

町家の活用促進に関する調査報告書（町家の改修編）

平成 31 年 2 月

一般社団法人 新潟県建築士会

目 次

I. はじめに	1
II. 高田の町家の特徴と魅力	2
II-1. 町家と雁木通り	2
II-2. 町家に住む	2
II-3. 雁木通りに住む	7
II-4. 雁木と町家の魅力	9
III. 町家利活用の進め方と改修方法	11
III-1. 町家の再生・利活用の進め方	11
III-2. 町家の再生・利活用の改修手法	12
IV. 町家利用の課題	16
IV-1. 法規制について	16
IV-2. 建築物改修の課題	19
V. 改修用途の事例	23
V-1. 用途別事例	23
V-2. 詳細事例	28
VI. シェアハウス大町について	38
VI-1. 事業の目的・経緯	38
VI-2. 改修内容	39
VI-3. 課題・問題	40
VI-4. 改修工事	42
VII. 現状と今後の展望	44
VII-1. 町家活用の支援	44
VII-2. 今後の展望	46
VIII. あとがき	47

I. はじめに

近年、地方自治体においては、空き家の問題が大きく叫ばれ、また中心市街地の空洞化が全国の地方都市共通の深刻な問題となっている。当上越市でも江戸時代 1614 年に松平忠輝公が高田城を築いてから 400 年が過ぎ、歴史資源を活かした地域商業活性化や町家再生の推進プロジェクトが取り組まれてきたものの、郊外の新たな商業地区の形成にもあり、高田中心市街地商店街の衰退や、郊外の新興住宅地への人口流出が進んでいる。

この度の町家活用促進基礎調査は、不動産市場における町家の流通促進及び所有者による改修促進を通じた空き家化予防を目的とし、シェアハウス大町の整備によって得られた町家の改修データや耐震・耐火・断熱などの知見等を建築業界や不動産業界のほか広く一般に周知するため、市の委託を受け報告書を作成するものである。

高田の町家は、切妻造りの屋根で、棟が道路に平行している平入^{ひらいり}となっているのが特徴で、太い梁や吹き抜けのある空間、雁木と共に形成されている町並みは大変魅力的である。しかしながら、かつて庶民の生活の場であった町家の商店や住宅に、空き家や空き地が目立つようになり、時の動きと社会の流れとともに地域の歴史や文化、生活さえも失われつつある。また、居住人口も減少し、高齢化が進み、コミュニティ形成や人々の暮らし、景観にも影響が出始めている。今ここで、日本一の雁木の街並みを、今後のまちづくりの資源として大切に保存・利活用していかななくてはならない。そこで町家の再生・利活用を通じた地域の生活文化の継承、育成と創造、及び景観の保全を図っていくために地域住民と関連業界の理解と意識を深める取組が必要とされる。

これまで、古い、寒いと忌避されがちな町家や街並みが、実は高田の暮らし文化の歴史を伝える重要な財産だということ、また建築物としての価値だけでなく、暮らしの営み、歳時のイベントの一つひとつが、かけがえのない高田の財産だということ認識し、今後積極的に保存・利活用すべきである。

また個々の建築物の利活用については、リフォームやリノベーションを行って使い続けることが、空き家化の予防につながるが、そこには一定のルールも必要であると考え。建築に求められる最低限の安全性は、建築基準法に定められた基準を遵守することから始まるのは当然であるが、特に町家であるが故に近隣を含めた安全性の確保、つまり防火・耐火性能や耐震性能の確保そして、雁木通りの街並みを損ねないような外観への配慮、地元町内にうまく溶け込むようなコミュニケーションを大切にしたり暮らし方や店舗営業の行い方は、建物を取得する側だけでなく、譲渡する側やその間に関わる専門業者も十分に考慮すべき大切な事項である。

今後町家の空き家化を予防し、地域の生活文化の継承及び景観の保全、地元商店街の活性化を維持していくためには、官民で協力し合いながら、長期的な地域の在り方のビジョンを共有していくことが不可欠であろう。この報告書がそれらの一助となれば幸いである。



シェアハウス大町 内観

Ⅱ．高田の町家の特徴と魅力

Ⅱ－１．町家と雁木通り

上越市高田は、慶長 19 年（1614）の高田築城と共につくられた城下町である。お城を掘り囲み、内側に武家地、外側に町人地を置いた。寛文 5 年（1665）の冬、豪雪時に起きた大地震で、城も町も壊滅的な被害を受けた。復旧工事に当たり、町人地では、家々の道路に面する庇を伸ばして連続させたことで、街道沿いの町人地は今のような「雁木通り」が形成されたと言われている。町人地の敷地は、間口が狭く、奥

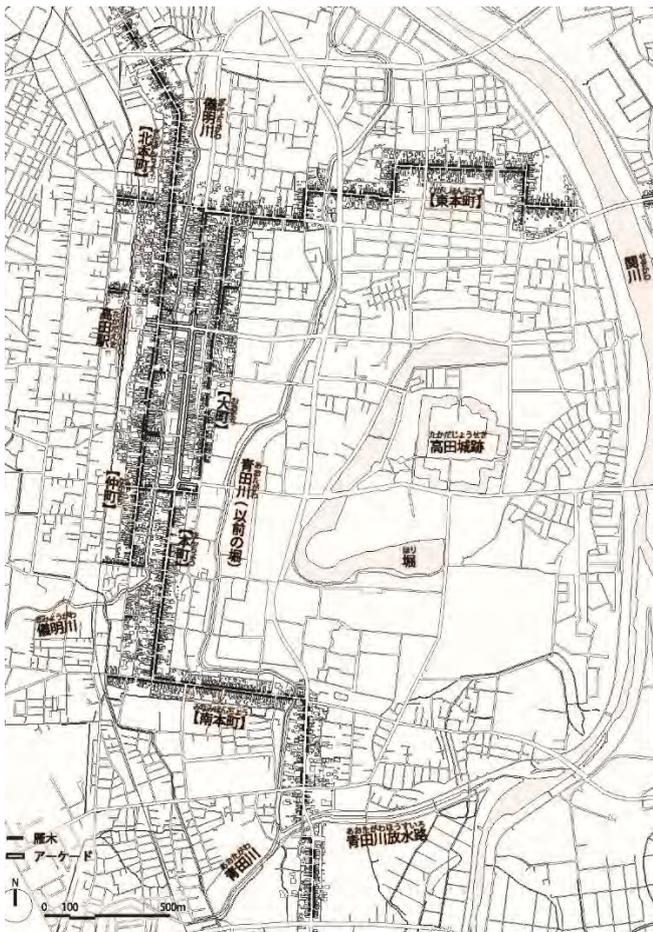


図 1 町家と雁木通りの分布

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

行きの長い形である。そこに建つ住宅は道路と接し、隣家と軒を接する町家である。高田の町家は、道路側に「雁木」と呼ばれる庇を出してある。町家が軒を接するために、雁木も連続して雁木通りが造られている。この雁木空間は私有地で、通路部分は共用通路としてすべての人たちに開放されている。町家や雁木通りは、昔の街路の通りで今日も使われ続け、アーケードを除き雁木の総延長は約 12.8 km（日本建築学会北陸支部報告 2018）と日本一を誇っている（図 1）。

Ⅱ－２．町家に住む

（１）敷地の特徴

町人地の敷地は、間口が狭く（約 4.5m）、奥行が長く（約 50m）、道路が最も高い位置を通り、両側の敷地は、奥行き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（図 2）。

（２）建物配置の特徴

敷地内の建物は、道路寄りに建てられている。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。中庭があるため、隣家と軒を接していても、室内に採光や通風を確保できる。付属屋の裏側は、庭や畑となっている。

主屋と付属屋の配置と使われ方として、建具屋を営む町家の例（図 3）では、裏側の付属屋は資材の保管と作業に、主屋のチャノマとミセは建具の組立てと搬出に使われている。付属屋、ロウカ、主屋が製作工程の順に並んでいる。商業を営む町家でも、付属屋は商品の保管場所として使われており、どちらも併用住宅である。長い奥行きに沿って主屋と付属屋を並べる配置は、家業の手順と対応している。

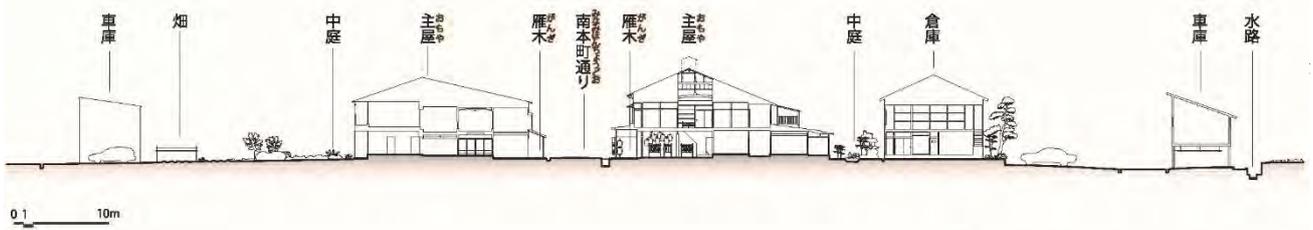


図2 通りに面する建物と裏側に広がる空地 出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

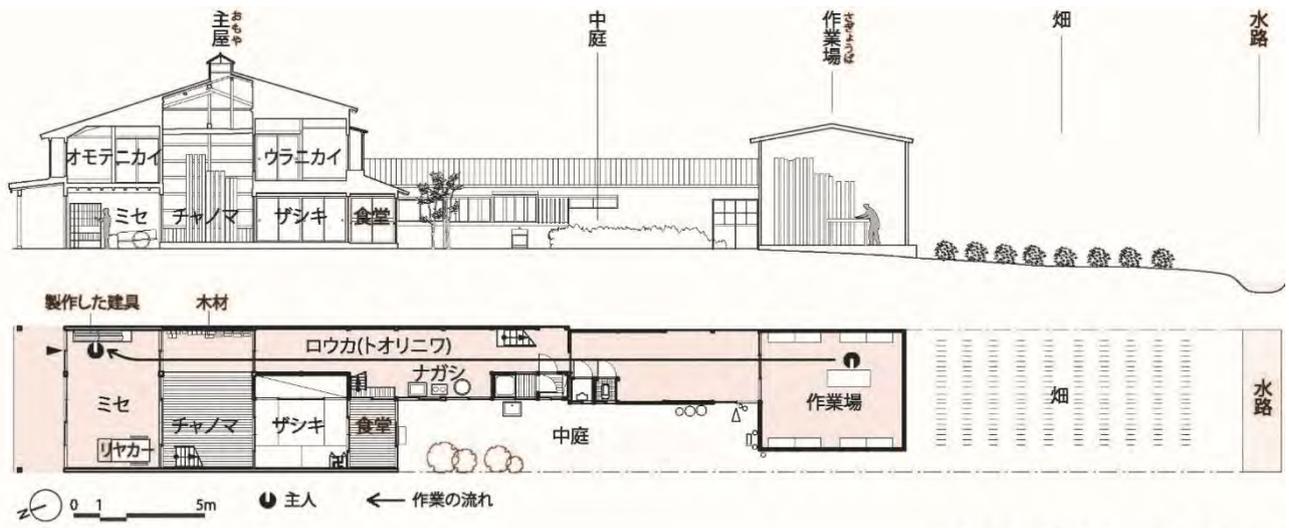


図3 母屋と付属屋の配置と使われ方 出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

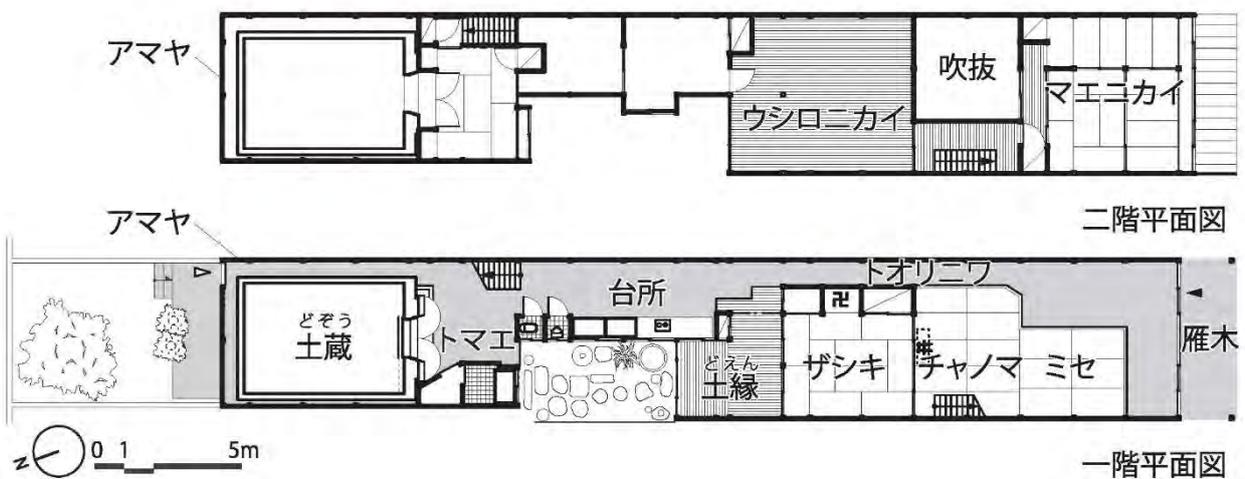


図4 伝統的な町家の平面図（昭和初期） 出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

(3) 雁木通りとのつながり

高田の町家の構成は雁木(庇)~ミセ(登り梁)~チャノマ(和小屋)~ザシキ前(庇)というように、チャノマを中心に対称的になっている。空間が構造によって明確に分節化されている。町家がチャノマを核に段階的に空間を増殖させ、それぞれの空間の造られ方には段階性が認められる(図5)。

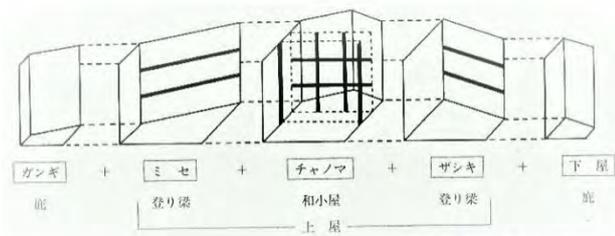


図5 町家の空間序列

出典：上越市教育委員会『越後の雁木』昭和57年

(4) 町家の特徴-1

高田の町家のつくりは、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など、家事や接客が容易になっている。トオリニワは敷地裏まで続き付属屋がアマヤで覆われているため、積雪時にも主屋と行き来できる。(図4)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。台所は中庭側にあり、窓も小さく隣家を覗かないようになっている(図5)。

(5) 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、もともと天井を張らず、高窓から採光していた。江戸期から明治期になると、収納であったオモテニカイが居室となり、雁木より屋根を高くして窓が設けられるようになる。大正期になると、ウラニカイも居室となり、オモテニカイとつな

ぐ渡り廊下が架けられる(図6-1、図6-2、図6-3)。

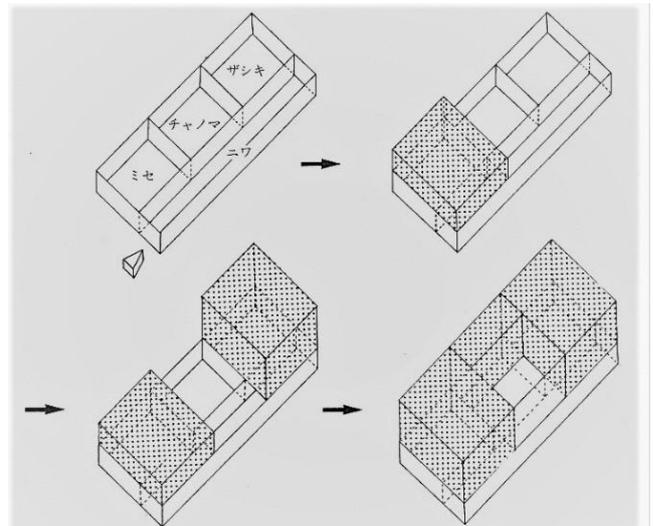


図6-1 二階化の過程

出典：上越市教育委員会『越後の雁木』昭和57年

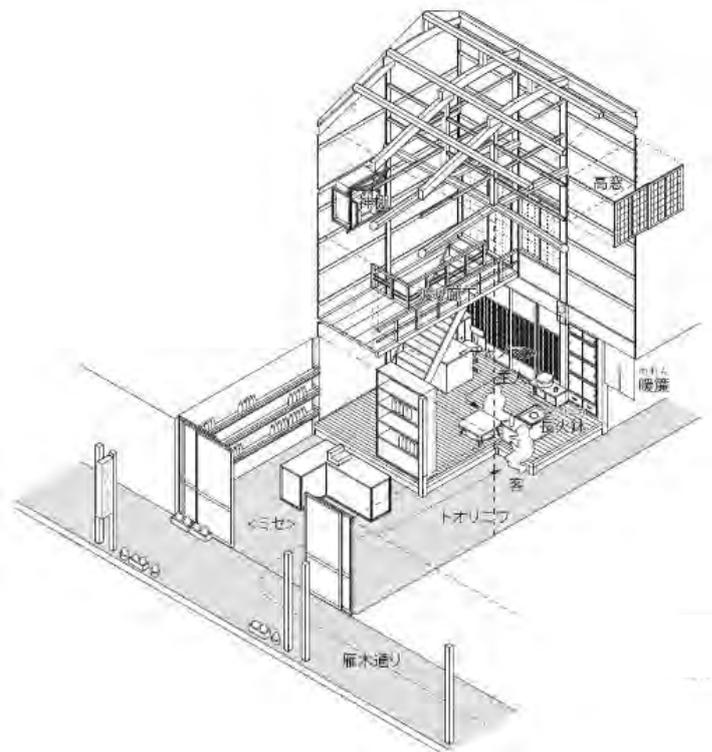
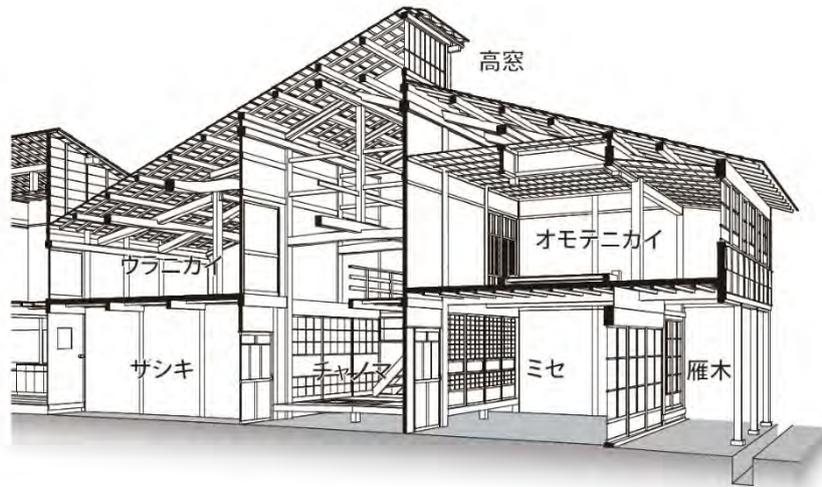
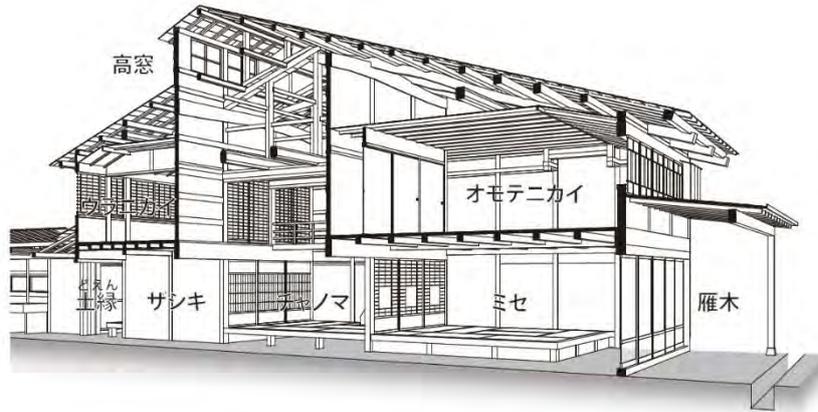


図6-2 吹抜をもつチャノマ

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし



江戸時代



明治時代



大正時代

図 6-3 時代別の雁木町家

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

(6) 相家と買い足しによる維持

チャノマの空間は、まちが変化する中でも受け継がれてきた。人口が増えた時期には、相家（図7-1）と呼ばれる町家の分割が行われた。そこでは、間口だけが分割され、奥行は保たれている。町家内部は奥行の方向に仕切られ、トオリニワやチャノマがつくられる。

一方、人口の減少期には空き家が生じる。高田では町家を売るとき、まず両隣に声をかける。隣家は購入した町家の間取りを変えず、ミセや土縁で連結（図7-2）して使う。相家と買い足しは、人口の増減の中でも、雁木通りを維持する住まい方となっている。

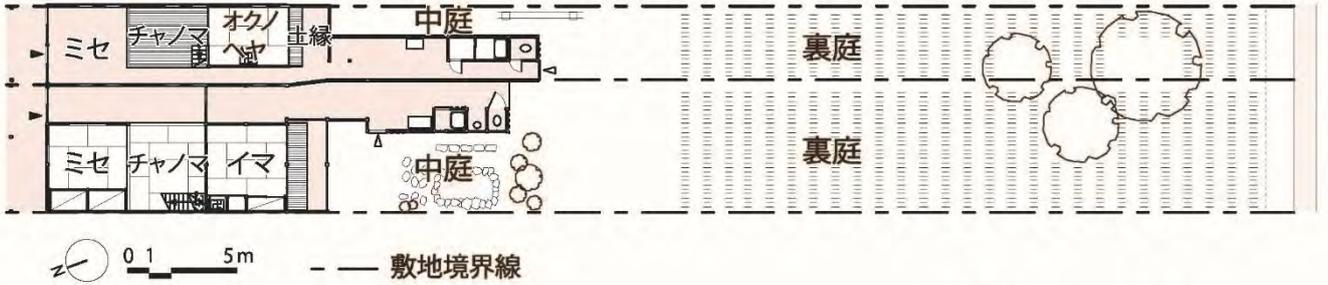


図7-1 相家の平面

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし



図7-2 相家の立面（左）、買い足された立面（右）

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

II-3. 雁木通りがんぎに住む

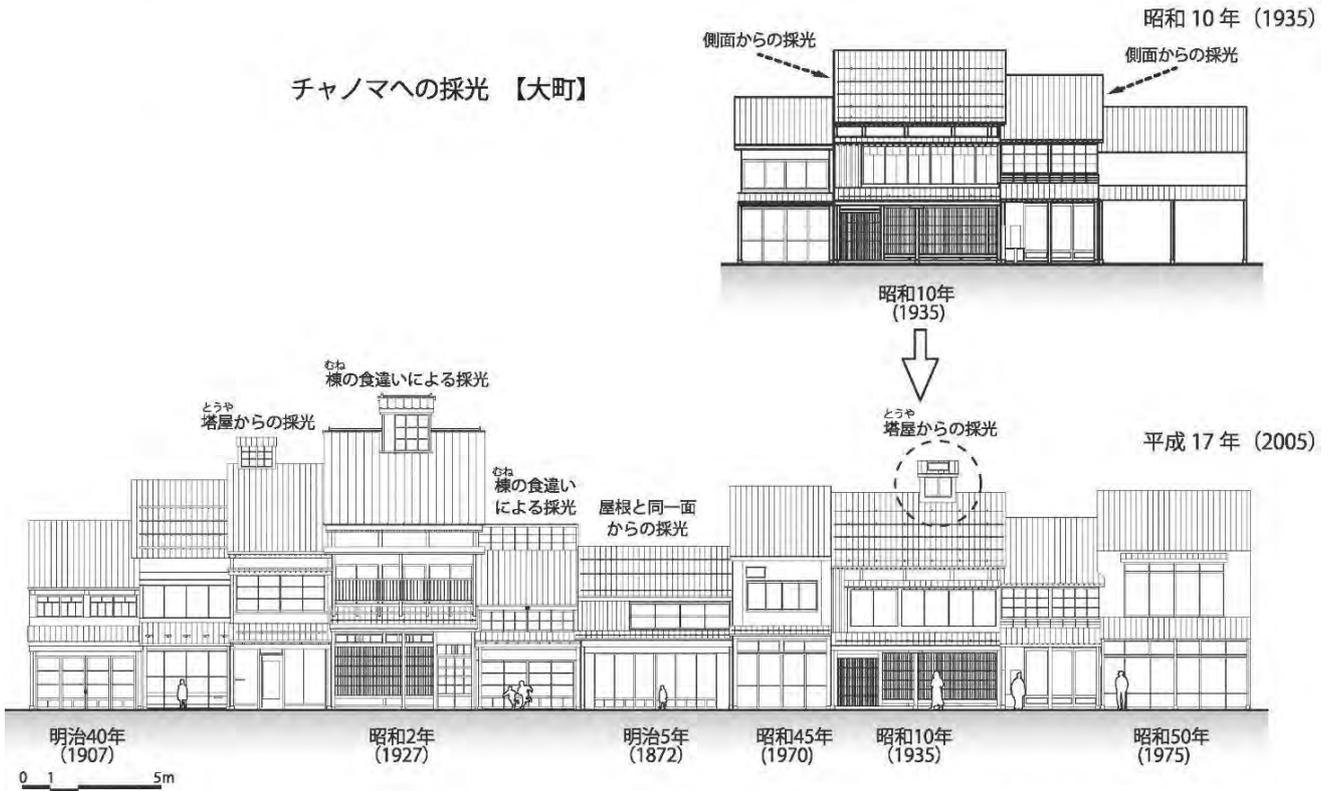


図8 町家の高さや建築年代

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

(1) 街並みをつくる町家

雁木通りを通して見ると、主屋の棟高には大きな差がある(図8)。一方、雁木の高さには、あまり違いがない。雁木を更新する場合には、隣家の雁木上部に差し出すようにしたり、雨押えをつけたりする。このように、個々の町家の所有者により、通行人に雨雪のかからないよう調整された結果、揃っているのである。雁木通りの町並みには、住む人たちの心遣いが、全体として形となって現れている。隣家との調整は、建替えの際にも行われる。町家が解体されると、それに接していた隣家の壁面が露出する。これに外装仕上げを施した後、自らの住宅を建てている。

(2) 町家が囲う街路空間

町家によって、道路両側の街並みは結びつく。自動車が増える以前には、道路に屋根雪を積み下ろしたが、その際、向かい側とつなぐトンネルをつくった。こうした両側の街並みの連結は、雁木通りの存在によりもたらされた(図9)。

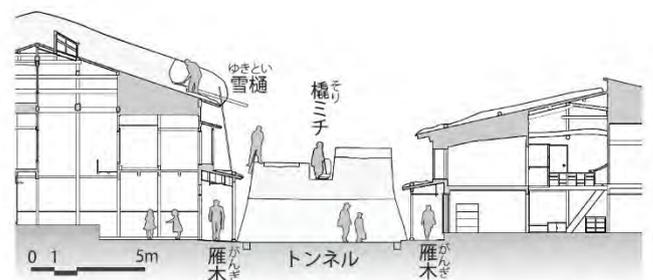


図9 雪ロウカ

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

また、朝市が開かれる際には雁木を通路としたまま、道路に店が並ぶ。さらに、夏の上越まつりでは道路を練り歩く御神輿を雁木で見物し、お祓いを受ける。町家で囲まれた街路空間が、祭りの舞台と栈敷になるのである（図10）。

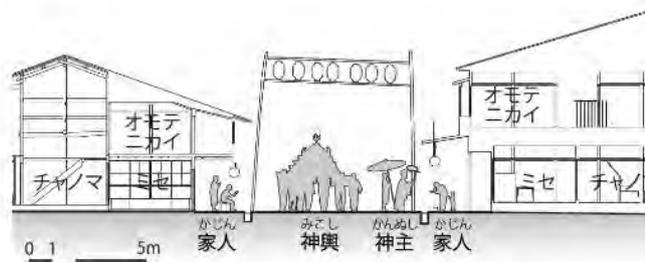


図10 祭礼のしつらえ

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

(3) 敷地裏側での近隣関係

雁木通りを地区で見ると、道路沿いには町家が隙間なく並び、裏側には空地が広がっている。各戸の敷地裏は畑で、境界には塀がない。そのため、まとまった空地を成しているのので、火災時の避難通路や雪処理の場として使われる（図11）。間口の狭い町家中庭が向かい合う場合、冬期に境の塀を外し、屋根雪を中庭に下ろし、一緒に畑の裏へ運び出す。地区全体で、主屋や中庭や付属屋の位置が揃うことにより、チャノマへの採光も、相家や買い足しも、中庭を共用し除雪を可能にしているののである。

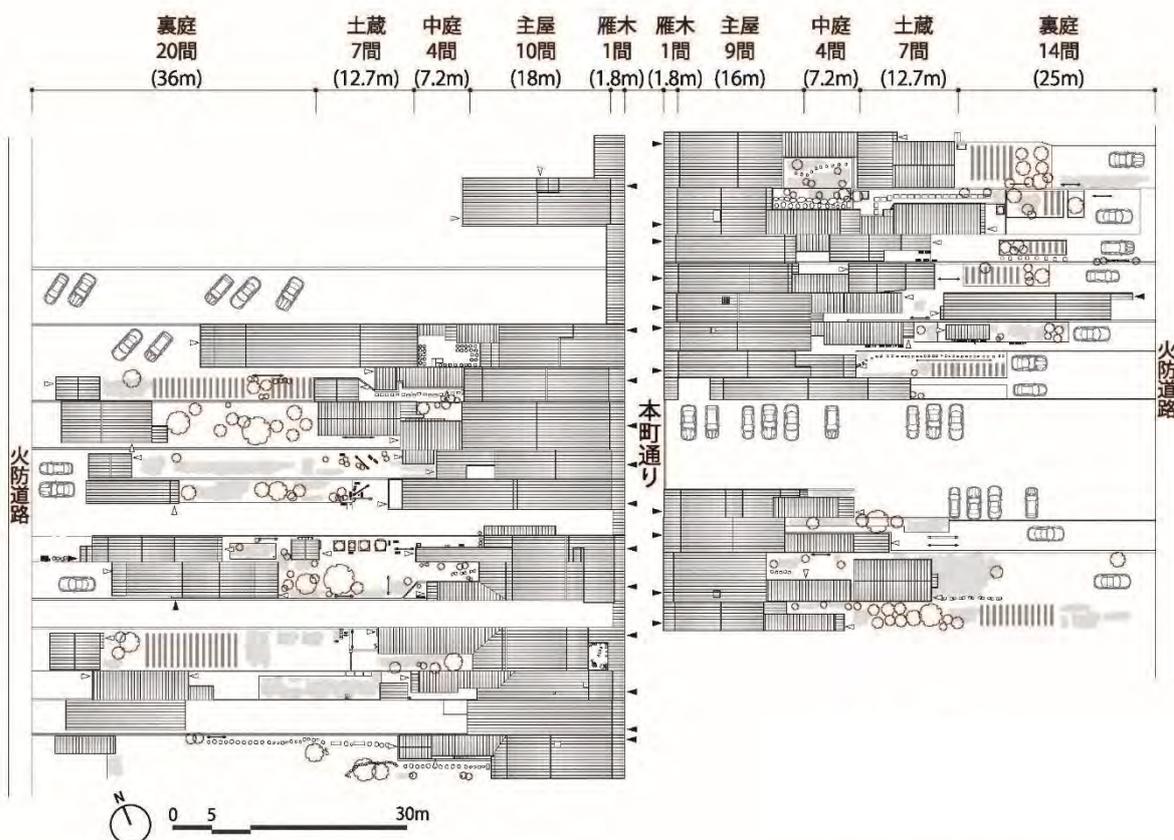


図11 雁木通り地区 本町 平成19年

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

(4) 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。角地では敷地の奥行きが浅くなるが、空地は保たれる（図12）。敷地裏の境界に排水路が通され、それに面した各戸の地尻が提供されて通路となっている。こうして敷地裏からの出入りが確保されているのである。冬期には雪の搬出にも利用される。このように、隣接を活かした住まい方は、雁木のみにとどまらず、中庭や畑を含めた敷地全体で行われ、地区に広がっているのである。

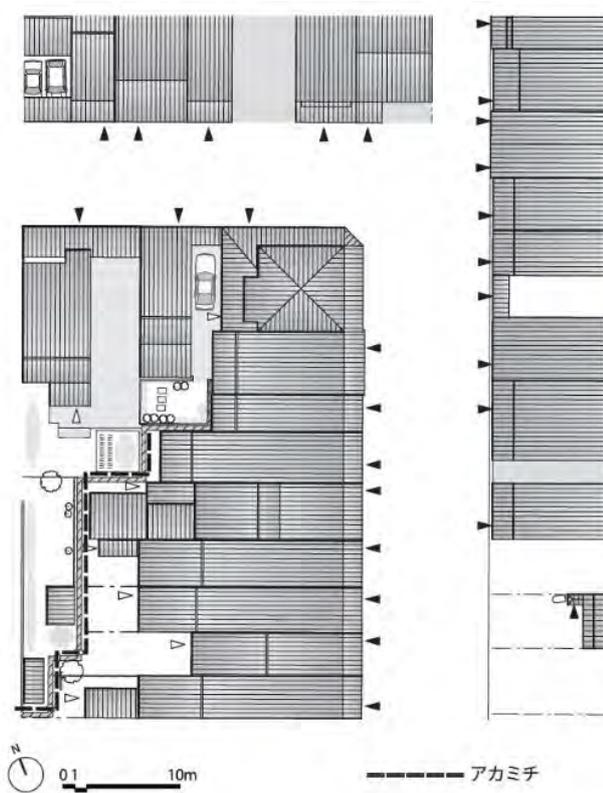


図12 角地の敷地裏 東本町 平成20年

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

II-4. 雁木と町家の魅力

高田の町家は、居宅自体が付属屋を含め一つの巨大な雪囲いであり、シェルターとしての機能も備えている。また、個々の町家には連続する雁木が設けられ、結果として長い雁木通りを形成している。この雁木の成立の背景には、町全体に拡がる共同体的合意があったと考えられる。そしてこれが個人の土地から少しずつ拠出された空間の集積で、全体として都市住民の便宜に供されているのである。

昭和30年代後半からの高度成長期の「スクラップ&ビルドのまちづくり」では、住みやすいまちとはならないことに気づき、上越市では高田の町家の保存と活性化が話題となり始めた。平成15年(2003)から本町6・7丁目、大町5丁目、仲町6丁目の住民と、まちづくりに関心のある人たちが集い町家公開の試みが始まった。平成16年(2004)秋には、「城下町高田・花ロード」というイベントが行われるようになり、この時に「ここに暮らしている私たち自身が誇りに思うまちを、子どもたちに伝えたい」という趣旨で、冬の「あわゆき道中」「観桜会あわゆき亭」「あわゆき読みかたり」など四季の行事を中心に街づくり団体との協働活動を行う〈あわゆき組〉が誕生した。

また、上越市では平成16年から「雁木整備事業補助」制度が設けられ、雁木の改修工事に対し補助金を支出するようになった(写真1)。

多くの人たちに、形として認識してもらうため、街並み保全活動として〈NPO法人 街なみFocus〉による雁木に面する格子戸と窓格子を取り付ける取組「格子プロジェクト」(写真2)や、再現の実現が困難と思われるチャノマの吹抜の梁組み(写真3)の見られる町家を残し、視覚的な面から雁木と町家を再認識してもらう〈越後高田 雁木ねっとわーく〉の活動、高校

生のボランティアによる南本町通りの雁木の柱の塗装作業などは、雁木と町家の魅力を知ってもらうための有効な手段である。

そして近年は中心市街地が衰退していかないように、まち歩きの楽しさやコンパクトシティの便利さを見直し、歴史あるまちの魅力を高めるためようと、高田町家の良さを見直す活動も行われるようになってきている。市民と行政の取組は、古くから高田に居住している住民だけでなく、新たに地域に入ってくる人々に、確実に愛着と自信を与えてくれるであろう。



写真3 旧今井染物店の梁組 大町5



写真1 雁木整備事業補助による雁木 仲町2



写真2 大町通りの格子取り付け 大町5

参考図書

上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

上越市教育委員会『越後の雁木』昭和57年

ミツカン水の文化センター機関誌『水の文化』45号

Ⅲ. 町家利活用の進め方と改修方法

この章では、今現在町家にお住まいの方々が永く快適に住み継いでいくことや、町家を活用して事業等をお考えの方々、また町家改修に取り組む建築士をはじめ専門家の方々が「高田の町家の特徴と魅力」を活かした再生・利活用を図っていくための指針として、その進め方と改修方法のガイドラインを示すものである。

Ⅲ-1. 町家の再生・利活用の進め方

(1) 所有者・利用者のニーズの明確化

町家の再生・利活用を図っていくためには、まず所有者・利用者がその町家の再生・利活用を行っていく際のニーズについて明確化・具体化することが必要である。

ア 快適に暮らしたい

町家に住み続けていくため、二世帯同居など家族構成の変化に応じた改修やバリアフリー化、水回りの改修や断熱性能の向上などを図り、快適に暮らしたい。

イ 安全・安心に住みたい

地震に対しての耐震性能の向上や火災などの災害に強い安全な建物としたい。

ウ 資産として活用したい

店舗等として改修し、テナントに賃貸するなど資産運用したい。

(2) 再生・活用の条件の把握

前項に掲げた様々なニーズの実現化について検討するため、以下の諸条件を把握する。

① 物理的条件や改修内容

建築物の実態調査により、その老朽度、過去の改修履歴、不具合の内容を把握するとともに、

内容を検討する。さらに、建物の規模、間取り、設備等を調査し、活用したい用途への改修の可能性、改修が必要な内容を検討する。

② 法的条件

活用したい用途や改修内容を勘案し、遵守すべき各種法的条件を把握する。

③ 経済的条件

上記の改修内容に要する項目別の概算費用について検討する。その際、町家等の再生・活用に関して利用可能な各種支援制度についても把握する。

④ 賃貸市場の条件

店舗、住宅等として賃貸する場合には、その用途の市場でのニーズ、賃貸料等の相場など賃貸物件として成立するための条件や賃貸借契約条件を把握する。

(3) 改修方針

前述の(1)のニーズ及び(2)の条件に照らして、改修方針を決定する。具体的には物理的・経済的条件に照らして、地域の特性も勘案し、後述する改修手法を参考にしつつ、改修範囲の絞り込みを行うなどニーズと条件との調整を行う。この際、建築士等の専門家や改修経験者のアドバイスを受けることが望ましい。

なお、ニーズ及び条件に照らして改修では対応することはできず、建て替えを行うことも考えられるが、その場合においても、周囲の町家の状況を踏まえ、街並みに調和した外観とするなど景観上の配慮も必要である。

(4) 改修設計

改修方針に基づき、建築士等の専門家に依頼して設計を行う。その際、町家の良さを活かしつつ所有者等のニーズを実現するため、適切な

改修手法とする必要がある。さらに、設計に基づき工事費の積算を行うこととなるが、経済的条件により、改修方針の見直し等が必要になる場合も考えられる。

(5) 改修工事

上記を踏まえ、大工・工務店等に依頼して改修工事を行う。その際、既存の部材等の状態を把握し、再利用できるもの、取り替える必要があるものを見極める必要がある。

Ⅲ-2. 町家の再生・利活用に向けた改修手法

(1) 改修手法の原則

① 町家の良さを活かす改修

町家の改修手法については、町家がもともと持っている空間、意匠、工夫、素材等の良さを残し又は活かすような改修を行う必要がある。

② 町家の特性と活用ニーズの調整

町家を再生し、利活用し続けていくためには、活用ニーズに合わせて居住性の向上等を図る必要があるが、町家の持つ空間特性や、町家に施された工夫をどのように活かすかについて十分検討した上で、適切な改修手法を選択する必要がある。

③ 安全性の確保

町家は一般的に、建築基準法の制定前に建築されたものが数多く存在しており、老朽化による腐朽や蟻害などにより構造安全性が低下していたり、木造密集市街地に立地しているため火災による類焼のおそれなどの防火安全性も懸念される。改修に当たっては安心して暮らせるよう、構造安全性や火災時の防火性能などの安全性を可能な限り向上させることが望ましい。

(2) 全体計画に関する手法

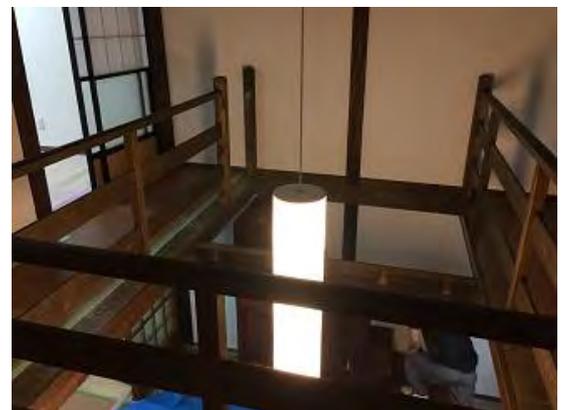
① 町家の空間特性の活用

ア 通り庭や土間の活用

通り庭や土間による動線、通風路が確保されている場合、この機能や役割を活かした改修を行うことが望ましい。例えば通り庭や土間をそのまま玄関や台所として利用するほか、階段、収納、水回り等として利用することが考えられる。また、居室等として利用する場合、全体の配置を十分に検討するとともに、床の設置に当たっては、室内の通風のほか、床下通風の為の換気口の設置、メンテナンス等に留意することが必要である。

イ 吹抜の活用

茶の間の吹抜空間は、高田の町家の一番の特徴である。この吹抜空間に採光、煙出しの機能が確保されている場合、表し横架材や貫による木組みの意匠、表二階と裏二階をつなぐ渡り廊下や階段など、特徴ある高田の町家のデザインを活かした改修を行う事が望まれる。



シェアハウス大町の復活した吹抜

ウ 小屋裏の活用

小屋裏は天井板で覆われている場合が多いが、例えば、その中の屋根の傾斜、小屋組の構造材の意匠を活かした改修を行うことも考えられる。厨子二階で天井高が低い場合は、天井板を上げて天井高を確保し、小屋組の形状を活かすことが

考えられる。なお、小屋裏の改修に当たっては、断熱性、換気にも留意する必要がある。

エ 開放的な間取りの活用

間仕切りとして襖や障子等の建具が用いられている場合、可変的で開放性の高い間取りを活かした改修を行う事が考えられる。なお、プライバシーの確保が必要な場合、居室の配置を上下階に分けるなどの工夫が考えられる。



可変的で開放性の高い間取り

オ 庭等の活用

中庭、坪庭、奥庭や井戸などを有する場合、この採光、通風、通路、防災等の機能や空間を活かした改修を行うことが望ましい。

② 周辺との調和

ア 道路空間との調和

高田の町家の特徴として表構えに雁木が連担し、雁木通りを形成している。この高田の町のアイデンティとも言うべき雁木を保持し、その特徴を活かした改修を行うことが必要である。

店舗等への用途に変更するなど表構えを大きく改修する場合にも、周囲の建築物との軒下空間や壁面の連続性に配慮す

ることが望ましい。なお駐車場については一般的に敷地ごとに屋外に設けることが困難であり、地区ごとに集合的に確保することが望ましいが、道路に面する1階ミセ部分に設ける場合は、出入口を格子戸にするなど街並みに配慮する工夫が必要である。

イ 敷地への配慮

町家は、隣地とのプライバシー、日照、通風の確保などを図るため、建築物の配置、形状、開口部の位置等について配慮されているため、これを活かした改修を行うことが望ましい。増築や間取りの変更を行う場合においても、このような点に配慮することが必要である。

③ 安全性の確保

ア 防火性能の確保

建築物の用途、規模、立地する地域等に応じ、一定の防火性能を確保する必要がある(IV. 町家利用の課題 参照)が、大断面製材を用いたいわゆる「燃えしろ設計」や、野地板(厚さ30mm以上)と垂木、隙間の面戸板(厚さ45mm以上)による準耐火構造の仕様により、木材の表シデザインが可能となるなど、一定の性能基準に適合させることによって必要な防火性能を確保することにより、町家の外観をなるべく損なわない方法を選択することが望ましい。

イ 構造安全性の確保

構造安全性を確保するため、建築物の老朽度や地盤等を十分に調査した上で、伝統的構法に留意しつつ、必要な補強方法を選択することが必要である。一般的な町家は間口が狭く奥行きが長い、いわゆる「ウナギの寝床」であり、短手方向の耐力壁が不足している場合がほとん

どである。耐震改修設計では先に述べた町家特性を活かした改修との相反する命題をバランス良くまとめ、ニーズに合った快適な空間へと設計することが求められる。また、耐震診断や耐震補強設計については、上越市では木造住宅の耐震診断等の補助制度（平成 30 年現在）もあり、制度の利用も検討することが望ましい。

④ 様々な用途としての活用

ア 住宅

住宅として活用する場合は、居住者のライフスタイルに適合するよう、町家の良さや特性を踏まえつつ、居住者の暮らし方をあらかじめ明らかにした上で改修を行う必要がある。例えば、続き間型の可変性の高い間取りや各室の伝統的しつらえなどの原型を活かした改修のほか、リビング・ダイニングと一体化したキッチンやプライバシーを確保した個室への改修、上下階を二世帯で区分し、又は、庭等の奥に離れを設けるなどの二世帯住宅に改修するなど、様々なパターンの中から、居住者の暮らし方に適した方法を選択することが望ましい。

イ 併用住宅

町家はもともと併用住宅であった場合も多く、原型の空間を活かした改修を行うことが望ましい。例えば、店舗部分は、一般的な店舗のほか、空間の良さを活用したアトリエやSOHO等に利用することも考えられる。また、住宅と店舗等との間は、通り庭を介した用途の分離や上下階による分離の方法が考えられる。

ウ 商業施設

物販店舗、飲食店店舗等の商業施設として活用するに当たっては、具体的用途

や営業形態により、町家の原型を活かした改修から内部空間の全面改修等幅広い改修内容の選択が考えられるため、町家の良さや特性を踏まえて、その営業形態を明らかにした上で改修を行うことが望ましい。例えば、通り庭や土間、座敷を店舗等の空間として活かしたり、平土間にする改修が考えられる。また、2階を店舗等として利用する場合、吹き抜けによる上下階の高さや小屋裏の高さを活かした空間づくりも考えられる。なお、2階を店舗空間とする場合は、床の安全性や階段の勾配等に留意してほしい。

エ 地域交流施設

地域コミュニティの拠点となる地域交流センターや観光情報センターなどとして活用することが考えられる。この場合、来訪者向けの情報スペースや集会室を設けることが考えられる。

オ 共同住宅等

一定の要件を満たすものについて、共同住宅やグループホームとして活用することも考えられる。この場合、通り庭を共用部分としたり、各戸を通り庭や中庭に面して配置することも考えられる。

(3) 外観の改修手法

町家の外観は、壁面の仕上げ、格子、開口部等は雁木と同様特徴的なデザインになっており、街並み景観を形成する上で重要な要素になっている。しかしながらアルミサッシや新建材の普及により、その魅力的な外観は失われつつある。このため外観改修に当たっては町家の良さを活かすよう、町家の持つ独特の意匠は可能な限り残せるものは残し、本来の建物の姿に戻せるものは元に戻すことを原則とし、その上で、再生・利活用のニーズに適した配慮を行うことが望ましい。

① 街並み景観に調和した外観の改修

ア 街並み景観の形成への配慮

町家による街並み景観は、雁木の軒先や壁面の位置が揃い、屋根の高さは隣戸との雨仕舞の関係で上下しつつ連続するなどの景観を形成している場合が多く、このような街並み景観が維持・形成されるよう配慮することが重要である。もともと外観が残っていたりその原型が分かっている場合は、それを残したり復元することが望ましい。

イ 設備等の修景

新たに空調設備や雨樋、電気メータなどを設ける場合には、外観を阻害しないよう可能な限り外観側に設置せず、又は露出しないよう格子等で囲んだり、街並みに調和した色彩を施すなどの配慮が必要である。

② 改修用途に応じたファサードの改修

ア 住宅のファサードデザイン

外観の改修はプライバシーの確保と居住性の向上を勘案して行う事が望ましい。特に玄関回りやミセ部分の開口部は格子戸等を設けたデザインにすることや、花などの飾りをするための設えなど雁木空間の中での連続性や街並み景観に調和しつつプライバシーの確保に配慮したい。

イ 店舗等のファサードデザイン

店舗等のファサードデザインは営業形態を勘案した外観とすることが望ましいが、街並み景観との連続性や、まちとしての品格を保ちつつ、町家店舗の意匠性を十分に発揮したセンスあふれるファサードデザインが望まれる。

※以上、Ⅲ章は「平成16年12月国土交通省発行
町家等再生・活用ガイドライン」より抜粋・加筆

コラム1

～町家の空き家◇ここに注意を～

●電気容量

昔の町家は、エアコンもIHクッキングヒーターもなかったもので、電気容量の契約が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。

●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ものもあります。

ガス瞬間湯沸し器の能力が大きくなる場合は、屋内のガス管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って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、コウモリが出入りすることもあります。

●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自覚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。

IV. 町家利用の課題

この章では、実際に町家を改修し利用する際に起こるであろう問題や課題について、法規制の面から、また建築物の機能としての面からいくつか例を挙げ、その内容や解決例を紹介する。

IV-1. 法規制について

この章での前提

最初に法的な側面からの課題を紹介する。ここでは高田の町家の一般的な例として、下記の条件の町家を改修する前提とする。

- 建設地：上越市内
- 木造一戸建て住宅
- 延床面積 300 m²未満 2階建て以下
- 重要文化財等ではない

高田の町家、という前提のもとにおいても、実際の改修においては千差万別であると思われるため、ここに記載していることは一般的な例として参考にしていただきたい。なぜなら、法は建築物の構造、階数、面積、増改築の履歴、周囲の環境等の要素によって規制されているため、そのすべてについてここで解説することは不可能であるからである。あくまでも一参考とし、実際の改修にあたっては建築士等に相談していただきたいと思う。

(1) 確認申請（建築基準法）

① 住宅から住宅への改修の場合

上記の前提の規模の建築物で単なる改修であれば確認申請は不要である。ただし「増築」（＝床面積が増えること）の場合は必要となる。（準

防火地域以外で 10 m²以下の増築の場合は不要であるが、高田の町家が存在する地域はおおよそ準防火地域内に指定されている。）

② 住宅から特殊建築物への改修の場合

特殊建築物とは建築基準法で定められた用途の建築物のことである。具体的には下記のものになる。

建築基準法に定められている特殊建築物とその例

特殊建築物		例（左に挙がっていないもの）
一	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもの	公民館など
二	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもので政令で定めるもの	宿泊所、保育所、老人福祉施設、地域活動支援センターなど
三	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの	博物館、図書館など
四	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの	店舗、飲食店、公衆浴場など
五	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの	
六	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの	

住宅から前掲の用途の建築物に改修する際は現行法では用途を変更する床面積が100㎡を超えると用途変更の確認申請を行わなければならない。(法改正により2019年6月からは200㎡を超えとなる。)

また「増築」の場合は100㎡以下でも必要であるのは先ほどの(1)と同様である。

確認申請の要不要



ここで注意していただきたいことは、たとえ確認申請が不要であっても、建築基準法他関係法は遵守しなければならないということである。確認申請不要＝改修時に要求される規定に適合させなくてもよいとはならない、ということに気を付けていただきたい。

(2) 既存不適格

「既存不適格」とは、建築物の建築当初は当時の法に適合した建築物であったが、その後法改正などで、現行法に適合していない建築物であることをいう。

「既存不適格」の建築物は何もしなければそのままでもよいが、大規模の修繕・模様替(その建築物の過半の改修)や増築、改築、移転を行う際には現行法に適合しなければならない。ま

た、もともと建築当初の法に適合していない建築物にあつてはその是正も求められる。

既存不適格への対応については、一部においては部分的に緩和規定が適用されるものもあるが、概ね現行法レベルのものが必要となってくる。主なものとしては居室の天井高さ、階段、採光・換気等の規定が該当してくることが多いと思われるが、詳しいことは建築士等にお問合せいただきたい。

(3) 用途変更により要求されるもの

「既存不適格」は法改正によって法不適合となっているものに対応するものであるが、それとは別に、用途の変更により要求される規定もある。特に住宅から特殊建築物への変更の場合、新たに係ってくる規定は多い。やはり一つ一つ全てをここで挙げることはできないが、主なものを記載する。

① 耐火建築物等

特殊建築物では一定規模以上のもは耐火建築物や準耐火建築物などであることが要求される。

耐火建築物とは壁・柱・床などの建築物の部分が一定時間火災に耐えられる性能を持ち、かつ窓などの開口部にも防火性能を備えた建築物である。ここで前提となっている2階建て以下300㎡以下の町家の改修では、該当する用途はごくわずかではあるが、木造の町家を耐火建築物にするためには外壁や内部の壁(耐力壁)、床や天井を一定の厚さの石膏ボードで覆い、また窓や戸などの開口部を取り換えることで耐火構造にすることは可能である。

② 採光・換気

居室には一定割合以上の採光のための窓が必要である。その割合は用途によって異なる。住宅より開口面積が大きく必要になるのは保育所や学校の教室等であるが、内部の間仕切りの位置をかえて居室の面積が大きくなる場合には注

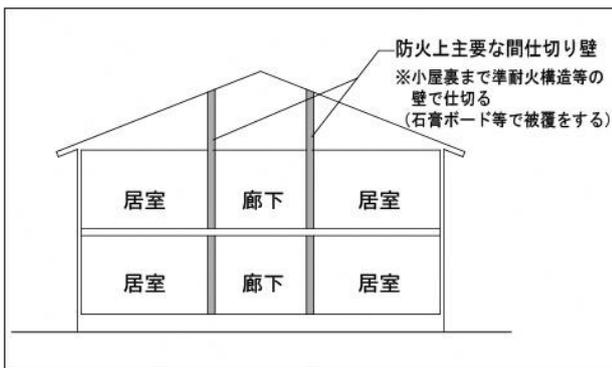
意が必要である。

また集会所等に用途変更した場合や火気使用室に変更した場合には換気設備が必要になってくる。

③ 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には、主要な界壁や間仕切り壁を準耐火構造等の壁にしなければならない。具体的には一定の厚さの石膏ボードで覆うこととなる。この場合、小屋裏までの処置が必要である。さらにその壁を貫通する配管等がある場合はその処置も必要である。また共同住宅等の場合は遮音性能も求められる。

防火上主要な間仕切り壁



④ 内装制限

内装制限とは、建築物の内部の仕上げに係る制限である。特に居室の壁・天井、避難経路となる廊下や階段等の壁、天井の仕上げ材を燃えにくい材料（準不燃材、難燃材など）で仕上げることとされる。本章の前提のもとでは、特殊建築物や火気使用室等に要求される場合がある。

しっくい仕上げ等であれば問題ないが、板壁などの場合は、石膏ボードを張るなどの処置が考えられる。

⑤ その他

階段の形態（蹴上、踏面、幅）についても特殊建築物にすることによって、住宅より厳し

い制限がかかってくる。これは昔ながらの急勾配の階段の場合、入れ替えなどの対応が必要となる。

この他、廊下の幅や避難口までの距離、排煙設備、非常用の照明装置、敷地内通路なども特殊建築物になると規制の対象となるが、本章で前提としている規模ではあまり規制の対象に該当してこないと思われる。バルコニー等を2階に設ける場合の手すり壁等の高さは1.1m以上にしなければならない。詳細については最寄りの建築士等にお問合せ願いたい。

上記の「特殊建築物」に関しては、住宅など特定少数の人が利用する建築物と異なり、“不特定多数の人々が利用する”ものであり、避難の際に手間取ることが予想される建築物である。

今後の町家が改修され利用されていくに当たって想定される民泊施設やギャラリー、貸事務所、イベント会場などは特殊建築物になりうるものもあるので、計画段階で早めに建築士などに相談が必要である。

(4) 消防法など

以上は建築基準法上の規定について述べたが、他関係規定についてもチェックが必要である。特に消防法については、建築基準法とは別の用途分けがあり、用途変更により必要となる消防設備が大いにあるため、事前チェックと共に消防部局への早期の相談をおすすめする。

また飲食店など用途変更する場合は保健所などへの相談も忘れずをお願いしたい。

用途変更によって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

IV-2. 建築物改修の課題

IV-2では建築物の機能に関わる面からの課題について挙げていく。

(1) 構造体の改修

実際に町家の改修を行う際に、既存の仕上げ材を撤去し骨組みだけになった町家を見て驚かされるのは、その構造体の危うさである。

現在の建築基準法に則った新築住宅の設計に慣れた身にとって、その材の太さのバラつき、組み方、支え方、基礎の有無など、それが町家の魅力であるところもあるが、もし大地震に見舞われれば揺れ方によっては倒壊してしまうのではないかと危惧するものでもある。

住宅から住宅への改修にあってももちろんのことではあるが、飲食店や不特定多数の人々が集まる特殊建築物への改修においては、特に構造面での補強補修は重要であると認識いただきたい。

以下に補強の一例や参考程度考え方を掲載するが、実際の補強にあたっては建築士に相談されたい。

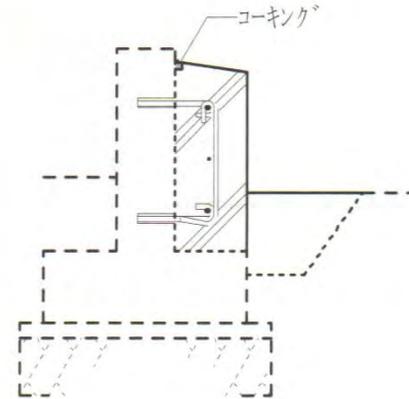
① 基礎

現在の建築基準法では、地盤の長期許容応力度が 70 kN/m^2 以上でない限り、鉄筋コンクリートで基礎を作らなければならない。しかし 100 年近く前の建築物に鉄筋の入ったコンクリート基礎が使われている可能性はかなり低い。

基礎は上部構造を支える最も重要な部分であるため、できれば基礎の補強は実行していただきたい。

基礎の補強方法であるが、

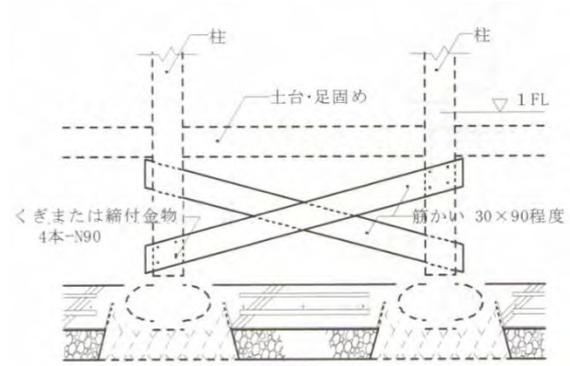
ア 無筋のコンクリート基礎にあと施工アンカーで鉄筋を取付け、コンクリートを増し打ちする。



無筋のコンクリート基礎にあと施工アンカーで鉄筋をとりつけ、コンクリートを増し打ちする

※図「木造住宅の耐震補強の実務」(一財)日本建築防災協会

イ 構造用合板又は筋かいと金物の足固めを用いて柱脚部を固め、鉄筋コンクリートの底盤を打設して基礎部分の一体化を図る



筋かいと金物による足固めと玉石基礎の補強

※図「木造住宅の耐震補強の実務」(一財)日本建築防災協会

ウ 上部構造を支保工などで支え、鉄筋コンクリートの基礎を新設する。

等の方法が考えられる。

アは無筋のコンクリート基礎が存在している場合には確実な方法ではあるが、両隣りに隣家が密接している状況の場合、内側に増し打ちすることになる。

イは現場の状況とプランによってはアよりは安価な方法になるとと思われる。

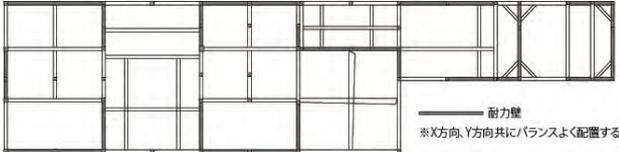
ウは上部構造を支保工などで支えて新規の基礎を打つため、最も費用と労力のかかる方法になるが、できあがりは最もすっきりすると思われる。後述のシェアハウス大町はこの方法で基礎を新設した。

② 上部構造

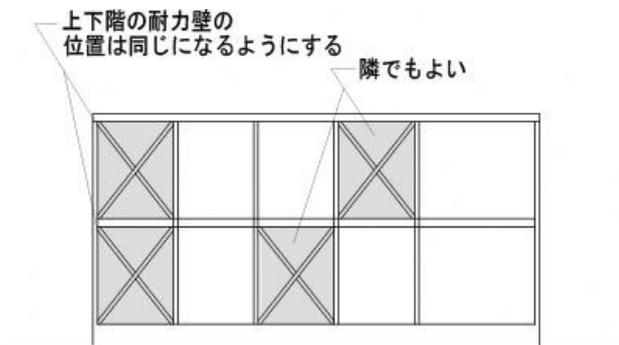
上部構造は既存の柱・梁を生かしつつ、必要な補強を行うことになる。実際には内壁などを解体してみないと、思ったところに柱や梁がなかったり、ということもあるので、それを前提として計画を進めたい。

ポイントとしては梁間方向、桁行方向ともにバランスよく耐力壁（筋かいを入れるか、構造用合板を張る）を入れること、またその耐力壁が上下階でなるべく同じ位置になること、などである。

耐力壁の配置例（平面）



耐力壁の配置例（断面）



柱や梁に関しても、必要な箇所を補強する。また、柱や梁の接合部分には必要な金物を取り付ける。

③ 床・屋根

2階の床や屋根についても構造用合板を張って剛床に近いものとしたい。特に町家の特徴である吹抜の周りの床はしっかりと構造用合板等で補強しておきたい。

(2) 外壁・軒裏の防火構造

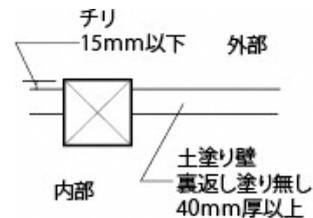
準防火地域内の木造建築物は、現行法では延焼のおそれのある部分の外壁と軒裏を防火構造にしなければならない。外壁改修の際には、上記の構造補強に加え、断熱性能を上げることで防火構造に対応することができる。

防火構造の構造方法にはいろいろ選択肢があるため、ここでは3つほど例をあげておく。

① 土塗り壁

外壁が土塗り壁でその塗り厚が40mm以上であり、その他一定の条件を満たしていれば、その壁は防火構造となる。

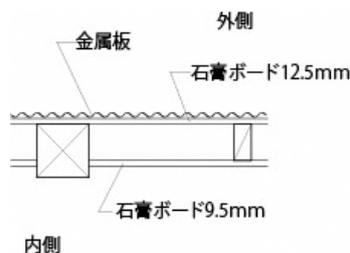
土塗り壁の防火構造の例（裏返し塗り無しの例）



② 外皮が金属板の場合

柱梁などの構造体の外側が厚さ12.5mmの石膏ボード+金属板で、内側が9.5mmの石膏ボードであれば防火構造になる。

金属板を利用した防火構造の例



町家の場合、隣家と外壁を共有していることが多い。隣家との外壁（界壁）の境界部分に金属板が入っていれば、この方法で防火構造にすることができる。（後述シェアハウス大町はこの方法で改修）

③ 入れ子構造

隣家との境界の壁において、外部側に防火構造対応ができない場合は、既存の外壁の内側に防火構造の壁を設け入れ子構造とする方法がある。しかし、室内の面積が狭くなり、コストもアップする。

④ 軒裏

軒裏に関しては、必要な防火被覆材を張ることで防火構造とすることができる。

また防火構造が要求されるが外観に木質感をもたせる場合は、木材を利用した防火構造の大臣認定も取られているので、建築士等にご相談願いたい。窓にもサッシの外側に木製の格子を取り付けることも可能である。



室外機隠しの木格子

（3）断熱・遮音

① 外壁

外壁改修の際に壁の中にグラスウールなどの断熱材を入れて断熱性能を確保することをおすすめする。特に板状の断熱材ではなく、グラスウールなどの繊維系の断熱材は吸音（遮音）性能が高いものが多いので隣家との遮音対策にもつながる。

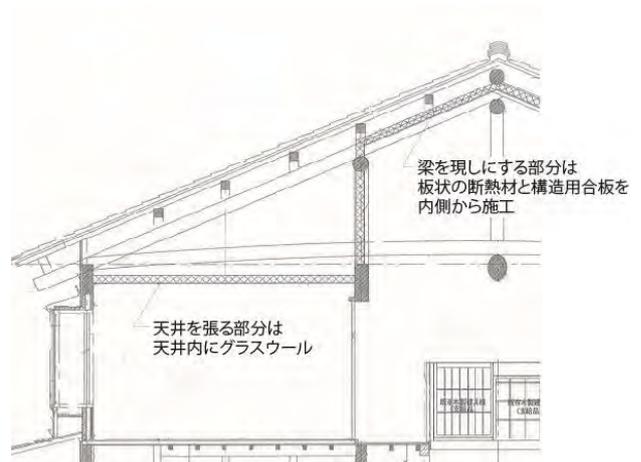
② 屋根・天井

最上階で天井を張るところ、又は張ってあるところは天井内にグラスウールを敷くことで断

熱性能が得られる。

天井を張らないところ（梁を表して見せるところ）は野地板の内側に板状の断熱材をはさんで構造用合板を張ることで、断熱性能と屋根面の剛性と両方を得ることができる。

天井・屋根の断熱例

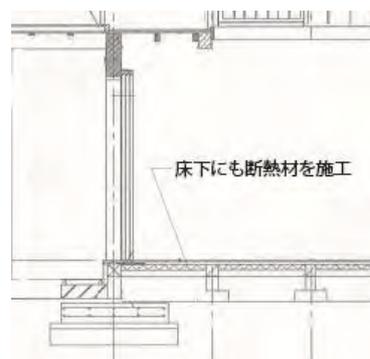


なお、現状では天井が張ってあるが天井を撤去して梁を現しにする場合、天井内はかなり汚れていることが多いため、クリーニングが必要になってくることもあるので注意されたい。

③ 床

床を張るところは床下にも断熱材を施工する。特に町家の床は低いところが多いので、湿気がたまりやすいので湿気対策などが必要である。

床下の断熱例

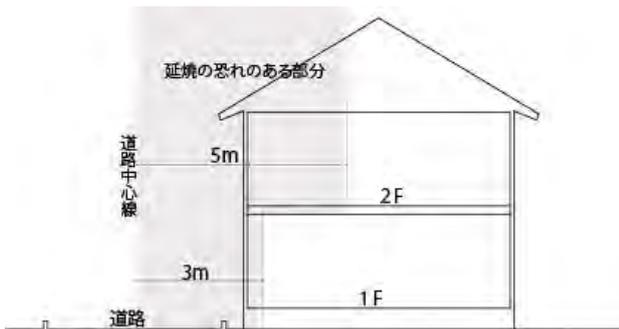


(4) 開口部

準防火地域内の建築物は延焼のおそれのある部分（※）の開口部を防火設備にしなければならない。

※延焼のおそれのある部分：隣地境界線、道路中心線などから1階で3m、2階で5m以内の範囲。

延焼の恐れのある部分



防火設備とはたとえば網入りガラスなどが入っている防火性能の高い窓などのことである。

外壁に断熱材を入れるのであれば本来開口部の断熱性能も高めなければ住宅全体の断熱性はあがらない。防火設備にするのと同時に断熱性能の高い窓に取替えができることが理想である。

準防火地域内や建築基準法第 22 条指定区域内では、屋根は不燃材料で葺かなければならない。瓦や金属板で葺いてあれば問題ない。野地板や垂木の老朽化に注意する。

(5) 外構

町家の敷地は前面道路の地盤より低いことが多い。そこで問題になるのは雨水の処理である。

新たに土間を打つ場合は外の敷地より高くするとともに、低い場合は敷地内に排水溝を設け、適切に排水できる計画をたてることが望ましい。

コラム2

～町家の知恵を生かす～

●パッシブな空間

吹抜け、天窓、中庭などの町家の特徴的なつくりは、狭い間口の敷地で採光通風をとり、快適に暮らすための知恵からつくられたものです。この特徴を生かしつつ快適な空間に改修したいものです。

●隣近所との関係が大切

隣家と壁一枚で隣接している町家では、隣近所との関係性が重要といわれています。

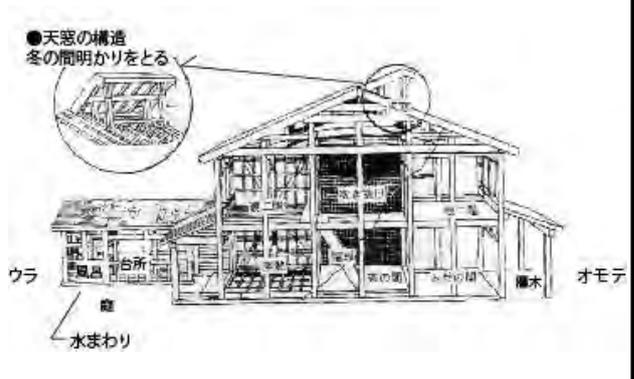
日常生活の中での音のエチケットや雪処理のマナーなど、トラブルをかかえながら暮らすことのないよう、隣近所の方との関係を十分に築けるようこころがけましょう。

●駐車場

間口の狭い町家では駐車場の確保は大変難しい問題です。もし可能であれば、隣と合わせて2軒分の敷地を確保し、駐車場とするのも一つの手かもしれません。

●オモテとウラ

町家のオモテにはミセと呼ばれる土間スペースがあり、道路に面した文字通り“表”になります。それに対してウラは水まわりが配置されることが多く、公共の下水道はウラの方の道路に配置されていることが多いです。



【改修整備と活用状況】

- ・水回り設備は改修済、吹抜なし、2階トイレ有
- ・連動型の住宅用火災警報を設置して認可
- ・管理人居住型の住宅民泊として開業
- ・既設エアコン1台に加えて1台増設
ドレン延長配管含めて工事費約15万円
電力幹線容量が30Aでは2台まで
- ・隣家との遮音は不十分なところがあるので
宿泊者向けパンフレットに注意を記載



改修前1階便所



ガスメーター回り



2階は東向きの洋室と和室で団体利用可能
洋室は専用トイレと階段付、エアコン未設置

③ 雁木の宿 町の家（住宅民泊）仲町六

建築年：昭和40年頃 改築あり（専用住宅）

改修年：平成30年7月 住宅民泊認可

規模：延床面積 107.68㎡、宿泊室 47.78㎡

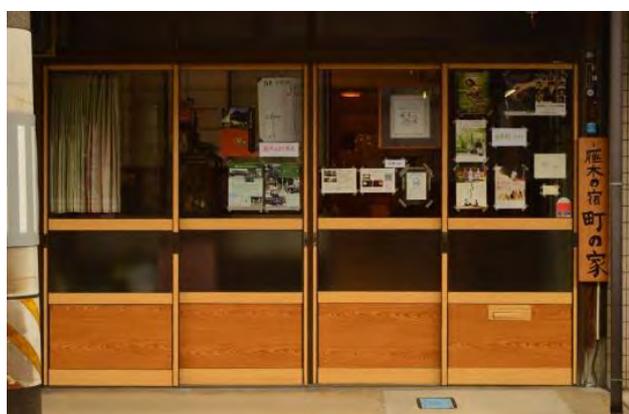
：間口2間弱、鉄板葺、雁木あり

【改修整備と活用状況】

- ・管理人居住型の住宅民泊として開業
- ・劣化した給水管とガス管取替、1階便所改修
- ・片付けと不要品処分を含め、工事費160万円
（改修資金は銀行からの借入）
- ・空き家活用と地域交流イベントを随時開催
- ・SNSや民間紹介業者経由の予約宿泊多数



表二階の客室



雁木の古いサッシをDIYで化粧直し

(2) 商業施設（飲食・物販店舗）

① カフェ世界のトナリ（飲食店）本町六

建築年：明治中期 併用住宅から事務所利用

改修年：平成29年12月着工～

平成30年3月開業

規模：改修面積 71.85㎡

：延床面積 71.85㎡

：間口2間半、鉄板葺、雁木あり



改修前：広告代理店事務所として営業

【改修整備と活用状況】

- ・ 上越市中心市街地空き店舗利用促進補助金を活用
- ・ 敷地と建物は隣接の高田世界館から賃借
- ・ 飲食営業（軽食）向けに業務用厨房を設置
- ・ 下水道接続とグリストラップ設置
- ・ 上記工事を含めて改修工事費 700 万円
- ・ 駐車場は隣接する映画館と共用



工事中：古い建具を再利用



改修完成：店内客席

② 町家カフェ Re:イエ（飲食店）東本町一

建築年：低い軒高から明治期と推測

改修年：平成 28 年秋着工～

平成 29 年 1 月開業

規模：改修利用部分 52.67 m²（1 階のみ）

: 延床面積 127.97 m²（2 階使用なし）

: 間口 2 間、鉄板葺、雁木あり



改修中：ミセ 2 階床撤去



完成：元の和室や押入をそのまま喫茶室に利用



完成：ミセ土間のカウンター

【改修整備と活用状況】

- ・にいがた産業創造機構U・Iターン創業補助金を活用
- ・改修工事は直営、電気給排水工事は外注
- ・2階部分に雨漏りがあり屋根修繕工事を実施
- ・内装工事は自力施工とし、総額約250万円
- ・カフェを起点にリノベーション設計施工受注
- ・来客用駐車場は近隣に3台分を賃借



改修前外観

コラム3

～飲食と物販店舗はここがミソ！～

●町家の吹抜に落とし穴？

保健所の飲食営業許可を受ける際に、町家の吹抜は要注意。梁など上に積もるチリや埃が、厨房に落ちることがないように、張り天井が必要です。（客席の天井は不問）

●トイレ問題

客用トイレと従業員トイレの兼用はOK。ただし、トイレブース（個室）の外側に消毒できる手洗いがが必要です。

●仕出しの飲食提供

店舗で提供する飲食物のテイクアウトはOK。仕出先での調理を伴わない場合、店舗内収容人数程度の数であれば出張販売として可能である。保健所の指導助言など、詳細を確認しよう。



改修完成

- ・旧小妻屋の土地建物を上越市が取得し改修
- ・中心市街地北部の交流施設、観光回遊拠点
- ・集会施設として多目的な利用を促進
- ・歴史的界隈の建築物として活用促進の好事例
- ・駐車場8台、近隣に8台分を追加整備
- ・改修工事費は約1億円（外構造園は別途）
- ・平成28年に主屋の瓦屋根一部葺替えを実施

（3）地域交流施設（詳細事例で紹介）

① 町家交流館 高田小町（集会施設）

建築年：明治中期築 三棟合体の併用住宅

改修年：平成18年9月着工

平成19年7月開業

規模：延床面積508.33㎡

：間口11間、瓦及び鉄板葺、雁木あり

② 警女ミュージアム高田（展示場）

主屋及び土蔵の2棟が登録有形文化財

建築年：主屋（昭和12年）併用住宅

土蔵（昭和6年）住宅専用倉庫

改修年：平成27年4月着工～同年11月開業

規模：改修（用途変更）面積93.63㎡

：延床面積278.45㎡（土蔵含む）

：間口3間、鉄板葺、雁木あり



改修前外観



吹抜の渡り廊下



改修後：雁木サイン、座敷の展示ケース



完成開業日にミセから雁木を見る

【改修整備と活用状況】

- ・旧麻屋高野商店を借用し、NPO 法人が改修
- ・上越市歴史的建造物等整備活用補助金を活用
- ・改修工事費 1,080 万円（下水道接続含む）
（展示ケースなどの什器備品は約 200 万円）
- ・瞽女文化資料・作品の展示と雁木町家の紹介
- ・歴史的建築物集積地域での活用促進の好事例
- ・専用駐車場はなく、近隣の駐車場を活用

（4）その他施設

① テラスカイ上越サテライトオフィス

- 建築年：明治中期築 隣家が所有する倉庫
- 改修年：平成 28 年着工～平成 29 年 4 月開業
- 規模：延床面積 161.9 ㎡
：間口 3 間、瓦葺、雁木あり



改修前：外観



完成：（上段）ミセ土間（下段）吹抜

【改修整備と活用状況】

- ・総務省のふるさとテレワーク推進事業を活用
- ・借主側が改修費を負担し、地元業者が施工
- ・東京と地方を結ぶハブとなるオフィス
- ・人材育成、働き方改革につながる事業展開
- ・改修工事費 約 4,000 万円（家具什器含む）

V-2. 詳細事例

(1) 専用住宅の耐震改修整備

【改修の経緯と目的】

- ・耐震診断の結果では補強の必要性あり
- ・水回りの改修も行い、快適機能を充実
- ・通風と採光に留意し、明るい生活環境を確保
- ・瓦葺から鉄板葺きにして、雪下しを軽減
- ・増築部を別棟とし主屋の通風と採光を確保
- ・あわせて居住性、住宅設備機能を改善



改修前外観



改修後外観

【主な改修箇所】

- ・基礎補強とベタ基礎による防湿性能向上



床下環境を安定化し、両側基礎を一体化

- ・大屋根の改造



屋根部材撤去後、屋根勾配変更



垂木を取替、屋根面に断熱施工

- ・町家特有の間口方向の耐震要素不足を補う



新設袖壁を耐力壁として耐震性能確保

- ・解体する部材をできるだけ再利用する。



和室天井と床の間造作、ケヤキ部材を保存活用

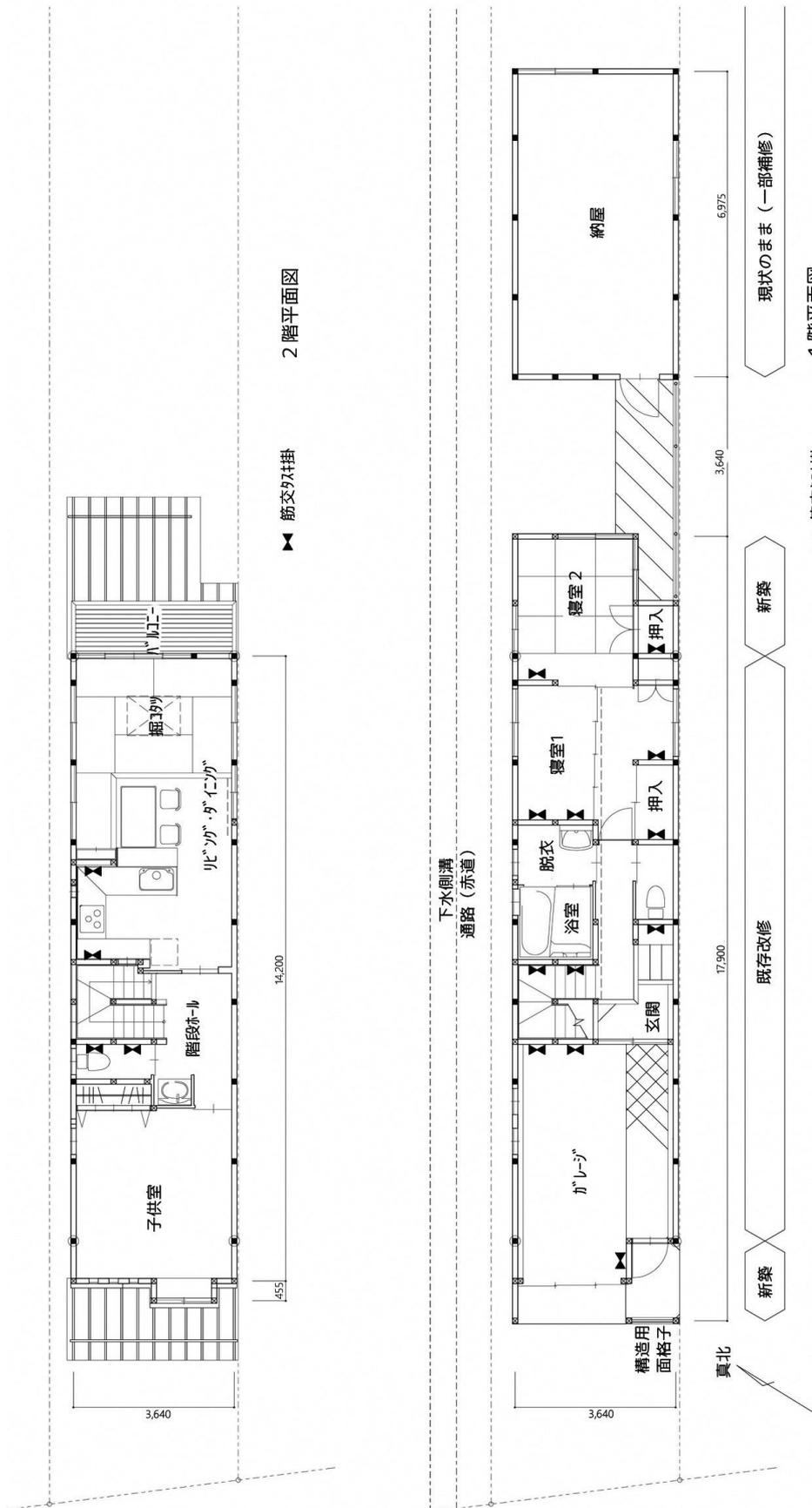
1階と2階の間取り（増築した倉庫を切り離し、中庭から採光通風を確保）



2階：主寝室-トイレ-台所リビング



1階：雁木-車庫-水廻り-個室+中庭と別棟



町家（専用住宅）改修後平面図 裏の倉庫との間を撤去して中庭を設けた

(2) 公共的施設への用途改修

① 町家交流館 高田小町（集会施設）

【改修の経緯】

明治中期に建てられた旧小妻屋（問屋兼住宅）を上越市が購入し、関係者との検討会議*を経て、集会施設への用途変更と改修を行った。

*平成 16 年:歴史的建造物を活かした高田市街地活性化
戦略検討委員会（専門家・地元団体・公募市民による）

【改修の目的と方針】

- ・ 高田市街地北部のまちづくり活動の拠点
- ・ 観光などのまちなかの賑わいつくりの拠点
- ・ 集会・イベント・まちなみ散策の休憩、案内所
- ・ 商家の佇いを残した再生型多機能拠点施設
- ・ 既存建物再利用で集会・イベント施設に転用
- ・ 明治の町家の骨格と時代の雰囲気伝える。
- ・ 雁木町家が連続する周辺の景観を誘導
- ・ 鉄骨造の既存雁木は、木造に復元して改築
- ・ 主屋と土蔵の瓦屋根は景観として残す。
- ・ 主階段は鉄製で新設、サブ階段は屋外に鉄製

【主な改修箇所】

- ・ 正面主屋の屋根、小屋組、外装の改修



鉄骨造雁木は撤去し、木造の雁木に改築



表二階の屋根は隣家と合体時に改造されていた



表二階軒桁の腐食部分は取替修繕



(上段) 途中で切断された吹抜の小屋束に受梁設置
(下段) 洋風の柱頭飾りとペンキ塗壁、天井を復元

・ 主階段の改修



急勾配の木造階段を撤去し鉄骨造に取替

・ 外構と造園改修の転用と再利用



土蔵と集会室通路の間に古瓦を配置



イベント時には効果的な演出がされる



外構整備では古瓦、石灯籠、舗石を再利用
以前の中庭に植えられていたカエデは移植

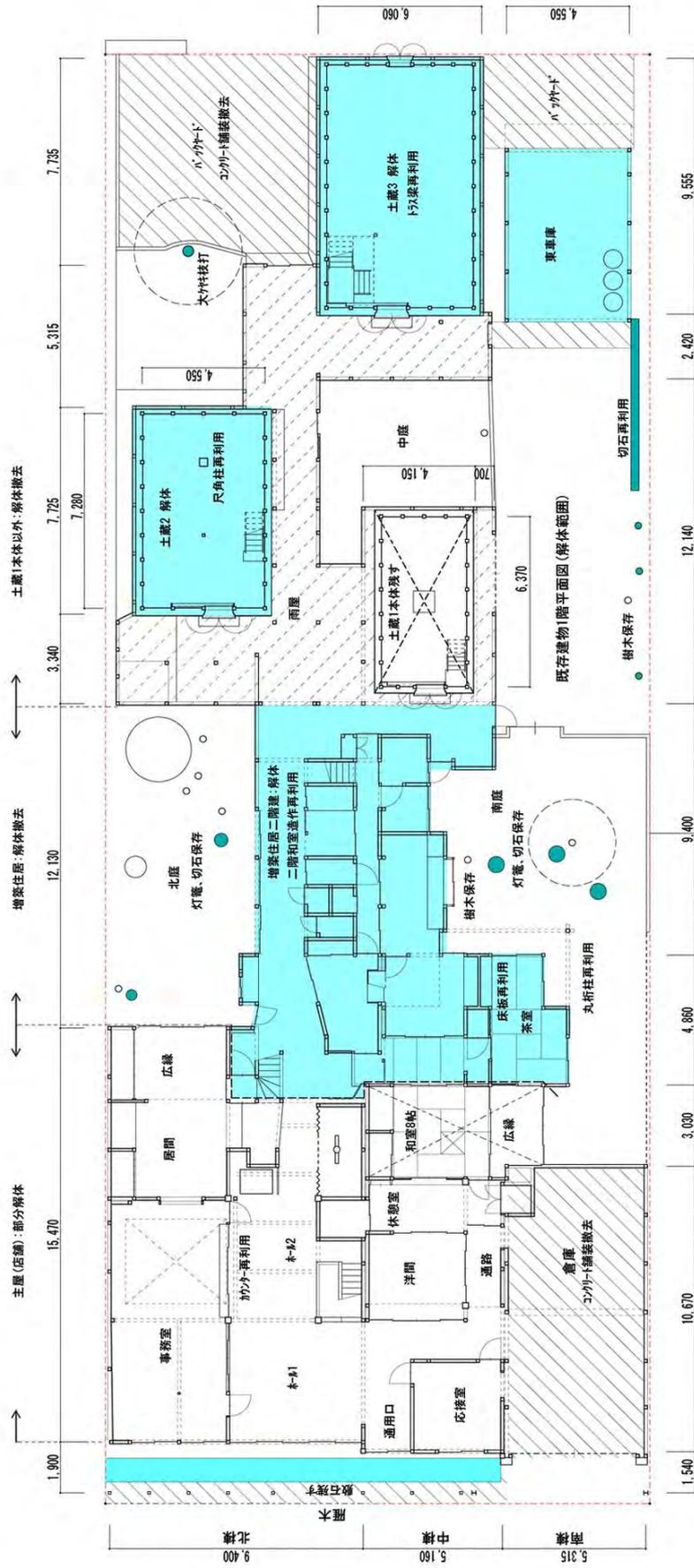
・ 解体部材を転用して内部造作に再利用



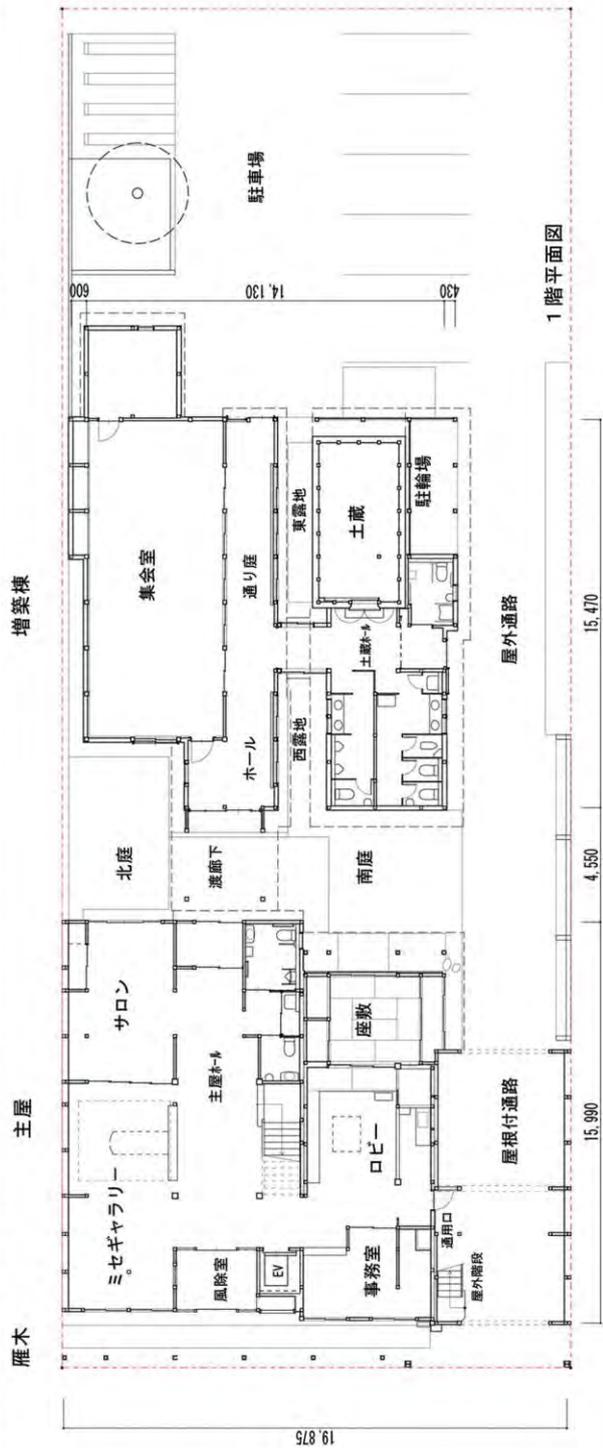
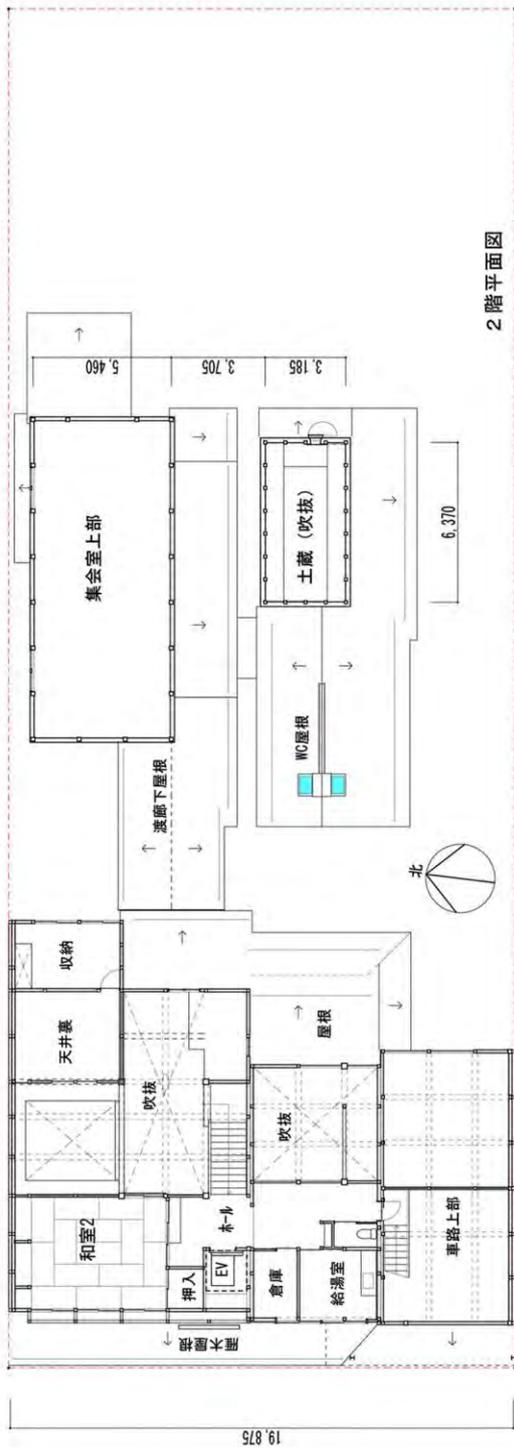
表二階和室の床の間と脇床は再利用部材

【用途変更と建築法規への対応】

- ・ 集会施設用途と規模により計画通知を提出
- ・ 木造2階建て主屋と平屋の集会室棟の2棟
- ・ 規模が小さいことから、内装制限は免除
- ・ 土蔵3棟の中で保存状態の良い1棟を残す。
- ・ 腐朽箇所と改築部は構造補強しながら復元



改修前平面図：ハッチャード部は昭和期の増築部分と改修により撤去した土蔵2棟と倉庫を示す



【改修後の1,2階平面図】

主屋は保全と復元、増築棟は増改築、駐車場確保
 主屋の中二階を撤去して吹抜を復元、天窓を増設
 別棟の増築部は土蔵以外を新設、旧部材を再利用

② 警女ミュージアム高田（展示場）

【改修までの経緯】

- ・昭和10年の火災で主屋を焼失
- ・土蔵に仮住まいして、二年後に再建
- ・太物麻製品（漁網、ロープ）卸業と生活用品（蚊帳、麻袋）の小売業を営む。
- ・廃業後は専用住宅とし平成10年頃から無人
- ・所有者が通風・除雪など維持管理を継続
- ・イベント時と見学希望者には公開



越後高田町家三昧の見学コース



秋の花ロードあわゆき亭で甘味喫茶に活用

【改修整備の目的と方針】

- ・高田に残された警女の文化を保存発信
- ・警女の「共助」と雁木の街なみ景観を継承
- ・所有者からNPO法人が借り受けて改修
- ・維持運営のために、施設有料見学
- ・麻織物業と昭和の生活文化も紹介
- ・昭和初期に確立した近代和風建築の典型
- ・現状を残しながら、展示施設に活用

【主な改修箇所】

- ・耐震補強で袖壁を設置、土間と基礎を断熱
- ・給排水設備の改修と使い易いトイレの配置

- ・通り土間、台所、土蔵、中庭と一連の町家公開
- ・温熱環境の安定する座敷に展示ケースを設置
- ・2階の見学は、調査時と研究者に限定
- ・雁木町家が連続する周辺の街なみ景観を誘導

【用途変更と建築消防法規への対応】

- ・展示場用途面積 93.63 m²（台所は対象外）
- ・階段勾配と2階渡り廊下の手すりは対象外
- ・LED間接照明を多用し、昔の電灯も活用
- ・全体の電気容量と配線回路は増加
- ・配電盤と電線類は露出配線で施工
- ・消火器と誘導灯は消防と協議して設置



新設トイレの給排水管



土間床断熱と土間コン



袖壁設置で耐震要素を補強

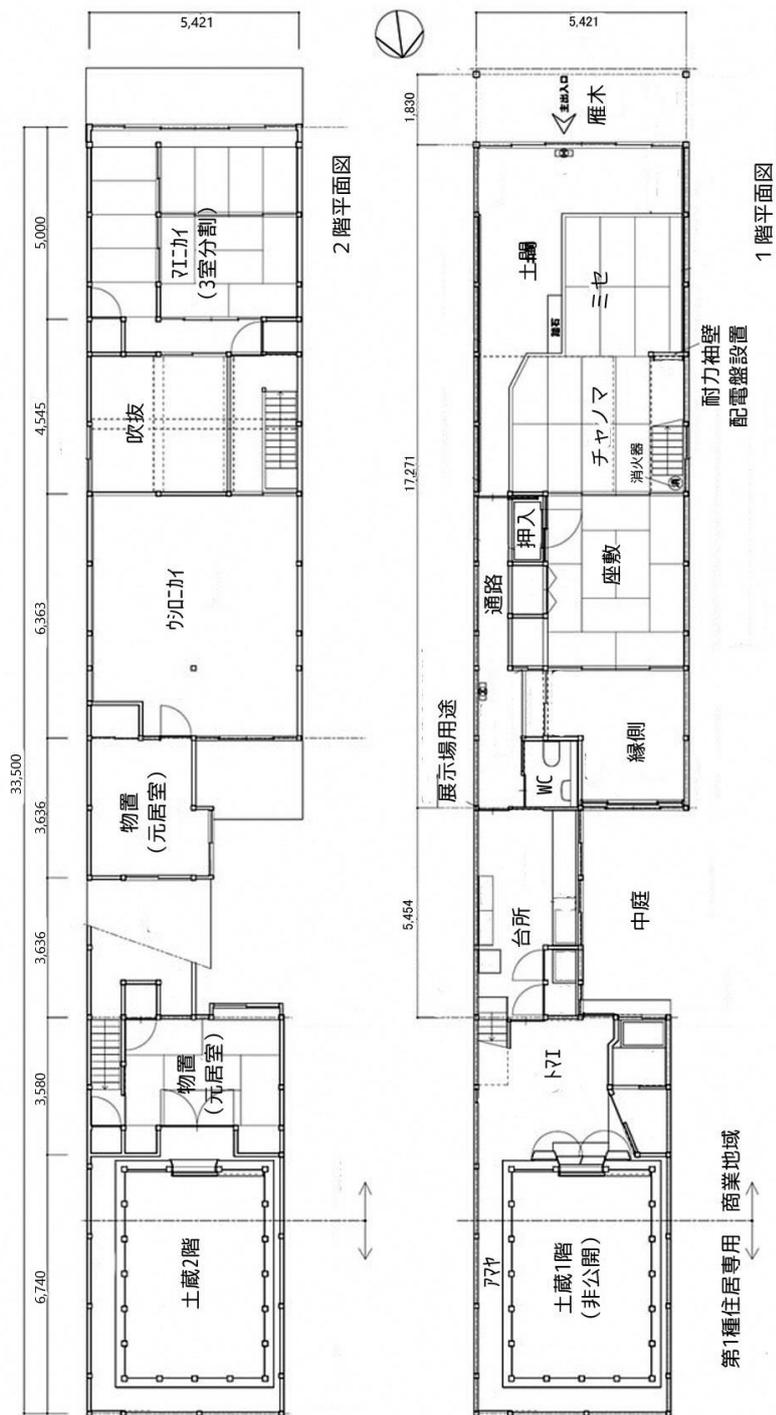


イベント時は土間に客席設置

【町家に共通する課題と対応】

- ・急勾配の直階段と手すりや窓の腰高が低い。
→安全で見栄えの良い手すりを試作開発
- ・隣地境界に面する窓では有効採光と換気面積が確保できない。
→天窓と障子戸により一室空間の算定を考慮

- ・機械警備センサーで蝙蝠を感知しやすい。
→蝙蝠対策は軒先、面戸の隙間塞ぎが重要
- ・エアコン効果が得にくいので冬季間は低温
→補助暖房の電気こたつ、輻射式ヒーター
- ・夏は通風と散水を促すが、無風時間帯は暑い
→グリーンカーテン、スダレ、大型扇風機活用



【改修後の1, 2階平面図】

VI. シェアハウス大町について

VI-1. 事業の目的・経緯

ここでは平成 28 年度に上越市が行った「シェアハウス大町」の改修工事について紹介する。

(1) プロジェクトの概要

この事業は、上越市が高田の町家を一軒買取り、改修してシェアハウスとして利用する、というものであった。

その狙いとしては「町家活用のモデルプランとしたい」ということとともに、地方創生の一環として「若い人から住んでもらうことで、その周囲を活性化させたい」ということであった。

具体的には市内の大学等の学生 5 人が入居することが前提で、状況によっては道路に面した土間を利用した交流スペースで目の前の小学校の児童や地域の方々との触れ合いの場ができれば、ということも含まれていた。



改修前の大町の町家

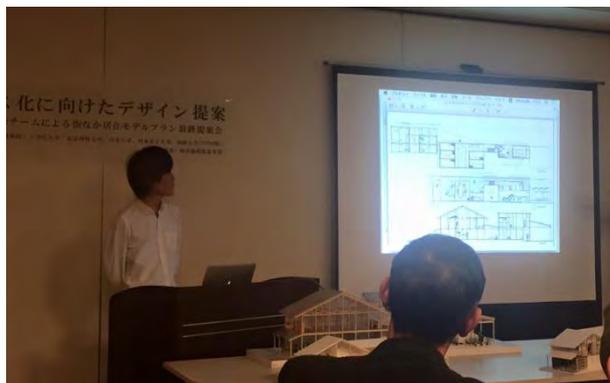
(2) プロジェクトの経緯

もともと上越市では「建築トークイン上越」というイベントが年 1 回程度開催されていた。

「建築トークイン上越」とは廃校となった旧

浦川原村の月影小学校の再生計画の利用方法の一つとして動き出したイベントで、東京の大学の建築系の教授等とその学生たちが上越に赴き、上越の学生と建築について学ぶ場であった。

平成 27 年の建築トークインにて東京の大学生たちが、高田の実際の町家をモデルとしてシェアハウスに改修するプランを発表する機会があった。その中の優秀作品を元に参加した 5 大学の学生たちが実際にシェアハウスの基本設計を行うこととなった。



基本設計発表会の様子

平成 28 年 7 月には実際の町家の売買契約が行われた。この時点で、実施設計は新潟県建築士会上越支部がバックアップすることとなった。

設計は 11 月を工期として行われ、年内に工事発注、翌年の 3 月に市民参画のワークショップで作り上げる箇所を残して改修工事は竣工した。ワークショップでは土間の三和土仕上げ、内部の壁の漆喰塗り、吹抜まわりの手すり作りを行った。ワークショップは 4 月～5 月に実施し、6 月には竣工するに至った。

現在 2 年目に入り、学生の共同生活が行われている。

VI-2. 改修内容

(1) ミセ

もともとミセであった土間部分はその特性を活かし、半分は三和土土間、半分は床を張って板の間とし、フリースペースとなった。



改修前の土間スペース



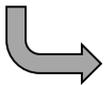
改修後土間に床を張ったフリースペース

(2) リビング

その奥のザシキとダイドコロであった部分は5人の共有のリビング、ダイニングキッチンとして改修した。



改修前のザシキ・ダイドコロ



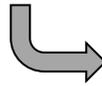
改修後のリビング

(3) 水まわり

一階の奥はもともと水まわりであったことを生かし、改修後も水まわりとしている。5人で生活しやすいようトイレ、洗面、洗濯機は2か所ずつ、風呂も通常のユニットバスとシャワー室が設けられている。



改修前の水まわり（通り土間）



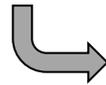
改修後の洗面所

(4) 吹抜

2階の元々吹抜であった部分は床を張り、利用されていたため、その吹抜を復元した。また吹抜まわりに個室を配置した。



改修前の2階マンナカハヤ



改修後吹抜

VI-3. 課題・問題

(1) 法不適合物件

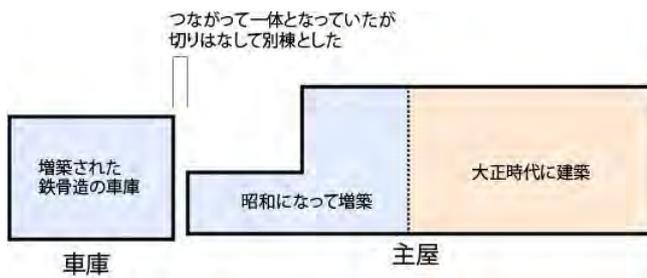
改修する町家は大正時代に建てられた後、増築が行われており、一部法に適合していない部分のある建築物であった。

これに対し、建築年次を調査し、その当時の建築基準法への適合性を確認しつつ、必要なものについては現行法レベルの改修を行った。

また鉄骨造の車庫が増築され、混構造となっていたため、切り離して別棟とした。

ちなみに本物件は賃貸契約条件から一戸建て住宅であるため、確認申請（計画通知）は不要であった。

シェアハウス大町の説明図



(2) 基礎

既存の基礎は、場所によって全く存在しないところや、無筋コンクリートの基礎のようなものがあるところもあったが、しっかりと上部構造の応力を地盤に伝えられると思われる基礎は存在しなかった。

両隣との外壁（界壁）を共有しているため、基礎を外側に増し打ちすることは考えられず、また内側に増し打ちすると土間スペースに張り出してくることもあり、元々基礎のないところもあったため、新設することとなった。

具体的には支保工で上部構造を支えた上で、新規の基礎を施工した。



既存の基礎の様子



支保工で上部構造を支える



同上



新設された基礎

(3) 防火・断熱

IV章で触れたようにシェアハウス大町の場合
は隣家との界壁の境界部分に外壁材として板金
が一枚はさまっていた。これを利用し、外壁の
内側に石膏ボードを一枚はさみ、防火構造の外
部側とした。

断熱材は適宜床、壁、天井に施工した。

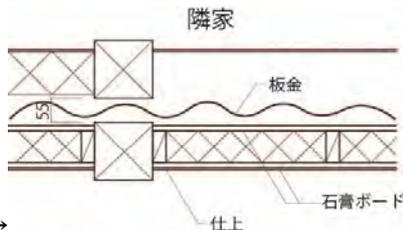


断熱材を施工

隣家との界壁の状況



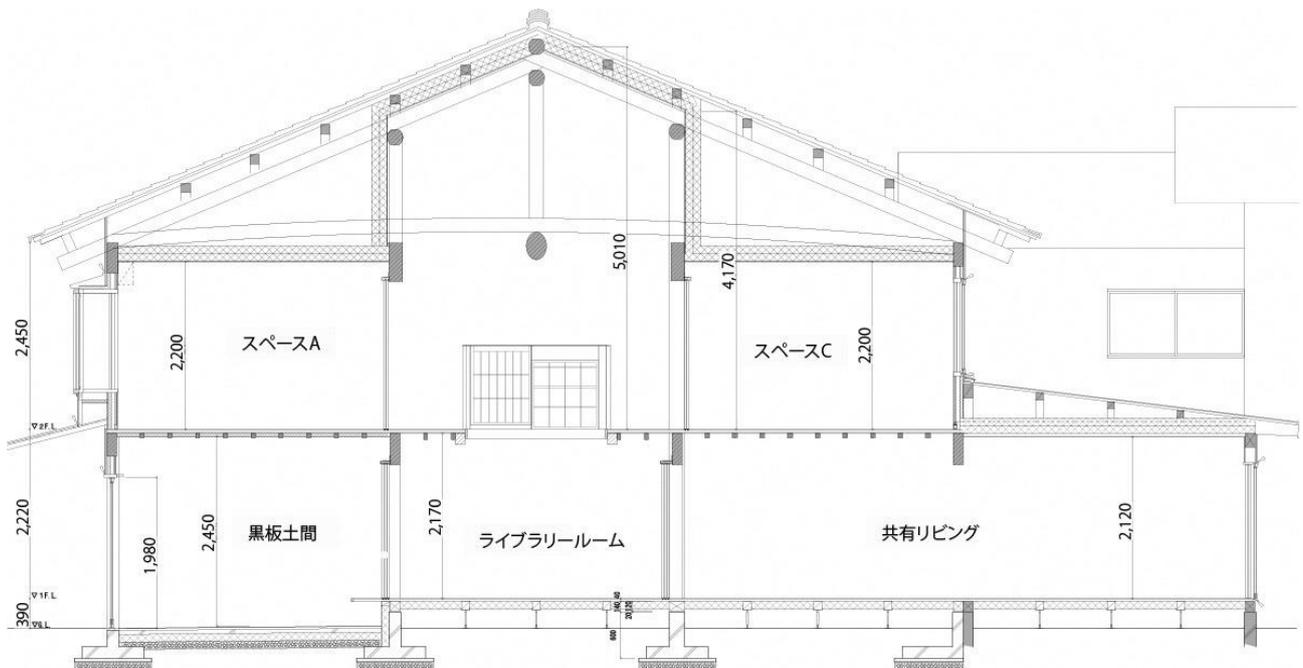
石膏ボード施工



外壁の改修方法→



仕上げの漆喰塗り



シェアハウス大町の矩計図

VI-4. 改修工事

工事は12月に発注され、地元の工務店が受注した。3月竣工の厳しい工期の工事であった。



シェアハウス大町工事中の写真

なお下記の工事は、市民参加のワークショップで年度明けの4月、5月に施工された。

- ① 土間スペースの床^{たたき}三和土仕上げ
- ② 内壁の漆喰塗り
- ③ 吹抜まわりの手すり、道路に面した外壁の室外機隠しのための格子取付け

①の三和土^{たたき}は専門の職人さんに来ていただき、手本をみせていただいた上で、集まった人々がかわるがわる体験を行った。



三和土施工体験の様子

②の内壁の漆喰塗りは、あらかじめ参加者を募り、2～3人ずつのグループに分かれ担当する壁を塗ってもらうこととした。



壁漆喰塗り体験の様子

一般の市民の方の他、基本設計を担当した東京の大学の教授や学生・地元の高校生も参加した。



壁漆喰塗りに参加した地元の高校生

③の手すり、室外機隠しの格子は、既存の町家の解体時に出た木材の廃材を利用して、地元の大工さんたちが釘を一本も使わない貫・継手の伝統工法で組み立てた。



有志の大工さんによる吹抜の手すり製作



解体時に生じた廃材



外壁室外機隠しの格子の取り付け



完成した手すり



完成した室外機隠しの格子



シェアハウス大町（2階吹抜部）

Ⅶ. 現状と今後の展望

これまでに述べた町家活用の課題と近年の事例から、活用支援の方策を考え、今後の展望を探る。

Ⅶ-1. 町家の活用を支援

(1) 専門家からのアドバイス

専用・併用住宅である旧来の町家のストックを活用するためには、第三者の公正な視点を有する専門的な立場からのアドバイスが重要である。また、一般的な情報だけでなく、地域性に通じる実績のある人材を探していただきたい。

① 建築士

- ・町家改修に関する実績と技能による助言
- ・耐震診断、耐震設計と工事監理
- ・既存建物状況調査（インスペクション）
- ・地域計画、まちづくりの都市計画的視点
- ・まちづくり専攻建築士としての助言
- ・歴史的建造物専門家（ヘリテージマネージャー）としての助言

② 司法書士

- ・相続や贈与相談を契機とする情報収集
- ・不動産業者が扱いにくい町家の情報収集
- ・複雑な所有関係にある町家の法的助言
- ・認知症高齢者が所有する町家の利活用に対する助言（成年後見制度の相談、手続等）
- ・民事信託による不動産利活用の助言
- ・不動産登記に伴う調査一般

③ 税理士

- ・町家の処分に伴う所得税・贈与税の調査及び申告
- ・町家の利活用に伴う税務の助言

(2) 空き家物件の情報収集

高齢の居住者が施設入所等で長期不在となる場合は、近隣住民や民生委員が把握していることが多い。しかし、個人情報保護の観点から情報公開は難しい。個人での聞き込みと調査には限界があり、所有者が死去し、相続者が不明の場合は、法務局での調査も必要である。

不動産業者にとって、今までは町家は「売りにくい」「売れない」物件として扱われてきた。そのため、通常の不動産市場に出ることも少なかった。

一方、災害や犯罪への不安で、周辺に危険を及ぼすおそれのある空き家は「特定空き家等」として上越市が把握している。しかし、維持管理されずに改修不能なほど損傷が進んでいるものが多い。そのような現状の中で、改修可能で活用を見込むことができる空き家情報を探してみた。

① 上越市【空き家情報バンク】

（平成28年度～ 上越市事業）

ア 予約制の相談

（公社）新潟県宅地建物取引業協会の会員が相談を担当（無料）

イ 空き家所有者が必要事項を登録（無料）

ウ 賃貸・売買の成約時に仲介手数料が必要
実際には町家以外の空き家情報が主流で町家の登録と成約物件数は少ない。

② 上越市中心商店街空き店舗物件情報

上越商工会議所の運営する物件情報。本町商店街の物件が中心で、町家少ない。上越市では、移住と起業の補助制度がある。

③ 不動産ネットじょうえつ

上越不動産業協会が運営するサイト
一般不動産業者のほかに、土木建設業者やコンサルタント業の110社が登録
（妙高と糸魚川市を含む。）

賃貸、売買とも最新情報が多いが、町家は数件程度しか見られない。

(3) 空き家所有者と利用者のマッチング

ここでは、空き家所有者と利用者のマッチングを通して、町家活用に取り組む組織の一例として『雁木のまち再生』について紹介する。

① 設立の背景と経緯

従来の自然発生的な空き家と少数の不動産情報だけでは、空き町家の活用が進展しないまま、老朽化した特定空き家等が増えていくことは論を待たない。遠隔地に住んでいる場合は、管理責任を免れるために、安易な相続放棄を主張するケースが増えていくだろう。

一方、高田地区ではNPO法人や地域任意団体の公益的な活動が盛んに行われてきた。雁木保全の啓発と補助制度の支援、雁木通りの景観整備、高田世界館再生整備や高田誓女文化の発信とイベント開催など、ボランティアと非営利団体は努力を重ねている。

その先の「起業・移住・雇用につながる町家活用」を目指すには、埋もれている町家を発掘して修繕し、利用したい人につなぐための組織が必要であろうとの考えから、平成18年5月に一般社団法人雁木のまち再生が設立された。

② 法人構成と関係人口の拡大

理事として司法書士、建築士、外国人移住者の三人に、監事として税理士が加わっている。

原則的に非営利で専従者のいない小さな法人であるが、遠隔地の町家所有者（上越地域出身者）から相続登記の依頼があり、紹介につながった事例や、不動産業者からの情報で町家の購入や賃貸につながったケースもある。また、高田の町家に起業、移住を希望する人々からの問い合わせも増えている。平成28年秋から、上越市が所有する「旧今井染物屋」活用促進事業*を受託し、町家をめぐる「ヒト・モノ・コト情報の循環」を促進している。さらに広い世代と地域の人々と交流し、関係人口の拡大と多様なニーズの掘り起こしに努めている。

*上越市歴史・文化資産活用促進事業

③ これまでの成果

ア 空き家から住宅民泊へ

高田の町家に関心を抱く来訪者は「ゲストハウスがほしい」と希望する。細長い町家は部屋数があり、来客に対応できる造りも多い。

第V章で紹介した住宅民泊2件は、雁木のまち再生が町家物件を取得後に基本的改修を行い、住宅民泊運営の管理人となることを条件に、新規移住者に賃貸している。管理人居住型の住宅民泊は最も基本的なもので、改修費も最小に抑えられる。一方、近隣町内では空き家に若い居住者が入ることで活気が戻り、来訪者との交流による活性化に期待する声が出ている。

取得費と改修費は、理事の拠出金と家賃収入を元にして金融機関から借入。不動産賃貸と管理を行うことは営利事業となるので、別に合同会社を設立した。家賃収入が見込めない場合は、事業の継続や展開が難しくなることもある。

イ 解体部材のストックと再利用

町家に限らず、建物解体の情報も回ってくる。町家の場合は、農村部の家屋のような太い部材は少ないが、洗練された建具や道具類は残されている。容易に取外しのできる家具や建具は、所有者の了解を得て譲ってもらう。法人が所有する町家を保管場所としながら、改修する町家でそれらの再生・再利用を図っている。

一般の解体業者や建築工務店、建具業のほか、古物商骨董業者の間にも情報交換があり、解体部材などの再利用や販売も行われているが、現時点では「古材バンク」や「古材取引市場」は、まだ見られない。

ウ 空き家の紹介と情報交換

町家に住みたい、雁木通りに店を出したい、お試し居住を体験したいなど、多様な要望を共有するために、会員制メーリングリストを運営している。空き家の紹介だけでなく、UIターンの意見交換も行われ、関係者の口コミからも、多様な情報が集まってきている。

Ⅶ-2. 今後の展望

(1) 空き家再生の傾向と集積

上越市内には、前述のような空き家マッチングの運営組織は少ない。従来のように、一義的な「ピラミッド型」を形成する以前に、個々の地点と人材と関係性から結節点をつなぐ「ネットワーク型」の試行錯誤が発生していると考えられる。現実には、それらの結節点が集積していく傾向が見られる。表題や目立つ看板ではなく、ネット検索と路地探索の隙間に「町のタネ」を蒔きながら、SNSの関係性とアナログな地点性が錯綜するネットワークを形成し、個々の成果につながっている地域を紹介する。

① 町家交流館高田小町周辺が起点

高田小町の開業以降、高田世界館の再生と「ひろば」の展開、旧今井染物屋（大町五）の活用促進事業、警女ミュージアム高田（東本町一）、事例のテラスカイ（本町六）と核になる場が増え、観光客の回遊性が高まっている。

② 東本町方面への展開

東本町一の「八百屋の土田」は自然農法野菜を扱い、個々の生産者の顔が見える交流を進めている。さらに、中山間地（板倉区）の活動につながる「のびた」が「ミンナデ工務店」というDIY改修とライブラリー活動を始めた。

高土町の「空き家BASE」は若い世代を中心とするコワーキングスペースを運用し、寺院境内や町家でのマーケットやイベントなどの開催の手法を磨き、ネットワークを育てている。

③ 駅前から北へ

高田駅に近い仲町通りで、(一社) 雁木のまち再生は、町家の相続に悩む方の相談を受けて、平成30年春に主屋と土蔵と車庫を取得した。便宜上「仲四ハウス」と呼び、同年夏から上越青年会議所の事業に協力して、町家リノベーションとチャレンジショップを実施してきた。

本格的な改修は今後の課題で、民泊と飲食も

ある「よろず性」のある場所を目標にしている。仲町六丁目には前述の住宅民泊があり、駅周辺には既存の宿泊施設も多い。共存していくために、宿泊需要や稼働率を高め、地方都市「上越」に関わる人々を増やしていくことが重要であろう。その実践的な活用場として、新旧のネットワークが、成長拡大することを望む。

空き家 Bar

日時:2018.10.23(木) 19:00~21:00
場所:仲四ハウス上越市神保町4-3-14
定費:無料(食べ飲み放題あり)



空き家 Bar での交流の仕掛け（仲四ハウス）



高田世界館は雑誌「ソトコト」で紹介された

④ 本町三～南本町三

本町三の旧第四銀行高田支店は、平成30年に「まちかど交流館」として改修。上越市文化振興課のオフィスと合わせて、音楽イベントなども開催されるようになった。本町二は、高層集合住宅と大型駐車場が目立ち、医療・福祉施設が多くなっているが、町家型レストランが新規開業した。以前からまちづくり活動が活発な「お馬出の辻」から、雁木の景観づくりを実践する南本町三丁目地域にも、まちづくりに合わせて空き家の再生がつながることを望む。

Ⅷ. あとがき

今日、高田の町家で暮らす人々は、日常の暮らしに充実を感じているだろうか。雁木通りでは、現状に満足している人々の声も聞かれるが、現実にはこまごまとした不便さがあり、将来への不安は尽きず、なかば諦めている印象もある。

上越地域は、北陸新幹線の開業を契機にして、観光まちづくりに軸足を置き始めたところである。しかし、観光依存の多消費型経済が成立する地域はいまだに限定的なもので、上越市規模の地方都市では、持続が困難かもしれない。むしろ、交流育成型のまちづくりに適した規模であり、消費だけでないライフスタイルを目指して、歴史のある雁木と町家の活用がローカルの価値向上に寄与することを願う。

建築物としての町家を再生して活用するには、そこで生業を継続できる環境が必要である。新規移住者の雇用や起業支援だけでなく、多拠点居住、複業、ワークシェアといった今日的なライフスタイルを理解して、従来の地域生活と併存できるようなルールを作っていくことを望む。

歴史を振り返れば、周辺地域との共存で栄えた近世近代の町家の在り方は、今日のコンパクトシティに通じるモデルであったと考えられる。

これらの取組は、まちづくりのあらゆる分野に関連があり、行政内部での連携と調整による、一貫した施策運営が求められる。

明らかな少子高齢社会が到来している中で、従来の雁木通りを維持してきた地域コミュニティとして、「社会的な弱者」を受け入れていくことができるかどうか。それも、地域社会の課題であろう。上越市だけの課題ではなく、一律の答えで解決できるものでもない。社会全体のビジョンを共有するとともに、地域ごとのルールも守り育てていきたい。古参の居住者、新規参入者、行政と民間事業者間の垣根を取り払い、コンセンサスを求めていくべきであろう。

雁木のまちが育ててきたコミュニティの力を、次世代に伝えることが、「豊かさ」の指標になりうることを確信する。



祇園祭神輿の町内巡行（仲町六）



地域と仕事の未来（平成30年11月）

