**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。** |