

香川県空き家再生コンテスト事例集 (R1～R3)

～事例集の作成にあたり～

県では、老朽化して危険な空き家の発生を未然に防止するとともに、空き家の利活用を促進するため、県内において様々な状態や条件の空き家を再生、活用した事例を募集し、優秀事例を広く紹介する空き家再生コンテストを令和元年度から開催してまいりました。

しかし、建設財の高騰や新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり、コンテストへの応募が減少したことから、令和4年度はコンテストの開催を一旦中止し、これまでの優秀事例をとりまとめた事例集を作成し、空き家の利活用の一層の促進に向けた、周知啓発に取り組むことといたしました。

この事例集では、再生を行った物件の工事費、外観内観の写真、特徴などの情報を掲載しておりますので、空き家の利活用を検討する際の参考として、ぜひご活用ください。

令和元年度香川県空き家再生コンテスト受賞作品について

最優秀賞

物件名	Cafe 縁(えにし)
-----	-------------

築80年越の住宅をカフェ・雑貨屋へ



4ページ

優秀賞

物件名	K様邸住宅
-----	-------

築60年の住宅を再生



5ページ

優秀賞

物件名	芸術喫茶清水温泉
-----	----------

大正末期の銭湯をギャラリー併設カフェへ



6ページ

優秀賞

物件名	惣菜処てつや
-----	--------

大正末期の古民家を住宅兼店舗へ



7ページ

令和2年度香川県空き家再生コンテスト受賞作品について

最優秀賞

物件名	まもりん食堂
-----	--------

空き家を再利用し配食サービス
および古民家レストランへ



8ページ

優秀賞

物件名	ゆる里
-----	-----

築80年超の住宅を民泊へ



9ページ

優秀賞

物件名	〇様邸住宅
-----	-------

築60年超の住宅を4年かけてコツコツ再生



10ページ

優秀賞

物件名	多喜屋
-----	-----

江戸末期の古民家を宿泊施設へ



11ページ

令和3年度香川県空き家再生コンテスト受賞作品について

最優秀賞

物件名

尾上邸

明治初期以前の空き家を再利用し
宿泊・交流施設へ



12ページ

優秀賞

物件名

藤塚BASE

昭和30年頃の住宅を
女性専用シェアハウスへ



13ページ

優秀賞

物件名

一棟貸しの宿さくら

昭和50年頃の住宅を
一棟貸しの宿泊施設へ再生



14ページ



最優秀賞 (Café 縁 (えにし))

築80年超の古民家を海に見えるカフェ・雑貨屋へ



物件Data

設計者	大澤 陽介
施工者	所有者が主体となりセルフビルド (一部水廻りのみ業者が実施)
所在地	三疊市
敷地面積	340㎡
1階床面積	109㎡
2階床面積	12㎡→16㎡
工事費用	500万円
改修後の用途	カフェ・雑貨屋 (Café 縁 (えにし))

特徴

退職を機にカフェを営むため、荘内半島を中心に物件を探したところ、本物件が見つかり、海と古民家を活かした改修工事を行うこととしました。

海の景観を活かすため、2階を増築し、水平窓とカウンターを設置しました。また、コスト削減のため、木部の塗装、左官作業にセルフビルドを採用しています。

改修前



改修後





優秀賞 (K様邸住宅)

築60年の民家を瀬戸内の多島美を楽しめる住宅に再生



物件Data

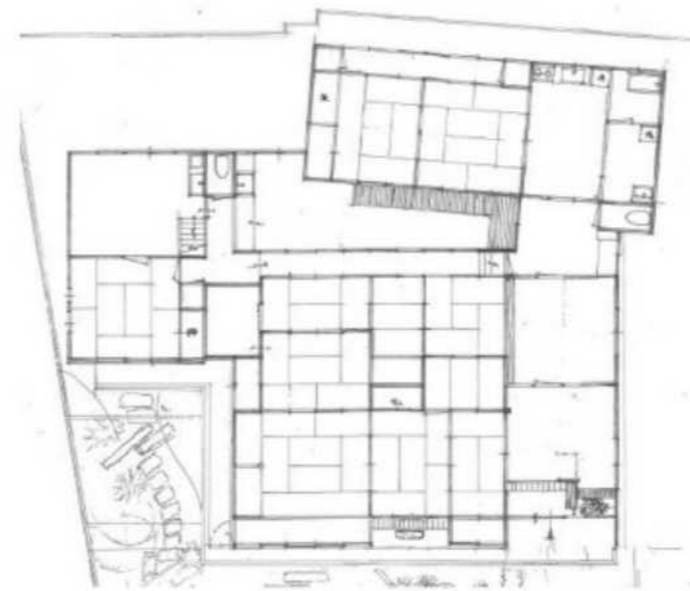
設計者	デザインオフィス え・ずめん
施工者	野嶋建築 他
所在地	仲多度郡多度津町
敷地面積	869.42㎡
1階床面積	329.44㎡→339.66㎡
2階床面積	19.44㎡→9.72㎡
工事費用	3,500万円 (解体・設備工事等含む総額)
改修後の用途	K様邸住宅

特徴

所有者は60代の御夫婦。第2の人生は海の近くでゆったりとした生活を楽しみたいとご希望で、場所と空間を探されたところ、見つけたのが、空き家バンクに登録されていたこの物件でした。

部分的に解体することも考えられていましたが、費用も高くなるため、全17部屋を間取りの変更で8部屋に整理し、古民家の特徴を活かし、古いものは利用しながら洋風の空間もマッチさせるような改修を行いました。

改修前



改修後





優秀賞 (芸術喫茶清水温泉)

大正末期からの銭湯をギャラリー併設カフェへ



物件Data

設計者	有限会社 亀山工務店
施工者	有限会社 亀山工務店
所在地	仲多度郡多度津町
敷地面積	900㎡
1階床面積	200㎡
2階床面積	50㎡
工事費用	1,000万円
改修後の用途	ギャラリー併設カフェ (芸術喫茶清水温泉)

特徴

大正末期から昭和の時代に街の憩いの場として愛されてきた住宅兼銭湯をリノベーションしました。

当時の面影をそのまま残し、ギャラリーを併設したカフェへと再生させ新たな街の憩いの場となる空間づくりを目指しました。

銭湯という特殊な間取りをうまく活用できる方法を模索し、浴槽を撤去せずにそのままカフェの客席に再利用するなどの工夫を施しています。

改修前



改修後





優秀賞 (惣菜処てつや)

大正末期の古民家を住居兼店舗へ



物件Data

設計者	有限会社 亀山工務店
施工者	有限会社 亀山工務店
所在地	仲多度郡多度津町
敷地面積	996.29㎡
1階床面積	260㎡
2階床面積	40㎡
工事費用	1,200万円
改修後の用途	住居兼店舗 (惣菜処てつや)

特徴

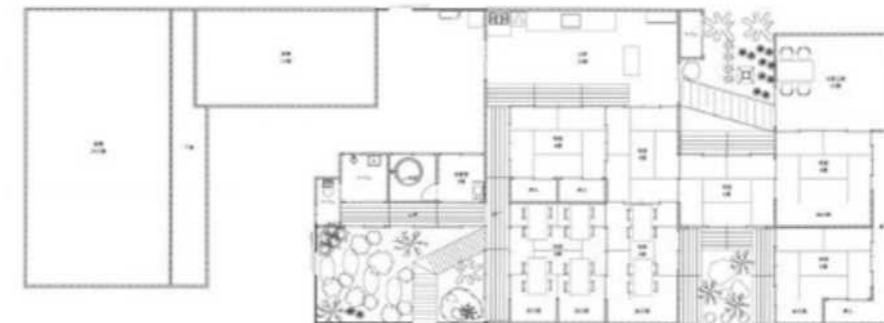
かつては、こんぴら街道として賑わいのある通りに面した築100年超の歴史ある建物でした。

屋根、柱、梁など、今では簡単に手に入らない伝統的建築物の価値ある部材はそのまま残し、日々の暮らしにかかわる水廻りなどは現代の生活に合わせてるように改修することで、古いものを古いままのカタチで残し、便利さだけにとらわれない情緒ある暮らしができるようなリノベーションを目指しました。

改修前



改修後



最優秀賞 (まもりん食堂)

空き家を再利用し配食サービスおよび古民家レストランへ



物件Data

設計者・施工者	株式会社藤岡建設
所在地	高松市
敷地面積	230㎡
1階床面積	91㎡
2階床面積	不使用
工事費用	約140万円（高松市助成金含む）
改修後の用途	配食サービスおよび古民家レストラン

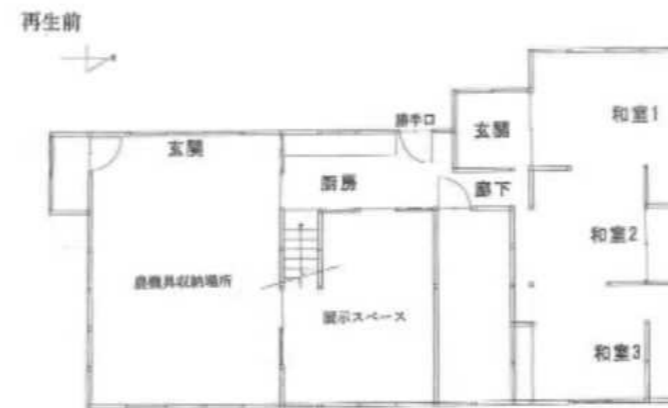
特徴

国分寺北部校区コミュニティ協議会が、地域の安全安心まちづくりを目的とし、配食サービス事業を行うため、所有者に交渉し賃貸借契約をすることとなり、リノベーション工事を行いました。

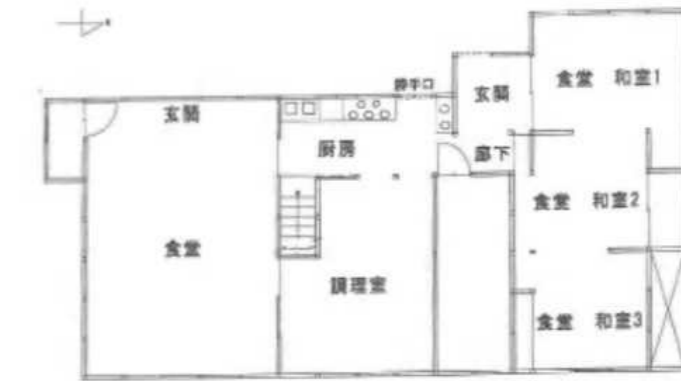
空き家をリノベーションした小さな拠点を軸に、配食サービスを開始し、見守り・安否確認を行いました。また、配食サービスに合わせ古民家レストランも開業しました。

配食サービスに携わる人材育成については、地域の未来を担う若者を発掘し、現在地域で活動している料理研究会（女性）とともに長期的に事業ができるよう努めています。配食サービスは、地産地消の観点から、地域で収穫された食物を食べることで経済効果を生み出し、地域活性化につなげる狙いがあります。

改修前



改修後



審査員コメント

地域に存在する空き家を、地域のコミュニティで、地域のために活用した好事例である。ボランティアとして若い人も参加した地域コミュニティ当事者による取組みであり、市の補助事業も活用した、市政の方向性とも足並みがそろった取組みを低コストで実現している面が評価できる。
また、空き家を活用した配食サービスという事業は、地域への波及効果が実際に目に見える取組みであり、他の物件と比較して地域活性化への貢献度が高い点を評価した。

優秀賞 (ゆる里)

築80年超の住宅を民泊へ



物件Data

設計者・施工者	所有者が主体となってセルフビルド (水廻り等の一部は地元大工に依頼)
所在地	小豆郡小豆島町
敷地面積	328.81㎡
1階床面積	84.29㎡
2階床面積	不使用
工事費用	約310万円
改修後の用途	民泊

特徴

車の入らない細道が多く、日々の暮らしには不便だが、そこには蟹が歩き振り向けば海がある。そんな瀬戸内の情緒あふれる雰囲気を感じて旅人は喜ぶのではないかと思います。

伝統的日本人家屋の特徴である襖によって間仕切りされた間取りも、すべて取り払えば大広間に早変わりしました。

宿泊施設として、瀬戸内国際芸術祭会期中には、アジア、ヨーロッパ等様々な国の方が畳の上に布団を敷いてジャパニーズスタイルを体験していただきました。

改修前



改修後



審査員コメント

民泊という用途の好事例。ただ地域への貢献度という点で最優秀賞と差があった。



優秀賞 (O様邸住宅)

築60年超の住宅を4年かけてコツコツ再生



物件Data

設計者・施工者	浄化槽設置以外はほぼセルフビルド
所在地	観音寺市
敷地面積	405.2㎡
1階床面積	85.94㎡
工事費用	約250万円
改修後の用途	一戸建て住宅

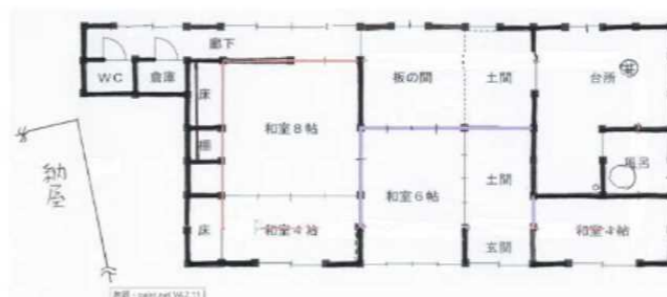
特徴

定年退職後、埼玉から瀬戸内海に臨む場所に移住を希望し、愛媛県を中心に探していましたが、観音寺市の『空き家バンク』でこの物件を見つけ、平成26年に購入しました。

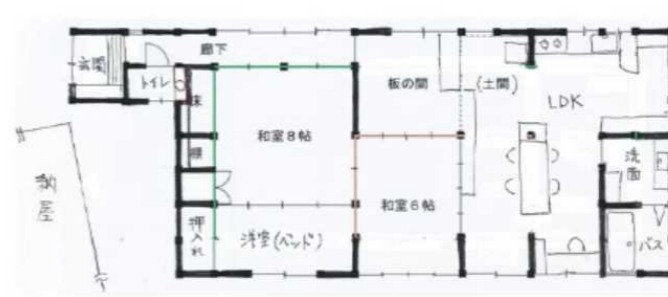
物件の状態が比較的良好なこと、価格も購入できる範囲にあること、望んでいた伝統的建物（民家）であり、海山が一望できる環境が購入の決め手です。

住みながら時間をかけて少しずつDIYで改修しました。移住して7年になりますが、未だにエアコンを導入しなくても、夏は扇風機、屋根裏排気扇、自然の海風山風で過ごし、冬は薪ストーブをメインに石油ストーブ、豆炭炬燵で暮らすことができるのも、伝統的古民家の良さと立地条件によるものと考えています。

改修前



改修後



審査員コメント

移住者による空き家活用という点で定住促進の好事例である。

優秀賞 (多喜屋)

江戸末期の古民家を宿泊施設へ



物件Data

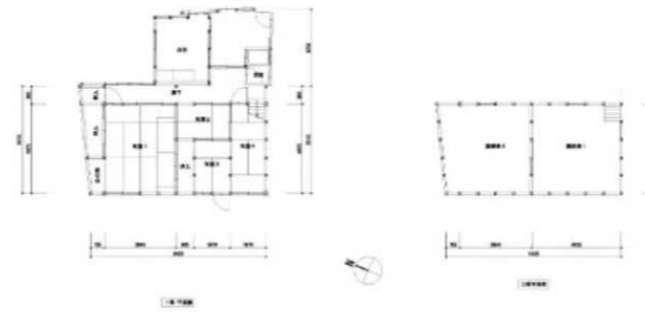
設計者・施工者	株式会社菅組
所在地	三豊市
敷地面積	133.4㎡
1階床面積	54.52㎡ (改修後)
2階床面積	48.61㎡ (改修前)
工事費用	約3,300万円
改修後の用途	宿泊施設

特徴

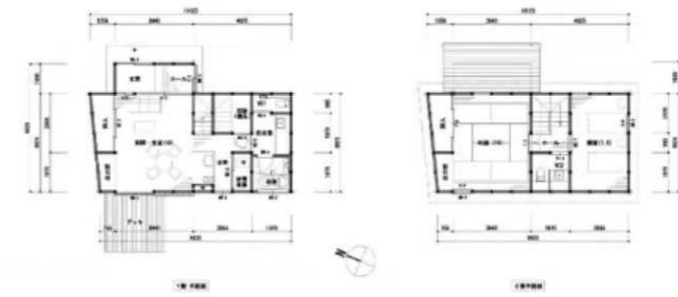
家の後継者の方が関東に定住するようになり、家主の方もご病気で施設に入所し空き家になって25年。今回土地建物を購入するのではなく、所有権は現在のまま株式会社菅組が借地借家で土地建物を借り上げリノベーションしました。

多くの観光客が日本のウユニ塩湖と呼ばれる父母ヶ浜を訪れる中、このエリアには宿泊施設がほとんどなく、通過地点にとどまっています。一組でも仁尾の町中に宿泊してもらい、早朝の父母ヶ浜を散歩したり、新たな観光の仕方、もう一つの仁尾の楽しみ方を提案したいです。玄関戸のデザインは、昔仁尾町にあった映画館「松栄座」の入り口ドアを写しとしています。小屋裏空間を寝室にリノベーション。丸太梁の露出で迫力ある空間になっています。

改修前



改修後



審査員コメント

コンセプトや内容、デザインや創意工夫等についてはすばらしく、最優秀賞と遜色なかったが、費用対効果の面で差があった。



最優秀賞 (尾上邸)

明治初期以前の空き家を再生利用し宿泊・交流施設へ

改修後



改修前



改修後



改修前



改修後



改修前



物件Data

設計者・施工者	株式会社 山倉建設
所在地	丸亀市
敷地面積	1,001.65㎡
1階床面積	166.04㎡
2階床面積	24.82㎡
工事費用	約1,400万円 (寄付金、国の補助金を活用)
改修後の用途	宿泊・交流施設

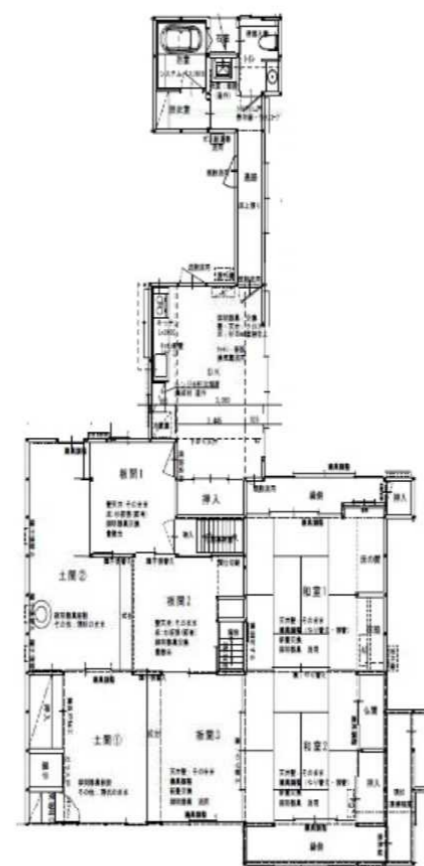
特徴

さぬき広島は日本遺産「石の島」に認定されており、尾上邸は、その構成文化財の一つになっている。島の歴史と文化が色濃く残る尾上邸の活用について、地元や関係者、市と協議を重ね、特定非営利活動法人 石の里広島が所有者と10年間の賃貸借契約を締結し、宿泊や島の交流体験ができる施設に改修する工事を行った。

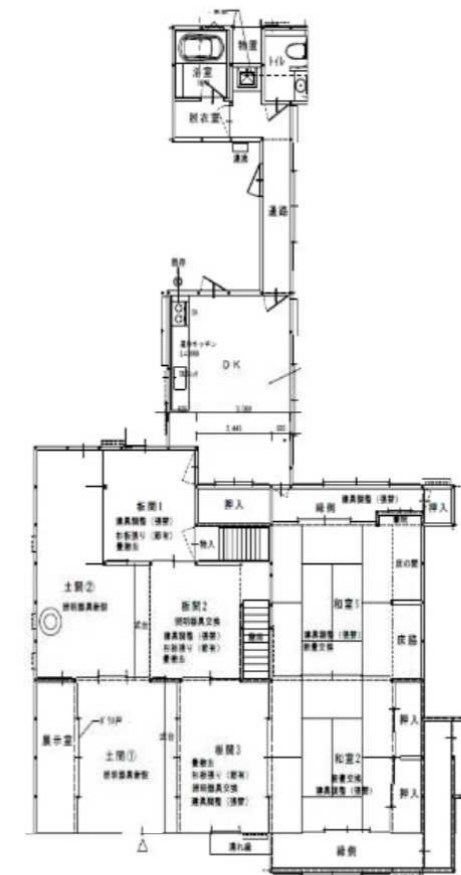
リビングや寝室には古民家の雰囲気と調和するような木材や建具、照明器具を使用し、キッチンやバス・トイレ・洗面台は最新の設備を導入した。

島の交流体験については、屋内にある釜戸を使い、たこ飯などの料理体験のほか、希望者には島の特産「青木石」の採石場見学や王頭山・心経山への登山などを用意している。

改修前



改修後



審査員コメント

離島にある空き家を、地域と連携して、地域のために活用した好事例である。日本遺産「石の島」の構成文化財のひとつであり、文化面も含め、地域にとって改修費用以上の価値をもたらしており、地域活性化への貢献度が高い点を評価した。また、改修前に雨漏りの修繕、家屋全体に広がっていたシロアリの駆除を行うなど、建物に対する保全行為が注意深く行われている面が評価できる。

優秀賞 (藤塚BASE)

昭和30年頃の住宅を女性専用シェアハウスへ

改修後



改修前



改修後



改修前



改修後



改修前



物件Data

設計者・施工者	特定非営利活動法人 空き家活用研究会
所在地	高松市
敷地面積	155.37㎡
1階床面積	70.22㎡
2階床面積	41.04㎡
工事費用	約200万円
改修後の用途	女性専用シェアハウス

特徴

4年前に最後の借り手が退去し、その後空き家状態になっていました。そして所有者が特定非営利活動法人 空き家活用研究会に、この空き家を活用してほしいと相談にいられたことから、立地条件の良さをいかし、街中心部へ通勤されている方に便利な家として、女性専用シェアハウスに再生しました。

1階の和室は洋室にセルフリフォームし、入居者がくつろげるリビングダイニングに改装しています。また、壁の漆喰塗、お風呂の壁を塗装するなど、清潔で綺麗に見えるよう工夫しています。

改修前



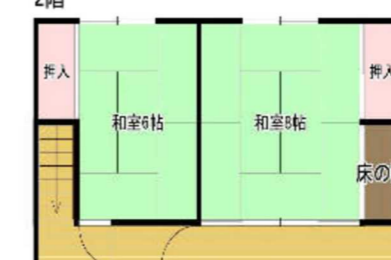
改修後



2階



2階



審査員コメント

市街地によくある、敷地条件の制約により再建築が難しい、木造住宅の継続的な活用の参考とすることができる好事例である。立地条件を生かした使い方や、コストを抑えた工夫も評価できる。



優秀賞（一棟貸しの宿さくら）

昭和50年頃の住宅を一棟貸しの宿泊施設へ再生

改修後



改修前



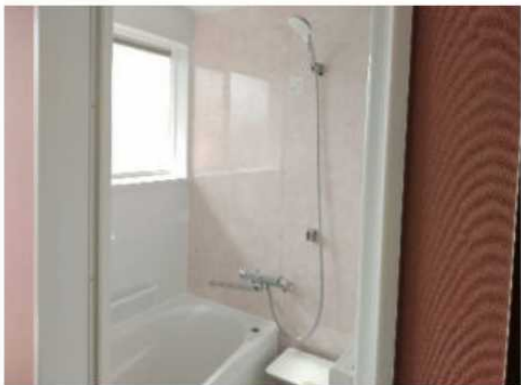
改修後



改修前



改修後



改修前



物件Data

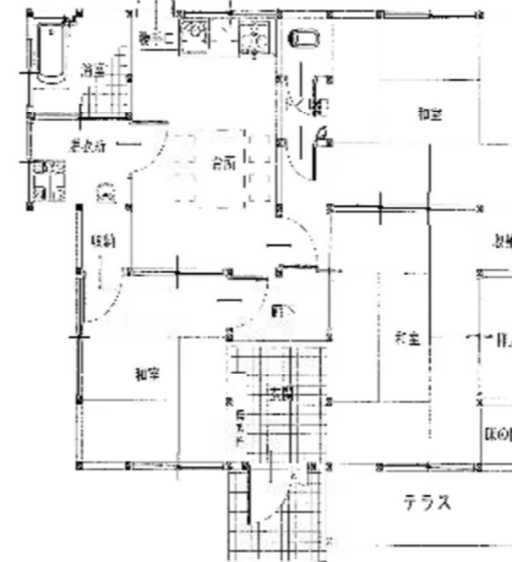
設計者・施工者	株式会社 リライアンス (内装改修、外壁 塗り替え、一部床張り替えはセルフリフォーム)
所在地	丸亀市
敷地面積	239.56㎡
1階床面積	60.19365㎡
工事費用	約450万円 (かがわ産業支援財団等の補助金を含む)
改修後の用途	宿泊施設

特徴

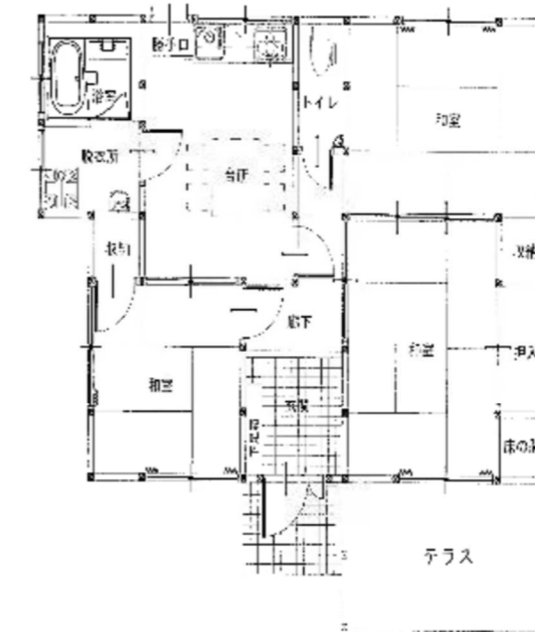
平成5年から25年間空き家となっていた物件で、和室が3部屋あり、平屋建てのコンパクトな建物なので家族やグループでの利用に適しているのではないかと思います、旅行者向けの宿泊施設として改修した。

本物件を宿泊施設として活用するにあたり、本物件を旅行の活動拠点とし、近隣飲食店や近隣観光施設との連携を図ることで、地域の活性化が期待できると考え、まず近隣施設との連携を図ることに注力した。近隣飲食店や体験型観光施設と打ち合わせを重ね、実際に提携できた施設との宿泊プランを造成し、利用者も増加している。

改修前



改修後



審査員コメント

応募者の想いがよく伝わる、応募者自身の努力により地域と連携して様々なサービスを提供できる体制を構築した一般的な間取りである平屋再生の好事例である。