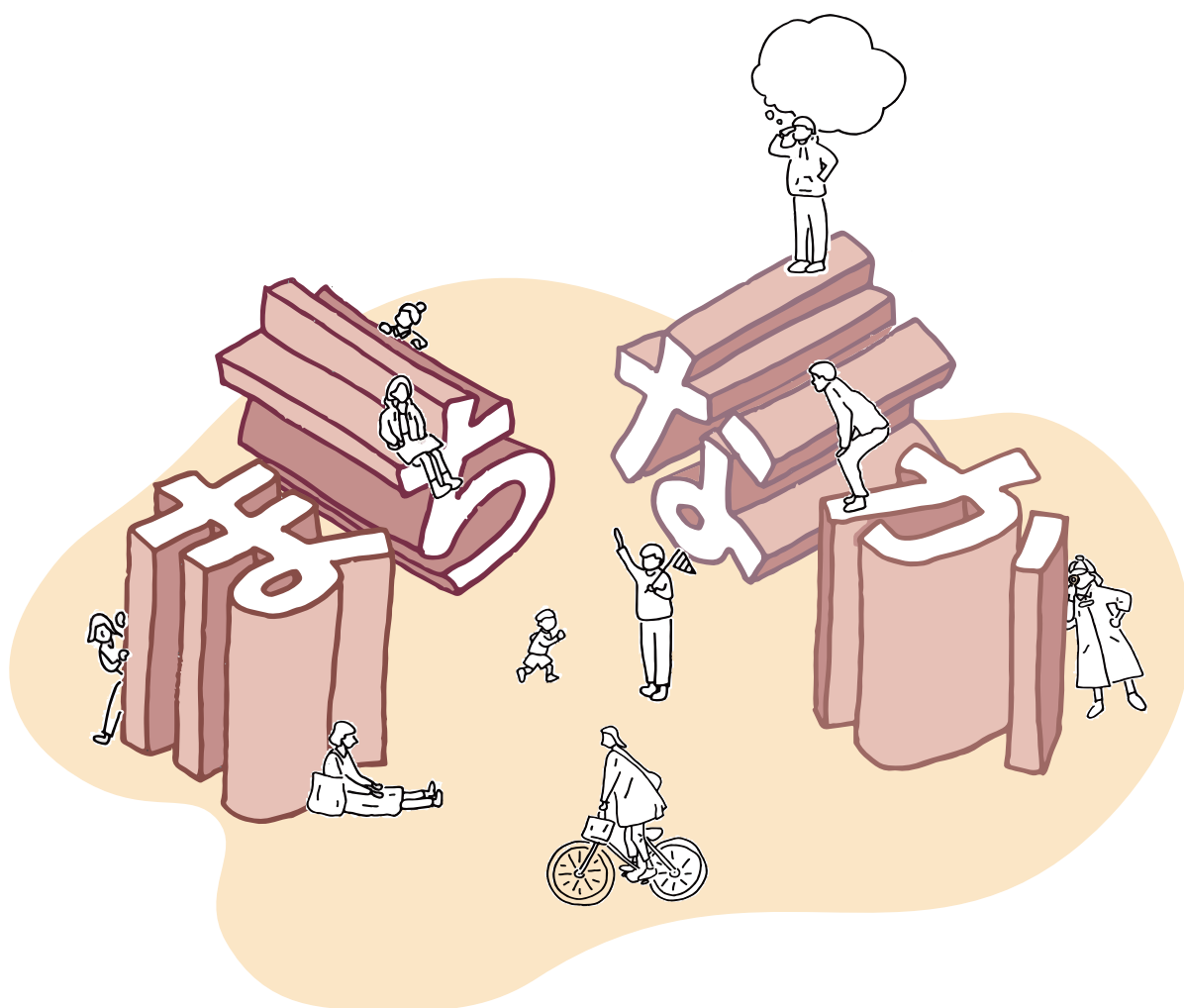


まちなか暮らしの手引き



空き家を活かし、未来につなぐまちづくり

高岡市空き家活用推進協議会

高岡・氷見で増加する空き家や空き地の問題を1軒でも多く解決し、
まちの活性化を目指すため2012年に設立した専門家集団です。

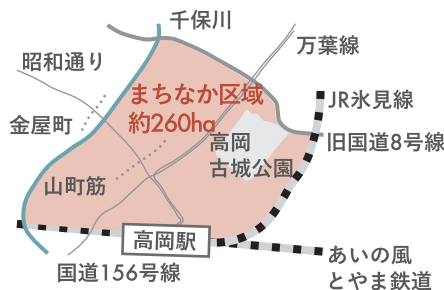


まちなか暮らししてみませんか？

城下町としての歴史が色濃く残る高岡のまちなか。細い路地や味わいのある町家、厳かで立派な神社仏閣が多く残るこのまちには、郊外の住宅地にはない魅力がたくさん残っています。

そもそもまちなかって？

あいの風とやま鉄道、JR氷見線、旧国道8号線、千保川によって囲まれた約260haの範囲を指し、**歴史・文化の資源が色濃く残る場所**である一方で、**空き家・空き地の増加等**が課題になりつつあります。



細い路地



歴史ある建物



神社仏閣

まちなか暮らしの現況と課題

- ① 耐震性・バリアフリー・断熱性が欲しい！
- ② 間口は狭いけど駐車場を確保したい！
- ③ 採光や通風を確保したい！

居住者のニーズと建物の性能にギャップが生じる

若い世代による世帯が
・整形でお手頃な価格の敷地
・同世代が多く暮らす地域
を求めてまちなかから郊外へ流出

社会現象 高齢単身・夫婦世帯の増加

建物が広すぎて管理が行き届かない

高齢者もマンションや高齢者福祉施設などへと転出

社会現象 継ぎ手がいなくて空き家・空き地が増加

隣地建物の解体による外壁問題の発生

- ①まとまった敷地は統合してミニ分譲地として再販売
 - ②歯抜けの空き地は未利用の状態が続く
- まとまって抜けることは少ないので大半が②の状態…

住環境の悪化

自治力の低下

空き家・空き地が増加し続ける

街並みの衰退

解決策

- リフォームを実施して建物性能をあげる
- 隣地を取得して間口を広くする



- ・土地取得費が高い
- ・隣地には現在居住者がいる

→今すぐに隣地が取得できるとは限らない



- 子供世代と二世帯居住・家族近居による一体的な建て替え



- 家族の構成がどうなるか未定
(子供が戻ってくる/結婚や仕事の都合で出ていく)



- バリアフリーでシンプルな暮らしの場へ地域内で転居する



- 必要な建物の大きさに比べ、敷地が広すぎる



まちなかに暮らしたくても、様々な壁を乗り越えなくてはなりません…



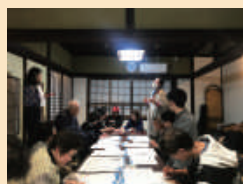
まちなか暮らし塾 を開催しました！

まちなかに「新しく住まいをつくって暮らしたい」という声が増えてきている一方で、新しい住まいをつくる上での不安なことや悩みを解決するため、「まちなか暮らし塾」を開催しました。

「まちなか暮らし塾」は、新しく家を建てるまでの過程を疑似体験するための勉強会です。不動産や建築の専門家の協力のもと、みなさんの理想の暮らしのイメージを設計図や模型を使ってカタチにしました。これを機に、「まちなかに暮らしたい!」という方が少しでも増え、まちなかの活性化に少しでも役立てばと考えています。

第1回

新しい住まいでの暮らしをイメージしよう



もし次の住まいをつくるなら「こんな暮らしを送りたい」というイメージをおしゃべりしながら考えました。

第2回

みんなで住まいの設計談義



まちなかの現状を見つめ直してから、建築家の2名によるまちなか暮らしの提案を聞きました。

第3回

新しい住まいの発表会



第2回の意見を踏まえて完成した提案は、**模型やイメージ図**をつかって発表会を開きました。

今回のモデル敷地

今回のまちなか暮らし塾では、まちなかにある典型的な空き地をモデル敷地として設定し、住まいの提案づくりを行いました。

ポイント①

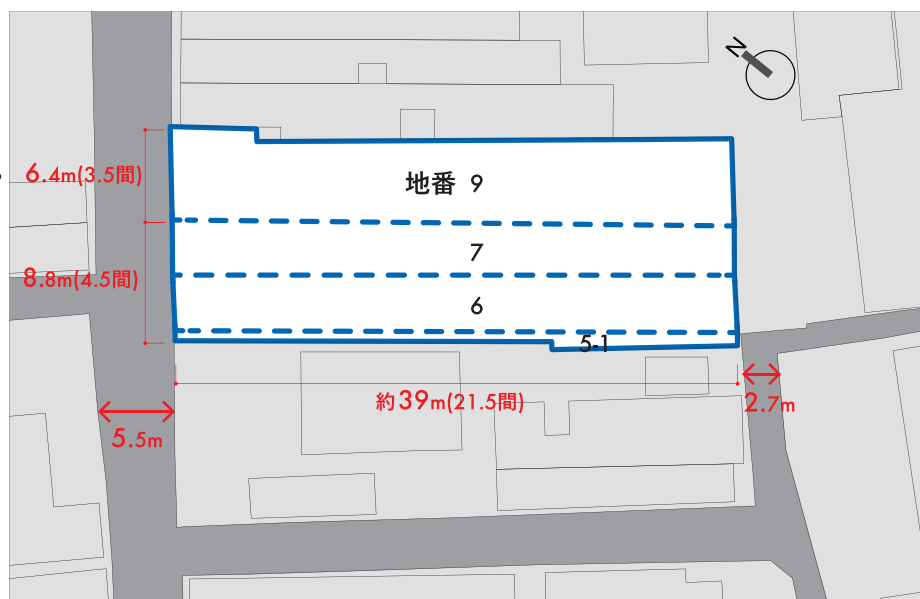
間口狭小・奥行長大な敷地

間口の広さに対して奥行きがなが〜い敷地の形状は、まちなか特有といえます。

ポイント②

御車山祭の巡路となる歴史的街道

かつての街道沿いには明治後期～昭和初期の町家が残っています。5月1日の御車山祭では、曳山の巡路&休憩所にもなっており、沿道のお宅が順番に山宿を担当します。また、この道は近くの小学校の通学路にもなっており、朝と夕方は子どもの賑やかな声が聞こえてきます。



不動産業者の販売価格

800万円 (地番5-1,6,7) 8.2万円 / 坪

モデル敷地の基本情報

住 所 ▶ 高岡市博労町

敷地面積 ▶ 5-1: 30.44㎡ 9.2坪
6 : 150.14㎡ 45.5坪
7 : 141.75㎡ 43.0坪
9 : 227.4㎡ 68.9坪

用途地域 ▶ 第1種住居地域

道路種別 ▶ 北西→法42条1項道路 / 5.5m
と幅員 ▶ 南東→法42条外道路 / 2.7m
(市道認定あり)



間口狭小奥行長大



御車山祭での巡路



設計者：富山県建築士会 荒井好一郎氏

提案のコンセプト

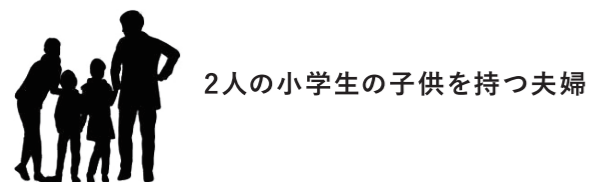
住み継いできた歴史を繋ぐ

「街」のあるべき姿は、歴史ある街並みが教えてくれます。建築形態、地域、国に関わらず、歴史的な街並みに感じられるのは住み継いできた歴史であり、記憶です。その記憶や想いの積み重ねを仕舞い込む住まいの集積が街であるならば、街とは想いを繋いでいけるものでなくてはならないはず。家族の記憶や想いを繋ぐ＝住み継ぐこと、それが街並みを形成する重要な要素であると本提案では位置付けています。

家族の変化に合わせた土地活用

本提案では、ある架空の家族にスポットを当て、その生活の変遷と共に、博労町特有の間口が狭く奥行きが長い敷地形状の活用方法、そして現代に合った住まいのカタチと住み継ぎ方を探ります。

対象者イメージ



2人の小学生の子供を持つ夫婦

こんな暮らしをしたい！

「子供の小学校入学に合わせて住まいを構えることを決めました！」

「車は2台。駐車場はカーポートじゃなくて何か工夫したいなあ…」

「家庭菜園やBBQができるアウトドアライフを楽しみたい！」

「将来的には両親と一緒に暮らすことも考えていかなければね」

「土地に余裕があるので、お隣の土地とかも一体的にみた、有効な活用方法はないかな？」

計画概要

■概算資金計画表

No	項目	数量 (坪)	金額 (千円)
1	建築本体工事費	37.26	26,150
2	外構整備費	46.52	2,790
工事費計			28,940
3	設計管理費		2,890
建物建設費計			31,830
4	土地取得費	68.9	5,620
土地建物合計			37,450

※手数料・家具購入等の諸費用は別途とする

■敷地・建物概要

- 敷地面積 [9] : 227.40㎡ (68.9)
- 間口 : 6.4m
- 奥行 : 38.9m
- 建築面積 : 85.73㎡
- 法定延床面積 : 117.43㎡
- 施工延床面積 : 123.40㎡
- 構造 規模 : 在来木造二階建

住まいのイメージ



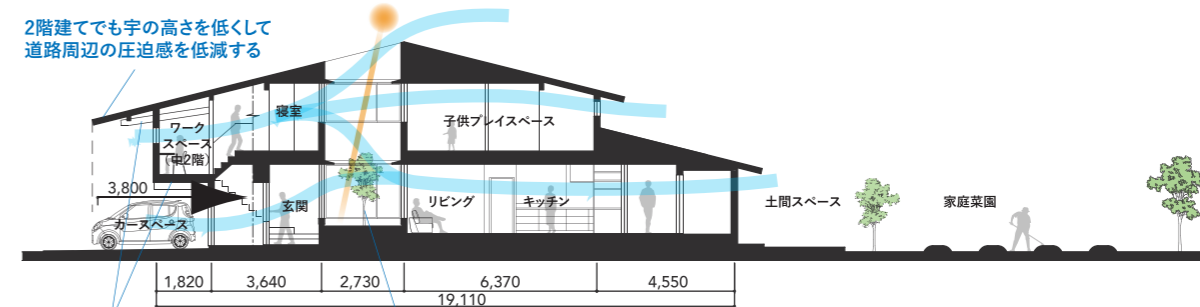
通りからのイメージ

カースペース上部持ち出しのイメージ

裏庭活用のイメージ

設計詳細

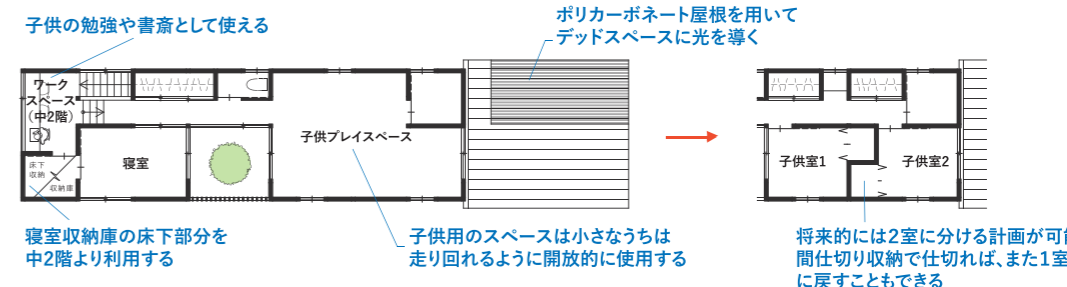
断面図



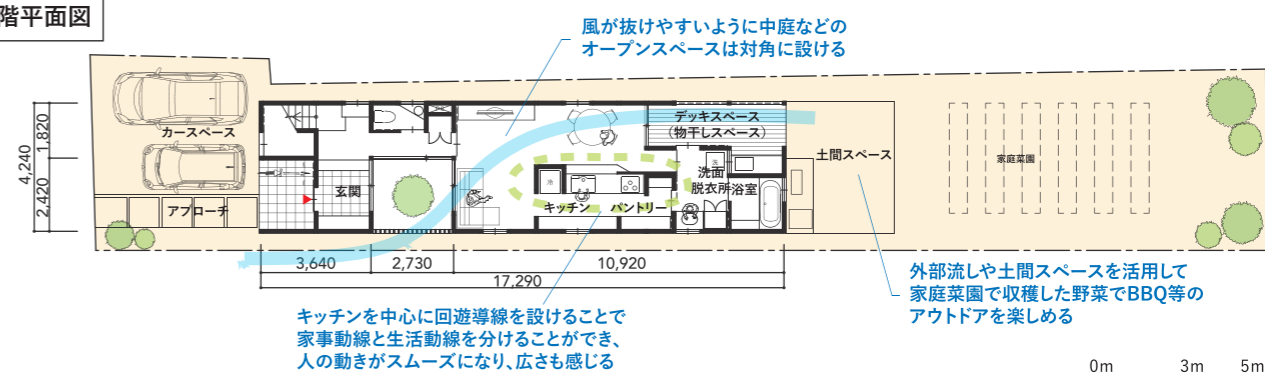
持ち出しの中2階と出し桁でカースペースに屋根を掛ける

中庭は柔らかな反射光を室内に導き上昇気流をつくって立体的通風を可能にする

2階平面図



1階平面図



0m 3m 5m



設計者：東京建築士会 野田明宏氏

提案のコンセプト

住み慣れた地域で慎ましく暮らし続けられる環境を整える

- ・マンションに比べ安価で、住み慣れた地域で生活できる選択肢。
- ・バリアフリーでコンパクトな、慎ましい住まい。
- ・日常生活の中で見守りのある、安心できる暮らし。

間口狭小・奥行長大の敷地を前後で共有することで、歴史ある文化と街なみを次世代へ継承する。

対象者イメージ



第2の人生を楽しむ
夫婦or单身

こんな暮らしをしたい!

「将来息子が戻ってくることも考えると、できれば今の場所に住み続けたいな」
「ただ、建物は老朽化するし、掃除も行き届かないし、足が痛くて2階は殆ど使わないから、小さな家に引っ越すことも考えようかしら」
「数年後は近くのマンションに引っ越すのもいいかもね」

計画概要

敷地概要 [5-1.6.7]

- ・敷地面積：322.33㎡ (97.52坪)
- ・間口：8.8m
- ・奥行：39.2m
- ・駐車台数：4台 (共有地)
- ・宅地：2区画+共有地1区画

建物概要[A世帯]

- ・敷地面積：158.65㎡ (うち有効宅地：106.10㎡)
- ・建築面積：72.71㎡ (22.00坪)
- ・延床面積：115.70㎡ (35.00坪)
- ・構造：在来木造二階建

建物概要[B世帯]

- ・敷地面積：82.63㎡ (うち有効宅地：67.58㎡)
- ・建築面積：54.53㎡ (16.50坪)
- ・延床面積：49.58㎡ (15.00坪)
- ・構造：在来木造平屋建

概算資金計画表

世帯	No	項目	数量(坪)	金額(千円)
A世帯	1	建築本体工事費	35.00	24,570
	2	外構整備費	40.22	1,940
		工事費計	6.78	400
	3	設計監理費		2,690
		建物建設費計		29,600
	4	土地取得費	97.52	4,300
		土地建物合計		33,900
B世帯	1	建築本体工事費	15.00	11,340
	2	外構整備費	40.22	1,670
		工事費計	6.00	360
	3	設計監理費		1,870
		建物建設費計		15,240
	4	土地取得費	97.52	3,700
		土地建物合計		18,940

※手数料・家具購入等の諸費用は別途とする

住まいのイメージ

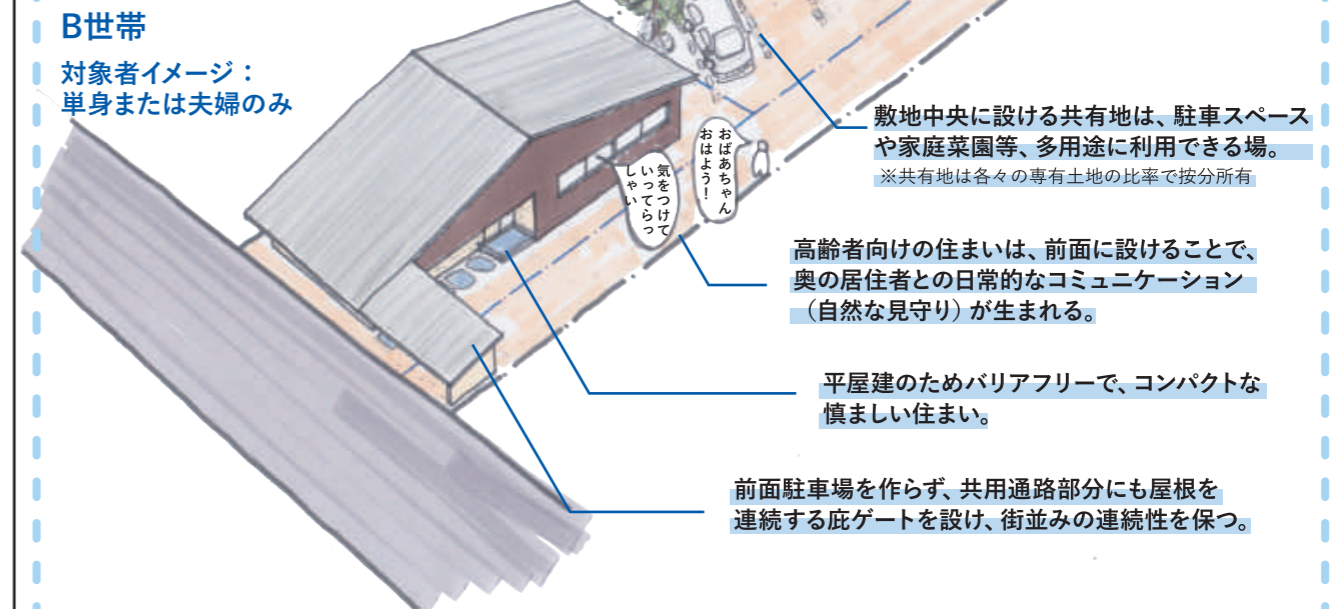
A世帯 対象者イメージ：若者向け(息子娘家族や賃貸住宅)

- 育ち盛りの子どもが居ても、周辺に迷惑を掛ける心配が少ない立地。
- 玄関から駐車スペースへ直ぐに行ける近さ。
- 路地状宅地は、土地価格が低いため、必要なスペースのみ専有地として安価に取得できる。

吹き抜けのリビング・ダイニングのイメージ

B世帯

対象者イメージ：
单身または夫婦のみ

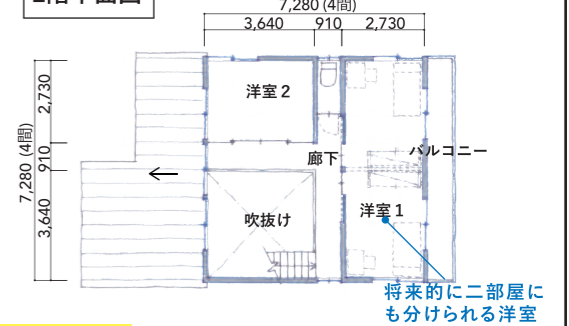


設計詳細

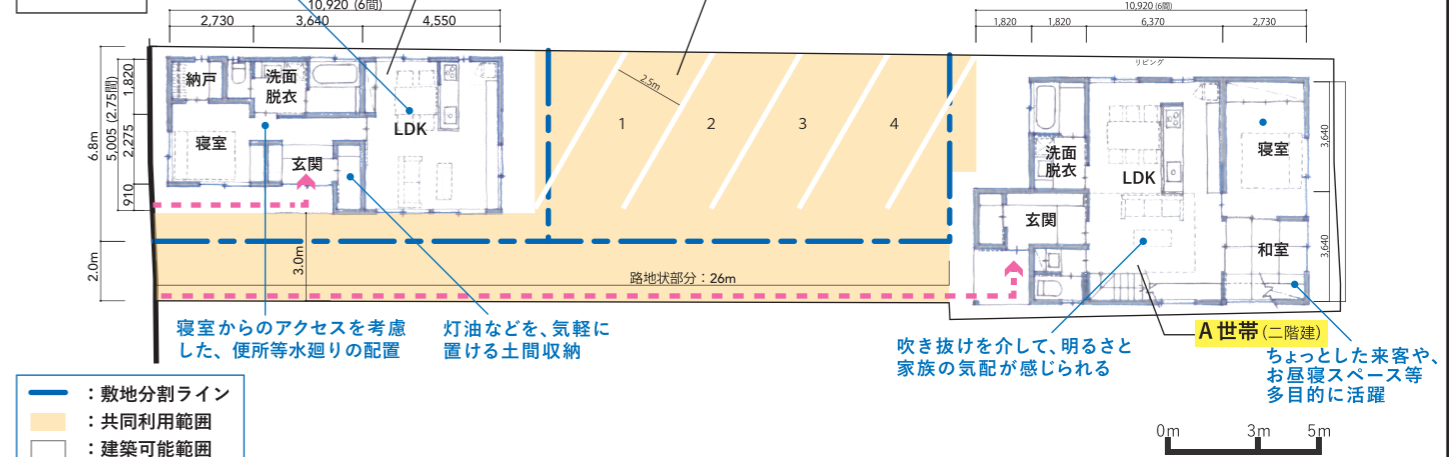
敷地を前と後ろ二者で共有する案。

街並みの連続性を担保しながら、駐車場を4台確保している。B世帯が所有する敷地の路地状部分は2mとなっており、建築基準法上、将来的に建替えができるようになっている。敷地の間口が8.8mあるため、共用通路3m、A世帯の建物間口を2.75間確保できるが、最低2~2.5間でも計画は可能である。駐車スペースは、車を利用しない時にはBBQ等できる設えとすることで、居住者の懇親や地域に開かれた活用も可能となる。

2階平面図



1階平面図



ライフステージに合わせた住み替えのご提案

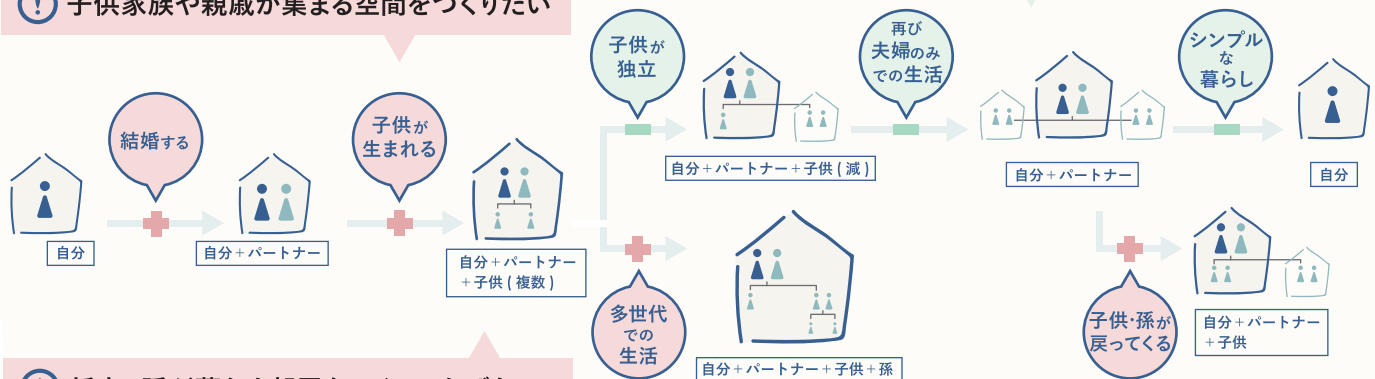
家族が増えた、減ったなど、家族の変化に伴って住まい方も変わっていきます。そんな変化の中で、おうちに関する下記のようなお悩みをお持ちの方はいらっしゃいませんか？高岡市空き家活用推進協議会では、空き家や空き地を活用した豊かで便利なまちなか暮らしづくりのお手伝いをしています。

「住まい方を変えたい」「今の家族に合った家に引っ越しをしたい」など希望がありましたら、お気軽に協議会までご相談ください。

❗ 暮らす人数に対して家が大きすぎて維持管理が大変

❗ 使わない場所が増えて敷地が余ってしまい有効活用したい

❗ 子供家族や親戚が集まる空間をつくりたい



❗ 将来、孫が暮らす部屋をつくってあげたい

❗ 自動車が増えてしまい駐車スペースを確保したい

❗ 子供家族が暮らす部屋をつくってあげたい

❗ 家の老朽化が進んでいるのでこれを機に一新したい

💡 今後も定期的に まちなか暮らし塾 を開催予定です！

💡 建て替えのみならず、リノベーションや隣地購入で希望の暮らしを作ることができます！

詳しくはホームページをご覧ください。
提案の詳細もご覧いただけます。



高岡市空き家活用推進協議会では、空き家や空き地に関する相談を受け付けております。

空き家・空き地を利用したい方

購入に関する相談

自宅で店や仕事ができるような家に住みたい等

賃借に関する相談

自分でリノベーションできる物件に住みたい等

お問い合わせ先

土・日・祝、祭日は除く / 9:00~17:00

高岡市空き家活用推進協議会

〒933-0912 高岡市丸の内1番40号高岡商エビル9階

 0766-25-0021

【(公社) 富山県宅地建物取引業協会高岡支部内】

構成団体

公益社団法人富山県宅地建物取引業協会高岡支部、公益社団法人富山県建築士会高岡支部、富山県司法書士会高岡支部、富山県土地家屋調査士会高岡支部、富山県、高岡市