**古民家リノベーション企画書**

**作成日：**

**氏　名：**

|  |  |
| --- | --- |
| **企画の目的** | **当企画は、地域に点在する古民家を活用し、伝統的な建築文化の保存と次世代への継承、居住環境の快適性向上を図るとともに、地域の魅力発信および観光・交流拠点による地域経済活性化を目的とします。** |
| **現状と課題** | * **空き家となり老朽化が進行している古民家が増加**
* **現行構造のままでは耐震・断熱性・生活動線に課題が多い**
* **地域資源としてのポテンシャルは高いが、活用方法が限定的**
* **古民家購入希望者に対する改修費用や安全基準の不透明さ**
 |
| **リノベーション計画概要** | 1. **建物保存と耐震補強**
	* **主要構造部の伝統的な木造工法を活かしつつ、耐震壁・基礎補強等で安全性を確保**
	* **伝統的な外観・内装要素（欄間や梁）を最大限保存**
2. **快適性向上・環境配慮**
	* **断熱材及び高効率換気システムの導入**
	* **バリアフリー設備、最新の水回り設備設置**
3. **住居・商業・交流多機能活用案**
	* **住居用、ゲストハウス、コミュニティギャラリー、地域体験交流施設など複合機能を計画**
	* **近隣の空き家再生と連携し、地域全体で文化的エリア形成**
 |
| **工程計画** | * **設計・調査期間：令和7年10月～12月**
* **補強・改修工事期間：令和8年1月～7月**
* **竣工・オープン予定：令和8年8月**
 |
| **予算計画（概算）** | * **建築調査・設計費：○○○万円**
* **耐震補強工事費：○○○万円**
* **内装・設備改修：○○○万円**
* **付帯設備・備品費：○○○万円**
* **予備費・管理費：○○○万円**
* **合計：約○億円**
 |
| **期待効果** | * **地域の文化的景観保全と地域伝統の継承促進**
* **移住・観光促進による地域経済の活性化**
* **地域コミュニティの交流拠点として多世代交流促進**
* **古民家価値評価の向上による不動産流通の活性化**
 |
| **継続管理フォロー体制** | * **定期建物検査、保証・メンテナンス体制の構築**
* **利用者からのフィードバックを経て改修プランの継続的改善**
* **地域自治体・住民との共同運営スキーム確立**
 |

|  |  |
| --- | --- |
| **法規許認可** | * **建築基準法（用途変更の要否、既存不適格の扱い、耐震適合）**
* **消防関係（防火設備・避難・収容人員）**
* **事業法令：飲食＝食品衛生、宿泊＝旅館業（用途・客室数・フロント要件 等）**
* **景観・文化財・保存地区の協議**
* **届出計画：設計前の所管窓口事前相談→申請スケジュールをガント化**
 |
| **リスク管理** | * **潜在リスク：想定外の腐朽・白蟻・遺構、法適合に伴う設計変更、資材高騰、工期遅延、近隣クレーム**
* **対応策：解体前ボーリング／含水率・蟻害調査、段階見積、価格上振れ用予備費、近隣説明会、天候バッファ**
* **運営時：火災・地震保険、BCP（停電・断水時手順）、緊急通報フロー**
 |
| **広報地域連携** | * **ブランド設計（名称・ロゴ・ストーリー）**
* **開業前発信：工事レポート、職人紹介、素材の物語**
* **開業施策：プレイベント、地域限定内覧会、周遊マップ配布、共通クーポン**
* **指標：SNS到達【○万】、メディア露出件数【○】、レビュー★【○以上】**
 |
| **まとめ** | **本企画は、歴史的価値を守りつつ現代ニーズに対応した古民家活用モデルとして、地域の持続的発展と地域ブランド向上に貢献します。****地域社会と連携し、次世代へ受け継ぐ豊かな地域環境の実現に向け、全力を尽くします。** |