

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

CONVERSION



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ー設計者の立場からー	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 ー緑道下の家ー	13
事例02	戸建住宅を飲食店へ ー焼肉モモンジーー	15
事例03	戸建住宅を宿泊施設へ ーGUEST HOUSE UDOー	17
事例04	戸建住宅をデイサービスへ ーデイサービス「ほーぷ」ー	19
事例05	長屋を宿泊施設・飲食店へ ーR-NAGAYAー	21
事例06	長屋を障がい者自立支援事業所へ ーSAORI豊崎長屋ー	23
事例07	長屋をシェアオフィスへ ーシェアオフィス「本庄西の現場」ー	25
事例08	長屋を飲食店へ ー寺西家阿倍野長屋ー	27
事例09	長屋を複合用途へ ーキタの北ナガヤー	29
事例10	町家を複合用途へ ー嶋屋喜兵衛商店ー	31
事例11	古民家等を飲食店等へ ーがもよんにぎわいプロジェクト4軒ー	33
事例12	蔵をシェアハウスへ ーShosa御所南薬師蔵ー	37
事例13	マンション1階の駐車場を福祉施設へ ーエルベコート枚方上之町ー	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)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) 民泊施設の種類の建築基準法上の用途が変わります	69
おわりに		70

オープン空家構想

0-1 オープン空き家構想とは

(1) 空き家の半数が戸建空き家

平成30年度住宅・土地統計調査の調査結果によると、大阪府内の空き家数は約71万戸、空家率（住宅総数に占める割合）は15.2%と、ともに過去最高を記録しました。

空き家のうち、賃貸用、売却用等として市場で流通していない空き家は20万9千戸と、5年前の調査結果より減少したものの全国で最も多くなっています。そしてそのうち約半数の9万8千戸が戸建ての空き家であり、都市のいたるところに市場で流通していない多くの戸建空き家が点在しています。

(2) 空き家は地域の魅力を低下させる

今後、さらに空き家が増加していくと、地域の活力や魅力の低下につながり、適正な管理が行われていない空き家は、安全・防災・衛生・景観などに悪影響を及ぼし、地域の安全・安心を損なうことにもつながってきます。

今後、人口減少が見込まれる中、空き家の発生を抑制するためには、除却すべきものは速やかに除却し、利活用可能なものは早期に流通させることが重要です。

(3) 住宅総数を減らすことの重要性

日本では、賃貸も分譲も新築住宅の需要が高い傾向にあり、供給側としても高く取引ができる可能性の高い新築を多く準備するようになったことから、既存の住宅が余ってしまうという現象が起きています。

新築によって住宅の数を増やすことは空き家対策にとってマイナスであり、空き家をリフォーム・リノベーションなどで再生し住宅として流通させることが重要です。しかし、世帯数が増えないことを前提にして考えれば、再生した空き家に新たな住人が入居した時点で、その住人の旧家が空き家となるので、空き家数の減少には直結しません。

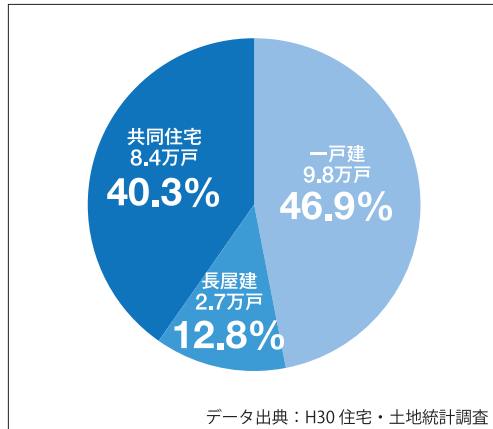
このような空き家を、住宅以外の用途に活用できれば、住宅総数を減らすことにつながり空き家対策として大きな効果が期待できます。

(4) 空き家コンバージョン(用途変更)

建物用途を従前と違う用途に変更して利用することを「コンバージョン」と呼び、空き家を店舗、飲食、宿泊、福祉などの用途にコンバージョンして利用することは、その空き家が解消されるばかりでなく、地域住民の利便性等を高め、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

図-1 大阪府内の市場で流通していない空き家の内訳



写-1 安全・景観などに悪影響を及ぼす空き家



図-2 総住宅数と総世帯数の比較

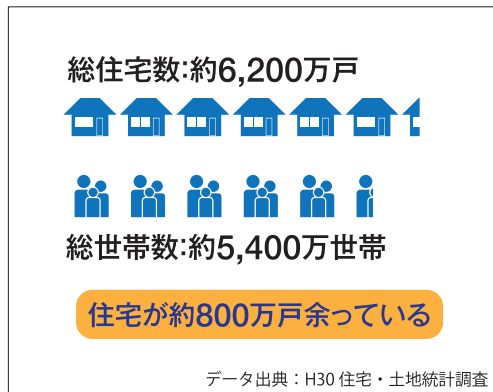
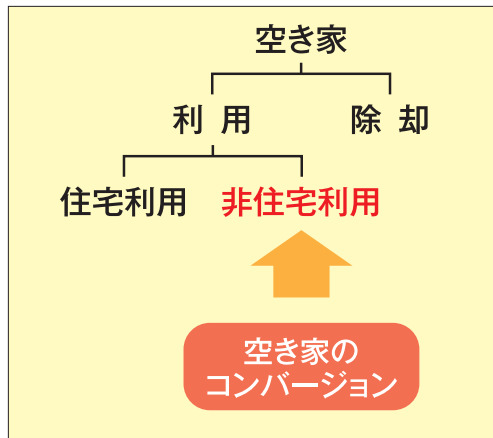


図-3 空き家コンバージョンの位置づけ



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。

この改正建築基準法では、用途変更の際に建築確認手続きが不要（基準への適合は必要です）な建築規模が100㎡以下から200㎡未満に拡大され、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、特定行政庁等への建築確認手続きが不要となります。

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。

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、オフィスは建築基準法上の規制が厳しい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。

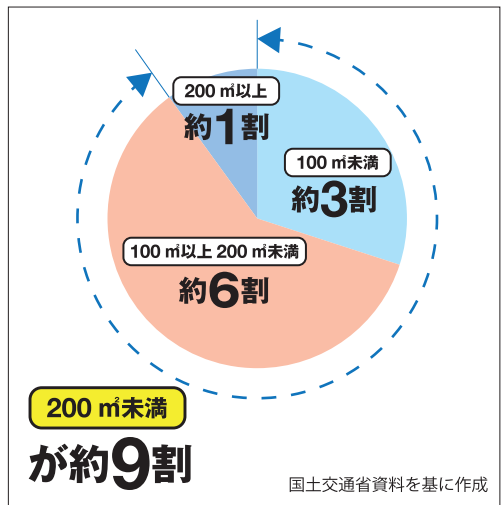
(5) オープン空き家構想

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。

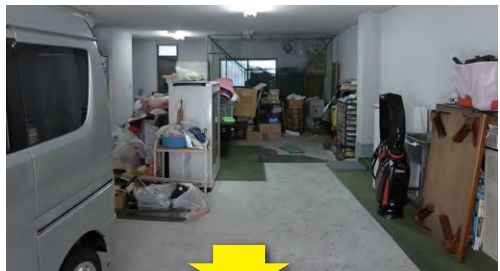
空き家が減少することで地域景観や地域環境の向上、犯罪リスク低減などにつながるばかりではなく、地域住民の利便性が向上し、さらに、コンバージョンした施設が核となり人々が集い、コミュニケーションが活発となり地域社会の活力が増進することが期待できます。

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-4 戸建住宅ストック（約2,800万戸）の面積分布



住宅1階の車庫をゲストハウスに用途変更
写-2 改修前



写-3 改修後



住宅の1階を美容室に用途変更
写-4 改修前



写-5 改修後



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—

(1) 造る時代から残す時代へ

既に日本では住戸数は世帯数を大きく上回り、現在多くの地域で空き家が問題になっています。もはや新しい建物をドンドン増やして行く時代ではありません。今ある建物をいかに残し、長く利活用して行くかを考えていかなければならない時代になりました。

建物は使用したいという魅力が失せると空き家となり、いずれ解体されます。しかし、いくら古くても魅力ある建物もあります。それらの建物は現役で利活用されており、補修や保全されながら残そうと努力されます。

(2) コンバージョンによる魅力の再生

利便性の高い立地にある、あるいは築年数が浅く快適であるなど、魅力ある不動産は活用されるのですが、問題はそのような状況にない空き家です。駅から遠い、道が狭い、建物の老朽化が著しく耐震性などに不安のあるものも多くあります。

ただこれらの空き家も見方、使い方を変えれば魅力的に活用できることもあります。その一つにコンバージョン（用途変更）という手法があります。

空き家となっている住宅も、住宅以外の利活用を考えると、意外と面白い、魅力的な施設として再生される可能性があります。

(3) 環境を楽しむ多様な生活

コロナ禍による時代の変化により働き方や住まい方、生活の楽しみ方にも変化が表れ始めました。テレワーク、リモートワークにより、必ずしも中心市街地や人が多く集まる地域の様に、利便性が高くなっても良いケースも出てきました。生活の仕方にも変化が見られます。効率よく働くことから、生活を楽しみながら働くことが求められるようになってきました。

今後、決して便利とはいえない場所でも、その環境を楽しむ生活の発見があるかも知れません。

(4) 地域の活性化を誘引

空き家をコンバージョンにより利活用することは、その建物だけでなく近隣の生活にも少なからずの影響を与えることもあります。

即ち、空き家という建築ストックの多い地域は、コンバージョンを契機に大きく変化をすることができ、ポテンシャルの高い地域とも言えます。

(5) まずは多面的な検討から

建物に魅力がなくなったからと放置するのではなく、その建物に相応しい使い方を考えることにより、魅力的に活用し、地域を活性化した事例も多くあります。場所が悪いから、古いからと諦めるのではなく、人目につかない場所、古く懐かしい建物として考えることができれば、魅力的な利活用の可能性が出てくるかもしれません。

まずは自分だけで決めつけず、様々な専門家に相談しながら、多方面からの利活用の可能性を模索することから始めるのが良いのではないかと思います。

0-2-1 戸建住宅のコンバージョン

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。

戸建てのコンバージョン事例

住宅 → 飲食店 (ヤマネコ軒：2015)

改修前 写-1



改修後 写-2



(写-1) 空き家となっていた戸建住宅のコンバージョンです。

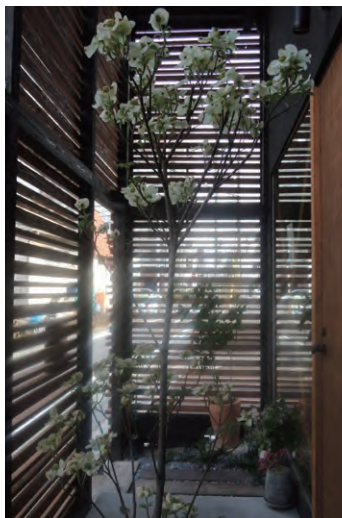
(写-2) 空き家となっていた戸建住宅の一部を減築して、建物と道路との間を木製ルーバーで覆うことにより、建物形状を大きく変えることなく、外観を一新しました。

(写-3) 木製ルーバーの内側は中庭空間となっており、植栽により、将来は緑のこぼれる外壁面となります。また、中庭には屋根はないので、建築基準法上の建築面積には算入されず、増築扱いとはなりません。

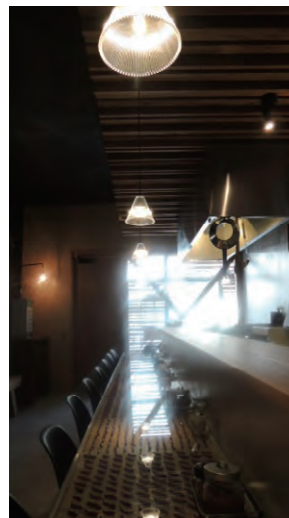
(写-4) ルーバーは道路との緩衝帯として、緑が店内への直射日光を優しく遮ってくれます。

(写-5) 建物内部は構造強度を低下させないように補強を加えながら、店舗とし開放的な利用ができるように改築しました。内部の床は土間として床を下げ、天井高さを確保し、厨房側の天井には外部と同様のルーバーを設けて、中庭との一体感を演出しています。

写-3



写-4



写-5



0-2-2 長屋のコンバージョン

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。

長屋のコンバージョン事例

写-6



「オープンナガヤ大阪」の催し

オープンナガヤ大阪は、大阪市立大学長屋保全研究会とオープンナガヤ実行委員会が主催する、オープンハウスのイベントです。

この催しは、現代のライフスタイルに合わせた改修により再生された長屋の暮らしを公開し、多くの人に長屋の活用事例と長屋暮らしの魅力を伝え、大阪長屋の保全活用の促進を目的としています。開催期間中は、住宅を飲食店・アトリエ・ギャラリー・オフィスなど様々な用途に変更して再生された長屋を一般に公開しています。

2019年は「暮らしびらき」をテーマに大阪府内の44の長屋会場と3コースのまちあるきプログラムを開催し、4,000人を超える来場がありました。

キタの北ナガヤ(撮影:フクダミキ)
用途変更された長屋のイベントに多くの人が集まっています。

写-7 「第9回オープンナガヤ大阪2019」
ガイドマップ(撮影:フクダミキ)



写-8 桃ヶ池長屋



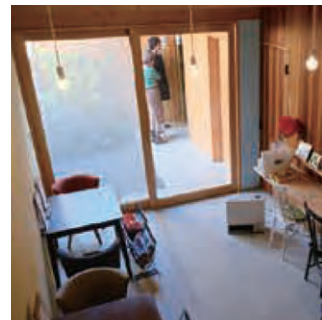
写-10 レンタルスペース・ギャラリー 木もれび



写-9 林寺2丁目の焙煎所



写-11 コミュニティカフェ ゆい



0-2-3 古民家のコンバージョン

古民家などの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もできるでしょう。

古民家のコンバージョン事例

古民家 → レストラン（市右衛門カリー・ブラウン：2020）

改修前 写-12



写-13



写-14



（写 -12） 建築されてから約 200 年を超える茅葺屋根（現在は金属板で覆われている）の古民家のコンバージョンです。

（写 -13）庭に面する開口部はアルミサッシでしたが、木のぬくもりが感じられ断熱性能の優れたペアガラス入りの木製サッシに変えて、懐かしさを残しながら、建物の性能を向上させました。

（写 -14）建物内部は大きく手を加えることなく、古い梁など古民家ならではの趣を残しながら、厨房など飲食店としての機能を整備しています。

（写 -15）（写 -16）アプローチや庭、植栽の外構も全体的に見直し、新たに小川を設け水辺の風景を演出しました。古さを生かすことにより、新しい建物にはない風情あるレストランとなり、今後さらに長く愛着をもって活用されることと思います。

写-15



写-16



0-3 オープン空き家の事例

大阪メトロ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。(事例 11-1～11-4 を参照)

図-1



写-1 ハンバーガーショップに



写-2 美容室に



写-3 八百屋と食堂(2階)に



写-4 民泊に

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

建築基準法の改正によって用途変更が容易になったとはいえ、実際に用途変更による活用を検討する際には、法に適合するためにどれくらいの改修が必要かは専門的な知識がないと判断はむずかしいものです。また、事業計画を立てるにも、改修に費用がどれくらいかかるか、用途変更後の施設の運営はどうするのか、など検討すべき項目は多岐にわたり、何から検討すればいいのかわからないというのが実情ではないでしょうか。

そこで、本ガイドブックでは、用途変更による空き家活用の検討を始める際の参考となるよう、最低限押さえておきたい法規上のポイントをわかりやすく解説するとともに、事業計画検討上の留意点や用途変更の実事例を掲載しています。空き家活用を検討している所有者の方はもとより、空き家利活用の相談を受けることが多い不動産・建築関係の方にぜひ手に取っていただき、活用提案の際に参考にしていただければ幸いです。

第1章

事例紹介 コンバージョン

事例01 戸建住宅をグループホームへ 緑道下の家



■用途変更の経緯

「緑道下の家」がある泉北ニュータウンの槇塚台は、空家率が5.9%にのぼります。空き家をグループホームにコンバージョンし活用することで、老朽化で取り壊し予定の泉北ニュータウンの団地の住民やエレベーターの無い団地での生活が難しくなった方や障がい者の方々が、家庭的に過ごせる場となるよう企画し、NPO法人に10年間の定期建物賃貸借契約により借り上げて頂きました。

この取り組みが街の再生に向けた解決策になることが期待されます。

■用途変更するとき検討した点

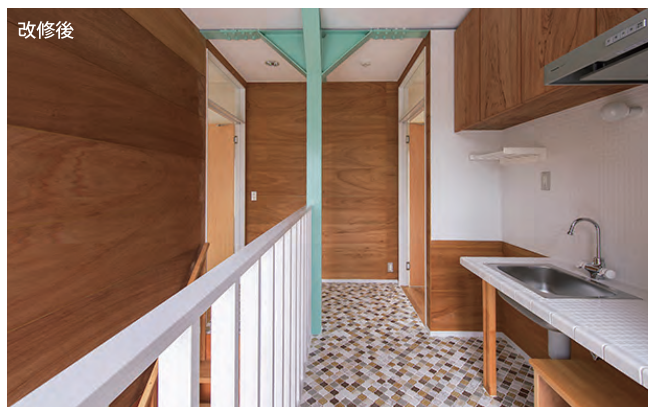
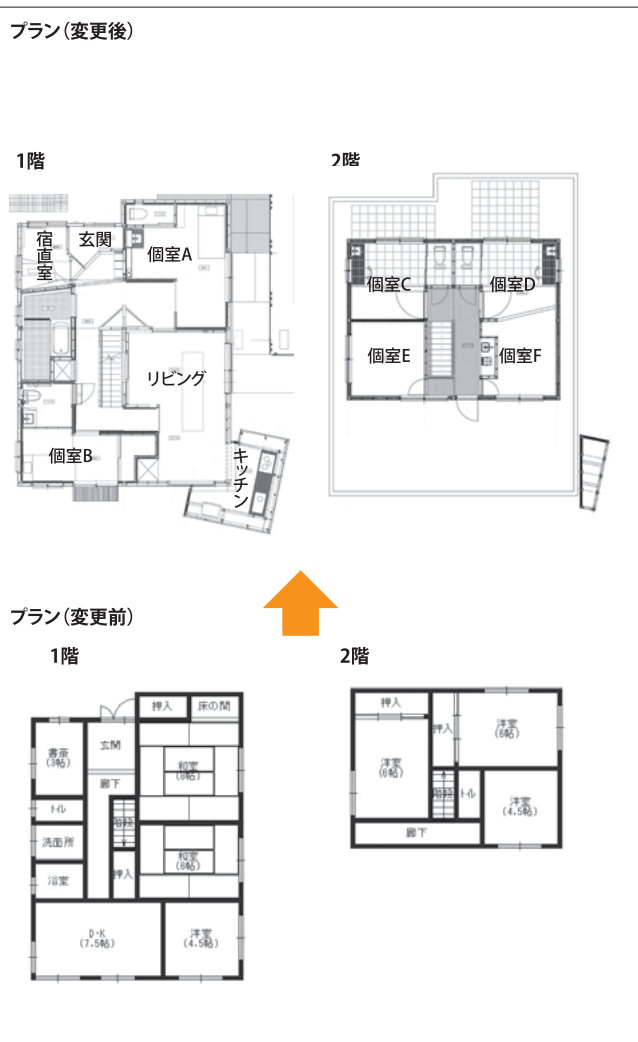
大規模な投資や建て替えをしないで、近隣住民のニーズに合致したサービスの提供を第一に検討しました。住宅からグループホームへ用途変更する場合、建築基準法上の用途は「寄宿舍」となり、寄宿舍への変更に伴う防火規定適合や耐震改修を行い、検査済証を取得しました。

福祉転用には、建築や法律だけでなく、福祉にも精通している必要があり、事業を一人でプランニングすることが難しかったため、それぞれの分野の専門家とのコラボレーションを行い、転用を実現しました。

改修データ	
変更用途	戸建住宅 ➡ 寄宿舍（グループホーム）
所在地	堺市南区榎塚台
用途地域	第一種低層住居専用地域
構造	鉄骨造 2階建
延床面積	127.98 m ²
建築年次	昭和 50 年
最寄駅	南海バス「榎塚台センター」徒歩 8 分
用途変更時の法的手続	建築確認（用途変更、検査）、 消防法（界壁、二方向避難、非常照明）、 耐震改修、グループホームの許認可
改修工事期間	6カ月
改修内容	グループホームへ全面改修
改修費	約 2,000 万円（負担者：借主）補助金あり
施設のオープン時期	平成 26 年 6 月

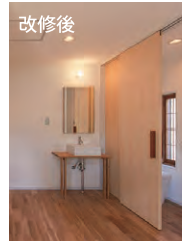
■改修内容の詳細

住宅から寄宿舍へ用途変更の建築確認申請や、防火規定に適合するための改修工事（界壁、二方向避難、非常用照明）、耐震改修工事を行いました。



■事業に携わった人の声 (所有者の声)

- ・空き家が再生し、賃料収入を得ることができました。また地域コミュニティへ寄与することが出来ました。



事例 02 戸建住宅を飲食店へ 焼肉 モモンジ



■用途変更の経緯

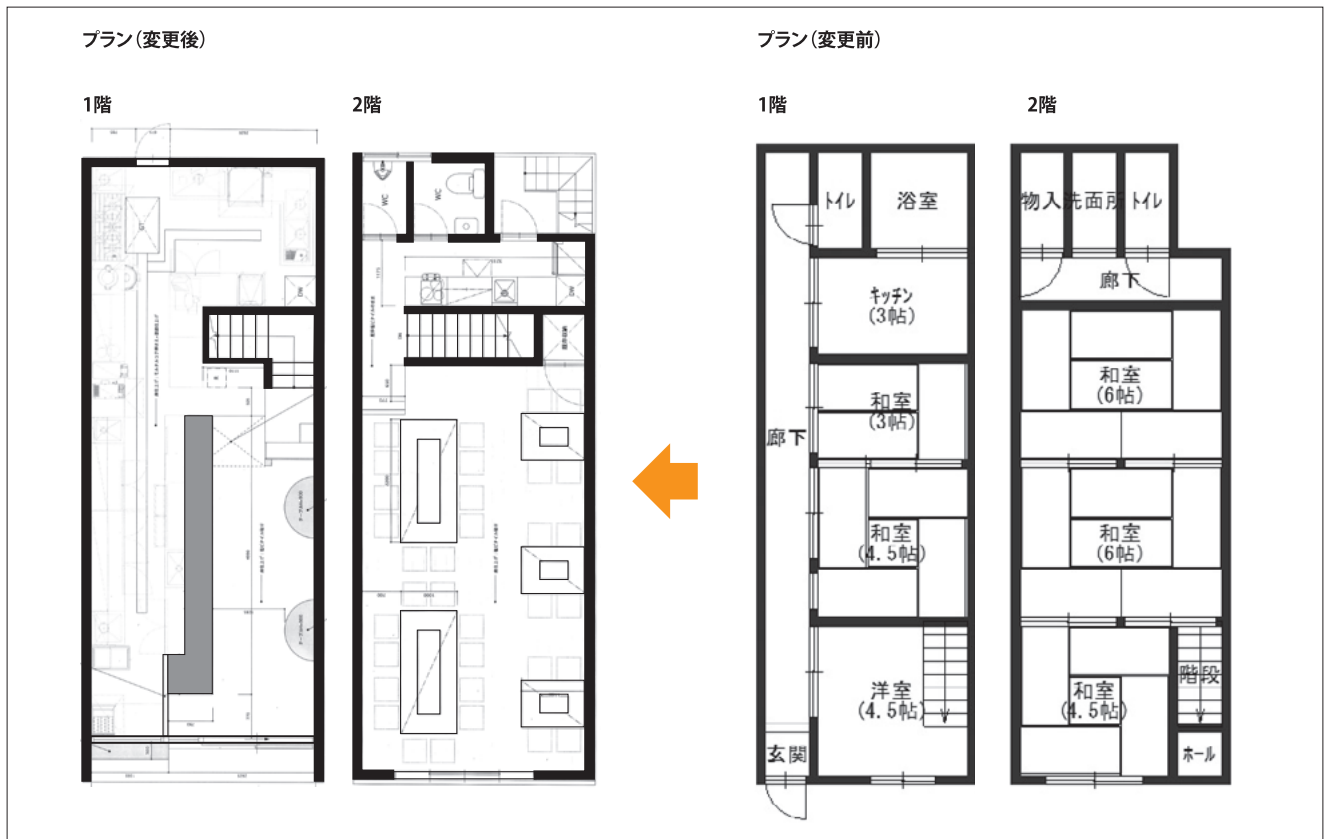
明治43年建築の建物で、昭和50年に現所有者の親が売却により取得し、増改築して5DKの居宅として利用していました。その方が亡くなった後は空き家の状態で、相続人である現所有者が一時的に書斎・事務室として利用していました。所有者から相談を受けた宅建事業者が賃貸提案を行い、居住用賃貸と事業用賃貸での収益性の検討を行った結果、飲食店舗にコンバージョンして賃貸することとなりました。

■用途変更するとき検討した点

居住用賃貸よりも店舗として賃貸することにより、収益率がどれだけ上がるのかを第一に検討しました。

また、建物構造の安全性の検討に加え、どのような状態で引き渡しを行えばいいのかを検討しました。

その結果、テナントに対しスケルトンで賃貸することとし、所有者の費用負担で内装撤去工事などを実施しました。



■事業に携わった人の声 (所有者の声)

- ・入居している飲食店は地域一番店として人気を得ています。また、阿倍野のターミナルに近接しており、近隣店舗との相乗効果により賑わいも生まれました。
- ・所有者としても、店舗として賃貸することにより、住居としての賃貸に比べて収益性が向上しました。

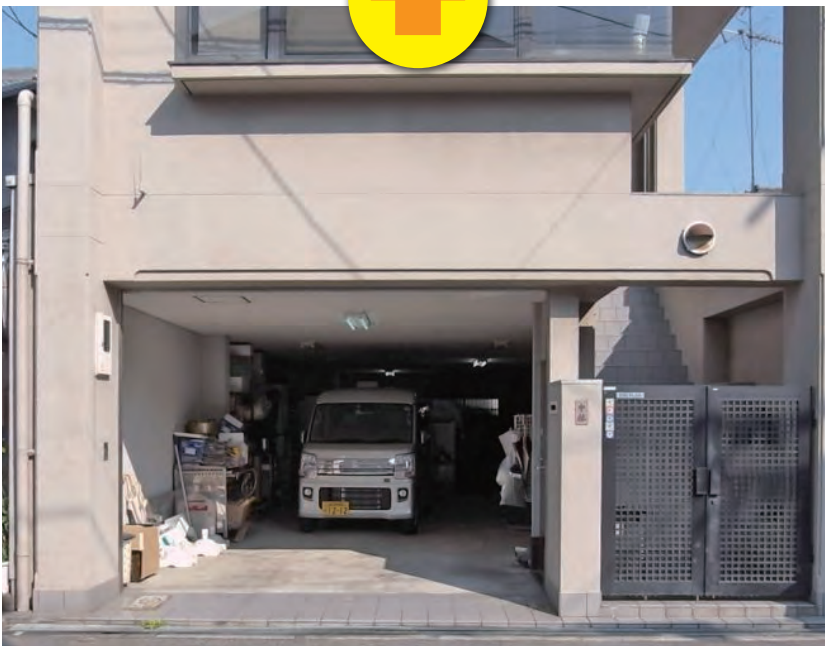
改修データ	
変更用途	戸建住宅 → 飲食店
所在地	大阪市阿倍野区阿倍野筋
用途地域	商業地域
構造	木造2階建
延床面積	88.28㎡
建築年次	明治43年
最寄駅	大阪メトロ御堂筋線「天王寺駅」徒歩2分
用途変更時の法的手続	飲食店営業許可
改修工事期間	5日間
改修内容	内装・造作をすべて撤去 (スケルトン)
改修費	約80万円 (所有者による内装撤去費用)
施設のオープン時期	平成23年9月

■改修内容の詳細

間仕切り、内装、設備をすべて撤去して、スケルトンの状態でテナントに引き渡しました。



事例 03 戸建住宅を宿泊施設へ GUEST HOUSE UDO



■用途変更の経緯

訪日外国人とのコミュニケーションの場として活用したいという思いがあり、所有者が用途変更を希望しました。

用途変更には、「不動産コンサルティングマスター」が関わり、「旅館業法」「国家戦略特別区域法（＝特区民泊）」「住宅宿泊事業法（＝民泊新法）」の整理提案、建築指導部、保健所、消防署との協議確認、コスト管理といった事業執行のためのプロジェクトマネジメントを行い、建築士が設計監理を行いました。

■用途変更するとき検討した点

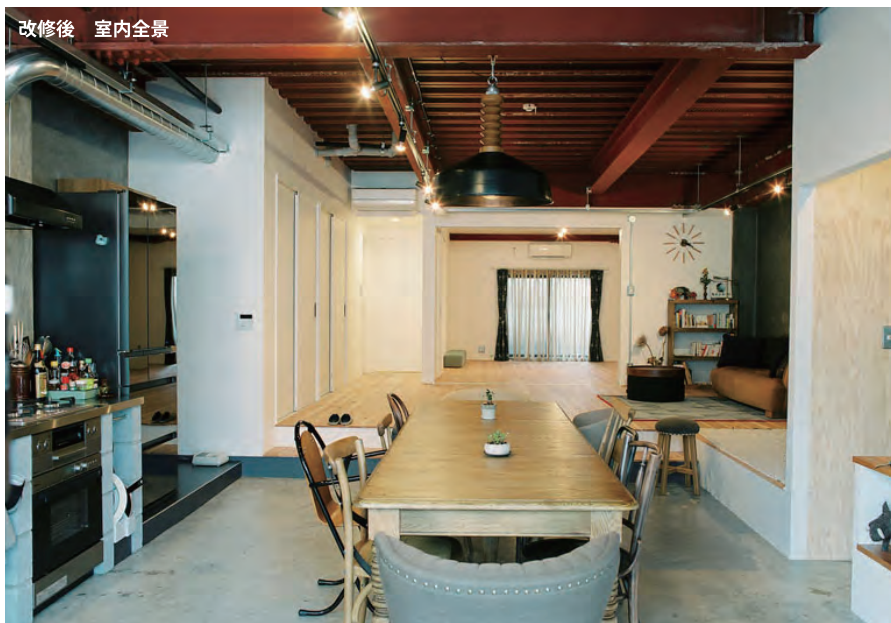
用途変更前の建物の建築確認はありましたが、完了検査未実施で検査済証はありませんでした（建築計画概要書にて調査）。

「特区民泊」「民泊新法」で宿泊施設を営む場合と、「旅館業法」で宿泊施設を営む場合で建築基準法における建物用途が異なることが課題となりました。

市街地の1階であり、住宅居室としての採光が確保できなかったため1階をホテル／旅館として改修し旅館業法で宿泊許可を得る方針としました。



改修データ	
変更用途	戸建住宅 → 住宅・旅館（自営）
所在地	大阪市生野区林寺
用途地域	第一種住居地域
構造	鉄骨造 3階建ての1階部分
延床面積	97.99㎡（用途変更対象面積）
建築年次	平成10年代
最寄駅	JR 関西本線「東部市場前駅」徒歩12分
用途変更時の法的手続	旅館業許可、防火対象物使用開始届
改修工事期間	約2カ月
改修内容	確認申請が不要な範囲での用途変更及び修繕模様替（1階部分を全面改修）
改修費	約1,080万円（負担者：所有者）
施設のオープン時期	平成30年4月



■事業に携わった人の声 (設計者の声)

- ・街に接する1階が車庫から宿泊施設へと変わること、宿泊者と周辺住民の間でもコミュニケーションが生まれます。そうしたアクティビティを誘発させるよう、ファサードの透明感やセットバックさせた軒先空間を建築的操作でつくりました。
- ・新型コロナウイルスの感染拡大で訪日外国人は激減してしまい、多くの宿泊事業者が困窮しています。一刻も早くこの事態が終息し街に活気が戻ることを祈っています。



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 m ²
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

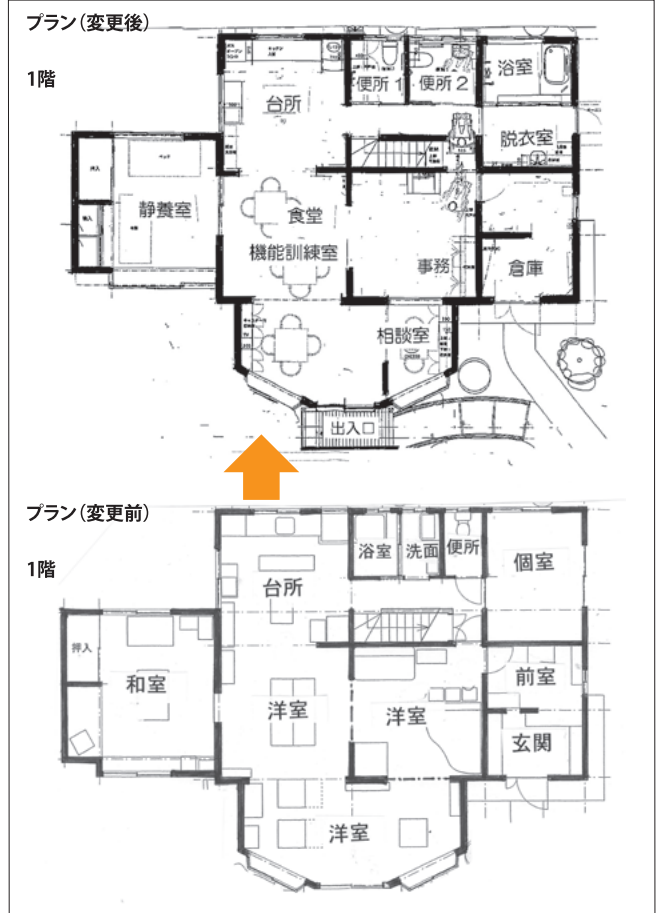


■事業に携わった人の声 (運営者の声)

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。



事例 05 長屋を宿泊施設・飲食店へ R-NAGAYA



■用途変更の経緯

現所有者が取引のある不動産業者から古家付き土地として本物件の情報を入手し、事業として検討を始めました。

当初は古家を解体し新築賃貸マンションとする計画でした。しかし、本物件の周辺は1945年の大阪大空襲の被害を受けていない数少ないエリアであり、古民家を活用した飲食店が多数存在しています。古民家飲食店は人気があり、賃料も高く設定できることから、本物件も古家を解体せず活用することとし、コンバージョンに強い設計事務所の協力を得て大規模改修を行い、飲食店および宿泊施設へ用途変更する古民家再生事業を行うことになりました。

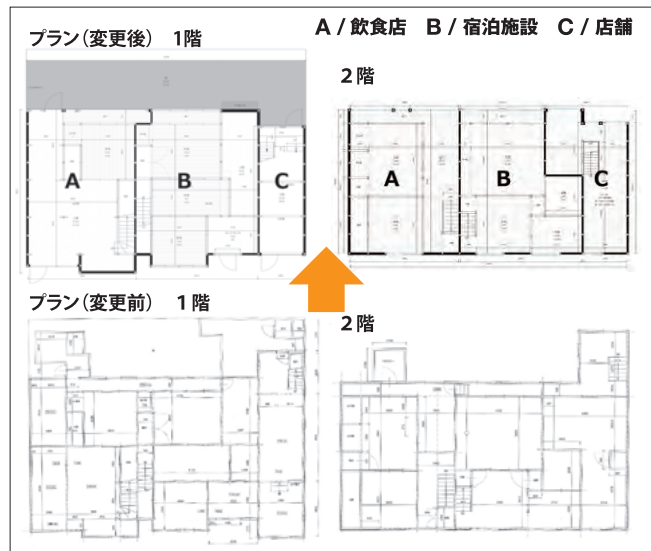
■用途変更するとき検討した点

建物の柱や梁は腐食が進行しており、大規模な改修工事・補強工事が必要でした。柱や梁を鉄骨で補強し、柱と梁の接合部分には耐震補強金物を取付けました。

建築された昭和4年当時の建材のみを残し、前所有者が増築・改築して設置した建材を全て撤去し、建物の形状を考慮して、3区画の飲食店及び宿泊施設を計画しました。



改修データ	
変更用途	長屋住宅 → 飲食店及び宿泊施設（民泊）
所在地	大阪市中央区安堂寺町
用途地域	商業地域
構造	木造瓦葺 2階建
延床面積	203.41㎡（2棟合計）
建築年次	昭和4年
最寄駅	大阪メトロ谷町線「谷町六丁目駅」徒歩3分
用途変更時の法的手続	用途変更床面積がA区画（94.31㎡）、B区画（91.90㎡）、C区画（38.67㎡）であり、 其々100㎡以下のため用途変更申請不要。
改修工事期間	約3カ月
改修内容	大規模改修工事・補強工事
改修費	約2000万円（負担者：所有者）
施設のオープン時期	平成28年9月～12月



■事業に携わった人の声(所有者の声)

- ・2016年12月にコンバージョン工事が完了し、すぐに3区画のテナントリーシング活動を行いました。その結果、約2ヶ月で3区画すべての借主を見つけることができました。
- ・飲食店、宿泊施設の経営者は、雰囲気の良い古民家は集客力があるため高い賃料を負担してでも賃借します。このエリアの飲食店の賃料相場よりも約50%高い坪単価で賃貸借契約を締結することができました。
- ・A区画は「日本料理割烹」、B区画は「古民家宿泊施設」、C区画は「アートショップ&バー」としてそれぞれ開業しました。B区画の「古民家宿泊施設」は8人まで宿泊できる「大阪谷町 MAISON DE 9」として外国人観光客に人気があり、コロナ禍までは高稼働率を維持していました。
- ・大阪では古民家が少ないため、希少価値のある古民家を活用した飲食店や宿泊施設の一定のニーズはあると思います。谷町六丁目界隈に古民家飲食店・宿泊施設が増えたことで地域の活性化に貢献できたと思います。



事例06 長屋を障がい者自立支援事業所へ SAORI 豊崎長屋



■用途変更の経緯

本物件のある豊崎の長屋街では、2007年から大阪市大の竹原（当時）教授、小池准教授らを中心に、5棟14戸の長屋住宅の耐震補強、改修工事を実施してきましたが、2011年、そのうちの一户の空き家に福祉事業所の入居が検討され、ふさわしい改修工事を行うことになりました。

■用途変更するとき検討した点

SAORI豊崎長屋は、ダウン症や知的障がい、精神障がい、身体障がいの方々13人が先生となり、優しくゆったりと指導することで、楽しく手織りを体験することができるユニークな施設です。正式には「障がい者自立支援事業所」という種類の施設であり、この長屋の改修工事の費用の一部に対して厚労省の事業助成を活用しました。

この長屋は明治時代（1897年）の竣工で、床高が数cmと低かったため、微かなスロープをつけることによって車椅子で容易に出入りできるように計画しました。さらにトイレも、幅広い引き戸として車椅子対応となり、ユニバーサルデザインの点で、水準の高い改修工事となっています。



改修データ	
変更用途	長屋住宅 → 障がい者自立支援事業所
所在地	大阪市北区豊崎
用途地域	近隣商業地域
構造	木造 2 階建
延床面積	44 m ² (改修後)
建築年次	明治 30 年
最寄駅	大阪メトロ谷町線「中崎町駅」徒歩 5 分
用途変更時の法的手続	障害福祉サービス事業所の指定
改修工事期間	約 4 カ月
改修内容	全面改修
改修費	—
施設のオープン時期	平成 23 年



■改修内容(詳細)

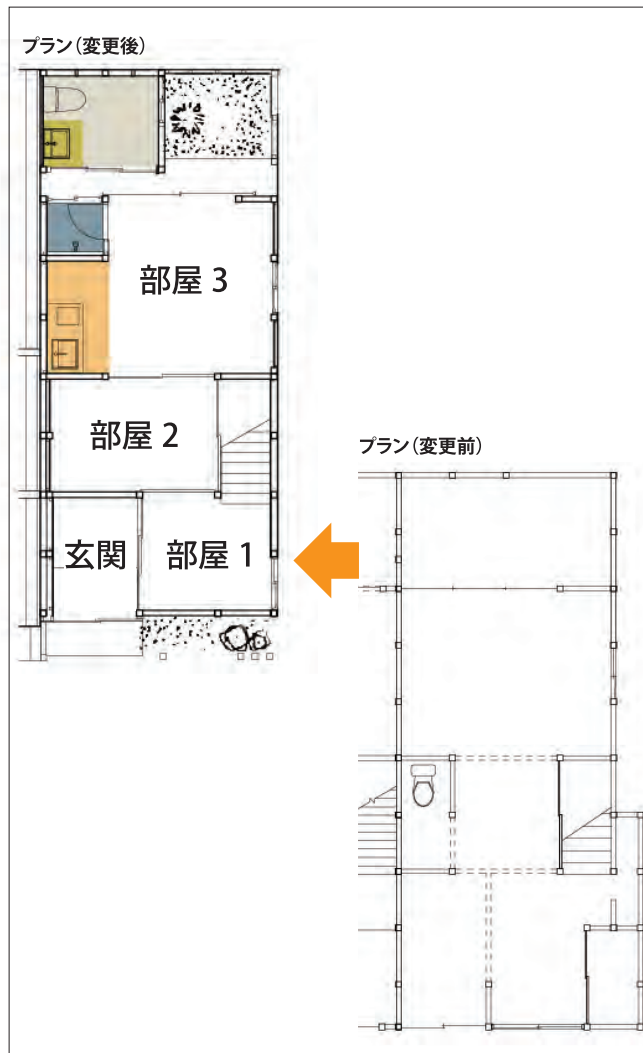
(写真①②) インテリアで特徴的なのは、壁一面の棚です。「さをり織り」の色とりどりの織り糸を並べると、機能的であり、かつ美しく楽しいものです。美しいインテリアは長屋改修の必須の条件です。

(写真③④) 車イスも利用できるようにバリアフリー改修を行いました。

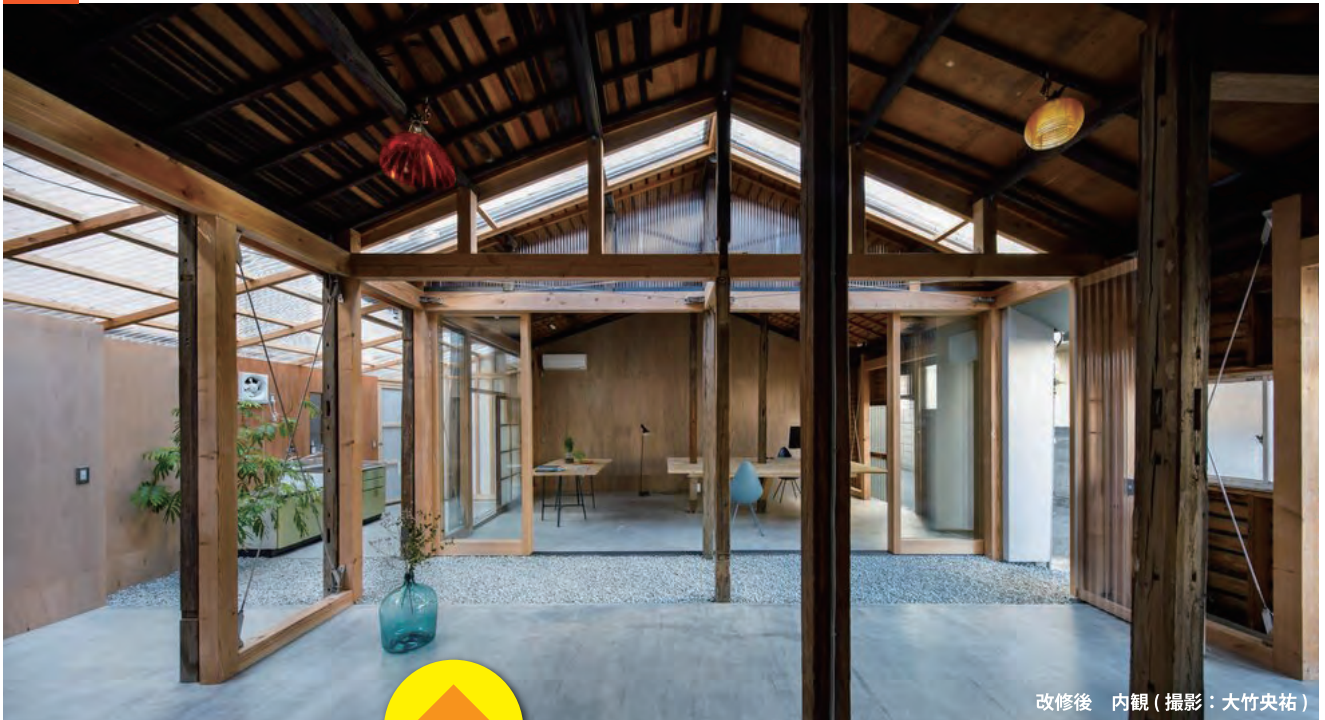


■事業に携わった人の声 (運営者の声)

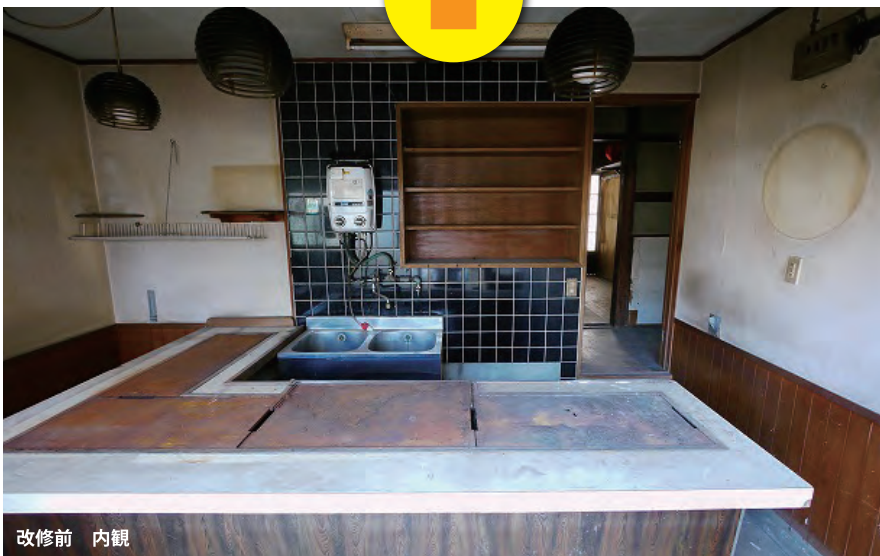
- ・木のぬくもりのあるインテリア、棚に並ぶさをりのカラフルな織り糸、広すぎず狭すぎない部屋で暖かい会話が弾むさをり教室。外国人観光客が増えた時期、美しく改修された長屋でさをりを体験した人から、口コミやSNSで長屋のことが伝わり、アメリカやフランス、香港、韓国など色々な所から来るようになり、国際的になりました。
- ・今後は、SAORI豊崎長屋だからこそできる活動の幅を多様に広げていきたいと思っています。将来的には、就労継続支援A型（最低賃金を保証する福祉モデル）を目指しています。



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」



改修後 内観 (撮影: 大竹央祐)



改修前 内観



改修前 外観

■用途変更の経緯

築年不詳建物で5年ほど空き家状態（廃墟同然）でしたが、隣地所有者への不動産コンサルティングを行う中、リノベーションによる活用を前提に売買仲介後、改修工事を行うことになりました。

■用途変更するとき検討した点

老朽化の現状と立地特性や地域の将来を考慮して、単純な住宅よりも経済活動の場とする方が活性化の可能性が広がることや、賃貸借事業の安定性と発展可能性も考え合わせて、シェアオフィスという用途での利用促進を考えました。

そしてさらに将来、職住一体のライフスタイルが可能のように、次の段階で住宅機能を付加できる計画としました。また空き家の活用やコンバージョンの当事者になること自体が意味を持つ職能として、建築家及びその周辺分野従事者に絞って、入居者の募集活動を行いました。

改修データ	
変更用途	長屋住宅 → シェアオフィス
所在地	大阪市北区本庄西
用途地域	商業地域
構造	木造平屋建、長屋2棟
延床面積	29.86㎡、25.33㎡(改修後)
建築年次	不詳
最寄駅	大阪メトロ谷町線「中崎町駅」徒歩5分
用途変更時の法的手続	—
改修工事期間	約2カ月
改修内容	減築、構造補強、内装改修
改修費	—
施設のオープン時期	令和1年8月

■事業に携わった人の声（企画者の声）

現地は私道に面した狭小地なので、ミニ開発によるどこにでもある景観になりがちですが、コンバージョンすることで、以前からのまちなみが継続できました。

シェアオフィスにコンバージョンすることで、複数の賃借当事者が発生したことに加え、それぞれのビジネスパートナーや顧客など、多様な人たちが出入りするようになりました。

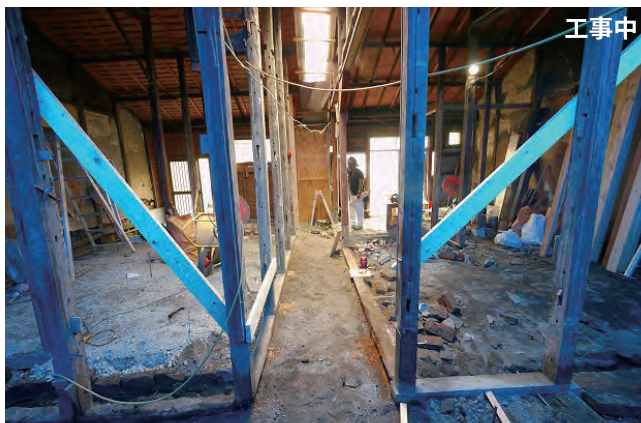
本プロジェクトのコンセプトを発展させ、決して完成することなく、常に何かを生み出している空間であり続けることを目指すという意味で、入居者自ら「本庄西の現場」と命名しました。

シェアオフィス入居者がこの空間を使いながら、つながりを増やし、新しい価値を創造する場になっていくことと、その先の次なるリノベーションの方向性を見出すことが今後の課題です。

■改修内容詳細

元々背割下水へ抜ける一間路地を間に挟んでいた2軒の平屋を一体利用するために、路地や庭を屋内に取り込む改装がなされていました。これを極力元の状態に戻していくと同時に、減築を行いました。

一方で劣化が進んでいた部分もあったので、まず耐震性向上のための構造補強を行いました。



改修後(撮影:大竹央祐)



事例 08 長屋を飲食店へ 寺西家阿倍野長屋



改修データ

変更用途	長屋住宅 → 飲食店
所在地	大阪市阿倍野区阪南町
用途地域	商業地域
構造	木造2階建て4軒長屋
延床面積	362㎡
建築年次	昭和7年
最寄駅	大阪メトロ御堂筋線「昭和町駅」徒歩1分
用途変更時の法的手続	飲食店営業許可（テナント） 消防、保健所の許可（テナント）
改修工事期間	約4カ月
改修内容	1階部分を厨房等に2階部分を客席に改修
改修費	約1500万円
施設のオープン時期	平成16年6月

■用途変更の経緯

この長屋は昭和7年に建築され、平成15年当時、約70年を経過しており、その間、外観はほとんど手を入れていなかったため傷みがひどく、当初、所有者は撤去してマンションに建て替えようと考えていました。

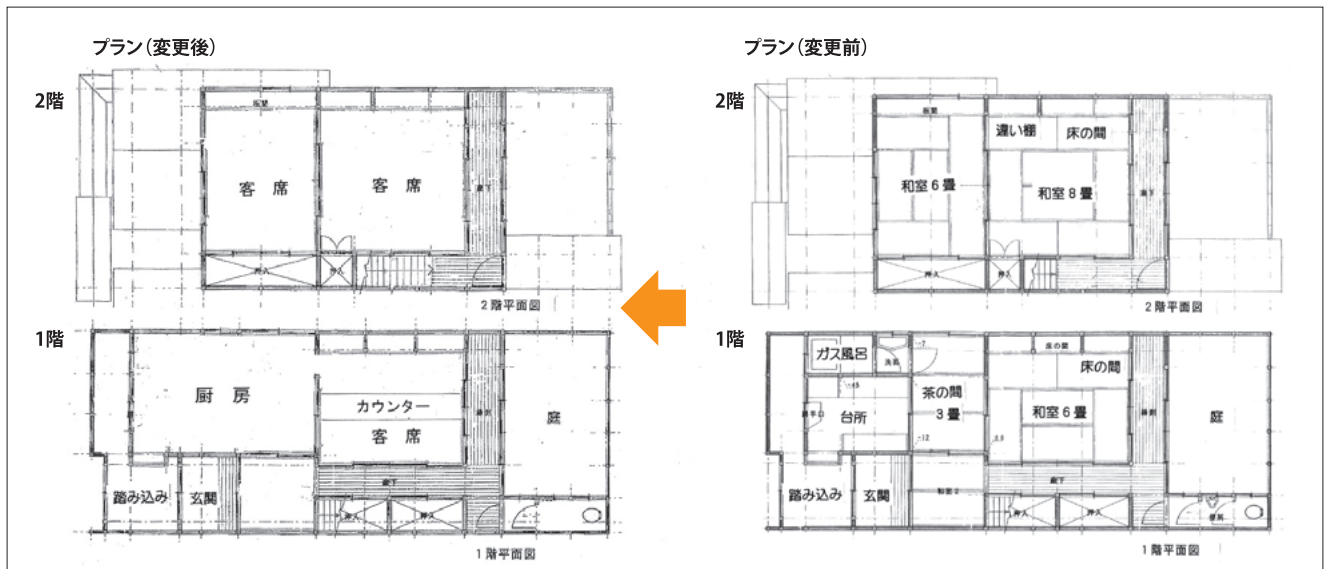
そんな時、戦前から大阪は長屋で埋め尽くされた街であり、周囲から長屋を残して欲しいとの声があり、また、長屋としては、国登録文化財の第1号として登録するといった打診があったため、残して活用することとしました。

■用途変更するとき検討した点

店舗の場合、内装工事が借家人負担であり、また、家賃も住宅よりは高く設定できることから、長屋を住宅から店舗に用途変更して貸すこととしました。

外観の改修については、できるだけ建築当初の形を復元し、内部の店舗改装についてもできるだけ木質などの自然の素材を使用するようにしました。

また、用途変更をした際に、消防署や保健所の指導を受けて、法令に適合するよう改装工事を行いました。



■改修内容詳細

- (写真①) 長屋 混 (イタリア料理) : 1階和室をカウンター席に改修し、ワイン等も提供できるようにしました。
- (写真②) 混 : 2階の8畳と6畳和室を客席に改修しました。
- (写真③) 長屋 旬彩 旨魯 (日本料理) : 1階和室をカウンター席に改修し、庭を望めるようにしました。
- (写真④) 旨魯 : 2階の8畳と6畳を客席に改修しました。
- (写真⑤) 長屋 AKA (中国料理) : 2階の8畳を客席に改修しました。



■事業に携わった人の声(所有者の声)

- ・木造住宅を撤去してゴミとして燃やしてしまわなかったことが良かったです。
- ・近隣の名所ともなり、昭和の懐かしい街並みを形成しています。
- ・店舗として活用できたためマンション建設より高収益が得られました。
- ・将来的に、木造長屋は希少価値が増すので、大切に残して活用していきたいと思っています。
- ・新型コロナウイルスの感染防止のため、一時休業していましたが、今は徐々にお客がもどっており、家賃も滞りなく収められています。
- ・改修工事から約20年を迎えつつあるので、木部などの補修が必要となってきたこと、また、景観を乱している無用な電波障害の電線の撤去が現在の課題です。



事例09 長屋を複合用途へ キタの北ナガヤ



■用途変更の経緯

老朽化して空き家となっていた本物件について、所有者は取り壊して賃貸マンションを新築することも検討していましたが、前面道路が狭く十分なボリュームの建物が新築できない上、建築資材の搬入や建物の解体撤去が割高になる等、新築することは事業性に不安があったことから、建物再生活動を行う不動産コンサルタントに相談、改修工事を行うこととなりました。

下町の住宅地から、新旧と職住が混在する町に変化を遂げつつある町らしさを表現するため、また、事業収支性も優れているため、住居から事務所、店舗、宿泊施設(特区民泊)に用途変更する方針としました。

■用途変更するとき検討した点

用途変更の建築確認申請を要しないように、特殊建築物への用途変更にあたる範囲は100㎡以下とし、1階と2階を新たに区分けし、1階は主に事務所、店舗、2階は主に宿泊施設(特区民泊)としました。

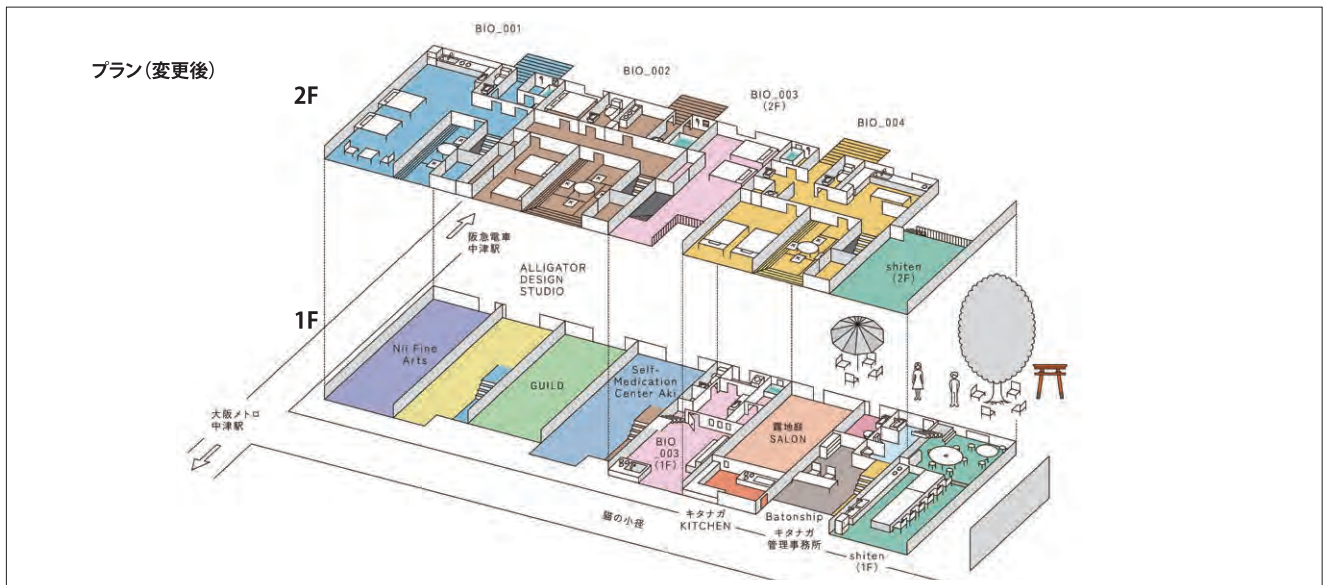
西側は増築した下屋が敷地境界線いっぱいまで建っていましたが、いずれも傷みがひどく、長屋の奥に見える巨木をシンボルツリーとして活かしたかったこともあり、増築部分の下屋は減築し、イベント利用できる路地状の露地庭を整備する方針としました。

構造躯体スケルトンに解体した結果、思った以上に傷みがひどかったため、構造設計一級建築士をメンバーに加え、抜本的な耐震補強を行いました。

改修データ

変更用途	長屋住宅 → 事務所、店舗、宿泊施設(特区民泊)
所在地	大阪市北区中津
用途地域	商業地域
構造	木造連棟2階建
延床面積	316.26㎡(改修後)
建築年次	不詳
最寄駅	大阪メトロ御堂筋線「中津駅」徒歩2分
用途変更時の法的手続	大阪市特区民泊認定、防火対象物使用開始届出、飲食店営業許可、菓子製造業営業許可、美容院営業許可
改修工事期間	—
改修内容	全面改修、耐震補強工事
改修費	—
施設のオープン時期	平成30年6月(建物全体の改修工事竣工時期)





■改修内容詳細

(写真①、②) 断熱を施した上で小屋組現しにし、真壁をできる限り残すなど、古い建物ならではの要素を意匠に取り入れました。

(写真③) 共用の露地庭と前面道路を含んだ建物全体で開催される市です。店舗を持たない個人の作家や料理家が多く参加し、自然な交流が生まれます。施設のイメージアップや建物再生活動のファンづくりにも寄与しています。

(写真④) 多目的レンタルスペース「Shiten」では、飲食店、展示販売、料理教室など、様々なイベントが開催されます。

■事業に携わった人の声 (企画運営者の声)

- 古さを活かし、大阪中津らしさを表した空間にすることができました。この建物を舞台に、自己実現の場を求めるテナント店主たちにも活動を拡げる良い環境ができました。
- 2018年11月に露地庭で初めて“キタナガ秋の露地庭市”というマルシェを開催。土日2日間の開催で40組以上の出店者に参加いただき、1,000人以上の来場者にお越しいただきました。コロナ禍の現在は規模を縮小したイベントを「Shiten」で開催しています。
- 来年以降は状況を鑑みてイベント規模を決定、定期開催し、古い建物の再生が事業主（不動産オーナー）、テナント、街、建物、そこに住むみんなにとって魅力的だということを発信していければと思っています。



事例 10 町家を複合用途へ 嶋屋喜兵衛商店



改修後② 外観 (撮影: 多田ユウコ)



■用途変更の経緯

本物件は、空き家状態で、老朽化が進んできたため、補修費も含め管理が大変になってきていました。所有者は、土地活用の一般的な手法である、駐車場又は賃貸マンションを建てようと考えていましたが、古い建物を残して何かできないかとの気持ちもあり、大阪市立大学が主催している改修した長屋の見学会(オープンナガヤ大阪)に行きました。

そこで専門家と出会い、古い建物の活用法について相談し、建物再生プロジェクトがスタートしました。

■用途変更するとき検討した点

紀州街道沿いの古民家を含む 5 つの建築物と、それらが取り囲む庭の改修計画です。

2012 年から始まったこのプロジェクトの特徴は、大きすぎる個人所有の建築群の段階的な改修です。

古い建物にしばしばみられる問題を必要に応じて改修するためのメンテナンス工事を軸に、今後の方向性を見据えた +α の小さな仕掛けをつくっていきました。

- 1期 : 使用していないハナレを減築 + 入りやすい入口で庭をつなぎました。
- 2期-1 : 鉄骨 3 階建ての除却用通路分を減築 + 庭を貸し出しました。
- 2期-2 : 鉄骨 3 階建ての除却 + 基礎スラブを屋外テラスに転用しました。
- 2期-3 : 大屋根の軽量化葺替え + テーマカラーに揃えて目印としました。
- 2期-4 : ファサード修景 + 街に対する看板としました。

改修データ	
変更用途	町家住宅 → 店舗・飲食店・事務所・多目的スペース
所在地	大阪市住之江区
用途地域	近隣商業地域
構造	木造平家建（一部2階建）
延床面積	238㎡ うち店舗面積 173.96㎡（改修後）
建築年次	明治44年
最寄駅	阪堺電車「我孫子道駅」徒歩3分
用途変更時の法的手続	飲食店営業許可
改修工事期間	約6カ月
改修内容	減築、除却、外構など
改修費	—
施設のオープン時期	平成24年1月～（継続中）

■改修内容詳細

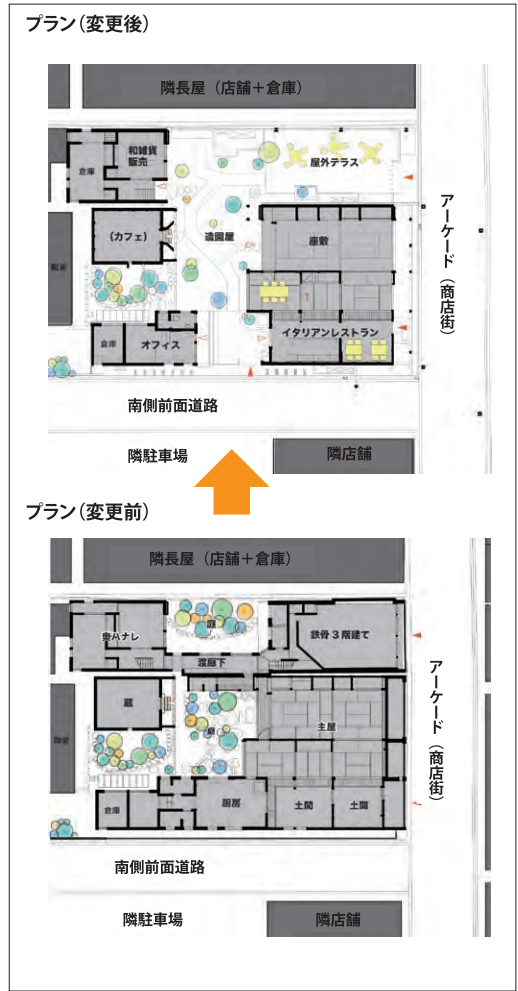
先祖から受け継いできた土地と建物を、専門家チーム（設計・構造・不動産・大工・歴史など）の支援をうけながら建築の維持管理のためのメンテナンスを通じて、所有者主体で建物を使い続けるための改修です。

(改修初期①) 改修に先立ち、2012年から商店街に対して完全に閉じていたシャッターを開け、月1回のマルシェに着手して最初の減築を実施しました。

(改修後②外観) 2015年・2018年に減築して町家の正面以外の入り口を複数つくり、まちに開いた構えとしました。

(改修後③④) 町家の土間に厨房に改修し、不定期貸しから現在はイタリアンレストランとなっています。

(改修後⑤) 老朽化した鉄骨棟などを除却し、外構を入居者でもある造園屋さんに整えてもらい、屋外テラスなどをつくりました。



■事業に携わった人の声 (所有者の声)

- 古い建屋が残せて、心休まる場所を作ることが出来ました。人が出入りしやすい開かれた場所になり、又、どの建物からもステキな庭を見ることが出来るようになりました。みなさんから『ステキな場所ですね、いい建物ですね』と言われ、この建物の価値について再認識し、古い建物を改修して非常に満足しています。
- 賃貸マンションを建てた場合、年々その価値は低下していきます。しかし、価値ある古い建物の場合、手入れさえすればその価値は下がることは無く、反対に上がる可能性があると考えられ、賃貸マンションを建てなくて良かったと思っています。
- イタリアンのレストランがオープンし、庭は造園屋さんのショールーム兼作業場となっています。不定期で雑貨屋や教室が開催され、今後、オフィスと蔵でカフェが開店する予定です。カフェは、プロジェクト開始時には会社勤めであった施主が運営します。部屋がテナントさんで全部埋まり、又、貸しスペースが定期的に借りて頂けることで、多くの人々が来訪して、この場所を楽しんで頂ければと思っています。現在、この場所はまちの人たちの活動の場に育ってきています。



改修初期① 月1回のマルシェ風景



改修後④ イタリアンレストラン

(撮影：多田ユウコ)



改修後 座敷

(撮影：多田ユウコ)



改修後③ イタリアンレストラン

(撮影：多田ユウコ)



改修後⑤ 屋外テラス

事例 11-1 古民家を飲食店等へ がもよんにぎわいプロジェクト イタリアンバル イゾラ



がもよん

■用途変更の経緯

改修前は住居付き溶接工場でしたが、蒲生4丁目界隈を「飲食の街」として盛り上げる為、地域の方に喜ばれる飲食店を誘致することとし、飲食店でのみ募集を行いました。

■事業に携わった人の声 (運営者の声)

- ・常連客様同士が仲良くなり、3世代で来店くださる方もあり、このぬくもりある古民家でイタリアンが出来てとても良かったと思います。
- ・コロナで大変でしたが、常連様に助けてもらいました。今後もがもよん界隈の飲食店みんなで、古民家を無くさず、頑張っていきたいです。

改修データ

変更用途	併用住宅 → イタリアンレストラン
所在地	大阪市城東区今福西
用途地域	商業地域
構造	木造2階建
延床面積	73㎡ (改修後)
建築年次	昭和32年
最寄駅	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「蒲生4丁目駅」徒歩2分
用途変更時の法的手続	防火対象物使用開始届
改修工事期間	約2カ月
改修内容	屋根工事、躯体補強工事、解体工事
改修費	300万円 (負担者：所有者)
施設のオープン時期	平成24年3月

古民家のぬくもりを残した店内 ↓



事例 11-2 古民家を飲食店等へ がもよんにぎわいプロジェクト TÔNAI atil



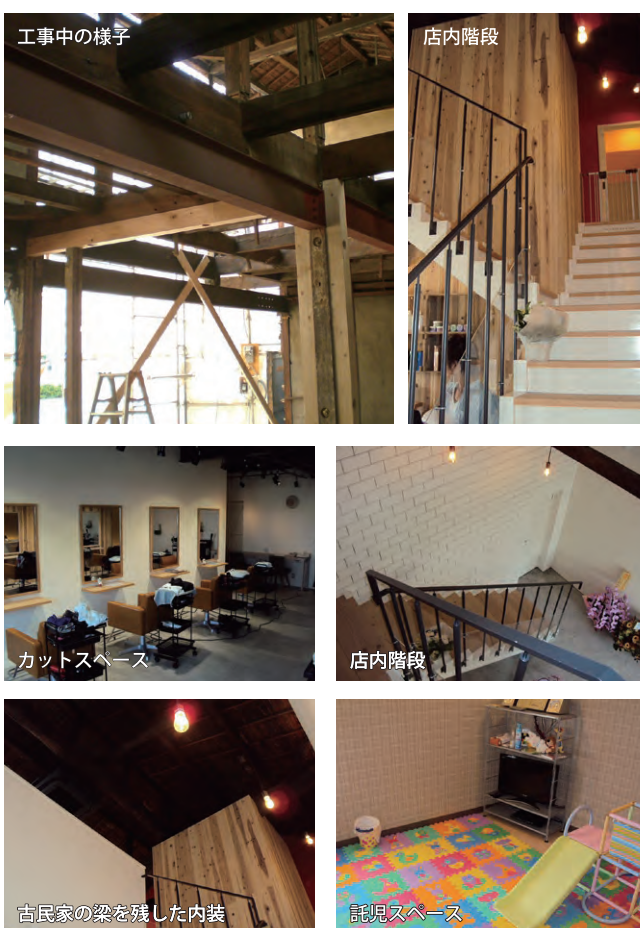
改修データ	
変更用途	併用住宅 → 美容室
所在地	大阪市城東区今福西
用途地域	商業地域
構造	木造 2階建
延床面積	—
建築年次	昭和 6年
最寄駅	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「蒲生 4丁目駅」徒歩 1分
用途変更時の法的手続	防火対象物使用開始届
改修工事期間	約 2カ月
改修内容	躯体部分を補強、全面改修
改修費	約 690万円 (負担者: 所有者)
施設のオープン時期	平成 23年 5月

■用途変更の経緯

長年住居付店舗として空き家だった旧時計店、旧理髪店の2軒を1軒に改装し、地域活性化のため、長屋・古民家再生事業として物件を募集しました。

■事業に携わった人の声 (運営者の声)

・保育士常駐の託児スペースを設け、カット中も託児スペースを映すモニター設置し、子連れでも安心してカットを楽しんで頂けるようにしています。また、地域イベントへも積極的に参加しています。



事例 11-3 古民家を飲食店等へ がもよんにぎわいプロジェクト 宿本陣 蒲生



がもよん



工事の様子

■用途変更の経緯

インバウンド需要の高まりを受けて、風情溢れる下町で、日本の伝統文化を感じて頂ける宿泊施設として人を誘致し、地域の活性化に繋げることを目的として、築100年以上の古民家を宿泊施設にコンバージョンしました。

改修データ

変更用途	古民家 → ゲストハウス (民泊)
所在地	大阪市城東区蒲生
用途地域	第一種住居地域
構造	木造平屋建
延床面積	—
建築年次	明治 42 年
最寄駅	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「蒲生 4 丁目駅」徒歩 4 分
用途変更時の法的手続	—
改修工事期間	—
改修内容	躯体部分を補強、解体工事
改修費	約 700 万円 (負担者：所有者)
施設のオープン時期	平成 30 年 2 月

■事業に携わった人の声 (運営者の声)

- ・歴史がある建物を用いてリノベーションをすることで、テーマを持った和の美しさを表現でき、観光客もくつろぎと和の空間で楽しんでいただくことができ、活用してよかったと思います。
- ・絶対にここに泊まりたいという魅力的な部分を増やし、もっと稼働率をあげるための工夫を行いたいです。また、色々な店と連携して、様々な歴史、文化交流等のイベントを開催していきたいです。
- ・将来的には、蒲生四丁目にしっかりテーマをもった宿を増やしていきたいです。そうすることにより、注目度が高まると考えています。



アプローチ



客室



施設内の展示



日本文化を堪能できる内装

事例 11-4 長屋を飲食店等へ がもよんにぎわいプロジェクト & SHU



がもよん



改修データ	
変更用途	長屋住宅 → 飲食店
所在地	大阪市城東区蒲生
用途地域	第一種住居地域
構造	木造2階建
延床面積	—
建築年次	昭和32年
最寄駅	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「蒲生4丁目駅」徒歩4分
用途変更時の法的手続	防火対象物使用開始届
改修工事期間	約2カ月
改修内容	1階部分を全面改修（解体工事、躯体工事）
改修費	約80万円（負担者：所有者）
施設のオープン時期	平成26年11月

■用途変更の経緯

長屋・古民家再生プロジェクトの事業がTVで紹介され、TVを視聴した方がプロジェクトに共感し出店することとなりました。
長年空き家となっていた日新聞配達所を改装してアロマとハーブティのお店としました。



工事中



店内ではハーブティやアロマを販売

■事業に携わった人の声（運営者の声）

- ・他地域と違い、横の繋がりが深く、良い意味で温かみがあり、「地域活性のために」と言うベクトルが同じ中に混ぜてもらえる事は、とても幸せな事なので、この地域を選んで良かったです。
- ・東洋医学を本格的に学び外側からもアプローチ出来るようになるなど、この店でできることを増やすことで地域活性につながればと思っています。

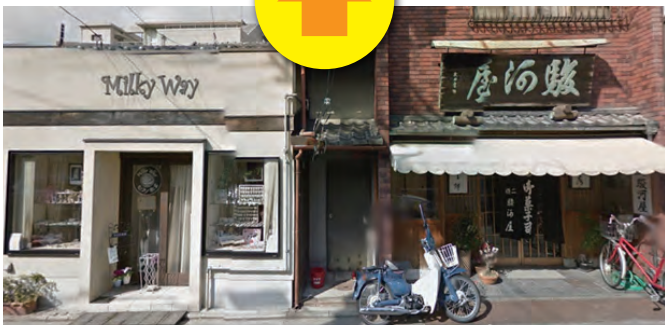


店の入り口



カフェスペース

事例12 蔵をシェアハウスへ Shosa 御所南薬師蔵



■改修内容詳細
 (写真①②) 1階のLDKには、壁面いっぱいに描かれた上村志保さん制作の壁画や、蔦屋書店がセレクトした書籍約100冊、蔦屋家電がセレクトした掃除機、オープンレンジ、電気ケトルなどの極上家電を設置しています
 (写真③④⑤) 2階には個室4室の間仕切りを設け、天井は張らずに小屋組みを露出させた仕上げとして、屋根裏スペースにはロフトを設けました。

■用途変更の経緯

大正7年(1918年)頃に建てられた薬屋の蔵で、前所有者が、延床面積116.95㎡を99.8㎡に減築した上で古民家旅館に改修して用途変更を進めていましたが、道路幅員(1.2m)の問題により旅館業法の許可が下りませんでした。

そこで、現所有者が取引のある不動産業者から本物件の情報を入手し、賃貸マーケット調査を行い、①京都市中心部の憧れのブランドエリアである ②シェアハウスの賃貸ニーズが高いとの結果を受けて、シェアハウスへ用途変更する計画を立てました。

現所有者はシェアハウスの運営実績がなかったのですが、シェアハウス専門サイトと打合せを行うことで、所有者自身で改修工事および運営を行うことになりました。

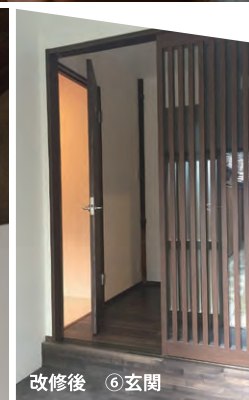
■用途変更するとき検討した点

延べ床面積が100㎡以下であり、寄宿舎への用途変更申請手続きは不要でした。改修は1階を共用部、2階を個室とし、延床面積の50%を共用スペースとして充実させました。

コンセプトは「大人女子が住みたい極上シェアハウス」とし、蔦屋書店と協力して ①アートが彩るリビング ②本と住む ③極上家電と暮らす というく京の自分磨き部屋を企画しました。

入居者募集にあたっては、4名の共同生活となるため、時間をかけてシェアハウスでの生活やルールを説明した上で、入居者を審査しました。各部屋の面積は7.83㎡~8.98㎡です。

改修データ	
変更用途	蔵 → シェアハウス
所在地	京都市中京区二条通室町西入大恩寺町
用途地域	近隣商業地域
構造	木造瓦葺 2 階建
延床面積	99.8 m ² (減築後)
建築年次	大正 7 年
最寄駅	京都市営地下鉄「烏丸御池駅」徒歩 6 分
用途変更時の法的手続	用途変更床面積が 100 m ² 以下のため確認申請不要
改修工事期間	約 3 カ月
改修内容	2 階間仕切り工事、リビングの壁画
改修費	約 3000 万円 (負担者: 所有者)
施設のオープン時期	平成 29 年 10 月



■ 事業に携わった人の声 (運営者の声)

- ・ 築102年の古民家は歴史的価値があります。本件は、建物の保存状態が良く、蔵として建てられたため頑丈に建築されていました。
- ・ 近隣の方は、当初計画の古民家旅館に対して反対していましたが、シェアハウスに対しては好意的です。
- ・ 事業の採算を取りながら、歴史的建物を保存することは困難ですが、本件は成功した事例です。
- ・ 現在の月額賃料は、一軒家として賃貸する場合の想定賃料より約1.5～

- 1.8倍の賃料です。稼働率については、オープンから現在まで満室状態が続いています。
- ・ 初めてのシェアハウス運営でしたが、現在のところ大きなトラブルもなく運営出来ております。女性専用シェアハウスなので、男性社員が入居者の案内やクレーム対応ができないのが課題です。
- ・ 新型コロナウイルスの影響で、一時的に共同生活を行うシェアハウスのニーズが減少しました。新型コロナウイルスが収束すると、シェアハウスのニーズも増加すると思います。



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



改修データ

変更用途	駐車場 → 福祉施設
所在地	枚方市枚方上之町
用途地域	第二種中高層住居専用地域
構造	鉄筋コンクリート造4階建
延床面積	用途変更対象面積112㎡
建築年次	昭和63年
最寄駅	京阪本線「枚方公園駅」徒歩10分
用途変更時の法的手続	障がい者福祉施設(短期入所事業所)の許認可
改修工事期間	約2カ月
改修内容	1階内装工事、2室→1室変更工事、防水工事、外壁塗装工事
改修費	約1200万円(負担者:所有者)
施設のオープン時期	令和1年7月～9月

■用途変更の経緯

空室が多くキャッシュフローが赤字であったため、前所有者が付き合いのあった不動産会社を通じて、今回の用途変更実施者が取得するに至りました。建物は1階部分は利用者がいない駐車場でした。2～4階が約19㎡の狭いワンルーム16室で、メンテナンスはほとんど行われておらず、空室が多い状況でした。

このエリアの賃貸ニーズは①狭いワンルームが供給過剰で余っている②ファミリータイプの部屋が少なく賃貸ニーズがある③ワンルームの賃借人は駐車場を利用しない④福祉関連の事務所のニーズがあるとの調査結果が出たため、用途変更実施者が不動産再生事業に強い一級建築士と工務店に相談し、建物の用途変更を行いました。

■用途変更するとき検討した点

取得した時点での稼働率(対賃貸床面積比)は50.4%であり、これを賃借人のニーズに合う建物に用途変更し、100%稼働させることを目的としていました。

第2種中高層住居専用地域に位置しており、消化容積率は155%(指定容積率200%)だったため、1階部分の駐車場(112㎡)を福祉施設へ用途変更しても、指定容積率の範囲内でおさまりました。また、2019年6月に建築基準法が改正され、200㎡以下の用途変更申請が不要になったため、1階部分の駐車場を福祉施設へ用途変更しても用途変更申請手続きは不要でした。

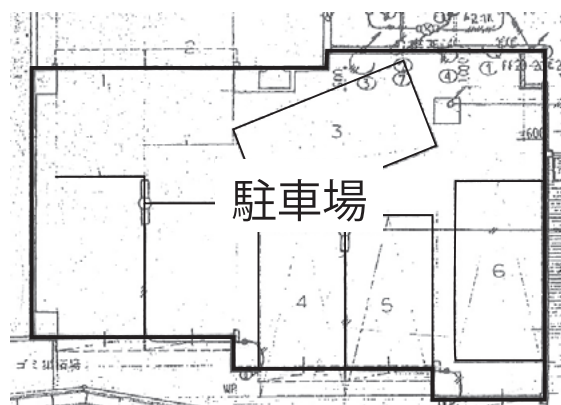
そこで、1階部分を以前からこのエリアで空室を探していた障がい者福祉施設の運営事業者と賃貸借契約を締結しました。

また、2階から4階は部屋と部屋の間の壁がコンクリートブロックだったので、この壁を撤去して2部屋のワンルームを1部屋の1LDKに変更しました。

プラン(変更後)



プラン(変更前)



■改修内容詳細

- ・(写真①～⑤) 1F 駐車スペースを福祉施設に改修しました。「誰もが集える居場所を作ろう！」をテーマに、障がいのある利用者のショートステイ、日中一時支援事業、子ども食堂若者版などの事業を行っています。
- ・2階～4階は 2 室のワンルームを 1 室の 1LDK に改修しました。

■事業に携わった人の声 (運営者の声)

- ・改修を行うことで、100%の稼働率を達成する事ができ、その結果、月額賃料収入は約2倍に増加しました。
- ・近隣住民の方が障がい者施設へ集まり、地域と良好な関係を築いています。
- ・本物件のように、今後は狭いワンルームや駐車場の利用率の低下が進むにつれて、現在の賃貸ニーズに合わせた用途変更が必要になると思います。

第2章

コンバージョンを
検討してみよう

2-1 建築基準法

(1) 建築基準法とは

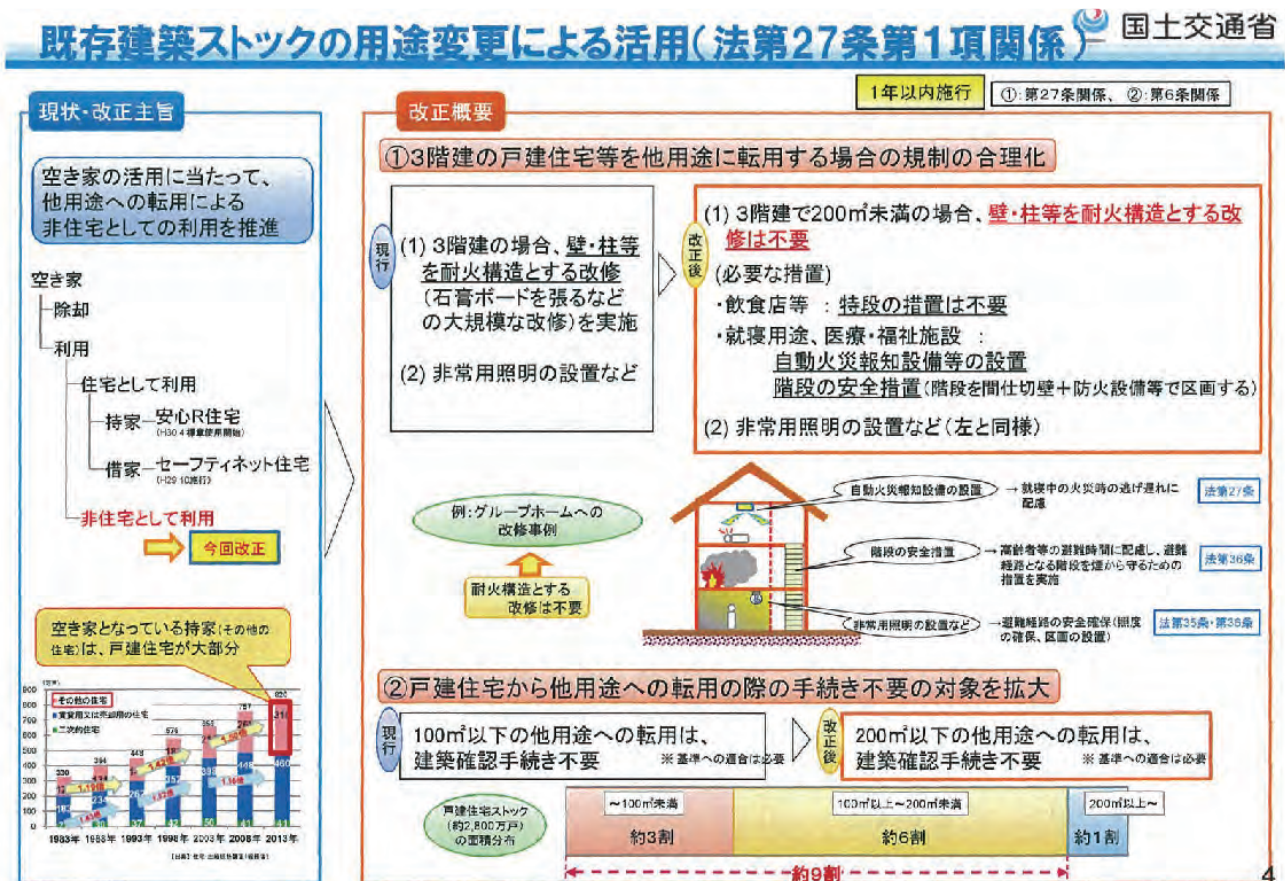
私たちが暮らすためには住宅や事務所、学校などさまざまな建築物が欠かせません。建築基準法は、建築物を建築する際や利用する際に守らなければならない最低限のルールを定め、安全安心な生活を送れることを目的とした法律です。

この法律は昭和25年(1950年)に制定され、それ以降も社会情勢を反映して改正を繰り返しています。

(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

空き家の数はここ20年で1.8倍に増加しており、国土交通省はコンバージョン(用途変更)などによる利活用が極めて重要であるとして、平成30年6月に公布された改正建築基準法では、戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化が図られました。

図-1 国土交通省HPより抜粋



(3) 建築基準法改正により空き家の利活用が容易に

平成30年6月に建築基準法が改正され、住宅を宿泊施設、飲食店、福祉施設などの特殊建築物に用途変更する際の、用途変更部分の床面積の合計が200㎡までであれば建築確認申請手続きが不要となりました。また、階数3以下で延べ面積200㎡未満の小規模な特殊建築物への用途変更では、一定の措置を行うことで耐火建築物等への改修が不要となり、空き家の用途変更がスピーディーに進められます。

(4) 建築基準法上の用途変更（コンバージョン）とは

建築基準法では、既存建築物の使用目的を変えることを「用途変更」と規定しています。また、法では建築物毎に「用途」を定めることを求め、その用途に応じた規制を行っており、住宅から別の用途に「用途変更」を行う場合は、変更後の「用途」に応じた規制内容に適合しなければなりません。なお、改修工事等を伴わず、単に使用目的を変えるだけであっても、「用途変更」に該当します。

(5) 用途変更の際に適用される規定

既存住宅は当初建築される際に建築確認申請及び完了検査が行われており、法に適合している状態となっていますが、用途変更時には改めて変更後の用途、形態に応じて規定が適用されることとなり、改修を要する場合があります。

また、地方公共団体の条例等においても用途に応じて規定を設けている場合があり、その規定への適合も必要です。

(表-1) では、建築基準法の改正により建築確認申請手続きが不要となった200㎡未満の空き家（既存の一戸建て住宅）を用途変更して特殊建築物として利活用する場合を想定しながら解説します。

なお、申請手続きが不要な場合であっても、建築物が規定へ適合している事が必要ですので、注意しましょう。

(表-1) 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

規定の項目	規定の内容	条項
建築確認申請	<p>計画した建築物が建築基準法令及び条例、関係規定等に適合しているかどうかの確認を受けるために、確認検査機関等に申請を行い確認済証の交付を受ける必要があります。</p> <p>平成30年の建築基準法改正により、200㎡以下の用途変更を行う場合は建築確認申請手続きが不要となりました。ただし、増築(防火・準防火地域以外の地域で増築部分が10㎡以下の場合を除く)や、大規模の修繕・大規模の模様替え(木造2階建てや鉄骨造平屋建て等の法第6条第1項第四号に該当する場合を除く)を行う場合は、建築確認手続きが必要です。</p>	法第6条
居室の採光及び換気	<p>環境衛生上、採光や換気が必要とされる居室(継続的に使用する室)には、室の用途や室面積に応じた採光や換気のための窓等を設けなければなりません。</p> <p>保育所の保育室等への用途変更では、住宅の居室よりも大きな採光上有効な面積が必要です。</p> <p>また、新たに部屋に間仕切り壁を設けたり、元々納戸等の非居室としていたものを居室とする場合においては、それぞれの採光や換気上有効な面積が確保されているかの確認が必要です。</p> <p>さらに調理室などの火気使用室では、燃焼器具に応じた換気設備が必要です。</p>	法第28条
直通階段	<p>住宅を宿泊施設、飲食店、福祉施設などの特殊建築物とする場合は、在館者の安全な避難のために、避難階以外の階の各居室から地上に通ずる直通階段までの歩行距離を用途等に応じて定められた規定値以下としなければなりません。</p>	令第120条

規定の項目	規定の内容	条項
2以上の直通階段	<p>児童福祉施設等の居室、旅館の宿泊室、寄宿舎の寝室等とする場合で避難階以外の階の床面積がそれぞれ規定値を超えるものには2以上の直通階段を設けなければなりません。</p> <p>ただし、階数3以下で延べ面積200㎡未満の小規模なものは、階段の部分を間仕切壁等により区画することで、1つの階段で良いこととされています。</p>	令第121条
階段の寸法	<p>住宅の階段寸法の規定では、階段幅75cm以上、蹴上23cm以下、踏面15cm以上としなければなりません。住宅以外の建築物ではこの基準値以上の寸法が必要となる場合があります。</p> <p>ただし、両側に手すりを設け、踏面の表面を滑りにくい材料等とした場合には基準値が緩和されます。</p>	令第23条
排煙設備	<p>火災が発生したときに、煙を適切に屋外に排出するため、一定の用途、規模等の建築物には排煙設備の設置が求められています。</p> <p>新たに部屋に間仕切り壁を設けたり、元々納戸等の非居室としていたものを居室とすることにより排煙上有効な開口部を有しない居室となる場合には排煙設備を設けなければなりません。</p> <p>ただし、100㎡以下の居室で、天井・壁の室内に面する部分の仕上げ、下地を不燃材料とする等とした場合は不要となります。</p>	令第126条の2
非常用照明	<p>火災等による停電時においても安全に避難できるよう、一定の用途、規模等の建築物においては、非常用照明設備により廊下や階段などの照度を確保する必要があります。</p> <p>特殊建築物(倉庫、自動車車庫等を除く)の居室、採光上有効な開口部を有しない居室等とする場合には非常用照明を設けなければなりません。</p> <p>ただし、歩行距離や避難経路の状況により、設置が不要となる場合があります。</p>	令第126条の4
特殊建築物等の内装制限	<p>火災の発生・拡大防止、避難安全等のため、一定の用途、規模等の建築物においては、天井・壁の室内に面する部分の仕上げに不燃性能が求められます。</p> <p>排煙上有効な開口部を有しない居室、火気使用室とする場合は適用を受けませんが、規定による警報設備及びスプリンクラー設備等を設けた場合は適用外となります。</p>	法第35条の2
無窓の居室等の主要構造部	<p>採光に有効な開口部等を有しない居室は、避難上その居室を区画する壁等を不燃材料等で造らなければなりません。</p> <p>新たに部屋に間仕切り壁を設けたり、元々納戸等の非居室としていたものを居室とすることにより避難や採光上有効な開口部を有しない居室となる場合には適用を受けませんが、室の面積が小さい場合、屋外までの歩行距離が短い場合等は適用外となります。</p>	法第35条の3

規定の項目	規定の内容	条項
防火上主要な間仕切壁等	<p>長屋、旅館、寄宿舍、児童福祉施設等は延焼を防止するために、界壁又は防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とし、天井裏に達せしめなければならないとされています。</p> <p>ただし、床面積や区画の状況、火災報知設備等の設置、屋外までの歩行距離により、設置が不要になる場合があります。</p>	令第114条
用途地域等	<p>住居の環境、商業や工業の利便のため、用途地域が定められており、その地域において建築できる用途、規模などが制限されています。</p> <p>特に住居系地域においては、店舗や旅館等の集客施設の立地が制限されています。</p>	法第48条
敷地内通路	<p>避難上、一定の用途、規模等の建築物においては、敷地内に出口から道路に通ずる幅員1.5m以上の通路が必要とされています。</p> <p>特殊建築物とする場合や規定の開口部を有しない居室とする場合は適用を受けず。</p> <p>なお、階数が3以下で延べ面積200㎡未満の小規模なものは、通路の幅員を0.9m以上とすることで良いこととされています。</p>	令第128条
条例による制限の付加	<p>地方公共団体の条例による制限の付加 (一定用途のものに限り、直通階段は回り階段としない、避難口誘導灯を設置、防火戸にくぐり戸を設ける等)</p>	法第40条 (大阪府条例等)

(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

建築時には法令に適合していた建築物が、以降の法令改正により建築物の全体または一部が適合しなくなったものを「既存不適格建築物」といい、そのまま使用することが認められています。

既存不適格建築物である住宅の用途変更を行う場合は、用途変更後の用途に適用される現行規定に、一定の範囲で「遡及して」適合させなければならないとされており、改修が必要となる場合があります。

(7) 用途変更に伴って増改築等を行う場合の取り扱い

建築確認申請が不要な用途変更を行う場合であっても、同時に増築や大規模な修繕・大規模な模様替えを行う場合は、下記の場合を除き建築確認が必要になります。

建築確認申請の要否に関わらず、増改築等を伴う場合は(表-1)に挙げた規定だけでなく、構造規定等も含めた全ての規定が適用されることとなります。

建設当時より規制が厳しくなった構造規定や防火避難規定等については、増築等の規模に応じて、現行規定に適合させるよう「既存遡及」の措置が求められますので注意が必要です。

【建築確認申請が不要となる増築等】

- 10㎡以内の増築（防火・準防火地域以外の地域のみ）
- 下記の小規模建築物における大規模な修繕・模様替え
 - 木造……………2階以下かつ延べ面積500㎡以下で高さ13m、軒高9m以下の場合
 - 木造以外………1階以下かつ延べ面積200㎡以下

(8) 建築確認申請手続きが必要な場合の手続きの流れ

用途変更の建築確認申請手続きの検討フロー（図-2）で建築確認申請が必要となった場合は、所管の特定行政庁又は民間の確認検査機関へ確認申請を提出します。

確認済証の交付を受けた後に工事を行い、工事完了後4日以内に工事完了届を所管の特定行政庁の窓口へ提出しなければなりません。

(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

建築物の工事を終え、完了検査により建築確認申請図書通りに建築関係規定に適合していることが確認された場合、建築主に検査済証が交付されます。

検査済証の交付を受けていない建築物は、法規定に適合しているかどうか証明できないため、一般的に当該建築物にかかる用途変更や増築にかかる建築確認申請手続きを通常通り行うことが認められていません。

用途変更前の建築物が検査済証の交付を受けていない場合は、確認検査機関や建築士による建築物の現況の調査により、適法性を証明し、確認申請を提出することにより認められる場合がありますので、必ず所管の特定行政庁と事前に打ち合わせを行いましょ。

調査の結果、法規定に適合しない部分があることが判明したときは、是正が必要となります。

なお、検査済証の交付を受けているものであっても、後の増改築等で法に適合しない状態となっている場合は、同様に法に適合させるための是正が必要となります。

(10) その他関連法令による各種手続き

建築確認申請が不要な場合でも、用途変更後の建築物における事業の実施等に際して、変更する用途により消防署への届出や、条例による特定行政庁の許認可等が必要となる場合があります。

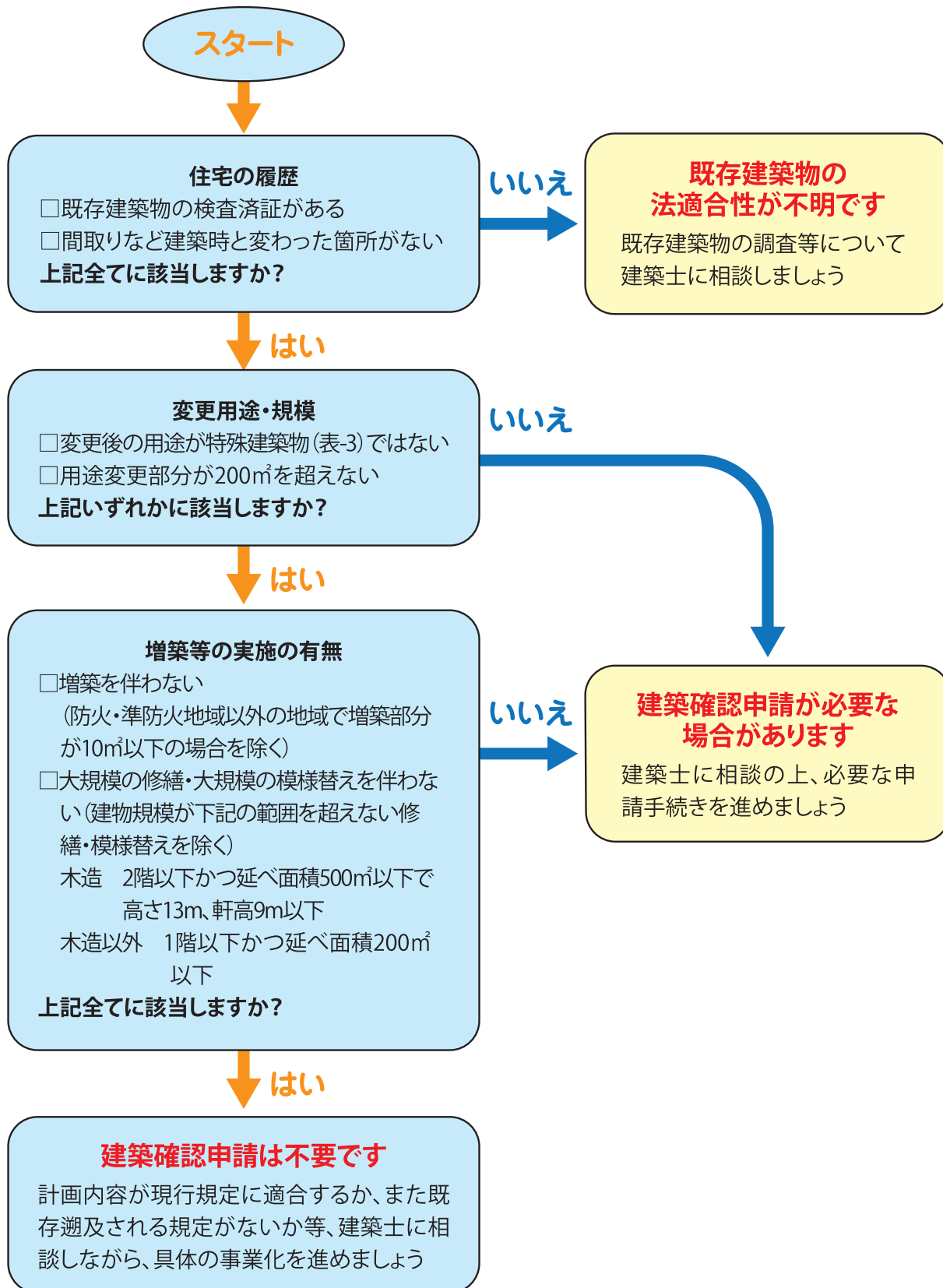
2-5を参考に事前に関係機関と協議を行い、必要な手続きを進めましょ。



(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



(12)用語の解説

1)居室

居室は、「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」と規定され、特定の者に限らず、不特定の者によって時間的に継続して使用される場合も該当します。

(表-2) 居室の取り扱い

居室	住宅	食堂、居間、応接間、寝室、書斎、家事室等
	事務所	事務室、応接室、役員室、会議室、宿直室等
	店舗	売り場、事務室、喫茶室、調理室等
居室でない	玄関、廊下、階段、便所、洗面所、湯沸室、車庫、更衣室、倉庫、納戸、物置等	

2)主要構造部

建築物を構成する壁、柱、床、梁、屋根、階段を主要構造部と呼びます。

建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、最下階の床等は含まれません。

3)耐火建築物

建築物の主要構造部を、火災の際に一定の耐火性能を有する構造とし、基準で定める外壁の開口部に防火設備を設けた建築物です。

4)大規模の修繕、大規模の模様替え

「大規模」の判定は、主要構造部の各部位ごとに行い、いずれの部位についても過半を超える場合は「大規模」に該当します。

「修繕」は、おおむね従前と同じ形状、寸法、材料で行う工事です。

「模様替え」は、おおむね従前と同じ形状、寸法とし、材料や仕様を変えて行う工事です。

5)火気使用室

居室、調理室、浴室、その他の室で火を使用する設備や機器を設置した室です。

6)特殊建築物

本章で言う特殊建築物とは、建築基準法別表第1（表-3）に示す、物販店舗、飲食店など不特定多数の者が利用する施設や、倉庫、自動車車庫など災害の危険性がある施設などで、特に配慮する必要性が大きいことから、法において安全、防火、衛生面で、より制限されています。また、地方公共団体の条例においてもさらに制限を付加しています。

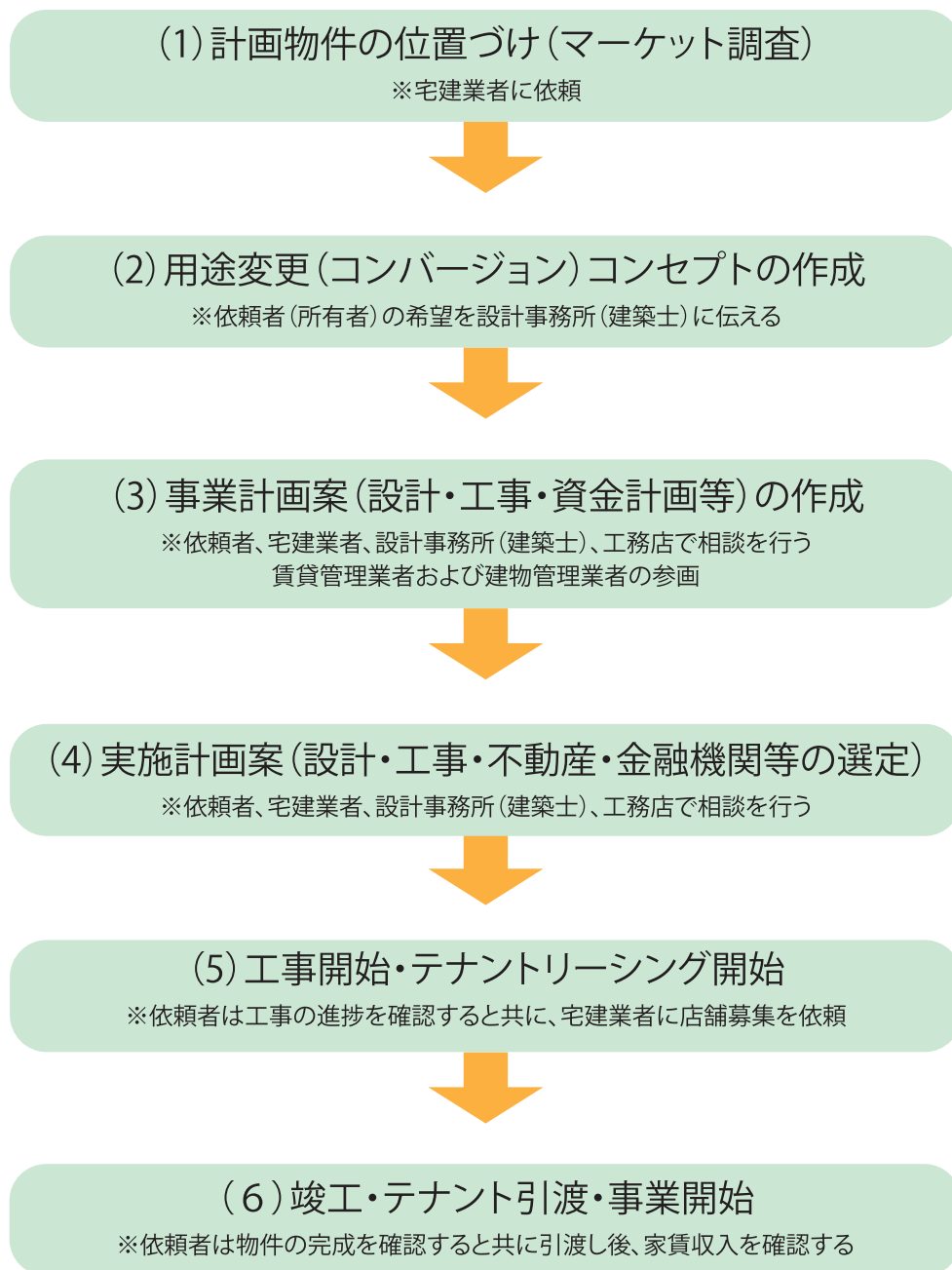
(表-3) 特殊建築物（建築基準法別表第1）

	用途
(1)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場など
(2)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等（保育所、有料老人ホーム、障害者支援施設等）など
(3)	学校、体育館、図書館、スポーツ練習場など
(4)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、飲食店、物品販売業を営む店舗など
(5)	倉庫
(6)	自動車車庫、自動車修理工場など

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



借地借家法等の法的なことは弁護士に、税金のことは税理士に助言を求めることをお勧めします。

2-2-2 検討の内容

(1) 計画物件の位置づけ（マーケット調査）

収益物件としての活用を考える場合は、不動産会社・テナントリーシング会社等の専門家と相談し、立地・利便性の検証と賃料相場を調査の上、事業計画を作成する必要があります。

コンバージョン事例として、一般的な飲食店舗、民泊、ゲストハウス等は現在のコロナ禍に於いては、インバウンド需要の縮小から賃料の減額要望が多発し賃貸事業としての魅力が低下していますが、都心部に勤務する大企業社員のテレワーク需要が旺盛で、郊外の古家を取得しテレオフィス兼居宅としてのコンバージョン需要は伸びています。

(2) 用途変更コンセプトの作成

社会経済動向、マーケット情報、物件の立地特性、建物状況等を検討し、用途変更コンセプトを立案します。

次に、コンバージョンする事業による顧客ターゲット層が誰なのか、ターゲットに合わせた建物の利用ニーズにより、規模・内外装・設備グレードを考え概算の事業予算を決めます。

また、建物の外観、室内等のイメージ写真を雑誌やインターネットで調べ、建築士・工務店等の専門家と相談の上、物件の魅力創出を検討します。

(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

事業開始時に必要な投資額を何年で回収できるかという資金回収計画の作成と、売上・原価・経費・利益だけでなく、税金・借入金の元本返済額・減価償却費・キャッシュフロー等を確認するため、事業収支計画書を作成する必要があります。

事業化に当たっての前提条件を設定し、中長期の収入項目と支出項目をエクセル等の計算ソフトに入力して、損益計算、資金計画を踏まえた収支計画を作成します。

The image shows two overlapping spreadsheets used for financial planning. The left spreadsheet is titled '収支計画' (Income and Expense Plan) and lists various income and expense items. The right spreadsheet is titled '想定収支表' (Estimated Income and Expense Table) and shows a monthly breakdown of income and expenses over a period of time.

項目	2020年1月	2020年2月	2020年3月	2020年4月	2020年5月
売上					
売上原価					
売上総利益					
経費					
減価償却費					
税金					
借入金返済					
CF					

賃貸事業の収支計画作成に必要な項目

収入項目：賃料収入、共益費収入、その他収入等

支出項目：租税公課、水光熱費、修繕維持費、減価償却費、支払利息、元本返済

損益計算：収益(収入項目)－費用(支出項目・元本返済)＝税前利益

税前利益－所得税(法人・個人)＝純利益

資金計画において国や都道府県の補助金等の有無を確認しておきましょう。

更に、不動産事業においては、事業開始時に必要な投資額を何年で回収できるかの資金回収計画が重要なポイントとなるため、長期に渡ってどのように回収されるかを、資金回収状況が毎月毎に確認できるプロジェクト管理表を作成してチェックする必要があります。

特に、事業資金に金融機関や自治体の補助金を活用する場合は、資金回収計画が必要となります。売上・原価・経費・利益だけでなく、税金・借入金の元本返済額・減価償却費・長期修繕費等のキャッシュフロー等の項目を記載したプロジェクト管理表で長期的な事業収支を確認し、事業の評価を検証することが必要となります。

2) 活用者(自己活用、事業者(テナント)への賃貸借)の税負担

ご自身の所有する不動産を自己活用する時は問題ありませんが、ご両親の所有する物件を活用し、事業を計画するのであれば、将来の相続税を考慮に入れ、計画を立てる必要があります。事業を行うことにより、小規模宅地の特例が使えなかったり、貸家建付地により相続税評価額が減少することがあります。

土地・建物の所有者名義により、事業に必要な資金は誰が負担するのか、家賃は誰が受け取るのか等の取決めにより、将来の相続税額の負担に大きな違いが発生しますので税理士・会計士等の専門家と相談の必要があります。

コンバージョンすることにより、家屋の固定資産税評価額が増加すれば、不動産取得税が課税され固定資産税額も増加します。また、用途を住宅から店舗、ゲストハウス、事務所等に変更した場合は、小規模住宅用地の固定資産税の軽減措置が受けられない事となり土地の固定資産税が増加します。

また、用途変更時の登録免許税と司法書士の報酬支払も発生します。

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

物件の所在地の市町村のホームページより、各市町村が定める都市計画マスタープランや立地適正化計画を調べましょう。マスタープランは、現況と将来予測、都市計画上の課題を整理し、まちづくりの方針やエリアの災害リスク等も確認することが出来ますので、事業計画を立てる上で重要な参考資料となります。

人が生活する上で、日常の行動範囲は半径2キロ程度とされていますので、コンバージョン予定物件の半径2キロ圏を歩き回り、生活利便施設の状況を把握してみましょう。



(4) 実施計画案（設計・工事・不動産・金融機関等の選定）

1) 設計・工事・不動産業者の選定

コンバージョンは新築建物を建設する場合と異なり、コンバージョン経験を持つ設計士や既存建物を実際に施工した地域の中小業者の選定をお勧めします。事業は、コンバージョンする施設に詳しい設計士が地元不動産業者を通じて地元のネットワークを使って行われることが多く、コストも抑えられ、完成した施設の運営には、工事関係者が大きな協力者となります。

2) 資金の調達や国や自治体の助成金等の相談

空き家コンバージョンによる利活用は地域の活性化につながり、国や自治体による補助金や助成金が用意されている場合がありますので、地元商工会議所・自治体の窓口にご相談ください。

金融機関の選定については、コンバージョン事業は少額な投資がほとんどなので、大手都市銀行ではなく、地方銀行、信用金庫や信用組合の方が親身になって相談に乗っていただけます。

(5) 工事開始・テナントリーシング開始

実施計画が完成し、資金調達のめどが付けば、いよいよ工事開始です。工事開始に併せて地元の不動産会社に依頼しテナントの募集を開始します。一般的な募集方法は、まずは現地に募集看板を設置し募集条件を開示し、不動産業者はレインズ（不動産業者情報ネットワーク）に登録し不動産業者間に告知します。物件が完成した時には、不動産業者や見込み客を集めた内覧会を実施し完成物件の確認と案内を行いテナントの仲介業務を行います。

(6) 竣工・テナント引渡・事業開始

建物のコンバージョン工事が完成し、家主（施主）は工事会社から建物の引渡し手続きが始まります。完成時には、建物の施主検査が行われ不具合箇所の検査を行い、不具合がある場合は手直し工事が行われ再検査の後、施主への引渡し完了となります。

不動産業者は、建物賃貸借契約を作成し家主とテナントとの間で契約条件を協議します。契約締結時には、①契約期間 ②違約時の条件 ③立退き時の原状回復条件等を良く確認してください。また建物を将来使用する予定がある場合は、期間を定めて定期賃貸借契約をお勧めします。普通賃貸借契約の場合は、家主からの解約申入れには、多額な立退き費用が要求されることがありますので注意が必要です。賃貸借契約締結時には不動産業者や弁護士に相談をお願いします。

契約が完了したら、いよいよ建物の引渡しで、賃貸事業が開始されます。賃貸事業においてはテナント（入居者）は家賃を頂けるお客様ですので、お客様の事業が上手くいくように利用、活用、応援を行い、良好な関係を築くことが重要です。



2-3 コンバージョンの用途別ケーススタディ

本章では、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す。

ケーススタディ

ケース1 戸建住宅をシェアハウス、グループホームへ

ケース2 戸建住宅をゲストハウス（民泊）へ

ケース3 戸建住宅を老人福祉施設へ

ケース4 戸建住宅を飲食店へ

ケース5 戸建住宅をシェアオフィスへ

(1) 各ケース共通の留意点

用途変更する場合は、変更しようとする用途、形態に即して法令に適合する必要があるため、確認申請を要しない案件であっても現行の法令に適合させる必要があります。

変更する用途によっては当該地域では用途変更できないことがありますので、用途変更に際し、建築物の利用形態や近隣の居住環境を害するおそれがないかどうかも含め、事前に所管行政庁にご確認ください。地方公共団体の条例等により、独自の制限が附加されている場合がありますので注意が必要です。

(2) 各ケース共通の前提条件

- ・本ケースでは代表的な法令の事項を掲載しており、すべてを網羅したものではありません。
- ・戸建住宅として適法な建築物とします。
- ・構造規模は木造で2階建て（一部3階建て）とし、延べ面積は200㎡未満とします。
- ・屋外への出入口（避難階）は1階とします。
- ・排煙上の無窓の居室（天井又は天井から下方80cm以内に、居室の床面積の1/50以上の開口部を有しない居室）及び、採光無窓の居室（採光に有効な開口部の面積の合計が、その居室の床面積の1/20未満である居室）は無いものとします。
- ・戸建住宅規模では適用されることが考えにくい条項は記載を省略しています。実際の計画に当たっては、建築士や宅建士等専門家にご相談ください。

ケース1 戸建住宅をシェアハウス、グループホームへ

(1) 法令上の留意点

1) 建築基準法上の用途の扱い

シェアハウス及び高齢者向けグループホームは、一般的に建築基準法上、「寄宿舍」として扱われます。なお、既存戸建住宅を障害者グループホームにする場合、特定行政庁によっては「寄宿舍」、「児童福祉施設等」又は「戸建住宅」として扱われる場合があります。

本ケースでは「寄宿舍」として解説します。

2階建ての場合(木造2階建て、延べ面積200㎡未満)

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寄宿舍の基準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火気を使用する部屋を設けた場合は注意が必要です。(令第19条～第20条の3)
2以上の直通階段	法第35条	避難階以外の階における寢室の床面積の合計が100㎡以下の場合、2以上の直通階段は必要ありません。(令第121条)
廊下の幅		居室の延べ面積が200㎡以下ですので、建築基準法上の廊下の規定は適用されません。ただし、廊下等を設ける場合には大阪府条例に注意してください。(令第119条)
階段の寸法	法第35条	階段幅75cm以上、蹴上22cm以下、踏面21cm以上が必要ですが、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		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用照明が必要です。ただし、寢室には設置する必要はありません。 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。加えて床面積が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、壁及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)
防火上主要な間仕切壁等	法第36条	就寢室相互間の壁及びそれらと避難通路とを区画する壁は防火上主要な間仕切壁となり、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する必要があります。ただし、告示による緩和規定があります。(令第114条)

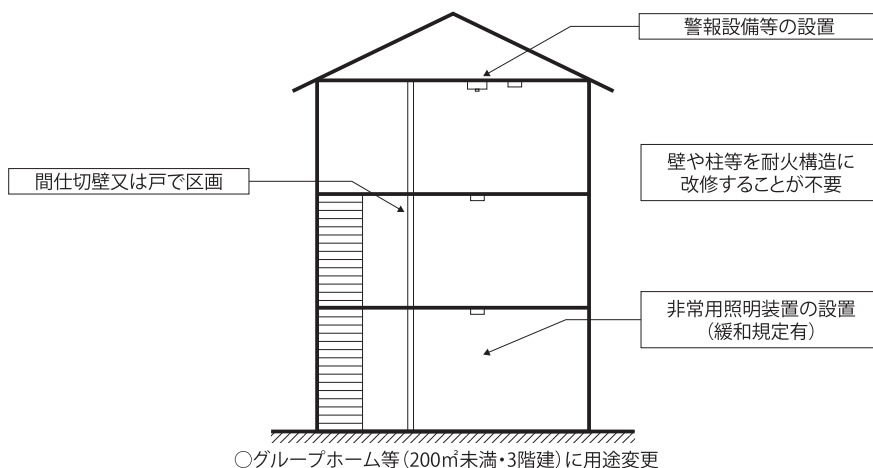
項目	適用条項	解説
用途地域等	法第48条	適用されます。(工業専用地域のみ建築不可)
条例による制限の付加	法第40条	大阪府条例第 66 条の規定により、4m 以上の接道幅が必要になる場合があります。(法第 43 条第 3 項)

※法:建築基準法 令:建築基準法施行令 告示:国土交通省告示
 ※大阪府条例:大阪府建築基準法施行条例

3階建ての場合の追加基準(木造3階建て、延べ面積200㎡未満)

項目	適用条項	解説
耐火建築物等としない特殊建築物	法第27条	3階建て200㎡未満の場合、壁、柱等を耐火構造等とする改修は不要です。ただし、就寝利用する用途に供するものは、消防法令に基づく警報設備(自動火災報知設備等)や竪穴部分を間仕切壁又は煙を遮る構造を備えた戸で区画する必要があります。(下図参照)(令第110条、第110条の4)
階段の寸法	法第35条	階段幅:75cm以上 蹴上:22cm以下(23cm以下) 踏面:21cm以上(19cm以上)(令第23条) *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()内の数値
非常用の進入口		非常用進入口に代わる開口部として、3階部分に直径1m以上の円が内接する又は幅75cm以上、高さ1.2m以上の窓が必要です。(令第126条の6)

※警報設備:自動火災報知設備又は、受信機付き特定小規模施設用自動火災報知設備が必要です。(住宅用火災警報器ではありませんので注意してください。)



2) 関係法令等

- ・消防法
- ・老人福祉法
- ・障害者総合支援法
- ・介護保険法

(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）

シェアハウスは法令上の用途を寄宿舍とみなされ、戸建住宅用途変更した場合、空き家を活用したシェアハウスへのコンバージョンは、法令的に住宅より厳しい基準があり、改修・運営コストを算定して、利用料金の設定等の研究、運営のノウハウが必要となります。

グループホームは主に中・軽度の要介護認知症高齢者が共同で暮らし、食事、入浴、排泄等の生活上の介護を受ける住宅です。高齢化社会を迎え今後ますます増加が見込まれます。

いずれも、近隣に同様な競合施設があるかどうかのマーケット調査や施設運営者をどう選定するかが重要です。

2) 用途変更（コンバージョン）コンセプトの作成

シェアハウスの運営に際しては、同じ屋根の下に複数の個人が住まい、共用部・共用設備を共同利用することになるので、入居者の選定が重要です。共通の趣味趣向の合った入居者を集めることや、館内規則の制定、入居ルールを明確化することが必要です。シェアハウス募集を専門に取り扱う事業者等に相談することをお勧めします。

グループホームは、地域密着型サービスとして家庭的な雰囲気ですらすることにより、認知症の進行を緩やかにし、家庭における介護の負担を軽減できることから高い需要があり、家族や地域との交流の機会が確保される場所に立地することが重要です。

検討される方は地元自治体の関係部局にご相談ください。

3) その他の留意点

実施設計業務の建築士の選任、施工業者の選定と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。

空き家を活用したシェアハウス、グループホームへのコンバージョン工事は難易度が高く、建築士に工事の監理業務を依頼しましょう。

また、シェアハウスの募集を専門に取り扱う不動産会社・事業者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。



ケース2 戸建住宅をゲストハウス（民泊）へ

(1) 法令上の留意点

1) 建築基準法上の用途の扱い

民泊は、旅館業法に規定されている「簡易宿所営業を行う施設」とする場合(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)参照)、建築基準法上、「ホテル又は旅館」に該当します。ただし、延べ面積が200㎡未満の小規模建築物については、特定行政庁において「戸建住宅」、「長屋、共同住宅」又は「寄宿舍」として扱われる場合があります。

本ケースでは「旅館・ホテル」として解説します。

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旅館の基準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火気を使用する部屋を設けた場合は注意が必要です。(令第19条～令第20条の3)
2以上の直通階段	法第35条	避難階以外の階の宿泊室の床面積の合計が100㎡を以下の場合、2以上の直通階段の設置は必要ありません。(令第121条)
廊下の幅		居室の延べ面積が200㎡以下ですので、建築基準法上の廊下の規定は適用されません。ただし、廊下等を設ける場合には大阪府条例に注意してください。(令第119条)
階段の寸法		階段幅75cm以上、蹴上、22cm以下、踏面：21cm以上が必要ですが、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		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用照明が必要です。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、壁及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)
防火上主要な間仕切壁等	法第36条	就寝室相互間の壁及び、それらと避難通路を区画する壁は防火上主要な間仕切壁となり、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する必要があります。ただし、告示による緩和規定があります。(令第114条)

項 目	適用条項	解 説
用途地域等	法第48条	適用されます。(第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、田園住居地域、工業地域及び工業専用地域は建築不可)ただし、住宅宿泊事業法第 21 条により「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」として扱われる場合は、工業専用地域以外の地域に立地できます。
条例による制限の付加	法第40条	敷地と道路の関係における接道幅については、扱われる用途によっては府条例第 66 条の規定により 4m 以上接しなければなりません。

2) 関係法令等

- ・ 消防法
- ・ 旅館業法【簡易宿所として扱われる場合】
- ・ 住宅宿泊事業法(民泊新法)【民泊として扱われる場合】
- ・ 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)

海外からのインバウンド需要が減少する中、住宅宿泊事業は、壊滅的な打撃を受けており、今後慎重に計画することをお勧めします。近隣に同様な競合施設があるかどうかのマーケット調査や施設運営者をどう選定するかが重要です。

2) 用途変更(コンバージョン)コンセプトの作成

民泊事業者には、家主居住型と家主不在型があり、住宅提供者本人が管理運営するものと、民泊運営代行業者等に管理を委託するものがあります。民泊事業者は、行政庁への届出が必要となり、さらに利用者名簿の作成・保存、衛生管理、利用者への注意事項の説明、宿泊者の騒音・ごみ処理等の周辺住民からの苦情対応が必要となります。

住宅宿泊事業法による民泊は、本来は家主の空き部屋利用の趣旨があるため、営業日数の制限(年間180日以内、条例で実施期間の制限が可能)があり、当然事業収益性や使い勝手が悪いこともあるので考慮のうえ検討が必要です。

国家戦略特区民泊は2泊3日以上という制限はありますが、1年中民泊として営業可能です。

より本格的な民泊事業を目指すなら、旅館業法における簡易宿所(ゲストハウス)の許可を取得することをお勧めします。ただし住居専用地域での営業はできず、旅館業法の許認可手続きが必要です。

(2-5-5を参照)

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。

ケース3 戸建住宅を老人福祉施設へ

(1) 法令上の留意点

1) 建築基準法上の用途の扱い

老人デイサービスセンター、老人短期入所などの福祉関係施設は、建築基準法上、「児童福祉施設等」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児童福祉施設等の基準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火気を使用する部屋を設けた場合は注意が必要です。(令第19条～第20条の3)
2以上の直通階段	法第35条	避難階以外の階における居室の床面積の合計が50㎡を超える場合は、2以上の階段が必要です。 ただし、階段部分を間仕切壁又は煙を遮る構造を備えた戸で区画した場合は、必要ありません。(令第121条)
廊下の幅		居室の延べ面積が200㎡以下ですので、建築基準法上の廊下の規定は適用されません。(令第119条)
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		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用照明が必要です。なお、寝室には設置する必要はありません。 また、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、壁及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)
防火上主要な間仕切壁等	法第36条	就寝室相互間の壁及び、それらと避難通路を区画する壁は防火上主要な間仕切壁となり、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する必要があります。 ただし、告示による緩和規定があります。(令第114条)
用途地域等	法第48条	適用されます。(工業専用地域のみ建築不可)

2) 関係法令等

- ・ 消防法
- ・ 介護保険法
- ・ 老人福祉法
- ・ 障害者総合支援法
- ・ 高齢者の医療の確保に関する法律

(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）

計画物件の立地する地域で、今後もこの街に暮らし続けたいと思う高齢者の方の割合が高いか否かの確認と、見込利用者の分布調査（年齢別）を行うことが必要です。

また、健康・食事・福祉などの様々な高齢者サービスが当該地域でどの程度展開されているか、そのサービスが将来的に継続する需要が見込めるかを調査することが必要です。

2) 用途変更(コンバージョン)コンセプトの作成

高齢者の健康にとって大切なものを考えたうえで、建築士と社会福祉の専門家が一緒にコンセプトを作成することが重要です。

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。



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。

ケース5 戸建住宅をシェアオフィスへ

(1) 法令上の留意点

1) 建築基準法上の用途の扱い

シェアオフィスは、建築基準法上、「事務所」の用途に該当し、特殊建築物ではありません。よって、用途変更における法令上の建築規制は少なく、容易に改修できます。

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事務所の基準（事務所の場合、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火気を使用する部屋を設けた場合は注意が必要です。（令第20条～第20条の3）
階段の寸法	法第35条	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）
内装制限	法第35条の2	火気使用室は、壁及び天井の仕上げを準不燃材料とする必要があります。（128条の4）
用途地域等	法第48条	適用されます。（第一種・第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、田園住居地域は建築不可。ただし、第二種中高層住居専用地域で2階以下のものは建築可能。）

2) 関係法令等

- ・ 消防法

(2) 事業計画検討上の留意点

アフター／ウィズコロナ時代を見据えて、都心部のオフィス環境は、社員のテレワークによる企業のオフィススペースの縮小により、オフィス需要は減少すると考えられます。

一方、自宅ではテレワーク環境等の労働環境が整っておらず、郊外自治体の都市機能誘導地域内の空き家において、住宅・店舗付き住宅からシェアオフィスへのコンバージョンニーズが増加すると考えられます。

1) 計画物件の位置づけ（マーケット調査）

シェアオフィスは減少するオフィス需要への対応策として、都心部では数多く運営されています。不動産会社・宅建士等の専門家に相談し、周辺オフィスの募集賃料等の調査を行い利用料金の設定等の研究、運営のノウハウが必要となります。

2) 用途変更（コンバージョン）コンセプトの作成

シェアオフィスでは、複数の利用者への対応としてスペースデザイン等のノウハウが重要となります。レイアウトにおいて、固定ブースと共用スペースを区切るパーティションの設置や、デスク・ロッカー・電話・FAX・コピー機・プリンター等のオフィス機器の配置、Wi-Fi等の通信環境の整備など、オフィス運営の専門家のノウハウが必要です。

募集方法、賃貸契約内容、利用規約の作成、利用料金、運営方法等を検討します。

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。

2-4 不動産賃貸借関係法令

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

コンバージョン物件を第三者に賃貸して活用する場合、契約に関係する法律として民法と借地借家法があります。

物件の所有者が自分で費用を負担し、コンバージョンをしてから貸すのであれば、どのような工事をするのも所有者の自由です。

賃貸借契約をした後で、借主が物件のコンバージョンをする場合、民法との関係では、増改築をするのには貸主の承諾が必要です。

借主の側での増改築を最初から予定した賃貸借契約であれば、貸主の承諾は当然のこととして締結されるでしょうが、どこまでの範囲の工事が可能か、契約終了後の明渡し時にどこまで原状回復をするか等についても、双方できちんと話し合い、契約内容に具体的に反映させて合意しておくことが大事です。

(2) どんなことを決めておくのがよいか

賃貸借は、所有者から物件を借り、契約が終わったら物件を返すことを前提としますので、他人の財産にどこまで手を加えられるかは、あくまで所有者(貸主)の承諾によって決まることです。借主がコンバージョンにあたる増改築をするのであれば、実際の図面を貸主に提示し、工事内容を特定しておくことが望ましいでしょう。

また、増改築によって物件に取り付けられた物は、貸主と借主のどちらの所有物なのか、貸主の物件に借主が資金を投じて増改築をするのに費用の精算はないのか、退去時に借主がした工事で取り付けられたものは撤去するのかといった事項も、予め決めておきたいところです。

1) 増改築した部分の所有権の帰属は？

貸主と借主が取決めをしていない場合、増改築工事で取り付けられた物又は部分が物件と一体化している場合には、民法の「付合」の規定(民法第242条)によって、その取り付けられた物は貸主の所有になります。

逆に、取り外しが容易にできる物は、費用を出して取り付けられた借主の所有ということになります。

2) 費用の精算や買取の請求は？

契約で別の取決めがない場合で、借主が増改築をして取り付けられた物が物件と一体化して貸主の所有物になったときは、それが契約終了時でも物件の価値を客観的に高めるものであれば、借主は、支出した費用を、賃貸借契約が終了する時に貸主に請求できます(民法第608条第2項)。

逆に、貸主の承諾を得て借主が取り付け、借主に所有権のある造作は、賃貸借契約が終了するときに、貸主に時価での買取を請求できます(借地借家法第33条第1項)。

3) 原状回復はどうするか？

貸主と借主で具体的な取決めをしておらず、契約書にも「契約終了時には、原状回復の義務を負う」と書かれている程度であれば、借主は借りた時の「原状」に戻さなければならないため、借主が行った増改築部分は撤去することが原則になります。

以後の賃貸にも有効に活用できそうな増改築であれば、撤去せずに置いておく選択は、借主を撤去の負担から解放し、貸主にもメリットをもたらしますので、撤去の要否・範囲・程度を個別に検討し、取決めしておくことが必要です。

4) 契約で法律の定めを変更してもよいのか？

貸主と借主で特に取決めをしなければ、2)、3)の民法や借地借家法の規定に基づいて費用の精算、

買取、原状回復の問題が処理されることとなります。

しかし、今から新たに賃貸借契約をお考えの方は、これらの規定と違う内容を契約書に定めておけば、その合意は有効ですので、具体的な工事内容を前提にしながら、よく協議をして、それぞれのニーズにあった契約ができればベストです。

5) 維持管理義務はどちらが負うか？

契約期間中、増改築部分の修繕等、維持管理義務を貸主、借主のどちらが負うべきかについては、お互いの取決めがなければ、その増改築部分の所有者は誰かとリンクさせるのが、民法の考え方になじむと思われれます。つまり、所有者になる方が維持管理義務を負うという考え方です。

ただ、この点についても、契約で取決めをすれば疑義がなくなりますので、貸主の立場からは、借主が実施した工事部分に関して維持管理義務を負わないという合意をしておくといった検討が有用ではないでしょうか。

6) 税金の負担も要検討

増改築が一定の規模になる場合、税金面の検討が必要なことがあります。

建物の評価額が上がり固定資産税の増加があれば、貸主と借主で負担をどうするかを決める必要が出てきます。

また、借主が費用を出した増改築部分の所有権が、付合(民法242条)によって建物所有者(貸主)に帰属する場合、対価の精算がなければ贈与税の課税対象となる可能性がありますので、このような点にも留意しましょう。

(3) 連帯保証人への影響はあるのか

賃貸借契約に連帯保証人がいる場合、借主が増改築工事を実施するに際して、もし貸主に損害賠償義務を負うようなことになれば、保証人もその賠償の責任を負う可能性があります。コンバージョンを伴うような増改築は、相応の規模が見込まれますので、万が一の時に円滑に連帯保証義務を果たしてもらうためには、工事概要を伝えておくなど、連帯保証人への目配りも必要でしょう。

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

仮に貸主がその条項に基づいて明渡しの裁判を起こした場合に、事案によっては、条項があっても、催告をしていないことで契約解除の効力が認められない可能性があるため、猶予期間を定めて契約違反の是正を催告し、それでも対応がなされない時に解除することが望ましいでしょう。

(2) 契約期限が来たら必ず明け渡し旨の特約

定期建物賃貸借契約(借地借家法第38条)によるもの以外は、貸主から明け渡しを申し入れるときには正当な事由が必要です。

(3) 契約の更新の際に更新(手数料)料を支払う旨の特約

更新(手数料)料があまりに高額な場合には、効力が問題になることがあります。
なお、定期建物賃貸借契約では契約の更新は行われませんので、この特約を入れる余地がありません。(定期建物賃貸借契約の場合は、従前の契約は終了しますので、再契約をする場合でも敷金・保証金等は一旦返還し、新たに預け入れる必要があります。)

2-4-3 建物賃貸借契約のその他の留意点など

- ①例えば「事務所として使用する」等、使用目的を限定しましょう。
借主が契約で定めた目的とは違う形で使用した場合、違反の程度を問わず直ちに契約を解除できるかどうかは別としても、用法違反として債務不履行(契約違反)には該当しますので、使用目的を限定しておくことは貸主にとって有意義です。
- ②保証金・敷金・建築協力金・礼金等の授受がある場合には、明確に合意しましょう。
受領目的と返還のあるものにおいては返還方法、予定期日等の内容を、契約できっちりと明確にしておくことが重要です。
- ③賃料以外に授受する金銭(共益費等)がある場合にも、明確に合意しましょう。
賃料以外の金銭についても、趣旨・目的や金額を明確にしておくことが重要です。
- ④借主が、借主の費用と負担において造作を取り付けることが予定される場合は、契約終了時にその買取りを貸主に請求できないことを特約に定めておくか否かを検証することが重要です。
- ⑤工事費の負担区分等も明確にしておきましょう。
増改築工事をする場合の工事区分、費用負担、それによって生じる資産の帰属を明確に取り決めておくことが重要です。
借主が実施した増改築に関し、固定資産税や不動産取得税の増加・発生があった場合、その支払い義務はどちらにあるのかという点もご留意ください。
- ⑥貸主(建物所有者)が土地を所有していない借地権者の場合は、コンバージョンを行う場合、地主の承諾や承諾料の支払いが必要となる場合があるので確認が必要です。
- ⑦賃借権の譲渡や転貸を認めるかどうか、契約時に決めておきましょう。
賃借権の譲渡や転貸で第三者に占有させてトラブルとなるケースがよくあります。
譲渡や転貸について、一律に禁止するか、貸主から事前に書面による承諾を得た場合だけ可能にするか等、内容を検討の上、契約条項に盛り込みましょう。
- ⑧同一建物内に複数の借主がいる場合は、館内規則・使用細則等を整えることが重要です。
- ⑨契約期間について、1年未満とすると借地借家法第29条第1項によって、「期間の定めのない賃貸借」として取り扱われるので注意が必要です。
- ⑩更新について別の取決めがない場合は、借地借家法第26条第1項によって、期間満了の1年前から6か月前までの間に貸主が契約を更新しないとの通知をしなければ、以前と同じ条件で契約を更新したものとみなされます(期間は定めのないものとされます)。なお、貸主からの更新をしないという申入れが有効であるためには、正当な事由が必要です。

⑪更新(手数)料を設けたい場合には、後日のトラブルを防止するために、金額を明確に合意することが望ましいです。

⑫どのような場合に契約解除ができるかについても、契約での規定が重要です。

また、借主の債務不履行(契約違反)があったとしても、その度合いが、信頼関係が破壊されるまでに至っていない場合は、法的には契約解除はできないので注意が必要です。

⑬所有者が、物件を事業者に賃貸し、その事業者が物件を実際に使用する者に転貸するサブリース方式の契約では、転貸をするサブリース業者が、賃貸借契約の締結時に、物件の所有者に対して、将来的に賃料が減額されて所有者が受け取れる金額が減るリスクや、所有者側から途中で解約をしようとしても、貸主からの解約には正当な事由が必要というリスクを十分に説明せず、あるいは、所有者が契約内容を正しく理解せずに契約してしまい、トラブルになることがあります。

このようなトラブルを受けて、令和2年6月19日に公布された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」では、サブリース事業者に、誇大広告等の禁止、不当な勧誘等の禁止、賃貸借契約の締結前の書面の交付等の規制が設けられましたが(令和2年12月15日施行)、サブリース方式で契約を締結する際には、リスク面にもしっかり目を向けて、内容をよく確認することを心がけましょう。



2-5 その他関係法令

2-5-1 消防法関係

消防法では、建築物の用途や規模に応じて防火管理者の選任や消防用設備等の設置・維持等を求めています。既存建築物を用途変更して利活用する場合も、変更後の用途に合わせた対応が必要になります。

また、建築基準法の確認申請手続きが不要な小規模な用途変更を行う場合にあっては規制対象とされたり、届出等が必要となる場合もあるので注意しましょう。

(1) 消防用設備等の設置

不特定多数が利用する施設では、避難口誘導灯や誘導標識等の設置が求められます。また、福祉施設等では、自動火災報知設備、火災通報装置、スプリンクラー設備の消防用設備等の設置が求められる場合があります。

消防用設備等の設置を行う場合は、工事着手に先立ち着工届、設置工事完了後に設置届の届出が必要となる場合があります。

(2) 防火管理者の選任

グループホームや特別養護老人ホーム等の自力避難困難性の高い社会福祉施設では10人以上、飲食店、物品販売店舗、旅館など火災危険性が高い特定防火対象物では30人以上の収容人員となる場合など防火対象物の収容人員が一定以上になると防火管理者の選任義務が生じます。

この場合、資格を有する者を防火管理者として選任し、防火管理者選任届出書の届出が必要となります。

(3) 使用開始届(防火対象物使用開始届出書)の提出

市町村等の火災予防条例により、店舗、事務所等の防火対象物を使用する場合は、あらかじめ消防長に使用開始届を届け出なければならないとされています。

市町村により取扱いが違うものもありますので、必ず所轄の消防署へ相談しましょう。

2-5-2 大気汚染防止法(アスベスト関係)について

建築物等を解体し、改造し、又は補修する作業を伴う工事では、工事中的アスベストの飛散を防止するため、大気汚染防止法に基づき、アスベストを含有する建築材料の使用の有無を設計図書等、目視又は分析により調査する必要があります。

調査の結果、アスベストを含有する建築材料が使用されていれば、大気汚染防止法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められている作業基準に従ってアスベストの除去等を行わなければなりません。また、一部の工事を除き、着工の14日前までに届出を行わなければなりません。

戸建住宅、長屋住宅でも、天井、壁などの仕上材の裏などは注意が必要です。また塗材やボード類は石綿の含有のおそれがあります。

詳しくは建築士等の専門家にご相談ください。

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

大阪府内において、建築物の新築・改築・増築・用途変更を行う場合、用途・規模に応じ、バリアフリー法及び大阪府福祉のまちづくり条例で定める基準(移動等円滑化基準)に適合させる必要があります。

特に、200㎡未満の戸建住宅を用途変更する場合、変更後の用途が保育所、デイサービスセンターなどの福祉施設や診療所などの場合は要注意です。

基準適合義務対象の建築物については建築確認申請において審査されますが、建築確認申請の手続きが不要の場合は、バリアフリー法及び条例に関する手続きは発生しません(基準への適合は必要)。

また、基準への適合義務のない建築物でも、福祉のまちづくり担当窓口(市町村)への事前協議が必要となる場合があります。

2-5-4 各種営業許可について

(1) 飲食店をはじめるとき

住宅を用途変更して新たに飲食店を開業する場合、食品衛生法に基づき食品営業許可が必要です。許可を受けるには、施設が都道府県ごとに定められた基準要件を満たす必要があり、食品衛生責任者1名以上を配置して営業する必要があります。

改修工事完了後に施設基準に適合しないことがわかると工事をやり直さなければなりません。工事開始までに調理場設備図面を保健所窓口へ持参し、施設基準に合致するか事前相談するとよいでしょう。

(2) 物販店をはじめるとき

物販店とする場合、販売するものによって許可が必要となることがあります。

たとえば、パンや菓子などの食品を製造・販売する場合は、それぞれの製造品目に応じて食品営業許可等が必要となりますので、事前に管轄の保健所に相談するとよいでしょう。

また、中古品を売買する場合は古物商許可が必要です。古物商許可は管轄の警察署が申請窓口となります。

(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

認知症高齢者グループホームは各市町村の介護保険事業計画に基づいて整備が進められるので、まずは市町村にて新規開設の募集があるかを確認しましょう。また、グループホームに配置する人員や設備に関しては各市町村が条例等で基準を定めていますので、あわせて確認しましょう。

上記はすべての許可等について網羅したものではありません。実際に事業を計画される際は、行政書士などの専門家にご相談ください。



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

大阪府内で既存建築物をいわゆる「民泊」として利活用する場合、旅館業法、国家戦略特別区域法、住宅宿泊事業法のいずれかの法に基づき営業することになります。

下表の通り、制度毎に営業形態や施設の構造等の制限内容が違っており、手続きの方法や窓口もそれぞれ異なりますので注意が必要です。

制度ごとの詳しい内容や手続きは大阪府健康医療部のHPをご覧ください。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/kankyoeisei/minpaku-service/index.html#eigyo>



(2) 民泊施設の種類の建築基準法上の用途が変わります

どの制度により民泊営業を行うかで建築基準法上の用途の扱いも変わります。

前述した通り、建築基準法の規制内容はその用途によって異なりますので、例えば、旅館業法に基づき営業する場合は、住居専用地域内に立地出来なかつたり、防火・避難の規定の適用がより厳しくなつたりするという点にも配慮しながら計画していく必要があります。

		ア 旅館業法における簡易宿所営業施設	イ 国家戦略特別区域法における外国人滞在施設経営事業施設	ウ 住宅宿泊事業法における届出施設
営業形態	滞在および営業日数の制限	規程なし	2泊3日以上 (最低滞在日数)	年間180日以内 (宿泊させる日数)
	その他	主に一居室を多数人で使用	賃貸借契約及びこれに付随する契約により一居室を丸ごと貸し出し	一つの届出住宅で複数グループの宿泊可能
構造	客室面積	原則33㎡以上 (宿泊者を10人未満とする場合は3.3㎡×人数でも可)	原則25㎡以上 (滞在者を8人未満とする場合は3.3㎡×人数でも可)	3.3㎡×人数
	入浴設備	必要(シャワー室のみも可)	必要(シャワー室のみも可)	必要(シャワー室のみも可)
	調理場(台所)	必置要件なし	必要	必要
建築基準法上の用途		ホテル・旅館	一戸建ての住宅、長屋、寄宿舍、共同住宅	
立地可能な区域		ホテル・旅館が建築可能な用途地域(住居専用地域以外)	市町村により実施不可の区域あり	全地域 (市町村により一定の区域において、事業の実施の制限あり)
その他			近隣住民への事前説明の実施が必要	

※イでは、外国人旅客の滞年に適した「施設」を一定期間以上使用させる事業と規定していますが、日本人が滞在する場合は排除されるわけではありません。

おわりに

本ガイドブックでは、コンバージョンによる空き家活用の検討を始める際の参考となるよう、最低限押さえておきたい法規上のポイントを解説するとともに、事業計画検討上の留意点や用途変更の実事例を紹介してきました。

住宅のコンバージョンに興味を持っていただけたら、ぜひ、一度お近くの建築士・宅建士などの専門家に相談してみてください。

また、大阪の住まい活性化フォーラムの「空き家・住まいの相談窓口」では、各専門分野の団体の相談窓口もご利用いただけます。

大阪の住まい活性化フォーラム 空き家・住まいの相談窓口
<http://www.osaka-sumai-refo.com/soudan.html>

活性化フォーラム 相談窓口 🔍



(参考) 本ガイドブック作成の参画団体の相談窓口 (平日)

公益社団法人 大阪府建築士会 電話番号 06-6947-1966 (受付時間 13 時～ 16 時)

公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部 電話番号 06-6947-0341 (受付時間 10 時～ 16 時)

大阪弁護士会 電話番号 06-6364-5500 (受付時間 13 時～ 16 時)

本ガイドブックが、コンバージョンによる空き家活用、
ひいては、まちの魅力向上・活性化の一助となれば幸いです。

令和 3 年 1 月 大阪の住まい活性化フォーラム

令和2年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業
コンバージョンによる空き家の利活用検討専門家会議

委員長 濱田 徹 公益社団法人 大阪府建築士会

学識委員 藤田 忍 公益社団法人 大阪府建築士会

委員 小嶋和平 公益社団法人 大阪府建築士会

委員 松本俊哉 公益社団法人 大阪府建築士会

委員 西濱浩次 公益社団法人 大阪府建築士会

委員 杉原 繁 公益社団法人 大阪府建築士会

委員 近藤良一 公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部

委員 角前秀史 公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部

委員 岡本英子 大阪弁護士会

事務局 大阪府住宅まちづくり部都市居住課
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

作成日:令和3年1月

作成者:大阪の住まい活性化フォーラム

ブックデザイン 小林正樹 Sift GRAPHICS International

※本ガイドブックは、令和2年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択され、補助金の交付を受け作成しました。

