

<p><b>課題と目的</b></p>	<p>【課題】 空き家バンク等で登録されている物件は多くの問題を抱えている</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化や放棄によりメンテナンスを必要としている</li> <li>・首都圏在住者はテレビ等で好物件の空き家を目にしているため、実際の物件とのイメージが乖離してる</li> <li>・物件写真の画像の視点の種類が少なく、物件に対する情報が一目でわからない</li> <li>・地域の事情を分からずに購入した方が早期で転出される</li> </ul> <p>【目的】 購入者の目線でもみた、課題点を解決&amp;水平展開できる資料化をして、空き家問題解決に繋げる また、空き家利用を促進することで移住定住活動に繋げる</p>
<p><b>取組内容</b></p>	<p>【内容】 はじめてDIYをする大学生(福島大学生)が購入者目線のリフォームする&amp;選びやすく住みやすくするための+αの提案</p> <p>★リフォームコンセプト:ペットと住めるお試し住宅</p> <p>①大学生がリフォーム ③物件情報を充実 ②古材や古家具をリフォームに活用 ④リフォーム物件を生活体験として活用</p>
<p><b>成果</b></p>	<p>【成果】 ①物件リフォームの完成/プロセスをまとめた解説動画作成 ③おためし居住案内時の充実した室内画像 ②古家具をリメイクした室内家具/古材で作ったドッグラン ④お試し居住制度の運用開始</p>

**①大学生がリフォーム**

- 建材選定などの計画から実際の工事までを実施
- 完成までのプロセスを動画化、実作業のイメージや費用感を伝える
- 学生が作成した18枚の資料を決定案としてリフォーム作業を進めた
- 工程の内自力で可能な分は学生で、技能が必要な点は専門家に依頼

**②古材活用**

- 地区内の古材や不要家具を回収・再活用
- 研磨・洗浄など整備は大学生が実施

**④生活体験 (お試し居住)**

- 1週間ほど試しで居住できる制度を作る
- 物件購入後のミスマッチ、地方暮らしに対する不安を低減



古材製のドッグランの柵を塗装中の大学生



お試し居住用サイトの作成



大学生が提案した18Pの資料



リフォームプロセスをまとめた動画を作成

**③掲載情報の充実**

- 360度カメラ等での豊富な物件の内外観の情報を提供
- 遠方からの効率的リサーチ、ミスマッチ減少が可能



ドローンカメラ等による撮影

リフォームの基本情報

【物件の基本情報】		
床面積	築年数	管理状態
62㎡	53年	月二回程度の簡単な清掃
リフォームコンセプト: ペットと住めるお試し居住		



リフォーム前の外観

リフォーム前の課題

- 庭は雑草、庭木が繁茂
- 天井の数か所が雨漏りで変色
- 水回りの狭さ、設備の老朽化
- 床板が傷み抜けている箇所も

取り組み① - 1 : 大学生がリフォーム

●福島大学の学生と㈱テダソチマで空き家のリフォームを実施。更に、計画から施工まで完成までのプロセスを映像化。

計画のポイント



大学生と建築士が話し合いクロス等を決めている様子

- 測量から計画作成など、ゼロからスタートさせ、購入者の目線を大切にプランを大学生が提案
- ➔リフォーム物件は試し居住物件として活用、希望者へは販売までをかみした使いやすさを重視
- 図面作成・現場作業など、大学生に不足する知識・技能は専門家がカバー
- フローリングやクロスを実物や施工例を見ながら選定、色味や材質はメリット・デメリットを踏まえ、大学生主体で判断

施工時のポイント



室内の塗装を行う様子

- 現場では職人の指示のもと作業を実施し、安全と仕上がりの綺麗さに留意
- 慣れない作業であることかつ、お試し居住として利用者があることを忘れずに、慎重に作業を進める
- 現場では頭上・足元注意で、怪我がないように
- 安全具は事前に購入、安全靴、粉塵から目を守るゴーグルはマストアイテム

水平展開のポイント

- 大学が実施することでDIY初心者もイメージしやすくなる
- ノウハウのマニュアル化でエリアや初DIY者への水平展開が可能
- 須賀川市の移住定住活動へ貢献

- 現場作業と撮影を並行で大学生が実施
- 手持ちカメラと定点カメラで作業プロセスを記録
- 完成までを動画化し利用者に情報提供
- 動画はYouTube等で配信予定
- ➔広告宣伝とリフォームマニュアルの役割

定点カメラ設置し撮影する様子



# 取り組み① - 2 福島大学生のリフォームロードマップ

で囲まれたものを大学生が担当  
( )内は参加学生人数と掛かった日数

## 物件視察&測量



ペットと住める家

★物件コンセプトを定めることが後々とても重要、！

## コンセプト案出し

## 図面作成

図面作成は建築士さんに依頼

## 間取り案出し



★コンセプトに沿った適当なクロス・床材を採用

★材質決定には建築士さんのアドバイスが参考に！

## クロス・床材検討決定



## 室内木材研磨&塗装



## 電気工事

職人さんに依頼

## 屋根葺き替え

★大学生は瓦の撤去などを担当

## 解体

## 既存住宅状況調査

職人さんに依頼

## 水回り見学・決定

★展示場で実物を見ることでイメージが膨らむ



## 全体概要作成

★大学生メンバーでリフォームの計画を18枚にまとめる



## 玄関扉・床・風呂設置

職人さんに依頼

## 壁紙張り替え

## 外壁付け替え

職人さんに依頼

## 古材回収 ウッドデッキ作成・研磨

## 庭・ドッグラン作成

★古材を用いたドッグランの作成  
★専門家の指示のもとで実施



## 下水工・トイレ・キッチン洗面台設置

★今回専門的な知識・資格が必要な作業は全て専門家に依頼しています

## 清掃

## 完成

リフォームPJ動画



## 取り組み②循環型への提案

- 地区で解体した物件の古材や不要家具などを、リフォーム時の材料として活用  
→ 資源を再活用しながら、廃棄物と環境負荷の減少、地域文化の継承に繋がる

### 不用家具の活用



- 専門家の指導の下、地区内の空き物件から回収した家具にクリーニングや補修をし、再活用
- ソファは洗剤で拭き上げ油脂汚れ等を念入りに除去、テーブル等木製ものは表面を研磨して色合いを再生

### 古材の活用



- 庭のドッグランの柵に古材を利用し、大学生は柵の塗装を担当した
- 雨風での腐食を考慮し、防腐剤入りの塗料を使用
- 古材は、地区内の廃業した木工業者の資材置き場から調達した野地板を再活用

### リフォーム開始前



- 屋根材・外壁・クロス設置など、各工程は計画通りに進行
- 古材と不要家具も活用でき、無事リフォームが完了！

### リフォーム完成後



## 取り組み③サイトでの掲載情報を充実 / 取り組み④生活体験（お試し居住）

### 取り組み③サイトでの掲載情報を充実

- 360度カメラ、ドローンカメラ等での内観・外観撮影
  - ➔ 多くの空き家情報サイトには外観や図面、内部の全体的な様子が分かるコンテンツが不足
- ・ 360度カメラ等でスマホやブラウザ上で内見が可能となるコンテンツを用意し、差別化とミスマッチの減少を狙う
- ・ 丁寧な情報提供を行うことで、地方暮らしや二拠点生活に関心のある希望者が遠隔地でも気軽に空き家の情報収集ができるメリットがある



ドローンカメラによる撮影



360度カメラによる撮影

### 取り組み④生活体験（お試し居住）

- 「①」でリフォームした物件を、須賀川市のお試し居住物件として活用
  - ➔ 希望者が地域状況を未把握のまま物件を購入し、数年で転出するケースもあり、お試し居住制度でミスマッチを低減
  - ➔ 制度の利用者に物件・地域特性・立地等のアンケート調査を実施・公開することで、多くの希望者に空き家活用の現状を伝える

お試し居住用サイトを準備中



福島暮らし&しごとフェアでの当社のPR



#### 【運営時の強み（特徴や工夫）】

- 物件画像（情報）を充実させたページの作成
  - ・ 生活イメージを明確化、web上での物件検討が可能
  - ・ リフォーム前後の画像も掲載、空き家活用への関心を促進
  - ・ 「①」の動画も掲載することにより、改築の進め方が理解できる
- 公式LINEでの問い合わせ、予約受付が可能
  - ・ 利用者が利用前から利用中まで、気軽に問い合わせることができることで安心に繋がる
  - ・ 複数管理者間での情報共有により、利用者への細やかなサポートが可能

#### 【現在までに行ったPR】

- 福島県主催事業で東京都の会場で行われた「福島暮らし&しごとフェア2021with移住」にてお試し居住をPR

#### 【周辺地域からの声（反響）】

- 周辺住民からは「やっと使われるんだ」と活用を歓迎する反応がみられている
- 周辺住民からは「他の空き家も対策してほしい」と更なる要望が出た

#### 【お試し居住物件のURL】

<https://iesodate.com/trial/>

お試し居住サイト



### リフォーム企画を一から進めての感想

- 計画から現場作業まで、全てにおいてはじめての経験ばかりで苦戦したが、建築士さんや、職人さんのアドバイスのおかげで作業を進めることができた
- 反省点も多く、機能やカラーコンセプトの決定に時間が掛かりすぎたり、職人さんに相談が遅れたことでコツがつかめず作業効率が悪くなるということもあった
- 現場では建築士の方や大工さん、内装屋さんなど様々な人たちが関わり、より良いものとなるように意見を出し合いながらリフォームを進めており、仕事への熱意を感じ、自分の仕事への向き合い方を考える機会となった
- 自分達関わったこの物件が利用者に喜んでもらえるものになってほしいし、空き家活用という側面から須賀川の地域活性化に寄与出来たらすごくうれしい

### 職人さんからのアドバイスまとめ

- クロスや床材は機能だけでなく、使う場所と屋内全体の色や質感の調和を基準にして選んでいくと内装工事を始めてからの失敗を防ぐことができる
- 水回りはステンレスなら汚れの手入れがしやすく、セラミックは清潔感あるイメージを持たせることができる、などのそれぞれの素材の特性を踏まえて部屋や生活のイメージに近い物を選んでいくと失敗を減らせる
- 今回のトイレのように縦長の部屋でタイルを使う場面では、縦長のタイルか目地無しを使うと無駄なく張れるなど、床の形を考慮して建材を選び、コストの無駄を減らす事も重要
- 研磨は、表面がガサついて使いにくくなってしまいうから木目に沿って削るのが大事で、柱に対してヤスリの面を平行にして動かすのが削りムラや窪みを作ってしまうくないコツ

### 【費用】

- 今回の物件は水回り工事や屋根の張替えで費用が全体の50%近く発生した。水回りは汲み取り式トイレ・お風呂・キッチン・洗面所の改修。屋根は足場を組んでの作業となった。

#### ★注意点★

築年数がたった物件は安く仕入れることが可能であるが、トイレ等の工事（特にトイレが浄化槽などの場合は注意）に費用が発生する。また、今回の屋根の工事のように建物への補強（改修）も必要な場合がある

### 【今後のポイント】

- DIYとプロへの発注の取捨選択によるコストダウンを図る
- お試し居住でもサンプルの回収・分析による利用者目線での次PJへの検証
- 多くの空き家を活用した他モデルの展開。それによる利用者ニーズの検証
- 物件のプロモーションの多方向化
- リフォーム物件の移住へ向けた、販売プロモーションの実施



項目	概算費用	備考
解体工事	500,000	解体費・廃材処分費
仮設工事	160,000	
板金工事	550,000	
木工事	800,000	
外壁・防水工事	650,000	
内部建具工事	630,000	
外部建具工事	350,000	玄関ドア・物置扉交換
建材費	600,000	
内装工事	250,000	
塗装工事	300,000	ガレージシャッター塗装含む
設備機器工事	850,000	キッチン・浴室・洗面・トイレ
電気設備工事	450,000	
給排水設備工事	1,000,000	浄化槽撤去・下水道接続含む
冷暖房空調工事	300,000	エアコン3台設置
外構工事	410,000	
諸経費	200,000	
合計	8,000,000	