

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	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。

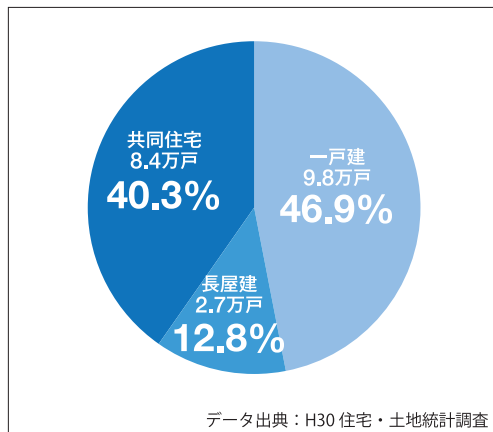
このような空き家を、住宅以外の用途に活用できれば、住宅総数を減らすことにつながり空き家対策として大きな効果が期待できます。

(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

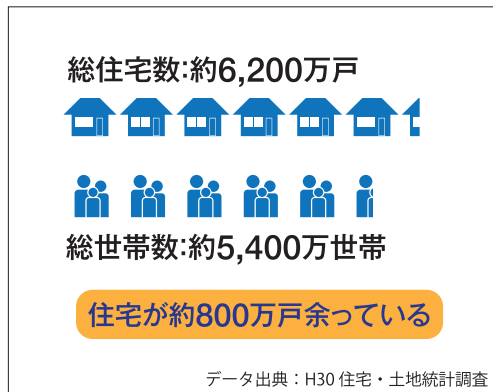
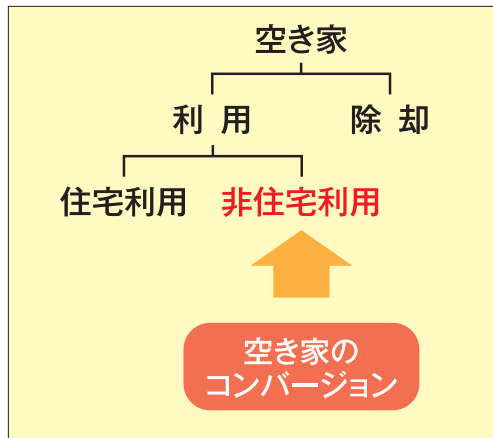


図-3 空き家コンバージョンの位置づけ



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。

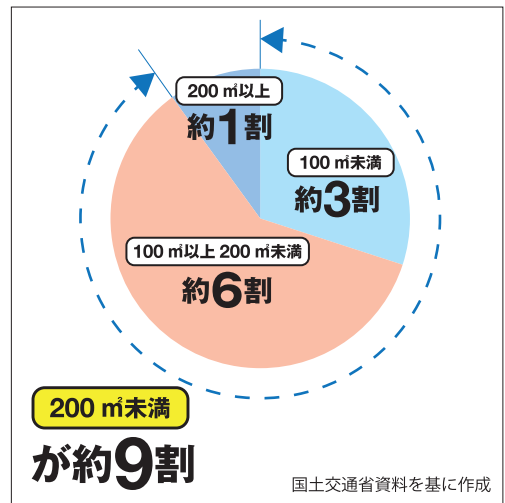
(5) オープン空き家構想

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。

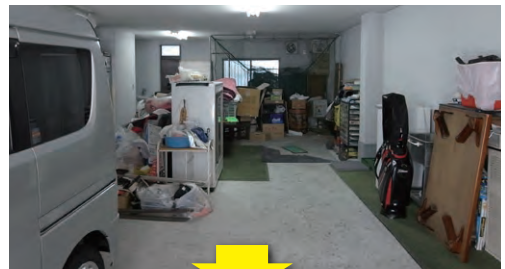
空き家が減少することで地域景観や地域環境の向上、犯罪リスク低減などにつながるばかりではなく、地域住民の利便性が向上し、さらに、コンバージョンした施設が核となり人々が集い、コミュニケーションが活発となり地域社会の活力が増進することが期待できます。

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。

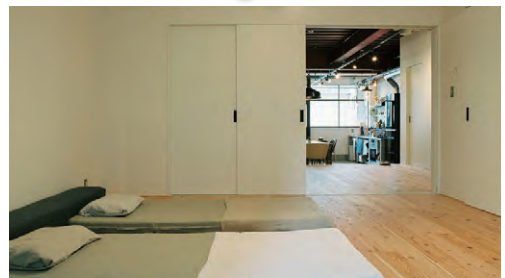
図-4 戸建住宅ストック（約2,800万戸）の面積分布



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。

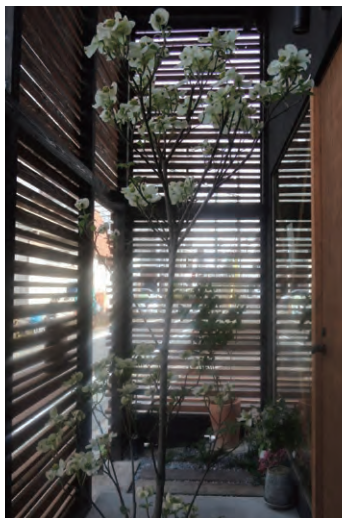
(写-2) 空き家となっていた戸建住宅の一部を減築して、建物と道路との間を木製ルーバーで覆うことにより、建物形状を大きく変えることなく、外観を一新しました。

(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。

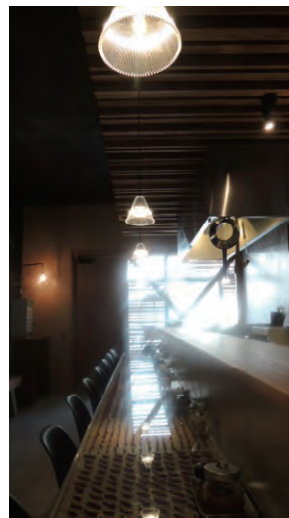
(写-4) ルーバーは道路との緩衝帯として、緑が店内への直射日光を優しく遮ってくれます。

(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上げて天井高さを確保し、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



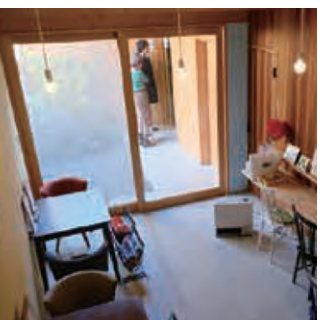
写-10 レンタルスペース・ギャラリー 木もれび



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。