

大和高田市寺内町 長屋活用提案



2012.03.10 上嶋 晴久

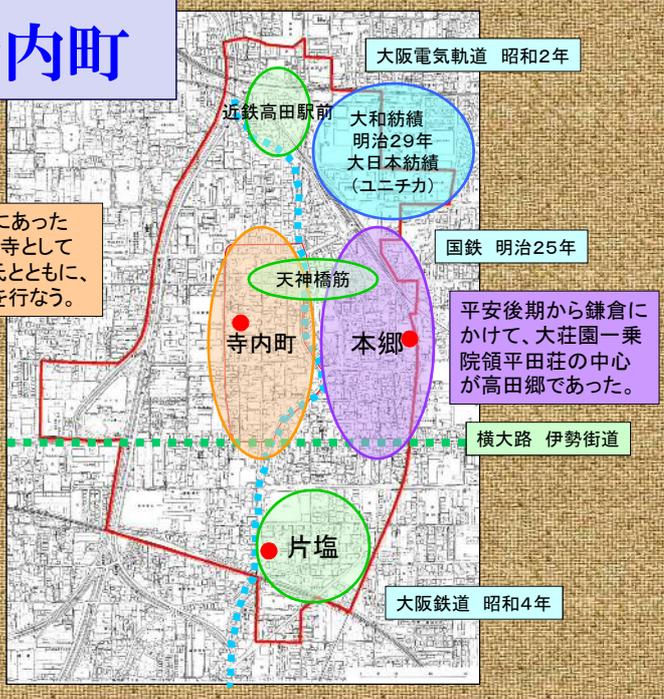
本郷と寺内町

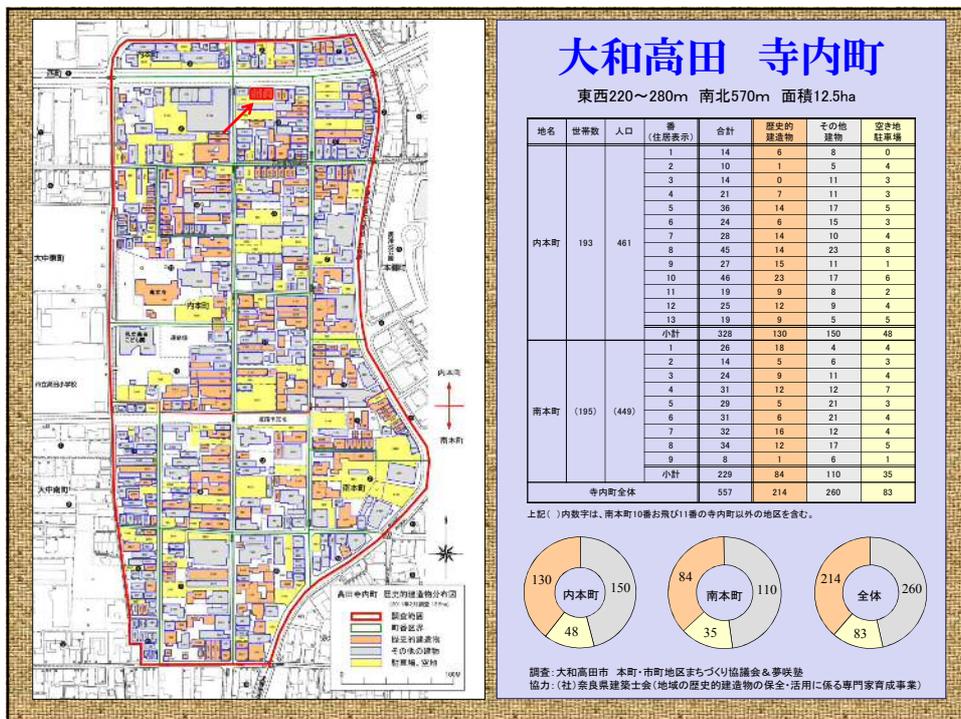
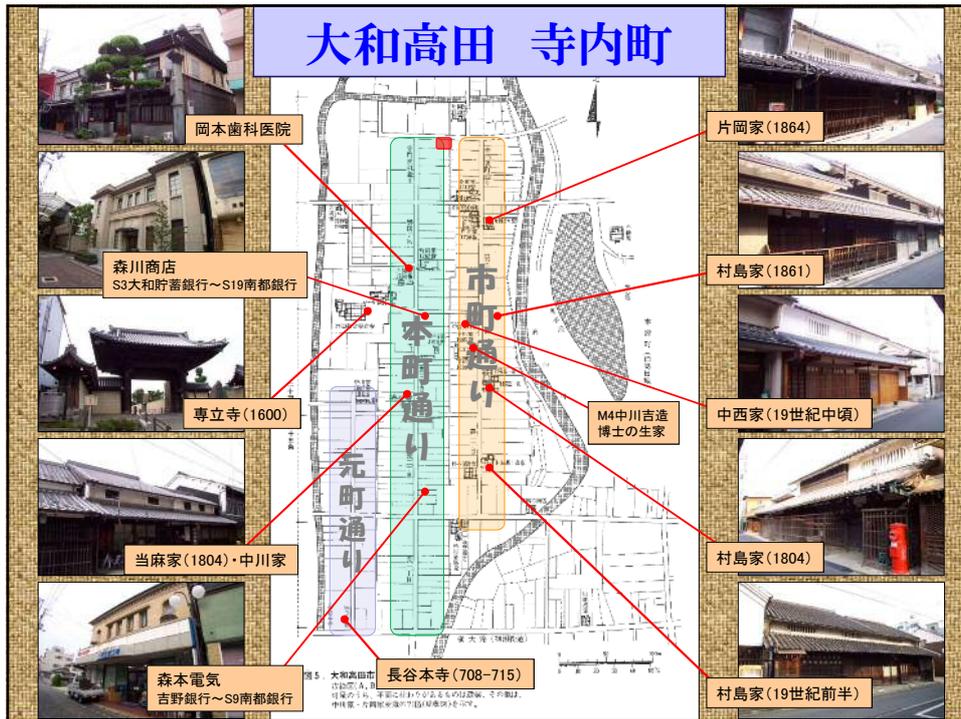
慶長5年(1600年)、有井にあった正行寺を僧の円慶が、専立寺として移し、この頃入部した桑山氏とともに、寺内町の計画的まちづくりを行なう。

寺内表町=本町通り
周辺の村から商人が流入
(狐井屋、穴虫屋等)

寺内新町=市町通り
綿を商う商家(村島家等)

大和高田市
中心市街地





建物の現況

大和高田地区 種別 全体改修
所在地 奈良県大和高田市本町5丁目

1-1 建物の構造など（現況）

構造 木造、2階建、平入り、3軒長屋
規模 間口10（2.5+3.0+4.5）間×奥行4間（桁行19.20m、梁間7.28m）
1階床面積：139.77㎡ 2階床面積：122.30㎡
建築の年代 戦前（昭和十年代）に建てられた長屋（借家）
敷地面積 約175㎡（53坪）都市計画道路の道路幅により敷地面積が当初より減少
都市計画区域 ■区域内〔■市街化区域〕用途地域：近隣商業地域（400/80）、準防火地域、
前面道路 16m市道（市役所通り）
現在の用途 共同住宅、店舗併用住宅（長屋）
指定の有無 登録有形文化財等の指定は受けていない。

1-2 建物の仕上げなど（現況）

屋根の形式 切妻、5寸勾配、南側の一部に改修部分有
屋根の仕上 庇、下屋、大屋根：棧瓦
軒裏の仕上 北側：化粧垂木、野地、軒桁、腕木、店舗部分はバラベット
南側：化粧垂木、野地
外壁の仕上 北側：真壁、黒漆喰、袖うだつ、店舗部分はシャッター・金属バラベット・テント
南側1階：トタン、南側2階：真壁、漆喰、東側：杉板、西側：トタン
建具開口 木製建具、一部アルミサッシ、店舗部分はシャッター
特徴 中・西の2軒は建設当初を留めており、階高を見ても典型的な昭和の長屋建築。
増築の有無 無
用途変更 当初のまま

建物の現況写真



3戸の長屋 左から3.5間、3.0間、2.5間の間口

袖うだつ、こまよせ



右：金属板のバラベットとテントで改修

中：建築当初を保持した外観

右：南面（駐車場に面している）

現況図、面積

住戸A：住宅

1階 34.94㎡
2階 30.57㎡（2室）

住戸B：住宅

1階 41.93㎡
2階 36.69㎡（3室）

住戸C：店舗併用住宅

1階 62.89㎡
2階 55.03㎡（4室）

A+B+C

1階 139.77㎡ 42.28坪
2階 122.30㎡ 36.99坪
延べ 262.07㎡ 79.27坪



再生計画の考え方

復原と修景

日本全体も大和高田もそうであるように、時代は経済一辺倒から文化の成熟を模索する時代に移行しつつある。

次世代に向け私達が残すべき建築文化の大切さを認識し、余力のある時代のうちに継承を実行するべきと考えます。

よって今回の利活用提案は、大和高田市寺内町の町並み景観の品格を保持するため伝統的町家の外観の復原を行い、新しい活用により中心市街地への街の遺伝子を残す操作を試みるシミュレーションとしたい。

寺内町で昭和の時代に建てられた町家、長屋



寺内町の同様な様式の町家、長屋（真壁漆喰仕上、高い階高、袖壁、軒先、駒寄せ）

活用方法と内部空間

住戸A：住宅

日割り借家、一戸貸し
（事例 今井庵楽）

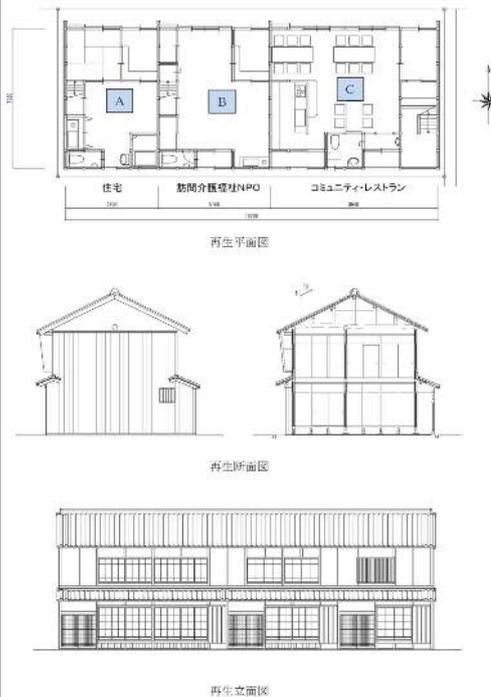
住戸B：事務所

訪問介護や宅配サービス等の福祉系NPOの入居を誘致。大学研究室のサテライト利用。住戸ABCの運営に当たる。

住戸C：コミュニティ・レストラン

若者から高齢者、観光客も含め誰もが気軽に利用できる。大和高田寺内町に欠けている、もてなし空間の創造

A+B+Cの相乗作用を期待！



「コミュニティ・レストラン」とは

「食」を核にしたコミュニティ支援を目的としたNPOの起業モデル。

- 地域で生き、地域で自立して暮らすためのもう一つの『しごとの場』づくり
- 「コミュニティ・ビジネスとしてのNPOの起業」
- 「福祉就労と社会就労の中間型のいわばNPO就労のモデルづくり」

コミュニティ・レストランは、以下の5つの機能を包含。

- ① 人材養成機能
- ② 生活支援センター機能
- ③ 自立生活支援機能
- ④ コミュニティセンター機能
- ⑤ 循環型まちづくり機能

出展：（特非）NPO 研修・情報センター代表理事 世古一穂 「コミュニティ・レストラン」とは



事例 寺西家阿倍野長屋



建築基準法について

- 住戸A：住宅についての用途変更はない。
- 住戸B：1階住宅部分≒42 m²の用途変更
(専用住宅→事務所兼用住宅)
- 住戸C：1階店舗部分≒54 m²の用途変更
(店舗併用住宅、物販店舗→レストラン)

以上、用途変更部分の床面積≒96 m²となり確認申請の手続きは必要ないが、改修にあたり法的遡及を免れない部分については、合法的に対処する。