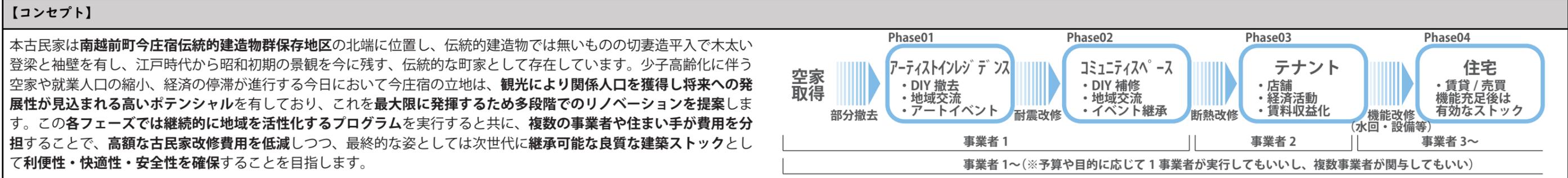


<b>福井県古民家リノベーションコンテスト</b>  <b>(その他用途)</b>	<b>応募者</b>	<b>代表者</b>	<b>会社名</b>	t.oka srchitects	<b>様式 2-1</b>
			<b>住所</b>	福井県あわら市春宮3-2-25	<b>事務局使用欄</b>
			<b>電話番号</b>	090-9715-4435	
		<b>その他応募者1</b>	<b>会社名</b>		
		<b>その他応募者2</b>	<b>会社名</b>		

<b>[応募内容]</b>							
<b>物件番号</b>	<b>5</b>	<b>タイトル</b>	<b>全ての工程で古民家を使い倒す多段階リノベーション</b>		<b>リノベーションの範囲</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>全体改修</b>	<input type="checkbox"/> <b>部分改修</b>
<b>概算工事費</b>	Phase01: 5,000 千円 / Phase02: 15,000 千円 / Phase03: 7,500 千円 / Phase04: 7,500 千円 ( 税抜 )		<b>改修後の用途</b>	<b>アーティストインレジデンス, 集会所, 店舗, 住宅</b>		<input type="checkbox"/> 居間	<input type="checkbox"/> キッチン
						<input type="checkbox"/> ダイニング	<input checked="" type="checkbox"/> その他
						<b>その他の改修場所</b>	



**[改修プランの概要]**

<b>Phase01: アーティスト・イン・レジデンス</b> アーティスト (矢口かつ信: <a href="https://www.katsunobuyaguchi.com/">https://www.katsunobuyaguchi.com/</a> ) が自ら撤去を進めるフェーズ。ワシントンでの実績 ( <a href="https://www.washingtown.jp/">https://www.washingtown.jp/</a> ) から、 <b>地域に住まいながらアートや事業を実践し地域のポテンシャルを探索</b> する。セルフ撤去期間には設計者と共に隠れた部分の構造をあらわにすることで、不具合や耐震の詳細設計も可能。	<b>Phase02: コミュニティスペース (集会所)</b> 耐震改修と共に最低限の外装補修を行う。 <b>古民家としての空間の魅力、安全性は担保されるものの、断熱気密は既存同等となるため断続的な利用として、Phase01で培われたイベントやコミュニティの継承を想定</b> 。事業者、若しくは住民が主体となって <b>地域のポテンシャルを最大化し、以後、本古民家を活用した収益化事業に移行</b> する。	<b>Phase03: テナント (店舗)</b> 断熱気密改修を施し継続的利用を可能とするフェーズ。Phase02までの取り組みを通じて地域に必要とされる業態を把握することで <b>有効な店舗の誘致が可能</b> 。耐震安全性に加え <b>温熱環境 (断熱等級6、HEAT20 G1相当目標)</b> も確保することで <b>宿泊利用も想定可能</b> 。	<b>Phase04: 住宅</b> 住宅として必要な設備や間仕切を付加する改修。 <b>構造安全性・温熱環境も確保された状態が既に整備されており</b> 、またPhase03までの不具合履歴を解消することで、古民家購入に際して <b>購入者・賃貸者の不安を解消</b> 。 <b>良質な住宅ストックとして流通させるフェーズ</b> 。取り戻した資産価値や地域性も相まって <b>住宅以外の需要も想定</b> される。
---	--	--	--

**[工夫点 (安心で快適な利用、地域特性・立地条件、コスト削減等)]**

**①ストックの有効活用**

新築住宅の工事比率 (参考値)

- 仮設 4%
- 躯体 44%
- 外装 18%
- 内装 13%
- 断熱気密 10%
- 設備 8%
- 諸経費 3%

空家の有効活用には有する価値を見定め、効果的にストックを保全することで**コストと廃棄物の削減**に勤めます。左記の円グラフより**過半を閉める躯体及び外装を極力活用**することは、工事費だけでなく外観を保存することにも通じ、**古民家が有する地域景観への価値も継承**できます。

**②資産のカスケード利用**  
空家 (木造住宅) の有する資産価値は不動産の観点で見ると非常に低く、住宅として再利用する改修には手間もかかり費用も膨大となります。しかしながら、古民家の場合、景観や地域性の観点からも定量的に図る事の出来ない価値を有しています。この価値を引き出すように、**重複しない工事毎に多様な活用**に供することで、**様々な事業者が「使い倒す」ことで費用負担を分散**しながら、資産価値を向上することが可能です。

建設時 → 撤去 → イベント利用 → 地域利用 → テナント利用 → 住宅利用

**③価値を生み出す撤去工程**  
伝建地区に指定される本立地は、観光地域まちづくりへの取組が活発であり、古民家の活用性が期待されます。一方で保存改修における課題とも言える部分撤去は、既存を保存しながら解体する作業であり、手間と時間がかかるものです。本計画ではPhase01として**アーティストの活動の場として提供**することで、通常の撤去に対し**付加価値を与える提案**です。**地域との交流やイベント**を行いながら進めるセルフ撤去は地域との交流に呼応するかのよう、新たなものを付与したり、大きく取り除いたりしながら、既存の古民家を変化させることで**今庄宿の観光まちづくりを推し進める原動力**となります。

**④安全・快適性と古民家の魅力を両立**  
既存建物の有する良質な価値を保存しながら、現代の機能水準に応じた建築に再生することで、**将来の商流にも対応可能な良質なストックとなる工法を提案**します。

- できるだけ外観を保存し地域景観へ寄与する古民家の特性を継承
- 耐震壁を最小化しレイアウトの自由度を高める柱状ブレース (豊かな気積と古民家の登梁を見せる)
- 既存躯体の内側に断熱気密層を確保し全館空調可能な温熱環境を確保
- 開口部には内雨戸として断熱材充填の障子を設けることで断熱等級6を目指す
- 新設の基礎は土間一体とし基礎断熱を採用蓄熱性が高く快適な床下空調

計画断面模式図 (赤色: 新設部分)

福井県古民家リノベーションコンテスト  
(その他用途)

応募者

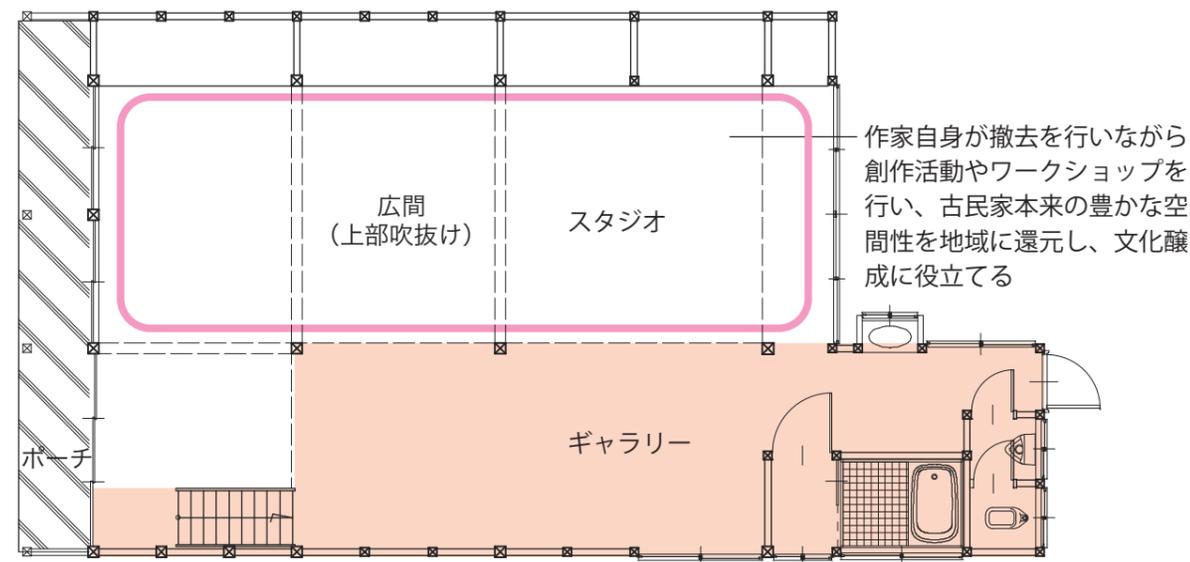
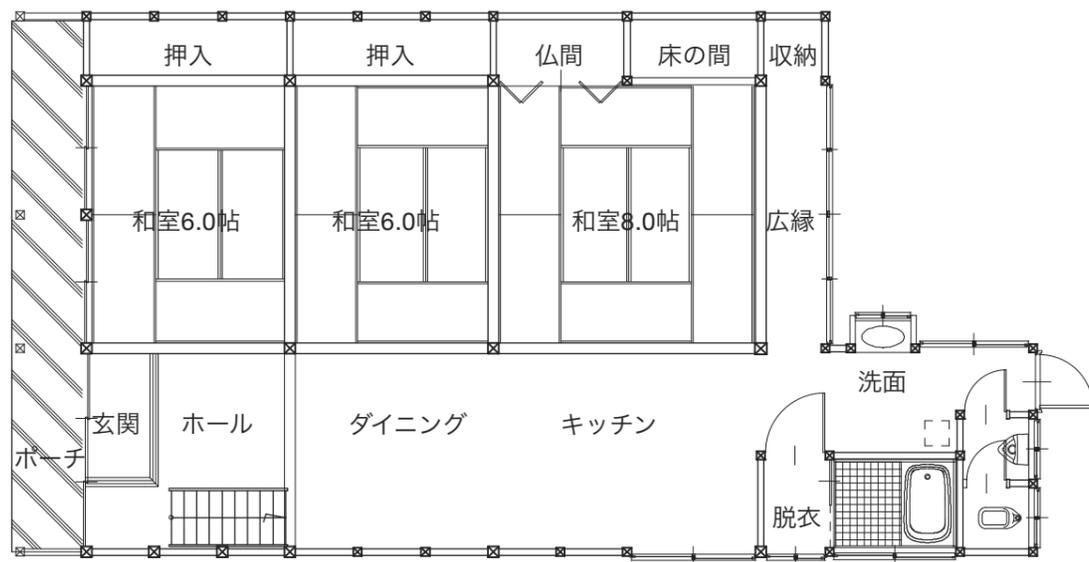
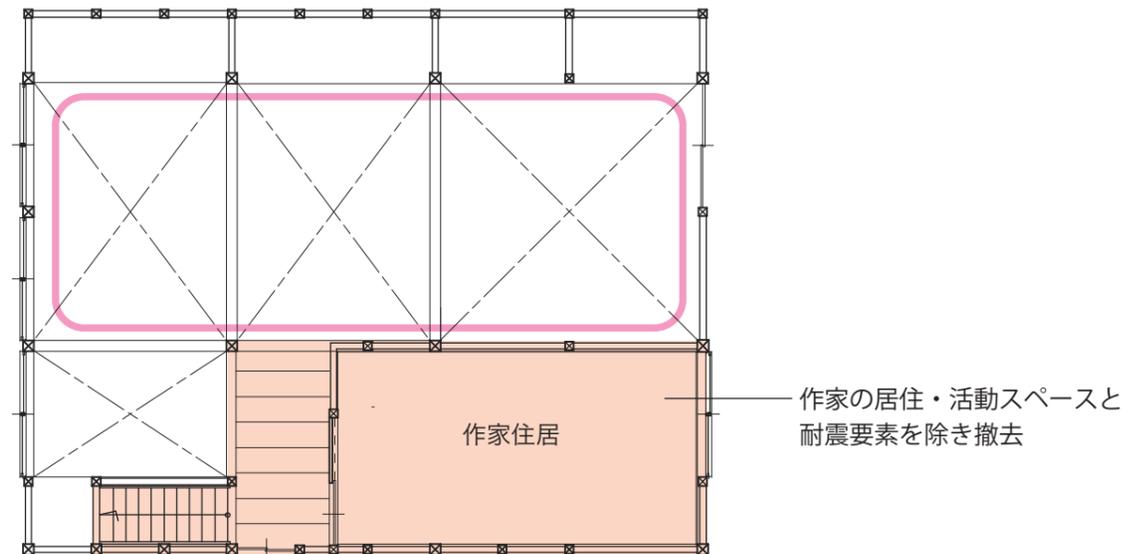
代表者	会社名	t.oka srchitects	様式2-2
	住所	福井県あわら市春宮3-2-25	事務局使用欄
	電話番号	090-9715-4435	
その他応募者1	会社名	0	
その他応募者2	会社名	0	

リノベーション提案 (平面図)

Before



After



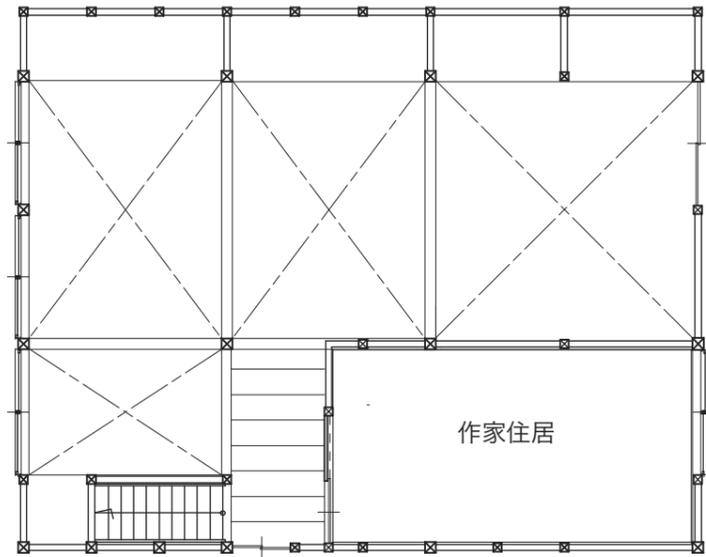
福井県古民家リノベーションコンテスト  
(その他用途)

応募者

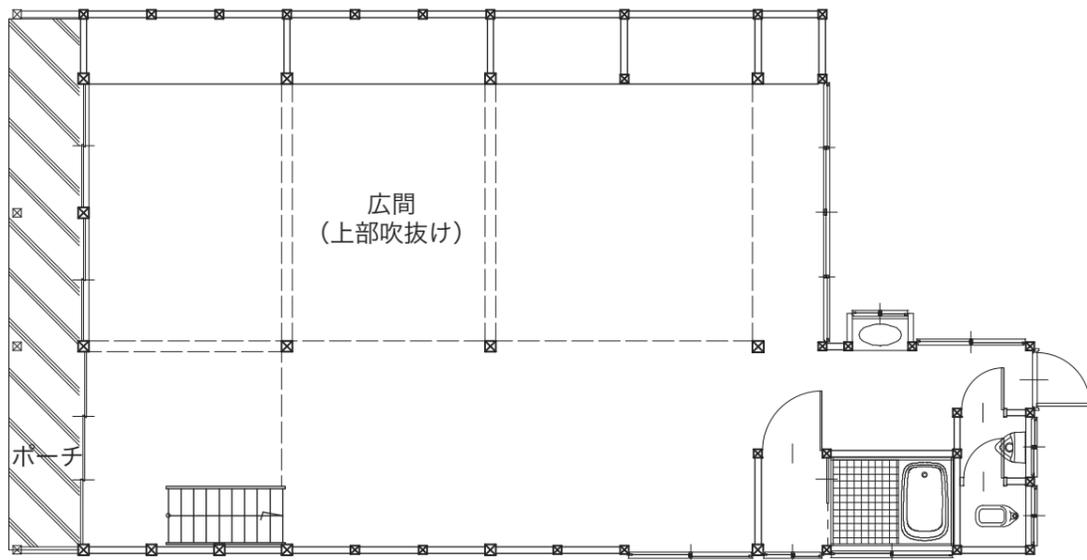
代表者	会社名	t.oka srchitects	様式2-2
	住所	福井県あわら市春宮3-2-25	事務局使用欄
	電話番号	090-9715-4435	
その他応募者1	会社名	0	
その他応募者2	会社名	0	

リノベーション提案 (平面図)

Before

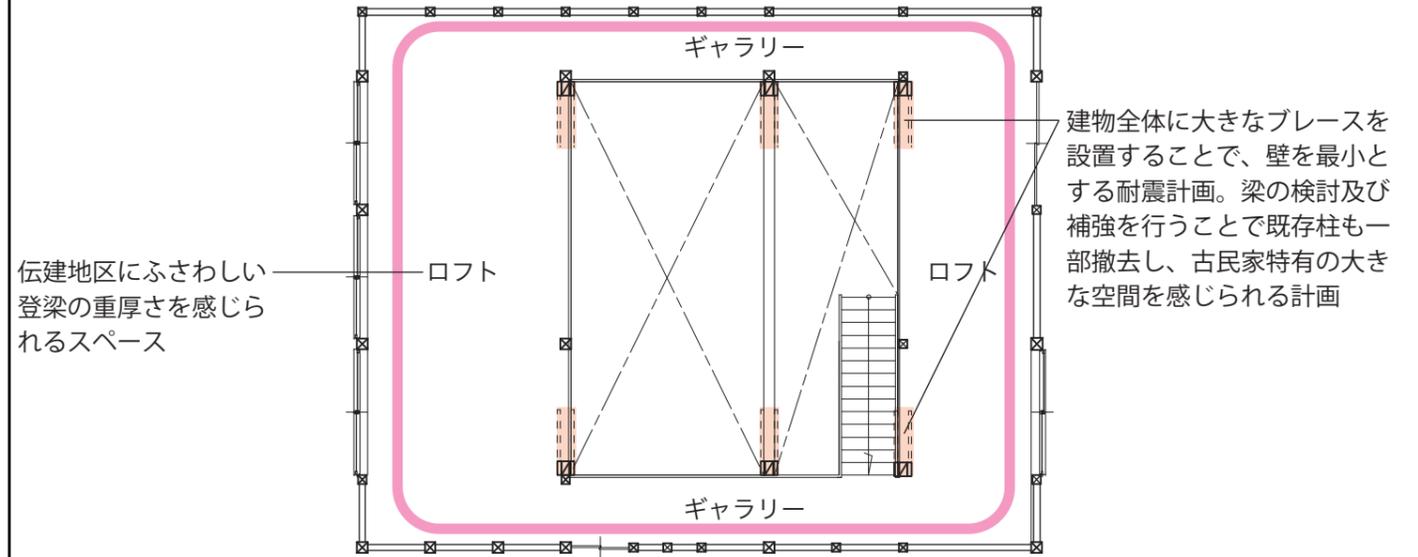


Phase01 2階平面図



Phase01 1階平面図

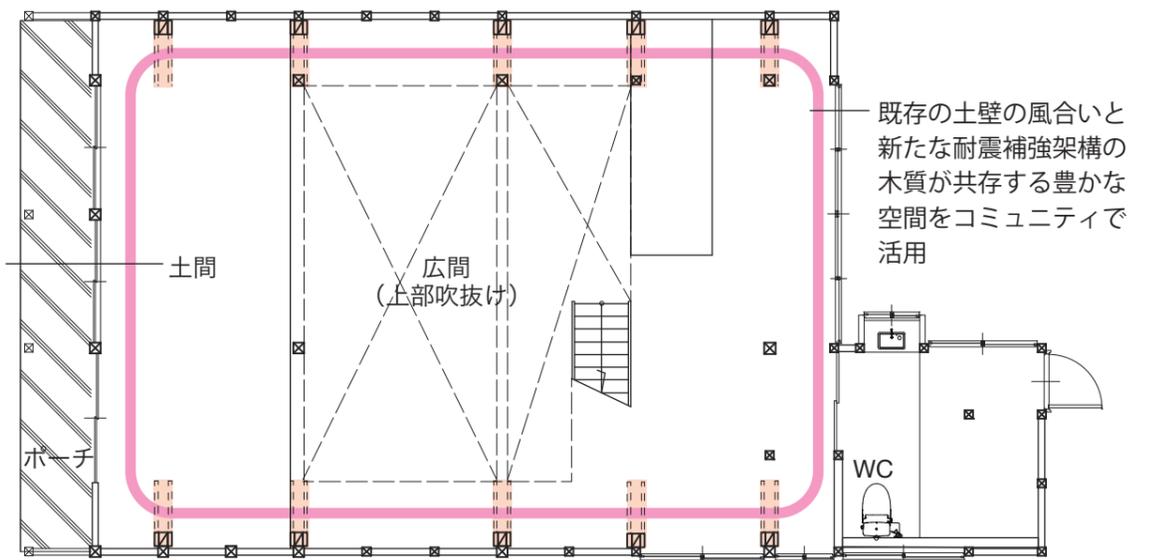
After



Phase02 2階平面図

伝建地区にふさわしい  
登梁の重厚さを感じら  
れるスペース

今庄宿のメイン通りに  
面する土間空間が  
街に賑わいを与える



Phase02 1階平面図

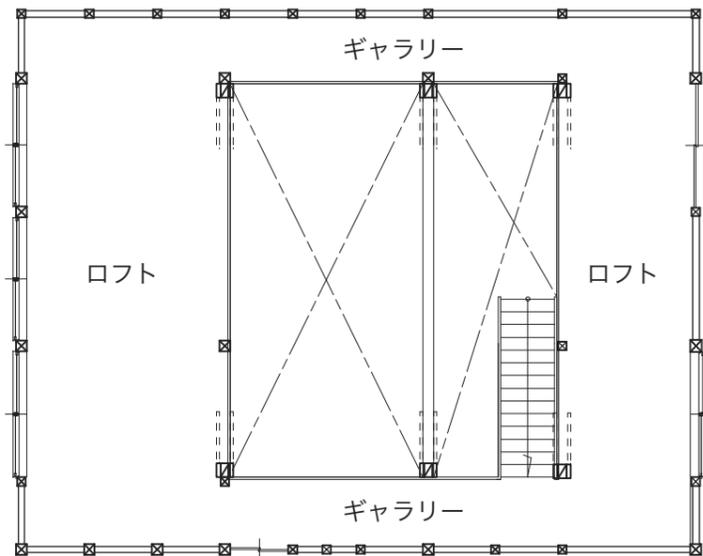
福井県古民家リノベーションコンテスト  
(その他用途)

応募者

代表者	会社名	t.oka srchitects	様式2-2
	住所	福井県あわら市春宮3-2-25	事務局使用欄
	電話番号	090-9715-4435	
その他応募者1	会社名	0	
その他応募者2	会社名	0	

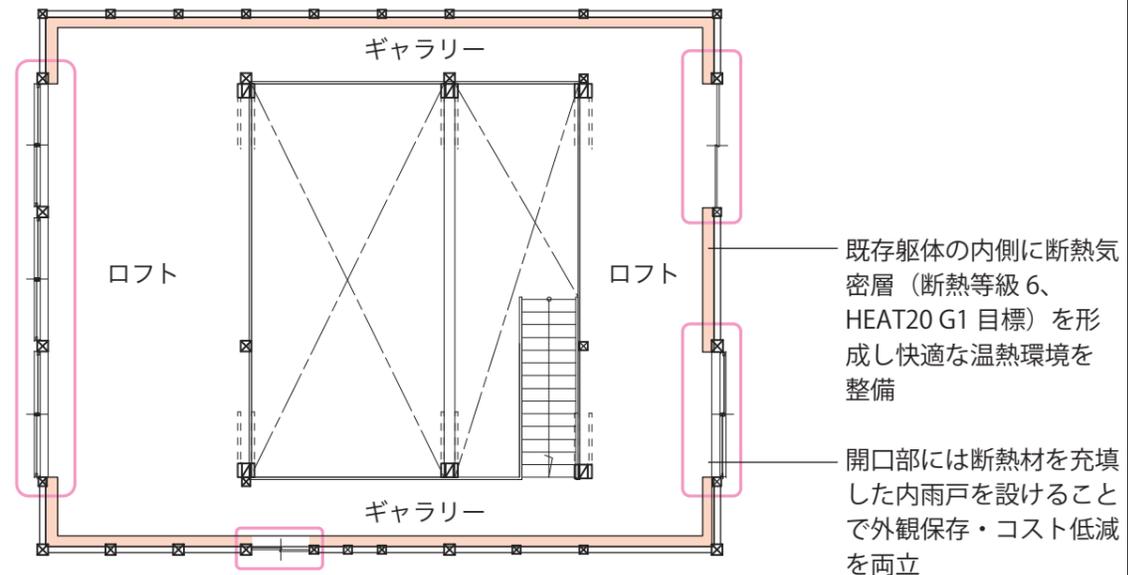
リノベーション提案 (平面図)

Before

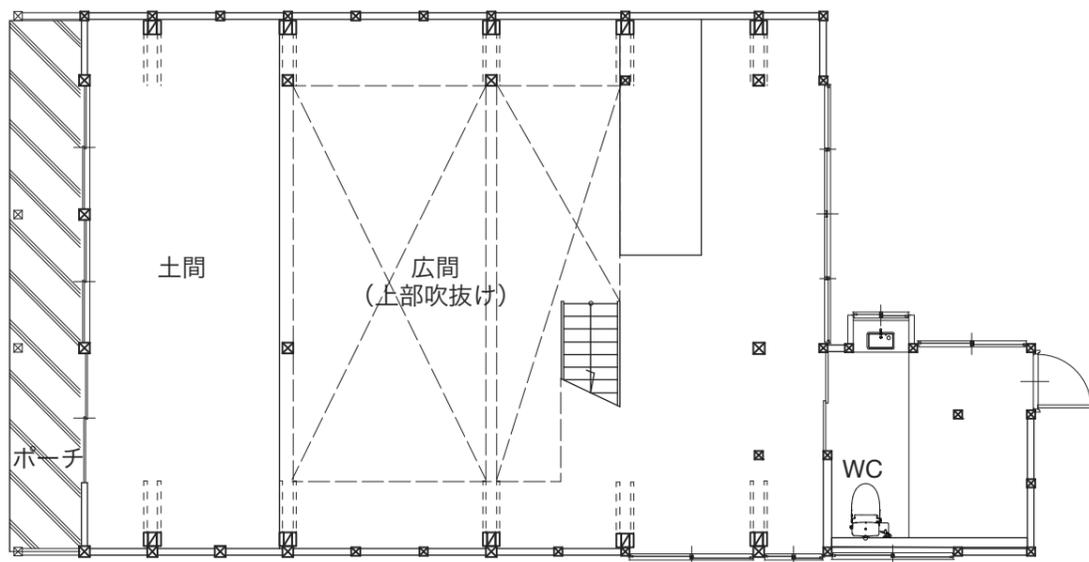


Phase02 2階平面図

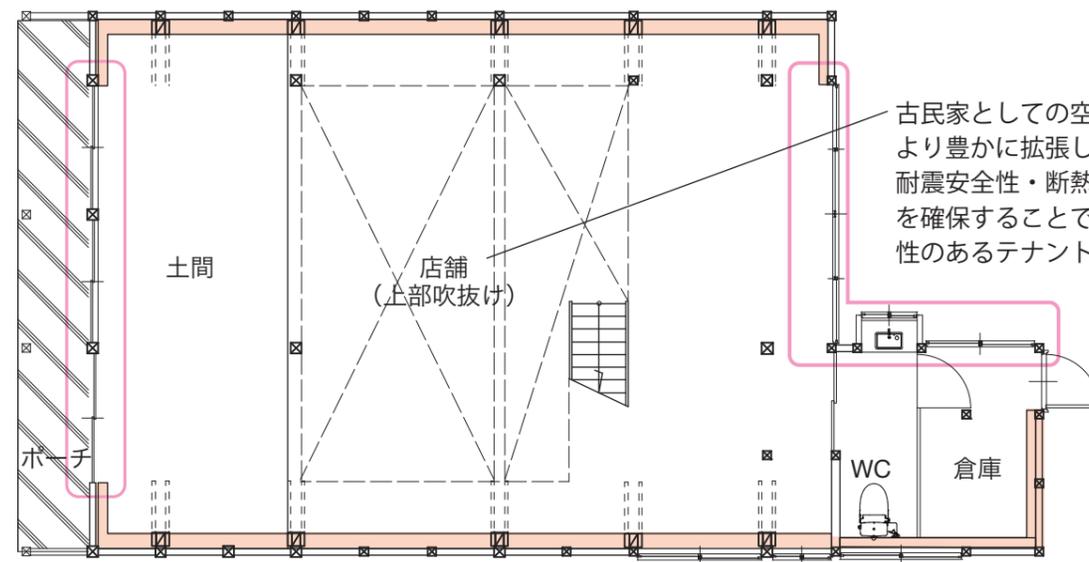
After



Phase03 2階平面図



Phase02 1階平面図



Phase03 1階平面図

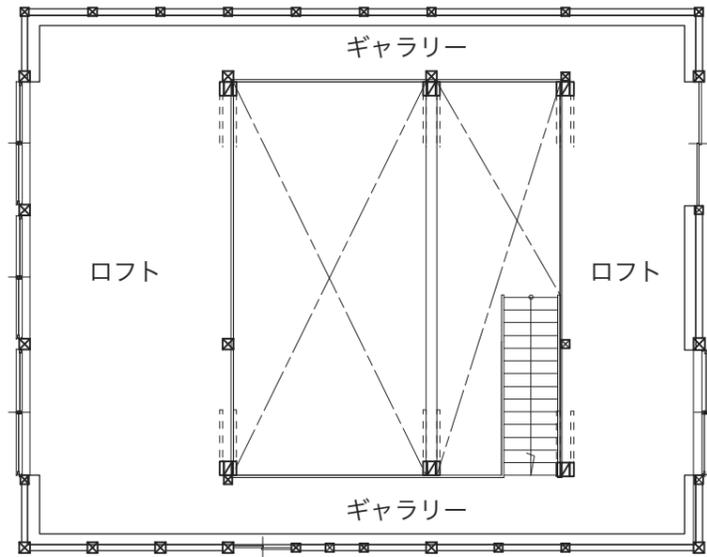
福井県古民家リノベーションコンテスト  
(その他用途)

応募者

代表者	会社名	t.oka srchitects	様式2-2
	住所	福井県あわら市春宮3-2-25	事務局使用欄
	電話番号	090-9715-4435	
その他応募者1	会社名	0	
その他応募者2	会社名	0	

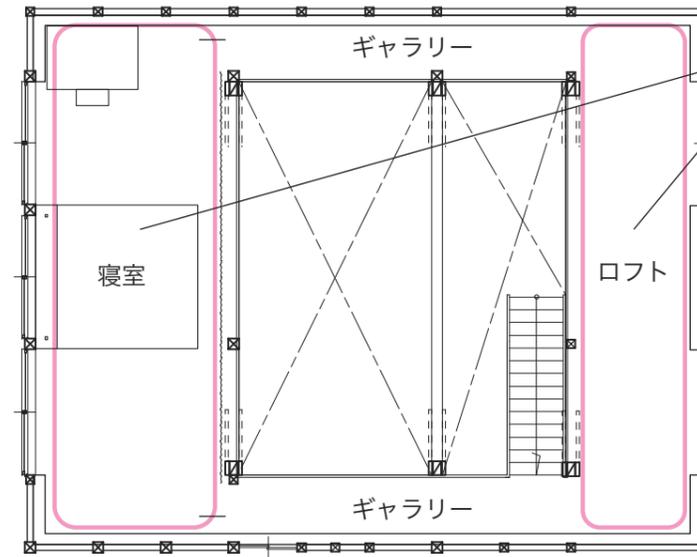
リノベーション提案 (平面図)

Before



Phase03 2階平面図

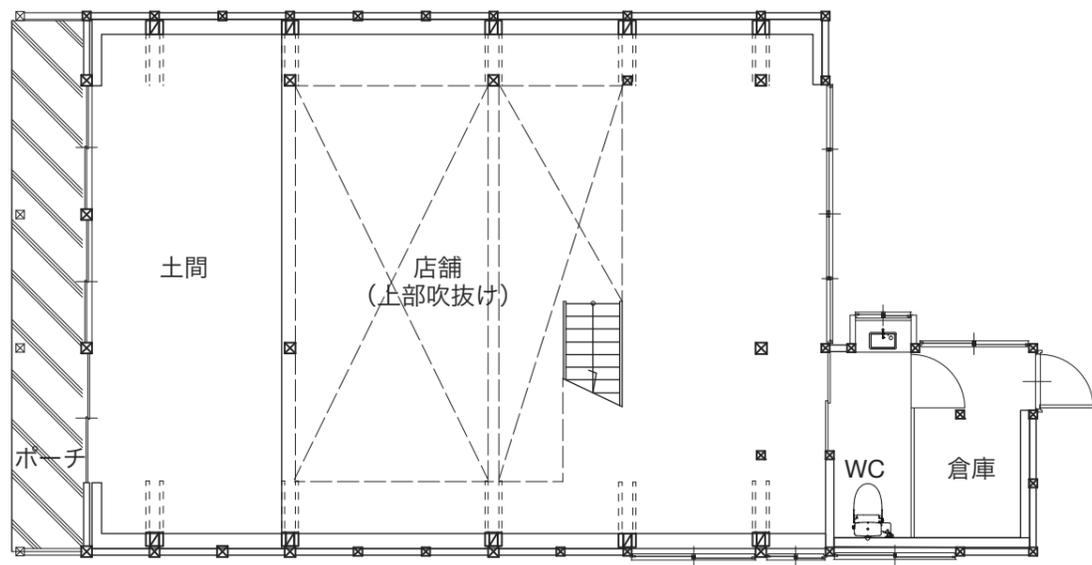
After



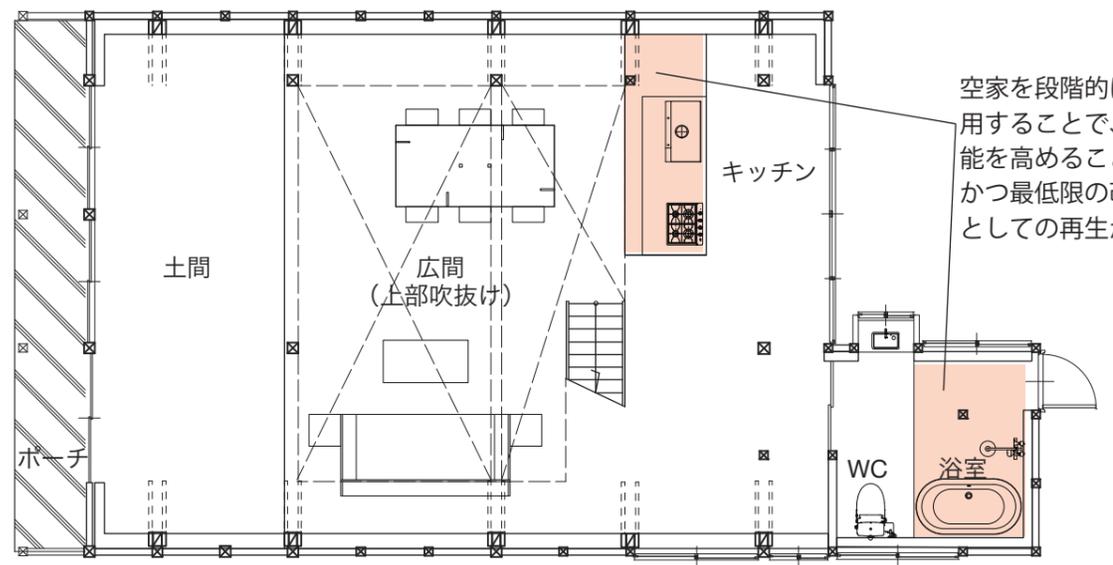
現代住居に比べてゆとりのある古民家ではワンルームであっても十分な「距離」を保つことで、カーテン等の安価な間仕切りで家族の生活が可能

開放的な吹抜けは同じ空気感を共有する心安らぐ住居でもあり、物理的な距離があることで多様な使い方にも適応する個々の生活を守る役割も持つ

Phase04 2階平面図



Phase03 1階平面図



空家を段階的に整備、活用することで、徐々に性能を高めることで、安心かつ最低限の改修で住宅としての再生が可能

Phase04 1階平面図

福井県古民家リノベーションコンテスト (その他用途)	応募者	代表者	会社名	t.oka srchitects	様式2-3
			住所	福井県あわら市春宮3-2-25	事務局使用欄
			電話番号	090-9715-4435	
		その他応募者1	会社名	0	
		その他応募者2	会社名	0	

リノベーション提案 (イメージパース)



【Phase01】  
 手間と時間のかかる撤去を  
 アートと融合させることで  
 地域まちづくり活動といった  
 生産性の高い行為に変える

## リノベーション提案（イメージパース）

### 【Phase02】

古民家の歴史を醸す構造体・土壁と呼応する、  
耐震安全性の象徴となる2層木質ブレース

撤去と耐震改修直後の建物は、断熱気密性は  
取れないものの、空間の魅力として変え難い価値を有する



## リノベーション提案 (イメージパース)

### 【Phase03】

先の Phase にて地域の活性化に務めることで  
地域と古民家の文化や観光としての価値を高め  
テナントとして経済活動に参加する

地域に賑わいを創出しながら収益化を図ることで  
古民家への投資のハードルを下げる



## リノベーション提案（イメージパース）

### 【Phase04】

既にコミュニティやテナントとして運用実績を積むことで、個人が古民家を購入する際に想定される性能面でのハードルを緩和する

また、内部空間のイメージも Phase03 の段階で把握でき購入者が住宅設計を依頼する際の不安も少ない

県内機織工場で得られた規格外ファブリックを用いたカーテン間仕切り  
自然採光を部屋全体に拡散し空間の広がりを感じさせる

構造用合板仕上でコストダウンを図りながら柿渋（県産材検討）の鉄媒染と自然系オイルで調色した肌馴染みの良い内装



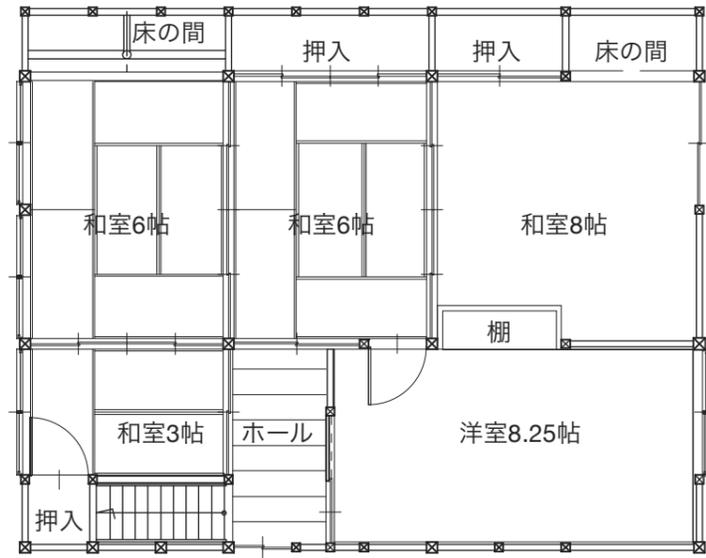
## 概算工事費

NO	工事種別	工事内容	数量	金額
1	Phase01	作家活動費(作品制作、ワークショップ等)、撤去工事費 ※撤去約1年の間、作家が住まいながらの作業として想定しています。 ※作家活動内容は都度の協議により、また、付与する条件によっては金額が増減します。	1式	5,000,000
2	Phase02	耐震改修費、耐震に伴う補修費、内装工事費、外装修繕費、外構排水工事費 ※詳細の設計や既存調査に伴い、設計および工事内容は変動する可能性があります。	1式	15,000,000
3	Phase03	断熱・気密改修費、電気設備費、トイレ等最低限の衛生設備及び将来水回り部分の先行配管工事費 ※入居テナントの空調・什器・備品・サイン等は、テナント工事として別途で想定しています。	1式	7,500,000
4	Phase04	内装工事費、電気設備費、トイレを除く衛生設備費 ※空調機器・照明器具・什器・備品は別途で想定しています。	1式	7,500,000
		※Phase01～02の各工事を統合し、Phase01の作家活動費を取りやめてPhase04単独工事とする場合、工事費は01～02の合計金額より縮減可能です。		
		※上記、概算工事費用に設計監理費用は含まれておりません。		
	小計			35,000,000
	消費税			3,500,000
	合計			38,500,000

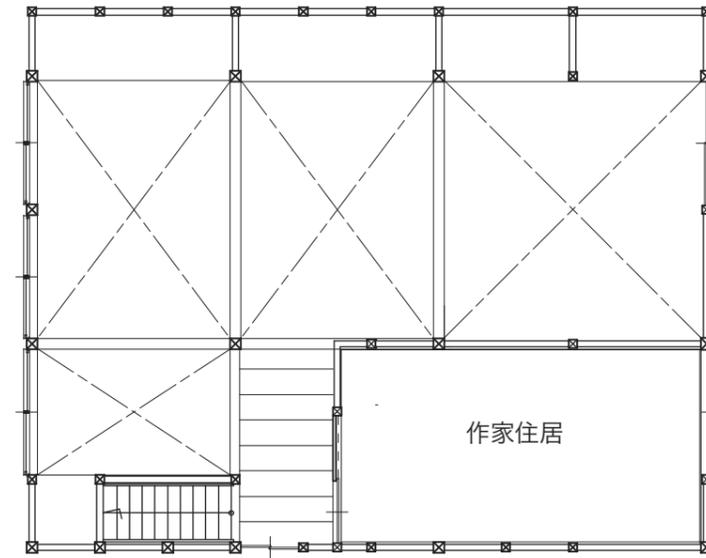
注1 様式2の概算工事費と整合すること

注2 概算工事費の工事種別については、適宜修正、追加していただいて構いません。

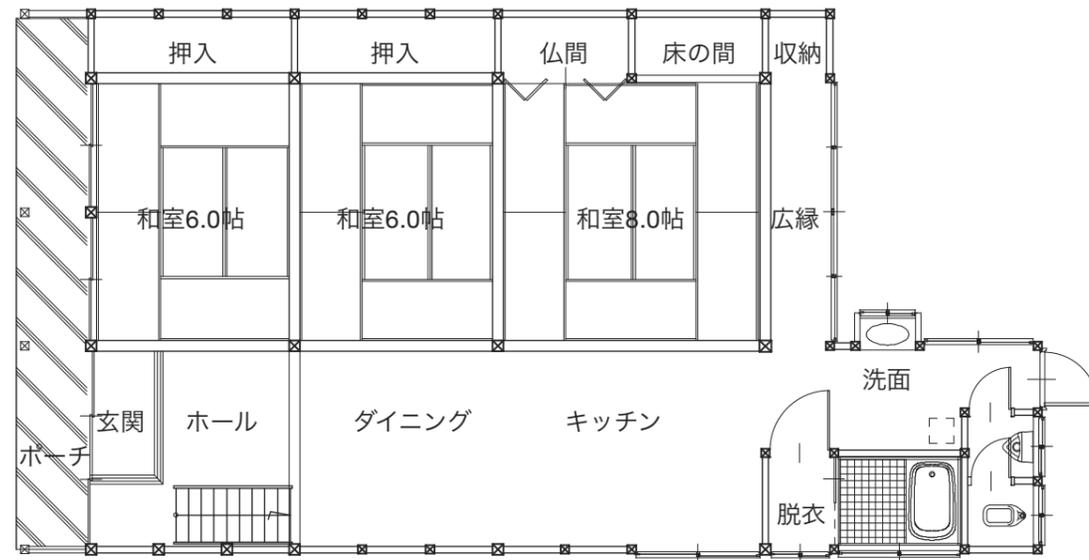
注3 概算工事費の公表にあたっては、実際に工事をする際に工事費が増加する旨を記載して公表するものとする。



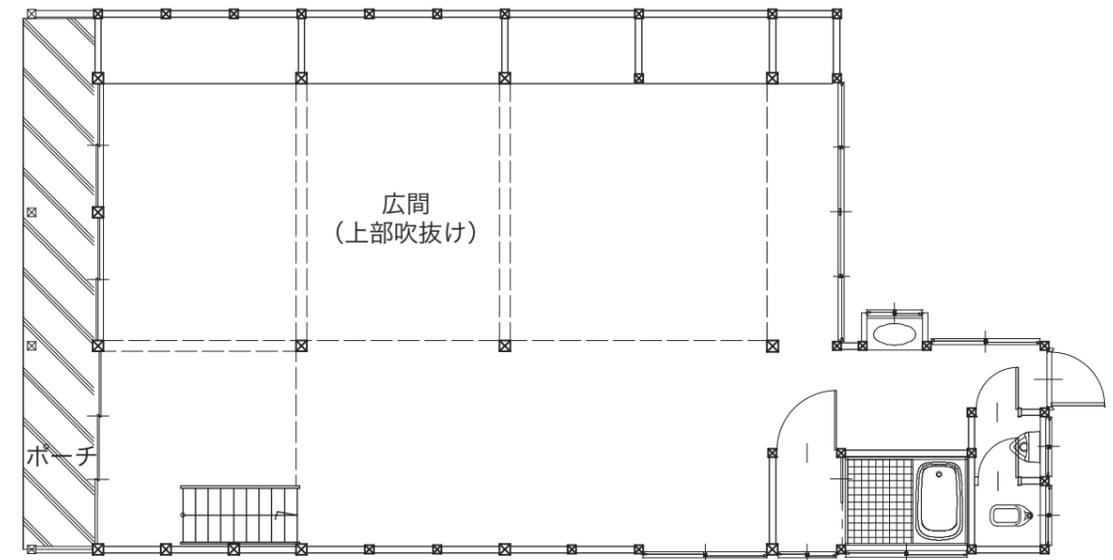
既存2階平面図



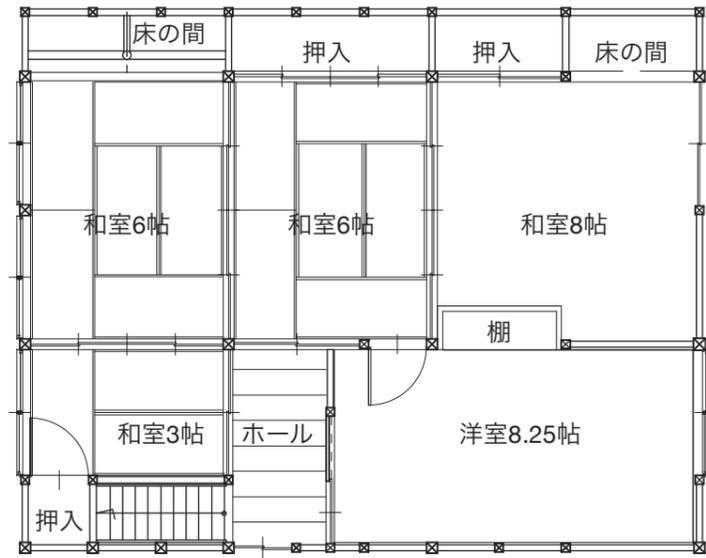
Phase01 2階平面図



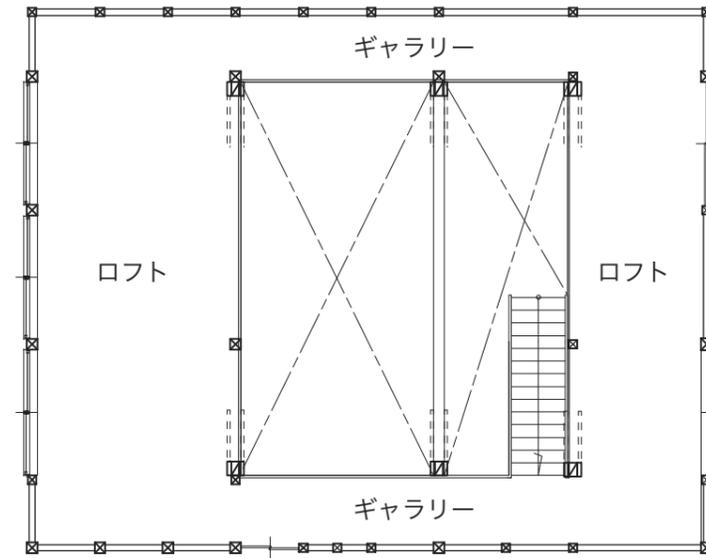
既存1階平面図



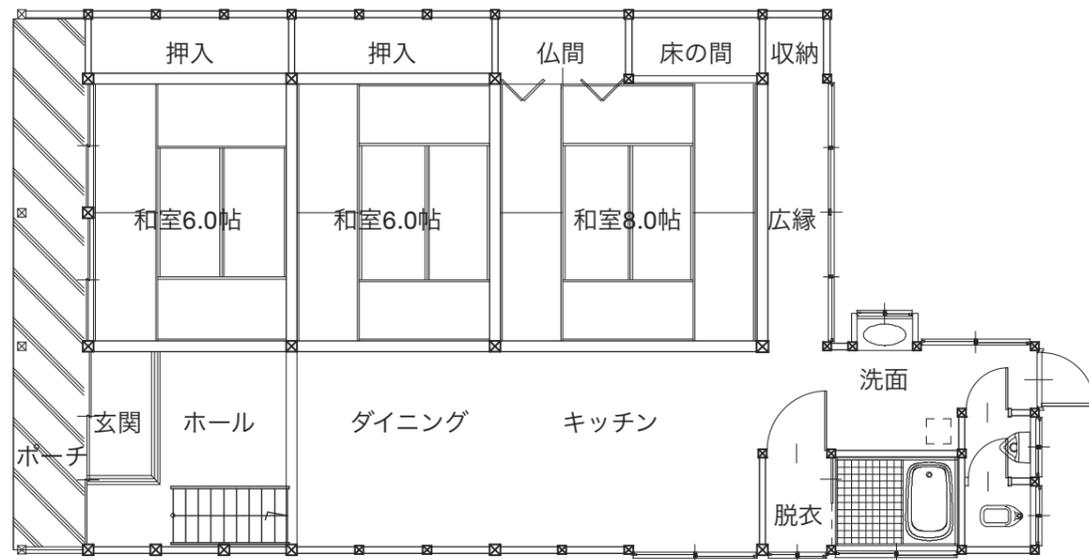
Phase01 1階平面図



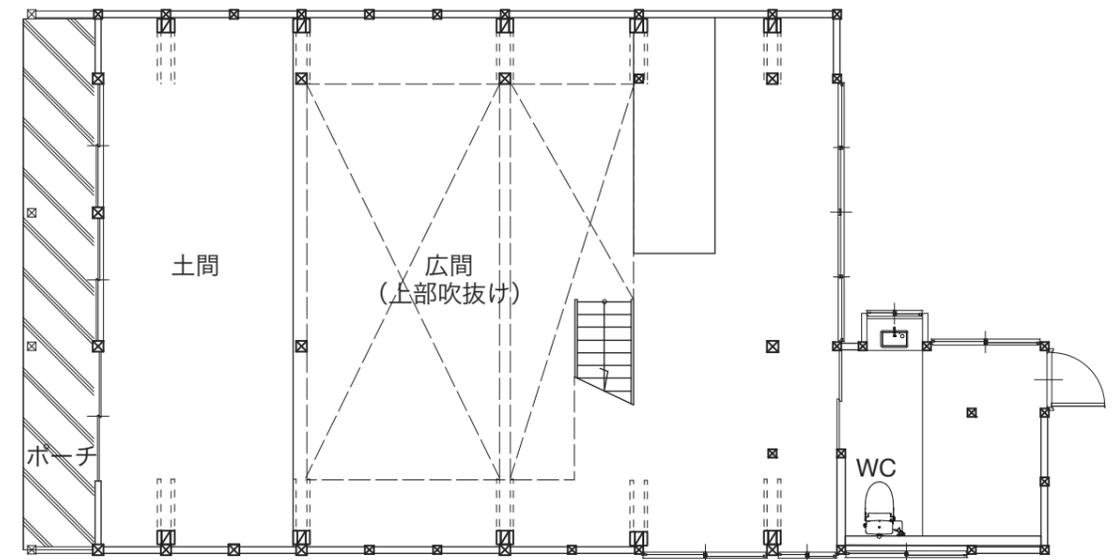
既存2階平面図



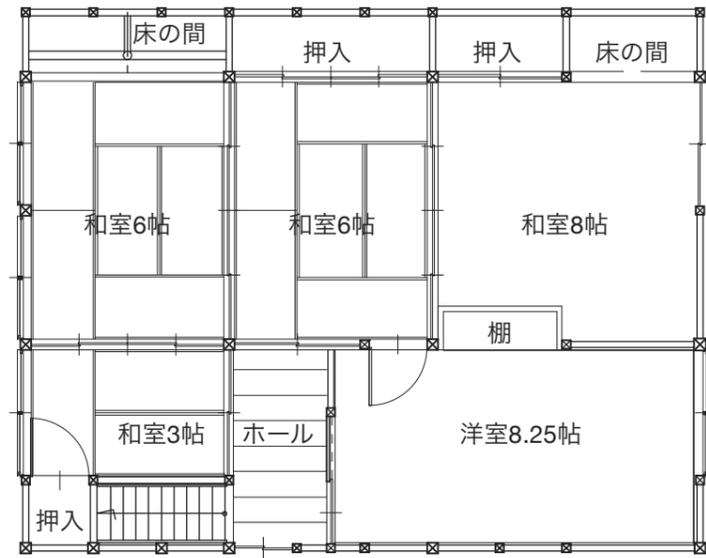
Phase02 2階平面図



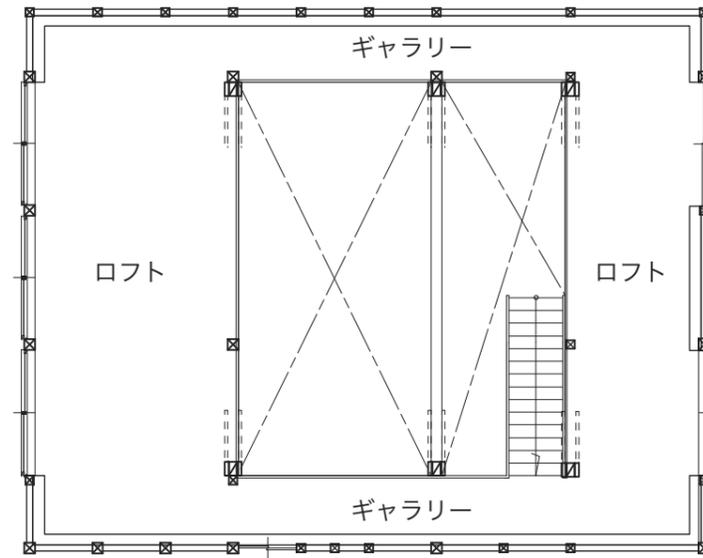
既存1階平面図



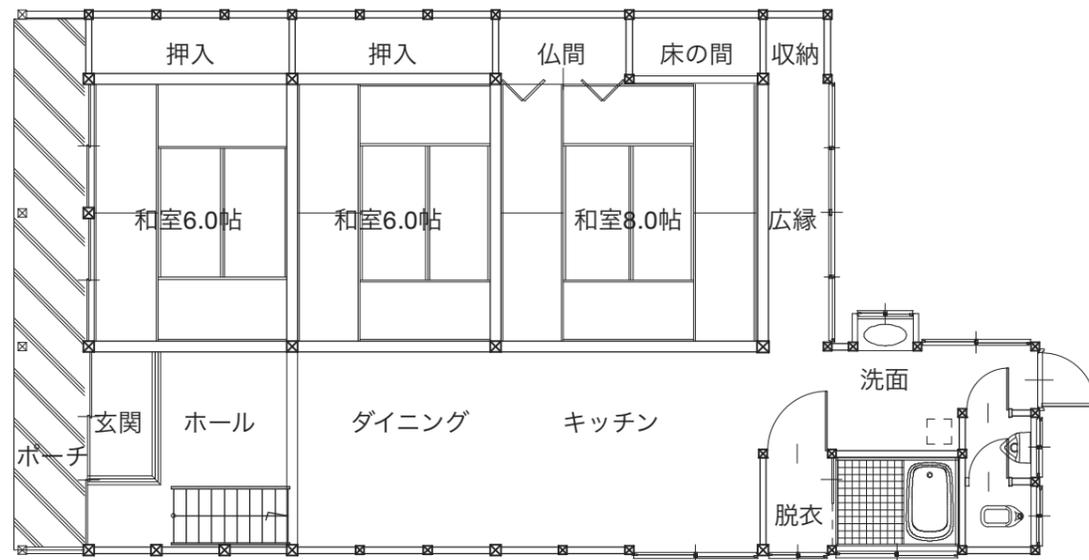
Phase02 1階平面図



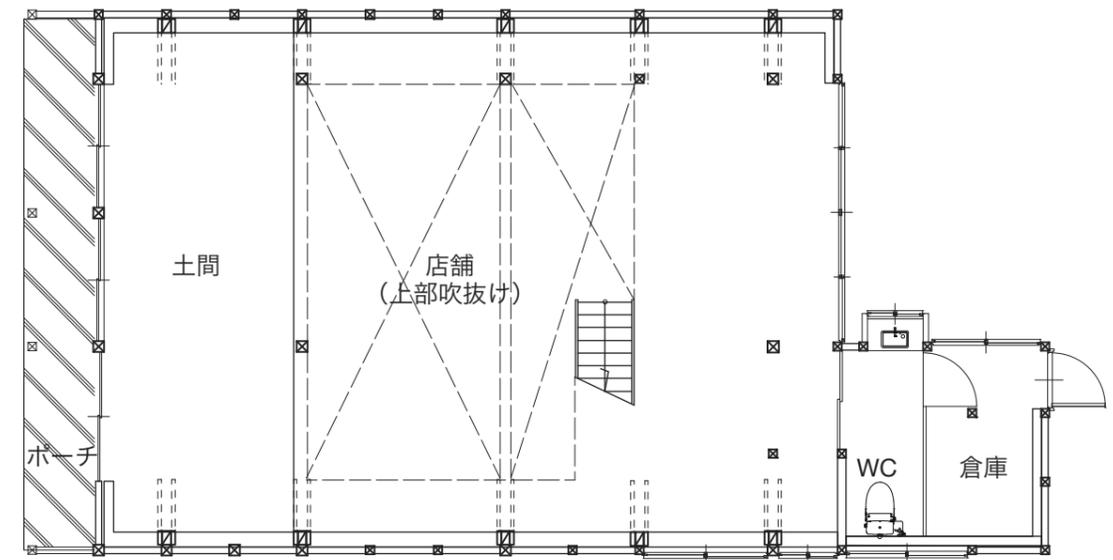
既存2階平面図



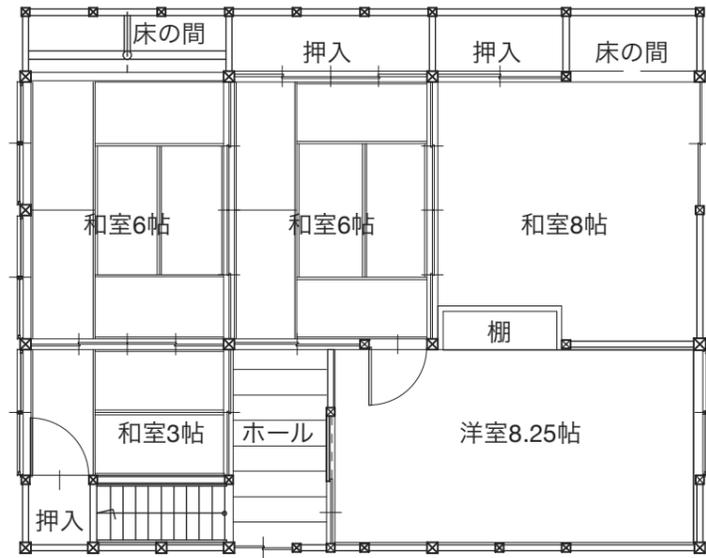
Phase03 2階平面図



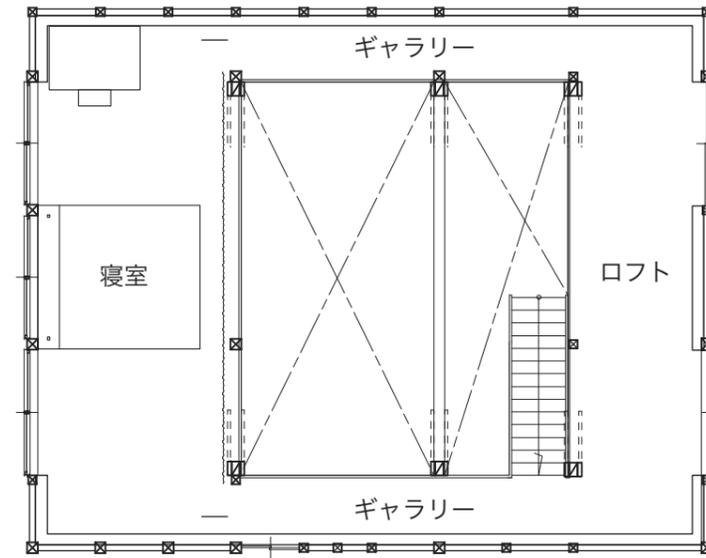
既存1階平面図



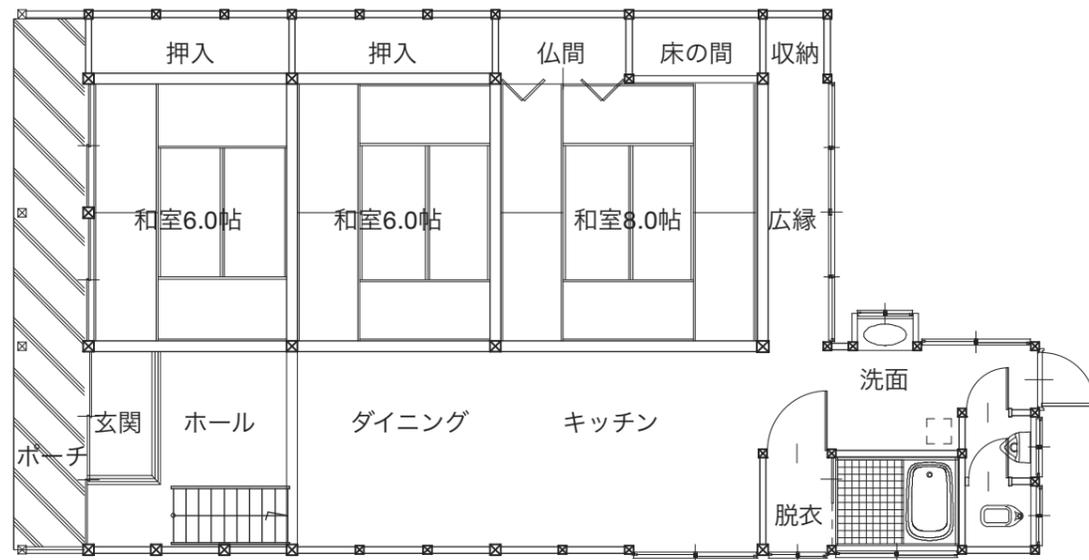
Phase03 1階平面図



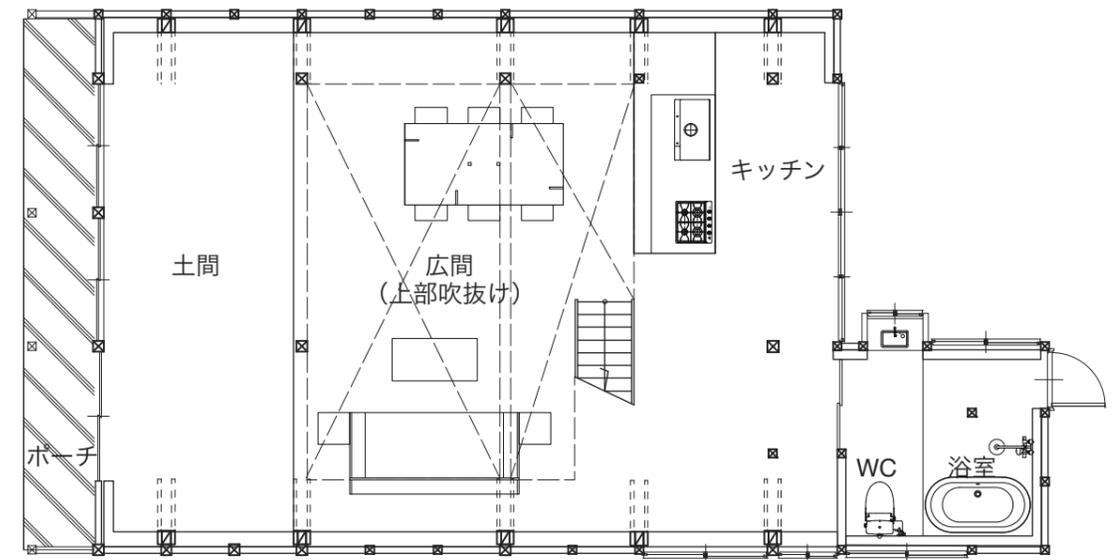
既存2階平面図



Phase04 2階平面図



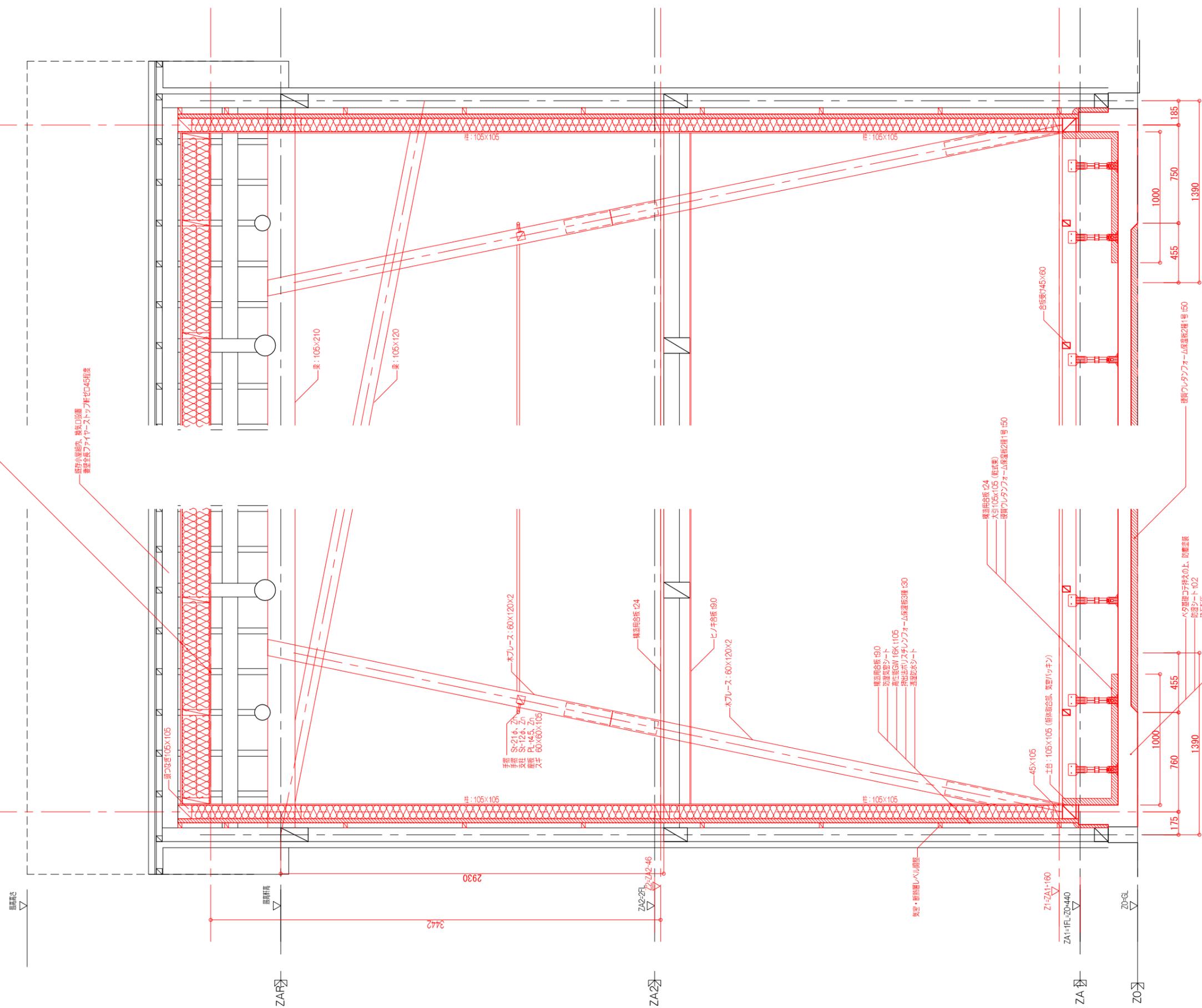
既存1階平面図



Phase04 1階平面図

構造用合板 9  
 透湿防水シート  
 高性能GW 16K 1105 二重張り  
 吹流気密シート  
 構造用合板 9

既存小窓枠、換気口設置  
 構造用合板ファイバーボードアップ厚ゼロ45mm



※詳細の現況調査及び詳細設計に伴い  
 納りが変更となる可能性があります