

この連載は、正社員3人程度（大工などの職人は除く）の最少人数で安定した受注を得ている工務店を取材し、経営手法や人気の秘密を探る。そこには縮小化する市場のなかで最適化を図るためのヒントが隠されているはずだ。

取材・文 大菅力

コミュニティ大工の加藤潤氏。九州各地から引っ張りだこだ



Vol.38

## 空き家再生に特化した「コミュニティ大工」という新職種

加藤潤さん [鹿児島県額姪町在住]

「コミュニティ大工」というのはまちづくりから発生した新しい職種。命名したのは今回紹介する加藤潤さんだ。鹿児島県額姪町を拠点に個人事業主としてトータルで空き家再生に関わっている加藤さんの活動を通じてコミュニティ大工の仕事を紹介する。

空き家再生プロジェクトの特徴は物件調達の難しさと低予算、そして建て主がDIYに積極的である点だ。一般的な工務店であれば仕事として成り立たないが、建て主が一定のリスクを許容することで仕事として成り立つ。

まずは加藤さんがコミュニティ大工となった経緯を見ていく。加藤さんは商社勤務を経て、2010年に弟が立ち上げたタツノオトシゴの養殖事業に参画。鹿児島額姪町(えいちょう、現・南九州市)に移住した。この施設の運営を通じて額姪町の観光まちづくりに深く関わるようになる。2015年に地元NPO法人額姪おこそ会が空き家再生事業を

開始。加藤さんはこの事業に積極的に参加した。工務店や職人と折衝しながら空き家再生を進めるうちに加藤氏はこの事業の中心となった。

もともと加藤さんはDIYが趣味で養殖場の改修もほぼ自力で行った。プロの技術には及ばないが日曜大工の域を超える技術を持っていた。加えて加藤さんは商社勤務で培った折衝能力を備えていた。行政や空き家オーナーなどとの交渉にそれが役立った。加藤さんらの取り組みは過疎地域におけるまちづくりの成功例として注目を集め、加藤さんは講演や研修などで生計を立てられるようになった。

だが2020年のコロナ禍で

こうした仕事が完全に止まった。そんなときに空き家を再生した宿のベッドの増設工事を依頼された。Facebookにその写真を上げたところ、まちづくりでつながっていた各地の知人より工事の声がかかるようになった。

これまで彼らは加藤さんを施工者としては見ていなかったが、Facebookの投稿をきっかけに工事の相談ができる相手だと認識した。確かな需要を感じた加藤さんはコミュニティ大工と名乗り、積極的に工事を請け負うようになった。

### 空き家再生は物件の掘り起こしから

ここからはコミュニティ大工の仕事の流れを見ていく。地元である額姪町の仕事は物件調達から関わるが多い。ここではNPOが空き家を借り上げて入居者に転貸するかたちを中心だ。家主とは直接契約で宅建業者は間に入っていない。建物の改修費は入居者持ちなので、家主にとっては維持管理の手間が省けるのが利点だ。

コミュニティ大工の仕事は



1.鹿児島・根占に建つ古民家の納屋の改修。構造躯体の補強は専門職の大工に委託する  
2.納屋の一部を建て主の寝室に改装。建て主と加藤氏で協同して仕上げた  
3.寝室を板張りの間仕切りと建具で仕切っている  
4.床張りのDIYの様子。加藤氏であるDIYの熟練者による施工。特に指導することもなくスムーズに進む  
5.学生によるワークショップの様子。新設する間仕切り壁の下地を組んでいる。技量に応じた工事を前日までに仕込んでおく  
6.天井にインスタントコーヒを溶かした「コーヒー塗料」を塗る建て主(右)とワークショップ参加者。コーヒ塗料はワークショップ向きの材料  
7.施工中の現場で食事をする建て主とワークショップ参加者。お互いを知ることによって作業の意欲や効率が高まる



額姪町の宿「ふたつや」のベッドの増設事例。コミュニティ大工として活動するきっかけとなった

サブリース物件の掘り起こしから。住人の伝手を辿って候補物件を探り当て、建物の状態を調査。劣化が一定の範囲であれば家主と契約する。

契約のポイントは4つ。1つ目は口約束で済ますことはせずに、安価でも必ず家賃を払って契約を交わすこと。加藤氏は不動産業者を挟まず

Flat Contemporary  
ありきたりの家は建てたくない

American Traditional  
憧れしつづけるアメリカのデザイン

デザインとライフスタイルの提案で  
輸入住宅  
フランチャイズ

# 30年の実績

瓦屋根の換気には「リンピア」を!

性能試験データ、カットサンプルをご請求下さい

換気口面積の大きい製品が、排気量が多いと思いませんか? 換気量は内部構造に左右されます。リンピアは風の力を利用して、換気量を確保し、効率よく

**リンピア**

みずから契約書を作成している。2つ目は現状回復義務と造作買取義務をなくすこと。構造以外は制限を設けず入居者が自由に触れるようにする。3つ目は建物用途を限定しないこと。飲食店や宿などの商業用途にも活用できるほうが多様な借主に对应できる。そして、4つ目は借主側の事情で随時解約が可能な普通借家にする事だ。

NPOが借り上げる金額は年額3万円が目安。地方における空き家の固定資産税相当だ。NPOが転貸する際の家賃は月あたり3万~4万円程度となる。

### 工事費を抑える手法

空き家の改修費は100万~300万円(転貸の場合は100万~150万円)。必要な工事に対して予算が半分しかない場合がほとんどだ。その金額で要求に応えるのがコミュニティ大工の真骨頂だ。

まずは工事範囲を最小化する。一回で全工事を終わらせずに住みながら(営業しながら)少しずつ手を入れる。店舗や宿の場合、事業内容も手探り状態なので、この進め方と相性がよい。

1. 鹿児島・横川にある複合店舗「横川kito」。加藤さんが中心となり古民家を改装。写真はカフェスペース
2. 「横川kito」のゲストハウススペースの様子。加藤さんは数日から一週間単位で現地に泊まり込んでつくり上げていく
3. 「横川kito」の外観。店の前にはいるのはワークショップの参加者



次に現場に関わる職種を減らす。加藤さんは木工事以外の雑工事を行うは現場監督を兼務。職人の手配も行う。固定費が少なく日程の融通が効く個人の職人が基本となる。

図面は極力書かず、加藤さんが現場に常駐して施工内容を判断する。そして工期に融通を効かせてもらう。加藤さんをはじめ職人の手が空いた時間に現場に入ることで手間賃を抑える。実際、加藤さんは常時2~4現場を並行して動かしている。

建材や設備の価格には利益を乗せず、手間代のみを利益とする。加藤さんから発注した職人の工事費も原価で建て主に請求する。

最大の特徴は建て主とその友人らによるDIYやワークショップを加藤さんが指導すること。無償の労働力を最大限に活用して工事費を抑える。加藤氏の収入は工事の手

間代とDIYコーディネート費用などを合せて日当換算で2万円程度になる。

### 自立した建て主を育てる

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。工務店の現場であれば建て主からクレームを受ける可能性もある。だが加藤氏の現場では、建て主は常に現場に参加して手を動かしているため、限られた予算で要求を満たすために割り切りが必要なのは理解している。

軽微な不具合が生じるリスクを建て主が許容することで、極めて費用対効果が高い工事が可能になる。そしてそのリスクは実際にはリスクとならない。工事がひと区切りつくころには建て主が床張り程度は自分で行える技能を身につけるので多少の不具合は自分で対処できてしまうためだ。自分の住まいと正対



して自己責任で対処する自立した建て主を育成する。これがコミュニティ大工の大きな特徴だ。

この教育効果はDIY参加者にも発揮される。DIY参加者は建て主ではなく加藤さんとなつながつている場合も多い。彼らは加藤さんが手掛ける現場に時間を見つけて通ってくる。回を重ねるごとに技量は増し、職人には及ばないまでも一定の工事を任せられるようになる。

なぜ赤の他人の現場に足を運び無償で作業するのか。それは単純に楽しいからだ。建て主は店舗や宿の立ち上げなど人生を掛けて空き家再生を行っている。その思いに触れて共感し、夢の実現の

手助けができることに充実感を覚えるのだ。

現場が楽しくなるほど生産性が高まる。これもコミュニティ大工の現場の特徴だ。コミュニティ大工は建て主とDIY参加者の交流を積極的に促す。参加者は現場で昼食をともにし、作業終了後には現場で飲み会となる。それらの食事をつくるのもコミュニティ大工の仕事の1つだ。

こうした工務店が対応できない空き家再生やまちづくり関連の小工事は需要は想像以上に多い。空き家活用を進める上で建築と不動産をつないでいく具体的な方法論としてコミュニティ大工は大きな可能性を秘めている。



1. 熊本・坂本で床上浸水した民家の改修。改修前の様子。生活再建の方向性が定まらないなか建て主とやり取りしながら工事範囲を決めていく 2. 再利用する板材を川で洗うところから工事は始まる 3. 加藤さんをアシストする女性のコミュニティ大工。実は根占の古民家の建て主。大工技能は習得過程だがコミュニケーション能力に長けている 4. 床上浸水により傷んだ壁仕上げなどを撤去して再度つくり直す 5. 壁を合板で塞いだところ。今後の家の使い方が定まっていないので、費用を抑えてつ居住環境を整える方法を採用した 6. 既存の柱や間柱、脚柱の間に断熱材を詰めていく。手間は掛かるが作業的には特別の技能を要しないのでワークショップ向きの作業

超高性能デザイン規格住宅

プロも住みたいと思う家

## 新規 フランチャイズ説明会開催

# 12.8 wed. 13:00~16:30

高知県高知市 jigsawモデルハウス(朝倉甲「Grand-グランド」)

お申込み  
お問合せ TEL.026-219-2651 (jigsaw事務局)

FC  
加盟店

気密・断熱・耐震など性能を家学する  
新しい形の規格住宅