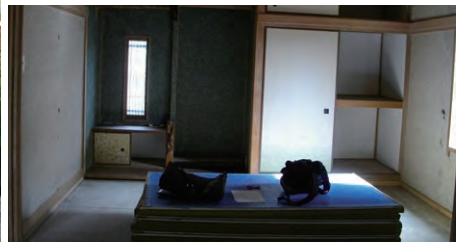


第1章

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

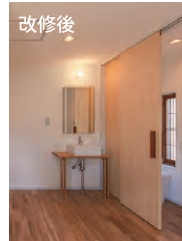
■改修内容の詳細

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

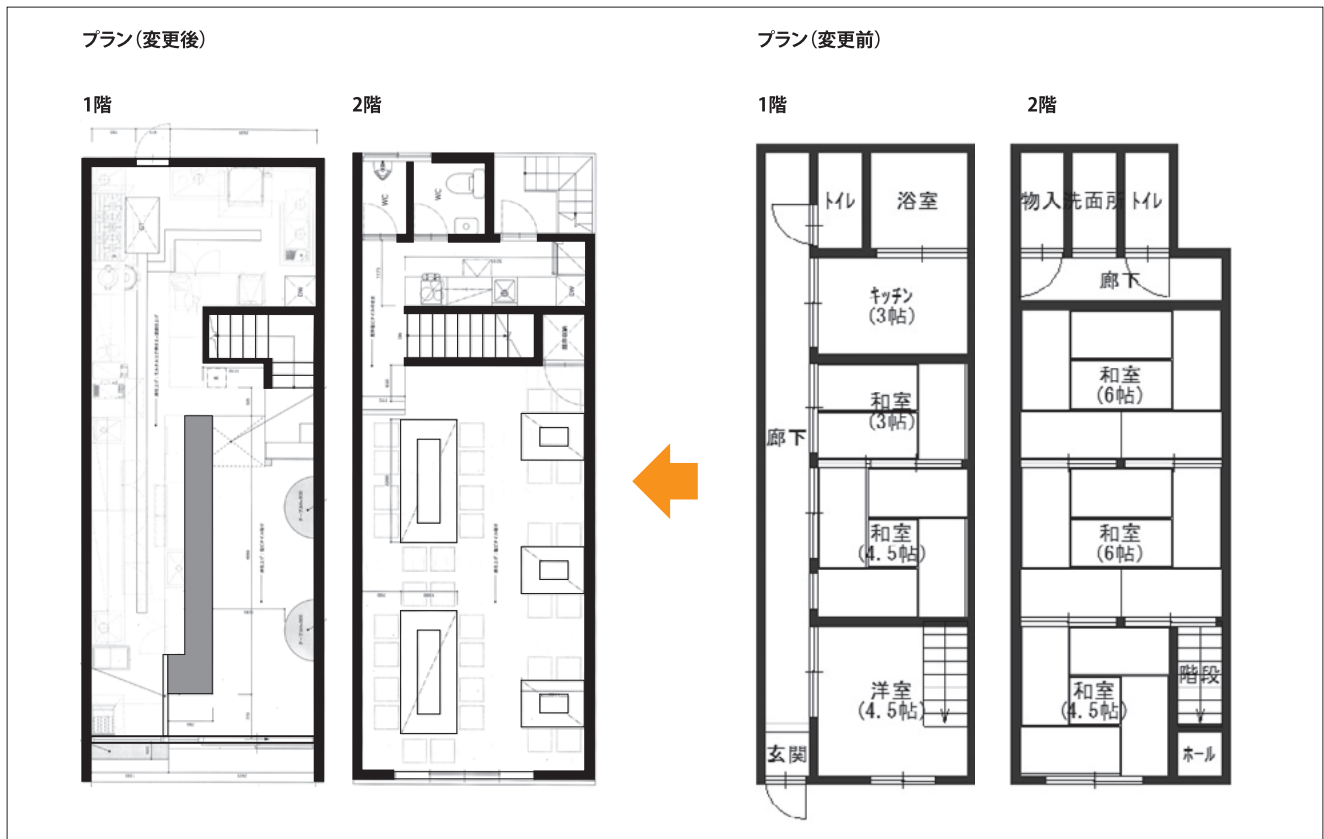
明治43年建築の建物で、昭和50年に現所有者の親が売却により取得し、増改築して5DKの居宅として利用していました。その方が亡くなった後は空き家の状態で、相続人である現所有者が一時的に書斎・事務室として利用していました。所有者から相談を受けた宅建事業者が賃貸提案を行い、居住用賃貸と事業用賃貸での収益性の検討を行った結果、飲食店舗にコンバージョンして賃貸することとなりました。

■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。

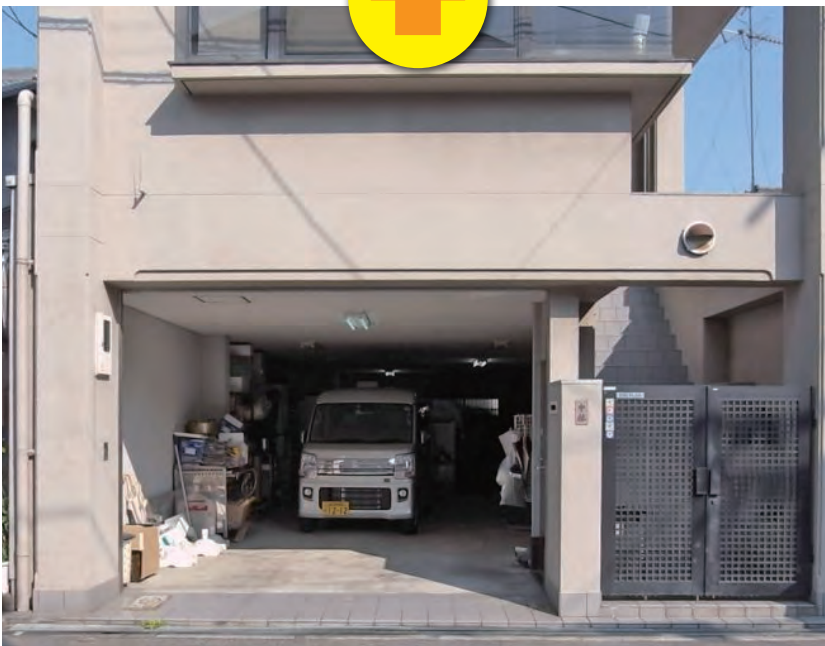
改修データ	
変更用途	戸建住宅 → 飲食店
所在地	大阪市阿倍野区阿倍野筋
用途地域	商業地域
構造	木造2階建
延床面積	88.28㎡
建築年次	明治43年
最寄駅	大阪メトロ御堂筋線「天王寺駅」徒歩2分
用途変更時の法的手続	飲食店営業許可
改修工事期間	5日間
改修内容	内装・造作をすべて撤去 (スケルトン)
改修費	約80万円 (所有者による内装撤去費用)
施設のオープン時期	平成23年9月

■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

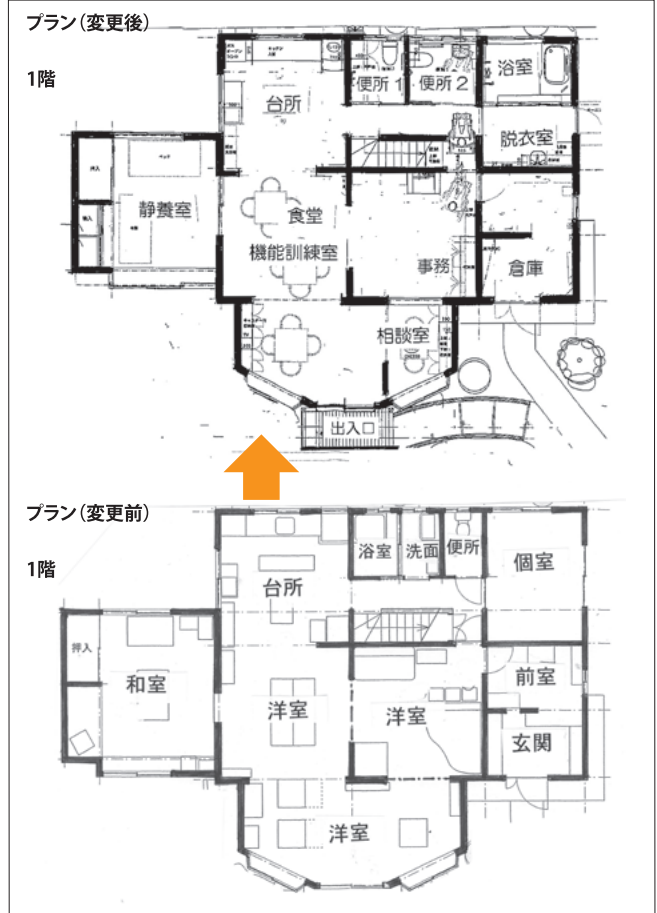


■事業に携わった人の声 (運営者の声)

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。

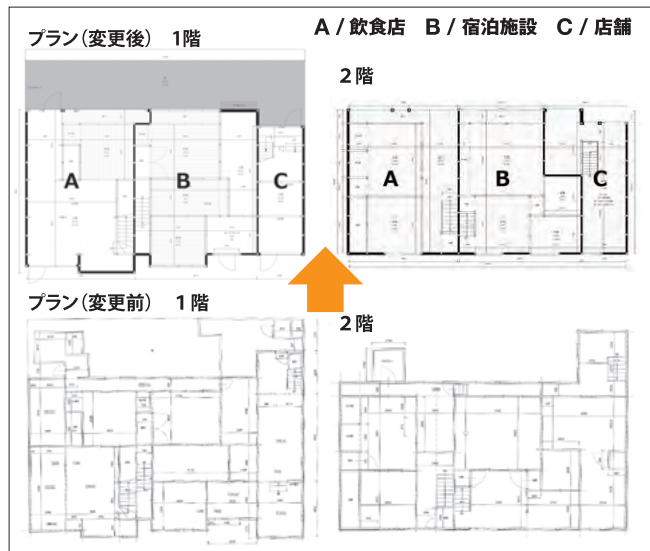
■用途変更するとき検討した点

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。

