

2 町家さがし

物件を探す

インターネット上の情報サイトの例

- 上越市【空き家情報バンク】
上越市事業。町家以外の空き家情報も多い。
- 上越市中心商店街空き店舗物件情報
本町商店街の物件が中心のサイト。
- 不動産ネットじょうえつ
上越不動産協会が運営するサイト。最新情報は多い。

空き家所有者と利用者のマッチング

空き家所有者と利用者のマッチングを図っている団体もあります。

■一般社団法人「雁木のまち再生」の活動

町家をめぐる「ひと・もの・こと情報の循環」の拠点として活動を展開している。これまでの活動実績から、関係者の口コミにより町家に関する多様な情報が集まっている。



稲田の住宅 改修前



シェアハウス大町 改修前

何の用途に改修？

町家をそのまま住宅として利用するのか、それとも飲食店などの店舗として利用するのか、または福祉施設や宿泊施設として利用するのか、利用方法を明確にしましょう。

様々な用途としての活用



予算はいくら？

最初に予算を明確化しておきましょう。町家の買収費用、改修費用、種々の手続きに係る費用、改修後に必要となる家具等その他費用。予算によって、改修の程度や方法が大きく異なります。

完成！



シェアハウス大町 内部



カフェ世界ノナリ 内部



稲田の住宅 外観

見積り

設計が完了したら、いよいよ改修工事です。候補の施工業者に見積りを出してもらいましょう。予算をオーバーしていたら、合い見積りもりをとるか、減額のための設計変更を行います。

再利用やDIY

買い取った町家に再利用できる古材や道具があれば利用しましょう。設計の段階で目処をつけておきます。また壁の漆喰塗りなど、自分でできる工事をDIYで行うのも手です。全体を施工してくれる業者と相談しましょう。



屋根改修の様子



基礎新設の様子

6 改修工事



虎材から製作した手摺り



内壁漆喰塗りの様子



シェアハウス大町工事写真

物件の条件を確認する

建築物の状態を確認する

建築物の実態調査や過去の履歴を調べます。建築士などの専門家に立ち会ってもらうのがベストです。

周囲の状況を確認する

立地の利便性や排雪条件などの確認に加え、近隣住民の方とお話しされることをお勧めします。近所付き合いは町家暮らしの基本です。

売買条件を確認する

司法書士などの専門家を交えて行いましょう。相続などの問題があることも考えられます。

法規制を確認する

建築士などの専門家に相談するのがよいでしょう。

3 物件の条件を確認する

3 物件の条件を確認する

候補の物件をみつけたら物件の条件を確認しましょう。

物件を決定



シェアハウス大町 改修前の基礎の様子

周辺との調和

街並み景観に配慮した外観

高田の町家のシンボルでもある雁木を活かした改修にしましょう。空調設備や電気メーターなどは格子で囲むなど、街並みに配慮したデザインを心がけたいものです。

敷地への配慮

隣地とのプライバシーや日照、通風へ配慮した配置、形状、開口部を活かした改修をこころがけましょう。

ごせミュージアム 雁木下



木格子で室外機を隠す

4 改修方針を決める

予算に合った改修方針

施工費は改修の程度や方法によって大きく異なります。どこまで改修するのか、予算に合わせるためにどのような工事方法をとるのか、建築士等の専門家と相談しましょう。

安全性の確保

構造安全性の確保

基礎や柱、梁、屋根などの老朽度を調べ、現在の耐震基準に見合う補強を行います。



柱を新設して耐力壁に

防火性能の確保

構造材の補強と合わせて外壁や屋根などの防火性能も現行法に見合う改修を行います。具体的な方法はいろいろありますので建築士等の専門家に相談してください。

4 改修方針を決める

まずは、どういった改修をしたいのか、方針を決めましょう。

町家のよさを活かした改修

町家に暮らすからには町家の空間特性を生かした改修をおすすめします。

通り庭や土間の活用

町家の特徴である通り庭や土間を活かした改修にしましょう。



テラスカイのミゼ土間

吹抜の利用

ダイナミックな吹抜空間は町家建築ならではのものです。



ごせミュージアム改修前の渡り廊下

開放的な間取りの活用

襖や障子等による開放的な間取りを活かしましょう。建具も使えるものは上手に利用するとお洒落です。

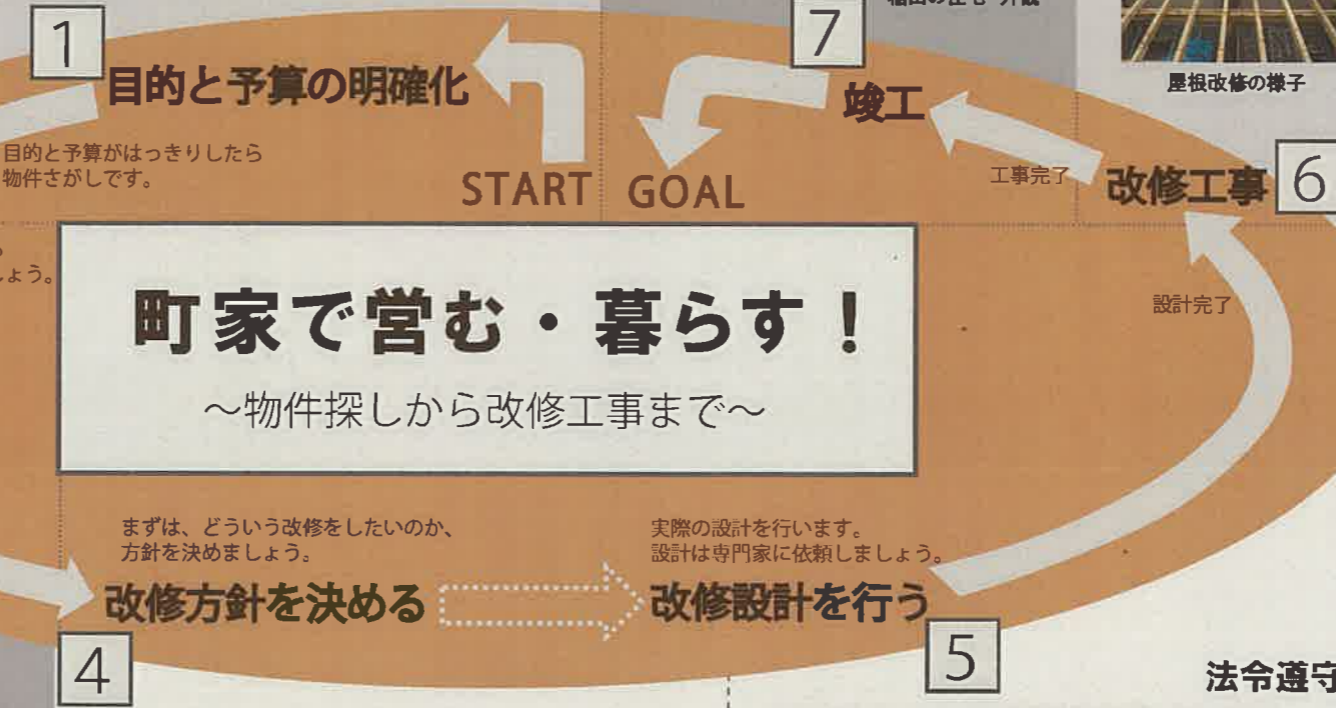
庭等の活用

中庭、坪庭、奥庭、井戸などの通風採光、通路、防災機能を利用しましょう。



シェアハウス大町 高田小町外観

町家で営む・暮らす！
～物件探しから改修工事まで～



確認申請

※既存が木造一戸建て住宅の場合の例

住宅	改修	住宅	確認申請不要
増築	住宅	増築	確認申請不要 ※準防火地域外で10m以下の増築は不要
改修	特殊建築物	改修	確認申請不要 ※100㎡以下(2019年6月からは200㎡以下)
改修	特殊建築物	改修	確認申請要 ※100㎡超え(2019年6月からは200㎡超え)
増築	特殊建築物	増築	確認申請要 ※準防火地域外の10m以下の増築で100㎡以下(2019.6～200㎡以下)は不要

法令遵守

※ここに挙げているのは町家改修で想定されるものの一部です。法の運用は細かいので専門家に相談しましょう。

用途変更

※特殊建築物への用途変更で法規制されるものの例

■耐火建築物

一定規模以上の特殊建築物への用途変更の場合、耐火建築物等にすることが要求されます。

■採光・換気

用途によって窓の必要面積が異なります。部屋面積の変更の際には要注意！

■内装制限

用途によって内装材に準不燃材・難燃材などが要求されます。



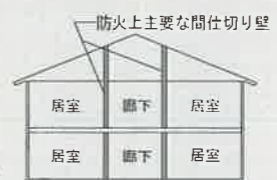
シェアハウス大町

■その他

階段の形態、廊下の幅、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、バルコニーの手摺りなど用途と規模によって要求されるものがあります。

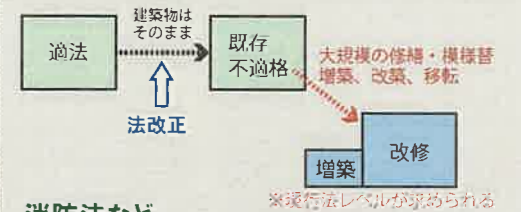
■界壁

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は主要な間仕切り壁を準耐火構造等の壁とし、小屋裏まで仕切らなければなりません。



既存不適格

大規模の改修や増築を行う際には現行法に則した改修が必要です。



消防法など

消防法上、用途変更により必要となる消防設備は多岐にわたります。消防署への早めの確認を。また改修用途により保健所など関係機関への相談を忘れずに！

用途変更により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

5 改修設計を行う