違いない。取組みを推進する中で培ったノウハウを基に今後もメニューを増やしていく予定である。

(2) 事後評価

(1) の 2) で記した今年度の事業について、それぞれの事後評価は次の通りである。

①DIY 型リフォーム活用セミナー（2 回開催）

報告書にある通り、両セミナーに計 105 名の参加があった。この参加者数はこれまでの類似セミナーと比べて倍近い数で、DIY 型リフォームへの関心の高さが伺えるセミナーとなった。また、参加者の属性も幅広く、住宅関連業界はもちろん、行政担当者、貸家経営者、一般消費者など、その裾野の広さは主催者の予想を超えるものであり、今後の展開に自信の持てるセミナーであったと評価できる。

同時に行った相談会へも来会者が多く、一部は後日相談センターへお越しいただくことになった。

②DIY 型リフォームワークショップの開催（2 回）およびマニュアル作成

これまで似たようなことは開催したことはあるが、DIY 型リフォームのワークショップという明確なコンセプトでの事業としては初めてであったので当初多少の試行錯誤はあったが、結果としては予定通りの成果が上がった。

上記（1）の 3) でも述べたように、DIY 型リフォームの普及にはワークショップが欠かせないものであることが明白となった。今回の事業では実習を通してそのノウハウを獲得でき、それを基準に汎用性のあるマニュアルを 6 種類策定できたことは今後の DIY 型リフォームの啓発・普及に大いに資すると思われる。

③ワークショップ DVD 制作

これも初めての試みで、担当者は台本作り、画面構成、収録、編集とかなりの手間と時間を要したようだが、予定通り 2 本制作できた。既述のように、DIY 型リフォームの普及には欠かせぬツールであり、そのモデルとなりうる、普遍的で分かりやすい内容のものが出来た。

④ホームページの開設・運用

今年度新たに、DIY 型リフォームに関する全国初と思われる総合サイトを開設した。今後の事業展開の中核サイトとして位置付け、その運用を通して DIY 型リフォームの概念を広く認知・普及させて行くことが可能となったと評価できる。

(3) 今後の課題

DIY 型リフォーム概念の普及促進のための今後課題としては、

- ①住宅まるごと DIY 型リフォームの実践によるノウハウの蓄積
- ②ワークショップのメニュー追加
- ③マニュアルのラインアップ充実
- ④マニュアルに沿った DVD の追加制作
- ⑤ワークショップの継続開催

- ⑥関連人材育成（指導講師、DIY リフォームアドバイザー等）
- ⑦DIY 型賃貸借の啓発・普及活動（具体的事例の実現）
- ⑧行政との連携
- ⑨今年度できなかった、住宅以外への適用ノウハウの確立
- ⑩セミナー等による広報活動の充実
- ⑪ホームページの充実
- ⑫全国への普及
などが挙げられる。

（４）今後の展開

（３）で挙げた課題のクリア・実現を目指す。

- ①住宅まるごと DIY リフォームの実践によるノウハウの蓄積
空き家を購入し、DIY リフォームのモデル舞台としてワークショップに活用することを検討。
なるべく多くの参加を得、実践のノウハウを積む。完成後は売却または賃貸化。
- ②ワークショップのメニュー追加
今年度は 12 種類のメニューを考案したが、住宅利用以外のメニューも含め引き続き検討し、
20 種類を目指す。
- ③マニュアルのラインアップ充実
②のメニューを具体化し、マニュアルとしてまとめる。
- ④マニュアルに沿った DVD の制作
③のマニュアルを映像化しより分かりやすくする。
- ⑤ワークショップの継続開催
先に述べたようにワークショップの開催が普及へ向けた肝と捉え、出来るだけ多く開催する。
ただ、開催には時間や場所、定員、講師などの制約があり、これをどうクリアするか課題と
して残るが、この点は④の DVD 制作により解決できる部分がある。
- ⑥関連人材育成
DIY 型リフォームの普及には、現在進めている「DIY リフォームアドバイザー」資格者の育
成が欠かせない。広島での講座開催の実践を踏まえ、今後全国での講座開催を通して育成を
図って行く。そのためには講師の養成も急務であり、建築士や経験者を募り、研修を通して
任命して行く。
- ⑦DIY 型賃貸借の啓発・普及活動
国土交通省からの指針も出ている DIY 型賃貸借の概念の普及は、増え続ける空き家の数を
抑制する手段の一つとして有効であると考えられる。このための具体的な事例を作ることが必要
である。広島県呉市が、空き家バンク登録の物件の DIY リフォームに対し補助金を出す制
度を設けているが、同市などともコラボし実現を目指したい。
- ⑧行政との連携
⑦に挙げたように呉市では既に制度を設けているが、広島都市圏の市町においても関心を寄
せていることは、今回開催した活用セミナーに広島県住宅課やいくつかの市町の担当者が参
加したことから伺える。今後ヒアリングを通して連携を進めたい。
- ⑨今年度できなかった、住宅以外への適用ノウハウの確立
今回の事業の中で開催したセミナー参加者の中には、所有する空き家や、購入した空き家を
DIY リフォームでカフェや貸家、民泊に生まれ変わらせたいという人が少なからずいた。こ
れも空き家解消の有効な手立てと思われる。今年度はこのノウハウの確立は出来なかったが、
なるべく早く策定したい。
- ⑩セミナー等による広報活動の充実
DIY 型リフォームに関心を寄せる人が多く、その裾野が広いことは先述した通りである。
今後も関連セミナーを開催しその数を増やしていく予定である。セミナーは DIY 型リフォ
ームの概念を直接多く人たちに伝えられる最も適した場である。

⑪ホームページの充実

DIY 型リフォームの中核媒体として充実させ、情報発信を続けて行く。

⑫全国への普及

空き家増加の抑制策の一つと位置付けられる DIY 型リフォームは、エリアによるノウハウの差異は殆んどなく、全国に遍く敷衍できる概念と思われる。賛同する会社や団体、個人、行政などを募り、DIY リフォームアドバイザー講座の展開等を通して拡げて行きたい。

○補助事業者の概要及び担当者名等

補助事業者名	特定非営利活動法人住環境デザイン協会	
団体設立年月日	平成 14 年 1 月 13 日	
連絡先担当者名	山本 豊	
連絡先	住所	広島市中区大手町 2 - 5 - 1 1
	電話	0 8 2 - 2 4 1 - 5 7 0 7
電子メールアドレス	yamamoto@jdknet.co.jp	

表 1 相談者並びに相談内容及び相談方法別の相談件数

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成 29 年 8 月 1 日

		相談方法					
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※3	計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理	2		5	2		9
	売買				1		1
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1	2		2			4
	複合※2						
	小計	4		7	3		14
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理			1			1
	売買	1		4	2		7
	賃貸	1	1	2			4
	解体						
	上記以外※1	2		3	1		6
	複合※2			2	1		3
	小計	4	1	12	4		21
地域内で事業を実施しよ うとする利活用検討者	管理			2	4		6
	売買						
	賃貸			3	1		4
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2				1		1
	小計			5	6		11
その他	管理			5			5
	売買	1		3			4
	賃貸	1		1		1	3
	解体	1					1
	上記以外※1	2	1	10			13
	複合※2			4			4
	小計	5	1	23		1	30
合計	管理	2		13	6		21
	売買	2		7	3		12
	賃貸	2	1	6	1	1	11
	解体	1					1
	上記以外※1	6	1	15	1		23
	複合※2			6	2		8
	小計	13	2	47	13	1	76

※1：相続や税相談など、個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体以外の相談

※2：個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体のみの相談ではなく、例えば将来の売買に関する相談とそれまでの管理に関する相談など、複数の項目にかかる相談。なお、複合に関する相談が多い場合は、その内容を事業報告書1(2)4)に記入すること。

※3：電話、電子メール、来訪及び相談会以外の相談方法（例えば、訪問相談など）

「その他」の相談が多い場合は、具体的な相談方法の内訳を次頁の表2に記入すること。

表3 相談者が相談窓口等を知った方法

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成 29年 8月 1日

	相談者の内訳	具体的な方法								
		補助事業者等のホームページ	窓口周知チラシ及び冊子	都道府県及び市町村の広報誌	都道府県及び市町村からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー及び勉強会等	新聞、雑誌及びテレビ等のメディア情報	その他※1	合計
総合相談窓口	対象地域内在住者	27	8	5	4		22		4	70
	対象地域外在住者	2								2
	計	29	8	6	4		22		4	72
出張相談会等	対象地域内在住者									
	対象地域外在住者									
	計									

注1) 相談者が総合相談窓口を知った主たる手段を相談者毎に記入してください。

※1「その他」が多い場合は、下表に具体的な相談方法別の内訳を記入してください。

以上