

空家等(中古住宅)活用の事例

事例1 デイサービス いちごいちえ・いちごいちえ 紅葉庭

空家等 → デイサービス (通所介護サービス)

■ 不動産活用形態: いちごいちえは、所有。

いちごいちえ紅葉庭は、賃貸。両方共事業者による改修工事。

■ 所在地: 八尾市東久宝寺(昭和初期に開発された静かな住宅地)

■ 構造規模など: 築90年(昭和初期)の木造平屋建て

いちごいちえ 延べ床面積: 約114㎡、いちごいちえ紅葉庭 延べ床面積: 約93㎡

■ 活用用途: デイサービス(認知症対応型共同生活介護)

■ 利用者人数: いちごいちえ 最大10名、 いちごいちえ 紅葉庭 最大10名



いちごいちえ 紅葉庭 外観



いちごいちえ 外観

施設責任者のコメント

○2つのデイサービスの施設は、別々の敷地ですが近接しています。

○料亭の風情を目指しています。小さな庭があり和みます。

○利用者からは、昔ながらの住宅で落ち着くと好評です。部屋が畳なのは、膝をついても足にやさしいです。



いちごいちえ 紅葉庭の和風の庭



いちごいちえ 紅葉庭の デイサービス利用室

● 改装内容の特徴について

いちごいちえ

○建物は、所有。 前の所有者が、瓦の葺き替えや内装など改修は行っていたので、購入後、トイレなどデイサービスの事業に必要な限られたところを一部改修した。

いちごいちえ 紅葉庭

○建物は、賃貸。 内装などはできるだけそのまま活かし、トイレなど一部改修をしました。和風の庭を残し、維持しています。

● 空家等活用のメリット

○静かな昭和初期に開発された住宅街は、利用者に落ち着きを与える。

○和室や坪庭が、利用者に住空間との違和感をなくし、居心地の良さをもたらす。

○畳は、足に優しく安全である。

○住宅なので、1戸だと規模が限られるが2戸が隣接しているので、利用状況の融通がつけやすい。

● 空家等活用のデメリット

○今は、必要ないが、屋根の葺き替えなど、大規模の改修が必要になると、多くの費用がかかる。

○敷居などの段差が多い。

空家等(中古住宅)活用の事例

事例2 ケアホーム愛生(しおんじ)

空家等 → グループホーム (認知症対応型共同生活介護)

- 不動産活用形態: 所有。事業所による改修工事。
- 所在地: 八尾市大竹
- 構造規模: 茅葺き型の民家、木造平屋建て
延べ床面積: 158.0㎡
- 活用用途: グループホーム(認知症対応型共同生活介護)
- 入居人数: 最大9名



外観

施設責任者のコメント

- グループホームとして、バリアフリー化とスプリンクラーなどの防災設備の改修工事を行いました。
- 古い建物の空間が、懐古療法の一環として認知症の方の心を落ち着かせることができます。
冬場は、あたたかいです。
- 古民家をリフォームし木造の温かみのある住まいとなっています。暖色系の照明(蛍光灯)を使用するなど、むくもりの感じられる雰囲気作りにも配慮しています。お部屋もそれぞれ異なるため、より自宅に近い感覚で過ごして頂けます。



内観共用部のリビングと食堂



個室

● 改装内容の特徴について

- 古民家を共用部のリビングや食堂、浴室などの水廻りと各個室に改装された。
- バリアフリー化とスプリンクラーなどの防災設備の改修工事がおこなわれた。
- 古い梁や柱などを内装に利用し、床板に無垢板を使用。

● 空家等活用のメリット

- 古民家を改修し、古い梁や柱を活用することによって、高齢者が、誰もが懐かしいと思える空間づくりをすることで、認知症の方が昔のことを思い出し、リハビリのための回想法に役立つ。また、懐かしい雰囲気が心を落ち着かせる効果がある。
- 近隣居住者の利用者にとっては、周辺環境が馴染みのある田畑が残る里山で、生活環境が近いので安心して過ごせる。
- 高安山の里山景観を残すのに役立つ。
- 古い梁や柱は、内装に使用している自然素材とは、雰囲気がなじみやすい。

● 空家等活用のデメリット

- 古い家は、段差が大きいのので、バリアフリーにする工事が大変である。
- 気密性が低く、空調が効きにくく、夏場が暑くなりやすい。
- 市街化調整区域であることから、リフォーム等による利活用に制限が大きい。

空家等(中古住宅)活用の事例

事例3 タミヤ歯科クリニック

空家等 → 歯科医院と、住宅

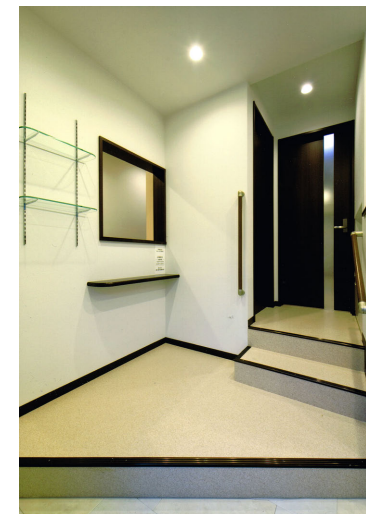
- 不動産活用形態：以前から所有。
- 所在地：八尾市久宝寺（久宝寺寺内町のまちなか）
- 構造規模など：築約50年、木造2階建て
歯科医院 延べ床面積：約57.0㎡、住宅 延べ床面積：約76.0㎡
- 活用用途：歯科医院+住宅



左-住宅、右-歯科医院 外観

所有者のコメント

- 元々住んでいた住宅を、クリニックと住宅に改装しました。
- 大阪市内で歯科医院をしていましたが、家の改修を期にクリニックを設けることにしました。
- 瓦屋根を以前に葺き替えていたので、それ以外の部分は骨組みを残して、長屋の2戸を1戸にするなど全面改修しました。
- 全面的なリノベーションでしたので、改修工事の間、約2ヶ月間の仮すまいやその引越しが大変でした。
- 診療室は、吹き抜けにして一部梁を見せるなど開放感を持たせています。患者さんからも好評です。



歯科医院の受付とエントランス



歯科医院の診察室

● 改装内容の特徴について

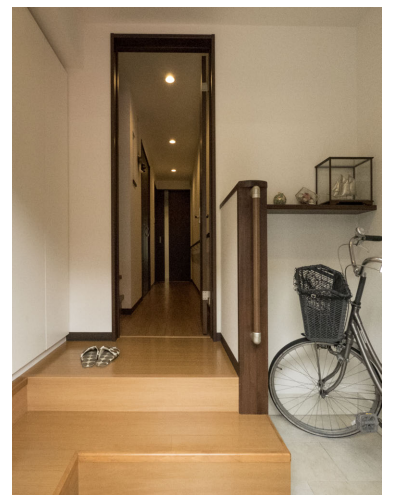
- 寺内町の長屋の町家の住まいを、歯科医院と住宅に改装している。
- 歯科医院と住宅が内部で行き来できるように改装されている。
- 外観を変えず、古民家のいかし、大きな梁を見せ、吹き抜けを設け開放感をもたせている内装にしている

● 空家等活用のメリット

- 古民家を活かした外観や内部は、医院の特徴にもなり、患者さんにも好感が持たれている。
- 慣れ親しんだ場所で、職住近接を実現できている。
- 外観を変えていないので、寺内町の景観維持に貢献している。

● 空家等活用のデメリット

- 古民家の全面的なリノベーションには、工事期間が長くなり、長期の仮住まいが必要となる。
- 寺内町の景観を損なわないように、気を使う必要があり、通常より工事費がかかる場合がある。



住宅の玄関

空家等(中古住宅)活用の事例

事例4 暮らしとハーブのお店 Potager

空家等 → 店舗（喫茶・雑貨店）

- 不動産活用形態：自己所有。
- 所在地：八尾市山本町南
- 構造規模など：鉄筋コンクリート2階建て一部木造平屋建て
改装部分は、築約45年、木造平屋建て部分
店舗部分床面積：約35㎡
- 活用用途：改装部分は、
店舗（喫茶・雑貨店）
- 開店年月：2003年12月
- 改修費用：約500万円（税別）



改装前の庭（改装後店舗エントランス）



店内 右側の和室より奥が住宅部分

店主のコメント

- ハーブティーなどの喫茶や、手づくりの雑貨やファアトレードの商品が買えるお店です。
- 現在のお店は、もとは両親との2世帯住居として昭和49年ごろ増築した木造の部分を改装しました。
- お店を初めて16年目になりました。以前は、ハーブの教室や手づくりの作家さんなどの展示会をしていました。
- 今は、周辺(山本町南)に同じような自宅を兼ねたお店などが増えてきて穏やかなネットワークや情報交換が行われている。



撮影 福澤昭嘉

店舗エントランス外観



入り口より店内

● 改装内容の特徴について

- 不要な間仕切りや天井を撤去し、シンプルな空間で壁は左官で土を塗り、床は国産の無垢材に柿渋を塗って見た目もやさしく安全な素材で仕上げています。
- 15年以上経っているが、古びず深みが増すような素材を使っている。
- 店舗へは、元の庭から木製デッキを上がりアプローチするようにしている。
- 床下に土間コンクリートを設置し、床下からの湿気を防ぎ、床・壁・天井に断熱材を入れ断熱性を上げ室内の快適性を向上させた。

● 空家等活用のメリット

- 元は、普通の住宅でも、素材に工夫し、見えないところにも丁寧に改装をすれば、夏も冬も快適で時間の経過を活かす空間をつくることができる。
- 起業する際、場所を賃貸するのではなく自己所有のスペース活用することで運転資金を抑えられ、家の余剰したスペースを活用して、お店や教室にすることができる。
- 住宅街で、店舗にするには立地が不利で成り立ちにくいと言われていたが、特徴のある店舗づくりをすれば続けていける。
- 通勤時間が必要ないので、時間が有効に使える。

● 空家等活用のデメリット

- 静かな住宅地で店舗を続けるには、近隣住民の理解も必要である。



撮影 福澤昭嘉

店内より入口方向

