

# 空家等(中古住宅)活用の事例

## 事例5 ダイドコ帖

空家等 → 店舗(喫茶)+住宅+事務所

- 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: 築55年(昭和38年建築)、木造平屋建て(在来工法)  
延べ床面積: 約100㎡(うち店舗部分26.5㎡)
- 活用用途: 改装部分は、店舗(喫茶)・事務所
- 開店年月: 2008年9月
- 改修費用: 本体工事費+外構工事費  
約400万円(税別)



改装前のアプローチ奥がエントランス既存は窓



店舗エントランス 外観

### 店主のコメント

- 元々夫の実家だった家に24年前に結婚して住みはじめました。その時に全面的に内部を改装し、家と事務所に改装しました。
- 8年前お店をはじめるとき、2回目のリノベーションをしました。事務所の部分をお店と事務所にしました。
- 古い家でお店をしていると、30才代~40才代のお客さんでリノベーションやリフォームに関心がある人が多いと感じています60才代以上の人は、懐かしいようです。



店舗店内



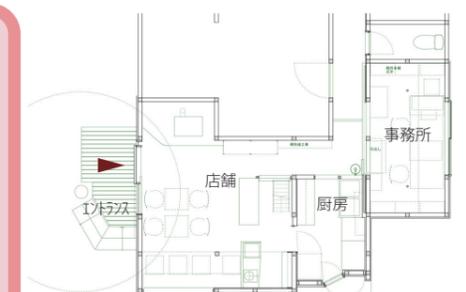
24年前に改装した住宅部分

### ● 改装内容の特徴について

- 築32年の中古木造住宅に24年前に、住宅と事務所に改装している。10年前に喫茶店を開業する改装では、事務所はOA化によりスペースの縮小が可能で、その余剰空間を喫茶店にしている。
- 元々の車庫入口を喫茶店のアプローチにして、車庫を駐輪スペースと外席に利用している。
- 改装の内容は、当初和室→24年の改装で事務所→10年前の改装で店舗(客席)となり、玄関は、10年前の改装で厨房に改装されている。
- 内装は、シンプルで左官・無垢材・天然成分の塗料などで仕上げ、ペレットストーブを設置している。



改装前の平面図



改装後の平面図

### ● 空家等活用のメリット

- 改装することは、家にとってメンテナンスの機会となり、傷んでる箇所の修繕工事ができ建物の長寿化につながる。
- 住宅街のお店の開業は、この10年のスマートフォンの普及によるSNSの効果で難しくなくなり、情報を発信すれば、探して来店する人がいる。
- 壁は土壁で、天井を高く改装しているので、梅雨の蒸し暑さがましで、夏の初めまでは涼しく過ごせる。

### ● 空家等活用のデメリット

- 壁は土壁で、天井を高く改装しているので、冬さむく暖房が効きにくい。

# 空家等(中古住宅)活用の事例

## 事例 6 そば切り 文目堂

空家等 → 店舗 + 住宅

- 不動産活用形態: 賃貸。
- 所在地: 大阪市中央区安堂寺町
- 構造規模など: 築90年(昭和9年建築)、木造3階建て  
延べ床面積: 239.49㎡  
(うち店舗部分106.84㎡)
- 活用用途: 改装部分は、店舗(そば店) + 住宅
- 開店年月: 2009年5月
- 改修費用: 本体工事費  
約1300万円(税別)



改装前の外観



撮影 福澤昭嘉

外観 中央店舗エントランス 左住宅玄関

### 店主のコメント

○外観は、とても面白く内部も凝ったつくりで気に入りましたが、10年前まではベアリングの鉄球をつくる会社が入っていたようですが、約20年間人が住んでいなかったため、かなり汚れていました。雨漏りもひどく、腐ったり傷んでいたところもありました。会社で使われていた部屋や入口付近は、元の形がわからないほどかなり改装されていました。

○最初は、店舗と住まいを別で探していましたが、両方に利用できる広い物件でした。

○お店と家の入口を分けました。厨房は、機能的に使えるようにしました。

### ● 改装内容の特徴について

○雨漏りや傷んでいたところも、外見は大きく変えることなく修繕している。

○既存の良いところを活かした改装をしている。既に大きく改装されたエントランス部分は、新しく異なった雰囲気をつくっている。内部は吹抜けを設け、既存柱・梁や既存の建具や下地窓も残しつつ、新たに設けたお店と家の入口を分けました。

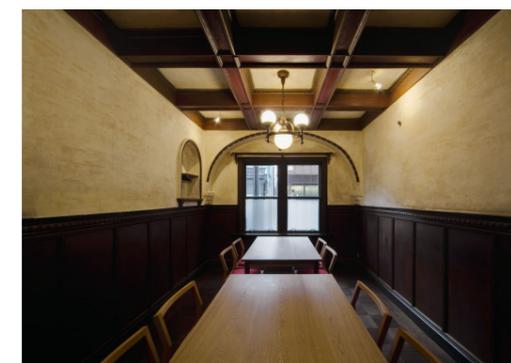
○プランについては、既存土間部分に床を設置し厨房に、座敷・応接室・廊下の天井・壁・床を修繕し客席にし、浴室の内装を一部残しトイレに活用している。階段の登りも少し変更している。

○内装に関しては、壁は主に左官仕上げで丁寧に修繕し、エントランス以外で付加したエアコンや照明器具などの設備や建具・面格子などは、違和感のないように工夫している。



撮影 福澤昭嘉

店舗のエントランス



撮影 福澤昭嘉

応接室を改装した客席



撮影 福澤昭嘉

客席上部吹き抜け部分

### ● 空家等活用のメリット

○空襲が激しかった大阪市内中心部では、戦前の木造建築は少なく、この谷町/空堀周辺は、戦前木造建築が残る数少ない場所になっています。この周辺では、昭和初期の3階建て木造建築は、他に現存せず貴重な建築になっています。

○市内にもめずらしい昭和初期3階建て木造の外観や既存の凝ったつくりの木工仕事・建具・照明が他にないお店の内・外装の特徴となっている。

○ミシュランガイドに掲載されるなど、多くの人に知られる蕎麦屋さんになっている。

### ● 空家等活用のデメリット

○開業から10年が経ち、契約期間満了まで5年となりそれ以降更新してもらえるか心配である。賃貸で良い物件で大きな費用をかけた場合、賃貸の更新が課題になる。

○木造住宅なのと吹抜けをつくったので2階の住宅の音が店舗にも聞こえる。

# 空家等(中古住宅)活用の事例

## 事例7 ギャラリー NICO

空家等 → 多目的スペース・民泊施設

- 不動産活用形態: 自己所有。
- 所在地: 八尾市南本町
- 構造規模など: 築49年(昭和45年建築)、木造2階建て(在来工法)  
店舗部分 延べ床面積: 135.32㎡(うち、民泊施設面積93.13㎡)
- 活用用途: 多目的スペース・民泊施設
- 開業年月: 2018年9月
- 改修費用: 約930万円(備品を含む)  
(税別)



アプローチ



外観

### 所有者のコメント

- 素敵なお客さんが気楽に集い、宿泊も可能な施設として再生しました。
- 八尾本社企業の支店従業員の宿泊場所として御利用いただいています。
- ワイン会が好評で年4回程度の定期開催を行っています。



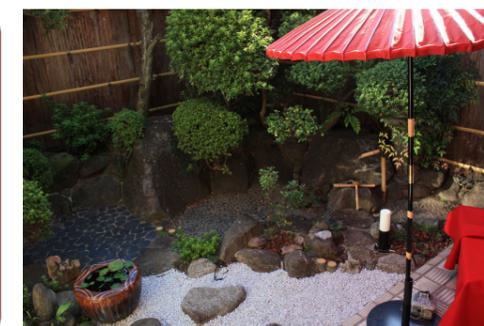
多目的スペース ギャラリー 内観



多目的スペース ギャラリー 内観

### ● 改装内容の特徴について

- 多目的スペースのギャラリーに、母の趣味「押し絵」の作品を展示したコーナーを設けている。
- 「古民家」ではありませんが「和」を意識した外観や中庭を整えている。
- 「簡易宿所」としての消防設備、厨房設備を備えている。



中庭

### ● 空家等活用のメリット

- 宿泊客が近隣の飲食店やスーパーを利用いただいているので、地域の活性化に協力出来ています。
- 昼から翌朝の利用客が多い為、それほど部屋が汚れないので、掃除が思ったより簡単で、手間が少なくなる。
- 「和」を意識したつくりということもあり、海外の利用客も来られるので、英語を話す機会が増え、英会話の学習ができています。



宿泊室

### ● 空家等活用のデメリット

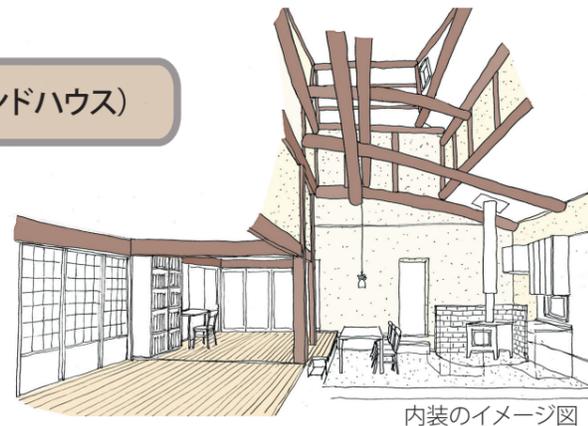
- 古い家なので、たびたび不具合が出て、その都度修理をする必要がある。
- 「簡易宿所」として、専任の管理者が必要で経費がかかる。

# 空家等(中古住宅)活用の事例

## 事例8 高松由良山の家

空家等 → 住宅(セカンドハウス)

- 不動産活用形態: 自己所有。
- 所在地: 香川県高松市由良山
- 構造規模など: 推定150年(移築後約100年)の木造つし2階建て  
延べ床面積: 1階床面積 約164㎡
- 活用用途: 住宅(セカンドハウス)
- 居住人数: 夫婦
- 改装工事費: 本体工事 約2400万円(税別)



内装のイメージ図



改装後の南側 外観



改装後 玄関土間 左奥が板間

### 居住者のコメント

- 母の実家で、幼少の思い出の家ですが、10年以上空家でした。住居や古民家の暮らしにも関心があり、残せるものだったら残したいと思っていました。高齢の両親にもきれいに復活した家を見せたい。
- 土間や土間から見える梁や吹抜けを昔の状態に復元したい。
- 現在の大阪の住まいと半々ぐらいで過ごしたい。

### ● 改装内容の特徴について

- 土間と土間上の吹抜けを復元し、新たに浴室・洗面室・トイレの場所は、利便性や吹抜け位置を考慮して決められている。
- 土間部分は、大空間での居住性の向上のため、土間下や屋根面で断熱や遮熱をしている。吹抜け部分には採光用に天窗も取り付けている。
- 屋根の軽量化を考慮して、大屋根と北側の下屋は金属板横葺き、よく見える南側と東側の下屋は、瓦葺としている。



改装後の平面図

### ● 空家等活用のメリット

- 高齢の両親の家の近くに住まいができて安心である。
- 広々とした古民家の暮らしを楽しむことができる。
- 土壁で風通しがよく空間も広いので夏は涼しく、冬も薪ストーブのおかげで寒くなく快適である。

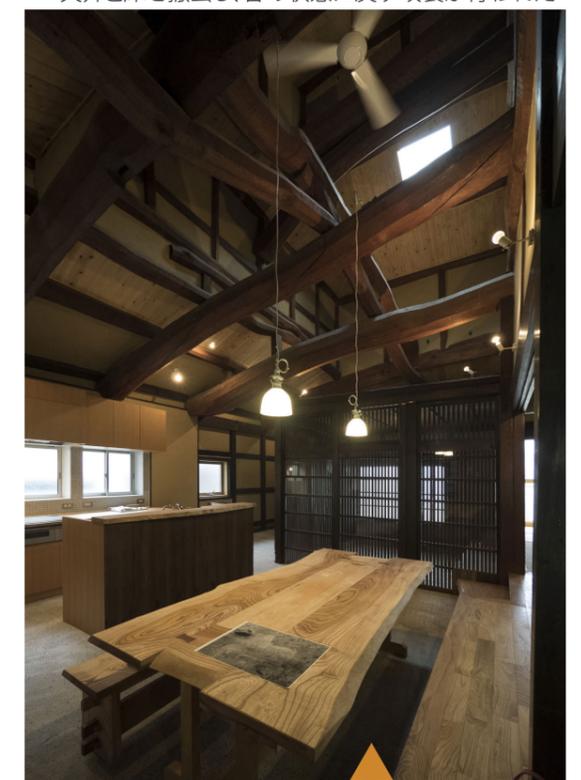
### ● 空家等活用のデメリット

- 北側は山が近く多くの樹木や竹林がある。敷地内にも別棟の茅葺き民家や池や井戸があり、利用建物以外にも管理していかないとけない。
- 広すぎて掃除が大変になる。



座敷より玄関側 内観

改装後の土間のキッチンとダイニング天井と床を撤去し、昔の状態に戻す改装が行われた



改装前のキッチンとダイニング

