

IV. 町家利用の課題

この章では、実際に町家を改修し利用する際に起こるであろう問題や課題について、法規制の面から、また建築物の機能としての面からいくつか例を挙げ、その内容や解決例を紹介する。

IV-1. 法規制について

この章での前提

最初に法的な側面からの課題を紹介する。ここでは高田の町家の一般的な例として、下記の条件の町家を改修する前提とする。

- 建設地：上越市内
- 木造一戸建て住宅
- 延床面積 300 m²未満 2階建て以下
- 重要文化財等ではない

高田の町家、という前提のもとにおいても、実際の改修においては千差万別であると思われるため、ここに記載していることは一般的な例として参考にさせていただきたい。なぜなら、法は建築物の構造、階数、面積、増改築の履歴、周囲の環境等の要素によって規制されているため、そのすべてについてここで解説することは不可能であるからである。あくまでも一参考とし、実際の改修にあたっては建築士等に相談していただきたいと思う。

(1) 確認申請（建築基準法）

① 住宅から住宅への改修の場合

上記の前提の規模の建築物で単なる改修であれば確認申請は不要である。ただし「増築」（＝床面積が増えること）の場合は必要となる。（準

防火地域以外で 10 m²以下の増築の場合は不要であるが、高田の町家が存在する地域はおおよそ準防火地域内に指定されている。）

② 住宅から特殊建築物への改修の場合

特殊建築物とは建築基準法で定められた用途の建築物のことである。具体的には下記のものになる。

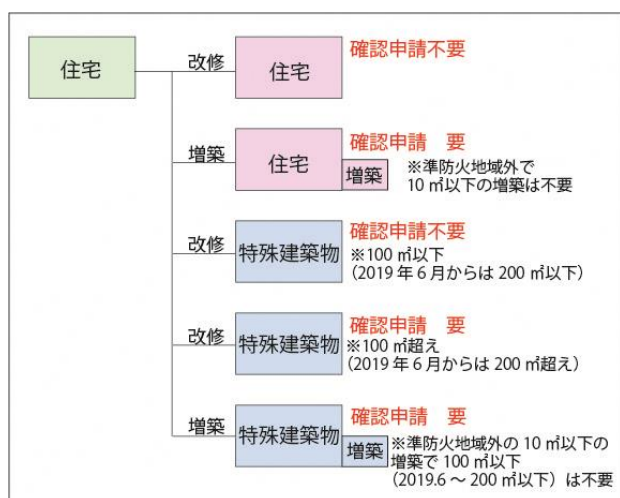
建築基準法に定められている特殊建築物とその例

特殊建築物		例（左に挙がっていないもの）
一	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもの	公民館など
二	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもので政令で定めるもの	宿泊所、保育所、老人福祉施設、地域活動支援センターなど
三	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの	博物館、図書館など
四	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの	店舗、飲食店、公衆浴場など
五	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの	
六	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの	

住宅から前掲の用途の建築物に改修する際は現行法では用途を変更する床面積が100㎡を超えると用途変更の確認申請を行わなければならない。(法改正により2019年6月からは200㎡を超えとなる。)

また「増築」の場合は100㎡以下でも必要であるのは先ほどの(1)と同様である。

確認申請の要不要



ここで注意していただきたいことは、たとえ確認申請が不要であっても、建築基準法他関係法は遵守しなければならないということである。確認申請不要＝改修時に要求される規定に適合させなくてもよいとはならない、ということに気を付けていただきたい。

(2) 既存不適格

「既存不適格」とは、建築物の建築当初は当時の法に適合した建築物であったが、その後法改正などで、現行法に適合していない建築物であることをいう。

「既存不適格」の建築物は何もしなければそのままでもよいが、大規模の修繕・模様替(その建築物の過半の改修)や増築、改築、移転を行う際には現行法に適合しなければならない。ま

た、もともと建築当初の法に適合していない建築物にあつてはその是正も求められる。

既存不適格への対応については、一部においては部分的に緩和規定が適用されるものもあるが、概ね現行法レベルのものが必要となってくる。主なものとしては居室の天井高さ、階段、採光・換気等の規定が該当してくることが多いと思われるが、詳しいことは建築士等にお問合せいただきたい。

(3) 用途変更により要求されるもの

「既存不適格」は法改正によって法不適合となっているものに対応するものであるが、それとは別に、用途の変更により要求される規定もある。特に住宅から特殊建築物への変更の場合、新たに係ってくる規定は多い。やはり一つ一つ全てをここで挙げることはできないが、主なものを記載する。

① 耐火建築物等

特殊建築物では一定規模以上のもは耐火建築物や準耐火建築物などであることが要求される。

耐火建築物とは壁・柱・床などの建築物の部分が一定時間火災に耐えられる性能を持ち、かつ窓などの開口部にも防火性能を備えた建築物である。ここで前提となっている2階建て以下300㎡以下の町家の改修では、該当する用途はごくわずかではあるが、木造の町家を耐火建築物にするためには外壁や内部の壁(耐力壁)、床や天井を一定の厚さの石膏ボードで覆い、また窓や戸などの開口部を取り換えることで耐火構造にすることは可能である。

② 採光・換気

居室には一定割合以上の採光のための窓が必要である。その割合は用途によって異なる。住宅より開口面積が大きく必要になるのは保育所や学校の教室等であるが、内部の間仕切りの位置をかえて居室の面積が大きくなる場合には注

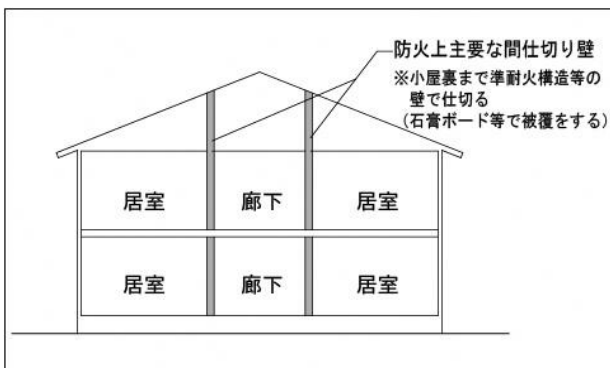
意が必要である。

また集会所等に用途変更した場合や火気使用室に変更した場合には換気設備が必要になってくる。

③ 界壁

長屋、共同住宅、学校、病院、児童福祉施設等、旅館、マーケットなどの用途に変更する場合には、主要な界壁や間仕切り壁を準耐火構造等の壁にしなければならない。具体的には一定の厚さの石膏ボードで覆うこととなる。この場合、小屋裏までの処置が必要である。さらにその壁を貫通する配管等がある場合はその処置も必要である。また共同住宅等の場合は遮音性能も求められる。

防火上主要な間仕切り壁



④ 内装制限

内装制限とは、建築物の内部の仕上げに係る制限である。特に居室の壁・天井、避難経路となる廊下や階段等の壁、天井の仕上げ材を燃えにくい材料（準不燃材、難燃材など）で仕上げることでされる。本章の前提のもとでは、特殊建築物や火気使用室等に要求される場合がある。

しっくい仕上げ等であれば問題ないが、板壁などの場合は、石膏ボードを張るなどの処置が考えられる。

⑤ その他

階段の形態（蹴上、踏面、幅）についても特殊建築物にすることによって、住宅より厳し

い制限がかかってくる。これは昔ながらの急勾配の階段の場合、入れ替えなどの対応が必要となる。

この他、廊下の幅や避難口までの距離、排煙設備、非常用の照明装置、敷地内通路なども特殊建築物になると規制の対象となるが、本章で前提としている規模ではあまり規制の対象に該当してこないと思われる。バルコニー等を2階に設ける場合の手すり壁等の高さは1.1m以上にしなければならない。詳細については最寄りの建築士等にお問合せ願いたい。

上記の「特殊建築物」に関しては、住宅など特定少数の人が利用する建築物と異なり、“不特定多数の人々が利用する”ものであり、避難の際に手間取ることが予想される建築物である。

今後の町家が改修され利用されていくに当たって想定される民泊施設やギャラリー、貸事務所、イベント会場などは特殊建築物になりうるものもあるので、計画段階で早めに建築士などに相談が必要である。

(4) 消防法など

以上は建築基準法上の規定について述べたが、他関係規定についてもチェックが必要である。特に消防法については、建築基準法とは別の用途分けがあり、用途変更により必要となる消防設備が大いにあるため、事前チェックと共に消防部局への早期の相談をおすすめする。

また飲食店など用途変更する場合は保健所などへの相談も忘れずをお願いしたい。

用途変更によって必要となる消防設備の例



自動火災報知設備



消火器



スプリンクラー

IV-2. 建築物改修の課題

IV-2では建築物の機能に関わる面からの課題について挙げていく。

(1) 構造体の改修

実際に町家の改修を行う際に、既存の仕上げ材を撤去し骨組みだけになった町家を見て驚かされるのは、その構造体の危うさである。

現在の建築基準法に則った新築住宅の設計に慣れた身にとって、その材の太さのバラつき、組み方、支え方、基礎の有無など、それが町家の魅力であるところもあるが、もし大地震に見舞われれば揺れ方によっては倒壊してしまうのではないかと危惧するものでもある。

住宅から住宅への改修にあってももちろんのことではあるが、飲食店や不特定多数の人々が集まる特殊建築物への改修においては、特に構造面での補強補修は重要であると認識いただきたい。

以下に補強の一例や参考程度の考え方を掲載するが、実際の補強にあたっては建築士に相談されたい。

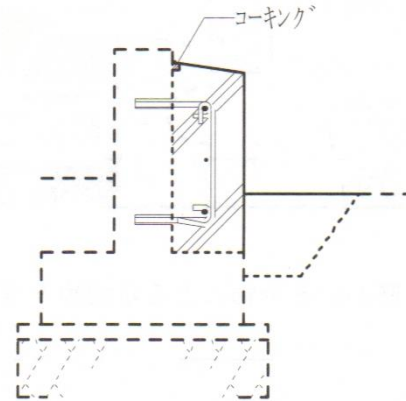
① 基礎

現在の建築基準法では、地盤の長期許容応力度が 70 kN/m^2 以上でない限り、鉄筋コンクリートで基礎を作らなければならない。しかし 100 年近く前の建築物に鉄筋の入ったコンクリート基礎が使われている可能性はかなり低い。

基礎は上部構造を支える最も重要な部分であるため、できれば基礎の補強は実行していただきたい。

基礎の補強方法であるが、

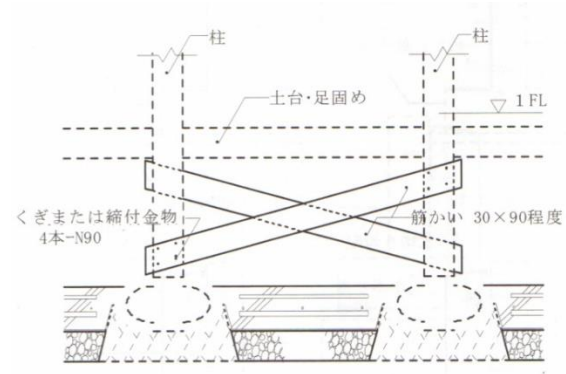
ア 無筋のコンクリート基礎にあと施工アンカーで鉄筋を取付け、コンクリートを増し打ちする。



無筋のコンクリート基礎にあと施工アンカーで鉄筋をとりつけ、コンクリートを増し打ちする

※図「木造住宅の耐震補強の実務」(一財)日本建築防災協会

イ 構造用合板又は筋かいと金物の足固めを用いて柱脚部を固め、鉄筋コンクリートの底盤を打設して基礎部分の一体化を図る



筋かいと金物による足固めと玉石基礎の補強

※図「木造住宅の耐震補強の実務」(一財)日本建築防災協会

ウ 上部構造を支保工などで支え、鉄筋コンクリートの基礎を新設する。

等の方法が考えられる。

アは無筋のコンクリート基礎が存在している場合には確実な方法ではあるが、両隣りに隣家が密接している状況の場合、内側に増し打ちすることになる。

イは現場の状況とプランによってはアよりは安価な方法になるとと思われる。

ウは上部構造を支保工などで支えて新規の基礎を打つため、最も費用と労力のかかる方法になるが、できあがりは最もすっきりすると思われる。後述のシェアハウス大町はこの方法で基礎を新設した。

② 上部構造

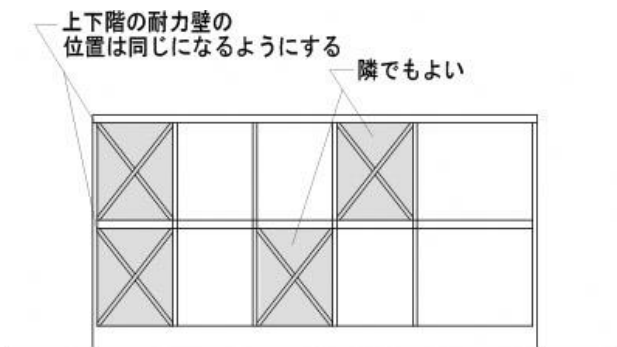
上部構造は既存の柱・梁を生かしつつ、必要な補強を行うことになる。実際には内壁などを解体してみないと、思ったところに柱や梁がなかったり、ということもあるので、それを前提として計画を進めたい。

ポイントとしては梁間方向、桁行方向ともにバランスよく耐力壁（筋かいを入れるか、構造用合板を張る）を入れること、またその耐力壁が上下階でなるべく同じ位置になること、などである。

耐力壁の配置例（平面）



耐力壁の配置例（断面）



柱や梁に関しても、必要な箇所を補強する。また、柱や梁の接合部分には必要な金物を取り付ける。

③ 床・屋根

2階の床や屋根についても構造用合板を張って剛床に近いものとしたい。特に町家の特徴である吹抜の周りの床はしっかりと構造用合板等で補強しておきたい。

(2) 外壁・軒裏の防火構造

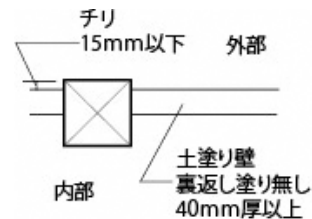
準防火地域内の木造建築物は、現行法では延焼のおそれのある部分の外壁と軒裏を防火構造にしなければならない。外壁改修の際には、上記の構造補強に加え、断熱性能を上げることで防火構造に対応することができる。

防火構造の構造方法にはいろいろ選択肢があるため、ここでは3つほど例をあげておく。

① 土塗り壁

外壁が土塗り壁でその塗り厚が40mm以上であり、その他一定の条件を満たしていれば、その壁は防火構造となる。

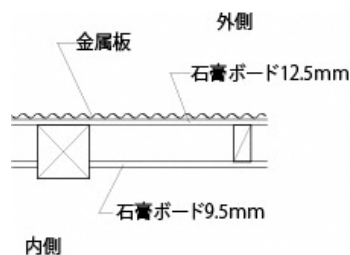
土塗り壁の防火構造の例（裏返し塗り無しの例）



② 外皮が金属板の場合

柱梁などの構造体の外側が厚さ12.5mmの石膏ボード+金属板で、内側が9.5mmの石膏ボードであれば防火構造になる。

金属板を利用した防火構造の例



町家の場合、隣家と外壁を共有していることが多い。隣家との外壁（界壁）の境界部分に金属板が入っていれば、この方法で防火構造にすることができる。（後述シェアハウス大町はこの方法で改修）

③ 入れ子構造

隣家との境界の壁において、外部側に防火構造対応ができない場合は、既存の外壁の内側に防火構造の壁を設け入れ子構造とする方法がある。しかし、室内の面積が狭くなり、コストもアップする。

④ 軒裏

軒裏に関しては、必要な防火被覆材を張ることで防火構造とすることができる。

また防火構造が要求されるが外観に木質感をもたせる場合は、木材を利用した防火構造の大臣認定も取られているので、建築士等にご相談願いたい。窓にもサッシの外側に木製の格子を取り付けることも可能である。



室外機隠しの木格子

（3）断熱・遮音

① 外壁

外壁改修の際に壁の中にグラスウールなどの断熱材を入れて断熱性能を確保することをおすすめする。特に板状の断熱材ではなく、グラスウールなどの繊維系の断熱材は吸音（遮音）性能が高いものが多いので隣家との遮音対策にもつながる。

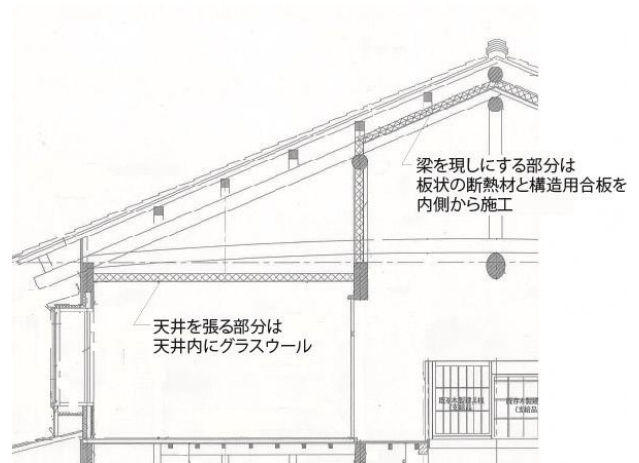
② 屋根・天井

最上階で天井を張るところ、又は張ってあるところは天井内にグラスウールを敷くことで断

熱性能が得られる。

天井を張らないところ（梁を表して見せるところ）は野地板の内側に板状の断熱材をはさんで構造用合板を張ることで、断熱性能と屋根面の剛性と両方を得ることができる。

天井・屋根の断熱例

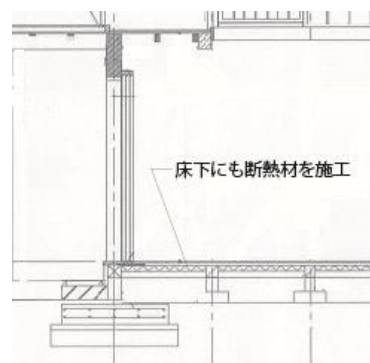


なお、現状では天井が張ってあるが天井を撤去して梁を現しにする場合、天井内はかなり汚れていることが多いため、クリーニングが必要になってくることもあるので注意されたい。

③ 床

床を張るところは床下にも断熱材を施工する。特に町家の床は低いところが多いので、湿気がたまりやすいので湿気対策などが必要である。

床下の断熱例

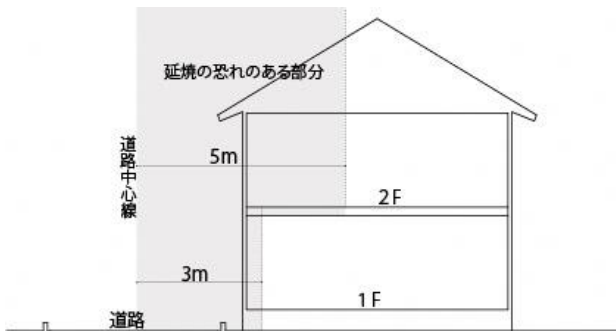


(4) 開口部

準防火地域内の建築物は延焼のおそれのある部分（※）の開口部を防火設備にしなければならない。

※延焼のおそれのある部分：隣地境界線、道路中心線などから1階で3m、2階で5m以内の範囲。

延焼の恐れのある部分



防火設備とはたとえば網入りガラスなどが入っている防火性能の高い窓などのことである。

外壁に断熱材を入れるのであれば本来開口部の断熱性能も高めなければ住宅全体の断熱性はあがらない。防火設備にするのと同時に断熱性能の高い窓に取替えができることが理想である。

準防火地域内や建築基準法第22条指定区域内では、屋根は不燃材料で葺かなければならない。瓦や金属板で葺いてあれば問題ない。野地板や垂木の老朽化に注意する。

(5) 外構

町家の敷地は前面道路の地盤より低いことが多い。そこで問題になるのは雨水の処理である。

新たに土間を打つ場合は外の敷地より高くするとともに、低い場合は敷地内に排水溝を設け、適切に排水できる計画をたてることが望ましい。

コラム2

～町家の知恵を生かす～

●パッシブな空間

吹抜け、天窓、中庭などの町家の特徴的なつくりは、狭い間口の敷地で採光通風をとり、快適に暮らすための知恵からつくられたものです。この特徴を生かしつつ快適な空間に改修したいものです。

●隣近所との関係が大切

隣家と壁一枚で隣接している町家では、隣近所との関係性が重要といわれています。

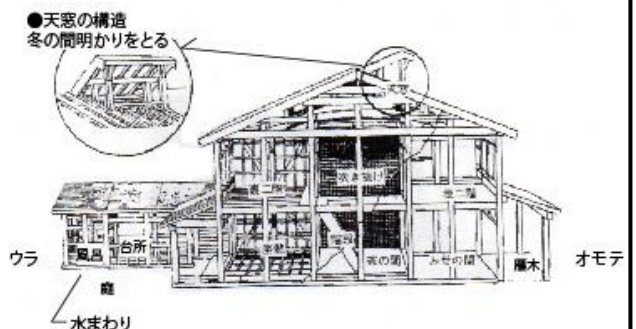
日常生活の中での音のエチケットや雪処理のマナーなど、トラブルをかかえながら暮らすことのないよう、隣近所の方との関係を十分に築けるようこころがけましょう。

●駐車場

間口の狭い町家では駐車場の確保は大変難しい問題です。もし可能であれば、隣と合わせて2軒分の敷地を確保し、駐車場とするのも一つの手かもしれません。

●オモテとウラ

町家のオモテにはミセと呼ばれる土間スペースがあり、道路に面した文字通り“表”になります。それに対してウラは水まわりが配置されることが多く、公共の下水道はウラの方の道路に配置されていることが多いです。



V. 改修用途の事例

この章では、実際の町家改修事例をあげて、概要を示す。その中から、耐震改修に伴う増改築、リノベーションと特殊建築物への用途変更改修について、背景と手法の詳細を紹介する。

【改修整備と活用状況】

- ・耐震診断結果から基礎と軸組構造を補強
- ・断熱改修と水廻り設備などの居住性改善
- ・「減築」型の住宅リノベーションの事例

V-1. 用途別事例

(1) 一般住宅（住宅民泊を含む）

① 一般住宅（専用住宅） 稲田一

建築年：昭和 30 年頃 増改築あり

改修年：平成 17 年 7 月

規模：延床面積 116.76 m²、別棟あり

：間口 2 間、鉄板葺、雁木は改築

② 仲六^{あおそ}青芋のいえ（住宅民泊） 仲町六

建築年：昭和 40 年頃 改築あり（専用住宅）

改修年：平成 30 年 6 月 住宅民泊認可済

規模：延床面積 136.02 m²、宿泊室 45.3 m²

：間口 2.2 間、鉄板葺、雁木あり



改修後の外観



小屋組を現わした屋内



雁木側の外観、祭礼時は提灯飾り



一般住宅の外観改修

【改修整備と活用状況】

- ・水回り設備は改修済、吹抜なし、2階トイレ有
- ・連動型の住宅用火災警報を設置して認可
- ・管理人居住型の住宅民泊として開業
- ・既設エアコン1台に加えて1台増設
ドレン延長配管含めて工事費約15万円
電力幹線容量が30Aでは2台まで
- ・隣家との遮音は不十分なところがあるので
宿泊者向けパンフレットに注意を記載



改修前1階便所 ガスメーター回り



2階は東向きの洋室と和室で団体利用可能
洋室は専用トイレと階段付、エアコン未設置

③ 雁木の宿 町の家（住宅民泊）仲町六

建築年：昭和40年頃 改築あり（専用住宅）
改修年：平成30年7月 住宅民泊認可
規模：延床面積 107.68㎡、宿泊室 47.78㎡
：間口2間弱、鉄板葺、雁木あり

【改修整備と活用状況】

- ・管理人居住型の住宅民泊として開業
- ・劣化した給水管とガス管取替、1階便所改修
- ・片付けと不要品処分を含め、工事費160万円
（改修資金は銀行からの借入）
- ・空き家活用と地域交流イベントを随時開催
- ・SNSや民間紹介業者経由の予約宿泊多数



表二階の客室



雁木の古いサッシをDIYで化粧直し

(2) 商業施設（飲食・物販店舗）

① カフェ世界のトナリ（飲食店）本町六

建築年：明治中期 併用住宅から事務所利用
改修年：平成29年12月着工～
平成30年3月開業
規模：改修面積 71.85㎡
：延床面積 71.85㎡
：間口2間半、鉄板葺、雁木あり



改修前：広告代理店事務所として営業

【改修整備と活用状況】

- ・ 上越市中心市街地空き店舗利用促進補助金を活用
- ・ 敷地と建物は隣接の高田世界館から賃借
- ・ 飲食営業（軽食）向けに業務用厨房を設置
- ・ 下水道接続とグリストラップ設置
- ・ 上記工事を含めて改修工事費 700 万円
- ・ 駐車場は隣接する映画館と共用



工事中：古い建具を再利用



改修完成：店内客席

- ② 町家カフェ Re:イエ（飲食店）東本町一
 建築年：低い軒高から明治期と推測
 改修年：平成 28 年秋着工～
 平成 29 年 1 月開業
 規模：改修利用部分 52.67 m²（1 階のみ）
 ：延床面積 127.97 m²（2 階使用なし）
 ：間口 2 間、鉄板葺、雁木あり



改修中：ミセ 2 階床撤去



完成：元の和室や押入をそのまま喫茶室に利用



完成：ミセ土間のカウンター

【改修整備と活用状況】

- ・にいがた産業創造機構U・Iターン創業補助金を活用
- ・改修工事は直営、電気給排水工事は外注
- ・2階部分に雨漏りがあり屋根修繕工事を実施
- ・内装工事は自力施工とし、総額約250万円
- ・カフェを起点にリノベーション設計施工受注
- ・来客用駐車場は近隣に3台分を賃借



改修前外観

コラム3

～飲食と物販店舗はここがミソ！～

●町家の吹抜に落とし穴？

保健所の飲食営業許可を受ける際に、町家の吹抜は要注意。梁など上に積もるチリや埃が、厨房に落ちることがないように、張り天井が必要です。（客席の天井は不問）

●トイレ問題

客用トイレと従業員トイレの兼用はOK。ただし、トイレブース（個室）の外側に消毒できる手洗いがが必要です。

●仕出しの飲食提供

店舗で提供する飲食物のテイクアウトはOK。仕出先での調理を伴わない場合、店舗内収容人数程度の数であれば出張販売として可能である。保健所の指導助言など、詳細を確認しよう。



改修完成

- ・旧小妻屋の土地建物を上越市が取得し改修
- ・中心市街地北部の交流施設、観光回遊拠点
- ・集会施設として多目的な利用を促進
- ・歴史的界隈の建築物として活用促進の好事例
- ・駐車場8台、近隣に8台分を追加整備
- ・改修工事費は約1億円（外構造園は別途）
- ・平成28年に主屋の瓦屋根一部葺替えを実施

（3）地域交流施設（詳細事例で紹介）

① 町家交流館 高田小町（集会施設）

建築年：明治中期築 三棟合体の併用住宅

改修年：平成18年9月着工

平成19年7月開業

規模：延床面積508.33㎡

：間口11間、瓦及び鉄板葺、雁木あり

② 警女ミュージアム高田（展示場）

主屋及び土蔵の2棟が登録有形文化財

建築年：主屋（昭和12年）併用住宅

土蔵（昭和6年）住宅専用倉庫

改修年：平成27年4月着工～同年11月開業

規模：改修（用途変更）面積93.63㎡

：延床面積278.45㎡（土蔵含む）

：間口3間、鉄板葺、雁木あり



改修前外観



吹抜の渡り廊下



改修後：雁木サイン、座敷の展示ケース



完成開業日にミセから雁木を見る

【改修整備と活用状況】

- ・旧麻屋高野商店を借用し、NPO 法人が改修
- ・上越市歴史的建造物等整備活用補助金を活用
- ・改修工事費 1,080 万円（下水道接続含む）
（展示ケースなどの什器備品は約 200 万円）
- ・瞽女文化資料・作品の展示と雁木町家の紹介
- ・歴史的建築物集積地域での活用促進の好事例
- ・専用駐車場はなく、近隣の駐車場を活用

（４）その他施設

① テラスカイ上越サテライトオフィス

- 建築年：明治中期築 隣家が所有する倉庫
- 改修年：平成 28 年着工～平成 29 年 4 月開業
- 規模：延床面積 161.9 ㎡
：間口 3 間、瓦葺、雁木あり



改修前：外観



完成：（上段）ミセ土間（下段）吹抜

【改修整備と活用状況】

- ・総務省のふるさとテレワーク推進事業を活用
- ・借主側が改修費を負担し、地元業者が施工
- ・東京と地方を結ぶハブとなるオフィス
- ・人材育成、働き方改革につながる事業展開
- ・改修工事費 約 4,000 万円（家具什器含む）

V-2. 詳細事例

(1) 専用住宅の耐震改修整備

【改修の経緯と目的】

- ・耐震診断の結果では補強の必要性あり
- ・水回りの改修も行い、快適機能を充実
- ・通風と採光に留意し、明るい生活環境を確保
- ・瓦葺から鉄板葺きにして、雪下しを軽減
- ・増築部を別棟とし主屋の通風と採光を確保
- ・あわせて居住性、住宅設備機能を改善



改修前外観



改修後外観

【主な改修箇所】

- ・基礎補強とベタ基礎による防湿性能向上



床下環境を安定化し、両側基礎を一体化

- ・大屋根の改造



屋根部材撤去後、屋根勾配変更



垂木を取替、屋根面に断熱施工

- ・町家特有の間口方向の耐震要素不足を補う



新設袖壁を耐力壁として耐震性能確保

- ・解体する部材をできるだけ再利用する。



和室天井と床の間造作、ケヤキ部材を保存活用

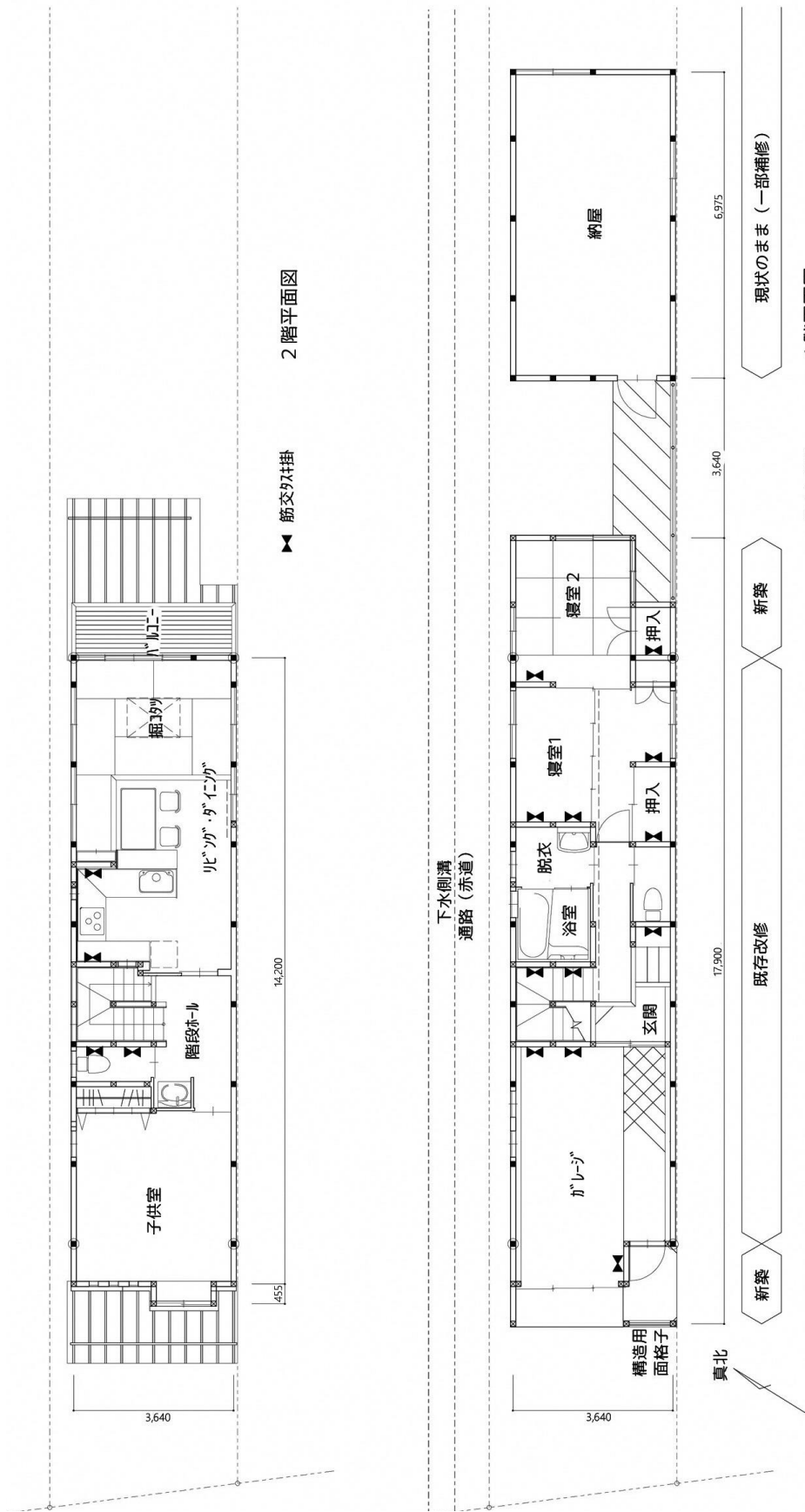
1階と2階の間取り（増築した倉庫を切り離し、中庭から採光通風を確保）



2階：主寝室-トイレ-台所リビング



1階：雁木-車庫-水廻り-個室+中庭と別棟



町家（専用住宅）改修後平面図 裏の倉庫との間を撤去して中庭を設けた

(2) 公共的施設への用途改修

① 町家交流館 高田小町（集会施設）

【改修の経緯】

明治中期に建てられた旧小妻屋（問屋兼住宅）を上越市が購入し、関係者との検討会議*を経て、集会施設への用途変更と改修を行った。

*平成 16 年:歴史的建造物を活かした高田市街地活性化戦略検討委員会（専門家・地元団体・公募市民による）

【改修の目的と方針】

- ・ 高田市街地北部のまちづくり活動の拠点
- ・ 観光などのまちなかの賑わいつくりの拠点
- ・ 集会・イベント・まちなみ散策の休憩、案内所
- ・ 商家の佇いを残した再生型多機能拠点施設
- ・ 既存建物再利用で集会・イベント施設に転用
- ・ 明治の町家の骨格と時代の雰囲気伝える。
- ・ 雁木町家が連続する周辺の景観を誘導
- ・ 鉄骨造の既存雁木は、木造に復元して改築
- ・ 主屋と土蔵の瓦屋根は景観として残す。
- ・ 主階段は鉄製で新設、サブ階段は屋外に鉄製

【主な改修箇所】

- ・ 正面主屋の屋根、小屋組、外装の改修



鉄骨造雁木は撤去し、木造の雁木に改築



表二階の屋根は隣家と合体時に改造されていた



表二階軒桁の腐食部分は取替修繕



(上段) 途中で切断された吹抜の小屋束に受梁設置
(下段) 洋風の柱頭飾りとペンキ塗壁、天井を復元

・ 主階段の改修



急勾配の木造階段を撤去し鉄骨造に取替

・ 外構と造園改修の転用と再利用



土蔵と集会室通路の間に古瓦を配置



イベント時には効果的な演出がされる



外構整備では古瓦、石灯籠、舗石を再利用
以前の中庭に植えられていたカエデは移植

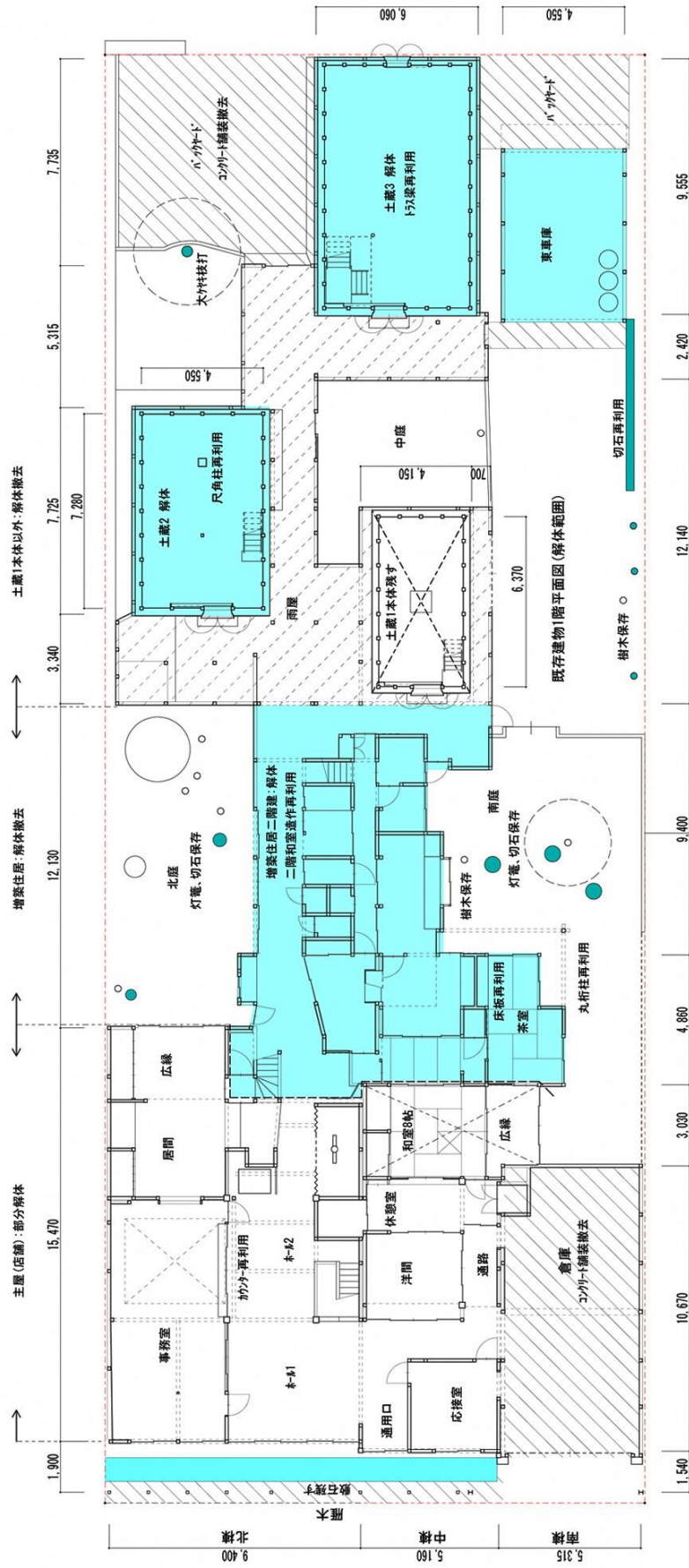
・ 解体部材を転用して内部造作に再利用



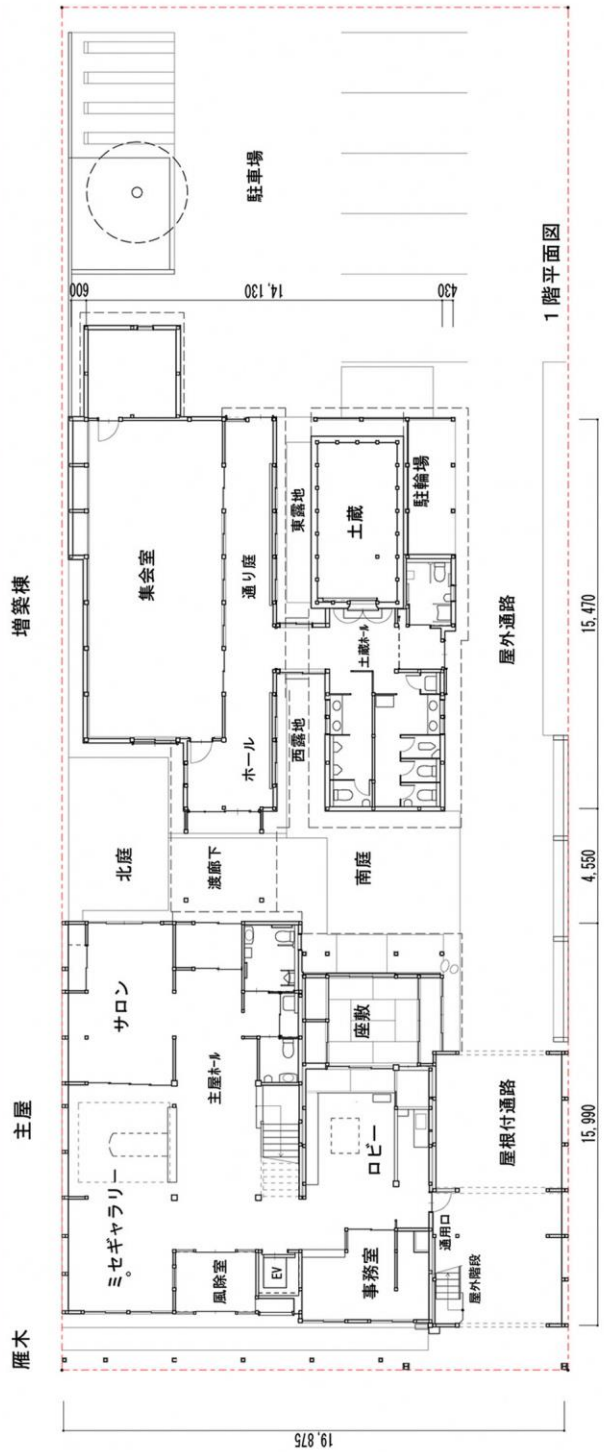
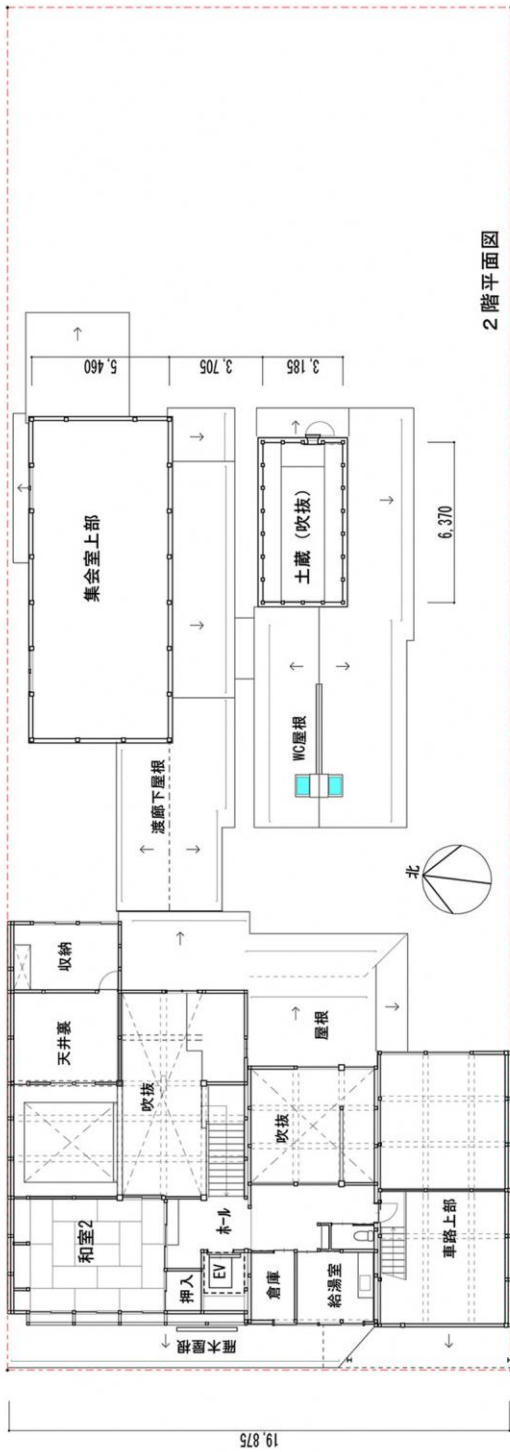
表二階和室の床の間と脇床は再利用部材

【用途変更と建築法規への対応】

- ・ 集会施設用途と規模により計画通知を提出
- ・ 木造2階建て主屋と平屋の集会室棟の2棟
- ・ 規模が小さいことから、内装制限は免除
- ・ 土蔵3棟の中で保存状態の良い1棟を残す。
- ・ 腐朽箇所と改築部は構造補強しながら復元



改修前平面図：ハッチ部は昭和期の増築部分と改修により撤去した土蔵2棟と倉庫を示す



【改修後の1,2階平面図】

主屋は保全と復元、増築棟は増改築、駐車場確保
 主屋の中二階を撤去して吹抜を復元、天窓を増設
 別棟の増築部は土蔵以外を新設、旧部材を再利用

② 警女ミュージアム高田（展示場）

【改修までの経緯】

- ・昭和10年の火災で主屋を焼失
- ・土蔵に仮住まいして、二年後に再建
- ・太物麻製品（漁網、ロープ）卸業と生活用品（蚊帳、麻袋）の小売業を営む。
- ・廃業後は専用住宅とし平成10年頃から無人
- ・所有者が通風・除雪など維持管理を継続
- ・イベント時と見学希望者には公開



越後高田町家三昧の見学コース



秋の花ロードあわゆき亭で甘味喫茶に活用

【改修整備の目的と方針】

- ・高田に残された警女の文化を保存発信
- ・警女の「共助」と雁木の街なみ景観を継承
- ・所有者からNPO法人が借り受けて改修
- ・維持運営のために、施設有料見学
- ・麻織物業と昭和の生活文化も紹介
- ・昭和初期に確立した近代和風建築の典型
- ・現状を残しながら、展示施設に活用

【主な改修箇所】

- ・耐震補強で袖壁を設置、土間と基礎を断熱
- ・給排水設備の改修と使い易いトイレの配置

- ・通り土間、台所、土蔵、中庭と一連の町家公開
- ・温熱環境の安定する座敷に展示ケースを設置
- ・2階の見学は、調査時と研究者に限定
- ・雁木町家が連続する周辺の街なみ景観を誘導

【用途変更と建築消防法規への対応】

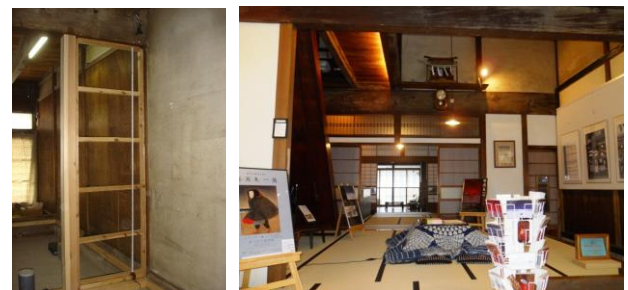
- ・展示場用途面積 93.63 m²（台所は対象外）
- ・階段勾配と2階渡り廊下の手すりは対象外
- ・LED間接照明を多用し、昔の電灯も活用
- ・全体の電気容量と配線回路は増加
- ・配電盤と電線類は露出配線で施工
- ・消火器と誘導灯は消防と協議して設置



新設トイレの給排水管



土間床断熱と土間コン



袖壁設置で耐震要素を補強

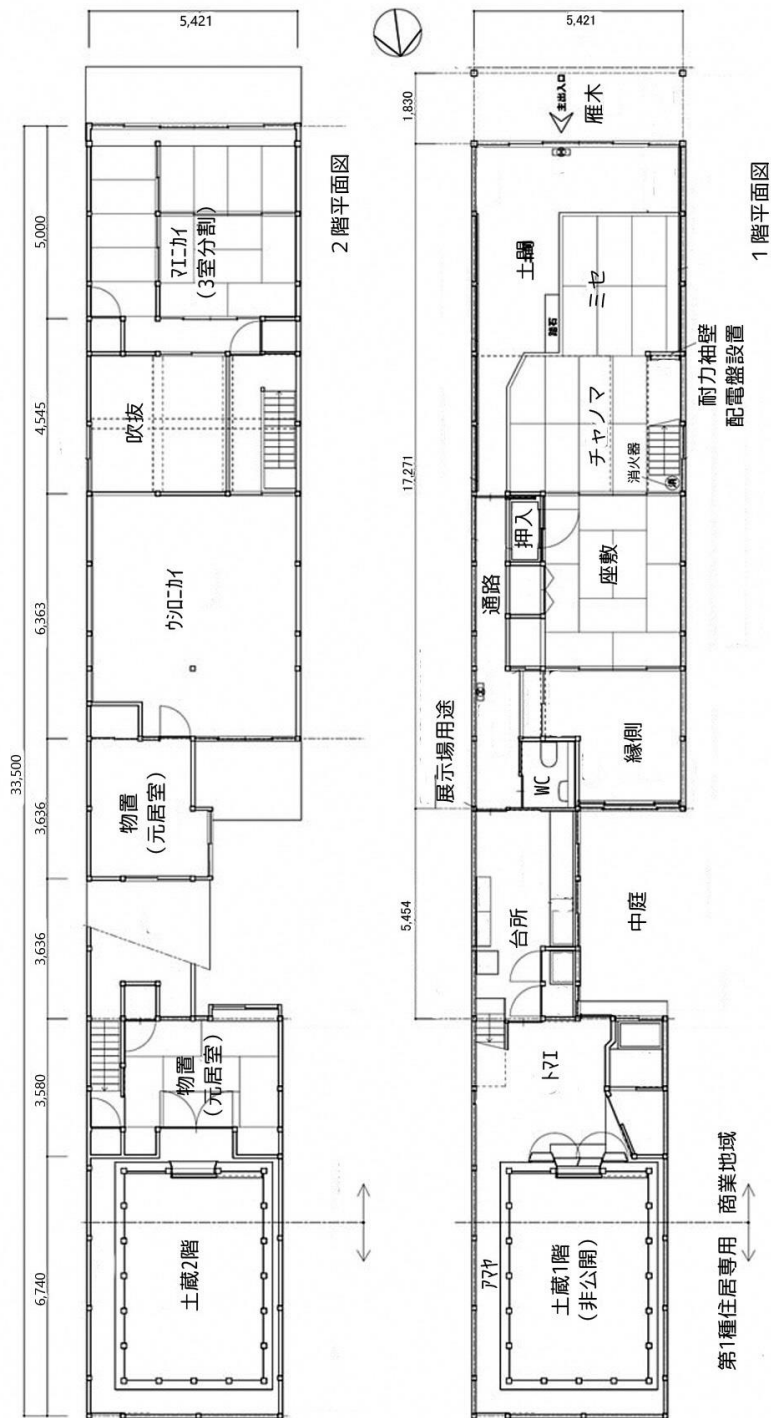


イベント時は土間に客席設置

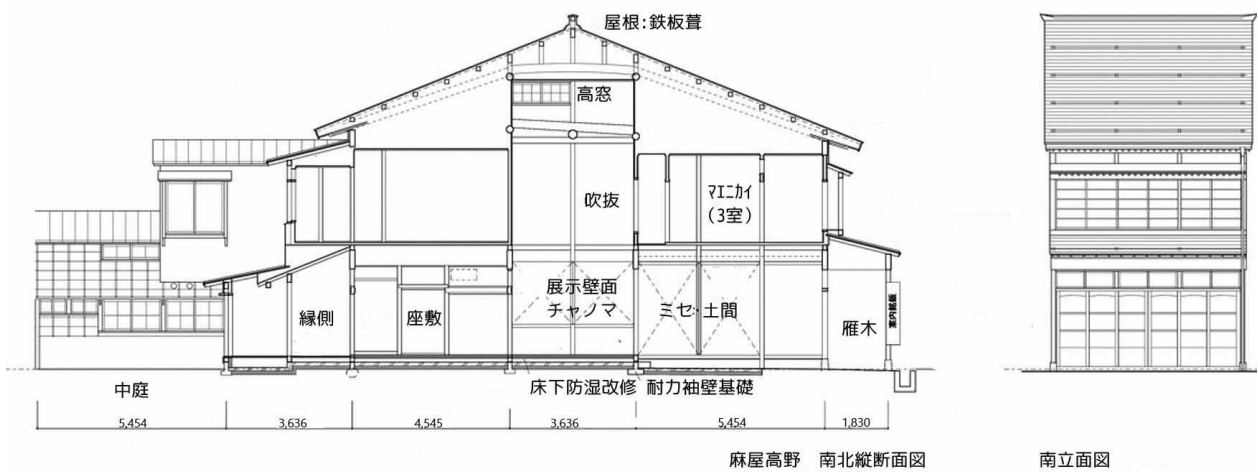
【町家に共通する課題と対応】

- ・急勾配の直階段と手すりや窓の腰高が低い。
→安全で見栄えの良い手すりを試作開発
- ・隣地境界に面する窓では有効採光と換気面積が確保できない。
→天窓と障子戸により一室空間の算定を考慮

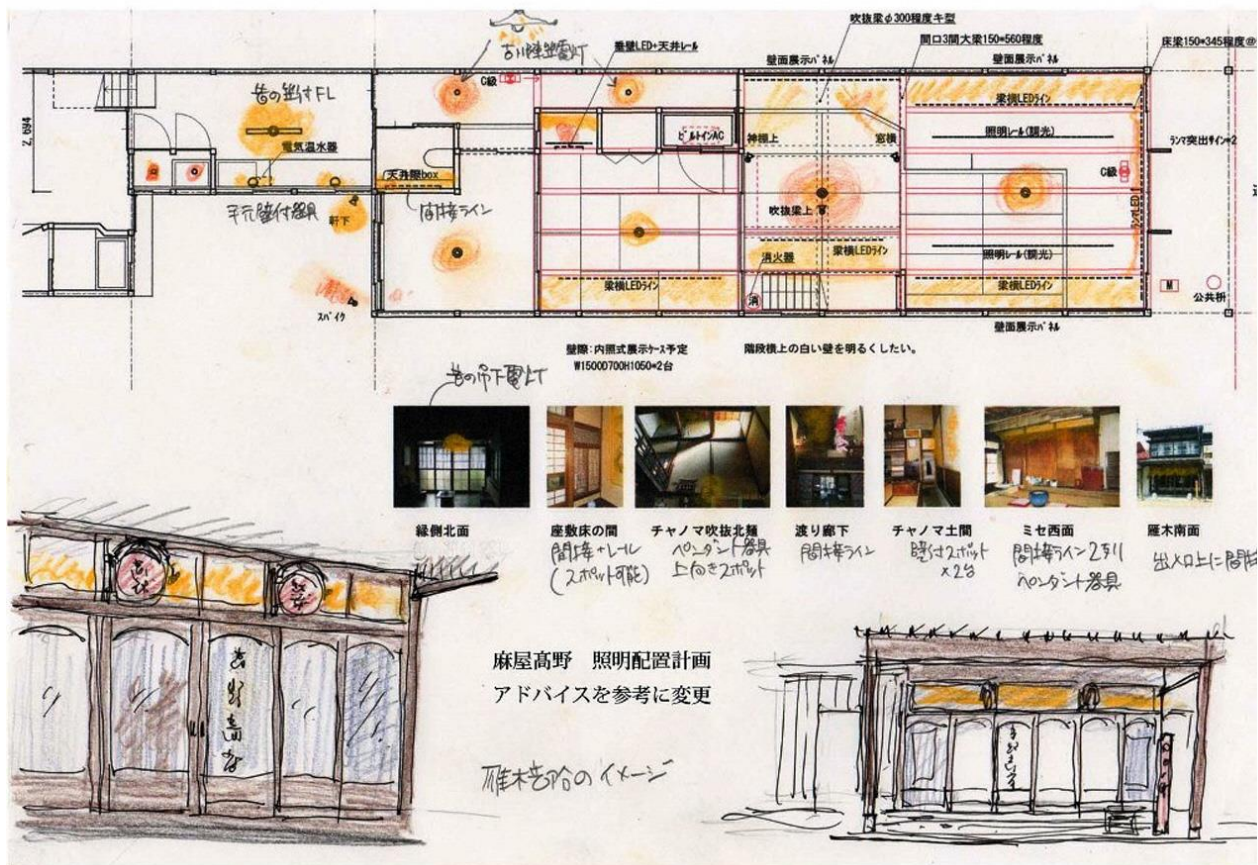
- ・機械警備センサーで蝙蝠を感知しやすい。
→蝙蝠対策は軒先、面戸の隙間塞ぎが重要
- ・エアコン効果が得にくいので冬季間は低温
→補助暖房の電気こたつ、輻射式ヒーター
- ・夏は通風と散水を促すが、無風時間帯は暑い
→グリーンカーテン、スダレ、大型扇風機活用



【改修後の1, 2階平面図】



【縦断面図・雁木側立面図】



【サイン、照明の提案】

上越市の景観アドバイザーの意見を反映