

事業名称	クラウドファンディングを活用した空き家のDIY改修サポート事業
事業主体名	特定非営利活動法人木の家だいすきの会
連携先	ときがわ町
対象地域	埼玉県ときがわ町
事業概要	1) 安心して空き家を購入するための調査・診断手法を構築する。 2) SDGsの視点から空き家のDIY改修プログラムを構築する。 3) クラウドファンディングを活用する。
事業の特徴	1) 災害への対応などDIY改修への関心の高まりと移住希望者の地域に馴染めるかという不安の解消を結びつける。 2) クラウドファンディングを活用し、コミュニティづくりを促進する。
成果	1) 空き家調査・診断の手引き作成 2) 空き家のDIY改修プログラム案の作成 3) クラウドファンディング活用の実施計画の作成
成果の公表方法	ホームページで公表 http://tokigawa-tokinowa.jp/
今後の課題	ビジネスモデル構築に向け、事業の試行により以下の課題への対応策を検討 1) 性能向上改修を視野に入れたDIY改修のためのプロの工事と素人のDIY改修の役割分担や責任の線引き 2) 工事請負契約とDIY改修サービス契約の整理

1. 事業の背景と目的

(1) 事業の背景

当会はときがわ移住相談連絡協議会の設立メンバーとして、空き家対策の担い手強化・連携モデル事業の助成を過去2ヶ年にわたって受け、ワンストップ相談体制の構築を目指し、相談のためのネットワークづくり、移住相談の試行、町との連携、移住希望者向け情報提供など、空き家を活用した移住の促進の体制づくりに取り組んできた。

また、当会の独自の取組としては、「地域の人々の営みがあって森林は保全される」ことから、ときがわ町産の木材を使用した住宅の新築や改修の推進による地域の仕事づくりに過去20年にわたって取り組んできた。

(2) 事業の目的

本事業は、既移住者聞き取り調査から明らかとなった移住者の不安やDIY改修指向の高さをふまえ、安心できる空き家の購入とSDGsをふまえたDIY改修により、空き家を活用した移住の促進と自然と共生する暮らしを促進することを目的とし、その柱は以下の3点からなる。

- ① 移住希望者が空き家の状態を購入する前に把握して安心して購入できるよう、空き家の調査診断手法、利用適合判定、必要な概算工事費に関する情報提供などの事業の仕組みを構築する。
- ② 素人の手によるDIY改修工事とプロの手による改修工事の役割分担の方法、住まい手に取り組めるDIY改修工事の内容とその技術研修プログラムを構築する。
- ③ DIY改修に関心のある人の資金と労力を結集した相互扶助的な仕組みを構築するため、DIY技術研修をリターンとするクラウドファンディングの仕組みづくりを図る。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

2021 年度は主に提供可能なサービス内容の技術的な検討を実施し、2022 年度は事業を試行しながらビジネスモデルの構築と運用準備を行う。

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
【2021 年度の取組】 提供可能なサービス内容の技術的検討			
総括	活動の進行管理 活動の取りまとめ	NPO 人木の家だいすきの会（鈴木進）	・活動の進行管理 ・活動の取りまとめ
(1) 安心して空き家を購入するための調査・診断手法の構築	①空き家の調査・診断方法の方針設定	NPO 人木の家だいすきの会（滝口泰弘）	・レベル別の調査診断手法の整備 ①建物状況調査+修理費用概算 ②耐震診断+耐震改修費用概算 ③温熱診断+温熱改修費用概算 ④上記①～③+DIY 改修サポート
	②検証のための空き家事例調査の試行	同上	・対象：ときがわ町内の建物調査（数件） ・調査診断に必要な経費等の把握
	③消費者聞き取り調査による検証	NPO 木の家だいすきの会（滝口泰弘）	・調査診断手法の検証 ・調査診断費用の検証
	④空き家調査・診断の手引き作成	同上	・レベル別の調査診断メニューの作成 ・関連する書式等の作成
(2) 空き家の DIY 改修の技術研修プログラムの構築	①サービス内容の検討	NPO 木の家だいすきの会（滝口泰弘）	・性能向上改修サポート内容検討
	②DIY 改修の研修プログラム作成	同上	・性能向上改修サポート実施プログラムの検討作成
(3) クラウドファンディングの活用	①クラウドファンディングの活用方針	NPO 木の家だいすきの会（山本幸恵）	・性能向上改修サポート実施プログラムに合わせた目標設定、クラウドファンディングの選定
	②クラウドファンディングの実施計画	NPO 木の家だいすきの会（山本幸恵）	・プロジェクトの経緯、目的、内容、資金使途、リターン計画

事業項目	具体的な取組内容	令和 3 年度							
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月
総括									
(1) 安心して空き家をするための調査・診断手法の構築									
① 調査・診断方法の方針設定									
② 検証のための空き家事例調査の試行									
③ 消費者聞き取り調査による検証									
④ 空き家調査・診断の手引き作成									
(2) 空き家の DIY 改修の技術研修プログラムの構築									
① サービス内容の検討									
② DIY 改修の研修プログラムの策定									
(3) クラウドファンディングの活用									
① クラウドファンディングの活用方針									
② クラウドファンディングの実施計画									

(2) 事業の取組詳細

1) 安心して空き家を購入するための調査・診断手法の構築

① 調査・診断方法の方針設定

従来の不動産情報だけでなく、空き家の現状の性能を明示する調査診断を不動産事業者と連携して実施し、その結果を不動産売買情報に加えて明示することで安心して空き家を購入できる仕組みを検討した。具体的には、宅建業法で定められている既存住宅状況調査（劣化調査診断）に、耐震調査診断と温熱調査診断を加えた既存住宅に必要な不可欠な3つの性能を明示することを柱として調査診断を実施すると共に、現在の新築住宅の最低基準と同等のレベルを満たすための性能向上を実施する改修工事費の概算も算出し併記することで、安心して空き家を購入するための情報を提供する方法を設定した。

調査診断は、(一社)住宅医協会で実施している性能向上調査診断方法を用いて、専門的な知識と技術を備えた住宅医等（同協会が認定している住宅医、及び同協会主催の住宅医スクール修了生）が実施し、調査診断する性能項目についても、同協会が推奨するその他の性能についても必要に応じてアレンジして実施することとする。性能向上工事費の概算については、同住宅医等が補強計画案を作成し、全て工事事業者に依頼した場合の概算費用を算出する。

図1 性能調査診断結果概要（抜粋）

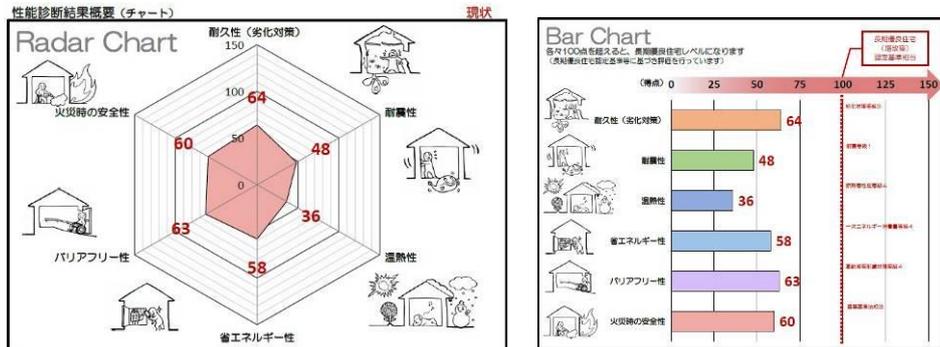


図2 概算工事費を併記した調査結果概要書（抜粋）

現在の性能				
顕著な劣化事象（※調査範囲のみ）	屋根軒裏の劣化、外装の全体的な劣化			
性能レベル	現在の新築（最低レベル）と比べて、耐震性能は 2 %相当、断熱性能は 57 %相当です			
性能向上改修費用（注）最低限必要となる費用の目安。耐震断熱は現在の新築（最低レベル）まで性能を向上させる工事費の目安。				
顕著な劣化箇所の修繕費用（税込）	+	耐震性向上費用（税込）	+	断熱性向上費用（税込）
150 万円程度		200 万円程度		200 万円程度

さらに、特に地方への移住者は住宅改修にかけられる予算が少ないことが想定されるため、空き家購入後の性能向上改修について、自分達でできるDIY工事と専門事業者へ依頼すべき工事を選別し改修工事費をおさえると共に、DIY工事やメンテナンス技術を習得してもらうためのDIY改修ワークショップ計画について、同住宅医等が検討、提案する。

DIY改修ワークショップ計画については、地元の資源（資材や職人）、及び地域住民の参加を交えたものとする事で、住宅の性能向上だけでなく移住者の地域でのつながりづくりにも貢献できるものとする。

② 検証のための空き家事例調査の試行

埼玉県比企郡ときがわ町で空き家の購入を実際に検討している家族を対象に、地元不動産事業者の協力の元、購入の候補となった空き家の試行調査を実施した。

調査対象の空き家は、1951年築の在来木造2階建て、約36坪の戸建て住宅で、昨年まで居住されていて比較的良好な状態であったが、立地条件等からの市況判断による販売予定額は50～100万円程度であった。

図3 試行調査対象の空き家（外観・内観）



調査は、住宅医等4名で1日かけて実施し、床下や小屋裏についても目視できる範囲まで調査を行った。新築後、2度ほど増改築が実施されている痕跡が見られ、雨漏りや躯体の腐朽、蟻害等の致命的な劣化事象は見られなかったが、架構や耐震性についてはかなり脆弱な状態であることが分かった。

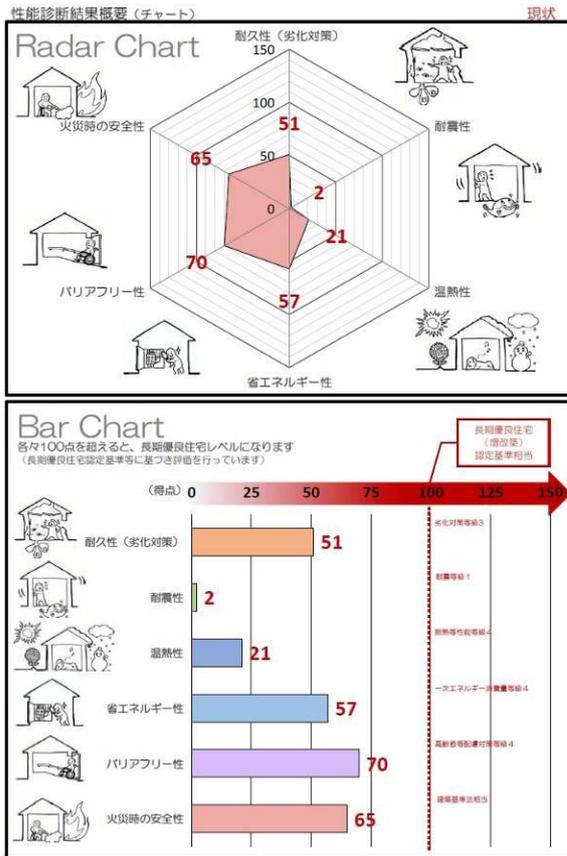
調査後、主担当となる住宅医等により、現況の性能を示す調査結果報告書作成した。（一社）住宅医協会の手法に準じ6つの性能全ての評価を行ったが、新築住宅の最低基準の性能と比較した場合、耐久性は51%、耐震性は2%、温熱性は21%の性能という結果であった。

さらに、耐久性、耐震性、温熱性の3つの性能について、新築住宅の最低基準と同等の性能を満たすよう改修した場合の計画概要案を作成し工事費概算を算出した。結果は、外装メンテナンスを含めた劣化補修は約500万円、耐震補強は約360万円、温熱改修は約480万円必要で、全てを実施すると、約1,300万円以上必要である結果となった。

図4 構造躯体の状況（顕著な劣化事象は見られず、増改築の痕跡が見られた）



図5 調査結果概要（6つの性能の評価）



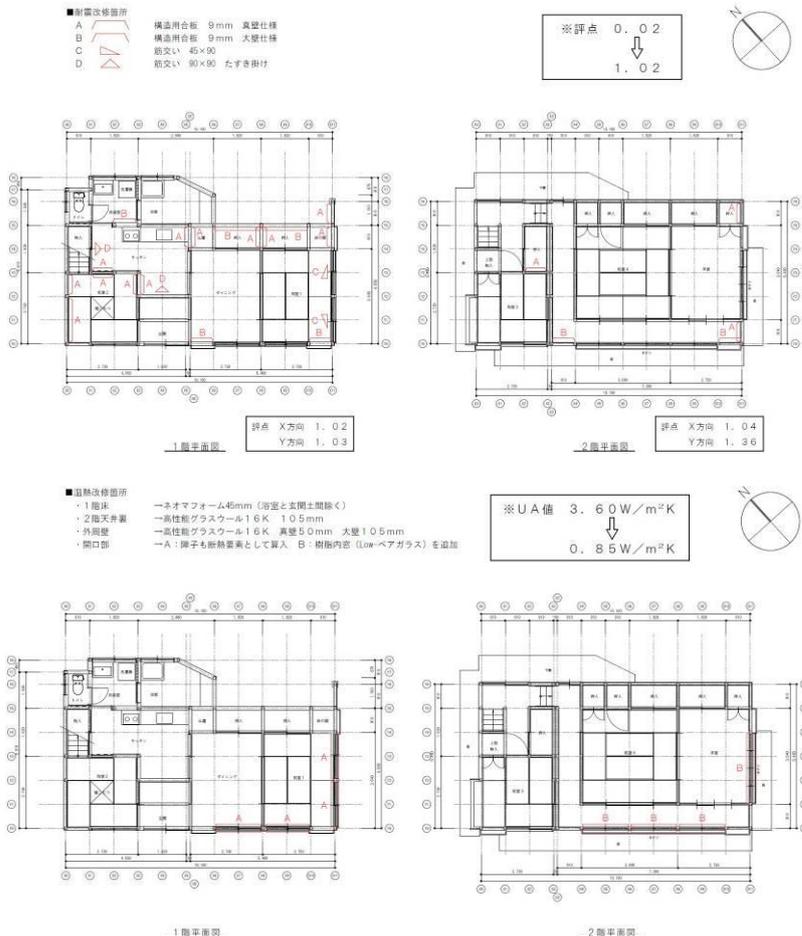
性能診断結果概要 (所見) 現状

劣化対策 (耐久性)	軒裏の合板の劣化は著しく、早急に補修が必要。外装は部分的には塗装の劣化も見られた。床下の敷工土には一部腐朽やホシミ跡が見られ、断熱材の脱落も多々見られた。室内については壁紙の浮きや、左官仕上げの微かなひび割れが見られた。
地形地盤	建物の不同沈下は見られない。北東側が内地地となっており岩盤の部分と石積補壁の部分があるが岩盤・補壁の上部は森林となっており、自治体のハザードマップでは土砂災害警戒区域に指定されているので、大地震時には土砂災害の危険性がある。敷地南側が川で高低差があり補壁となっており、境壁から建物までの距離が短いので、境壁に劣化状況には注意しておいた方がよい。
上部構造	上部構造の評価は耐久度がQ.O2。1階の耐力壁が少なく、また耐力壁の配置バランスも悪いので大地震時には倒壊の危険性がある。増改築により架構が1階と2階で壁位置が合っており、1階と2階の間の部分は特に接合部金物も少ない。建物の一体性が無い状態のため、建物として一体となるように耐力壁や金物を設置し補強することが望ましい。
外皮性能	断熱性能 (外皮熱貫流率) は「3.60」で、現行基準の建物より約4.1倍の熱が逃げている。外壁からの熱の逃げが最も多く、次いで天井と開口部からの熱の逃げが多い。浴廁間の日射遮蔽性能 (外皮平均日射熱取得率) は「18.4」で、普通は現行基準の建物より約2.8倍の日射熱が入っている。屋根からの日射取得率が最も多く、次いで南西面、北東面の開口部からの日射取得が多い。
気密防露	開口部や床下・小居室などに隙間が多く、現行基準の建物のような気密性能が確保されていないため、熱が空気に逃げてしまう状態である。断熱補強を行う際は、熱や湿気を逃さないよう、気密・防露・気流とめなどについても検討する必要がある。
省エネルギー性	1年間の一次エネルギー消費量の推計値は約「133GJ」であり、建築物省エネ法の基準値約「76GJ」より約1.7倍のエネルギーを消費している。特に暖房設備の一次エネルギー消費量が基準値の約4.4倍であり、冬場の石油ストーブの消費量が多くなっていると思われる。
設備機器	1年間の一次エネルギー消費量の推計値は約「133GJ」であり、建築物省エネ法の基準値約「76GJ」より約1.7倍のエネルギーを消費している。特に暖房設備の一次エネルギー消費量が基準値の約4.4倍であり、冬場の石油ストーブの消費量が多くなっていると思われる。
バリアフリー	玄関・廊下・出入口幅は十分であるが、便所の大きさは不十分であるため、リフォームを行う場合は便所の大きさを大きくできると良い。
段差手摺	出入口すべてに段差があるので、床をリフォームする際は日常生活空間内の段差は解消しておけると良い。手すりは浴室のみ設置されているが、便所・脱衣室・玄関についても将来的に手すりが設置できるように下地を準備しておけると良い。
火災時の安全性	避難 (ガスコンロ) 付近の壁・天井の地下・仕上げの材料は基準を満たしていないと思われる。火災検知器や消火器が設置されていないので、火源付近の消火器設置と居室の火災検知器設置は行うとよい。2階からの二方向避難が確保されていないので、非難はしこ等避難器具の設置が望ましい。
延焼防止	避難 (ガスコンロ) 付近の壁・天井の地下・仕上げの材料は基準を満たしていないと思われる。火災検知器や消火器が設置されていないので、火源付近の消火器設置と居室の火災検知器設置は行うとよい。2階からの二方向避難が確保されていないので、非難はしこ等避難器具の設置が望ましい。

図6 改修計画概要 (耐震補強、湿熱改修)

試行調査費用は、本事業の一環として実施したため購入者の負担額はなしとしたが、調査の実施から上記の報告まで、住宅医等の手間が10人程度必要であった。購入前に購入者が負担する額としては少々高額になるため、実際に運用する場合は、空き家の性能の明示費用として、予め不動産売買価格に含めて販売することが望ましいと思われる。

また、売買予定価格と性能向上概算費用の開きが大きかったが、購入者の耐震性に対する優先順位が低かったため実際に購入され、その後、改修費用を抑えるため、後術のDIY改修の検討に進んだ。



③ 消費者聞き取り調査による検証

空き家の試行調査に先立ち、既にときがわ町に移住している世帯（空き家購入、新築、賃貸）を対象に、本調査診断についてのニーズ、移住前後の実情等について聞き取り調査を実施した。

図7 移住者の聞き取り調査結果概要

	農家Hさん	食肉製品製造Tさん	羊飼いDさん
移住概要等	<p>農業やりたい（他県より移住） 不動産事業者の紹介物件は住めない空き家ばかり 大家が住んでいた家に入れ替わりで入居 1年間の賃貸後に購入</p>	<p>元々牧場勤務（養豚）。ときがわ町から、たい肥をもらっていた 自分で6次産業化したいと思い、食肉屋で修業した後に独立 2年くらい探して土地を見つけ新築 最初は賃貸希望だったが、地元の外では情報が無い</p>	<p>土地の物件がない 中古住宅しかなく売ってくれないので、今は賃貸</p>
改修要望等	<p>今困っているのは沈む床（北側の廊下・台所） 床の間の貼り換えや玄関土間も拡張したいがやり方（造り）が分からない。シンクも変えたいが配管等分からない 白アリ予防は5年超えたので業者から連絡有 鶏小屋、キウイの柵、ウッドデッキも作りたい 離れの上を加工品の加工場にしたいが保健所の許可必要（土壁NG） 薪ストーブも設置したいが、火事は怖い。灰の放射線量も気になる</p>	<p>賃貸だと手を入れても急に返せと言われる事例がある。畑も同様 賃貸でリフォームするのはリスク大 直すのが楽しいのではなく、直した後の暮らしが楽しみなので、そうならないと辛い</p>	<p>よい物件があれば引っ越したい 後でお金がかかる古い物件は購入しないことにしている 購入したらとりあえず住める程度、かつ予算の範囲でリフォームし、その後のリフォームはあまり考えない</p>
使用材料等	<p>和室の床材は地元製材所で購入。節ありOKで。根太も購入しリフォーム済。 地元の和紙も使いたい（襖紙） ビニール素材は環境のため使いたくない（脱プラ） YoutubeのDIY動画たくさんあるが素材（ポリ）が嫌だ 解体しやすい（捨てやすい）物が良い。近くの保育園の解体材提供は人気があった</p>	<p>スパイスボックスを、地元の作家と木材で作成。アウトドア好きな弟が主導で、とりあえず好きなことをやってみようと思った 燻製の桜のチップも可能ならときがわで調達したい</p>	<p>ときがわに移住する人は、有機農業、自然循環にこだわる人が多い 地元の木も使ってみたいが、どこで買えば良いか分からない ホームセンターでは値札を見て買えるが、業者は見積～値段交渉と、プロ相手に敷居が高い。素人では無理という話もよく聞く。窓口があると問合せしやすい 小屋は起業塾の同期の製材所に依頼。板だけ注文すると、丸太からの無駄がないか心配</p>
DIY他	<p>父がDIY得意（祖父が大工） 周囲の移住者もDIYが得意。小屋くらい自分で建てる。必要に迫られて工具類もだいたい持っていて貸してもらえる。元の大家さんも道具を残してくれた DIYの理由はお金がないから。お金があったらやらない 畑が忙しくてなかなかできない</p>	<p>牧場勤務時代に技術（溶接、水道工事）を取得。経済的な理由もあり厨房やテーブルは自分で設置。電気工事士持っているので電気も自分で施工した。 近くの大工が教えてくれた。教えてくれる人がいるならやってみたい 低迷する林業の再生にも興味あり。地元関係者と議論もしている</p>	<p>移住すると収入減るので必然的にDIYに ヤギの飼育が忙しくて、出来る所のみやっている（鶏小屋、ヤギ小屋、フェンス、焼杉板など） 大家が屋根職人で教えてもらった</p>
住宅性能	<p>耐震性興味なし 浴室（浴槽）の寒さは困っている</p>		<p>調査診断をやりたいかは、費用による</p>

聞き取り調査からは、農業や店舗経営等、移住の主目的が最優先で、時間、手間、資金共に、住居の性能向上については優先順位が低く、一方、資金的な理由もあり、自分でできることは自分でやりたいというDIY試行が高い傾向が見られた。

④ 空き家調査・診断の手引き作成

空き家の調査診断から現状の性能評価については（一社）住宅医協会の書式等を活用し、性能向上改修計画概要の作成は任意の書式で取りまとめ、性能向上改修概算費用の算出、及び不動産売買情報に追加する評価結果概要については、新たに用意した書式を活用して実施する。

図 8 現状性能評価結果報告書（住宅医協会書式）



図 9 性能向上改修計画（任意書式）

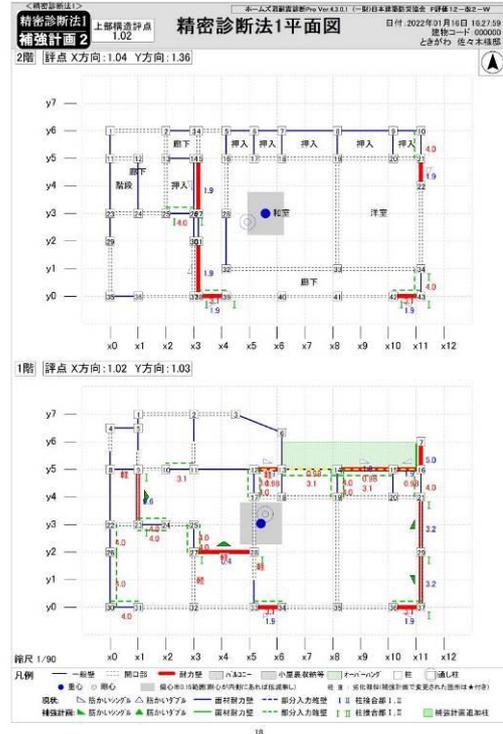


図 10 性能向上改修費用概算シート

区分	項目	内容	単価	数量	概算費用	
基礎	基礎工事	基礎コンクリート	1500	10	15000	
	躯体	外壁工事	外壁塗装	1000	20	20000
		内装工事	床張り	500	100	50000
		天井工事	天井石膏ボード	300	100	30000
		電気工事	配線工事	200	100	20000
		水道工事	水道工事	100	100	10000
		空調工事	空調機	10000	1	10000
		設備工事	トイレ	5000	1	5000
		その他	その他	1000	10	10000
		合計				150000

図 11 評価結果概要（不動産売買時明示用）

既存住宅 現状性能 調査結果概要																													
建物概要																													
所在地	埼玉県企業とまがわ町																												
構造・規模	構造 木造（在来軸組） 規模 敷地面積 150.00㎡ 延床面積 59.68㎡ 延床面積（各階） 110.99㎡																												
築年	1951 築年																												
耐震・改修履歴	耐震 不明 改修 不明																												
引込設備	上水 公営 口径 13mm 下水 浄化槽 ガス LPガス 電気 契約容量 30A																												
現在の性能	耐震強化率（非耐震構造のみ） 屋根耐震の強化、外装の全体強化 性能レベル 現在の耐震レベルと比べて、耐震性は 2%相当、断熱性は 57%相当です																												
性能向上改修費用	耐震強化率の改修費用 (概算) 500 万円程度 + 断熱性向上費用 (概算) 360 万円程度 + 断熱性向上費用 (概算) 480 万円程度																												
法規制概要	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>基準</th> <th>現状</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>種別</td> <td>基準</td> <td>40.00%</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>目標率</td> <td>基準</td> <td>200.00%</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>計画率</td> <td>基準</td> <td>73.95%</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>計画率</td> <td>基準</td> <td>2m</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>計画率</td> <td>基準</td> <td>1.25/1</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>計画率</td> <td>基準</td> <td>20m+0.6/1</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>	項目	基準	現状	備考	種別	基準	40.00%	○	目標率	基準	200.00%	○	計画率	基準	73.95%	○	計画率	基準	2m	○	計画率	基準	1.25/1	○	計画率	基準	20m+0.6/1	○
項目	基準	現状	備考																										
種別	基準	40.00%	○																										
目標率	基準	200.00%	○																										
計画率	基準	73.95%	○																										
計画率	基準	2m	○																										
計画率	基準	1.25/1	○																										
計画率	基準	20m+0.6/1	○																										

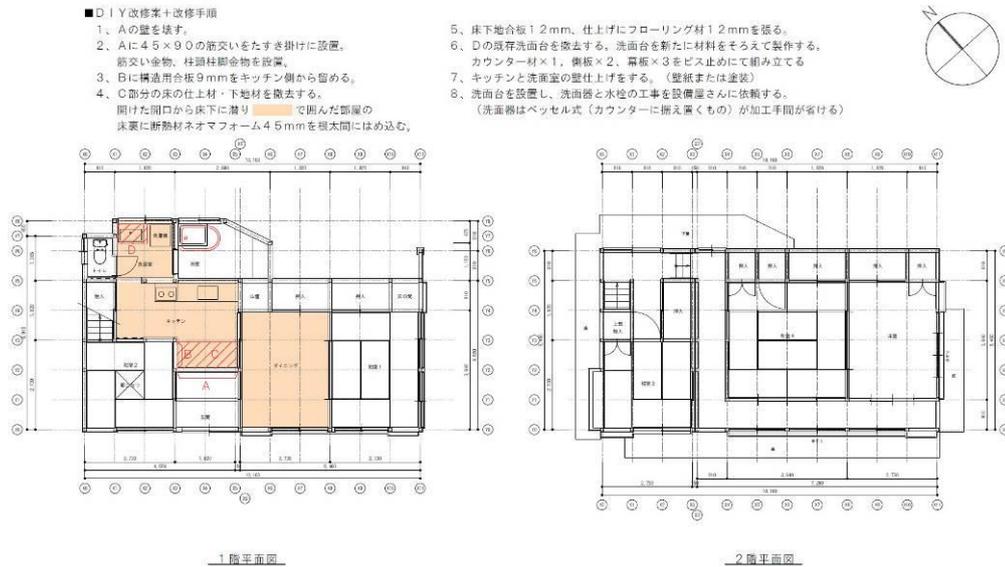
2) 空き家のDIY改修の技術研修プログラムの構築

① サービス内容の検討

調査を実施した住宅医等により、空き家購入後もDIY改修を含めた改修計画の提案やアドバイス、DIY改修の実施サポートという一連のサービス提供を想定しているため、試行調査を実施した事例で、購入者の具体的な希望も踏まえ、購入後の改修計画等についての検討・作成等を行った。

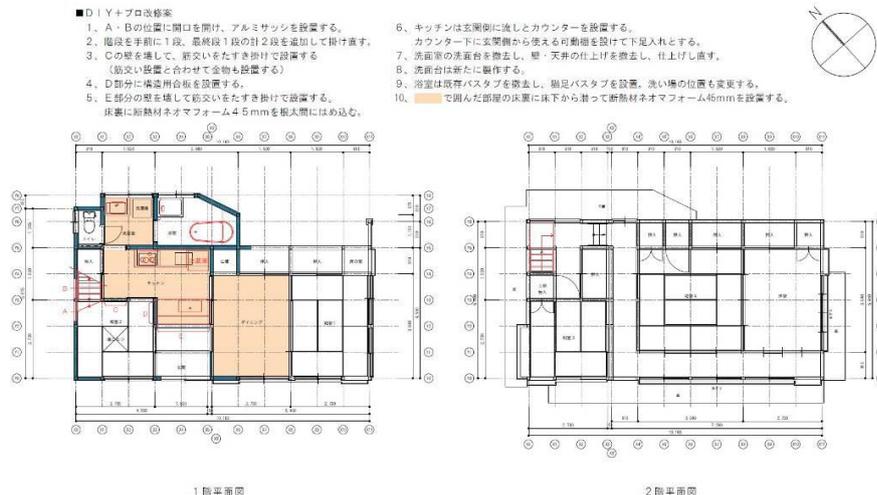
購入者は40代夫婦+子供2人の農業に興味を持った都内からの移住家族で、全体的な外装のメンテナンスや性能等は将来的に検討することとし、子供の学校の関係から春に移転し冬なるまでに設備が古く寒い浴室だけは業者に依頼して改修しておきたい、また、費用はあまりかけられないので、その他自分たちでできることはやっておきたい、特に台所の暗さは改善したい、という希望があったため、浴室・洗面室・台所の水回りの改修を主として、DIYだけでできそうな改修案と、プロによる工事を組み合わせた改修案の2つの改修計画案を提示した。

図12 DIY改修計画案



※浴室について(工事会社に依頼)
既存のバスタブは撤去し、撤去した部分の床を補修し平らにする。
床全体に床シートを貼る(そのまま貼るか、現状のものを撤去する必要があるかは要確認)
新たに箱足バスタブを設置(元々の水栓と追い炊きは同じ位置のまま転用する)

図13 DIY改修+プロによる改修計画案



D I Y改修計画案については、具体的な工事の手順について画像や動画等を用いて説明し、実際にD I Yでできるか否か、やってみたいかどうか等について確認を行った。また、性能向上改修工事についてもD I Y工事で実施する可能性を探ることが本事業の趣旨でもあるため、耐震補強工事や断熱補強工事の内容についても丁寧に説明を行い、部分的であればD I Yで可能か否かという視点から、改修計画の内容を以下のように整理した。

図 14 耐震補強工事の例（金物、筋交いの設置）



図 15 断熱補強工事の例（断熱材設置）



図 16 工事の仕分け（DIY、DIY+プロ、プロ）

<p>（自らD I Yで実施したい工事）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内壁仕上げの上に、断熱材を張り付ける工事。【断熱補強】 ・ 床下に入り、根太間に床の断熱材を設置する工事。【断熱補強】 ・ 床仕上げ、下地を解体し、断熱を設置して、フローリングを張る工事。【断熱補強】 ・ 木製の洗面化粧台を製作する工事。 ・ 台所、洗面室の壁仕上げ（塗装、壁紙）工事。
<p>（プロの指導を受けながらD I Yで実施したい工事）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内壁を解体し、柱頭柱脚金物、及び筋交いを新設する工事。【耐震補強】 ・ 内壁を解体し、下地材及び構造用合板を張り付ける工事。【耐震補強】 ・ 内部の建具を、断熱性の高い建具に作り替える工事。【断熱補強】 ・ 外部側アルミサッシに内窓を新設する工事。【断熱補強】
<p>（プロに依頼する工事）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室バスタブ撤去、交換、配管類工事。浴室仕上げ工事。 ・ 洗面化粧台の設置、配管類工事。 ・ 給湯器の取替工事。 ・ 外壁部分工事（アルミサッシ新設）。 ・ 階段撤去、及び新設工事。

また、地元職人による講習や近隣住民を交えたD I Yワークショップも積極的にやっていきたい、前面道路向かいの林地について所有者から伐採して良いと言われており、日照も良好になることから伐採して薪づくりなどに役立てられないか、という意見も得た。

このように、空き家の調査診断後、担当した住宅医等により、D I Y工事も含めた改修計画の提案やアドバイス、さらに地域資源や近隣住民を含めたD I Yワークショップの企画運営まで、一元的にサービスを提供する。

図 17 道路向かいの林地



② DIY 改修の研修プログラムの策定

移住が伴う空き家の購入後の改修について、地域資源や近隣住民を含めたDIYワークショップを企画開催することは、資金力のない移住者のDIY改修サポート、及び移住先の地域とのつながりづくりにおいて有益であるため、試行調査を実施した事例を通じて、ときがわ町で行う場合のDIYワークショッププログラム概要案を検討した。

ときがわ町の地域では、歴史的に、林業、製材所、建具業、が盛んであり、近年は家具工房や和紙工房も増えつつある。また、地域とのつながりをより高めたいと望んでいる移住者も多く、重機や工具類を備えている地元農家や住民も多いことから、以下のワークショッププログラムの概要案を策定した。

図 18 DIY ワークショッププログラム概要案

テーマ	床の断熱改修	壁の耐震・断熱改修	建具断熱改修	近隣森林整備
企画概要	・床断熱材設置 ・床仕上げ施工	・耐力壁施工 ・壁断熱材設置	・内窓作成 ・断熱建具作成	・林地伐採 ・薪づくり
講師	・地元大工 ・地元製材事業者	・地元大工 ・地元製材事業者	・地元建具事業者	・地元林業事業者
主な材料	・地元木材 ・断熱材	・地元木材 ・断熱材	・地元木材 ・地元和紙等	・地元木材
参加者	・地元近隣住民、移住者、その他			
設計監理	・主担当住宅医等			
実施協力	・DIYサポート団体とのパートナーシップ締結予定			
企画運営	・NPO法人木の家だいすきの会			

図 19 DIY ワークショップサポート団体の一例（一般社団法人 KILTA）

組織について

空間づくりを実践から学べるコミュニティ。全国にもづくり拠点を構築

KILTA（キルタ）とは「つくる人のつながり」を表すフィンランドの言葉。例えば、素材に触れることは、産地への想像力を回復すること。例えば、つくる難しさを知ることは職人への尊敬を持つこと。暮らしをつくる人が全国に増えることは、毎日を取り巻く様々な困りごとの解決につながる。そんな思いでできた「空間づくりを実践から学べるコミュニティ」です。



拠点について

つくれる人を起点に、地域課題を解決する自立分散型ネットワーク

2021年7月時点、宮城・埼玉・神奈川・新潟・富山・京都・兵庫・島根・山口に9拠点が存在。各拠点ごとに解決したい地域課題を明確にし、めざす成果と指標の設定を行ったのち、具体的なものづくりに関するプロジェクトを企画実施。毎月第一金曜日に拠点会議を設け、試行錯誤で得られたノウハウなどを共有する自立分散型ネットワーク組織として活動。



今後、具体的な予算の策定や実際に工事を行う範囲、プロへの依頼工事内容等の精査を進めると共に、全国的にDIYサポート事業を展開している団体や、地元の自治体、事業者、他の移住者等の協力も得ながら、DIYワークショップ実施体制づくりを進める予定である。

3) クラウドファンディングの活用

① クラウドファンディングの活用方針

クラウドファンディングは想いに共感した人や活動を応援したいと思ってくれる人から資金を募るしくみです。単に「資金を集める」だけでなく、活動への賛同者、これからも活動に様々な形で関わってくれる参加者などの「仲間を集める」ことにも活用されている。さらに、クラウドファンディングは SNS との相性が良く、情報の拡散力が高いのが特徴である。メディアに取り上げられる機会も多く、多くの人々に活動を知っていただくきっかけとなるなど「認知を高める」ことにも、クラウドファンディングは活用されている。

今回の DIY 改修サポートのクラウドファンディングでは、「仲間を集める」「認知を高める」といった点により注目し、空き家の DIY 改修サポート事業化のスタートアップとしたい。

○ クラウドファンディングの種類

クラウドファンディングは、資金や支援者へのリターン（特典）のあり方によって、購入型、寄付型、投資型の大きく 3 つに分類される。今回は、購入型あるいは購入型と寄付型のミックスが適当と考える。

図 20 日本での主なクラウドファンディングサイトとその手数料

サイト名	累計プロジェクト数	起案者の手数料	支援者の手数料	
CAMPFIRE	5.2 万件以上	17%+税	220 円 / 支援	プロジェクト成立件数シェア国内 NO. 1 オールジャンルを網羅的に扱う
Readyfor	2 万件	12%(シンプルプラン) 17%(フルサポートプラン)	なし	日本で最初にクラウドファンディングをスタート。 社会貢献型のプロジェクトが強い。
Makuake	1.7 万件以上	20%	なし	

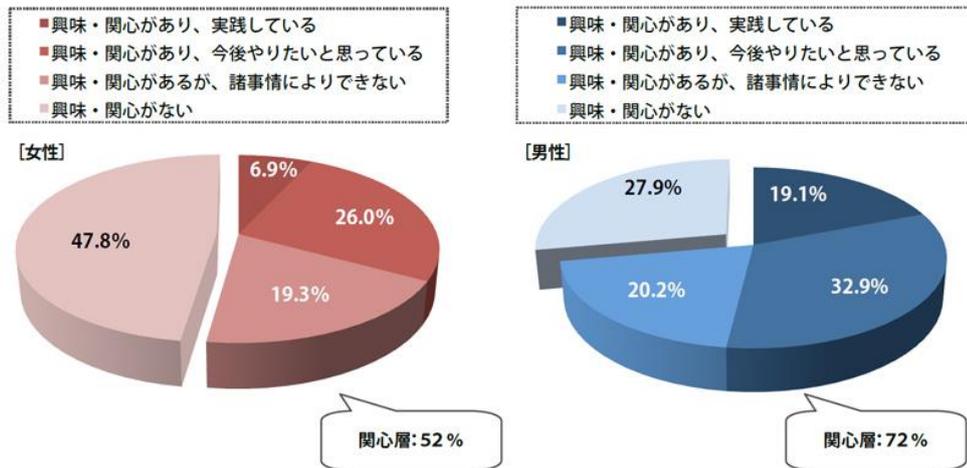
図 21 CAMPFIRE の購入型の 2 タイプ

All or Nothing 型	<ul style="list-style-type: none"> 目標金額を達成した場合のみ支援金を受け取れる 目標金額を達成した場合のみリターンを履行する義務が発生する 目標金額を達成しない場合は、支援がキャンセルされ返金される (CAMPFIRE の掲載手数料もかからない) 	実施期間 1～59 日間
All In 型	<ul style="list-style-type: none"> 目標金額を達成せずに終了した場合でも集まった分だけ支援金を受け取れる方式 支援されたリターンは履行する義務が発生する 集まった支援金額に関わらずプロジェクトを実施しなければならない 	実施期間 1～79 日間

○求められるDIY改修サポート

- ・ 空き家活用には、資金をできるだけかけたくないという希望もあり、自分で行う日常的なメンテナンスをはじめ、できることはプロに頼まずとも自分で出来る生活力（DIY力）が求められる。
- ・ また、昨今多発する災害への人々の関心は高く、空き家活用に限らず、災害への対応必要な生活力（DIY力）の習得は多くの人々が求めていると考える。
- ・ DIYへの関心は近年高まっており、下記の調査では、女性のDIYへの関心層は52%で半数を超えている。

■DIYへの関心度

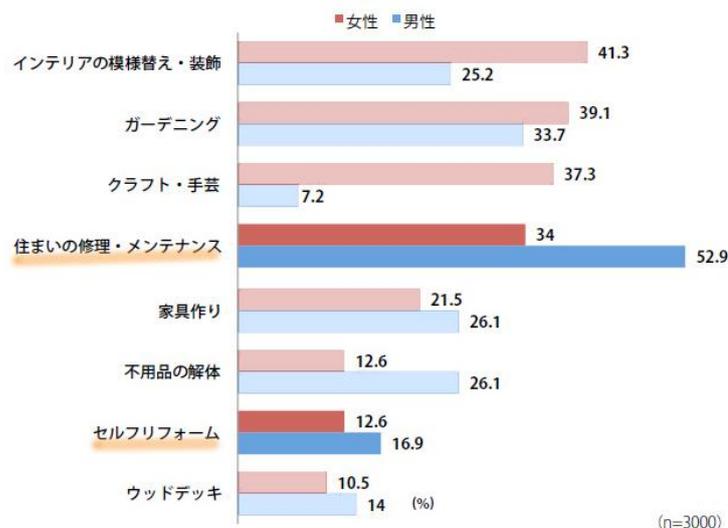


※ブラック・アンド・デッカーによる自らの手で家具の組み立てやガーデニングなどを行なう

「DIY(Do It Yourself)」に関するインターネット調査 (2013)

- ・ DIYへの関心は高まっているが、DIYリフォームについては専門的知識なども必要なため実際に行っている人や今後やってみたいと考える人は多くはない。専門的知識を習得して安心してDIY改修が行える仕組みは今後求められる。

■現在行っている（今後行いたい）DIY内容



※ブラック・アンド・デッカーによる自らの手で家具の組み立てやガーデニングなどを行なう「DIY(Do It Yourself)」に関するインターネット調査 (2013)

○DIY改修サポートをクラウドファンディングで実施する意義、目的

- ・ 改修するノウハウ（＝生活力を付ける知恵）を、参加者が共有
- ・ 改修するノウハウ（＝生活力を付ける知恵）の習得に関心のある人（仲間）を見つける
- ・ 移住先地域の方とのつながりができる
- ・ 空き家を改修して移住する家族を応援する

② クラウドファンディングの実施計画

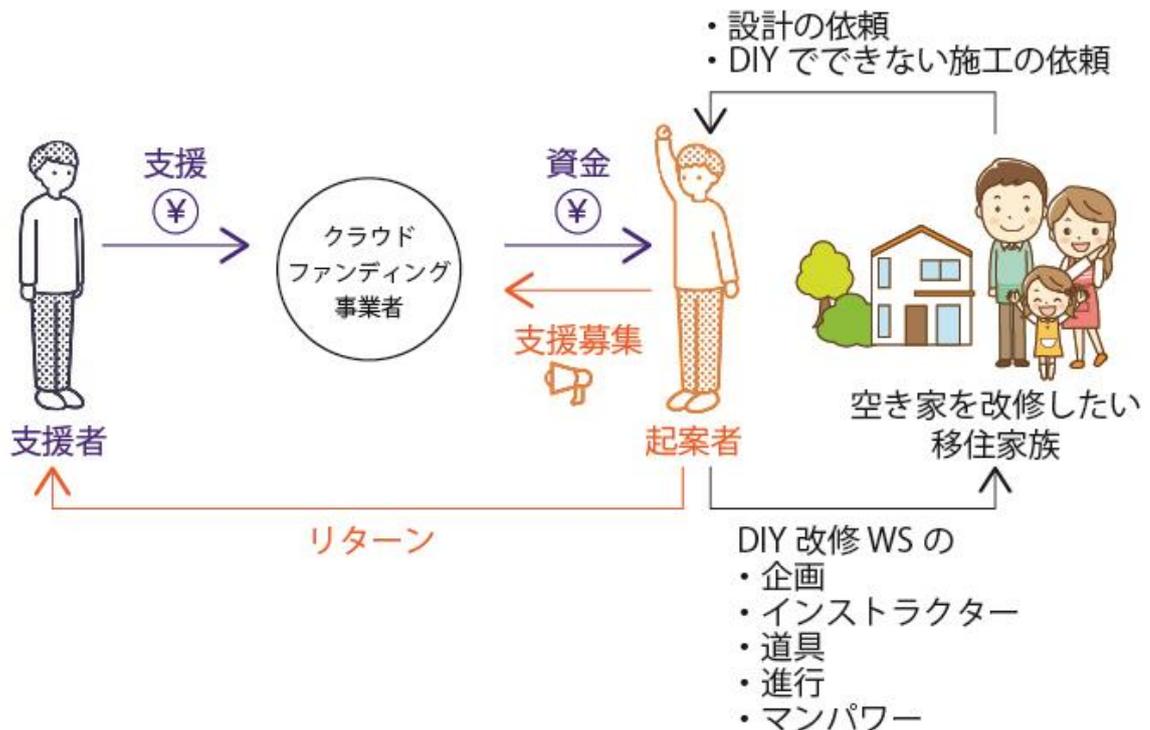
○DIY改修サポートの対象は性能向上改修

造り付け家具づくりや壁紙はりかえなどの内装リフォームいわゆるお化粧直しのリフォームは既に取り組み事例が多く、YouTube など WEB にその様子やノウハウが多数アップされている。一方、DIY による性能向上改修は、専門的ノウハウが必要なことから取り組まれている事例は少なく、適切な情報を得にくく、実際にやろうとすると不安な部分が多く発生する。

実際、今回移住予定の住まい調査にご協力いただいた S ご夫婦は、「住まいの安全性や快適性に大きく関わることなので、指導者からきちんと学びながら DIY 改修が進められると安心だ。」と話しをされていた。

性能向上改修をきちんと性能を上げて完成させるには、DIY の専門的ノウハウだけでなく、プロのコラボレーションが必須になる。DIY 改修サポートでは、性能向上改修計画づくりだけでなく、住まい手とプロのコラボレーションのプランニング、コーディネートを行うことを検討している。

図 22 クラウドファンディング活用の基本スキーム



クラウドファンディングを活用したプロジェクトイメージ

ニーズの2つの背景 なぜ空き家のDIY改修サポートなのか？

- 多発する災害
→ 生活力（DIY力）を高めたいという潜在的ニーズ
- 地域になじめるかという移住者の不安
→ DIY改修が移住者と地域住民の格好の出会いの場となる可能性

DIY改修サポートをクラウドファンディングで実施する意義



DIY改修サポートの対象は、**性能向上改修**

性能向上改修は、素人のDIYだけでは不可能。

プロとのコラボが必須

○床の張替え&断熱 DIY 改修サポート クラウドファンディング実施イメージ

- ・事業規模 : 所要日数 2 日間、WS 定員 8 人
- ・寄付の内容 : 返礼品 (床の張替え&断熱DIY改修研修WS) 40,000 円×8 人=320,000 円
返礼品 (完成後ランチ招待) 5,000 円×6 人=30,000 円
合計 350,000 円
- ・経費 : 事務局経費 (企画、運営) 100,000 円
インストラクター費用 20,000 円×3 人×2 日=120,000 円
ときがわ床板材料費 (一部) 65,000 円
クラウドファンディング (campfire の場合 支援総額の 17%+消費税)
350,000 円×17%+消費税=65,450 円

(3) 成果

① 空き家調査・診断の手引き作成

○対象 : 設計監理者、施工者向け

○手引きの内容

- ・空き家の調査診断から現状の性能評価については (一社) 住宅医協会の書式等を活用
- ・性能向上改修計画概要は任意の書式で取りまとめ
- ・性能向上改修概算費用の算出、及び不動産売買情報に追加する評価結果概要については、新たに用意した書式でとりまとめ

② DIY ワークショッププログラム概要案の作成

○対象 : 運営主体向け

○プログラム内容

- ・床の断熱改修、壁の耐震・断熱改修、建具断熱改修、近隣森林整備の 4 つのテーマ設定
- ・改修内容、講師、主な材料、参加者、設計監理・工事主体、実施協力体制

③ クラウドファンディング活用の実施計画の作成

○対象：運営主体向け

○プログラム内容

- ・クラウドファンディングの活用方針、意義と目的の明確化
- ・性能向上改修を軸とする実施計画案作成
- ・次年度に試行を予定するプロジェクトイメージの作成

3. 評価と課題

取組内容	具体的な内容	評価	課題
(1) 安心して空き家を購入するための調査・診断手法の構築	①空き家の調査・診断方法の方針設定	空き家事例調査は3件を予定したが、新型コロナの影響もあり1件の実施に留まったが、必要とする調査は実施でき、使用する様式も含めて空き家調査・診断の手引きを作成できた。	特になし
	②検証のための空き家事例調査の試行		
	③消費者聞き取り調査による検証		
	④空き家調査・診断の手引き作成		
(2) 空き家のDIY改修の技術研修プログラムの構築	①サービス内容の検討	聞き取り調査等からDIY改修として必要とされている内容を把握し、それを実施するための研修プログラムの概要を整理できた。	次のステップとしては、これが円滑に実施可能かどうかを、実際のDIY改修プロジェクトを試行して検証し、改善点を洗い出す必要がある。
	②DIY改修の研修プログラム作成		
(3) クラウドファンディングの活用	①クラウドファンディングの活用方針	クラウドファンディングの活用方針を明確化し、次年度試行を予定するプロジェクトイメージを作成した。	性能向上改修のDIY改修をきちんと完成させるには、プロ（工務店等）とのコラボレーションがどうしても必要になる。 その際に住まい手や参加者が作業した改修と、プロ（工務店等）が改修する部分で、役割分担や責任の所在の線引きが必要になる。それが曖昧だと、プロ（工務店等）の協力が得られないだろう。プロ（工務店等）との役割分担、責任の線引き、通常の工事請負契約とは異なる枠組み、契約の仕方の検討が今後必要となる。
	②クラウドファンディングの実施計画		

4. 今後の展開

次年度以降の今後の課題としては、事業の試行による事業内容の検証、検証を踏まえたビジネスモデルの構築、そして継続的な事業実施のための運用準備が必要となる。

① 事業の試行による事業内容の検証

令和3年度に作成したDIY改修のプログラムをもとに、具体的なサービス内容を設定し、実施体制を整えて事業を試行する。令和3年度に調査・診断した住宅の所有者がDIY改修に大きな関心を示していることから、当該住宅を対象(*)として具体的なニーズを探りながら、DIY研修プログラムの内容とクラウドファンディングの実施手順等を検証する。

*なお、購入検討中の空き家を対象とする可能性もある

② ビジネスモデルの構築

事業の試行結果をふまえ、住宅の調査・診断方法、DIY改修プログラムの内容、事業採算性などを再検討しビジネスモデルを構築する。また、地元事業者、設計・施工者、クラウドファンディングサービス事業者等との関係事業者との連携などについて調整し、事業の実施体制を構築する。

③ 運用準備

運用のため以下の準備を行う。

- ・運用マニュアルづくり : 事業フローの整理、スタッフ用のハンドブック作成
- ・広報ツールの作成 : WEBサイト・SNS立ち上げ、パンフレット作成
- ・地域の理解促進のためのパブリシティ活動

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2002年3月29日		
代表者名	鈴木 進		
連絡先担当者名	鈴木 進		
連絡先	住所	〒102-0081	東京都千代田区四番町 3-10 番町 MK ビル 301
	電話	03-6261-2970	
ホームページ	http://www.kinoie.org/		