

平成26年度 歴史的風致維持向上推進等調査

「歴史的価値の高い建造物の利活用計画提案による伝統的町並み
維持保全手法の構築（大洲市古民家再生推進協議会）」

報告書

平成27年2月

国土交通省都市局

はじめに

この報告書は、「歴史的風致維持向上推進等調査」として、調査団体である「大洲市古民家再生推進協議会」が国土交通省に対して行った報告・提出書類をそのまま記録しているものであり、この前提に留意の上、本報告書が活用されることが望まれる。

目 次

I. 大洲市景観計画区域を中心とする中心市街地の現状と課題	1
1. 地区の概要	
(1) 地区の位置	
(2) 地区の歴史的風致の概要	
(3) 大洲市古民家再生推進協議会の概要	
2. 町並みを構成する建築物の現状と課題	
(1) 社会情勢の変化と中心市街地への影響	
(2) 社会環境の変化と建築物群	
(3) 古民家の再生活用の必要性と課題	
3. 町並みの保全と古民家再生における問題点	
(1) 耐震性能	
(2) 古民家再生と活用用途	
(3) 古民家再生を巡る具体的な課題	
II. 業務の目的	4
III. 歴史的建造物利活用に関する既往事例知見の収集・整理	5
1. 公的活用を前提にした事例	
(1) 外観の保全のみに終始した事例	
(2) 新たな用途を指定して利活用に至った事例	
2. 民間活用を前提にした事例	
(1) 歴史的・文化的価値を前提とした事例	
(2) 文化財的位置付けを切り離れた事例	
IV. 歴史的建造物の空家実態調査	22
1. 調査対象古民家の抽出	
(1) 空き物件（空家）の分布と規模	
(2) 調査対象の抽出	
2. 物件ごとの現況	
(1) 国登録有形文化財「松井邸」	
(2) 景観重要建造物候補「村上邸」	

V. 利活用計画素案の策定	29
1. 構造調査と診断結果	
(1) 国登録有形文化財「松井邸」	
(2) 景観重要建造物候補「村上邸」	
2. 適正な改修手法と活用方針	
(1) 国登録有形文化財「松井邸」	
(2) 景観重要建造物候補「村上邸」	
VI. 利活用計画素案の課題等の把握及び意見反映	51
1. 建物活用の用途の幅	
(1) 国登録有形文化財「松井邸」	
(2) 景観重要建造物候補「村上邸」	
2. 経済性を含めた活用の可能性	
(1) 構造補強に係る経費	
(2) 内・外装に係る経費	
VII. 民間事業者による利活用計画実現体制のあり方等検討	63
1. 民間活用（民間資本導入）上の問題点	
(1) 既存制度における支援内容	
(2) 民間資本導入上の具体的な課題	
2. 新しい制度・仕組みの必要性	
(1) 新たな支援制度の必要性と素案	
(2) 民間事業者を中心にした新たな受け皿の必要性と素案	
VIII. まとめ	72
1. 歴史的建造物の定義	
2. 古民家の再生に向けた道筋	
(1) 再生可能（貸し出し可能）な物件の特定等	
(2) 活用を推進するための窓口の整備	
(3) 行政の支援体制	
(4) 経済活性（観光振興）への期待（波及）	
3. 総括	
4. 調査を終えて	
参考資料編	86

I. 大洲市景観計画区域を中心とする中心市街地の現状と課題

1. 地区の概要

(1) 地区の位置

大洲市は愛媛県都松山市の西南約 50 km に位置している。現在の大洲市は、平成 17 年 1 月に、肱川を中心に一体的な生活圏を有する旧大洲市、長浜町、肱川町、河辺村の 4 市町村が合併して発足した。肱川は、本川延長 103 km を誇る 1 級河川で、沿線地域の豊かな土壌を育むとともに、運輸の基幹を担う道として地域の繁栄に寄与するなど、大洲市にとっては「母なる存在」とも言える大切な宝であり、地域の歴史・風土と景観を語る上での大きな支柱である。

本地区は、肱川を挟み南北に広がる中心市街約 300ha 程度のエリアであり、活況を呈する大洲インター付近(東大洲地区) から約 5 km ほどの位置にある。

(2) 地区の歴史的風致の概要

大洲地域は、肱川を挟んで南北の勢力が拮抗する地域として、また、交通の要衝として、中世から多くの城が乱立する地域であった。近世になると、加藤家 6 万石の城下町としての整備がなされ、短冊状の町割りが形成されるなど、現在に通じるまちのかたちが明確になった。明治～昭和初期にかけては、「製蠟」「製糸」「舟運」等で繁栄を極め、明治 30 年代に建築された「臥龍山荘」や「おおず赤煉瓦館」を始め伝統的な町並みの中に往時の繁栄ぶりを偲ぶことができる。

また、城山公園周辺においては、平成 16 年には失われていた四重四層の天守が完全木造で復元され、公園整備の進捗

とともに近世城郭の風致を取り戻しつつある。

(3) 大洲市古民家再生推進協議会の概要

近年危機的状況にさらされている「伝統的町並み」、ことに「木造伝統構法建築物」個々の保存と活用に関しては、従来行政中心に進めてきた「町並み保全のためのファサード補助」や「景観条例(計画)」の制度だけでは適切な解決策にはなり得ない事が明らかになってきた。特に、建築基準法との整合や具体的な耐震性能の向上を視野に入れた適正な改修方法の在り方に、確かな答えを得ることができないまま今日に至っており、それが原因で取り壊しを余儀なくされる物件も著しく増加している。

このため、行政の呼びかけに応じる形で、地元建築士会、建設業協会建築部会、左官業組合が発起人となり、古民家の再生活用に向けた研究活動や、これら物件の適正な改修工事の在り方についての基準づくり等を目的とした協議会を創設し、今後の町並みの保全に協力するとともに、中古住宅のリフォーム等新たな市場の開拓に寄与する目的で活動を行うこととした。

2. 町並みを構成する建築物の現状と課題

(1) 社会情勢の変化と中心市街地への影響

大洲駅から肱南地区に至る中心市街地は、昭和 50 年代前半頃までは、大洲地域における中心的な商業地域として強い求心力を有しており、約 400 店舗近い小売店舗等が共存する職住一体の町を形成していた。しかしながら、昭和 50 年代後半に入ると、モータリゼーションへの立ち遅れなどから、徐々にその力を落としていった。

平成 7 年には、駅前の新街路の整備に併せて地元中小事業者と地元スーパー等が共同で事業化した共同店舗ビル「アクトピア」が落成し、一時期南予最大級のショッピングセンターとして集客に成功する。しかし、その経済効果の地元商店街への波及はなく、平成 10 年以降加速する東大洲地区への商業集積（いはゆる郊外型の商業集積）に押され、アクトピア自体の売上・求心力も低下。現在では、小売店舗の閉店も相次ぎ、約 250 店舗程度にまでその数を減らしている。

(2) 社会環境の変化と建築物群

中心市街の町並みはまた、豊かな水と緑に囲まれ、近世の町割りを基本に明治期から昭和初期に至る建築物がある程度連担して残っていることから、昔懐かしい伝統的な日本の風情を醸し出しているのが特徴であり、「伊予の小京都」の愛称で広く親しまれてきた。その魅力は、フィルムメーカーからの支持も高く、多くの映画やテレビドラマのロケ地としても活用されてきた。

その一方で、長引く経済不況の中、先

に述べた商業街区の低迷も相まって、空き店舗の増加にとどまらず空家・空地の増加も加速。特に、昭和初期以前の古民家を中心に管理不良の空家が急増しており、町並み景観や安全の確保の上から大きな問題となっている。

(3) 古民家の再生活用の必要性と課題

大洲市歴史的風致維持向上計画の重点区域を含む中心市街は、大洲地域の地域特性を代表する地域であり、これまで観光の核としても機能してきた。この地域における町並みの喪失や伝統的な古建築の喪失は、地域の個性の喪失に他ならず、これを失うことは、観光産業を始め、この地域の経済の自立を図る上での大きな糧を失うことに通じる。現在の状況はまさにその危機的状況であると言える。

よって、地域に残る古民家を再生・活用していくことは、地域における賑わい創出、経済の再生や文化の継承などに大きく寄与するものであり、特に、来街者と地元住民・事業者の接点として機能する装置としての期待は大きい。

しかしながら、近年問題となっている「南海トラフ大地震」への備えとして、耐震性能の強化をどう図っていくのか、防災・減災の視点からどう維持管理すべきか、といった課題への対応が強く求められている。

3. 町並みの保全と古民家再生における問題点

(1) 耐震性能

古民家の再生において、安全・安心のまちづくりの観点から、特に問題となっているのが耐震性能の評価と機能向上に向けた技術的な課題である。特に、その古民家が歴史的価値の高い物件であった場合、その構造は木造伝統構法である場合がほとんどで、再生に向けての検討を行うにあたって、耐震診断・耐震評価・耐震改修方針等いづれも地元建築士のみで対応できるケースが極めて少ないのが現状である。

どの程度の「強さ」に基準を置いて耐震性能の向上を目指すのかによって、建物の改修計画（方針）が大きく変わってしまうことから、国の基準を準用するか、地域共通の基準を考案するか、あくまでも建物個々の実情に合わせて設定していくのか、その選択に迷うところである。

(2) 古民家再生と活用用途

耐震性能の向上に併せ、建物の活用用途と法令規制の問題は、古民家再生を考える上での大きな課題であると言える。古民家の価値、魅力の柱は「伝統的な素材を用い、伝統的技法・工法により生み出された空間の魅力(特性)」であるが、安全安心の環境づくりの上から義務付けられた法的基準を満足するには、先の耐震性能の問題を含め、単に従前の方式をなぞるだけでは問題を残すケースが多いからである。

このため、新しい技術の導入や伝統的技術の再評価などを併行して実施しながら、解決策を見出していく必要がある。その過程で求められる知見の高さにも

地域間格差があることは否めないのではないか。

(3) 古民家再生を巡る具体的な課題

古民家再生を考える上で避けられないのが、経費の問題である。耐震強度の目標設定や、活用用途の設定に応じて、改修に係る経費は複雑に変化するものと考えられるが、平均的に言えることは、かなりの高コストを覚悟しなければならないという事である。

通常中古住宅を購入(あるいは借り上げ)してリフォームし活用するメリットは、新築よりもコストに係るリスクが低く抑えられる点にあると言われている。その視点から言えば、古民家の再生は多くの場合、このコスト面での利点が得られないことになり、単純な活用公式の上では不利な状況にあると言える。

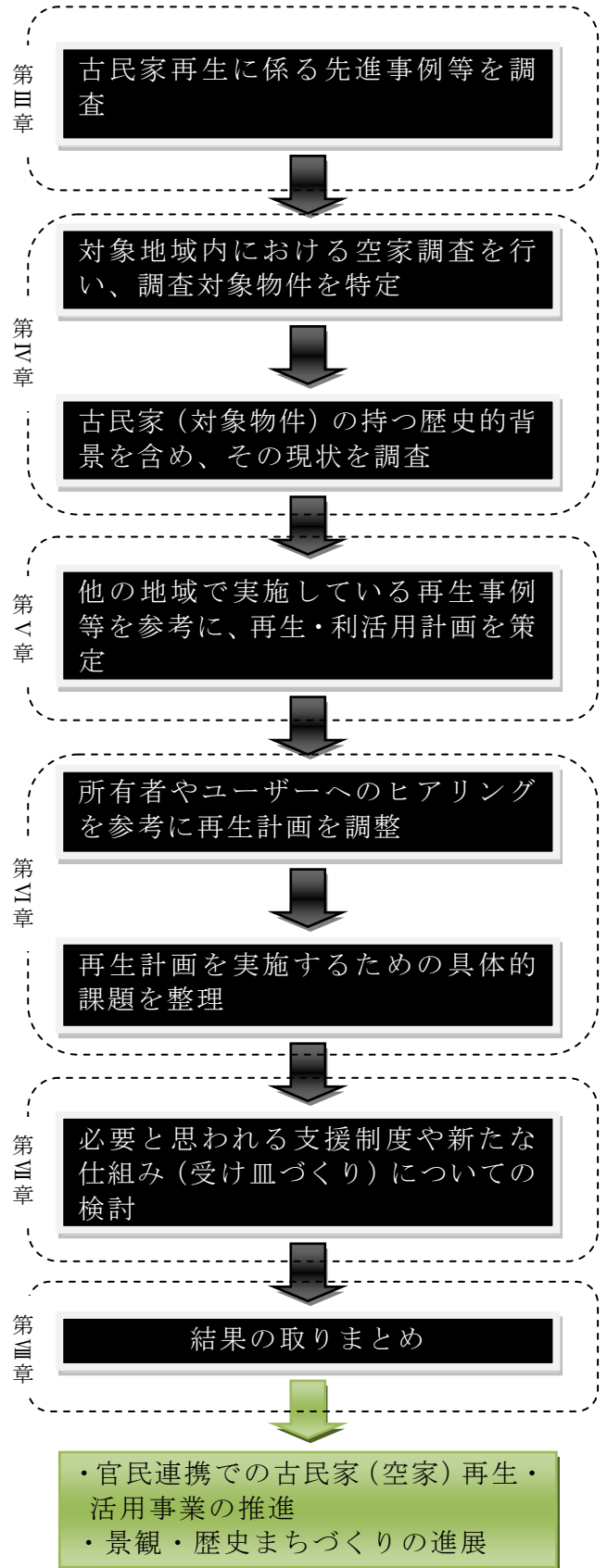
このため、新築と同程度のコストを覚悟してでも活用したくなる「何か」、いわゆる「明確な動機」が介在しなければ、その実現は困難である。そして、その動機付けになり得る要素が、建築体としての歴史的・文化的な価値(魅力)に他ならないのである。その価値(魅力)を適正に評価し、それに相応しい新たな活用策をマッチングさせ、再生活用に向けた事業者を獲得してゆくことが急務であると言えよう。

II. 業務の目的

本業務は、古民家の再生活用の道を開くことで、伝統的な町並みの保全に寄与するとともに、再生された古民家がまちなかのぎわい創出に寄与する目的で、適正に管理・運用されることで、その結果として、観光等を通じての交流人口の拡大や地域経済の活性化に効果を発現することを目的として実施するものである。

特に、歴史的景観が色濃く残る市内中心市街の景観計画区域（歴史的風致維持向上計画重点地区）内の「昔懐かしい伝統的景観保全・形成区域」に存する、景観保全上影響の大きい古民家を文化遺産としてどのように位置付け、どのように現状分析し、将来に向けての再生・活用を具体的にどう進めていくのかに係る調査・検討を行うことで、古民家再生事業の推進と町並み景観の保全に寄与することを目指すこととする。

なお、本調査においては、調査すべき物件を絞り込み、それぞれの異なった現状に即した再生・利活用計画を検討することで、状況に応じた構造補強のあり方や利活用の幅、総合的な改修の内容等を具体的に提示し、所有者の物件活用に向けた意識の啓発に繋げていく。また、行政と建築関連事業者との協働事業として調査を実施していくことから、将来に向けて古民家の再生を推進していく為に必要な「支援制度の必要性」や「官民連携による相談窓口等の必要性」等についても検討を行い、良好な町並みを活かしたまちづくりを進めていく上での官民の役割分担についても提言していくものである。



Ⅲ. 歴史的建造物利活用に関する既往事例知見の収集・整理

1. 公的活用を前提にした事例

(1) 外観の保全のみに終始した事例

◆旧加藤家主屋（大洲市）◆

現在の大洲市所有・大洲城三の丸南隅櫓公園（お殿様公園）内に位置するこの物件は、平成17年度に大洲市が購入し、平成19年度に改修事業を実施したものである。改修に先立ち平成18年度には、建物の基本調査を実施しているが、これによると以下の通りの報告がなされた。残念ながら、財政的な問題から外観の保全を中心にした改修に止まった経緯がある。

【旧加藤家改修工事に係る調査・基本設計委託業務から 平成19年3月】

○現状分析と改修方針

現状分析	外部	<p>旧加藤家の主屋は築80年経過している。一見外観に傷みが無いように見受けられるが、全体が傾き、ねじれている（右廻り）。傾きも大きい所で1/144ある。過去に建物が傾斜した為か、根太の嵩上げ、1階床組み等の改修の跡が見られる。</p> <p>屋根は軒先の垂木が垂れていてむくっている。屋根瓦もずれ、雨漏りしている。樋は劣化、腐食し、過半が落下している。</p> <p>外壁は土壁が一部崩落し、仕上げの漆喰もいたるところ剥離している。雨戸の鏡板は、無くなり補修している。</p>
	内部	<p>全体的に構造材が細い為、軒桁は撓み、外内部の建具に負担をかけている。梁も撓み1,2階の天井も一部下がり、鴨居、長押も湾曲し、建具が開閉不可となっている。</p> <p>構造材に大きな腐食、シロアリ被害などはない。床下は乾燥していて、カビ等は見当らない。</p>

		<p>土台、柱は杉、梁は松、2階和室の一部の敷居に桜を使用している。天井、床も杉材を使用している。</p> <p>内部の仕上げ材においては、長年の雨漏りの為、天井材が変色している。小屋裏は雨漏りがしているが、野地板、小屋梁、母屋、垂木、野縁等腐食は見当たらない。</p>
改修方針		<p>建物を使用する場合（改修計画A案）は主屋、離れ共、屋根瓦は雨漏りの改善と構造上荷重を軽減する為、全面葺き替える必要がある。また、軒先の垂木が撓んでいる為、垂木と野地板の取替えが必要である。</p> <p>主屋は梁、軒桁が湾曲している為、構造材のみの状態に解体して大規模修繕をする必要がある。離れ部分は内部壁を部分的に撤去、補修程度でよい。</p> <p>現在用途は住宅であるが、今後使用するためには用途変更しなければならない。使用用途上は集会場と展示場について検討したが、法令上、集会場は建築制限されるので、用途は展示場とし大規模の修繕をするのが望ましい。また、法令上の整備の為、一部耐力壁や階段の改修や開口部を設けて改善しなければならない。</p> <p>建設費については大規模修繕、小規模修繕に係わらず、新築程度必要である。建物を使用しない場合（改修計画B案）は部分的に修繕することもできる。</p> <p>今後、現建物の使用目的と使用計画、修繕費用を総合的に検討していく必要がある。</p>

○大規模改修の場合の法令検討（建築基準法適用除外に該当しない場合）

[大規模修繕に当たる場合]



改修規模が「大規模改修」となっても、そうでなくても、住宅以外の適当な用途を前提として整備を行う場合には、「内装制限」「排煙機能」等複数の不適格事項をクリアする必要があり、開口部の追加や耐力壁の追加などに配慮しながら、建物の特徴や情趣を損なうことなく改修し、活用を可能にするためには、少なくとも新築と同程度の資金が必要であると判断された。特に、耐震性能の向上においては、情趣を損なわない形での実施手法に明確な回答が得られなかったことから、最終的には、「内部に人を入れない」ことを前提に、外観を中心にその建築特性を最大限保存していく方向での部分的修繕を実施することとした。

現在、国登録有形文化財に指定されているが、来場者にとっては、外観のみの観覧が可能であり、内部に立ち入ることはできない。

大洲城南隅公園整備イメージ



現況写真1



整備イメージ1



現況写真3

現況写真2



整備イメージ2



整備イメージ3

(2) 新たな用途を指定して利活用に至った事例

◆旧高橋邸（内子町）◆

高橋家は五百木村庄屋「五百木屋」の分家であり、大洲藩時代から有力な家であった。当該物件は、吉田内閣時に通産大臣も務めた「高橋龍太郎翁」の実家でもあり、その遺族が内子町へ寄贈したものである。

寄贈後は、町が2棟ある建物を改修の上、ゲストハウスの「喫茶（火曜休館）」「宿泊（1日1組限定・10名まで）」機能を中心に「文化交流ヴィラ高橋邸」として運営しているが、「文化活動施設」として、地元の小会議や研修活動、お茶・お華等の活動でも利用されている。

宿泊棟外観及び内部状況（写真Ⅲ-3）



建物の基本構造は変更せず、水場の改修や空調システムの整備などを中心にした改修が行われている。

宿泊等は1泊単位での利用となっており、バス・トイレなどは現代的なものを組み込み、その他の居室部分等は、極力もともとの情趣を損なわないような改修が行われている。

（写真Ⅲ-4,5,6 左から）



・バス



・トイレ



・居室

喫茶利用内部状況（写真Ⅲ-7,8 左から）



喫茶部門には、高橋家の歴史を説明した展示が併設され、喫茶としてもおしゃれな空間を形成している。

◆宇和島◆

○ 宇和島市立歴史資料館

(旧・宇和島警察署)

移築復元物件

※国登録有形文化財

・明治17年(1884年)建築の建物。戦災を免れたが、昭和28年には宇和島警察署としての役割を終えており、宇和島市内から現愛南町西海地区に移築され、西海町役場として活用された。平成4年には再び宇和島市内に移築され、現位置にて復元されたもので、以後、宇和島市立歴史資料館として活用されている。

移築であるため、伝統工法にはこだわらず、基礎を敷いて壁量計算により耐震性を確保している。平成8年に国登録有形文化財に指定。

宇和島市立歴史資料館写真

(写真Ⅲ-9)



外観

(写真Ⅲ-10)



2階会議室 会議用スペースとして共用しているが、一部天井を切り取り、トラス形式の軸組みが確認できるようになっている。(写真下)

(写真Ⅲ-11)



○ 木屋旅館

※国登録有形文化財

・旅館⇒空家⇒旅館 明治44年創業の老舗旅館であった木屋旅館は作家・司馬遼太郎、吉村昭なども宿泊した由緒ある旅館であった。戦災を免れ市街地に残る貴重な建物として市民の心の拠り所ともなっていたが、平成7年に、老朽化などを理由に惜しまれつつも廃業。

その後、建物を宇和島市が購入し、活用策を模索していた。そのような中、平成23年に地元・県外の有志46名により「木屋旅館再生プロジェクト」が立ち上がり、再生に向けて本格的な活動がスタート。伝統構法による建物の佇まいはそのままに、内装には新しい風を吹き込み、2階の床の一部の畳を取り外し、透明なアクリル板を敷き詰めるなど、大胆なデザインを取り入れ、古い屋根の架構の一部も「あらわし」にした。

オープンは平成24年4月。接客スタッフには、公募で、グレブ・バルトロメウスさん、千佳江さん夫妻が採用され、着実に実績を伸ばしている。

改修の設計・監理に当たった酒井氏によれば、屋根替えを行うことなく、土台部分等の差し替えなど、構造部分は必要最低限の改修に留め、用途については、「旅館業」の廃業後、前所有者がこの権利を再取得した後に

市が物件を取得・改修したことで、建築基準法に基づく確認申請を行う必要は生じなかった。

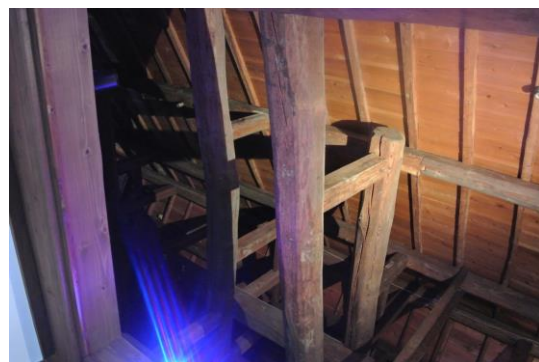
内装関係には、デザイン性の高いものを多用している。

(写真Ⅲ-12)



外観

(写真Ⅲ-13)



屋根の架構の一部も「あらわし」に

(写真Ⅲ-14)



2階の畳を外し、アクリル板を敷いた空間

※グレブ・バルトロメウスさん へのインタビュー

・現在は、指定管理者である「木屋旅館再生プロジェクト」に雇用されて、この旅館の現場を任されている。

・木屋旅館の場合、単に古いものを古いままに残すのではなく、新しいデザインを吹き込みながら再生した点を、利用者たちは高く評価してくれている。

・県外からの利用者が多くを占めており、宿泊客の消費行動が少しでもまちなかへ波及してくれればと思い、夕食やお酒などは提供していない。お客さんたちが少しでもまちなかへ出て、興味を惹かれた飲食店に入ったり、惣菜屋などでおかずと酒を購入して宿で食べたり、といった行動を取ってくれることでの経済波及を期待している。

・国際的な旅行雑誌「ロンリー・プラネット」にも掲載され、外国人利用も増えてきている。彼らの中には、「日本らしさ」や「日本の生活文化」そのものに触れたくてやって来る人が多い。そこを満足させてあげる工夫が必要だ。

・デザイン的に注入した「おしゃれ感」は、語らずとも（見れば）理解されるが、「古い（大正）ガラスの壺」や「古材の味」「日本の建築技術の凄味」など、「古いものの良さ」「日本らしさ」の本質は、説明を加えることで初

めて理解される。そういったところを、私たちスタッフが繋ぐようにしている。

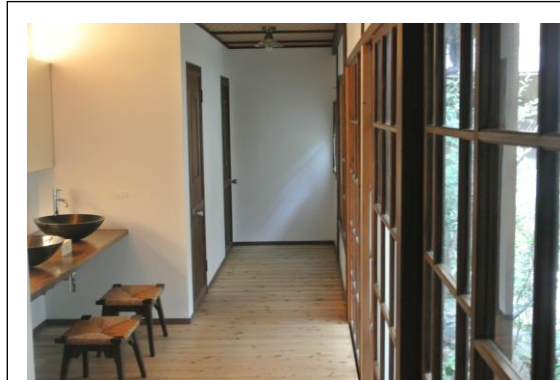
・この貴重な歴史的建造物は、私個人のものでもなければ、指定管理者のものでもなく、市役所のものでもない。市民全員の貴重な共有財産に他ならない。なのに、木屋の良さを知らない市民が多いのが実情。建物の一部を、喫茶・土産物屋として活用し、観光客だけでなく、たくさんの方にも足を運んでもらえるよう努力している。

(写真Ⅲ-15)



説明を聞くメンバー（向かって右端がグレブ氏、その左が酒井氏）

(写真Ⅲ-16)



右手の建具は創建当時そのままに、洗面台や廊下の天井網代、ペンダント（照明）などは、新たにおしゃれなものを採用

※視察を終えて

建物の構造としては、松井邸よりも単純であるが、規模的には大きく、元々旅館として建てられたものが、小改修を重ねながら現代へと継承されてきた。このため、非常に変則的な一面も見受けられる。

(写真Ⅲ-17)



手前の黒っぽい部分が創建当時の廊下、その後全体的に手狭になったので、外側に新たな廊下（現在の廊下）を造ったものらしい

本格的な再生事業が動き出すまでの十数年間は、酒井氏ら地元の建築士などが所有者の相談相手となり、建物の劣化がなるべく進まぬように、最低限のメンテナンスや、建物調査などをボランティアで実施しており、再生に向けた行政との調整も、彼らが担っていた。こういった、地元民間事業者の取り組みが存在しなければ、建物の再生は困難であったと思われる。

また、用途の面では、市へ物件が譲渡される前に、旅館を営んでいた前所有者の手で、旅館業の権利を再取得していた点が大きい。再取得であれば、例外

的に、既存不適格に対する改善を義務付けられることがなかったようである。恐らく、市が取得した後に旅館業の再開を申し出た場合には、既存不適格に対する改善が義務付けられ、伝統建築としての姿を現在の様に担保することは困難であったものと推察される。

また、大規模改修には当たらない範囲で再生に持ち込めたことも大きく、これは、前述した地元建築士たちの努力の賜物であろう。

(写真Ⅲ-18)



かつて文豪たちが宿泊した部屋

(写真Ⅲ-19)



「古さ」と「新しさ」の融合について熱弁するグレブ氏

2. 民間活用を前提にした事例

(1) 歴史的・文化的価値を前提とした事例

◆加賀市◆

加賀市が実施している「町屋再生事業」では、「昭和30年以前に建築された建物で伝統的な建築形態を残すもの」を『歴史的建物』と定義し、良好な景観を保全すべき一定地域内に現存する『歴史的建物』を対象として外観修繕や構造補強などに一定の補助を行っている。

区分	補助内容	補助率	限度額
事業用部分の改修	・事業用部分の改修工事（ギャラリー・作業場・店舗等） ・賑わいの創出に寄与するもの	1 / 2	150万円

区分	補助内容	補助率	限度額
構造の補強	・耐力上必要な主要な構造部（柱、梁、筋交い、基礎等）の補強工事 ・構造部の維持に必要な防腐・防蟻工事	1 / 2	250万円
外観の修繕	・道路等から通常見える範囲の外観を対象とする。 ・町家などの伝統建築形態を維持、回復するための工事で、漆喰等の伝統的な素材を用いたもの、構造の補強・耐力上必要な主要な構造部（柱、梁、筋交い、基礎等）の補強工事	1 / 2	150万円

(参考資料Ⅲ-2)

【名称】彫金工房 月・カフェサロン 銀
 【住所】加賀市大型寺本町10番地1
 【電話】0761-73-0019
 【FAX】0761-73-0019
 【アドレス】deviljoker@kaga-tv.com
 【URL】http://www.kaga-tv.com/deviljoker

【コメント】
 歯科医院として昭和10年に建築された洋風建築物が、大正ロマンの面影を色濃く残したハイカラな雰囲気漂う彫金工房兼カフェサロンに生まれ変わりました。空き家同然であった建物が、彫金の教室に通う人や喫茶を楽しむ人で賑わい、建物や地域の文化に新たな息吹を吹き込んでいます。

外観

Before



After



内観

Before



After



待合室はカフェサロンとギャラリーに

Before



After



治療室は彫金工房に

◆小松市◆

小松市が実施している「伝統的まちなみ景観向上事業」では、良好な景観を保全すべき一定地域内に現存する「昭和20年以前に建築された建物を伝統的な建築形態を残す木造建築物及び土蔵等」を『こまつ町家』と定義し、『こまつ町家』を対象として外観修繕や構造補強などに一定の補助を行っている。

区分	補助内容	補助率	限度額
実施設計（耐震診断費含む）	こまつ町家の外観修復・内部改修・構造補強に伴う実施設計	1 / 2	50万円

区分	補助内容	補助率	限度額
内部改修及び構造補強	・まちなかの賑わい創出に資する施設への内部改修工事に係る経費 ・耐力上必要な主要構造部（柱、梁、筋交い、基礎等）に補強工事や構造部の維持に必要な防腐・防蟻工事	1 / 2	300万円
外観修復	当該こまつ町家に接する道路等から見える範囲の外観の補強工事及び伝統的な建築形態を維持又は回復するための工事（漆喰等の伝統的な素材を用いたものに限る）	1 / 2	150万円

(参考資料Ⅲ-3)



改修前（正面）



改修後（正面）

■外観の改修
こまつ町家の特徴を活かし、正面部分は下屋・下がり・虫籠等を、側面部分は下見板を設け、趣のある外観としました。



改修前（側面）



改修後（側面）

■内観の改修
内部においては、吹抜けを設け、町家の魅力が感じられる空間としました。仕上げは、柱・梁などの木組みを見せ、壁は漆喰塗上げました。

松葉屋の隣に位置し以前より空家となっていた町家を休憩所や地域活性化コミュニティのギャラリーとして活用したいという施主の思いで工事が行われました。

◆金沢市◆

金沢市においては、「金澤町家」を『本市の区域内に存する伝統的な構造、形態又は意匠を有する木造の建築物（寺院、神社、教会その他これらに類するものの建築物を除く。）のうち、本市の歴史、伝統及び文化を伝える建築物で、建築基準法(昭和25年法律第201号)の施行の際現に存していたものをいう』と定義し、「金澤町家再生活用事業補助金交付要綱」を施行して、一定の補助を行っている。

同要綱上、耐震性能診断を『限界耐力計算法等による認定金澤町家の地震に対する安全性の評価』と明確に定義し、木造伝統構法を継承する形での支援を徹底している。また、市として「金沢市伝統構法木造建築物耐震性向上マニュアル（町家編）」（非公開）を作成し、それに則った改修を推奨しているが、これによらずとも、改修により柱を飛ばして広げられた空間に、元々あった位置で柱を復元したり、腐食した土台の差し替えを行うなどの構造部の修理や補強については認めており、伝統構法に沿った構造補強が明確であれば、補助の対象としている。

金澤町家再生活用事業補助金交付要綱における補助内容

認定金澤町家 (店舗等を除く)	外部修復工事、内部改修工事及び内装改修工事	補助対象事業に要する経費（以下「補助対象経費」という。）の2分の1に相当する額とし、その額は、150万円（UJIターン該当者にあつては、170万円）を超えないものとする。ただし、屋根の修復工事に要する費用に対する補助金の額は50万円、内部改修工事及び内装改修工事に要する費用に対する補助金の額は50万円（UJIターン該当者にあつては、70万円）を超えないものとする。
	耐震性能診断	補助対象経費の4分の3に相当する額とし、その額は、30万円を超えないものとする。
	防災構造補強設計	補助対象経費の3分の2に相当する額とし、その額は、20万円を超えないものとする。
	防災構造整備	補助対象経費の2分の1に相当する額とし、その額は、250万円（UJIターン該当者にあつては、270万円）を超えないものとする。
店舗等	外部修復工事、内部改修工事、内装改修工事及び設備機器整備	補助対象経費の2分の1に相当する額とし、その額は、250万円（UJIターン該当者にあつては、270万円）を超えないものとする。ただし、屋根の修復工事に要する費用に対する補助金の額は50万円、内部改修工事、内装改修工事及び設備機器整備に要する費用に対する補助金の額は150万円（UJIターン該当者にあつては、170万円）を超えないものとする。
	耐震性能診断	補助対象経費の4分の3に相当する額とし、その額は、30万円を超えないものとする。
	防災構造補強設計	補助対象経費の3分の2に相当する額とし、その額は、20万円を超えないものとする。
	防災構造整備	補助対象経費の2分の1に相当する額とし、その額は、250万円（UJIターン該当者にあつては、270万円）を超えないものとする。

◆京都◆

○ (公財) 京都市景観・まちづくりセンター及び京町家改修物件

(1) 参加者

会長：神田（建築士会）、会員：菅野（建設業協会）、松岡（建築士会）

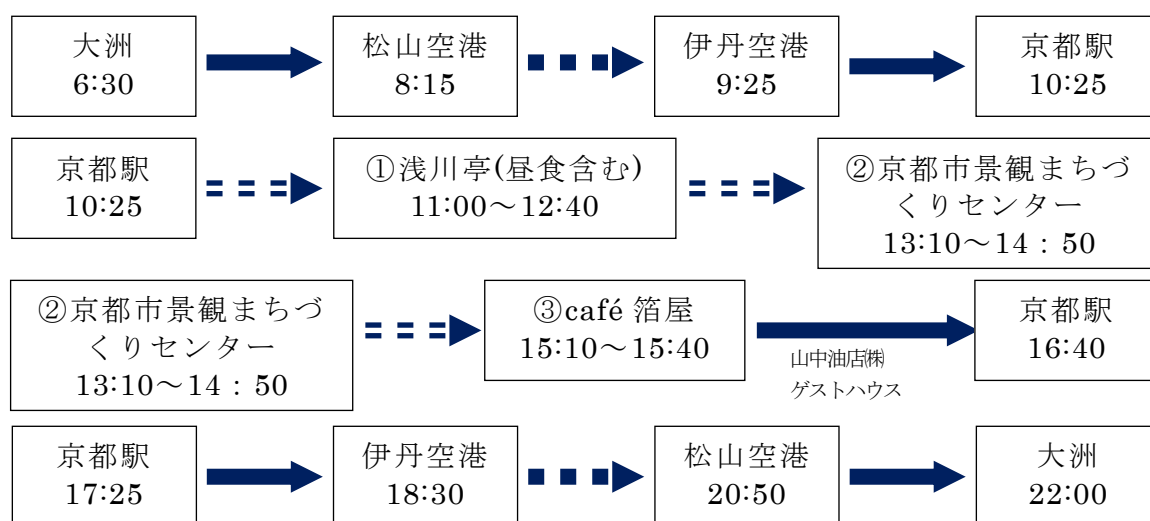
事務局：武田（大洲市）

〔左官業組合は調整つかず欠席〕



京都市景観・まちづくりセンターで説明を受ける

(2) 視察行程



(3) 視察概要

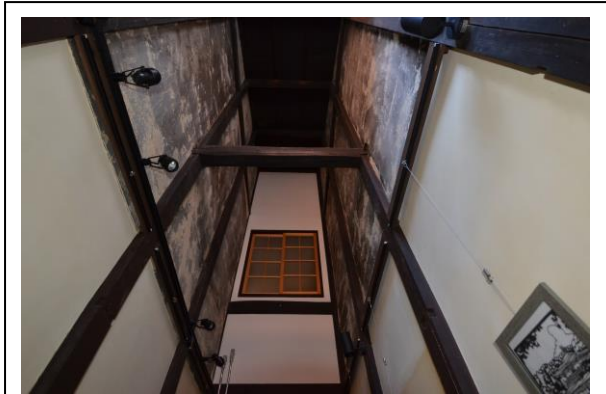
① NPO 法人無門社協働ホーム浅川亭 (知的障害者等就労施設・仕出し、レストラン)

- ・もともと2棟続きの長屋であったものを一括で借り上げて改修。
- ・福祉事業系の支援は受けず、景観形成の補助として「京都市景観・まちづくりセンター」運用の京町家まちづくりファンドの助成のみを受けた。
- ・週4日（月、火、木、金）はランチ・ショップと仕出し（配食弁当）の店、水曜日は地域のコミュニティに開放（ただし、仕出し弁当若しくはランチを食べてもらう）。絵手紙教室や手芸教室などとして活用されている。



浅川亭 手前は小上がり部分、奥手は土間（いずれも飲食スペース）

- ・1階を厨房とレストラン、2階を事務所と従業員の休憩スペースとしている。



浅川亭 京町家の特徴をしっかりと残している

- ・京都の場合、土地の所有者と建物の所有者とが別の場合が多いと聞いているが、この物件もそうである。事業者として建物を借りているが、土地所有者は別におり、土地の賃貸については家主と地権者との間で契約が交わされ地代が払われている。事業者として家主に払っている家賃は110,000円/月であり、この規模であれば安い方だと思う。
- ・もともとは近隣の事業者が倉庫として借りていたもので、多少の傾きはあったようだ。ただ、躯体がひどく傷んでいる状態ではなかったため、建築士に依頼して改修計画を立て、京町家まちづくりファンドの助成を得て事業を実施した。
- ・現在の事業を切り取って考えた場合初期投資を回収できるほどの売り上げには至っていない。あくまでも、法人としての懐と使命感で成り立っているところはある。
- ・レストランは予想以上に好調で、近くの国立博物館の展示にもよるが、観光客も多く立ち寄ってくれるようになった。(以上聞き取りによる)

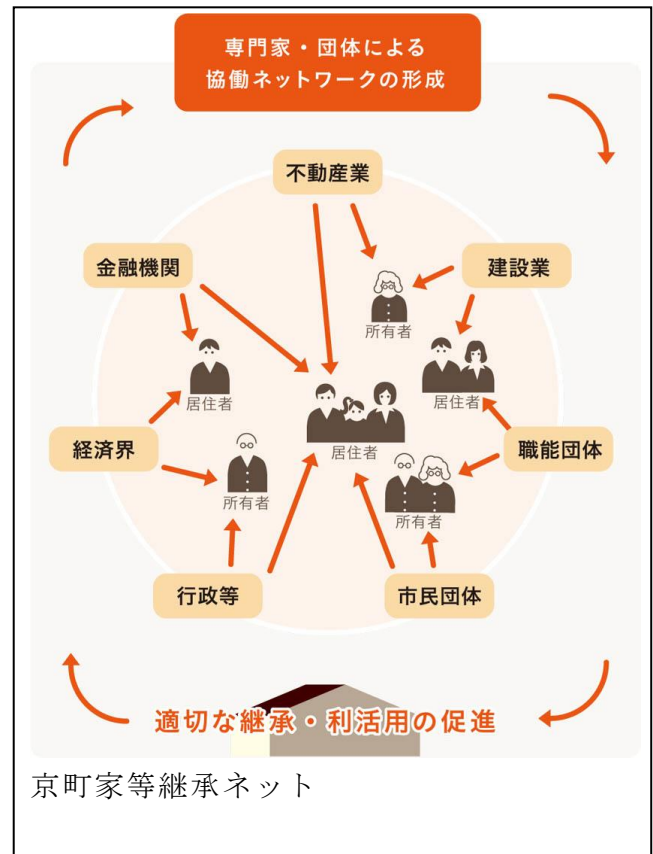
※ちょうど昼食時の訪問であったが、12:00 前後から店内は満席状態となり、店を後にする頃には、店外に入店待ちの客が10名前後待機している状態だった。消防法に基づく避難路指示や非常用設備などは完備されていた。

② 京都市景観・まちづくりセンター (事務局次長：上原智子氏対応)

- ・京町家の大まかな定義は、江戸期から建築基準法以前に、伝統軸組構法により建築されたものである。
- ・近年、市内のビル化や看板建築の増加などが原因で、急速にその姿を失いつつある。
- ・行政においても、この現状を危惧し京都市基本計画や都市計画マスタープランなどに、京町家の保全・活用を位置付け、新景観政策(平成19年～)の中で、高さやデザイン等の規制強化を行う一方で京町家等の保全の対策を具体化してきた。
- ・第1期京町家まちづくり調査(平成7～10年)
京町家 27,648 件
⇒ 平成16年3月までに13%減少
- ・第3期京町家まちづくり調査(平成20年10月～21年3月)
※京町家 48,000 件
※外観調査の結果、建物の状態が良好なもの：68.5%、不十分なもの：25%、すぐに修理が必要なもの：7%
※5,000 件が空家
※「自宅が町家に当たる」と認識している人：28%
※この調査の際に各町家に ID を付

し、データ化した。

- センターとしては、各種研究活動の他、京町家の改修や再生に関心のある方への情報提供や市民への意識啓発活動などを実施している。開設中の「京町家なんでも相談」には、年間 400～500 の相談が寄せられている。一般相談の他、大工 17 名、建築士 12 名、不動産業者 8 名、学識経験者 8 名の相談員が専門的な相談に対応している。
- 平成 26 年 11 月には「京町家等継承ネット」を創設した。これまでの事業者ネットワークに加え、地銀や経済団体、職能団体等に加わってもらった。
- また、資金的な支援制度としては、




平成 17 年に「京町家まちづくりファンド」を創設し、外観の保全に対する補助を実施してきた。補助率は 1/2 で上限 500 万円である。平成 26 年 5 月までに 70 件の改修に対応してきたが、当初 1 億 5,000 万円程度あった基金も、現在は 9,000 万円程度になった。現在の財源は、一般の寄付と寄付付商品や寄付付イベントでの収入である。

- 京町家の改修資金や購入資金の調達は課題であるが、地元の金融機関にも、居住用としての京町家の購入資金等に対して、「のこそう京町家」という、一般金利より 1.8% 低い利率で融資

京町家カルテ

平成 25 年 4 月 1 日より申請から交付までの手続き及び手数料を変更しています

あなたの京町家の適切な継承をお手伝いします。



京町家カルテとは、京都のまちなみ景観を特色づける伝統的都市住宅である京町家を、次世代に適切に継承していく手がかかりとするために、京町家の価値を「基礎情報」「文化情報」「建物情報」「間取図」の構成でまとめた資料です。

京町家の所有者の方に、自らの京町家の価値を理解していただき、今後の維持、管理、継承などに役立てられることを期待しています。

京町家とは

京町家カルテの対象となる京町家の要件は以下のとおりです。

- (1) 昭和 25 年以前に伝統軸組構法を用いて建築されている建物
- (2) 道に面し、かつ連担し建築されている建物 (塀等の連担も含む。)
- (3) 平入・切妻を基本とする大屋根で覆われている建物
- (4) 京町家の持つ基本的な空間構成を有しており、ニワが残されている建物
- (5) 柱、梁等の主要構造部材が撤去されている等、著しい改変がなされていない建物

詳しくは窓口までお問合せ下さい。

【お問い合わせ先】 公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター

を行う金融商品を創設してもらっている。その際に、京町家カルテ (図参照) の発行を要件とされている。

- ・現在は、「京町家等継承ネット」の事業として、国交省のDIYに関する研究とあわせ、京町家の借主負担による改修・活用に関する研究会を実施している。居住者が負担する費用の扱いや、資金調達の方法、リスク軽減の方策等について、契約書の内容や仕組みづくり等の検討を行っている。

(写真Ⅲ-23)



京町家を活用したゲストハウス（時間の都合で外観だけの視察となった）

- ・京町家の耐震化に関しては、京都市に耐震改修の助成制度があり、限界耐力での京町家の耐震設計のための簡易計算法を開発し、1棟当たり90万円上限の補助金を出している。在来工法に関しては60万円上限。

(写真Ⅲ-24)

③ Café 箔屋

- ・義父が家業としていた西陣織の箔屋（西陣織の帯に織り込む引箔などの工芸箔を製造する工房）の廃業後、4～5年間空家となっていた京町家を受け継ぎ、改修された。
- ・看板建築であった外観を伝統的な意匠に戻され、その工事について京町家まちづくりファンドの助成を利用された。
- ・1階を自営のカフェ、2階を居住用として活用されており、奥の増築部分を撤去して庭を復元し、カフェを訪れる人々が、四季折々の自然を取り入れた京町家の伝統的な暮らしの文化を体験することが出来るようになっている。



Café 箔屋 改修前の外観

(写真Ⅲ-25)



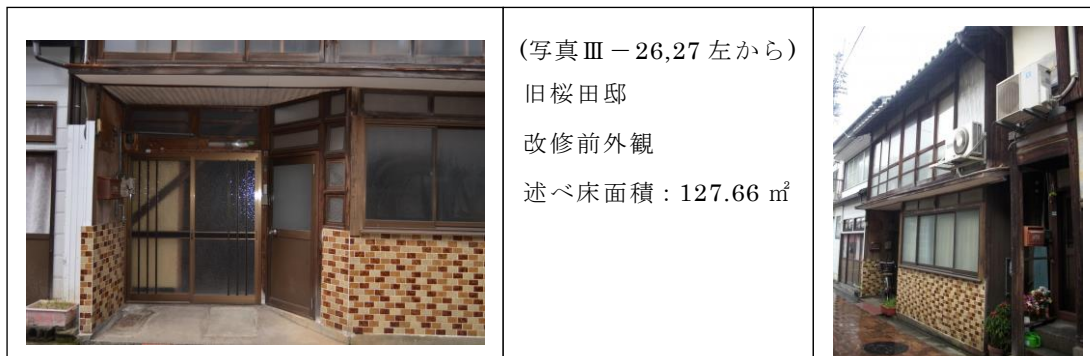
Café 箔屋 改修後の外観

(2) 文化財的位置付けを切り離れた事例

◆旧桜田邸（大洲市）◆

当初所有者から大洲市への寄贈の話も出された物件であったが、平成23年度の建築士会による簡易調査を経て、「規模的に大規模なものではなく、歴史的価値も高くないこと」「下水道への対応など、比較的新しい時期に改修や修繕が行われ、大規模改修の必要なく活用が可能であること」など、民間活用に有利な物件であることが確認されたことから、地域づくり等をテーマに、新たな活動拠点を探していた地元の福祉系NPO法人が、コミュニティ・カフェとしての活用を前提に借上げを決め、平成24年度改修に着手。同25年度から運営を開始した。所有

者においては、活用内容の社会貢献性に配慮し、極めて安価な値段で賃借に応じていることも、事業の後押しとなったものである。

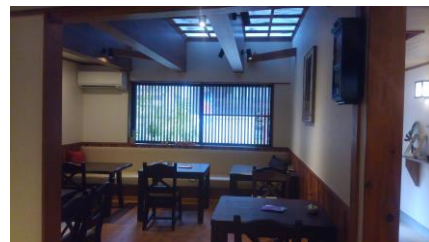


写真Ⅳ-3 改修後の状況

(写真Ⅲ-28)



(写真Ⅲ-29,30 右側上から)



IV. 歴史的建造物の空家実態調査

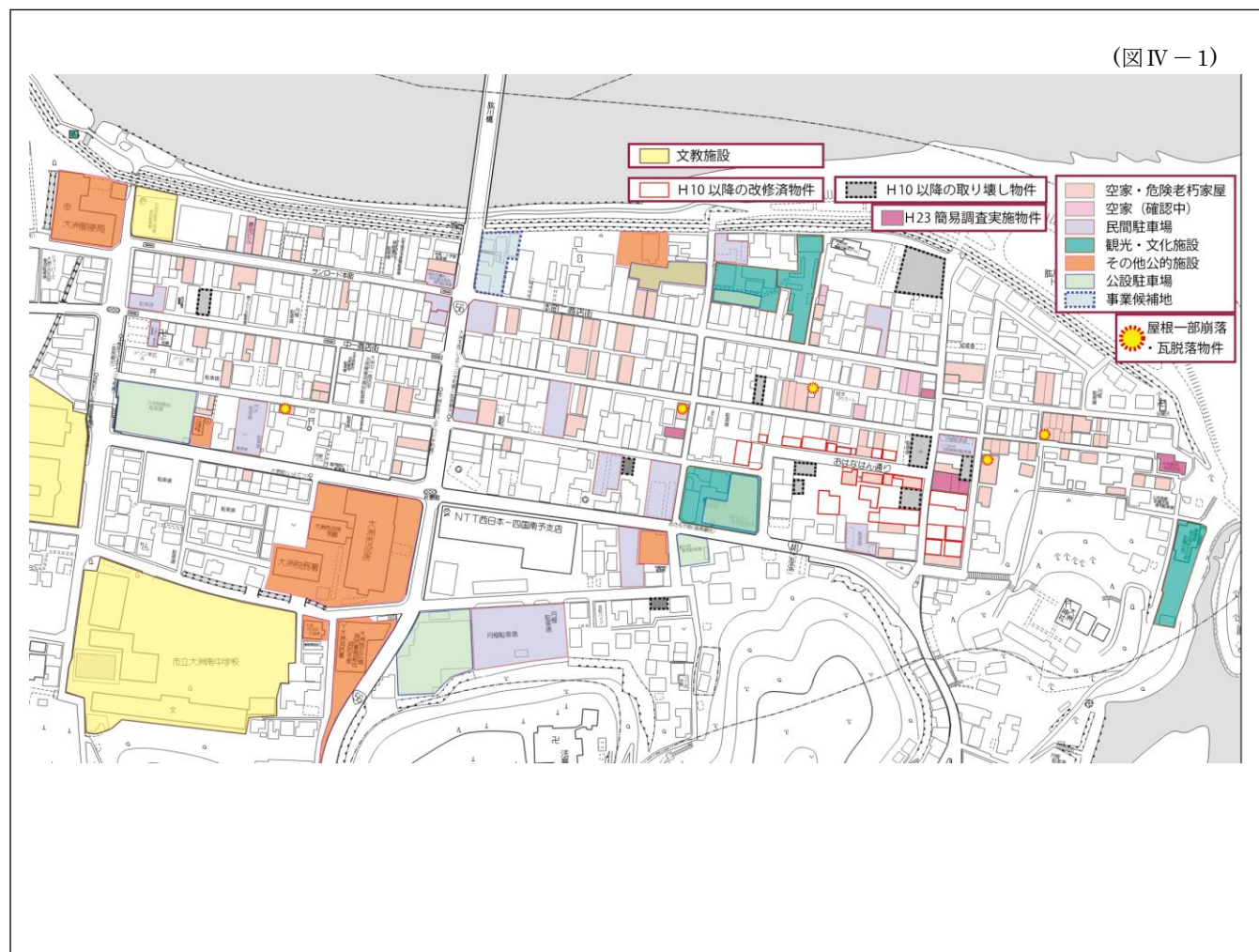
1. 調査対象古民家の抽出

(1) 空き物件（空家）の分布と規模

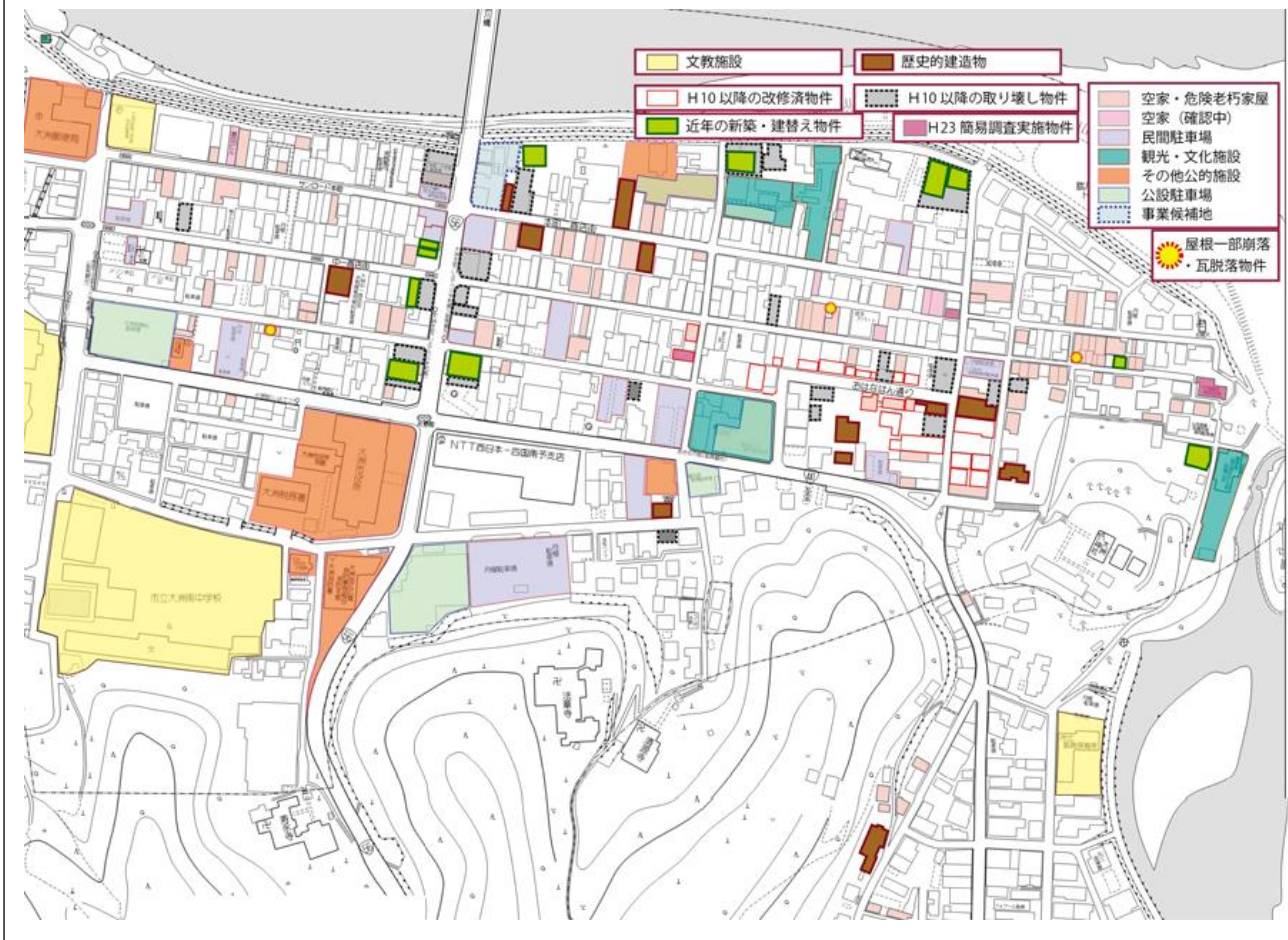
市内における空家の棟数調査を行った実績はないが、景観計画区域における、特に観光客の散策ルート沿いの簡易的な調査を平成25年5月に実施した記録がある。大洲市職員の目視と各地区長への聞き取りによる調査であったが、その結果を記録した図面が図IV-1である。ここにおける「空家」の定義は、「居住者のいない住宅等」で、「月1回程度の立入り管理しかできていない物件」も「空家」として整理してある。

各通り沿いに見てみると、約5割近い建物が空家となっているところもあり、建物の除却に伴う空き地も増加傾向にあることが分かる。

図IV-2は平成26年度に改めて行った調査に基づくものであるが、前調査後においても、空家の増加と危険な状態に陥った物件の増加や除却が進行していることがわかる。ただし、その一方で、一旦空き地となった土地にも、その後新たな住宅等が建築されている例も見受けられる。



(図IV-2)



(2) 調査対象の抽出

平成 23 年度中に、おはなはん通りから臥龍山荘に至る区域を中心に、把握できている空家所有者に呼びかけ、建物の簡易現況調査に応じてくれる 4 名を選定した上で、地元建築士会の協力を得て簡易調査を実施した。簡易な平面図の作成程度であったが、調査した 4 棟（位置は図IV-1 参照）中、修繕できるレベルにあるものは 2 棟。残りの 2 棟は除却が望ましい、との結果であった。

改修の可能性があると判断された 2 棟のうち、小規模な物件 1 棟については、公共下水道への接続も成されており、大規模改修に及ばぬ範囲での活用が可能であったことから、民間活用の

話が進み、同 24 年度に事業着手され、現在は N P O 法人によるコミュニティ・カフェとして運営されている（詳細は前章参照）。

大規模な物件 1 棟（村上邸）についても、現在の伝統的な風情を担保した上で、民間活用に使いたいとの意向も強かったが、物件の規模が大きく、一部雨漏りによる構造体への損傷も見受けられたことから、引き続き、市と建築士会とが協力して、民間事業者とのマッチングを進めることとした。なお、当該物件については、平成 21 年度の大洲市景観計画策定時に、「景観重要建造物候補」として選定されたものである。

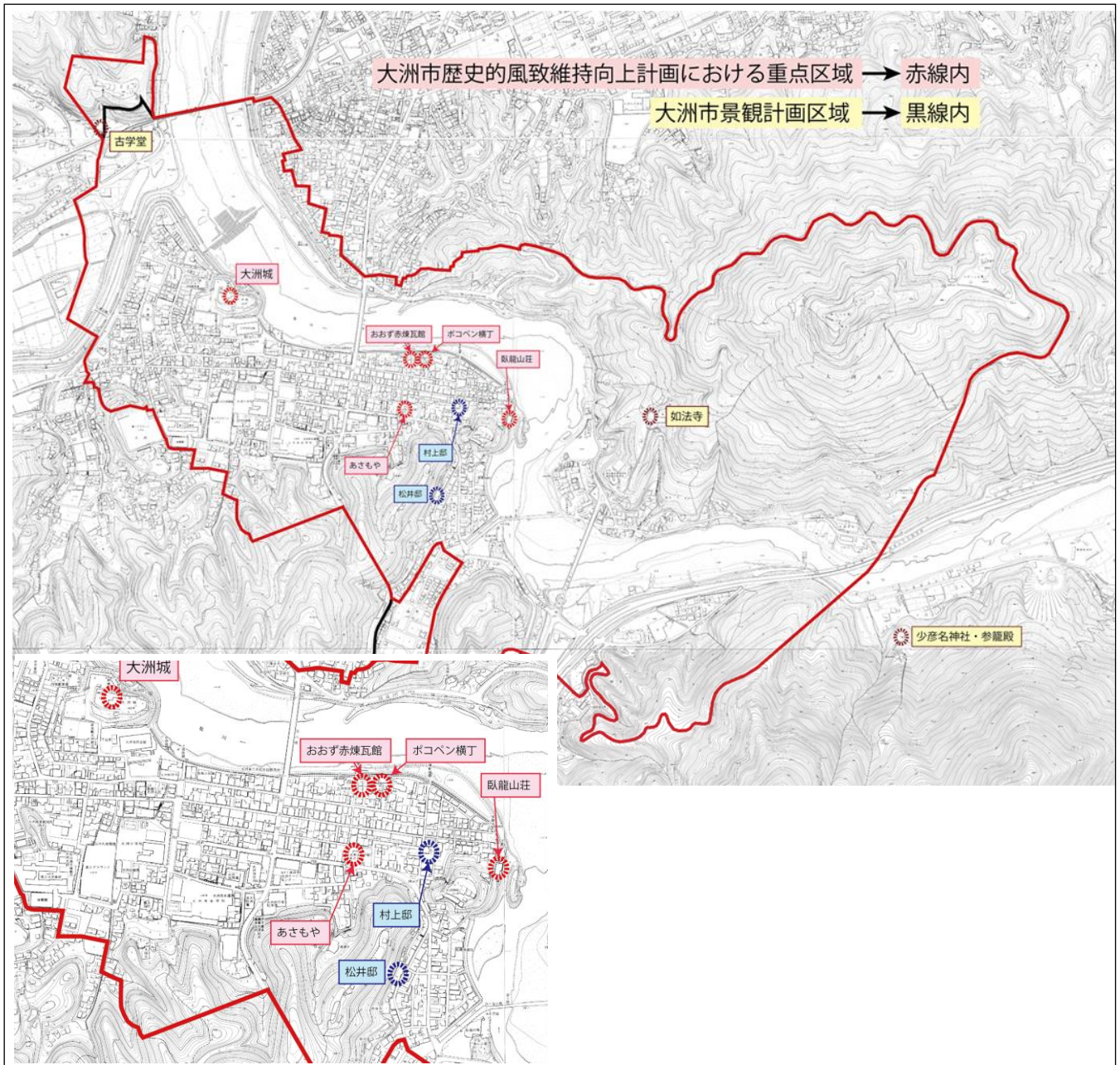
また、平成 25 年度には更に 2 棟の

物件につき、所有者の意向を含めて物件活用の可能性についてヒアリング等を行った結果、うち1棟国登録有形文化財に指定されている松井邸について、建物の保全と文化的活用を前提にした市への寄贈意向が強かったため、文化財保全の立場から受入れ準備を進めると共に活用策の検討を行うこととした。

その他の空家の多くは、所有者の所在が不明であったり、いたみが激しく

除却を急ぐ必要があるもの、所有者が除却を前提にした土地活用を優先して検討しているもの等が多く、建物の保全活用に向けた調査の受入れに積極的な物件がなかったことから、平成26年度実施の本調査対象として、村上邸及び松井邸の2棟を選定することとした。

(図IV-3)



○ 空家調査等結果整理表（※NO6, 12 が今回の調査対象）

NO	歴史的価値の高いと判断した建築物	使用状況	調査への賛同 (空家限定)	空家の管理状況等
1	島田家住宅	店舗兼住宅	—	—
2	上田食品本舗	店舗兼住宅	—	—
3	五百原七福堂	店舗兼住宅	—	—
4	津田家住宅	住宅	—	—
5	北本呉服店	店舗兼住宅	—	—
6	村上家住宅①	空家	○	地元の事業者に委託して軽度のメンテ
7	村上家住宅②	空家	×	過去にファサードの補助を受け改修を実施しているが、「長期の貸し出し」「売却」の意向がない
8	旧吉元家住宅①	食事処「旬」	—	—
9	旧吉元家住宅②	事務所	—	—
10	いづみや別館	食事処「いづみや」の予備店舗	—	主店舗の宴会場が満席の場合に臨時的に使用
11	木藤家土蔵	倉庫	—	—
12	松井邸	空家	○	地元の事業者に委託して軽度のメンテ
13	今岡邸	空家	×	地元の事業者に委託して軽度のメンテ。単独で活用策を検討するとの意向
NO	その他の空家	使用状況	調査への賛同 (空家限定)	空家の管理状況等
I	所有者の判明しているもの	空家	—	ほとんど管理らしい管理が成されておらず、取り壊すべき状況になっている物件や駐車場としての活用を模索している物件が多く、立ち入り調査も進んでいない
II	所有者不明（複数）	空家	—	所有者不明の物件は、内部への立入りができないことから、歴史的価値が高いかどうかの判断もできないのが現状

2. 物件ごとの現況

(1) 国登録有形文化財「松井邸」

① 建物の歴史的背景

かつての大洲は、明治～大正～昭和初期を中心に「養蚕」「製糸」「製蠟」「舟運」の拠点として隆盛を極めた。「生糸」「和蠟」は当時の海外貿易における主力製品であり、製糸・製蠟業は、当然のことながら、国際競争の上でも強い力を持つ産業であった。

このため、当時の大洲地域は、大変な繁栄ぶりであった。更に、肱川上流の地域で切り出された豊富な木材は、河口の長浜へと筏に組んで流され、全国へと搬出されていった。

この間、製蠟業や製糸業、これらの製品を扱う貿易業、回船業等で大きな成功を収めた人々も多く、臥龍山荘を建築した河内寅次郎や、長浜に末永邸を残した末永四郎平などはその代表格である。

国登録有形文化財「松井家住宅主屋」がある柚木は、大洲城の南東に位置し、大洲城下町から宇和島へ向かう宇和島街道沿いに配置された町である。この柚木の町が一望できる高台に建築された松井家住宅は、大正 15 年（1926）松井氏の別荘として松井國五郎によって建築された住宅である。

松井家住宅を建築した松井國五郎は、松井七蔵の次男として明治 8 年（1875）11 月に生まれ、大正 9 年（1920）、フィリピンの首都マニラにおいて貿易商を営んでいた兄傳三郎の死去によりその経営を引き継ぐと、大阪バザー合名会社を興し、昭和 9 年（1934）には大阪貿易株式会社まで発展させるほか、マニラ、セブ、

ダバオの各地で百貨店を営むなど多角的な事業拡大を図り大きな富を成した。

大正年間以降「輸入材」というものの活用が一気に増えていくが、松井家住宅の構造材の一部や化粧材には、東南アジアより選び抜かれた材が使用されており、当時の貿易商として名を馳せた松井家の財力を見ることができる。

現在の松井家住宅のある場所は、明治 9 年（1876）の畝順帳などから江戸時代又は明治初期から中期まで松井氏の所有は確認できないが、松井氏が明治後期から住宅が建築される大正 15 年（1926）までに何らかの意図をもってこの土地を買い求め、別荘となる住宅を建築したものと考えられる。

松井氏が現在の場所に別荘を建築した経緯については不明であるが、明治末期同じように貿易業で成功を収めた河内寅次郎が別荘として肱川を望む景勝地に肱川や富士山などを借景に取り入れた臥龍山荘を建築していることを想像すると、臥龍山荘と同じように肱川、富士山、亀山などの典雅な自然景観が眺望できるこの場所に、別荘となる松井家住宅を建築したものと考えられる。

② 空家に至るまでの経緯

松井家住宅は、大正 15 年（1926）に建築されて以降の松井氏一家の居住状況は不明であるが、平成 19 年（2007）までは國五郎の養女多ふ子氏が居住し、國五郎の孫にあたる英造氏が一時同居していたが、母多ふ子氏が亡くなると単身で居住していた。しかし、平成 24 年（2012）に英造氏が亡くなって以後は居住する家族もなく空家の状態となっている。

工法の混在も、明治・大正期という時代性を反映したものであると言える。すなわち、西洋の新しい技術に触れた職人たちが、それを日本建築の現場にも積極的に取り入れようと模索を繰り返した時代の残照と言えよう。

③ 文化財としての評価

松井家住宅は、斜面を上手く利用して築かれた壮大な石垣や、寄棟や切妻屋根を組み合わせた多様な屋根、せり出した部屋を懸造風のつくりとして長い柱で支えられるなど、優れたデザイン性が高く評価され、平成 20 年（2008）7 月に国登録有形文化財に登録された。住宅内部は良質な柾や黒檀のほかに、東南アジアから取り寄せられた南洋材が廊下に使用されているほか、茶室には手の込んだ細工が見られ、皮付きの自然木、古い船板を使用するなど、数寄好みの意匠が随所に施されている。

現在は国登録有形文化財指定に伴い、その外観を中心に保存に向けた規制がかけられているが、今後、市指定有形文化財等の指定を行っていくかどうかについては、未定である。

なお、松井邸においては、その土台部分で、「伝統的な石場建工法」とコンクリート基礎に土台をアンカーで固定する「近代工法」とが混在している点などが特筆すべき点であり、通常、耐震性能を語る上では好ましくない

(2) 景観重要建造物候補「村上邸」

① 建物の歴史的背景

村上邸は、大洲城下町の東側にある志保町の通り沿いにあり、おはなはん通りとの交差する場所に位置している。村上邸のある志保町は、慶長 10 年（1605）藤堂高虎の命により塩の専売の町として宇和島街道沿いに建設され、元々「塩屋町」と呼ばれた。川側には舟運で運ばれた物資の荷揚げ場があったことなどから人や物資が行き交う場所として大洲城下町の中で最も繁栄していた町と言える。

この場所に店を構えた村上氏は、江戸時代より堀之内屋と称した商家であるが、江戸時代の商売内容については不明である。しかし、明治以降の村上氏は木蠟を主な商売としていることから明治以前より木蠟を生業とする商家であったものと考えられる。また、村上氏は、明治 43 年（1910）にイギリスのロンドンで開催された日英博覧会において木蠟を出品し表彰を受けており、当時の大洲地方における木蠟の製造の質の高さが窺われる。

現在の村上邸の建築年代については不明であるが、江戸時代後期には現在の場所に店を構えていることが絵図からも見受けられる。また、万延元年（1860）の絵図には志保町通りから東に一筋入った恵比寿通りの一角に村上氏の所有地が増加しており、幕末期から大規模に木蠟の製造販売を展開していたことが窺われる。

② 空家に至るまでの経緯

村上邸は昭和 50 年頃まで、村上長次郎氏が居宅としていたが、その死後は空家となり、親族の手で管理されていた。近年では、親族の手も遠のき、地元建築士に最低限のメンテナンスが委託されたのみであった。

平成 10 年には、大洲市と愛媛県建築士会大洲支部との共同で、本物件を含む周辺地域約 1 ヘクタールに存する約 85 棟の建物に係る建物調査が実施されたが、本物件に関しては、所有者の理解を得ることができず、未調査となっていた。その後、調査対象物件を中心に、67 件の建造物を対象に、外観修景に補助を行う「おはなはん通り及び周辺地区景観保全対策補助事業」が平成 11 年に創設され、以後約 23 棟の物件が保全・改修・新築を完了したが、本物件の改修が行われることはなかった。

③ 文化遺産としての評価

現在まで、文化財としての指定は行われておらず、今後においても具体的な話は上がっていない。ただし、景観重要建造物や歴史的風致形成建造物の指定については、その候補物件として検討の俎上にある。

V. 利活用計画素案の策定

(写真V-3)

1. 構造調査と診断結果

(1) 国登録有形文化財「松井邸」

① 建物の健全度（構造体の耐震性能）

【香川大学・工学部による解析】

松井邸の構造は予想以上に複雑であり、図面起しの調査も難航。予定を大幅に遅れて完成した。（サンプルP32 図V-1、V-2参照）

土台部分の確認作業はある程度順調であったが、小屋裏への侵入が困難な箇所が多く、小屋裏の構造とこれに絡む土壁の状況の把握が難しかった。



小屋裏の構造は極めて複雑

(写真V-4)



一部金属でトラスが組まれるなど、建築当時としては珍しい手法も見られる

(写真V-1)



床下は何度か潜った形跡があったが、基礎部の複雑さには困惑

(写真V-2)



調査前の戦略会議

土台の一部はコンクリート造と思われる基礎にボルトで固定され、その他は、従来の石場建ての手法が用いられているなど、近代的な手法と伝統的な手法とが入り混じった複雑な構造となっている。

耐震性能の検証においては、現地において「携帯型高感度振動計(SPC51)」「サーボ型速度計(VSE-15D)」等多点同時常時微動計測を行うための計器を設置し、データの

収集を行った。

図面に関しては、大洲市古民家再生推進協議会製作の図面を活用しながら解析を行った。

香川大学工学部安全システム建設工学科宮本研究室による調査報告（要約）

現地振動試験調査

多点同時常時微動計測機設置状況



(c) ch1



(d) ch2



(e) ch3



(f) ch4



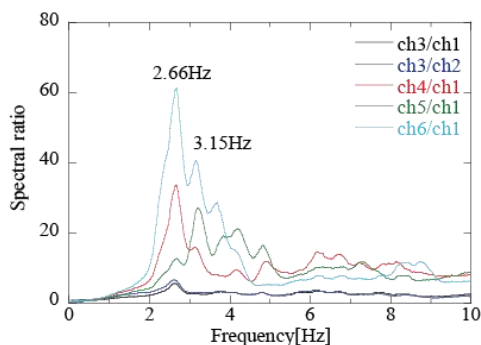
(g) ch5



(h) ch6

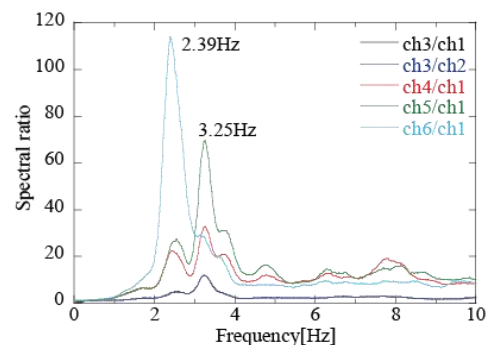
センサー設置位置（Case A）

得られた記録をフーリエ変換し、地盤面に対する建物内の各計測点のフーリエスペクトル比から建物の固有振動数や振動モードを推定する。



(a) Case A（東西方向）

1次固有振動数は2.66Hzと推測される



(b) Case B（南北方向）

1次固有振動数は2.39Hzと推測される

松井邸は土壁や土塗り小壁などの伝統的な耐震要素が支配的であり、準拠規準によれ層間変形角と損傷状態は対応している。各建物の今後の用途が決まっていないため、耐震診断では通常の用途を想定し、稀に発生する地震（中地震）に対する必要耐震性能を層間変形角 1/120rad、極めて稀に発生する地震（大地震）に対する必要耐震性能を層間変形角 1/30rad に設定する。

層間変形角	損傷状態
1/120rad	軸組にほとんど損傷がなく補修も必要ない（損傷限界）
1/60rad	再使用可能限界—若干の補修をすれば再使用できる
1/30rad	補修・再使用可能限界—土壁は大きなひび割れが生じ、軸組にも木材のめり込みによる損傷が生じるが、補修によって再使用が可能
1/15rad	大きな残留変形あり。これを越える応答変形では倒壊に対する安全性の保証ができない（安全限界）

表 3-6 応答変形角一覧[rad]

検討ケース		NS 方向		EW 方向	
		中地震	大地震	中地震	大地震
建物全体	2F	1/77	1/6	1/167	1/14
	1F	1/186	1/98	1/135	1/41
ゾーニング	建物北側	2F	1/87	1/10	1/176
		1F	1/162	1/67	1/133
	建物南側	1F	1/201	1/25	1/305

松井邸は一部高床式（地階部分）となっており地階の地盤面に対する1階床面の振幅は小さいため2階建てとして扱う事とする。

建物の南側と北側で揺れ方が異なり水平構面の剛性に乏しくまた、2階の南北方向は壁配置バランスが悪く振幅が大きくなっている。

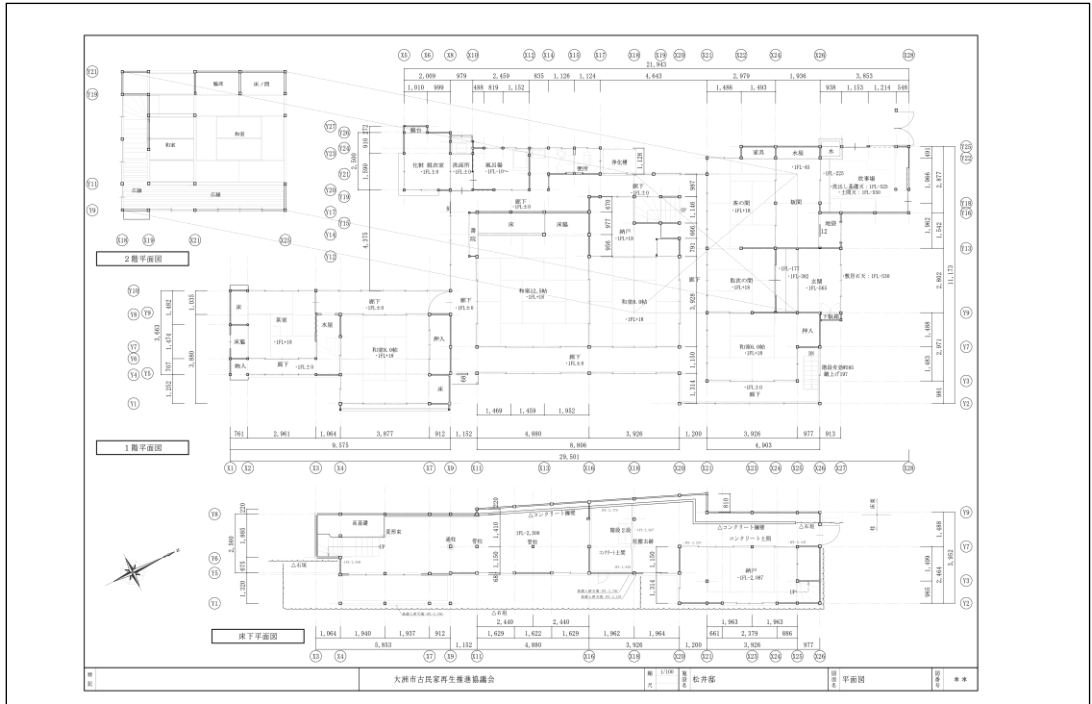
1階に対して2階の振幅が大きく2階の耐震性が非常に低いものとなっており大地震時に2階の応答変形角が両方向共安全限界を超えている。

建物全体に、眺望を確保するためか、東面（谷側）に開口部が集中し、西面（山側）に壁が多く配置されているため、壁量の偏った状態となっている。

調査関連図面 (サンプル)

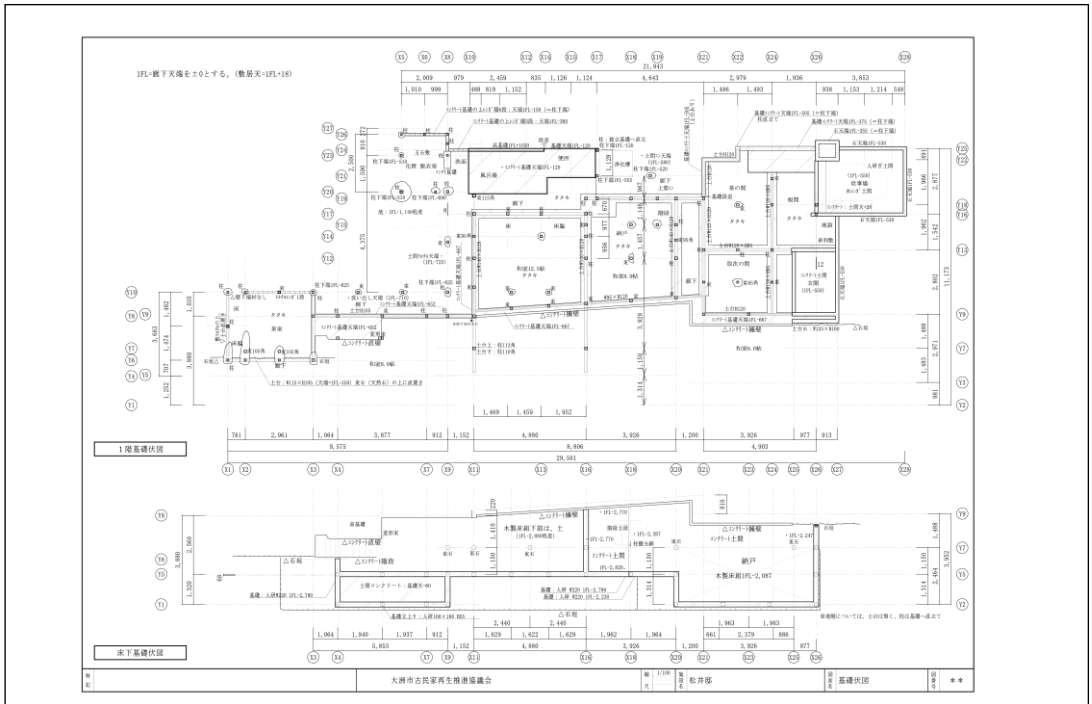
松井邸 平面図

(図 V - 1)



松井邸 基礎伏図

(図 V - 2)



② 建物の健全度

(構造体の腐朽度の現況)

屋根構造をなぜここまで複雑なものとしたのかは不明であるが、これに起因する脆弱箇所からの雨漏りと、裏山からの水とが、構造体を劣化させる大きな要因となっている。

建物の東側を覆うように、樹木が繁茂し、一部は屋根を覆わんばかりの状況となっている。このため、落葉した枯葉が樋を詰まらせ、そこからオーバーフローした雨水が軒先を侵食したと思われる腐朽箇所が多く確認できた。また、土台の腐食は、屋根と同じく建物の東側に沿って、南北方向に顕著に見られ、主原因は裏山からの地下水等の浸透、と思われる。

なお、内部造作を中心に、柱などにも特殊な外材と思われるものが使用されており、ピロディン検査を実施しても、比較サンプルの取得が困難であることから、これに関しては見送ることとした。

(写真V-5)



土台には一部コンクリートも使用されており、健全な部分も多いが、一部は土台が無くなる程に腐食が進んでいる

(写真V-6)



1階の軒先も、裏手の雑木等が伸び放題となり、枯葉が樋を詰まらせる等したの影で、腐食が進んでいる

※なお、短時間の作業ではあったが、京都大学大学院・教授・藤井義久氏による調査の機会を得たため、その報告書の一部を添付する。

この簡易調査の結果でも、基礎に係る劣化の激しい箇所が建物西側（山の手側）に集中していることが分かる。

京都大学大学院農学研究科
森林科学専攻
教授 藤井義久

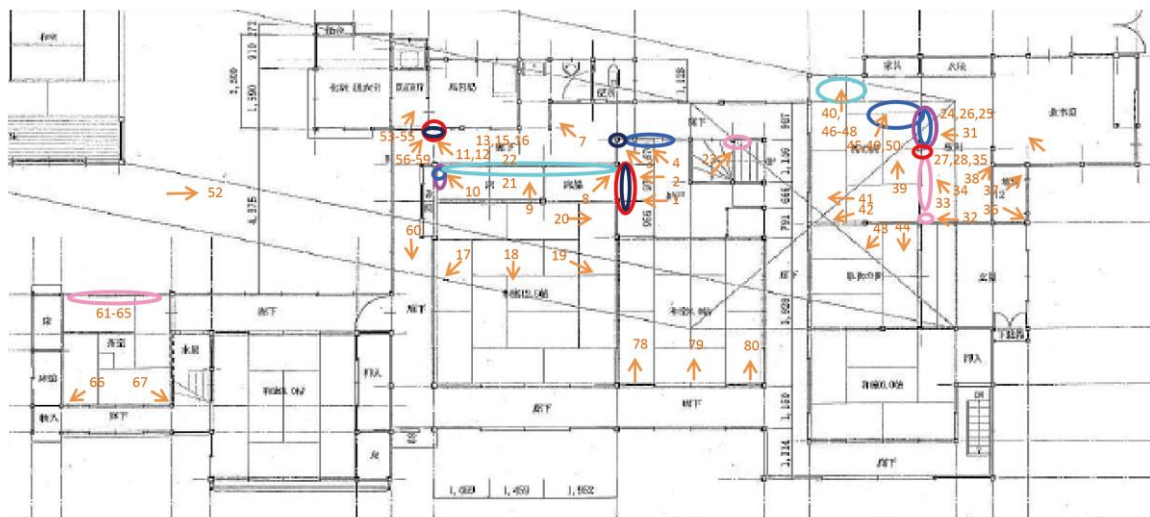
表記の件について、下記の通り報告します。

1. 調査の概要

項目	内容	備考
調査日	平成 26 年 9 月 6 日（土）午後 1 時から 4 時	
調査場所	松井家（愛媛県大洲市）	
調査者	藤井以下補助 3 名、立会 4 名	
調査対象	床下を中心に、内装・外装・小屋組の一部	
調査方法	一次診断（視診・触診・打診・突刺し診、写真撮影）	

2. 所見

- ・床下の部材（土台・柱・束・大引・根太など）について検出された生物劣化（腐朽・蟻害・甲虫害）の発生部位、範囲、程度などを別図および写真に示す。
- ・風呂周囲・板の間・茶の間などの床下部材に蟻害や腐朽が検出された。劣化のレベルは 1（断面欠損にして 3 割以下）から 3（7 割以上）であった。
- ・蟻害については進行性の判定はできなかった。
- ・腐朽については、水分浸潤によって含水率の高い部位については、進行性と判定できる。土台などの腐朽は主に土壌からの浸潤水分によるもので、風呂周辺や茶の間周囲では外部および土壌からの水分が劣化原因と考えられる。
- ・茶室については、蟻害部を修復した履歴が確認できた（炭様のものの塗布）
- ・風呂（タイル貼り）については、周囲の壁体部にまで腐朽や蟻害が及んでいる可能性がある。
- ・雨漏り部位については、室内側から 8 か所確認できた（別図参照）。
- ・小屋裏・外装については十分調査できていない。



被害の種類	被害の程度		
	小	中	大
シロアリ T	○	○	○
甲虫 B	○	○	○
腐朽 D	○	○	○

断面欠損 0-3割 3-7割 7割

生物劣化の検出結果
松井邸（愛媛県大洲市）
2014年9月6日

(2) 景観重要建造物候補「村上邸」

① 建物の健全度

この地域は、昭和18年と20年とに大洪水に見舞われ、1階部分がほぼ浸水してしまった建物が多いが、村上邸もその一つである。また、長年小修繕を繰り返し、本質的な改修を行っていないことから、土台の多くも白蟻の害や湿気による害でかなりの部分が腐朽しており、表面上不具合が感じられなくても、内部が空洞化しているなど、極めて劣悪な状況に陥っていることが分かった。

(写真V-7)



ひどいところは、床下一面にカビが繁殖

(写真V-8)



床下には水路の痕跡もあり、湿気も多いため、白く変色しているのは、カビの痕跡と思われる。

また、長年雨漏りが放置されたことから、梁などの一部も目視で確認できる程に腐朽が進んでおり、ピロディン検査を実施するまでもなく、目視・打診で、改修すべき箇所を判断し得る状況であった。

(写真V-9)



2階部分の雨漏りの影響が、一部梁など構造部の腐食を進行させている

(写真V-10)



畳を上げ確認した床下は、予想以上に腐朽が進行
一部の根太は内部まで腐食され（白蟻による）、調査作業中に踏み抜いてしまう一幕も

(写真 V - 11)

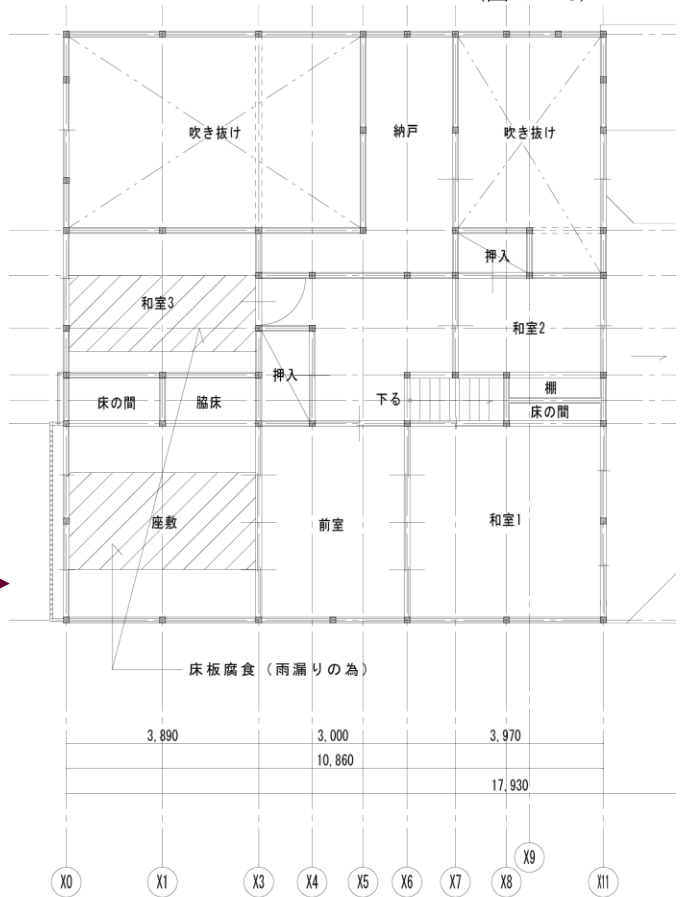


土壁も一部は剥落し、木舞がむき出しに

2階床板腐食箇所図

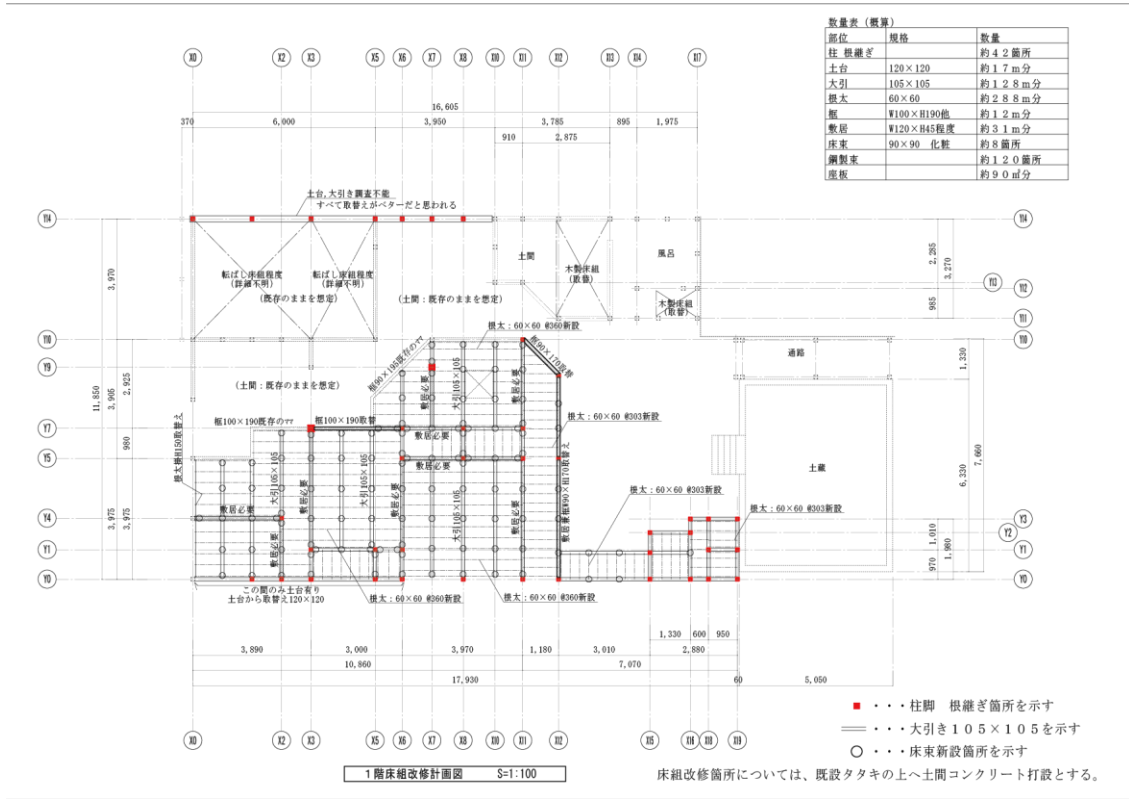
1階床組改修計画図

(図 V - 3)



2階平面図 S=1:100

(図 V - 4)



2. 適正な改修手法と活用方針

(写真V-13)

(1) 国登録有形文化財「松井邸」

① 文化財としての今後

現在は国登録有形文化財に指定されているため、その外観に関しては厳しい規制が敷かれている。ただし、内装等に関してはその規制の枠外にあり、状況によっては手を加えて活用を図ることも可能である。

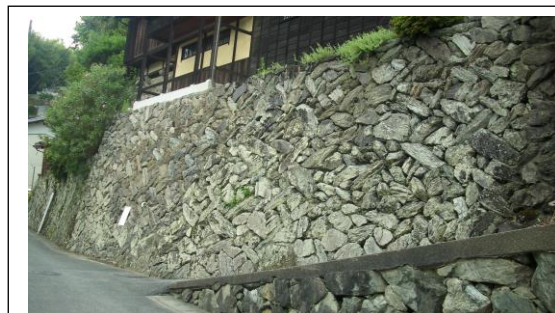
しかしながら、松井邸の大きな特徴の一つが、大正期の厳選された外材（銘木）をふんだんに使用して形作られた点であり、特にその特徴が際立っているのは、むしろ内装などの仕上げの部分である。その文化的価値を損なわないためにも、安易な改修は避け、内部造作も含めて、極力現状を保全しながら活用の途を探ることが最善との結論に達した。

(写真V-12)



松井邸の外観

一面ガラス窓が面しているのは東面。裏山側が西面にあたる。



松井邸の主屋の他、この建物を支える石垣も、国・登録有形文化財に指定されている。

軒先の修復にあわせて老朽化した瓦を差し替えると共に、屋根の継ぎ目部分を補修する方策を講じることとした。

なお、素材は「銅」「ガルバリウム鋼板」の2種で検討したが、現況が銅板使用で、腐食の浸食が予想以上にひどいことや、近年、同種の補強に銅板を使用した場合、短年で腐食してしまう事例も見受けられることから、耐久性・経済性を総合的に評価し、外観上影響の少ない当該箇所に関しては、ガルバリウム鋼板を採用することとした。

また、大屋根の瓦の扱いは、文化財保護の観点から再検証し、可能ならば、耐震性能の向上を目指す上で荷重の軽減策として、土葺きを引掛け葺きに変更することとした。

② 改修手法

【そのⅠ 基本的事項】

・雨漏り被害への対応

特に問題となっているのが、樋からオーバーフローした雨水が原因と思われる軒先の腐食と、複雑な屋根の継ぎ目部分での雨漏りであることから、

・土台部分（躯体）の腐食進行への対応

基本的に、白蟻害と水の影響で腐食した部分については、腐食部分に限定した改修を行うこととした。耐震構造上は、基礎部分に関する「近代構法」と「伝統構法」との混在は好ましくな

いが、建物の背景を成す「明治・大正期」の時代の特性を残すものであることから、そのままの現状を維持することとした。

主な原因が山側からの水の浸入であることから、改修後の水対策の観点から、山水の侵入箇所・侵入深度を確認の上、「水途」を確認し、ネトロンパイプを埋設して水の逃げ道を作り対応を図ることとした。

・耐震性能向上への対応

文化財としての保全を最優先に検討を進めることとしたため、耐震性能上脆弱性の指摘された南北方向での壁量の増補、基礎に見られる工法の混在の問題などは、現状保全を前提に考えることとした。このため、新たな壁の新設は極力避けつつ、内部の意匠に影響の少ない範囲で、垂直方向に壁を増補、あるいは、水平方向で壁間の結合力の増補を行うなどの手段で、性能向上を目指すこととする。

【そのⅡ 文化的価値の担保】

・維持すべき内部造作

輸入外材の原木から加工⇒造作の過程を経て整備された内装部分を中心に、特に、貴重な外材で仕上げられたと思われる箇所（建具・家具含む）については、現状を維持し、より詳しい調査を行う必要がある。本調査過程では、サンプル調査にまでは着手できなかったことから、再度、愛媛大学や京都大学の協力を得てサンプルを採取した後、その樹種の特定を行うことが望ましい。

前述の基礎部分に関する「近代構法」と「伝統構法」との混在に関しても、現状を担保しながら、詳細調査完了までは、内部の破壊調査は差し控えるべきである。これら追加調査の結果を得て、文化的価値の担保方法等については、最終的な判断を行うべきと考える。

(写真V-14)



基礎部では、近代構法と伝統構法とが同居している。

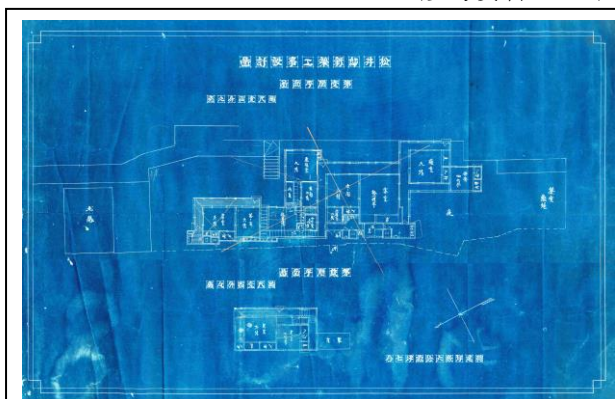
松井邸の文化財としての評価についての所見

松井家から発見された、松井邸建築に関する3枚の設計図や、建築当時に取りられたものではないかと思われる当時の写真、そして建物の現況とを照らしてみることで、明治後期から昭和初期における、大洲地域の建築の歴史を紐解くことができそうである。

第1案から第3案と思われる3枚の設計図面からは、施主、大工、その他様々な立場の人々の関係性を見て取ることができ、伝統的な建築と近代的な建築の間で、新たな魅力の創出に自由に取り組んだ時代のエネルギーを感じることができる。特に、施主、建築士、大工という立場の人間が、ある種チームを組んでものづくりを行ったことを感じさせる所に、大きな意味があり、今後、松井邸から発見されている多くの写真等資料を細かく調査していくことで、更に興味深い発見があるのではないかとと思われる。

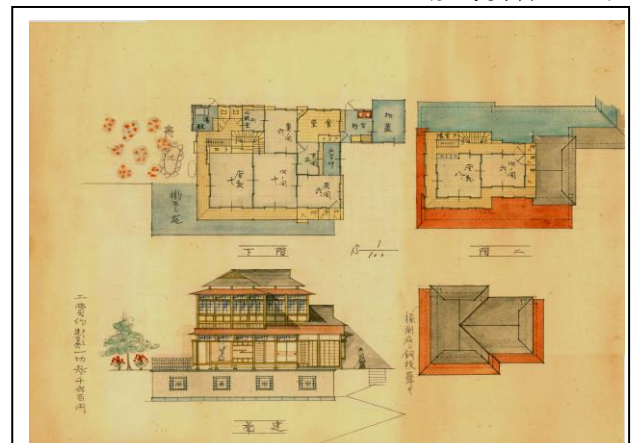
また、この物件に先立って建築された「臥龍山荘」や「旧加藤家主屋」などと対比してみることで、この建物の特異性が際立ってくる。「廊下への一

(参考資料V-5)



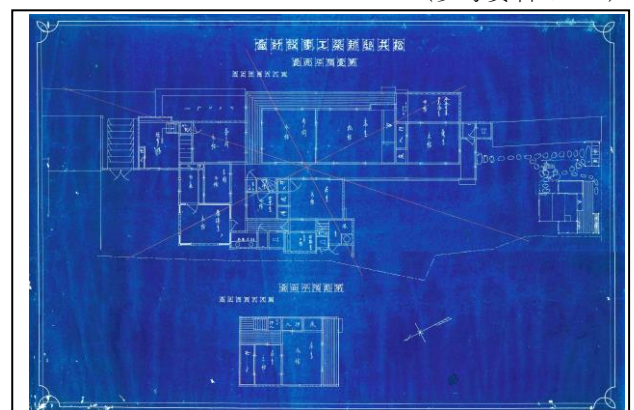
建築計画の第3案として提示されたと思われる平面図。現状に近くなっている。

(参考資料V-3)



建築計画の第1案として提示されたと思われる図面

(参考資料V-4)



建築計画の第2案として提示されたと思われる平面図

枚板の使用」は、臥龍山荘にも見られる手法であり、近代化の象徴とも言えるガラス窓の連続も旧加藤家主屋に見られる手法である。しかし、建物全体としての仕上がりには三者三様の個性と思想があり、興味深い。

例えば、臥龍山荘が明治30年代当時入手可能な国産材の逸品を厳選して建築されているのに対し、松井邸にあっては、外材の原木輸入の盛んになった時代を反映するように、選び抜かれた南洋材がふんだんに使用されている。廊下に使用された1枚板も、臥龍山荘のそれは仙台松であるのに対し、

松井邸のそれは、ノミすら受け付けな
いほどに硬い外材の1枚ものである。

いずれにしても、臥龍山荘を手掛け
た大洲の名工・中野虎雄と同時代を生
きた松井金太郎も、名門の大工だった
と推察され、当時の大洲地域における
建築や大工の技量を示す貴重な財産で
はないかと考える。また、施主である
松井國五郎がフィリピン方面を中心と
した南方貿易で財を成したことも、外
材をふんだんに使用することになった

ことに繋がっているものと思われ、当
時、彼が果たした時代的役割と、この
建物とを照らし合わせながら調査を更
に進めて行くことで、新たな発見が期
待されることである。

(写真V-15)



建築当時と思われる松井邸の写真



國五郎氏の事業関係資料として確認されている写真 (写真V-16,17 左から)

③ 活用方策

【そのⅠ 基本的事項】

・活用方法

文化財的保全を優先することから、不特定多数の人間が出入りする用途は避けた方が良いのではないかと考えているが、見学希望があれば、限定的にでも受入れ可能な方策を講じることとする。

また、一度に多くの人が入内する性格のものではなく、この地域の生活文化や伝統建築の魅力に触れてもらうという目的を持って、少しずつでも時間を掛けて、多くの方に内覧いただける仕組みの中で活用を図る。

なお、管理の関係上、浴室・トイレ等水回りの改修は必要であり、この部分については、既に近代的な内容への変更がなされていたことから、利便性重視の改修を検討する。

【そのⅡ 具体的活用】

・NPO等の事務所として

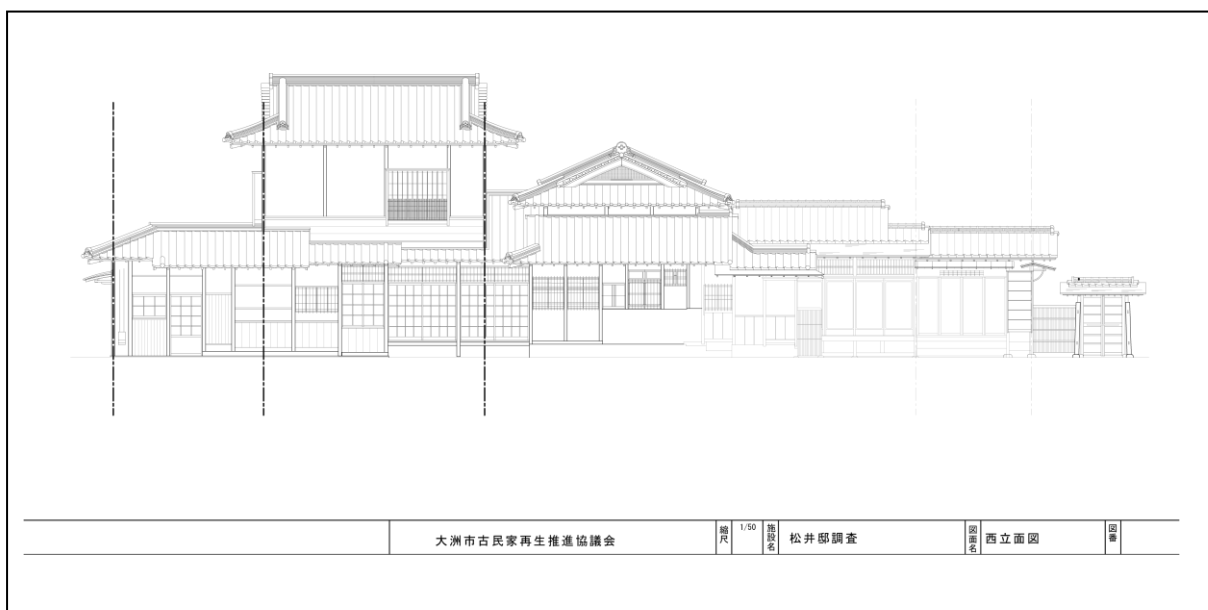
以上の基本的事項に即して、具体的な活用方策を検討した結果、大洲市観光協会の事務局や、まちづくり事業を常とするNPO等の事務所としての活用がベストではないかと考える。当然のことながら、本調査を担当した「大洲市古民家再生推進協議会」が古民家再生に係る相談窓口をかねて、事務所を置くことも選択肢の一つである。

また、将来的に古民家再生を語っていく上で必要とされるであろう、まちづくりの大きな流れの中での古民家活用の位置付けを住民主体で検証していくための場づくりに貢献できるような施設としての可能性、言わば、「古民家研究の現場研修施設」としての役割などについても意識しておく必要がある。

調査関連図面（サンプル）

松井邸 西立面図

(図V-5)



(2) 景観重要建造物候補「村上邸」

(写真 V - 18)

① 文化遺産としての今後

望むらくは、早い時期に「景観重要建造物」もしくは「歴史的風致形成建造物」の指定を行い、古民家群の中であって、他の物件との区分を明確にすることが望ましい。また、松井邸のような指定文化財程ではないにしても、内部造作に見られる明治・大正期の建築の情趣をできる限り保全できるよう努めることが肝要である。

また、この際に、市内の歴史的建造物（建築物）を「大洲町家（仮称）」として整理し、以下の 3 段階で区分し、それぞれ区分に応じた保全の在り方を定常化させることも提言しておきたい。

- ① 文化財として、文化的価値を最優先して保存・活用するもの
以下、「文化財的価値継承物件（仮称）」
- ② 建物の文化的価値に配慮しながらも、譲れる部分は譲りつつ現実的な活用を図るもの
以下、「文化・景観価値継承物件（仮称）」
- ③ 活用の途を開くことを大前提に、できればファサードの保全程度に止め活用を図るもの

松井邸は①、村上邸は②で区分されるものである。



村上邸と通りの風景。村上邸に隣接する白壁の建物は、大洲市の景観形成に係る補助制度を活用して保全されたもの

第 I 章 2 - (3) 「古民家の再生活用の必要性と課題」でも述べたように、この村上邸は、大洲の町家の歴史を語る上でも非常に重要な施設であり、大洲地方の地理的特性である水害に対する備えも、この建物を特徴付けている。かつては、常襲する洪水の脅威こそが、この地方における自然災害の象徴であり、その歴史からも推察されるように、何度となく床上浸水による水害に見舞われていたことが、現地調査からも、窺い知ることができた。

こうした悪条件の中、この建物が現在までもちこたえることができたのは、代々受け継いできた施主たちの、それを大切に守ろうとする並々ならぬ思い入れと、努力の積み重ねにほかならない。

しかし、近年では、自然災害の脅威も、水害に加えて巨大地震の脅威が切実なものとしてクローズアップされるようになった。これに対する備えをどうするのか、という問題に加え、住生活環境の変化により、「町家の不便さ」が取りざたされるようになると、

この住生活空間を維持することが困難になってきた。

この観点から言えば、古民家を次世代に引き継ぐためには、「耐震性」や「利便性」「快適性」という視点から、「住まい」としての環境を整えていくことが不可欠である。そして何より、古民家があるがままの姿に保全するためには、まず綿密な調査が必要であると言える。

② 改修手法

【そのⅠ 基本的事項】

・雨漏り被害への対応

現況を確認した限りでは、大屋根からの雨漏りが原因と思われる部分が大きく、全面的な屋根替えが必要であると判断した。全面改修に際しては、耐震性能向上への配慮から、屋根の荷重を軽減する目的で、土葺きを引掛け葺きに変更し、新たな瓦を手配することとした。

雨による浸食は深刻で、屋根の下地に止まらず、天井板や梁の一部も修繕を余儀なくされる状況である。この物件については、文化財的保全よりも経済性を優先することから、修繕に向けた材の選定も、露出部分以外は、安価なものを選択し、現状との景観上のすり合わせを行うべき部分についてのみは、既存使用材に近いもので、対応を図ることとした。

・土台部分（躯体）の腐食進行への対応

土間の中央部分の床下にはU字型の排水溝が設けられているが、これは、水害時、浸水した水が引くとき床下に

水を残さず、速やかに流れるように設けられた排水溝と思われる。こういったものを遺構として保全するかどうか、悩ましいところであるが、床下の湿気は深刻であり、将来にわたっての建物の健全性の確保を優先するため、建物の基礎部分は、全て土間コンで対応を図ることとした。土台と根太はほぼ全面改修とせざるを得ず、これに関しても、通常利用者の視野角には含まれない部分であることから、一般的な素材で修繕を行うこととした。

・耐震性能向上への対応

軸組全般が、伝統構法によるものであり、土台を近代構法的に固めることは、かえって建物のバランスを悪くしてしまうことから、まず、どちらの構法を優先するかの議論から始めたが、今回の結論としては、伝統構法を引き継ぐ形とした。

しかしながら、伝統構法による精密な診断・改修方針を導くには、松井邸の事例で分かったように、調査段階での経済的負荷が大きく、民間活用を考えた場合には、現実的ではないとの結論に達した。また、大洲地域に残る町家が経験してきた地震災害の履歴の主だったものは、1905年及び2001年（震度5弱程度）の芸予地震であるが、幸いにも、建物の倒壊などの記録は残っていない。このため、常襲的な災害（地震）には、建物の原型を復旧し、できる限りの構造補強を実施することでクリアし、巨大災害に関しては、ソフト的対応で対策を講じることが望ましいと判断した。

また、最も、頭を悩ませたのが、軸

組と壁に係る補強の在り方であった。具体的には、新たな土壁の設置やダンパーによる補強、建具を利用した性能向上など、複数の手法について、それぞれのメリットとデメリットを整理しながら検討を進めた。

建物の内部空間が持つ独特の雰囲気や崩さぬ工夫も必要だったため、部分的な土壁の増補と、柱や土台の改修に併せて行う格子障子の新設等、基本的には伝統構法を継承する形で、可能な範囲の性能向上を目指すこととした。

なお、雨漏りの原因ともなっている屋根瓦の劣化に対応するための屋根替えは、荷重を軽減するための方策としても有効であると判断し全面改修することとした。

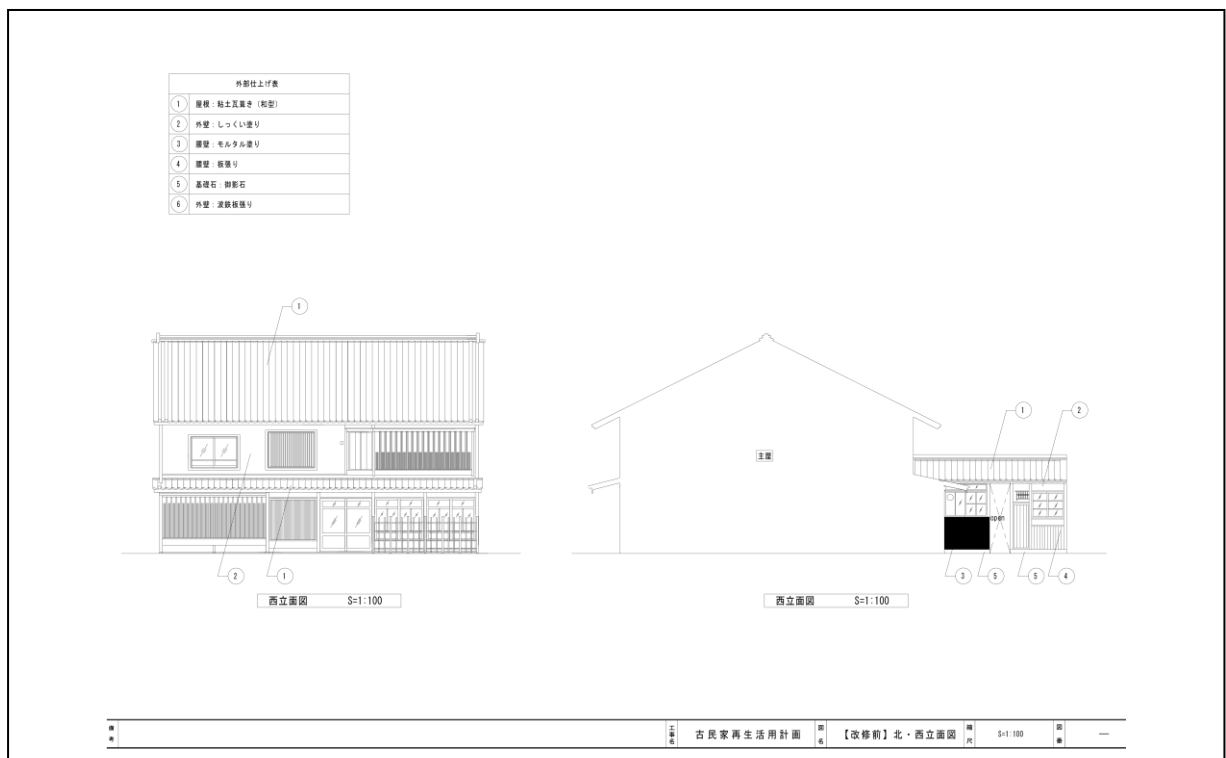
【そのⅡ 文化的価値の担保】

本章(2)－①で記した通り、村上邸は文化財としての保全よりも、経済的な保全によった立場での改修を目指す「文化・景観価値継承物件(仮称)」として区分することとし、できる限り内部の意匠が醸し出す「伝統建築の風情」を損なわないよう配慮しながら、改修に取り組むべきとした。ただし、素材の選定等については、極力経済性の高いものを選定することとする。

調査関連図面 (サンプル)

村上邸 立面図

(図V-6)



耐震補強方策に係る検討総括表と検討結果

	方策	想定される効果と課題	本事案への適用
1	耐震構造壁 (伝統構法による土壁)の増設	効 耐震性能を引き上げるには効果的 課 建具等を除却して壁に切り替える箇所が増えてしまうと、伝統的な町家の風情が大幅に損なわれる可能性がある。	風情に影響を与えずに土壁を設置することのできる箇所が限られるため、効果的な配置は限定的。
2	仕ロダンパー	効 柱梁等の接合を補強することにより、比較的安価に耐震性能を引き上げることができる 課 開口部への追加補強には柱の追加、上下構造材との健全な接合が必要	開口部の多い桁行方向には、柱の追加など形状の変更が必要となるため、採用には注意が必要。
3	耐震機能付き建具	効 格子障子など上質な素材を活用することで、風情を損なわずに耐震性能を引き上げることができる 課 建具を固定する柱や鴨居、敷居の強度が求められる	本物件は柱の根継や土台の差し替えを行わなければならない箇所が多く、これらに係る改修の際に補強された柱や敷居につける形で格子障子等を採用することに効果の発現が期待できる。
4	家具の改良等による性能向上	効 上質な仕上げにすることで、風情を損なわずに耐震性能を引き上げることができる 課 経費に対して、どれだけの効果を発現するのかが疑問	本物件では、3の「耐震機能付き建具」を優先して考えることとした。

【検討結果】

当該建築を調査した結果、1階床下は全体に腐朽が観られ、湿度が高く、カビの発生、白蟻の被害も広く観られ強度が著しく低下している。

この状態で耐震補強を施工するには多くの問題が考えられる為、床下部分にはほぼ全てを取り替え、柱の掛け継が必要となる。その際、在来構法による耐震補強と伝統構法とは混在させないこととする。

伝統的木造建築物簡易設計法(案)で概算検討すると、現況で2階は両方向共十分満足している。1階は梁間方向(図面縦方向の壁)が少しだけ不足しているが桁行方向は必要な耐力の半分以下となっている。(柱をスギ120以上135未満、土壁厚さ70mm以上とし、垂壁、腰壁は図面で判断。風時は地震時に比較して明らかに荷重が少で有るから省略)

それら腐朽カ所の取り替え等改修を

【計算方法】

限界耐力計算による伝統的木造建築物構造計算指針・同解説 日本建築学会
付録1 伝統的木造建築物簡易設計法（案） による。

1、必要せん断耐力について

地震時

$$2 \text{ 階} \quad 0.40 \cdot K2 \cdot Z \quad (Z=0.9 \text{ 愛媛県地域係数})$$

$$K2 = 1.19 + 0.11/R_f = 1.319$$

$$R_f = 2F \text{ 床面積} / 1F \text{ 床面積} = 138.95 / 162.70 = 0.85$$

$$0.40 \times 1.319 \times 0.9 = 0.475 \quad \text{k n / m}^2$$

$$2Q = 0.475 \times 138.95 = 66.0 \quad \text{k n}$$

$$1 \text{ 階} \quad 0.92 \cdot K1 \cdot Z$$

$$K1 = 0.40 + 0.60 \cdot R_f = 0.91$$

$$0.92 \times 0.91 \times 0.9 = 0.758 \quad \text{k n / m}^2$$

$$1Q = 0.758 \times 162.70 = 122.59 \quad \text{k n}$$

風時

X方向 2階

$$A_{2x} = 1.235 \times 11.86 + 3.0 \times 11.86 = 50.227 \quad \text{m}^2$$

$$H_{w2x} = 50.227 \times 1.1 = 55.25 \quad \text{k n} < 66.0 \quad \text{k n}$$

1階

$$A_{1x} = 2.5 \times 11.86 + 50.227 = 79.87 \quad \text{m}^2$$

$$H_{w1x} = 79.87 \times 1.1 = 87.86 \quad \text{k n} < 122.59 \quad \text{k n}$$

検討は地震時を行う

2、せん断耐力

イ) 2階 X方向

土壁の許容せん断耐力

$$1.5 \times 1.96 \times 47.5 \times 0.98 = 136.85 \text{ k n}$$

垂れ壁付き独立柱

$$0.47 \times 2 \text{ 本} = 0.94 \text{ k n}$$

$$0.48 \times 8 \text{ 本} = 3.84 \text{ k n}$$

$$\text{合計} \quad 141.63 \text{ k n} > 66.0 \text{ k n} \quad \text{OK}$$

ロ) 2階 Y方向

土壁の許容せん断耐力

$$1.5 \times 1.96 \times 22 \times 0.98 = 63.38 \text{ k n}$$

垂れ壁付き独立柱

$$0.48 \times 12 = 5.76 \text{ k n}$$

$$\text{合計} \quad 69.14 \text{ k n} > 66.0 \text{ k n} \quad \text{OK}$$

ハ) 1階 X方向

土壁の許容せん断耐力

$$1.5 \times 1.96 \times 39.5 \times 0.98 = 113.80 \text{ k n}$$

垂れ壁付き独立柱

$$0.47 \times 6 \text{ 本} = 2.82 \text{ k n}$$

$$0.48 \times 1 \text{ 本} = 0.48 \text{ k n}$$

$$\text{合計} \quad 117.1 \text{ k n} < 122.59 \text{ k n} \quad \text{NG}$$

ニ) 1階 Y方向

土壁の許容せん断耐力

$$1.5 \times 1.96 \times 15.5 \times 0.98 = 44.65 \text{ k n}$$

垂れ壁付き独立柱

$$0.47 \times 6 \text{ 本} = 2.82 \text{ k n}$$

$$\text{合計} \quad 47.47 \text{ k n} < 122.59 \text{ k n} \quad \text{NG}$$

計算条件

土壁厚 70mm以上

柱材種 杉 120mm角以上 135mm角未満

柱脚は基礎等に連結され移動、浮き上がりが生じない事

③ 活用方策

【そのⅠ 基本的事項】

・活用用途

村上邸は既存用途を「店舗併用住宅」として区分できる性格のものであり、当該エリアにおける古民家のほとんどが、そう位置付けられるものである。民間活用の活性化などを念頭に考えると、できる限り用途の幅を広く持って活用策を検討することが好ましいが、その一方で、建築基準法における用途変更に伴う規制事項の問題も忘れてはならない。

何より大切なことは、改修後の物件を責任をもって管理することになるユーザーの存在と、その意向である。改修後にユーザーを探す方式は好ましくなく、改修前に当該建物の活用に興味を示した事業者等の目的と所有者の意向とを繋ぎ、目的を明確にした上で改修・再生することが肝要である。

このため本調査過程においても、村上邸の再生・活用に興味を示した1個人、1事業者からのヒアリングを行い、所有者の意向も含め、最も熟度のある活用策を定めることとした。

・所有者の意向

建物の厳しさは認識しているが、できれば村上邸の風格と伝統を残す形での活用を考えて欲しい。改修に要する経費がかさむと、自己支弁だけでは耐えられない恐れもあるので、できる限り経済的な手法で進めて欲しい。

・使用希望者1（個人）の意向

建物の現状をそのまま残す形での活用を考えたい。カメラスタジオの経営に関わっており、時々「着物でまち歩き」などのイベントも開催している。この建物を拠点に、着物でまちを歩きながら、思い出の写真を提供できるような事業の展開を外国人観光客等もターゲットに含めながら検討している。

また、サブ的に展開しているまちなかウエディング(まちなかの神社で挙式⇒まちなかの文化遺産をロケーションに記念写真⇒まちなかのお店で披露宴)事業を拡張するための拠点ともしたいという意向であり、スペースが許せば、複数の事業者と事務所をシェアするような使い方も視野に入りたい。

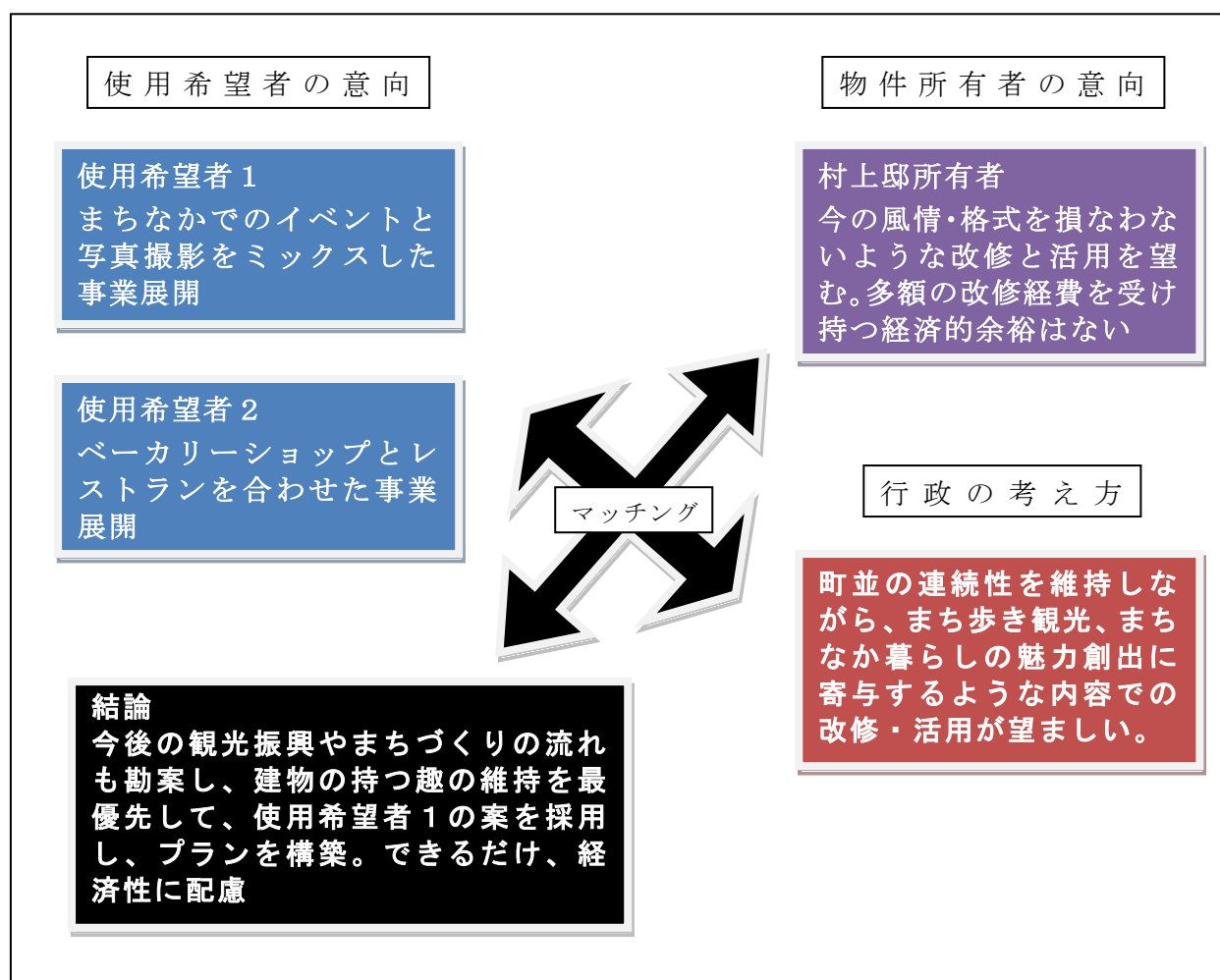
・使用希望者2（法人）の意向

ベーカリーショップ(パン工房)とレストラン機能が一体となった施設として運用したい。できるだけ建物の味は残そうと思うが、一部段差の解消や、建具の入れ替え、畳をフローリングに、などの改修は必要かもしれない。

【そのⅡ 具体的活用】

・活用方策の特定

前述の通り、活用希望者2者に限定したヒアリングの結果と、所有者の意向、町並み保全や地域振興への波及などを勘案し、総合的に検討した結果、使用希望者1に限定した活用を推進することとした。なお、地域振興の視点からは、特に、観光振興の視点をクローズアップすべきとの議論があったもので、施設観光から生活文化観光へ、また、スポット観光から周遊観光へ、という時代の流れに即し、大洲の伝統的な町暮らしの一端に触れ、まち歩き拠点としても機能し得る可能性を重要視したものである。



VI. 利活用計画素案の課題等の把握及び意見反映

1. 建物活用の用途の幅

以下の通り、活用方策に応じたチェックを行った。

(1) 国登録有形文化財「松井邸」

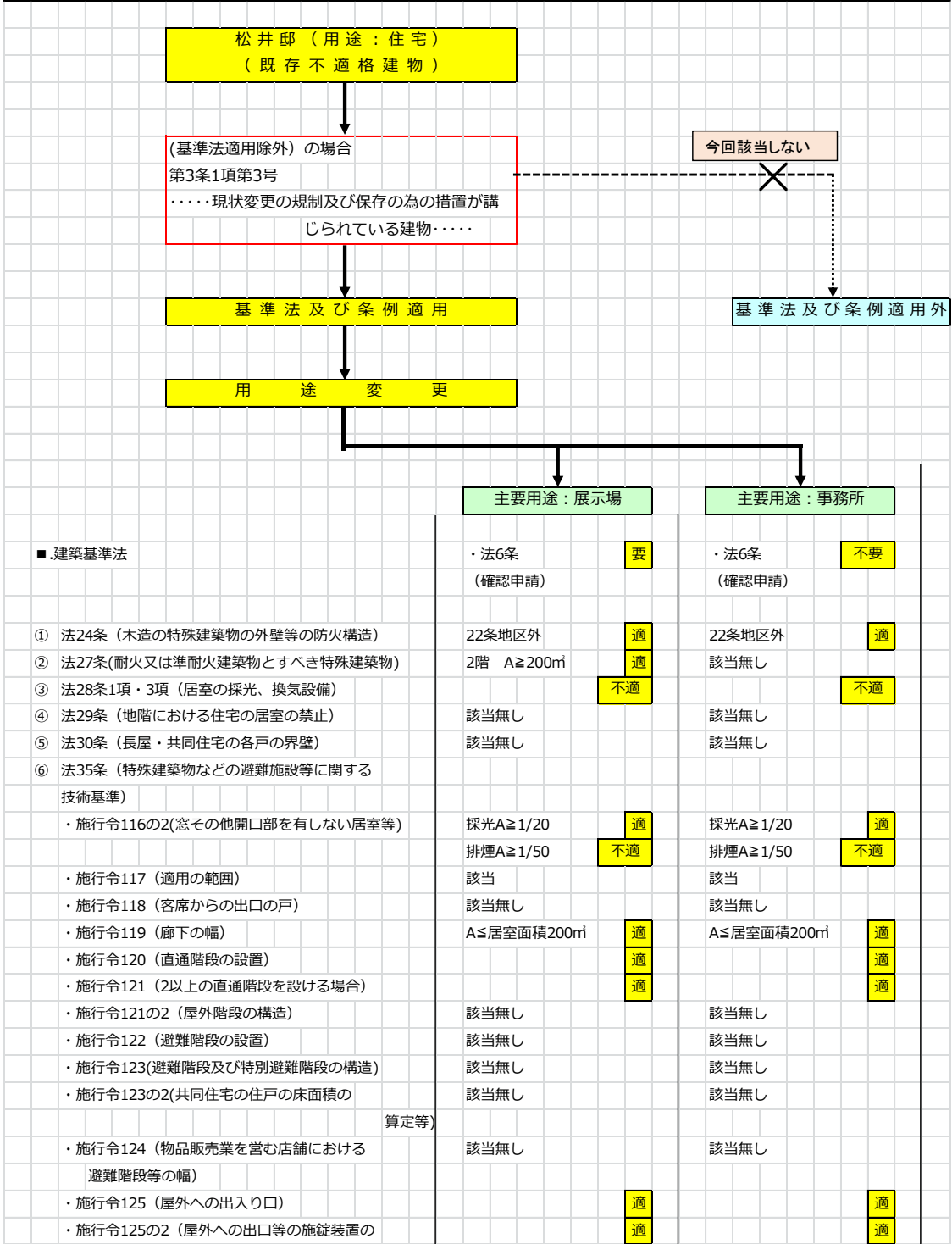
① 法規制に照らしたチェック

法令の検討					
木造2階建て	地階	15.03	m ²	用途：住宅	要
	1階	221.43	m ²	用途地域：第一種住居地域	不要
	2階	42.75	m ²	建蔽率：60%	適
	計	279.21	m ²	容積率：200%	不適

■ . 大規模の修繕（屋根瓦葺き替え程度）の場合		
松井邸（用途：住宅） （既存不適格建物）		
↓		
（基準法適用除外）の場合 第3条1項第3号 ……現状変更の規制及び保存の為の措置が 講じられている建物……	今回該当しない	
↓		
基準法及び条例適用	基準法及び条例適用外	
↓		
大規模の修繕有り （屋根瓦葺き替え程度）		
↓		
用途変更 有り	用途変更 有り	用途変更 なし
主要用途：展示場	主要用途：事務所	主要用途：住宅
・法6条 （確認申請）	・法6条 （確認申請）	・法6条 （確認申請）
要	不要	不要
遡及適用	遡及適用	遡及適用
用途変更の準用規定は不適用	用途変更の準用規定は不適用	
・法35条の2 （内装制限） A ₁ ≧床面積200m ²	・法35条の2 （内装制限）	・法35条の2 （内装制限）
不適		
火気使用室 （準不燃）	火気使用室 （準不燃）	火気使用室 （準不燃）
不適	不適	不適
・法126条の2 （排煙設備） （居室）	・法126条の2 （排煙設備） （居室）	・法126条の2 （排煙設備） （居室）
不適	不適	不適
・法126条の4 （非常用照明）		
不適		

<ul style="list-style-type: none"> ・施行令23条（階段） 	不適	<ul style="list-style-type: none"> ・施行令23条（階段） 	不適	<ul style="list-style-type: none"> ・施行令23条（階段） 	不適
<ul style="list-style-type: none"> A 幅：815 ○ 踏面：205 × 蹴上：292 × B 幅：600 × 踏面：170 × 蹴上：203 ○ C 幅：1043 ○ 踏面：115 × 蹴上：211 ○ 		<ul style="list-style-type: none"> A 幅：815 ○ 踏面：205 × 蹴上：292 × B 幅：600 × 踏面：170 × 蹴上：203 ○ C 幅：1043 ○ 踏面：115 × 蹴上：211 ○ 		<ul style="list-style-type: none"> A 幅：815 ○ 踏面：205 ○ 蹴上：292 × B 幅：600 × 踏面：170 ○ 蹴上：203 ○ C 幅：1043 ○ 踏面：115 ○ 蹴上：211 ○ 	
<ul style="list-style-type: none"> ・法35条 （特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準） ・開口を有しない居室 ・避難施設 ・消火設備 ・排煙設備 ・非常用照明 ・敷地内の通路 	不適 適 不適 不適 不適 適	<ul style="list-style-type: none"> ・法35条 （特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準） ・開口を有しない居室 ・避難施設 ・消火設備 ・排煙設備 ・敷地内の通路 	不適 適 不適 不適 適	<ul style="list-style-type: none"> ・法35条 （特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準） ・開口を有しない居室 ・避難施設 ・消火設備 ・排煙設備 ・敷地内の通路 	不適 適 不適 不適 適
<ul style="list-style-type: none"> ・法28条 （居室の採光及び換気） ・法28条の2 第1項3号 （…物質の飛散…） ・施行令40条（木造） ～49条 	適 不適 不適	<ul style="list-style-type: none"> ・法28条 （居室の採光及び換気） ・法28条の2 第1項3号 （…物質の飛散…） ・施行令40条（木造） ～49条 	適 不適 不適	<ul style="list-style-type: none"> ・法28条 （居室の採光及び換気） ・法28条の2 第1項3号 （…物質の飛散…） ・施行令40条（木造） ～49条 	適 不適 不適
<ul style="list-style-type: none"> ■.消防法 ・誘導灯 ・消火器具 ・自火報 A≥床面300㎡ ・非常警報 N≥50人 	要 要 要 要	<ul style="list-style-type: none"> ■.消防法 ・誘導灯（地階） ・消火器具 A≥床面300㎡ 	要 要	<ul style="list-style-type: none"> ■.消防法 ・火災報知器 	要
改善項目		改善項目		改善項目	
<ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物とする ・内装を不燃、準不燃とする ・排煙設備を設置する ・非常用照明を設置する ・階段を改修する ・24間換気する ・消防設備を設置する 		<ul style="list-style-type: none"> ・火気使用室を準不燃 ・排煙設備を設置 ・階段を改修 ・24間換気 ・消防設備の設置 		<ul style="list-style-type: none"> ・火気使用室を準不燃 ・排煙設備を設置 ・階段を改修 ・24間換気 ・消防設備の設置 	

■ . 用 途 変 更 の 場 合



		構造等)			
	・施行令126(屋上広場等)	該当無し		該当無し	
	・施行令126の2(排煙設備設置)	排煙A \geq 1/50	不適	排煙A \geq 1/50	不適
	・施行令126の3(構造)		不適		不適
	・施行令126の4(非常用の照明装置)		不適	該当無し	
	・施行令126の5(構造)		不適		不適
	・施行令126の6(非常用の進入口設置)	該当無し		該当無し	
	・施行令126の7(構造)	該当無し		該当無し	
	・施行令127(敷地内の避難上及び…適用範囲)	該当		該当	
	・施行令128(敷地内の通路)		適		適
	・施行令128の2(大規模な木造… …敷地内における通路)	該当無し		該当無し	
	・施行令128の3(地下街)	該当無し		該当無し	
⑦	法35条の2(特殊建築物等の内装制限)	A \geq 床面積200㎡	不適	火気使用室	不適
⑧	法35条の3(無窓の居室等の主要構造部)		適		適
⑨	法36条中28条1項又は35条に関する部分(居室の 採光面積、階段の構造等の技術基準)				
	・法28条1項(居室の採光)		適		適
	・法35条		不適		不適
⑩	法48条1項~12項(用途地域内の用途規制)		適		適
⑪	法51条(卸売市場等の位置)	該当無し		該当無し	
⑫	法39条2項(災害危険区域内の制限)	該当無し		該当無し	
⑬	法40条(単体規定一般)		適		適
⑭	法43条2項(条例による特殊建築物等の接道基準)	該当無し		該当無し	
⑮	法49条(特別用地区内の制限)	該当無し		該当無し	
⑯	法49条の2(特別用途制限地域の用途制限)	該当無し		該当無し	
⑰	法50条(用途地域等内での建築制限)	該当無し		該当無し	
⑱	法68条の2, 1項(地区計画等の区域内の制限)	該当無し		該当無し	
⑲	法68条の9(都市計画区域外の集団規定)	該当無し		該当無し	
■.消防法					
	・消火器具		要	・消火器具	要
	・自火報		要	A \geq 床面300㎡	
	A \geq 床面300㎡				
	・非常警報		要	・誘導灯	要
	N \geq 50人			(地階)	
		改善項目		改善項目	
		・排煙設備を設置 ・非常用照明を設置 ・内装を不燃、準不燃 ・消防設備の設置		・排煙設備を設置 ・内装を不燃、準不燃 ・消防設備の設置	

② 活用方針との整合

法令を遵守しながら改修計画を検討する場合、まず、松井邸の文化財的保全を優先して考え、現状の用途のまま屋根の葺き替え改修工事(大規模改修)に取り組むのが良いと思われる。この場合は法令上、規定の適用の緩和等があり改修工事が可能である。

また、前章で示したように、入室を制限しながら保全を継続していくことが望ましいことなどを勘案すると、事務所的用途が適正であると思われる。

その場合には、階段、排煙設備、内装制限の法令不適箇所が発生するが、階段については、1階のみ使用するという条件を確約して「適用除外」として進めるのも一つの方法である。排煙設備が不適である室については、倉庫として使用し、排煙設備不要の室として改修する。内装制限については、火気使用室に適用してくるので、IH対応機器を使用して、適用外とするのが

良いと考える。

このため、改修手順としては、以下のように考えるのが望ましい。

【改修手順】

第 1 段 階	文化財指定の再検証 本調査等の結果を踏まえ、文化財としての再評価を行い、指定内容を再検証
第 2 段 階	文化財的保存事業のための改修 文化財としての劣化を防ぎ、将来にわたって建物を適正に維持していくために必要な基本的改修
第 3 段 階	有効活用のための改修 活用方法を絞り込み、活用を開始するにあたって、安全性・利便性向上等の必要から行う改修

※ 参考までに、松井邸の基本的改修に係る概算経費を算出した。

松井邸改修工事概算書							
内 訳 書							
番号	名 称	規 格	員数	単位	単価	金 額	備 考
A	直接工事費						
I	建築改修		1.0	式		13,640,000	
	計					13,640,000	
B	共通費						
I	共通仮設費		1.0	式		450,000	
II	現場管理費		1.0	式		1,620,000	
III	一般管理費		1.0	式		1,590,000	
	計					3,660,000	
	合計					17,300,000	
	消費税相当額		8%	1.0	式	1,384,000	
	総合計					18,684,000	

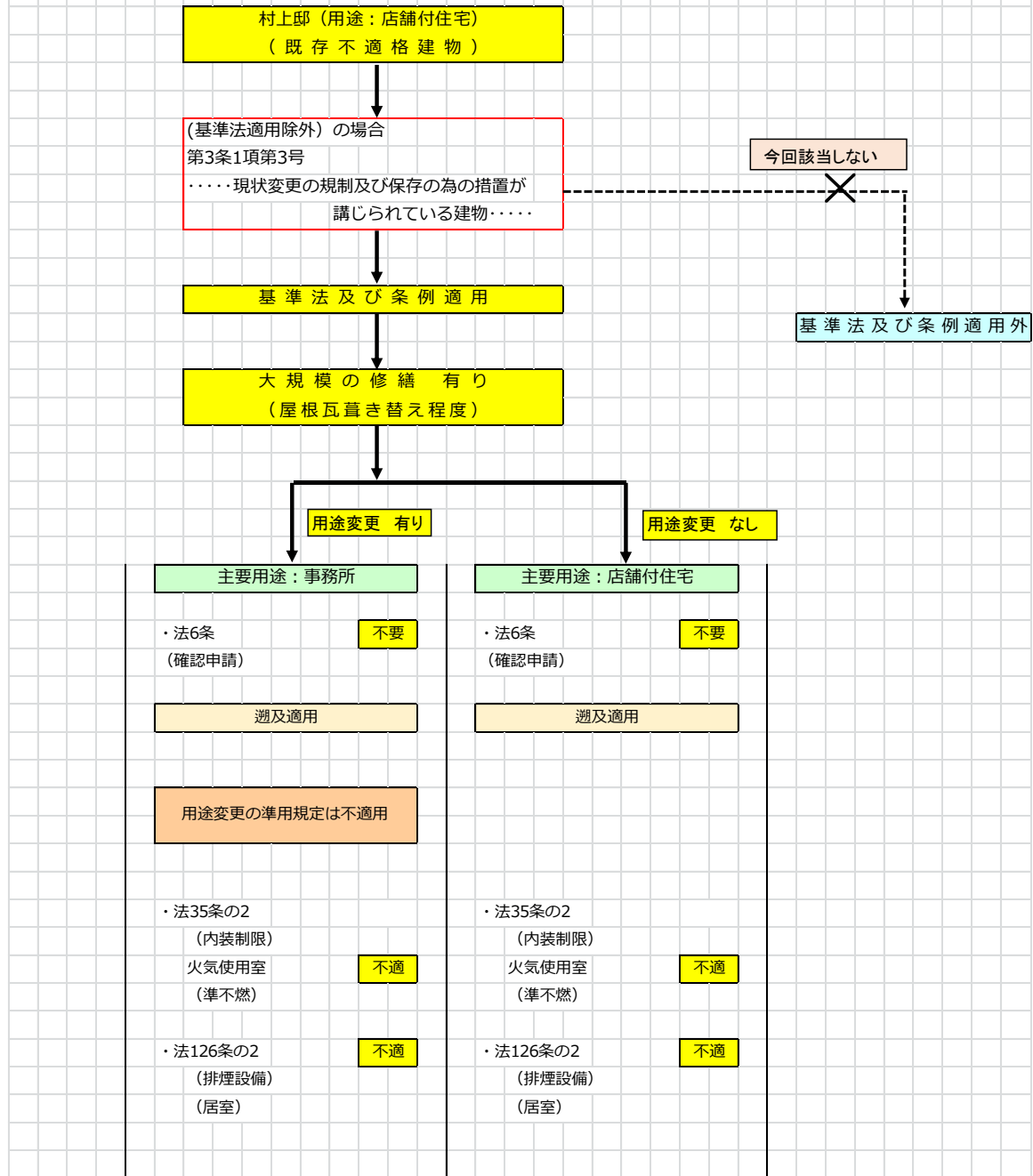
(2) 景観重要建造物候補「村上邸」

以下の通り、活用方策に応じたチェックを行った。

① 法規制に照らしたチェック

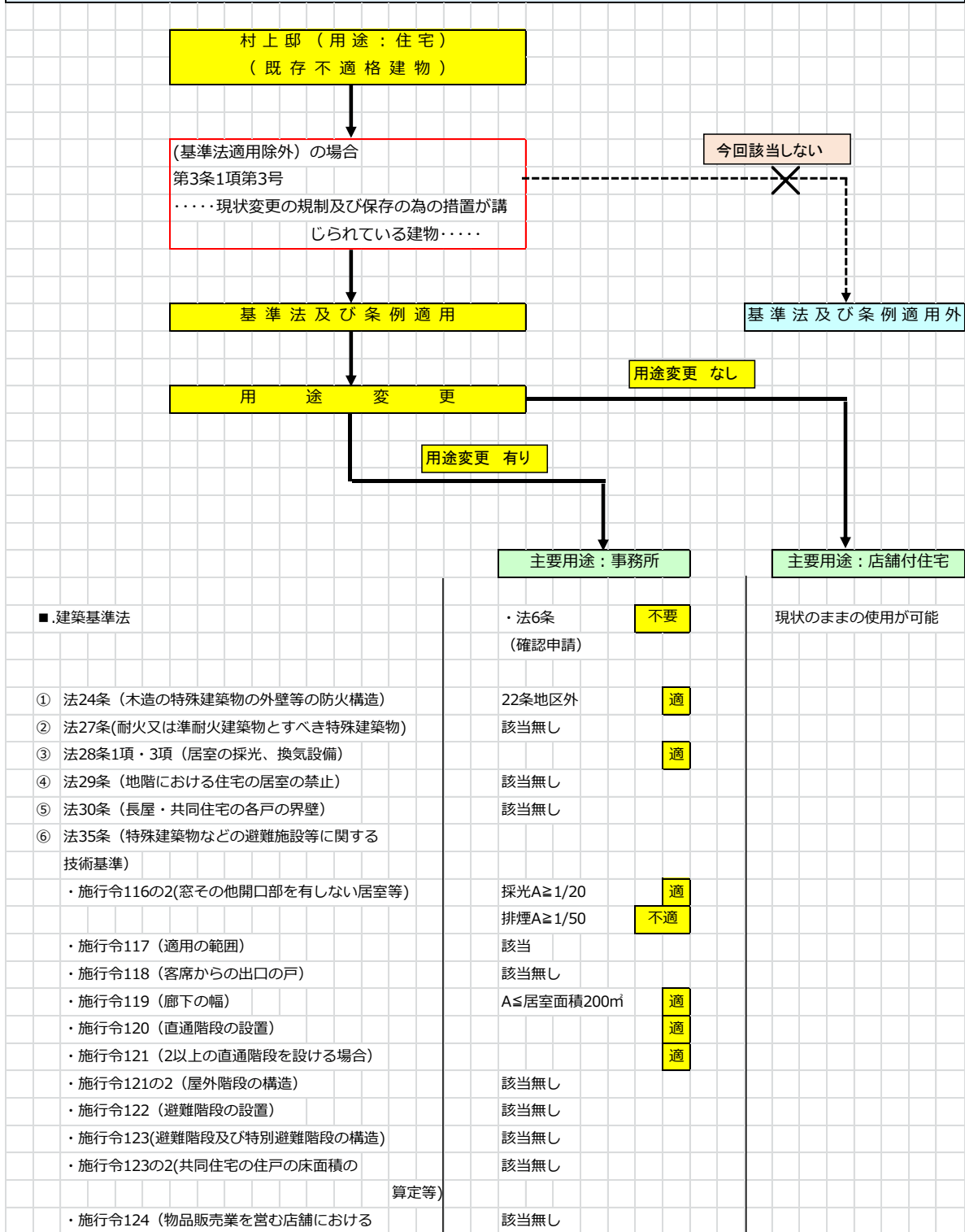
法令の検討					
木造2階建て	1階	221.43	m	用途：店舗付住宅 用途地域：近隣商業地域 建蔽率：80% 容積率：200%	汎例： 要 — 必要である
	2階	42.75	m		不要 — 必要でない
					適 — 適している
	計	264.18	m		不適 — 適していない

■ 大規模の修繕（屋根瓦葺き替え程度）の場合



<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行令23条（階段） <ul style="list-style-type: none"> 幅 ○ 踏面 × 蹴上 ○ 	不適	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行令23条（階段） <ul style="list-style-type: none"> 幅 ○ 踏面 × 蹴上 ○ 	不適
<ul style="list-style-type: none"> ・ 法35条 （特殊建築物等の避難及び 消火に関する技術的基準） <ul style="list-style-type: none"> ・ 開口を有しない居室 <ul style="list-style-type: none"> 不適 ・ 避難施設 <ul style="list-style-type: none"> 適 ・ 排煙設備 <ul style="list-style-type: none"> 不適 ・ 敷地内の通路 <ul style="list-style-type: none"> 適 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 法35条 （特殊建築物等の避難及び 消火に関する技術的基準） <ul style="list-style-type: none"> ・ 開口を有しない居室 <ul style="list-style-type: none"> 不適 ・ 避難施設 <ul style="list-style-type: none"> 適 ・ 消火設備 <ul style="list-style-type: none"> 不適 ・ 排煙設備 <ul style="list-style-type: none"> 不適 ・ 敷地内の通路 <ul style="list-style-type: none"> 適 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 法28条 （居室の採光及び換気） <ul style="list-style-type: none"> ・ 法28条の2 第1項3号 （…物質の飛散…） <ul style="list-style-type: none"> 不適 ・ 施行令40条（木造） ～49条 <ul style="list-style-type: none"> 不適 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 法28条 （居室の採光及び換気） <ul style="list-style-type: none"> ・ 法28条の2 第1項3号 （…物質の飛散…） <ul style="list-style-type: none"> 不適 ・ 施行令40条（木造） ～49条 <ul style="list-style-type: none"> 不適 	
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 消防法 <ul style="list-style-type: none"> ・ 火災報知器 <ul style="list-style-type: none"> 要 	
改善項目		改善項目	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 火気使用室を準不燃 ・ 排煙設備を設置 ・ 階段を改修 ・ 24間換気 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 火気使用室を準不燃 ・ 排煙設備を設置 ・ 階段を改修 ・ 24間換気 ・ 消防設備の設置 	

■ . 用途変更の場合



② 活用方針との整合

「店舗付住宅」の解釈で活用できる業種とのマッチングを想定すれば、特段の課題は発生しないものと考えている。

用途（店舗付住宅）を変更せずに屋根の大規模改修（屋根葺き替え）を行うと、法令上、階段、排煙設備、内装制限の不適が生じてくるが、2階部分を使用しないことで、階段に関しては法令適用除外として検討するのも一つの方法である。また、構造に係る規制に関しても、用途の変更を伴わない大規模改修（屋根葺き替え）であれば、規定の適用の緩和に該当するため、法令上は問題ないものと解釈し得る。また、排煙設備における不適の室については倉庫とし、居室としては使用しないことにする。

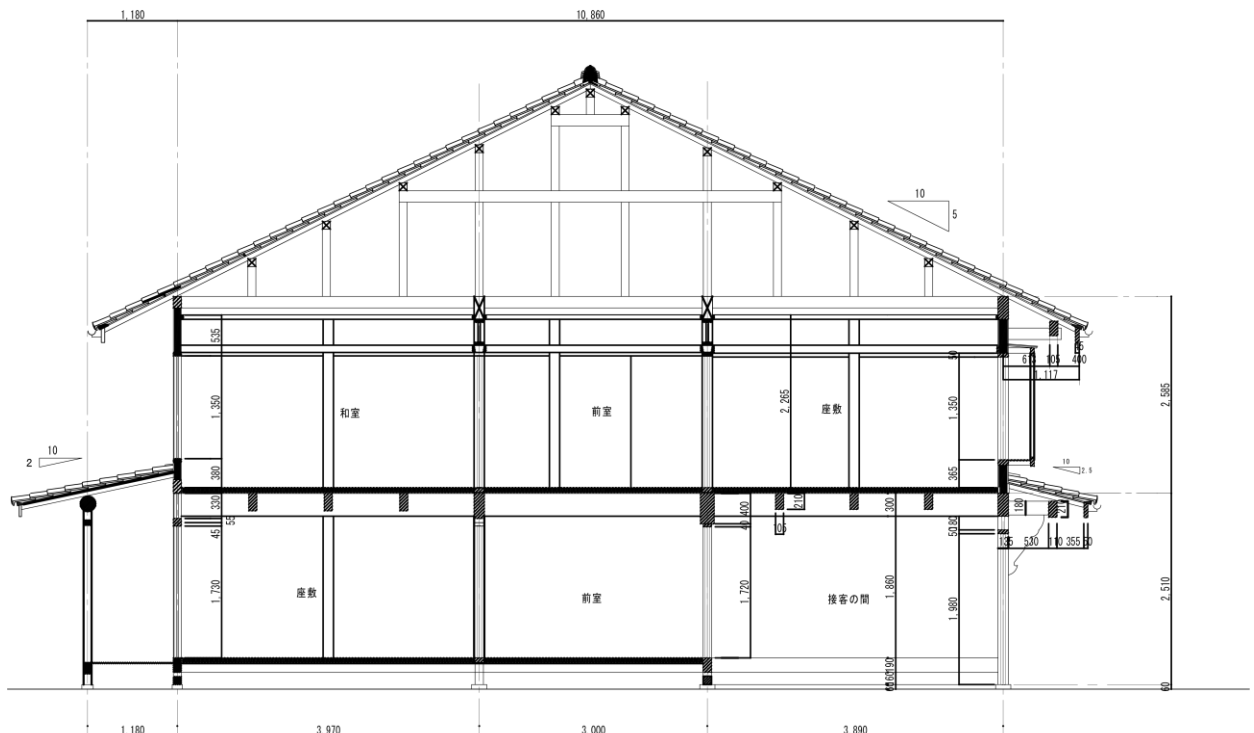
腐食している床は法令上主要構造物に該当しないので、全面改修は可能である。内装制限については、火気使用室に適用してくるので、IH対応機器を使用して、適用外とするのが良いと考える。

③ 民間活用前提での問題点

本物件の改修に当っては、民間活用を前提としていることから、経済的付加を軽減できるかがポイントとなっているが、安全安心な環境整備の上では、最低限やっておかなければならない改修要素があり、本調査においては、経費が過大とならぬよう配慮しつつも、躯体の健全性確保等を優先する形で、改修案を調整した。

調査関連図面（サンプル） 村上邸 矩計図

（図VI-1）



矩計図 S=1:50

2. 経済性を含めた活用の可能性

利活用計画の素案を各物件所有者に提示しヒアリングを行った結果、松井邸については、「文化財としての保全を前提に、市へ寄贈したい」旨の意向に変更はなく、民間事業者等への貸付、売却の意向がなかったことから、経済性を含めた検討は、村上邸に絞って行うこととした。

(1) 構造補強に係る経費（村上邸）

今回の改修に関する費用の算出については、時間をかけて綿密に調査した。その結果、近年予想される、東南海地震による被害を最小限に抑えるため、架構部分、特に水害による腐食のため脆弱化した基礎部分の補強に、費用の大半を占めることになった。

なお、経費のうち、構造に係る土壁の補修は、建物の内外を問わず、「外壁改修」の項目に計上し、耐震性能の向上に効果のある格子障子等、耐震機能付き建具の導入経費についても、メーカーが扱う既製品の価格を参考に、「建具改修」の項目に計上した。また、屋根工事においても、土葺きを取り除き建物の軽量化による地震時の負荷の軽減化のため、全面葺替えを前提に経費を試算することとし、「外壁改修」の項目に計上した。

改修の工法については、職人の伝統の技と英知と、新時代が切り開く新しい技術の融和が図られるべきであり、建物のみならず、そういった技術の収斂を次世代へと継承していくことが求められる。まさにこのことこそが、古民家再生事業を語る上での原点であり、最重要課題であると言えよう。

(2) 内装等に係る経費（村上邸）

内装に関しても、基本的に古民家の精神性を鑑みて、できるだけ現状維持の形をとることとする。ただし、生活設備については、近代の設備工法を用いて生活のしやすさに重点を置き、試算を行った。

なお、町家の空間構成の特徴である中庭の整備も今回の事業に含むことにした。以下が、その試算結果であるが、本物件に関しては、躯体の改修に要する経費が多額を占める結果となった。特に、本物件に類似した大型物件に関しては、同じような状況にあるものとする。なお、内装は必要最低限の修繕を前提としており、物件活用者の嗜好に合わせた特別な仕様などは考慮していない。

なお、村上邸に関しては、次ページに掲載した通りの内容で改修経費を提示し、2回目のヒアリングを実施した。その結果は以下の通りである。

【所有者の意向】

改修の内容としては異論ない。ただし、改修経費を当方で負担することは現実的ではない。できれば、改修経費は借り手側でご負担いただき、当方は、土地の賃借料を固定資産税相当額+ α 程度で、なるべく低く抑えるという方向で対応したい。

【利用希望者の意向】

改修の内容には異論ない。現在計画している活用案は、収益性の高いものではないので、改修経費の負担は難しい。できれば、月々の借上げ料での対応に止め

て欲しい。支払い可能な借上げ料については、もう少し事業計画を詰めてみなければ算定は難しい。

ヒアリングの結果、村上邸に関しては、建物の改修に係る有利な財源支援措置や、物件を預かり改修のリスクを吸収し

た上で、所有者と利用希望者とを繋いでくれる中間事業者が現れなければ、具体的に現場を動かすことは難しいとの結果を得た。

(本章 1 .-(2)-③でも述べたとおり、安全性確保の面から、経費を切り下げることは難しいと判断している)

【今回の調査に基づく改修案に即した改修経費の試算結果】

村上邸活用計画住宅概算書							
村上邸改修工事		内 訳 書					
番号	名 称	規 格	員数	単 位	単価	金 額	備 考
A	直接工事費						
I	建築改修		1.0	式		23,307,210	
II	電気改修		1.0	式		2,857,600	
III	機械改修	空調共	1.0	式		1,451,090	
	計					27,615,900	
B	共通費						
I	共通仮設費		1.0	式		918,104	
II	現場管理費		1.0	式		3,312,211	
III	一般管理費		1.0	式		3,153,785	
	計					7,384,100	
	合計					35,000,000	
	消費税相当額	8%	1.0	式		2,800,000	
	総合計					37,800,000	
	(建築改修内訳)						
I	建築改修						
1	直接仮設		1.0	式		1,015,410	
2	外壁改修	屋根瓦葺替え工事含む	1.0	式		5,375,840	
3	建具改修		1.0	式		800,000	
4	内装改修		1.0	式		2,867,960	
5	躯体改修	基礎補強工事含む				13,248,000	
	小計					23,307,210	

Ⅶ. 民間事業者による利活用計画実現体制のあり方等検討

1. 民間活用（民間資本導入）上の問題点

(1) 既存制度における支援内容

景観計画が発効したのを受けて、平成23年10月に、景観計画区域内の「昔懐かしい伝統的町並み保全形成区域」内で実施される建築行為のうち、自然素材を使って行われる行為等を対象に補助金の支出を可能にしたものである。このため、あくまでも建物のファサードの修景に関してのみ支援がされる性格で、躯体の補強や内装関係には支出されない。

【昔懐かしい伝統的景観保全・形成区域で実施される事業】

項目	補助対象経費	補助率	限度額
屋根	(新・増・改築、修理いずれとも) 和瓦を使用、設置するために要した費用のうち、構造材を含まない額	2分の1	合計額において 1,500千円
外壁	(新・増・改築、修理いずれとも) 外観に自然素材を使用、設置するために要した費用のうち、構造材を含まない額	2分の1	
建具	(新・増・改築、修理いずれとも) 木製建具を使用、設置するために要した費用に相当する額	2分の1	400千円
壁面線の構築	(新・増設のみ) 前面駐車場の隠蔽等景観形成基準に基づき壁面線を新設あるいは増設する必要がある場合、自然素材を用いた壁面線の新設等に要した経費	3分の2	

その他	上記以外の修景事業に要する経費で、自然素材を用いて実施するもののうち、事前協議及び審査会の審議において必要と判断されたもの（金属製建具の隠蔽のための木製格子の設置に要した経費等）	2分の1	250千円
-----	---	------	-------

(写真Ⅶ-1)



事例1（改修事例）

(写真Ⅶ-2)



事例2（新築事例）

建物の奥手に見えるのが、市指定有形文化財の「おおず赤煉瓦館」

※この補助金を前項の松井邸の改修事業に活用した場合、屋根・外壁等の改修500万円強の経費に対して、150万円の補助金が受けられるのみであり、全体改修費3,780万円の確保の上での効果は極めて限定的である。

(2) 民間資本導入上の具体的な課題

① 建築物の健全性の確保

歴史的建造物を民間資本で再生する場合には、どの程度の投資で建物の安全性が担保できるのかは、大きなポイントである。今回の調査過程においても、その点は否めず、文化遺産としての特性に力を入れれば入れるほど、健全性確保への負荷も高くなることが再確認された。

このため、構造体の健全性を担保するために行う行為にも、何らかの支援措置が必要であり、基本的には、屋根と土台をまずは健全な状態へと回復していくことが肝要である。特に、本調査対象となった旧城下町エリアの古民家は、度重なる水害の常襲、特に、昭和18年、20年の大洪水の被害にさらされた物件がほとんどであり、土台の健全性に不安を残すものが多いと考えられる。

また、耐震性能の面から考えれば、対象となる歴史的建造物が、「現に文化財指定されている」あるいは「今後指定される可能性が高い」というレベルになれば、その入り口として「限界耐力計算法」等詳細な検証に委ねるのは、得策ではないとの見解に達した。

② 活用に伴うリスクマネジメント

個々の歴史的建造物の改修に関して、用途の幅に制限を置かず実施していくことは、経済的にも困難であり、使用者の求める活用希望を丁寧に聞き取りながら、経済性に配慮しつつ、そのニーズに近づけていく方向で改修していくことが望ましい、というの

が本調査で得た一つの回答である。手順としては、①躯体の健全性の維持・向上⇒②活用に向けた改修 という原則を崩すことはできない。まずは、建築基準法を意識しながら、建物の安全性を確保する（取り戻す）ことに資本が投下されるべきである。

しかしながら、活用なくして建物の維持はできないわけであり、その建物の現況により、健全性の担保に係る経費の軽重にもバラつきがあるのが現状である。

使用者から言えば、活用に係るリスクだけを切り取って判断できるのがベストであるが、建物全体としての改修プランを仕上げていく上では、「健全性の確保」と「活用に向けた改修」もある種一体不可分のものであり、併行して検討すべき性格のものである。

このため、使用者が健全性確保の部分からの経費全般を負担するとなれば、現実的な改修計画にはならない可能性が高い。端的に言えば、建物の再生のみに多額の経費を費やしては、活用後のランニングコストが吸収できなくなってしまう、という単純な構図である。

③ 初期投資と物件の現状

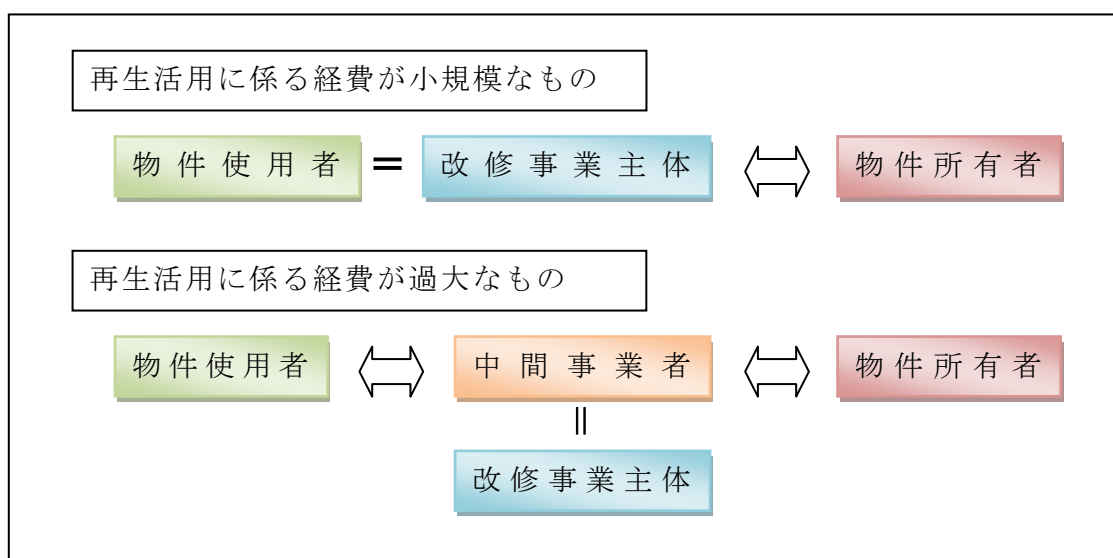
前述の項は「物件の使用者＝物件の改修主体」という前提で述べてきたが、もう一つの考え方は、初期投資のリスクを分散する方法である。すなわち、改修主体と使用者とを分離して対応する考え方である。

この場合、使用者は改修者から物件を借り上げ、活用に必要な初期投資のみに絞り込んだ計画で事業を検討で

きる。ただし、改修者は、言わば宅建業的立場での参入となるので、改修リスクを確実に回収できるリース計画が確保されなければ、事業に踏み込むことはできない。

よって、改修者と使用者、そして物件所有者とを繋ぎ、建物個々についてビジネスマッチングを成立させていくための窓口機能（＝町家バンク）が必要となるのは無論である。しかし、窓口機能が確立されても、そこに具体的なニーズ（シェア）がなければ物件は動かない。

地域の経済状況等を総合的に勘案すれば、古民家を活用した起業・定住促進等をサポートする環境整備や、大洲地域そのものの持つポテンシャルを高め、ビジネスチャンスを拡大していく政策が、同時に進行しなければ厳しいのが現実である。また、起業時の補助制度や相談業務等の支援制度が求められることにもなる。



2. 新しい制度・仕組みの必要性

(1) 新たな支援制度の必要性と素案

① 資金面での支援

・行政単独での新規補助制度

古建築の再生・活用に関しては、これまでの検証でも明らかのように、調査段階、計画立案段階、事業実施段階、それぞれにまとまった資金が必要であり、用途の制限が存在する中では、新たな支援制度の創設が強く望まれる。先進事例調査において、石川県の事例（小松、加賀、金沢市）なども参考にした場合、①構造補強に係る支援②外観保全に係る支援③活用に向けた内部改修に係る支援 の3点セットでの支援が妥当であると考えられる。

ただし、行政の財源問題もあることから、本調査での村上邸に係る経済性検討の結果を踏まえて、以下に、一つの考え方としての検討事例を示すこととした。

区分	補助内容	補助率	限度額
内部改修	・まちなかの賑わい創出に資する施設への内部改修工事に係る経費	1 / 2	200万円
構造復旧・補強	・大洲町家（仮称）に限定し、耐力上必要な主要構造部（柱、梁、筋交い、基礎等）に関して、従前の強度を回復するために行われる工事や耐震機能の向上に寄与する工事に係る経費	1 / 2	200万円

区分	補助内容	補助率	限度額
旧・補強	構造部の維持に必要な防腐・防蟻工事に係る経費	1 / 2	25万円
外観修復	大洲町屋に関して、大洲市景観計画区域中、「昔懐かしい伝統的景観保全・形成区域」で定められた事項を順守して行われる、建物の外観修復工事に係る経費（大洲市で既実施中の「大洲市景観形成推進事業」を活用した上でのかさ増し分として）	1 / 2	100万円

※仮にこの補助金を適用した場合、村上邸改修には、合計で650万円程度の補助が可能となり、既存制度のみの150万円からすれば、大きな支援となり得る。

・地元金融機関等と連携してのまちづくりファンドの創設

先に示した支援制度で対応可能なものの外、特に、新規事業として古建築を活用しようとする、「資本的基盤の脆弱な経営者たち」のニーズにフィットさせていくためには、所有者と利用者の上に立ち、物件を改修した上で、一定期間リース物件として管理していく「中間事業者」を想定していくことも考えられる。

この件に関しては、地元資本の宅建業者等へのヒアリング等が必要であるが、本調査においては踏み込めていない。なお、中間事業者に加え、行政

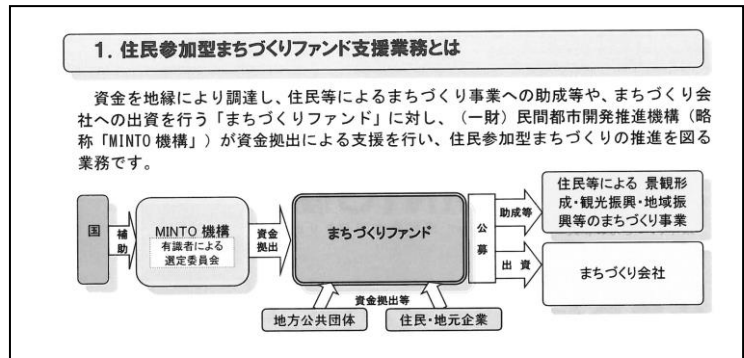
や金融機関、住民等の資本提携による「町家ファンド（仮称）」の創設も検討すべき事項であり、補助金という形に止まらず、新たな切り口での融資制度の可能性に期待したい。

地元の金融機関との意見交換の中で、一例として紹介されたのが、「MINTO 機構」が運営している「住民参加型まちづくりファンド支援事業」であった。行政・住民・企業が出資するファンドに MINTO 機構が資金供出を行ってくれる制度であり、「京町家まちづくりファンド」にも見られるように、切り崩し型で運用される例が多い。

この制度を活用し、「公益信託」として、地元金融機関に運用を委託する形式が、最も現実的であると思われるが、再生物件の活用の幅を広げていくには、1棟当たりに投下する金額を大きくし、活用に向けた初期投資を大幅に軽減して行く必要がある。その場合、「補助金」という形で運用するには無理があり、「無利子融資」として手助けをしながら、ファンドとしても「切り崩し型」に終始しない形での運用が好ましい。また、1棟当たりの投下額を大きくするならば、ファンド規模もある程度大きなものとなる点が課題である。

住民参加型まちづくりファンドの例

(参考資料Ⅶ-1,2,3 上から)



【申請要件審査】

以下の支援対象となるまちづくりファンドの要件を満たしていることを審査する。

- (1) 次に該当するもののうち、地域住民、地元企業等によるまちづくり事業への助成等(※1)を行うものであること。
 - ① 公益信託
 - ② 公益法人(財団法人または社団法人)
 - ③ 市町村長が指定する NPO 等の非営利法人(※2)
 - ④ 指定まちづくり会社(※3)
 - ⑤ 復興まちづくり会社(※4)
 - ⑥ 地方公共団体が設置する基金
- (2) 地方公共団体から当該まちづくりファンドに資金拠出(※5)が行われていること。
- (3) 住民・企業等から当該まちづくりファンドに資金拠出(※5)が既に行われ、又は、今後行われることが見込まれること。
- (4) 支援要望額が、次のうち最も少ない金額になっていること。
 - ① 原則として上限 2,000 万円。(但し、まちづくりファンドの規模、助成等の対象等を考慮し、必要と認められる場合には 5,000 万円まで可能。)
 - ② 当該まちづくりファンドに対する地方公共団体の拠出金額(※5)以下。
 - ③ 総資産額(※5)(機構拠出分を含む)の 1/3 以下。

(3) 想定されるまちづくり事業

機構拠出金が、公共公益施設整備、修景施設整備等、民間によるまちづくり事業への助成に充てられることが確実で、想定されるまちづくり事業が、公益性、発展性、地域性、必要性、先導性等の観点から、まちの魅力づくりや活性化等に寄与することが期待できるものであること。

審査の視点	内容
① 公益性	・ 不特定多数の住民の利益につながるか。 ・ 地域のまちづくりの推進に貢献するか。 など
② 発展性	・ 活動の水準を高めたり、活動範囲を広げるなどの活動の活性化が期待できるか。 ・ 他の住民(団体)や地域への波及効果が期待できるか。 ・ 他の住民(団体)との連携を図るきっかけづくりとなるか。 など
③ 地域性	・ 地域の特性や資源(都市景観・自然景観・郷土芸能・文化等)を生かすための観点や工夫が見られるか。 ・ 地域の実情を踏まえた課題解決の取り組みとして評価できるか。 など
④ 必要性	・ 住民(地域)からのニーズが高い活動であるか。 ・ まちの活性化や魅力づくりのために意義ある活動であるか。 など
⑤ 先導性	・ チャレンジ性や独創性が見られるか。 ・ まちづくり活動としての新しい取組みが見られるか。 など

※想定される 1 例を P69 に簡略図で示した。

② 物件とのマッチングに係る支援

・「町家バンク制度」の創設

今後、物件所有者と利用希望者とのマッチングを進めながら、空家の解消と「大洲町家（仮称）」の保全を推進していく上では、「町家バンク制度」の創設が必須であると言える。そのためには、空き物件の把握と現況のデータ化、また、単に不動産情報のみならず、物件の再生・活用に必要な改修工事の在り方や想定経費に至るまでの「一連の流れ」をワンストップで相談できる窓口の設置が望ましい。

物件情報の一元化には行政の主体的な参画が必要であるが、建築技術上のアドバイスや不動産情報に係るアドバイスに関しては、民間主体での組織が受け皿となるべきである。

町家バンクに望まれる機能を整理すると、その概要は下記の通りである。

町家バンクに望まれる機能

- ① 空家の基本的データの管理と情報発信
 - ・空家の調査から得られる基本情報を整理し、データ化
 - ・データベースから必要な情報をピックアップして情報発信
- ② 利用希望者のニーズに合わせた適切な情報の提供
 - ・申し出のあった利用希望者に、必要に応じてより詳しい情報を提供
- ③ 利用希望者のニーズと所有者のニーズをマッチング
 - ・利用希望者の希望する活用方針と所有者の物件管理上の考え方を詳細に確認し、マッチングを図る
- ④ 利用希望者の意向と物件の状況に沿った利活用計画立案の支援
 - ・具体的な利活用計画立案に際しての建物改修に係る技術的な助言
 - ・具体的な改修経費等資金計画の立案に係る助言（行政の支援制度の紹介等含む）

物件所有者と利用希望者との繋ぎ手としての役割は多岐にわたり、専門性の高い知識が求められるため、初期の段階で推奨する町家バンクの担い手としては、借り手に対して適正な情報を提供しながら、そのニーズをうまく汲みとっていくことに重点を置き、宅建業者を中心にした組織が望ましいと考える。

なお、物件改修の技術的支援などは、建築士、施工業者などの専門とする領域であるが、これらも所有者と利用者をつなぐ上では必要不可欠なものであるため、物件の構造的な問題や、改修の際に必要なとされる技術的なデータを把握・管理し、必要に応じて提供していける技術者集団を町家バンクの中に組織するか、もしくは別途組織化して運用を図る必要がある。

古民家再生に係るファンド（まちづくり型・一部積戻し型）事業の可能性

古民家再生活用ファンド
（公共信託）
出資団体：住民(団体)、大洲市、(金融機関)、(民都機構)
運用管理：金融機関へ委託

大洲市補助事業等（新規事業検討）
景観形成補助等（既存事業活用）

改修主体＝管理主体：まちづくり団体等

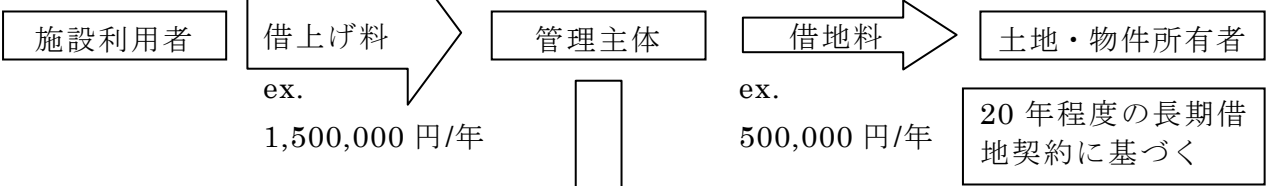
建物内の床を細分化して、リース床として管理。

候補物件：
村上邸（志保町）
景観重要建造物
（歴史的風致形成建造物）指定候補物件



- ・まち歩きの観光拠点
 - ・コワーキング・スペース
 - ・シェア・ハウス
 - ・ゲスト・ハウス
 - ・物販用店舗
 - ・会議スペース
- 等々
対象物件の既存用途を意識した活用計画

事業実施に必要な内装の改修等。



ex. 1,500,000 円/年

ex. 500,000 円/年

20年程度の長期借地契約に基づく

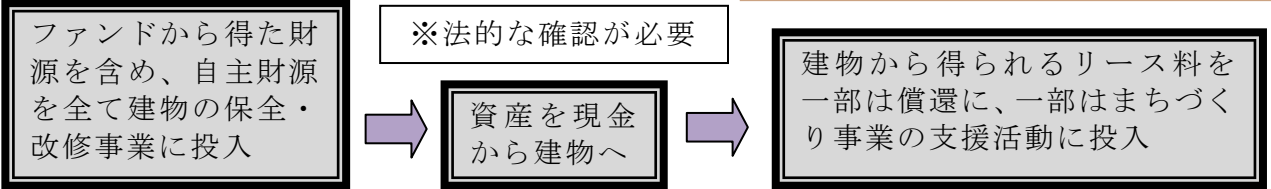
施設メンテに係る経費や、管理団体の事務的経費がどの程度必要かによって、まちづくり事業に振り込める財源（あるいはファンドへの戻入）の幅が変化するため、すでに事務局機能が明確に確保されている団体が管理することが望ましい。

- ex. 1,000,000 円/年
- ・施設メンテ
 - ・まちづくり事業
 - ・ファンドへの積戻し

ファンドの意義

- ①景観形成：町並みの保全上重要な位置を占める町家の景観が保全される
- ②空家対策：地権者とユーザーとを低リスクで連携できる
- ③観光まちづくり：小幅ではあるが、継続的なまちづくり事業に貢献でき、観光振興に貢献できる
- ④起業支援：古民家を使っての起業について、モデルを示すことができる

等



(2) 民間事業者を中心にした新たな受け皿の必要性と素案

京都で実践されている「条例管理された形での歴史的建造物再生手法」の導入は、特定行政庁として、地元自治体に建築（特に伝統木構造）に関する知識と技術が十分に蓄積され、建築物の健全度の確認から改修方式に係るノウハウが担保されている環境が整っていなければ難しい。大洲市が特定行政庁にも移行していない現状を鑑みれば、市がこの役割を一気に担うには限界があり、加えて、地元建築関連事業者や宅建業界にもこの種の知識や技能が育っていかなければ、一般的な古民家を含め、伝統的な町並みを継承していくことは困難である。

そして何よりも、伝統的な町並みに古民家を所有している住民一人ひとりが、古民家の意義とその現状を理解し、その再生活用に対し賛同してくれることが肝要である。このため、民間事業者を中心にした新たな受け皿の整備につき、以下の通り提言する。

① 物件探しの窓口

このジャンルに限定すれば、地元宅建業者を中心にした「町家バンク制度」の創設が最も合理的手法である。まずは、行政が空家の所有者に係る調査を行った後、空家を選別し、所有者の同意を得て、物件情報をバンクに提供する方式が最短の道かと思うが、同時に、バンクの存在を広く周知することで、物件所有者が自主的に情報提供し得るようになるための環境整備が求められる。

運営主体は民間であり、その活動が定着するまでの間は行政が積極的に

参画する形態が望ましい。また、バンクの運営そのものが収益を生む形となるまでには、かなりの期間を要すると思われることから、この間の経費の吸収については、行政含め初期の段階で十分な協議が必要である。

② 物件の健全度と改修方針検討のアドバイス

この部分については、地元建築士会と施工業界との連携による相談窓口の運営がベストであり、一つの可能性としては、本調査を担当した「大洲古民家再生推進協議会」のようなものが考えられる。将来的には、先の「町家バンク制度」との一元化を図り、一連の流れをワンストップで対応できる仕組みがベストであるが、相談窓口と実際に改修事業に着手する際の請負業者との関係性を整理しておく必要がある。

特に以下の2点に関して、しっかりと助言のできる体制が必要である。

- i 屋根と土台の健全度と改修方針
- ii 耐震性能に関する改修方針

この地域の歴史は洪水との戦いの歴史でもあり、歴史的建造物の多くが洪水の被害にさらされてきた。このため、まずは土台（基礎）部分の健全度を精査し、対処療法を検討していく必要がある。また、梅雨時期のみならず年間を通じた湿気対策にも配慮が必要なケースも多いと想定されるため、特にiに関しては、適正な改善策となるよう留意したい。

③ 新たな受け皿としての組織の提案

以上を総括すると、下記のような仕組みが望ましいと考える。

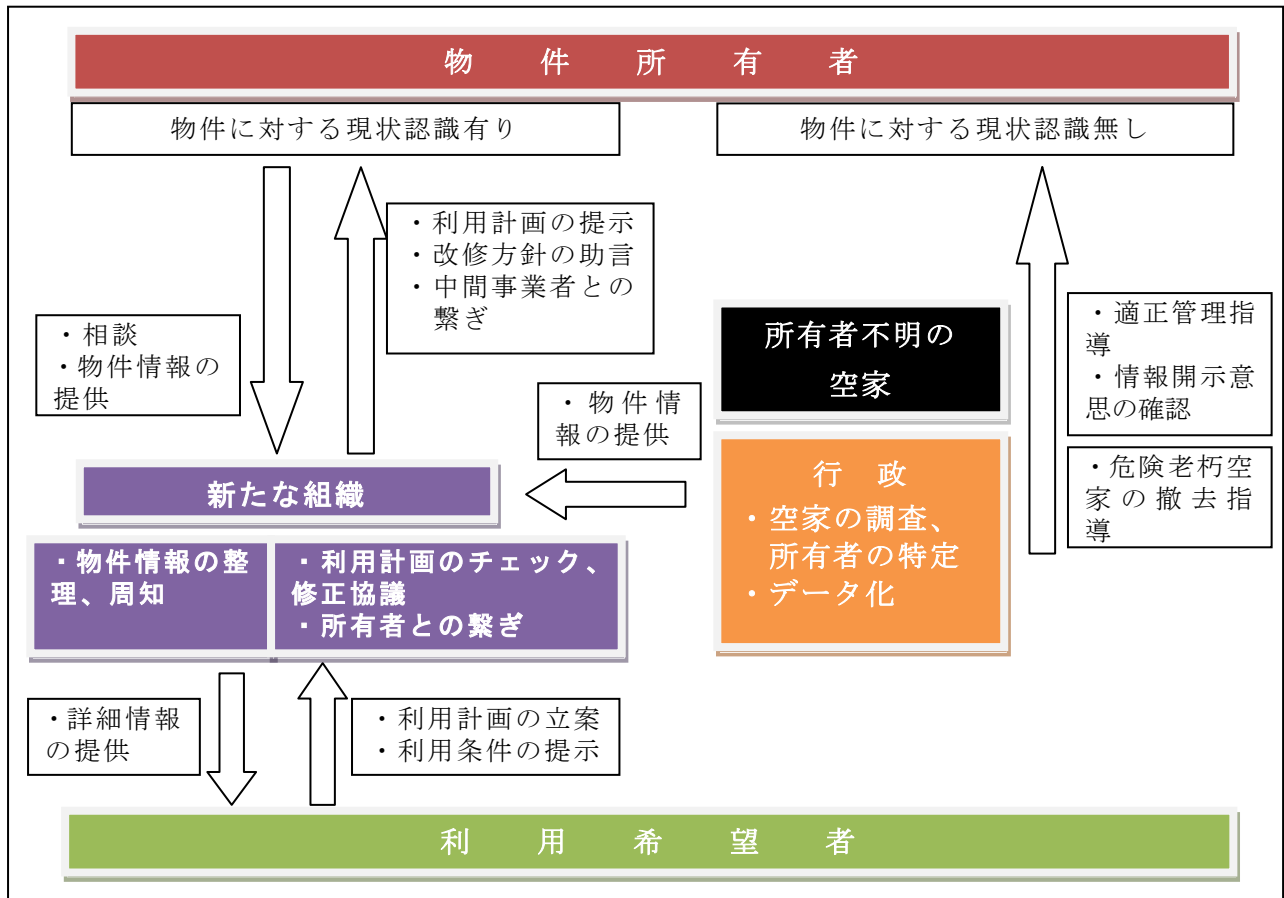
歴史的建造物を含む空家の活用を考える場合、初期の段階での物件の調査と見極め、更に、危険老朽家屋と判断できる物件の撤去の問題を避けて通るわけにはいかない。詳細は、まとめの章に委ねるが、ここでは関連条例が整備されるのを前提にして提案をまとめた。

京都市を始めとする古民家再生の事例を視察・検討した結果を踏まえ、図に示したように、危険老朽空家の撤去指導は市が担い、一般的な古民家の相談窓口は、民間事業者が中心となった新たな組織が担う形式が、最も現実

的で機能性も高いものと判断した。

危険老朽家屋以外の空家に係る新しい受け皿組織と行政との機能分担については、まとめの章により詳しく図示してみた（P81 図Ⅷ－5）。

(図Ⅷ－1)



Ⅷ. まとめ

1. 歴史的建造物の定義

本調査の導入段階で問題視されたのが、大洲地域における建築物の見極め、特に、明治～大正～昭和初期に建築されたと思われる物件の内、次代へと継承すべき歴史的建造物に関する定義が曖昧である点であった。このため、今後、古民家の再事業を推進していく上で、大まかに以下の3区分で建築物を区分けし、それぞれの状況に応じた改修・再生方針を立てながら対応を図っていくことを提案する。

(1) 文化財として、文化的価値を最優先して保存・活用するもの

現状として有形文化財指定を受けているものは無論、本調査における「松井邸」に代表されるように、「登録有形文化財」等、景観形成上の価値のみならず、歴史・文化的評価を適正に行い、将来有形文化財指定の可能性にも触れるべき建築物については、「文化財的価値継承物件（仮称）」として、この区分に位置付ける。

(2) 建物の文化的価値に配慮しながらも、譲れる部分は譲りつつ現実的な活用を図るもの

区分(1)程ではないが、少なくとも内部空間に関しても、次代へと継承すべき意匠等が確認された建築物に関しては、「文化・景観価値継承物件（仮称）」として、この区分に位置付け、内部構造に係る調査を実施し、評価に応じた保全改修方法を検討していくものである。

(3) 活用の途を開くことを大前提に、できればファサードの保全程度に止め活用を図るもの

建築基準法以前に建築され、今に引き継がれている物件の多くが、この区分に該当するもので、小規模な物件などである。中には、もともと1棟であったものを分割して利用しているものや、外観はそのままに内部については改修を繰り返し、かつての文化的特徴をすでに失っているものなども含まれる。

しかしながら、景観計画にも謳っているように、町並みの歴史は、この地域の歴史を物語る貴重な資産であることから、町並みの保全上保全を図ることが望ましい物件は、でき得る限り「大洲町家（仮称）」等の名称（前述の(1)、(2)含め）で他の建築物とは差別化する。

大洲町家の定義の例

本調査の範囲内で大洲町家を定義付けすることは困難であるが、少なくとも以下の要素は満たしておく必要があるものとする。

- ① 建築基準法以前に建築された建物であること
- ② 町並み景観の連続性において外観特性が効果を発揮しているもの
- ③ 伝統木造構法を原則として建築された建物で、無作為な改修によって在来構法が混在化するなどの「構造的な混乱」が発生していないもの

2. 古民家の再生に向けた道筋

(1) 再生可能（貸し出し可能）な物件の特定等

まず取り組む必要があるのは、景観計画区域内の「昔懐かしい伝統的景観保全・形成区域」を中心とした、空家に係る一斉調査である。簡易調査で良いので、建築物の状況と内外部の意匠の確認等だけでも実施することによって、建築物個々の簡易評価を行うことができる。その際に、建物の履歴が確認できれば、歴史的建造物として区分すべきかどうかの判断の参考ともなる。

また、調査時点において既に改修不能と判断される空家等は、「危険老朽空家」として区分し、できる限り早い時期に解体・除却の措置が図られるよう取り組むべきである。なお、国において「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されたのを受け、空家に係る調査権が行政側に付与されることとなった。

本調査対象区域においても、所有者の判然としない空家等が多く、調査に入ること自体が困難であるという、これまでの状況を鑑みれば、いち早く当該法制度を活用した調査体制が整備されることに期待したい。

① 1-(1)

特に歴史・文化的に特異な性格を有するものなどを中心に、建築物の規模も参考にしながら、「文化財的価値継承物件（仮称）」としていくことが望ましい。内部構造に係る調査及び建物の歴史的背景等含めて、まずは学術的調査を実施。その後、評価に応じた保全改修方法を検討していくものである。

その評価過程にあっては、市の文化財担当部局が中心となり、文化財保護審議委員会や県内の建築物の文化的評価に実績のある学識経験者などに意見を求めながら、丁寧な整理を行っていくことが求められる。

また、この区分に該当する物件については、伝統構法を継承する形での改修を推奨するもので、経費の問題はあるが、できる限り限界耐力計算法からの詳細な検証を推奨する。

② 1-(2)

「文化・景観価値継承物件（仮称）」に関しては、「文化財的価値継承物件（仮称）」までの評価には達しないものの、内部構造・意匠への評価に関しては、市の文化財担当部局に意見を求めながら、総合的には、経済的に無理のない改修方策を探っていくことが求められる。なお、当該区分の見極めができた段階で、景観計画区域内にあるものは、景観重要建造物指定を行う等、他の物件との明確な区別を行い、支援制度に関しても前章2-(1)で提案したように、景観保全のみに特化したものではない制度運用を提案するものである。

この区分に関しては、民間活用の可能性が高いことから、経費的問題を重視した場合、地元事業者間へのノウハウの蓄積がなされるまでの間は、限界耐力計算法からの詳細な検証ではなく、できる限り建物の原型を復旧し、元来有していたであろう構造的な強度を取り戻していく形での改修を推奨したい。その際には、日本建築学会提案の伝統的木造建築物簡易設計法

(案) を活用することも勧めたい。

③ 1-(3)

その他の「大洲町家（仮称）」に関しては、大洲市景観計画に係る意識啓発活動に併せ、ファサードの保全に向けた意識啓発を継続・拡充すべきである。また、活用の幅を広げていくことを大前提にすべき性格であるものとし、経済性重視の改修策を検討しながら、規制に関しては景観条例の範囲内で、また、ファサードへの支援も景観計画区域限定ながら、現制度の維持・拡充を提案する。

この区分に関しては、詳細な検証を求めるものではないが、少なくとも経済性や利便性を優先するがために、建物の安全性を脅かす改修に陥ってしまう事だけは避けるべきである。例えば、伝統構法を基本とする構造のものに、安易に在来構法を基本とする「筋交い」等の改修手法を講じることや、構造的な補強を行わないままに、太陽光発電のパネルを装着し、地震荷重を増大させてしまうような改修である。

(2) 活用を推進するための窓口の整備

「文化財的価値継承物件（仮称）」に関しては、文化財関係部局を中心に、市がイニシアティブをとって保存活用に向けた動きをつくるべきとも考えるが、それ以外の大洲町家（仮称）に関しては、「文化・景観価値継承物件（仮称）」を含めて、民間主導の受け皿組織がその先導者となることが望ましい。

本調査結果が示すように、文化的価値を前面に出しながら、100点満点の耐震性能を求めていくことは、経済的にも

技術的にも負荷が大きく、多くの場合において、現実的な再生手法となり得ないことが危惧される。このため、今後、建築物の耐震改修を積極的に推進していくべき立場の行政が、古建築の再生を主体的に進めて行くよりも、活用の幅を広げながら、より効果的に再生活用の間口を広げていく意味では、民間主体の団体・組織が中心となって事業展開していくことが望ましいと考える。

住民からの相談や、住民への意識啓発を行う窓口は、本調査を実施した大洲市古民家再生推進協議会に地元宅建業界の参画を仰ぎ、前述の「町家バンク（仮称）」の機能を兼ね備える形で整えていくのがベストである。ただし、基礎となる古民家の調査等に関しては、市が主体的に調査権をもって実施することが望ましい。

(3) 行政の支援体制

本調査に関連して行政側に望む支援体制は、以下の3点である。

① 文化財的保全に係る支援

建築物個々の文化的評価の指標・基準が分かり易い形で整理されておらず、全てにおいて市の文化財部局との協議に委ねられ、場合によっては県・国との協議が避けて通れないことから、スピード感のある対応が図れない場合が目立つ。改修後に文化財指定の可能性があるのかないのか、また、文化的評価を損なわず改修していくためには、特に、どの要素に着目した保全が必要かなど、文化的な保全を的確かつスピード感をもって進めて行くための環境整備が求められる。

また、文化的価値を重視した保全・

改修事業は、一般的な改修に加えて経費もかなりの上乗せ分が発生することから、その物件個々の価値の認定に合わせた補助制度も必要であると考えられる。特に、一定の保全がなされれば文化財指定も可能な物件については、文化財相当物件として、現在指定文化財に適用されている補助制度を適用できるように配慮していく必要がある。

② 「文化・景観価値継承物件（仮称）」に係る再生支援

VII-2.の項で具体的に提案したように、これまで実施している景観形成支援の立場の補助制度に上乗せの形で、手厚い補助制度を創設する必要がある。前項の窓口整備とこの支援とが足並みを揃えることで、再生事業が推進できる環境が整うものと考えられる。

③ 「老朽危険空家」除却等に係る支援

これまで主に語ってきた「再生活用」の問題と並んで、大きな課題であると言えるのが、撤去せざるを得ない「老朽危険空家（家屋）」の問題である。本章2.-(1)でも述べたように、国における法整備が進んだ今、一刻も早く市においても空家の調査、老朽危険空家の撤去指導を進めるための体制が整うことを期待している。

なお、本調査で提案する民間主体の新しい組織が、老朽危険空家の認定作業においても寄与するものと考えられる。

(4) 経済活性（観光振興）への期待（波及）

国が「観光立国」への取り組みを更に強化している現状も踏まえ、地域経済の活性化策として「観光振興」をテーマに「まちづくり」を進めていく上では、インバウンドをにらんだ観点からも、「地域の特色ある歴史・風土」を次代へと継承していく中でのホスピタリティの向上が必須となる。その背景の主軸となるものの一つが、伝統的な町家が構成する町並みであろう。

観光に求められるものが、単なる「施設観光」から「周遊型の生活文化観光」へと移行しつつある中であって、伝統的な町家で過ごすひとは、今後もニーズが高まって来るものと考えられる。本調査は、文化的価値が高いと見込まれる2棟の大型物件に焦点を絞って行ったものであるが、小規模な町家でも、味のあるものは積極的に保全活用に努め、生活文化観光の拠点として活かしていくべきである。

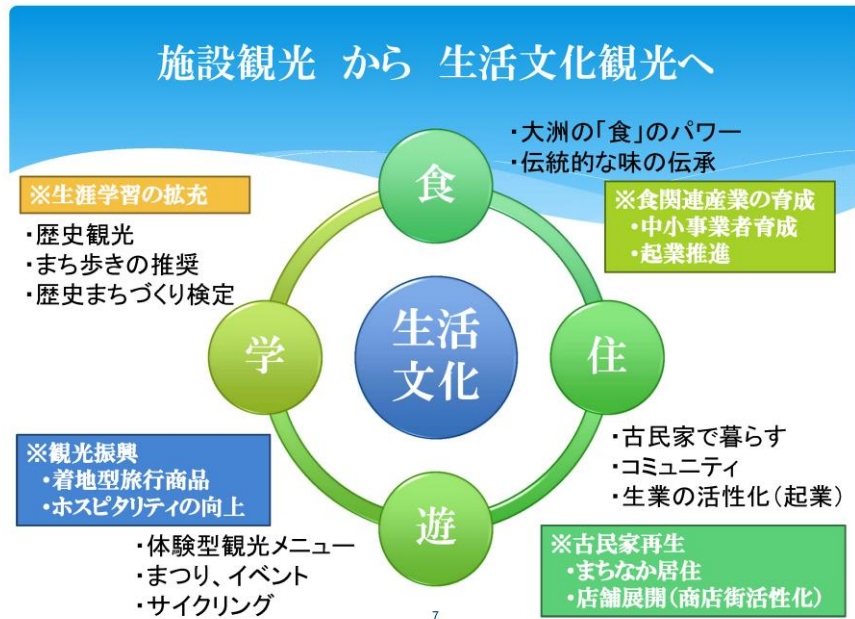
また、再生活用される歴史的建造物は、「地域の歴史」や「かつてのまちなか暮らしの特徴」などを、住民が学んでいく上でも貴重な資産となる。地域の歴史を学ぶことは、暮らしの原点にも通ずるもので、学び取った歴史を訪れた来街者に住民自らが語って聞かせることのできる環境こそが、「観光」の大きな魅力となる。

歴史的建造物を始めとする町家の保全・再生が観光振興に果たす役割は、極めて大きいと言えよう。

（次ページ図VIII-1、VIII-2参照）

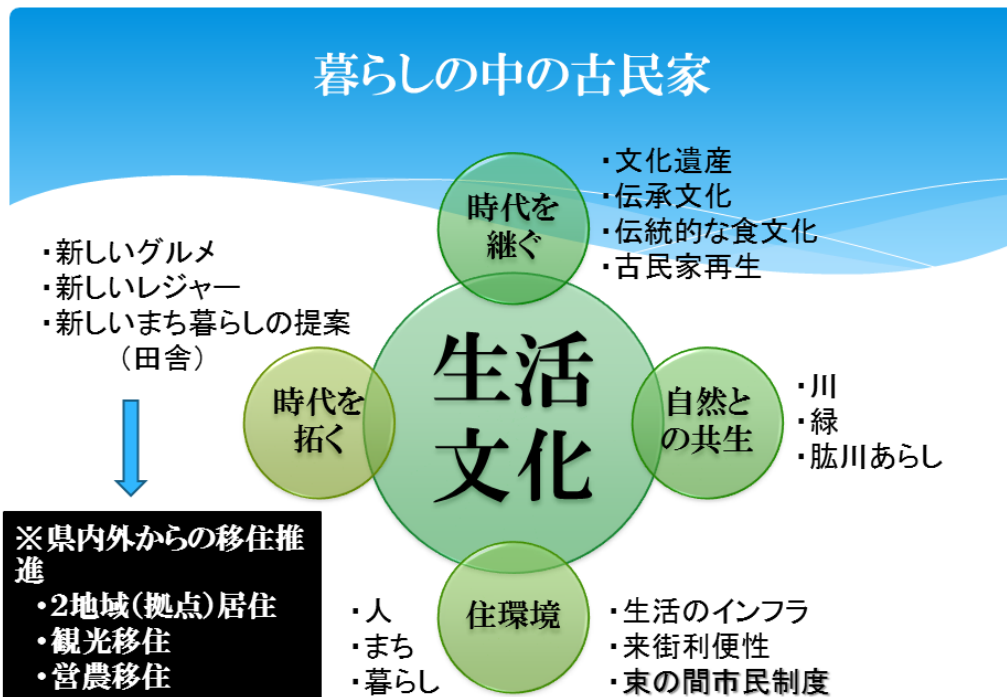
古民家とまち歩きの魅力を活かした観光の考え方

(図Ⅷ-1)



まちづくりにおいて古民家の果たす役割

(図Ⅷ-2)



3. 総括

まとめの総括として、本年度の調査における検討結果の骨子を、改めて以下にまとめる。

(1) 本年度のまとめ（検討結果）

①空家の調査と整理・区分

古民家の再生を推進し、伝統的町並みを維持保全していくために、まず物件の調査と整理を進める必要がある。

○伝統的な町並を形成する区域を中心にした空家の一斉調査を実施する

○調査に基づいて、空家の中から「歴史的建造物」として区分できるものを「大洲町家（仮称）」として整理し、空家の状況に応じて、更に4段階に整理し区分する

（P79 図Ⅷ－3 参照）

②区分ごとに改修計画を策定

区分整理した古民家に対して、区分

ごとに改修計画を策定するに当たって、以下の点に留意。

○危険・老朽家屋は取り急ぎ解体・除却へ

○文化財的価値の認められるものは、限界耐力計算法からの詳細な検証を行い（P80 図Ⅷ－4 **A**参照）、文化財としての価値を損なわない改修を目指す。

○文化財指定までは望めないが、文化的な価値を継承すべきと判断できるものは、日本建築学会提案の簡易設計法を活用するなどして、原形の復旧を中心に柔軟に対応を図りながら（P80 図Ⅷ－4 **B**参照）、伝統構法の継承につながる改修を目指す。

○その他の物件は、改修時に避けるべき事項（下記参照）を念頭に、外観保全を中心に経済的な改修を目指す。

伝統木造構法による建築物の改修等において避けるべき事項

① 在来構法による耐震診断手法を交え、伝統構法との混在の中で、安易に筋交い等の手法を講じること

② 利便性向上のみを意識し、地震荷重を増大させてしまうような手法を講じること

③ 構造体の腐朽や脆弱性を確認することなく、表面だけを美装化していくような改修

文化的な保全よりも経済性が優先される民間活用においては、特に、詳細な建物調査を行わないままに、準備資金の範囲内で改修の実施される例が見受けられる。しかし、修繕、改修の規模の大小に関わらず配慮すべき事項は少なくなく、安全な住環境を確保していく上では、特に左記に示す事項は、禁止事項として徹底すべき性格のものである。

③古民家再生に必要なこと

個々の改修計画を実施していくために必要と思われる事項は、以下の通りである。

○現在市で施行している補助制度に加え、新たな補助制度を創設すると共に、無償貸付を前提としたファンドの創設を検討する

(P66 2-(1)-①参照)

○物件所有者と利用希望者とを繋ぐ新たな受け皿を民間主体で設立する

(P81 図Ⅷ-5参照)

(2) 今後に向けて

①松井邸の再生に向けて

当該物件に関しては、大洲地域の建築の歴史を語る上での希少性も高まってきていることや、所有者において市への寄贈意向が強いことを勘案し、以下の通り提言する。

○建物の腐朽がこれ以上進行しないよう、本調査提案の素案を基に、早急に再生整備計画を立案して、改修事業を実施する

○文化的評価をより明確にし、再生整備計画に反映する

なお、再生整備計画の立案や改修事業の実施に向け、本協議会も必要なサポートを実施していく

②村上邸の再生に向けて

当該物件に関しては、具体的な改修経費の吸収に目処が立っていないことから、以下の通り提言する。

○本調査で推奨しているファンドや補助事業の創設を促進する

○宅建業者も含めて、この建物の価値を適正に評価し、再生と活用に理

解を示して資本参入してくれる中間事業者を選定する

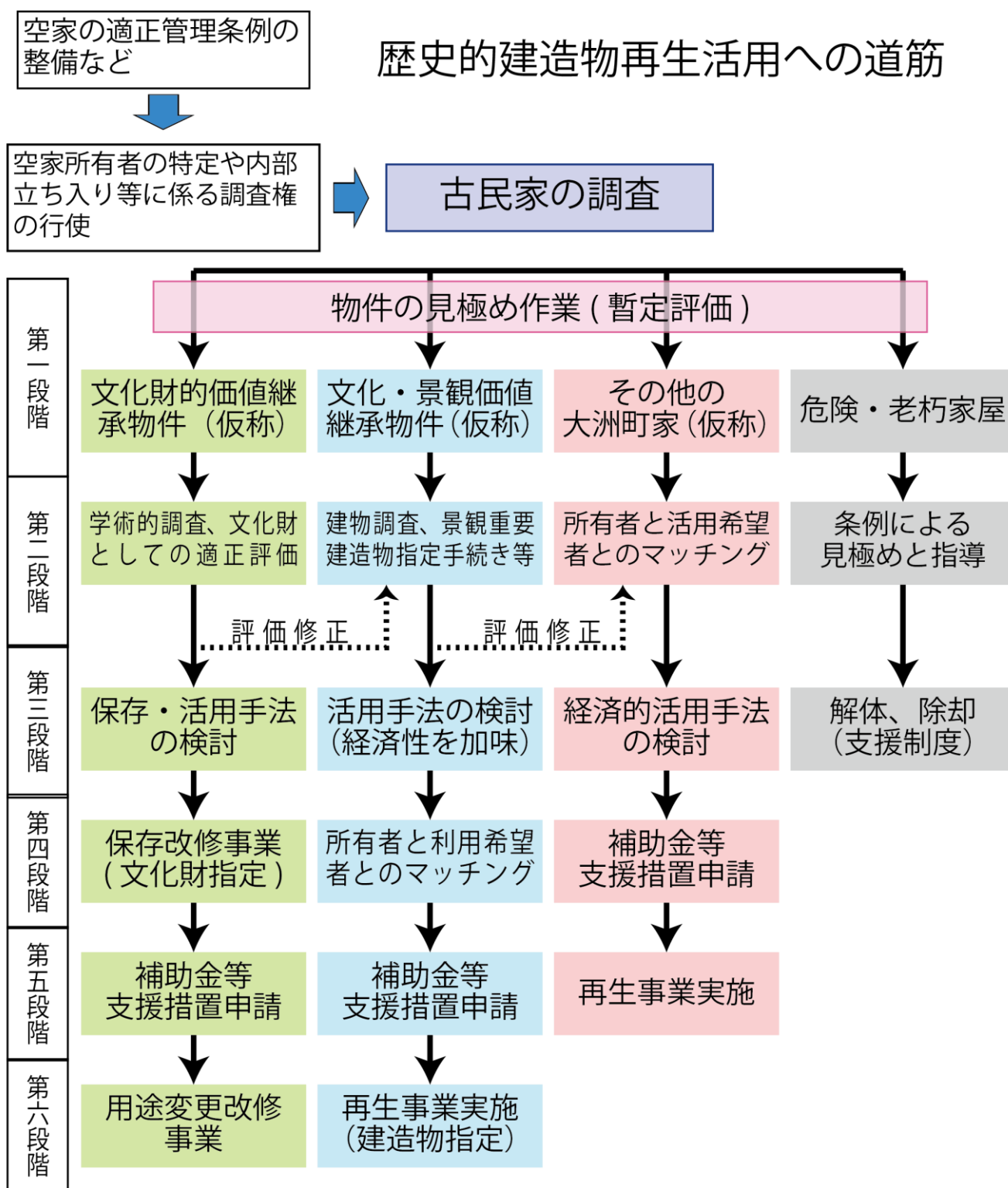
なお、再生整備計画の立案や改修事業の実施に向け、本協議会も必要なサポートを実施していく

③全般的な古民家再生の推進に向けて

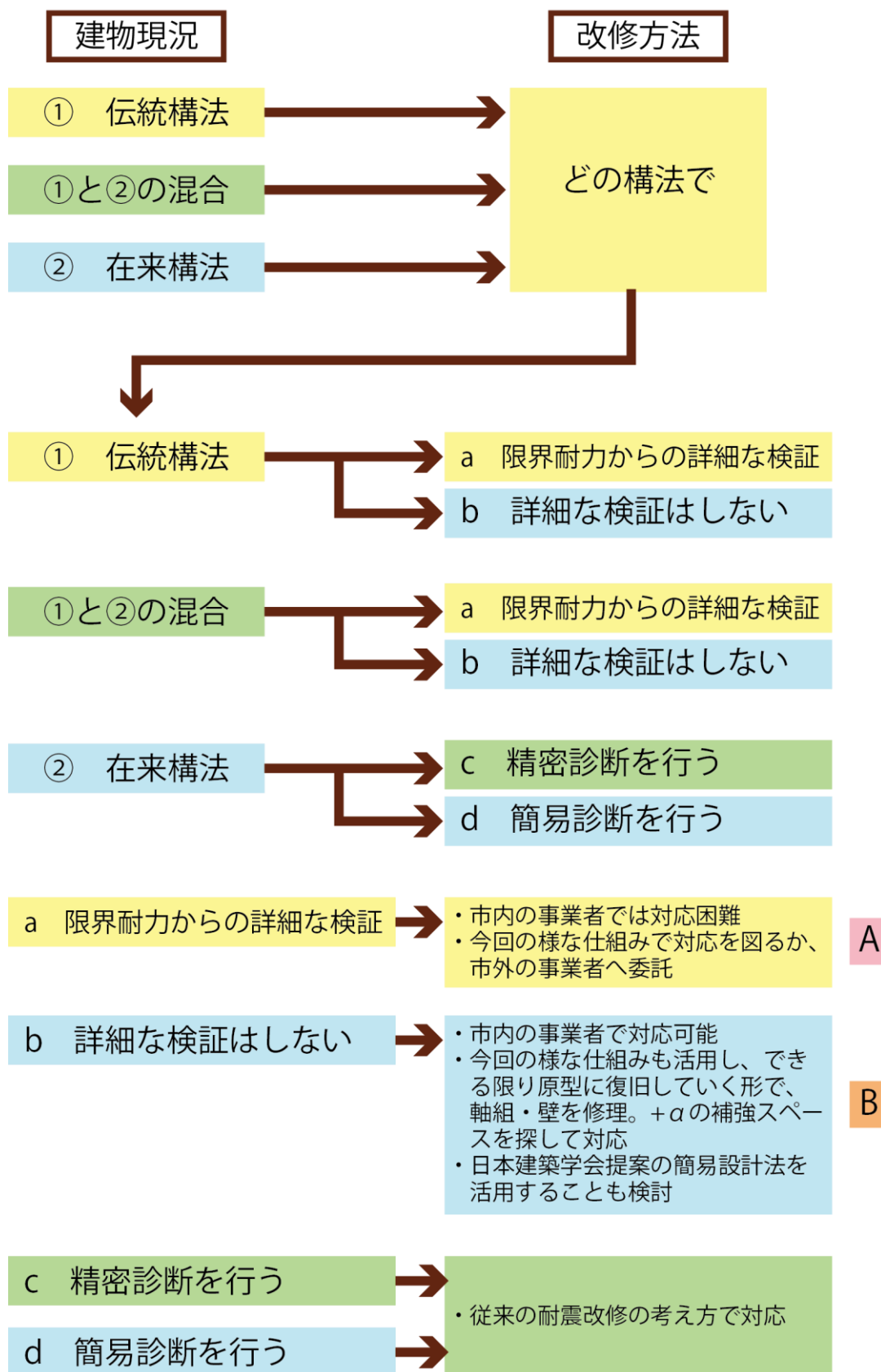
古民家再生を推進していくために必要なその他の事項は、以下の通りである。

○本協議会のような技術者（事業者）の横断的組織が、伝統構法やそれを活かすための「新しい技術に係る共同研究」や「情報収集」を実施しながら、物件所有者と利用希望者をつないでいく組織として機能できるよう努める。

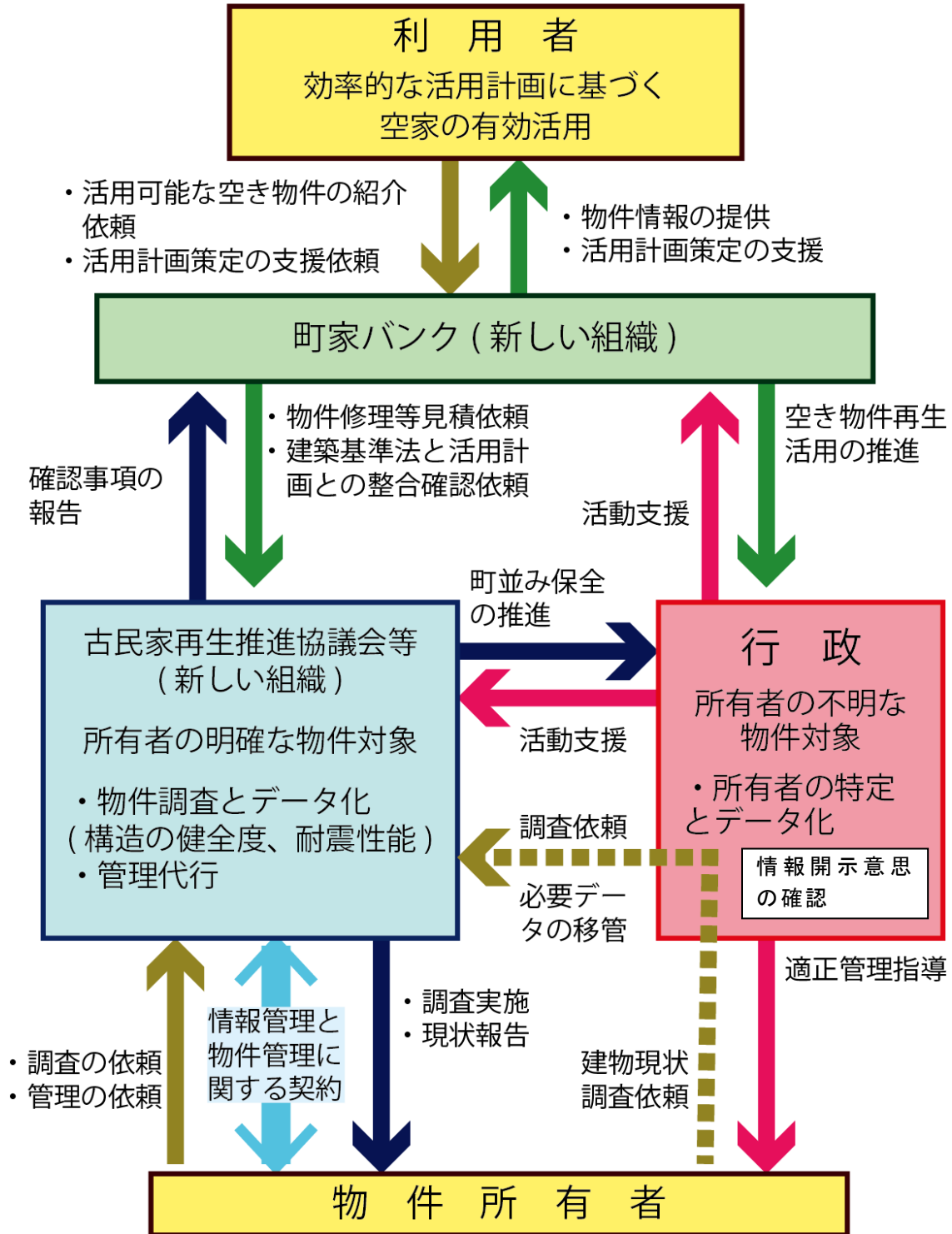
○できるだけ早い時期に、宅建業者を中心にした町家バンクを設立し、物件情報の提供が円滑に実施できる環境を整備していく。



耐震補強のアプローチに係る基本的な考え方



危険老朽家屋以外の空家の場合



4. 調査を終えて

【会員 A 建築士】

『スクラップアンドビルドからストックの時代へ』と言われ出してから久しい。実際、長期優良住宅の割合は増加傾向にあり、リフォームの市場規模は拡大しつつある。古民家再生を謳う業者も増え、施主の関心も高まってきていると感じる。

しかしながら、ストック活用へのハードルは高い。古民家などの改修には、想像以上の改修費が必要となる事も多く、それほど高額な改修費が必要ならば、解体し、新築へと方向転換する事例が多い。また、予算内で施工する為に、耐震補強がなされないまま改修が行われる場合も多数存在する。

改修は、設計者も施工者も敬遠する。双方共に多大な労力を必要とし、収益に結びつかない。新築工事の場合であれば、利益もある程度見込めるが、改修の場合は、利益が出るのか出ないのか分からない状態で施主との協議を始めなければならない。施主にも工事途中での思わぬ追加工事・追加費用が発生する事が多い。3者共に敬遠する材料が揃っているのが、古民家改修の足かせとなっているのではないかと感じる。

松井邸を調査すればするほど、その設計者・施工者の苦労と思いが伝わってきた。書院横の庭を確保する為にわざわざ崖側へせり出し、掛造りとした建物配置。モジュール寸法が存在しない柱割り。図面復元にあたり、一般的な同規模住宅の5倍～10倍の労力を要した。松井邸新築時には同規模建築物とは比にならないくらいの時間と労力を費やしたのは容易に想像出来た。この建物は後世に残して

いかなければならない。現代の限られた設計期間では設計し得ない建築物。通常のエコノミクスでは捻出出来ない工事費。今では入手出来ない建築材料。もし解体してしまうと再建が不可能な建築物だと感じた。

再生・活用を検討するにあたっては、建築基準法への対応に苦慮した。用途変更や大規模の修繕を行う場合は既存不適格部分を現行基準に適合させる必要があり、それを行うには工事費が増大したり、文化財的価値が無くなってしまふ。現実的には対応不可能な条文も多数存在する。一般的なリフォームでは、これら法適合措置を行わないままに工事がなされる事がよほどであるが、大きな問題となる事はほとんど無い。法規制と現実とのギャップを改めて認識させられた。将来的には建築基準法の既存不適格の緩和拡大を期待したい。

報告書を取りまとめる段階では、技術者不足を痛感した。このような業務に協力する人が少ない。元々の地元技術者の数が限られている上に、やる気があり、実務対応が可能な人材となるとさらに限定的となる。作業部会は“いつもの”の固定メンバーとなってしまう。

特に対応が困難であったのが、耐震性能の検討である。木造建築物の構造計算が可能な建築士は県内に10名も居ないのでなかろうか？ましてや、限界耐力計算が出来る建築士は愛媛県内には皆無ではないかと感じる。在来構法による木造住宅の補強ならば一般的な建築士で対応可能だが、伝統構法による木造住宅となると、地元技術者では対応が困難となる。昨今の耐震需要の急増により構造技術者は多忙を極めており、木造建築物と

なるとさらに敬遠されているのが現状である。

古民家再生を促進するのに必要なのは施工者サイドの意識改革ではないかと感じる。面倒くさい。手間がかかる。工事費が読めない。法規制対応が難しい。構造検討が困難だ。。これらは経験と実績を積む事により慣れてくるのではないかと感じる。今回の協議会活動に参加して有用だったのは、異業種の技術者と触れ作業を進められたこと。古民家再生の道筋がぼんやりと見えてきたことだと思う。協議会会員の意識の温度差はあるものの、古民家等を再生し、まちづくりが促進される為にも、今回のような協議会にて業界全体のモチベーションを上げていく事が大切だと感じた。

【会員 B 建築士】

今回、途中からの参加ではあったが、古い建物の再生を目指し活用検討（安全性、経済性、機能性）する上で大きな壁を感じ取った。

まず、安全性。これを解決する為には、全国レベルで技術者を養成する必要があると思った。

次に、経済性。使用状態に戻すまでの改修を助成する必要があるかも知れない。

全国的に、古民家など空家が増える今日、早急に国策として対策を講じる必要があると思った。

【会員 C 建築士】

調査を始め半年を経て報告書をまとめることができたが、自身の能力不足を痛感している。

大洲市は町並み、古民家保存の取り組みが非常に遅れており、表面上は補助金

を出し少しは取り繕っているが、根本的な方策が出来ていない状態だ。

今回、古民家2棟を調査し、再生利用の難しさを痛感した。

当地も、どこの地方都市も同じで、過疎化と高齢化が進み、空家又は空家寸前の民家が町中に多く取り残されてきている。村上邸に観られるように、老朽化と腐朽が進み再利用に関しては早急な対応を求められている物件が多い。市街地活性化の意味でも、住民の方々と共に早急に方策を考える必要がある。

その為には行政庁のバックアップが必要で、建築基準法の用途変更、大規模の修繕、構造・耐震規定の柔軟な運用を特に求めるものだ。調査過程においても感じたことだが、どこの地方も同じ問題で多くの労力を払っているように思う。

伝統的古民家の改修には伝統的工法の継承が必須だが、特に左官業の方々の絶対数が減少しており、この問題は大洲市だけではなく、全県下あるいは国を巻き込んだ保存を考えてゆかなければ、将来どうにもならない事態に陥ると思われる。

この調査を元に継続的に調査を行い、市街地の今後の活性化を推進していければ、当調査の意味もまた非常に大きいものになるのではないだろうか。

【会員 C 施工業者】

近年、歴史ある伝統的な技術で構築された古民家が、住環境の近代化とともに失われていくのは非常に残念なことだ。大洲地方においてもこの現象は顕著に現れている。民家が失われていくことと同時に進行しているのが、その工事を請け

負う大工、左官をはじめとする職人たちの減少だ。

今回の調査から見えてきたのは、当時の職人たちの物づくりに対する取り組みの真摯な姿勢だった。職人的な視点からすれば、その技術には一部のスキもない感性を感じた。大量生産で、経済性を重視した現代の住居には、その意気込みが多少不足気味と感じられるところがある。

古民家再生の調査経験を踏まえて、再生しなければならないのは、むしろ未来の民家を構築する我々職人の方ではないか、と思った。この体験を基に、今後、技術の伝承、職人育成のネットワークの構築に取り組みたいと思う。

【事務局員】

今回の調査過程において、特に、歴史的建造物に係る構造解析や文化的評価、適正な改修方法の選択等の面において、市と建築関連事業者のネットワークをもっても、まだまだ知識・技能の蓄積が不十分であることを痛感した。

「歴史的建造物とは」という質問一つに対しても、解釈が一元化されておらず、住民、事業者、行政の三者が三様に解釈し、物件に相對しているのが現状である。当然ながら、後世へと引き継ぐべき伝統的な景観に係る認識も、それぞれがそれぞれの解釈をしている状況であると言え、景観条例が施行されて約5年を経過しようとしている今、改めて反省させられることとなった。

中でも一番厳しく感じられたのは、建築基準法以前の現存建築物に係る、耐震性能含めた健全度の確認作業そのものが、地元のノウハウではなかなか進まなかった点である。事業者個々に技術レベルも、

知識の集積度も様々である。今回の組織だった調査の最大のメリットは、事業者が集団で学び、知識を共有できた点にあったのではないかと考えている。

事業者が共に学び、知識や技術を共有しながら、個々の建築に相對し、その地域の建築特性や古民家の保全にむけて行動を共にしていくことが、地域の建築のみならず、それを拠り所として培われてきた生活文化そのものを継承していくことに繋がるのではないかと思えるようになった。

今後もこの活動を契機に、事業者とのネットワークの輪を広げていきたいと思う。

参 考 資 料 編

1. 大洲市古民家再生推進協議会会員等名簿

No	団体名	代表者等氏名	備考
1	愛媛県建築士会大洲支部	神田 孝一	
2	愛媛県建設業協会喜多支部建築部会	菅野 隆次	
3	喜多大洲地区左官業組合	泉 忠幸	
4	愛媛県建築士会 文化財・まちづくり委員会	花岡 直樹	
5	大洲市（産業経済部・観光まちづくり課）	武田 康秀	事務局

推進協議会開催状況（作業部会）

No	開催日	開催場所	開催内容
1	平成26年 7月24日	大洲市役所	第1回検討委員会について
2	平成26年 8月18日	大洲市役所	調査の進捗確認等
3	平成26年 9月17日	大洲市役所	調査の進捗確認等
4	平成26年 9月29日	大洲市役所	図面の確認外 第2四半期事務清算等
5	平成26年11月 6日	総合福祉センター	第2回検討委員会の結果を受けて・具体的改修の検討
6	平成26年11月17日	総合福祉センター	調査の進捗確認 国の中間指導事前打ち合わせ
7	平成26年11月19日	おおず赤煉瓦館	国の中間指導後の打ち合わせ
8	平成26年12月 1日	総合福祉センター	追加図面・活用計画の課題外
9	平成26年12月12日	松井邸	松井邸の耐震改修について外 指導者を招いての協議
10	平成26年12月25日	総合福祉センター	経済的課題、基準法との整合外 第3四半期事務清算等
11	平成27年 1月 6日	総合福祉センター	調査の進捗確認 経済的課題、基準法との整合外
12	平成27年 1月19日	市役所3階会議室	報告書の取りまとめについて 国の報告会発表内容について外
13	平成27年 2月12日	市役所3階会議室	報告書内容の確認について 決算関係 外

松井邸調査状況

7月末～8月にかけて集中的に調査。その後、追加調査、香川大学の調査等を実施した。構造の複雑さ、伝統構法と在来構法との混在や、使用材（外材）の特殊性に苦戦。

(写真資-1)



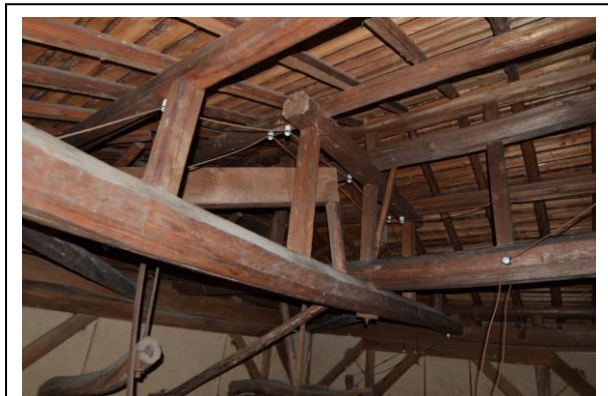
調査開始前の打ち合わせ

(写真資-2)



防塵服に身を固めて小屋裏へ

(写真資-3)



複雑な小屋裏の構造

(写真資-4)



屋根の形状も複雑

(写真資-5)



建物西側の調査

(写真資-6)



対面道路から石垣と松井邸を望む

村上邸調査状況

9月を中心に調査を実施。松井邸に比べて構造は単純であるが、予想以上の腐朽の進行に困惑。

(写真資-7)

(写真資-8)



(写真資-9)

(写真資-10)



(写真資-11)



2. 大洲市古民家再生検討委員会委員名簿

No	所属	職	氏名	備考
1	愛媛大学	副学長	曲田 清維	住文化・建築
2	愛媛大学	特命教授	林 和男	木材・建築用材
3	愛媛大学	農学部・教授	杉森 正敏	木材・建築用材
4	香川大学	工学部・助教	宮本 慎宏	木造建築（伝統構法）の構造
5	和田建築設計工房	1級建築士	和田 耕一	木造建築保存手法（日土小）

検討委員会開催状況

No	開催日	開催場所	開催内容
1	平成26年 7月31日	大洲商工会議所	①古民家再生推進調査の進め方について ②現地視察(松井邸及び村上邸)等
2	平成26年10月30日	おおず赤煉瓦館	①松井邸調査の進捗状況と再生方針策定について ②村上邸の調査状況と作業の進め方について等
3	平成27年 1月 9日	大洲商工会議所	①松井邸及び村上邸の利活用計画について ②利活用計画実現に向けた体制づくりについて等
4	平成27年 2月 2日	おおず赤煉瓦館	① 報告書内容の確認について ② その他意見交換

委員会の開催状況（第1回委員会）

(写真資-12)



付 録

第1回検討委員会での主な意見

I 松井邸

・松井家と当時の大洲の経済の活気、日本の経済界における位置付け（三井、三菱などとの業務上での関係性）などが残された文書などから確認できればベスト。

・南方材の選りすぐりを持ってきて使用しているのが見て取れ、国産材にはない硬さの材を当時の道具で精巧に加工するなど、当時の日本建築の技術力の高さを感じ取れる部分が多い。これらを論拠付けて解説できるようにすれば、文化的価値も高まるのではないかな。

・雨漏りの形跡と、それが原因となつての腐食部分が確認できる。土台の状況含め、なるべく早く現況の確認を終わらせ、図面をおこしたほうが良い。特に、耐震性能の解析には、軸組みや加重計算に必要な図面がまず必要になるので、その作業を急いで欲しい。

・できれば、庭と建物の関係性や、その原型が確認できる資料があればよい。

・使用されている国産材は、地域材に近いものと推測されるが、南方材と思しきものなどは、愛媛大学でも確認困難なものが含まれているかもしれない。京都大学の先生方とも連絡をとり、応援が必要になるかもしれない。その場合、ピロティンによる試験・確認作業は必要性を再検討すべきと思う。

II 村上邸

・耐震性能を含む建物の健全性の確認に関して、事務局としては「建築基準法」を前提に作業を進める計画を持っているようだが、どちらかと言えば、「学術的アプローチ」を優先したほうが良いのではないかな。建物としての加重を軽くして健全性を高めていくことを前提に、できるだけ風合いを崩さない保存療法で検討を進めていくべきと考える。

第2回検討委員会での主な意見

I 松井邸

1. 使用材特性にフォーカスした保全・活用

【杉森】

日本においては、大正期以降「輸入材」というものが一気に増えてくるが、'80年代以降原木輸入が禁止され、製品化(製材加工)されたものしか入ってこなくなった。

【和田】

松井邸は、原木輸入が盛んになってきた頃に、更に素材を厳選して建てられたものと思われる。この点を紐解けば、同じ時期に国産材を厳選して建てられた「臥龍山荘」とのコントラストも明確になり、文化的にも大きな意味をもたせ得るのではないかな。

【杉森】

ただし、現在は樹種を特定するためのサンプル材が、このレベルになると「京都大学」にしかない。愛媛大学では無理である。なお、サンプル材として、2年輪～3年輪程度が確認できるブロックを現場から切り取って採取する必要がある。また、解析できたとしても、「属」程度まで、個としての樹種名をズバリ特定するところまでは困難だと思う。

2. 伝統構法と近代構法との混在(基礎に見られるような)

【和田】

大正年間には、西洋の新しい技術に触れた人々が、それを日本建築の現場にも積極的に取り入れようと模索(試行)を繰り返した時代でもあり、松井邸の構造自体が、その「証」と言えるのではないかな。同じく市内に現存する「少彦名神社の参籠殿」では、伝統構法に混じり土壁の中から一部「筋交い」が確認された。ひよっとすると、松井邸においても、その可能性があるのではないかな。とすれば、基礎部分についても、当時の建築の時代性を物語るものと言えるわけで、構法を統一して改修するのではなく、混在のまま手直ししていくべきではないかな。

【曲田】

仮に、基礎部を近代構法で統一するなど、現状とは異なる形で整えるとしても、現況の記録さえきちんと整理しておけば、登録有形の場合許される範囲であろうと思う。

3. 庭と裏山の樹木関係

【和田】

松井邸においては、庭そのものがレベルの高いものと推察されるが、原型がどうであったのかを確認する資料が不在。原形の復旧が可能なら、これも価値あるものになるろう。

【杉森】

人工的に植えたものか、在来のものか

は、愛媛大学でもある程度の分析は可能である(ただし有料)。また、玄関脇に植えられた樹木の中には、害虫対策として意図的に植えたものもあるようで、うかつに樹木を伐採すると、それが原因で白蟻が進入するケースもあるようだ。そのレベルの調査になると、これも京都大学あたりの支援が必要である

【和田】

山からの水の浸入(基礎部分)をどう食い止めるかは、この際に、しっかりした対応を図っておくべき。(和田)

II 村上邸

1. まずは、大洲における「古建築」の区分け・整理をしっかりと

【曲田】

本調査の前提となっている「歴史的に価値の高い建築物」をどう定義するかについて、「景観重要建造物」や「歴史的風致形成建造物」の指定方針に定義したよりも、もう少し明確な定義が必要かもしれない。区分け的には、以下の程度で段階的に分けてみてはどうか。

①文化財として文化的価値を最優先して保存・活用するもの

②文化的価値に配慮しながらも、譲れる部分は譲りつつ活用を図るもの

③活用することを大前提に、できればファサードの保存程度に止めるもの

その上で、松井邸が①とすれば、村上邸はどう位置づけるか。

2. 具体的な改修方針への意見

【事務局】

推進協議会のメンバーとしては、できるだけ大改修には当たらない「補修」「修繕」レベルで納まらないか、道を模索中である。現在のところ、建物の活用に興味を示している人・団体については、1個人と1事業所の計2つ。

【和田】

できれば「半解体」を進める。主要構造部は、できるだけ部分差し替えに止めながら、できるだけ元のものを活かす方法が良さだろう。「屋根替え」、特に、野地板に手を出していくかどうかは慎重に。確認申請の有無にも関わってくる。場合によっては、「家具・調度」を利用して耐力壁に見立てていく考え方もあるのではないかな。

【曲田】

文化的整理をきちんとした上で、どこを残して、どこをあきらめるのか、決断していかなければならない。「古い良さ」を残していくにしても、事後の活用・管理がうまくいかなければ意味がない。この建物に興味を示してくれている人や団体などと、利活用に向けたヒアリングやワークショップを仕掛けながら、そこから答えを導き出していくのも手。「古き良き建物を次代へと引き継ぎながら、活用して行こう」という「思いの伝播」、「志の波及」が何より大切では。

第3回検討委員会での主な意見

I 松井邸の改修計画について

1. 文化財としての評価

【和田】

(松井家から発見された3枚の図面を基に・・・)

まず第1案の図。これは、プロの建築士が描いたものとみなせる。地階は洋風で、田の字プランの変形型。当時流行した一室洋館から少し進歩したデザイン(書院造+洋風的な内容が特に)とも言える。ガラス窓の連続は、まさに近代化の象徴である。

次に第2案。これは、一室洋館を採用したプランとなっている。中廊下にフローリングの表現がされていないところを見ると、当初から廊下に一枚板を使用することを想定していたと思われる。2階の座敷が肱川に臨んでおらず、肱川(亀山)の眺望を意識していないところを見ると、実際の地形を照らさず別の場所で建物への要望のみを中心に描かれた設計図と見て取れる。

最後の第3案。やはり一室洋館の形態をとっているが、最終的にはこの手法は採用されていない。当時の松井家は、せいぜい3名までの家族構成のはずなので、それに対して部屋数が多いのが謎ではある。この段階では、2階からの眺望が意識され、第2案同様、廊下への一枚板の使用が意識されているようだ。結果的に、洋風は消えたが、家屋東側に作った岩屋のデザインが洋風になっている。

松井国五郎が仕事で不在の中、松井金太郎の意向が意匠にも多々反映されているのではなかろうか。茶室も、機能的な茶室

ではなく、ステータスシンボルとしての茶室として整備されたものと推察される。庭の造りも茶室から臨む庭としてはキッチンな作りに思われる。ひょっとすると金太郎ではない第3者の庭師に任された仕事だったのかもしれない。

また、最終的には部屋数も減らし、女中部屋の整備を中止しているので、位置付けとしては、郷里の別宅あるいは別荘の可能性が高い。このため、活用内容も、生活観の薄い使い方、「迎賓館」「田舎の中の都会的洗練空間」のようなものとして考えてみてはどうか。

いずれにしても、臥龍山荘を手掛けた大洲の名工・中野虎雄と同時代を生きた松井金太郎も、名門の大工だったと推察される。当時の大洲地域における建築や大工の技量を示す貴重な財産ではないかと考える。また、選りすぐられた南洋材を使ったが和風に仕上げているという意味では、全国的にも珍しい事例ではないか。

【曲田】

写真資料や図面資料が揃っている大変興味深い建築物だ。付け書があるのが特に面白い。昭和元年のレベルで、図面が3枚も描きかえられている。これも特異だ。松井金太郎と国五郎との関係性、金五郎の手腕とこれらの図面を起こしたであろう建築士の役割の人の存在、そして何よりチームを組んで建築事業に相対しているあたりが特筆すべき内容だ。

別宅、別荘として、用途としても面白みのある建物。資料が多岐に及ぶので、これを詳細に解き明かすには時間がかかるかもしれないが、付属物も含めて見ると、昭和初年という、言わば大正デモクラシーの機運の残る中で、施主、大工、その他様々

な立場の人々の関係性を見て取ることのできる、非常に興味深い物件である。大洲地域における建築というものを考察していく上でも、貴重な財産ではないだろうか。

2. 改修内容

【曲田】

具体的な活用という点では、本調査では、複数の用途の可能性だけを示して止め置く方法でどうか。

「用途」という表現ではなく、「利用方法」という表現にし、その中で、複数の利用方法を表記し、町並み景観やまちづくりへの波及を記してみてもどうか。単なる住宅ではない利用方法として。

【宮本】

状況的には、2階が最も脆弱で、特に南北方向が極めて弱い。それ程ではないが、東西方向も弱く、地震に対してはまず2階が崩壊するという結果が出た。

とにかく、2階部分が脆弱な上にバランスが悪いので、まず最初に崩壊するのは間違いない。壁の新設も、許される箇所が余りないようだ。

利用の方法として、「2階は使用しない」という考え方もあるのではないかと。

【和田】

場合によっては、メンテナンスのためだけに2階を置いておく、という考え方もあるかと思う。

II 村上邸の改修計画について

1. 活用及び改修内容

【宮本】

改修計画図面にある筋交いは、絶対にやらないほうが良い。

長手方向は、ある程度耐力もありそうだが・・・。梁間は伝統で、桁行きは在来にってしまうことになる。

在来を入れるなら、全てを在来に変更していかないと意味がなく、逆に危ない。とにかく両構法の混在が一番危険なのだと考えて欲しい。

このやり方だと、基礎を緊結した筋交いの部分だけに他からの力も集中することになり、結果として、大変危険な状況に陥ってしまう。筋交いの壁倍率は、その壁単体でもつように金具の強度も設計されているので、他の場所が緊結されず自由に変形してしまうと、その力のしわ寄せが、緊結した箇所集中してしまう。そうなるので、当然ながら金具の強度が不足し、その壁がまず崩壊してしまうことになる。筋交いだけで全体がもつというのなら別だが、そうでないなら、やるべきではない。

それと、あくまでも、伝統構法にはそれに適した計算方法があるので、安易に在来型の簡易診断の考え方を持ち込むべきではない。

【協議会会員・事務局】

であれば、現在悪くなりつつある町並みの中で、古建築・町家を救うためにどうあるべきか、今まさに検討しているわけだが、それを引き受けてくれる建築士が地元にはいない、という現実をどう受け止めればいいのか。また、それが現実ならば、そ

ういった環境の中で、せめてどこまでやっておくべきなのか、その糸口に触れていかなければならない。

【和田】

いずれ、限界耐力からの簡易設計手法は必ず確立されるであろうし、そうなれば、木造建築を扱う上で、限界耐力を理解できていない建築士は、建築士にあらず、と言われる時代が来るかもしれない。だからこそ、今ここで、限界耐力をあきらめるのではなく、地元の建築士が踏み止まって、これを学び取っていく努力を始めることも大切ではないのか。近く、徳島でも、講習会が予定されている。

【協議会会員・事務局】

今あきらめる、とは決して思っていないが、そういった人材が育つまでをどう繋いでいくのか、ということに対しての策を練り込んでおきたいというのが本音だ。

【和田】

正直言って、表に面する開口部にダイライトを使ってしまったら、その時点で、この建物はもう死んでしまう。改修事例としては、ダメな事例となってしまう。それは避けて欲しい。

せめて、格子建具のような手法をとっていく。実験値を探してでも、そういう手法をとって、基準法には満たなくても「ここまではやった」という努力を重ね、次代へと物件を繋いでいくことが大事。将来、設計手法が確立されれば、技術も建物の良さも残っていく。

【宮本】

とるべき手法を述べると共に、やっては

いけない手法を明示しておくことも大切ではないか。

【和田】

文化財的改修手法としても、将来撤去できるもので、今できる限りの補修をやっておく、という考え方は大切。ここで元も子もない改修をしてしまうと、できる技術が確立された時にも、元に復してその技術を導入するということができなくなってしまう。

弱い建物ほど在来手法を加えると、より一層危うくなる。土台（柱）も根継ぎでしのいでいけるなら、その方が良い。

また、弱い壁をたくさん作ってやる、というのも考え方の一つなので、格子建具の活用は有効かもしれない。格子は結構粘る。ただし、敷居と鴨居と柱の基本強度は問われる。柱・土台の根継ぎをしていくのなら、敷居も何とか手を入れてごつい物にして、耐震機能付きの格子建具（障子）を採用してみてもどうか。

【宮本】

格子障子については、徳島で昨年末にも実証実験されているので、使えるのでは。根継ぎした柱があれば、その横に付けてやる形でいけば効果はあるのではないか。

第4回検討委員会での主な意見

I 報告書の内容について

- ・概ねこの方向で良いのではないかと。
- ・P45のダンパーに関する表現は、不適切であるので修正したほうが良い。
- ・「伝統構法と在来構法の融合」という点で言えば、現場における構法の混在は好ましくないとしか言えないので、伝統構法を残せる状態にある建物は、それを維持しながら再生が図られるよう、個別に適切な改修方策を見出していくしかない。
- ・松井邸は、臥龍山荘同様に、当時の富裕層が特別に仕立てた建物であり、文化財として特別な遺し方を考えていくべき建物。これに対して、村上邸は規模は大きいものの、大洲の町並みにおける古建築のスタンダードと捉えていいのではないかと。
- ・いずれの建物も、本調査の所期の目的を達成できる方向で、再生が進められることを切に願う。