入居者の費用負担による賃貸住宅への家民改修事例
一定期借家方式による家民再生システムに関する研究—
CASE STUDIES VACANT HOUSES’ RENOVATION IN WHICH THE COST IS BORN BY THE TENANTS
—Study on the renovation system of traditional wooden house by the fixed-term rental housing contract—

中園 眞人*, 山本 幸子**, 村上和司***
Mahito NAKAZONO, Sachiko YAMAMOTO and Kazushi MURAKAMI

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

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

1. 序論

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

既報[1]ではシステムの基本の枠組みを提案し、10年から20年の長期の居住期間を保証する賃貸借契約を前提に、主に借り手が費用を負担し改修を行う方法について論じた。その論旨は、(1)土地所有者に対する維持管理義務が強い地域都市や農村地域において、空き家化した伝統家賃貸用に至るためには、土地所有権の移転を伴わない賃貸住宅として再生する方法が有効と考えられること、(2)空き家を改修し賃貸住宅として活用する場合、所有者が改修費用を負担するのが原則であるが、所有者が高齢・遠隔地居住の場合、改修費用計画および家賃の予測、不測の修繕コスト発生リスク等の問題から、また相続人が複数に歴た場合、合意形成や改修費用分担の問題等から、新たに借家経営に参入する動機は乏しいこと、(3)借主による改修の場合には、改修費用負担の見返りとして、借主の意向に沿った改修が可能で、一般的賃貸による改修の場合と比較して、同一の改修費を投資したとしても、借主はより満足度の高い住宅性能を手に入れることができ可能となること、の3点である。

しかし、定期借家方式の長期賃貸借契約の締結を前提に、主に借主の費用負担による改修を仮定した場合、(1)10年～20年の長期間にわたり維持する借家需要層が存在するか、(2)初期投資としての改修費の調達が可能か、(3)契約期間内に改修費の回収が可能か、言い換えれば民間の世帯借家市場の期待家賃と同程度の住居費支出（家賃/月+月当り改修費返済額/月×契約年数）の範囲内に改修費を収めることができ、(4)改修費の上限の存在と既存住宅の改修という制約のもとで、住屋の維持・改修を行い実現が実現可能か、以上現実的課題が存在する。

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

また関連既往研究としては、京町屋改修事例を取り上げ、耐震補強や土壌改善等の修復再生技術の現状と課題を論じた研究[2]、賃貸住宅としての地域の維持管理主の姿勢についての報告[3]、事業所としての京町屋改修・活用事例の平屋構造の傾向と特徴を明らかにした研究[4]等があり、家民改修の実践事例も出版されており[5]、契約方式・改修コスト・改修内容・住まい方の関連研究もとに、その価値と課題を論じた研究は少ない。

本論では、貸主の了解を得て借主が費用負担し、賃貸住宅への改修が行われた実例を対象に、上記の課題がどのように解決されているかを検討する。
かつては、住居の費用負担による民家改修の展望と課題について考察を加える。

2. 調査事例の概要及び契約期間・改修費用

2.1 調査事例の概要及契約内容

表1に調査事例一覧を示す。調査対象は、①居住の経験、②契約内容、③改修費用、④改修家屋の住まい方と居住環境評価である。

事例1（K邸）は、J.R山崎駅前に位置し、中心店舗街に近く利便性に優れた街なかの住宅である。建物は昭和初期に建造された昭73年（H23）、延床面積127㎡の木造家屋で、当時の典型的な中庭軒・続き間開口タイプの都市住宅である。本研究の実験住宅として、提案する契約方式を採用し、特約条項として定期借期期間5年の契約を結ぶ。借主により改修が行われた事例である。契約更新により居住期間は現時点7年目となる。

事例2（H邸）は、日穂市の市街地に立地する昭和95年の農家住宅である。以前は家主が居住していた実家の場合、家屋は売却ではなく賃貸所有を希望している。借主家4人家の全体にダウナーする際、知人紹介で家主と知り合い、交渉の上契約書を借主側が作成し、契約が交わされた事例である。20年の長期の居住期間が確保され、その上で借主による大幅な改修が行われており、提案する長期借家契約方式が最適な契約である。

事例3（N邸）は、山口市の周辺市街地に立地する、大正期に建造された昭和85年の延床面積106㎡の木造家屋である。木造家屋として居住されており、家主は予定を変更するものである。家主は前案を保存している。借主家4人家の全体にダウナーする際、知人紹介で家主と知り合い、交渉の上契約書を借主側が作成し、契約が交わされた事例である。20年の長期の居住期間が確保され、その上で借主による大幅な改修が行われており、提案する長期借家契約方式が最適な契約である。

事例4（M邸）は、JR川崎駅から徒歩5分の場所に立地し、利便性の高い街なかの住宅であるが、周辺は閑静な住宅街である。借家として建造された昭40年の延床面積63㎡の木造家屋で、入居前1年間は空き家状態で、賃貸物件として扱われていない。借主家30家の住居世帯であり、建家借家契約の選択理由は、「アパートに比べて周辺の音が気にならず、平屋なので広々と生活ができること」点である。さほど外観上気にならず、3DKの手ごろで広さであったことから、自らの手で改修を試みた結果、敷金礼金なし、家賃3万円で不動産業者に家主との交渉を依頼した。家主は、改修が必要なため人間計を停止している家賃であり、借主による改修の申し出があったため、貸主に同意した。3年の契約更新の普通借家契約が結ばれ、新居として改修が行われている。契約更新により現在8年目を迎えてある。

事例5〜7は、豊田町の「空き家活用事業」により貸し出された住宅である。事例5（O邸）の募集年数3年で比較の新建築、空き家期間が10年と長期であったため、床下部材が腐食して床が剥落している箇所もあり、大幅な改修が必要となっていた。借主は木造商事で、建築家のため福岡県から豊田町に1社を設立した「とよた工芸村」の1社である。県内外から1のトールであるが、町の仲介により貸企と借主間の信頼関係を得ることができたため、借主による改修を前提とした契約期間10年の普通契約を結ぶことが可能となっている。

事例6（S邸）は、建物面積176㎡の比較的規模の大きな農家住宅である。当初はスキキヤクの研究・複元に取り組む者の仕事場として別棟のみ借りていたが、6年後に民家が賃貸可能となり家主に居住するに至った。本例事例が町の仲介職となっているため、借主による改修を前提とした契約期間10年の長期契約が結ばれている。改修費は店舗併用住宅として使用されている。

事例7（B邸）は、建物面積456㎡の木造2階建ての農家住宅である。借主はガス商工を仕事としており、「とよた工芸村」の一員であるが、騒音に気付く限り仕事できる農村の借家を希望していた。「空き家活用事業」を実施している豊田町に問い合わせ、町の仲介により契約が結ばれたが、空き家状態で最低限の改修が必要であり、借主による改修を条件に家主の同意を得ている。契約期間2年の短期間であるが、契約更新により居住間隔は現時点6年目となる。入居以前から北九州市にマンションを所有し、医師が専門学校の非常勤講師をされているため、現在は週末のみ豊田町で過ごしている。

事例8（L邸）は、油谷町に面された木造2階建ての農家住宅である。借主は31年舗装率100％を超える農民住宅である。主町を含む油谷町の住宅を紹介してもらい、何度か農村の誘いを受けて来訪を深めていく中で、物件を探すきっかけであり、貸家家の状態が30年以上経過ごし老朽化が激しくて、借主の使用予定をもなかったことから、借主による改修を前提とした契約期間10年の長期を契約が実現している。借主は田原幸雄を希望して会社社長を辞職し、油谷町（H27）に1年後結婚した20代の男性で、現在は夫婦2人家族である。

表1 調査事例概要

- 116 -
改修後は民宿兼住宅として使用されている。

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

2.2 改修費用と住居費支出

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

山口市の事例1・3は、改修費が320〜340万円と類似している。改修工事内容内訳を表2に示すが、事例1では床・壁・天井等の改修工事に139.6万円を要し、改修費の1/3を占める。これに対し、浴室の設備及び床・壁・天井等工事に68.8万円、木製ベアリング・昇降子等の開口部工事に45.3万円、電気配線・コンセント工事に23.5万円を要している。またコスト削減のため、設計事務所に分離発注方式による施工監理が委託されており、その経費として直接工事費に1割（30万円）を要している。入居者が負担した返済利息を算出した改修費を契約期間5年×12ヶ月で除した額と、家主への支払い家賃4万円を合計すると、住居費支払いは9.98万円/ヶ月となる。

一方、事例3の改修費320万円は入居者により負担されているが、前住居の部材を再利用し費用が抑えるされている。間取り変更・床・壁・天井等工事に138.8万円、合計・浴室・トイレ等の設備工事に113.6万円を要し、両者で改修費の2/3を占める。この他電気工事に23万円、開口部工事に20.3万円、冷暖房・空調設備工事に15万円を要している。また家賃が15,500円/月と安定しており、住居費支出は44万円/月で、事例1の半額以下である。

これら2例の住居費支出と山口市の戸建賃貸住宅の家賃分布との関係を図1に示す。契約期間が10年の長期で、改修費を320万円に抑えるか家主への支払い家賃が7万円/月に抑えられた事例3に、市場価格（7〜10万円/月）と比較しかなり割安である。一方、事例1は契約期間が5年と比較して短いが、契約期間が10年の場合の仮定すると、住居費支出は68万円/月となり、同一規模水準の家賃分布のほぼ中央に位置する。

次に、事例4〜6は改修費を200万円程度で、入居者により負担されている。事例5では、間取り変更・床・壁・天井等工事と浴室・トイレ工事が、事例6では開口部工事が主である。家賃は農村地域に立地することから安価に設定されており、事例4は4万円/月、事例5は5万円/月、事例6は5万円/月、かつ契約期間はともに10年間の長期のため、住居費支出は各々2.9万円、2.24万円/月と低額である。

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

事例8の改修費（材料費）は50万円で、情報収集し入居者に解説家賃の古材を多用し、入居者の手により約2年、延100日かけて改修が行われている。家賃は2.500円/月と安価で、かつ契約期間は10年間の長期のため、住居費支出は0.71万円/月と最も低額である。

表2 改修工事費内訳

<table>
<thead>
<tr>
<th>工事内容</th>
<th>事例2</th>
<th>事例3</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>事例1</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>開口部工</td>
<td>1,195,000</td>
<td>1,138,000</td>
</tr>
<tr>
<td>台所・浴室・トイレ工事</td>
<td>462,500</td>
<td>203,000</td>
</tr>
<tr>
<td>その他設備工</td>
<td>897,540</td>
<td>1,136,000</td>
</tr>
<tr>
<td>縦貫・暖房設備工</td>
<td>0</td>
<td>150,000</td>
</tr>
<tr>
<td>設備・耐震工</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>合計 (円)</td>
<td>3,410,486</td>
<td>3,218,000</td>
</tr>
</tbody>
</table>

図1 住居費支出と市場家賃の比較

事例4の改修費（材料費）は50万円で、契約期間が3年と短期のため、支払いが免除された家賃の合計額（約50万円）の範囲内に納めるよう設定された金額である。改修は入居者同士で約3ヶ月、延30日かけて行われた。住居費支出は4,43万円/月となり、立地条件を考慮すると低額である。また事例7の改修費は15万円で、費用を抑えるため必要な箇所を入居者自身により約2ヶ月、延8日かけて改修されている。家賃は6千円/月であるが、契約期間2年の短期のため、住居費支出/月は1.24万円/月となる。

このように、8例中5例は200万円以上の改修費を入居者が自己調達し、かつ市場家賃の範囲内での住居費支出で改修が行われており、さらに事例1・3の市場家賃との比較、契約期間が10年で改修費300〜400万円の範囲内であれば、一般的な民家の戸建借家と同程度の居住費支出で改修が可能であることが分かれる。一方、事例3は改修費用が50万円以下に抑えられ、かつ入居者の手で改修が行われており、契約期間が短期で長期居住者が確実に保障されない場合には、改修費自体が制約される場合があることを示している。

3. 改修内容と住まい方

3.1 専用住宅の事例

(1) 事例1（K部）

改修平面図を図2に示すが、主要な改修箇所は食事室、台所を、床材の張替えを新素材の敷設が行われ、台所と食事室の間にあった建具が撤去され、ワンルームに変更されている（写真1, 2）。内壁は合板を除去し塗装に塗り替えられ、天井下部を組み直しの工事に張り替えられた。また既存押入れを改造し食器棚に代用されたさらに新台所の物について、建具が撤去され、木製ベアリング・昇降子を設けずに改修された。新設された設備に関しては、ガスコンロと給湯器の交換、浴室の給排水配管・浴室の換気扇とシャワーの新設、床・壁の張替えが行われ、新たにベンチが設置された。台所のシステムキッチン及び洗面台
が交換された。他に、大引が遮蔽していた和室6帖の床組みの交換、縁側の床板の張替え、柱脚部分の布縫ぎ、また部分的に剥離・老朽化した外壁・内壁の塗り塗り壁の補修が行われている。

住まい方は、全面的に改修されたワンルームの台所・食事室が、年間を通じてファミリールームとして家族生活の中心的な場となっている。8帖和室（座敷）には大きな座卓が置かれ、絵巻の他に書斎、子供の勉強・遊び場となっている。寝室には6帖和室と4.5帖の和室が存在されているが、冬には6帖和室にコタツが置かれ、副次的団欽の場ともなる。また3帖和室にはタンス類が置かれ、納戸・衣裳部屋として使用されている。本事例では既存の平面構成を殆ど変更せず、全ての居室が有効に利用されているが、これは中庭下により玄関・水辺りと各居室への動線が確保されているためである。

(2) 事例2（H邸）

図3に改修平面図を示すが、本事例は断然な耐震補強が行われている点が特徴で、家屋をジャッキアップして基礎の上部にモルタルを詰め、家屋全体のレベルを補った上で、土台が全て交換されている。さらに一部内には筋道が入れられ、座敷・下座敷には壁が増設され、遮蔽部材は交換・桝組ぎされている。その他には、北側4.5

図2 事例1（K邸）改修平面図

写真1  K邸外観

写真2  K邸食事室

図3 事例2（H邸）改修平面図

図4 事例3（N邸）改修平面図

写真3  N邸南面外観

写真4  N邸土間
イの2部屋と7.5畳の部屋が板間に変更され、台所・食事室、寝室、
居間とも、夫婦と子供の居室が各々確保されている。

設備に関しては、浴室、洗面・トイレ部分が新たに増築されると
ともに、台所のキッチンが新設され、給排水管が改修されて
いる。

住まい方は、作業場で農産物の精米等の作業を行っており、夫
婦が日中の大半を過ごす場となっている。居間にはテレビやパソコン
の借用があり、子供の遊び場であるとともに家族生活の中心的な場所
となっている。また屋敷・下屋敷は接客空間であるが、夏季には風
通しが良いため、夏の居場所となっている。本例では増築によ
り家よりをまとめ、土間の一室を板の間に改修することにより、居
間を通り抜け各居間への動線が確保されている。

(3) 事例3 (M部)

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

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

(4) 事例4 (O部)

基本的には全ての居室の床は壁・床足場板を再利用したフローリ
ングに改修され、仕事部屋と2間続きの居間は床下に断熱材が敷設さ
れている（図5、写真5・6）。壁は塗装が塗り替え、風通しと日
当りを考えて壁が撤去され、浴室とトイレ前の壁も完全に撤去さ
れている。

住まい方は、夏は風通しが良いため、居間の扉が取り外されまる
間として利用されている。また東側4.5畳は寝室として、西側6畳
は接客空間として使用されている。これら南向きの2室は日当りが
良いが、北側の仕事部屋と書斎は暗く、冬は寒さが厳しかったため、
居住者の生活環境は狭い設備に換装に身を置きされている。当初の契
約期間が3年間の短期であったため、小額の改修費用に留めて
ているが、契約が更新され、北側の台所や仕事部屋の冷暖を改善する
ため、現在の構造をガラス張り壁を通して洗面台に変更され
た予定である。本例では、居住者自らの手による改修が行われ
、小額な改修費用で満足度の高い住居が実現されており、延床面積は
狭いが、間仕切り壁を撤去することにより居間のスペースを拡大する
工夫が見られる。

3.2 併用住宅の事例

(1) 事例5 (O部・工房+住宅)

腐食した床・壁・天井の塗替えが行われ、釜屋があった土間は床
を張りD板として改修された（図6）。設備に関しては、浴室は既存
5L洗面所の撤去と浴槽の交換が行われ、トイレは和式便器が洋
式簡易水洗便器に改修され、小便器を撤去し洗面台が取り付けら
れた。庭には台風に対して12枚のプレハブが塗ってある。また、入
居後に雨漏りが発生したため、セメント瓦の塗替えが行われた

上水道が未整備のため洗面を使用しており、湯費時水温
を行うかなければならず、上下水道の整備が望まれている。

—119—
住まい方は、続き間座敷を製作作品の展示スペースとし、日常は続き間座敷と居間の間の建具は取り外されており、来客は居間でもなされています。押し入れが不足しているため、北側の仏間を衣装部屋に充てて収納スペースが確保されている。夏は風通し良いので過ごしやすく、寝室は就寝時に30分冷房する程度である。その反面冬の寒さは厳しく、台所は床下が土間にすることから特に寒く感じており、冬は主な居室に全て暖房器具が設置されている。本事例は食事や就寝のための生活空間を確保したもので、その他の部屋は展示スペースとして活用されており、全居室が有効に使われている。

(2) 事例6（S邸：店舗+住宅）

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

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

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

(3) 事例7（B邸：工房+住宅）

改修費用を抑えるため、入居者自身で必要箇所の改修が行われている。10年間空き家であったため、床下部材が腐食して壁が落ちていた箇所は担当大工が交換され、また土間台所と一階続き間座敷も改修に改修されている（図8）。水漏れは業者に委託され、浴室の給排水・給湯工事が行われた。戸棚は雨漏りしていた箇所の瓦が替えられが、改修後も雨漏り箇所があるため、今後は戸棚の改修が望まれている。

住まい方は、一階の座敷が夫の仕事場に充てられ、来客もどこでてなされており、冬季の寒さに対してはヒーターとストーブ併用し対処している。家族の生活スペースは二階に確保され、続き間座敷は家族の食事や囲炉裏空間を居間にしてある。夏季には高校学校の生徒が田舎暮らし体験のため合宿に来ており、その際ににも二階座敷が使われている。このような一階アトリエで二階を居住空間として機能区分した生活が展開されており、居間空間は続き間の二階のみであるが、本事例は末広住居であることから、このような使われ方が可能であると考えられる。

(4) 事例8（1邸：民宿+住宅）

解体材を再利用し借主自らの手で改修が行われ、老朽化の激しかった空き家が再生された事例である（図9、写真9・10）。まず古い瓦を再利用して屋根が被替えられ、次に既存の戸隠窓が撤去され、川に取出した石を用いて窓戸が作り替えられた。居間の改修は、腐食している壁が撤去され床下の腐食部材の点検・補修や交換が行われ、大工が傾いている箇所はジャッキアップして修理した上で、床板を敷き詰めなおして戸棚が張り替えられ、壁と天井も張り替えられている。小さな土間のあった板の間は、食事ができるような１室のお部屋が設けられた。また飲食店の許可を得るために、給排水・トイレ・洗面の衛生設備の改修が行われ、戸棚にはカウンターが作られ、既存の竪窓が修理され活用されている。

田の字型四開き部分は主に客室として用いられており、続き間
座敷は建具が取り外され開放的な空間とし、一方で奥座敷には壁が
新設され、中国風の家具を飾られた中庭が体験できる場として
いる。夫婦の生活には玄関側の和室6畳が充てられている。夏季は
建具を外すために好風通し良好だが、一方で冬期の寒さが厳しく
ため、板張りの間取りに薪ストーブが設置されている。本事例では小
間の改修費で家族が民室として再生活用され、既存の平面構成を変
更することなく、借主により工夫を凝らした客室空間に改装されて
いる。

以上から、既存の平面構成の制約はあるものの、借主による改修
により、入居世帯の家族構成や住職に合わせた改修を行うことが
可能なもの。専用住宅の事例では、二室を一室に改修、間取切戸を
撤去等により空間が拡張され、家族共用の居間や夫婦・子供各々の
寝室、さらに客間が確保されている。また併用住宅の事例では、既
存の平面構成を変更することなく、建具を撤去することにより空間
が拡張され、アトリエや店舗スペースとして使用されているが、一
方で家族数が多い場合には居室数が不足し、団塊・接客・客室が一
室に重複する事例もあり、居室配置と動線処理を考慮した改修計画
を立てることが必要であると考えられる。

4. 改修内容の比較と居住環境評価
4.1 改修内容の比較
表3に示した事例の改修内容を部位別に整理し比較した。床・壁・
天井の張替えと台所・洗面・浴室設備の交換は7/8の事例で、また
トイレの水洗化も5/6の事例で行われており、改修の必要項目であ
ることが分かる。次に間取変更、外壁の改修も5/8の事例で行われ、特に間取変更については、土間に入り部
り居室に改修されている事例が3例見られた。また、50万円の改
修費がかけられた事例2では、断熱改修以外の改修は全て行われて
ているのに対して、200万円以上の改修費の場合は部分的な内装や設備
の改修に留まり、特に改修費が15万円の事例7では、4/16項の
改修しか行われていない。しかし入居者自身で改修が行われた事例
4・8では、50万円の改修費で9/16、11/16項の改修がなわれ
ている点は注目すべきである。

断熱改良としては、外壁に窓間口部建具がサッシに交換され
た事例が4/8と半数に留まり、断熱材が床下に設置された事例は2
例のみである。更に耐震改良が行なわれているのは、1例に過ぎず、
総じて断熱・耐震改良が重視されていない実態が観察される。

4.2 居住環境評価
改修後の居住環境を評価するため、居住者に主要居間の広さ・通
風・明るさ・収納スペース・冬季の寒さについてアンケート調査を
行った。表3に結果を示すが[⑤]。伝統民家の長所である、開放
的で風通しが良い点は満点で高く、また収納スペースにおいても
満足度が比較的高いが、これは収納部屋を設けて対応しているため
と考えられる。一方で採光と冬季の寒さに関しては満足度が低い。
特に冬季の寒さに関しては、冬季の生活行為の場所に影響を与え
ており、食事や団塊を行う居間を変更する事例がみられた。事例2で
は、団塊行為が居の居間から台所兼食事室へ移動するが、これ
は間接が吹き抜けで暖房が効かないためであり、両面の台所兼食事
室で食事・団塊が行われる。また事例3では、台所兼食事室が土間

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

5. 結論
本論では、借主の費用負担による賃貸住宅への改修事例を対象に、
契約方式・改修コスト・改修内容・住まい方の分析を行い、以下の
知見を得た。
(1) 調査事例8例中5例が10年以上の長期契約により空き家を貸
借し、借主の費用負担による改修を行っており、短期契約の場合
にも契約更新により5〜8年間の居住期間が経過していることか
ら、少数事例の調査結果からもあるが、10年程度の長期居住を
前提とする借家需要が存在する可能性が指摘される。

（2）改修費用の調達に関しては、全事例で借主の自己調達により
賃料が決まっている。200～400万円の改修費用が調達されている場合には、
専門業者に発注して改修工事が行われているが、改修費が50
万円以下の場合には、借主自ら材料を調達して改修工事を行い、施
工費用を補足している。市場家賃と居住者支出に関しては、契約
期間が10年以上の場合には、市場家賃の範囲内の居住者支出で、
300～400万円の改修費が可能となるが、契約期間が
短期で長期居住が保証されない場合には、改修費自体が抑制され
る傾向にあり、借主による改修を前提とした長期居住借家契約方式の
有効性が見出された。

（3）改修費用上限の存在と既存民家の改修という制約はあるものの、
市街地を中心とした設備の更新やインテリア改修、建具交換等に
より、入居者の意向を反映した改修が行われている。既存の開放
的な平面構成の特徴を活かし、建具の撤去による居室面積の拡張
や、共用室の配置を工夫した動線構想を行い、寝室、居間や衛室
を確保し、入居者の住まいの向上として住みかたが見えてな
られる。また伝統民家の特徴である住家の中や広さを活かす
評価は高く、春の住民の住家環境の快適性に問題はないもの
と判断される。

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

以上、長期契約により空家を賃貸し、借主の費用負担による改
修がなされた事例では、内装及び水路設備の改修が中心であるが、
範囲的には有度の高い住まい方が実現していることを示していた。
これより、筆者らが提案する定期借家方式による民家再生システム
のうち、借主による改修を前提とした長期借家契約方式の住
宅市場への導入の可能性と社会性に関しては、一定の望が見出さ
れたものと考える。ただし普通契約の場合、契約期間中の明け渡し
請求書放棄や解約時の賃金請求放棄に関する特約はされておら
ず、厳密には定期借家契約方式の課題として残され、現在は
家主と借主の信頼関係に基づいた実態に契約が成立し、実質的
には特約事項を記載する定期借家方式と同等の運用がなされている
ことから、定期借家方式普及の可能性は存在するものと考えられる。

一方で、民家改修における設備の向上が、改修コスト
に制約がある場合の伝統民家再生の課題であることも同時に示され
た。今後は伝統民家の耐震化改修方法や、木造住宅耐震化の目標レベル
と要求される耐震度の見直しを含む補強技術の検討、開発、
改修コスト削減法の検討及び耐震化改修の普及活動が課題である。
また伝統民家の耐震補強に関しては、既存土蔵家や開口部建具撤去
の断熱化技術の開発が求められ、さらに暖房方法等に関しても検討
が必要であると考える。

謝辞
事例調査に当たっては、大内裕子氏（山口大学大学院：当時）及び
調査対象世帯の方々の協力を得た。木尾ながら記して謝意を表しま
す。尚、本論は文部科学省科学研究費補助金（平成13－14年度基盤
研究（C）2課題番号13650675及び平成15－17年度基盤研究（B）2
課題番号15080322）の助成を受けたものである。

注
1）改修費用を年利2％で借り入れ、賃貸契約期間の年利等を払い戻す

2）調査は2001年7－2004年4月にかけて行われた。
3）契約期間が10年以上の場合は、市場家賃の範囲内の居住者支出で、
年利は10.8％、世帯年齢については調査時

4）契約の詳細は参観文献（1）49頁を参照されたい。
5）契約の詳細は参考文献（1）149－150頁を参照されたい。

7）契約は毎年1月及び7月に更新されるが、1997年以降

8）改修費用を年利2％で借り入れ、賃貸契約期間の年利等を払い戻す

9）改修費用を年利2％で借り入れ、賃貸契約期間の年利等を払い戻す

10）仮借家賃の発展はH14年に遅れていたため、居住者はH14年度末

11）事例3のその他の工事は、解体工事・取り外し工事及び電話工事・

12）住宅生活の評価基準は「非常・不満足・普通・やや満足・満

13）改修費400万円の場合、居住者の住家賃支払いは78,586万円となり、

14）契約の解约を申し出した場合に改修費を、入居者2万円/月とし

15）居住環境の評価指標は「非常・不満足・普通・やや満足・満

参考文献
1）中澤義人、大内裕子：改修を前提とした長期借家契約方式と

2）第二章(5)　長野市：京町家を中心に伝統的木造建築技術と

3）第三章(4)　長野市：建築生活における住宅生活者・住民

4）第四章(3)　長野市：住宅生活における住宅生活者・住民

5）第五章(2)　長野市：住宅生活における住宅生活者・住民

6）第六章(1)　長野市：住宅生活における住宅生活者・住民

7）第七章(0)　長野市：住宅生活における住宅生活者・住民

8）第八章(0)　長野市：住宅生活における住宅生活者・住民

9）第九章(0)　長野市：住宅生活における住宅生活者・住民

10）第十章(0)　長野市：住宅生活における住宅生活者・住民

（2006年6月10日依頼受付、2006年8月15日審査決定）