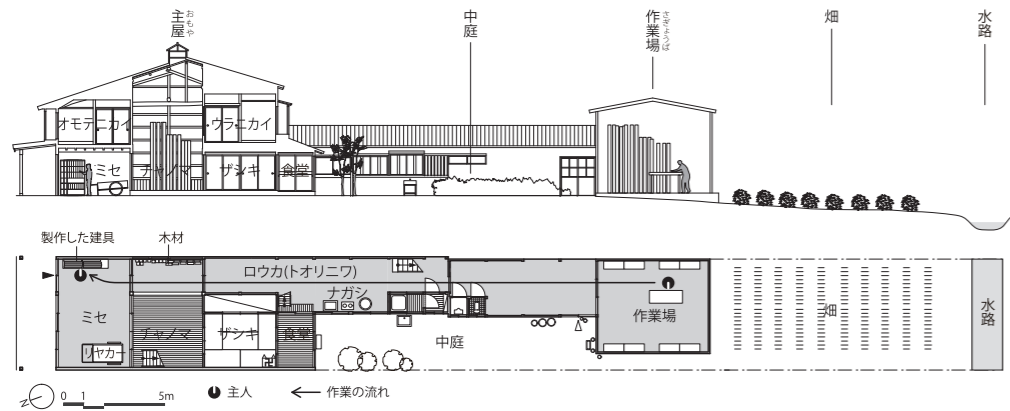


敷地の特徴

敷地は間口が狭く（約4.5m）奥行きが長く（約50m）道路が最も高い位置を通り、両側の敷地は奥行方向に下がっている。敷地裏の境界には水路が通されている。

建物配置の特徴

道路に接して主屋、中庭を挟んで付属屋が建ち、両者がロウカと呼ばれる建物でつながっている。



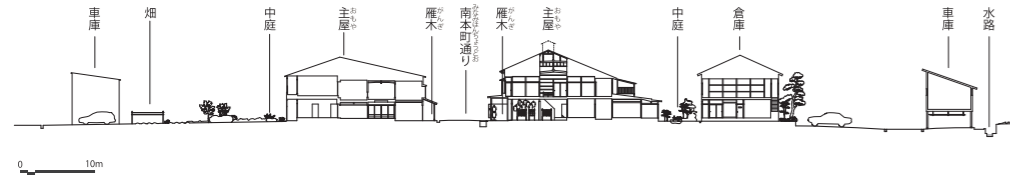
町家の特徴-1

主屋の梁行方向に貫くトオリニワに沿って一列にミセ・チャノマ・ザシキと三室並んでいる。これらの部屋はトオリニワに沿っているためチャノマからザシキを通らずに台所まで行ける。中庭はザシキから土縁越しに眺める鑑賞庭となっている。

敷地裏側での近隣関係

各戸の敷地裏は畑で、境界には塀がない。そのため、まとまった空き地を成しているため火災時の避難通路や雪処理の場として使われる。

高田の町家の特徴と魅力

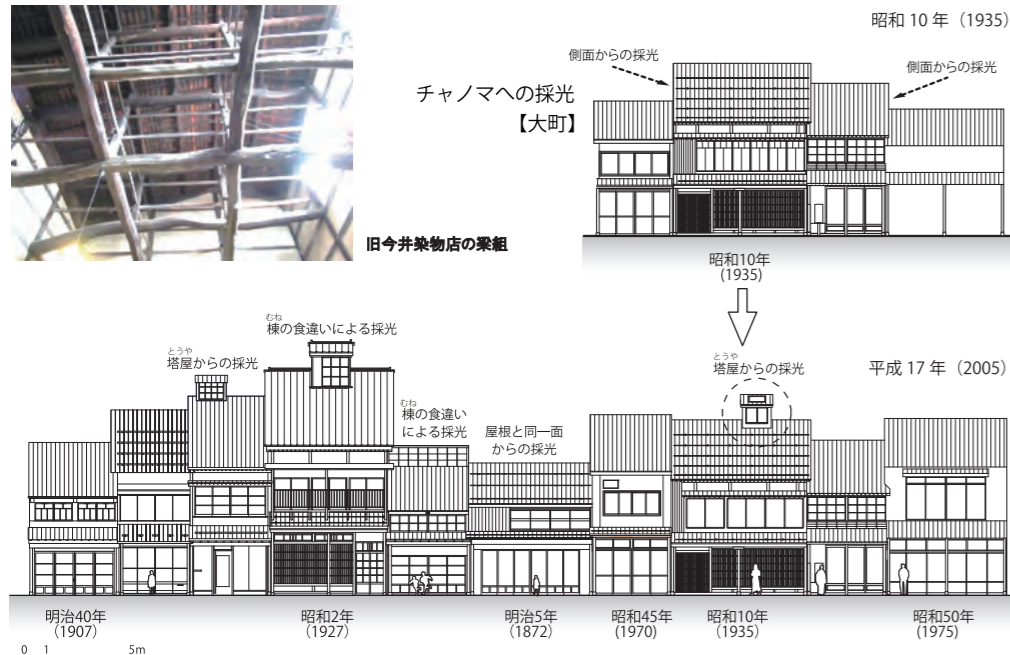


町家の特徴-2

チャノマ上部に吹抜をもっているのは高田の町家の特徴である。外に面さないチャノマは高窓から採光していた。明治・大正期になるとオモテナカイ、ウラナカイが居室となり、渡り廊下が架けられる。また雁木より屋根を高くして窓がもうけられるようになる。

敷地裏側のアカミチ

敷地裏の水路には小道が沿って通っていて近隣との往来や野菜や花を届けるのに使われる。敷地裏の境界に排水路が通されそれに面した各戸の地肌が提供されて通路となっている。



町家さがし ~ここにも注意を~

●電気容量

昔の町家は、エアコンもIHキッチンヒーターもなかったので、契約の電気容量が15～30Aの住宅が多いです。改修や用途変更に伴い、電気設備機器が増えたり同時使用が多くなることも考慮して、電気容量の契約アンペアを大きくしたり、電柱からの引込線を太い線に取り替える必要もできます。消費電力の大きい機器を設置する場合は、単独の新たな回路が必要になることもあります。電力会社だけでなく、通信事業者にも相談しましょう。



シェアハウス大町の分電盤

●給排水ガス設備

昔の給水管は鉄管だったので、腐食して漏水がみられることがあります。凍結する気温になれば、溶けた後に、一気に噴出するケースも多いです。町家地区は公共下水道供用済ですが古い町家は単独浄化槽や汲み取り式のところもあります。ガス瞬間湯沸し器の能力が大きくなる場合はガスを太い管径に変える必要もあります。設備インフラの状況は管理者（ガス水道局、下水道センター）に必ず確認しましょう

●床下と軒裏に注目

初めて建物に入った際は自分の五感を最大限に使うことで違和感がないかチェックしましょう。特有の臭気、湿気、空気の流れと明るさなど、時間をかけて感知します。また畳の床下や台所の床下収納は外して中を確認しましょう。LEDライトなどを使用して、シロアリや小動物の痕跡の有無を忘れずに調べましょう。屋根裏や軒先の隙間から、蝙蝠が入りすることもあります。



シェアハウス大町の床下

●DIYでできること

改修工事は、全て専門業者に任せれば早くてきれいに出来上がりますが、自分でもできる作業は多いです。解体に立ち会い町家の長所や欠点を確認することが大切です。壁塗りや塗装など、伝統的な素材を用いて、時間をかけても自分で行ってみると、時間やコストなど維持管理の知識も得られます。もともと古い建物なので、素人施工のアラが目立ちにくい割に、達成感が高いでしょう。



シェアハウス大町の漆喰壁塗り

シェアハウス大町

平成28年、上越市が築100年の町家をシェアハウスに改修した。内壁塗りや吹抜の手すり製作、土間の三和土仕上げなどはワークショップで仕上げを行った。

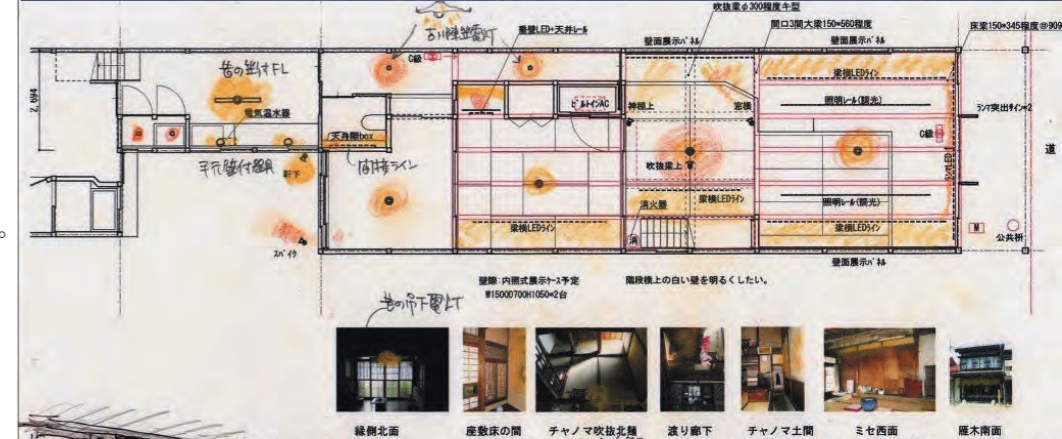


吹抜け手すり取付作業の様子

完成写真 リビング

完成写真 吹抜け

【上越市 町家の活用促進に関する基礎調査 委託事業】
町家の活用促進に関する調査報告書（町家の改修編） 概要版
作成者 一般社団法人 新潟県建築士会 新潟市中央区新光町15-2 県公社ビル3階
作成日 平成31年2月



上越高田

町家の改修



2 町家さがし

物件を探す

インターネット上の情報サイトの例

■上越市【空き家情報バンク】

上越市事業。町家以外の空き家情報も多い。

■上越市中心商店街空き店舗物件情報

本町商店街の物件が中心のサイト。

■不動産ネットじょうえつ

上越不動産協会で運営するサイト。最新情報は多い。

空き家所有者と利用者のマッチング

空き家所有者と利用者のマッチングを図っている団体もあります。

■一般社団法人「雁木のまち再生」の活動

町家をめぐる「ひと・もの・こと情報の循環」の拠点として活動を展開している。これまでの活動実績から、関係者の口コミにより町家に関する多様な情報が集まっている。



稲田の住宅 改修前



シェアハウス大町 改修前

3 物件の条件を確認する

建築物の状態を確認する

建築物の実態調査や過去の履歴を調べます。建築士などの専門家に立ち会ってもらうのがベストです。

周囲の状況を確認する

立地の利便性や排雪条件などの確認に加え、近隣住民の方とお話しされることをお勧めします。近所付き合いは町家暮らしの基本です。

売買条件を確認する

司法書士などの専門家を交えて行いましょう。相続などの問題があることも考えられます。

法規制を確認する

建築士などの専門家に相談するのがよいでしょう。

4 改修方針を決める

周辺との調和

街並み景観に配慮した外観

高田の町家のシンボルでもある雁木を活かした改修にしましょう。空調設備や電気メーターなどは格子で囲むなど、街並みに配慮したデザインを心がけたいものです。

敷地への配慮

隣地とのプライバシーや日照、通風へ配慮した配置、形状、開口部を活かした改修をこころがけましょう。



木格子で室外機を隠す



ごせミュージアムの雁木下

5 改修設計を行う

予算に合った改修方針

施工費は改修の程度や方法によって大きく異なります。どこまで改修するのか、予算に合わせるためにどのような工事方法をとるのか、建築士等の専門家と相談しましょう。

安全性の確保

構造安全性の確保

基礎や柱、梁、床、屋根などの老朽度を調べ、現在の耐震基準に見合う補強を行います。



袖壁を新設して耐力壁に

防火性能の確保

構造材の補強と合わせて外壁や屋根などの防火性能も現行法に見合う改修を行います。具体的な方法はいろいろありますので建築士等の専門家に相談してください。

6 改修工事

何の用途に改修？

町家をそのまま住宅として利用するのか、それとも飲食店などの店舗として利用するのか、または福祉施設や宿泊施設として利用するのか、利用方法を明確にしましょう。

様々な用途としての活用



住宅民泊 地域交流施設 飲食店 展示場

予算はいくら？

最初に予算を明確化しておきましょう。町家の買収費用、改修費用、種々の手続きに係る費用、改修後に必要となる家具等その他費用。予算によって、改修の程度や方法が大きく異なります。

1 目的と予算の明確化

目的と予算がはっきりしたら物件さがしです。

7 竣工

完成！



シェアハウス大町 内部



カフェ世界ノナリ 内部



稲田の住宅 外観

8 改修設計を行う

見積り

設計が完了したら、いよいよ改修工事です。候補の施工業者に見積りを出してもらいましょう。予算をオーバーしていたら、合い見積もりをとるか、減額のための設計変更を行います。

再利用や DIY

買い取った町家に再利用できる古材や道具があれば利用しましょう。設計の段階で目処をつけておきます。また壁の漆喰塗りなど、自分でできる工事をDIYで行うのも手です。全体を施工してくれる業者と相談しましょう。



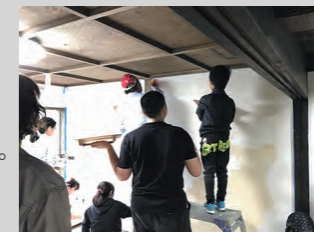
屋根改修の様子



基礎新設の様子



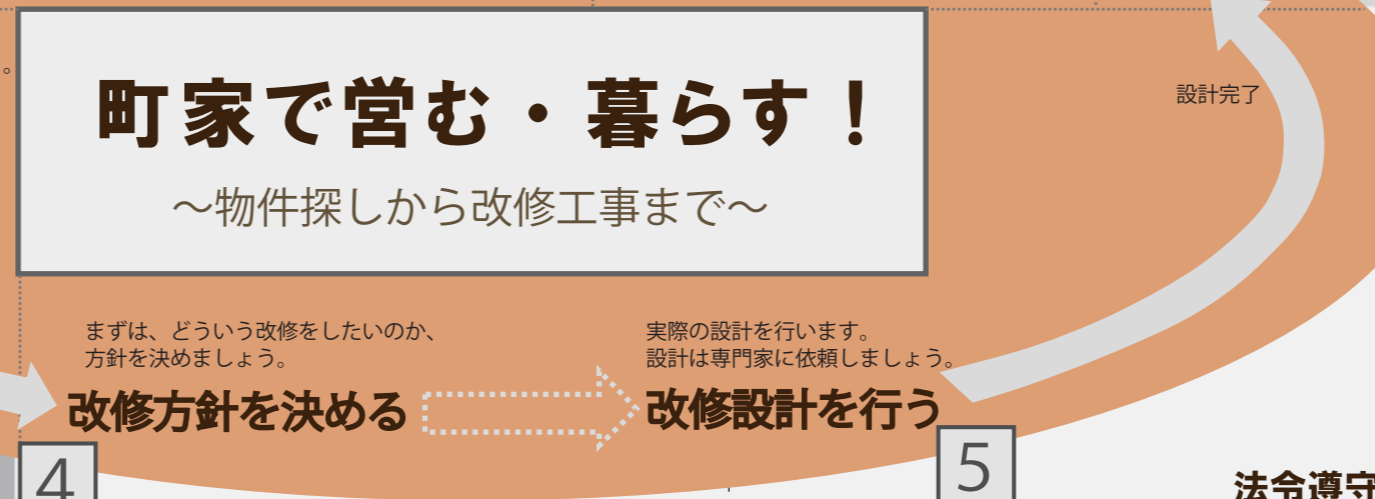
廃材から製作した手摺り



内壁漆喰塗りの様子



シェアハウス大町工事写真



確認申請

※既存が木造一戸建て住宅の場合の例

住宅	改修	住宅	確認申請不要
増築	住宅	増築	確認申請 要 ※準防火地域外で10㎡以下の増築は不要
改修	特殊建築物	改修	確認申請不要 ※100㎡以下(2019年6月からは200㎡以下)
改修	特殊建築物	改修	確認申請 要 ※100㎡超え(2019年6月からは200㎡超え)
増築	特殊建築物	増築	確認申請 要 ※準防火地域外の10㎡以下の増築で100㎡以下(2019.6～200㎡以下)は不要

※ここに挙げているのは町家改修で想定されるものの一部です。法の運用は細かいので専門家に相談しましょう。

用途変更

※特殊建築物への用途変更で法規制されるものの例

■耐火建築物

一定規模以上の特殊建築物への用途変更の場合、耐火建築物等にすることが要求されます。

■採光・換気

用途によって窓の必要面積が異なります。部屋面積の変更の際には要注意！

■内装制限

用途によって内装材に準不燃材・難燃材などが要求されます。



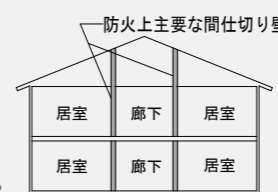
シェアハウス大町

■その他

階段の形態、廊下の幅、避難口までの距離、排煙設備、非常用の照明装置、敷地内通路、バルコニーの手摺りなど用途と規模によって要求されるものがあります。

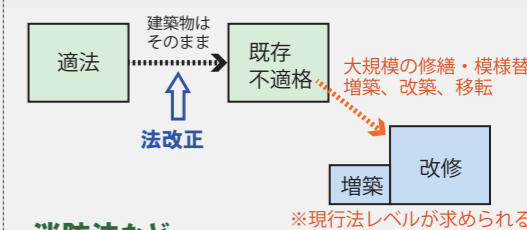
■界壁

長屋、共同住宅、学校、病院、児童福祉施設等、旅館、マーケットなどの用途に変更する場合は主要な間仕切り壁を準耐火構造等の壁とし、小屋裏まで仕切らなければなりません。



既存不適格

大規模の改修や増築を行う際には現行法に則した改修が必要です。



消防法など

消防法上、用途変更により必要となる消防設備は多岐にわたります。消防署への早めの確認を。また改修用途により保健所など関係機関への相談を忘れずに！

用途変更により必要となる消防設備の例



自動火災報知設備

消火器

スプリンクラー

5 改修設計を行う