

<b>事業名称</b>	<b>伝泊・佐渡</b>
<b>事業主体名</b>	株式会社 アトリエ・天工人
<b>連携先</b>	佐渡市、andfujizaki 一級建築士事務所、佐渡ヘリテージマネージャー協会、本行寺、鼓童文化財団
<b>対象地域</b>	新潟県佐渡市
<b>事業の特徴</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古い空家を探し出し改修を行い簡易宿所として活用するための伝統性評価基準、法規チェックフロー、事業フローを示し、今後増えていく空家を活用しやすい社会環境を作るためのモデルとなる取り組みである。</li> <li>・建築設計のプロフェッショナルと地元を知り尽くした地域住民によるチーム構成のため、具体的な利活用・運営方法を描きながら、物件の活用可能性を見極めることができる。</li> </ul>
<b>成果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修・利活用を前提とした空家建築の伝統性・耐久性評価フォーマット</li> <li>・空家調査アンケート調査票および集計結果</li> <li>・建築基準法適合のためのチェックフロー図</li> <li>・空家の利活用事例の周知のためのパンフレット</li> </ul>
<b>成果の公表先</b>	<a href="http://den-paku.com/sado/%E4%BC%9D%E7%B5%B1%E7%9A%84%E5%BB%BA%E7%AF%89/">http://den-paku.com/sado/%E4%BC%9D%E7%B5%B1%E7%9A%84%E5%BB%BA%E7%AF%89/</a>

## 1. 事業の背景と目的

伝泊とは「伝統的・伝説的な建築と集落と文化」を次の時代につなげるための宿泊施設である。旅に物語を求める人のために、地域の人との出会いの場も提供する。

新潟県の離島である佐渡市は木張りの外壁や、地場産の木材を使用した柱梁による大らかな骨組みなどの伝統的な佇まいの古民家が多く残るが、高齢化・島外への人口流出等により空家化が進行している。本事業では、世界文化遺産候補地のある佐渡市において、宿泊施設としての空家利活用の促進を図るため、佐渡市に次いで面積の大きい離島・奄美大島で始まった伝泊の空家利活用のノウハウを元に佐渡市の集落および空家調査を行い、空家の評価方法の明確化と、宿泊施設としての空家利活用のスキームづくりを行い、空家活用へのハードルを下げることを目的とする。

また、雇用創出およびUターン・Iターンの促進を図るため、宿泊施設の運営や宿泊に付随する地域での体験メニュー検討を地元住民と連携して行い、サービス業に関心を持ち佐渡に由縁のある方へ向けた説明会を開催した。

### <目的>

- ・空家に新たな価値を与えると同時に建築としての寿命を伸ばし、かつその場所を拠点として新たな雇用を生む仕組みのフローを提示し、空家活用へのハードルを下げる。
- ・改修した空家を「地域のコミュニティの場」として開放し伝統建築の魅力を地域住民と共有する。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

交付決定（平成29年8月25日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。



### ③改修・利活用を前提とした空家建築の伝統性・耐久性評価フォーマットの作成

本事業において調査対象とした築50年以上の空家を旅館業法の簡易宿所として転用する場合は、電気や衛生設備に関する工事が必要となる。また、旅館業を営む場合は各種申請が必要となる。奄美大島における5棟および佐渡島における1棟の伝泊運営開始までの経験を元に、賃貸契約後の改修を想定し、物件調査時には設備や面積等の細かな状況も含め確認するためのフォーマットを作成した。

### ④空家調査および実測

③で作成した評価フォーマットの有効性の検証のため10件の空家調査および6件の実測調査を行った。

### ⑤建築基準法適合のためのチェックフロー図作成

簡易宿所として利活用予定の古民家を建築基準法に準拠し活用するための法規チェックフローを図式化した。

### ⑥空家調査から宿泊施設としての活用までのフロー

本事業開始前に実際に空家1棟を改修し簡易宿所としての営業を始めている。その経験を元に、市町村の空き家バンクやアンケート、地元からの情報提供による膨大な空家情報に対して空家調査を行い、伝統的な建築を見極め空家を選定し、各種手続きを経て旅館業簡易宿所営業を行うまでのフローを図式化した。

### ⑦パンフレット作成・配布

築50年以上の古民家の宿としての利活用事例の周知を図るためパンフレットを作成し、空家の持ち主や地域住民、新潟県アンテナショップや観光協会等を含め広く配布を行い、空家の利活用事例の周知に努めた。

### (3) 成果

#### ①伝統的・文化的な建築要素の評価フォーマットの作成

佐渡市ヘリテージマネージャーおよび地元の大工・住民と共に街歩きおよびヒアリングを行い、下記7つの項目を「佐渡の伝統的な建築七箇条」として設定した。

#### 1. 集落によって異なる建物配置

漁村部、農村部、町屋など、地域による習慣や生活の違いが建物の配置に表れており、集落ごとに特徴のある建物配置となっています。

#### 2. オマエ（御前）のある平面計画

オマエとは家の中心にあたる部屋の呼称です。神棚があり、ハレの日の宴会に使われました。囲炉裏や吹き抜けの天井がある場合が多く、普段は居間として使用されます。



写真1 家の中心にある「オマエ」の事例 地域によっては「オイエ」とも呼ばれる

#### 3. 地産材を大らかに使った骨組みと意匠

あてび、けやき、地松などの佐渡の木材が多用されています。大断面の大黒柱や貫が露出されているのも特徴の1つです。



写真2 地産材による柱・梁・貫

#### 4. 土間の空間

入口から裏口まで土間が続く通り土間があります。町家の長屋も多く見られます。

#### 5. 昔ながらの屋根葺材を使用

光沢を持つ黒い能登瓦、薄く割った木羽を何枚も重ねてその上に石を置いた木羽葺石置屋根、そして茅葺きなど、さまざまな葺き材が使われています。

## 6. 木張りの外壁と杉の根元の曲線を活かした破風

海風から家屋を守るため、縦板張りの外壁が多いです。屋根の「へ」の字部分である破風（はふ）は木の根元部分を活かし棟に向かって太くなっているなどの特徴が見られます。

## 7. 自然に耐える知恵（防風林、竹柵）

周囲を海に囲まれ、大佐渡小佐渡の山からの吹き下ろしの風も受ける佐渡島では、集落や家の周囲に、防風林や竹柵を備えている事が多いです。

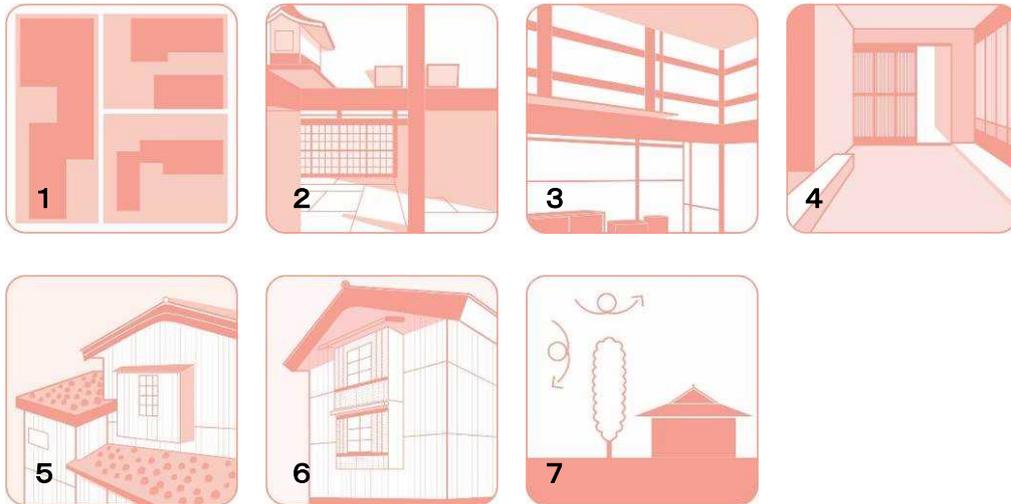


図2 佐渡の伝統的な建築七箇条

これらの条件を7割程度満たす約築50年以上の建物を、伝泊における改修対象物件とした。

### ②①のフォーマットを元に佐渡市空家情報収集へのアドバイス

上記①の「佐渡の伝統的な建築七箇条」を佐渡市へ情報提供し、佐渡市地域振興課により実施・集計された空家調査アンケートにおいて、伝統性評価項目7つのうち、比較的返答し易い4項目を盛り込んだ。伝泊対象候補物件数の目安として以下に掲載する。

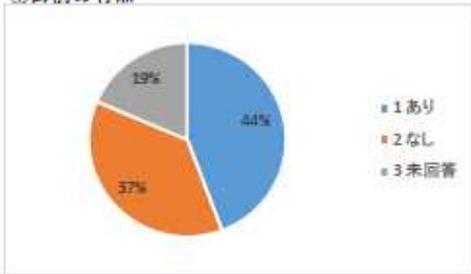
アンケート結果によると1,241件の空家のうち、およそ5分の1にあたる240件について、「御前がある」「地産材をおおらかに使った骨組みと意匠」「土間がある」のすべてに該当することがわかった。

#### ■回答数

発送件数：2,211件

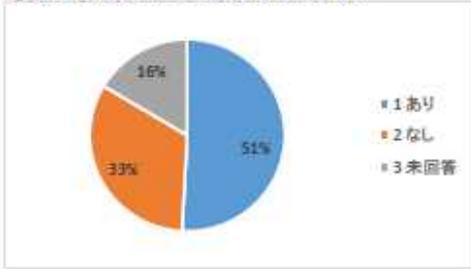
回収件数：1,328件（回収率 61.6%）

■問8 建物の構造についてお伺いします  
①御前の有無



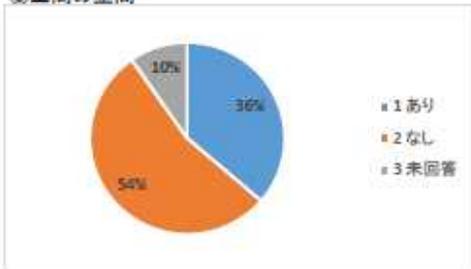
1 あり	549
2 なし	461
3 未回答	230
1,240	

②地産材を大らかに使った骨組みと意匠



1 あり	632
2 なし	406
3 未回答	204
1,242	

③土間の空間

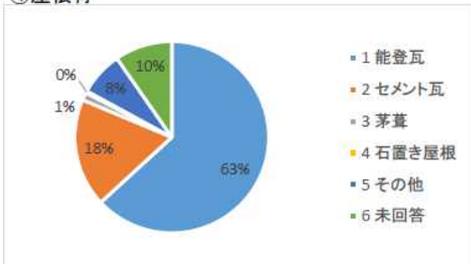


1 あり	451
2 なし	671
3 未回答	120
1,242	

上記①②③全てが「あり」に該当する家

1 両津	52
2 相川	40
3 佐和田	35
4 金井	16
5 新穂	22
6 畑野	17
7 真野	20
8 小木	12
9 羽茂	8
10 赤泊	18
240	

④屋根材



1 能登瓦	783
2 セメント瓦	227
3 茅葺	16
4 石置き屋根	4
5 その他	92
6 未回答	119
1,241	

表1 空家アンケート調査結果 ※伝統性評価の項目を抜粋

### ③改修・利活用を前提とした空家建築の伝統性・耐久性評価フォーマットの作成

主に築50年以上の空家を改修し簡易宿所として転用する場合、後に各種改修工事や旅館業許可申請が必要となる。空家現地調査の段階で既存建物が諸条件をどの程度クリアしているかを確認し、簡易宿所としての活用可能性を検討する材料とすることを目的としている。

同様に他地方で空家を改修し簡易宿所として利用する場合は「2. 建築的要素」「3. 法的要素」に関するチェックリストとして使用可能である。ただし各自治体の旅館業法施行条例により必要なトイレ数などが定められているため、施行条例を事前に確認する事が必要となる。

【伝泊・佐渡】物件リサーチフォーマット 001建築関係

①佐渡の建築の特徴		チェック			備考
		0点	1点		
1	集落特有の建物配置	無	有	?	( )
2	オマエ(御前)のある平面	無	有	?	( )
3	地産材を使った骨組みと意匠	無	有	?	( )
4	土間の空間	無	有	?	( )
5	昔ながらの屋根葺き材	無	有	?	( )
6	木張りの外壁と杉の曲線破風	無	有	?	( )
7	自然に耐える防風林、竹柵	無	有	?	( )
①ポイント					※有がいくつかでポイントを決める
②建築的要素		チェック			備考
		0点	1点		
1	建物面積	100㎡以上	100㎡未満	?	( )
2	浄化槽	無	有	?	( )
3	トイレ	汲み取り式	水洗式	?	(大便器 台/小便器 台)
4	天井高さ	2.1m以下	2.1m以上	?	( )
5	採光窓	客室床面の1/10以下	客室床面の1/10以上	?	( )
6	雨漏りの有無	有	無	?	( )
7	シロアリ被害の有無	有	無	?	( )
②ポイント					※右側がいくつかでポイントを決める
③法的要素		チェック			備考
1	居室から避難口を容易に識別できるか	NO	YES	?	( )
2	脱衣所は浴室に隣接してあるか	NO	YES	?	( )
3	浴室は床から1mまで不浸透性材料か また排水が容易に行えるか	NO	YES	?	( )
4	洗面所は不浸透性材料か	NO	YES	?	( )
5	1つの客室は4.8㎡(1.45坪)あるか	NO	YES	?	( )

表2 改修・利活用を前提とした空家建築の伝統性・耐久性評価フォーマット 一部抜粋

### 1) 佐渡の建築の特徴

①の佐渡の伝統的な建築七箇条と同内容のため説明は省略する。

### 2) 建築的要素

- ・建物面積：宿泊施設の用に供する面積が 100 m<sup>2</sup>以上の場合は用途変更確認申請の手続きが必要となるため、実測の上、内法の面積を確認する。
- ・浄化槽：築年数が古い建物では汲み取り式の場合が多い。自治体によっては浄化槽新設に対し補助金が出ることもあるが、設置には数十万円程度の費用を要するため、事前に有無を確認する。
- ・トイレ：自治体によって宿泊人数に対するトイレ設置数基準が定められているため、宿泊定員を想定しトイレ数を確認する。また排水についても確認を行う。
- ・天井高さ：居室として使用する場合、建築基準法上天井高さが 2.1m 以上必要となる。
- ・採光窓：自治体によって客室の採光窓の必要面積が定められているため留意する。
- ・雨漏り：建物の耐久性に関わるため入念に目視確認を行う。
- ・シロアリ被害：同上。



写真3 空家の水周りの状況調査

写真4 雨漏りの有無の確認

### 3) 法的要素

- ・居室から避難口を容易に識別できるか：  
避難口誘導灯の要否に関わるため確認する。
- ・脱衣所は浴室に隣接してあるか：  
旅館業法施行令によって浴室および洗面室の仕様が定められているため確認を行う。
- ・浴室は床から 1m まで不浸透性材料か また排水が容易に行えるか：  
同上
- ・洗面所は不浸透性材料か：  
同上
- ・1つの客室は 4.5 m<sup>2</sup> (1.36 坪) あるか  
自治体によって客室一室あたり、および定員一人あたりの必要面積が定められているため、確認を行う。

その他、記録日や物件住所等を記録しアーカイブを行う。

旅館業法の改正や各自治体の旅館業法施行条例の改正による基準の変更に注意が必要である。

#### ④空家調査および実測

③のフォーマットを用いた空家調査および実測を行った。

調査に要した平均時間は、下記のとおりであった。

- ・評価フォーマットへの現地記載（手書きメモ程度）：30分程度／物件
- ・実測調査：2時間／物件
- ・フォーマットの地図情報や調査写真の整理、実測図作図：2日／物件

【延岡・佐渡】物件リサーチフォーマット 001建築関係

①地産の建築の特徴		チェック		備考
	0点	1点		
1 築造特有の建物配置	無	(特)	?	( 開口が狭く奥行きがある )
2 オマエ ( 厨前 ) のある平面	無	(特)	?	( )
3 地産材を使った骨組みと屋根	無	(特)	?	( )
4 土間の空間	無	(特)	?	( )
5 昔ながらの屋根葺き材	無	(特)	?	( 瓦 )
6 木造りの外壁と杉の曲線破風	無	(特)	?	( 四方 )
7 自然に耐える防風林、竹垣	(特)	(有)	?	( )
①ポイント	6		写真がいくつかポイントを決める	
②建築的要素		チェック		備考
	0点	1点		
1 建物面積	100㎡以上	(100㎡未満)	?	( )
2 貯水槽	(有)	(無)	?	( )
3 トイレ	6㎡以下	6㎡以上	?	( 大便器 1 台/小便器 1 台 )
4 天井高さ	2.1m以下	(2.1m以上)	?	( )
5 採光窓	居室床面の1/10以下	居室床面の1/10以上	(有)	( ハイサイドライト有り )
6 雨廻りの有無	(有)	(無)	?	( )
7 シロアリ被害の有無	(有)	(無)	?	( )
②ポイント	4		写真がいくつかポイントを決める	
③法的要素		チェック		備考
	NO	YES		
1 扉から避難口を容易に識別できるか	(NO)	(YES)	?	( )
2 扉は扉に扉に開閉してあるか	(NO)	(YES)	?	( )
3 浴室は床から1mまで不透水性材料かまた壁面が湿気に耐えるか	(NO)	(YES)	?	( )
4 洗面所は不透水性材料か	(NO)	(YES)	?	( )
5 1つの浴室は4.8㎡ (1.45坪) あるか	(NO)	(YES)	?	( )

メモ  
・梅の木あり  
・敷地境界の基準点が不明瞭

【延岡・佐渡】物件リサーチフォーマット 003写真

※アップロード：建物全観、玄関、廊、室内（各居室と水廻り）、近隣周辺 の写真を撮影してください。



図3 調査結果の記入例



図4 実測平面図 部分抜粋 家の中心に「オマエ」のある空家

⑤建築基準法適合のためのチェックフロー図作成

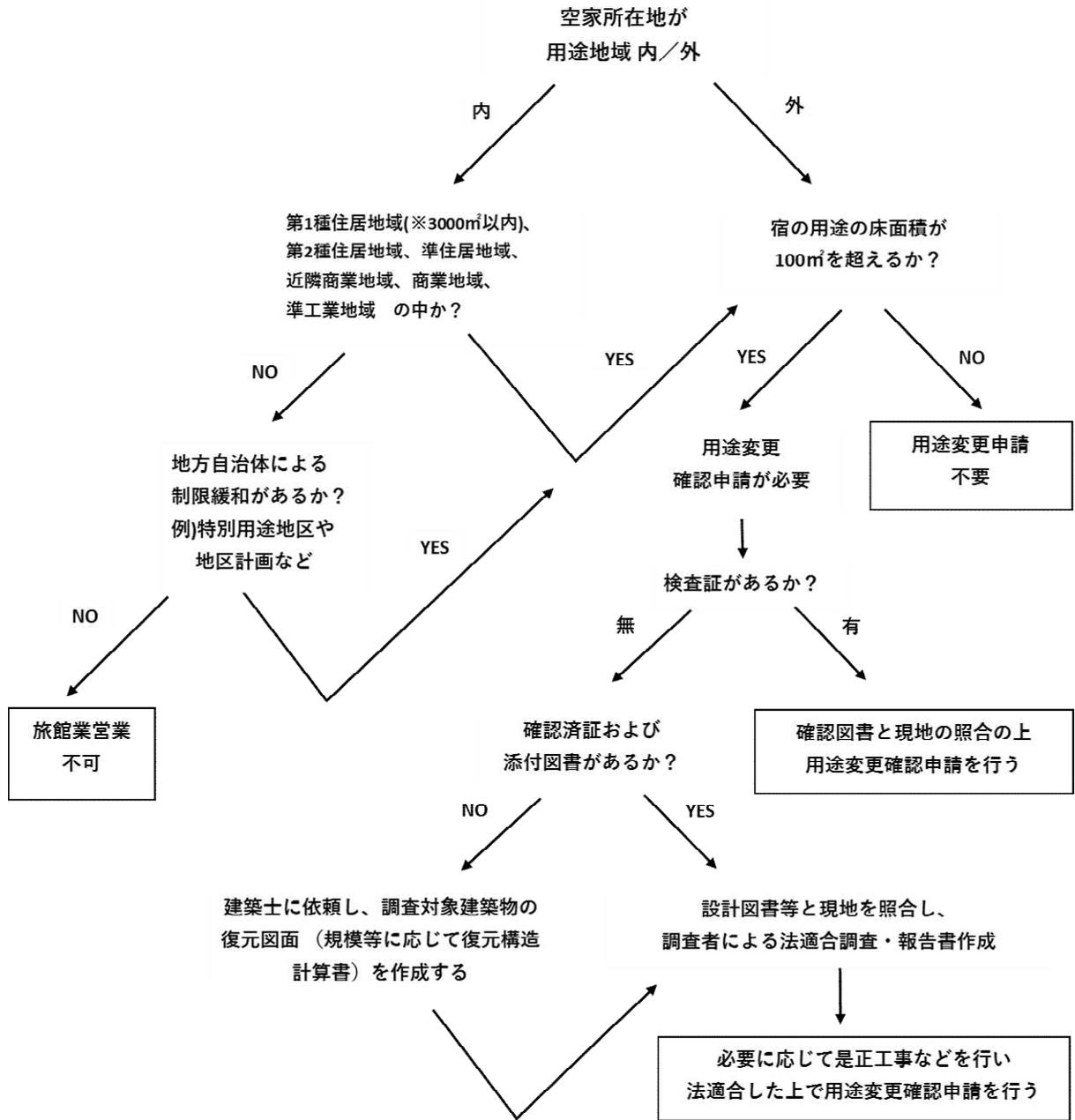
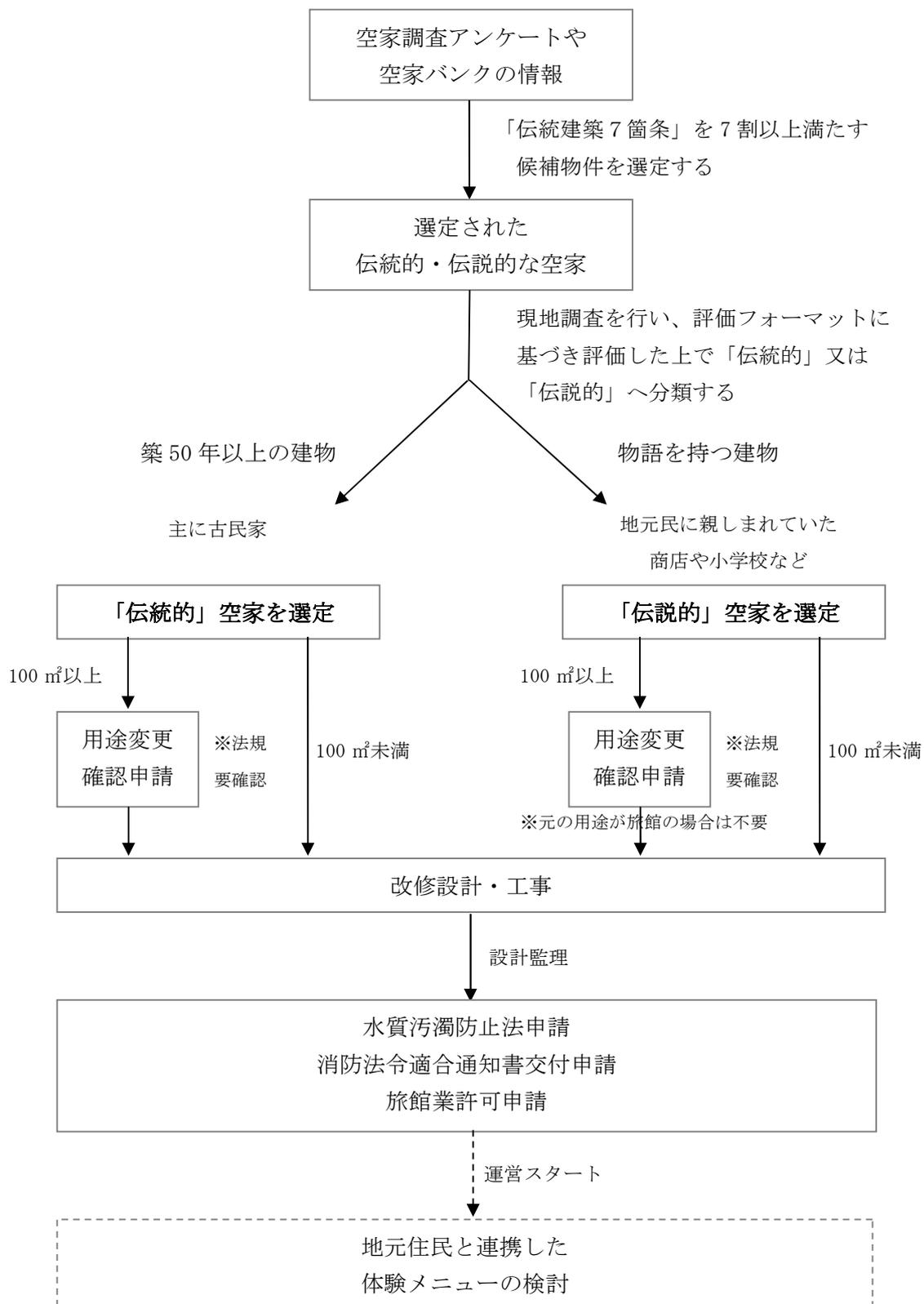


図5 建築基準法適合のためのチェックフロー図

参考：検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した  
建築基準法適合状況調査のためのガイドライン/国土交通省，H26.07

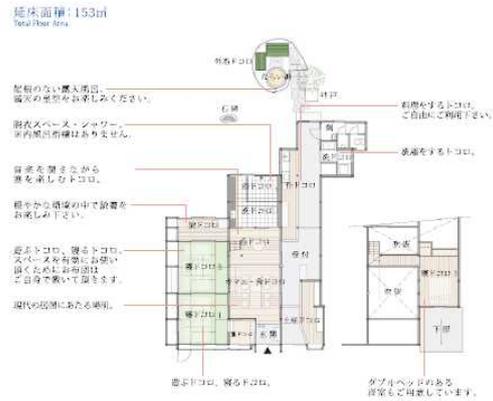
⑥空家調査から宿泊施設としての活用までのフロー

これまでの報告内容を総括し、「伝泊」における空家調査から簡易宿所営業までのフローを下記に示す。



## ⑦パンフレット作成・配布

築50年以上の空家を改修し宿泊施設として運営する事例が佐渡島内に少ないため、地域住民および空家の持ち主に対し、身近にある空家のポテンシャルを共有するため、先行事例である奄美および佐渡の伝統建築七箇条と改修後の宿の写真、またその地域の集会場としても活用されるイメージを紹介するパンフレットを制作し配布した。



ぐるり竹とたらい湯の宿 カネモ  
古い建物の残る土地にあり、築50年以上の歴史を誇る。改修したから集客の人には、気軽に訪れたい。改修したから集客の人には、気軽に訪れたい。改修したから集客の人には、気軽に訪れたい。改修したから集客の人には、気軽に訪れたい。



### 佐渡の食

「一丁」の宿「海から産物の宿」のある山形県産地。飲食店や宿泊施設が少ないため、地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。



### 奄美の食

「奄美」の宿「奄美の食」の宿。飲食店や宿泊施設が少ないため、地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。

### 食をたのしむ

「食をたのしむ」の宿。飲食店や宿泊施設が少ないため、地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。



### 集落であそぶ

「集落であそぶ」の宿。飲食店や宿泊施設が少ないため、地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。地元産品へ集客し、観光客の滞在を促す。

図6 パンフレット 佐渡の先行事例紹介ページを抜粋

### 3. 評価と課題

#### ①伝統的・文化的な建築要素の評価フォーマットの作成

集落により建築の特徴も異なるため、佐渡全島共通の伝統様式を定義づけ言語化する中で、何度か見直し、改訂を行った。イラストとシンプルな説明で定義付けており、専門家ではない地元住民が建物を簡易的に評価できる指標として役立つものと考えられる。

#### ② ①のフォーマットを元に佐渡市空家情報収集へのアドバイス

本事業ではアンケートによる情報提供を元にした空家調査も行う予定であったが、アンケートの発送および回収時期が予定よりもずれ込んだため、回答者の空家の見学は行わず、市および地元住民から直接の情報提供を元に現地調査を行った。

#### ③改修・利活用を前提とした空家建築の伝統性・耐久性評価フォーマットの作成

当初予定の通り評価フォーマットを作成した。住宅宿泊事業法（民泊新法）の施行に伴い、旅館業法および各自治体が定める施行条例に改定の動きがあるため、随時改定内容を反映し更新を行う必要がある。

#### ④空家調査および実測

フォーマットは旅館業を始めるにあたり必要な確認事項が簡潔に記されており、簡易宿所営業に目的を絞った上での空家調査の効率化に有効であると考えられる。

目視のみで判断できる項目だけではないため、実際に旅館業を検討する場合は実測が不可欠であると認識した。古民家調査において建築時の図面が残されているケースは希少であり、本事業では東京拠点の調査チームで離島の調査を行っていたため一度の調査で出来る限り多くの情報を記録する事が望ましい状況であった。特に面積については、後の計画変更確認申請の必要の有無に関わるため、事業スケジュール組み立てのために、最初の現地調査の際に確認することが最善であると認識した。

#### ⑤建築基準法適合のためのチェックフロー図作成

奄美大島での事例も含めた空家を利用した簡易宿所開設の経験を元に法規フローをまとめており、同種事業を他地域で企画する際の申請スケジュール設定の指標となると考える。各自治体での緩和条件等も存在するため大まかな流れを示す概略図となった。

#### ⑥空家調査から宿泊施設としての活用までのフロー

本事業開始前に実際に空家1棟を改修し簡易宿所としての営業を始めている。その経験を元に、空家調査から運営までのフローを図としてまとめた。集落の宿泊および観光産業へのUIターナーを募ったが相談会への応募は寡少であり就職成約には至らなかった。

#### ⑦パンフレット作成・配布

島外から佐渡を訪れ新規事業を行うにあたり、佐渡での先行事例が少ない事業であったため、写真やイラストと1～2行の説明を基本とした構成とし、初見でも使われ方のイメージがしやすいパンフレットは有用な説明ツールであった。物件改修前の様子を掲載していないため、具体的な工事内容について質問があった際の説明資料としては補足資料が必要となった。

#### 4. 今後の展開

本事業では空家の簡易宿所としての活用までのフローを示すことができた。評価フォーマットについては、「採光窓」や「不透水性材料」等の建築の専門用語が用いられているため、今後専門外のユーザーでも使用できるよう表現方法の再検討が必要であると考えている。また、白地図や現地実測用の方眼線をあらかじめフォーマットに入れ込んでおく等、現地での記録時間を更に短縮できるよう工夫を重ねたい。

事業開始時には伝統素材ワークショップを予定していたが、天候の影響で実現しなかった。また、宿営業の従業員としての雇用拡大を図ったが、成果には結びつかなかった。自治体とも連携しながらUI ターンPR 活動を行い、地元で住まい働く喜びを発信し、地域復興につなげていくことが今後の課題である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 29 年 2 月		
代表者名	株式会社アトリエ・天工人 代表取締役 山下 保博		
連絡先担当者名	乙坂 譜美		
連絡先	住所	〒150-0001	東京都渋谷区神宮前 4-1-20-B1F
	電話	03-6439-5540	
ホームページ	<a href="http://den-paku.com/sado/">http://den-paku.com/sado/</a>		