

# 6 先進事例の紹介

## 事例 1

### 山村空き家の有効活用で村の活性化に繋げる

—歴史ある古民家を活用して村人との交流と宿泊体験のできる家へ—

改修後用途	所在地
住宅	南相木村



#### 建物の概要

- 構造・規模 — 木造(伝統構法)2階建て
- 建築年 — 明治2年(改修 平成29年)
- 改修前用途 — 住宅
- 改修後用途 — 住宅(交流施設)

古民家等活用マニュアル

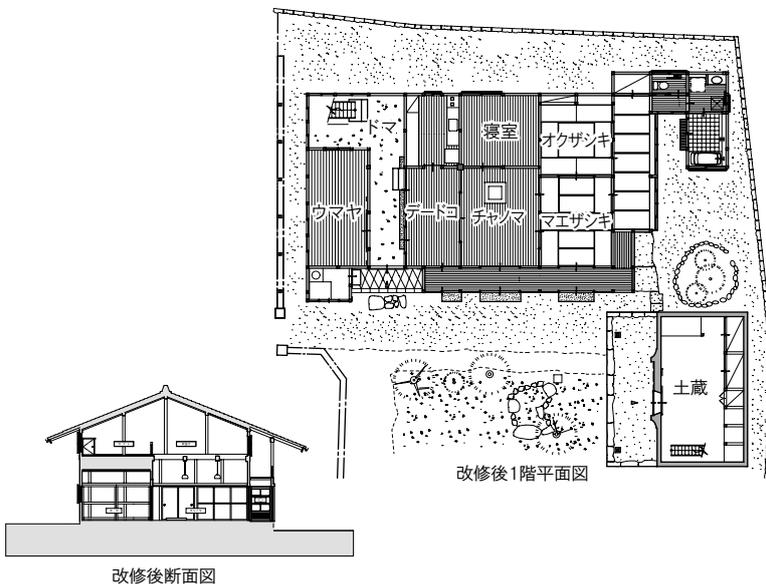
## 15

新たな息吹を与える

#### 改修のポイント

伝統構法による架構で、建築当時は平屋建ての茅葺屋根の建物であったと思われる。時代の流れの中で2階が増設された。

しかし、1階の内部空間は建設当時の様子が維持されていた。一部改装もされていたが、間取りをはじめ、仕上げ材料や建具も当時のものが残されていたので、歴史的価値を十分兼ね備えた改修とした。



#### ¥ おおよその改修費用

- 全体工事費… 4,300万円
- 建築工事… 2,900万円
- 電気工事… 250万円
- 給排水等工事… 300万円
- 耐震化工事… 400万円
- 諸経費… 450万円

#### 特記すべき事項

伝統構法の復原特性を活かした、限界耐力計算による耐震設計法を採用しています。

## 事例 2

### 茅野の住文化を伝える住まい

—明治後期に創建された養蚕民家が現代に蘇る—

改修後用途	所在地
住宅	茅野市



#### 建物の概要

- 構造・規模 — 木造 主屋2階建て 305.38㎡  
改修後(減築) 182.60㎡  
土蔵2階建て 55.83㎡
- 建築年 — 明治後期(改修 平成30年)
- 改修前用途 — 典型的な養蚕民家と土蔵
- 改修後用途 — 住宅

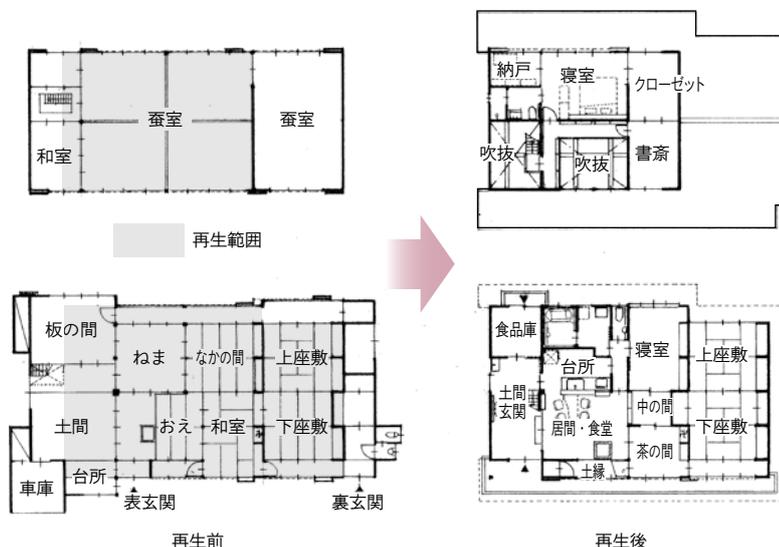
#### 改修のポイント

かつて養蚕で栄えたこの集落には、今でも蚕室づくりの民家と蔵を持つ住居が多数残っている。改修にあたっては集落の成り立ちを今に伝える姿を活かし、地域の歴史的背景や懐かしさを感じさせる住まいを目指した。

深い軒を造るせがいで造り、棟飾りの雀踊り、屋根の勾配と建物全体の調和など、気候風土を考慮した合理的な造りを継承しつつ新しい景観形成に努めた。養蚕民家と蔵は機能に重きを置いた素朴な造りであり、時代と共に移り行く内装や家具を素直に受け入れた。室内意匠は長い間この建物を支え磨き上げた柱・梁、漆喰の白い壁、補修調整した建具などに住まいの歴史を感じるよう配慮した。



改修後1階食堂 吹き抜け部の古材



#### 改修概要

- 法適合工事…24時間換気・電気設備の安全性向上工事
- 耐震補強工事…柱の直下率の改善
- 断熱化工事…床・壁・天井に断熱材敷設、高断熱サッシ設置
- 設備工事…IHクッキングヒーター・ユニットバスとシャワー室・薪ストーブ・太陽光発電設備・床暖房設備
- 外構工事…雑木林整理・池清掃・雨水浸透桝設置・駐車場整備
- その他工事…屋根葺き替え・土蔵の土壁塗り直し

#### ¥ おおよその改修費用

- 全体工事費…………… 4,000万円
- 外装内装改修費…………… 2,980万円  
(法適合工事・耐震補強工事含む)
- 断熱改修費…………… 120万円
- 設備工事費…………… 900万円
- 外構工事など…………… 別途工事

# 事例 3

## 慶長時代の古民家を料理店に再生

—中南信に分布する代表的古民家“本棟造り”を再生—

改修後用途	所在地
飲食店	松本市



### 建物の概要

- 構造・規模 — 木造平屋 221.82㎡
- 建築年 — 江戸時代(慶長年代)  
改修 令和元年
- 改修前用途 — 民家(住宅)
- 改修後用途 — 飲食店併用住宅

### 改修のポイント

長野県特有の建築様式である本棟造りの歴史ある建物である。外構もしっかり整えて、これからの100年も使える建物に生まれ変わった。増築されていた部分を減築し、民家の元の間取りに近づけながら、店舗(飲食店)として落ち着いたのある雰囲気と使い勝手になるよう心掛けた。

また、歴史的価値を意識して、座敷、式台、小屋組、既存建具をよみがえらせた。

この建物の改修過程が、設計を担当した事務所のHPに紹介されている。

### 改修の過程



古民家を持ち上げて基礎を打ち、新たに土台を設置しました。



主な梁や桁は古材を再利用。垂木と母屋は新しい材とし、古材に合わせた塗装をして調和を図りました。



本棟造りの特徴である雀おどりも生まれ変わりました。



漆喰やジュラクなど昔ながらの素材を多く使用しました。既存の式台も再利用しました。



既存の座敷は床の間と書院のある客室として再生しました。



欄間や風合いのある帯戸は既存のものを再利用しました。



### おおよその改修費用

全体工事費……4,600万円 内外装改修費、断熱改修、設備工事費含む(厨房設備、外構工事別)

事例  
4

## 力強い小屋組と吹抜け空間の囲炉裏が心を癒す

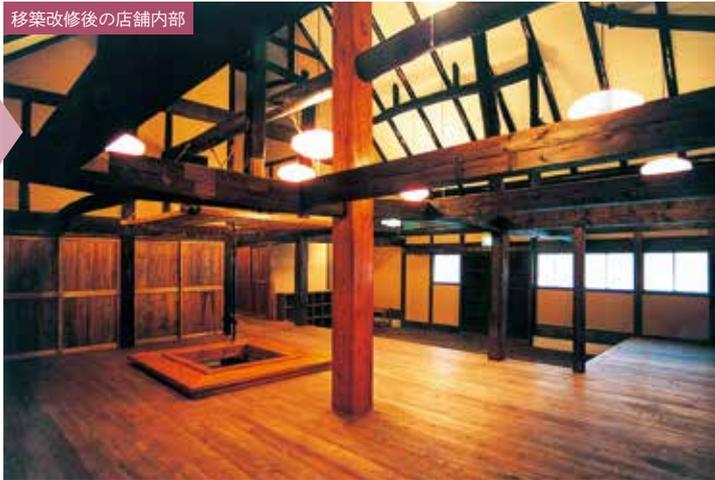
— 養蚕農家を移築再生 山里に佇む郷土色豊かな食事ができる茅葺の宿 —

改修後用途	所在地
宿 + 飲食店	長野市

移築前外観



移築改修後の店舗内部



## 建物の概要

- 構造・規模 — 木造2階建て 209㎡
- 建築年 — 明治20年頃  
(平成元年解体、平成2年移築改修)
- 改修前用途 — 養蚕農家
- 改修後用途 — 宿泊 + 飲食店施設

## 改修のポイント

養蚕農家の特徴である2階建ての寄棟造り平入りの民家を同じ地域内で移築再生した建物。

再生にあたり軸組(骨組み)に当時の古材をそのまま使用し、腐朽材は古材に合わせ新材にした。

また、木製雨戸、板戸(帯戸)、障子、囲炉裏等は再使用して当時の暮らしを思わせる空間とした。

屋根は、創建当時の茅葺屋根とし周囲の環境にとけ込むようにした。

外壁は、充填断熱及び筋交い、ラスカット合板を用いて断熱化と耐震化を図り、真壁造りとした。

民家から宿泊施設への用途変更の手続きをした。



移築前の養蚕農家内部



移築後の内部(客室)



移築改修後外観



移築のための解体作業

## ¥ おおよその改修費用

全体工事費	6,860万円
建築工事	5,430万円
電気工事	270万円
給排水等工事	415万円
外構工事	445万円
その他 解体費	300万円
特記すべき事項	
耐震補強工事と断熱工事を施工	

# 事例 5

## 築180年余の古民家の魅力を体感する

—伝統工法の架構・茅葺の癒しの空間で過去の時代にタイムスリップ—

改修後用途	所在地
物販店舗	小布施町



改修前外観



改修後外観

以前小布施に存在した茅葺屋根と日本瓦部分との取り合い母屋前面の下屋も復元

### 建物の概要

- 構造・規模 — 木造2階建て母屋 332㎡
- 建築年 — 江戸末期～明治初期
- 改修年 — 平成23年
- 改修前用途 — 住宅
- 改修後用途 — 店舗(物販店)

### 改修のポイント

2009年春、小布施町は中町まちづくり委員会を結成し「中心市街地再生支援事業」の補助金を受け、事業の具現化を図った。長野県内の企業が江戸末期から明治初期に建設された旧池田家の母屋を改修し、物品販売店とすることに決定した。

国道103号の狭い歩道をゆったりとした安全な歩道にするため、池田邸萱葺き部分を西に4.8m、南に0.7m曳家し、長年の道路工事により、県道より低くなってしまい雨水処理に困っていた建物を道路レベルまで嵩上げし(35cm)、店舗に改修した。2棟の土蔵も改修して利用し、これらの前庭はウッドデッキテラスとし既存樹木を活かし、小布施町の特徴のひとつである用水を再整備。うるおいある公益性の高い空間として整備した。〔設計事業者HPから〕



改修前



改修後 母屋(18畳)西北より見る  
天井の高い空間を活かし、売店に改修。  
床はフローリング張りとした。



母屋2階(8畳)二間を北面より見る  
天井を取り払い、曲り丸太組(再利用)を現しとした。

南側より  
昭和期に増築された新座敷部分を解体し、既存の用水路を復原。既存樹木を活かしたオープンガーデンを整備した。

### ¥ おおよその改修費用

- 全体工事費…… 6,800万円
- 建築工事…… 4,170万円
- 電気工事…… 660万円
- 給排水等工事…… 620万円
- 外構工事…… 750万円
- その他 曳家解体 600万円

特記すべき事項  
耐震補強、断熱化施工

事例  
6

豪農の遺構をあまさず伝える

—地域の歴史的遺産を移築により継承する体験宿泊施設—

改修後用途	所在地
宿泊施設	泰阜村



建物の概要

- 構造・規模 — 木造2階建て 461.56㎡  
改修後 363.81㎡
- 建築年 — 大正時代(改修 平成19年)
- 改修前用途 — 江戸期、年貢としての樽木産業の総元締の家と聞く。その後、養蚕にも使われた。
- 改修後用途 — 体験宿泊施設



改修後内観

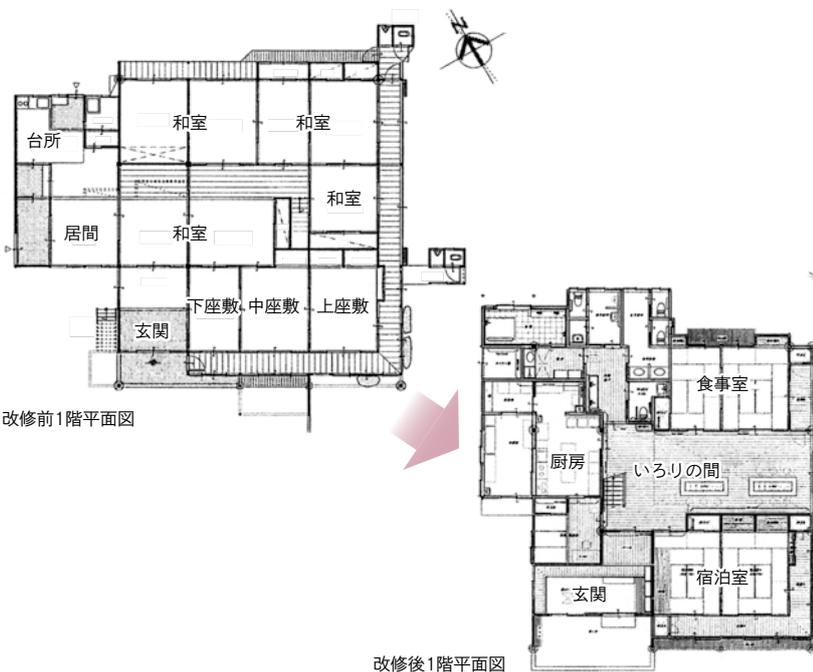
改修のポイント

村道改修のため現地で残せないで、村の事業で全て解体し温田地区から遠い左京地区へ移築。田舎暮らしの体験宿泊施設にコンバージョン(用途変更)し、地域のNPOが運営活用することになった。

地域の歴史を伝え、かつ観光資源としての魅力を付加することに腐心した。トイレや浴室などは宿泊者にとっては客室の延長とも言える所なので、清潔感を保ちながらも施設全体の雰囲気や壊さないよう留意した。

豪農の遺構を伝える10帖二間続きの奥座敷と座敷は、昔のままの姿を伝えるように復元再生した。蘭間絵と付書院の見事な透し蘭間もそのまま残した。

玄関や吹抜空間(減築してできた)には、丸太梁などの古材を極力現しで使った。



改修概要

- 法適合工事…食品衛生法に適合する内装を改修・火気使用室の内装を改修、非常用照明、消防設備
- 耐震補強工事…筋違い他
- 断熱化工事…木製建具は複層ガラス
- 設備工事…合併浄化槽設置
- 外構工事…植栽工事
- その他工事…解体移築工事

¥ おおよその改修費用

- 全体工事費…………… 7,278万円
- 建築工事…………… 4,745万円
- 電気工事…………… 360万円
- 設備工事…………… 934万円
- 外構工事…………… 190万円
- 解体工事…………… 567万円
- その他経費…………… 482万円

# 事例 7

## 信州の田舎を味わう古民家の宿

— 一定住人口増に期待し移住予定の人のための旅館に改修 —

改修後用途	所在地
旅館	長和町



改修前内観



改修後内観

### 建物の概要

- 構造・規模 — 木造2階建て 356.4㎡
- 建築年 — 昭和2年(改修平成28年)
- 改修前用途 — 医院併用住宅
- 改修後用途 — 体験住宅(旅館)



改修後内観

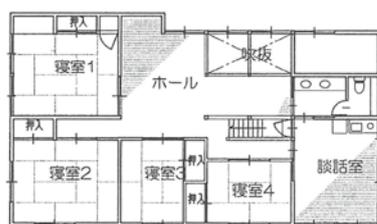
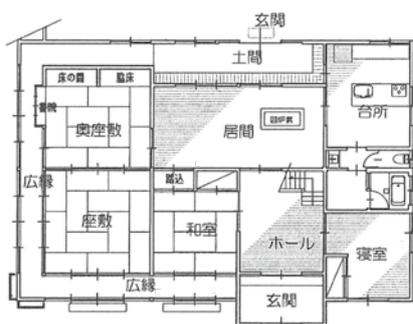
### 改修のポイント

長い年月で増築、改修がなされているため、まずは創建当時の面積に戻し(減築し)、外観はできるだけ残すこととした。

広縁を土間に改修して、地域と宿泊者の交流の場とする。みんなが集まる居間においては、吹抜をつくり解体時に現れた囲炉裏を中心に地元産の材料で仕上げる。

建具も既存のものをできるだけ使用。

改修時は既に診療所は閉じていたが、ここに診察に来たという人が多いので思い出深い玄関、待合に使っていたホールも当時の雰囲気に戻した。



改修後平面図(左1階・右2階)

### ¥ おおよその改修費用

- 全体工事費…… 1,800万円
- 建築工事…… 1,350万円
- 電気工事…… 100万円
- 給排水等工事…… 150万円
- 外構工事…… 別途
- 法適合工事…… 200万円

特記すべき事項  
外構工事は別途

事例  
8

街道沿いの古民家と共に蘇る歯科医院

—旅館の一部を歯科医院として利用していた古民家が新しい医院として蘇る—

改修後用途	所在地
医院	松本市



建物の概要

- 構造・規模 — 木造2階建て 約200㎡(改修前)  
改修後(減築) 約185㎡
- 建築年 — 明治初期(改修 平成21年)
- 改修前用途 — 旅館の一部
- 改修後用途 — 歯科医院

改修のポイント

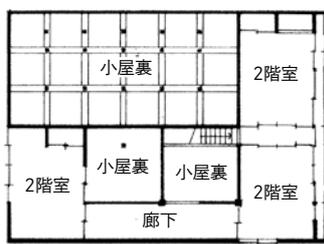
周辺の古い建物を調査して面格子など建物全体のデザインを周辺建物と合わせる工夫をした。無表情な妻壁に通り土間に光を入れるための窓を設け、街に開いた表情とした。

室内空間の改修にあたり、室内は創建当時の面影が殆どない状況であったことと、新しい歯科医院としての機能を持たせることを重視して敢えて歴史的価値にかかわらないこととした。中庭まで抜ける通り土間を医院受付入口及びスタッフ通用口へのアプローチとして活かし、この建物の持つ歴史の重みを残した。

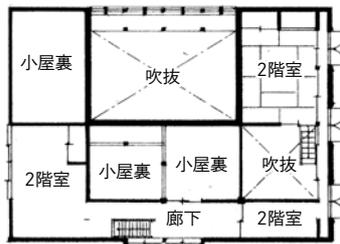
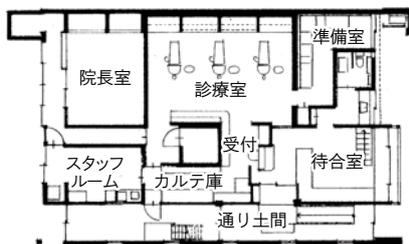
建物中心部に設けた診療空間の構造上の強化は重要な課題であり、診療空間を全く新しい構造体で構成し、既存の部分を含めた構造強度とした。



改修後診療室内観 小屋組の古材を現す



改修前平面図(左1階・右2階)



改修後平面図(左1階・右2階)

改修概要

- 外装内装改修工事…歯科医院としての内装改修・外部面格子・外壁漆喰塗・なまこ壁・通り土間等の復元
- 法適合工事…排煙に係る窓の設置
- 耐震補強工事…建物全体の構造強化
- 断熱化工事…天井・壁・床にグラスウール敷設
- 設備工事…歯科医院としての設備の整備・消防設備の整備

¥ おおよその改修費用

- 全体工事費…………… 3,300万円
- 外装内装改修費…………… 826万円  
(法適合工事・耐震補強工事含む)
- 断熱改修費…………… 69万円
- 設備工事費…………… 476万円
- 外構工事…………… なし
- その他工事…………… なし

事例  
9

## 歴史を伝える養蚕農家を美術館に

—養蚕の高低差を活かした展示スペースが地域の記憶をつなぐ—

改修後用途	所在地
展示場	千曲市



改修後外観



玄関廻り外観

### 建物の概要

- 構造・規模 — 木造2階建て 346.33㎡
- 建築年 — 江戸時代(改修 平成7年)
- 改修前用途 — 民家(住宅)
- 改修後用途 — 展示場(美術館)

### 改修のポイント

この建物は、もともと江戸時代から大正時代にかけて四代続く漢方医の屋敷だった。老朽化のため、解体される予定であったが、工房として借りていた版画家の森獭郎が募金をつくり、建物を買取り、美術館として再生し、現在では稀になっている養蚕農家の歴史を伝える貴重な存在になっている。

養蚕農家の特徴として、換気と温度を調節すると思われる場所が、2階の屋根の中央に6畳ほどの部屋が突き出ている。幾度となく改修が行われており、創建当時の材料は見当たらず、同一寸法の材が使われていないのが特徴であるが、自然木の形状をなるべく残しながら、使うことで歴史を感じることができる。また、今では少なくなった養蚕農家の形態を残し、高低差を活かして展示スペースとして再生させた。

### 改修後内観



玄関内部



ステージと光のための上部構造材



展示の邪魔にならないよう簡素化したステージ



2階の座敷と自由な天井



2階展示場

事例  
10

## 江戸時代末期豪農の暮らしを伝える住まい

—築150年の歴史をそのままに“遺す”ことにこだわり—

改修後用途	所在地
交流施設	箕輪町



## 建物の概要

- 構造・規模 — 木造 主屋平屋建て328㎡、小屋裏部屋付、その他土蔵 6棟
- 建築年 — 1870年前後(江戸末期)
- 改修前用途 — 豪農小原家の屋敷
- 改修後用途 — イベントスペース、喫茶

## 改修のポイント

豪農小原家の屋敷。明治時代より、ビールを生産していた工場や土蔵が残る。

約40年間ご子息が地元を離れていたため空き家となっていたが、相続人の尽力で地域の皆の拠り所となるような場所にしたいとの思いで改修を行った。現在進行形の棟もあり、工事中や当時の歴史的財産を多くの人に見てもらえるように、個人の所有物ではあるが施主一族が広く公開し、工事の一部をボランティアの人に参加してもらい試みも行い、古民家の価値を広く伝えた。地域おこし協力隊と協力してイベントなどの場所として貸している。

建具の再生、囲炉裏の意匠的保存、利用できるか否かにかかわらず当時の機器や器具を極力取り外さず意匠的に残した。囲炉裏煤による古色を活かした内装色調を保存再生している。

工事の様子や、その後の利用状況をリノベーション体験記としてホームページ上で公開している。



改修後外観

## 改修概要

- 法適合工事…消防法、食品衛生管理の諸法、下水道に関する諸法と町の基準
- 耐震補強工事…部分的に耐力壁の追加などを行った
- 断熱化工事…居住スペース・厨房・作業場・水廻りを断熱区画して改修。水廻り部分は建具も樹脂サッシ等を部分的に採用
- 設備工事…下水道化及び給水給湯配管更新、電気配線を改修
- 外構工事…アプローチ、駐車場整備、土留め擁壁
- その他工事…雨漏れ改修、濡れ縁改修、植栽の手入れ



改修前外観



改修後内観

## ¥ おおよその改修費用

全体工事費	2,500万円
内装改修費	1,150万円 (法適合工事・耐震補強工事含む)
断熱改修費	200万円
設備工事費	500万円
外構・その他工事費	650万円