

町家の活用促進に関する調査報告書（町家の改修編）

平成 31 年 2 月

一般社団法人 新潟県建築士会

目 次

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

I. はじめに

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

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

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

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

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

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



シェアハウス大町 内観

Ⅱ．高田の町家の特徴と魅力

Ⅱ－１．町家と雁木通り

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

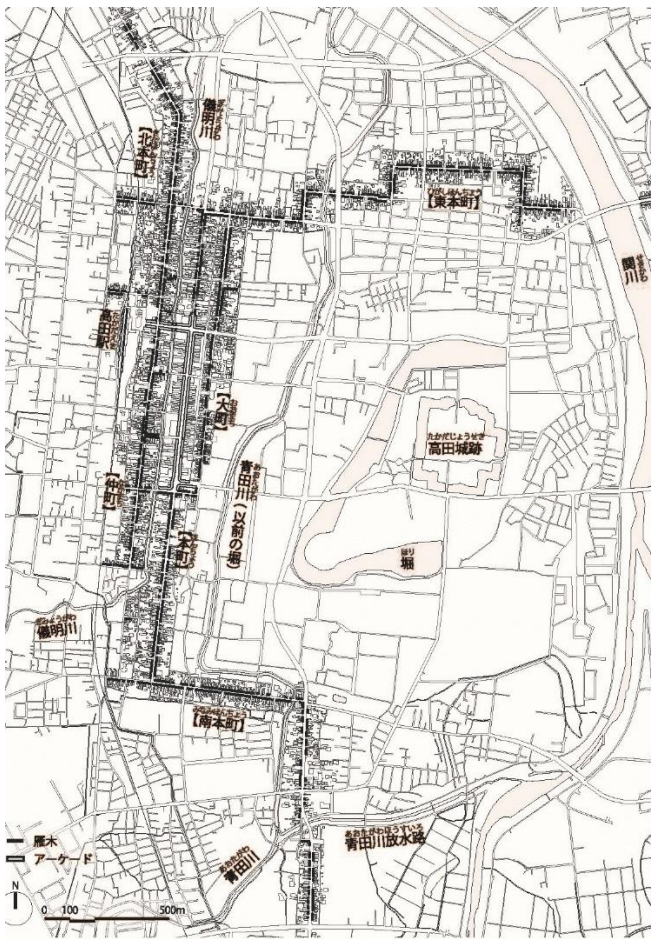


図 1 町家と雁木通りの分布

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

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

Ⅱ－２．町家に住む

（１）敷地の特徴

町人地の敷地は、間口が狭く（約 4.5m）、奥行が長く（約 50m）、道路が最も高い位置を通り、両側の敷地は、奥行き方向に下がっている。敷地裏の境界には水路が通されている（図 2）。

（２）建物配置の特徴

敷地内の建物は、道路寄りに建てられている。道路に接して主屋、中庭を挟んで付属屋が建ち、両者がロウカと呼ばれる建物でつながっている。中庭があるため、隣家と軒を接していても、室内に採光や通風を確保できる。付属屋の裏側は、庭や畑となっている。

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

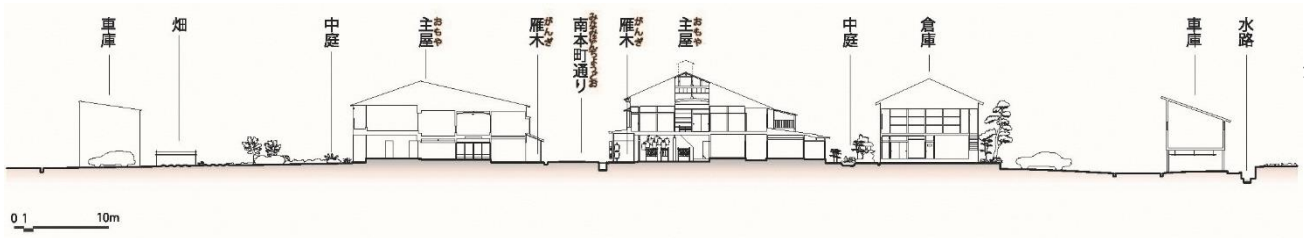


図2 通りに面する建物と裏側に広がる空地 出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

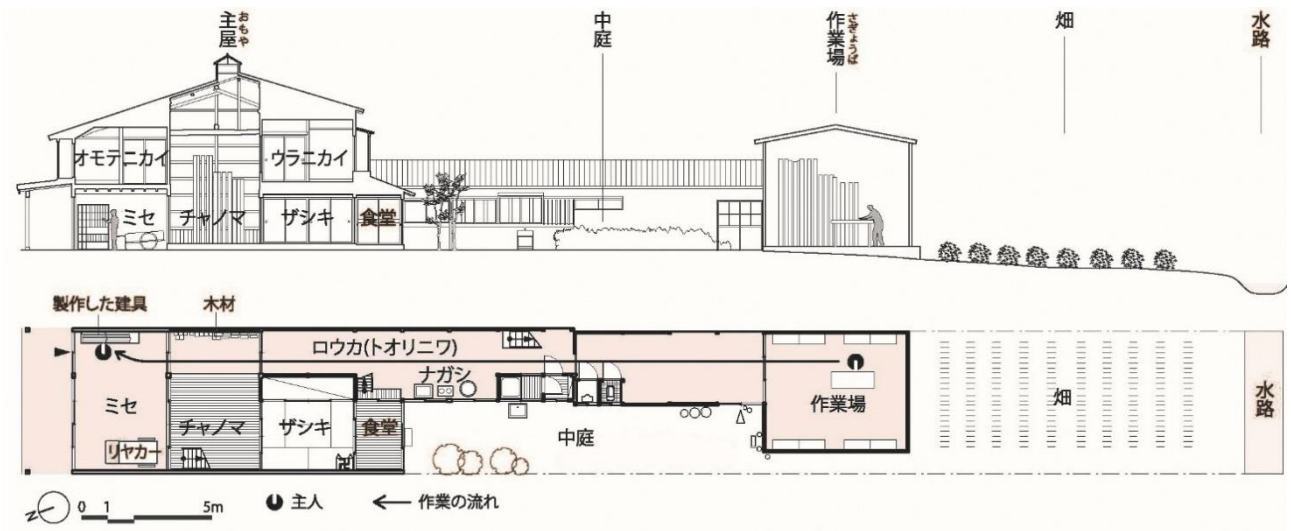


図3 母屋と付属屋の配置と使われ方 出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

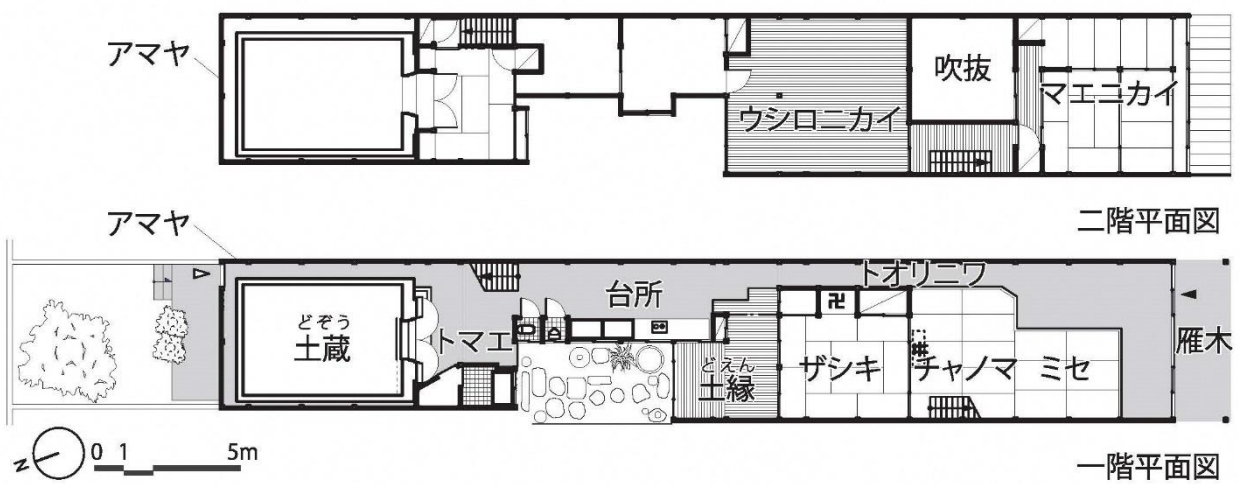


図4 伝統的な町家の平面図（昭和初期） 出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

(3) 雁木通りとのつながり

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

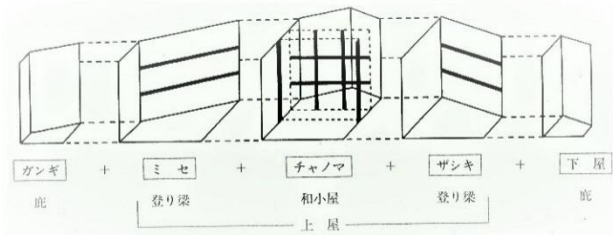


図5 町家の空間序列

出典：上越市教育委員会『越後の雁木』昭和57年

(4) 町家の特徴-1

高田の町家のつくりは、主屋の梁行方向に貫くトオリニワに沿って一列にミセ・チャノマ・ザシキと三室並んでいる。これらの部屋はトオリニワに沿っているため、チャノマからザシキを通らずに台所まで行けるなど、家事や接客が容易になっている。トオリニワは敷地裏まで続き付属屋がアマヤで覆われているため、積雪時にも主屋と行き来できる。(図4) 中庭はザシキから土縁越しに眺める鑑賞庭となっている。台所は中庭側にあり、窓も小さく隣家を覗かないようになっている(図5)。

(5) 町家の特徴-2

チャノマ上部に吹抜をもっているのは高田の町家の特徴である。外に面さないチャノマは、もともと天井を張らず、高窓から採光していた。江戸期から明治期になると、収納であったオモテニカイが居室となり、雁木より屋根を高くして窓が設けられるようになる。大正期になると、ウラニカイも居室となり、オモテニカイとつな

ぐ渡り廊下が架けられる(図6-1、図6-2、図6-3)。

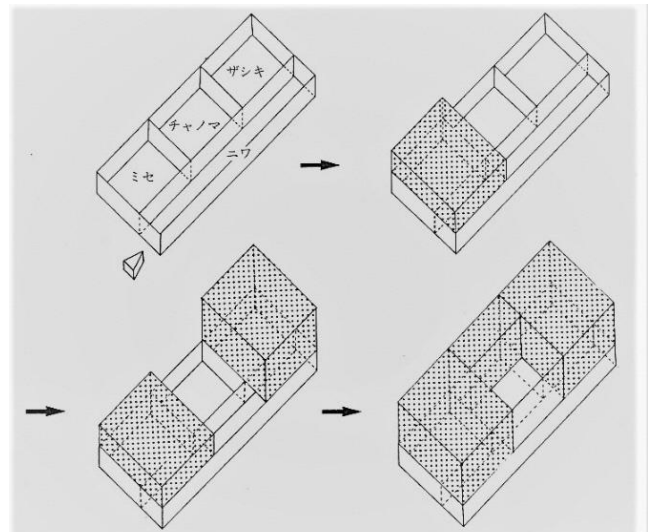


図6-1 二階化の過程

出典：上越市教育委員会『越後の雁木』昭和57年

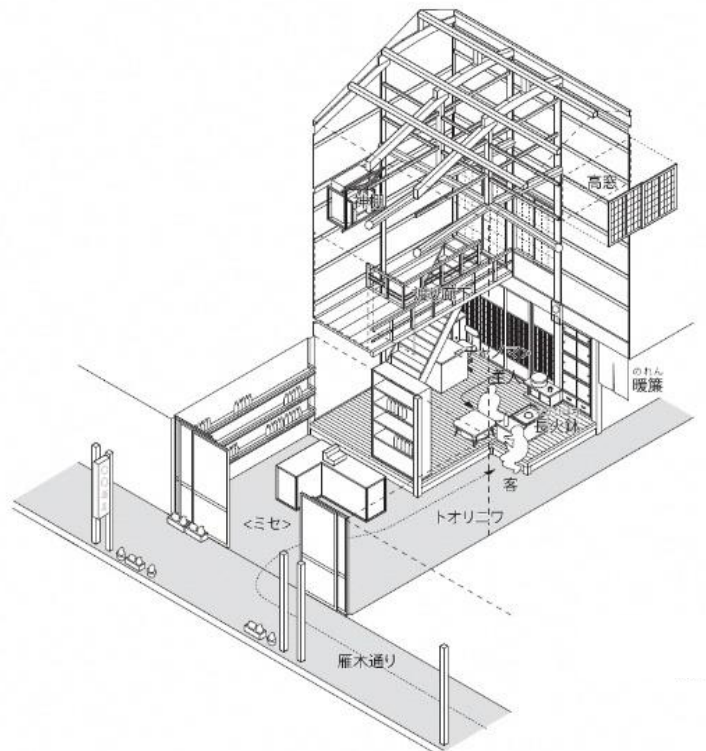
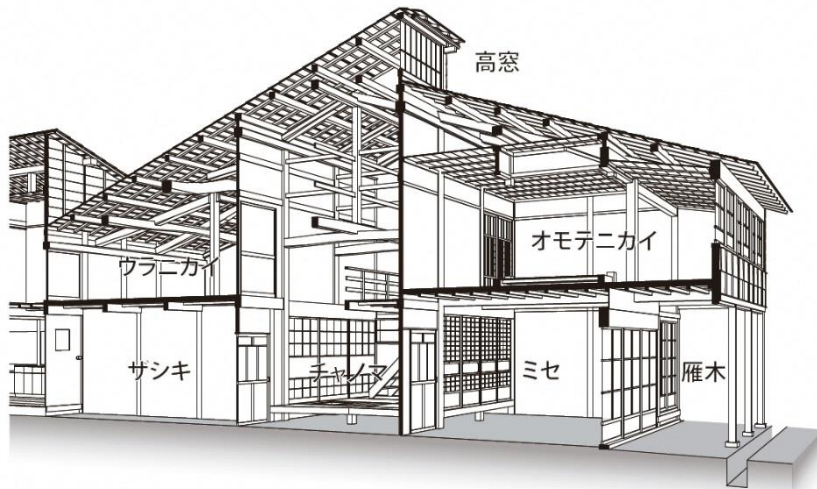
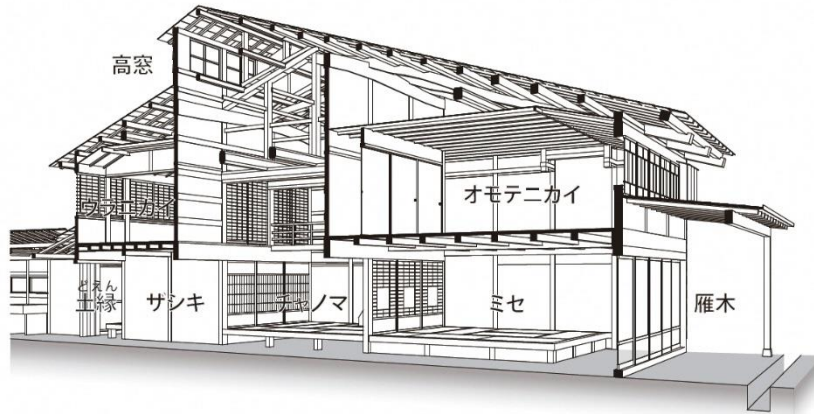


図6-2 吹抜をもつチャノマ

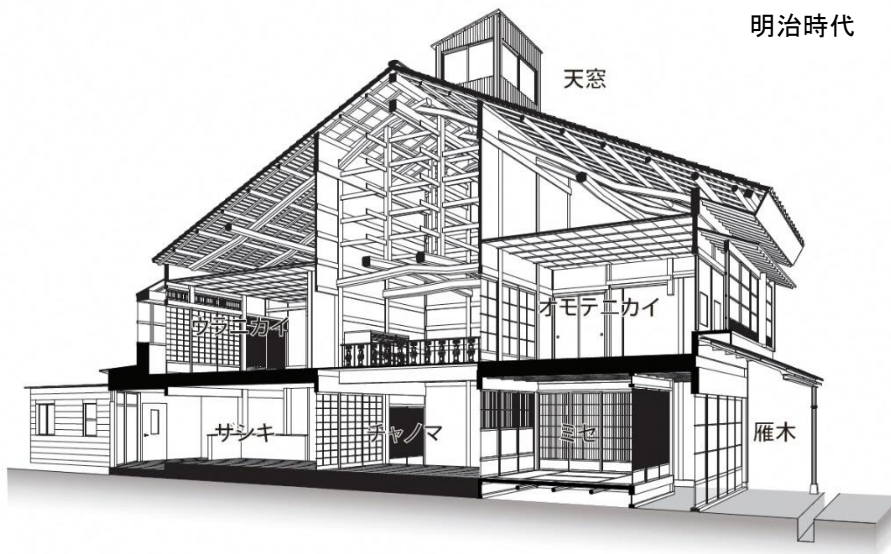
出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし



江戸時代



明治時代



大正時代

図 6-3 時代別の雁木町家

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

(6) 相家と買い足しによる維持

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

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

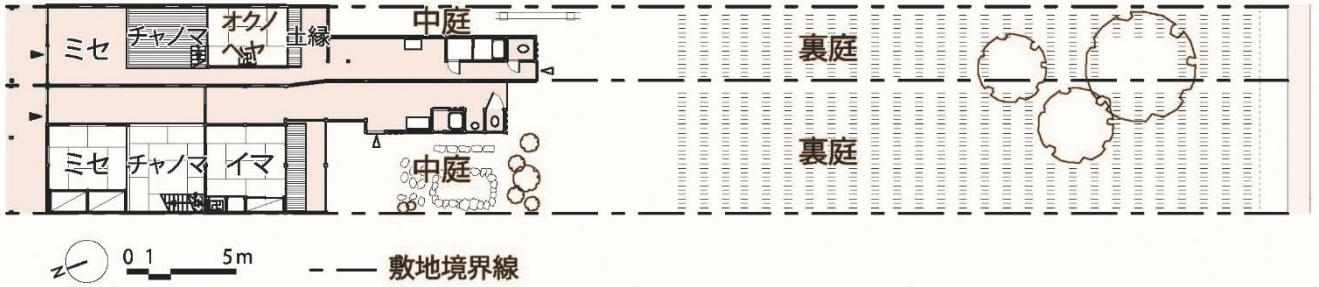


図7-1 相家の平面 出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし



図7-2 相家の立面（左）、買い足された立面（右）

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

II-3. 雁木通りがんぎに住む

チャノマへの採光【大町】

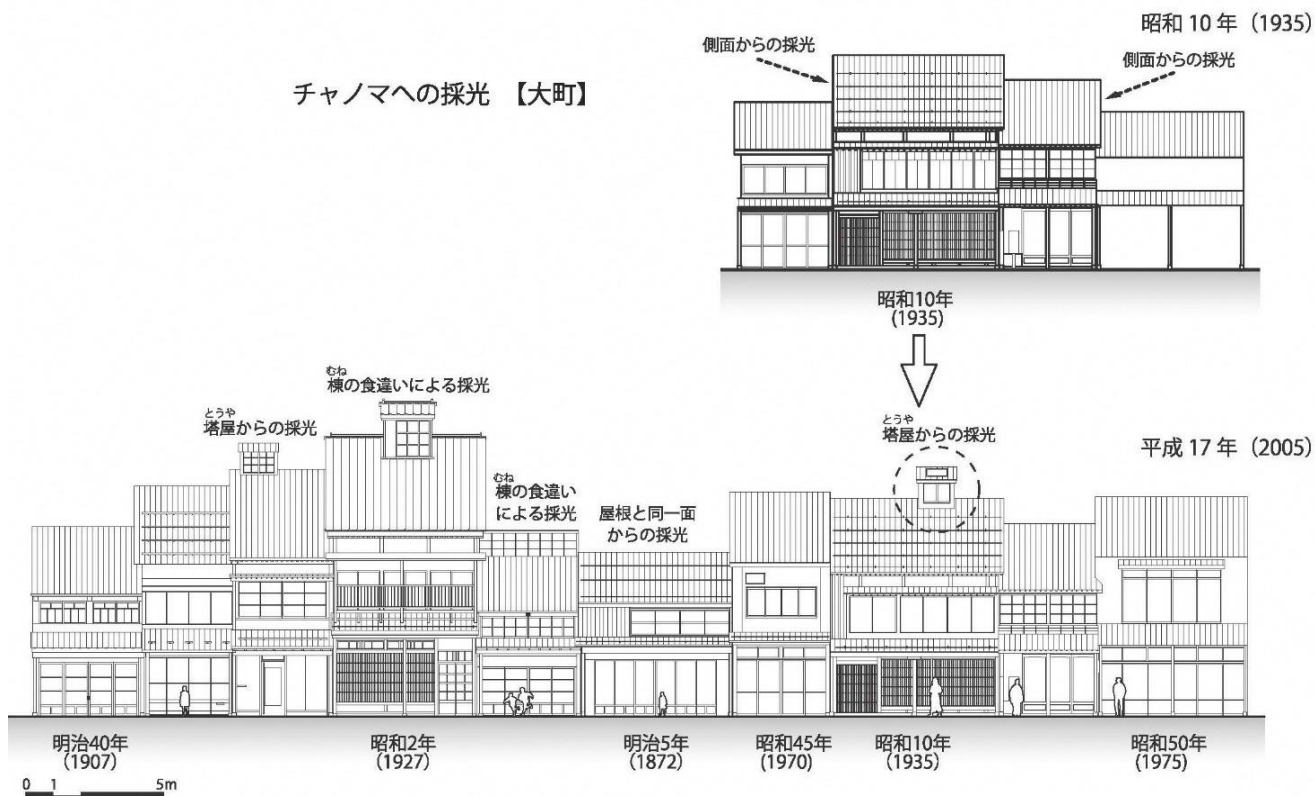


図 8 町家の高さや建築年代

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

(1) 街並みをつくる町家

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

(2) 町家が囲う街路空間

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

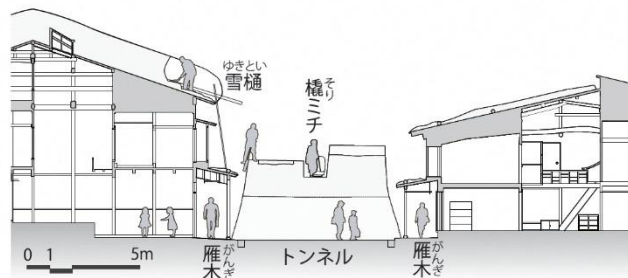


図 9 雪口ウカ

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

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

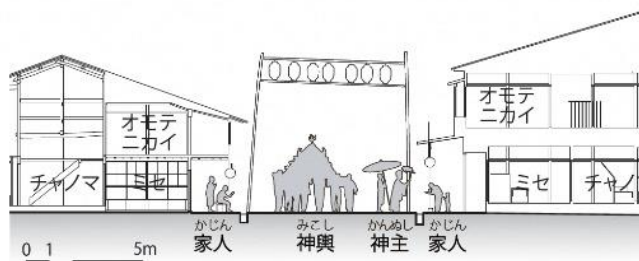


図10 祭礼のしつらえ

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

(3) 敷地裏側での近隣関係

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

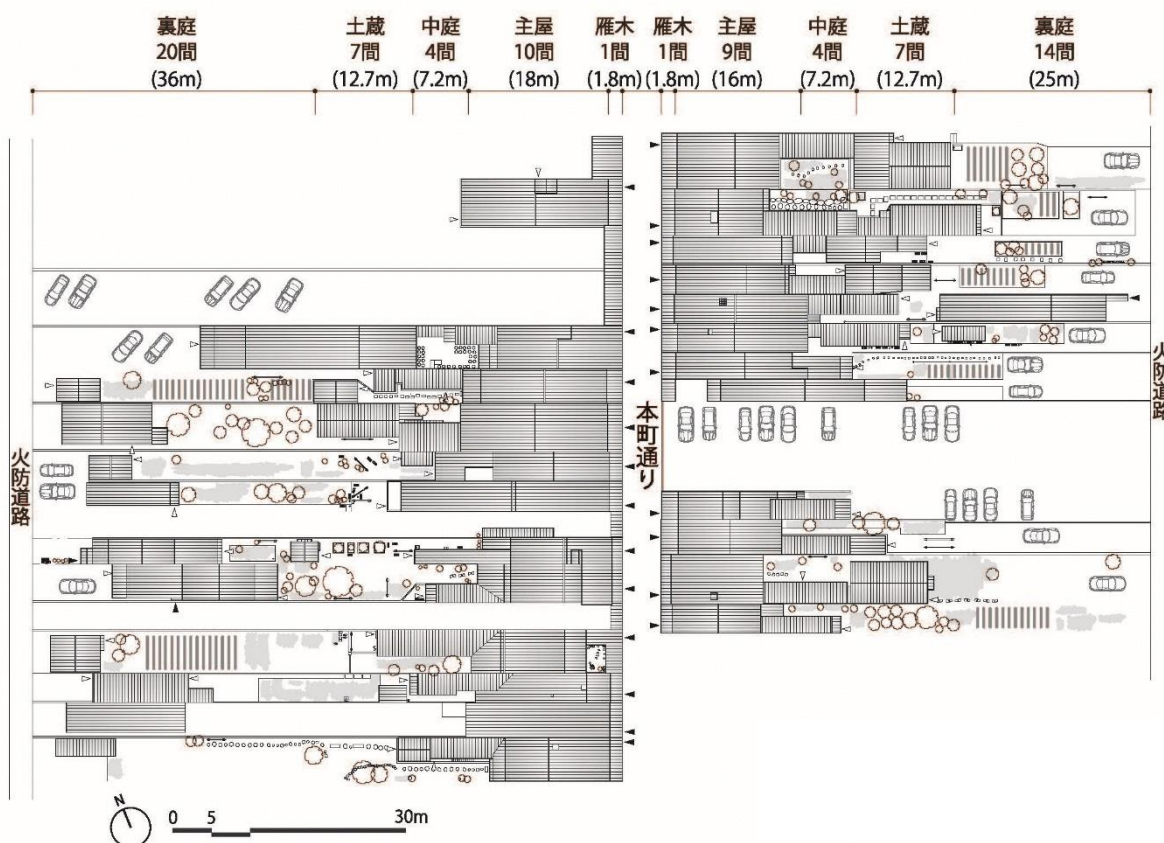


図11 雁木通り地区 本町 平成19年

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

(4) 敷地裏側のアカミチ

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

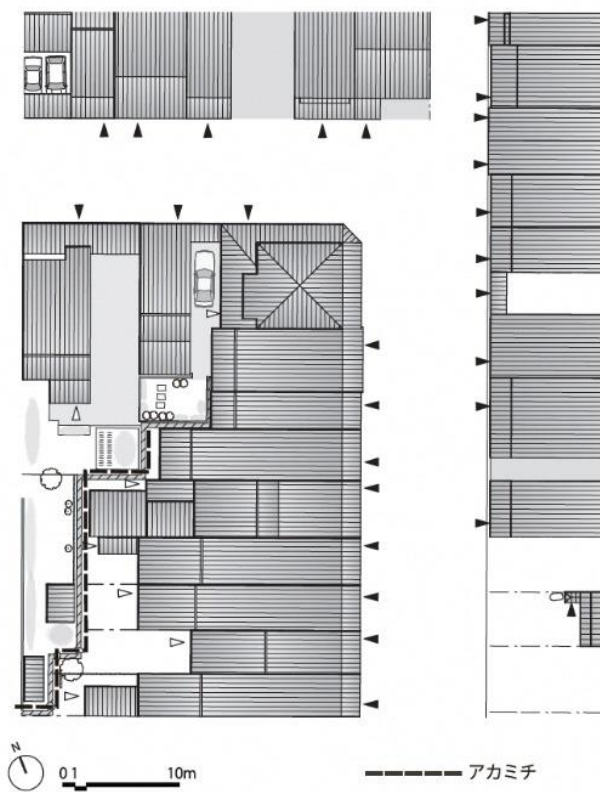


図12 角地の敷地裏 東本町 平成20年

出典：上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

II-4. 雁木と町家の魅力

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

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

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

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

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

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



写真3 旧今井染物店の梁組 大町5



写真1 雁木整備事業補助による雁木 仲町2



写真2 大町通りの格子取り付け 大町5

参考図書

上越市文化振興課『町家読本』高田の雁木のはなし

上越市教育委員会『越後の雁木』昭和57年

ミツカン水の文化センター機関誌『水の文化』45号

Ⅲ. 町家利活用の進め方と改修方法

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

Ⅲ-1. 町家の再生・利活用の進め方

(1) 所有者・利用者のニーズの明確化

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

ア 快適に暮らしたい

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

イ 安全・安心に住みたい

地震に対しての耐震性能の向上や火災などの災害に強い安全な建物としたい。

ウ 資産として活用したい

店舗等として改修し、テナントに賃貸するなど資産運用したい。

(2) 再生・活用の条件の把握

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

① 物理的条件や改修内容

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

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

② 法的条件

活用したい用途や改修内容を勘案し、遵守すべき各種法的条件を把握する。

③ 経済的条件

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

④ 賃貸市場の条件

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

(3) 改修方針

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

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

(4) 改修設計

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

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

(5) 改修工事

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

Ⅲ-2. 町家の再生・利活用に向けた改修手法

(1) 改修手法の原則

① 町家の良さを活かす改修

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

② 町家の特性と活用ニーズの調整

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

③ 安全性の確保

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

(2) 全体計画に関する手法

① 町家の空間特性の活用

ア 通り庭や土間の活用

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

イ 吹抜の活用

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



シェアハウス大町の復活した吹抜

ウ 小屋裏の活用

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

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

エ 開放的な間取りの活用

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



可変的で開放性の高い間取り

オ 庭等の活用

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

② 周辺との調和

ア 道路空間との調和

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

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

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

イ 敷地への配慮

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

③ 安全性の確保

ア 防火性能の確保

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

イ 構造安全性の確保

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

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

④ 様々な用途としての活用

ア 住宅

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

イ 併用住宅

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

ウ 商業施設

物販店舗、飲食店店舗等の商業施設として活用するに当たっては、具体的用途

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

エ 地域交流施設

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

オ 共同住宅等

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

(3) 外観の改修手法

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

① 街並み景観に調和した外観の改修

ア 街並み景観の形成への配慮

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

イ 設備等の修景

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

② 改修用途に応じたファサードの改修

ア 住宅のファサードデザイン

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

イ 店舗等のファサードデザイン

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

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

コラム1

～町家の空き家◇ここに注意を～

●電気容量

昔の町家は、エアコンもIHクッキングヒーターもなかったので、電気容量の契約が15～30Aの住宅が多いです。改修や用途変更に伴い、電気設備機器が増えたり同時使用が多くなることも考慮して、電気容量の契約アンペアを大きくしたり、電柱からの引込線を太い線に取り替える必要もできます。消費電力の大きい機器を設置する場合は、単独の新たな回路が必要になることもあります。電力会社だけでなく、通信事業者にも相談しましょう。

●給排水ガス設備

昔の給水管は鉄管だったので、腐食して漏水がみられることがあります。凍結する気温になれば、溶けた後に、一気に噴出するケースも多いです。

町家地区は公共下水道供用済ですが、古い町家は単独浄化槽や汲み取り式のものもあります。

ガス瞬間湯沸し器の能力が大きくなる場合は、屋内のガス管を太い管径に変える必要もあります。

設備インフラの状況は管理者（ガス水道局、下水道センター）に必ず確認しましょう

●床下と軒裏に注目

初めて建物に入った際は自分の五感を最大限に使って違和感がないかチェックしましょう。特有の臭気、湿気、空気の流れと明るさなど、時間をかけて感知します。また畳の床下や台所の床下収納は外して中を確認しましょう。LEDライトなどを使用して、シロアリや小動物の痕跡の有無を忘れずに調べましょう。屋根裏や軒先の隙間から、コウモリが出入りすることもあります。

●DIYでできること

改修工事は、全て専門業者に任せれば早くてきれいに出来上がりますが、自分でもできる作業は多いです。解体に立ち会い、町家の長所や欠点を自覚することが大切です。壁塗りや塗装など、伝統的な素材を用いて、時間をかけても自分で行ってみると、時間やコストなど維持管理の知識も得られます。もともと古い建物なので、素人施工のアラが目立ちにくい割に、達成感が高いでしょう。