

特集

人と地域をつなぐ 空き家対策

- I 「空家等対策の推進に関する特別措置法の
一部を改正する法律」について20
国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
- II 高知県における空き家対策～工務店団体の声から県を
挙げての活動へ～26
(一社) 高知県中小建築業協会
- III 先進の高性能住宅も手がける工務店による古民家再生と
地域活性化の取り組み36
(株) にのみや工務店
- IV 市に寄贈された空き家を利活用 築106年古民家再生...46
(一社) インク
- V 金石町家つなぎプロジェクト 築80年超え空き家再生...64
北村陽子けんちくアトリエ
- VI 古民家再生のための揚家作業実例94
(有) 曳家岡本
- VII 築63年 老朽化した木造賃貸アパートを再生
性能向上・法規制への対応・収益性の改善がテーマの
フルリノベーション98
村上康史建築設計事務所
- VIII 「こども未来戦略方針」を起爆剤として空き家活用を
起点とする内需拡大に期待114
弁護士法人 匠総合法律事務所 弁護士 秋野 卓生



「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」について

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

1 はじめに

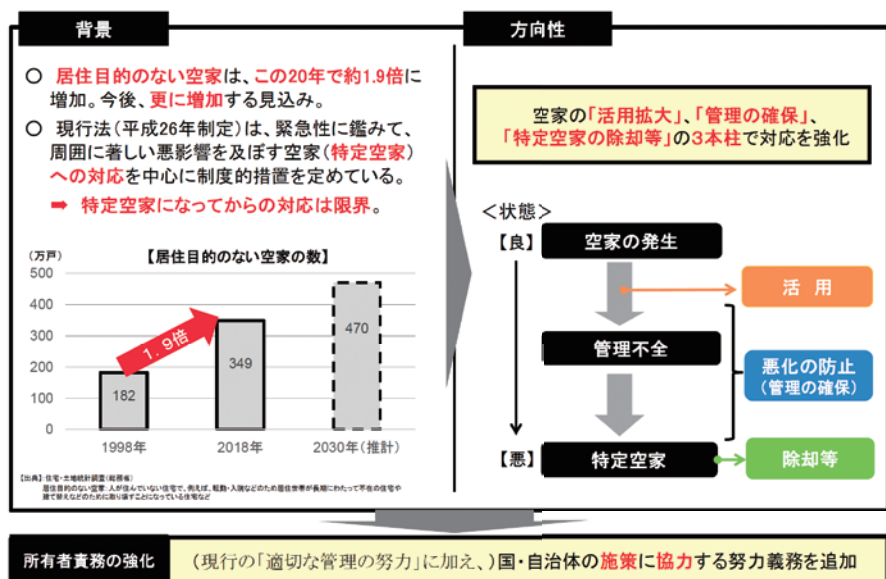
我が国では、人口減少等を背景にして全国的に空き家が増加しており、管理が適切になされていないおそれのある「居住目的のない空き家」は、この20年間で約2倍に増加しています。空き家は、そのまま放置されることにより、老朽化し危険な状態となる、害獣が住み着く、街の景観を悪化させるというように、安全、衛生、景観面等において周囲に様々な問題をもたらします。

全国で空き家問題が深刻化する中、平成26年に、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等に対応することに主眼を置いて、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）が制定されました。空家法が施行されて以後、地方公共団体において空き家対策は着実に進展しており、

80%を超える市区町村において、空家等対策計画が策定されているほか、これまでに約2万件（令和3年度末時点）の特定空家等の除却や修繕等がなされています。

しかしながら、今後も空き家の増加が見込まれる中、空家等が周囲に悪影響を及ぼす前に活用や管理を促し、また、特定空家等への措置を更に充実させることによって、空き家対策を総合的に強化するため、第211回通常国会に空家法の改正案を提出し、衆参両議院の審議を経て、6月14日に改正法が公布されました。

改正法では、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の三本柱で対応を強化することとしており、本稿ではその概略を説明いたします。



背景と方向性

2 活用拡大

(1) 空家等活用促進区域

中心市街地や地域再生拠点等、市区町村内の拠点となる地域では、多数の空家等が生じることにより、地域の本来的な機能に悪影響を及ぼす可能性があります。改正法では、市区町村において、商店街の活性化や地域コミュニティの維持といった経済的社会的活動の促進のため、空家等の活用が必要な地域を「空家等活用促進区域」として空家等対策計画に定めることができることとしています。空家等活用促進区域では、以下に掲げる建築基準法の特例措置等を講じることができます。区域設定に当たっては、区域内の空家等の活用の方針等を定めた「空家等活用促進指針」を定め、これに基づき活用を進めていただきます。なお、区域を定める場合には、地域住民の意見を反映させるための手続が必要です。

① 接道規制の合理化

建築基準法上、建築物の敷地は幅員4メートル以上の道路に接していなければならない、これを満たさない建築物の建替えや増改築には、特定行政庁による特例許可が必要です。特例許可は、特定行政庁が建築審査会の同意を得た上で行うこととされており、手続き上の負担が重く、また、許可の要件が明示されていないため、許可を得られるかどうかの見通しが立ちづらいという課題があります。

このため、市区町村が特定行政庁と協議した上で、空家等活用促進指針において、安全確保策を前提に接道規制の特例を受けられる建築物の要件（敷地特例適用要件）を定めた場合には特例許可を不要とし、当該要件に適合することの特定行政庁による認定を受ければ建替え等を行うことができることとしています。敷地特例適用要件については、市区町村の参酌基準を国土交通省令で定めることとしています。

(1) 空家活用の重点的実施

○「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- 市区町村が活用指針を明示
- 指針に合った空家活用を市区町村から所有者に要請
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

- ・前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策※1を前提に、建替え、改築等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化（建築基準法）

- ・各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途※への変更を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街地調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

- ・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

(2) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○空家等管理活用支援法人の創設

- NPO法人、社団法人等を市区町村が指定

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
- ※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

活用拡大



②用途規制の合理化

建築基準法上、都市計画で定められた用途地域において、定められた用途以外の用途の建築物に変更する場合は、特定行政庁による特例許可が必要です。①と同様、特例許可の要件が明示されていないため、許可の見通しが立ちづらいという課題があるため、市区町村が特定行政庁と協議し、同意を得た上で空家等活用促進指針に用途規制の特例を受けられる要件（用途特例適用要件）を定めた場合には、当該要件に適合する用途変更の特例許可を円滑に受けることができることとしています。

③空家等の所有者等に対する要請

市区町村長は、区域内の空家等の所有者又は管理者（所有者等）に対して、必要がある場合には、空家等活用促進指針に即して空家等を活用するための措置を講ずることを要請できることとしています。

①～③の他にも、空家等活用促進区域においては、都市計画法上の開発許可権者である都道府県知事が市街化調整区域内の空家等の用途変更の許可について配慮すること、地方住宅供給公社が市区町村から委託を受けて空家等の活用を行うことができること等としており、市区町村の実情に応じて空家等の活用の促進が図られることが期待されます。

(2) 空家等管理活用支援法人

空家等の所有者等は、活用や管理に対する意識が必ずしも十分ではなく、活用意向のないまま放置してしまう、あるいは、意向はあってもその相談先が少なく、買い手や借り手が見つからないまま放置してしまう場合があります。他方、行政側も人手不足等により所有者等に対する働きかけや相談対応を十分に行うことが難しいという課題もあります。

このため、地域において空家等の活用や管理

に資する取組を行っているNPO法人や一般社団法人等について、「空家等管理活用支援法人」として市区町村長が指定できることとし、公的な位置付けを与えることでこれら法人が活動しやすくする制度を創設しました。支援法人は、本人の同意が得られた空家等の所有者等の情報について市区町村から提供を受け、空家等の所有者等や利活用希望者への相談対応やマッチングを行ったり、委託を受けて空家等の管理や活用を行ったりすることや、市区町村長に対して空家等対策計画の作成の提案や4（3）の相続財産清算人の選任等の請求の要請を行うことができることとしています。

3 管理の確保

(1) 管理不全空家等への指導、勧告

特定空家等に至る前からの対策を強化するため、適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）の所有者等に対して、市区町村長が指導し、指導をしてもなお状態が改善されず、特定空家等になるおそれの大きい場合には、勧告ができることとしています。現在、勧告を受けた特定空家等の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例は解除されますが、管理不全空家等も同様に、勧告を受けた場合には固定資産税の住宅用地特例を解除することとしています。これにより、空家等が管理不全とならないよう、所有者等に適切な管理を促すこととしています。

(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○国が「空家の管理指針」を告示

(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

○放置すれば特定空家となるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、市区町村が指導・勧告

○勧告された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)は免除

<状態>

良

↓

悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・・・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・命令・代執行

(2) 管理不全建物管理制度の活用

○所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求

(3) 所有者把握の円滑化

○電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請

管理の確保

4 特定空家の除却等

(1) 緊急代執行

現行法上、特定空家等に対して代執行する際は、命令等の手続を経る必要があります。しかし、台風等の災害により特定空家等が倒壊しそのような場合等、緊急に安全を確保する必要がある場合は、迅速に対処することが必要です。このため、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等の場合に、命令等の一部の手続を経ずに市区町村長が代執行できることとしています。

(2) 略式代執行、緊急代執行費用の円滑な徴収

従来、空家等の所有者等が不明場合に行う略式代執行については、後から所有者等が判明した場合等には、民事裁判を起こして費用回収を行う必要がありました。改正法では、略式代執行についても通常の代執行と同様に国税滞納処分等の例により費用回収できるよう、行政代執行法を準用することとしています。(1)の緊急代執行の費用についても同様としています。

(3) 民法上の財産管理制度における市区町村長の請求権

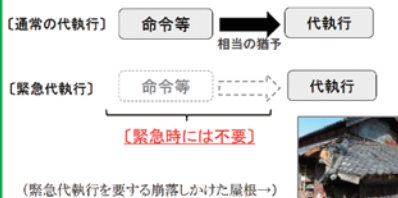
民法には、住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者(不在者)がいる場合に、利害関係人又は検察官の請求によって家庭裁判所がその財産の管理について必要な処分を命ずる不在者財産管理制度や、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合に、利害関係人又は検察官の請求によって家庭裁判所が相続財産清算人を選任し、その清算人が相続財産を管理・清算する相続財産清算制度が定められています。また、令和5年4月1日より、所有者不明の土地・建物や、管理不全の土地・建物について、利害関係人の請求によって、地方裁判所が管理人を選任する新制度が始まりました。

これらの制度は、市区町村が活用することが期待されますが、民法上は裁判所への請求権者が利害関係人に限定されているため、利害関係人に当たることの証明ができなければ市区町村は請求を行うことができません。このため、改正法においては、空家等の適切な管理や処分等を進めるため、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全



(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度（創設）



② 代執行費用の徴収円滑化



(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

（管理不全空家、特定空家等）

○ 市区町村が裁判所に「財産管理人」(※)の選任を請求し、修繕や処分を実施

（注）民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

特定空家の除却等

(3) 状態の把握

○ 所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

土地・建物管理制度について、市区町村長が裁判所に対して管理人の選任に係る請求をできることとしています。

(4) 特定空家等の所有者等に対する報告徴収権

特定空家等について、現行法では市区町村長が立入調査できる旨が規定されています。特定空家等の状況を確認するためには、単に物的な状態を知るだけでは足りない場合もあるため、市区町村長が所有者等の意向を把握することができるよう、特定空家等の所有者等に対して新たに報告徴収ができる（報告をしない場合や虚偽の報告をした場合には過料を科す）こととしています。

5 おわりに

本改正法は、公布後6ヶ月以内の施行を予定しており、国土交通省では、市区町村等の関係者の皆様が積極的に改正法の制度を活用できるよう、施行に向けて、基本指針の見直しやガイドラインの整備等を行う予定です。空き家対策は一朝一夕に解決できるものではなく、民間事業者を含めた地域における中長期的な取組が不可欠です。関係者の皆様におかれましては、本改正法を踏まえ、空き家対策について積極的な取組をお願いします。国土交通省としても引き続き政策ツールを総動員して取組を進めてまいります。

人と地域をつなぐ空き家対策

空き家対策は、喫緊の課題です。

その保全・活用にあたっては、国や自治体だけではなく、業界横断的な取り組みが必要となってきます。

次ページからは、空き家対策に取り組む団体・事業者の活動・取り組みについて、実例を交えて紹介いたします。

皆様が「空き家対策」に取り組む際のヒントとしていただければ幸いです。





高知県における空き家対策 ～工務店団体の声から県を挙げての活動へ～

一般社団法人 高知県中小建築業協会 大田隼輔

特集

1 はじめに

高知県中小建築業協会は、県内の工務店および建築関係従事者のネットワーク構築を目指し2009年に設立されました。会員数は現在100社を超えますが、各種の情報提供や講習会などを通じて、会員同士の活発な交流が行われています。

高知県は南海トラフ地震の影響が懸念される地域ということもあり、協会では設立以来県内の住宅の耐震化に注力してきました。その取り組みを通じて、空き家を放置することが災害時のリスクを増大させる可能性が高いということに着目し、協会として、そして県を挙げての空き家対策が始まりました。

本稿では、当協会および県や自治体と連携した空き家対策について紹介します。今年2023年6月には参議院本会議で「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が可決・成立するなど、空き家問題の解決は国として喫緊の課題となっています。工務店業界として空き家問題にどのように立ち向かい、また業界の活性化につなげるかを考えるヒントにいただければ幸いです。

2 空き家問題への取り組みについて

(1) 高知県内の住宅事情

「平成30年住宅・土地統計調査」によると、高知県内の総住宅数は39万1,600戸となっています。そのうち、居住世帯のない住宅（空き家）は7万4,600戸で、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は19.1%となっています（図-1）。これは全国平均の13.6%を上回り、全国で5番目に高くなっています。

さらに、空き家の総数から別荘などの二次的住宅（2,400戸）、賃貸用（2万1,200戸）、売却用（800戸）を除く、その他の住宅（5万100戸）で見た空き家率は12.8%で、これは全国ワースト1となっています。

(2) 会員工務店の声から始まった空き家対策

当協会では、設立当初より県とも連携のうえ耐震補強啓発の活動を行ってきました。高知県が作成した南海トラフ地震による建物の被害想定によると、全壊棟数は15万3,000棟となっており、県内の住宅の耐震化は待ったなしの状況だったためです。

しかし活動を進めるうちに、地震により空き

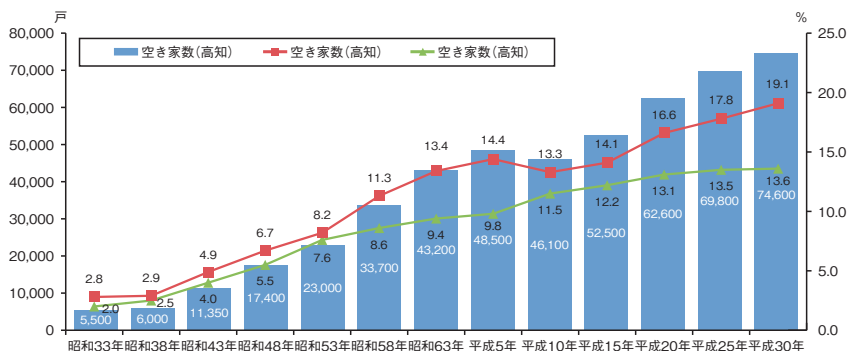


図-1 空き家数および空き家率の推移（平成30年住宅・土地統計調査より）

家が倒壊したり、倒壊により避難路がふさがれてしまうといったリスクを懸念する声が会員から上がり、「耐震啓発と同時に空き家対策もしなくてはいけないのではないか」という空気が醸成されていきました。

そんな中、2015年に四万十町から耐震の個別訪問を協会に依頼されたことにより、空き家を同時に調査することを提案。この結果、四万十町からも承諾をいただいたため、協会としての空き家対策が始まりました。

ちょうど空き家対策として、前年2014年に国土交通省の「空き家管理等基盤強化推進事業」に応募し採択されていたため、耐震・空き家対策どちらも補助金が出ていたというのも活動がスムーズに行われた一因となりました。

(3) 四万十町での全戸調査と他自治体への波及

空き家調査として協会での最初の事例となった、四万十町での耐震の個別訪問と並行しての全戸調査（2015年）。町内の9,790戸について、実務者3～4人からなる4チームを組織し、1年間かけて耐震化の必要性を住民に説明したり、付近にある空き家の情報を収集したりしました（四万十町での調査の詳細は「3.空き家調査の具体的な内容」を参照）。

この活動を踏まえて、2016年3月に県内自治体の空き家問題の担当者向けに成果報告および勉強会を実施。その結果、四万十市、越知町、宿毛市、中土佐町から空き家の調査依頼があり、順次空き家の調査および掘り起こしを行うこととなりました。

(4) 空き家問題にワンストップで対応するための仕組みづくり

四万十町を皮切りとした各自治体での空き家の調査や掘り起こし活動を経て、2022年7月からは空き家所有者からの相談に多角的に対応できる体制を整備した「高知県空き家相談窓口」を県からの委託を受けて協会内に開設（図

-2）。空き家所有者等からの「どこに相談したらよいのか分からない」「窓口が分からずたらい回しにされる」といった声にワンストップで対応できるようになっています。

リフォームを希望する場合は地域の工務店を紹介する、売却を希望する場合は宅地建物取引業協会や全日本不動産協会へ、相続などに関する相談内容であれば司法書士会へ依頼する——といったように、当協会が窓口となり各専門団体と連携することで、相談者の問題の解決を図り、空き家の発生抑制や流通・活用、除却等の促進を目指しています。

この窓口には開設から3カ月で約300件の相談があったほか、現在も月20件ほどの相談があるなど、県内の空き家問題への関心の高さが改めて浮き彫りになりました。また、相談内容は県にも毎月報告し、情報を共有しています。

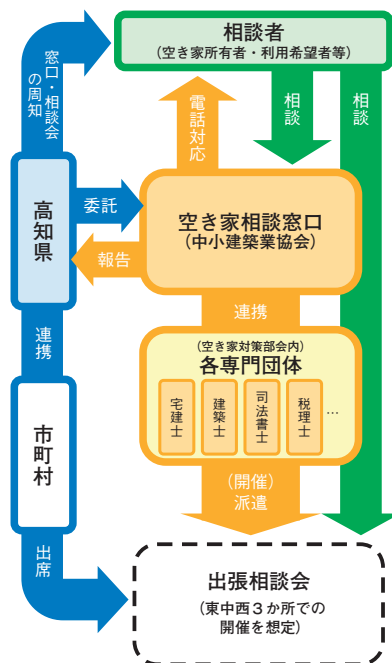


図-2 高知県空き家相談窓口 体制図



また今年2023年度からは、空き家の処分・利活用について意向が定まっていない相談者に向けて、県に登録されている「空き家活用専門家グループ」が空き家の現況調査を行い、報告書と併せて活用方法の提案書を提示する取り組みを実施しています（図-3）。

「専門家グループ」とは、工務店や建築事務所、司法書士法人、宅建業者などさまざまな分野の事業者が1つのグループに参加し構成されるものです。現在約40のグループが県に登録され、空き家改修の設計・工事、空き家の管理・運営に関する専門的な業務の支援にあたっています。また、そのうち半数ほどのグループが「専門家グループ^{アール}R」として、これらの業務のほか空き家の現況調査、報告・提案書作成等を担当しています。

当協会では、空き家相談窓口として相談内容を確認したのち、さまざまな事業者の連携が必要と判断した場合には専門家グループとのマッチングを行っています。また、建築士、司法書士、宅建士が各地域へ出向き、対面式での出張相談会を定期的に実施しています。

空き家相談窓口での相談から始まり、専門家グループからの提案を受け取るに至るまで、相談者の負担は一切ありません。安心して相談していただけるため、空き家の放置を食い止めるという意味でも意義のある活動になっていると思います。

（5）活動資金について

前述のとおり、当初空き家問題に取り組むための資金となったのは国土交通省の「空き家管理等基盤強化推進事業」に採択されたことによる補助金でした。

それ以降は、各自治体から依頼があった空き家の調査や掘り起こしに関しては、当該自治体が空き家対策として予算を計上しているためこれを運営資金としています。

また、四万十町での全戸調査など耐震の戸別訪問も並行して行った場合には、県からの補助金に加えて厚生労働省の「地域人づくり事業」からの補助金も活用しました。

なお、現在は「空き家相談窓口」の事業についても県から委託費が出ています。

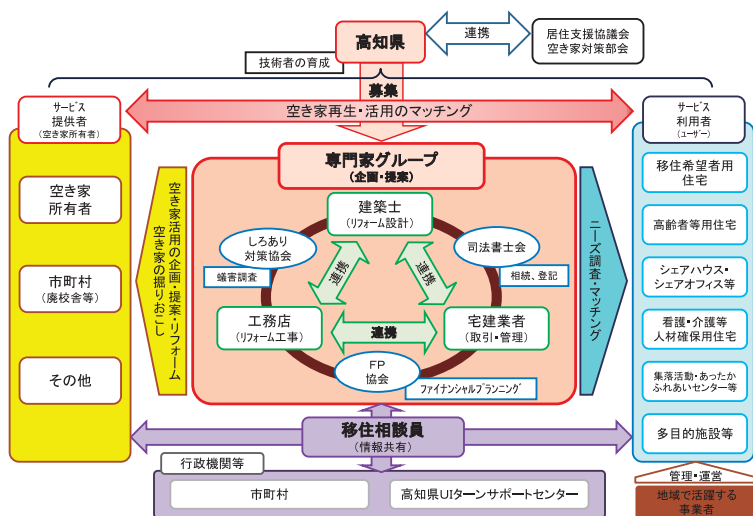


図-3 空き家専門家グループ イメージ図

3 空き家調査の具体的な内容

(1) 調査手順

ここでは、当協会として初の空き家対策事業となった2015年の四万十町での全戸調査を例に、空き家調査の具体的な内容を紹介します。

①空き家等候補の抽出と調査用原稿の作成

町内の空き家等の候補を絞り込むため、住宅地図情報や水道閉栓情報、地図会社情報等を活用します。水道閉栓情報は住所情報一覧表として提供されるため、水道閉栓箇所を調査用の地図にマーキングしていきます。なお、山間部では下水道のみ引かれているような地域も存在するので注意が必要です。その後、抽出した空き家等候補を地図へ落とし込み、調査用原稿を作成します。

②地区長へのヒアリング

調査用原稿をもとに地区長ヒアリングを実施し、事前に収集した空き家等候補情報とさらなる空き家等情報について確認を行います。この際、防災等の空き家の適正管理の観点も考慮し、可能な範囲で空き家の管理状況についても聞き出しておきます。

このほか、自治会や校区で求められる空き家等の対策案や有効活用等についての要望があれば確認します。

③外観判定調査

地区長ヒアリングの結果を踏まえ、空き家等の可能性がある建物については実際に空き家か

どうかを現地調査での目視確認によって行います。この際、以下の空き家等判定調査項目に沿って判断します。

- ・表札の有無
- ・郵便受けの状態（公道からの目視によって郵便物の溜まり具合を確認）
- ・電気、ガスメーター（確認できる範囲内で）
- ・売賃物件表示の有無（その他不動産業者の看板の有無も確認）
- ・その他（カーテンや雨戸、雑草の繁茂状況等）

上記項目をチェックし空き家等と判定できたものについては、利活用や除却等を見据えた状況調査を行うこととし、建築物やその敷地、立木、工作物の状況を確認します。

なお、こうした一連の調査を担当するのは、市町村外の事業者ではなく地元の事業者が望ましいと考えています。地区長と連携を取ることで、住民とのトラブルも少なく円滑に調査が進められると思われるためです。

また、四万十町での全戸調査の際には事前に自治体からのアナウンスもあったため、スムーズに活動を進めることができました。

(2) 空き家等の劣化診断

空き家等の可能性が高いとされた建物は、敷地外からの外観目視により、国土交通省が定めた「建築物の不良度判定表」などを参考にした判定基準を用いて診断を行います。劣化度は以下のA～Eの5段階で判定されます。



空き家等候補家屋の抽出
(水道閉栓情報または
地図会社情報による)



地区長へのヒアリング



空き家等外観判定調査

図-4 四万十町での全戸調査の流れ



- A：管理が行き届いており、目立った損傷は認められない
- B：管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない
- C：管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる
- D：建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険が高まると考えられる
- E：建物全体の危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があると考えられる

DやEランクの建物については除却に向けて法に基づく措置が検討されますが、AやBランクの建物は利活用できる可能性が高いため、提案に向けた次のステップに進みます。

(3) 持ち主の特定と意向調査

1・2の結果を踏まえ、次のステップとして行うのが空き家の所有者の特定です。空き家の近隣の住民にもヒアリングするなどして可能な限り所有者を調べ、所有者が判明した場合には活用する意向があるか、処分する予定かの意向も併せて調査しました。

(4) 調査結果のデータ化

こうした調査を経て、四万十町内の住宅の耐

震状況と空き家情報が同時に示された防災マップが完成しました。なお、調査結果は全てデータ化しており、「この家は空き家」「管理者は誰で、どこに住んでいる」といった調査結果を電子住宅地図に直接落とし込み、情報を県とも共有しています。

データ化の利点としては、道路台帳など各自治体のデータとの連携が考えられるほか、いざ災害が起こった場合に救助活動にも役立つ可能性が高いということです。例えば、調査結果から地域内のどこに空き家があるか分かっていたら、自衛隊などの救助活動も効率的に実施できることが考えられます。

4 利活用に向けた調査と提案

(1) 利活用に向けた調査

ここからは、当協会の会員である工務店が行っている、空き家のより詳細な調査や利活用の提案について紹介します。

利活用できる可能性が高い建物については、まず耐震診断を含めた調査を実施します（建築年数に限らず実施が望ましい）。また、別に協会が作成した「戸建て調査シート」に準じた調査も行い、浄化槽の有無、設備機器の劣化、敷地の周囲との関係などについても可能な限り調べます。



図-5 空き家の劣化ランクごとの物件イメージ

(2) 利活用の提案

こうした調査の結果、活用可能物件と確定した場合は、利活用案を検討します。この段階で最優先されるのは、所有者の意向確認です。

売却か、賃貸か、条件付き賃貸かなどの思いを聞き取り、地域・環境などの条件から考えられる活用方法についての説明を実施した上で、利活用案の計画に入ります。また、劣化判定が大きく下がった場合も、所有者に対して適切なアドバイス（除却の勧め・更地での活用提案等）を実施することが大切です。

なお、所有者への説明で特に重要なのは、利活用することで得られるメリット（家賃・建物資産価値の向上・耐久年数の延長等）とデメリット（改修費用・契約に関して・売却を検討する場合は諸費用を含めた収益・税金等）についてきちんと説明することです。これらの手順をクリアした場合は、具体的な利活用の提案へと進みます。条件別の提案例を以下に示します。

①面積による判断

- (A)30㎡未満……一人住まいを想定した活用案（高齢者対応を含めたプランが望ましい）
- (B)30～60㎡未満……2DKから2LDKで、少人数家族を対象に検討（おおむね3～4名）
- (C)60㎡超……3LDK、4～5DKで、多世帯での生活も含めた検討

②階数による判断

- (A)平屋……高齢者や小さな子供が生活する場面を想定した計画
- (B)2階以上……広く利活用可能とするために、1階で基本生活が可能な計画（2階は予備室的に計画）

③構造による判断

- (A)木造……構造躯体位置の変更は避け、浴室・洗面・トイレ・キッチン周りの劣化に特に注意して計画（予想外の劣化による工事費追加

を発生させないことが重要）

- (B)鉄骨造……雨漏り跡に注意し、内部間仕切りに関しては一定の移動・撤去も含め計画（雨漏りによる腐食のないことの確認が重要）
 - (C)その他鉄筋コンクリート造等……設備位置の変更には費用がかかることに注意し計画（外周部と耐力壁への新たな開口などは多額の費用を発生させるため避けるのが望ましい）
- ※(B)、(C)については、建築年から一定耐震レベルを想定した計画の検討が望まれる。耐震診断にも多額の費用が発生するため、古い建物の利活用検討は十分に配慮し実施する。

④地域環境等による判断

- (A)市街地……近隣における需要の分析に沿った計画が重要。売却・賃貸ともに、対象者を限定した計画よりも、若年層から高齢者まで広く活用可能な計画が望ましい。近隣トラブルを避けるため、駐車場・防音性能なども検討した計画が重要。
- (B)郊外……交通手段・生活圏内の商業施設・医療施設等の条件を調査した計画を検討する。高齢者への対応は難しいと判断される場合は、若年層での活用や住宅以外の活用も視野に入れた検討が重要。
- (C)中山間・漁村等……特に地域慣習（自治会費・自治会の活動・年間行事等）と地域が望む活用方法のヒアリングを実施し、「県外からは来て欲しくない」「若い人は避けたい」などの意見がある場合は一定程度考慮した計画をする。また、農業・林業・漁業等を営みたい人向けには、住宅以外の部分も含めた計画を検討する（トイレやダイニングへの外部からの入口の確保・作業小屋の設置等）。

⑤負担可能リスクによる判断

- (A)負担はできない……劣化判定結果・地域条件等の検討を元に、市町村による借上げ制度（空き家活用促進事業）の活用を検討。



(B)100万円程度可……耐震改修補助対象物件の場合は、補助活用を併せた計画の検討や、ストック住宅支援事業などによる高齢者・住宅要配慮者向けの物件としての計画を含めることで、活用可能な補助金を利用した計画を検討。現状劣化判定結果によっては、費用を抑えた方法も十分に考えられる。

(C)負担可……耐震性能は言うまでもなく、水回り・ライフプランを含めた需要に準じた計画を検討。またリスク軽減のため、売却価格・賃貸料をより有利に設定可能となる計画も検討する（外観イメージのリニューアル・性能向上リフォームの実施等含む）。

①から⑤の条件をチェックし、地域協議会などの建築・不動産・法律等連携団体にも相談のうえ、調査・計画・利活用案を提示することが望ましいと考えられます。

(3) 調査・提案の均質化

当協会では調査担当者に対して研修を実施し、調査基準の均質化を図っています。また利活用の提案に関しても、提案書の仕上がりによってその後相談者から依頼される割合も変わってくるため、今後は県とも連携し定期的な勉強会の実施を検討しています。

5 専門家グループによる提案事例

当協会による「空き家総合相談窓口」を入口として、相談者からの内容を確認のうえ専門家グループによる調査や提案が行われますが、ここでは実際の相談内容と利活用の提案例を紹介します。

事例1：マリンスポーツや釣りなどのレジャー拠点にある空き家

【相談内容】

すでに他県に転居済みで、当該空き家の利用

予定はない。身内も近隣にいないため、売却も含めての処分を希望。

【対応】

専門家グループによる現地調査・売却査定の後、利活用（賃貸・民泊等）案の提案を受けてからの検討を勧め、了解を得る。

【具体的な調査等】

相談から約1カ月後に、県・町行政・3専門家グループによる現地調査研修を実施。調査準備段階での情報収集方法から、調査時の注意点・結果報告例の説明後、現地外観目視調査を行った（本物件は鍵が準備できず、外観からの調査となった）。

【結果報告】

(A)不動産鑑定士による、現状での売却価格の査定の実施

(B)専門家グループによる、賃貸物件としての条件等についての提案

(C)同グループによる、民泊他利活用案の提案



専門家グループによる調査



空き家要素の確認



周辺環境の調査

事例2：1年半前に一度相談を受けた空き家の再調査

【相談内容】

1年半前の相談時調査では賃貸希望者もあり、賃貸する条件として風呂がないことで契約に至っていなかった物件。当初は、耐震やリフ

リフォーム補助を活用しての改修と賃貸を検討していた。しかし、補助予算や手続き条件調査等で時間がかかり1年半が過ぎた。その後再度相談があり、専門家グループによる研修物件として再調査を実施した。

【対応】

空き家対策専門家グループによる、現地調査・売却査定・利活用（すでに老朽化に伴う危険性があるとのことで、除却後の空き地での駐車場等賃貸・土地の賃借等）案の提案を準備することを伝え、了解を得る。

【具体的な調査等】

相談から約2週間後に、町行政・3専門家グループによる現地調査研修を実施。相談経緯・解決方法の方向性などについて説明後、現地調査を行った。所有者から建物内部調査についても了解を得ていたため、内外の調査も実施。

【結果報告】

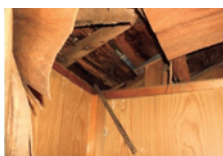
- (A)不動産鑑定士による、解体後の土地の売却価格査定の実施
- (B)専門家グループによる、駐車場他賃貸物件としての条件等提案
- (C)町行政による、特定空き家条件に準ずる除却補助金活用の調査実施



1年半前の調査では活用可能だった空き家



すでに外壁が飛散する危険性等が増大



内部は屋根・内部の老朽化が進み危険な状態となっていた

6 今後の展望

県内の住宅の耐震化を推進する中で始まった当協会の空き家への取り組みですが、現在では工務店業界のみならず他の業界を巻き込み、県を挙げての活動となっています。

しかし県内のほとんどの市町村では、空き家の防災問題に取り組む課（総務・危機管理関連課等）と、空き家対策に取り組む課（企画調整・移住促進課等）が異なるほか、一口に「空き家対策」といっても利活用がメインなのか、除却がメインなのかも市町村により異なります。空き家対策をスムーズに進めるためには、自治体との連携を深めることが重要であると考えています。

また、空き家対策においては「町おこし」も重要な視点です。高知県への移住希望者のうち、空き家を探したものの見つからずに移住を断念したケースが毎年200件以上発生しています。こうした状況を打開するためにも、空き家の掘り起こしは急務であると考えています。同時に、移住促進に関しては移住者と受け入れ地域のミスマッチを防ぐことも重要です。

空き家対策に関するさまざまな取り組みは、工務店の次なる仕事につながる可能性も多分に含んでいます。当協会の空き家への取り組みは所属会員からも好意的に受け入れられており、今後も地域活性化のためにも積極的な活動を推進してまいります。

高知県空き家ポータルサイトのご案内

高知県土木部住宅課によるポータルサイト。空き家に関する基本情報や、よくある質問Q&A、県内の空き家活用事例などが掲載されています。また当協会が業務を担当する「高知県空き家相談窓口」の情報も掲載され、お問い合わせメールアドレスも設置されています。



●次頁では、高知県における空き家の再生改修事例を紹介します。



高知県における空き家の再生改修事例①

■住宅の概要

構 造	木造	総工事費	5,815,000円
竣工年	1980年	空き家再生改修工事費	4,822,000円
建築面積	104.3m ²	施工期間	3.5カ月
階 数	1階		

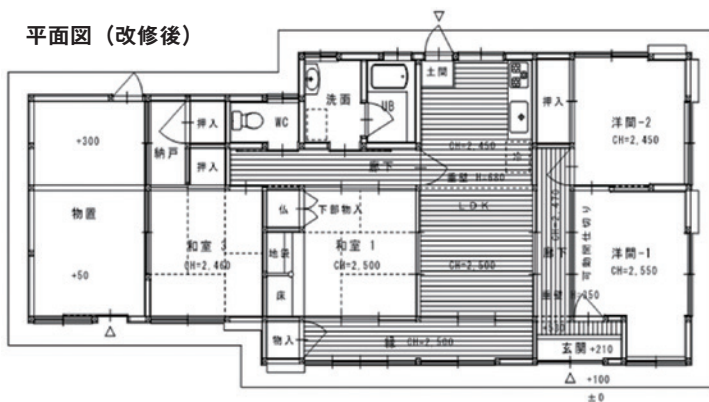
■工事費内訳

耐震改修	178,000	浄化槽・簡易水栓設置	953,000
断熱改修	0	屋根改修	0
バリアフリー改修	0	外壁改修	244,000
水回り改修	2,363,000	外構	531,000
その他内部改修	605,000	解体他	462,000
照明器具取替	387,000	合 計	5,815,000
その他設備改修	92,000		

■水回り改修内訳（参考）

水回り改修 (計)	浴室	便所	キッチン	洗面その他	汚水処理 浄化槽（5人）
2,363,000	1,077,000	340,000	734,000	212,000	953,000

平面図（改修後）



写真（改修後）



※当物件は、改修後に賃貸物件として活用されている（家賃20,000円/月、敷金40,000円）

高知県における空き家の再生改修事例②

■住宅の概要

構 造	木造	総工事費	6,204,000円
竣工年	1975年	空き家再生改修工事費	5,388,000円
建築面積	65.4m ²	施工期間	—
階 数	1階		

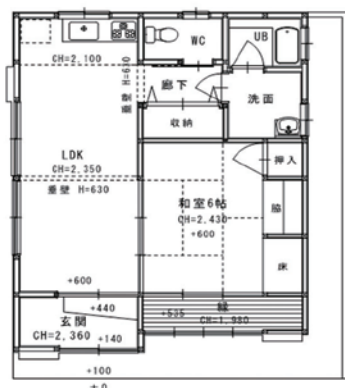
■工事費内訳

耐震改修	196,000	浄化槽・簡易水栓設置	0
断熱改修	75,000	屋根改修	782,000
バリアフリー改修	0	外壁改修	290,000
水回り改修	2,333,000	外構	382,000
その他内部改修	950,000	解体他	434,000
照明器具取替	230,000	合 計	6,204,000
その他設備改修	532,000		

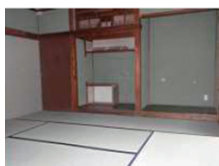
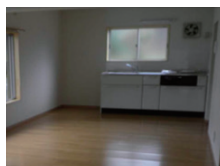
■水回り改修内訳（参考）

水回り改修 (計)	浴室	便所	キッチン	洗面その他	汚水処理
2,333,000	1,131,000	359,000	601,000	242,000	0

平面図（改修後）



写真（改修後）



※当物件は、改修後に賃貸物件として活用されている（家賃20,000円/月、敷金40,000円）



先進の高性能住宅も手がける工務店による 古民家再生と地域活性化の取り組み

株式会社のにみや工務店

特集



いちいちご
築70年以上の空き家を改修したカフェ「一会一期」。「建物だけでは“古民家”にはならない。建物と庭が一体になることが重要」と二宮さんが話すように、建物と庭が調和することで美しい空間を作り出している。

茨城県桜川市に本社を置く、1951年創業の
のにみや工務店。「その家族らしく。世界にひ
とつの家づくりを。」をコンセプトに掲げ、施
主のライフスタイルに寄り添う家づくりを展開
しています。つくばみらい市にもモデルハウス
を構え、新築の年間着工棟数は約15棟と順調
に顧客を獲得。またリフォームもOBを中心に
案件を重ねており、100万円以上のリフォーム
は年間20棟ほど行っています。

さて、同社では新築では全棟で長期優良住宅
の認定を取得するなど高い性能にこだわった家
づくりを行う一方、年間4棟ほどの古民家再生
も手掛けています。先進的な技術を駆使した家
づくりと、古民家再生という伝統的な技術を守
る家づくりを両立し、さらには地域活性化や空
き家対策も視野に入れた取り組みについて、同
社会長の二宮正志さんにお話を伺いました。



のにみや工務店の新築の施工例。高いデザイン性と
ともに、全棟でFPパネル（断熱）を採用し優れた居住性
を実現している。

お話を伺ったのは……

株式会社のにみや工務店 会長 二宮正志さん

のにみや工務店・前取締役
社長。現在は息子の直貴氏
が3代目社長として同社を
盛り立て、自身は古民家カ
フェ「一会一期」の運営を
担う一方、地域の古民家や
空き家の活用を模索する
など精力的な活動を続けて
いる。



1 古民家を保存し改修する意義

同社が2016年にオープンした古民家カフェ「一会一期」。地元食材を使用した軽食やスイーツ、こだわりのコーヒーを提供するほか、雑貨や地元の作家などが手作りしたアイテムを販売し、地元桜川の情報発信も行うなど、アンテナショップとしても存在感を示しています。

「一会一期」は、15年ほど空き家となっていた築約70年の古民家を同社が買い取り改修したもの。1,500坪の敷地には前の持ち主から引き継いだ日本庭園がそのまま残され、60坪の古民家と調和して昔ながらの日本の風景を作り出しています。同社が古民家に取り組むきっかけにもなった「一会一期」ですが、二宮さんは古民家再生の意義として以下の3つを挙げます。

①カーボンニュートラルへの寄与

木材には、森林が光合成により大気中から吸収した二酸化炭素を、木を伐採した後、木材として使用されている間も固定し続ける「炭素貯蔵効果」があります。「一会一期」には約60坪の建物部分がありますが、ここで固定されている炭素量は約20t。古民家を解体する場合、こうして貯蔵されている炭素が大気中に放出されてしまうことになります。

「古民家の場合、現在の住宅と比較すると1.5～2倍ほどの木材を使用していることも多い」と二宮さん。従来のスクラップ&ビルドではなく、材積の多い古い木造住宅を残し改修していくことは、カーボンニュートラルの観点からも重要な取り組みと言えます。

②貴重な古材の保護

築100年近くが経過した戦前の古民家には、現在では入手困難な希少価値の高い古材が多く使われています。古材には経年変化した味わいがあるのはもちろん、新材と比べ強度も高いという利点がありますが、価格面でも「一部屋で

現在の30坪の住宅全体と同等のものが揃ってしまう」（二宮さん）ほどの価値があることも。こうした貴重な古材が、住宅の解体により失われてしまうことを防ぐというのも古民家再生の重要な意義になっています。

③伝統建築技術の保存・継承

戸建て住宅におけるプレカット材の利用率は年々上昇しており、2018年には木造軸組み工法におけるプレカット材の利用率は93%に達しています。プレカット材には、建設現場内での発生材を削減できるほか、加工精度が高い、職人の育成期間を短縮できるといった利点がありますが、同時に古来より継承されてきた伝統的な建築技術が失われるというデメリットも。

「古民家再生は昔ながらの技術の保存にも意味がある」と二宮さんは言いますが、最新の技術を手掛ける同社が伝統的な手法を学び、相乗効果で建築への理解を深める場としても古民家改修は大きな役割を果たしています。

2 性能も担保した古民家再生

“再現”ではなく“再生”

居住性にも配慮した改修を重視

また、二宮さんが強調するのは「古民家特有の趣きは残しながら、最新の技術を用いて住宅の性能を上げてこそ古民家の“再生”につながる」ということ。

古民家に対しては、開口部が多い半面地震には弱く、寒い、暗いといったマイナスのイメージを持たれがちですが、「古民家が建てられた当時のままの居住性では、特に若い人には大きな抵抗感がある」と二宮さんが話すように、古民家に人が住まい真に“再生”させるためには、安全で快適な居住性の確保は不可欠です。

「一会一期」の改修では、同社の新築で用いるのと同様の技術が活用されています。まずは耐震性の確保。クラフトが展示されているコー



ナーには古民家が竣工された当時の土壁が残されていますが、この土壁の保存を可能にしているのがオイルダンパーによる制震です。

古民家を耐震構造に改修する場合、土壁は解体し、基礎を設置して筋交いを入れ、アンカーボルトで固定する……といった処置が必要になります。しかし本物件では、衝撃を受け流すという土壁の性質を生かし、それを補うためにオイルダンパーを20本ほど設置し制震構造とすることで地震への備えを強化しています。



地元の作家などが制作したアイテムが展示される一角には、土壁が残されている。

また、耐震性ととも住宅の性能を左右するのが断熱性。近年の夏の厳しい暑さを考慮して、本物件では瓦屋根の下に同社の新築でも使用している遮熱シート「rFOIL（アールフォイル）」を設置し小屋裏の熱の解消を図っています。さらに、遮熱シートの下には硬質発泡ウレタンによる断熱が施されていますが、これにより断熱性だけでなく気密性も高まり、古い住宅特有の隙間風や虫の侵入なども防ぐことで快適な住環境を実現しています。

発泡ウレタンをあえてあらかず施工により、柱や梁の状態が直接見られるようになっているのもポイント。これが同社の職人たちが古民家の構造を理解する一助にもなっているようで、

「一会一期」が伝統技術の継承の場としても機能していることがうかがえます。



発泡ウレタンの断熱材があらわされた天井。柱や梁の組み方を直接確認することができる。

古民家再生は通常のリフォームの延長線上にあるもの

さて、古民家再生というと一般の工務店には少し敷居が高いものに感じられますが、「一会一期」の改修では通常の新築やリフォームで用いられる一般的な技術も多く採用されています。「構造的な部分については、ある程度の技術を持つ工務店であれば問題なく対応できるはず」（二宮さん）ということで、古民家再生は特別なものではなく、通常のリフォームの延長線上にあるという意識が広く醸成されることが、今後古民家の活用が進む鍵となりそうです。



一会一期の店内。古材が効果的に使われ、囲炉裏や床の間など古民家のたたずまいは残しながらも、古さを感じさせない空間になっている。

ただし、古民家再生を成功させるには「工務店が古民家への抵抗をなくし、施主に対してどれだけ古民家の魅力を伝えられるか」にかかっていると二宮さんは言います。「例えば「大正

モダン”とか“ノスタルジック”といったキーワードを使ってみたり、現在では手に入らない価値の高い古材を使える利点を強調してみたりして、施主に古民家を好きになってもらうのが重要」とのこと。施主に対して古民家活用を促す意識付けをできるかどうかは、工務店自身が古民家の価値を認めた上で、いかに“営業力”を身につけるかも重要になってくるようです。

3 空き家の活用により 地域の活性化への道筋も

さて、「一会一期」は先述のとおり15年ほど居住者がなかった空き家を改修した物件です。カフェとしての営業のみならず、雑貨の販売や情報発信を行うほか、同社が主催する「さくらマルシェ」など地域を盛り上げるイベントも定期的に開催されています（次頁「地域活性化に貢献する取り組み」参照）。

また、2021年には同じ桜川市の食堂「古民家 さと山」のリノベーションを手がけました。こちらも一会一期と同様、古民家を改修した建物です。カフェや食堂は、地元の人だけでなく、観光客などにも利用されています。地域の住民だけでなく、他の地域から訪れる人も受け入れるという意味では、この2つの建物は空き家再生を地域の活性化にもつなげている好例と言えるでしょう。



改修した古民家を利用した食堂「古民家 さと山」。一会一期を訪れた客が同社に依頼し、店舗兼住宅としてのリノベーションが行われた。

4 業界の垣根を超えた市民団体での 空き家対策を検討

古民家の再生とともに、「一会一期」の運営を通じて工務店の枠を超えて地域の活性化に貢献している二宮さんですが、次に見据えるのは包括的な空き家対策。二宮さんを始めとする地元有志が市民団体を立ち上げ、市内の空き家を活用するべく取り組みを開始しています。

にのみや工務店がある茨城県内の空き家率は、平成30年の調査では14.8%と高い割合となっています。桜川市にも約600戸の空き家がありますが、「10年もすればこれらの空き家は再生不能になってしまう」と二宮さんが言うように、対策は喫緊の課題となっています。

二宮さんらが作る市民団体では、今年2023年4月に桜川市や市内の司法書士会、建築士会、宅建協会と協定を結び、各業界が連携して空き家の状態を確認した上で対策を行えるよう準備を行っています。

また、桜川市には「真壁伝統的建造物群保存地区」に代表されるような古い住宅も多く存在していますが、近隣に10名ほどいる「ヘリテージマネージャー」有資格者にも協力を仰ぎ、資産価値の高い空き家についても正確にコストを試算できるような体制を検討中。将来的には行政とも連携のうえ、市内の空き家を少しでも減らしていくことが目標です。

古民家再生という工務店としての事業を起点として、地元の活性化や空き家対策にまでその活動の幅を広げている同社。しかし、一会一期を「お世話になった方々への感謝を表す場としたかったし、さらに人とのかわりが広がったことが楽しい」と話す二宮さん。こうしたあたたかな思いが地域を支える取り組みの根底にあることが感じられました。



「一会一期」でも使われる住宅の性能向上技術

制震オイルダンパー「ウインダンパー」



地震の衝撃力を約50%低減する制震装置。オイルダンパーとしては最上級の減衰力を発揮し、木造軸組みや伝統工法にも対応する。取り付けはビス打ちのみで簡単にできるため、取り付け工事費を大幅に抑制できる。

※ウインダンパーおよびrFOILの施工写真は、にのみや工務店の新築現場でのもの。

遮熱シート「rFOIL（アールフォイル）」



輻射熱を97%カットする遮熱材。断熱材と併用して施工することで、冷暖房費を大幅に減らすことができる。水の浸透率が0%で防水性に優れているほか、ハサミやカッターで簡単にカットできるため施工しやすい。

地域活性化に貢献する取り組み

古民家カフェとして地域の人々に親しまれている一会一期。庭園を眺めながらつづろげるカフェとして地元での評判は高く、また提供されるコーヒーは東ティモールのもので、代金はNPO法人を通じて現地の貧困支援にあてられるなど社会貢献活動も行っています。

また、一会一期にはクラフトマーケット、雑貨ショップ、情報発信基地としての顔もあり、桜川市の魅力を発信するアンテナショップとしての機能を果たしています。

さらに、地元桜川市の真壁藍保存会による藍染め展といったイベントも定期的に開催されているほか、一会一期主催の「さくらマルシェ」と名付けられた青空市も年2回開催。飲食ブースと販売ブース合わせて30を超える出店があり、毎回多くの人々が訪れるなど地域を盛り上げるための活動が精力的に行われています。



一会一期の敷地内で開催される「さくらマルシェ」。今年2023年4月の開催時には、あいにくの雨にもかかわらず多くの来場者でにぎわった。



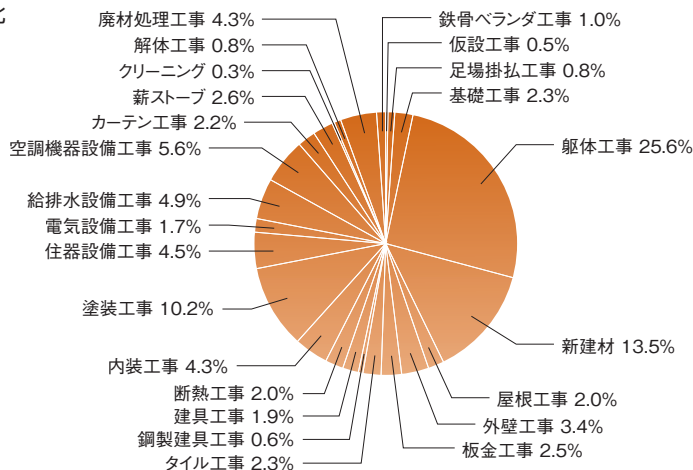
地元桜川市の真壁藍保存会による藍染め展。一会一期で毎年開催されている。

古民家カフェ「一会一期」 工事費

▶科目内訳（税抜き）

NO	名 称	金額(円/一式)	構成比(%)
1	仮設工事	113,040	0.5%
2	足場掛払工事	200,000	0.8%
3	基礎工事	542,511	2.3%
4	躯体工事	6,110,019	25.6%
5	新建材	3,220,679	13.5%
6	屋根工事	483,187	2.0%
7	外壁工事	820,224	3.4%
8	板金工事	600,000	2.5%
9	タイル工事	541,309	2.3%
10	鋼製建具工事	142,533	0.6%
11	建具工事	464,000	1.9%
12	断熱工事	488,149	2.0%
13	内装工事	1,027,185	4.3%
14	塗装工事	2,437,200	10.2%
15	住器設備工事	1,074,025	4.5%
16	電気設備工事	400,000	1.7%
17	給排水設備工事	1,177,333	4.9%
18	空調機器設備工事	1,332,773	5.6%
19	カーテン工事	535,193	2.2%
20	薪ストーブ	617,284	2.6%
21	クリーニング	80,000	0.3%
22	解体工事	194,567	0.8%
23	廃材処理工事	1,033,920	4.3%
24	鉄骨ベランダ工事	229,313	1.0%
合計		23,864,444	100%

▶構成比

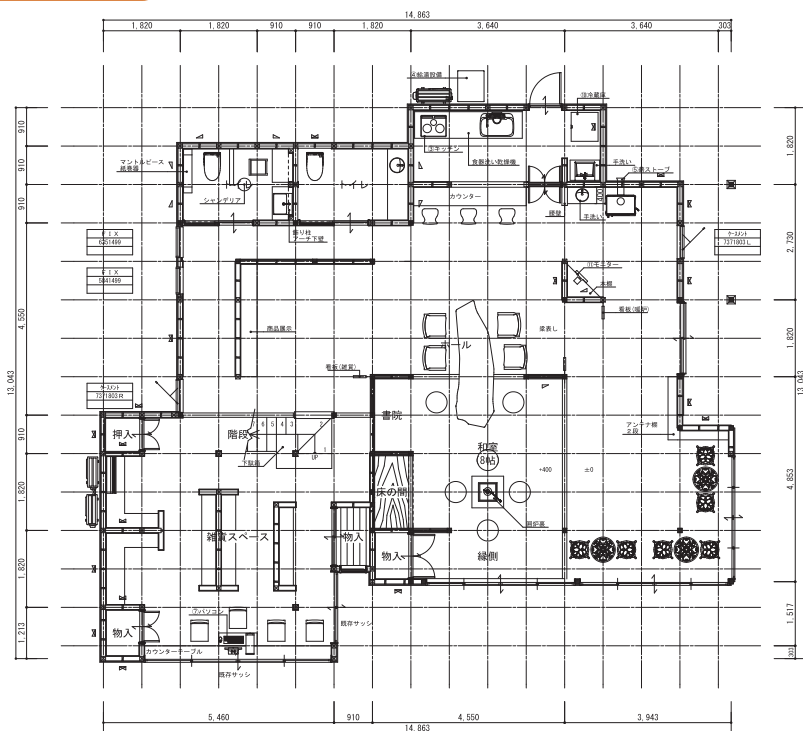




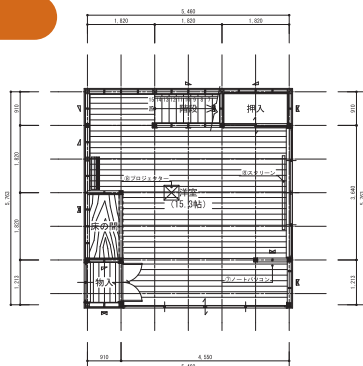
平面図



1階



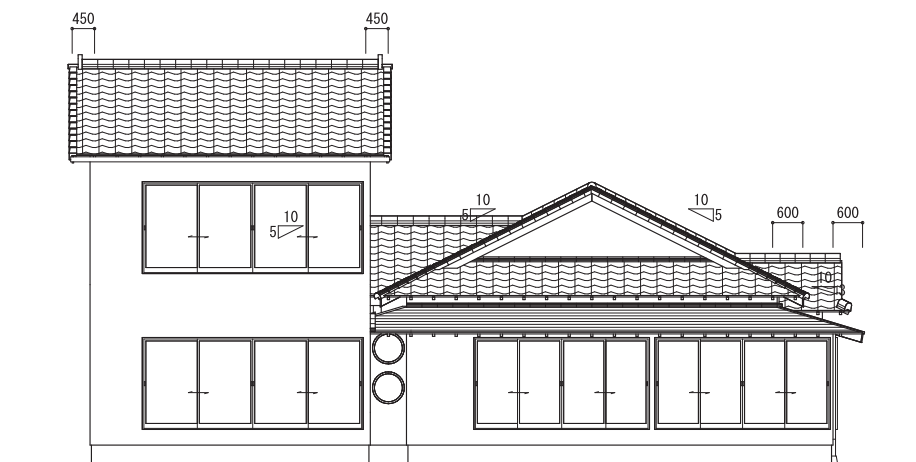
2階



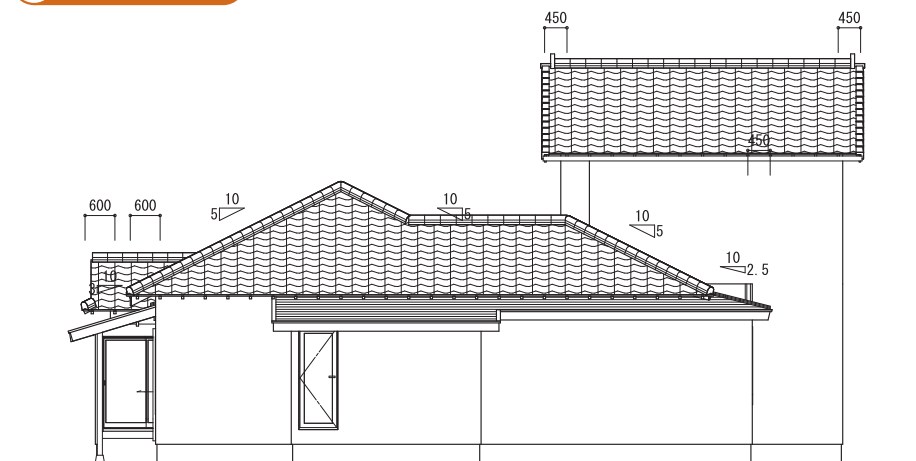
立面图



南侧



北侧

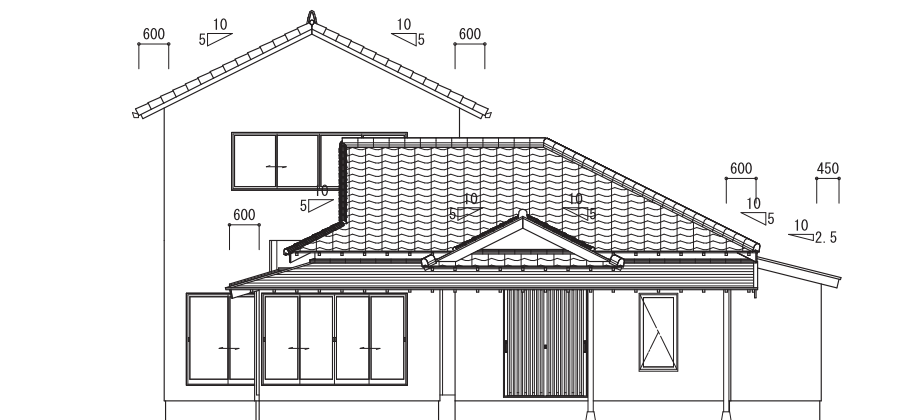




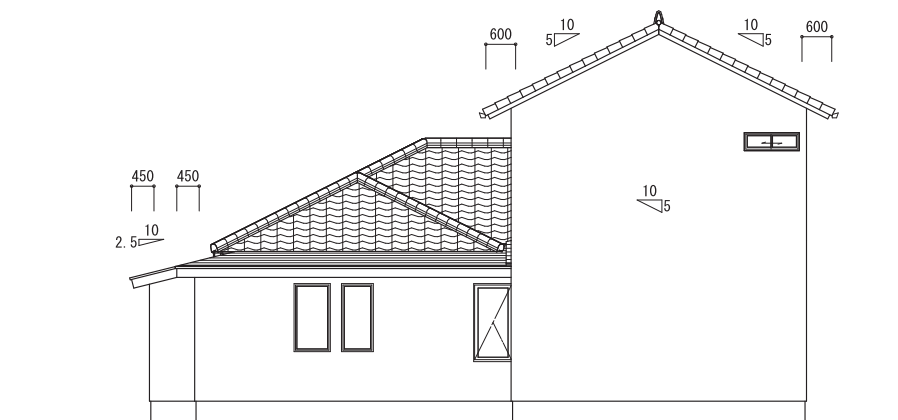
立面図



東側



西側



外観・内観写真



入口



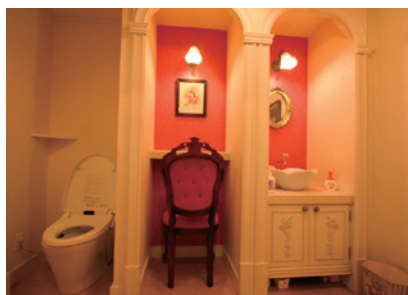
ホール・和室



8畳の和室には床の間・書院をしつらえ、縁側からは庭園を望むことができる。



ホールから見る約1,400坪の庭園。前の持ち主から引き継ぎ、ほぼそのままの形で残されている。



利用者に意外性を感じさせる洋風のトイレ



2階は15.3畳の洋室。スクリーンも備えられ多目的に利用できる。



市に寄贈された空き家を活用

築106年古民家再生



物件概要

所在地 岐阜県美濃加茂市
 築年数 築106年
 構造種別 木造在来軸組工法
 建築面積 73.18m²
 リフォーム対象面積 86.86m²

工期 設計:約4カ月 工事:約6カ月
 工事費総計 15,762,021 円(蔵①のみの金額・税込)
 概算費用 181,000円/m²(税込)
 助成金 清流の国ぎふづくり推進事業 古民家を活用した里山まちづくりモデル事業 920万円
 (母屋・蔵②の補修費用も含む)



リフォームに至った経緯

地域の有力者の家が空き家となり、岐阜県美濃加茂市に寄贈されました。その空き家について、美濃加茂市より敷地内の建物の図面化と劣化調査、耐震診断の依頼がありました。

敷地は広く、中央に母屋、取り囲む様に蔵が二つ、浴室、便所が配置されていました。今回は西側の蔵の活用が決まり、改修と耐震補強を行うための調査を行いました。まだ、具体的な活用案は決まっていませんでしたが、広い空間を活用できる改修計画としました。



リフォーム工事の効果

建物全体が西側に傾いていたため、建物の傾きの改善、屋根雨漏れ改善により、安心安全に使える建物となりました。今後は、さまざまな展示会や催し物が開催され、地域の活性化に活用される計画となっています。



リフォーム工事の概要

改修工事としては、屋根瓦の葺き替え、外部漆喰剥がれの補修、建物の傾き補修を行い、耐震性能を高めました。基礎は打設のため、家を浮かす家揚げを行いました。改修中、今後の利活用宣伝のため、一般の方を対象とした「蔵の中を見てみよう～古民家で昔の道具と生活に触れる体験」ワークショップや掃除を兼ねたワークショップを開催し、残置物の整理もでき、参加者は古い道具や貴重な品に触れることができたと喜んでいただけたとのことです。





物件概要

【建築概要】

依頼者：美濃加茂市

建物規模：築106年(大正5～8年)

母屋 木造2階建て 381.78m²

蔵① 木造2階建て 87.13m²

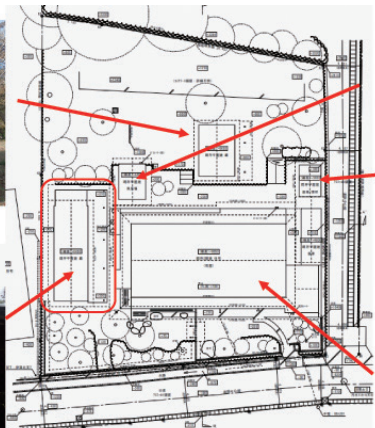
蔵② 木造2階建て 42.40m²

浴室 木造平屋建て 10.33m²

便所 木造平屋建て 8.84m²



特集

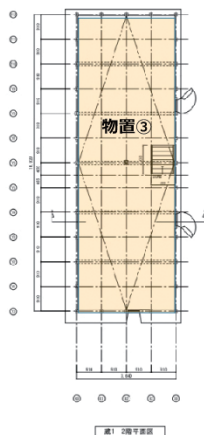
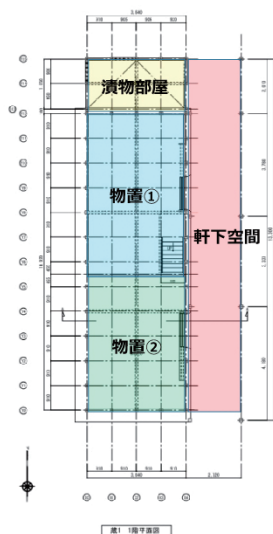


敷地内の中央に母屋、蔵①②、浴室、便所がある。今回は西側の蔵①の利活用が決まり、改修と耐震補強を行った

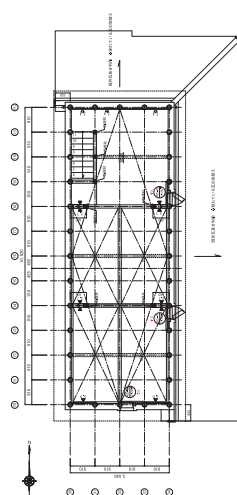
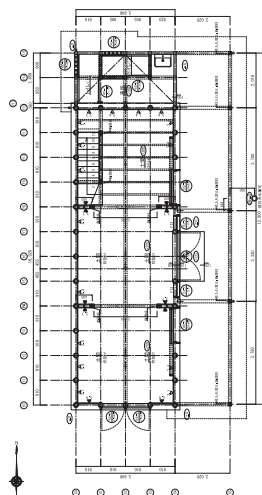
平面図



改修前



改修後

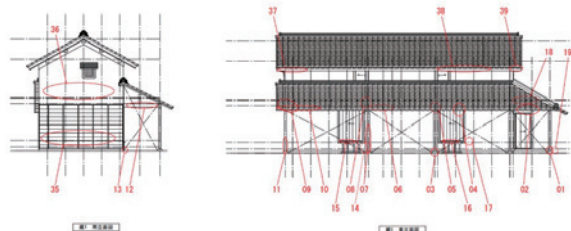


【主な劣化箇所】

■外部（南、東）

- ・下屋雨漏れ
- ・外壁漆喰剥離
- ・雨漏れによる軒裏等の土壁落ち
- ・柱脚の腐朽

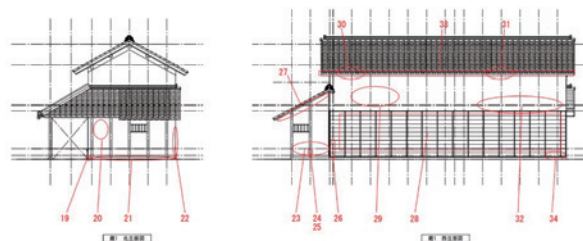
外部
劣化位置図



■外部（北、西）

- ・外壁漆喰剥離
- ・雨漏れによる軒裏等の土壁落ち
- ・柱脚の腐朽

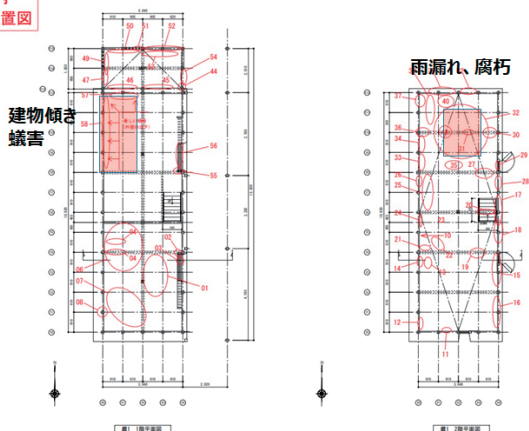
外部
劣化位置図



■室内

- ・建物全体が西に傾いている
- ・物置①の西側壁、床の蟻害
- ・2階屋根の雨漏れ
- ・梁の腐朽

室内
劣化位置図





リフォーム前



外観



柱脚の腐朽



蟻害による床の劣化



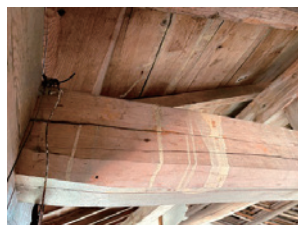
軒先の劣化



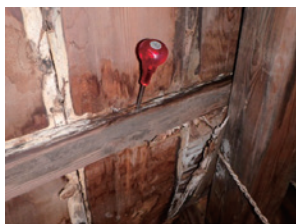
外壁板壁の劣化



外壁 漆喰剥離と板壁の劣化



下屋の雨漏れ



2階屋根の雨漏れによる劣化



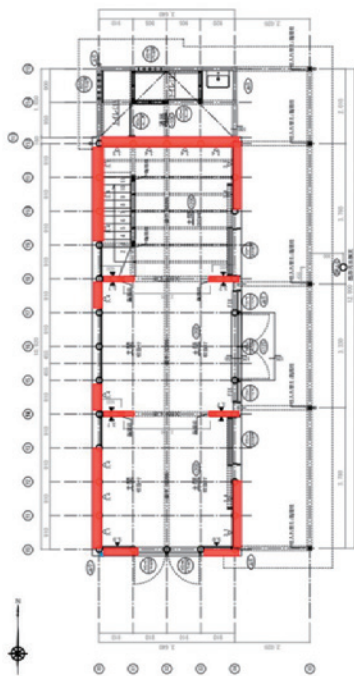
2階物置



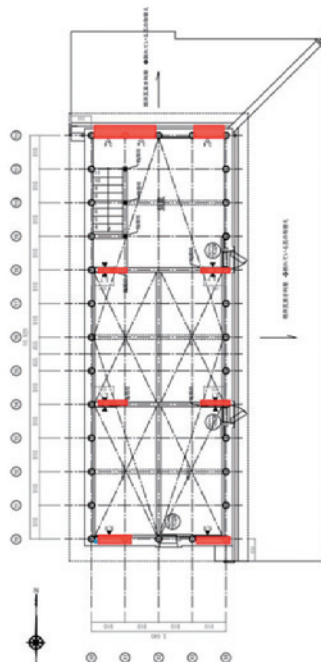
耐震工事

改修案

・一般診断法0.7以上(改修前 0.11 → 改修後 0.77)



1階 平面図 (赤色は耐震補強部)



2階



金物設置



壁補強



施工中



利用可能な土壁は残して解体



基礎部分の解体

家揚げ



基礎打設の為に建物を浮かす



基礎工事



土台防腐剤塗布壁



左：屋根 構造用合板で補強
右：瓦葺（乾式）





リフォーム後



美しくよみがえった漆喰壁の蔵



開放的な出入り口



ほぼ土壁となっていた蔵の外壁は、補修の上、漆喰仕上とした



内部は構造用合板仕上げとし、必要に応じた仕上げが可能





ワークショップ

今後の利活用宣伝のため、一般の方を対象とした「蔵の中を見よう〜古民家で昔の道具と生活に触れる体験」や「庭造り」ワークショップを実施。

庭造りワークショップ

お掃除ワークショップ（残置物の整理）では、蔵にあった荷物を整理することもできた。

参加者は古い道具や器が好きな方が多く、昔の貴重な品に触れることができた喜んでいただいた。



2階

庭造りワークショップ



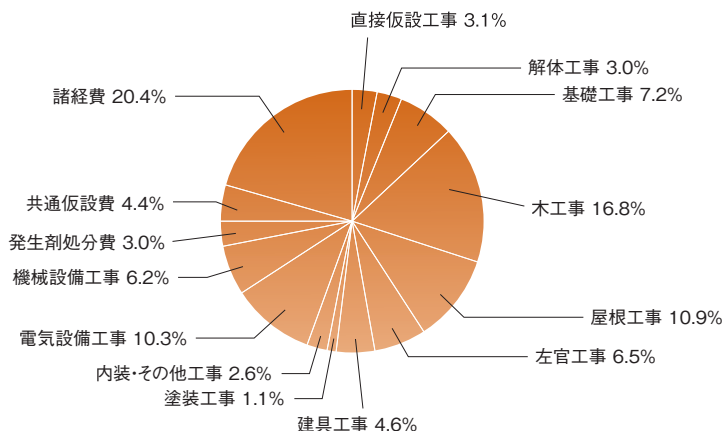
庭師と一般の方で行った「庭づくりワークショップ」では、広大な敷地の庭がきれいになった。参加者は、庭師から庭木の手入れなどレクチャーをうける。

▶科目内訳

NO	名 称	金額(円)	概算費用(円/m ²)	構成比(%)
1	直接仮設工事	449,150	5,171	3.1%
2	解体工事	431,170	4,964	3.0%
3	基礎工事	1,029,900	11,857	7.2%
4	木工事	2,404,800	27,686	16.8%
5	屋根工事	1,556,170	17,916	10.9%
6	左官工事	932,700	10,738	6.5%
7	建具工事	653,200	7,520	4.6%
8	塗装工事	163,200	1,879	1.1%
9	内装・その他工事	365,980	4,213	2.6%
10	電気設備工事	1,476,660	17,000	10.3%
11	機械設備工事	883,900	10,176	6.2%
12	発生剤処分費	430,000	4,950	3.0%
13	共通仮設費	630,000	7,253	4.4%
13	諸経費	2,922,280	33,644	20.4%
	合計	14,329,110	164,968	100%
	消費税 (10%)	1,432,911		
総 計		15,762,021	181,465	

※概算費用は、リフォーム面積86.86m²で計算

▶構成比



▶工事明細書

2021年10月時点

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
A.蔵1改修工事					
A-1.直接仮設工事					
水盛・遣方		73.10	m ²	300	21,930
外部足場	くさび緊結式足場	253.00	〃	1,000	253,000
垂直養生	防護シート (メッシュシート)	253.00	〃	150	37,950
屋根養生	シート養生 大屋根	69.00	〃	300	20,700
内部足場	脚立組立	60.30	〃	250	15,080
内部足場	吹抜け部分 足場板組	26.40	〃	600	15,840
整理清掃 後片付け		1	式		30,000
蔵1クリーニング費	建物内	61.00	m ²	650	39,650
養生		1	式		15,000
A-1.小計					449,150



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
A-2.解体工事					
屋根解体工事は屋根工事に計上					
トイレ外壁土壁一部解体	土壁厚200mm程度 敷土台撤去	2.00	m ²	4,000	8,000
蔵1外壁土壁一部解体	土壁厚200mm程度 敷土台撤去	30.50	◇	5,000	152,500
1階床板、床組解体	床板+床組+敷石	39.70	◇	1,200	47,640
2階床解体	床板+床組（根太）まで	29.50	◇	1,350	39,830
外壁仕上げ漆喰落し	下塗り部分残し 南側、西側外壁	75.00	◇	1,000	75,000
樋撤去	横樋、豎樋 下屋のみ	22.00	m	600	13,200
内部 既存漆喰仕上落し	2階壁（蔵内） 全体の半分程度	11.00	m ²	1,000	11,000
内部 既存漆喰仕上落し	トイレ内部 全体の半分程度	14.00	◇	1,000	14,000
発生材積み込み	人力	1	式		20,000
撤去材運搬	小規模	1	◇		50,000
A-2.小計					431,170

A-3.基礎工事					
根切り		30	m	2,000	60,000
土鋤取り		47.00	m ²	1,700	79,900
砕石転圧	t=100 再生 20mm程度	5.00	m ³	9,000	45,000
コンクリート型枠	12mm合板	30.00	m	5,000	150,000
基礎立上りコンクリート		3.00	m ³	18,000	54,000
基礎立上り 鉄筋	D16	300.00	kg	250	75,000
基礎立上り 鉄筋	D13	150.00	◇	250	37,500
コンクリート打設	圧送費共	1	式		80,000
土間コンクリート	金鎖仕上げ 100mm メッシュ筋 シート 防湿シート0.15mm	47.00	m ²	5,500	258,500
打設手間（土間コンクリート）	圧送費共	1	回	80,000	80,000
残土処分（運搬）	敷地内処分、整地	1	式		40,000
ホールダウン、アンカーボルトセット		1	◇		70,000
A-3.小計					1,029,900

A-4.木工事					
A-4-1.木材費					
柱	桧 特一：105*105*3000	3	本	3,000	9,000
間柱	桧 特一：45*60*3000	15	◇	1,100	16,500
土台	桧 特一：105*105*4000	3	◇	4,000	12,000
桁材	桧 特一：105*105*4000	2	◇	4,000	8,000
窓枠材、鴨居	桧 上小：40*60*2000	6	◇	800	4,800
入口鴨居、建枠	桧 上小：40*90*3000	3	◇	1,500	4,500
柱	桧 特一：120*120*3000	15	◇	6,500	97,500
土台	桧 特一：120*120*4000	9	◇	9,000	81,000
振れ止め（2階床高さ）	桧 特一：105*105*4000	9	◇	4,000	36,000
梁材	桧 特一：120*180*4000	1	◇	20,000	20,000
頭繋ぎ	桧 特一：120*120*4000	4	◇	9,000	36,000
垂木（取替え用）	桧 特一：55*75*3000	10	◇	2,000	20,000
野地板（劣化部分取替え）	杉 上小：15*150*2000	2.00	坪	6,500	13,000
間柱	桧 特一：45*120*3000	30	本	2,000	60,000
間柱	桧 特一：45*90*3000	20	本	1,800	36,000
耐力壁受け材、壁下地材	桧 特一：45*60*3000	50	◇	1,000	50,000
階段ササ板	杉 特一：30*240*3000	2	◇	4,000	8,000
窓枠材WD2 上部枠	桧 上小：50*60*3000	1	◇	1,500	1,500
窓枠材WD2 上部枠	杉 上小：50*120*3000	2	◇	3,000	6,000
窓枠材FIX1,2 縦枠	桧 上小：40*120*3000	6	◇	2,500	15,000
窓枠材WD2 縦枠	桧 上小：45*50*3000	2	◇	1,000	2,000
窓枠材FIX1,2 敷居	桧 上小：40*120*3000	1	◇	2,500	2,500
ガラス押え、戸当たり	桧 上小：15*15*3000	7	◇	100	700
窓枠 WD1,3 上部枠	桧 上小：50*120*3000	6	◇	3,000	18,000
窓枠 WD1,3 縦枠	桧 上小：40*120*3000	12	◇	2,500	30,000
窓枠 WD4,5 上部枠	桧 上小：50*120*3000	2	◇	2,000	4,000

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
窓枠材 WD4、5 縦枠	桧 上小：45*50*2000	2	本	700	1,400
窓枠材 WD4、5 敷居	桧 上小：40*120*2000	3	〃	1,800	5,400
窓枠材 WD4、5 縦枠	桧 上小：20*50*2000	4	〃	300	1,200
杉本実板	桧 上小：15*120*3000	5.00	坪	6,000	30,000
下地材	杉 特一：30*40*3000	20	本	300	6,000
下地材 軒裏	杉 特一：45*90*4000	20	〃	2,200	44,000
下地材 胴縁	杉 特一：20*45*4000	16	〃	300	4,800
A-4-1.小計					684,800
A-4-2.木工事その他					
大工手間（構造材）		1	式		750,000
大工手間（造作材）		1	〃		320,000
釘・金物		1	〃		150,000
ジャッキアップ	基礎打設時 2回	1	〃		500,000
A-4-2.小計					1,720,000
A-4.小計					2,404,800
A-5.屋根工事					
棧瓦		73.00	m ²	2,500	182,500
万十軒瓦		25.00	m	1,600	40,000
袖瓦		12.00	〃	2,000	24,000
棟のし瓦		13.00	〃	6,000	78,000
9寸並足付鬼		2	個	13,000	26,000
改質アスファルトルーフィング		73.00	m ²	300	21,900
瓦棧木3mJ型		73.00	〃	300	21,900
縦桟テープ		73.00	〃	80	5,840
工事代		73.00	〃	5,300	386,900
運賃		73.00	〃	600	43,800
葺材料・残処理		73.00	〃	350	25,550
シート養生		73.00	〃	250	18,250
下屋 瓦200枚 差替え 瓦代		200	枚	500	100,000
下屋 差し替え上記工事代		1	式		100,000
瓦工事既存撤去+処分費		73.00	m ²	3,000	219,000
軒樋 ガルバ半丸120 金物	タニタハウジングウエア：タニマットブラック	48.00	m	3,460	166,080
壁樋 75φ 金物	タニタハウジングウエア：タニマットブラック	15.00	〃	1,800	27,000
集水器	タニタハウジングウエア：タニマットブラック	5	カ所	4,500	22,500
エルボ	タニタハウジングウエア：タニマットブラック	9	個	1,350	12,150
建具枠上下部水切	ガルバリウム鋼板0.35mm、加工 WD4、5	4.00	m	1,200	4,800
土台水切	ガルバリウム鋼板0.35mm、加工	25.00	〃	1,200	30,000
A-5.小計					1,556,170
A-6.左官工事					
荒壁 修理	荒壁土付、竹小舞下地修理共	7.20	m ²	5,500	39,600
漆喰塗り仕上（内部）	既存荒壁下地 2F個室部分、トイレ	25.00	〃	5,500	137,500
漆喰塗り仕上（外部）	既存荒壁下地	75.00	〃	5,500	412,500
漆喰塗り仕上（内部）	新規合板下地 土壁下部	14.00	〃	5,500	77,000
漆喰塗り仕上（外部）	新規合板下地 土壁下部	4.20	m ²	5,500	23,100
破風	漆喰塗 H220 合板下地	12.00	m	3,000	36,000
鼻隠し	漆喰塗 H220 合板下地	26.00	〃	3,000	78,000
軒裏	漆喰塗 H220 合板下地	38.00	〃	3,000	114,000
ポーチ犬走	金コテ仕上げ 100mm メッシュ筋	2.00	m ²	7,500	15,000
A-6.小計					932,700
A-7.建具工事					
WD-1 既存蔵戸	既存補修、建込調整 1265*1800 金物含む	1	式		33,200
WD-2 両開きガラス框戸	既存補修、建込調整 1705*2120 金物含む	1	〃		172,500
WD-3 既存蔵戸	既存補修、建込調整 1265*1800 金物含む	1	〃		33,200
WD-4 ガラス框戸	既存補修、建込調整 825*1830 金物含む	1	〃		84,500
WD-5 ガラス框戸	既存補修、建込調整 825*1830 金物含む	1	〃		84,500



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
WD-6 フラッシュ戸	既存補修、建込調整 815*2120 全物含む	1	式		44,500
WD-7 フラッシュ戸	既存補修、建込調整 855*2120 全物含む	1	〃		44,500
WD-8 ガラス框戸	既存補修、建込調整 835*470 全物含む	1	〃		41,700
WD-9 ガラス框戸	既存補修、建込調整 840*470 全物含む	1	〃		41,700
WD-10 既存ガラス框戸	既存補修、建込調整 430*490 全物含む	1	〃		9,300
WD-11 既存ガラス框戸	既存補修、建込調整 430*490 全物含む	1	〃		9,300
WD-12 既存ガラス框戸	既存補修、建込調整 445*490 全物含む	1	〃		9,300
FIX-1 ヘアガラス	6-A12-6 540*1640	1	〃		17,500
FIX-2 ヘアガラス	6-A12-6 540*1640	1	〃		17,500
建具取外し	取外し・保存	1	〃		10,000
A-7.小計					653,200
A-8.塗装工事		※2回塗り			
外部新規建具枠	オスモ外装用クリアー（艶消し）木枠W200程度	42.00	m	300	12,600
建具塗装	オスモ外装用クリアー（艶消し）	21.00	m ²	2,000	42,000
室内野地板塗装	柿渋塗り	47.00		1,800	84,600
室内2F床塗装・階段	オスモ外装用クリアー（艶消し）床、階段	16.00	〃	1,500	24,000
A-8.小計					163,200
A-9.内装・その他工事					
プラスターボード張り（壁）	t12.5	14.00	m ²	500	7,000
針葉樹構造用合板	t9 軒裏、破風、鼻隠し	42.00	〃	800	33,600
針葉樹構造用合板	t12	180.00	〃	950	171,000
針葉樹構造用合板	t24 階段、壁、2F床	28.00	〃	1,800	50,400
ホールダウン金物 HD50	カネシン 高耐力フレックスホールダウン60柱脚・柱頭	6	本	1,700	10,200
ホールダウン金物 HD30	カネシン ビス止めホールダウンU30	18	〃	520	9,360
ホールダウン金物 HD20	カネシン ビス止めホールダウンU20	4	〃	340	1,360
ホールダウン金物 HD10	カネシン PZハイパースリム・Ⅱ	14	〃	310	4,340
構造金物 い、は	カネシン リブコーナー	40	〃	70	2,800
構造金物 3.4倍壁柱脚金物	カネシン ミドルコーナー	32	〃	290	9,280
垂木用ビス	BX高耐力垂木ビス	100	〃	260	26,000
アカボシ笠形アカボシ M12/L450	ハイブリッドⅡ丸座金	48	組	210	10,080
基礎パッキン	JOTO: KPL-120	44	個	490	21,560
メタロフォーム	スタイロエース50mm 3*6	3	枚	3,000	9,000
A-9.小計					365,980
A.計					7,986,270
B.電気設備工事		蔵1（屋内、屋外）			
B-1.引込工事					
電線管	PE36 露出 付属品共	15.00	m	4,150	62,250
ブルボックス（SUS・WP）	150*150*100 指定品	1	カ所	9,450	9,450
メーターBOX	銅板製 壁掛型 指定品	1	式		30,000
ケーブル	EM-CET22	15.00	m	2,260	33,900
接地極	10φ*1.5m	1	式		50,000
中部電力申請費		1	〃		15,000
電線管	PE16 露出 付属品共	5.00	m	2,160	10,800
電線管	EM-IE5.5sq	5.00	〃	480	2,400
B-1.小計					213,800
B-2.電灯・コンセント設備					
電灯設備					
照明器具 1	OG 254 605LD ODELIC	2	カ所	28,180	56,360
照明器具 2	OL 251 716LC1 ODELIC	4	〃	16,420	65,680
照明器具 3	NNF41231J LE9	9	〃	23,970	215,730
照明器具 4	FK41533 PANASONIC	9	〃	12,540	112,860
照明器具 5	LGBC81650 PANASONIC	2	〃	25,660	51,320
スイッチ	1P15A*1	4	〃	1,720	6,880
スイッチ	1P15A*1 1P15A・L付*1 露出	2	〃	2,790	5,580
スイッチ	3W15A*1（3路）	2	〃	2,240	4,480

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
スイッチ	1P15A*4	1	カ所	4,430	4,430
ケーブル	EM-EEF2.0-2C 露出配線 (ステップル	121.00	m	820	99,220
ケーブル	EM-EEF2.0-3C 露出配線 (ステップル	18.00	〃	1,010	18,180
照明器具 6	LGBC81650 PANASONIC	2	カ所	25,660	51,320
コンセント設備					
コンセント	2P15A*2	12	カ所	1,380	16,560
コンセント	2P15A・E付*2	2	〃	1,930	3,860
コンセント	2P20A・E付*1 200V	5	〃	2,600	13,000
コンセント	2P15A・E付*1 AC100V	1	〃	2,520	2,520
ケーブル	EM-EEF2.0-2C 露出配線 (ステップル	48.00	m	820	39,360
ケーブル	EM-EEF2.0-3C 露出配線 (ステップル	65.00	m	1,010	65,650
B-2.小計					832,990
B-3.換気設備					
換気扇	FY-08PDRY9D PANASONIC	2	カ所	34,890	69,780
外部フード	TY-CUXAE04 PANASONIC	2	〃	35,630	71,260
B-3.小計					141,040
B-4.弱電設備					
電線管	PE36 露出 付属品	15.00	m	4,150	62,250
ブルボックス (SUS・WP)	150*150*100 指定品	2	カ所	9,450	18,900
ノズルプレート	壁付	1	〃	820	620
B-4.小計					81,770
B-5.分電盤工事					
分電盤	銅板製 壁掛型 指定品	1	式		198,020
ブルボックス (SUS・WP)	EM-CET22	4.00	m	2,260	9,040
B-5.小計					207,060
B.計					1,476,660
C.機械設備工事					
C-1.衛生器具設備					
①洋便器	TOTO:TCF9415H#NW1	2	台	140,000	280,000
②ペーパーホルダー	TOTO:YH63R#MS	2	〃	17,000	34,000
③洗面器	カクダイ: #DU-2335600000	1	〃	37,000	37,000
単水栓取付アダプター	カクダイ: 107-811	1	組	1,700	1,700
化粧配管	カクダイ: 433-310-32、432-432-32	1	〃	13,800	13,800
④単水栓	カクダイ: 721-209-13	1	台	15,000	15,000
化粧配管	カクダイ: 709-509-13+フレキ管	1	組	7,000	7,000
⑤洗面鏡	TOTO:YM4560F	1	枚	7,400	7,400
C-1.小計					395,900
C-2.給水設備					
水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管	20A 埋設	9.00	m	2,900	26,100
既設水道管分岐、接続工事	主屋分	1	式		17,500
土工事	根切り 機械	1.10	m ³	9,000	9,900
土工事	埋戻し 機械	0.30	〃	7,000	2,100
保護砂	運搬費 作業手間含む	0.80	〃	20,000	16,000
残土処分	機械 (場内敷均し)	0.80	〃	16,000	12,800
機械運搬費	バックホウ	1	式		30,000
C-2.小計					114,400
C-3.排水設備					
排水用ポリ塩化ビニル管 (VP)	土間埋設 50A	2.00	m	2,600	5,200
排水用ポリ塩化ビニル管 (VP)	土間埋設 75A	3.00	〃	3,500	10,500
排水用ポリ塩化ビニル管 (VP)	土間埋設 100A	7.00	〃	4,700	32,900
雨水排水用ポリ塩化ビニル管 (VP)	土間埋設 50A	7.00	〃	2,600	18,200
雨水排水用ポリ塩化ビニル管 (VP)	土間埋設 100A	11.00	〃	4,700	51,700
通気用硬質塩化ビニルライニング鋼管	露出 50A 塗装共	3.00	〃	2,000	6,000
汚水桝	90L 100-150 H: 500	1	カ所	15,000	15,000
汚水桝	90Y 100-150 H: 500	1	〃	18,500	18,500



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
汚水枡	90MUK 75-150 H:~500	1	カ所	22,000	22,000
汚水枡	90Y 100-150 H:~800	1	◇	21,000	21,000
雨水枡	90L 100-150 H:~500	1	◇	17,500	17,500
雨水枡	90Y 100-150 H:~500	1	◇	18,500	18,500
通気金物	VC50	1	個	5,000	5,000
土工事	根切り 機械	5.60	m ³	9,000	50,400
土工事	埋戻し 機械	4.10	◇	7,000	28,700
保護砂	運搬費 作業手間含む	1.50	◇	20,000	30,000
残土処分	機械 (場内敷均し)	1.50	◇	15,000	22,500
C-3.小計					373,600
C.計					883,900
D.発生材処分費					
木材		1	式		120,000
廃プラスチック		1	◇		10,000
金属くず		1	◇		5,000
がれき類		1	◇		80,000
その他建設混合廃棄物	ガラス、廃石膏ボード	1	◇		15,000
残土		1	◇		200,000
D.計					430,000
E.共通仮設費					
E-1.共通仮設費					
共通仮設費		1	式		500,000
E-1.小計					500,000
E-2.仮囲い					
蔵1西側仮囲い		15.00	m	5,000	75,000
上記運搬費		1	式		5,000
E-1.小計					80,000
E-3.VOC検査費					
VOC測定費		1	式		50,000
E-2.小計					50,000
E.計					630,000
F.諸経費					
現場管理費		1	式		1,172,000
一般管理費		1	◇		1,750,280
F計					2,922,280
合計					14,329,110
消費税	10%				1,432,911
総計					15,762,021

資料提供

調査 一般社団法人 インク

TEL 0575-46-7560

<https://ink.oguma-co.jp/>

設計・監理 合同会社oguma

TEL 058-392-2306

施工 高瀬建設株式会社

TEL 0575-33-2622 FAX 0575-33-2448

<https://www.takase-kensetsu.com/>

〈得意とする業務〉

古民家調査・ワークショップ・住宅設計・オーダー家具製作などニーズに合わせた提案

空き家でまちおこし 地域の特徴を生かした空き家活用

一般社団法人 インクの取り組み

前出の空き家改修事例の岐阜県美濃加茂市では、加茂郡と連携し、千年後も変わらない里山のある暮らしを提唱し、里山保全や啓蒙活動、人材育成事業を積極的に展開しています。

植物や生き物、自然の恵みを利用した持続可能な暮らしを考える市民のためのウェブサイト「さとやまシュール」や高校生が里山の自然の中で暮らしてきた方に話を聞き、その話を作品化する「聞き書き」という活動を行うなど、さまざまな里山の良さを継承する活動を行っています。

事例の空き家活用もその一環として、今後は古き良き日本家屋の風情を生かしながら、地域の活性化のため情報発信の場として活用される予定とのことです。

この物件の調査・診断、設計をされた（一社）インクの代表 中島氏は同じく岐阜県美濃市を中心に古民家再生をはじめ劣化調査や住宅設計をされています。

27歳まではリサイクル店の店長をされていたとのことですが、ものづくりや家具に興味があったことから、木工や木造建築を岐阜県立森林文化アカデミーで学んだ後、大阪の設計事務所就職し、設計はもちろんのこと、調査・診断事業に従事されました。この設計事務所で建築病理学なる住宅改修のいろはを学び、岐阜に戻って来られてからも年間50棟以上の主に古民家の調査・診断業務に携わってこられました。

そういった経験を生かし、2015年に岐阜県白川村で過疎・空き家対策に取り組む地域おこし協力隊に協力するかたちで、「住みたい人が考えるシェアハウス」をテーマに、地元の大工・職人などを講師に招き、ワークショップを開催して、移住を考える人のためのシェアハウ

スとしてリノベーション。解体から仕上げまで約25坪の空き家を一年間かけてワークショップ形式で完成させました。

改修後は、「やまごや以上ほしぞら未満」という移住体験ができるシェアハウスとして、今も満室状態が続いています。



写真提供 岐阜県白川村役場

先の実例で紹介した美濃加茂市の古民家でもワークショップを取り入れ、昔の道具に触れる機会や土間コンクリート打ち、庭造りなどに興味のある方々が参加され、古民家に触れる機会を作りファンを増やしています。

中島氏がワークショップを多く開催する理由は、家作りに直に参加することで、家が完成したときの満足度が高くなり、その家を長く大事に住もうと思う気持ちを持ってもらうこと、それが、のちのち空き家の削減につながるのではないか期待していると言います。

特集

また、地元の学生らとも美濃市の空き家の調査をし、今後の利活用を考える場をもつなど、若い人々への継承も行っています。

中島氏が拠点としている美濃市は、昔から和紙産業のまちとして栄えてきました。本美濃紙の手すき技術はユネスコ世界無形文化遺産に登録され、日本を代表する伝統工芸品です。

その昔、和紙問屋によって築かれた「うだつの上がる町並み」は県内でも有数の観光スポットとなっています。



うだつの上がる町並み

しかし、この町並みも空き家とは無縁ではなく、2015年には3割近くが空き家となっていたとのことです。

2015年に美濃市が地域から寄贈された築100年以上の古民家「旧松久才治郎邸」を地元和紙メーカーと(株)NOTEが協同出資し立ち上げた“みのまちや(株)”が改修し、2019年に宿泊施設「NIPPONIA美濃商家町」として開業しました。この古民家の設計を中島氏が担当されています。

「NIPPONIA」は、(株)NOTEが展開している事業で、歴史的建築物の活用を起点に、その土地の文化資産を尊重したエリアマネジメントと持続可能なビジネスを実践しています。

<https://team.nipponia.or.jp/>

「NIPPONIA美濃商家町」は、みのまちや(株)が運営し、地域住民と連携して日々の運営を行う

「地域運営方式」を採用しています。

そのため、いわゆるホテルの従業員による接客ではなく、その地の人々がその地ならではの食事やことばで素朴なおもてなしをしてくれます。

この「NIPPONIA美濃商家町」ができたことで、まちの人の流れも変わったと言います。



NIPPONIA美濃商家町

美濃市では、このホテルを中心に、空き家を活用したシェアオフィスやカフェなどが軒を連ね、活気を帯びた観光地となり、雇用も生み出しています。

うだつの上がる町の入り口に2021年にオープンしたまちごとシェアオフィス WASITA MINOは、明治初期に建設されたと推察される「相生町長家」と呼ばれる地元酒蔵所有の長屋でした。150年以上前から、さまざまな暮らしが集まる長家として、美濃の町に親しまれてきましたが、ここ最近では空き家となっていました。土台も腐朽し屋根も一部破損している状態だったため、オーナーは解体して駐車場にしようと考えていたところを、中島氏らがシェアオフィスに改修することを提案し、実現したものです。今では、街の入り口で訪れる人の目を引く存在になっています。

そして、この古民家をリノベーションしたワークスペースを拠点に、うだつの上がる町並みエリア全体をひとつのシェアオフィスに見立

て、まちの中に複数の働く場所を用意し、美濃で働きたい人や企業の受け皿となっています。



まちごとシェアオフィス WASITA MINO
(設計: oguma×一般社団法人インク)

老朽化のため解体を予定していた地元酒蔵所有の長屋。まちごとオフィスを合言葉に地域とつながったオフィスを運営。

また、前述のみのまちや(株)では、「うだつの上がる町並み」で空き家を活用したみのまちやマーケットを定期的に開催し、空き家への誘致を行っています。

マーケット開催期間、空き家を借りて、そこで希望者が店を出し実際に体験してもらうことで、今後の移住や出店を促すことを目的としています。その成果もあり、いまでは、メインの目の字通りは、空き家になるとひと月も経たないうちに借り手が見つかるという状況になっており、2015年に29%だった空き家率が2022年には16%に縮小したとのこと。

このように空き家を生かし、まちが活性化する仕掛けを手掛け、宿泊施設、店舗、仕事場、

それぞれを町全体でサポートする体制をとり、魅力ある街づくりを展開しています。



中島氏いわく、美濃市は観光資源があるためこのような事業を起こしやすいといえるが、そうでない田舎でも、現在はSNSが発達しているので、おしゃれな軒家カフェなどが話題になると、それを目指し人がわざわざ訪れることがよくある。便利さや観光資源がなくても発想次第で空き家活用ができるのではないかとのこと。

ただし、家の構造を知らない人がDIYなどで空き家を改修すると、大事な柱を抜いたり切ったりしてしまうことがあるので、大工など家の構造を知ったプロが改修に関わる必要があるといえます。

そういった面でも、工務店や設計事務所などが空き家活用に向けて大事な役割を担う必要性が今後ますます高まると思われます。

インバウンド需要も高まり、多くの外国人は日本の文化に興味や好意を持っています。この日本の古き良き文化や里山を後世に末永く残すため、そして村や町の活性化のため、空き家の活用が一翼を担うかもしれません。

お話を伺ったのは……

一般社団法人 インク 代表 中島昭之さん

東海地方の岐阜県を中心に、古民家調査、ワークショップ、オーダー家具製作、住宅設計を手がける。地元の学生らとも空き家の利活用に向け活動。
#古民家おじさん





金石町家つなぎプロジェクト

築80年超え空き家再生



物件概要

所在地 石川県金沢市
 築年数 築80年超え
 構造種別 木造在来軸組工法
 建築面積 72.34m²

リフォーム対象面積 105.15m²

工期 設計:約15カ月 工事:約7カ月

工事費総計 2,4609,503円(税込)

概算費用 234,000円/m²(税込)

助成金 金沢市既存建築物耐震改修促進事
 業(耐震改修工事) 200万円

家族構成 夫婦、子供2名

特集



リフォームに至った経緯

金沢市金石地域で新居を構えようと土地を探していたところ、予算や規模に見合うものの多くが古い町家付きの土地ばかりでした。

同市は震災を逃れた城下町であり、多くの町家が残っていますが、老朽化や後継者不足などから市内では年間約100棟の町家が解体され、金石でも直近5年間で1割の町家が消失しています。

当初は新築を検討していましたが、まちの伝統的な風景がなくなっていく現状に、なんとか一棟でも保全活用できたらと思い、1年以上買い手がつかなかった物件を購入し、町家の改修モデルとすることにしました。そして、これを次世代につなげるきっかけなるように「金石町家つなぎプロジェクト」と命名し、活動を始めました。



リフォーム工事の概要

施主の要望は、まず第一に町家の意匠を生かしたすまいにしたい、ということでした。同時に、町家特有の「寒さ・暗さ・狭さ」のストレスを解消したいという要望もありました。

そこで、ストレスなく現代的な暮らしを実現するための性能を検討し、具体的に以下の目標

を設定しました。

- ・温熱性能の向上（断熱等性能等級4以上）
- ・気密施工・気密測定試験を実施
- ・耐震性の向上（上部構造評点1.0以上）
- ・基礎の全面改修、床下点検スペースの確保
- ・カビや結露を発生させにくい材料の選定
- ・敷地内に駐車スペースを確保

既存の基礎は延べ石や置き石だったので、全面改修とし、床下点検スペースの確保、不同沈下対策、湿気対策を考慮してベタ基礎を採用しました。また、耐震診断を行い、改修前の評点0.10から1.03まで向上させる耐震改修を行いました。断熱工事は、屋根・壁・床の内側をまるっと途切れることなく断熱材を充填し、開口部は全てアルミ樹脂サッシに交換しました。

維持管理については、床下に潜って配管の点検・交換ができるよう、メンテナンススペースを確保して1階床レベルを設定しましたが、1階居間では既存床面をH100mm上げる必要があり、これにより和室の鴨居高さがFL+1660mmになり生活に支障が出てしまうことに。ここは、大工さんの提案により、天井高さを確保することに成功（詳細は71頁）。1階の天井は、2階の既存根太が現わしになる意匠になり、町家の面影が色濃く残りました。



リフォーム工事の効果

耐震性・温熱性については現代の基準にまで高めることにより、目標としていたレベルまで性能向上できました。省エネルギー性、耐久性については、設備や材料の更新において、これ

からも長く使っていただけるものを選択することにより、性能が向上しました。火災時の安全性やバリアフリー性については、古い町家の形状を生かしながらの改修であることから、どうしても難しい部分もありましたが、工事の範囲でできることを検討し、向上するよう努めました。



…現在残っている金澤町家

…2017年から2022年までに解体された金澤町家



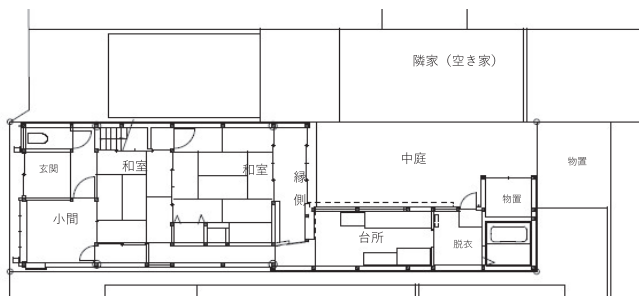


平面図

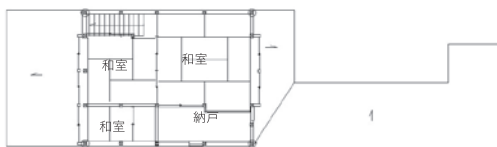


リフォーム前

1階

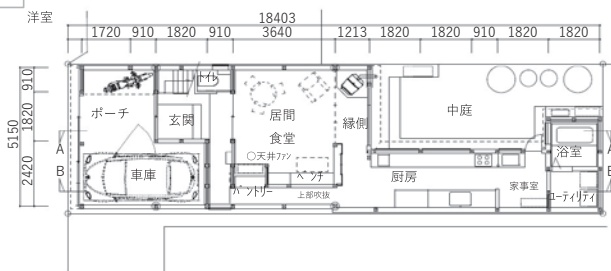


2階



リフォーム後

1階



2階



断面図



A-A断面图



B-B断面图

リフォーム前

特集



外観



中庭



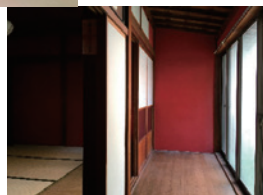
居間



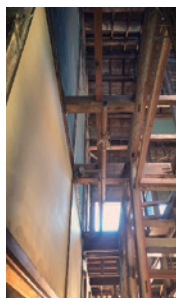
洗面所



キッチン



縁側



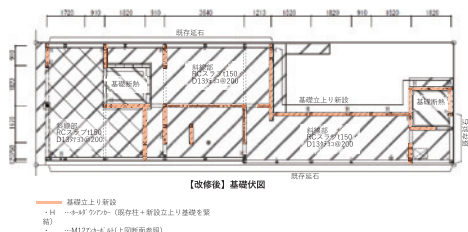
トオリニワ※

※町屋の表から裏へ通された土間通路



2階和室

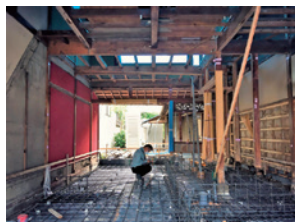
■曳家・揚屋を行わず、基礎をRCベタ基礎に全面改修



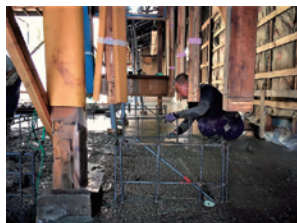
建物内の整地



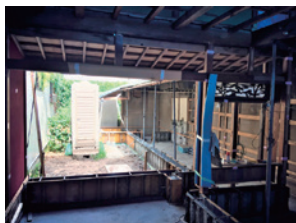
保工で屋根を支え、荷重を保持
適宜斜め材をいれて仮設補強



基礎全面スラブ配筋(D13@200)
を実施。配筋検査の様子



柱脚が浮いたままスラブCONを打設。手前の大黒柱は切断せず勝ちとした



基礎立上りを施工
既存柱脚部のレベルを見ながら行う



立上り脱型後に土台・新設柱を立てる。全ての構造材が入った後に支保工解体
スリーブ穴をコンクリートで埋める

■耐震診断により上部構造評点1.0以上確保

改修前の 総合評点	改修前 上部構造の評点					
	無積雪時評点			積雪時評点		
	2階	X方向	0.46	2階	X方向	0.44
		Y方向	0.84		Y方向	1.32
	1階	X方向	0.12	1階	X方向	0.10
Y方向		1.65	Y方向		1.36	



補強により次のように評点が変わりました。

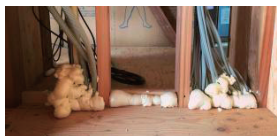
改修後の 総合評点	改修後 上部構造の評点					
	無積雪時評点			積雪時評点		
	2階	X方向	1.13	2階	X方向	1.04
		Y方向	1.85		Y方向	1.42
	1.03	1階	X方向	1.25	1階	X方向
Y方向			1.55	Y方向		1.22

■建物全体の断熱性・蓄熱性・気密性の向上

	改修前（無断熱）	改修後	現在の省エネ基準値
UA値	3.11W/㎡・K	1/5倍 0.65W/㎡・K	0.65W/㎡・K (<0.87W/㎡・K)
Q値	10.11W/㎡・K	4倍 2.67W/㎡・K	2.67W/㎡・K
熱容量 ※㎡当たり	61.62KJ/㎡・K	1.7倍 103.70KJ/㎡・K	
C値（気密）	測定不可 （推定 20 c㎡/㎡以上）	減少 8.5 c㎡/㎡ （縁側屋根改修で改善可能）	



断熱材は処分考慮し乾式



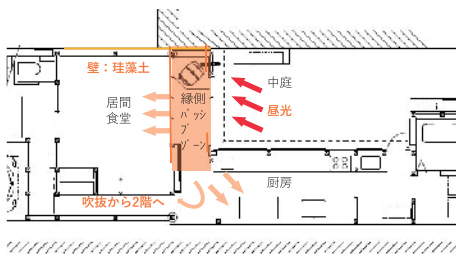
テープや隙間材で気密施工

●縁側の造作天井は意匠継承のため、今回工事の天井断熱気密化を断念

次回屋根瓦改修時期に施工予定
UA値 今回改修後0.65W/㎡⇒
次回縁側天井断熱でZEH基準0.59W/㎡
まで向上予定

■縁側パッシブゾーンの設置

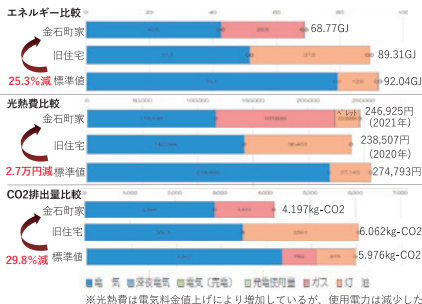
熱負荷の大きい縁側をパッシブゾーンに設定し、居間とともに壁は珪藻土塗、床はナラ無垢フローリング・大谷石など蓄熱性の高い材料を採用。鋳物製の木質ベレットストーブを配置し、ガラス表面際の室温低下を抑制し、冬期のコールドドラフト対策とした。



■光熱費データからみる環境負荷低減の実際

竣工後1年間のエネルギー使用量・光熱費・CO₂排出量を算定し、「旧住宅での実測値」、「標準値」（総務省家計調査4人家族）と比較した。全てにおいて、改修後の数値が少ない結果となり、実際にエコな暮らしを実現できていることがわかる。

総合結果	
★★★★	エネルギー削減率 25.3%
★★★★	光熱費削減率 25.3%
★★★★	CO ₂ 削減率 29.8%



■耐久性を向上させる、維持管理・劣化対策

●床下メンテナンススペースの確保

床下に潜って配管の点検・交換ができるよう、メンテナンススペースを確保して床レベルを設定した。1階居間では既存床面をH100mmあげることとなったため、和室の造作をそのまま利用すると鴨居の高さがFL+1660となってしまう、家族の移動に支障がでる。そこで、大工さんの提案により、内部柱の柱頭をすべて100mmカットし柱頭仕口を加工、和室の床の間や書院、欄間などの造作材をがっさり上げて床下を確保した。それに伴い、天井高さ確保のため既存天井材を撤去、2階床の既存根太と新設の構造用合板床が現しになる意匠となった。これも大工さんの技術と経験の賜物。



床を上げると鴨居に頭が当たるため内部造作材を100mm上げる



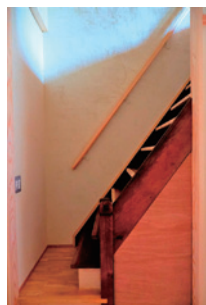
大引下でH386を確保し、床下換気・点検が可能とした

■バリアフリー対策

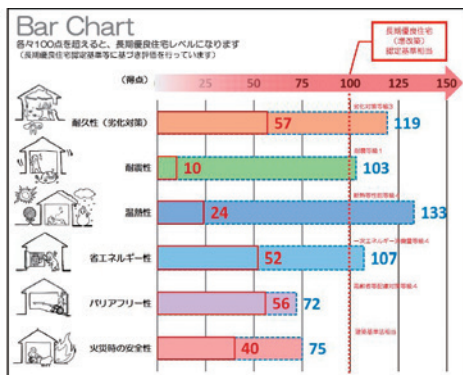
●内部段差解消と既存階段の改良

既存の内部は度重なる改修の跡が見られ、居室ごとに床レベルが異なったり、凹凸があったため、床レベルを階ごとに統一し、段差を解消した。それでも段差ができる玄関と階段については、手すりを設置。

階段は急勾配で踏面が小さく危険であったため、段鼻に木材を30mm追加し、踏面を大きくした。また、追加した木材に溝加工の細工をし、ノンスリップを追加した。



■性能向上レベルの検証





リフォーム後



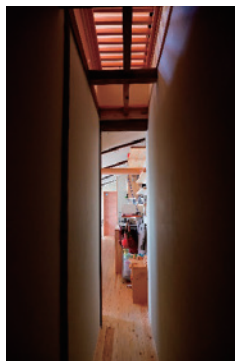
格子戸が新鮮な外観



中庭



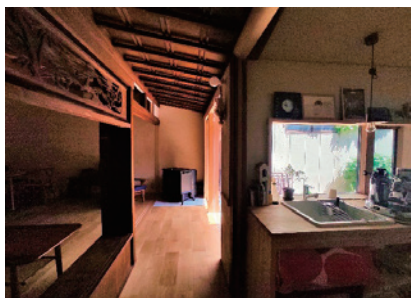
玄関手すり兼用の木製小棚。手をつきにくい左官壁に対応。飾り棚や小物置きとしても使用できる



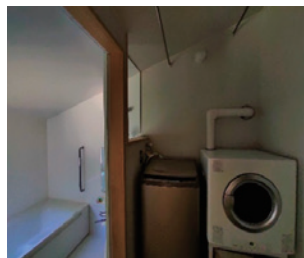
トオリニワの雰囲気を継承した廊下



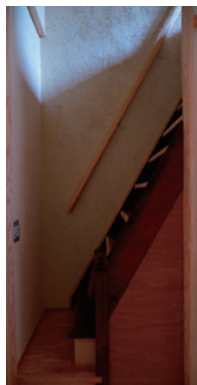
町家と現代風なライフスタイルのコラボ



枠線を消した開口部デザインで中庭を視覚的に内部に取り込み、狭さを感じさせない工夫をした。天井は、2階の既存根太と新設の構造用合板床が現しになる意匠



左：中庭に面したキッチン
上：浴室



階段手すりを新設
握りやすい面取角材を
採用



2階和室の一角のワーク
スペース



2階は2室を1室として
フレキシブルに対応



大屋根の丸太梁を現しとした、おおらかな2階

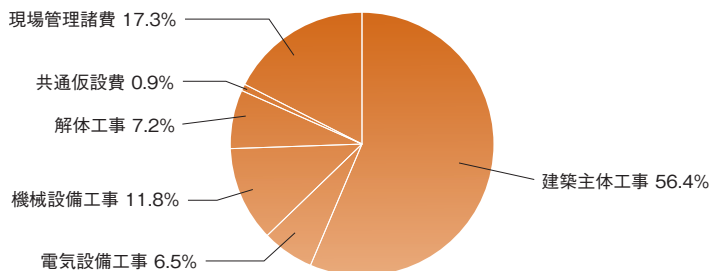


科目内訳

NO	名 称	金額(円)	概算費用(円/m ²)	構成比(%)
A	建築主体工事	12,617,921	119,999	56.4%
B	電気設備工事	1,447,485	13,766	6.5%
C	機械設備工事	2,634,169	25,052	11.8%
D	解体工事	1,601,700	15,233	7.2%
E	共通仮設費	195,000	1,854	0.9%
F	現場管理諸費	3,876,000	36,862	17.3%
合計		22,372,275	212,765	100%
消費税(10%)		2,237,228		
総 計		24,609,503	234,042	

※概算費用は、リフォーム面積105.15m²で計算

構成比



工事明細書

2020年6月時点

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
A. 建築主体工事					
A-1. 直接仮設工事					
一側足場掛払い工事	道路側西面、東面 52.10m ²	1	式		140,000
養生シート	道路側西面 20.95m ²	1	◇		8,000
吹抜足場組		1	◇		70,000
廃材処分 コンテナ	産業廃棄物	7	台	38,000	266,000
A-1.小計					484,000
A-2. 基礎工事 鋼製型枠					
丁割・やり方		1	式		40,000
スラブ土間コンクリート		73.00	m ²	8,000	584,000
ベース、地中梁		39.48	m	6,000	236,880
立ち上げコンクリート		31.00	◇	5,000	155,000
残土処分		15.60	m ³	4,000	62,400
風呂断熱		1	式		12,000
防湿シート	ポリシート 0.15mm×2M×50M	73.00	m ²	600	43,800
土間コン打設 @100	犬走り、風呂	5.40	◇	6,000	32,400
ポンプ車		3	回	35,000	105,000
温度補正		1	式		35,000
A-2.小計					1,306,480

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
A-3.石・タイル工事					
A-3-a.石工事					
大谷石張り	施工費、副資材	1	式		30,000
大谷石ダイヤ挽き	25×300×600	8	枚	2,700	21,600
送料		1	式		8,300
A-3-a.小計					59,900
A-3-b.タイル工事					
厨扉 ナビモザイクタイル スル鉢付	IR-S-315 2.84m ²	1	式		30,000
A-3-b.小計					30,000
A-3.小計					89,900
A-4.構造物、加工					
A-4-a.構造物・羽柄材					
土台 桧 一等	4.0M×120×120	11	本	5,625	61,875
土台 桧 一等	3.0M×120×120	12	〃	4,221	50,652
大引 桧 一等	4.0×90×90	9	〃	4,406	39,654
大引 桧 一等	3.0×90×90	4	〃	4,406	17,624
合板受け 桧 一等	4.0M×90×90	7	〃	3,249	22,743
合板受け 桧 一等	4.0M×90×45	10	〃	1,625	16,250
1F管柱 杉 特一等	3.0×120×120 車庫	1	〃	5,000	5,000
1F管柱 杉 一等	3.0×120×120 図面指示	10	〃	3,752	37,520
1F管柱 杉 一等	3.0×105×105 水回り	7	〃	2,904	20,328
添え梁 米松 集成 1等	3.0×120×210	2	〃	11,500	23,000
添え梁 米松 集成 1等	3.0×120×150	2	〃	8,000	16,000
添え梁 米松 集成 1等	3.0×120×180	1	〃	8,000	8,000
添え梁 米松 集成 1等	5.0×120×300	1	〃	6,500	6,500
階段受 米松 1等	1.0×120×120	1	〃	6,500	6,500
ロフト梁 米松 1等	4.0×120×120	3	〃	6,500	19,500
2F根太 補強分 米松 1等	4.0×45×45	10	〃	900	9,000
1F間柱 (真壁内法分) 杉	3.0×20×30	100	〃	300	30,000
2F間柱 (真壁内法分) 杉	3.0×20×30	67	〃	300	20,100
1F間柱 杉	3.0×120×30	25	〃	1,048	26,200
まぐさ 杉	4.0×120×45	10	〃	2,000	20,000
1,2F隅柱 杉	4.0×45×45	60	〃	800	48,000
耐力壁 受け材 杉	3.0×45×45	64	〃	707	45,248
筋交い 杉	4m×90×30	1	〃	1,500	1,500
補足費	10%	1	式		100,000
A-4-a.小計					651,194
A-4-b.下地材					
内部 天井 貫下地 杉 一等4.0×54×15		100	枚	250	25,000
内部 天井 垂木下地 杉 一等4.0×40×30		90	〃	340	30,600
内部 壁 貫下地 杉 一等4.0×54×15		260	〃	250	65,000
外部 壁 胴縁下地 杉 一等4.0×45×18		50	〃	260	13,000
外部 天井 貫下地 杉 一等4.0×54×15		30	〃	250	7,500
外部 天井 垂木下地 杉 一等4.0×40×30		20	〃	340	6,800
A-4-b.小計					147,900
A-4-c.構造物加工					
土台、大引、継ぎ手、仕口加工	土台25本 大引17本	21.84	坪	10,000	218,400
土台、腰掛蟻、大引一犬入れ					
梁材加工	加工費	10	本	7,000	70,000
柱材加工	加工費	18	〃	3,000	54,000
A-4-c.小計					342,400
A-4-d.構造物金物					
金物費	構造用金物、HDなど	21.79	坪	2,000	43,580
A-4-d.小計					43,580



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
A-4-e.諸経費					
運搬費		1	式		70,000
図面打合、諸経費	図面打合、諸経費	1	〃		50,000
現場調整費	5%	1	〃		50,000
A-4-e.小計					170,000
A-4.小計					1,355,074
A-5.木工事					
A-5-a.大工工事					
土台伏せ	既存土台交換含む	7	人	18,000	126,000
柱長さ調整		2	〃	18,000	36,000
各種金物取り付け		2	〃	18,000	36,000
鋼製束設置		1	〃	18,000	18,000
大工解体		5	〃	18,000	90,000
基礎前 支保工		5	〃	18,000	90,000
1F構造用合板カット加工		1	〃	18,000	18,000
構造用合板設置		2	〃	18,000	36,000
添え梁設置		5	〃	18,000	90,000
柱 追加		2	〃	18,000	36,000
2F床補強、構造用合板張り		3	〃	18,000	54,000
耐力壁	0.5間幅	5	〃	18,000	90,000
耐力壁	1間幅	2	〃	15,000	30,000
真壁間柱設置		6	〃	18,000	108,000
小屋組み補強	バネリード、ボルト、小屋筋交い設置	3	〃	18,000	54,000
鋼製火打ち設置		1	〃	18,000	18,000
1、2F構造材 洗浄		2	〃	18,000	36,000
既設 梁、柱材埋木、補修		5	〃	18,000	90,000
雑工事		5	〃	18,000	90,000
内部 造作	1F、2F面積	26.74	坪	40,000	1,069,600
内部 造作	車庫	4.08	〃	30,000	122,400
内部 造作	ロフト	1.97	〃	30,000	59,100
外部 下地、造作		7	人	18,000	126,000
釘・金物		1	式		100,000
A-5-a.小計					2,623,100
A-5-b.気密工事					
施工費		26.74	坪	20,000	534,800
材料費					
防湿気密シート：天井	ダンタイト 0.2mm×2100×48m	1	本	16,320	16,320
気密防水テープ	ツエステープ0.2m×75×20m 24巻	2	ケース	28,800	57,600
ウレタンコーキング		40	本	650	26,000
ウレタン吹付 カートリッジ		5	〃	1,800	9,000
コンセント用気密ボックス	100入り	1	ケース	18,800	18,800
コンセント用気密ボックス	50入り	1	〃	13,200	13,200
ドームパッキン	無孔	1	〃	9,600	9,600
気密測定	中間時2回	2	回	30,000	60,000
A-5-b.小計					745,320
A-5-c.建材工事1					
構造用合板	1F床 3×6-24t	36	枚	2,500	90,000
構造用合板	2F床 3×6-12t	21	〃	1,250	26,250
構造用合板 横張り	耐力壁 3×6-9t	32	〃	1,090	34,880
アルミアングル		6	本	800	4,800
基礎パッキン	ロング 20枚入	40	〃	380	15,200
基礎パッキン	気密ロング 20枚入	1	CS	18,700	18,700
スペーサー	1mm 60枚入	1	箱	7,500	7,500
スペーサー	2mm 60枚入	1	〃	8,100	8,100
鋼製束 312×447mm	土台下	6	個	350	2,100

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
鋼製束 312×447mm	大引下	20	個	350	7,000
束バンド		12	本	900	10,800
通気ブランク	フクビ BT15K 50本入	1	箱	2,340	2,340
透湿防水シート	フクビ	1	巻	4,000	4,000
床下点検口 高気密タイプ	600×450 JOTO	1	セット	17,000	17,000
耐水合板	3*6-12t 床	10	枚	2,250	22,500
コンパネ	3*6-12t 2F床下地	16	◇	1,650	26,400
コンパネ	3*6-12t 2F収納棚	3	◇	1,650	4,950
コンパネ	3*6-12t 2F仕切り板	4	◇	1,650	6,600
特類耐水合板	3*6-12t 壁浴室	6	◇	2,000	12,000
バスバネル アイカセーブルバスルーム用	3*8-3t FYA1896ZMN	4	◇	13,740	54,960
コの字ジョイナー	ZK-2028B	4	本	960	3,840
平目地	ZK-2028A	2	◇	960	1,920
バスルーム専用施工キット	ZK-26 3*8サイズ2枚用	2	セット	6,000	12,000
A-5-c.小計					393,840

A-5-d.建材工事2

ナフローリング ユニ オスモ自然塗装	1820×150×15 0.5坪入	16	ケース	11,000	176,000
杉フローリング CS-Q2 特-6枚入	4000×15×135 シンリン共同 3.24坪	14	束	8,600	120,400
送料		14	◇	1,400	19,600

A-5-d.小計**316,000****A-5-e.断熱材**

基礎立上スタイロフォーム AT	3*6-30t	8	枚	5,000	40,000
1F壁 ミラフォームMKS 3種b	3*6-60t	26	◇	2,700	70,200
根太間加工費		26	◇	200	5,200
受け金物	巾45 65t用	13	箱	350	4,550
2F床 ミラフォームMKS	910×1820 100mm厚	5	枚	3,800	19,000
上記根太間加工賃		5	◇	200	1,000
壁 HGグラスウール16K 105mm厚	3.1坪入り	3	ケース	7,850	23,550
小壁裏 HGグラスウール16K 105mm厚	3.1坪入り	3	◇	7,850	23,550
小壁裏 HGグラスウール16K 155mm厚	1.9坪入り	3	◇	7,400	22,200
1F壁 ミラフォームMKS 3種b	3*6 40t	40	枚	1,520	60,800
2F壁 ミラフォームMKS 3種b	3*6 40t	32	◇	1,520	48,640

A-5-e.小計**318,690****A-5-f.造作材**

WD-1 鴨居 米杉 2無	4500*165*50	1	本	23,400	23,400
WD-1 無目下地 杉 1等	4600*153*45	2	◇	3,555	7,110
WD-1 立枠 米杉 3無	3000*167*30	2	◇	9,050	18,100
WD-2 鴨居 米杉 2無	2000*187*40	1	◇	8,650	8,650
WD-2 立枠 米杉 3無	2200*120*40	2	◇	6,105	12,210
WD-2 額縁 米杉 2無	3000*75×25	1	◇	3,252	3,252
車庫 マグサ 米杉 1等	5000*120*45	1	◇	2,817	2,817
WD-3 鴨居 杉 3無	2000*43*35	1	◇	684	684
WD-3 立枠 杉 3無	2000*43*30	1	◇	612	612
WD-3 立枠 杉 3無	2000*105*25	1	◇	1,188	1,188
WD-3 敷居 タモ 1等	2000*43*40	1	◇	2,580	2,580
WD-4 無目 杉 2無	2700*133*45	1	◇	4,471	4,471
WD-4 鴨居 米ヒバ 2無	2700*76*42	1	◇	4,924	4,924
WD-4 幕板 米ヒバ 2無	2700*111*30	1	◇	5,270	5,270
WD-4 立枠 米ヒバ 3無	1800*160*40	1	◇	7,236	7,236
WD-4 立枠 米ヒバ 2無	1800*80*40	1	◇	2,980	2,980
WD-4 立枠 米ヒバ 2無	1800*50*40	1	◇	1,944	1,944
WD-4 立枠 米ヒバ 2無	1800*60*40	2	◇	2,289	4,578
WD-4 中枠 米ヒバ 4無	1800*158*45	1	◇	7,938	7,938
WD-4 敷居 米ヒバ 1等	2700*80*42	1	◇	1,296	1,296
敷居無目 米ヒバ 2無	2700*158*40	1	◇	11,880	11,880



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
玄関框 ゴム集成	4000*150*30	2	本	5,670	11,340
式台 ゴム集成	2000*480*30	1	◇	8,280	8,280
式台 ゴム集成	2000*360*30	1	◇	6,480	6,480
WD-5 鴨居 杉 3無	2000*200*35	1	◇	3,542	3,542
WD-5 立枠 杉 3無	2100*200*25	2	◇	2,786	5,572
WD-5 敷居無し					
廊下 開口枠 杉 2無	2100*55*55	2	本	1,641	3,282
WD-6 鴨居 杉 3無	2000*45*42	1	◇	846	846
WD-6 立枠 杉 3無	2000*45*42	2	◇	846	1,692
WD-6 敷居 タモ 1無	2000*45*16	1	◇	1,260	1,260
WD-7 鴨居 杉 3無	2000*229*35	1	◇	4,039	4,039
WD-7 中立 杉 3無	2100*177*25	1	◇	2,484	2,484
WD-7 立枠 杉 3無	2100*229*25	1	◇	3,175	3,175
WD-7 敷居 タモ 1無	2000*229*16	1	◇	5,880	5,880
WD-8 鴨居 杉 1無	2000*83*35	1	◇	1,512	1,512
WD-8 立枠 杉 2無	2400*83*25	1	◇	1,360	1,360
WD-8 立枠 杉 2無	2400*43*25	1	◇	756	756
WW-1・2 窓枠 杉 2無	4000*126*35	1	◇	3,168	3,168
WW-3 窓枠 杉 2無	4000*126*35	1	◇	4,224	4,224
AW-1 窓枠 杉 2無	3000*126*35	1	枚	4,224	4,224
AW-2 窓枠 杉 2無	3000*126*35	1	◇	3,391	3,391
AW-3 UB枠					
AW-4 窓枠 杉 2無	3000*140*37	3	枚	3,952	11,856
AW-4 窓枠 杉 2無	1500*140*93	1	◇	6,134	6,134
AW-5・6 窓枠 杉 2無	3000*109*40	4	◇	3,326	13,304
AW-5・6 窓枠 杉 2無	4000*109*40	2	◇	4,428	8,856
AW-7 窓枠 杉 2無	4000*142*25	2	◇	3,168	6,336
AW-7 窓枠 杉 2無	3000*142*25	1	◇	2,376	2,376
AW-7 窓枠 杉 2無	3000*40*40	1	◇	1,098	1,098
AW-8 窓枠 杉 2無	4000*142*25	1	◇	3,168	3,168
鴨居 杉集成 無地	1200*120*30	1	本	16,300	16,300
玄関付巾木 杉 2無	4000*25*37	2	枚	900	1,800
巾木 杉 2無	4000*30*37	25	◇	1,062	26,550
トイレ棚 杉 2無	1000*150*25	1	◇	846	846
居間長押三角 杉 2無	4000*100*30	3	◇	3,704	11,112
居間鴨居 杉 3無	4000*100*40	4	本	4,082	16,328
丸柱 杉 無地	3000*60*60	2	◇	7,700	15,400
UB枠 桧 2無	2000*25*120	3	枚	2,700	8,100
廻縁 杉 2無	4000*30*37	20	本	1,062	21,240
2F中段垂木掛 杉 2無	2000*100*100	6	◇	5,569	33,414
2F中段垂木 杉 上小	2000*40*40	20	◇	442	8,840
外部下見板 杉 特一	4000*180*15	3.00	坪	6,660	19,980
角柱 杉 2無	3000*55*55	2	本	1,944	3,888
補足材		1	式		100,000
造作材加工費		21.79	坪	10,000	217,900

A-5-f.小計

764,453

A-5.小計

5,161,403

A-6.板金・構工事

A-6-a.板金工事

長尺角波張り SK333	カラ-GL鋼板 : t0.35	3.00	m ²	3,153	9,459
既設との取合見切	カラ-GL鋼板 : t0.35	3.00	m	2,470	7,410
軒天コーナー	カラ-GL鋼板 : t0.35	2.00	◇	1,495	2,990
その他外壁角波張り		1	カ所	18,200	18,200
開口部鉄板包み	カラ-GL鋼板	4.50	m	2,080	9,360
土台水切		40.80	◇	1,690	68,952

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
消耗品費、副資材費		1	式		32,500
A-6-a.小計					148,871
A-6-b.既存雨樋工事					
樋金具取替	半丸用 庭平屋回り 金物かえ	42	カ所	1,300	54,600
掴み金具取替		12	〃	975	11,700
A-6-b.小計					66,300
A-6.小計					215,171
A-7.金属工事					
A-7-a.金物工事					
土台通気用SUSメッシュ	国元商会I型 L1000×35巾 40	1	ケース	42,000	42,000
柱受け箱金物	SUS	1	個	5,750	5,750
グレーチング	幅400×1000	3	枚	8,400	25,200
フラットポスト	水上金属 NO.3000	1	式		16,500
真鍮甲丸レール 埋込用 WD1	3本引込み ボルト止め L4300	1	〃		15,000
真鍮甲丸レール 埋込用 WD2	2本引 ボルト止め L1818	1	〃		10,000
真鍮甲丸レール WD4	釘打ち	1	本	1,500	1,500
ダボレール アルミ面付	L-1800	5	〃	320	1,600
SUSパイプ 32Φ	L-1800	1	〃	900	900
SUSパイプ 32Φ	L-500	2	〃	500	1,000
2重ソケット		2	個	380	760
壁付けブラケット		4	〃	1,740	6,960
金属製火打ち		20	〃	620	12,400
A-7-a.小計					139,570
A-7-b.制作金物工事					
キッチンフード内部 仕上加工		1	式		30,000
A-7-b.小計					30,000
A-7.小計					169,570
A-8.左官工事					
珪藻土 パテ下地・寒冷紗	材工	56.00	m ²	700	39,200
珪藻土 材料費	WSQ：標準色	9	袋	7,000	63,000
シーラー		1	ケース	3,000	3,000
玄関敷居モルタル金鍍抑え		1	式		25,000
枠回りモルタル立上げ		4	カ所	5,000	20,000
玄関土間 豆砂利洗い出し		7.20	m ²	9,000	64,800
既存聚楽落とし	居間 真壁部	13.90	〃	1,100	15,290
既存聚楽落とし	縁側 真壁部	10.40	〃	1,100	11,440
外部 漆喰塗り	モルタル下地20t メタルラス	5.50	m ²	8,000	44,000
基礎巾木 仕上モルタル t20		14.50	m	1,200	17,400
A-8.小計					303,130
A-9.金属製建具工事					
A-9-a.網戸工事					
AW-4 1階家事室 片引き	730*1405	1	カ所	6,227	6,227
アルマーデ皿埋込タイプ					
WD-4 1階縁側 片引き	920*1810	1	カ所	7,415	7,415
アルマーデ皿埋込タイプ					
A-9-a.小計					13,642
A-9-b.金属建具工事 サーマスII-H					
AW-4 家事室 テラスドア	730*1830	1	カ所	36,498	36,498
A-9-b.小計					36,498
A-9-c.金属建具工事 防火戸FG-H					
AW-1 トイレ 上げ下げ窓FS	405*970	1	カ所	53,190	53,190
上げ下げ式網戸キレイネット					
AW-2 廊下 引違おけ付フック枠	640*1370	1	カ所	47,283	47,283
中残無網戸キレイネット					
AW-3 浴室 縦入り出しOPT	640*770 スリムハンドル	1	カ所	37,236	37,236



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
固定式網戸キレインネット					
浴室用防水部品セットN		1	セット	289	289
小開口アームL		1	〃	1,926	1,926
AW-5 寝室 引違ネジ付ブラッグ枠	1235*970 耐熱強化	2	カ所	68,245	136,490
中残無網戸キレインネット					
AW-6 ワークスペース引違ネジ付ブラッグ枠	1370*970 耐熱強化	1	カ所	73,509	73,509
中残無網戸キレインネット					
AW-7 子供室 引違ネジ付ブラッグ枠	1235*1170 耐熱強化	2	カ所	75,210	150,420
中残無網戸キレインネット					
AW-8 納戸 縦入り出しOPT	640*770 スリムハンドル	1	カ所	35,246	35,246
固定式網戸キレインネット					
小開口アームL		1	カ所	1,926	1,926
サーモスII FIX+横滑り出し	W特960×H700+365×700	1	〃	44,878	44,878
サーモスII FIX+横滑り出し	W特1145×H700+365×700	1	〃	47,386	47,386
サーモスII FIX	W600×H700	1	〃	12,502	12,502
A-9-c.小計					642,281
A-9.小計					692,421

A-10.木製建具工事

A-10-a.木製建具工事

WD1 5枚引違格子戸 米草	2100*940	5	枚	80,000	400,000
WD2 片引きガラス戸 米草	2040*840	1	〃	42,000	42,000
WD2 片引き網戸 格子付き	2040*840	1	〃	67,000	67,000
WD3 片引きラワンフラッシュ	1950*600	1	〃	35,000	35,000
WD4 一枚引き框戸 米杉	1810*920	1	〃	60,000	60,000
WD5 引違格子框戸 米杉	1950*780	2	〃	40,000	80,000
WD6 片引きラワンフラッシュ	1680*550	1	〃	35,000	35,000
WD7 片引きラワンフラッシュ	1950*660	1	〃	35,000	35,000
WD8 片引きラワンフラッシュ	2200*575	1	〃	35,000	35,000
建て込み費		1	〃	90,000	90,000
A-10-a.小計					879,000

A-10-b.既存建具工事

S1	巾、高さ詰め	1	枚	30,000	30,000
S1`S4張替えなし	建付け調整のみ				
F1 4枚換引戸	巾詰め	1	枚	10,000	10,000
F1`F2張替えなし					
建付け調整		1	式		20,000
A-10-b.小計					60,000

A-10-c.木製建具ガラス工事

WD-2 フロスト5+A6+LOW-E5		1	枚	46,000	46,000
WD-3 サンゴバン FLK-01モールド	ネット購入	1	〃	869	869
WD-4 複層LOW-E5-A12-FL5	1270×1680	1	〃	80,511	80,511
WD-4 複層LOW-E5-A12-FL5	800×1750	1	〃	51,002	51,002
WD-5 フロストガラス5枚	770×1850	2	〃	10,000	20,000
WD-7 サンゴバン FLK-01モールド	ネット購入	1	〃	869	869
ガラスシール 6×6		12.11	m	385	4,662
ガラスシール 8×10		33.68	〃	578	19,467
運搬費		1	式		12,519
諸経費		1	〃		51,360
A-10-c.小計					287,259

A-10-d.木製建具金物費

WD-1 弁巻戸引手サグ700mm	SOWA 13506	10	個	341	3,410
調整戸車大型36mmSUS	ヨコヅナ TBS-0361	10	〃	823	8,230
ニューフラス等 全長150mm	MK S-360	3	〃	1,080	3,240
本職能ソリダネ-SH式サムンBS	美和	1	〃	9,240	9,240

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
WD-2 本機型モニター-SH式サムタンBS	美和	1	個	9,240	9,240
調整戸車大型36mmSUS	ヨコヅナ TBS-0361	2	◇	823	1,646
スライダ工L2200	ピンチブロック # 12-ES	1	◇	2,190	2,190
WD-3 アルミ昇降レールシルバー-L1820	イーグル EMV1207	1	◇	448	448
鉄柱上下アジャスター戸車30mm	KM	2	◇	500	1,000
ケース調整 表示錠	アトム KLD30-P3	1	◇	2,460	2,460
スライダ工L2200	ピンチブロック # 12-ES	1	◇	2,190	2,190
ゴムセーフ戸当り黒30mm	MK M-600	1	◇	90	90
WD-4 調整戸手サケ戸車90mm	SOWA 13506	2	◇	341	682
調整戸車大型36mmSUS	ヨコヅナ TBS-0361	2	◇	823	1,646
スライダ工L2200	ピンチブロック # 12-ES	1	◇	2,190	2,190
ケーブル 黒	BEST 3491-1	1	◇	25,500	25,500
WD-5 アルミ昇降レールシルバー-L1820	イーグル EMV1207	2	◇	448	896
鉄柱上下アジャスター戸車30mm	KM	4	◇	500	2,000
スライダ工L2200	ピンチブロック # 12-ES	2	◇	2,190	4,380
WD-6'8 アルミ昇降レールシルバー-L1820	イーグル EMV1207	1	◇	448	448
鉄柱上下アジャスター戸車30mm	KM	2	◇	500	1,000
スライダ工L2200	ピンチブロック # 12-ES	1	◇	2,190	2,190
ゴムセーフ戸当り黒30mm	MK M-600	1	◇	90	90
A-10-d.小計					84,406
A-10.小計					1,310,665
A-11.硝子工事					
硝子工事					
浴室 FIX FL6	640*680	1	枚	2,000	2,000
ガラスシール 6×6		5.28	m	385	2,033
家事室 耐熱強化ガラス パイロクリア8mm	525*1250 一辺斜切	1	枚	24,809	24,809
ガラスシール防火8×10		7.10	m	2,664	18,914
A-11.小計					47,756
A-12.塗装工事					
A-12-a.外部塗装工事					
杉下見板、他木部	ブラネットカラー2回塗り	1	式		150,000
A-12-a.小計					150,000
A-12-b.内部塗装工事					
PB一部 73.8m ²	AEPパテ処理	73.80	m ²	700	51,660
PB一部	AEP材料費 施主施工	1	缶	9,000	9,000
天井 ケイカル板	AEP	15.00	m ²	1,500	22,500
天井 PB 玄関、トイレのみ	AEP カンレンシャ・パテ含む	6.20	◇	2,000	12,400
天井	フッ素塗装	5.60	◇	4,000	22,400
他雑塗装		1	式		10,000
A-12-b.小計					127,960
A-12.小計					277,960
A-13.内装工事					
A-13-a.PB貼り工事					
壁 ケイカル貼り		37.00	m ²	1,800	66,600
壁 PB貼り		203.00	◇	1,300	263,900
壁 有効合板貼り		2.20	◇	5,000	11,000
天井 PB貼り	トイレ、玄関	6.20	◇	1,200	7,440
天井 ラワン合板貼り	階段、寝室、子供室	30.00	◇	2,000	60,000
天井 ラワン合板貼り	2Fワークスペース、納戸	4.00	◇	2,000	8,000
天井 ラワン合板貼り	廊下、居間収納、下がり壁	4.00	◇	2,000	8,000
天井 ラワン合板貼り	厨房、家事室	16.00	◇	2,000	32,000
天井 耐水ボード・ケイカル板貼り		5.60	◇	3,500	19,600
天井 ケイカル板目透かし貼り		18.10	◇	1,800	32,580
資材搬入・運搬・荷揚費		1	式		30,000



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額	
消耗諸経費		1	式		20,000	
A-13-a.小計					559,120	
A-13-b.畳工事						
寝室 琉球畳 スタイル床	3×3	9	枚	8,000	72,000	
A-13-b.小計					72,000	
A-13-c.床貼り工事 ※カーテン工事別途						
床 ユーティリティ	長尺貼り 東リFS同等	2.80	m ²	3,500	9,800	
床 トイレ	長尺貼り 東リFS同等	1.10	◇	3,500	3,850	
諸経費		1	式		15,473	
A-13-c.小計					29,123	
A-13.小計					660,243	
A-14.家具工事						
A-14-a.大家具 ※取付手間は大工造作工事に含む						
車庫棚	アクリルバー ③0	350*2400	1	枚	2,500	2,500
トイレ棚	アクリルバー ②0	200*750	1	◇	900	900
階段下棚	赤松集成 ②0	500*600	2	◇	800	1,600
TV収納	赤松集成 ②0	400*1000	3	◇	1,300	3,900
	アクリルバー ③0	400*1000	2	◇	1,400	2,800
飾り棚	ゴム集成 ③0	800*300	1	◇	1,600	1,600
バルコニー棚	赤松集成 ②0	430*1100	6	◇	1,400	8,400
	ダクトール	L2300				
通廊棚	赤松集成 ③0	150*2000 固定	4	枚	1,600	6,400
家事室棚	アクリルバー ③0	400*1820	1	◇	2,400	2,400
キッチンカウンター	ゴム集成 ③0	600*1200	1	◇	2,900	2,900
キッチン上棚	赤松集成 ③0	300*3500	3	◇	7,000	21,000
	赤松集成 ③0	300*300	2	◇	600	1,200
キッチン上棚	赤松集成 ③0	600*1850	1	◇	4,200	4,200
中庭キッチンカウンター	ゴム集成 ③0	600*5440 3分割	1	◇	13,000	13,000
側	ゴム集成 ③0	600*765	1	◇	1,900	1,900
ワークスペース	ゴム集成 ③0	600*1150	1	◇	2,900	2,900
ワーク棚板	アクリルバー ③0	350*1150	2	◇	1,500	3,000
洗面カウンター	ゴム集成 ③0	600*700	1	◇	1,900	1,900
カット		1	式		70,000	
A-14-a.小計					152,500	
A-14-b.制作家具						
ゴム積層 家電天板、脚	4.2M×600×30	3	枚	8,700	26,100	
カット		1	式		10,000	
組立取り付け		1	◇		36,000	
金物費		1	◇		30,000	
SUS水切パイプW900	エクレアパーツ バック付	2	カ所	5,525	11,050	
送料		1	式		1,500	
A-14-b.小計					114,650	
A-14-c.アイカセラル貼り						
浴室 アイカセラル取付施工費		1	式		35,000	
厨房 BGメラミン貼り含む						
A-14-c.小計					35,000	
A-14-d.家具金物						
アルミ薄型ダボ柱 面付	イーグルウルトラ柱 L-1820	4	本	330	1,320	
アルミ薄型ダボ柱 面付	イーグルウルトラ柱 L-2419	4	◇	440	1,760	
ダボ 100ヶ入	ダボ ニッケル 8Φ×15mm	1	ケース	2,400	2,400	
ラワンコグチテープ	30巾×50m	1	本	3,750	3,750	
A-14-d.小計					9,230	
A-14-e.搬入・設置費用						
家具設置費		1	式		30,000	
家具・材運搬費		2	回	15,000	30,000	

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
A-14-e.小計					60,000
A-14.小計					371,380
A-15.雑工事					
内部クリーニング		1	式		40,000
内部コーキング	水廻り	1	〃		18,000
防蟻処理	オクトボー	72.21	m ²	800	57,768
境界杭設置		1	式		15,000
A-15.小計					130,768
A-16.外構工事					
土工事					
裏庭 客土 赤土 2トン		1	車	27,000	27,000
敷き均し手間		1	式	15,000	15,000
A-16.小計					42,000
A.計					12,617,921
B.電気設備工事					
B-1.電力引込幹線工事					
引込開閉基盤	屋内壁掛け型	1	面	94,500	94,500
電灯分電盤	3P50A23回路 (低圧避雷器・タイマー)	1	〃	61,650	61,650
電灯幹線配管配線	CVT22-3C (HIVE32管共)	1	幹	41,040	41,040
屋内配線	CVT22-3C	1	〃	29,610	29,610
端子盤	ホートALLギガ WTJ4761	1	面	86,940	86,940
TEL幹線空配管 (地中)	HIVE28管	1	式		8,640
E3設置工事		1	〃		11,250
雑資材及び消耗品費		1	〃		6,210
電力申請手続き費	図面作成提出	1	〃		22,500
現場経費		1	〃		24,750
B-1.小計					387,090
B-2.電灯設備工事					
電灯電源配線	VVF1.6mm-2C	32	カ所	2,340	74,880
片切スイッチ配線	VVF1.6mm-2C 新金プレート1型	15	〃	2,880	43,200
3路スイッチ配線	VVF1.6mm-3C 新金プレート1型	12	〃	4,680	56,160
人感センサースイッチ配線	VVF1.6mm-2C WTK2614K	1	〃	11,250	11,250
人感センサー用手動スイッチ配線	VVF1.6mm-6C WTC5822W	1	〃	4,860	4,860
車庫天井換気扇電源配線	VVF1.6mm-3C	1	〃	2,880	2,880
トイレ天井換気扇電源配線	VVF1.6mm-2C	1	〃	2,520	2,520
台所ファン用コンセント配線	VVF1.6mm-3C 新金プレート1型	1	〃	2,880	2,880
トイレ天井換気扇用スイッチ配線	VVF1.6mm-3C 新金プレート1型	1	〃	4,320	4,320
浴室バイブファン電源配線	VVF1.6mm-3C	1	〃	2,520	2,520
電灯及び換気扇回路配線	VVF2.0mm-2C	2	回路	7,200	14,400
雑資材及び消耗品費		1	式		3,150
現場経費		1	〃		11,430
B-2.小計					234,450
B-3.コンセント設備工事					
2ヶ用コンセント配線	VVF2.0mm-2C 新金プレート1型	20	カ所	2,610	52,200
ET用コンセント配線	VVF2.0mm-3C 新金プレート1型	1	〃	2,880	2,880
WP用コンセント用スイッチ配線	VVF2.0mm-3C 新金プレート1型	2	〃	4,950	9,900
コンセント回路配線	VVF2.0mm-3C 新金プレート1型	8	〃	7,200	57,600
食洗器専用コンセント配線	VVF2.0mm-3C 新金プレート1型	1	〃	7,650	7,650
冷蔵庫専用コンセント配線	VVF2.0mm-3C 新金プレート1型	1	〃	7,650	7,650
洗濯機専用コンセント配線	VVF2.0mm-3C 新金プレート1型	1	〃	7,650	7,650
ウォシュレット専用コンセント配線	VVF2.0mm-3C 新金プレート1型	1	〃	7,650	7,650
4ET用コンセント配線	VVF2.0mm-3C 新金プレート1型	2	〃	8,820	17,640
AC100V専用コンセント配線	VVF2.0mm-3C 新金プレート1型	2	〃	7,650	15,300
AC200V専用電源配線	VVF2.0mm-3C 新金プレート1型	1	〃	8,550	8,550
雑資材及び消耗品費		1	式		3,150



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
現場経費		1	式		11,430
B-3.小計					209,250

B-4.照明器具設備工事

A ダウンライト	LGB73522LE1	5	台	1,449	7,245
A ダウンライト	LGB75392LE1	3	〃	3,950	11,850
B ダウンライト	LGB73527LE1	6	〃	1,449	8,694
C ダウンライト	LGWC71622LE1	2	〃	7,373	14,746
C ダウンライト	LGW72117LE1	2	〃	1,712	3,424
D ブラケット	モーガルソケットE26-Q2 (二つ穴)	7	〃	1,668	11,676
天井切込開口		18	カ所	2,500	45,000
照明器具類取付		29	台	3,500	101,500
雑資材及び消耗品費		1	式		4,500
予備品	電球	1	〃		10,000
現場経費		1	〃		38,600

B-4.小計

257,235

B-5.弱電設備工事

LAN配管配線	カテゴリ-5 (PF16管共)	2	カ所	11,070	22,140
インターホン配線	OP0.9-2C	1	〃	7,740	7,740
テレビドアホンセット	VL-SE25X	1	セット	16,740	16,740
テレビドアホン電源配線	VVF1.6mm-2C	1	カ所	2,340	2,340
火災報知機	煙当番露出型連動親機	1	〃	5,850	5,850
火災報知器親機電源配線	VVF1.6mm-2C	1	〃	2,340	2,340
火災報知機	煙当番露出型連動子機	1	〃	3,780	3,780
火災報知機	煙・熱当番	1	〃	2,250	2,250
雑資材及び消耗品費		1	式		1,350
現場経費		1	〃		10,800

B-5.小計

75,330

B-6.テレビ共同受信設備工事

テレビ幹線配管配線	PF管16 (入線カバー共)	1	幹	5,400	5,400
テレビアンテナ取付	地デジ用フラットアンテナ	3	カ所	8,550	25,650
TVブースター	GCU433B1S	1	台	25,200	25,200
既存UHFアンテナ脱着		1	式		15,120
パラボアンテナ取付費	施主支給	1	〃		7,650
TVアンテナ調整費		1	〃		13,500
雑資材及び消耗品費		1	〃		1,350
現場経費		1	〃		7,740

B-6.小計

101,610

B-7.換気扇設備工事

FV-1 台所ファン	EX-20EMP-7	1	台	23,400	23,400
台所ファンフード	P-20CVS4-BK 口木枠取付建築工	1	〃	10,800	10,800
FV-2 トイレ・車庫天井換気扇	DVF-T10CB	2	〃	11,700	23,400
換気扇用フード	SXU-N100	2	〃	2,880	5,760
換気扇用アルミシャバラ	100mm管	2	本	3,150	6,300
換気扇用天井開口	角穴250角程度	2	カ所	2,250	4,500
FV-3 バイブファン	V-08PED6	1	台	8,550	8,550
バイブ用フード	SXU-N100	1	〃	2,880	2,880
バイブファン穴開口	100Φ	1	カ所	1,350	1,350
0A 給気口	P-13QU3	2	台	3,780	7,560
給気口フード	SXU-N100	2	〃	2,880	5,760
給気口穴開口	100Φ	2	カ所	1,350	2,700
支持金物・継手類		1	式		2,880
外壁穴あけ		7	カ所	2,250	15,750
器具取付		1	式		34,740
消耗品雑材		1	〃		1,350

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
現場経費		1	式		24,840
B-7.小計					182,520
B.計					1,447,485
C.機械設備工事					
C-1.給排水ガス設備工事					
HIVPパイプ	20A	52.00	m	200	10,400
ポリパイプ	16A	8.00	〃	750	6,000
ポリパイプ	13A	13.00	〃	400	5,200
ヘアチューブ サヤ管付	10A×2	4.00	〃	550	2,200
VUパイプ	200A	4.00	〃	3,000	12,000
VUパイプ	150A	2.00	〃	1,200	2,400
VUパイプ	100A	18.00	〃	500	9,000
VPパイプ	100A	14.00	〃	1,760	24,640
VPパイプ	75A	6.00	〃	1,200	7,200
VPパイプ	50A	19.00	〃	600	11,400
透水管	100A	14.00	〃	1,250	17,500
同上継手類		1	式		39,000
支持金物		1	〃		7,000
小口径樹 фта共	Φ200	6	カ所	9,600	57,600
小口径樹 фта共	Φ150	3	〃	8,400	25,200
樹脂製トラップ樹 фта共	Φ300	1	〃	10,000	10,000
ガスメーター廻り工事費	25A×20A	1	式		19,000
PLV管	20A	30.00	m	3,000	90,000
給湯器廻り配管材料・バルブ共		1	式		6,400
ねじガス栓	20A	2	個	4,700	9,400
衛生器具据付費		1	式		64,000
配管工費		1	〃		212,000
スリーブ工費		1	〃		33,600
掘り方埋戻し		1	〃		48,000
気密試験費 水柱ゲージ		1	〃		2,400
点火試験費		1	〃		1,600
消耗品及び雑材費		1	〃		20,000
試験調整費		1	〃		35,000
諸経費	官庁諸手続費	1	〃		56,000
既存器具撤去費	解体時	1	〃		56,000
C-1.小計					900,140
C-2.給水装置工事					
水道メーター廻り改造費	概算	1	式		75,000
加入金 20Φ		1	〃		54,000
C-2.小計					129,000
C-3.衛生器具設備工事					
C-3-a.浴室		TOTO			
ハーフユニット08タイプ	PYP160BBJK	1	台	340,112	340,112
施工費		1	〃	55,000	55,000
壁付サーモスタット混合水栓	TBV03403J	1	〃	26,112	26,112
耐食鏡	YM3545F	1	〃	3,264	3,264
タオル掛け	R2203-S リラィンス	1	〃	4,300	4,300
手摺	R4387-800 リラィンス	1	〃	9,600	9,600
C-3-a.小計					438,388
C-3-b.厨房		※他の器具は施主支給			
シングルワンホール洗面混合栓 三栄	K475NJV-13	1	台	15,000	15,000
C-3-b.小計					15,000
C-3-c.トイレ		LIXIL			
プレアスLS	YHBC-CL10S/DT-CL114A	1	台	125,500	125,500
C-3-c.小計					125,500



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
C-3-d.家事室					
病院用流し	SK106#NW1 TOTO	1	台	19,200	19,200
床排水金具	TK18S TOTO	1	◇	9,168	9,168
シングルスプレー混合栓	K37531JV-13 三栄	1	◇	24,000	24,000
C-3-d.小計					52,368
C-3-e.ユーティリティ					
洗濯機用横水栓	TW11R TOTO	1	台	3,792	3,792
洗濯機排水トラップ	MB44CWM ミヤコ	1	◇	1,850	1,850
C-3-e.小計					5,642
C-3-f.外部					
横水栓	T28AUNH13 TOTO	2	台	4,368	8,736
水栓柱	YS13-9F ホーコス	2	◇	12,500	25,000
C-3-f.小計					33,736
C-3-g.給湯器 リンナイ					
エコジョーズ24号屋外壁掛給湯器	RUF-E2406AW	1	台	117,000	117,000
リモコンセット	MBC-240V	1	個	11,500	11,500
配管カバー	WOP-F101K	1	◇	2,800	2,800
リモコンケーブル	UC-25-20A	1	◇	2,565	2,565
リモコンケーブル	UC-25C-10A	1	◇	1,530	1,530
C-3-g.小計					135,395
C-3.小計					806,029
C-4.空調設備工事 ルームエアコン					
機器取付費		3	台	15,000	45,000
配管工事施工費		1	式		40,000
冷媒配管2分3分		35.00	m	1,000	35,000
VA2mm/3C VE線		40.00	◇	150	6,000
ドレン管 保温付き		11.00	◇	600	6,600
スリムダクト 材工		1	式		20,000
平置き架台 ZAM		1	台	8,500	8,500
二段置台 ZAM		1	◇	18,000	18,000
ルームエアコン取外し工事	新設-1台、既存2台共 支給	2	◇	5,000	10,000
リサイクル収集運搬費		1	◇	1,900	1,900
雑材消耗品		1	式		8,000
現場諸経費		1	◇		10,000
C-4.小計					209,000
C-5.ベレットストーブ工事					
C-5-a.製品費					
ベレスター	HPS-110S 豊実精工	1	台	360,000	360,000
専用アダプター		1	個	4,300	4,300
90°エルボ		2	◇	10,500	21,000
60°直筒		1	本	15,900	15,900
6°直筒		1	◇	5,100	5,100
スライド直筒		1	◇	8,400	8,400
45°エルボ		1	個	10,300	10,300
水平排気キャップ		1	◇	7,400	7,400
壁貫通部給排気用キット		1	セット	35,300	35,300
ウォールバンド		1	個	4,900	4,900
ウォールバンドエクステンション		1	◇	4,900	4,900
C-5-a.小計					477,500
C-5-b.施工費					
保護部材貫通部処理	アルミフレキ等含む	1	式		7,500
本体及び煙突取付費		1	◇		75,000
雑費		1	◇		7,500
諸経費	交通運搬費共	1	◇		22,500

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
C-5-b.小計					112,500
C-5.小計					590,000
C.計					2,634,169
D.解体工事					
1階					
内部 天井撤去処分		27.40	m ²	2,000	54,800
内部 間仕切り壁撤去処分		67.10	◇	3,000	201,300
内部 床撤去処分		48.80	◇	4,000	195,200
内部 床畳撤去処分		19	枚	2,300	43,700
台所スケルトン		1	カ所	9,000	9,000
台所キッチン撤去処分		1	台	40,000	40,000
脱衣所スケルトン		1	カ所	9,000	9,000
便所スケルトン		1	◇	80,000	80,000
風呂スケルトン 基礎・土間共		1	◇	140,000	140,000
外物置スケルトン		1	式		30,000
階段撤去	※再利用保管	1	カ所	20,000	20,000
給湯機処分		2	台	5,000	10,000
サッシ撤去処分		1	式		140,000
外壁開口撤去処分	正面・縁側部分	1	◇		100,000
外壁撤去処分	台所・脱衣・外物置部分	1	◇		80,000
土間コンクリート・犬走撤去処分		12.00	m ²	8,000	96,000
2階					
内部 天井・壁 撤去処分		32.80	m ²	6,500	213,200
内部 床畳撤去処分		15	枚	2,300	34,500
出窓撤去処分		1	カ所	25,000	25,000
外壁モルタル撤去処分	正面部分	1	式		30,000
照明器具処分		1	◇		20,000
養生		1	◇		30,000
D.計					1,601,700
E.共通仮設費					
工事用電力		5	カ月	15,000	75,000
工事用水道		5	◇	5,000	25,000
工事用駐車場 陳地依頼	2台分×6カ月	5	◇	10,000	50,000
敷金、礼金		2	台	10,000	20,000
仮設トイレ	水洗式	1	◇	25,000	25,000
E.計					195,000
F.現場管理諸費					
※現場諸経費	現場管理費	5	カ月	700,000	3,500,000
一般管理費		1	式		300,000
労災保険費	請負金額×労務23%×保険率0.0	1	◇		76,000
F.計					3,876,000
合計					22,372,275
消費税	10%				2,237,228
総計					24,609,503

資料提供

設計・監理 北村陽子けんちくアトリエ

E-mail : kitamura_atelier@yahoo.co.jp

施工 株式会社夢工場

TEL 076-256-0192 FAX 076-256-0193

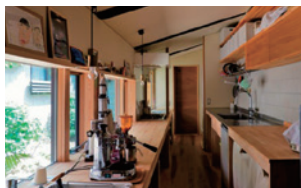
<https://yume.team/>

<得意とする業務>

住宅・店舗・インテリア・家具・リノベーション等の計画、設計、現場監理

「ていねいに繕って住み継ぐ」 金沢における築80年超えの町家改修プロジェクト

北村陽子けんちくアトリエの取り組み



年間100棟以上の町家が解体されている金沢市において、町家を再生させた好例として評価されている北村さんの自宅兼アトリエ。古い町家特有の趣きは生かしつつ、暗さや寒さといった居住性の弱点は解消されている。

一級建築士である北村陽子さんがマイホームの建築を考え始めたのは2018年。もともと北村さんのご家族の実家があったことと、お子さんの通学の都合により、金沢の港町・金石^{かないわ}で土地探しを開始しました。

しかし、予算や規模に見合った土地は古い町家付きのものばかり。新築を建てるには町家を解体して更地にする必要があり、それならばと北村さんはマイホームの計画を新築から改修にシフトすることになりました。町家改修のモデルとして、次世代へつなげるきっかけとしたいと

いう思いから「金石町家つなぎプロジェクト」と名付けられたこの計画。のちに公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる「第39回住まいのリフォームコンクール」で入賞を果たすなど、古い町家に新しい価値を生み出したことが高く評価されています。

町家の性能を向上させることにより、良質なストックとしての保全活用に成功した本プロジェクト。実際の改修方法や施工する上での工夫、さらに北村さんの考える町家再生の意義についてお話を伺いました。

お話を伺ったのは……

北村陽子けんちくアトリエ
北村 陽子さん

金沢市を拠点に活動。新築戸建てを手がける一方、本プロジェクト以降は改修の相談も多く受けるなど活動の幅を広げている。



1 購入前・購入後の建物調査

プロジェクトの舞台に選ばれたのは、昭和初期に建てられた築80年以上の木造2階建ての住宅。広さは30坪程度で、狭い間口に対して奥行が長い、典型的な「うなぎの寝床」です。

「こんな古い家に住むなんて」と不動産業者に驚かれたとのことですが、目立った傷みや雨漏りの跡がなく、内部不陸がひどくないこと、

そして何より内部のしつらえや装飾に町家らしさが色濃く残っていたことが購入の決め手となりました。

購入前と購入後に、以下のような建物調査を実施しています。

(1) 購入前の調査

(外観・内観の目視による確認)

- ・外壁は、主に海風を受ける部分と、中庭の湿気の多い部分で劣化が見られた。
- ・屋根は最近葺き替えしたようで劣化はなし。
- ・小屋裏は丸太梁で構成され、雨漏り等もなく良好な状態。
- ・床下は基礎らしいものはなく、外周部にのみ延べ石と土台が見られ、内部は土の上に束が乗っている状態。



施工前の2階小屋裏（目立った劣化は見られない）



施工前の床下内部（外周部以外は基礎らしい基礎はない）

(2) 購入後の調査（詳細調査）

- ・スウェーデン式サウンディング試験、内部不陸や傾きの測量、耐震診断を実施。
- ・上部構造評点は、1階X：0.10、1階Y：

1.36、2階X：0.44、2階Y：0.84で、主に短辺方向の補強が必要であることが判明。

2 耐震改修について

(1) 基礎の改修

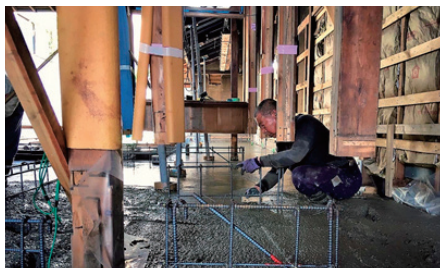
基礎らしい基礎がなかったため、壁量を増やすだけでは耐震性は担保できないと判断し、基礎の全面的な改修が行われました。

床下点検スペースの確保や湿気対策を考慮し、ベタ基礎を採用。外壁はさわらず、内部をスケルトン化し、添え梁や支保工で上部構造を保持したうえで基礎を配筋してコンクリートを打設しました。また、外周部は延べ石のままとし、アンカーによりスラブ配筋と緊結して一体化を図っています。

なお曳家・揚屋についても当初見積りを取ってみたものの、「一般住宅ではコストが掛かりすぎて現実的ではない」（北村さん）ということで採用には至りませんでした。



支保工で屋根を支える

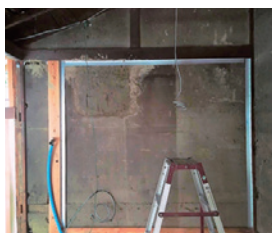


柱脚を浮かせてスラブコンを施工

(2) 壁面の改修

金沢市では上部構造評点が1.0以上で耐震改修の助成対象となるため、改修前の0.10から1.03まで向上させる計画で耐震改修が行われました。

短辺方向には構造用合板貼の耐力壁を設置し、梁には鋼製火打を入れて水平剛性を向上。また低コスト工法による耐力壁を用いて、既存の土壁はそのまま残し、柱のちり部分に小さなアルミアングルをはめ込んで構造用合板でビス打ちするといった工夫もなされています。



低コスト工法を採用した耐力壁。土壁がアルミアングルと構造用合板にて補強されている。

(3) その他の箇所の改修

1階床は剛床、2階床は既存根太に構造用合板を釘打ちし、また屋根は火打材を追加して水平剛性が高められています。

既存の柱梁は立派なクサマキ材のためそのまま使用し、一部耐力が不足する部分は添え柱・添え梁で補強。また、土台には腐食が見られたためヒノキ材に交換されています。

変更。「開口部の位置やサイズを変えることなく、採光と通風ができることを重視した」（北村さん）とのことで、桟が薄く町家のしつらえを妨げないサッシが選択されました。

改修後の U_A 値は $0.65\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ となり、目標としていた等級4をクリア。なお、今回は縁側部分の天井の断熱は見送っていますが、その理由をコスト面のほか「町家の良さを残したかった」と話す北村さん。屋根を一度剥がし断熱することで、ZEHレベルにまで断熱性を高めることもできたそうですが、屋根瓦がすでに改修され比較的良好な状態だったことと、何より「天井を隠してしまうと町家の意匠が見えなくなってしまう」ことが工事を実施しなかった一番の理由です。

性能を追及するだけでなく、町家の趣きを残すこととのバランスが考慮されていることが垣間見えるエピソードです。



屋根への高性能グラスウール断熱材の充填状況

3 温熱環境の実現

(1) 断熱改修

改修前の物件は無断熱のため、 U_A 値は $3.11\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ 。これを等級4まで引き上げるために、屋根・壁・床に途切れることなく断熱を行いました。隣地との距離やコストの都合上、室内側に断熱材を入れることとし、床や既存土壁には押出ポリスチレンフォーム、屋根や新設壁には高性能グラスウールを採用しています。

また、サッシはアルミ樹脂複合タイプに全面

(2) 高气密化

気密測定試験を行い、施工する工務店だけでなく、北村さん、施主である北村さんのご主人、気密測定業者も協力しながら隙間を埋める作業を実施。断熱改修と同様に伝統的な意匠は守ることを優先しながら、現場発泡ウレタンやテープのほか、テープの張り代がない部分はコーキングを利用するなど現場で工夫しながら作業が進められました。

この結果、C値は施工前の測定不可（推定

20cm²/m²)から8.5cm²/m²まで向上。断熱改修もあいて、冬場はペレットストーブで十分暖かく、夏場はエアコン1台を稼働するのみで過ごせるなど、快適な住環境を実現しています。



気密の施工は、現場員が協力し弱点を体験的に確認し合いながら行われた。

4 職人の技術力により実現した和室の高さ調整

さて、本物件では先述のとおり基礎を全面的に改修しており、床下に潜って配管の点検・交換ができるよう、メンテナンススペースを確保して1階の床レベルが設定されています。このため1階の和室は既存床面をH100mm上げることとなりましたが、ここで問題になったのが居間と縁側の間にある鴨居の高さがFL+1660とになってしまうことでした。

この高さだと鴨居をくぐるように移動することになりますが、「和室の造作を残したいのでやむを得ない」と当初北村さんは考えていました。しかし、「自分が携わる建物でそんな不自由な生活はさせられない」という大工さんの一言で、和室の高さを調整することに。

書院全体を数本のロープでくくりながら柱をいったん下げ、内部柱の柱頭を全て100mmカットしその場でホゾを加工、再度数人にてロープで上げる——という驚きのアイデアを実現し、さらに天井高さを確保するため既存天井材は撤去。2階床の既存根太と新設の構造用合板床があらわしになる意匠ができあがりました。

施工を担当した株式会社夢工場は、本物件の直前に築約150年超えの町家改修を手がけていたこともあり、北村さんがぜひ一緒にとオファーをした工務店です。とはいえ「(そんな難工事が)実現すると思わなかった」と北村さんも言うように、同社でも初めての試みが多く行われた現場となりましたが、職人の技術力と粘り強く問題に向き合う姿勢により、性能と趣きを兼ね備えた空間が次々と実現されていきました。

和室の高さ調整



床が上がるため鴨居に頭が当たってしまう状況を、床の間や書院、欄間などの造作材を全て上げることで解決

5 ワークショップや冊子でのアピール

室内の仕上げ材には地元産の自然素材である珪藻土を採用。仕上げ工程では、「珪藻土壁塗りワークショップ」を実施し、コロナ禍最中の2020年の開催ながら地域住民を中心に20名を超える参加者を集めました。

参加者からは「自分の家でもやってみたい」といった声も聞かれたそうで、「地域の中にも自分の家を自分の手で直したり、工夫して住みたいと思っている人がいることを実感できたのが収穫」と北村さんは言います。

また、本プロジェクトの経緯や改修風景をまとめた「小さな町家のはなし」という小冊子も制作。冊子を見た人からは「町家暮らしをしたいと思っているが、何から始めていいのか分からなかったのでもって参考になった」「寒さや暗さの問題があり町家暮らしを躊躇していたが、性能を上げられることが分かった」といった反応があり、希望者には本物件の温熱性能を実際に体験してもらう内見の機会も設けているとのこと。



珪藻土壁塗りワークショップの様子。チラシやSNSで参加者を募り、募集人数を超える応募があった。



町家探しから調査、設計、工事監理、完成までの様子をまとめた冊子「小さな町家のはなし」。北村さんの名刺代わりになり、その後の依頼につながっている。

6 町家に改修し住み継ぐ意義

金沢市内の、特に茶屋街と呼ばれるような地区では、古い町家を住宅や店舗として活用している物件が多くあります。しかしそれらの中には、「上辺だけを整えて居住性や耐震性が考えられていないものも少なくない」と北村さん。「古家に住みたいという人は一定数いるため、そうした人たちに対してきちんと耐震性や温熱環境を確保した住宅を提供すること、そのための正しい知識を建築士側が身に付けることが重要」と力強く話します。

また、金沢市では昭和25年以前の町家を「金沢町家」と定義して保全する動きがあり、改修

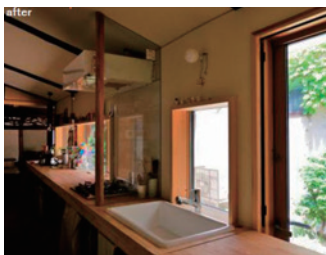
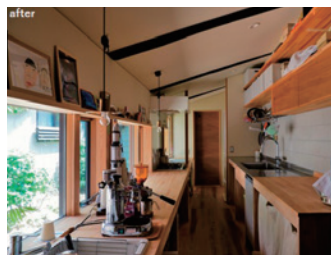
に対しては補助金も設定されていますが、あくまで町家の「復元」が基本。現代の居住性に鑑みて減築などを行った場合には、助成の対象外となってしまう。

北村さんは本プロジェクトでの活動が評価され、2021年から金澤町家保全活用審議会の委員も務めています。「補助金を使いたかったのに使えなかった」当事者としてこうした現状に異議を唱え、町家を住まいとして真に活用するための道を模索しています。

町家や古民家の改修には、外観からは分らない想定外の事態がつきものです。本プロジェクトでも「あるべき場所に壁がなかったり、水回りの土台が腐っていたり」など、予定外の対

応が迫られる場面は多々あったそう。その都度検討を重ねることで、工期の延長や資材確保が難しくなるといったケースも想定されますが、失われていたかもしれない町家を保全し活用を実現したという点において、本プロジェクトには大きな意義があると感じられます。

小冊子「小さな町家のはなし」のなかには、「つくって壊す時代から、ていねいに繕って住み継ぐ時代へ」という北村さんの言葉があります。伝統的な造作を残しつつ、現代の技術で古い暮らしに縛られず快適な住み心地を実現した本プロジェクトは、各地に多く存在する空き家の再生を考える上での一つの道筋になると言えるでしょう。



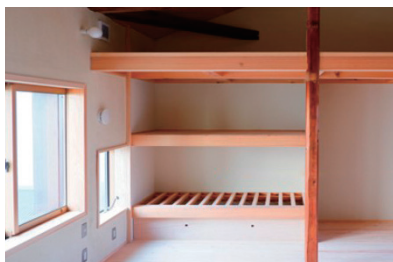
キッチン（左）と家事室（右）。窓枠と一体化した、一直線の長いカウンター天板で北側の安定した光を受け止め、日中は昼光の明るさのみで生活できる。



急勾配の階段には、段鼻に木材を追加し視認性を向上させた。



浴室、ユーティリティスペースはコンパクトに納め、フレームレスガラスでつなぐことにより狭さを感じさせない工夫が。



2階南側は全面壁面収納に。収納の一部を1階からの吹き抜け格子とし、2階からの光を1階に落としたり、1階のストーブの暖気を2階に上げたりと機能的に利用できる。



参考

古民家再生のための揚家作業実例

伝統工法で建築された建物の基礎は、石場建て（玉石基礎）が多く採用されています。比較的築年数が浅いものであればコンクリートブロックを使用した基礎の場合も見られます。いずれにしても構造強度的には脆弱で、かつ床下の環境も悪いため、基礎本体だけでなく、床下や土台部分も劣化が進んでいる可能性が高く、古民家の再生には躯体部分だけではなく、基礎の改修が必須となります。

ここでは、抜本的な基礎の改修を行うための揚家作業について、その工程と費用を実例にて紹介いたします。



物件概要

所在地 千葉県夷隅郡御宿町
築年数 築117年
構造種別 木造在来軸組工法
リフォーム対象面積 約40坪

工期 工事：約1カ月
(基礎工事・養生期間を除く)
工事費総計 5,470,300円(税込)
概算費用 約14万円/坪(税込)



リフォームに至った経緯

築117年の古民家を再生すべく事前調査を行ったところ。経年の為、不同沈下を起こしていました。一般的には、このような場合は床を貼り換えて根太等で調整を行いますが、大工棟梁である施主と協議した結果、全体の揚家を行い、基礎の造り換えと腐食した土台の入れ換えを実施することとしました。



リフォームにいたる要因

特別な文化財クラスで無い限り、一般的な古民家は成立年から、おおよその推察は出来るのですが、「地盤と上部構造の一体設計」という概念がない時代に建てられています。

また、一定の年数を経た古民家は道路より1m程度高地に建てられていたものですが、近代化が進む中で繰り返される舗装工事等で道路

の方が高くなってしまい、古民家は道路より低地に建っている状態となっていることが多くなっています。

これらの条件に加えて、近年のゲリラ豪雨などにより床下に雨水や湿気が溜まりやすい状況となっています。古民家は石壇の上に建てられている蔵などを除くと、GLより僅か10cm程度しか基礎天端が出ていないことが一般的となっています。これは「揺れて持たす」という伝統構法、柔構造の概念から地震時に礎石から柱が落ちてでも大きくは破損しないようにという発想からと考えられます。

しかし、それゆえ床下の腐食が進行していることが多く、既存の躯体を保存、活用するためには、基礎を新造し、腐食した土台をやり替えることがどうしても必要となってきます。



リフォーム工事の概要

土台より上の躯体部分の不陸調整を行ったうえで、基礎を造り換えて、その上に新しい土台を敷いて据え付け直すために揚家工事を行いました。

本工事では、施主である大工棟梁と協議した結果、垂れ壁より下の部分の事前解体工事と、基礎および土台工事を施主側が行い、揚家及び据え付け工事のみを行った事例となっています。

揚家工事には3名で、工期は前半の準備および揚家作業に3週間。基礎工事、養生期間として2か月を経て、据え付け、撤退作業で10日間となりました。

また、本工事の現場は、部材倉庫より比較的近傍であったために資材の輸送費と、資材置き場については施主親族所有の土地を利用できたため、搬入費も抑えることができました。曳家、揚家は、鋼材や枕木を大量に使用するため、これらの輸送費や仮置きスペース、そして職人の出張費が大きくなります。これらを抑えることにより、費用を抑えることは可能ではありますが、建物へのダメージは大きくなってしまいます。適切な資材量を使い、1回あたりの揚げ幅を少なくして小まめにジャッキアップして面をよじれさせないように配慮することが建物の保存、その後の活用にも支障が少なくなるため重要となってきます。



施工中



① 石場建てで腐食した土台



② 壁・床の撤去



③ 添え柱・ジャッキの据え付け



④ 施主要望による神棚の保全のための細工



⑤ 揚家途中
(腐食した土台が自然に脱落)



⑥ 揚家途中
(垂れ壁等にダメージがないことを確認)



⑦ 作業中の外観



⑧ 作業中の内観



⑨ 作業中の内観基礎・土台築造の
ために枕木を組みなおす



⑩ 基礎・土台を築造
(養生期間を含め約2カ月)



⑪ 新設土台との位置合わせ



微調整を行いながら据え付け



仮設鋼材・枕木の撤去

▶ 工事明細書

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
A. 直接工事費					
仮設H鋼土台組立		1	式	300,000	300,000
切り離し部分細工		1	〃	100,000	100,000
添え柱取り付け		1	〃	300,000	300,000
ジャッキセット		1	〃	100,000	100,000
ジャッキアップ		1	〃	400,000	400,000
仮置き期間中枕木組みなおし		1	〃	100,000	100,000
ジャッキダウン		1	〃	300,000	300,000
柱位置合わせ調整		1	〃	200,000	200,000
据え付け		1	〃	150,000	150,000
仮設H鋼土台解体		1	〃	200,000	200,000
A. 計					2,150,000
B. 工具使用料ほか					
工具運搬費		1	式	200,000	200,000
工具積み降ろし込み手間	延べ床面積	1	〃	160,000	160,000
工具損料 枕木	枕木 一週間あたり@100円×8週間×800本	6400	本/週	100	640,000
工具損料 H 鋼材	H 網 一週間あたり@500円×8週間×90本	720	〃	500	360,000
工具損料 H鋼固定金具	一週間あたり@600×8週間×40か所分	320	カ所/週	600	192,000
工具損料 添え柱固定金具	一週間あたり@600×8週間×34ヶ所分	272	〃	600	163,200
工具損料 ジャッキ	ジャッキ 一週間あたり@500円×4週間×60台	240	第/週	500	120,000
工具損料 レバーブロック	一週間あたり@700×4週間×12台	48	〃	700	33,600
工具損料 スリングベルト	一週間あたり@200×4週間×24本	96	本/週	200	19,200
B. 計					1,888,000
C. その他経費					
移動費		1	式	240,000	240,000
宿泊費		1	〃	495,000	495,000
諸経費		1	〃	200,000	200,000
C. 計					935,000
合計					4,973,000
消費税	10%				497,300
総計					5,470,300

資料提供 | 有限会社 曳家岡本 代表取締役 岡本 直也
<http://hikiyaokamoto.com/>



築63年 老朽化した木造賃貸アパートを再生

性能向上・法規制への対応・収益性の改善がテーマのフルリノベーション



物件概要

所在地 京都府京都市

築年数 築63年

構造種別 木造在来軸組工法

建築面積 126.49m²

リフォーム対象面積 187.85m²

工期 設計:7カ月 工事:13カ月

工事費総計 44,500,000円(税込)

概算費用 237,000円/m²(税込)

助成金 グリーン住宅ポイント制度:

1,780,000円



リフォームに至った経緯

本物件は学生向けに建てられた風呂なしの木造賃貸アパートで、改修前の入居は1室のみの状況であったため、今後の活用計画を模索されていました。

活用にあたっては場当たり的で表面的な改修ではなく、長期的に不動産価値を維持できるよう活用方法も含め改修プランを考えていく必要がありました。そのため、地域性やニーズに合った活用方法と収支計画に併せて、長期的視野で運営ができるよう耐震・温熱・防火性能の向上に向けた改修を行うことになりました。



リフォーム工事の概要

基礎は既存の無筋基礎に新規基礎を添え一体化し、全面に耐圧版を打設して補強しています。上部構造は不足していた桁行方向の耐力壁を確保できるようプランニングを行いました。小屋裏は鋼製火打ちや雲筋交いにより構面を確保し、漏水していた屋根は土葺きの瓦から金属板に葺き替えて軽量化を図りました。改修前後の上部構造評点は 0.02から1.29まで向上しました。

床は仕上りモルタル下にポリスチレンフォーム50mmを敷設。外周は高性能グラスウール

16K 105mmで、遮音用として各室の界壁および1階の天井裏にも同様のグラスウールを充填しています。開口部はすべてアルミ樹脂複合サッシへ取替え、1階は複層ガラス、2階の住戸はLow-E複層ガラスとしています。建物全体のUA値は2.88から0.64へ改善し、住戸単体のUA値は角住戸で0.42、中住戸で0.38となりました。またグリーン住宅ポイント制度を活用し、太陽光発電を設置して共用部と1階ワークスペースの電力を賄っています。

開口部の防火設備化（敷地は準防火地域）、住戸間の区画の是正を行って適法化し、誘導灯や火災報知器など、不足する消防設備を設置して消防法にも適法化することで防火性能を高めています。



性能向上

【耐震診断結果など】

上部構造評点 0.02→1.29

【建物全体でのUA値】

2.88W/m²K →0.64W/m²K

【住戸単体の改修後UA値】

角住戸:0.42W/m²K 中住戸:0.38W/m²K

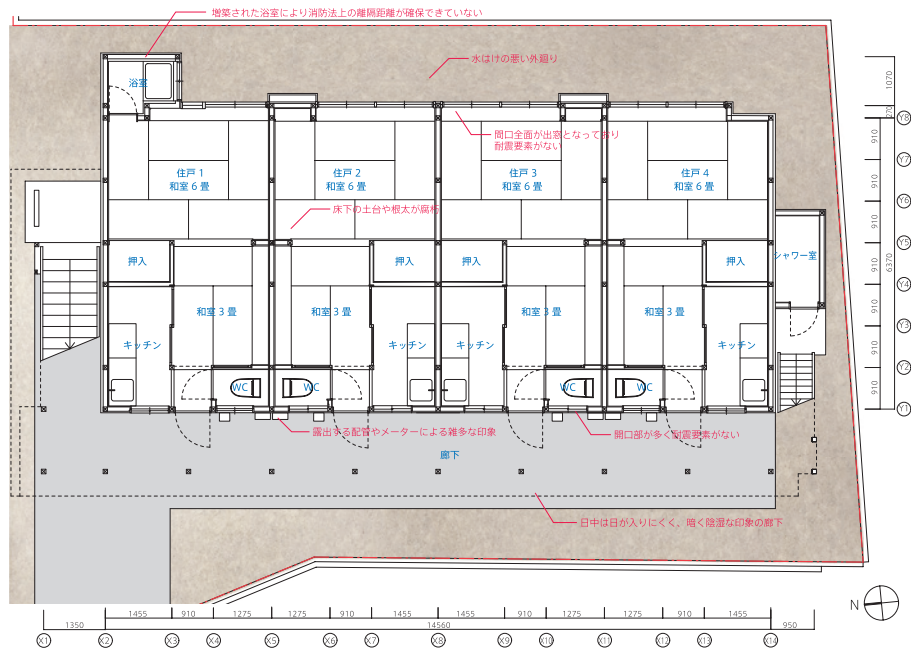




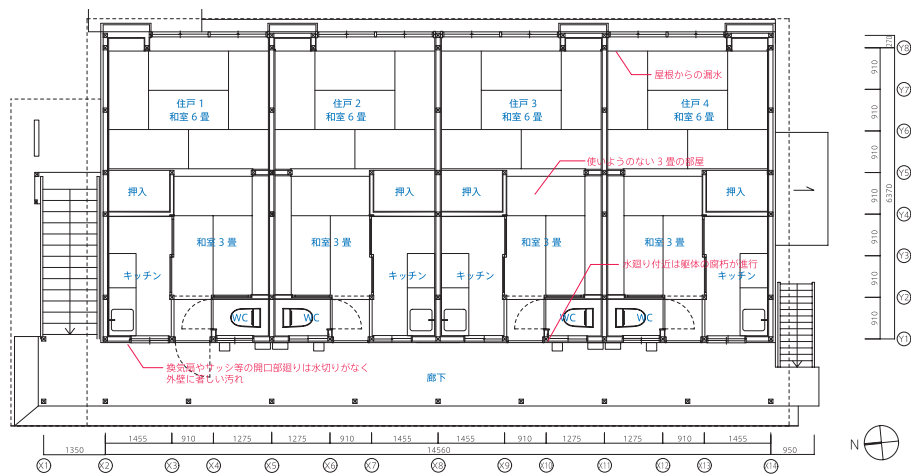
平面図



リフォーム前



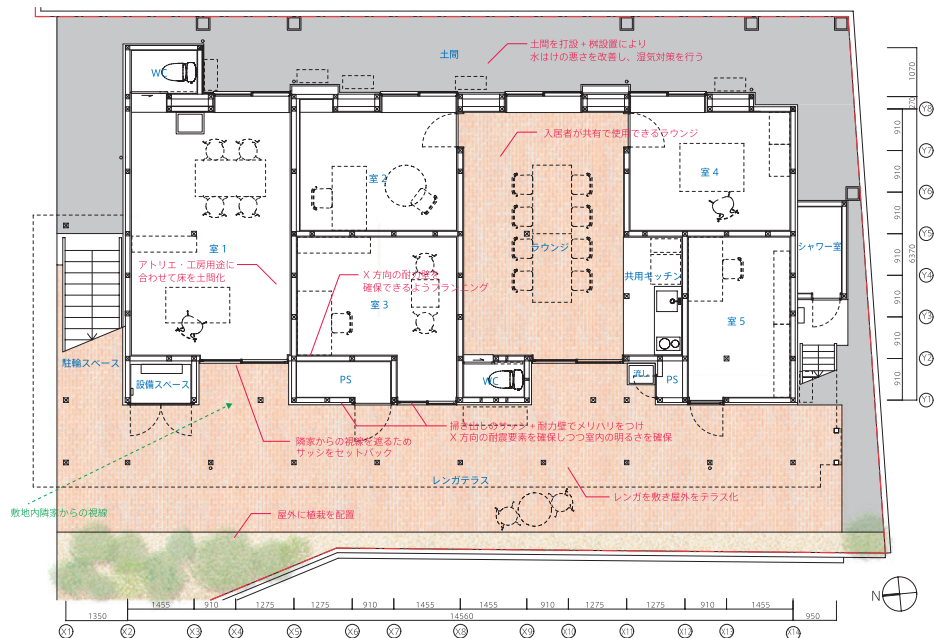
改修前 1階平面図



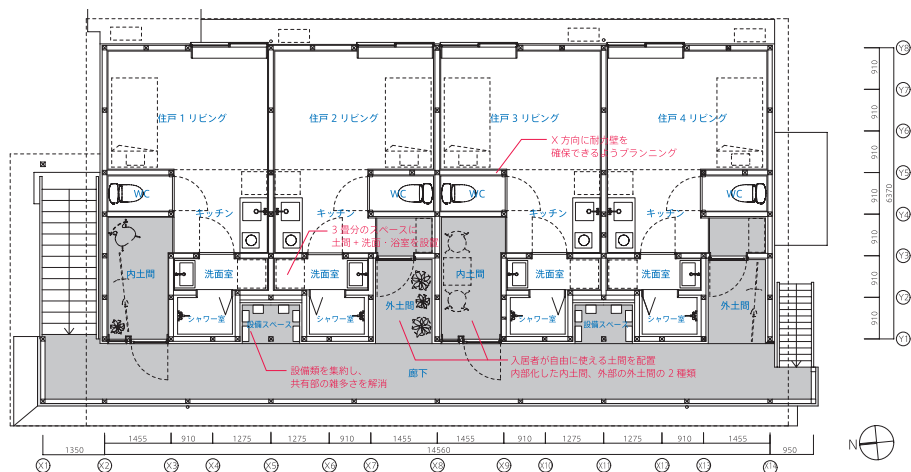
改修前 2階平面図



リフォーム後



改修後 1 階平面図



改修後 2 階平面図



リフォーム前



外観。学生用の風呂なし木造賃貸アパート



旗竿地に建つ物件。共用廊下のある西側は隣地と高低差があり、東側はマンションが隣接するため光が入りにくい



外廊下にはガス管や給排水管、電気配線が入り組みメンテナンスできない状態。
雨だれによる汚れや板金の錆など、全体的に劣化が目立つ



漏水跡も複数あり、無筋の基礎には蟻道も見られた。
外壁にも断熱材が施工されておらず、開口部は木製建具（廊下側）と一部アルミサッシ（居室側）。
消防法にも適合していない状態



施工中

■劣化補修

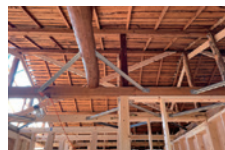


漏水していた屋根は下地と共に金属屋根に葺き替え、補修（写真左）
劣化が目立っていた西側廊下の外壁は解体し、通気層を設けた（写真中）
配管用のPS、給湯器やガス・電気メーターなどの設備機器を納めるスペースをそれぞれ設置（写真右）

■耐震改修



耐力壁になる位置には基礎梁を設け耐圧版を打設
無筋基礎に新規基礎を添え、ケミカルアンカーを打ち一体化している



2階床は構造用合板24mm、軒レベルでは銅製火打ちを設けて水平構面を確保した
小屋組みは雲筋交いを設置して補強



リフォーム後

特集



開口部の変更や植栽によって明るい雰囲気になった屋外廊下



(写真左) 2階土間付きワンルーム住戸
(写真右) 1階アトリエ



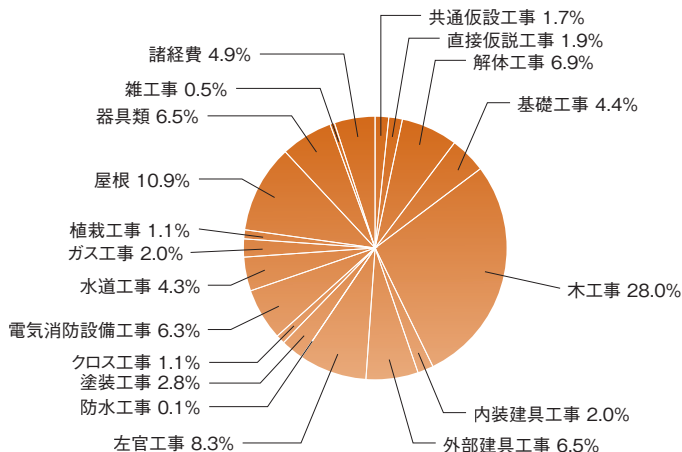
写真提供：貝出 翔太郎

▶科目内訳

NO	名 称	金額(円)	概算費用(円/m ²)	構成比(%)
A.	共通仮設工事	695,000	3,700	1.7%
B.	直接仮設工事	767,100	4,084	1.9%
C.	解体工事	2,807,200	14,944	6.9%
D.	基礎工事	1,780,000	9,476	4.4%
E.	木工事	11,436,900	60,883	28.0%
F.	内装建具工事	806,000	4,291	2.0%
G.	外部建具工事	2,660,624	14,164	6.5%
H.	左官工事	3,401,900	18,110	8.3%
I.	防水工事	30,000	160	0.1%
J.	塗装工事	1,129,400	6,012	2.8%
K.	クロス工事	434,200	2,311	1.1%
L.	電気消防設備工事	2,573,008	13,697	6.3%
M.	水道工事	1,759,900	9,369	4.3%
N.	ガス工事	820,925	4,370	2.0%
O.	植栽工事	444,000	2,364	1.1%
P.	屋根	4,461,650	23,751	10.9%
Q.	器具類	2,640,812	14,058	6.5%
R.	雑工事	219,600	1,169	0.5%
S.	諸経費	2,000,000	10,647	4.9%
	合計	40,868,219	217,558	100%
	値引き	-413,674		
	改め計	40,454,545		
	消費税(10%)	4,045,455		
総 計		44,500,000	236,891	

※概算費用は、リフォーム面積187.85m²で計算

▶構成比





工事明細書

2021年5月時点

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
A.共通仮設工事					
準備費		1	式		60,000
仮設フェンスなど		1	◇		20,000
仮設トイレ		1	◇		55,000
仮設工事管理費		1	◇		40,000
工事水道費用		1	◇		15,000
交通整理費		1	◇		60,000
運搬費		1	◇		60,000
残材処分費		11	台	35,000	385,000
小計					695,000
B.直接仮設工事					
仮設足場		412.00	m ²	800	329,600
養生費		275.00	◇	600	165,000
掃除・片付け		275.00	◇	500	137,500
完成時美装工事		1	式		135,000
小計					767,100
C.解体工事					
1階スケルトン解体工事		97.00	m ²	8,000	776,000
発生廃材搬出処分		97.00	◇	3,000	291,000
2階スケルトン解体工事		97.00	◇	8,000	776,000
廃材搬出搬出処分		97.00	◇	4,800	465,600
外壁撤去工事		1	式		420,000
諸経費		1	◇		100,000
値引き		1	◇		△ 21,400
小計					2,807,200
D.基礎工事					
掘削工事		1	式		290,000
床面整正 捨てコン		1	◇		360,000
ベース・鉄筋工事		1	◇		880,000
アンカー打設		1	◇		130,000
アンカーボルト・ホールダウン		1	◇		120,000
小計					1,780,000
E.木工事					
1階工事					
E-1.室1、WC1、電気メーター置き場					
下地材	105x27x3000	10	束	3,800	38,000
下地材	60x27x3000	4	◇	3,700	14,800
下地材	35x35x4000	6	◇	4,500	27,000
下地材	35x20x4000	2	◇	4,500	9,000
断熱材グラスウール		5	本	12,600	63,000
桧or米柵 枠材・化粧材		1	式		35,000
PB12.5mm 3x10		25	枚	1,000	25,000
PB9.5mm 3x6		46	◇	550	25,300
強化PB12.5mm		6	◇	1,200	7,200
構造用合板9mm 3x10		10	◇	3,700	37,000
ケイカル8mm		8	◇	2,300	18,400
コンパネ12mm 3x6		2	◇	2,000	4,000
施工費		1	式		661,000
E-1.小計					964,700
E-2.室2,3					
下地材	105x27x3000	7	束	3,800	26,600
下地材	105x45x3000	4	◇	3,900	15,600
下地材	60x27x3000	1	◇	3,700	3,700
下地材	35x35x4000	6	◇	4,500	27,000
下地材	35x20x4000	2	◇	4,500	9,000

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
断熱材グラスウール		6	本	12,600	75,600
桧or米桐 枠材・化粧材		1	式		35,000
PB12.5mm 3x10		28	枚	1,000	28,000
PB9.5mm 3x6		18	〃	550	9,900
構造用合板9mm 3x10		22	〃	3,700	81,400
ケイカル8mm		10	〃	2,300	23,000
施工費		1	式		455,000
E-2.小計					789,800

E-3.室4.5

下地材	105x27x3000	10	束	3,800	38,000
下地材	105x45x3000	4	〃	3,900	15,600
下地材	60x27x3000	1	〃	3,700	3,700
下地材	35x35x4000	6	〃	4,500	27,000
下地材	35x20x4000	2	〃	4,500	9,000
断熱材グラスウール		10	本	12,600	126,000
桧or米桐 枠材・化粧材		1	式		35,000
PB12.5mm 3x10		28	枚	1,000	28,000
PB9.5mm 3x6		6	〃	550	3,300
構造用合板9mm 3x10		26	〃	3,700	96,200
施工費		1	式		455,000
E-3.小計					836,800

E-4.ラウンジ・共用キッチン、WC2

下地材	105x27x3000	4	束	3,800	15,200
下地材	105x45x3000	1	〃	3,900	3,900
下地材	60x27x3000	1	〃	3,700	3,700
下地材	35x35x4000	8	〃	4,500	36,000
下地材	35x20x4000	2	〃	4,500	9,000
断熱材グラスウール		1	本	12,600	12,600
桧or米桐 枠材・化粧材		1	式		35,000
PB12.5mm 3x10		13	枚	1,000	13,000
PB9.5mm 3x6		12	〃	550	6,600
構造用合板9mm 3x10		12	〃	3,700	44,400
ケイカル8mm		22	〃	2,300	50,600
キッチンパネル		1	式		60,000
コンパネ12mm 3x6		2	枚	2,000	4,000
施工費		1	式		555,000
E-4.小計					849,000

2階工事

E-5.住戸1~4

(一戸当たり)

下地材	105x27x3000	11	束	3,800	41,800
下地材	105x45x3000	3	〃	3,900	11,700
下地材	60x27x3000	1	〃	3,700	3,700
下地材	35x35x4000	8	〃	4,500	36,000
下地材	35x20x4000	2	〃	4,500	9,000
断熱材グラスウール		4	本	12,600	50,400
桧or米桐 枠材・化粧材		1	式		45,000
PB12.5mm 3x10		30	枚	1,000	30,000
PB9.5mm 3x6		18	〃	550	9,900
構造用合板9mm 3x10		19	〃	3,700	70,300
構造用合板12mm 3x6		8	〃	1,600	12,800
構造用合板24mm		7	〃	3,800	26,600
ラワン合板5.5mm 3x6		6	〃	1,600	9,600
ケイカル8mm		7	〃	2,300	16,100
ラスカット12mm		1	〃	1,800	1,800
複層フローリング		6	束	7,500	45,000



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
木毛セメント板 15mm		8	枚	2,500	20,000
施工費		1	式		595,000
一戸当たり小計					1,034,700
		4	戸	1,034,700	4,138,800
PB12.5mm 3x6	追加工事	6	枚	650	3,900
PB9.5mm 3x6		6	◇	550	3,300
施工費		1	式		36,000
E-5.小計					4,182,000
E-6.外部工事					
外部サッシ取付工事		16	カ所	35,000	560,000
構造用合板9mm 3x10		30	枚	3,900	117,000
ラス地板		15	束	2,800	42,000
施工費		1	式		350,000
E-6.小計					1,069,000
E-7.雑材費					
アルミ見切り材		1	式		50,000
雑材・消耗品		1	◇		150,000
E-7.小計					200,000
E-8.構造工事					
土台材	105x105x4000	6	本	4,700	28,200
新規柱	105x105x3000	50	◇	3,500	175,000
火打ち材 鋼製火打ち		80	◇	1,300	104,000
*壁構造用合板は部屋の見積もりに含む					
新規梁	105x120x3000	22	本	5,300	116,600
新規梁	105x150x3000	20	◇	6,300	126,000
新規梁	105x150x4000	4	◇	7,000	28,000
90x90x4000		12	◇	2,800	33,600
金物費		1	式		80,000
施工費		1	◇		1,050,000
E-8.小計					1,741,400
E-9.構造工事 追加部分					
新規柱・土台	105x105x3000	10	本	3,500	35,000
新規梁	105x210x4000	2	◇	18,600	37,200
施工費		1	式		322,000
南側 外壁解体工事		1	◇		180,000
モルタル壁復旧		1	◇		230,000
E-9.小計					804,200
小計					11,436,900
F.内装建具工事					
WD2 WC1 シナフラッシュ 片引き		1	カ所	33,000	33,000
WD2 金物	W780 H2135	1	式		12,000
WD3 WC2 シナフラッシュ 片引き		1	カ所	33,000	33,000
WD3 金物		1	式		12,000
WD4 室2 シナフラッシュ 片開き	W740 H2000	1	カ所	33,000	33,000
WD4 金物		1	式		18,000
WD5 室4 シナフラッシュ 片開き	W740 H2000	1	カ所	33,000	33,000
WD5 金物		1	式		18,000
WD6 トイレ シナフラッシュ 片開き	W762 H2350	2	カ所	40,000	80,000
WD6 金物		1	式		50,000
WD7 シナフラッシュ 片開き	W762 H2350	2	カ所	40,000	80,000
WD7 金物		1	式		50,000
WD8 洗面 シナフラッシュ 片開き	W762 H2200	2	カ所	33,000	66,000
WD8 金物		1	式		36,000
WD9 洗面 シナフラッシュ 片開き	W762 H2200	2	カ所	33,000	66,000
WD9 金物		1	式		36,000

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
吊り込み費		1	〃		150,000
小計					806,000
G.外部建具工事					
G-1.アルミサッシ1					
AD1 室5		1	台	94,050	94,050
AD2 住戸2、4外土間		2	〃	67,060	134,120
AW1 室1		1	〃	136,785	136,785
AW2 室3		1	〃	84,377	84,377
AW3 室1,2、ラウンジ		4	〃	135,837	543,348
AW4 住戸 1,2 内土間		2	〃	176,962	353,924
AW5 リビング		4	〃	135,712	542,848
AW6 ラウンジ		1	〃	114,922	114,922
G-1.小計					2,004,374
G-2.スチール工事					
SD1	W1341 H2224	1	式		455,000
SD2	W1700 H2224	1	〃		380,000
工事費		1	〃		179,700
搬入費		1	〃		81,600
現場諸経費		1	〃		79,600
値引き		1	〃		△ 519,650
G-2.小計					656,250
小計					2,660,624
H.左官工事					
外壁（西、東面）モルタル塗り	8キロフェルト＋メタルラス	105.00	m ²	6,300	661,500
基礎立ち上げ	モルタル刷毛引き仕上げ	30.00	m	2,300	69,000
1階軒天既存モルタル補修塗り		30.00	m ²	2,500	75,000
2階軒天既存モルタル補修塗り		30.00	〃	2,500	75,000
1階廊下、ラウンジ床タイル下地T65		73.00	〃	6,300	459,900
1階廊下、ラウンジタイル貼り		73.00	〃	18,000	1,314,000
2階廊下床既存モルタル補修塗り		28.00	〃	2,500	70,000
内部各室床モルタル金鍍押さえ		73.00	〃	7,500	547,500
諸経費		1	式		130,000
小計					3,401,900
I.防水工事					
端部コーキング処理		1	式		30,000
小計					30,000
J.塗装工事					
外部					
東面 ソフトリシン		40.00	m ²	2,800	112,000
西面 ジョリバットゆず肌		39.00	〃	3,300	128,700
北面 階段 ウレタン塗装		1	式		85,000
手摺 ウレタン塗装		1	〃		100,000
内部					
天井木部OS塗装		96.00	m ²	2,000	192,000
床 撥水クリア塗装		1	式		60,000
2階 廊下撥水塗装		25.00	m ²	2,500	62,500
床 防塵クリア塗装		52.00	〃	2,100	109,200
廊下既存柱塗装		1	式		50,000
スチールドア		2	カ所	25,000	50,000
養生費・諸経費		1	式		180,000
小計					1,129,400
K.クロス工事					
2階住戸 天井・壁 クロス		300.00	m	1,300	390,000
ラウンジ 内壁 クロス		22.00	〃	1,300	28,600



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
ラウンジ 天井 クロス		12.00	◇	1,300	15,600
小計					434,200
L.電気消防設備工事					
L-1.引込幹線設備					
ブレーカー	MCB3P175A	1	個	28,944	28,944
ブレーカー	MCB3P75A	2	◇	12,166	24,332
ブレーカー	ELB2P100A	1	◇	20,388	20,388
私設メーター		1	◇	23,330	23,330
ケーブル	CVT60Sq-3C	30.00	m	3,100	93,000
ケーブル	CVT22Sq-3C	20.00	◇	1,500	30,000
ケーブル	CVD22Sq-3C	20.00	◇	1,150	23,000
ケーブルHV8Sq		20.00	◇	350	7,000
PS内鋼製キャビネット		1	個	36,550	36,550
メーターボックス		5	◇	3,560	17,800
L-1.小計					304,344
L-2.分電盤等					
1階 共用部分電盤	BQWB8342	1	面	13,500	13,500
1階 室分電盤	BQW8333	5	◇	10,500	52,500
私設メーター		5	個	15,500	77,500
2階 分電盤 BQWB82342		4	面	10,200	40,800
引込カバー		3	個	1,406	4,218
L-2.小計					188,518
L-3.ケーブル類					
ケーブル類		1	式		207,500
L-3.小計					207,500
L-4.スイッチ・コンセント					
スイッチ		42	個	1,890	79,380
調光スイッチ		1	◇	8,990	8,990
コンセント		43	◇	830	35,690
アース付コンセント		15	◇	1,140	17,100
外コンセント		4	◇	1,770	7,080
LANモジュラージャック		10	◇	1,770	17,700
TELモジュラージャック		6	◇	590	3,540
TVコンセント		5	◇	1,530	7,650
L-4.小計					177,130
L-5.照明器具					
DL1-DDL-5104YW		26	台	3,100	80,600
DL2-DDL-5102YW		23	◇	1,870	43,010
DL3-DDL-5004YWG		8	◇	3,662	29,296
SP1-DSL-5396YBG		14	◇	6,637	92,918
WGL1-DWP-39612Y		3	◇	11,812	35,436
WSP1-DOL-5349YS		3	◇	10,012	30,036
LD1 ライティングレール3m		3	本	4,880	14,640
LD2 ライティングレール2m		4	◇	3,260	13,040
ライティングレール部材		1	式		12,000
L-5.小計					350,976
L-6.換気扇					
VD-10ZC11		9	台	9,060	81,540
換気部材		1	式		58,000
L-6.小計					139,540
L-7.エアコン*配管工事のみ					
エアコン*配管工事のみ		60.00	m	1,900	114,000
L-7.小計					114,000

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
L-8.インターホン VL-SZ35KF					
インターホン	VL-SZ35KF	4	台	22,000	88,000
L-8.小計					88,000
L-9.雑材・消耗品					
雑材・消耗品		1	式		80,000
L-9.小計					80,000
L-10.工事費					
工事費		1	式		620,000
L-10.小計					620,000
L-11.諸経費					
諸経費		1	式		30,000
L-11.小計					30,000
L-12.関西電力申請費					
関西電力申請費		1	式		20,000
L-12.小計					20,000
L-13.消防設備工事					
住宅用感知器取付及び調整テスト		1	式		14,000
漏電火災受信機 1級 2回路型		1	台	26,000	26,000
屋外分割型変流器		2	個	32,000	64,000
上記機器取付及び調整テスト		1	式		30,000
粉末10型消火器 新規		2	台	4,000	8,000
スタン式表示板		2	◇	1,000	2,000
非常照明・誘導灯		1	式		35,000
消防署申請書作成、届出、立ち合い検査費		1	◇		90,000
雑材・消耗品 諸経費		1	◇		31,000
値引き		1	◇		△ 47,000
L-13.小計					253,000
小計					2,573,008
M.水道工事					
1階改修工事					
配管撤去費		4	軒	25,000	100,000
掘削費		1	式		150,000
埋戻し		1	◇		60,000
埋設配管 排水	21.00	m		1,500	31,500
埋設配管 給水	28.00	◇		650	18,200
樹新設設置	1	カ所		8,000	8,000
樹移設設置工事費	4	◇		8,000	32,000
既存配管取り出し	2	◇		20,000	40,000
VU100A	21.00	m		1,000	21,000
H120A	28.00	◇		400	11,200
排水内部配管仕込み	3	カ所		8,000	24,000
給水配管	5	栓		13,000	65,000
給湯配管	3	◇		13,000	39,000
器具取付	1	式			40,000
2階住戸					
給水天井配管(耐火パイプ仕様)	4	軒		240,000	960,000
器具取付	4	◇		40,000	160,000
小計					1,759,900
N.ガス工事					
基本工事費		5	軒	55,000	275,000
地中配管		1	式		80,000
架空配管	37.00	m		6,000	222,000
屋外機器接続ガス栓	5	個		4,215	21,075
分岐ガス栓	5	◇		3,570	17,850
ガスメーター位置替取付	4	カ所		4,000	16,000



名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
架空配管撤去		33.00	m	3,000	99,000
機器接続		5	カ所	2,000	10,000
諸経費		1	式		80,000
小計					820,925
O. 植栽工事					
掘削・鋤取り・残土搬出費・植穴箇所		1	式		30,000
残土処分		1	◇		25,000
植栽工		1	◇		80,000
植栽客土 土壌改良含む		1	◇		60,000
植栽		1	◇		199,000
雑工事費・諸経費 支柱杭等		1	◇		50,000
小計					444,000
P. 屋根					
P-1. 瓦工事					
瓦・土 撤去		165.00	m ²	2,900	478,500
ガラ処分費		165.00	◇	2,700	445,500
養生シート		165.00	◇	450	74,250
搬出運搬費		1	式		30,000
P-1.小計					1,028,250
P-2. 屋根木工事					
大屋根 米松45x45 構造用合板12mm		165.00	m ²	4,500	742,500
破風板（板金下地）		72.00	m	800	57,600
P-2.小計					800,100
P-3. 板金工事					
P-3-a. 屋根工事					
立平葺工事		165.00	m ²	5,500	907,500
ゴムアスルーフィング		165.00	◇	800	132,000
壁あたり水切り		4.50	m	3,500	15,750
棟仕舞		16.00	◇	3,500	56,000
ケラバ・軒板金仕舞		59.00	◇	3,800	224,200
既存底板金撤去		1	式		80,000
庇		34.00	m ²	6,800	231,200
上記ルーフィング		34.00	◇	1,000	34,000
運搬費		1	式		30,000
副資材		1	◇		20,000
P-3-a.小計					1,730,650
P-3-b. 樋工事					
東側軒樋 半丸120		20.00	m	3,500	70,000
西側軒樋 タニタ		28.00	◇	5,700	159,600
軒樋 半丸105		3.50	◇	3,300	11,550
東側縦樋 60Φ		17.00	◇	3,000	51,000
西側縦樋 タニタ		18.00	◇	5,000	90,000
集水器		10	個	3,800	38,000
既存樋 撤去・処分		1	式		70,000
P-3-b.小計					490,150
P-3.小計					2,220,800
P-4. 既存屋根解体工事					
既存屋根解体工事		165.00	m ²	2,500	412,500
P-4.小計					412,500
小計					4,461,650

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
Q.器具類					
TOTO シャワーユニット 材工共		4	セット	200,000	800,000
ペーパーホルダー カワジュン		6	個	4,000	24,000
タオル掛け カワジュン		6	〃	3,200	19,200
サンワカンパニー コンパクトキッチン430		1	台	202,666	202,666
IHヒーターPanasonic	KT06091	1	〃	87,222	87,222
水栓SANEI	K8751JV-13	1	〃	24,444	24,444
レンジフードTOOLBOX フラットレンジーフW600		1	〃	82,220	82,220
流し台 TOOLBOX アイアンシンク		1	〃		
水栓	TOOLBOX KB-PT011-10-G141 *上記とセット	2	〃	83,770	167,540
TOOLBOX ミニマルキッチン		4	〃	90,000	360,000
水栓 SANEI	875DVZ-1-13	4	〃	17,555	70,220
IHヒーター SIH-BH113AF		4	〃	28,810	115,240
TOOLBOX レンジフードフラットレンジーフW600		4	〃	82,220	328,880
サンワカンパニー	レタタンゴロ W600	4	セット	57,770	231,080
タオルバー	レタタンゴロW750	4	個	5,660	22,640
水栓 KVK	TA01699N	4	〃	17,590	70,360
郵便ボックス		9	〃	3,900	35,100
小計					2,640,812
R.雑工事					
雑工事費（予備費）		1	式		100,000
カーテンレール		17	本	2,800	47,600
物干レワイヤー		8	個	9,000	72,000
小計					219,600
S.諸経費					
雑工事費（予備費）		1	式		2,000,000
小計					2,000,000
合計					40,868,219
調整値引き					△ 413,674
改め計					40,454,545
消費税	10%				4,045,455
総計					44,500,000

資料提供 設計・監理 村上 康史建築設計事務所
 TEL 042-808-9803
<https://ymarchi.com>
 〈得意とする業務〉
 住宅・店舗・オフィスなど大らかで広がりのある建築や住まいを提案

企画・プロデュース 株式会社アッドスパイス
 TEL 075-205-4789
<https://addspice.jp/>

構造設計 合同会社MOF
<https://mofdou.net/>

施工 株式会社椎口工務店
<http://shiiguchibuilder.com/>

を促す区域を設定し、空き家の所有者へ活用を働きかけ、空き家の改修・サブリースを促進するとともに、戸建てを含めた空き家の子育て世帯向けのセーフティネット住宅への登録を促進することなどにより、既存の民間住宅ストックの活用を進める。これらにより、今後10年間で子育て世帯等の居住に供する住宅約10万戸を確保する。」としています。

3 30万戸全て空き家で良くないか？

約20万戸確保するとしている公営住宅等の公的賃貸住宅は、立地や間取りなどの面で子育て環境に優れた住宅を整備する予定とのことで

す。まず、間取りという観点で見ると、そもそも戸建ての住宅は、ファミリー世帯が望む住宅が基本プランであり、そもそも子育て環境に優れた住宅を意識して設計されている住宅が多いと思います。

今後、少子化を防ぐ目的があるにせよ、ファミリー向けの建物を20万戸も新築していくというのは、空き家をさらに増加させる要因ともなりかねず、リスクだと思います。

それであれば、空き家を改修してサブリースなどで子育て世代に賃貸に出す住宅を30万戸生み出す方が、空き家問題の解決にもなり、ベターだと思います。

4 空き家活用を活性化する手法

空き家バンクが全国にあります。しかし、一気に空き家改修を促進するパワーという意味では、今ひとつのところがあと思っています。

私は、まず、ハウスメーカーやパワービルダー、工務店等の住宅事業者が、自社建築物件が空き家になった場合の引き受け窓口となり、空き家が発生する都度、相続人などから連絡を受け付け、行政に連絡し、空き家改修に関する公

共事業の発注を受けるサイクルを作るのが良いのではないかと考えています。

住宅会社にとっても、OB顧客の不安の声を解消することができ、公共工事として空き家改修工事を実践することができる。

そして、何より、自社が建築した建物であれば、どこを改修すべきかが分かるので、空き家改修による基本性能の向上も期待できます。

5

国土交通省社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会 が発表した今後の空き家対策 のあり方について

令和5年2月、国土交通省社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会が「今後の空き家対策のあり方について」(図-2)を発表しました。

今後の空き家対策の基本的方向性について、活用困難な空き家の除却等の取り組みを加速化・円滑化するとともに、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取り組みを進め、特定空家等となる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済の活性化に繋げる方針です。

(1) まずは、リバースモーゲージの普及が重要

さて、私自身は、空き家発生防止対策として、まずは、空き家予備軍の建物の基本的性能を向上させる必要性が高いと考えており、高齢者向けのリバースモーゲージを安心してもっと活用いただく体制整備が必要であると考えています。

高齢者が住宅を担保にローンをして、耐震性能、断熱性能の向上を果たすリノベーションを行い、快適な余生を過ごしてもらう。

このようにして建物の基本的性能が高まれば、住まい手が亡くなった後、空き家となった



今後の空き家対策のあり方について

(社会資本整備審議会 住宅地分科会
空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日))

国土交通省

現状

- 居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、**今後も増加見込み**（1988年:182万戸⇒2018年:349万戸⇒2030年:470万戸(見込み)）
- 活用意向がない又は意向はあっても活用に向けた活動に入っておらず「**そのままにされている空き家**」が相当数。1戸の管理も十分ではない。

基本的問題意識

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は**個人の問題にとどまらず、地域の問題**
- 地方自治体のマンパワー不足等により、**周辺に著しい悪影響を及ぼす特定空家等**になってからの対応では**限界**
- **特定空家等となる前の段階**での発生抑制、活用や適切な管理等を促進する**これまでの取組は不十分**

対策の充実・強化が不可欠

基本的方向性

- 活用困難な空き家の**除却等**の取組を**加速化・円滑化**
- 「**空き家となるべく早い段階で活用する**」との考え方を基本とし、**所有者や活用希望者の判断を迅速化**する取組を推進
- **特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進し**、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる
- ⇒ 法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を模範開

①発生抑制

- **所有者や家族の「住宅を空き家にしたくない」との意識の醸成**
 - ・ 「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
 - ・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
 - ・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等
- **所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及**
 - ・ リバースモーゲージ等の活用の円滑化

今後の空き家対策

②活用促進

- **相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進**
 - ・ 相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
 - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- **空き家の流通・活用の促進**
 - ・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
 - ・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
 - ・ 空き家活用モデルの取組への支援強化
 - ・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等

③適切な管理・除却の促進

- **所有者の主体的な対応を後押しする取組**
 - ・ 所有者の管理の契り所となる指針作成
 - ・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援
 - ・ 所有者の責務の強化 等
- **市区町村の積極的な対応を可能とする取組**
 - ・ 所有者把握の円滑化
 - ・ 特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
 - ・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの模範展開
 - ・ 財産管理制度の活用の円滑化
 - ・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- **NPO等の民間主体の活動を促進する取組**(市区町村の取組を補充)
 - ・ NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすくする環境整備(NPO・社団法人等の公的位置づけ等)
- **地域コミュニティの取組の促進**
 - ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
 - ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

図-2 (出典：国土交通省)

住宅を相続した相続人も活用価値を検討しはじめると思うのです。

(2) リバースモーゲージを取り扱う金融機関と相続人の連携体制の強化

リバースモーゲージは、住まい手が死亡後にローンが残る仕組みであるため、相続人との連携が極めて重要です。

相続人が住み続けるという選択をしなくても、賃貸に出して賃料から金融機関への返済ができれば、それも空き家対策の切り札となると思います。

(3) 自治体が公営住宅として活用する選択肢を持ちたい

私は、空き家は、自治体が買い取り、社会的弱者が住まうシェアハウス(シングルマザーが働いている時間、高齢の同居人が子供の面倒を見るなど)にリノベーションして公営住宅化するのが妥当であると考えています。

こういった議論が、「今後の空き家対策のあり方について」で打ち出されないのが残念だったのですが、6月13日に政府が発表した「こども未来戦略方針」にてその方向性が付記されたことは高く評価をしています。

空き家をシェアハウスに改修し、自治体に提案すれば、自治体は、運営管理も含め、リフォーム会社に一任するという体制が構築されることで、公営住宅を生み出すことが可能です。

住宅業界は、社会的弱者が住まいを失うという非常に深刻な課題を抱えています。

高齢者は孤独死リスクがあるから賃貸住宅への入居を拒否される。生活保護受給者も賃貸オーナーから賃料未払リスクの懸念から敬遠される社会的環境にあり、この弱者救済に目を向けた取り組みを行うことは住宅業界の持続可能性の観点から見ても重要な視点であると考えます。

6 住宅会社の未来は、自社建築物の資産価値の低下防止策にある

私は、今後、着工減が進むなかで、新築市場が維持されるためには、新築した「建物の資産価値が維持される担保があること」が不可欠ではないか、と思います。

これまでも大手ハウスメーカーが、買取再販のビジネスモデルを構築して広報していましたが、買い取るためには、投資資金が必要であり、中小工務店にはハードルの高いビジネスモデルでした。

他方で、空き家を行政に賃貸住宅として提供するビジネスモデルであれば、初期投資がミニマムで済みますので、中小工務店にとって取り組みやすいものになると思います。

消費者にとっても、空き家になっても行政が改修費用を出してくれて、毎月賃料収入も入ってくるという安心感があれば、新築住宅を安心して建築することができると思います。

新築住宅建築→維持管理の徹底→空き家改修→賃貸による収益確保という流れを生み出すことにより、住宅業界が力強く生き残るビジョンを描くことができるのではないのでしょうか？

7 住宅差別の克服にも空き家を活用したい

ミレニアル世代の間で、空き家を安く購入、改装して賃貸物件として住まい探しに悩みを抱える在留外国人等に貸し出すという空き家投資が人気との記事が日経新聞で紹介されていました。

ミレニアル世代とは、「誕生年が1981年以降で2000年代で成人または、社会人となる世代」のことを指しており、年齢で言うと20代前半～30代後半にあたります。

この世代の特徴は、自らの行動が、社会課題の解決につながるところに、魅力を感じる世代

であるという点です。

賃貸住宅では、高齢者や外国人、生活保護受給者などに居室を貸したくないという賃貸オーナーも多く、こういった社会的弱者が住まいを得ることに一苦労している、いわゆる「住宅差別」が歴然と存在します。

そういった悪しき慣行をミレニアル世代が打ち破ろうという動きが出ていることに、もっと住宅業界は敏感でなければなりません。

ちなみに、政府による少子化対策が失敗に終わるようなら、政府は、外国人労働者の受け入れ拡大をせざるを得なくなるでしょう。日本で働く外国人を歓迎し、生活環境を整える必要があり、そのためには、外国人を嫌悪し、差別する賃貸オーナーではなく、外国人を温かく受け入れる賃貸オーナーを出現させていかなければなりません。

ですから、こども未来戦略方針がターゲットとするファミリー世帯向けの空き家改修は公営住宅の領域で実施するとしても、高齢者、外国人、生活保護受給者、母子家庭といった社会的弱者が居住するためのシェアハウスや賃貸住宅も、空き家改修を活用して実践していくことを期待したいと思います。

また、こども未来戦略方針に盛り込まれた「こども誰でも通園制度」すなわち、親の状況にかかわらず、保育所などを利用できるようにする制度を実行に移していくためには、保育所を増設していかなければなりません。

各地には、ゆとりのある庭付き一戸建ての空き家もあります。

こども建築要件を大きく規制緩和して、空き家を活用して保育所を創設できる制度を構築していくこと、保育士不足を解決する規制緩和等の施策が必要ではないかと考えます。



8 借地借家法の更なる改正も検討したい

子育てにかかる期間を経過したら、次の子育て世代に公営住宅は譲り渡していくことが当たり前の法文化も形成する必要があるでしょう。

子供全員が学校を卒業し、社会人になったら、親世代は公営住宅の明け渡しをするための法制度をどのように確立するか。

今の定期借家制度は、20年といった年数で区切る制度であり、「子供が社会人になったら」という年数の区切りがありません。また、子供が何人産まれるか、まだ新婚の段階では分からないでしょうから、余計に年数で区切ることが難しくなります。

従って、年数にとらわれず、子育てが一段落したタイミングで円満に借家契約が終了するような借地借家法の改正も検討していかなければならないと考えます。

9 住宅を起点とする内需拡大が日本経済発展の鍵を握る

国土形成計画法（昭和25年法律第205号）に基づき、令和5年7月28日に国土形成計画（全国計画）の変更の閣議決定がなされました（図-3）。

本計画は、「時代の重大な岐路に立つ国土」として、人口減少等の加速による地方の危機や、巨大災害リスクの切迫、気候危機、国際情勢を始めとした直面する課題に対する危機感を共有し、こうした難局を乗り越えるため、総合的かつ長期的な国土づくりの方向性を定めるものです。

本計画では、目指す国土の姿として「新時代に地域力をつなぐ国土」を掲げ、その実現に向けた国土構造の基本構想として「シームレスな拠点連結型国土」の構築を図ることとしています。

国土形成計画には、人口10万人ほどの地方都市を中心に市町村を越えて連携する「地域生活圏」の構築を目指すとして明記され、人口減少下でも自動運転や遠隔医療などを活用して地域社会を維持する取り組みに入っていくことになりました。

空き家は、日本全国各地に分散しており、人口減少地域に存在する空き家の活用価値という点が悩みの種になるわけですが、市町村の枠にとらわれず、デジタルの力を駆使して、地域間で連携する構想を政府が力強く推進していくのであれば、田舎暮らしであろうと、遠隔医療を受けられ、生活物資もドローンによる物流によって届けられ、都会暮らしするのとそれほど大きな違いはなく、生活ができる未来が構想されています。

空き家をリフォームして、次々と若者世代に住んでもらうということも未来戦略方針の観点からは、教育の現場も変革していかなければなりません。

私もコロナ禍にて大学の講義をオンラインで実施することを余儀なくされましたが、学生達へのきめ細かい対応は、むしろ、オンラインのほうが充実してあたることを実感しました（例えば個別指導をする時間は、他の生徒を待たせることになりますが、オンラインですとその指定した時刻にWEB会議にアクセスすれば良い）。

また、生徒のレベルアップを果たすためには、一流の教員がその学問を楽しそうに教え、ワクワク感を生徒に与えることが大切です。そういった一流の教員を備えたオンラインを中心とした学校を設ければ、親は安心して子供を地方で育ててことができます。

教育現場が、すぐには動かないようでしたら、工務店さんは、学習塾経営を検討したらいいかがでしょうか？

一流の教員によるオンライン授業を受けることのできる塾を運営することで上記趣旨は達成

国土形成計画(全国計画) 概要

2023年(令和5年)7月閣議決定

新たな国土の将来ビジョン

計画期間: 2050年さらにはその先の長綱を見据えつつ、今後概ね10年間

時代の重大な岐路に立つ国土(我が国が直面するリスクと構造的な変化)

地域の持続性、安全・安心を脅かすリスクの高まり

- ・ 非常食の人口減少、少子高齢化がもたらす地方の危機
- ・ 巨大災害リスクの切迫(地震津波の発生・大規模火災、火山噴火、大雪等)
- ・ 気候危機の深刻化(2050年推定CO₂削減率)、生物多様性の損失

コロナ禍を契機とした暮らし・働き方の変化

- ・ テレワークの進展による通勤定住型等の場所に制約されない暮らし・働き方
- ・ 新たな地方・田園回帰の動き、地方での暮らしの魅力

激動する世界の中での日本の立ち位置の変化

- ・ DX、GXなど激化する国際競争の中での競争力の低下
- ・ エネルギー・食料の海外依存リスクの高まり
- ・ 東アジア情勢など安全保障上の課題の深刻化

豊かな自然や文化を有する多彩な地域からなる国土を次世代に引き継ぐための未来に希望を待てる国土の将来ビジョンが必要

目指す国土の姿「新時代に地域力をつなぐ国土～列島を支える新たな地域マネジメントの構築～」

デジタルとリアルの融合による活力ある国土づくり

～地域への期待と責任に相応しい地域価値の向上～

巨大災害、気候危機、資源化に関する国際情勢に対応する安全・安心な国土づくり

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

世界に誇れる美しい自然と多彩な文化を育む個性豊かな国土づくり

～緑の風、海の国、文化の国～

国土づくりの戦略的視点

※南北に縦長い日本列島における国土全体での連続強化※広域レベルからコミュニティレベルまで重層的な地域形成

①民力を最大限発揮する官民連携

～地域への期待と責任に相応しい地域価値の向上～

②デジタルの徹底活用

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③生活者・利用者の利便の最適化

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④縦割りの打破(分野の垣根を越える機運の発掘)

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

(広域的な機能の分散と連続強化)

南関東ネットワーク強化

①中核中核都市等を軸とした広域圏の自立発展、日本海側・太平洋側二面活用等の広域圏内・広域圏間の連続強化を図る(全国的な広域ネットワークの形成)

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②リアリティある都市圏、新都市・新市街等(小・中・大都市圏を軸した「日本中央回廊」の形成による地方活性化、国

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

際競争の強化

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③生活に身近な地域コミュニティの再生(小さな暮らしを軸とした集落生活圏の形成、都市コミュニティの再生)

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④デジタルの徹底活用による場所や時間の制約を克服した国土構造への転換

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

持続可能な生活圏の再構築

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

③「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

④「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑤「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑥「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

⑦「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

①「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合

～災害等に耐えしなさをやで強い国土～

②「地方の豊かさと「都市の利便性」の融合



動をしている団体です。

こういったこども達が、将来にわたって幸福な生活を送ることができる社会の実現を目指し、施行された「こども基本法」の第1号事案として住宅業界団体の取り組みが公表されたことに誇りを感じています。

こういった取り組みを住宅業界全体で広めていくことが、空き家活用など住宅業界を起点とするリフォーム受注の拡大に繋がって行くことも意識していただきたいと思います。

工務店、リフォーム業者など、住宅業界のプレーヤーがこども未来戦略方針の中心的存在となり、きめ細かい地域密着型活動に力を入れていっていただきたいと思います。

限界集落に移住してきたファミリー世帯を古参の住民が重い荷物を運ばせるなど、こき使い、疲れ果てて都会に戻ったという新聞報道を見たこともあります。

「行政が何とかすべきだろ？」と思われるかもしれませんが、行政は市民生活に過度に介入することは法律上できません。民間の中の問題は、民間の中で解決を果たさなければならず、空き家に住んでもらう人を増やすことにより、ビジネスの輪が広がる工務店、リフォーム会社こそ、汗をかいて頑張る領域ではないか、と思います。

10 まとめ

さて、以上の各論点の克服を期待しつつ、まとめに入らせていただきたいと思います。

日本の住政策の今後は、全国各地に点在する空き家を活用して若年層のファミリー世帯が安心して子育てが実践できる住宅の提供、そして充実した教育環境の提供が不可欠です。

他方で、医療、生活をささえるべくITをフル活用した「シームレスな拠点連結型国土」の構築を果たしていく必要があります。

上記の取り組みが急速に実現していく躍動感

が生まれれば、今後、交通通信網のさらなる展開により、山や川を隔たりとせず、時間距離が縮まることにつながり、地域密着型工務店に、空き家改修のリフォーム依頼が安定受注として舞い込んでくると思います。

新築住宅建築の分野では、受注難に苦しむ住宅会社が多い中、次の住政策の中心は空き家活用にあることは間違いありません。他方で、空き家活用の施策はこれまでもありましたが、こども未来戦略方針といった観点で政策が遂行されるのは初めてです。私自身、大いに期待をするとともに、今、空き家活用という住宅業界を起点とする内需拡大のチャンスを上手く捉え、住宅発の需要拡大が全国的に展開されることを期待しています。