

入居者の費用負担による賃貸住宅への民家改修事例

—定期借家方式による民家再生システムに関する研究—

CASE STUDIES VACANT HOUSES' RENOVATION IN
WHICH THE COST IS BORN BY THE TENANTS—Study on the renovation system of traditional wooden house
by the fixed-term rental housing contract—

中園 真人*, 山本 幸子**, 村上 和司***

Mahito NAKAZONO, Sachiko YAMAMOTO and Kazushi MURAKAMI

The purpose of this paper is to examine whether the traditional wooden houses can be applied to the current housing market. Based on the data, The authors analyzed the housing rental contract formats, room renovation costs and methods, also the lifestyle of the tenants who are living in the renovated houses. The analysis discovered: 1) The format of long-term housing rental contracts is valid and applicable to the current housing market. 2) In terms of what to renovate, updating the kitchen and toilet, and interior re-design were mainly focused on, however, the reinforcement of insulation and earthquake proof system isn't seriously considered. 3) Although housing renovation is restricted to budgetary concerns and the existent structure, they are still able to meet the tenants' lifestyle demands.

Keywords: *Traditional Housing Renewal, Contracted Rental Housing, Vacant House, Renovation*

民家再生, 定期借家, 空き家, 改修

1. 序論

本研究は、地方都市の街なかや農村地域における、空き家化した伝統民家の賃貸住宅としての再活用を促進するための方法論として、「定期借家方式による民家再生システム」を提案し、これを実現するための計画的・技術的課題を明らかにするとともに、システムの適用可能性を検討する事を目的としている。

既報^{①)}ではシステムの基本的枠組みを提案し、10年から20年の長期の居住期間を保証する賃貸借契約を前提に、主に借り手が費用を負担し改修を行う方法について論じた。その論旨は、(1)土地所有に対する継承規範意識が強い地方都市や農村地域において、空き家化した伝統民家の活用を図るためには、土地所有権の移転を伴わない賃貸住宅として再生する方法が有効と考えられること、(2)空き家を改修し賃貸住宅として活用する場合、所有者が改修費用を負担するのが原則であるが、所有者が高齢・遠隔地居住の場合、改修費用調達や経営採算性の予測、不測の修繕コスト発生リスク等の問題から、また相続人が複数に亘る場合には、合意形成や改修費用分担の問題等から、新たに借家経営に参入する動機は乏しいこと、(3)借主による改修の場合には、改修費用負担の見返りとして、借主の意向に沿った改修が可能で、一般的な貸主による改修の場合と比較して、同額の改修費を投入したとしても、借主はより満足度の高い住宅性能を手に入れることが可能となること、の3点である。

しかし、定期借家方式の長期賃貸借契約の締結を前提に、主に借

主の費用負担による改修を仮定した場合、(1)10年-20年の長期間にわたり継住する借家需要層が存在するか、(2)初期投資としての改修費の調達が可能か、(3)契約期間内に改修費の回収が可能か、言い換えれば民間の戸建借家の市場家賃と同程度の住居費支出(家賃/月+月当たり改修費返済額^{②)}/契約年数×12ヶ月)の範囲内に改修費を収めることが可能か、(4)改修費の上限の存在と既存住宅の改修という制約のもとで、住要求を満たす改修と住まい方が実現可能か、という現実的課題が存在する。

このような伝統民家の賃貸住宅への改修に関しては、既に京町屋研究会・京町屋作事組等をはじめとして、各地で組織的取り組みが行われ、空き家情報の提供と仲介に関しても、京町屋情報センター・町家倶楽部ネットワーク等の、従来の不動産仲介業とは異なる新たな組織による活動が開始されており、注目すべき実績を上げている。

また関連既往研究としては、京町家再生事例を取り上げ、耐震補強や土壁改修等の修復再生技術の現状と課題を論じた解説^{③)}や、賃貸住宅としての長屋の維持管理主体の変遷についての報告^{④)}、事業所としての京町家改修・活用事例の平面構成の傾向と特徴を明らかにした研究^{⑤)}等があり、民家改修の実践事例も出版されているが^{⑥-⑨)}、契約方式・改修コスト・改修内容・住まい方の関連分析をもとに、その評価と課題を論じた研究は少ない。

本論では、貸主の了解を得て借主が費用負担し、賃貸住宅への改修が行われた事例を対象に、上記の課題がどのように解決されてい

* 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博
** 山口大学大学院理工学研究科 博士後期課程・修士(工学)
*** 山口大学大学院理工学研究科 博士前期課程

Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.
Doctoral Course, Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., M. Eng.
Graduate Student, Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ.

るかを整理した上で、入居者の費用負担による民家改修の展望と課題について考察を加える。

2. 調査事例の概要と契約期間・改修費用

2.1 調査事例の概要と契約内容

表1に調査事例一覧を示す。調査項目は①入居の経緯、②契約内容、③改修費用、④改修内容、⑤改修後の住まい方と居住環境評価である^{注2)}。

事例1 (K邸)はJR山口駅前に位置し、中心商店街にも近く利便性に優れた街なかの住宅である。建物は昭和初期に建設された築73年^{注3)}、延床面積127㎡の木造平家で、当時の典型的な中廊下・続き間座敷タイプの都市住宅である。本研究の実験住宅として、提案する契約方式を採用し、特約条項として定期借家期間5年の契約を締結し^{注4)}、借主により改修が行われた事例である。契約更新により居住期間は現時点で7年目となる。

事例2 (H邸)は、臼杵市の市街地に立地する築約95年の農家住宅である。以前は家主が居住していた実家のため、家主は売却ではなく賃貸を希望していた。借主一家4人が夫の地元でUターンする際、知人の紹介で家主と知り合い、交渉の上契約書を借主側が作成し、契約が交わされた事例^{注5)}である。20年間の長期の居住期間が保障され、その上で借主による大規模改修が行われており、提案する長期借家契約方式に最も近い契約事例である。

事例3 (N邸)は山口市の周辺市街地に立地する、大正期に建設された築約85年、延床面積160㎡の納屋が付属する典型的な農家住宅である。家主の転居により空き家となり、利用予定は無いものの家主は保存を望んでいた。借主は夫婦と小学生の子供2人の4人世帯で、山口市内の社宅に居住していたが、社宅取り壊しのため転居先の住宅を探していた。夫はNPO法人の古民家再生スタッフ^{注6)}として活動しており、同法人会員で家主の知人でもある工務店主の紹介により本物件を賃借し、工務店主に依頼して改修することとなった。借主の民家再生に対する熱意と馴染の棟梁の紹介による信頼関係の醸成により、口頭契約ではあるが、借主による改修の認定と10年間の居住期間保障がなされている。

事例4 (M邸)は、JR川西駅から徒歩5分の場所に立地し、利便性の高い街なかの住宅であるが、周辺は閑静な住宅街である。借家として建築された築40年、延床面積63㎡の木造平家建てで、入居前1年間は空き家状態で、賃貸物件としては扱われていなかった。借主は30代の若い夫婦世帯であるが、戸建借家の選択理由は、「アパートに比べ周囲の音が気にならず、平屋なので広々と生活ができ

る」点にある。さほど老朽化しておらず、3DKの手ごろな広さであったことから、自らの手で改修する事を条件に、敷金礼金なし、家賃3万円不動産業者に家主との交渉を依頼した。家主は、改修が必要なため入居募集を停止している貸家でもあり、借主による改修の申し出があったため、賃貸に同意した。3年毎の契約更新の普通借家契約が結ばれ、新居として改修が行われている。契約更新により現在8年目を迎えている。

事例5-7は豊田町^{注7)}の「空き家活用事業」^{注8)}により貸し出された住宅である。事例5 (O邸)の築年数は約35年で比較的新しいが、空き家期間が10年と長期であったため、床下部材が腐食して床板が剥落している箇所もあり、大規模な改修が必要とされていた。借主は銅工芸家で、創作活動のため福岡県から豊田町にIターンした「とよた工芸村」^{注9)}の一員である。県外からのIターンではあるが、町の仲介により貸主と借主間の信頼関係を得ることができたため、借主による改修を前提とした契約期間10年の普通契約を結ぶことが可能となっている。

事例6 (S邸)は築79年、延床面積176㎡の比較的規模の大きな農家住宅である。当初はスキнкаヤックの研究・復元に取り組む夫の仕事場として別棟のみ借りていたが、6年後に母屋が賃借可能となり入居するに至る。本事例も町が仲介役となっているため、借主による改修を前提とした、契約期間10年の長期契約が結ばれている。改修後は店舗併用住宅として使用されている。

事例7 (B邸)は築45年、木造2階建ての農家住宅である。借主はガラス工芸を仕事としており、「とよた工芸村」の一員で、騒音を気にせず仕事ができる農村の戸建借家を希望していた。「空き家活用事業」を実施している豊田町に問い合わせ、町の仲介により契約に至るが、老朽化のため最低限の改修が必要であり、借主による改修を条件に家主の同意を得ている。契約期間は2年の短期であるが、契約更新により居住期間は現時点で8年目となる^{注10)}。入居前から北九州市にマンションを所有し、夫が専門学校の非常勤講師をしているため、現在は週末のみ豊田町で過ごしている。

事例8 (I邸)は油谷湾に囲まれた油谷島に立地する、明治期に建設された築年数100年を超える農家住宅である。借主は町に油谷島の住人を紹介してもらい、何度か島に通い地域の人々と交流を深めていく中で、本物件を紹介された。空き家の状態が30年以上経過し老朽化が激しく、貸主の使用予定もなかったことから、借主による大規模改修を前提とした契約期間10年の長期普通契約が実現している。借主は田舎暮らしを希望して会社員を辞職し、油谷町^{注7)}にIターン後結婚した20代の男性で、現在は夫婦2人暮らしである。

表1 調査事例概要

事例番号	事例名称	所在地	延床面積 (㎡)	構造・階数	住宅形式	建物用途	築年数 (年)	改修費用 (万円)	家賃月 (千円)	住居費支出/月 (円)	契約方式	契約期間 (年)	居住年数 (年)	家族人数 (人)	家族構成
1	K邸	山口市	127	木造平屋	都市住宅	住居	73	342	40	99,770	定期借家	5	6	3	M48, F46, m7
2	H邸	臼杵市	131	木造平屋	農家住宅	住居	約95	800	0	40,471	定期借家	20	5	4	M36, F31, m6, m3
3	N邸	山口市	160	木造平屋	農家住宅	住居	約85	322	16.5	44,105	口頭契約	10	8	4	M39, F38, m10, m8
4	M邸	川西市	63	木造平屋	都市住宅	住居	約40	50	30	44,322	普通借家	3	5	2	M32, F38
5	O邸	豊田町	118	木造平屋	農家住宅	住居兼工房	約35	217	5	29,936	普通借家	10	11	1	F57
6	S邸	豊田町	176	木造平屋	農家住宅	住居兼店舗	79	200	4	22,403	普通借家	10	16	5	M43, F43, m17, m14, f13
7	B邸	豊田町	113	木造2階	農家住宅	住居兼工房	49	15	6	12,382	普通借家	2	8	3	M54, F49, m14
8	I邸	油谷町	147	木造平屋	農家住宅	住居兼民宿	約100	50	2.5	7,101	普通借家	10	3	2	M31, F32

改修後は民宿兼住宅として使用されている。

以上のように、調査事例8例中1例が契約期間20年、4例が10年の長期契約であり、2-5年の短期契約の3例においても、契約更新により5-8年間の居住期間が経過していることから、少数の事例調査結果からではあるが、10年程度の長期居住を前提とする借家需要が存在する可能性が指摘される。

2.2 改修費用と住居費支出

次に改修費用と家主への支払い家賃を含めた住居費支出について検討する。20年の長期契約を結んでいる事例2は、改修費800万円の大規模改修が行われている。費用は全て入居者が負担しているが、その代償として毎月の家賃支払いが免除されているため、返済利息を加算した改修費を20年×12ヶ月で除した住居費支出は4.05万円/月となり、契約期間が長期のため低額に抑えられている。

山口市の事例1・3は、改修費が320-340万円と類似している。改修工事費内訳を表2に示すが、事例1では床・壁・天井等の改修工事に139.6万円を要し、改修費の1/3を占める。その他台所・浴室・トイレ等工事に86.8万円、木製ペアガラス・障子等の開口部工事に45.3万円、電気配線・コンセント工事に23.5万円を要している。またコスト削減のため、設計事務所に分離発注方式による施工監理が委託されており、その経費として直接工事費の1割(30万円)を要している。入居者が負担した返済利息を加算した改修費を契約期間5年×12ヶ月で除した額と、家主への支払い家賃4万円を合計すると、住居費支出は9.98万円/月となる。

一方、事例3の改修費320万円は入居者により負担されているが、前住居の部材を再利用し費用が抑制されている。間取り変更・床・壁・天井等工事に113.8万円、台所・浴室・トイレ等の設備工事に113.6万円を要し、両者で改修費の2/3を占める。その他電気工事に23万円、開口部工事に20.3万円、冷暖房・空調設備工事に15万円を要している。また家賃が16,500円/月と安価なため、住居費支出は4.41万円/月で、事例1の半額以下である。

これら2例の住居費支出と山口市の戸建賃貸住宅の家賃分布^{注12)}との間係を図1に示す。契約期間が10年の長期で、改修費を320万円に抑えかつ家主への支払い家賃が安い事例3は、市場家賃(7-10万円/月)と比較しかなり割安である。一方、事例1は契約期間が5年と短いことから割高であるが、契約期間が10年の場合を仮定すると、住居費支出は6.8万円/月となり、同一規模水準の家賃分布のほぼ中間に位置する。

次に、事例5・6は改修費が200万円程度で、入居者により負担されている。事例5では、間取り変更・床・壁・天井等工事と台所・浴室・トイレ等工事が、事例6では開口部工事が主である。家賃は農村地域に立地することから安価に設定されており、事例6は4千円/月、事例5は5千円/月で、かつ契約期間はともに10年の長期のため、住居費支出は各々2.99万円、2.24万円/月と低額である。

以上は改修工事を業者に発注した事例であるが、以下の3例は改修費を抑制するため、入居者自身により改修が行われた事例である。

事例8の改修費(材料費)は50万円で、情報収集し入手した解体家屋の古材を多用し、入居者の手により約2年、延100日かけて改修が行われている。家賃は2,500円/月と安価で、かつ契約期間は10年の長期のため、住居費支出は0.71万円/月と最も低額である。

表2 改修工事費内訳

工事内容	事例1	事例3
屋根工事	0	0
間取り・床・壁・天井工事	1,395,806	1,138,000
開口部工事	452,500	203,000
台所・浴室・トイレ等工事	867,540	1,136,000
冷暖房・空調設備工事	0	150,000
耐震・耐火工事	0	0
外構関連工事	0	0
電気工事	235,000	230,000
施工監理費	300,000	0
その他の工事 ^{注11)}	168,840	361,000
合計(円)	3,419,686	3,218,000

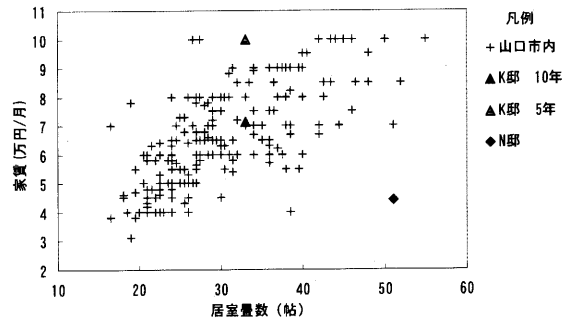


図1 住居費支出と市場家賃の比較

事例4の改修費(材料費)は50万円で、契約期間が3年と短期のため、支払いが免除された敷金と礼金の合計額(約50万円)の範囲内に納まるよう設定された金額である。改修は入居者夫婦で約3ヶ月、延30日かけて行われた。住居費支出は4.43万円/月となり、立地条件を考慮すると低額である。また事例7の改修費は15万円で、費用を抑えるため必要な箇所を入居者自身により約半月、延8日かけて改修されている。家賃は6千円/月であるが、契約期間は2年の短期のため、住居費支出/月は1.24万円/月となる。

このように、8例中5例は200万円以上の改修費を入居者が自己調達し、かつ市場家賃の範囲内の住居費支出で改修が行われており、さらに事例1、3の市場家賃との比較から、契約期間が10年で改修費が300-400万円^{注13)}の範囲内であれば、一般的な民間の戸建借家と同程度の住居費支出で改修が可能であることが分かる。一方3例は改修費が50万円以下に抑制され、かつ入居者自らの手で改修が行われており^{注14)}、契約期間が短期で長期居住が確実に保障されない場合には、改修費自体が制約される場合があることを示している。

3. 改修内容と住まい方

3.1 専用住宅の事例

(1) 事例1(K邸)

改修平面図を図2に示すが、主要な改修箇所は食事室・台所で、床板の張替えと断熱材の敷設が行われ、台所と食事室の間にあった建具は撤去され、ワンルームに変更されている(写真1, 2)。内壁は合板を除去し漆喰に塗り替えられ、天井下地を組み直しクロスに張り替えられた。また既存押入を改造し食器棚と造り付け収納が新設され、食事室の庭に面する腰窓を掃き出し木製ペアサッシ+太鼓障子に改造し、濡れ縁が新設された。

設備に関しては、ガス配管と給湯器の交換、浴室の給排水配管・浴槽の交換とシャワーの新設、床・壁のタイル張替えが行われ、新たにベンチが設置された。また台所のシステムキッチン及び洗面台

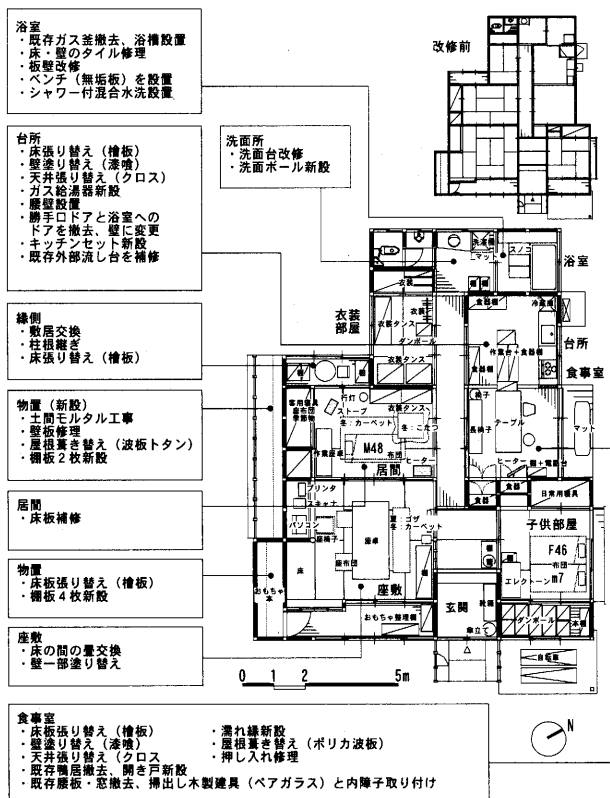


図2 事例1（K邸）改修平面図



写真1 K邸外観

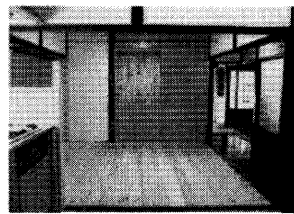


写真2 K邸食卓室

が交換された。この他、大引が腐食していた和室6帖の床組みの交換、縁側の床板の張替え、柱脚部分の根継ぎ、また部分的に剥離・老朽化した外壁・内壁の漆喰塗り壁の補修が行われている。

住まい方は、全面的に改修されたワンルームの台所・食卓室が、年間を通じてファミリールームとして家族生活の中心の場となっている。8帖和室（座敷）には大きな座卓が置かれ、接客の他に書斎、子供の勉強・遊び場となっている。寝室には6帖和室と4.5帖和室が充てられているが、冬季には6帖和室にコタツが置かれ、副次的団樂の場ともなる。また3帖和室にはタンス類が置かれ、納戸・衣装部屋として使用されている。本事例では既存の平面構成を殆ど変更せずに、全ての居室が有効に利用されているが、これは中廊下により玄関・水廻りと各居室への動線が確保されているためである。

(2) 事例2（H邸）

図3に改修平面図を示すが、本事例は本格的な耐震補強が行われている点特徴で、家屋をジャッキアップして基礎の上端にモルタルを詰め、家屋全体のレベルを揃えた上で、土台が全て交換されている。さらに一部壁には筋違が入れられ、座敷・下座敷には壁が増設され、腐食部材は交換・根継ぎされている。その他には、北側4.5

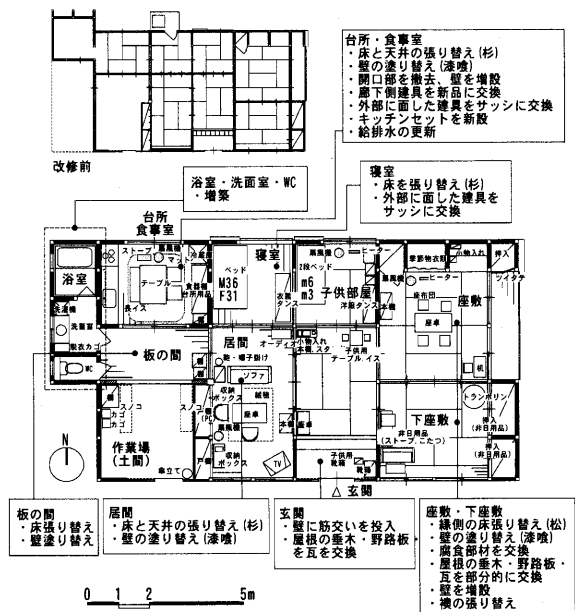


図3 事例2（H邸）改修平面図

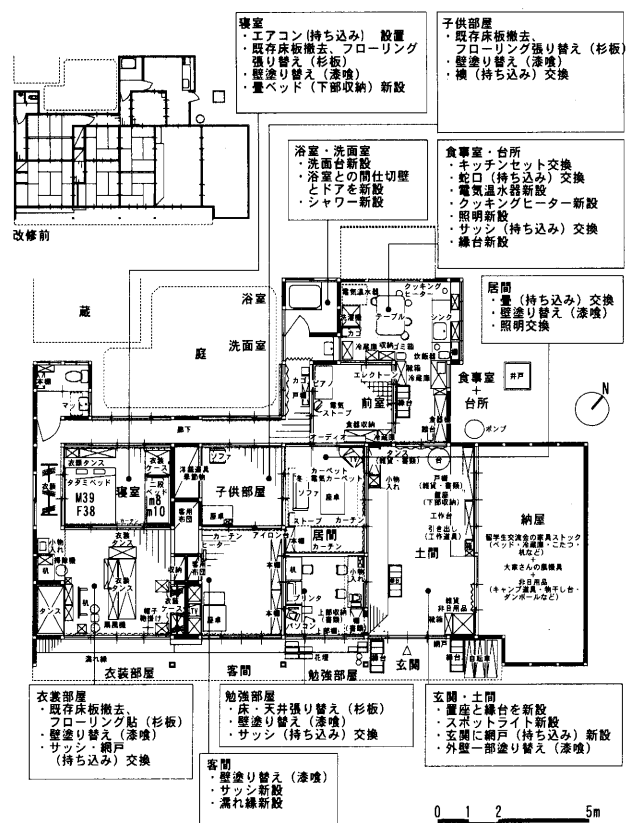


図4 事例3（N邸）改修平面図

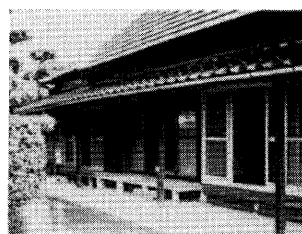


写真3 N邸南面外観



写真4 N邸土間

帖の2部屋と7.5帖の部屋が板間に変更され、台所・食事室、寝室、居間とし、夫婦と子供の居室が各々確保されている。

設備に関しては、浴室・洗面・トイレ部分が新たに増築されるとともに、台所のキッチンセットが新設され、給排水管が交換されている。

住まい方は、作業場で農産物の箱詰め等の作業を行っており、夫婦が日中の大半を過ごす場となっている。居間にはテレビやパソコンが置かれ、子供の遊び場であるとともに家族生活の中心な場所となっている。また座敷・下座敷は接客空間であるが、夏季には風通しが良いため、夏の居場所ともなっている。本事例では増築により水廻りをまとめ、土間の一部を板の間に改修することにより、居間を通り抜け各居室への動線が確保されている。

(3) 事例3 (N邸)

主な改修としては、腐食した床組みの交換、寝室・衣装部屋・子供部屋・勉強部屋の畳から杉板のフローリングへの変更、壁の漆喰の塗り替えである。設備に関しては、トイレの水洗化、洗面台・シャワーの新設、キッチンセットの交換等が行われている(図4)。さらに、外部に面する開口部の建具がアルミサッシに交換され(写真3)、室内全体が暗いため照明が交換されている。屋根の改修は行われておらず、台所とトイレの雨漏り部分の修理が残されている。

住まい方は、母屋部分の土間は改修を加えず玄関として利用されるとともに、家具類を新設し子供達の遊び場や工作室・音楽室としても活用されている(写真4)。居間は冬季の夕食の場としても利用され、夏季も風通しがよいため過ごしやすく、年間を通して家族団欒の場となっており、居間とつながる勉強部屋は家族がパソコンや読書、勉強などを行う場である。子供部屋は子供が時々利用する程度なので、現在は客間と併せて客間スペースとして活用されている。以前は夫婦の寝室であった衣装部屋は、寒さが厳しく暗いことから用途変更が行われており、現在は衣装のほかにも非日用品を置く物置として利用されている。本事例では改修により北側に片廊下を設けることで、各居室から台所・浴室及びトイレを結ぶ動線が確保されている。

(4) 事例4 (M邸)

基本的に全ての居室の床は畳から足場板を再利用したフローリングに改修され、仕事部屋と2間続きの居間は床下に断熱材が敷設されている(図5, 写真5・6)。壁は漆喰が塗り直され、風通しと日当たりを考えると垂壁が撤去され、浴室とトイレ前の壁も完全に撤去されている。

住まい方は、夏は風通しが良いため、居間の襖が取り外され続き間として利用されている。また東側4.5帖は寝室として、西側6帖は接客空間として使用されている。これら南側の2室は日当たりが良いが、北側の仕事部屋と書斎は暗く、冬季は寒さが厳しいため、居住者の居室移動に伴い暖房器具も持ち運びされている。当初の契約期間が3年間の短期であったため、小額の改修費用に留められているが、契約が更新され、北側の台所や仕事部屋の暗さを改善するため、現在の襖をガラスや透明シート等を嵌め込んだ建具へ変更される予定である。本事例では、居住者自らの手による改修が行われ、小額な改修費用で満足度の高い住居が実現されており、延床面積は狭いが、間仕切壁を撤去することにより居室のスペースを拡大する工夫が見られる。

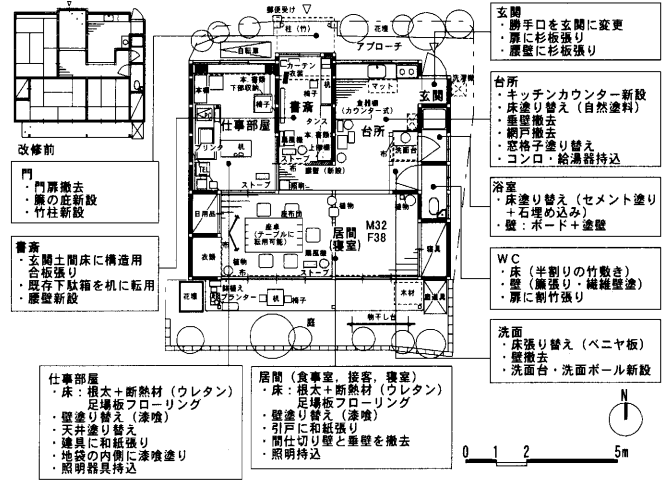


図5 事例4 (M邸) 改修平面図



写真5 M邸外観



写真6 M邸居間

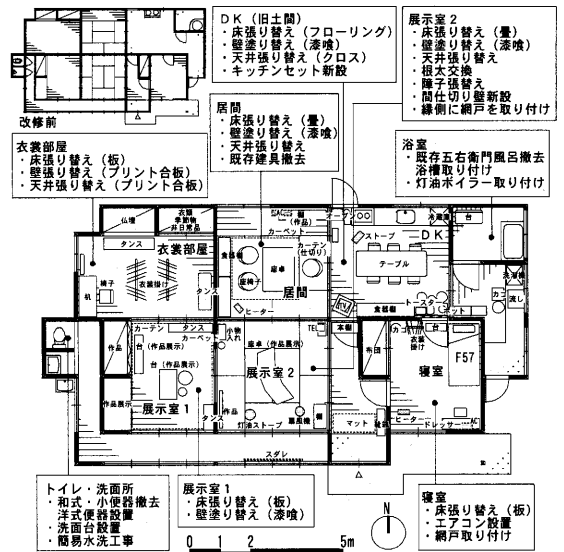


図6 事例5 (O邸) 改修平面図

3.2 併用住宅の事例

(1) 事例5 (O邸: 工房+住宅)

腐食した床・壁・天井の張替えが行われ、釜戸があった土間は床を張りDKとして改修された(図6)。設備に関しては、浴室は既存五右衛門風呂の撤去と浴槽の交換が行われ、トイレは和式便器が洋式簡易水洗便器に取替えられ、小便器を撤去し洗面台が取り付けられた。庭には仕事場として12畳のプレハブが建てられた。また、入居後に雨漏りが発生したため、セメント瓦の塗り替えが行なわれている。上下水道が未整備のため湧き水を使用しており、湧水時は温泉に行かなければならず、上下水道の整備が望まれている。

住まい方は、続き間座敷を製作作品の展示スペースとし、日常は続き間座敷と居間の間の建具は取り外されており、来客は居間でもてなされている。押入れが不足しているため、北側の仏間を衣裳部屋に充て収納スペースが確保されている。夏は風通しが良いので過ごしやすく、寝室は就寝時に30分冷房する程度である。その反面冬季の寒さは厳しく、台所は床下が土間であることから特に寒く感じており、冬は主な居室に全て暖房器具が設置されている。本事例は食事や就寝のための生活空間を確保した上で、その他の部屋は展示スペースとして活用されており、全居室が有効に使われている。

(2) 事例6 (S邸: 店舗+住宅)

空き家期間は4ヶ月と短く、前入居者により水廻り設備の改修が行われていたため、大規模な改修は不要であった。内装は床・壁が張り替えられ、腐食した木製窓がサッシに交換された。また、北面の外壁の改修、板の間の屋根の波板トタンへの張り替えが行われている(図7, 写真7・8)。

住まい方は、玄関和室の間仕切り建具が撤去され、店舗として利用されており、アジア雑貨を中心に販売されている。そのため玄関は来客専用で、台所南側の勝手口が家族用の出入口である。居間は襖が撤去され食事室と連続させ、家族生活の中心の場となっており、接客空間としても使われている。居間を囲んで子供部屋と夫の書斎が確保されており、冬季は廊下に暖房器具が設置され周囲の部屋を暖めている。居間は夫の寝室としても使われており、座敷が妻と娘の寝室に充てられている。改修に対する不満はほとんど見られず、押入れが多いため衣類の収納スペースにも満足しているが、入居して13年経ち、子供達の成長により全体的に多少狭く感じている。

本事例は廊下のない平面構成であるが、既存の平面構成を変更することなく、中心部分の居室を居間や収納といった家族の共用空間とすることで動線処理が行われ、建具の撤去による複数の居室の一体化により空間が拡張されている。しかし居間では家族の団欒と接客、夫の就寝が重複しているため、接客及び就寝中の各居室から玄関・水廻りへの動線が確保されていない点が課題として指摘される。

(3) 事例7 (B邸: 工房+住宅)

改修費用を抑えるため、入居者自身で必要箇所の改修が行われている。10年間空き家であったため、床下部材が腐食して床が落ちていた箇所は根太や大引きが交換され、また土間台所と一階続き間座敷も板張りに改修されている(図8)。水廻りは業者に委託され、浴室の給排水・給湯工事が行われた。屋根は雨漏りしていた箇所の瓦が葺き替えられたが、改修後も雨漏り箇所があるため、今後は屋根の改修が望まれている。

住まい方は、一階の座敷が夫の仕事場に充てられ、来客もここでもてなしており、冬季の寒さに対してはヒーターとストーブを併用し対処している。家族の生活スペースは二階に確保され、続き間座敷が家族の食事や団欒空間と寝室に充てられている。夏季には専門学校生徒が田舎暮らし体験のため合宿に来ており、その際にも二階座敷が使われている。このように一階をアトリエ、二階を居住空間として機能区分した生活が展開されており、居住空間は続き間の二間のみであるが、本事例は週末住宅であることから、このような使われ方が可能であると考えられる。

(4) 事例8 (I邸: 民宿+住宅)

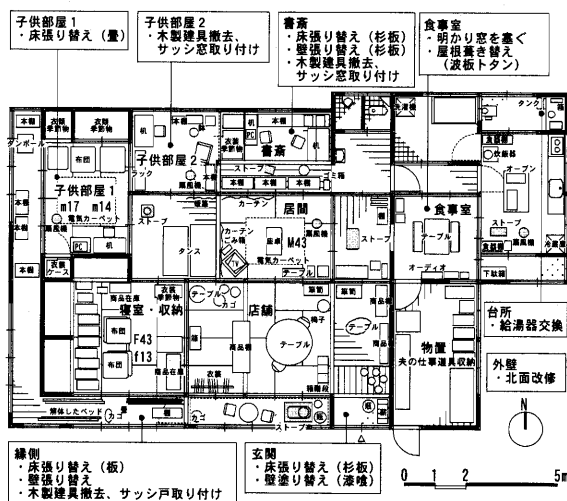


図7 事例6 (S邸) 改修平面図



写真7 S邸外観



写真8 S邸店舗

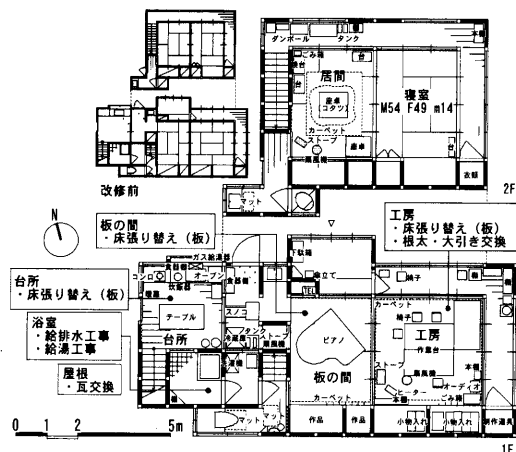


図8 事例7 (B邸) 改修平面図

解体材を再利用し借主自らの手で改修が行われ、老朽化の激しかった空き家が再生された事例である(図9, 写真9・10)。まず古い瓦を再利用して屋根が葺き替えられ、次に既存五右衛門風呂が撤去され、川から採取した石を用いて岩風呂が作られた。居室の改修は、腐食している畳が撤去され床下の腐蝕部材の点検・補強や交換が行われ、大引が傾いている箇所はジャッキアップして修理した上で、床板を敷き中古の畳に張り替えられている。壁と天井も塗り替えられている。小さな囲炉裏のあった板の間は、食事ができるよう1畳の囲炉裏が設けられた。また飲食店の許可を得るため、給排水・トイレ・洗面等の衛生設備の改修が行われ、厨房にはカウンターが作られ、既存の釜戸が修理され活用されている。

田の字型四間取り部分は主に客室として使用されており、続き間

座敷は建具が取り外され開放的な空間とし、一方で奥座敷には壁が新設され、中国風の家具に囲まれた中国茶道が体験できる場としている。夫婦の生活には玄関側の和室6畳が充てられている。夏季は建具を外せば全体的に風通しは良いが、一方で冬季の寒さが厳しいため、板の間と厨房に薪ストーブが設置されている。本事例では小額の改修費で民家が民宿として再生活用され、既存の平面構成を変更することなく、借主により工夫を凝らした客室空間に改装されている。

以上から、既存の平面構成の制約はあるものの、借主による改修により、入居世帯の家族構成や住要求に合わせた改修を行うことが可能なため、専用住宅の事例では、二室を一室に改修、間仕切壁の撤去等により空間が拡張され、家族共用の居間や夫婦・子供各々の寝室、さらに客間が確保されている。また併用住宅の事例では、既存の平面構成を変更することなく、建具を撤去することにより空間が拡張され、アトリエや店舗スペースとして使用されているが、一方で家族人数が多い場合は居室数が不足し、団欒・接客・就寝が一室に重複する事例もあり、居室配置と動線処理を考慮した改修計画を立てる必要があると考えられる。

4. 改修内容の比較と居住環境評価

4.1 改修内容の比較

表3左に8事例の改修内容を部位別に整理し比較した。床・壁・天井の張替えと台所・洗面・浴室設備の交換は7/8の事例で、またトイレの水洗化も5/6の事例で行われており、改修の必須項目であることが分かる。次に間取り変更、老朽部材の交換、外壁の改修も5/8の事例で行われ、特に間取りの変更については、土間に床を張り居室に改修されている事例が3例見られた。また、800万円の改修費がかけられた事例2では、断熱改修以外の改修は全て行われているのに対し、200万円以下の改修費の場合は部分的な内装や設備の改修に留まり、特に改修費が15万円の事例7では、4/16項目の改修しか行われていない。しかし入居者自身で改修が行われた事例4・8では、50万円の改修費で9/16、11/16項目の改修が行なわれている点は注目すべきである。

断熱補強としては、外部に面する開口部建具がサッシに交換された事例が4/8と半数に留まり、断熱材が床下に敷設された事例は2例のみである。更に耐震補強が行なわれているのは1例に過ぎず、総じて断熱・耐震補強が重視されていない実態が窺える。

4.2 居住環境評価

改修後の居住環境を評価するため、居住者に主要居室の広さ・通風・明るさ・収納スペース・冬季の寒さについてアンケート調査を行った。表3右に結果を示すが^{注15)}、伝統民家の長所である、開放的で風通しが良い点は満足度が高く、また収納スペースに対しても満足度が比較的高いが、これは収納部屋を設けて対応しているためと考えられる。一方で採光と冬季の寒さに関しては満足度が低い。特に冬季の寒さに関しては、冬季の生活行為の場所に影響を与えており、食事や団欒を行う居室を変更する事例がみられた。事例2では、団欒行為が夏の居間から冬は台所兼食事室へ移動するが、これは居間が吹き抜けで暖房が効かないためであり、畳間の台所兼食事室で食事・団欒が行われる。また事例3では、台所兼食事室が土間

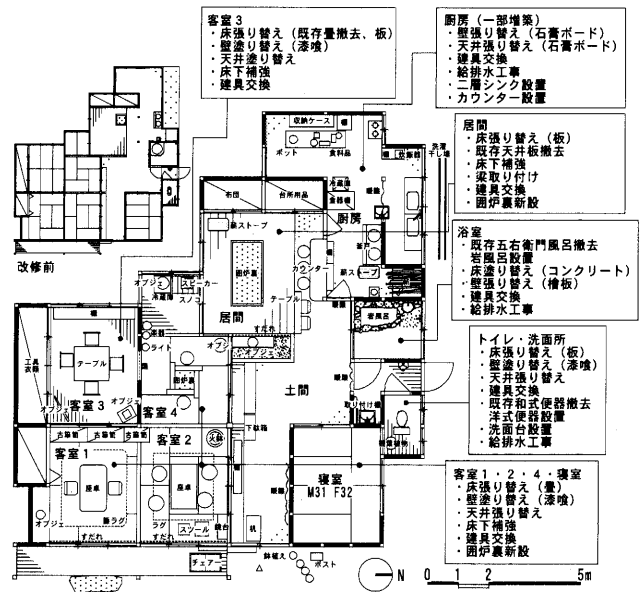


図9 事例8 (I邸) 改修平面図



写真9 I邸外観



写真10 I邸客室

表3 改修箇所と居住環境評価

事例	改修箇所														居住環境評価						
	増築	間取り	内装				水廻り設備		建具		断熱		耐震	外壁	屋根	改修割合	面積	通風	採光	収納	冬季の寒さ
			床	壁	天井	台所	洗面浴室	トイレ	張替え	交換	部材交換	サッシ									
1															11/15						
2															15/16						
3															10/16						
4															9/16						
5															9/16						
6															7/15						
7															4/16						
8															11/16						
改修率	2/8	4/8	8/8	7/8	7/8	7/8	7/8	5/6	4/8	4/8	5/8	4/8	2/8	1/8	5/8	4/8					

注：斜線箇所は入居前に水洗化済

で冬季には寒いことから、食事・団欒行為は居間へ移動する。一方事例1は1年を通して食事・団欒が食事室で行われており、床下断熱材敷設と建具交換（木製ペアガラス引戸+太鼓障子）による断熱補強効果が認められる。

5. 結論

本論では、借主のコスト負担による賃貸住宅への改修事例を対象に、契約方式・改修コスト・改修内容・住まい方の分析を行い、以下の知見を得た。

- (1) 調査事例8例中5例が10年以上の長期契約により空き家を賃借し、借主のコスト負担による改修を行っており、短期契約の場合にも契約更新により5-8年間の居住期間が経過していることから、少数事例の調査結果からではあるが、10年程度の長期居住を

前提とする借家需要が存在する可能性が指摘される。

(2) 改修費用の調達に関しては、全事例で借主の自己調達により賄われている。200-800万円の改修費が調達されている場合には、専門業者に発注して改修工事が行なわれているが、改修費が50万円以下の場合には、借主自ら材料を調達し改修工事を行い、施工費用を補完している。市場家賃と住居費支出に関しては、契約期間が10年以上の場合には、市場家賃の範囲内の住居費支出で、300-400万円の改修費の調達が可能となっているが、契約期間が短期で長期居住が保障されない場合には、改修費自体が抑制される傾向にあり、借主による改修を前提とした長期借家契約方式の有効性が見出された。

(3) 改修費上限の存在と既存民家の改修という制約はあるものの、水廻りを中心とした設備の更新やインテリア改修・建具交換等により、入居者の意向を反映した改修が行われている。既存の開放的な平面構成の特徴を活かし、建具の撤去による居室面積の拡張や、共用室の配置を工夫した動線確保を行い、寝室・居間や客間を確保し、入居者の住要求を基本的に満たした住まい方がなされている。また伝統民家の特徴である住宅の広さや通風の良さに対する評価は高く、春夏秋冬の居住環境の快適性に問題はないものと判断される。

ただし、耐震補強は改修項目として重視されておらず、本格的補強には費用を要する点等が原因として挙げられる。また断熱補強に関しても、開口部建具の交換程度に留り本格的な断熱改修はなされていないため、冬季の寒さに対する評価は厳しく、生活行為の場を移動する事例も見られた。

以上、長期契約により空き家を賃借し、借主の費用負担による改修がなされた事例では、内装及び水廻り設備の改修が中心ではあるが、総体的には満足度の高い住まい方が実現していることを示した。これより、筆者らが提案する「定期借家方式による民家再生システム」のうち、「借主による改修を前提とした長期借家契約」方式の住宅市場への導入の可能性と有効性に関しては、一定の展望が見出されたものと考えられる。ただし普通契約の場合、契約期間中の明け渡し請求権放棄や解約時の買取請求権放棄に関する特約はなされておらず、厳密には定期借家契約方式の課題として残されるが、現実には家主と借主の信頼関係に基づいた了解の上に契約が成立し、実質的には特約条項を記載する定期借家方式と同等の運用がなされていることから、定期借家方式普及の可能性は存在するものと考えられる。

一方で、民家改修における耐震・断熱性能の向上が、改修コストに制約がある場合の伝統民家再生の課題であることも同時に示された。今後は伝統民家の耐震診断方法や、木造住宅耐震化の目標レベルと要求される耐震強度の見直しも含めた補強技術の検討・開発、改修コスト削減方法の検討及び耐震化改修の普及活動が課題である。また伝統民家の断熱補強に関しても、既存土壁部や開口部建具廻りの断熱化技術の開発が求められ、さらに暖房方法等についても検討が必要であると考えられる。

謝辞

事例調査に当たっては、大内裕子氏（山口大学大学院：当時）及び調査対象世帯の方々との協力を得た。末尾ながら記して謝意を表します。尚、本論は文部科学省科学研究費補助金（平成13-14年度基盤

研究(C)(2)課題番号13650675及び平成15-17年度基盤研究(B)(2)課題番号15360322)の助成を受けたものである。

注

- 注1) 改修費用を年利2%で借り入れ、賃貸契約期間の元利均等払いとした場合の月当たり返済額とする。
- 注2) 調査は2001.7-2004.6にかけて行われた。
- 注3) 築年数及び居住年数は、H17年度末時点、世帯年齢については調査時点で算出したものである。
- 注4) 契約の詳細は参考文献1)149頁を参照されたい。
- 注5) 契約の詳細は参考文献1)149-150頁を参照されたい。
- 注6) NPO法人山口まちづくりセンターは2000年に設立され、住民主体の住まい・まちづくりに関する活動等が行われており、ボランティアによって運営されている。詳細は参考文献10)220-246頁を参照されたい。
- 注7) 調査時点は豊田町がH14年、油谷町がH16年であるが、H17年に合併してそれぞれ下関市と長門市に名称変更されている。
- 注8) 豊田町では、定住促進を目的として平成元年に「空き家活用事業」が開始された。事業内容は空き家情報の収集と提供で、補助金などの助成はなく、改修は家主と借主の話し合いにより行われ、基本的に改修費用は借主負担である。空き家提供が進まないことが主要因となり、現在事業は行われておらず、今後の取り組みについて町で検討されている。
- 注9) 豊田町の取り組みは、都市部で活動する芸術家、工芸家に注目され、5人の陶芸・銅工芸・ガラス細工等の作家が移住し、「とよた工芸村」を形成した。芸術家や工芸家のように、音や熱を使わざるを得ない仕事の場合、周囲を気にせず創作活動に集中できる環境として、農村に移住を希望する人は今後も増えるのではないかと期待されている（豊田町役場担当者に対するヒアリングによる）。
- 注10) B邸の入居者はH14年に退出しているため、居住年数はH14年度末時点で算出したものである。
- 注11) 事例3のその他の工事は、解体工事・取り外し工事・電話及び通信工事・諸経費を含む。
- 注12) 平成13年4月-平成14年12月までの新聞の折り込み広告の不動産情報に掲載された、山口市に立地する戸建借家データ(171件)をもとにしている。
- 注13) 改修費400万円の場合、事例1の住居費支出は約76,806円/月となり、市場家賃の範囲内に十分収まる。
- 注14) 同様の改修を外注した場合にかかる改修費を、人件費2万円/日として推計すると、事例4:30日×2人工×2万円+50万円(材料費)=170万円、事例7:8日×1人工×2万円+12万円(材料費)+3万円(給排水・給湯工事費)=31万円、となる。同様に、事例8:100日×1人工×2万円+50万円(材料費)=250万円となるが、本事例の場合、材料の一部は解体家屋の廃材を調達・再利用しているため、通常の建材購入費より安価であり、外注を仮定した場合にはさらに高額になるものと推定される。
- 注15) 居住環境の評価指標は「非常に満足・やや満足・普通・やや不満・非常に不満」の5段階である。表4には「非常に満足・やや満足」を「満足している」、「やや不満・非常に不満」を「不満である」と表記している。

参考文献

- 1) 中園真人、大内裕子、山本幸子：改修を前提とした長期借家契約方式と改修計画策定手順の提案—定期借家方式による民家再生システムに関する研究—、日本建築学会計画系論文集、No.594, pp.147-154, 2005.8
- 2) 東樋口護他：京町家に関わる伝統的木造建築技術1-4、建築雑誌、Vol.116, No.1465-1470, 2001.1-4
- 3) 高津良太、小松尚：長屋の存続と維持管理における居住者・所有者・仲介者および施工者の役割とその相互関係—名古屋市亀島地区における事例研究—、日本建築学会大会学術講演梗概集E-2分冊, pp.421-422, 2003.9
- 4) 河本光正、上野淳：京町家改修事例にみる室用途と間取りの分析—事業所としての活用事例から—、日本建築学会大会学術講演梗概集E-2分冊, pp.141-142, 2002.8
- 5) 京町家作事組編著：町家再生の創意と工夫—実例に見る改修の作法と手順—、学芸出版社, 2005
- 6) 京町家作事組編著：町家再生の技と知恵、学芸出版社, 2005
- 7) 住まい学大系/072 古民家再生工房：古民家再生術、住まいの図書館出版局, 2000.3
- 8) 財団法人京都市景観・まちづくりセンター：京町家の改修、財団法人京都市景観・まちづくりセンター, 2003.1
- 9) 降幡廣信：民家再生の設計手法、彰国社, 1997.3
- 10) 住田昌二・藤本昌也+日本建築士会連合会参加と共生の住まいづくり部会：参加と共生の住まいづくり、学芸出版社, 2002

(2006年4月10日原稿受理, 2006年8月15日採用決定)