

# 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



## 優秀賞

|     |       |
|-----|-------|
| 物件名 | K様邸住宅 |
|-----|-------|

築60年の住宅を再生



## 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



## 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



# 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 O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



## 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



## 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





### 最優秀賞 (Café 縁 (えにし))

築80年沼の古民家を海の見えるカフェ・雑貨屋へ



改修前



改修後



改修前



改修後



改修前



改修後

### 物件 Data

|        |                                |
|--------|--------------------------------|
| 設計者    | 大塚 康介                          |
| 築上者    | 所有者が主体となりセルフレッド (一部水廻りのみ業者が実施) |
| 所在地    | 三重県                            |
| 敷地面積   | 340㎡                           |
| 1階床面積  | 109㎡                           |
| 2階床面積  | 10㎡→16㎡                        |
| 工事費目安  | 500万円                          |
| 改修後の用途 | カフェ・雑貨屋 (えにし)                  |

### 特徴

建物を海にカフェを置くため、お次半壊状態を存分に引き出し、また、木部は既存のものを活かす。壁と天井は新築を施した状態に仕上げた。木部は既存のものを活かす。

既存の建物を活かすため、2階を撤去し、1.5階を新築。また、1階の天井を高くし、また、2階を撤去したため、木部の撤去、建物を活かすセルフレッドを採用している。

### 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 エ・すけん            |
| 施工者    | 野嶋建設 ㈱                    |
| 所在地    | 兵庫県多島郡瀬戸町                 |
| 敷地面積   | 889.42㎡                   |
| 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<br>(解体・設備工事等含む税別) |
| 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まれたいとのご希望で、場所と空間を感されたところ、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し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 鳥山工業          |
| 施工者    | 有限会社 鳥山工業          |
| 所在地    | 兵庫県 姫路市            |
| 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            |
| お客様の要望 | ギャラリー併設カフェ(略称「鳥山」) |

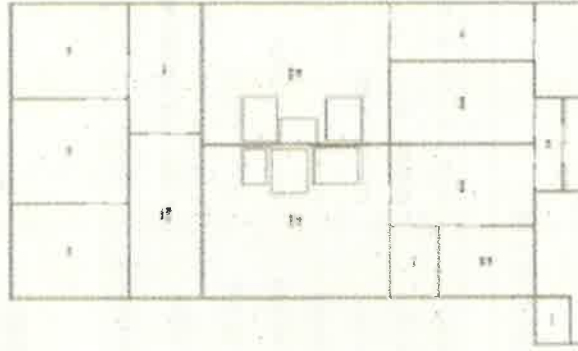
### 特徴

大正末期から昭和の時代に築かれた、歴史的な建物として残されてきた、生きた建築をリノベーションしました。

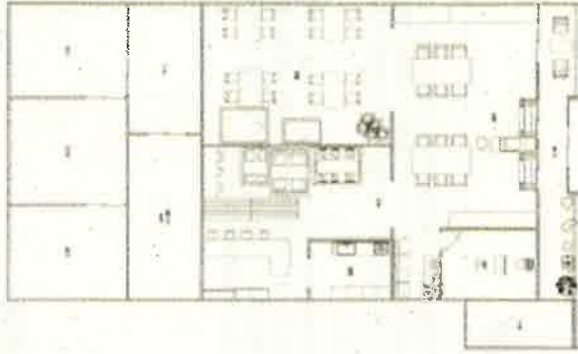
当時の面影をそのまま残し、ギャラリーを併設したカフェエヘと再生させた。歴史的な建物の魅力を最大限に引き出す。独自の空間づくりを自覚しました。

結果として、特徴的な建物をより多く活用できる方法を模索し、沿道に設置することで、その魅力を最大限に活用する体での工夫を凝らしています。

### 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    | 仲多摩郡多摩漢町       |
| 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通じた歴史100年超の歴史ある建物でした。

壁紙、柱、梁など、今では簡単に手に入らない伝統的建築物の残存する部分はそのまま残し、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出来るようなリノベーションを目標しました。

### 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   | 不適用               |
| 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**

国分寺北部地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。

配食サービスに採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)とともに食料的に専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、地域で収穫された産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**

写真例



**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。市の方角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確実に目に見える取組みであり、他の物件と比較して地域古住民への貢献度が高い点も評価した。



### 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<br>(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

奥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は潮がある。そんな瀬戸内の情緒あふれる雰囲気を感じて旅人は驚かすのではないかと思います。

伝統的日本家屋の特徴である襦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。ただ地味への異質感という点で審査委員と差があった。



### 優秀賞 (O様邸住宅)

築60年超の住宅を4年かけてコソコソ再生



## 物件Data

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 設計者・施工者 | 劣化程度以外ほぼセルフレビルド |
| 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          |

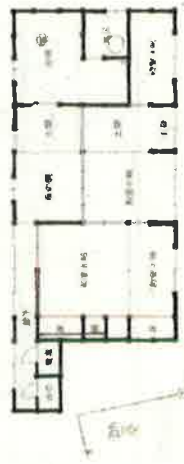
## 特徴

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。

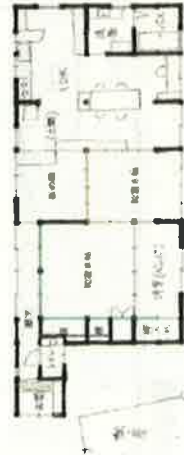
物件の状態が比較的よいこと、価格も購入できる範囲にあること、望んでいた伝統的建物（民家）であり、瀬戸内海が一望できる環境が購入の決め手です。

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、厚紙製研瓦簾、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とも、伝統的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

家の後継者が開業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29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エニ徳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、通過地点にとまっています。一組でも仁屋の町中に宿泊してもらい、早稲の父母ヶ浜を散歩したり、新たな観光の仕方、もう一つの仁屋の楽しみ方を提案したいです。玄關戸のデザインは、普仁屋町にあった映画館「松葉屋」の入り口ドアを写しとしています。小室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

### 帯査員コメント

コンセプトや容、デザインや職工夫等についてはすばらしく、設備品質と迷色なかったが、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 山崎建設                  |
| 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<br>(着付金、国の補助金を活用) |
| 改修後の用途  | 宿泊・交流施設                    |

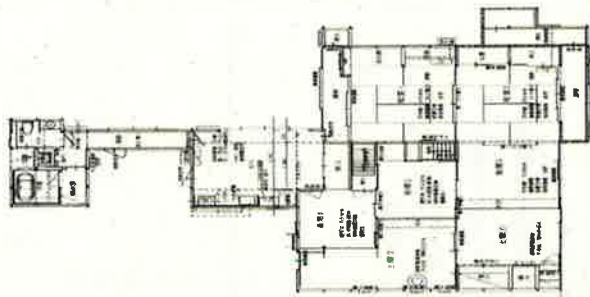
### 特徴

さぬき広域は日本遺産「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、地元非営利活動法人「石の島広域が所管」として国の補助金交付を確保し、菅谷や島の交流施設ができる施設に改修する工事を行った。

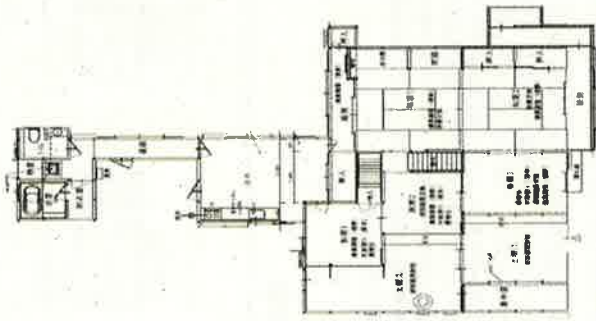
リビングや客室には古民家の茶道具に調和するような木枠や障子、照明器具を採用し、キッチンやバス、トイレ・洗面台は最新の設備を導入した。

島の交流体験については、島内にある差戸を復元し、たこ飯などの料理体験のほか、希望者には島の特産「黒木石」の窯田舎奥手や土讃山・心懸山への登山などを用意している。

改修前



改修後



### 宿泊コメント

島内にある空き家を、地域と連携して、地域のために活用した好例であり、日本遺産「石の島」の構成文化財のひとつであり、文化財も含め、島域にとって改修開始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と評価しました。また、改修前に南隣の所蔵、敷地全体に広がっていたシロアリの駆除を行うなど、実際に残す保存行為が丁寧に行われていたことが評価できる。



### 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     | 東京都                |
| 敷地面積    | 155.37㎡            |
| 1階延面積   | 70.22㎡             |
| 2階延面積   | 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年間に膨大な数の視察が行われ、その調査結果に基づいて、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切実に求められたことから、立地条件の良さをはじめ、住居の劣化・漏れ・騒音など、あらゆる方向に検討を要し、女性専用シェアハウスに再生しました。

1階の客室が2室にセリアアームし、入居者がくつろげるリビングダイニングに改修しています。また、壁の塗装、家具の配置を考慮するなど、清潔で快適に見えるよう工夫しています。

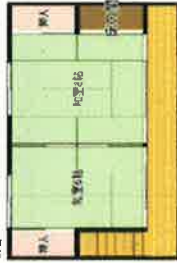
改修前



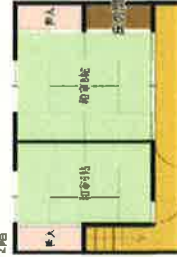
改修後



2階



2階



### 審査員コメント

市街地によくある、築年数の割りにより築年数が新しい、水廻り等の設備的な点の修繕とすることができるところである。立地条件を生かした使い方も、コストを抑えた工夫が評価できる。



### 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

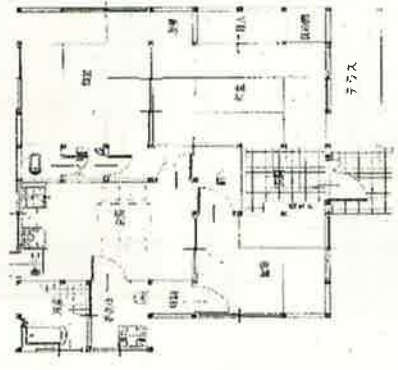
|         |  |
|---------|--|
| 設計者・施工者 | 株式会社 リライアンス<br>(内装改修、外装塗り替え、一部床張り替えはセリブリアフォーム) |
| 所在地     | 丸亀市  |
| 敷地面積    | 239.56㎡  |
| 1階床面積   | 60.19365㎡                                      |
| 工事費用    | 約450万円<br>(かがや産業支援財団等の補助金を含む)                  |
| 改修後の用途  | 宿泊施設   |

### 特徴

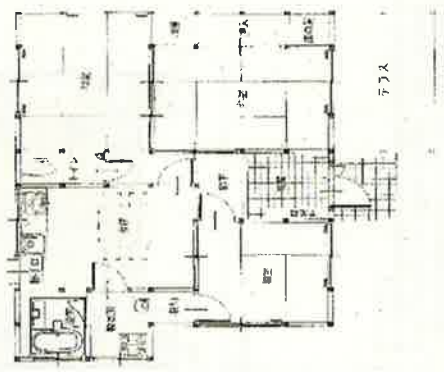
平成5年から25年間空き家となっていた物件で、和室が3部屋あり、平屋建てのコンパクトな建物なので家族やグループでの利用に適しているのではないかと思い、旅行者向けの宿泊施設として改修した。

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

応募者の思いがよく伝わる、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開取りにある半蔵先生の好事例である。