

定期借家方式による伝統的民家の改修・活用 システムに関する研究

中園真人（感性デザイン工学科） 大内裕子（感性デザイン工学専攻）

Research on the improvement of traditional residences by the periodic rented house system

Mahito NAKAZONO(Perceptual Sciences and Design Engineering) Yuko OHUCHI(Perceptual Sciences and Design Engineering)

In this research, “the traditional residence reproduction system by the periodic rented house system” is proposed, and it aims at verifying the possibility of a system from planned side and technical side. Improvement and use system by the periodic rented house system mainly reforms the old residences which is the important element which constitutes the scene of town at a borrower’s burden, and preservation and practical use of a old residences are realized at the same time by using an old residences as a rented house.

The feature of a system is that a habitation term is secured at the time of a rental contract. There are two kinds in the method of security one is security of the habitation term by the special article added to old land and house lease law another is security of the contract term by periodic rented house lease law. From this, the long-term habitation for 10 to 20 years and large-scale repair of old residences house are possible.

Key words: periodic rented house, residence, improvement, rental residence

1. 序論

建築分野における資源の有効活用の一貫として、また住宅計画の観点からは、都市中心市街地の空洞化あるいは農村の過疎化により増大している伝統的民家の空家ストックの有効活用が重要な課題である。しかしながら、土地所有に対する規範意識から空家の市場流動性が低い点 住宅の構造材・屋根材・内外装材・設備の老朽化の進行に伴うリフォームコストの高額化 民家の耐震性能評価法・耐震補強技術が確立していない点 木造在来工法の冬季の断熱性能の低さ等が要因となり、現在では古民家の空家が賃貸住宅市場に出現する頻度は極めて低い。その結果、空家化した伝統的民家は老朽化が加速度的に進行し、最終的には取り壊されることになる。

本研究は、空家化した伝統的民家の改修・活用の方法論として、定期借家方式を適用したリフォームにより、民家の保全と活用を同時に実現する新たな方法を提案するものである。従来から持家の買取・移築改修の事例は紹介されているが、民家のストッ

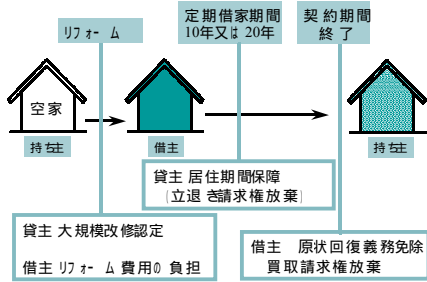
ク全体に占める割合は小さく、空家化し消滅してゆく民家の数が大幅に上回るものと推測されることから、提案するシステムの実現は、民家の保存のみでなく活用のための有効な方法となることが期待される。

2. システムの概要

「定期借家方式による民家再生システム」とは、定期借家法もしくは旧借地借家法の特約条項を活用した10年から20年間の居住期間保障を行い、主に借主が自己資金で民家のリフォームを行う方式である。

このシステムの特徴は、賃貸借契約時において定期借家法及び旧借地借家法にプラスされる特約条項によって契約期間が保障されていることとである。特約条項とは、まずリフォーム時に貸主は住宅の大規模改修を認定すること。そして定期借家期間の10年から20年は居住期間を保障し、立退き請求権を放棄すること。また、借主にはリフォーム費用の負担と、契約期間終了時の原状回復義務の免除、買取請求権放棄が含まれる。現在、従来の普通借家契約

と定期借家契約の二つの制度が並行していることから、普通借家契約には特約条項によって補うことが必要となる。【図1】



【図1】システム図

提案するシステムが示す契約方法には定期借家法と旧借地借家法の2通りが存在するが、結果として同じ内容を示しており、どちらの方法についても契約により居住期間が保障されていることが重要な点である。

このシステムのメリットは、借主にとっては個人のライフスタイルに合わせたリフォームが可能となり、10年から20年の長期居住が保障されていることによる安心感と、住まいの長期計画の可能性が得られること、また退去時の原状回復義務が免除されていることが挙げられる。一方貸主にとっては、空家をリフォームすることによって建物の資産価値が増加し、賃貸住宅として活用することでローコストでの民家の保全が可能となり、建物の維持管理の手間がかからない。更に、期間終了時には確実に返却される。また社会的には、空家の有効活用によってまちなか居住を促進する効果があり、更には市街地の活気を取り戻すことにもつながる。また、古民家を保存するという観点から、地域文化である伝統的な景観を守ることができるという利点が挙げられる。

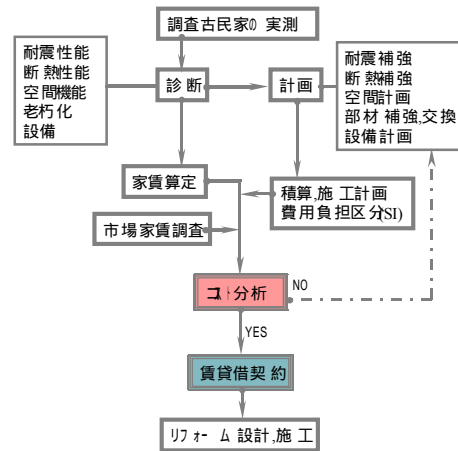
本研究の計画的課題として、リフォームの範囲設定・費用分担・家賃に対する合意形成・確認手法、独自の標準契約書式の作成、仲介・設計業務内容の標準仕様についての検討がある。また技術的課題としては、伝統工法による継手仕口及び部材強度を実験により確認するとともに、民家の水平加力実験及び3次元応答解析により、耐震性能評価と耐震補強法の検討を行う必要がある。またリフォームの主要課題となる民家の断熱性能の向上については、伝統民家の熱環境計測により断熱性能を確認し、リフォーム事例の計測及びシミュレーションをもとに断熱施工効果を確認する。併せて古民家に適した自然素材を用いた断熱工法の効果についても実験を行い、適用可能性を検討することが必要である。

3. リフォームの手順

手順【図2】としてはまず、現在空家となっている古民家の実測調査を行う。次に調査結果をもとに、住宅の耐震性能・空間構成・老朽化・設備等について、どのような補強や補修が必要であるかを診断する。そして診断から得られた情報をもとにリフォームプランを立てる。

リフォームプランを計画した後、改修に必要な費用を積算し、施工計画を立て、スケルトンインフィルにおける貸主借主の費用負担区分を行う。更に、住宅本来の家賃を算定し、その結果と改修費を合わせたものを戸建て賃貸住宅の市場家賃の調査結果と比較してコスト分析を行う。このコスト分析において、借主の改修後の住居費負担額が市場家賃内に収まれば、リフォームした民家は賃貸住宅として成立可能となる。また、コスト分析の際には賃貸住宅として成立する住宅性能範囲の定義が必要となってくる。

そして賃貸住宅として成立可能であるということが分かれば、賃貸借契約を結びリフォームの設計施工に入り、リフォーム終了後、借主は入居する。以上がリフォームの手順である。

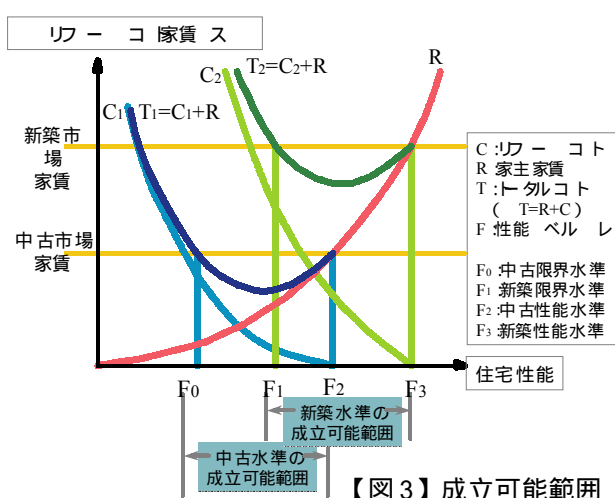


【図2】リフォームの手順

4. 成立可能範囲

【図3】のグラフはリフォーム後の住宅が賃貸住宅として成立可能な範囲を示すものである。横軸に住宅性能、縦軸にリフォームコスト+家賃をとっている。家賃決定に影響する住宅性能は主に、その住宅の広さ・立地条件・築年数で決められるが、これらの住宅性能と家賃は必ずしも比例関係ではない。したがって住宅の家賃を示すRの曲線は、実際の住宅性能よりも家賃の下がり方は激しいことから、このような左下がりの曲線になる。この曲線Rと新築市場家賃RSNとの交点のXの値F3が新築の住宅性能レ

ベルである。リフォームコストと家賃 R をたした、トータルコスト T_2 が新築市場家賃を下回る、 $F_1 \cdot F_3$ の間が新築レベルでの成立可能な範囲となる。また、リフォームする際、必ずしも新築レベルまで達しなければならないということはないことから、同様に考えたとき、リフォームにより中古レベルの性能を確保できる限界性能と中古の住宅性能レベルの間 ($F_0 \cdot F_2$) が中古レベルでの成立可能な範囲となる。そして、古民家を改修保存するためには、その民家の性能が中古住宅の限界性能である F_0 以下になる前にリフォームして、賃貸住宅として成立可能な範囲内にとどめることが重要となってくる。



5. 実例分析

本章では定期借家方式による民家の改修・活用システムに関する研究の一部として、主に計画的側面であるリフォームプラン・コストについてシミュレーションを行い分析調査する。空家化した古民家をリフォームする場合実際にどの程度の改修でいくらのコストがかかるかをシミュレーションすることは、提案するシステムの実現には欠かすことのできない課題である。

前述したリフォームの手順に従って空家となった古民家の実測調査を行い、調査結果から民家の状態を分析・診断し、リフォームシミュレーションを行う。そしてリフォームにかかる費用を積算し、実際に出回っている戸建て賃貸住宅の家賃と比較し、調査物件が賃貸住宅として成立可能かを検証する。実例として示す山村邸は、リフォームのシミュレーションを行いリフォームコストを積算している。もう一つの実例である黄金町の家は、システムを適用した賃貸借契約を結び、実際にリフォームを行って居住している。

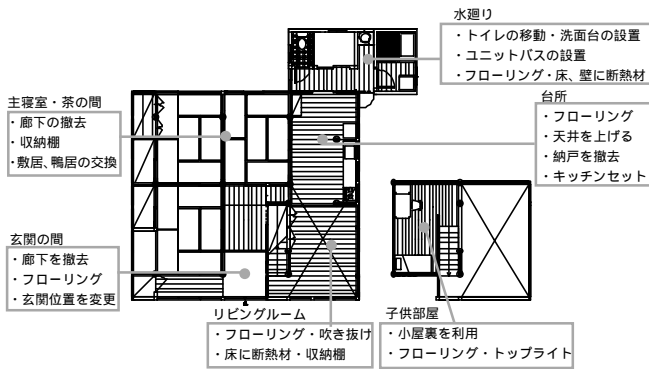
5.1 山村邸

5.1.1 現況

山口県防府市にある山村邸の建物の特徴は、築70年・建築面積 96.8 m^2 ・畳数41帖・木造平屋建ての5LDK・切り妻・農家型住宅の田の字形平面である。民家の問題点は各室の独立性の低い田の字型平面と、台所が土間であることから部屋から水廻りに行くのに履き替えが必要なことが挙げられる。構造的には、西側の和室(4畳半)の一部分が雨漏りしており、そのために天井・畳・床板が腐蝕している。また、北面のタタミ廊下の大引きと敷居・鴨居が腐蝕していること。そして住宅全体の建具の立て付けが悪い。設備的な面では、トイレが他の水廻りから離れており使いにくく、汲取りであること。そして風呂は五右衛門風呂の上、母屋から分離しており履き替えを余儀なくされる。台所は土間でキッチンがタイル貼りの流しのみである。また、分電盤の容量が小さすぎるため、一軒家に見合った回路数のものにとりかえなければならない。住宅の東部分の和室(6畳)は部材が比較的新しいことや、玄関から台所にかけての平面的な動線処理が不自然なことから増築されていることがわかる。そして、この部屋の天井高は $1,845 \text{ mm}$ と非常に低く、現代人の生活には支障をきたす。また、東面に開口部が少ないため住宅全体が暗く、非常に寒いことなどが挙げられる。

5.1.2 リフォーム内容

まず、山村邸においてリフォームプランを立てる際着目した点は、空間計画として、水廻りを一ヶ所にまとめて利便性の向上をはかることと、天井高の低い部分を吹抜けにすることで圧迫感をなくし快適な空間を作り出すことである。そして、借主を4人家族と設定した場合、現状では部屋数が少ないことから、もてあましていた屋根裏空間を活用して子供部屋を追加した。また、リビングルームをつくり土間に床を張ることで履き替えをなくした。さらに、室の明るさを確保するために開口部を増やし、断熱性能を持たせるために、水廻りと台所・リビングルームには床断熱を施した。【図4】



【図4】山村邸リフォーム後平面図

5.2 黄金町の家

5.2.1 契約について

黄金町を家の契約方法は旧借地借家法に即した通常の契約に加えて特約条項を定め取り交している。その特約条項を以下に示す。

土地、建物ともに現状有姿による引渡し。ただし、雨漏り等の大修理発生の場合は家主の責でもって行う。

家主は借主による改築を認める。ただし一般常識慣習の範囲内であり、事前に家主の承諾を必要とする。また借主はその費用を明渡し時に家主に請求出来ない。家主は改築部に関しては、現状回復を請求しない。

賃貸期間は5年間とする。ただし3年目、5年目の終了時に家賃変更その他の意思表示がある場合は、双方これを協議し決定するものとする。また契約期間途中で解約に関しては、家主は賃貸期間終了日の翌日以降の解約を、借主は本契約締結以降の解約を認める。また、その通知に関しては、家主は6ヶ月前に、借主は1ヶ月前に相手に通知しなければならない。借主が通知しない場合は、借主は1ヶ月分の賃料を支払う。畳襖の現状復帰に関してはその費用の8割部分を借主が負担する。

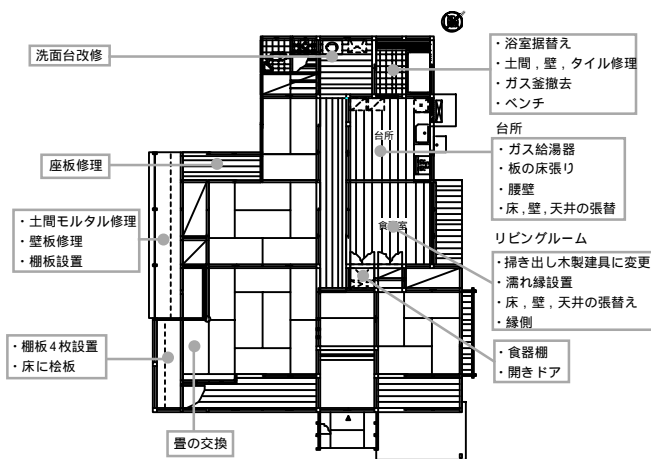
以上の特約条項が普通契約に付加されたことで、通常契約にはない契約期間の保障が可能となったことより、借主による大規模改修を行った。

5.2.2 現況

山口市黄金町は山口駅前に位置し、中心市街地に立地することから非常に利便性に優れている。建物の特徴は、築70年・建築面積127.0㎡・畳数33帖・木造平屋建ての5LDK・中廊下式・続き間座敷である。民家の問題点は和室(6畳)の床組みと縁側の床板大引き・柱脚部が腐蝕しており取替えが必要な状態で、外壁は部分的に腐蝕・老朽化している。また、床の間の座板も老朽化して、漆喰塗り壁は所々にはげており汚れている。床の間の奥にある納戸は床板が破損している。建具に関しては、茶の間の収納部分の収まりが悪く、住宅全体の引き戸や窓の建てつけが悪い。そして台所のF.Lが他室よりも一段低いことから使い勝手が悪いことなどが挙げられる。

5.2.3 リフォーム内容

黄金町を家のリフォーム内容を挙げると、まず食事室・台所は床断熱を施して漆喰壁は塗り替え、天井をクロスに張り替えた。食事室の庭に面する窓を取り壊して掃き出し木製ペアサッシ+障子に変更し、濡れ縁とポリカ波板の屋根を新たに設置した。台所と食事室の間にあった建具は取り除き、一部目隠しの腰壁を新設して続き間としている。その他に和室6帖の床組みを全て更新し、縁側の床板を桧板にし柱脚部分を根継ぎしている。住宅の西側の軒下収納に関しては、土間にモルタルを敷き詰めて防湿フィルムを貼り、外壁を修理して屋根は波板トタンとした。そして、利便性を考え2段の棚板を新たに付け加えている。また、床の間の裏の収納に関しては床が傾いて使える状態ではなかったことから、床を桧板で張り替え、ここにも新たに棚を設置した。食事室の収納は借主持ち込みの食器棚を既存の押入に設置し、鴨居を取り除き使い勝手の良い両開きドアに改良した。設備・建具に関しては、トイレなど既存のまま使うことのできるものはそのままにしている。風呂に関しては浴槽と水道のみだったところに、新しい浴槽とシャワーを備え付けて土間・壁・タイルの修理を行い、無垢板 t = 50 でベンチを設置した。【図5】【写真1,2】



【図5】黄金町の家リフォーム後平面図



【写真1】リビングルームリフォーム前



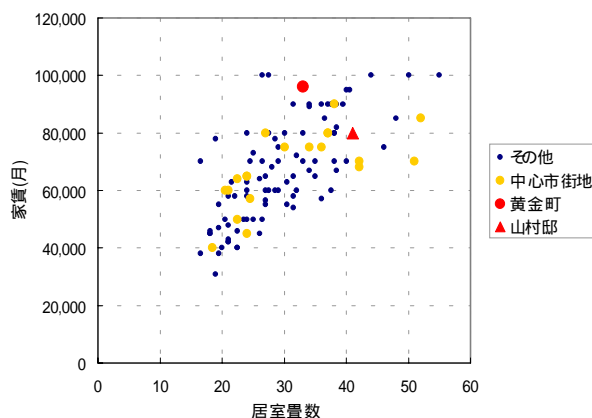
【写真2】リビングルームリフォーム後

5.3 コスト分析

以上のリフォームを行った場合、山村邸のリフォームコストは、約540万円必要なことが分かった。また、山村邸の家主家賃は立地条件・住宅性能・築年数から3万5千円である。賃貸借契約期間を仮に10年とすると、10年×12ヶ月でリフォームコストを割ったものと家主家賃を合わせると月々の家賃は8万円となる。また黄金町の家のリフォームコス

トは約340万円かかり、契約期間5年×12ヶ月でリフォームコストを割ったものと家主家賃4万円を合わせると月々の家賃は9.6万円となる。

【図6】は山口市街地に出回っている戸建賃貸住宅の家賃を居室畳数でプロットした図である。ここにリフォームシミュレーションを行った山村邸とシステムの実例である黄金町の家の家賃をプロットし、リフォーム後の家賃と市場家賃との比較を行った。その結果、山村邸の方は市場家賃範囲内に納まっているが、黄金町の家の方は契約期間が短いことから、20畳から40畳の間では多少割高になることがわかった。従って、システムを適用する場合には少なくとも10年以上の契約期間が望ましいことがわかる。



【図6】戸建賃貸住宅の家賃プロット図

6. 結論

空家実態調査結果から古民家に共通して見られるリフォーム必要箇所は、現状のまま使用することが困難なトイレ・キッチン・風呂などの設備関係と、腐蝕劣化した構造部材、また冬季の寒さにある。実例分析ではこれらの欠点を補いつつ、現代人の生活に見合ったプランを計画した。その結果コストは約540万円必要だが、定借期間が10年～20年の場合は市場家賃よりも比較的安価に賃貸できることがわかった。

本研究の提案するシステムの今後の課題としては、計画面では 住宅性能評価のシステムとリフォームシミュレーション手法の確立 費用区分のためのスケルトン・インフィルの明確な定義 システムの普及方法と入居者の募集方法の検討。また技術面では 耐震性能評価と耐震補強法の検討 断熱性能の確認と断熱施工効果の確認 断熱工法の適用可能性の検討、などが挙げられる。

(平成13年8月31日受理)