

事業名称	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
事業主体名	公益社団法人大阪府建築士会
連携先	大阪府、大阪の住まい活性化フォーラム
対象地域	大阪府全域
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・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し、「オープン空き家構想」を推進 ・コンバージョン事例の紹介 ・コンバージョンに関する法令の解説 ・改正建築基準法におけるコンバージョン緩和規定の解説 ・コンバージョンの用途別ケーススタディにおける関係法令及び事業計画の解説 ・ガイドブックをテキストとしたセミナーの開催 ・「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
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・「大阪の住まい活性化フォーラム」の会員団体の建築士・宅建士・弁護士・不動産事業者等の専門家を招集して専門家会議を設置し、そのノウハウを活用しました。 ・空き家コンバージョン普及啓発のためのガイドブックでは、戸建住宅ストックの90%を占める200㎡以下の住宅のコンバージョンに焦点を絞った、法令解説や事例紹介等を行いました。 ・住宅のコンバージョン13事例の紹介を行い、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、生の声を取材しました。 ・住宅を、シェアハウス、グループホーム、民泊、店舗、老人福祉施設、オフィス等にそれぞれコンバージョンする場合の用途別ケーススタディを行い、関連法令や運営マネジメントの方法等について解説しました。 ・ガイドブックの編集の一部をデザイナーに依頼し、読者に対してビジュアル的にわかりやすい内容としました。 ・大阪の不動産団体に所属する宅建士及び建築士会会員等の関係する専門家にセミナーへの参加を呼びかけ、受講者から空き家所有者への働きかけを通じて、コンバージョンの普及を図ります。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者、不動産・建築関係者向けセミナーを開催 ・「オープン空き家構想～コンバージョンによる住宅の利用ガイドブック」作成
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人大阪府建築士会のHPで公表 ・公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部のHPで公表 ・大阪の住まい活性化フォーラムのHPで公表

1. 事業の背景と目的

「オープン空き家構想」とは、まちのいたるところに点在する空き家を面的にとらえ、様々な用途に変更して活用することにより、空き家の解消だけでなく地域の利便性の向上やコミュニティの醸成によりまちの魅力を増進しようとするものです。

2019年6月公布の改正建築基準法では、戸建て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、空き家所有者や利活用希望者、リフォーム・宅建事業者等に対して、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で、併せて建築確認の手続きを経ない建築物の用途変更における法適合の重要性についても啓発が必要です。

また、昨年度実施した「建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険活用セミナー」を再度実施し、制度の普及による既存住宅流通市場の活性化を図り、空き家の発生を抑制します。

2. 事業の内容

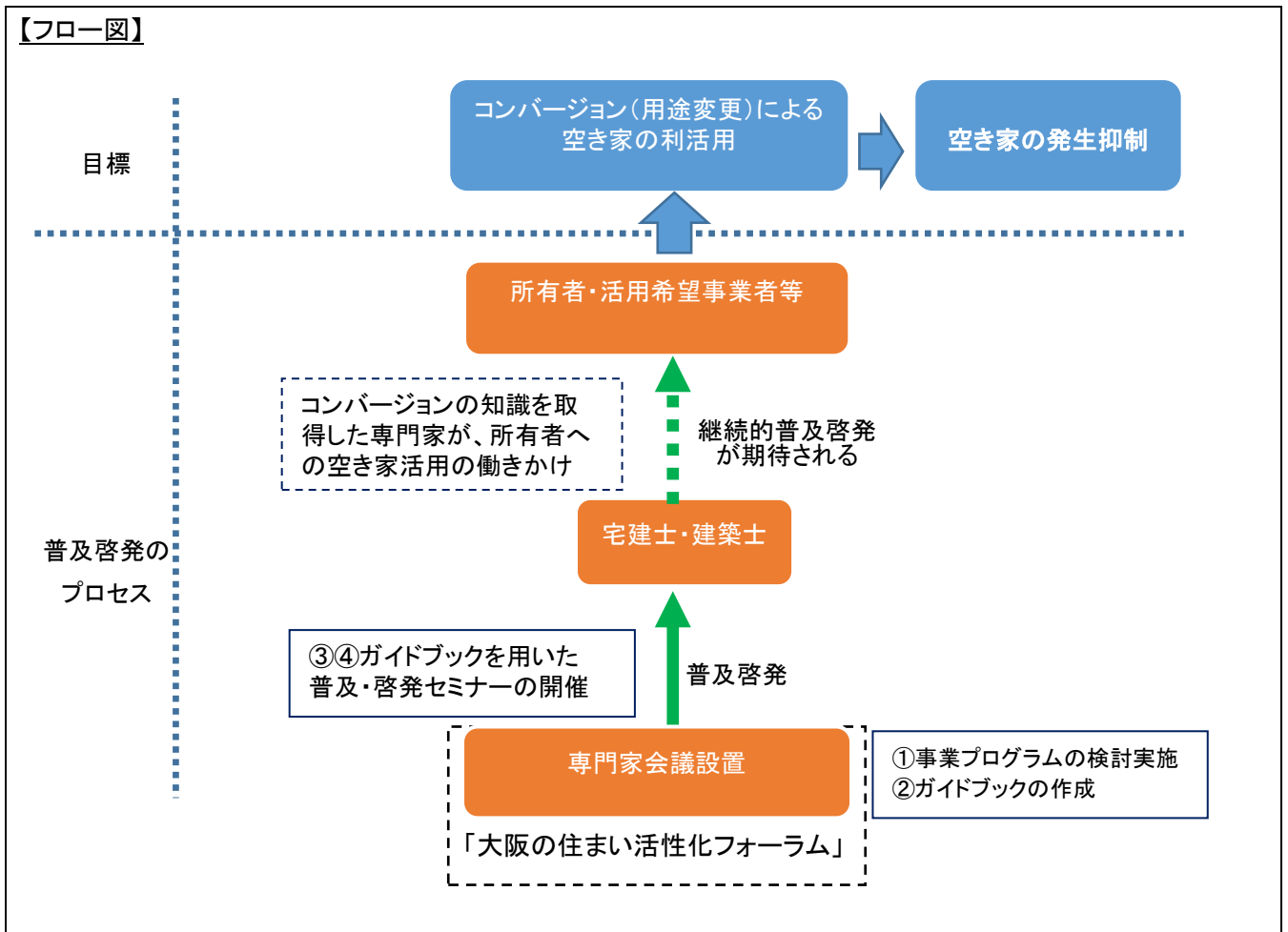
(1) 事業の概要と手順

交付決定（8月5日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めました。

(表-1) 事業実施スケジュール表

取り組み内容	具体的な内容(小項目)	令和2年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
① 事業プログラムの検討実施	事業プログラムの作成	—							
	専門家会議の開催	●	●	●	●	●	●		
② セミナーテキストの作成	事例調査		—						
	執筆		—						
	編集					—			
	印刷原稿校正・印刷						—		
③ 建築物状況調査等セミナー	チラシ作成・広報		—						
	セミナー開催 11/27				●				
④ コンバージョンセミナー	チラシ作成・広報				—				
	セミナー開催 1/28						●		

(図-1) 取組項目と手順を示すフロー図



大阪の住まい活性化フォーラムとは

中古住宅流通、リフォーム市場の活性化を図り、大阪府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的に、平成 24 年 12 月に設立。

大阪府及び市町村等の公共団体、中古住宅流通やリフォームに関わる民間団体・事業者で構成。

(ホームページ) <http://www.osaka-sumai-refo.com>

(表一2) 各取組の業務役割分担

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者 (組織名)	業務内容
① 事業推進組織 の設置	事業プログラムの作成	専門家会議	テキスト作成の方針やセミナー内容等の決定
	専門家会議の開催、運営、資料作成	大阪府 大阪府建築士会	専門家会議の開催に関する調整、会議運営、資料作成等
② 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	事例調査、執筆	大阪府 大阪府建築士会 全日本不動産協会	事例所有者等関係者へのヒアリングを行い事例原稿執筆
	建築関係法令の検討	大阪府建築士会	建築基準法等関係の法令解説原稿作成
	賃貸借契約の注意点	大阪弁護士会	賃貸借契約などの法令解説原稿作成
	事業計画等の検討	全日本不動産協会	事業計画・事業採算・事業運営等の作成・検討方法についての原稿作成
	編集・ブックデザイン	大阪府 大阪府建築士会	各原稿のとりまとめ、校正等の全体調整 ブックデザイン、挿絵等は業者委託
③ 建築物状況調査等セミナー の開催	セミナーの運営・広報・チラシ作成	大阪府 大阪府建築士会 全日本不動産協会 大阪府宅地建物取引業協会	セミナーのチラシ作成・印刷、消費者への広報、参加者募集、当日の運営
	セミナー講師	大阪府建築士会 大阪弁護士会 全日本不動産協会 住宅保証機構(株)	昨年度作成の活用ガイドをテキストにして、建物状況調査、瑕疵保険について解説
④ コンバージョンセミナーの 開催	セミナーの運営・広報・チラシ作成	大阪府 大阪府建築士会 全日本不動産協会 大阪府宅地建物取引業協会	セミナーのチラシ作成・印刷、宅建士への広報、参加者募集、当日の運営
	セミナー講師	大阪府建築士会 大阪弁護士会 全日本不動産協会	ガイドブックをテキストにして、コンバージョンによる空き家の利活用について解説

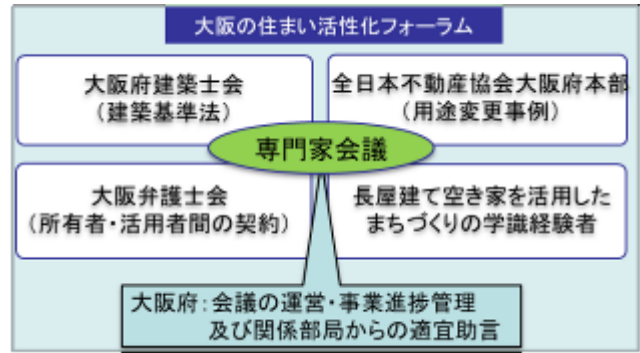
(2) 事業の取組詳細

① 事業推進組織の設置

取り組みの具体的検討、ガイドブック作成の検討・執筆、セミナー開催等を行うため、「大阪の住まい活性化フォーラム」の枠組みを活用し、建築士・宅建士・弁護士・不動産事業者等の専門家や、暮らしを研究する学識者及び大阪府の空き家行政の担当者をメンバーとする「空き家コンバージョン専門家会議」を設置しました。

専門家会議では、委員のそれぞれの分野のノウハウを結集し、関係法令の整理、事例収集及び現地調査等により、空き家所有者・利活用希望者等の空き家利活用関係者向けガイドブックの立案・執筆を行い、普及啓発活動を実施しました。

図-2 専門家会議の構成団体



② 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

専門家会議メンバーのノウハウを活用して、主に戸建住宅ストックの90%を占める200㎡以下の住宅のコンバージョンに焦点を絞った事業計画検討の方法、建築基準法等の関係法令解説、コンバージョン事例紹介等を掲載した、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しました。

また、コンバージョンによる空き家の利活用を促進するため、ガイドブックをテキストとして、空き家所有者や利活用希望者、リフォーム工事を行う工務店、賃貸や売買の仲介を行う宅建事業者等の一連の関係者に対し、空き家のコンバージョンについてわかりやすく解説するセミナーを開催しました。

(図-3)

ア. オープン空き家構想

空き家を店舗、飲食、宿泊、福祉などにコンバージョン（用途変更）して活用することは、その空き家が解消されるばかりでなく、地域住民の利便性を高め、コミュニティの新たな形成などによるまちの魅力の増進につながります。

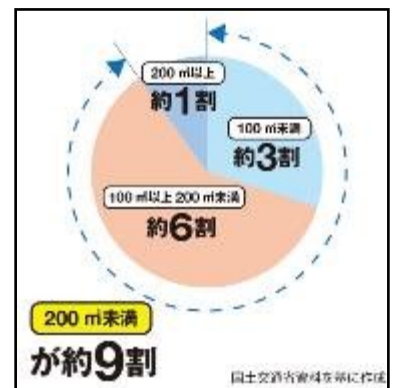
国も用途変更等による空き家の利活用が極めて重要としており、2019年6月公布の改正建築基準法で、住宅を物販店舗、飲食店など不特定多数の人が利用する特殊建築物に用途変更しやすくする改正を盛り込みました。

この改正では、用途変更の際に建築確認手続きが不要な建築規模が100㎡以下から200㎡以下に拡大され（基準への適合は必要です）、さらに、3階建てで200㎡未満の戸建住宅等を福祉施設・商業施設等に変更する際に耐火建築物等とすることが不要となりました。

国土交通省の調査では、戸建住宅ストック（約2,800万戸）の約9割が200㎡以下であることから、ほとんどの戸建住宅はコンバージョンを行う際に、特定行政庁への建築確認手続き



(図-4)



が不要となります。

例えば、これまでホテルや民泊などへ転用する場合、小さな住宅の転用は収益面で多くを見込めませんでした。しかし、200㎡未満までの住宅の規制が緩和され、規定されているトイレやシャワーなどの設置も容易となり、より多くの宿泊人数の確保が可能となります。

また、コロナ禍でテレワークが注目されていますが、住宅をテレワークができるオフィスに転用する場合、オフィスは特殊建築物ではなく、比較的容易に用途変更が可能です。

今回の法改正で空き家転用が活発となり、既存住宅流通市場の活性化につながることを期待できます。

空き家の立地、規模、住宅性能など、それぞれの空き家が持つ特性を踏まえ、飲食・物販・店舗、高齢者福祉施設、シェアハウス、宿泊施設、ショールーム等、様々な地域のニーズに対応した用途の施設にコンバージョンされることで、これまで人が近寄らなかった空き家が、地域の人々を迎え入れるオープンな施設に生まれ変わります。

空き家が無くなることで地域景観や地域環境の向上、犯罪リスク低減などにつながるばかりではなく、地域住民の利便性が向上し、さらに、コンバージョンした施設が核となり人々が集い、コミュニケーションが活発となり地域社会の活力の増進につながります。

また、都市のいたるところに数多く存在する空き家が、数多くコンバージョンされることで、地域にもたらす効果も増幅します。そしてコンバージョンした空き家がより多く集積するほど大きな効果が期待できます。

(図-5)

【オープン空き家の事例】

大阪メトロの蒲生四丁目駅前の小さなエリアの中に、「がもよんにぎわいプロジェクト」と呼ばれる、古民家などをコンバージョンした飲食店、美容室、和菓子屋、民泊等が数多く点在しており、地域の賑わいを生み出しています。



(写真-1) 飲食店にコンバージョン



(写真-2) 民泊にコンバージョン



イ. 住宅コンバージョン事例紹介

専門家委員会において、ガイドブックに事例紹介として掲載する実際に用途変更を行った戸建住宅、長屋住宅、伝統建築等 13 件の事例を選定しました。

対象とした 13 件の事例については、用途変更時に行った利活用の可能性評価方法や、関係法令適合の検討内容及び運営等の課題等を、委員が分担して建物所有者、改修事業者、運営事業者等の関係者にヒアリング調査と執筆を担当しました。

(表-3)

事例1	戸建住宅をグループホームへ - 緑道下の家 -
事例2	戸建住宅を飲食店へ - 焼肉モモンジ -
事例3	戸建住宅を宿泊施設へ - GUEST HOUSE UDO -
事例4	戸建住宅をデイサービスへ - デイサービス「ほーぷ」 -
事例5	長屋を宿泊施設・飲食店へ - R-NAGAYA -
事例6	長屋を障がい者自立支援事業所へ - SAORI 豊崎長屋 -
事例7	長屋をシェアオフィスへ - 「本庄西の現場」 -
事例8	長屋を飲食店へ - 寺西家阿倍野長屋 -
事例9	長屋を複合用途へ - キタの北ナガヤ -
事例10	町家を複合用途へ - 嶋屋喜兵衛商店 -
事例11	古民家を飲食店へ - がもよんにぎわいプロジェクト4軒 -
事例12	蔵をシェアハウスへ - Shosa 御所南薬師蔵 -
事例13	マンション1階の駐車場を福祉施設へ - エルベコート枚方上之町 -

【戸建住宅】

空き家の中には、決して老朽化が著しいわけでもなく、ただ住宅としては魅力が失せて使用されていない建物も多くあります。周辺状況によっては住宅地域にある空き家も、近隣向けの店舗として利活用することも出来ます。比較的大きな規模の住宅では、グループホームや保育所なども検討できるでしょう。建物の用途を見直し、それに伴ってデザインも見直すことにより、地域住民の利便性が向上するとともに、地域の活性化を促す可能性もあります。

(写真-3)改修前



(写真-4)改修後



(写真-5)改修後



【伝統的建築物】

古民家などの伝統的建築物は、その特性を生かして民泊やレストランなどに用途変更している事例があります。

広い敷地や大きな建物ほど、その維持管理が大変で、メンテナンス費用の負担も大きくなります。しかしこのような古民家は解体してしまうと、現行法では二度と同様のものは建設できません。コンバージョンにより建物を有効に活用することができれば、古い材料や技術、懐かしい思い出や景色を後世に伝えることができます。



(写真 6)改修前



(写真 7)改修後

【長屋住宅】

大阪の身近な住まいである長屋をコンバージョンして、長屋空間の魅力をうまく引き出し現代に合わせた多様な使い方をしている事例が多くあります。長屋の外観や内部のしつらえには昔ながらの伝統工法で作られた土壁や、建築当時のままの柱や梁が残ってレトロな味わいがあり、新しい素材と組み合わせて魅力的な空間となります。長屋の特徴である土間を店舗スペースにしたり、レンタルスペース、シェアアトリエ、デイサービスなど新たな長屋の活用事例も出てきています。

2019年に大阪市立大学が行った「オープンナガヤ大阪」の催しでは、大阪府内の44の会場とまち歩きプログラムを開催し4000人を超える参加がありました。



(図-6)オープンナガヤ大阪

【事例紹介の調査・ヒアリング内容】

事例紹介の執筆に当たっては、建物所有者、運営事業者、テナント、改修設計者、改修施工者などに、担当委員が下表の項目について調査、ヒアリングを行いました。

(表-4) 調査・ヒアリング項目

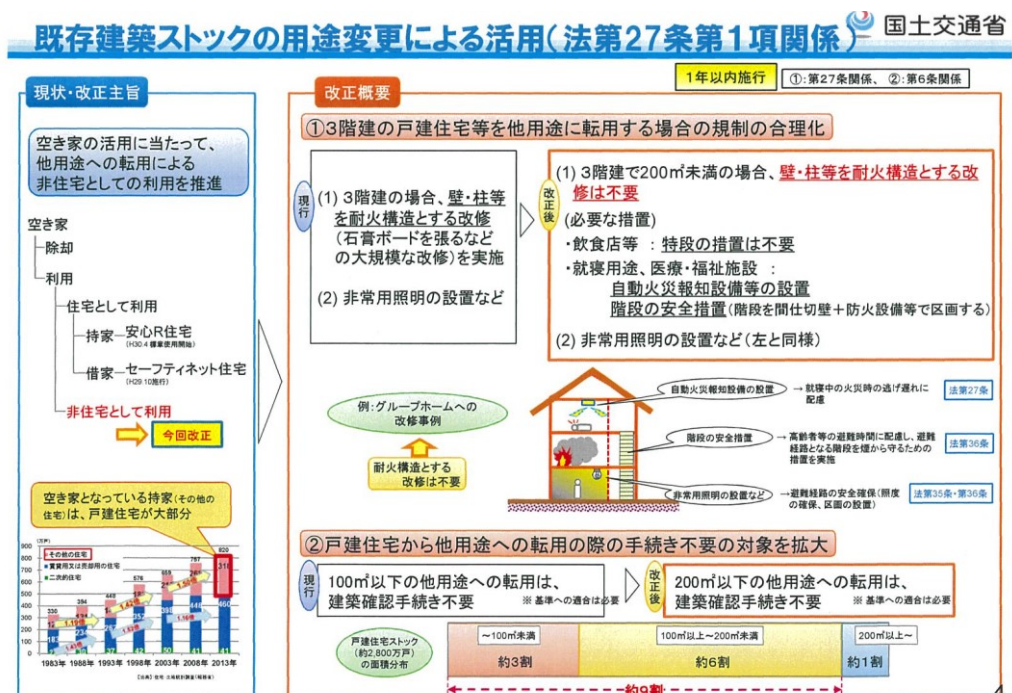
写真	改修後・改修前の外観・主要室内の内観	
建物データ	変更用途、所在地、用途地域、構造、延床面積、建築年次、最寄り駅、用途変更時の法的手続き、改修工事期間、改修内容、改修費、施設のオープン時期	
建物図面	改修後・改修前の平面図	
ヒアリング	用途変更の経緯	用途変更の動機、活用に関わった企画・計画者、所有形態など
	用途変更するとき検討した点	用途変更の狙い、検討事項、用途変更時の課題、解決方法など
	改修内容の詳細	改修コンセプト、改修部位・範囲、法的処置など
	事業に携わった人の声	活用してよかったこと、近隣との関係、現在の運営状況、課題、今後の改善点、将来の見通しなど

ウ. コンバージョンに関する建築基準法等の関係法令の解説

2019年6月交付の改正建築基準法には、空き家の他用途への転用による利用を推進するために、用途変更時の建築確認申請必要規模を100㎡から200㎡に拡大するとともに、住宅を特殊建築物に変更しやすくする改正が盛り込まれました。本事業では、こうした動きを踏まえて、実際に空き家の用途変更を促進するため、空き家所有者や利活用希望者等に向けた、用途変更に関する建築関係法令の規制内容をわかりやすく解説をしました。

また、建築確認等の手続を経ずに用途変更される建築物が増えることとなるため、併せて法律の正しい理解を促し、法適合の重要性についての普及啓発が大切です。

(図-7)
国土交通
省HPより



ガイドブックでは、下表の 200 ㎡未満の住宅の用途変更の際に適用される建築基準法の主な規定の解説を行いました。

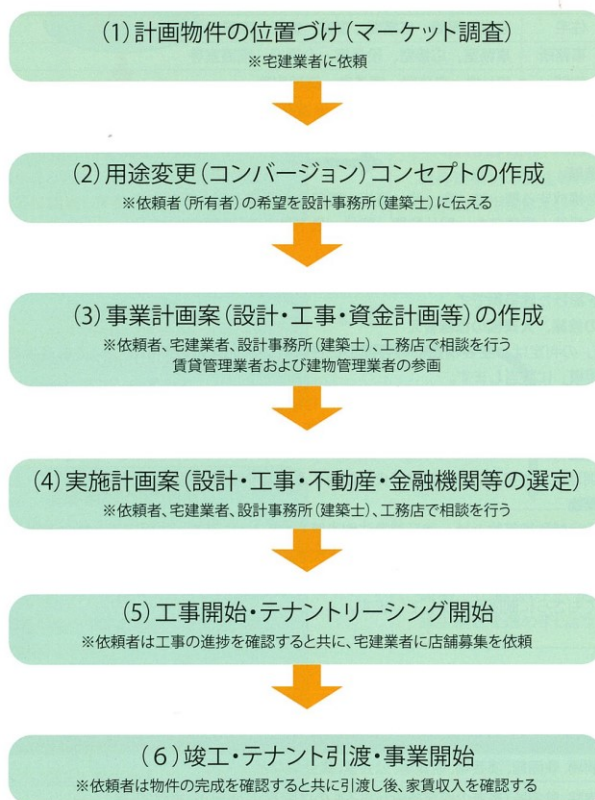
(表-5) 建築基準法の主な規定

規程の項目	条項
建築確認申請	法第 6 条
居室の採光及び換気	法 28 条
直通階段	令 120 条
2 以上の直通階段	令 121 条
階段の寸法	令第 23 条
排煙設備	令 126 条の 2
非常用照明	令 126 条の 4
特殊建築物等の内装制限	法 35 条の 2
無窓の居室等の主要構造部	法 35 条の 3
防火上主要な間仕切壁等	令第 114 条
用途地域等	法 48 条
敷地内通路	令第 128 条
条例による制限の付加	法 40 条(大阪府条例)

エ. 事業計画の検討の解説

下記フローチャートの各項目の解説を行いました。

(図-8)



オ. コンバージョンの用途別ケーススタディ

住宅を5つの用途にコンバージョンを行うことを想定したケーススタディを行い、それぞれのケースについて、建築基準法等の関係法令及び事業計画検討の留意点を解説しました。

(表-6) ケーススタディ用途

ケース1	住宅をシェアハウス、グループホームへ
ケース2	住宅をゲストハウス（民泊）へ
ケース3	住宅を老人福祉施設へ
ケース4	住宅を飲食店へ
ケース5	住宅をシェアオフィスへ

カ. 不動産賃貸借関係法令の解説

コンバージョン物件の賃貸借契約、トラブルになりやすい建物賃貸借契約の特例、建物賃貸借契約の留意点について、わかりやすく解説しました。

キ. その他の関係法令

下表の法令について解説しました。

(表-7) その他の関係法令

消防法関係	消防用設備等の設置
	防火管理者の選任
	使用開始届の提出
大気汚染防止法（アスベスト関係）	
バリアフリー法	
各種営業許可	飲食店
	物販店
	認知症高齢者グループホーム
旅館業法、住宅宿泊事業法	ゲストハウス・民泊

③ 建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険活用セミナーの開催

昨年度に引き続き、建物状況調査及び瑕疵保険の意義やメリットを正しく理解してもらい、売買後のトラブル回避にいかにも有効かなどを解説するセミナーを開催し、既存住宅流通の活性化を促しました。なお、会場では新型コロナウイルス感染防止対策として定員を50%以下とし、検温、フィジカルディスタンス確保、マスク着用、手指のアルコール消毒を実施しました。

(表-8)セミナーの概要

タイトル	改正民法に備える！建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険活用セミナー
案内	2020年4月の民法改正において「瑕疵担保責任」の規定が無くなり、新たに「契約不適合責任」が定められることで、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険の活用が求められます。本セミナーでは、弁護士・建築士・宅建士・保険取扱者が、それらの内容やメリット等について詳しく解説します。 宅建業者の方を対象としたセミナーですが、どなたでもご参加いただけます。
開催日時	令和2年11月27日(金) 14:00～16:30
開催場所	ドーンセンター7階ホール（大阪市中央区大手前1-3-49）
参加者数(定員)	158名(250名)
主催	大阪の住まい活性化フォーラム
内容(講師)	1. 改正民法における売主の責任と建物状況調査の役割（弁護士） 2. 建物状況調査の調査内容・報告書の見方（建築士） 3. 仲介での建物状況調査や瑕疵保険の活用（宅建士） 4. 既存住宅売買瑕疵保険の仕組み（保険募集人）

図-9 建物状況調査セミナーチラシ

写真-6 建物状況調査セミナーの様子



④ コンバージョン（用途変更）による住宅の利活用セミナーの開催

空き家所有者、利活用希望者、活用を提案する立場である建築士、リフォーム事業者や宅建事業者などを対象に、作成したガイドブックに沿って、事例も交えながら解説するセミナーを開催しました。なお、会場では新型コロナウイルス感染防止対策として定員を50%以下とし、検温、フィジカルディスタンス確保、マスク着用、手指のアルコール消毒を実施しました。

(表9) セミナーの概要

タイトル	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セミナー
案内	オープン空き家構想は、まちのいたるところに点在する空き家を面的にとらえ、空き家を店舗や福祉施設など様々な用途にコンバージョンして利用することにより空き家を減少させ、地域の利便性の向上やコミュニティを醸成し、まちの魅力アップを図ろうとするものです。2019年6月公布の改正建築基準法では、200㎡以下の住宅の用途変更が容易になる改正が盛り込まれました。 本セミナーでは、建築士、宅建士、弁護士が、住宅をコンバージョンする際に順守が必要な建築基準法等関係法令の内容や、変更用途における事業計画検討上の留意点等について詳しく解説します。
開催日時	令和3年1月28日(木) 14:00~16:30
開催場所	ドーンセンター7階ホール (大阪市中央区大手前1-3-49)
参加者数(定員)	200名(250名)
主催	大阪の住まい活性化フォーラム
内容(講師)	<p>1. 空き家コンバージョンの意義と事例 (建築士) 空き家コンバージョンの意義及び住宅を店舗、デイサービス、シェアオフィスなどにコンバージョンした事例について、用途変更の経緯、改修内容、用途変更後の運営などについて解説します。</p> <p>2. 建築基準法等関係法令の解説 (建築士) 住宅のコンバージョンの関係法令について、建築基準法を中心にその遵守すべき内容や、シェアハウス、飲食店、福祉施設などの用途にコンバージョンするケースにおける、法令の留意点等について解説します。</p> <p>3. 事業計画検討における留意点 (宅建士) コンバージョン事業を検討する際のコンセプトづくり、収支計画、用途変更後の運営方法などや、飲食店、福祉施設などの代表的な用途にコンバージョンするケースにおける、事業計画検討の留意点について解説します。</p> <p>4. 不動産賃貸借関係法令の解説 (弁護士) コンバージョン物件の賃貸契約の方法や留意点、トラブルになりやすい特約の例などについて解説します。</p>

(図-10) 不動産・建築関係者向けセミナーチラシ

令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

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セミナー

令和3年1月28日(木)
14:00~16:30(開場13:30)
ドーンセンター7階ホール
大阪市中央区大手前1丁目3-49
定員:250名

大阪の住まい活性化フォーラム | お問い合わせ先
本セミナーについて: 大阪府住宅まちづくり部 都市居住課 TEL: 06-6210-9708
建築・不動産等民間団体と大阪府等公共団体により組織 申込みについて: 公益社団法人 大阪府建築士会 TEL: 06-6943-7103

不動産・建築関係者向け
定員250名
参加無料
どなたでも参加いただけます

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セミナー

オープン空き家構想は、まちのいたるところに点在する空き家を面的にとらえ、空き家を店舗や福祉施設など様々な用途にコンバージョンして利用することにより空き家を減少させ、地域の利便性の向上やコミュニティを醸成し、まちの魅力アップを図ろうとするものです。2019年6月公布の改正建築基準法では、200㎡以下の住宅の用途変更が容易になる改正が盛り込まれました。

本セミナーでは、建築士、宅建士、弁護士が作成したテキストを用いて住宅をコンバージョンする際に順守が必要な建築基準法等関係法令の内容や、変更用途における事業計画検討上の留意点等について詳しく解説します。

令和3年1月28日(木)
14:00~16:30(開場13:30)
会場 ドーンセンター7階ホール
会 場 コンバージョン(用途変更)による住宅の利活用ハンドブック
(セミナー受講者全員に無料配布)

- 1 空き家コンバージョンの意義と事例**
公益社団法人 大阪府建築士会 濱田 徹 建築士
空き家コンバージョンの意義及び住宅を店舗、デイサービス、シェアオフィスなどにコンバージョンした事例における用途変更の経緯、改修内容、用途変更後の運営などについて解説します。
- 2 建築基準法等関係法令の解説**
公益社団法人 大阪府建築士会 小嶋和乎 建築士
住宅のコンバージョンの関係法令について、建築基準法を中心にその遵守すべき内容や、シェアハウス、飲食店、福祉施設などの用途にコンバージョンするケースにおける、法令の留意点等について解説します。
- 3 事業計画検討における留意点**
公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部 角前秀史 宅建士
コンバージョン事業を検討する際のコンセプトづくり、収支計画、用途変更後の運営方法などや、シェアハウス、飲食店、福祉施設などの用途にコンバージョンするケースにおける、事業計画検討の留意点について解説します。
- 4 不動産賃貸借関係法令の解説**
岡本英子 弁護士
コンバージョン物件の賃貸借契約の留意点とトラブルになりやすい特約の例などについて解説します。

申込方法 WEBまたはFAXのいずれかの方法でお申し込みください。(申込先着順)

WEB 大阪府建築士会のホームページより、お申し込みください。 大阪府建築士会 WEB申込画面より、必要事項を記入しお申し込みください。

FAX 下欄にご記入の上、このままFAXにてお送りください(急遽変更は受付しません。郵送品は破損・盗難が絡みつきません。)

宛先FAX番号 06-6943-7103

お名前	フリガナ	
ご連絡先	会社名	個人(ご住所やEメールを記入してください)
	電話番号(日中連絡できる番号を明記)	FAX
	-	()

※会場ではコロナ感染予防対策として、検温・フィジカルディスタンス確保、マスク着用、手指のアルコール消毒などを実施します。

写真-7 コンバージョンセミナーの様子



(3) 成果

1. 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の目次

目次

	オープン空き家構想	04
0-1	オープン空き家構想とは	05
	(1) 空き家の半数が戸建空き家	
	(2) 空き家は地域の魅力を低下させる	
	(3) 住宅総数を減らすことの重要性	
	(4) 空き家コンバージョン（用途変更）	
	(5) オープン空き家構想	06
0-2	コンバージョンによる魅力の創出－設計者の立場から－	07
	(1) 造る時代から残す時代へ	
	(2) コンバージョンによる魅力の再生	
	(3) 環境を楽しむ多様な生活	
	(4) 地域の活性化を誘引	
	(5) まずは多面的な検討から	
0-2-1	戸建住宅のコンバージョン	08
0-2-2	長屋のコンバージョン	09
0-2-3	古民家のコンバージョン	10
0-3	オープン空き家の事例	11
0-4	本ガイドブックを活用した空き家コンバージョンの推進	
第1章	コンバージョン事例紹介	12
事例01	戸建住宅をグループホームへ －緑道下の家－	13
事例02	戸建住宅を飲食店へ －焼肉モモンジー－	15
事例03	戸建住宅を宿泊施設へ －GUEST HOUSE UDO－	17
事例04	戸建住宅をデイサービスへ －デイサービス「ほーぷ」－	19
事例05	長屋を宿泊施設・飲食店へ －R-NAGAYA－	21
事例06	長屋を障がい者自立支援事業所へ －SAORI豊崎長屋－	23
事例07	長屋をシェアオフィスへ －シェアオフィス「本庄西の現場」－	25
事例08	長屋を飲食店へ －寺西家阿倍野長屋－	27
事例09	長屋を複合用途へ －キタの北ナガヤ－	29
事例10	町家を複合用途へ －嶋屋喜兵衛商店－	31
事例11	古民家等を飲食店等へ －がもよんにぎわいプロジェクト4軒－	33
事例12	蔵をシェアハウスへ －Shosa御所南薬師蔵－	37
事例13	マンション1階の駐車場を福祉施設へ －エルベコート枚方上之町－	39

第2章	コンバージョンを検討してみよう	41
2-1	建築基準法	42
	(1) 建築基準法とは	
	(2) 国土交通省の建築基準法改正による空き家コンバージョン（用途変更）の取組み	
	(3) 建築基準法改正により空き家の利活用が容易に	
	(4) 建築基準法上の用途変更（コンバージョン）とは	43
	(5) 用途変更の際に適用される規定	
	(6) 用途変更前の住宅が既存不適格建築物である場合の取り扱い	45
	(7) 用途変更に伴って増改築等を行う場合の取り扱い	
	(8) 建築確認申請手続きが必要な場合の手続きの流れ	46
	(9) 用途変更前の住宅が検査済証の交付を受けていない場合の取り扱い	
	(10) その他関連法令による各種手続き	
	(11) 用途変更時の建築確認申請手続き	47
	(12) 用語の解説	48
2-2	事業計画の検討	49
2-2-1	事業計画検討のフローチャート	
2-2-2	検討の内容	50
	(1) 計画物件の位置づけ（マーケット調査）	
	(2) 用途変更コンセプトの作成	
	(3) 事業計画案（設計・工事・資金計画等）の作成	
	1) 変更後の運営方法（自己活用、賃貸事業）の事業採算性の検討	
	2) 活用者（自己活用、事業者（テナント）への賃貸借）の税負担	51
	3) ハザードマップや災害地域、都市計画における生活利便性の検証	
	(4) 実施計画案（設計・工事・不動産・金融機関等の選定）	52
	1) 設計・工事・不動産業者の選定	
	2) 資金の調達や国や自治体の助成金等の相談	
	(5) 工事開始・テナントリーシング開始	
	(6) 竣工・テナント引渡・事業開始	
2-3	コンバージョンの用途別ケーススタディ	53
	(1) 各ケース共通の留意点	
	(2) 各ケース共通の前提条件	
ケース1	戸建住宅をシェアハウス、グループホームへ	54
ケース2	戸建住宅をゲストハウス（民泊）へ	57
ケース3	戸建住宅を老人福祉施設へ	59
ケース4	戸建住宅を飲食店へ	61
ケース5	戸建住宅をシェアオフィスへ	62

2-4 不動産賃貸借関係法令 63

2-4-1	コンバージョン物件の賃貸借契約はどうする？ （1）所有物件をコンバージョンして賃貸する場合の留意点 （2）どんなことを決めておくのがよいか 1）増改築した部分の所有権の帰属は？ 2）費用の精算や買取の請求は？ 3）原状回復はどうするか？ 4）契約で法律の定めを変更してもよいのか？ 5）維持管理義務はどちらが負うか？ 6）税金の負担も要検討 （3）連帯保証人への影響はあるのか	64
2-4-2	トラブルになりやすい建物賃貸借契約の特約例 （1）借主が契約に違反した場合、貸主は催告なしに契約を解除できる旨の特約 （2）契約期限が来たら必ず明け渡す旨の特約 （3）契約の更新の際に更新（手数）料を支払う旨の特約	
2-4-3	建物賃貸借契約のその他の留意点など	65

2-5 その他関係法令 67

2-5-1	消防法関係 （1）消防用設備等の設置 （2）防火管理者の選任 （3）使用開始届（防火対象物使用開始届出書）の提出	
2-5-2	大気汚染防止法（アスベスト関係）について	
2-5-3	高齢者、障害者等の移動等円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）について	
2-5-4	各種営業許可について （1）飲食店をはじめるとき （2）物販店をはじめるとき （3）認知症高齢者グループホーム（認知症対応型共同生活介護事業）について	68
2-5-5	ゲストハウス、民泊について（旅館業法、住宅宿泊事業法等） （1）民泊営業の方法は3種類 （2）民泊施設の種類で建築基準法上の用途が変わります	69

おわりに 70

2. 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「ほーぷ」



デイサービスの様子



クリスマス会



■用途変更の経緯

NPO法人福祉ワーカーズ「ほーぷ」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㎡
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

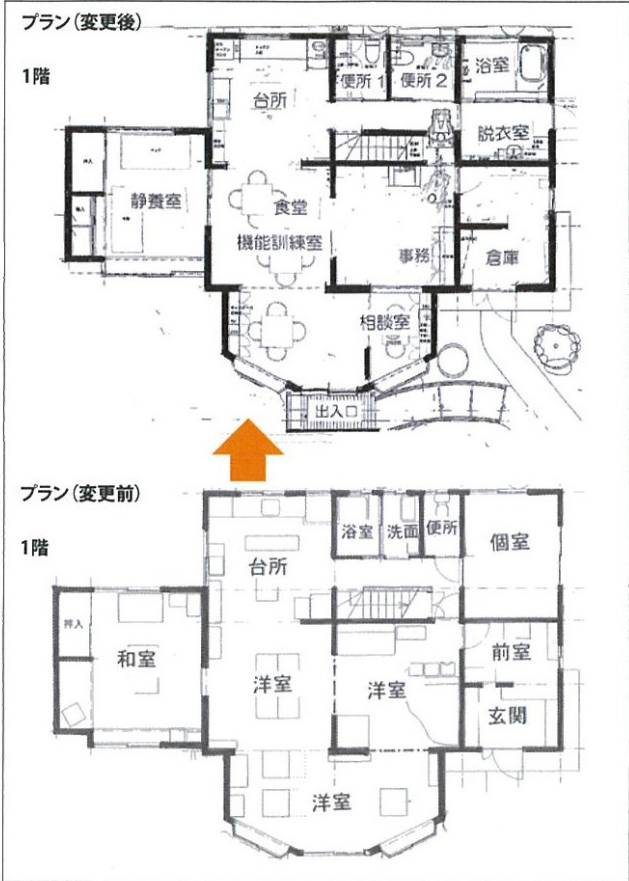


■事業に携わった人の声 (運営者の声)

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のづくりと、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。



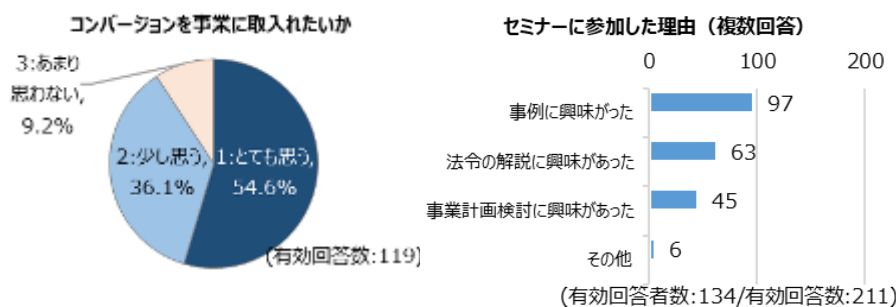
3. 評価と課題

今回のコンバージョンセミナーは参加者数 200 名と多く、受講者アンケートでも、コンバージョンを事業に取り入れたいと「とても思う」人が半数以上と、コンバージョンへの関心は非常に高かったです。

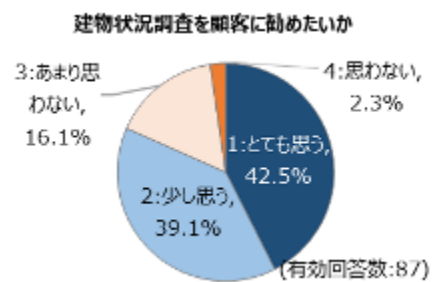
セミナーに参加した理由としては「コンバージョンの事例に興味があった」が最も多く、今後聞いてみたい内容としても、事例について検討の過程などの詳細が知りたい、全国の事例が知りたい等の声がたくさんありました。今後コンバージョンを促進していくうえで、事例についての情報提供が重要と思われます。また、住宅の用途変更に焦点を当てて、建築基準法改正内容を含め、法規の最低限必要な点について整理をし、広く公開できたことは今後のコンバージョン促進にとって重要であり、今後、引き続き内容の周知に努めていく必要があります。

また、昨年度より引き続き開催した建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険セミナーも 158 名の参加があり、アンケートに 8 割以上が「建物状況調査を顧客に勧めたい」ととても思う・少し思う」と回答するなど、周知啓発に効果がありました。

(図-11)コンバージョンセミナー アンケート結果



(図-12)建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険セミナー アンケート結果



4. 今後の展開

今回作成したガイドブックは、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の HP にて公開するとともに、全日本不動産協会大阪府本部では増刷して全会員に冊子を配布するなど、引き続き、建築・不動産関係者、空き家所有者、行政などに広く周知し、空き家のコンバージョンの動きを促進していきます。

今後も、住宅としての流通促進と用途変更しての活用の両輪で、空き家の利活用の促進に取り組んでいきます。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和 27 年 3 月		
代表者名	岡本 森廣		
連絡先担当者名	杉原 繁、隅原 正太		
連絡先	住所	〒540-0012 大阪市中央区谷町 3 丁目 1-17 高田屋大手前ビル 5 階	
	電話	06-6947-1961	
ホームページ	http://www.aba-osakafu.or.jp/		