



夏目漱石北千反畑旧居改修基本計画書

令和8年(2026年)3月

熊本市 文化市民局 文化創造部 文化財課

夏目漱石北千反畑旧居改修基本計画書

目次

CONTENTS

第1章

改修基本計画について 01

第2章

施設概要について 03

第3章

現状と課題 05

第4章

改修の主題及び基本方針 07

第5章

基本方針に基づく改修計画 09

第6章

事業スケジュール・概算事業費 15

第1章 改修基本計画について

はじめに

夏目漱石北千反畑旧居(以下、「北千反畑旧居」という。)は、明治33年頃に建築された伝統木造家屋であり、漱石自身が希望して入居したと伝えられる、歴史的価値の高い建物である。既に公開されている大江旧居および内坪井旧居とともに、市内の漱石旧居群を構成する拠点であり、漱石の創作活動や人間的成熟の過程に深く関わった生活空間が当時の姿を保って残されている点に大きな意義がある。

北千反畑旧居は、住宅として利用されてきたものを文化財課が令和6年3月に民間から取得したものである。今後は文化財としての価値を保ちつつ、1階は読書空間(軽食提供あり)として改修・整備し、2階は住宅の原形を活かしながら保存・修理を行う。また、庭については俳句や小説をテーマにした整備を進め、漱石文化振興の拠点として活用を図る。

しかしながら、本建物は本来住宅として建てられたものであり、展示機能や来訪者受入機能は備えていない。このため、観覧動線の確保、外構整備、内装・照明・空調・各種設備の改修が必要となる。加えて、1階部分の用途変更(住宅→飲食施設)に対応しつつ、安全性・快適性・維持管理性の向上を図るため、計画的な整備が不可欠である。

また、建築から120年以上が経過しており、柱・梁の劣化、屋根・外壁の損耗、左官仕上げの剥離、建具性能の低下など、建物全体の老朽化が進んでいる。さらに、実施した耐震診断では耐震性が不足していることが判明しており、文化的価値の保持と利用者の安全確保の両立を図るため、適切な耐震補強は最優先の課題である。

本計画は、以上の現状と課題を踏まえ、北千反畑旧居の保存・改修・整備の基本的な方針を定め、その活用を推進することを目的とするものである。



第1章 改修基本計画について

1-1 本計画の位置づけ

本計画は、北千反畑旧居の文化的価値を保存しながら、特徴を活かした魅力的な活用を行うことにより、多くの市民・観光客が漱石文化に触れる機会を創出するために、北千反畑旧居の改修計画を定めるものである。

本計画で定めた方針や整備条件は、今後実施する基本設計・実施設計の前提となるものであり、保存範囲・整備方法・耐震方針・防火仕様・設備更新・外構整備など、設計段階での判断に不可欠な指針として位置付けられる。

さらに、本計画は出来る限りの早期供用開始を目標とする全体スケジュールの起点となるものであり、工事方法、事業費についても方向性を示す。

北千反畑旧居の特徴

- 1 当時の場所に当時の建物が存在する
- 2 内坪井旧居と五高をつなぐ拠点
- 3 『三四郎』のワンシーンも登場
- 4 漱石が一目惚れした2階



1-2 関係法令

今回の改修に関する主な法令は以下のものである。

関係法令	該当項目
建築基準法	1階部分の用途変更(住宅→飲食店)で準用される規定(法第87条にて準用される規定)
その他関係法令	・消防法(自動火災報知設備、誘導灯等) ・食品衛生法(営業の施設に関する基準等) ・その他関係法令

第2章 施設概要について

2-1

施設概要

今回の改修に関する建物の概要について整理する。

所在地	熊本市中央区北千反畑町3-8
敷地面積	607㎡
用途地域	第2種住居地域
防火地域	準防火地域(延焼ライン内部分あり)
建築面積	125㎡
延床面積	158㎡(1階 125㎡、2階 33㎡)
構造・階数	木造2階建
竣工年	明治33年頃(推定)
受電方式	低圧受電方式
給水方式	直結直圧方式
排水方式	合流式下水道
空調方式	個別空調方式



国土地理院ウェブサイト（国土交通省）（<https://maps.gsi.go.jp>）
地理院地図（航空写真）をもとに熊本市文化財課作成

第2章 施設概要について

2-2 施設概要(配置図・平面図・立面図)

配置図



配置図

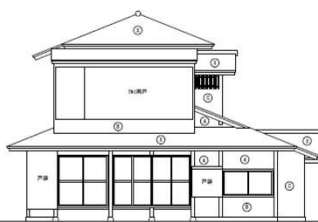
立面図



北側立面図



東側立面図

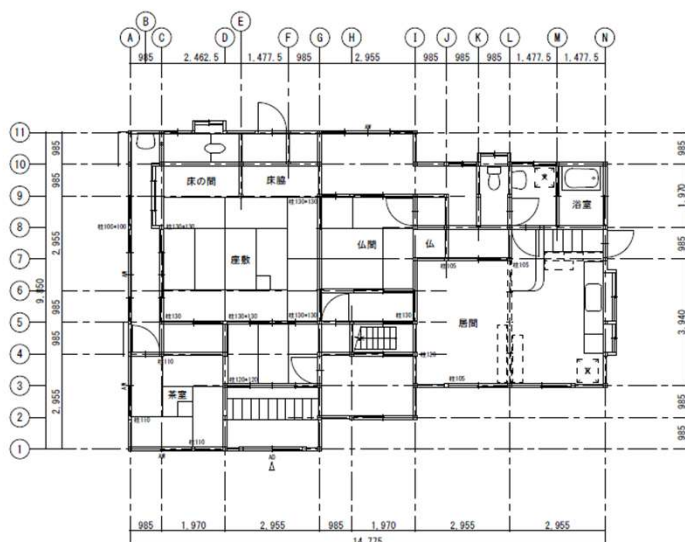


南側立面図

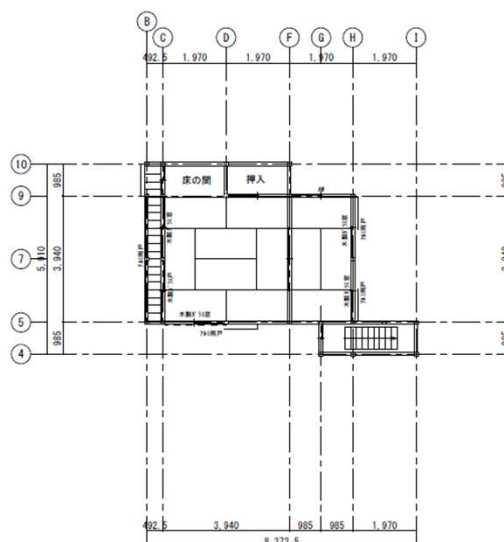


西側立面図

平面図



一階平面図



二階平面図

延べ床面積：157.65㎡
二階床面積：32.50㎡
一階床面積：125.15㎡

第3章 現状と課題

3-1

施設の現状

北千反畑旧居は、明治期に建設された伝統的木造住宅であり、2階の書斎、階段、和室等、漱石が暮らしたであろう当時の空間が良好に残されている。

一方で、建物全体の老朽化が進行しており、調査により柱・梁の劣化、屋根・外壁の損耗、漆喰仕上げの剥離、建具の変形など、構造・仕上げ両面にわたる損傷が確認されている。

また、屋内には生活痕跡が残っているものの、展示設備や観覧動線は整備されていない。

建物外部では、井戸や既存の庭が残置されているが、当時の情景と連動する外構要素はバショウの木以外に確認できないため、整備の必要性がある。

現況の建物は住宅用途で建築されており、文化的価値は高いものの、展示施設や活用施設としての機能は備えていない。

以上のことから、安全性確保や設備更新が不可欠である。



1階和室



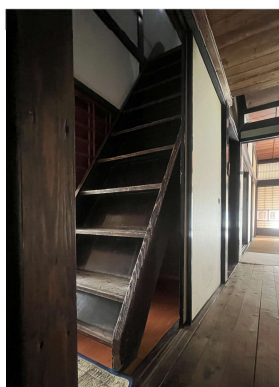
2階和室 (書斎)



1階居室



建物南面



階段



庭

第3章 現状と課題

3-2

施設の課題

施設の現状から、以下に示す3つの大きな課題が挙げられる。本計画では、これらの課題を踏まえつつ、北千反畑旧居の価値を最大限生かし、熊本の漱石文化振興の中核として長期的に魅力を発揮する施設とするための改修の主題・基本方針を次章で示す。

①施設の安全性の不足

(1) 構造の老朽化と耐震性不足

建築から120年以上が経過しており、構造材の劣化が確認されている。また耐震診断では、耐震性能が不足していることが判明しており、利用者の安全を確保するための耐震補強は必須である。

(2) 設備(電気・給排水・空調)の老朽化と機能不足

既存の設備機器は古いため、空調機器、照明、給排水設備は更新が前提となり、特に軽食提供を行う場合、消防用設備、厨房設備、電気容量の増強などが不可欠である。

②文化財的価値の保存

(1) 保存・修理・整備範囲の明確化

住宅として長年利用されており、改変が加えられているため、保存・修理・整備範囲の明確化が必要である。

(2) 外観整備の根拠整理

漱石写真帖掲載写真以外の根拠がないため、整理が必要である。

(3) 可逆性・修理工法

木造伝統構法の建物であるため、文化財的価値を損ねない工法選定が必要である。

③外構・景観・周辺環境

(1) 外構の整備根拠

改変が加えられており、当時の状況が不明であるため、整備方針の整理が必要である。

(2) 外構の機能不足

塀等は老朽化しており、駐車場も整備されておらず、ブックカフェとして利用するために整備が必要である。

第4章 改修の主題及び基本方針

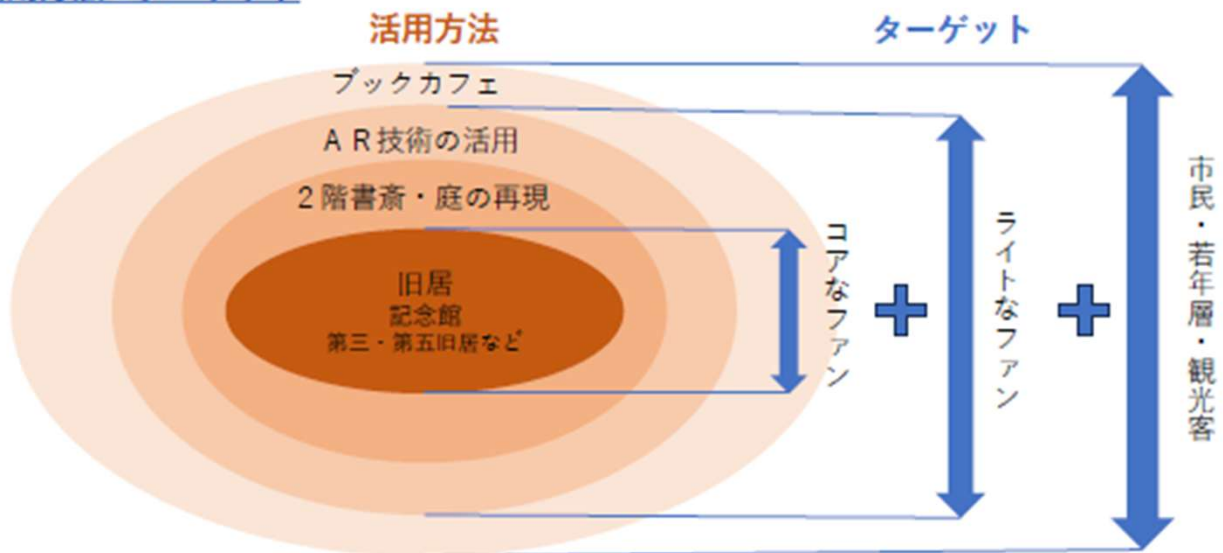
4-1

改修の主題

施設の現状・課題を踏まえながらの改修の主題は、文化財的価値の保存と安全性確保を前提に、漱石文化に触れられる拠点としての魅力を高め、より多くの機会を創出することである。

具体的には、漱石が愛した2階書斎の保存、俳句を手がかりとした庭・外構整備、作品世界に触れる展示・体験、そしてブックカフェでの日常的な利用の導入により、「多くの市民・観光客が漱石文化に触れる機会を創出」する場を目指す。

活用方法とターゲット



安全性の確保

文化財的価値
の保存

魅力ある
施設の整備

多くの市民・観光客が漱石文化に触れる機会を創出

第4章 改修の主題及び基本方針

4-2

基本方針

文化財的価値の保存と安全性の確保を前提に、漱石の生活・創作環境を後世へ継承しつつ、展示・体験・カフェ機能を備えた魅力的な文化拠点として改修する。

基本方針① 安全性の確保

- ・住宅から飲食施設への用途変更(1階部分のみ)に伴い、必要な改修を実施する。
- ・耐震補強、消防用設備等の設置により安全性の確保を図る。

基本方針② 文化財的価値の保存

- ・2階和室(書斎)、階段、1階和室等は可能な限り残置し、当時の姿を伝える。
- ・耐震補強などの安全性確保の措置は、文化財的価値を損ねないように実施する。
- ・部材や仕上はできる限り再利用を行う。

基本方針③ 外観・外構の改修・整備

- ・建物外観は漱石写真帖掲載写真を基に修理を行い、写真が無い範囲は大江旧居、内坪井旧居を参考に整備する。
- ・既存CB塀は撤去し、竹垣へ更新することで、漱石の俳句に通じる景観に整備する。
- ・既存の井戸とバショウの木を残しつつ、漱石の俳句に登場するヤナギの植栽や菜の花のアクセントなどを用い、当時の雰囲気을想起させる外構とする。
- ・門や塀は明治期の一般的な意匠を参考に、文化財的要素と調和した景観とする。
- ・来訪者の駐車場スペースなどを確保した配置とする。

基本方針④ 1階ブックカフェの整備、2階和室の改修

- ・1階はブックカフェとして整備し、来訪者が漱石文化に触れながら過ごせる居心地の良い場とする。
- ・2階は用途を変更せずに住宅のままで残置し、最低限の修理を行う。工事完了後、文化財課にて書斎として整備・保存する。
- ・来訪者動線と運営動線(厨房・スタッフ動線等)に配慮し、安全性・快適性を確保した機能配置とする。

第5章 基本方針に基づく改修計画

基本方針① 安全性の確保

- ・住宅から飲食施設への用途変更(1階部分のみ)に伴い、必要な改修を実施する。
- ・耐震補強、消防用設備等の設置により安全性の確保を図る。

○耐震補強

- ・建築から120年以上が経過しているため、劣化した部材は交換を行う。
また耐震診断で耐震性が不足していることが判明したため、耐震補強を行う。
- ・木造伝統構法の建築物であり、文化財的価値を損ねないような工法での耐震補強を行う。
- ・耐震性能評価は「重要文化財(建造物)耐震診断指針」、耐震診断手法は等価線形化法(限界耐力計算)等を採用し、大地震時の性能を検証する。
- ・必要耐震性能は「安全確保水準」レベルを目標とするが、耐震要素に変形能力がある場合は専門家との協議のうえ、安全限界変形角を検討する。

○消防用設備((自動火災報知設備、誘導灯等)

- ・建物の用途・規模から必要となる消防用設備の選定・設置を行う。
- ・設備機器の取付位置・方法、色彩などについては安全性を確保しつつ、文化財的価値を損ねないようにできる限り配慮を行う。

○厨房設備

- ・来訪者に軽食を提供できる設備を設置する。
- ・既存の設備は住宅用で老朽化しているため、更新する。
- ・火災の無いようにIH機器を設置する。
- ・安全な衛生環境を保つため、営業許可に必要な設置基準等(営業の施設に関する基準)を満たす設備を設置する。

○その他

- ・その他、関係法令で必要となる措置を実施する。



監物櫓 格子壁耐震補強



小島行在所 格子壁耐震補強

基本方針② 文化財的価値の保存

- ・2階和室(書齋)、階段、1階和室等は可能な限り残置し、当時の姿を伝える。
- ・耐震補強などの安全性確保の措置は、文化財的価値を損ねないように実施する。
- ・部材や仕上はできる限り再利用を行う。

○2階和室(書齋)、階段、1階和室

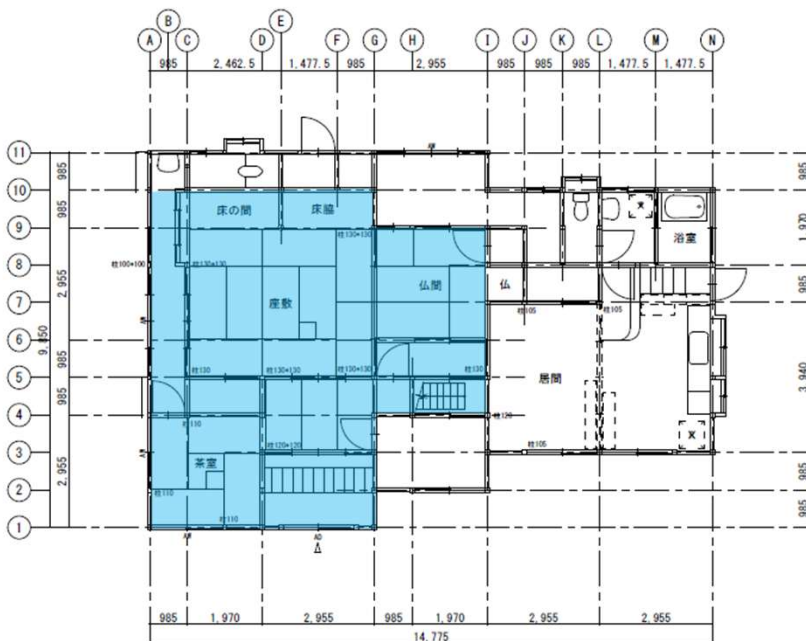
- ・可能な限り残置し、劣化部分の改修を行う。
- ・耐震補強や消防用設備等は、形状・仕上・色彩・設置位置等に配慮する。

○安全性確保措置(耐震補強、消防用設備)

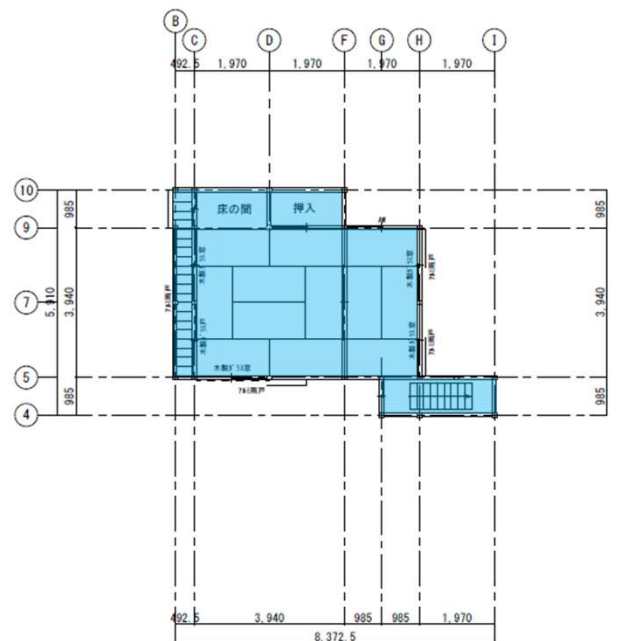
- ・文化財的価値の保全のため、以下の原則を可能な限り満たすものとする。
 - 1.意匠を損なわないこと
 - 2.部材を傷めないこと
 - 3.可逆的であること
 - 4.区別可能であること
 - 5.最小限の補強であること

○痕跡調査の実施

- ・工事の際、既存部材の痕跡調査を行い、痕跡図及び想定される当初の平面図を作成する



一階平面図



二階平面図

延べ床面積：157.65㎡
二階床面積：32.50㎡
一階床面積：125.15㎡

凡例： 残置範囲（2階和室（書齋）、階段、1階和室）

第5章 基本方針に基づく改修計画

基本方針③ 外観・外構の改修・整備

- ・建物外観は漱石写真帖掲載写真を基に修理を行い、写真が無い範囲は大江旧居、内坪井旧居を参考に整備する。
- ・既存CB塀は撤去し、竹垣へ更新することで、漱石の俳句に通じる景観に整備する。
- ・既存の井戸とバショウの木を残しつつ、漱石の俳句に登場するヤナギの植栽や菜の花のアクセントなどを用い、当時の雰囲気を感じさせる外構とする。
- ・門や塀は明治期の一般的な意匠を参考に、文化財的要素と調和した景観とする。
- ・来訪者の駐車場スペースなどを確保した配置とする。

○建物外観

- ・明らかに改変されている部位は漱石写真帖に掲載されている写真を基にして、以下のとおり改修を行う。

1. 屋根瓦(セメント瓦) → 本瓦
2. アルミ建具、アルミ雨戸 → 木製建具
3. 漆喰上部に板張り仕上 → 漆喰
4. その他、改変が認められる箇所の改修



漱石写真帖掲載写真（北千反畑旧居を南東より見る）



大江旧居

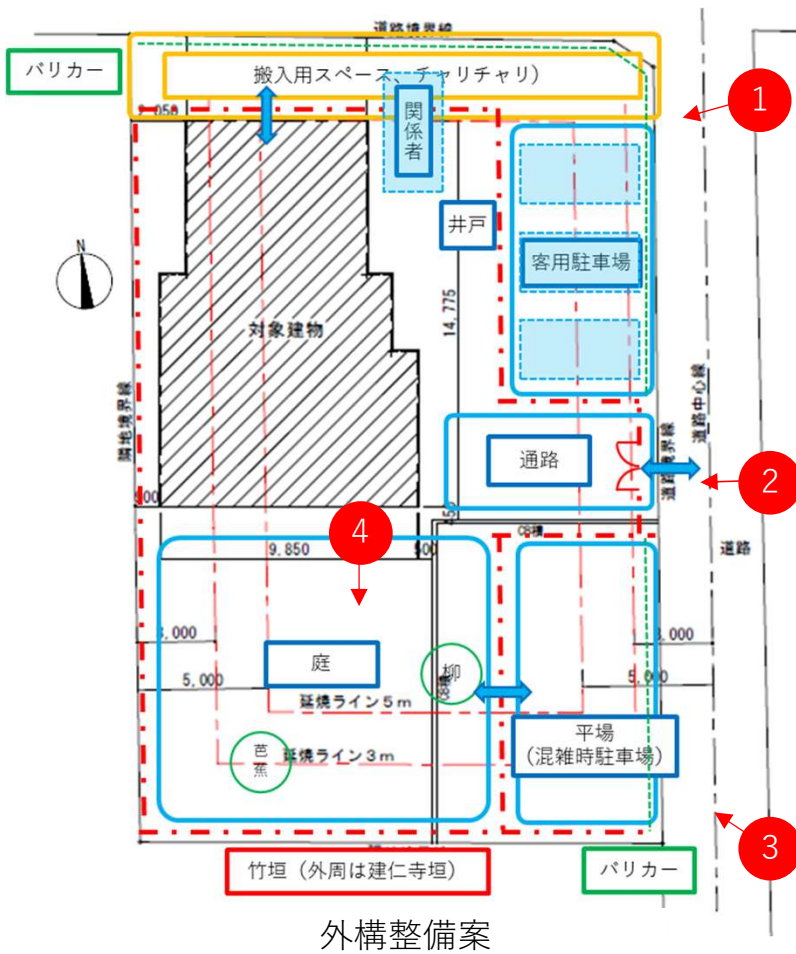


内坪井旧居

第5章 基本方針に基づく改修計画

基本方針③ 外観・外構の改修・整備

- ・建物外観は漱石写真帖掲載写真を基に修理を行い、写真が無い範囲は大江旧居、内坪井旧居を参考に整備する。
- ・既存CB塀は撤去し、竹垣へ更新することで、漱石の俳句に通じる景観に整備する。
- ・既存の井戸とバショウの木を残しつつ、漱石の俳句に登場するヤナギの植栽や菜の花のアクセントなどを用い、当時の雰囲気を感じさせる外構とする。
- ・門や塀は明治期の一般的な意匠を参考に、文化財的要素と調和した景観とする。
- ・来訪者の駐車場スペースなどを確保した配置とする。



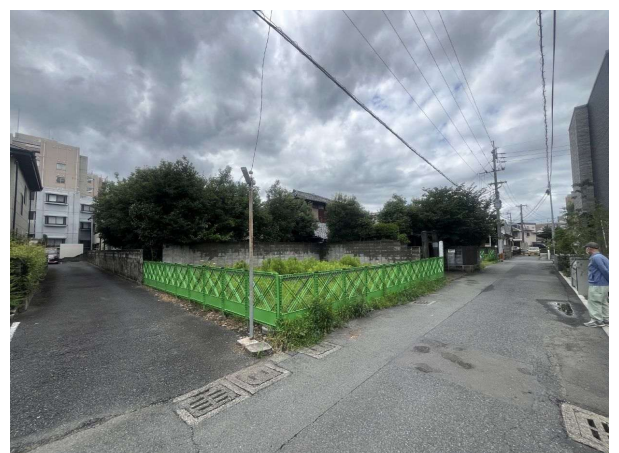
① 既存駐車場 (東より見る)



② 既存門 (東より見る)



④ 既存庭 (北より見る)
赤枠は既存のバショウの木



③ 既存庭 (南東より見る)

第5章 基本方針に基づく改修計画

基本方針④ 1階ブックカフェの整備、2階和室の改修

- ・1階はブックカフェとして整備し、来訪者が漱石文化に触れながら過ごせる居心地の良い場とする。
- ・2階は用途を変更せずに住宅のままで残置し、最低限の修理を行う。工事完了後、文化財課にて書斎として整備・保存する。
- ・来訪者動線と運営動線(厨房・スタッフ動線等)に配慮し、安全性・快適性を確保した機能配置とする。

必要部屋(案)

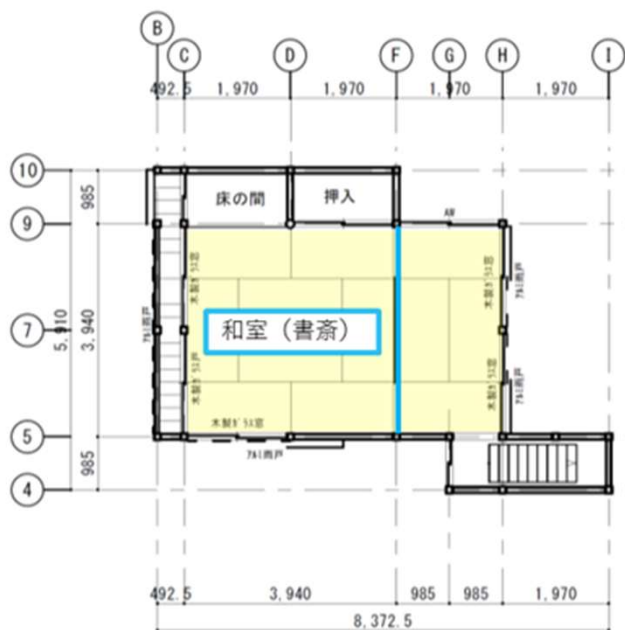
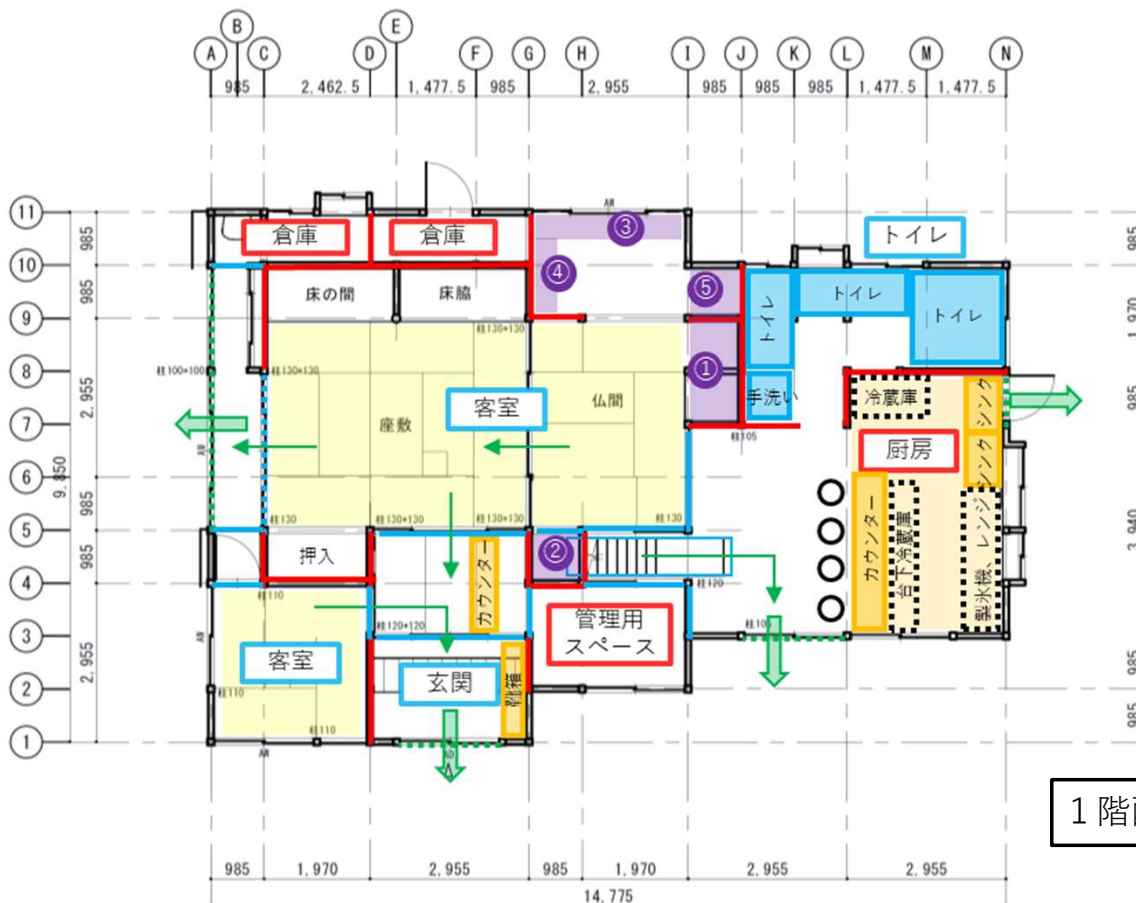
室名等	規模	備考
玄関	約12㎡程度	受付カウンター (W2,000×D450×H1,000程度) 靴箱(30足収納程度)
客室	約32㎡程度 約9㎡程度	一部床改修(板→畳)が必要
本棚設置スペース	約10㎡	本棚設置用床補強が必要 竣工後、文化財課にて本棚設置
厨房	約15㎡程度	カウンター(W3,000×D450×H750程度) カウンター上部吊収納、照明 1層シンク、2層シンク (共にW900×D600×H850程度)
トイレ(男子用)	約2㎡程度	洋式大便器、手洗い
トイレ(女子用)	約2㎡程度	洋式大便器、手洗い
トイレ(男女兼用)	約4㎡程度	車いす利用者対応可能
倉庫	約6㎡程度	
管理用スペース	約6㎡程度	
2階和室(書斎)	約24㎡程度	縁側に立入禁止処置を実施 天井改修が必要 竣工後、文化財課にて書斎として整備

第5章 基本方針に基づく改修計画

基本方針④

1階ブックカフェの整備、2階和室の改修

配置案イメージ



(凡例)

- 居室
- 固定間仕切り
- ガラス障子
- 障子・襖・ドア
- 避難に支障のない掃き出し窓・ドア
- 屋外への避難経路
- 本棚設置位置 (文化財課で設置)
- 厨房機器 (運営事業者にて設置)

第6章 事業スケジュール・概算事業費

6-1 事業スケジュール

- ・夏目漱石北千反畑旧居改修事業において、以下に示すとおり令和8年度に基本実施設計、令和9年度から改修工事を行う。
- ・工事完了後の書斎、本棚設置等の整備は文化財課にて、供用開始に向けた準備は運営事業者にて実施する。
- ・出来る限り早期の供用開始を目指しているため、当基本計画の基本方針に基づいた改修計画における、最短のスケジュールにて工事を行う。

事業スケジュール

令和8年度	基本実施設計
令和9年度～	改修工事
工事完了後	2階和室書斎整備、1階本棚設置(文化財課で実施) オープン準備(運営事業者で実施)
上記完了後	供用開始

6-2 概算事業費

過去同種工事案件まとめ

工事名	構造	延べ面積	工期	工事費 (R7年度経費に変換)	m ² 単価
市指定有形文化財明治天皇小島行在所災害復旧工事	木造2階	128.89m ²	16.8か月	114,180,000円	885,872円
市指定有形文化財徳富旧邸災害復旧工事	木造平屋 一部2階	197.85m ²	23.6か月	182,710,000円	923,477円
四時軒災害復旧工事(その3)	木造平屋	179.01m ²	20か月	181,830,000円	1,015,753円

(概算工事費算出式)

(参考案件平均m²単価)941,701円×(夏目漱石北千反畑旧居延べ面積)157.65m²
=148,459,163円+令和9年度物価上昇+設備機器費=約150,000千円