

空家等(中古住宅)活用の事例

事例9 古墳近くの家

空家等 → 住宅

- 不動産活用形態: 自己所有 (古家付き土地を購入)
- 所在地: 藤井寺市野中
- 構造規模など: 築100年以上の(不明) 伝統民家
木造つし2階建て
(購入時、既に2階建てに改装済み)
延べ床面積: 約194㎡
- 活用用途: 住宅
- 居住人数: 夫婦と子ども2人
- 改装工事費: 本体工事 + 南側駐車スペース外構
約1700万円 (税別)



エントランスと南面 外観

改装前の畳間と板の間
→ 改装後は、リビングと階段



居住者のコメント(設計時のコメントより)

- 古い梁や柱をみせて土間など古民家を雰囲気を活かしつつ、シンプルで利便性を良くしたい。
- 水廻りキッチン・浴室・洗面・洗濯・物干しなど使いやすく利便性を良くしたい。
- 家の中なら庭の緑を楽しめ、どの部屋も太陽光のたくさん入る明るい家にしたい。お風呂からも庭が見えるようにしたい。
- 階段は、リビングの中に取り込んでほしい。吹抜はほしいが、空調などを考慮してほしい。ダイニングテーブルは、大きな一枚板のテーブルがほしい。
- 外部について、水遊びができる場所、外流し、雨天時の物干しスペースや駐車スペースをつくりたい。また、井戸水を散水などに活用したい。



階段よりリビングとダイニング(広間) 内観



リビングとリビング(広間)からキッチン階段方向 内観

● 改装内容の特徴について

- 全体の面積が大きいので、必要な場所のみを重点的に改装し、既存部分を活かしている。
- 改装内容は、1階は、リビング・ダイニング(広間)とキッチンを中心に改装し、キッチンと洗面・脱衣室・浴室を機能的に配置している。2階は、ウオークインクローゼットをつくったり全面的に改装している。また、1階南側の座敷・口の間・板の間と東側土間は、ほぼ現況のまま修繕のみしている。
- 外構に関しても、道沿いの土塀を撤去し、前庭の一部を駐車できるようにし、駐車スペースを確保した。その他は、ほぼそのまま活用している。

● 空家等活用のメリット

- 中古物件を購入し、気に入ったように改装するほうが、土地を買って気に入った家を新築するより、安価に実現できる。
- 現在のありふれた住宅での暮らしでなく、非日常となった古民家での生活スタイルを取り入れることもできる。
- 夏も日中は、エアコン無しで過ごせるぐらい涼しい。
- 内装にできるだ安全な素材を使ってもらったので安心して、広々とした空間で子育てができる。

● 空家等活用のデメリット

- 気に入った物件を見つけるまで、手間と時間がかかる。
- 広いので、あまり使わない部屋などがあり掃除が大変になる。
- 気密性が高くなく、空間が広いので暖房が効きにくい。
- 建物が大きいため、今後長期的に修繕する費用が多くなる。



2階 フリールーム

空家等(中古住宅)活用の事例

事例 10 柏原・平野の家

空家等 → 3世代住宅

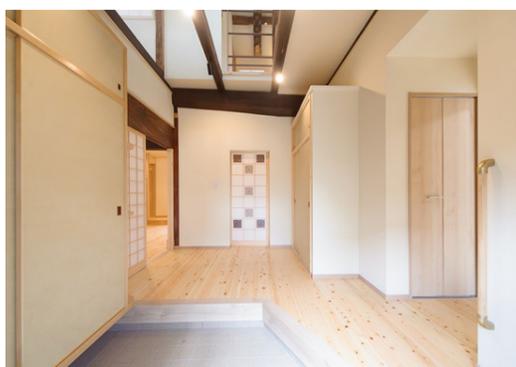
- 不動産活用形態: 自己所有。
- 所在地: 柏原市平野
- 構造規模など: 昭和28年築 木造2階建て(伝統工法)
延べ床面積 217.09㎡ (65.67坪)
- 活用用途: 3世代住宅
- 居住人数: 5名 夫婦+父+子ども2人(3世代)
- 改装工事費: 約3500万円(税別)



改装前の和室、改装後はダイニング



外観 手前は駐車スペース



玄関と玄関ホール 内観

居住者のコメント

- 近くに住んでいたが高齢の父と同居するにあたり、三世帯住宅に改修しました。
- 生まれ育った家で、母から、祖父が奈良へ木材を調達に行き建てた「こだわりの家」と聞いていたので、住み継いでいきたいと思っています。
- 古民家の「和」の雰囲気が「心」を落ち着かせます。



リビングと、奥にダイニング 内観



2階 ホール
中央が吹抜け部分

● 改装内容の特徴について

- 黒壁の重い外観から土色の壁になり、より周囲の景観に溶け込んだ雰囲気の外観となっている。
- 小屋組みを見せる事により、力強い重厚な内装になっている。
- 耐震補強と減築により構造的にバランスの取れた建物となっている。
- 植栽を撤去し、駐車場を設けた事により、通院や買い物の移動の利便性を向上させた。



2階洋室 内観

● 空家等活用のメリット

- 風通しがよく夏は涼しい。調湿性の良い畳に寝そべると更に涼しく感じる。
- もともとの土壁を残しているため、室内の調湿ができていて、「結露」を起こさないし、過乾燥にもならない。
- 空間にゆとりがあり、吹抜けから小屋組みを眺められ、気持ちが安らぐ。

● 空家等活用のデメリット

- 土壁を残したため気密性が低く、冬は底冷えがして寒い。
- 空間が広いので、空調が効きにくい。

空家等(中古住宅)活用の事例

事例11 花谷(町田)邸

空家等 → 住宅

- 不動産活用形態: 自己所有。
- 所在地: 八尾市郡川
- 構造規模など: 築90年(昭和5年建築)の木造2階建て
延べ床面積: 約120㎡

- 活用用途: 住宅、近く1階部分でカフェを開店する予定。現在も2階を改装中。
- 居住人数: 夫婦
- 居住年数: 約3年



北側 外観

居住者のコメント

- 義母より「先代から譲り受けた家なので残してほしい」という意向があり、改装して居住することにしました。
- 立地が、山のふもととの古民家で畑仕事など田舎暮らしができ、しかも、大阪の都心に近く利便性にも優れています。
- 建築や工事に関して、素人でしたが、永くこの家で暮らすことも考え、工事業者へ依頼せず、自ら工事の方法を調べて、屋根工事・基礎工事など、すべての工事をDIY(自力工事)で行いました。しかも、改装コストをかなり少なくできました。



手前リビング 奥は座敷 内観



キッチンと中庭 内観

● 改装内容の特徴について

- 築約90年の雨漏りなどで傷んだ古民家をDIY(自力工事)で改修工事が行われた。
- 1階部分は、キッチン・浴室などの水廻りとリビングを全面的に改装し、その他の1階部分や屋根の修繕工事を行い、現在も2階を改装中です。
- 土壁や無垢材など自然素材にこだわり、シンプルに仕上げられている。



リビングと薪ストーブ・奥はキッチン 内観

● 空家等活用のメリット

- 冬以外は、内装材が調湿し、住み心地が良い。夏も風通しがよく冷房がなくても過ごすことができる。
- 現代の生活スタイルの中で、和風の空間は、非日常の楽しみがある。
- 木造の民家は、つくりが単純で理解しやすく、DIY(自力工事)で改修・改装工事がしやすい。DIYは、改装コストの軽減にもつながられる。

● 空家等活用のデメリット

- 気密性が低く、すきま風があり冬がさむい。
- 改装して住みだしても、建物が古いので不具合が次々出てくる。