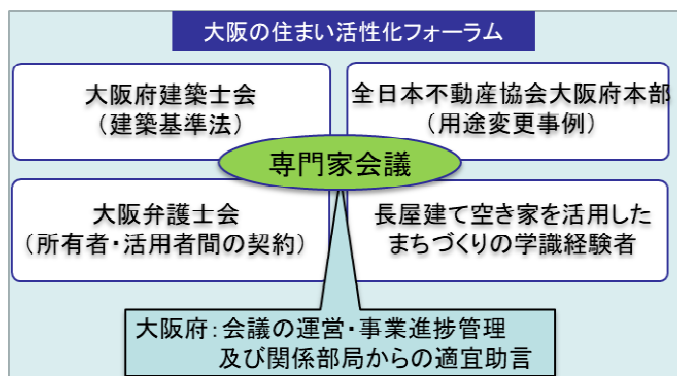


# オープン空き家構想～コンバージョン(用途変更)による空き家の利活用促進事業(公益社団法人大阪府建築士会)

<b>課題</b>	2019年6月公布の改正建築基準法でも、戸建住宅等の用途変更がしやすくなる改正が盛り込まれたが、空き家の用途変更を広く普及させるためには、用途変更に関する法規制内容や、改修や運営マネジメント等のノウハウの普及啓発が重要。
<b>目的</b>	不動産・建築関係者、空き家所有者等を対象に、戸建住宅等を用途変更する際の法規上のポイントの解説や、事例を調査・分析し、活用時に行った検討内容や課題などを整理することで、空き家の用途変更による利活用の促進、ひいては地域の多様性やまちの活性化に寄与すること。
<b>取組内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門家会議を設置し、コンバージョンによる住宅の利活用ガイドブックを作成。本ガイドブックをテキストとしたセミナーを開催し、空き家を外に向けて開く用途に変更ことでまちの魅力を向上させる「オープン空き家構想」を推進。</li> <li>・建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険活用セミナーを昨年引き続き実施</li> </ul>
<b>成果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家所有者、不動産・建築関係者向けセミナーを開催</li> <li>・「オープン空き家構想 コンバージョンによる住宅の利活用ガイドブック」作成</li> </ul>

## ◆空き家コンバージョン専門家会議の設置



## ■セミナーの様子



## ◆コンバージョンによる住宅の利活用ガイドブックの作成

ガイドブックを専門家会議メンバーが執筆  
「オープン空き家構想 コンバージョン(用途変更)による住宅の利活用ガイドブック」全70ページ



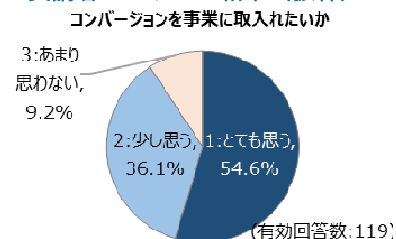
### ■主な記載項目

- ①オープン空き家構想とは
- ②コンバージョン事例紹介
- ③建築基準法の解説
- ④事業計画の検討内容
- ⑤コンバージョンの用途別ケーススタディ
- ⑥不動産賃貸借関係法令
- ⑦その他関係法令

## ◆消費者向け・宅建業者向けセミナーの開催

	開催日	受講者数
建物状況調査セミナー	令和2年11月27日	158名
コンバージョンセミナー	令和3年1月28日	200名

## ■受講者アンケート結果(抜粋)



## ■工夫したポイント

- ①戸建住宅ストックの90%を占める200㎡以下の住宅に焦点を絞った法令解説や事例紹介
- ②空き家所有者等に住宅のコンバージョンをイメージしてもらえよう、13事例を紹介。用途変更内容や運営状況などについて所有者、運営事業者、設計者等から生の声取材した。
- ③住宅をシェアハウス、グループホーム、民泊、店舗など用途別に関連法令や運営マネジメントの方法等について解説

## ◆オープン空き家構想 コンバージョン(用途変更)による住宅の利活用ガイドブック (抜粋)

### (1) コンバージョン事例紹介

#### 事例04 戸建住宅をデイサービスへ デイサービス「ほーぶ」



#### ■用途変更の経緯

NPO法人福祉ワーカーズ「ほーぶ」は、大阪府堺市の泉北ニュータウンで22年前から介護サービスを行っています。所有者が駅前のマンションに転居し空き家であった戸建住宅が、アットホームな小規模デイサービス施設に適していたため、この住宅を賃貸して内装を改修し、2012年7月に通所介護事業を開始しました。

#### ■用途変更するとき検討した点

泉北ニュータウンでは高齢化が進み、小規模の介護サービスへのニーズが高い状況にあります。既存の民家を利用することで、生活の場の延長としての雰囲気が出せ、利用者10人程度が集まれる広いリビングがあり、デイサービス施設として最適です。また、外観は既存の住宅のままなので、近隣住民の理解も得やすいと考えました。

改修データ	
変更用途	戸建住宅 → 小規模デイサービス施設
所在地	大阪府堺市南区竹城台(泉北ニュータウン内)
用途地域	第一種低層住居専用地域
構造	プレハブ鉄筋コンクリート造 2階建の1階部分
延床面積	用途変更対象面積 94 m <sup>2</sup>
建築年次	昭和44年
最寄駅・所要時間	泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」徒歩15分
用途変更時の法的手続	堺市役所・消防署と協議
改修工事期間	約2カ月
改修内容	内装の全面改修、誘導灯の設置他
改修費	約1,200万円
事業開始時期	平成24年7月



#### ■事業に携わった人の声(運営者の声)

小規模の特長を活かして、自宅にいるような落ち着いた雰囲気施設づくりと、通所者に対する職員のきめ細かな対応を行っており、利用者からは良い評価をいただいています。現在の定員は11名で、主に近隣の方が利用されており、生活相談員、介護職員、看護師など、常時4～5名のスタッフを配置して運営しています。通所者へのサービスは、自宅と施設の送迎、看護師による健康管理、1人ずつ交代での入浴、身体の状態に合わせた機能回復訓練、手づくり弁当の昼食、合唱やゲームなど好みに合わせた楽しみのメニューなどを行っています。



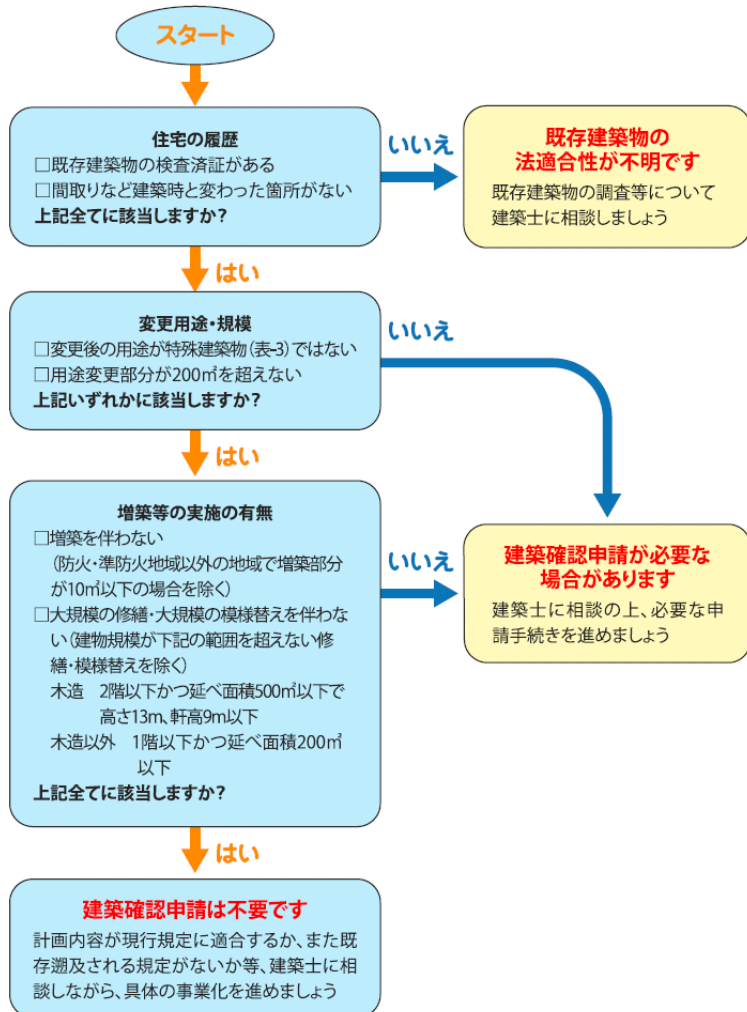
## ◆オープン空き家構想 コンバージョン(用途変更)による住宅の利活用ガイドブック (抜粋)

### (2) 建築基準法の解説

#### (11) 用途変更時の建築確認申請手続き

用途変更を行う場合に建築確認申請手続きが必要かどうかについての検討フローを以下に示します。確認申請が不要な場合でも法的なチェックが必要ですので、必ず建築士等へ相談しましょう。

(図-2) 建築確認申請手続きの検討フロー

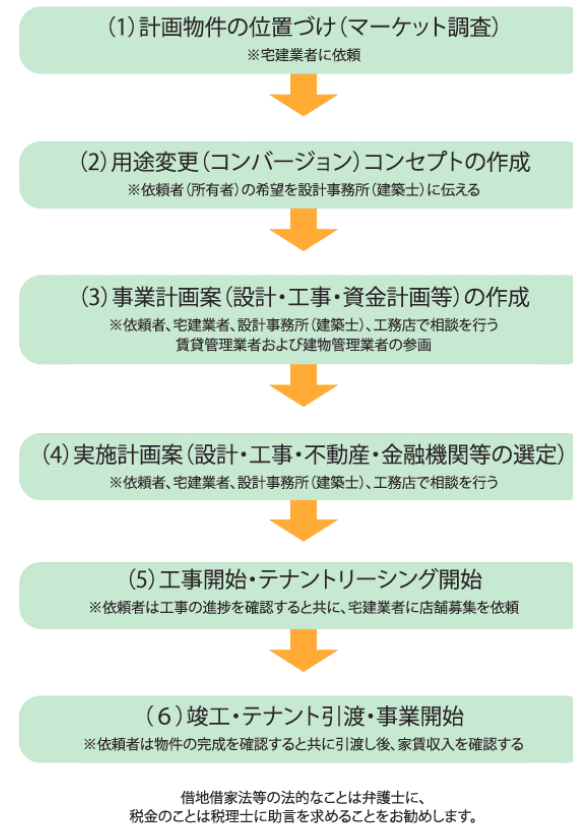


### (3) 事業計画検討上の留意点の解説

#### 2-2 事業計画の検討

事業計画は、関係者全員の進めるべき方向性を整える道標となるものですから、コンバージョン事業を始めるに当たっては、簡単なもので結構ですから事業計画書を作成することをお勧めします。

##### 2-2-1 事業計画検討のフローチャート



# オープン空き家構想～コンバージョン(用途変更)による空き家の利活用促進事業(公益社団法人大阪府建築士会)

## ◆オープン空き家構想 コンバージョン(用途変更)による住宅の利活用ガイドブック(抜粋)

### (3) 変更後の用途別に法令上・事業計画検討上の留意点を解説

#### ケース4 戸建住宅を飲食店へ

##### (1) 法令上の留意点

###### 1) 建築基準法上の用途の扱い

飲食店は、建築基準法別表第一(イ)項第四号に掲げる特殊建築物に該当します。

項目	適用条項	解説
居室の採光及び換気	法第28条	住宅の居室の採光及び換気は飲食店の基準(飲食店の場合、開口部の採光有効面積は床面積の1/20以上)を満足しているため、用途変更による改修は不要です。 ただし、間仕切壁の変更や新たに厨房など火気を使用する部屋を設けた場合注意が必要です。(令第19条～第20条の3)
階段の寸法		階段幅75cm以上、蹴上、22cm以下、踏面:21cm以上必要ですが、階段の両側に手摺を設け、踏面を粗面又は滑りにくい材料で仕上げた場合は、蹴上23cm以下、踏面15cm以上でも認められます。(令第23条)
非常用照明装置	法第35条	居室及び居室から地上に通ずる廊下、階段などの避難経路には非常照明が必要です。 なお、各居室等の全ての部分から屋外出口までの歩行距離が、1階は30m以下、2階は20m以下であり、かつ避難上支障がない場合は設置不要です。加えて床面積30㎡以下の居室についても、一定の条件を満たせば設置が不要です。(令第126条の4)
敷地内通路		避難階における屋外への出口から道等に通ずる幅員90cm以上の通路が必要です。(令第128条)
内装制限	法第35条の2	延べ面積が200㎡未満の場合は、居室等の壁及び天井の仕上げには防火上の制限を受けません。ただし、火気使用室は、壁および天井の仕上げを準不燃材料とする必要があります。(令第128条の4)
用途地域等	法第48条	適用されます。(第一種低層住居専用地域及び工業専用地域は建築不可)

##### 2) 関係法令等

- ・消防法
- ・食品衛生法

##### (2) 事業計画検討上の留意点

###### 1) 計画物件の位置づけ(マーケット調査)

不動産会社・宅建士等の専門家に相談し、周辺店舗の募集賃料等の調査を行い賃料の相場を掴むことが必要です。

###### 2) 用途変更(コンバージョン)コンセプトの作成

第三者に賃貸する場合は、工事区分表等を作成し、住宅の内装設備・造作等をどのような状態で引き渡すかを決定しておく必要が有ります。

また、工事区分、費用負担、資産の帰属を明確にしておくことが重要です。

###### 3) その他の留意点

実施設計業務の建築士の選任、施工業者の選定、借入が必要な場合は金融機関に相談のうえ融資申込手続きを行います。

建築士に工事の監理業務を依頼しましょう。また、第三者に賃貸する場合、不動産会社・宅建士へ相談のうえ賃貸条件・契約内容を決定し募集を行いましょう。

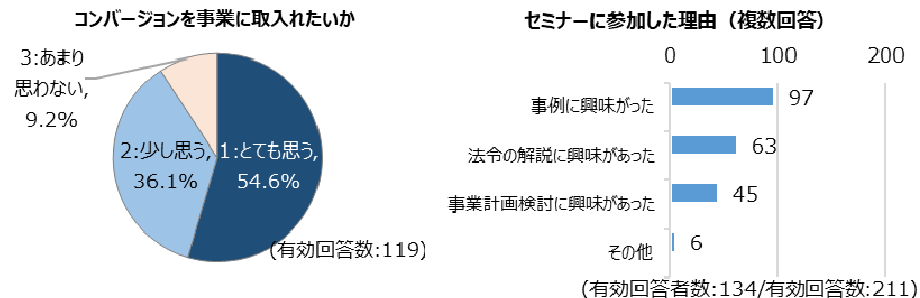
## ◆コンバージョンセミナーを実施(1/28) ※感染症対策を行ったうえで実施



- ガイドブックをテキストとして無料配布。建築士、宅建士、弁護士が講演。
- 参加者: 200名



## ◆コンバージョンセミナー アンケート結果



- ・コンバージョンについての関心は高い
- ・事例についての情報提供が重要

## ◆今後の展開

作成したガイドブックは今後、大阪府建築士会、全日本不動産協会大阪府本部、大阪の住まい活性化フォーラム等のサイトにて順次公開予定、周知に努めていく。

ダウンロードしてご活用ください!