

定期借家方式による伝統的民家の改修・活用 システムに関する研究

その2 空き家の改修・活用事例について

中園眞人 (感性デザイン工学科) 大内裕子 (システム工学専攻) 山本幸子 (感性デザイン工学専攻)

Research on The Repair System for Traditional Vacant House by The Fixed-Term Rental Housing Act

Form2 Case Study of Repaired House

Mahito NAKAZONO (Professor, Department of Perceptual Sciences and Design Engineering)

Yuko OHUCHI (Doctoral Course, Division of System Engineering)

Sachiko YAMAMOTO (Graduate Student, Division of Perceptual Science and Design Engineering)

This paper proposes, “a repair system by the fixed-term rental housing act” as the method of reuse of vacant traditional houses. The contract method and the process of repair compose the system. We survey and investigate systematic and technical subjects for the realization of this system with the aim of practical use. We survey the contract method, repair points and living conditions of the repaired houses in this paper, and found the subject of this system.

As a result, there doesn't seem any reinforcing of heat insulation and earthquake-proof. In this way, it was cleared that it needs to investigate about the technical method. Moreover, one case has the same contract method, it's secured a long-term residence and the lessee repaired the house in large scale. The validity of this system was confirmed by existence of this case.

Key Words: Reused Traditional House, Fixed-Term Rental Housing Act, Vacant House, Repair

1. 序論

地方都市中心市街地や過疎農村に存在する伝統的民家は、地域文化の重要な構成要素であるにも関わらず、地域の空洞化や高齢化により空き家化が進行している。空き家となった民家は老朽化が加速度的に進み、維持管理も困難なことから最終的には取り壊されているのが現状である。伝統的民家の保存に関しては、建築史学的分野を中心に多くの研究成果が蓄積され、文化財行政のもと文化財指定制度や登録文化財制度の創設により、保存改修が進められている。しかし、指定文化財とならない大多数の民家もまた、地域固有の伝統文化の重要な構成要素であり、放置されたままの伝統的民家の空き家ストックを何らかの形で有効活用することが重要な課題とされている。

本研究では、主に地方都市中心市街地（まちなか）において、空き家化した伝統的民家を賃貸住宅として再利用することを円滑且つ適正に行うた

めの、活用・改修に関する方法論として、「定期借家方式による民家再生システム」¹⁻⁴⁾を提案し、これを実現するための計画的・技術的課題について調査し、システムの実現性を検討する事を目的としている。当システムは賃貸借契約方式と改修の手順で構成されており、賃貸借契約方式は、旧借地借家法に特約条項を付加する形式をとる。その内容を以下に示す。

- ・ 貸主は借主による大規模改修を認定する
- ・ 借主は改修費用を負担する
- ・ 貸主は借主の長期居住期間を保障する
(=定期借家)
- ・ 借主は原状回復義務を免除される
- ・ 借主は買い取り請求権を放棄する

居住期間は10～20年を想定している。さらに、古い民家を再利用するために改修は必要であり、改修の手順では住宅性能の診断や適正な補強を行うこととしている。

本報では山口県下にある空き家の調査結果を示

2 (2)

し、伝統的民家の問題点を改めて見直す。また、実際に空き家を賃借し大規模改修した上で居住する事例を調査し報告する。調査は契約と改修の内容を対象に行い、住居の居住環境についてはヒアリングを行った。

2. 空き家実態調査

調査方法は実測による図面作成と同時に浴室・トイレ・台所の水周り設備関係と駐車場の有無や部材の腐食について目視ではあるがチェックした。空き家の調査物件の一覧を Table 1 に示す。

賃貸活用する上で共通して見られた民家の問題点は、水周り関係設備での更新が必要なことである。台所・浴室・トイレなどは、現状のまま使用可能なものもあったが、大半は交換しなければならない状態であった。また、雨漏りや湿気による部材の腐食がみられ、家屋の北側や床下では交換が必要な部材も確認された。また、築年数や持主の管理状況、空き家であった期間にもよるが、老朽化が激しい物件（HA 邸等）は多額の改修費用が必要になることから、賃貸借活用には不向きであることが明らかになった。しかしまちなかに立地し、家屋の状態も比較的良好な物件（HI 邸等）には、賃貸活用の可能性がありシステムの適用も考えられる。

3. 改修事例の概要と契約内容

システム構築のための事例分析として、借主が改修費用を負担して大規模改修を行った空き家活用事例を調査した(Table 2)。全ての物件で定期借家権を採用した契約がされていないが、いずれの物件も貸主の許可を得て借主主導の改修が行われている点に重点を置き、改修事例として選択した。

次に、契約内容の中で特徴的項目を比較した表を Table 3 に示す。提案システムの実験住宅である黄金町の家では、特約条項として定期借家期間 5 年の契約をしている。H 邸では定期借家権を採用して 20 年間の居住期間が保障されており、その上で大規模な改修が行われ、当システムと最も近い方式である。また、N 邸では口頭契約ではあるが定期借家権を使い 10 年間の居住期間が設定されている。M 邸と事務所として活用される NPO 法人山口まちづくりセンターの事例では普通契約で、2,3 年毎の契約更新である。

Table 1. Outline of Surveyed Vacant Houses

	Site	Name	Structure	Life Time of House	Floor Space (m ²)	Plan
A	Yamaguchi City (Official Residence)	No.25	Wood One-Story	70	113	5DK
		No.26		55	129	5DK
		No.32		80	108	4DK
		No.40		75	147	6DK
		Tenge		55	115	5DK
B	Yamaguchi City	Koganemachi	Wood One-Story	75	127	5DK
		HI-House		55	140	5DK
	Y-House	75		96	5K	
	Houfu City	HA-House		100	147	4K (Earthen Floor)
		N-House		110	141	5K (Earthen Floor)
	Ohshima-Cho	Ohshima		60	124	5DK
	Tachibana-Cho	Tachi-1		Wood	70	137
Tachi-2		Two-Story	50	165	5K	

A: Simple Survey (only the plan and section, elevation)
B: Detailed Survey (from plan to frame structure)

Table 2. Outline of Repaired Houses

	Name	Contract Method (year)	Life Time of House (year)	Floor Space (m ²)	Rent (yen/month)	Repair Cost (yen)
House	Koganemachi-House *1	Fixed-term 5	70	127	40,000	3,410,000
	H-House *2	Fixed-term 20	90	131	Tax Price	8,000,000
	N-House *1	Usually 10	80	131	16,500	3,000,000
	M-House *3	Usually 3	40	63	30,000	500,000
Office	NPO-Yamaguchi Machizukuri Center *1	Usually 2	80	99	60,000	3,500,000

*The structure of these residences is wooden and one story
*1 Yamaguchi City *2 Usuki City in Ohita *3 Kawanishi City in Hyogo

Table 3. Clause of Special Contract

Koganemachi-House	<ol style="list-style-type: none"> 1) 賃貸借期間は5年間とする(定期借家) 2) 家主は借主による改築を認める 3) 雨漏り等の大修理発生の場合は家主の責でもって行う 4) 家主は改築部に関しては、原状回復を請求しない 5) 借主は改修費用を明け渡し時に家主に請求できない 6) 畳、襖の原状復帰に関してはその費用の8割を借主が負担する
H-House	<ol style="list-style-type: none"> 1) 賃貸借期間は20年間とする(定期借家) 2) 月々の家賃は支払わず、年末に固定資産税分を貸主に支払う 3) 借主が入居前及び入居中の家屋修理費用を一切負担することが実質は20年分の家賃前払いに値すると考える 4) 原状回復義務は免除 5) 本家屋の譲渡を希望する場合には、借主は優先して購入でき、希望しない場合は終了時に貸主に譲渡できる。
N-House (口頭契約)	<ol style="list-style-type: none"> 1) 賃貸借期間は10年間(定期借家) 2) 貸主は借主による家屋の修繕を認定する
M-House	<ol style="list-style-type: none"> 1) 賃貸借期間は3年間(以後、貸主と借主双方の相談による) 2) 貸主は借主退去時の原状回復義務を免除する
NPO-Yamaguchi Machizukuri Center	<ol style="list-style-type: none"> 1) 賃貸借期間は2年間(以後、2年ごとに自動更新) 2) 貸主は借主による大規模改修を認定する(口頭契約) 3) 貸主は借主退去時の原状回復義務を免除する(口頭契約)

4. 改修事例

4-1. H邸

H邸（大分県臼杵市）は、借主が費用負担して耐震補強を含めた本格的な改修を行った物件である。一家4人でご主人の地元でUターンした際に、知人の紹介で当物件の家主と知り合い、話し合いの末賃貸借契約に至った。家主は元々自宅だった当物件を売家にするのではなく賃貸を希望していた事から、双方にメリットがあり且つ合意できる契約内容を借主側が作成して、円満な契約を交わすことができた事例である。

改修では本格的な耐震補強がされている点の特徴で、家屋をジャッキアップして基礎の上端にモルタルを詰め、家屋全体のレベルを揃えた上で、土台を全て交換している。さらに一部壁には筋違を入れ、腐食部材は交換・根継ぎされている。設備に関しては、浴室・洗面・トイレ部分は新たに増築され、台所のキッチンセットを新設し、給排水管を交換している。改修内容を示す改修後の平面図を Fig.1 に示す。H邸は居住期間20年間が定期借家権によって保障されており、その上で800万円の大規模な改修を行っている。月々の家賃に換算すると約3.3万円程度で、非常に安価に抑えられている。

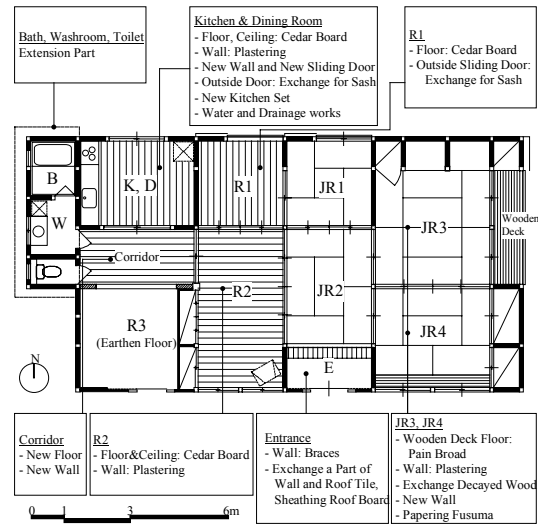


Fig.1 Repair Parts of H-House

4-2. N邸

N邸（山口県山口市）は山口市の市街地に立地する。居住者は夫婦と小学生の子供2人で、以前は山口市内の社宅に居住し、社宅取り壊しのため転居の必要があり、NPO法人まちづくりセンターの古民家再生スタッフとして活動していたこともあり、当物件を改修して活用することとなった。改修にあたった工務店は、家主と昔からの付き合いがあり、当物件とも出入り関係であったことから改修工事を依頼した。改修の特徴（Fig.2）は、改修費用を最小限にとどめ、家屋が持つ本来の持ち味を壊さぬようにし、前住居のリサイクル品をできるだけ活用したことである。また、腐食した床組みを交換して寝室、衣装部屋、子供部屋、勉強部屋を杉板のフローリングにした。さらに、外部に面する建具をサッシに交換し、トイレを水洗にしている。N邸の北側外観を Photo 1 に示す。

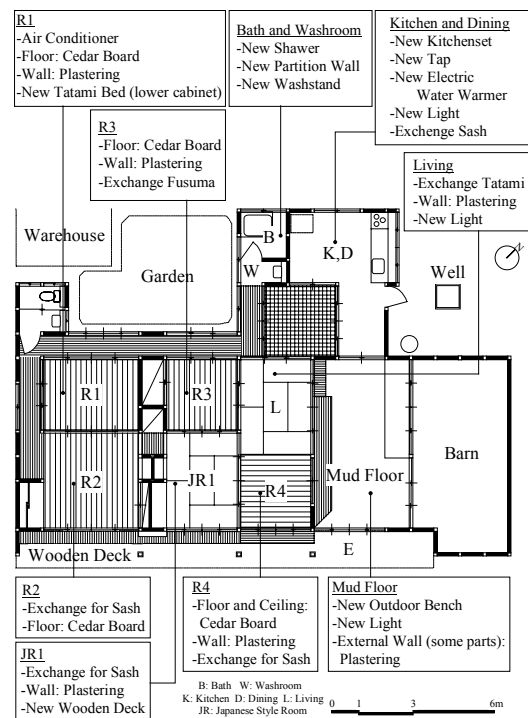


Fig.2 Repair Parts of N-House



Photo 1. N-House Outside

4 (4)

4-3. M邸

M邸（兵庫県川西市）は、30代の若い夫婦が新居として自らの手作業によって改修を行っている。借主が戸建を選んだ理由は、アパートと違い周囲の音が気にならず、平屋なので広々と生活ができることにある。当物件は駅に徒歩5分の場所に立地し、大型店舗もあり非常に利便性が良い。周辺は閑静な住宅街である。入居前は1年間空き家状態で、賃貸物件としては扱われていなかったが、自らの手で改修する事を条件に、敷金礼金なし、家賃3万円で不動産業者に持主との交渉を依頼して、3年間の契約が成立した。

入居前の当物件はさほど老朽化しておらず、3DKの手ごろな広さであったことから、借主は改修を決めた。費用に関しては、支払わなかった敷金と礼金分約50万円の範囲内に納めている。改修内容（Fig.3）は、基本的に全ての居室の床は足場板を再利用して畳からフローリングとし、壁は漆喰を塗り直している。特に、仕事部屋と2間続きの居間は断熱材（ウレタン）を入れている。風通しと日当たりを考慮して垂壁を撤去し、特に浴室とトイレ前の壁は完全に撤去した。さらに、フローリングの塗料等はエコ材料で人体に有害でないものを使用している。居間の様子をPhoto 2に示す。

当初の契約期間が3年間という短期間であったことから、小額の改修費用に留めているが、今年契約が更新されたことから、北側の台所や仕事部屋の暗さを改善するため、建具を現在の襖からガラスや透明シートなどの透ける素材への変更を予定している。本事例は、小額な改修費用で居住者自らの手による改修を行い、満足度の高い住居が実現されているケースである。

4-4. NPO 法人山口まちづくりセンター
（事務所事例）

空き家の改修活用には、住居だけでなく店舗や事務所、併用住宅としての活用も考えられる。ここでは、空き家を改修して事務所として活用する事例、NPO 法人山口まちづくりセンター（以下、センター）を取上げる。センターは山口市住宅マスタープラン策定時に集まった市民・行政・専門家等で構成されており、1998年10月10日にオープンして2000年11月にNPO法人として認証された。主な活動内容は、山口市中心市街地のまちづくりグループの支援と調査である。センターの設立経緯と活動部会をTable 4に示す。

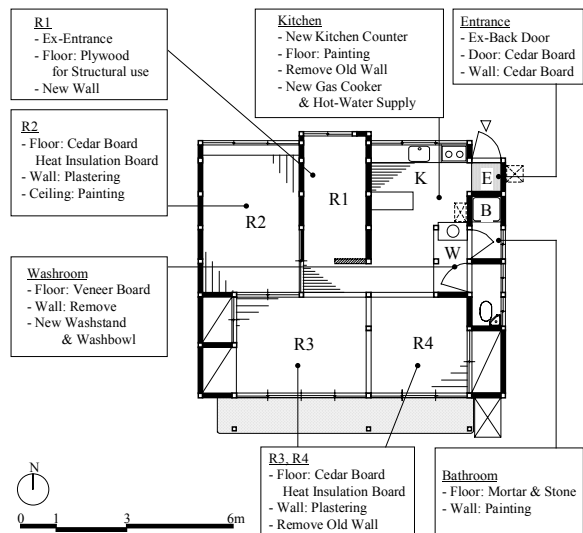


Fig.3 Repair Parts of M-House



Photo 2. M-House Living Room

Table 4. Establishment Process and Sections⁵⁻⁶⁾

設立経緯		活動部会
1989年代	山口市中心市街地においてまちづくり活動が行われ始める。	住まい ・民家再生部会 ・ハウジングアドバイザー部会 ・山口型住まいづくり部会
1994年	山口市が住宅マスタープラン策定の補助事業開始	
1997年	住宅マスタープラン策定の推進事業終了 →建築士会が受託	まち ・アートふる山口部会 ・やさしいまち研究部会 ・一千年の西の京部会 ・まちなか住まい研究会 ・まちなか大学部会
	・民家再生グループ ・山口型住まいづくりグループ ・スケルトン定借研究会 が活動開始し、研究グループとしての自立を検討	
1998年 10月10日	会員制と会費制を導入し、山口住まいまちづくりセンターオープン	支援 団体 ・やまぐちお祭り倶楽部 ・菜香亭、十朋亭をチョットとすてきに甦らせる会 ・市民やまぐち情報センター「やこねっと」
2000年 11月	NPO法人山口まちづくりセンター発足	

センターの建物（Photo 3）の所有者は隣接する土地も所有しており、センター隣に自宅がある（Fig.4）。家主本人は東京に転出されており、自宅とセンター建物は同時期に空き家になっていた。立地するのが山口市のまちなかであり、外観の風情が特徴的で事務所として最適であったことから、仲介者を立て1998年8月から2年間の賃貸借契約（普通契約）を取り交わした。



Photo 3. After Outside

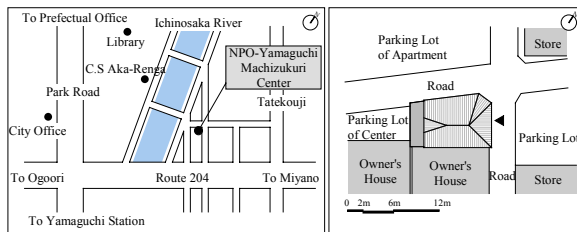


Fig.4 L) Map R) Site

当物件は空き家になるまでは併用住宅（店舗＋住宅）の賃貸物件だった（Fig.5）．現在は1階がセンターの事務所兼展示スペース，2階は会合などの広間として利用されている．改修後の平面図と改修内容をFig.6に，写真をPhoto 4に示す．改修内容は，1階は以前居室・台所だった部分の床を撤去して，コンクリートを流し込み，土台・根太を新たに組み，店舗の床高に合わせた．床板は桧のフローリングを1階全面に張り，天井には杉板，壁にはクロスを張った．キッチンセットを交換し，照明を新設し，床の間を事務スペースに，押入に棚板と扉を設置した．耐震補強については既存の間仕切壁（土壁）を全て落し，1階の間仕切壁に筋違を交差に入れ，さらに入口付近には新たに柱と壁を設置した．2階は壁の漆喰を塗り替え，畳を交換するなどを行った．また，外部は原型を尊重して外壁の塗り直しと瓦の一部を交換するに留めた．このとき，家主の依頼により家主が費用を負担して，台所裏にあった倉庫の一部分を撤去し駐車場にしている．以上の改修費用は350万円で，これは山口県建築士会が負担した．Table 4に工事費内訳を示す．改修工事は1ヶ月間，センター会員である地元工務店とボランティアによって行われた．現在のセンターの使われ方（図-7）は，1階の展示スペースには調査報告や，イベントの様態をパネルとして展示し，チラシやパンフレットを置いて，市民に開放する形をとっている．

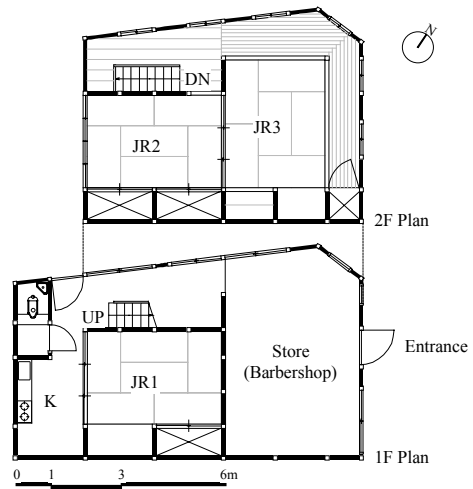


Fig.5 Plan of NPO-Yamaguchi Machizukuri Center Before Repair

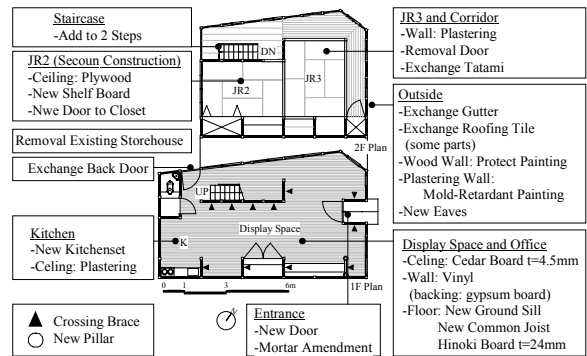


Fig.6 Repair Parts of Center



Photo 4. L) 1F: Display Space R) 2F: Hall

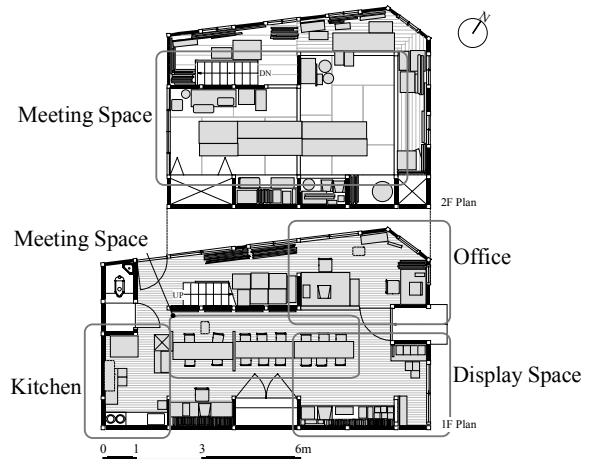


Fig.7 Layout of Office

4-5. 改修内容の比較

伝統的民家の空き家を改修する場合には何が必要とされているのかを明確にするため、夫々の事例の改修内容を部位別に整理し比較した (Table 5).

床・壁・天井の張替えと水周り設備や老朽部材の交換は全ての物件で行われており、改修の必須項目であることが分かる。断熱補強としては、外部に面する開口部建具をサッシに交換する程度に留まる事例が多く、断熱材を床に入れる事例は黄金町の家と M 邸のみであった。更に、耐震補強をした物件は H 邸と事務所事例のみで、断熱、耐震補強が行われない事例が多いことは、大きな問題である。

断熱、耐震補強を行わない原因として考えられるのは、本格的補強を行うためには費用がかかることや、耐震診断方法が定着しておらず、適切な補強方法を選択する決め手がないことなどが挙げられる。比較的簡便な補強方法として、改修時に新設する壁の耐力を筋違や構造用合板によって上げる方法等があることから、これらの導入は今後の検討課題である。

5. 居住環境評価 (住宅事例)

住居事例について、改修後の居住環境を評価するために、居住者に主要居室について、広さ、風通し、明るさ、収納、寒さについて5段階評価アンケートを行った。

居住者の住居に対する満足度は、好みの改修を自身によって行った事から、非常に良いことが分かる。伝統的民家の長所である、広々として風通しが良い点には満足度が高い。しかし、明るさ、収納スペース、寒さに関する項目では、不満であるという結果が得られたことから、改修によってそれらの問題が解決されていないことが明らかになった。収納スペースの少なさに関しては、ひとつの居室を衣装部屋にするなどして対応している。寒さに関しては、冬季の生活行為場所に影響を与えており、食事や団らんを行う居室を変更するケースがみられた。

例えば H 邸では団らん場所は夏の居間から、冬の台所兼食事室へ移動するが、これは居間が吹き抜けて暖房が効かず、狭いにも関わらず6畳間の台所兼食事室で食事・団らんが行われる。また N 邸では、台所兼食事室が土間で冬季には非常に寒いことから、食事、団らん行為は居間へ移動する。一方黄金町の家は、1年を通して食事、団らんが

食事室で行われている事から、床の断熱材と外部に面するペアガラス引戸の断熱補強の効果がみられる。個々の事例の家具配置図に併せて生活行為の場所を Fig.8~11 に、居住環境評価結果を Table 6 に示す。

Table 5. Comparison of Repair Contents

House Name	Koganemachi	N	H	M	NPO Office
Floor, Wall, Ceiling	○	○	○	○	○
Equipment	Dining	○	○	○	○
	Washroom	○	○	○	-
	Bathroom	○	○	○	-
	Toilet	×	○	○	-
Exchange of Old Wooden Frame	○	○	○	○	○
Heat Sash	○	○	○	-	-
Insulation Board	○	×	×	○	×
Earthquake Resistant Reinforcement	×	×	○	×	○

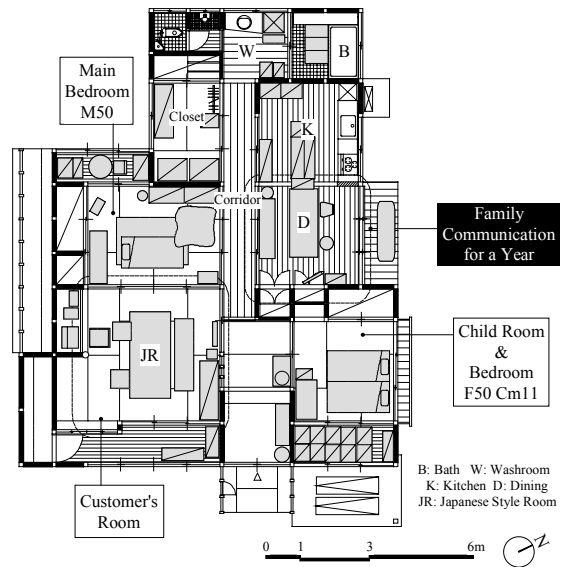


Fig.8 Koganemachi-House Living State

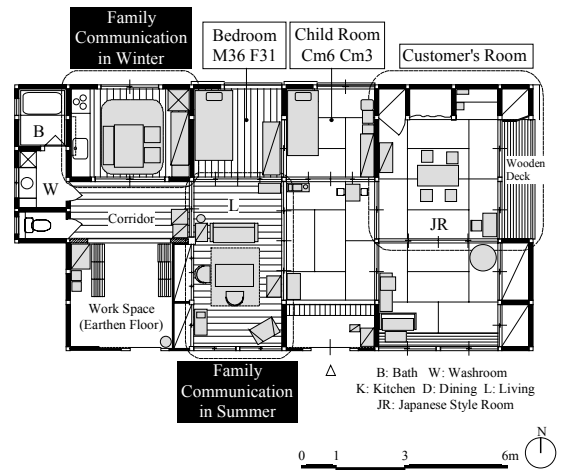


Fig.9 H-House Living State

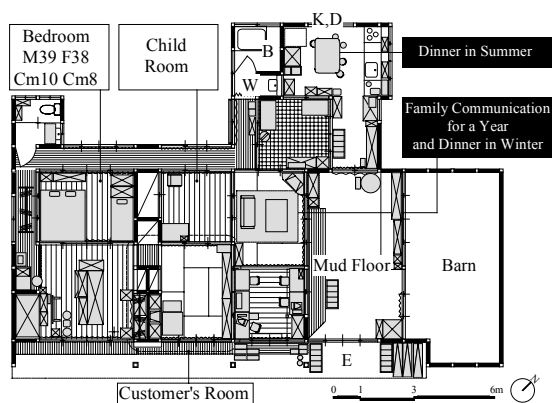


Fig.10 N-House Living State

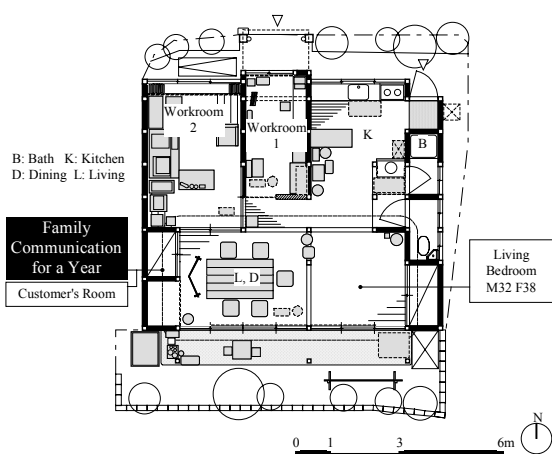


Fig.11 M-House Living State

Table 6. Evaluation of Living Environment

House Name		Koganemachi	N	H	M
Resident Data	Residence Term (year)	3	5	2	2.5
	Number of Family	3	4	4	2
	Floor Space (m ² /parson)	42.3	32.8	32.8	31.6
Evaluation of Living Environment	Floor Space	○	○	○	○
	Ventilation	○	○	○	○
	Room's Brightness	△	△	△	△
	Storage Space	×	△	○	△
	Coldness	△	×	×	×

Evaluations of each room: ○"Good" are almost △"Good"are a few ×"Good" is nothing

6. 結論

本報で得られた知見を以下にまとめる。

- 1) 山口県下の空き家を実態調査した結果、伝統的民家で老朽度が激しい物件を除けば、設備や老朽部材を交換すれば十分に再利用できると考えられた。このことから、空き家が改修不可能なレベルまで老朽化する前に、活用方を検討する必要がある。
- 2) 提案する民家再生システムは、大規模改修を可

能にするための長期居住期間の保障と原状回復義務の免除を契約に付加することとしているが、同様の方式で空き家を賃借する事例（H邸）が存在しており、システムの実践可能性が見出された。

- 3) 調査事例の改修内容をみると、断熱・耐震補強に関してはさほど重要視されず、改修項目としては後回しになっていた。このことは問題であり、断熱・耐震の診断方法も含めた技術的検討が今後必要である。
- 4) 居住環境評価では、広さや風通しの良さに対する満足度が高いことが分かったが、一方で冬季の寒さは厳しく、生活行為の場所を移動するケースも見られたことから、改修によって収納の少なさや寒さを改善する必要があることが明らかになった。
- 5) NPO 法人山口まちづくりセンターは、空き家を改修し事務所として再利用された事例である。契約時には口頭ではあるが借主の原状回復義務の免除と、借主による大規模改修が承諾されている。これは家屋が事務所として利用されることから、長期利用が予測できたことが要因となっている。まちなかの空き家活用には住居だけでなく、こうした事務所や店舗としての利用もあり、まちなかの活性化に対して積極的アプローチになると考える。

参考文献

- 1) 大内他（2001）：改修保存システムの概要－定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 1，日本建築学会大会学術講演梗概集，F-1 分冊，pp.1185-1186
- 2) 中園他（2001）：改修保存システムの実例分析－定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 2，日本建築学会大会学術講演梗概集，F-1 分冊，pp.1187-1188
- 3) 中園他（2003）：定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究－その3 リフォームシミュレーション（耐震診断と補強方法），日本建築学会大会学術講演梗概集，F-1 分冊，pp.1269-1270
- 4) 大内他（2003）：定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究－その4 リフォームシミュレーション（温熱環境診断と断熱方法），日本建築学会大会学術講演梗概集，F-1 分冊，pp.1271-1272
- 5) NPO 法人山口まちづくりセンター-HP
<http://www.c-able.ne.jp/%7Eclayon/>
- 6) 住田昌二，藤本昌也+日本建築士会連合会参加と共生の住まいづくり部会（2002）：参加と共生のすまいづくり，学芸出版社，pp.220-246

（平成 16 年 8 月 31 日受理）