



空き家利活用事例集

REFORM & RENOVATION CASE STUDIES

vol.3



住宅部門

事例 06	MS邸	01
事例 07	YY邸	05
事例 08	Y邸	09



非住宅部門

事例 08	古民家 太田邸	13
事例 09	狐塚亭 -こづかてい-	17



空き家利活用コンテスト2023 最優秀賞



住宅部門

事例 06

MS邸

解体した古材に残る歴史と文化
再利用で想いを重ね、未来を紡ぐ家に



かつて鳥取駅前にあった花街の面影を今に残す、最後の3軒の1つ。「かつてとは異なる健全な形で、鳥取文化を育む場に再生させたい」という熱い想いを胸に、売主・買主・大工・建築士・学者らが集結し、旧遊郭再生プロジェクトがスタートした。

奥行き約26m、部屋数が多い上、増改築が繰り返されていた商業建築の改修は困難を極める。前側3分の1は公共スペース、奥側3分の2を受賞者の自宅とし、その2つが緩やかにつながるグラデーション空間を目指して複雑な構造を整理。その結果、開放感あふれる吹き抜けのLDKが生まれた。音楽ホールのように音響が良く、仲間や家族と楽しく過ごせるという。

また、一つ一つ手作業で解体し、古い建材を再利用することにこだわった。新しい材料が必要な場合は、鳥取の手仕事を取り入れたり、受賞者自らが智頭材を切り出すなどして、記憶や想いが積み重なる家づくりを大切にしたい。古い照明器具を重ねたシャンデリア、袋川に架かる花見橋の欄干を模した渡り廊下の手すり、窓枠や窓ガラスの再利用など随所に往時の面影が残されており、歴史と文化を未来へとつないでいる。

各部屋をつないでいた長い廊下も部屋の一部にした1階のLDK。中央が吹き抜けになったことで明るく、開放感にあふれ、気兼ねなく人々が集える空間に変わった。端から端まで続く作り付けの棚は、食器や雑貨、お気に入りの本など、何を置いても絵になる。





1階・トイレの壁紙には因州和紙を使用。受賞者家族が力を合わせて柿渋を塗り、貼り付けたという。天然素材ならではの自然な濃茶色と和紙の風合いに心が落ち着くよう。



受賞者が自ら智頭の山から切り出したという100年生檜の大梁が見事。ロフトにはカウンターデスクが。勉強や読書に最適だ。解体で出た板材、古い窓枠や窓ガラスを再利用した2階の渡り廊下は、往時の鳥取文化に浸ることができる。





(写真上) LDKの奥にある階段室。踊り場は古材を組み合わせて造作されている。

(写真左下) 1階の一番奥にある洋室。ウォークインクローゼットが洗面脱衣所へつながっており、使い勝手がいい。

(写真右下) 受賞者の子どもが床張りしたという2階の子ども部屋。新たな想いを重ねることで、家への愛着が増す。



[DATA]

- 【所在地】鳥取市瓦町 【構造】木造2階建て
- 【築年月】昭和28年頃(鳥取大火後まもなく) 【改修後の用途】住居
- 【間取り構成】個室10室(内6室は未改修)、LDK、ロフト、WIC、納戸、家事室、浴室、トイレ(3箇所)
- 【改修期間】2021年12月～2023年3月
- 【改修費用】約3,500万円
- 【設計者】奥田達郎建築舎 【施工者】令和建設合同会社



空き家利活用コンテスト2023 優秀賞 (ベストアイデア賞)



住宅部門

事例 07

Y Y 邸

少年時代を過ごした古家を改修
縁側をウッドデッキにスタイル一新



もともとの間取りをそのまま生かして改修したLDK。パントリースペース、階段ホールがつながっており、ゆとりが感じられる広さ。空間を緩やかに仕切っている壁はいい目隠しであり、ちょっとしたアクセントにもなっている。

受賞者が小学生まで暮らしていた家は、祖父母が亡くなってから20年近く空き家になっており、老朽化が進んでいた。解体も考えたが、再建築不可の土地。その隣地に両親と2世帯で生活していた受賞者は、自分たち若い世帯の住居にすることを検討。どこまで資金をかけ、どこをどの程度直すのか、そのバランスを重視して、今回の改修は1階部分のみにしたという。

既存の間取りを生かしつつ、2間続きの和室は広々としたワンルームの主寝室(多目的室)に。家の床板は全て鳥取県産材、木の温もりが素足に心地良い。

2方を囲んでいた縁側を思い切って半屋外に変更、ウッドデッキに仕上げた。あえて縁側の雨戸を残し、日射量を抑えることで夏の暑さ対策に。また、居住エリアに限定して断熱工事を行って省エネを意識。真夏でも1時間程度の冷房で過ごせる。コスト縮減と建物の維持管理を容易にするため、使用しない奥側の2部屋は撤去して減築するという工夫もあった。

思い出の古家は、受賞者のアイデアにより息を吹き返した。そして2階部分の改修、DIY作業や趣味を楽しむ土間スペースの活用と、次の夢が膨らんでいる。



階段下の収納に扉はなく、日用品の出し入れがしやすい。



居住エリアの要所要所に耐力壁を入れて補強。同時に、冷暖房費を抑えられるよう断熱改修も行っており、省エネ化を実現している。階段から上の2階部分は未改修。



LDKの隣にある15畳の主寝室。今は多目的室として使っており、子どもの遊び場になっている。床には鳥取県産の杉材を使用。幼い子どもの素足にも優しい。





ウッドデッキに変わった縁側。もともと内壁だった位置には、耐震及び断熱を施した分厚い外壁を新設。雨戸はそのまま再利用、昔ながらの造りに懐かしさがこみ上げる。雨戸としてだけでなく夏の直射日光を防ぐ役割も担っており、おかげで室内は冷暖房した温度が長く保たれ、過ごしやすい。



[DATA]

- 【所在地】八頭郡八頭町 【構造】木造2階建て
- 【築年月】昭和30年頃 【改修後の用途】住宅
- 【間取り構成】LDK、パントリースペース、主寝室(多目的室)、浴室、
トイレ、前室(物置)、一部減築、2Fは未改修
- 【改修期間】2020年5月～2020年9月
- 【改修費用】約800万円
- 【施工者】やまのすみか株式会社



空き家利活用コンテスト2023 優秀賞



住宅部門

事例 08

Y邸

家と一緒にQOLもリノベーション
健康&快適に暮らせるゾーン断熱改修



「中古住宅をリフォームして暮らしてみたい」。そんな施主の夢を叶えるために提案したのは、バイタルゾーンのための断熱改修。バイタルゾーンとは「致命的部位」という意味だが、住宅においてはLDK、寝室、洗面脱衣、浴室、トイレなど生活の中心となる区画のこと。将来高齢になってもずっと健康に暮らせるよう、部屋ごとの温度差を少なくしヒートショックのリスクを抑えるとともに、省エネで暮らせる住まいづくりを目指した。

四間あった和室を一間だけ残し、生活動線に配慮しながら板張りの広いLDK、洋寝室へと大きく間取りを変更。洗面脱衣、浴室、トイレも含めたところを断熱区画とし、天井・床・壁の内側に高性能の断熱材を入れた。また複層ガラスの内窓を追加して高断熱・高气密を実現。この区画内はエアコン1台で十分に冷暖房が可能であり、どの部屋に行っても室温に大きな差がないので、光熱費削減、温度差によるストレス軽減につながっている。

白を基調とした内装は清潔感があり、かつデザイン性に富む。窓の外に広がる田園風景を生かした空間で、施主は時々近隣住民を招き、住環境の良さと緑の眺望を一緒に体感しているようだ。

和室が広々としたLDKに大変身。洋寝室、トイレ、洗面脱衣、浴室といったバイタルゾーンのみの断熱改修により工事コストを抑えることに成功。また、エアコン1台でゾーン全体の冷暖房が可能で、光熱費の削減にもつながっている。



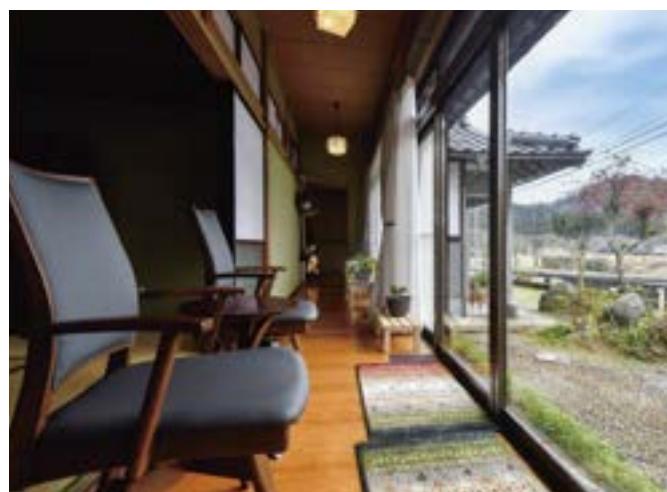
外側から雨戸用の戸袋、既存のサッシ、既存の壁、新設されたサッシと壁。壁もサッシも二重となっている。



一体感のあるキッチンは、ソファで寛ぐ来客との会話が弾みそう。対面の扉は洗面脱衣・浴室へつながっており、開け放つことで室温がほぼ同じに。入浴時に起こりがちなヒートショックのリスクを軽減できる。また、段差をなくして転倒防止にも配慮。



LDKの一角には掘り込みのある畳スペースが。北面の眺望を楽しみながらデスクワークをするもよし、ゴロリと横になるもよし。



唯一残した8畳の和室。欄間は、LDKの断熱のため透かし彫り部分をふさいでしまったものの、床の間、書院と共に、この部屋の端正な雰囲気を際立たせている。窓からはLDK側とはまた違う趣を持つ里山の風景が一望できる。広縁のいすに腰かけて山々を眺める時間は施主にとって格別だという。

[DATA]



- 【所在地】倉吉市関金町 【構造】木造2階建て
- 【築年月】平成2年 【改修後の用途】住宅
- 【間取り構成】個室3室(1F:2室、2F:1室[未改修])、LDK、
ユーティリティ、洗面脱衣室、浴室、トイレ
- 【改修期間】2021年10月～2023年2月
- 【改修費用】約1,914万円
- 【設計・施工者】福山建築



空き家利活用コンテスト2023 優秀賞



非住宅部門

事例 08

古民家 太田邸

国登録有形文化財、日本遺産の古民家
歴史的価値を守り、地域活性化の拠点に



山林・田畑を多数所有し、農林・製材・養蚕・金融業などを営み、さらには三代の当主が村長を務めるなど、明治～昭和初期にかけて土地の中心的存在であった太田家。その邸宅は豪農を象徴する近代和風建築で、明治中期建造の主屋と門長屋、昭和初期建築の離れ、9つの蔵などが連なる。受賞者の尽力により国登録有形文化財、そして日本遺産に認定された貴重な建築様式を次代へ継承し、当時の農村文化を多くの人に体験してほしいと、農泊できる施設を目指して改修した。

構造や建具を維持して創建時の趣を残しつつ、風呂・トイレ・厨房等は近代化。Wi-Fi完備、さらに全館スプリンクラー設置、バリアフリー対応もしっかり。食事にも力を入れており、自家栽培の野菜を中心にした手料理でおもてなしする。三間続きの襖を外せば大広間になり、食事会や家族イベント、展示会などで利用できる。また、米蔵と器蔵は5.1chの音響設備、100インチプロジェクターを備えた多目的ホールに、門長屋の一角にある旧郵便局はカフェに生まれ変わっている。

“泊まれる・過ごせる日本遺産”は珍しく、地域活性化の拠点として今後の広がりが期待されている。

土間を上がったところにある帳場。宿泊のチェックインカウンターとして使用している。歴代当主の仕事場だった部屋で、かつては「店」と呼ばれていた。正面の引戸は、漆塗のケヤキの一枚戸。独特の色艶は高い技術の証。この邸宅の長い歴史も手伝って、気品と風格を感じさせる。



主屋の入り口付近。昔ながらの雰囲気でおもてなし。



三間が並ぶ昭和初期建築の離れ。素木の良材を多用した上質な建物だ。

主屋の茶の間は、宿泊客の朝食等に使用。時が止まったような古民家、朝の清々しい空気。その中で味わう自家栽培の米、旬野菜たっぷりの健康和朝食は格別な美味しさだろう。



主屋にある8畳の奥の間。違い棚はしゃれた3段の拭漆、天袋の引手は千鳥。菱型をモチーフにした付書院の障子も上品な美しさ。



(写真上) 門長屋の右端にある「cafeひとつ山」。大正末期、地域に初めてできた元郵便局。一枚板のカウンターが静かに当時を物語る。
 (写真左下) 蔵を改装した多目的ホール。音響にこだわり自作の真空管アンプとスピーカー、レコードプレーヤーを設置。映画・音楽鑑賞にピッタリだ。
 (写真右下) 原野のように荒れていた敷地内の庭は、DIYで植木を剪定。再び端正な日本庭園となり、来訪者の心を癒している。

[DATA]



【所在地】八頭郡八頭町富枝38 【構造】木造2階建て、平屋建て
 【築年月】明治17年、明治30年、昭和8年
 【改修後の用途】飲食・宿泊施設、喫茶、貸イベント会場、6次化等作業場、事務所
 【間取り構成】個室9室、納戸、多目的ホール、厨房、浴室(2カ所)、トイレ(8カ所)、
 cafe「ひとつ山」、門長屋、蔵 ほか
 【改修期間】2017年9月～2018年3月
 【設計者】設計工房 小林優貴秀一級建築士事務所 【施工者】株式会社 田中建設



空き家利活用コンテスト2023 優秀賞



非住宅部門

事例 09

狐塚亭 -こづかてい-

長期滞在で農業と暮らしを体験できる
町と若者をつなぐゲストハウス



スケルトン階段と窓からの採光によって明るく抜け感のある階段下は、洗面スペースとして有効活用。家に残されていた古い和箆筒も大切に使っている。

2階の宿泊室へと続く階段とホール。ろくろ加工された木製の柵が建築された昭和40年代当時の暮らしを想起させ、どこか懐かしい気持ちになる。

かねてから、移住者や就農者を増やす取り組みに関心を抱き、「現地暮らしを長期体験してからマッチングを図る必要がある」と考えていた受賞者。婚約者の新規就農により鳥取市から琴浦町へ移住したのを期に、若者が暮らしながら農業や町の風土を体験できるゲストハウスづくりを開始。町の「空き家ナビ」で、赤碕駅から徒歩約3分の好立地にあるこの物件を見つけた。

既存の間取りを生かしつつ、特に力を入れたのは、築50年ほどになる家の掃除。綿壁を全てはがすことからスタート。表面が黒くベタついていた木の柱は、アルカリ電解水でひたすら水拭きした。

100時間以上を費やして掃除した後は、壁の塗装、床張りなどを丁寧にDIYしてコスト縮減。限られた予算の中でも壁紙等のデザインにはこだわり、清潔でモダンな空間に仕上げた。トイレの水洗化と浴室の改修はプロに依頼。必要不可欠なポイントに貴重な資金を投入し、気持ちよく利用できるよう整えた。

町に数少ない若者起業事例のロールモデルになりたいという。就農者の増加はもちろん、町内外の人々をつなぐ場として活用してもらおうべく張り切っている。





1階のダイニングキッチン。日中は陽光が壁や床の白色に反射して明るく、爽やかな気分で過ごせる空間だ。懸命に磨き上げた木の柱がいいアクセントになっている。窓際の小さな寛ぎスペースは、食後にゆったりと一息つくことができそう。





2階にある2室の宿泊室は、壁紙で部屋ごとの個性を演出。南側の1室には広縁があり、デスクとチェアを置いてワークスペースに整えた。既存の間取りを活かし、最小限の改修で最大の効果が出るよう工夫されている。

[DATA]



- 【所在地】東伯郡琴浦町赤碕1920-75
- 【構造】木造2階建て 【築年月】昭和49年
- 【改修後の用途】管理人常駐型簡易宿所(ゲストハウス)
- 【間取り構成】ダイニングキッチン、個室2室、管理人室、浴室、トイレ
- 【改修期間】2022年11月～2023年1月
- 【改修費用】約300万円
- 【設計者】hac. design office 【施工者】東伯ガス産業株式会社



鳥取県輝く鳥取創造本部 中山間・地域振興局 人口減少社会対策課

〒680-8570 鳥取県鳥取市東町1丁目220

TEL : 0857-26-7390 FAX : 0857-26-8742 E-mail : jinkoutaisaku@pref.tottori.lg.jp