



ふるさと信州
風景100選
— 観光したい・住みたいふるさとの感動 —

新たな息吹を与える
古民家等活用マニュアル
田舎の風情を感じて暮らし・集う

令和2年3月 長野県

はじめに

本マニュアルの
目的(趣旨)

古民家は、地域の気候風土と歴史文化によって生まれ、なりわいや冠婚葬祭など、人々の日々の暮らしや触れ合いを育みながら、個性豊かな町並みを形成してきました。

『古民家』に明確な定義があるわけではありませんが、時の流れの中でその価値を認識されない古民家が日々失われつつある昨今、趣のある外観、自然環境と一体となった佇まいや町並みは、国内外から観光客を呼び込む貴重な「地域資源」として、また時代を超えて住み継がれるべき「住まい」として、改めてその価値が見直され、宿泊施設や飲食店等での活用事例や、古材での活用事例も増えてきています。

こうしたニーズの高まりの一方で、昨今のDIYブーム等も重なり、建築士等の専門家の関与がないまま、不適切な改修が行われる懸念も生じています。

本書は、古民家活用にあたって関連法規の遵守事項とともに、先進的な活用事例を掲載し、古民家を活用しようとする方の参考として、分かりやすく取りまとめたものです。

本書が、古民家が持つ素晴らしい価値や潜在的な可能性への気づきと、安全で安心な活用促進の一助となることを期待します。



Contents

1 改修の全体の流れと注意点	2
2 活用にあたり適用される法律	3
3 古民家等の改修における課題	7
4 歴史的価値を損なわない改修方法	10
5 古材の活用紹介	13
6 先進事例の紹介	15
7 信州の古民家資産	25
8 活用のための情報収集	27
9 改修に対応する助成制度	28
10 トラブル回避と相談体制	30

1 改修の全体の流れと注意点

問い合わせ・相談先

古民家等の活用(再生)までの流れ



問い合わせ・相談先

- 住まい方の提案・移住情報・物件情報
楽園信州空き家バンク
(公社)長野県建築士会
(一社)宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会長野県本部
長野県企画振興部信州暮らし推進課
市町村空き家バンク
- インスペクション(既存住宅状況調査)
調査技術者の検索
国土交通省HPから登録講習団体を検索
- 既存住宅売買かし担保保険制度
(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会IPから保険制度
実施5法人を検索
- 古民家活用情報・設計、工事請負
(一社)長野県建築士事務所協会
(公社)日本建築家協会JIA長野県クラブ
(一社)全国古民家再生協会長野第一支部
特定非営利活動法人日本民家再生協会
- 古材流通
長野県をはじめ全国に古材を扱う事業者があります。上記の関係団体に照会していただくことをお勧めします。
※情報収集の詳細は別掲(27P)しています。

古民家等の活用にあたって

中古物件の媒介を行う業者は多くありますが、「古民家」といわれる築年数が100年ともなると、取り扱う業者は限られてきます。文化財的価値もありそうな物件は、知識のある業者や関係団体からアプローチすることをお勧めします。

古い建物は、購入してすぐに使用できるものではなく、リフォーム、リノベーションといった工事が必要となりますが、こうした工事でも伝統的工法や耐震性向上に向けて、より高度な知識、技能を備えた技術者や設計者を選定することが求められることとなります。

また、中古物件ということでの税制や融資、助成制度は同様に受けられることとなりますが、「古い」ことによるメリット・デメリットを認識した資金計画を立てることも必要といえます。

こうした詳しいことを知るには、ノウハウをもつ専門の関係団体等にご相談いただくことが近道です。



用語解説

古民家の定義：古民家とは、日本の住居のうち、建築年数がかなり経過した民家のこと。ただし、具体的かつ明確な定義は存在しない。国が制定する文化財登録制度においては、「50年以上」というのが対象条件になっている。戦前の森林資源が豊かな時代に建築されたものには、趣のあるものが多くある。

インスペクション：インスペクションは「検査」を表すが、ここでは、住宅等の構造の安全性や劣化の状況を把握するために行う検査・調査をいう。宅建業法での「既存住宅状況調査」は住宅のインスペクションをいう。

2 活用にあたり適用される法律

関連法令の遵守による安全の確保

古民家の活用にあたって

古民家等を活用するには、建物が所在している場所や、改修して活用しようとする用途、また、増改築の有無などによって、様々な法令が適用され、その基準も異なります。

これらの法令は、建物を利用する者の生命や財産を守り、衛生面の確保をはじめ、業務上の利便性の向上などを目的としており、用途によっては、営業そのものが制限される場合や法令へ適合させるために、多額な改修費用を要する場合があります。物件を求めるときには、関係法令への適合リスクを十分検討してから購入等を決定することが重要となります。



古民家等の活用における法令による主な注意点

①立地場所・地域に関すること

建物の用途を変更して営業等を行う場合、立地する場所によっては、物件自体の取得ができない場合や営業ができない地域であることがあります。(例：市街化調整区域、住居専用地域)

②現行の建築基準に適合していないこと

古民家等は、建設当時の建築基準で建てられているため、現行法令に適合しないことが多く、用途変更にあたっては、原則として現行の基準に従って設備や建物を改修する必要があります。想定以上の工事費が必要になることがあります。増改築を行うときは、専門家の意見を聴くなど、事前に十分な検討が必要です。

③許認可等の状況に関すること

建築確認申請や開発許可の手続きの状況を確認する必要があります。万一、必要な手続きがされていないときや法令の基準に適合しないときは対応が必要になります。

なお、建築基準法では、建築後の法改正等により、現在の基準に適合しないとき(「既存不適格」といいます。)は、一定の範囲で現行法令への適合が免除される場合があります。

建築物の立地などを制限する法令

関係法令	規制の概要(増築または用途変更を伴う活用の場合)
都市計画法	市街化調整区域の立地規制
建築基準法	用途地域等による建物用途の規制
土砂法	増築等の構造規制
河川法・砂防法	増築等の構造、規模の規制
景観法	増築、外観変更等の行為を行うときの規制
農地法	土地の買増しや農地を取得して営農するときの規制

左記の法令では、営業行為を行おうとするとき、または増築や建築物の形態を変更しようとするときに、営業の内容、増改築、利用形態が規制(制限)される地域があります。

規制の詳細は、市町村または県の関係機関にお問い合わせください。

建築物の構造・設備に関する制限や基準を規定する法令

活用しようとする用途	基本法令	用途ごとに適用される主な法令
住宅	建築基準法	民泊の場合：住宅宿泊事業法
飲食店(カフェ・レストラン)		食品衛生法・風営法
物品販売店舗	消防法	—
宿泊施設(旅館、ゲストハウス等)	浄化槽法	旅館業法・食品衛生法・風営法・公衆浴場法・温泉法・住宅宿泊事業法
事務所(コワーキングスペース・サテライトオフィス)	建築物省エネ法	—
展示場(ギャラリー)		—
集会場(地域交流施設等)		興行場法(興行場の営業を行う場合)

古民家等を活用しようとするときに、用途によって、様々な法令による基準が定められています。

主な法令の手続きの概要

古民家等を取得して、用途の変更や増改築をする前には、関係機関への許認可手続きを行ったうえで工事に着手し、その後、宿泊施設や飲食店の営業を始めることになります。

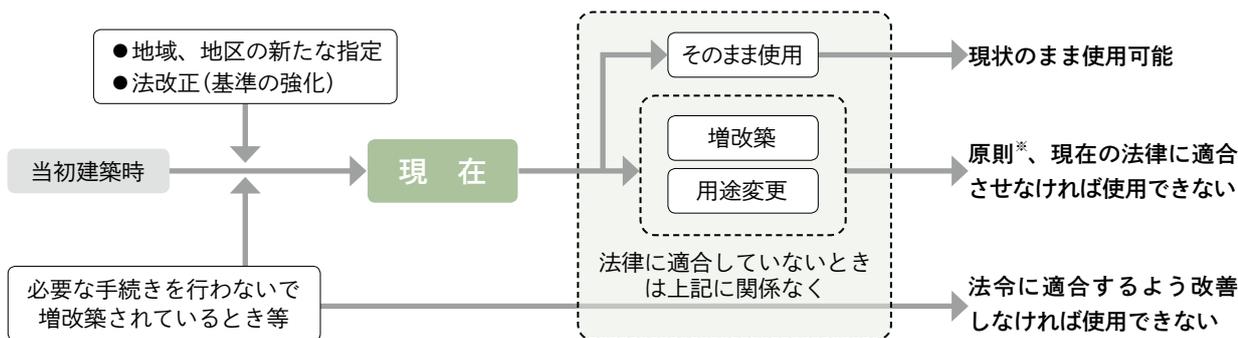
これらの関係法令は、建築基準法の検査済証や建築確認済証が交付されないと営業許可できない、あるいは、消防の同意がなければ建築確認済証が交付されないなど、相互に関係しています。

関係法令	手続概要
都市計画法	長野市、松本市、須坂市、塩尻市、小布施町の市街化調整区域内で、以下の行為を行うときには、県、長野市または松本市に許可申請を行う必要があります。 ●建物の増改築、用途変更、所有権移転等 ●土地の造成または買増し、所有権移転等
建築基準法	次の行為を行うときには、建築確認申請が必要となります。 ●都市計画区域内における増改築(防火、準防火地域以外における10m以内の増改築は除く。) ●200mを超える不特定多数等が利用する用途に変更するとき
消防法	住宅以外の建築物は、建築確認申請に併せて、消防長の同意が必要となります。用途・面積・収容人員より必要となる消防設備・各種届出義務・防火管理者の有無などが異なります。
営業関係法令	旅館業、飲食店等の営業に関する法令を所管する機関に届出や許可申請を行う必要があります。

左記以外にも、県や市の条例が適用されることがありますので、確認しておくことが必要です。
専門的知識のある建築士等への相談をお勧めします。

建築基準法における留意点

古民家等は、建築当時の基準に適合していても、法律改正によって、現行法令に適合しなくなっていることがあります。現状のまま使用することは可能ですが、他の用途に変更するときや増改築を行うときには、原則として、現行法令の基準に適合させる必要があります。



防火壁の設置工事

※現行の法律に適合しないときの緩和措置

建築当時から建築基準法が改正されて基準が厳しくなり、現行法に適合しなくなった建物(「既存不適格建築物」といいます。)の用途を変更するとき、または増改築を行うときには、原則として、その時点の基準に適合させることが義務付けられています。
ただし、一定の条件に当てはまる増改築等については、緩和される場合や段階的に改善していくことができる場合があります。

古民家の改修にあたって注意すべき主な規定内容

① 建築基準法の主な規定

内 容	規定の内容
地 域 、 地 区	都市計画で規定されている用途地域(住居専用地域や商業地域等)、防火地域等の内容に沿った計画とする。 ※都市計画図等で、建物の位置する場所の規制を確認することが重要です。
内 装 制 限	火を使用する調理室等の壁・天井は準不燃材料にする。延べ面積が200㎡以上の規模になる宿泊施設や飲食店の場合には、居室や避難経路を準不燃材料等とする。
非 常 用 照 明	停電時に自動的に点灯する照明設備を居室や避難経路に設置する。ただし、居室から屋外の出口までの距離が短い場合には緩和できる場合がある。
防火上の間仕切壁	火を使用する室の周囲、就寝室等と避難経路、就寝室を3室毎に区画する天井裏(小屋裏)まで達する準耐火構造の壁を設ける。
排 煙 窓	火災時の煙を屋外に出すために、居室等には部屋面積の1/50以上の大きさの排煙に有効な窓を設ける。
採 光	一定面積以上の外部に面した窓を設ける。
換 気	火を使用する調理室等には換気設備、居室には1/20以上の換気に有効な窓を設ける。
階 段	用途に応じた幅、けあげ及び踏面の寸法とする。ただし、小規模な場合には両側手すり、踏面の滑り止めにより緩和できる場合がある。規模が大きい場合には、2か所以上の階段が必要になることがある。
構 造 制 限	用途、規模及び階数により、耐火建築物等とする必要がある。(木造建築物のままに活用する場合には、利用する階や面積を調整する必要がある。)
浄 化 槽	下水処理区域外の場合、建物用途等に応じた浄化槽の大きさにする。

※建築基準法の主な規定の用途毎の適用表

改修後用途	規 定					
	内装制限	非常用照明	防火上の間仕切壁	排煙窓	採光	換気
住 宅	△	-	-	-	○	△
飲 食 店	○	○	-	○	△	○
物 販 店	△	○	-	○	△	△
宿 泊 施 設	○	○	○	○	△	○

○：原則適用あり △：面積、構造、階数、設備等で適用される場合があり -：原則提供なし

② 消防法の主な規定

内 容	規定の内容
防 炎 対 象 物 品	カーテン、じゅうたん等は防炎性能を有するものとする。
消 火 器	用途や面積に応じた数を設ける。住宅用と住宅用以外がある。
誘 導 灯	住宅以外の用途では、原則として設置が必要になる。避難口に設置するものや避難通路に設置するもの等がある。
自 動 火 災 報 知 設 備	規模に応じて、火災の発生を自動的に知らせる設備を設置する。住宅用火災報知設備とは機能が異なる。
避 難 器 具	一定人数以上を2階以上に収容する場合等に、避難はしご等を設置する。

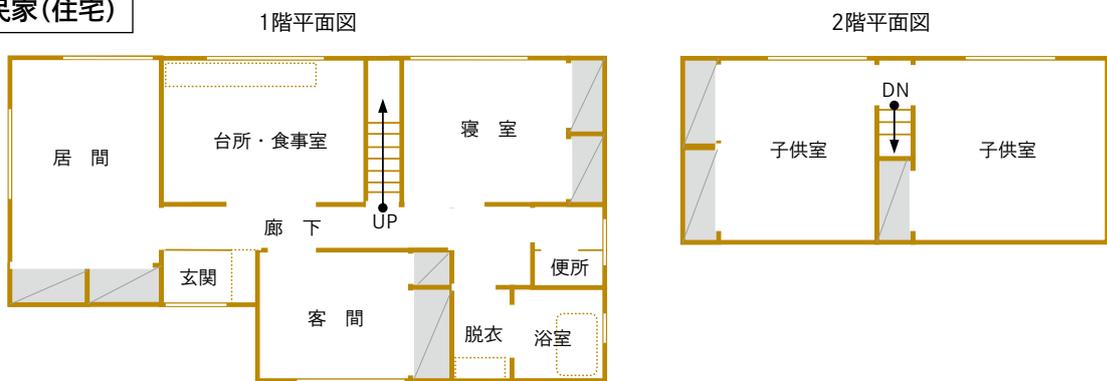
古民家からの用途変更における建築基準法のポイント

古民家(住宅)から宿泊施設に用途変更する際の建築基準法のポイントを解説します。

【古民家(住宅)の状況】

建築年：昭和50年 用途地域等：第1種住居地域、準防火地域
 構造規模：木造2階建 延べ面積：107.50㎡(1階77.69㎡ 2F 29.81㎡)

古民家(住宅)



- ①第1種住居地域内のため、宿泊施設へ変更可能
- ②準防火地域内の屋根、外壁、窓等の防火対策を確認

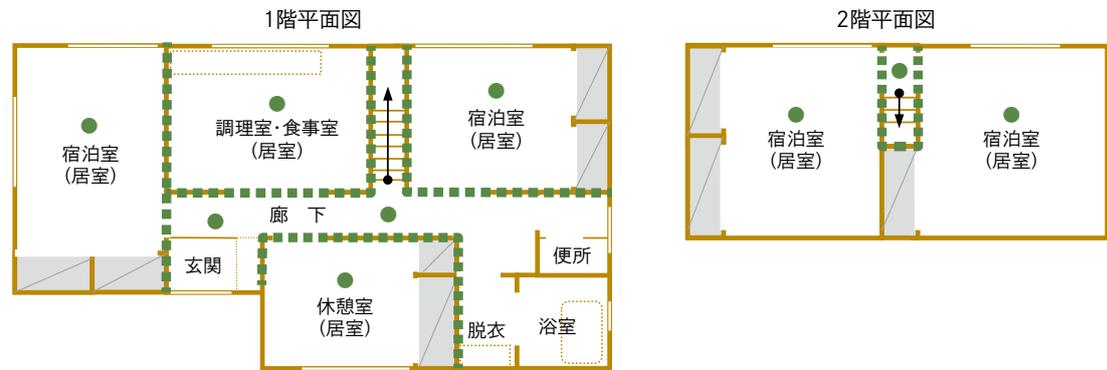
宿泊施設

非常用照明

- 居室、避難通路(廊下、階段)には、停電時に自動的に点灯する照明設備(図の●マーク)の設置
- ※居室から屋外の出口までの距離が短い場合には緩和される場合があります。

防火上主要な間仕切壁

- 火気使用室(調理室)の周囲、避難通路(廊下、階段)と居室との間について、準耐火構造の天井裏(小屋裏)まで達する壁(図の■マーク)の設置
- ※一定の条件に該当するときは緩和される場合があります。



排煙窓

- 居室には火災時の煙を屋外に出すための窓(居室面積の1/50以上)の設置

廊下・階段の寸法

- 階段は、両側手すりの設置、踏面を滑りにくい仕上げとすること。

内装制限

- 火気使用室(調理室)の壁・天井を準不燃材料とすること。
- ※延べ面積200㎡以上の場合には、建物全体が制限の対象となります。

避難規定

- 避難用の出口は2以上とし、道路に通ずること。
- 廊下幅より玄関等の出口幅は、10cm以上広くすること。
- 出口の戸は、外開きまたは引違いとすること。

3 古民家等の改修における課題

古民家ゆえに固有の対応が必要



改修に費やされる費用の概要

古民家等を活用しようとするときに、そのまま使用できることは稀であり、建築後における経年による傷みをはじめ、活用しようとする用途によって、様々な法令への適合義務、さらに、耐震性の確保や断熱(省エネ)性能の向上、バリアフリー対応など、古いがゆえに対応を迫られる事項が多々あります。

古民家等は、長年の生活の過程において増築、改築を繰り返している場合があります。古民家本来の住まい方が良いという考え方もありますが、時代に応じて生活スタイルも変化しており、住まいもそれに適応させなければなりません。そのために、耐震性能や断熱性能の向上や、設備・仕上げ材の更新は欠かせません。

また、建物本来の価値を向上させるためには、各部位の年代測定を行い、部分的に分離や取り壊しを判断する必要があります。これは、建築当時の姿にすることによって、機能的に合理的、かつ美しくなる可能性を古民家等は有しているからです。

以下に、義務的な改修とそれ以外の改修の必要性などについて説明します。

義務的に改修が必要な事項

主に活用の用途によって定められている関係法令の基準に適合させなければならない改修費用です。

法令に関する基準は前述している「古民家等の活用における適用法令」の項を参照いただき、必要となる法令基準を確認してください。

特に、不特定多数の人が利用する施設に用途を変更するときには、建築基準法や消防法など防火、避難関係の規定が適用されることから、多額な改修費用が必要となります。



防火上主要な間仕切壁を設置

義務的ではない改修事項

【耐震性の向上のために(耐震補強改修)】

耐震補強は、全体計画が大事であり、個別の部位・補強方法、例えば基礎形式の変更(「石場建て」から「べた基礎」への変更など)等は全体計画の中で判断することが重要です。

民家は元々持っている耐震力があり、建物の形、バランス、配置等によって変わってきます。それらを構造計算によって確認し、補強計画を行います。現在の建築基準法による仕様規定に基づく簡便な計算方法では、古民家の場合、適合しないことが多く、より実態に即した構造計算によることが適切です。この構造計算には以下の方法があります。

●許容応力度計算

一般的な構造計算方法で、耐震改修のための設計に対する補助制度を設けている市町村もあります。地震に対する安全性を高めるために耐震壁を設けることが多く、窓等の開口部が制限される場合があります。

●限界耐力計算

地盤が良ければ補強する箇所も少なく、費用も少なくなる傾向にあります。民家の元々の能力を生かすことができ、民家本来の形を保持しやすいといえます。

反面、構造計算が複雑で、構造計算費用が高くなります。構造設計、調査に時間が掛かってしまうという傾向があります。

●耐震補強費用の目安(単価)

- 耐震壁の設置…………… 10万円/ヶ所
- 基礎補強…………… 5万円/m
- 屋根工事(葺き替え)… 2万円/m²
- (瓦から金属屋根等軽い屋根への葺き替え)

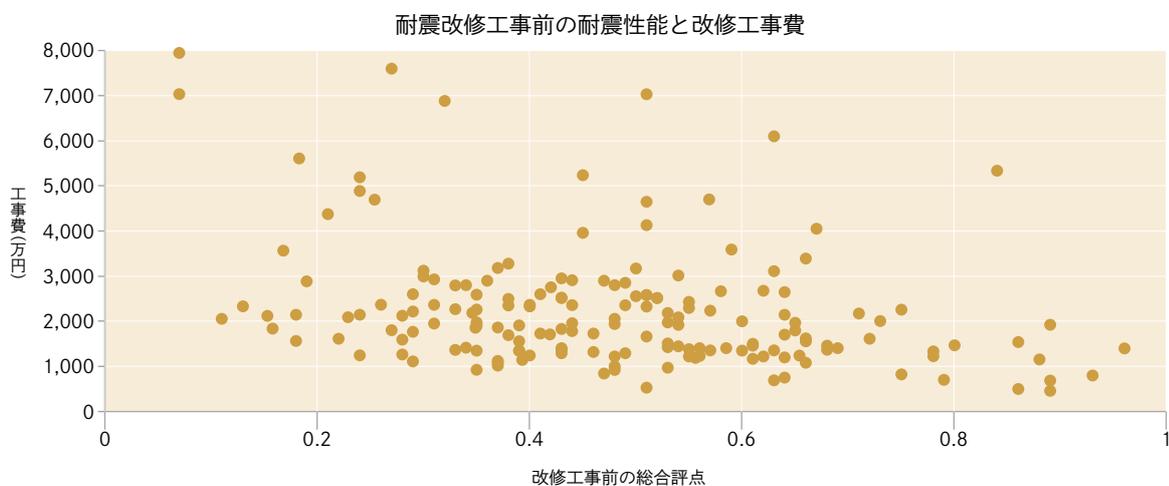


柱脚部の金物による耐震補強工事

耐震改修工事の状況 [長野県耐震改修補助事業実績(平成27年度)]

長野県の耐震改修補助制度における工事費の状況は以下のとおりです。

- 助成実施件数…………… 174件
 - 耐震性能(総合評点)…………… 耐震改修工事前 平均0.48(倒壊する可能性が高い*)
…………… 耐震改修工事後 平均1.01(一応倒壊しない*)
 - 耐震改修工事費…………… 平均2,245,000円
 - 全体工事費…………… 平均3,938,000円(同時に実施したリフォーム費用等を含む)
- ※大地震(震度6強から7程度)での倒壊の可能性



断熱性能の向上(断熱改修)

環境負荷を小さくし、過ごしやすい環境をつくるためには必要な改修となります。断熱改修の手法は、大きく分けて二通りの工法があります。

●建物全体断熱

建物全体が温かくなり、建物内での寒暖差によるヒートショックのリスクが減少しますが、その分工事費用が高くなります。また、断熱方法や暖房形式によりランニングコストが左右されることとなります。

●部分的断熱(居室のみの断熱)

イニシャルコスト及びランニングコストがいずれも低くなる一方で、部分的な改修のために設計によっては、ヒートショックになる可能性が高くなるとともに、内部結露に注意しなければならないというリスクがあります。

●省エネ設計による効率的な施工

最近では、「自立循環型住宅への設計ガイドライン(改修版)」によって、改修工事におけるより効率的で現実的な改修が期待されています。

●外壁断熱について

もともと、断熱材のない古民家で、外壁を断熱するためには既存の壁の外と中、どちらに断熱層を設けるかが問題となります。既存外壁の外側に発泡系断熱材を貼り付ける方法は、土壁や内部仕上げをそのまま残すことができ、断熱性能も上げやすい工法です。ただし、外観の柱や土台などが見えなくなるため、従来のイメージを残すには、付け柱等の造作が必要となります。土壁や内装材を取り払い、軸組内にグラスウール等の繊維系断熱材を入れる方法は、外部に構造材を見せることができますが、内観は従来の趣が損なわれてしまうことになります。



屋根垂木間への発泡系断熱材の吹き付けによる断熱性の向上工事

3 古民家等の改修における課題

構造上の維持・保全と設備の更新

古民家等は経年による劣化がどうしても生じます。基礎の形式が現在のよう
な形式ではなく、石場建て等の工法であるために、土台をはじめとして、雨が
かかる箇所への腐食とともに、蟻害(しろあり被害)が顕在化してきます。

新たに改修して使用するときには、こうした構造上の欠陥を調査した上で、
その後の使用にも長年耐えうる措置を検討してから改修する必要があります。

また、前掲の断熱改修と同様に、冷暖房、照明、給湯・排水設備などの更新
が必要となります。

こうした改修であっても、古民家を持つ価値を損なわない改修が望まれます。



腐食した柱下部の部分的な補修工事



基礎工事をはじめ構造材の取
替などには、特別な工法が必要
となり、工事費用も多額となる
場合があります。

改修後さらに長持ちさせるこ
とを目的に、工法や材料を選択
します。

仕上げ材の更新



古民家は、元々その土地の材料でできており、地元の材料を使うことによって民家自体の
統一感もとれて、また、地元の産業(林業等)の発展にも寄与しています。ただし、現代の便
利な材料を使うのではないため、使い方や維持していく方法も考えなければなりません。

工事を行うにあたって、その材料の性質を知る熟練した職人による施工が望まれます。

地域固有の材料を使う

森林県長野の県産木材を使用することにより、地域産業の活性化に寄与でき、助成制度も用意されています。

以下は、地域特有の材料の例示です。

●木曾地域 へぎ板

「へぎ板」は木の繊維を壊さずに、削らずに手で割って、厚さ1ミリ以下まで
薄くして作られる板で、内装材や外装材にも使われます。年が経つにつれ艶が
でてきます。天然木で数百年のもので、目がつまったものでないとへぎ板を作
ることはできません。現在は、木曾地域のごく限られた職人の手で作られてい
ます。



天井材に使われたへぎ板

●諏訪地域 鉄平石

長野県の諏訪地方・佐久地方に広く分布する輝石安山岩の板状節理がよく発
達したものです。特に諏訪地方において、主として民家の屋根材として利用さ
れていました。重い鉄平石は運搬や建築に労働力がかかるため、屋根に鉄平石
を用いることは一種のステータスとされていました。

現在は、主に外構用として使われています。



鉄平石で葺かれた屋根(松本市美術館)

4 歴史的価値を損なわない改修方法

古民家が持つ特徴を活かす

古民家等が持つ歴史的価値

古民家の歴史的価値は、形だけでなく住み手の思い出もたくさんあることを忘れてはなりません。一般的な歴史的価値という要素はたくさん見つかります。外観でいうと屋根、外壁、それに伴う外構、内部で考えると部屋の内装仕上げ、建具等当時の職人の心意気が伝わってくる箇所を探してみるといろいろ目に入ってくるでしょう。



具体的な改修事例 (価値の存在意義と改修手法)



改修のポイント

江戸期の樽木産業の元締めの家が養蚕のため、越屋根が追加され時代の流れを感じさせます。道路改修に伴い移築され、昔のままの姿を伝えるように復元再生されています。



改修のポイント

1820年頃創業の老舗造り酒屋として建設され、店舗事務所に使用されていた建物をまちづくりに賛同いただき、外壁の漆喰、杉板の下見板張りを再生し、歴史を感じさせる建物に蘇っています。



改修のポイント

準防火地域内の法規制に適合させながらも元来の真壁、下見板を蘇らせ、かつ地域性の雁木も補修、復旧させ、当時を蘇らせています。通りが雁木で蘇ると街並みも蘇るでしょう。



改修のポイント

土蔵の入り口を当時とは異なる唐破風を用い、店舗の入り口とし、現法規に適合させるだけでなく開口部廻りの価値を崩さないように造られました。防火地域でもあるため、防火シャッターを組み込みました。

外観
Before



After



改修のポイント

地方独特の本棟造りの民家が改修されており、当時の面影が薄れていたため、改修は部分解体し様式を復活させています。特徴でもある棟飾りもきれいに残され、より一層地域の様式を醸し出しています。

外観
Before



After



改修のポイント

長年にわたり増築されたりした部分を取り壊し、中庭を整備することで当時の文化の薫りを醸し出しています。建物の整備だけでなく外構や植栽も歴史的価値を引き出す要素となります。

外観
Before



After



改修のポイント

当時なかったと思われる部分を解体し、軒下の空間を復活させて、腰板、濡れ縁を造り、現在は憩いの場所として利用されています。

内部(造作)
Before



After



改修のポイント

かつての商家の「ミセの間」であった吹抜の空間を、居間として蘇らせました。天井レベルを上げ、小屋梁を現し、民家らしさを強調するとともに、障子・板戸・襖など古い建具を補修・復旧させ、往時の風情を残しています。

内部(造作)
Before



After



改修のポイント

蚕室納戸を事務所に改修しました。既存の壁の上に断熱改修や構造の補強を施してはいますが、小屋梁など既存の構造体を活かし、歴史を感じるインテリアになっています。

建具等
Before



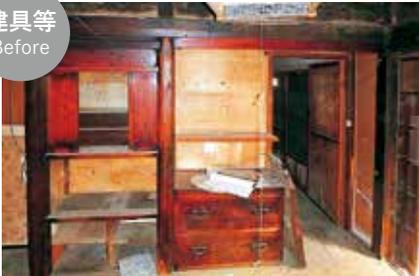
After



改修のポイント

天井の高い広間空間を、その特性を活かし、売店に改修しました。床はフローリング張りとなりましたが、壁・天井は建築当時の面影を残すよう補修しました。建具も一部再利用し、歴史的な空間を損なわないものとしています。

建具等
Before



After



改修のポイント

荒れた棚などの内部の造作を清掃・塗装を施し、壁・建具などを補修再利用して、建築当初の健全な姿に復元し、現代生活でも利用できるものとなりました。

改修方法の工夫と助成制度活用で工事費を低減 それでも耐震性や快適性は向上

【事例】

- 建築年 明治40年
 構造・規模 本棟造り(木造) 175㎡(小屋裏あり)
 活用した助成制度
- 耐震補強工事 住宅・建築物耐震改修総合支援事業
 - 断熱改修工事 環境配慮型住宅助成金(リフォームタイプ)
 - 建築工事総額 500万円(外構その他工事は除く)
- | | |
|------------|-------|
| 耐震補強工事費補助金 | 100万円 |
| 環境配慮型住宅助成金 | 30万円 |
| 建築主負担額 | 370万円 |



1,000万円を超える改修費用を投じなくても本格的な“本棟づくり”の古民家の改修は可能です。

Before



After



古民家をそのまま、民家として活用するときには、住宅以外の用途に変更するときのように、法令へ適合させるための改修や営業のための内装、設備などの大掛かりな改修の必要はありません。

民家は価値のある部屋(座敷等)が多いため傷んでいなければそのまま残し、長年の生活で改修を繰り返して

いますので、普段使用する部屋を中心に現代の生活にあったものに改修し、併せて経年劣化で傷んでいる建物の外周部分の改修を中心に、断熱及び耐震改修を含めて助成制度を活用して実施することにより工事費負担が抑えられます。

普段使用する部屋等は断熱、耐震を長野県の補助金を利用して改修することが考えられます。

事例では、外周部にある寝室、トイレ、廊下部分で耐震補強を賄うようにし、断熱改修もその部分のみで行うことにより工事費を抑えています。

助成制度の概要は28pに掲載しています。

5 古材の活用紹介

その魅力と使い方

古材利用のポイント

古材利用のメリットは、自然のままの素材が経年により変化した表面の味わいや、画一化された現代の部材にはない、一つひとつの材料の違いが、その建物のパーツとして使用されることにより、存在感を増し、建物そのものの価値を高めることができます。さらに、材料強度に優れ、自然の素材のみで構成されることから、使用すること自体を含めた環境に優しい材料といえます。



古材の特徴とメリット

“古材”の定義は明確ではありませんが、“古民家”の定義に倣い、築50年以上経った伝統工法並びに在来工法の建物に用いられた国産の木材というのが一般的ではないかと思えます。

以下に示すように、使用する者がその材料に価値感を見出すのであれば、定義そのものにはあまり意味を持たず、また、材料であれば、建具をはじめ、外部に使われたトタンや土塗り壁の土、小舞、さらには、ガラス、家具、そして電気器具等の設備に用いられた部品も趣があり、古材というカテゴリーに入るものといえます。

古材の使用例



梁や柱はあえて天井を撤去して見せています

梁・柱材への再利用例

古材は、当時の職人(大工)の手加工の丁寧な仕口の跡、墨付けなど、その材の歴史を感じることができます。力強いフォルムとふたつとない幾何学的に組み合わせられた部材の数々に職人の気概と建物の歴史が息づいています。

現在は、まっすぐな梁が多い時代、曲がり具合がアクセントとなり、永く使われてきた骨組みで縁起を担いで、店舗などに使われます。

50年、100年と経過した古民家で、長年の風雪に耐え、また、柱や梁、囲炉裏の煙に燻され、黒光りした表面、昔の大工さん(ちやうな)の手斧の跡や接手、仕口が無骨だが温もりを感じさせるものです。カフェやレストランなどに使いやすいものです。



厚みのある広葉樹の板材は現在では高価な材料です。

板材(内装)再利用

無垢の板材は、材種によっては現在では手に入らないものがあります。また、使い込まれた板材は、梁や柱と同様に長年の使い込まれた歴史と職人の技を感じ取ることができます。

養蚕の行われた地域では、和室は畳敷きの時と板の間の時と二通りあり、床材に使用されています。また、壁材としては、内装とともに、“板倉造り”に代表される外壁材にも使用され、そのまま構造材として、洋室の腰壁などにも使うことができます。



“板倉造り”による工法は現代でも生かされています。



格子戸は、光と風を外と内との間で微妙に調整する“和”の空間を構成する要素となっています。



板戸



蔵戸



障子戸

建具の再利用

格子戸、板ふすま、障子戸、蔵戸などは、多種多様です。また、欄間や書院などとの組み合わせを含めて、きわめて多彩な使われ方があるものの、樹種や形態などは一定のルールに基づいて作成されている部材といえます。その美しさは、こうした寸法や形態等のルールによって形作られるもので、先人がつくりあげてきた美意識の結晶ともいえます。

建具の目的は、内外及び内部相互の空間を仕切る部材ではありますが、同時に光、音、風の流れを調節し、時には外とも、内ともいえない曖昧な空間を醸し、“和”の空間を構成する、なくてはならないものです。

古民家において建具は、部屋の用途によって新たな価値で再利用されることで、現代の和室にも継承されます。使い込まれた一枚板は、時間軸を超えた趣があります。

飲食店の個室やゲストハウスなどでは、和の空間構成として、また、時には洋の空間構成のパーツとして、欠くことのできない材料といえます。

建具の一部でもある敷居は、もう一度古建具の敷居やディスプレイ、凹凸を活かして装飾に利用できます。



板戸



樽を利用したテーブル



梁材を利用したプランター

家具や建具等の活用

家具はそのままリユースしたり、レストランやカフェの什器、また、雑貨店の商品の展示に使用してみたいかでしょうか。

また、構造材料をはじめ、建具等もその趣のある材質や形等を活かして、まったく違った用途に作り替えて使用することができます。

- 梁や大黒柱を削りなおして、ベンチやテーブル、ソファのフレームに利用。
- 板戸や格子戸にガラスを載せて、テーブルに利用。
- 銘木板をキッチンカウンター、洗面カウンター、店舗のレジ台などに利用。
- 建具の引手などは、再利用やインテリアに利用。

古民家の技を伝える職人たち

和風の古民家建築を例にとれば、建築の過程において、大工・茅葺職人・瓦職人・左官・建具職人・表具師など、多くの伝統技術をもつ職人が携わっています。しかし、私たちに懐かしさや日本古来の趣を感じさせる伝統技術は、職人の高齢化と時代の趨勢によって、伝統技術の中には現代では廃れてしまった技術もあり、その伝承が課題となっていますが、こうした技術があってこそ“本物の古民家”再生が実現するのです。

古材には、材料(素材)そのものの魅力に加えて、こうした職人が残した技が残され、当時の材料の吟味から、使う場所、その後の補修まで、一貫した職人の息遣いが感じられることも、古材のもつ魅力といえます。何気なくそこにあるもの一つひとつに職人の技が活かされています。



建具の引手ひとつ取ってみても伝統技術があります。

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

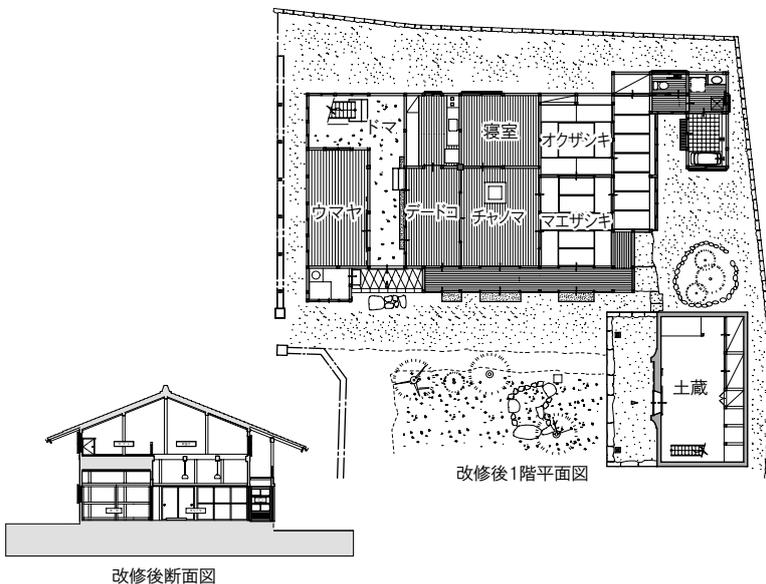
15

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

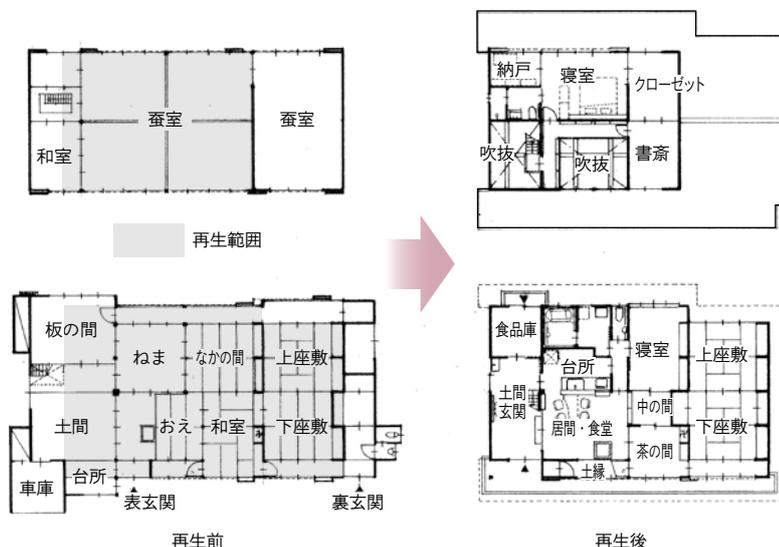
改修のポイント

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



改修前と改修後の各階平面図

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

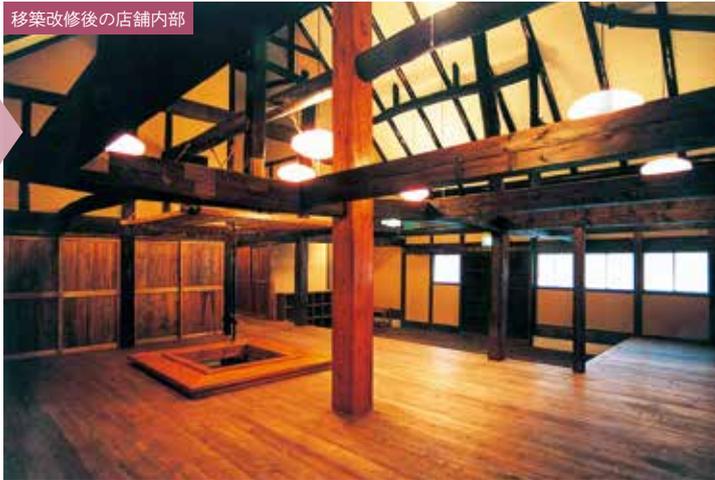
— 養蚕農家を移築再生 山里に佇む郷土色豊かな食事ができる茅葺の宿 —

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

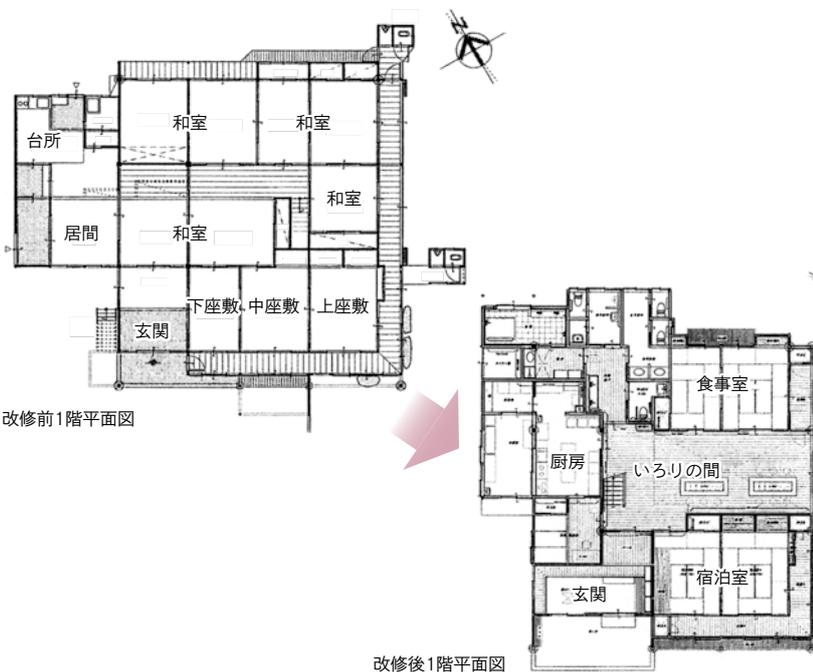
改修のポイント

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



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

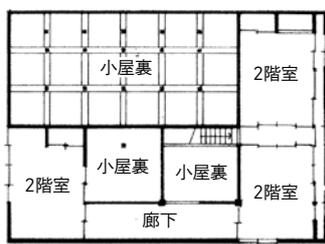
周辺の古い建物を調査して面格子など建物全体のデザインを周辺建物と合わせる工夫をした。無表情な妻壁に通り土間に光を入れるための窓を設け、街に開いた表情とした。

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。

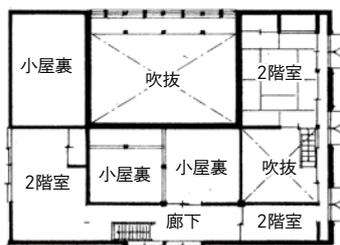
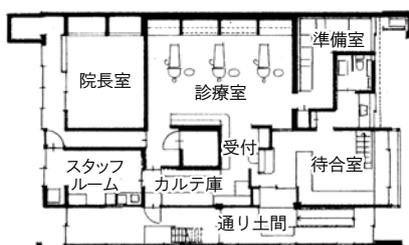
建物中心部に設けた診療空間の構造上の強化は重要な課題であり、診療空間を全く新しい構造体で構成し、既存の部分を含めた構造強度とした。



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のり、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



“古民家”の定義は定かではありませんが、庶民の住まいであった「農家」はすっかり姿を消し、文化財として指定されている“古民家”は「豪家」「武家屋敷」など、特定のものです。昭和40年代の高度成長期には、急激な生活様式の変化に伴い、庶民の民家は淘汰され、文化庁による調査と文化財指定の推進によってこうした特定の古民家が生き残っています。

文化財価値として指定された古民家はともかく、まだまだ埋もれている文化財価値の評価に至らない古民家は、改修によって新しい息吹を与られます。それは、文化財としての古民家は、現代の生活とは異なる歴史的生活環境の保全といった側面を持っていることに対して、実際の生活を営むことのできる空間を作り上げていくこととの違いがあります。

古民家といわれる建物が、その場所に存在してきた地域性と歴史を温存したままに使い続けられることに、“古民家”といわれる意義があり、その意義を活かせることがなにより重要です。

信州(長野)の民家の特徴

信州は南北に長い地勢から、地域ごとの気候・風土が異なり、また、関東と関西、あるいは中京や日本海の通ずる交通の結節点でもあり、物流や文化が交流する地域でもあります。

こうしたことから、住まいや建物もその気候・風土の違い、あるいは歴史的経過からいくつかの独特な様式が残されています。

[本棟造り]

長野県の中信地方から南信地方にかけて分布する形式です。切妻造り妻入りで、緩い勾配の屋根、梁間が大きく正方形に近い間取りで、真ん中を土間とし、床上は2列6室以上、真ん中は真っ暗な部屋ができるといった特徴と“雀おどし(「踊り」などとも)”と呼ばれる棟飾りのあることなどが特徴です。県内には多くの本棟造りが文化財として指定されています(写真、平面図は国指定有形文化財の松本市にある平林家)。

雀おどしと呼ばれる飾りがついていなかったり、規模の小さかったりするものは、本棟造りと認識しない場合が多いようです。



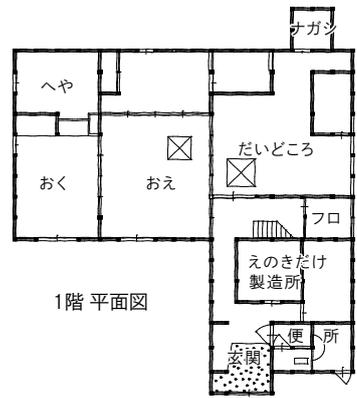
[中門造り]

母屋がL字型に突き出した「中門」に馬屋と便所を設け、冬季に雪に閉じこめられても生活しやすく造られており、中門の先端に主要出入口を設けている点に間取り上の特色があります。

「中門造り」の民家は、日本海沿いの多雪地帯に発達した民家形式であり、長野

県下では栄村を中心に分布します。

写真と平面図は栄村の阿部家住宅(県宝)で、「中門造り」民家の代表的なものであり、茅葺きの屋根、土間住まい形式など、素朴な民家形式の特色もよく保存されています。また、この住宅はその様式から1750～1770年ころにかけて造られたものと推定され、この地域で最も古い時期に属します。建築意匠的にみても、外観は「中門造り」の草葺き屋根の形式を保存しており、内部には太い柱が数本立って重い積雪に耐える工夫がされるなど、地方的特色が顕著です。





【かぶと造り】

屋根の中が階層化しており、養蚕を行うため通風や採光が行われるよう工夫された形で、外観が兜かぶとに似ていることからこう呼ばれています。長野県以外にもこの形式は見られますが、妻側が切り落とされた兜の形式のものもあり、長野県の北信地域は桁側が切り落とされている形式となっています。

白馬村の青鬼地区(重要伝統建造物群保存地区指定：写真)はこのかぶと造りの古民家群で形成されていて、今でも

14棟の茅葺屋根(鉄板被覆)の大型家屋が昔ながらのたたずまいを残しています。

この地方のかぶと造りは、平入側(桁行き側)がかぶとを形作っていますが(「平かぶと造り」とも言われます。)、全国には、東日本を中心に妻側にかぶとを形作る形式(写真：東京都檜原村)がほとんどで、青鬼地区の形式は独自の形式といえます。



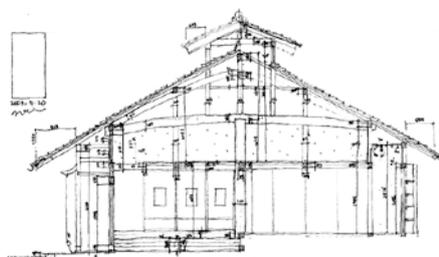
【建てぐるみ】

「建てぐるみ」とは、諏訪地域を中心に建て方の特徴で、母屋が土蔵を取り込む(写真)、あるいは接続して建てられるもので、土蔵を取り込むことによって、この地方の寒さに適応することや土蔵からの物の出し入れを外に出ることなく容易に行うことができること、屋敷地を有効に利用するという目的で、明治ごろから普及したこの地方独自の形式です。

【越屋根】

採光・換気・煙出しなどのため、屋根の上に、棟をまたいで一段高く設けた形式(写真：大町市中村家)です。

いろりを利用していた時代には、越屋根があることにより、上部に上がった煙が抜ける効果がありました。



【大軒造り】

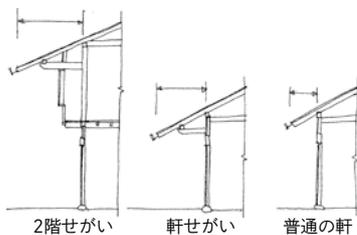
諏訪の茅野地方(八ヶ岳山麓地方)に多い形式であり、出梁、登り木、垂木などで構成され、9尺もの軒出がある家もあります。

深い軒の出により、農家ではその下を利用した農作業や農機具、収穫物を収納することができることから用いられた形式で、以下の「せがい造り」でもあります。

【せがい造り】

深い軒先を作るため、室内にある本桁から梁を突出して桁を載せ、この部分に天井を張る工法で、格式ある家の象徴で、神社などで見受けられます。

軒を長くすることで風雨や陽射しをさえぎる効果があり、機能性と重量感のある伝統工芸です。構造的には屋根の重さを支える役目もあります。飯田市の大平宿には、せがい造りの様々な形式(上図参照)を見ることができます。



長野市戸隠の民家(軒せがい)

8 活用のための情報収集

夢の実現のための近道を探す

古民家を活用しようとするときは、情報収集が欠かせません。物件情報をはじめ、長野県外の方であれば、移住後の生活の拠点となる地域の情報や起業のための情報、さらに資金調達と改修を行うための建築士や工務店の情報など、様々な情報が必要となります。こうした情報は、現在ネット上に溢れていますが、まずは、行政機関をはじめ公的機関や関係団体を入り口として情報を収集することをお勧めします。



移住・起業のための情報

長野県企画振興部信州暮らし推進課 (田舎暮らし「楽園信州」推進協議会事務局)	長野県への移住・交流に関する情報、問い合わせ先です。 〒380-8570 長野市大字南長野字幅下692-2 長野県庁内 ☎026-235-7024(移住交流相談電話) ☎026-233-1794 https://www.pref.nagano.lg.jp/iju/kensei/soshiki/soshiki/kencho/iju/index2.html
長野県の移住ポータルサイト楽園信州	長野県や県内の市町村と連携して運営する長野県の移住ポータルサイトです。 田舎暮らし「楽園信州」推進協議会 〒380-8570 長野市大字南長野字幅下692-2 ☎026-235-7024 https://www.rakuen-shinsyu.jp/
楽園信州空き家バンク	長野県への移住・定住を検討されている方に住まいの情報を提供するため、県・市町村・(一社)長野県宅地建物取引業協会が連携協力して設置しています。 https://rakuen-akiya.jp/
長野県産業労働部 産業立地・経営支援課 創業・サービス産業振興室	県内で起業・創業する方に向けて、創業支援施策、イベント、支援機関等の情報を発信しています。 〒380-8570 長野市大字南長野字幅下692-2 長野県庁内 ☎026-235-7194 https://www.pref.nagano.lg.jp/service/kensei/soshiki/soshiki/kencho/service/index.html
ながの創業サポートオフィス	創業を考えている方へ創業前から創業後の一貫したサポートを無料で実施しています。 (公財)長野県中小企業振興センター内 〒380-0928 長野市若里1-18-1 ☎026-269-7359 https://www.icon-nagano.or.jp/sogyo-office/
認定NPO法人ふるさと回帰支援センター	地方暮らしやJUUターン、地域との交流を深めたいみなさんをサポートするために、東京・大阪を除く45道府県の自治体と連携して地域の情報を提供しています。 〒100-0006 東京都千代田区有楽町2-10-1 東京交通会館8F ☎03-6273-4401 https://www.furusatokaiki.net/

古民家活用の企画・改修設計等

(公社)長野県建築士会	長野市大字南長野字宮東426-1 ☎026-235-0661 https://www.nagano-kenchikushikai.org/ 長野県建築士会ヘリテージマネージャー協議会
(一社)長野県建築士事務所協会	長野市中岡田町124-1 ☎026-225-9277 https://nsjk.com/ 歴史的建造物活用推進協議会
(公社)日本建築家協会JIA長野県クラブ	長野市大字南長野字宮東426-1 ☎026-232-3897 https://jia-nagano.com/
(一社)全国古民家再生協会長野第一支部	長野市三輪8-27-27 ☎050-3598-5310 http://www.kominka-nagano.org/
特定非営利活動法人日本民家再生協会	東京都千代田区六番町1-1 ☎03-5216-3541 http://www.minka.or.jp/

補助(助成)制度について

支援制度全般情報 (優遇税制含む)	一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会HPへ http://www.j-reform.com/reform-support/ (参考)住宅の補助金・減税・優遇制度オールガイド https://www.sumai-fun.com/money/
長野県の移住者向けポータルサイト 楽園信州	https://rakuen-akiya.jp/ 長野県内市町村の住まいや仕事に関する助成制度一覧が掲載されています。 サイト内の「支援制度一覧」をご覧ください。

9 改修に対応する助成制度

意外と潤沢に用意された制度

助成制度の区分と助成の概要

古民家を活用して、起業をはじめリノベーションの事業資金の計画を立てるときに活用できる助成制度や融資、税金の優遇制度の情報を取りまとめました。



主な公的機関の助成・融資制度

●：補助金等制度 ●：融資制度

		制度名称または制度内容	問い合わせ先	
起業支援	●	長野県中小企業融資制度(中小企業振興資金)	長野県産業労働部・産業立地・経営支援課	
	●	空き店舗活用、起業支援、営農支援等への助成	県内一部市町村	
移住支援	●	移住定住促進のための助成	県内一部市町村	
改修工事支援	●	あんしん空き家流通促進事業補助金	長野県建設部建築住宅課	
	建物の維持・保全工事	●	環境配慮型住宅助成金[リフォームタイプ]	長野県建設部建築住宅課
		●	リフォームに対する補助	県内一部市町村
		●	長野県中小企業融資制度(中小企業振興資金)	長野県産業労働部・産業立地・経営支援課
		●	フラット35(リフォーム一体型)	住宅金融支援機構
	防火・避難施設の改修工事	●	フラット35(リノベ)	住宅金融支援機構
		●	防災・環境対策資金(環境対策関連貸付)	日本政策金融公庫
	耐震診断	●	長野県中小企業融資制度(経営健全化支援資金)	長野県産業労働部・産業立地・経営支援課
		●	住宅・建築物耐震改修総合支援事業	市町村(長野県建設部建築住宅課)
	補強工事	●	防災・環境対策資金(環境対策関連貸付)	日本政策金融公庫
		●	住宅・建築物耐震改修総合支援事業	市町村(長野県建設部建築住宅課)
		●	長野県中小企業融資制度(経営健全化支援資金)	長野県産業労働部・産業立地・経営支援課
		●	リフォーム工事(耐震改修工事)	住宅金融支援機構
	省エネ改修工事	●	環境配慮型住宅助成金[リフォームタイプ]	長野県建設部建築住宅課
家財処分	●	空き家利用のための家財処分、清掃等への助成	県内一部市町村	
浄化槽設置	●	浄化槽設置工事に対する助成	県内一部市町村	
薪ストーブ・ペレットストーブ設置	●	薪ストーブ・ペレットストーブ設置に対する助成	県内一部市町村	
既存住宅瑕疵担保責任保険加入	●	あんしん空き家流通促進事業補助金	長野県建設部建築住宅課	

9 改修に対応する助成制度



助成制度活用の注意点

古民家等を活用するための支援制度は、補助する主体(国、県、市町村など)が異なっても、複数の補助金を併用することは基本的にはできません。ただし、工事部分が区分でき、助成の目的が異なるなど一定の要件に該当する場合は、併用が可能な場合があります。詳細は補助を行う機関にお問い合わせください。

税の優遇制度

優遇税制	所得税 住宅ローン減税	国税	最大減税額：25万円 ①省エネリフォーム ②長期優良住宅化リフォーム 全ての窓の断熱工事または一定の断熱化工事の実施、断熱性能等級が1段階以上アップ、H28年省エネ基準適合、工事費50万円以上
	5年ローン型： リフォームローン減税		最大減税額：400万円 同上(省エネ改修は対象)
	10年ローン型		最大減税額：35万円 ①省エネリフォーム ②長期優良住宅化リフォーム 全ての窓の断熱工事と一定の断熱工事が太陽光発電などの設備工事の実施 H28年省エネ基準適合、工事費50万円以上
	投資型減税		
	固定資産税	市町村税	税額1/3×1年間減税 ①省エネリフォーム ②長期優良住宅化リフォーム 一定の省エネ改修した建築物 H28年省エネ基準適合、工事費50万円以上
	登録免許税	国税	所有権移転登記：税率2.0%→0.1% 買取再販売 一定の性能向上リフォーム実施の中古住宅
	不動産取得税	県税	軽減相当額：最大36万円 一定の性能向上リフォーム実施の中古住宅
贈与税	国税	軽減相当額：240万円 一定の省エネ改は質の高い住宅として対応	
所得税・贈与税	お住まいの地域を管轄する税務署へ		
固定資産税	物件を管轄する市町村の税務関係部署または県税事務所へ		
登録免許税	同上		
不動産取得税	物件を管轄する長野県税事務所へ		
優遇税制全般・証明書	①国土交通省HP http://www.mlit.go.jp ②一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会HP http://www.j-reform.com どちらか		

※最新の情報は、WEB上で「住宅のリフォーム・増改築・改修時における補助金・減税・優遇制一覧」で検索してください。助成制度の種類は、補助金(助成金等)、優遇税制、低利融資があり、省エネ改修工事の内容によって適用される制度や助成内容が異なります。また、実施主体も様々であり年度によって制度自体が変わっています。従って、上記の情報提供の内容は、現時点での制度であり、工事実施時において改めて制度内容について、取り扱い機関へ照会してください。

営農希望の方へ

「農地付き空き家」の手引き～田園回帰等の移住促進に向けて空き家や農地を地域資源として活用～

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000107.html

国土交通省では、地方部における空き家の利活用や移住促進等に向け、空き家と付随する農地(農地付き空き家)を移住者等に提供する取組が自治体で広がりつつあることを踏まえ、取組のさらなる普及を目指して、農林水産省経営局の協力を得ながら、関連制度や運用事例等を手引きとしてとりまとめています。

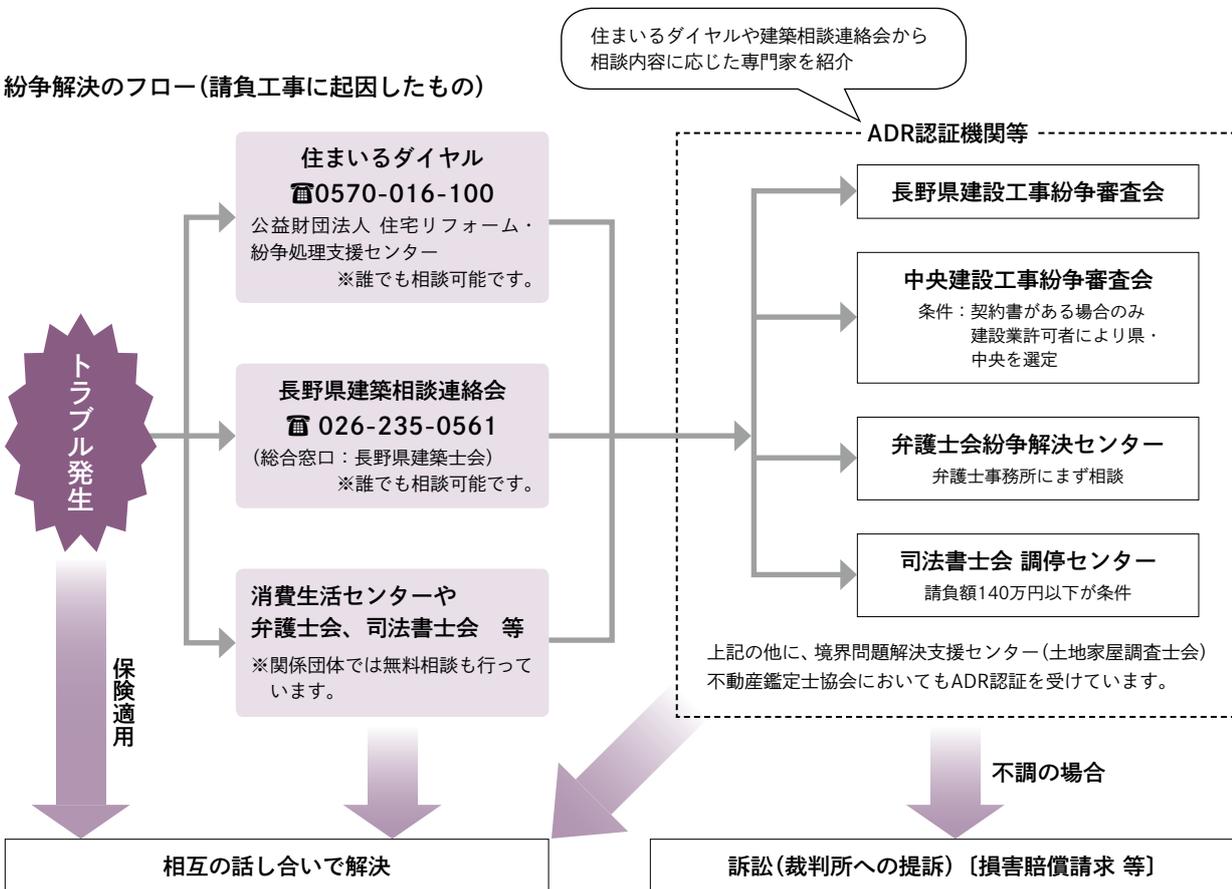
トラブルを想定した相談先を知っておく

事前の対応を行ったとしても結果的に契約不適合(瑕疵)が生じてしまったり、施工者との間でトラブルが発生してしまったりすることがあります。そのときは、まず当事者同士で話し合い解決することとなりますが、解決できない場合は専門的立場の第三者に相談することが近道です。

弁護士に相談し、訴訟を提起することもあります。時間と労力そして多額な費用が掛かることとなり、裁判である以上敗訴や損害額をすべて取り戻すことは難しいこともあり得ることを認識しておく必要があります。そのため、裁判はできる限り避け、ADR(裁判外紛争処理手続き：政府認証機関)の活用をおすすめします。ADR活用前においても、様々な相談機関がありますので活用をおすすめします。



紛争解決のフロー(請負工事に起因したもの)



※上記以外の相談機関もありますが、一般的にはこの流れがおすすめです。

まずは、設計、工事請負、工事監理における当事者間の契約書の取り交わしが重要です。
また、事前の対応としての既存建築物に関するインスペクションと瑕疵担保責任保険への加入も重要なポイントといえます。

用語解説

ADR：裁判外紛争解決手続、英語：Alternative Dispute Resolution; ADR)とは、訴訟手続によらない紛争解決方法を広く指すもの。紛争解決の手続きとしては、「当事者間による交渉」と、「裁判所による法律に基づいた裁断」との中間に位置する。ADRは相手が合意しなければ行うことはできないが、紛争解決方法としては、あくまで双方の合意による解決を目指すものと、仲裁のように、第三者によって法的判断が示されるものとに大別される。



制作者 | 長野県建設部建築住宅課
長野市大字南長野字幅下692-2 長野県庁内
TEL 026-235-7339(担当係 直通)
FAX 026-235-7479
E-mail kenchiku@pref.nagano.lg.jp