

令和6年度
空き家対策モデル事業
報告書

令和6年2月
ミライ発酵本舗株式会社

目 次

1. 事業の背景と目的・・・・・・・・・・・・・1

2. 事業の内容・・・・・・・・・・・・・1

3. 事業の取組詳細・・・・・・・・・・・・・5-38

第1章 町内会との連携によるエリア内の空き家実態調査・・・・・・・・・・・・・5

第2章 空き家活用の機運醸成に向けた住民参加型ワークショップ・・・・・・・・・・・・・8

第3章 所有者と活用希望者のマッチングに向けた空き家見学会の実施・・・・・・・・・・・・・12

第4章 空き家活用事業スキームの構築・・・・・・・・・・・・・14

第5章 第一号改修事業「食とアートのコモンズ型交流拠点」の設計・・・・・・・・・・・・・32

第6章 第一号改修事業「食とアートのコモンズ型交流拠点」の工事・・・・・・・・・・・・・36

1. 事業の背景と目的

新潟県長岡市に存する撰田屋・宮内地区は、江戸時代から酒・味噌・醤油の製造が盛んな醸造・発酵のまちであり、17の国登録有形文化財が集積するなど歴史的情趣があふれています。加えて、藤森照信氏が日本一と指摘する旧機那サフラン酒製造本舗の鰻絵蔵、世界的なグラフィックデザイナー秋山孝氏の作品を展示する秋山孝ポスター美術館長岡等の洒落たスポットがアートな彩りを添えています。

当地区については、令和5年度に「撰田屋・宮内エリア観光まちづくり協議会」（以下、まちづくり協議会）が設立され、まちづくり会社であるミライ発酵本舗株式会社が市と共同で事務局を務めています。こうした官民連携の枠組みの下、観光振興と生活の質向上を目指して、エリア全体にわたる空き家活用を本格始動し、以下の課題解決を図ることを目的とします。

- ① 食とアートをテーマとしたまち歩きが楽しい界隈の創造
- ② 新しいライフスタイルに対応した施設等の整備・運営による移住・定住の促進
- ③ 歴史的情趣あふれる宮内・撰田屋百景の未来への継承

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

図1 取組フロー図

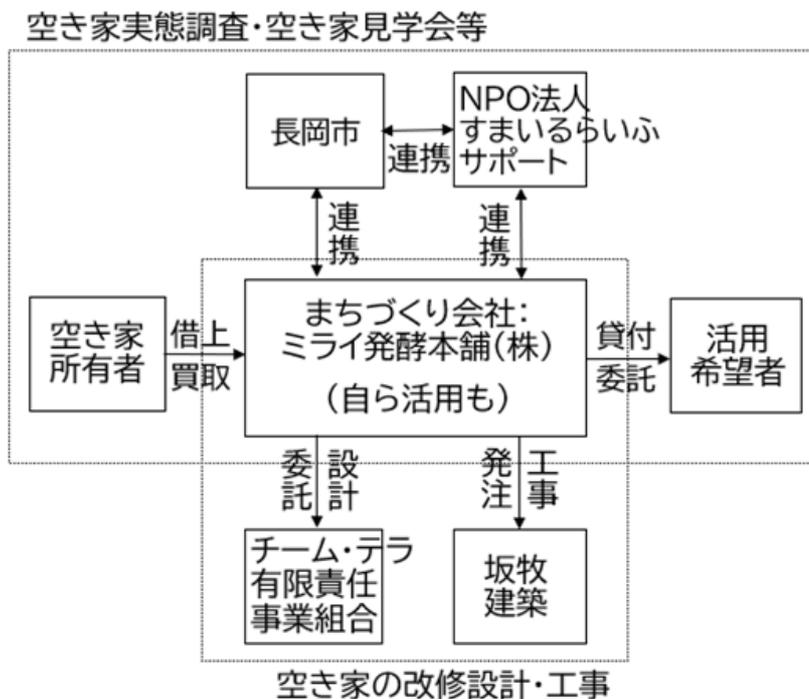


表1 役割分担表

具体的な取組内容	担当団体別の取組内容	担当団体（担当者）
町内会との連携によるエリア内の空き家実態調査	調査票及び所有者に対するアンケート票の作成	ミライ発酵本舗株式会社 NPO 法人すまいるらいふサポート
	まちづくり協議会、町内会、空家等対策協議会との連絡調整	長岡市観光企画課・都市政策課 ミライ発酵本舗株式会社
	現地調査の実施	ミライ発酵本舗株式会社
	調査結果のデータベース化	NPO 法人すまいるらいふサポート
空き家活用の機運醸成に向けた住民参加型ワークショップの実施	町内会との連絡調整	ミライ発酵本舗株式会社
	ワークショップの実施	
所有者と活用希望者のマッチングに向けた空き家見学会の実施	所有者との連絡調整	ミライ発酵本舗株式会社 NPO 法人すまいるらいふサポート
	見学会の告知及び活用希望者の募集	
	見学会の実施及びマッチングに向けたコーディネート	
空き家活用事業スキームの構築	事業スキームの検討	ミライ発酵本舗株式会社 チーム・テラ有限責任事業組合
	まちづくり協議会との連絡調整	長岡市観光企画課 ミライ発酵本舗株式会社
第一号改修事業「食とアートのコモンズ型交流拠点」の設計	設計条件の設定	ミライ発酵本舗株式会社 風組・渡邊設計室
	基本設計・実施設計	チーム・テラ有限責任事業組合
「食とアートのコモンズ型交流拠点」の改修工事（主として耐震化及び断熱化）	主として耐震化工事及び断熱化工事の施工	坂牧建築
	上記の工事監理	チーム・テラ有限責任事業組合

表2 進捗状況表

(1) 町内会との連携によるエリア内の空き家実態調査

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和6年度									
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
対応準備	①町内会長等ヒアリング	町内会長、連合会長依頼及びヒアリング実施	○									
調査実施	②エリア内の空き家実態調査	空き家実態調査	—	—								
		空き家の所有者に対する意向調査				—	—					
	③データベース化	エリア内の空き家のデータベース化				—	—	—				
とりまとめ	④報告書作成	空き家実態調査の報告書						—	—			

(2) 空き家活用の機運醸成に向けた住民参加型ワークショップの実施

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和6年度									
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
対応準備	①資料収集	地図、写真等の収集	—									
ワークショップ	②往時の賑わいを振り返る思い出マップ制作	地域住民とのワークショップ	○	○								
		マップ制作（1960～1970年代）			—							
	③地域小学生とのミライ予想図制作	地域小学校でのまちづくり授業型演習	○	○								
小学生が考えるまちのミライ予想図制作				—								
制作発表	④制作発表会及び記事掲載	思い出マップとミライ予想図の制作発表会			○							
		長岡市ウェブサイト「ナ！ながおか」にて取組を公開			○							
とりまとめ	⑤報告書作成	マップを活用したまちの将来像の構想							—	—		

(3) 所有者と活用希望者のマッチングに向けた空き家見学会の実施

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和6年度									
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
対応準備	①対象物件の抽出	所有者意向調査に基づく見学会対象物件の抽出					—					
見学会の実施	②活用希望者への周知	起業、店舗移転・拡張等による空き家活用希望者への周知							—			
		③見学会の実施	現地見学、活用意向の相談							—		
とりまとめ	④報告書作成	見学会の実施結果報告							—	—		

(4) 空き家活用事業スキームの構築

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和6年度								
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
対応準備	①資料収集	建築規制・都市計画等の資料収集・エリア内の空き家の建築特性把握	—	—							
	②専門家連携	空き家改修専門家の渡邊義孝氏と協議			○	○					
事業スキームの検討	③事業スキーム構築に向けたハード・ソフトの検討	エリアにおける設計条件の整理・検討			—	—	—	—			
		既存建築物の性能の現況整理			—	—	—	—			
		必要な改修工事の内容検討			—	—	—	—			
		賃貸借契約における留意点の検討			—	—	—	—			
とりまとめ	④報告書作成	エリアの特性を踏まえた空き家活用の事業スキーム構築						—	—		

(5) 第一号改修事業「食とアートのコモンズ型交流拠点」の設計

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和6年度								
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
対応準備	①現地調査等	現地調査・現況図の作成	—								
基本計画作成・設計	②基本計画の作成	設計コンセプトの検討・基本計画の作成	—								
		基本設計図の作成		—							
	③設計図書の作成	実施設計図の作成			—						
		工事内訳書の作成				—					

(6) 「食とアートのコモンズ型交流拠点」の改修工事（主として耐震化及び断熱構造化）

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和6年度							令和7年度				
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
改修工事の実施	①基本性能の向上工事	基礎工事、耐震化、断熱化					—	—	—					
	②内装・設備工事	木建具工事、電気設備工事、雑工事									—	—	—	

第1章

町内会との連携によるエリア内の 空き家実態調査

1 目的

- (1) 空き家、空き地の店舗等への活用
- (2) 空き家、空き地の流通促進に向けた調査等
 - ・町内会へのヒアリングや実地調査などにより、空き家の状況を把握
 - ・相談窓口の設置など、売りたい人も買いたい人も相談しやすい環境づくりへの準備

2 事業概要

醸造・発酵のまち摂田屋・宮内地区を対象に、食とアートで観光振興と生活の質向上を図るため、まちづくり協議会の協力の下、まちづくり会社が担い手となり、新しいライフスタイルにかなう店舗や住宅等への空き家の改修をエリア全体で展開していきます。

そのための基礎資料を得るため地区内の空き家を調査し、所有者の意向を伺いながら活用可能な物件に関するデータを整理しました。地区内の空き家を調査し、所有者の意向を伺いながら活用可能な物件に関するデータを整理しました。

3 取組内容

(1) エリア内の空き家実態調査

まちづくり協議会に参加している町内会と連携して、エリア内の空き家実態調査を行いました。

ア 空き家実態調査

- ・対象区域 摂田屋地区 5町内
宮内地区 3町内
- ・町内会長にヒアリングを行う
- ・依頼の文書等

<成果>

- ・ヒアリング結果も参考にして空き家と思われる物件 38 件を確認
- ・位置をマッピング 住宅地図、写真、登記情報収集、集計表

イ 意向調査 登記情報に記載の所有者宛に調査票を送りました。

- ・回答をいただいた人 17 件 空き家である 10 件（相談したい 7 件）
空き家ではない 7 件（相談したい 3 件）
- ・回答無し 15 件
- ・あて所なし 6 件

☆合計 10 件相談希望がありました。



(2) 今後の展開

- 相談希望の物件について、具体的な聞き取り、活用の提案等を行います。
- データの追加・更新を行うとともに、相談体制を充実していきます。

第2章

空き家活用の機運醸成に向けた 住民参加型ワークショップの実施

1. 実施の目的

往時の賑わいを振り返るとともに、活力を取り戻したまちの将来像を展望し、コミュニティにおける空き家活用に向けた機運醸成を図ることを目的に実施しました。

2. 実施の方法

往時の賑わいを振り返る「思い出マップづくり茶話会」と、活力を取り戻したまちの将来像を展望する「にじいろ太陽プロジェクト 未来キャンパス」の2通りにわけて実施。最終的にそれぞれをマップに表し、地域の方に向けてお披露目会を実施しました。

3. ワークショップの内容

(1) 思い出マップ作り茶話会

- ・参加者はまちづくり協議会に参加する町内会長ご協力の下、近隣の住民や昔お店を構えていた方を中心にお声がけして募集しました。
- ・70代～80代の地域の方5名に1970～1980年代の街の様子について聞き取り、昔の写真を収集しました。
- ・現在のマップに聞き取った内容を書き込んでいき思い出マップを作成しました。
- ・同地域で活躍されているデザイナーの方にご協力いただき、手書きの思い出マップをデザイン化し、1.1m×2.5mサイズのターポリンに印刷しました。

写真1 聞き取り時の思い出マップ



写真2 思い出マップ作成の様子



写真3 思い出マップ



(2) にじいろ太陽プロジェクト 未来キャンバス

- ・総合的な学習の時間で、地域の良さを伝える「にじいろ太陽プロジェクト」に取り組んでいた3年生とコラボ授業を実施しました。
- ・思い出マップを用いて昔のまちの様子について伝え、将来どんな街になってほしいか、どんな場所があったらよいか、子どもたちに考えてもらい、1人1枚の絵を作成しました。
- ・一人ひとりの絵をデータ化し、一つのマップに集約した未来予想図を作成しました。
- ・同地域で活躍されているデザイナーの方にご協力いただき、手書きの思い出マップをデザイン化し、1.1m×2.5mサイズのターポリンに印刷しました。

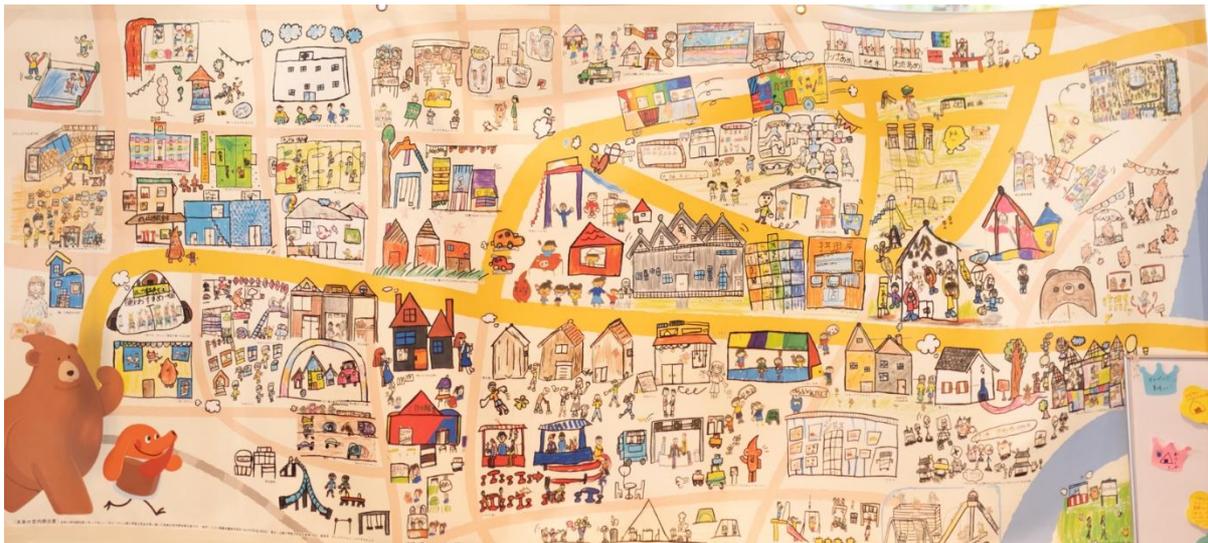
写真4 授業中の様子



写真5 子供たちが作成した絵



写真6 未来予想図



(3) 思い出マップ・未来予想図のお披露目会

- ・ご協力いただいた地域の方にご案内状を配布、町内の回覧板や小学校のおたより配布により周知し参加者を募集しました。
- ・当日は小学生 62 名と地域の方約 40 名が参加されました。

写真 7 ご案内状

写真 8 お披露目会の様子



長岡市立上組小学校3年生 にじいろ太陽プロジェクト 未来キャンバス お披露目会

地域の方に昔の宮内・撰田屋について教えていただいた「思い出マップづくり茶話会」につづく、長岡市立上組小学校3年生による「大人になったら住みたいまち」を描く「未来キャンバス」がこのたび完成いたしました。つきましては「思い出マップ」と「未来キャンバス」のお披露目会を子どもたちと一緒にいきますので、ぜひご出席くださいますようお願いよりご案内申し上げます。

【開催日】2024年10月10日(木) 13:30~14:00

【会場】撰田屋6番街発酵ミュージアム・米蔵

- 【プログラム】
1. はじめの言葉
 2. 子供たちによる発表
合唱「未来キャンバス」
 3. デザイナー シマダさんよりメッセージ
 4. 地域の方よりメッセージ
 5. おわりの言葉



ミライ発酵本舗株式会社
TEL 0258-86-8545



3. 今後の展望

思い出マップ及び未来予想図は撰田屋・宮内地区の観光案内所「撰田屋6番街発酵ミュージアム・米蔵」に展示し、県内外の多くの方に見ていただいています。地域の方と「まちの賑わいを取り戻す」という共通の意識を醸成し、第一号改修事業である食とアートのコモンズ型交流拠点を起点に次々と空き家を活用する事業者や移住者が増え、未来予想図に描かれた活力あるまちになるように一体となって取り組みます。

第3章

所有者と活用希望者のマッチングに 向けた空き家見学会の実施

1. 実施の目的

空き家所有者と活用希望者のマッチングを図るため、現地見学会を実施しました。

表 1 開催の経過

	時間	参加人数
第 1 回 1 月 26 日(日)	9:00~12:00	5 名
第 2 回 2 月 16 日(日)	9:00~12:00	5 名

2. 空き家見学会の内容

- ・第一号改修工事の対象物件をモデルとして空き家見学会を 2 回実施しました。
- ・見学の構成としては、まず摂田屋・宮内の地域性や魅力の紹介、次に対象建物の予定用途や機能に関するプレゼン、その後改修中の建物内への案内及び設計図を見ながらの詳細説明というプログラムで実施しました。

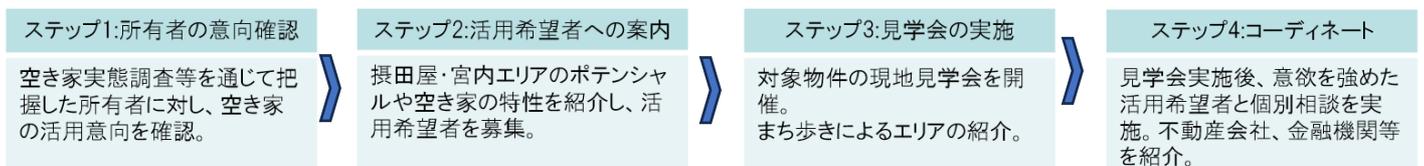
写真 1, 2 空き家見学会の様子



3. 今後の展望

エリア内の空き家を対象に、以下のステップで逐次見学会を実施していきます。

図 1 空き家見学会の実施手順



第4章

空き家事業スキームの構築

1. 空き家事業スキーム構築の目的

摂田屋・宮内エリアの県道沿いの空き家を、食やアート関連の店舗に改修することを希望する事業者が円滑に事業を進められるよう、次の二つを事業スキーム構築の目的とします。

目的1：改修設計を行う際に、留意しなければならない建築性能や建築関連法規のスキームについて提示します。

目的2：事業者が、既存建物や土地を所有者から買取り・借上げを行う場合や、改修後に店舗等を貸付ける場合の、不動産取引上の事業スキームについて提示します。

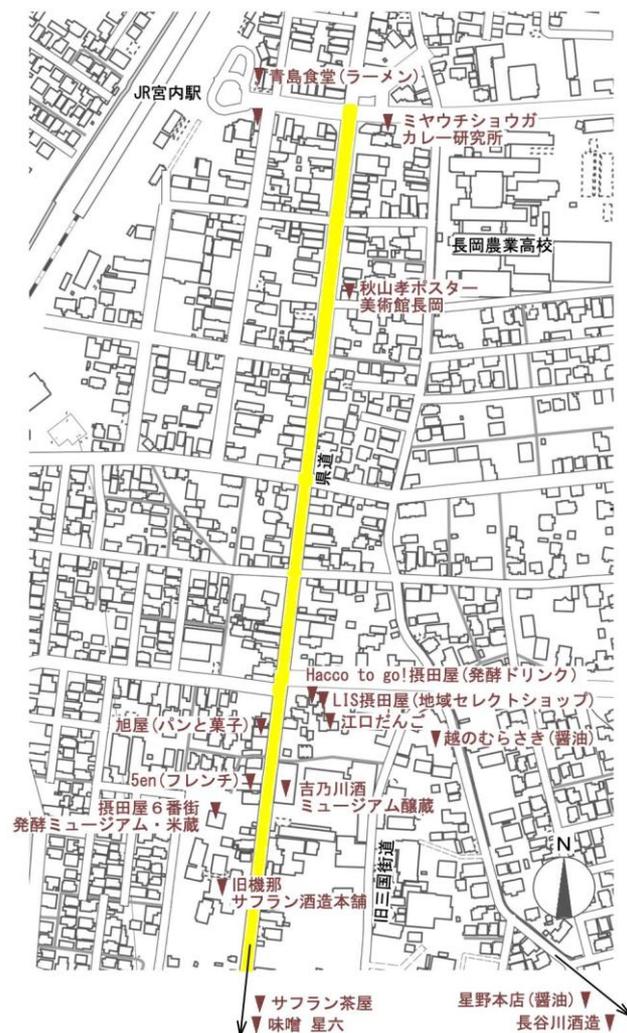
2. 摂田屋・宮内エリアの特徴

- ・江戸時代から酒・味噌・醤油の製造が盛んな醸造・発酵のまちです。
- ・17の国登録有形文化財が集積するなど歴史的情趣があふれるまちです。

3. 摂田屋・宮内エリアの県道沿いにおける既存建築物の特徴

- ・敷地：間口が狭く奥行き長い準防火地域内の敷地が多くみられます。
- ・建物：昭和初期に造られ、雁木付きの木造2階建てで、間口方向の壁が不足している建物が多くみられます。

現況の主な施設と建物配置



4. 建築性能上の留意点

第一号改修事業(旧竹樋茶舗)をケーススタディとして説明します。

図1 改修後 2階平面図

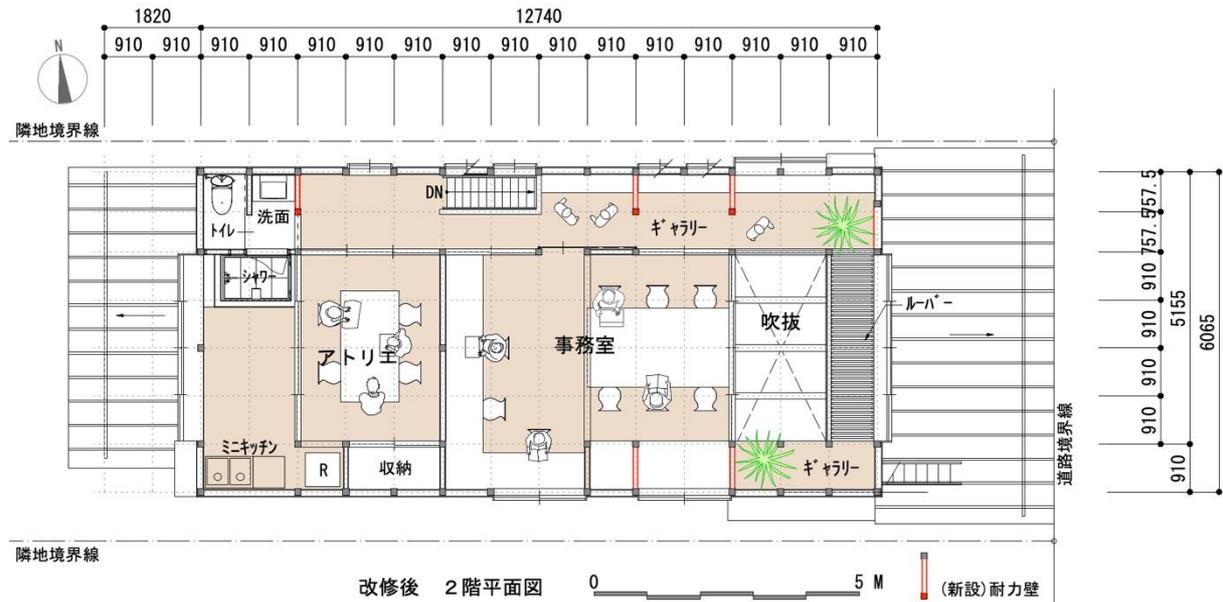


図2 改修後 1階平面図



4-1 改修内容

1階は飲食、物販系の用途を想定します。2階は店舗だと階段が現行法規との齟齬がありますので事務所系の用途を想定します。

シェアキッチン：店舗の重要なコンセプトであるシェアキッチンを中心に据え、作り手とゲストが見る見られるオープンな空間を造ります。

通風：通り土間の様な抜けのある空間は雁木から中庭に風が抜けます。

吹抜：2階の事務室と店舗を繋ぎ、互いに気配の感じられる空間です。また重力換気により効果的に通風されます。

家の歴史：90年を経た木造軸組の力強さと経年変化による趣を素直に表現します。

一体的な空間：耐力壁を効果的に配置しながらもどこでも人の気配を感じられる一体的な空間です。

(図1、図2参照)

4-2 耐震補強

密集市街地における町屋型建築の多くは、間口の狭い細長い敷地に建っています。旧竹樋茶舗の場合も同様で、耐震診断により特に1階の張間方向の耐震性が著しく不足していることがわかりました。そこで3尺程度の耐力壁を全体にバランスよく配置し補強を行います。また、桁行方向の四隅の外壁も室内側のみ構造用合板で補強します。2階についても同様に張間方向に効果的に耐力壁を配置します。

(図1、図2参照)

4-3 断熱改修

屋根に面する天井裏に断熱材（高性能グラスウール 16K 厚 100）を新設します。通常断熱改修では外壁も行いますが、外壁が土塗壁で、耐震診断上は数値的には小さいが耐力壁として効いていること、防火構造ではありませんが防火上の有効性があること、現在では施工できる職人を探すのも難しい技術である土塗壁を保存する意味があることなどからそのまま残す方針としました。今後外壁を改修する際に防火構造、外断熱の検討を行いたいと考えています。

(図1、図2参照)

図3 改修後 配置図



4-4 街との関係

建築は単体の機能だけではなく街との関係も大変重要です。

景観：長年親しまれて来た茶舗の佇まいを通りの景観として残し次代に継承します。

通りとの関係（設え）：民地である雁木の利点を活かし、店舗のアクティビティを通りに染み出すことができます。

防災（避難経路の確保）：コミュニティづくりの一環として、街の人々の防災意識を高めることができれば、玄関のある雁木だけではなく、中庭から隣、裏の敷地を経由して避難できます。

中庭：将来的には小屋も改修しギャラリーなどとして運用すれば、中庭も含め敷地全体を利用することが可能で、街に奥行きを与えることができます。

(図3参照)

5. 建築法規上の留意点

改修においては関連する法令や許認可手続きについて該当するものを確認する必要があります。
また、許認可手続きに関わらず関連法令の遵守が必要となります。

5-1 改修に関連する主な法令

- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 旅館業法
- ・ 食品衛生法など

5-2 改修に関連する許認可手続き

用途や改修内容、営業内容などにより許認可が必要になる場合があります。

- ・ 建築基準法 : 建築確認申請
- ・ 消防法 : 消防長の同意
- ・ 営業関係法令 : 飲食店、旅館業など営業に関する届出や許可申請

5-3 摂田屋・宮内エリアの県道沿いにおける改修／建築法規上の留意点

このエリアの空き家改修として下記の事例を想定しました。

この事例について建築法規上の留意点を以下で述べます。

5-3-1 事例の設定

- ・ 建物の用途／改修前 : 店舗兼用住宅 (延面積 160 m²程度)
改修後 : 1 階～飲食、物販系の用途 (特殊建築物に該当)
2 階～事務所系の用途
→用途変更あり
- ・ 改修の内容／増築→なし
大規模の修繕・模様替え→なし
※大規模の修繕・模様替について
 - ・ 主要構造部の一種以上について行う過半の修繕・模様替をいう
 - ・ 過半 : 一棟の建築物全体についての当該主要構造の過半をいう
 - ・ 主要構造部 : 壁、柱、床、梁、屋根、階段 (構造上重要でない間仕切壁、間柱、付柱、揚げ床、最下階の床、小梁、庇、局部的な小階段、屋外階段を除く)
- ・ 都市計画法の地域、区域
摂田屋・宮内エリアの主な用途地域は、近隣商業地域及び準工業地域です。
防火上の規制 : 近隣商業地域は準防火地域に該当します。
準工業地域は建築基準法 22 条指定区域に該当します。
この事例では近隣商業地域および準防火地域を想定します。

5-3-2 建築基準法／建築確認申請について (令和 7 年 4 月 1 日現在)

- ・ 改修内容が下記のいずれかに該当する場合は確認申請が必要になります。
増築する場合 (準防火地域の場合、規模に関係なく申請が必要)
用途変更をして、特殊建築物用途の床面積が 200 m²を超える場合
大規模の修繕・模様替えをして、2 以上の階を有し又は床面積が 200 m²を超える場合
- ・ この事例では、増築なし、大規模の修繕・模様替えなし、用途変更ありで、延面積 160 m²程度ですので、申請は不要です。

5-3-3 建築基準法／既存不適格建築物について

- ・建築基準法が改正されて現行法に適合しなくなった建物（既存不適格建築物）の用途変更や増改築を行う場合は、原則として現行法令に適合させる必要があります。
ただし、既存不適格建築でも制限緩和があり、現行法令に遡及されるか否かの確認が重要です。
- ・制限の緩和は次の三つのケースに分けられ、それぞれ現行法令に遡及される内容が異なります。
 - ケースA：増築・大規模の修繕・模様替有り
 - ケースB：用途変更有り＋増築・大規模の修繕・模様替無し
 - ケースC：類似用途変更有り＋増築・大規模の修繕・模様替無し
- ・この事例では、ケースBに該当し、主に下記の現行法令の規定が遡及されます。
 - 内装制限
 - 直通階段
 - 歩行距離
 - 換気（火気使用室）
 - 排煙
 - 非常用照明
- ・ケースBは、準防火地域の外壁・軒裏・外壁開口部の構造制限は遡及されません。
ケースAの場合は、準防火地域内の構造制限が遡及されます。（一部緩和あり）
- ・飲食店への変更には、特殊建築物の法令が適用されます。
- ・遡及の範囲は用途や改修内容によっても異なりますので確認が必要です。

5-3-4 消防法について

- ・この事例では、主に下記の規定が該当します。
 - 消火器
 - 誘導灯
 - 防炎対象物品
- ・この事例では、使用開始の届出が必要になります。
- ・計画段階で所轄消防署に事前相談をすることが望ましいです。

5-3-5 その他

- ・飲食の用途では保健所に事前相談をすることが望ましいです。
- ・各規制の詳細は関係機関にお問い合わせください。

6. 密集市街地の町家型建物改修で考えられる工夫

■「密集市街地の町家型建物の問題点を探ろう！」ワークショップ

ワークショップで町家型密集市街地での問題点を出し合い、関連するもの同士をグルーピングし、グループ化された情報のもとにタイトルをつけ、再構築しました。

■問題解決のためのアイデアの整理

ワークショップで得られた成果を表にまとめました。(表1)

表1 問題解決のためのアイデア整理

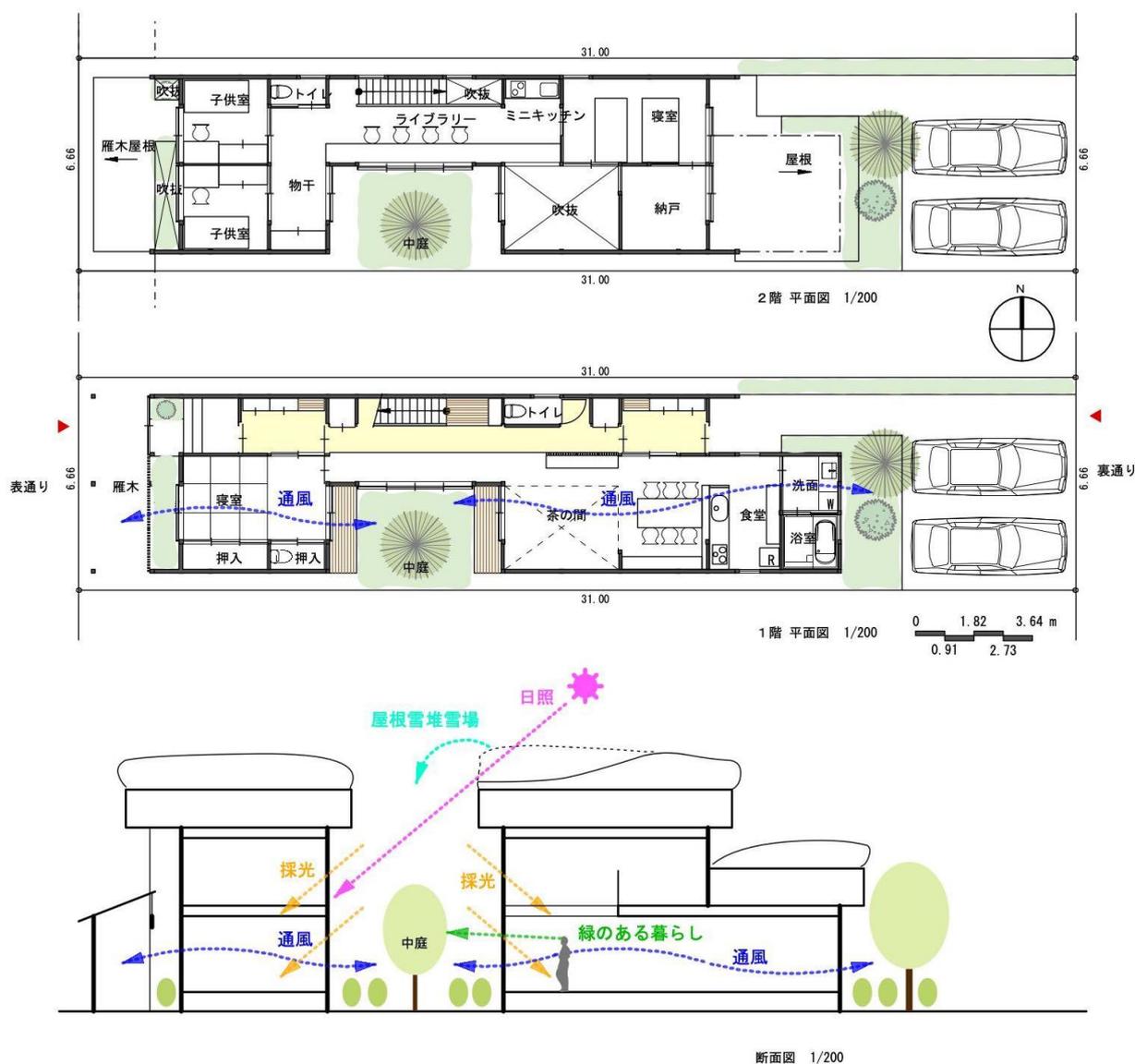
	項目	問題解決のためのアイデア
① 快適性	通風	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通り土間 ・ 吹抜けの高窓 ・ 建具の工夫(格子戸等) ・ 中庭 ・ 重力換気
	採光	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中庭 ・ 天窓 ・ ライトシェルフ ・ 吹抜けの高窓 ・ 建具の工夫(欄間等) ・ 仕上材の反射
	間取り	<ul style="list-style-type: none"> ・ 間取りの工夫
	庭・緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中庭 ・ 打ち水
② まち並み・コミュニティ	通りとの関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 格子 ・ 引きのスペース ・ 通りに面して生活空間を配置する工夫 ・ バッファゾーン(緩衝空間) ・ 街路廻りの提案 ・ 植栽
	景観	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺のコテキスト(文脈)に合わせる
③ 安心・安全	構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床剛性を高くする ・ 耐力壁配置の工夫(H型、リブ型) ・ 門型フレームの活用 ・ 新しい木構造技術の提案
	防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 避難経路の確保(裏庭) ・ 防火壁 ・ 雨戸
④ 屋根雪処理		<ul style="list-style-type: none"> ・ 中庭 ・ 融雪 ・ 屋根雪堆雪場
⑤ 駐車スペース		<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同利用の駐車スペース

■「問題解決のためのアイデア整理」の表をもとに、8つの密集市街地の町家型建物改修で考えられる工夫をまとめました。

1 中庭の利用

- 採光・日照
- 通風
- 屋根雪の堆雪場
- 緑のある暮らし

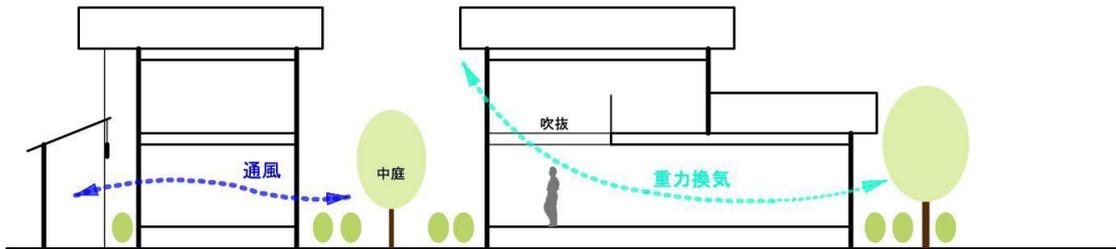
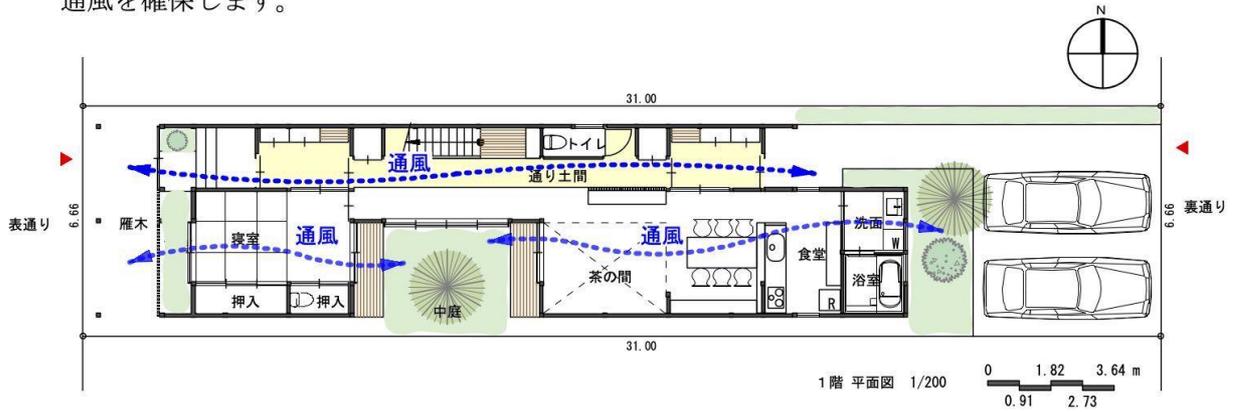
町家型住宅にとって、中庭は非常に有効な空間です。建物中央の居室の日照、採光、通風の確保、屋根雪の堆雪場としての利用、そして何よりもまちなかで緑のある快適な暮らしを実現できます。



2 通風

- 通り土間・中庭による通風
- 吹抜の高窓による重力換気
- 建具の工夫

町家型住宅にとって、通風は快適にくらすための重要な要素です。通り土間・中庭による通風の確保、吹抜の高窓を利用した重力換気(自然換気)、格子戸・簾戸など建具を工夫して通風を確保します。



吹抜の高窓



吹抜の高窓(開閉装置付き)



風を通す格子戸

3 採光

- 中庭
- 建具の工夫
- 吹抜の高窓
- ライトシェルフ
- 天窓
- 仕上材の反射

細長い敷地で密集している町家型住宅では、各室に採光をとるために様々な工夫が必要です。中庭は最も効果的で3方に採光することができます。窓では吹抜の高窓や天窓を採用することにより1階に光を落とすことができます。居室の内部建具は障子、ガラス戸など光を通す素材を利用し、特に大きな欄間から積極的に光を取入れる工夫が必要です。また、ライトシェルフの導入で光を居室の奥まで反射させる工夫、中庭や居室の仕上材の反射率を高くすることで光を効率的に取り込む工夫も有効です。



中庭 (三方採光)



中庭・高窓



高窓



高窓



吹抜の高窓



天窓



天窓・建具の工夫



光天井 (小屋裏のハイットライト)



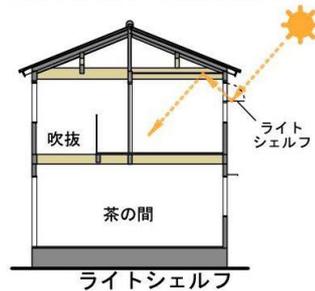
建具の工夫 (廊下の天窓の光を室に)



建具の工夫



光の筒 (3層吹抜)



4 通りとの関係（設え）

- 格子
- 緑
- 引きの空間
- 設備機器の目隠し
- 縁台などの装置

町家型住宅は家並が続き、美しい景観の町並みを形成している地区に多くあります。その景観の構成要素のひとつは通りに対しての設えです。格子、量は少ないですがワンポイントで効いている緑、エアコン室外機、給湯器など設備機器の目隠し、ご近所や散歩の人に提供される溜まりや休憩のための縁台などおもてなしや思いやりの心にあふれています。またこれらは景観とともに災害に強いコミュニティづくりにも役立っています。



引きの空間・緑



引きの空間・緑・ショーウィンドウ



緑・格子



緑



緑・格子



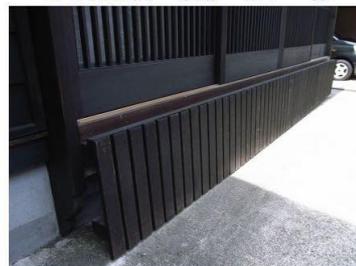
引きの空間・暖簾・格子・緑



格子・暖簾



格子・暖簾・緑・縁台



縁台（可動式）



目隠し・郵便ポスト



目隠し・格子・緑



床の質感

5 景観

■ 周辺のコネクスト(文脈)に合わせる

町家型住宅は、その土地の歴史、気候風土などから屋根の形状が概ね揃っています。高田、筒石は平入り、寺泊、塩谷は妻入りです。また、ファサード(正面)も特徴的な格子、下屋など共通の建築要素があり、統一感のある町並み、景観をつくっています。このような状況の中で新築、改修する場合は、周辺のコネクストを良く読み、それに合わせましょう。建築ひとつひとつが町並み、景観の保全につながっていきます。



妻入りの家並 (寺泊)



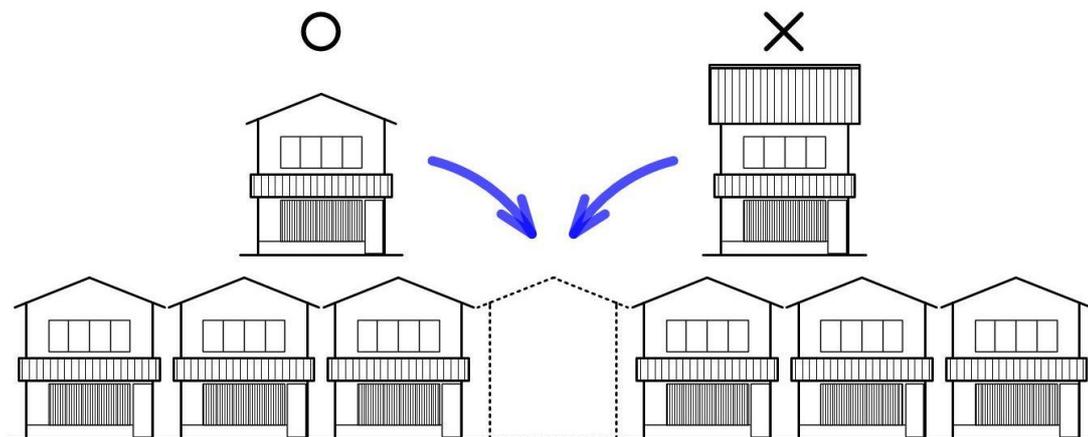
妻入りの家並 (塩谷)



平入りの家並 (八尾)



平入りの家並 (美濃)



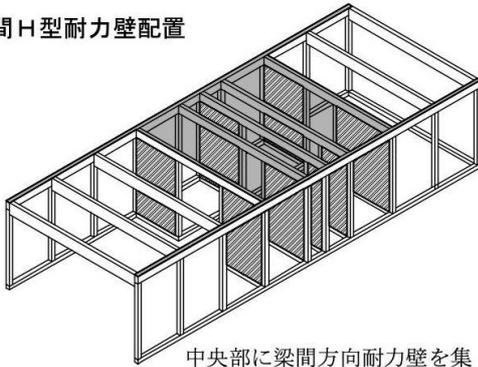
6 構造

■ 構造計画の工夫

木構造では、軸組、鉛直構面、水平構面の3要素それぞれが外力に対して十分に抵抗する必要があります。町家型住宅が建つ敷地形態の多くは、間口の狭い細長い短冊状の敷地です。従って、その形態的特性をよく理解して、梁間(短辺)方向、桁行(長辺)方向ともに、建物にかかる力の流れに逆らうことのない、合理的な構造計画としなければなりません。

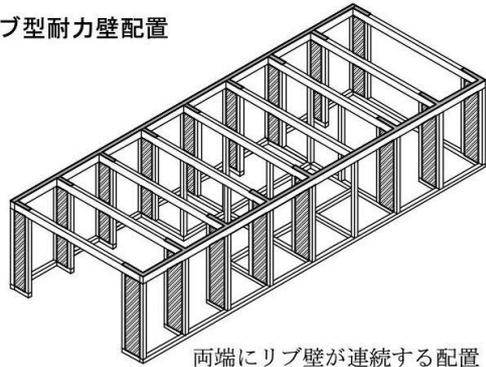
□鉛直構面

空間H型耐力壁配置



中央部に梁間方向耐力壁を集中配置することで前後に広くオープンな空間をつくります。

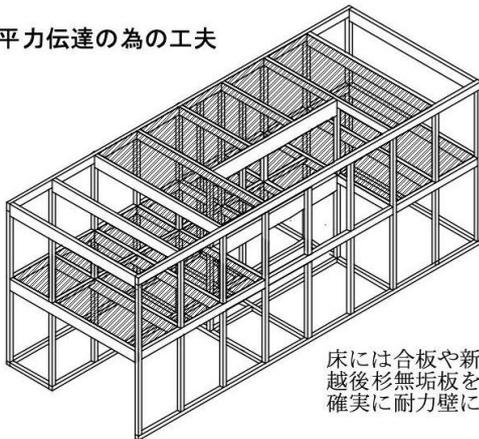
リブ型耐力壁配置



両端にリブ壁が連続する配置にすることで、中央部には仕切りの無いオープンな空間をつくります。

□水平構面

水平力伝達の為の工夫



床には合板や新たに開発を要す越後杉無垢板を張り、水平力を確実に耐力壁に伝達します。

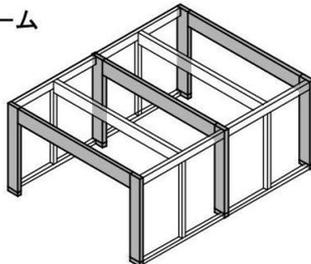
梁間中央耐力壁配置



梁間方向の中央部に耐力壁を設け、両端を自由にする事で見通せる空間をつくります。

□軸組

門型フレーム

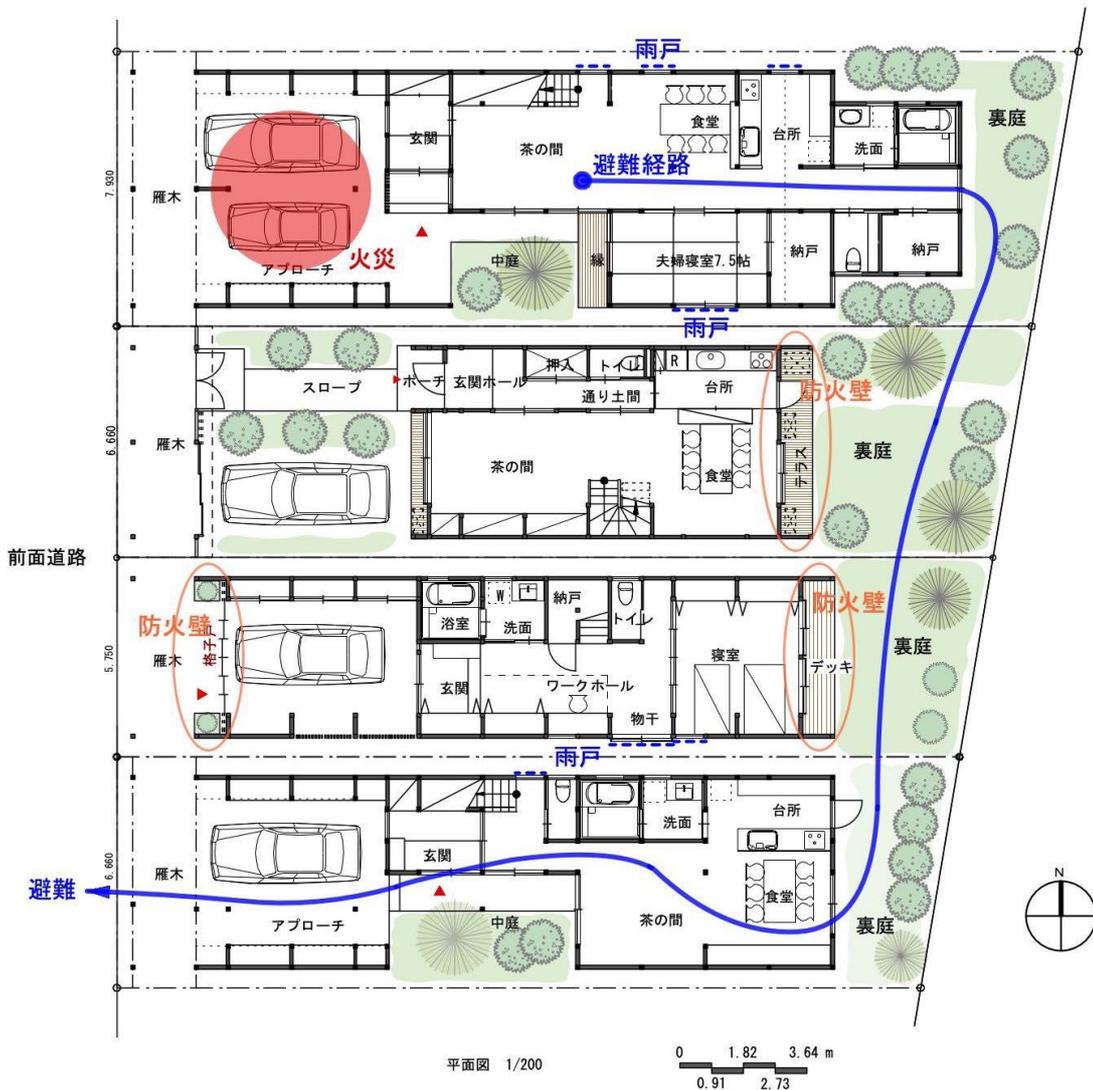


剛接合の門型フレームを連続的に配置することで、中央部に仕切りの無いオープンな空間をつくります。

7 防災

- 避難経路の確保
- 防火壁
- 雨戸

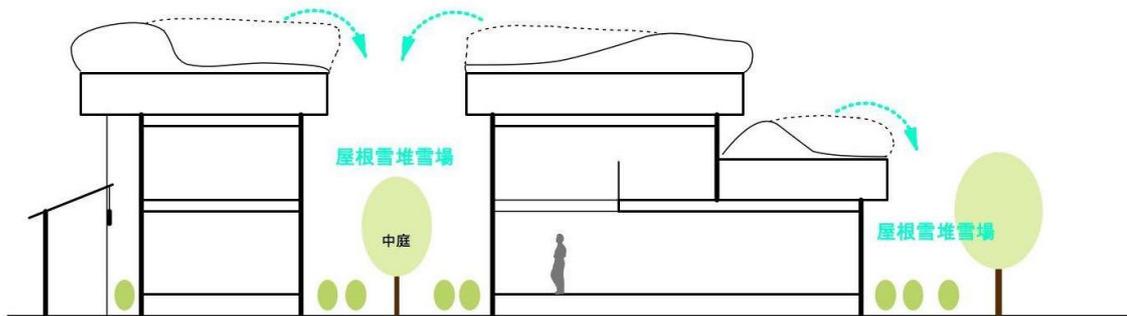
一般的に町家型住宅は、密集市街地に存在し、その敷地は間口は狭く奥行きが長い形状です。地震、火災などの災害時には複数の避難経路を確保しておく必要があります。玄関のある前面道路だけではなく、裏の道路または裏庭から隣の敷地を經由して避難できると良いでしょう。また隣地側の外壁は延焼を考慮した材料を使用し、外壁端部は防火壁の様な形状にすることも有効です。隣地側の開口部は不燃の雨戸を設置することにより延焼の遅延の効果があります。



8 屋根雪処理

■ 屋根雪処理

雪国の密集市街地における屋根雪処理は、冬の快適な暮らしを考える上でたいへん重要です。下の表は新潟県の克雪住宅の屋根形式ですが、一般に敷地の間口が狭い密集市街地では落雪式は採用しづらく、融雪式か耐雪式ということになります。雪下ろしする前提の屋根の場合は、中庭、裏庭などに堆雪スペースを確保する必要があります。



断面図 1/200

7. 不動産取引上の事業スキーム

活用希望者が摂田屋・宮内エリアのポテンシャルに惹かれて、空き家を食やアート関連の店舗等に改修する動きを加速するため、不動産取引上の事業スキームに関する工夫や留意点について以下に考察・提言します。

<先行事例についてのインタビュー調査結果>

まず、近年摂田屋・宮内エリアで空き家を改修し、飲食関係の店舗に活用している事例について、不動産取引上の事業スキームを調べるために事業主の方にインタビューを行った結果を下表にまとめました。

(注) 開店時期の早い順に記載

店舗名称	インタビューの結果
①ミヤウチショウガカレー研究所	<ul style="list-style-type: none"> ・土地は自ら取得、建物は④から賃借 ・全額自己資金。 ・DIY を多用
②江口だんご摂田屋店	<ul style="list-style-type: none"> ・土地・建物ともに自ら取得 ・自己資金、国の補助金（事業再構築補助金）
③fuku 菓子店・サフラン茶屋	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の一部を賃借 ・全額自己資金。 ・DIY を多用
④長岡いも奉行みやうち駅前店	<ul style="list-style-type: none"> ・土地は①から賃借、建物は自ら取得 ・自己資金、日本政策金融公庫の開業資金融資、市の出店支援補助金
⑤WILLOW HOUSE	<ul style="list-style-type: none"> ・土地・建物ともに自ら取得 ・自己資金、地域金融機関の融資、市の出店支援補助金
⑥chahho。(旧竹樋茶舗)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を賃借 ・自己資金、国の補助金（空き家対策モデル事業）、市の主店支援補助金（予定）

表 摂田屋・宮内エリアにおける近年の空き家改修事例調査

<不動産取引上の事業スキーム>

これまでの事例を見れば、空き家活用の不動産取引上の事業スキームは、図1のとおり、活用事業者が直接空き家所有者から物件を借り上げ又は買い取り、改修工事を実施することが基本となります。活用希望者は改修工事を実施するための資金を用意しなければなりません。

しかしながら、活用希望者がスタートアップ等の場合には、実績や収益力に対する不安から、空き家所有者が貸すことをためらったり、金融機関が融資金額をしばったりして取引がまとまりにくい面があります。このような隘路を打開するためには、図2のとおり、一定の技術力・信用力を備えたまちづくり会社（ミライ発酵本舗株式会社）が間に入って改修工事を実施する事業スキームが有効です。特に個性豊かなスモールビジネスの集積でエリアを元気にする戦略に適したツールとして、まちづくり会社によるシェアキッチンやチャレンジショップの運営等に用いることが考えられます。



図1: 基本の事業スキーム

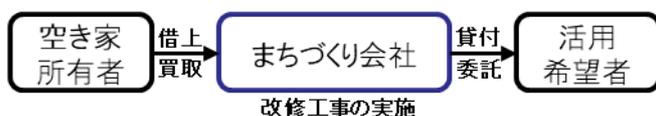


図2: まちづくり会社が間に入る事業スキーム

<摂田屋・宮内地区空き家等活用出店支援補助金>

長岡市が令和6年度に新設した補助制度（摂田屋・宮内地区空き家等活用出店支援補助金）は幅広い経費を対象とするなど使い勝手がよく、特に経験の浅い活用希望者にはお勧めです。以下に概要を記します。

対象者：

- ・ 空き家や空き地を賃借して、新たに出店される方
- ・ 土地や建物を取得して、新たに出店される方

対象経費：

- ・ 工事請負費、設計委託料、監理委託料、原材料費、備品購入費、建物賃借料、印刷製本費、通信運搬費、消耗品費、広告宣伝費、備品設備賃借料、保険料、雑役務費、委託費

補助額：

- ・ 補助率 3分の2
- ・ 上限額 50万円

<税金関係での留意点>

空き家を改修して店舗等に活用する場合、税金関係での留意点として以下の指摘があります。具体的には、空き家を賃借し、借主が費用を負担して改修工事を実施する場合、工事による価値増分が登記上は建物所有者に帰属するものと解されるため、借主から貸主である所有者に当該価値増分について贈与がなされたとみられるおそれはないかという点です。

上記の留意点について、不動産取引の現場に詳しい方々にヒアリングを行った結果、借主が費用負担して改修工事を実施するケースでは次のような対応がとられており、実際に税金関係で問題になった事例は把握していないとのことでした。

対応措置の内容：

- ・貸主と借主との間で、改修工事による価値増分は費用を負担した借主に帰属することを明確にしておくこと。
- ・改修前の建物の状態に基づいた低い家賃設定とすること。
- ・改修工事に要した費用の額に見合う、長期にわたる賃貸借期間の設定とすること。
- ・賃貸借期間終了時に原状回復することを定めておくこと。

第5章

第一号改修事業 「食とアートのコモンズ型交流拠点」の設計

1. 第一号改修事業の設計

図1 改修後 2階平面図

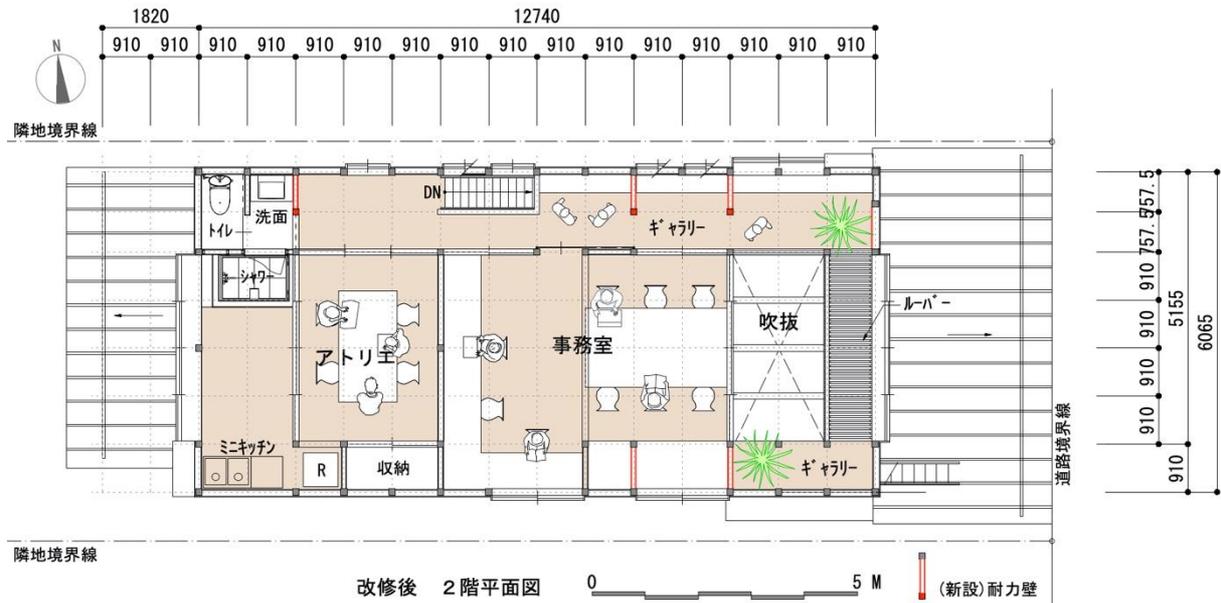


図2 改修後 1階平面図



1-1 改修内容

1階は飲食、物販系の用途を想定します。2階は店舗だと階段が現行法規との齟齬があるので事務所系の用途を想定します。

シェアキッチン：店舗の重要なコンセプトであるシェアキッチンを中心に据え、作り手とゲストが見る見られるオープンな空間を造ります。

通風：通り土間の様な抜けのある空間は雁木から中庭に風が抜けます。

吹抜：2階の事務室と店舗を繋ぎ、互いに気配の感じられる空間です。また重力換気により効果的に通風されます。

家の歴史：90年を経た木造軸組の力強さと経年変化による趣を素直に表現します。

一体的な空間：耐力壁を効果的に配置しながらもどこでも人の気配を感じられる一体的な空間です。

(図1、図2参照)

1-2 耐震補強

密集市街地における町屋型建築の多くは、間口の狭い細長い敷地に建っています。旧竹樋茶舗の場合も同様で、耐震診断により特に1階の張間方向の耐震性が著しく不足していることがわかりました。そこで3尺程度の耐力壁を全体にバランスよく配置し補強を行います。また、桁行方向の四隅の外壁も室内側のみ構造用合板で補強します。2階についても同様に張間方向に効果的に耐力壁を配置します。

(図1、図2参照)

1-3 断熱改修

屋根に面する天井裏に断熱材（高性能グラスウール 16K厚 100）を新設します。通常断熱改修では外壁も行いますが、外壁が土塗壁で、耐震診断上は数値的には小さいが耐力壁として効いていること、防火構造ではありませんが防火上の有効性があること、現在では施工できる職人を探すのも難しい技術である土塗壁を保存する意味があることなどからそのまま残す方針としました。今後外壁を改修する際に防火構造、外断熱の検討を行いたいと考えています。

(図1、図2参照)

図3 改修後 配置図



1-4 街との関係

建築は単体の機能だけではなく街との関係も大変重要です。

景観：長年親しまれて来た茶舗の佇まいを通りの景観として残し次代に継承します。

通りとの関係（設え）：民地である雁木の利点を活かし、店舗のアクティビティを通りに染み出すことができます。

防災（避難経路の確保）：コミュニティづくりの一環として、街の人々の防災意識を高めることができれば、玄関のある雁木だけではなく、中庭から隣、裏の敷地を経由して避難できます。

中庭：将来的には小屋も改修しギャラリーなどとして運用すれば、中庭も含め敷地全体を利用することが可能で、街に奥行きを与えることができます。

(図3参照)

2. 第一号改修事業の設計図書

※ 下記は作成した図面のリストです。

別添の PDF ファイル(竹樋茶舗_竣工図 250223. pdf)を参照下さい。

- A-00 表紙、図面リスト
- A-01 建物概要・敷地案内図・建物求積図
- A-02 内部仕上表 1(現況・撤去 1 階)
- A-03 内部仕上表 2(現況・撤去 2 階)
- A-04 内部仕上表 3(改修 1 階)
- A-05 内部仕上表 4(改修 2 階)
- A-06 配置図
- A-07 1 階平面図(現況・撤去)
- A-08 2 階平面図(現況・撤去)
- A-09 1 階平面図(改修)
- A-10 2 階平面図(改修)
- A-11 立面図(現況)
- A-12 立面図(改修)
- A-13 矩計図 1(現況)
- A-14 矩計図 2(現況)
- A-15 矩計図 3(改修)
- A-16 矩計図 4(改修)
- A-17 展開図 1(1 階客席 1・吹抜・客席 2・イングルヌック)
- A-18 展開図 2(1 階客席 1・吹抜・客席 2・イングルヌック)
- A-19 展開図 3(1 階客席 1・客席 2・イングルヌック・トイレ 1)
- A-20 展開図 4(1 階キッチン・パントリー・食品庫)
- A-21 1 階天井伏図
- A-22 建具表
- A-23 厨房機器リスト
- A-24 法規チェック図(1 階平面図)
- A-25 法規チェック図(2 階平面図)
- E-01 弱電、コンセント設備レイアウト図 1 階
- E-02 弱電、コンセント設備レイアウト図 2 階
- E-03 照明設備レイアウト図 1 階
- E-04 照明設備レイアウト図 2 階
- M-01 給排水衛生ガス設備レイアウト図 1 階
- M-02 給排水衛生ガス設備レイアウト図 2 階
- M-03 空調換気設備レイアウト図 1 階
- M-04 空調換気設備レイアウト図 2 階
- D-01 AW-2、WD-1 廻り詳細図
- D-02 WD-2、3 廻り詳細図
- D-03 WD-4 廻り詳細図
- D-04 カウンター廻り詳細図
- D-05 イングルヌック ベンチ廻り詳細図
- D-06 物販棚詳細図
- D-07 キッチン壁ふかし・トイレ 1 手洗いカウンター廻り詳細図
- D-08 階段手摺・客席 2 コーナーガード詳細図

第 6 章

第一号改修事業

「食とアートのコモンズ型交流拠点」の工事

1. 工事の取組詳細

- ・令和6年度工事は、基本性能の向上として耐震補強と断熱性能向上が主な内容です。
- ・耐震補強の具体的な工事は、床鉄筋コンクリート工事、屋起こし工事、耐力壁工事です。
- ・断熱性能向上のための工事は屋根に面する天井裏の断熱材敷工事です。

写真1 解体工事



■解体工事（写真1）

- ・1階は客席スペースとなるため、既存の間仕切を撤去しました。
- ・客席スペースは梁の架構を見せるため、天井を撤去しました。
- ・床は鉄筋コンクリート工事施工のため、既存土間コンクリート以外を撤去しました。

写真2 床鉄筋コンクリート工事



■床鉄筋コンクリート工事（基礎工事）（写真2）

- ・耐力壁を緊結するための床鉄筋コンクリート工事を行いました。
- ・床鉄筋コンクリートの施工に伴い、必要な設備配管工事を行いました。
- ・コンクリート金ゴテ面が、客席の床仕上となります。

写真3 屋起こし工事



■屋起こし工事（写真3）

- ・柱の傾斜を事前に測定しました。南北は北方向に傾斜し、東西は両方向に傾斜してねじれが生じていました。
- ・油圧ジャッキを用いて、1・2階共に南北方向及び東西方向の柱のゆがみを補正し、仮筋違で柱と梁を固定しました。

写真4 耐力壁工事



■耐力壁工事（写真4）

- ・土台敷施工後、構造用合板を面材とした耐力壁工事を行いました。
- ・耐力壁施工に伴い、必要な設備配線工事を行いました。

■間仕切工事

- ・耐力壁以外の間仕切を施工しました。
- ・間仕切施工に伴い、必要な設備配管配線工事を行いました。

写真5 断熱材敷工事



■断熱材敷工事（写真5）

- ・屋根に面する天井裏に高性能グラスウール16K厚100を施工しました。

■出入口既存アルミ建具移設工事

- ・出入口廻りの耐力壁新設に伴い、既存アルミ建具を外側に移設する工事を行いました。

2. 工事の成果

主要室の改修前写真と、同位置から見た改修後の写真を2枚セットで記載します。

改修前	改修後
<p>写真1 1階/土間1</p>  <p>工事名 竹鶴茶舗 場所 1F土間1 日付 R6年 11月26日</p>	<p>写真2 客席1より客席2方向を見る</p>  <p>工事名 竹鶴茶舗 場所 1F土間1-客席2 日付 R7年 2月26日</p>
<p>写真3 1階/店舗</p>  <p>工事名 竹鶴茶舗 場所 1F店舗 日付 R6年 11月26日</p>	<p>写真4 客席1よりイングルヌック方向を見る</p>  <p>工事名 竹鶴茶舗 場所 1F客席1-イングルヌック 日付 R7年 2月26日</p>
<p>写真5 1階/店舗</p>  <p>工事名 竹鶴茶舗 場所 1F店舗 日付 R6年 11月26日</p>	<p>写真6 客席1より入口方向を見る</p> 
<p>写真7 1階/和室8畳</p>  <p>工事名 竹鶴茶舗 場所 1F和室8畳 日付 R6年 11月26日</p>	<p>写真8 キッチン</p>  <p>工事名 竹鶴茶舗 場所 1F和室2-キッチン 日付 R7年 2月26日</p>