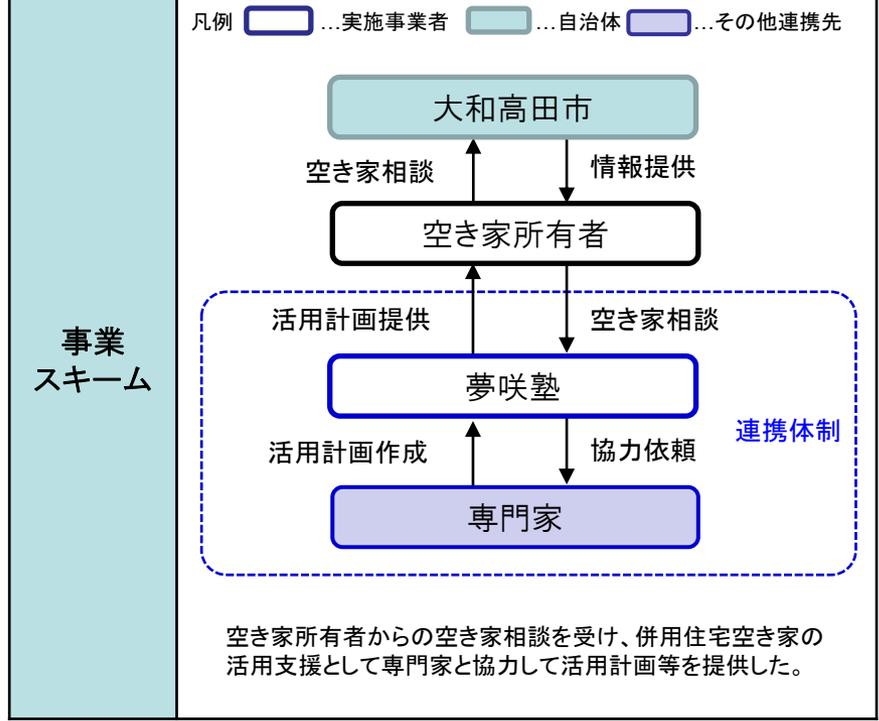


事業概要 郊外の沿道や市街地には併用住宅の空き家が多数存在しており、地域活性のためにも活用促進が必要とされ、より簡単な活用プロセスを示すため、活用計画ケーススタディを実施、その結果を公開、普及啓発します。

事業者情報

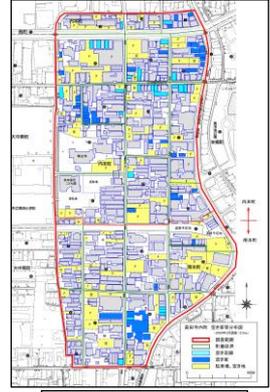
団体名	夢咲塾
所在地	奈良県大和高田市内本町6-6
設立時期	2003年(平成15年)4月
団体HP	http://yumesaki-juku.org/

活動地域 大和高田市



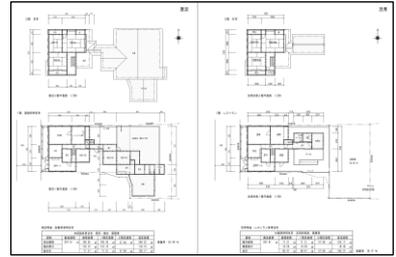
取組内容及び成果

- 併用住宅空き家の調査
 - 空き家分布調査
中心市街地の空き家調査を実施
 - データベース化
併用住宅空き家のデータベース作成
 - 選定物件の調査
空き家分布調査時に空き家所有者からの相談により、併用住宅3件を選定し実測調査等を実施



空き家分布踏査

- 併用住宅空き家の調査ケーススタディ
 - 選定物件の用途毎の計画案作成
併用住宅3件の活用計画案を専門家による協力により作成
 - 法的制約シミュレーション
併用住宅3件の用途変更の法的検証を専門家の協力により実施

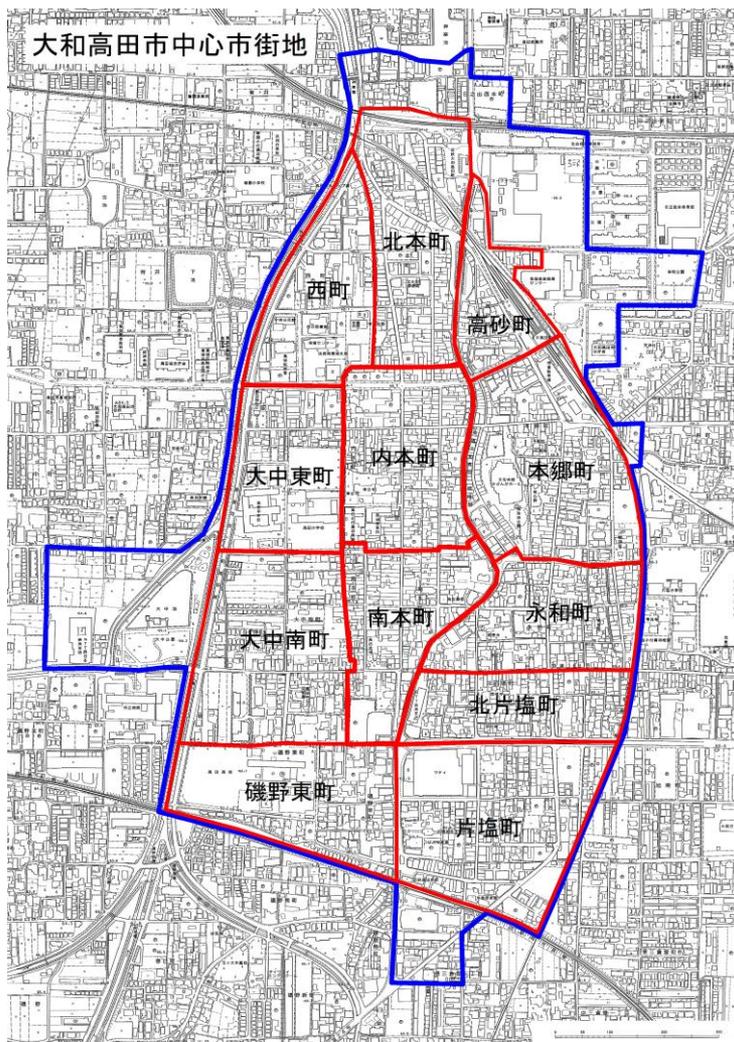


空き家活用計画案

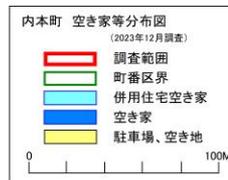
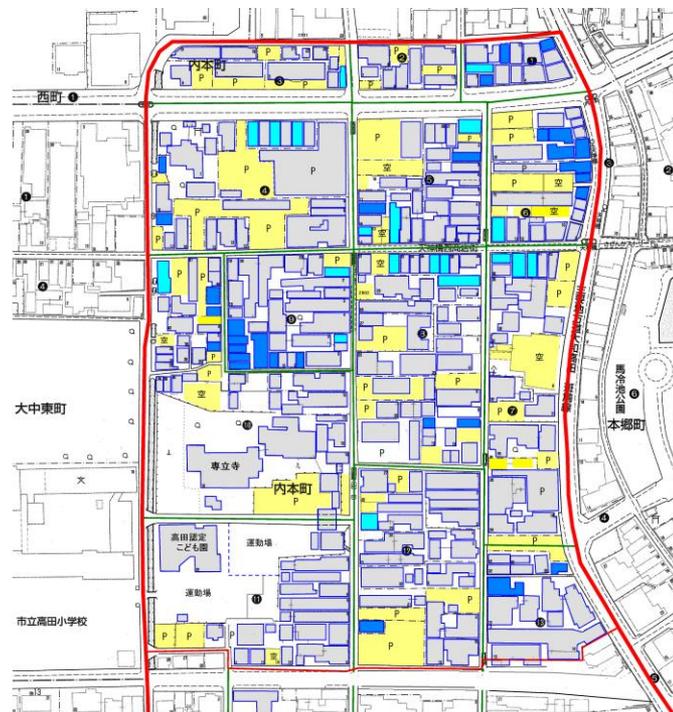
- 普及啓発
 - 事例集冊子の配布
事業報告に併用住宅の活用計画案を添付して配布
 - ホームページ公開
空き家対策モデル事業コーナーを設置して事業成果を紹介

1. 併用住宅併用空き家の調査

空き家分布調査： 中心市街地の空き家調査を実施



空き家分布図

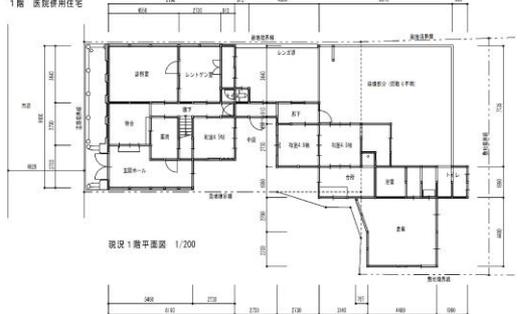


1. 併用住宅併用空き家の調査

データベース化： 併用住宅空き家のデータベース作成

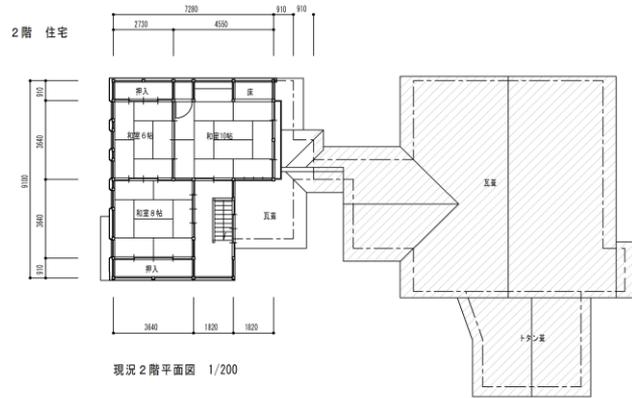
選定物件の調査： 空き家分布調査時に空き家所有者からの相談により、併用住宅3件を選定し実測調査等を実施

2023年度調査		空き家データベース	
1 地区番号	南本町 O1	2 名称/用途	旧 / 診療所併用住宅
3 住居表示	大和高田市 南本町	4 地名地番	南本町
5 連絡先			
7 外観写真	8 位置図		
			
9 空き家確認	<input checked="" type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 空き家予備軍 特記： 残置物有 ① 判断内容 <input checked="" type="checkbox"/> 表礼なし <input checked="" type="checkbox"/> 電力メータ切断 <input type="checkbox"/> ガスメータ切断 <input type="checkbox"/> ② その他 <input checked="" type="checkbox"/> 近隣情報 特記： 以前より空き家として知られていた		
10 建物状況	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 老朽化 特記： 東側は崩落している ① 構造・規模 <input checked="" type="checkbox"/> 木造 2 階建 <input type="checkbox"/> 造 階建 ② 種別 <input checked="" type="checkbox"/> 個建 <input type="checkbox"/> 長屋建 ③ 用途 <input type="checkbox"/> 専用住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 併用住宅 (旧診療所) <input type="checkbox"/> ④ 築年代 西暦 1926 年 (和暦 昭和元年 年) ⑤ 既確認等 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 特記： 基準法前建物		
11 面積、所有者	① 土地 地目 宅地 公簿面積 _____ m ² 概略面積 297.61 m ² 所有者氏名 _____ 所有者住所 _____ ② 建物 種類 居宅 概略面積 1階 190.30 m ² 2階 57.96 m ² 所有者氏名 _____ 所有者住所 _____		
12 備考	2010年3月31日に医院を廃業、その後住まいを移転、空き家になっている。 2023年5月に解体撤去の見積に当たり、概要調査を実施。 令和5年度国交省空き家対策モデル事業により実測調査を実施。		

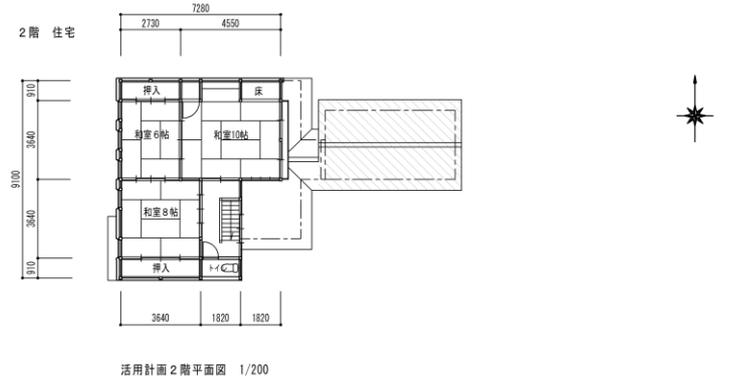
2023年度調査		空き家データベース	
13 写真、現況図、等			
2 住宅	現況  現況 2階平面図 1/200		
1 医院併用住宅	 現況 1階平面図 1/200		

2. 併用住宅空き家の調査ケーススタディ

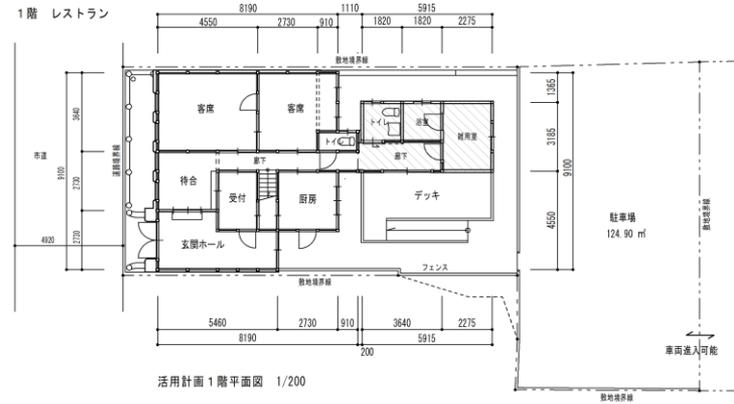
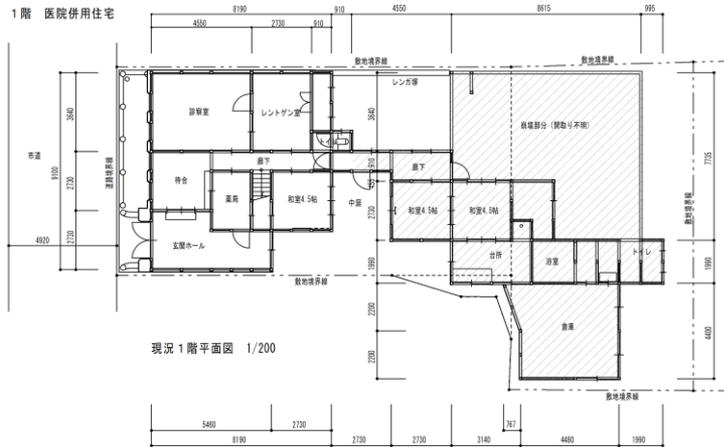
選定物件の用途毎の計画案作成、併用住宅の活用計画案を専門家の協力により作成



現況



活用



現況用途：診療所併用住宅

M医院併用住宅 現況・撤去 面積表					建蔽率 63.40%
建物	敷地面積	建築面積	1階床面積	2階床面積	
現況建物	297.61 m ²	190.36 m ²	190.36 m ²	57.96 m ²	248.32 m ²
撤去部分		119.15 m ²	119.15 m ²		119.15 m ²
差合計		71.21 m ²	71.21 m ²	57.96 m ²	129.17 m ²

活用用途：レストラン併用住宅

M医院併用住宅 活用計画案 面積表					建蔽率 30.37%
建物	敷地面積	建築面積	1階床面積	2階床面積	
既存建物	297.61 m ²	71.21 m ²	71.21 m ²	57.96 m ²	129.17 m ²
増築部分		19.20 m ²	19.20 m ²		19.20 m ²
合計		90.41 m ²	90.41 m ²	57.96 m ²	148.37 m ²

2. 併用住宅空き家の調査ケーススタディ

法的制約シミュレーション、併用住宅の用途変更の法的検証を専門家の協力により実施

2023年度調査 法令チェックリスト（建築基準法）

2023年度調査 法令チェックリスト（建築基準法）							
① 敷地							
1 敷地位置	大和高田市 南本町						
2 敷地面積	実測： 297.61 m ²						
3 敷地状況	地形： 全体的に平坦、東側隣地は80cmほど高く高低差有り						
4 境界	敷地境界： 未確定	官民境界： 未確定					
② 既存建物（ ）							
1 建物用途	診療所併用住宅 ⇒ レストラン併用住宅	2 建築面積	90.41 m ²				
3 活用床面積	1階 90.41 m ² 2階 57.96 m ²	3階	延べ 148.37 m ²				
4 構造	木造2階建	5 高さ	8.0 m				
8 確認	<input type="checkbox"/> 年月日： 検査： <input checked="" type="checkbox"/> 無 （昭和元年に建築）						
③ 地域・地区							
1 用途地域	商業地域	2 防火地域	準防火地域				
3 容積率	法 400 % > 活 49.9 %	4 建蔽率	法 80 % > 活 30.4 %				
5	その他の関係指定地区等						
④ 道路							
前面道路	名称： 大和高田市道	幅員： 4.92 m					
既境界明示	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無						
⑤ インフラ整備							
1 水道	<input checked="" type="checkbox"/> 公共水道 大和高田市						
2 下水	<input checked="" type="checkbox"/> 公共下水道 大和高田市	<input type="checkbox"/> 浄化槽	放流同意：				
3 ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 都市ガス 大和ガス	<input type="checkbox"/> LPG					
4 電力	<input checked="" type="checkbox"/> 引込 電柱より架空						
5 電話	<input checked="" type="checkbox"/> 引込 電柱より架空						
⑥ 現状建物の建築基準法における問題点と方向づけ（概略）							
1 既存建物	<input type="checkbox"/> 問題無 <input checked="" type="checkbox"/> 問題有 <input checked="" type="checkbox"/> 既存不適格建物： 西側の旧診療所は改修可能だが、東側の住居棟は崩壊しているため撤去し、便益様を増築する。						
2 既存改修部分	<input type="checkbox"/> 問題無 <input checked="" type="checkbox"/> 問題有						
3 構造耐力	<input type="checkbox"/> 耐震改修済 <input checked="" type="checkbox"/> 耐震未改修 古い建物なので、東側の構造を検証した上で耐震改修が必要						
⑦ 用途変更に伴う建築基準法の制約（ 診療所併用住宅 ⇒ レストラン併用住宅 ）							
1 建築確認申請	<input checked="" type="checkbox"/> 要（12条報告、申請、中間検査、完了検査） <input type="checkbox"/> 審査省略制度の対象						
2 法令チェック（建築基準法関係）							
	チェック項目	法要件	活用計画	適合	既存不適格		
概	道路	用途 法43条	<input checked="" type="checkbox"/> 2m <input type="checkbox"/>	9.6 m	適		
	用途地域	セットバック	法42条2項	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		適	
			法49条	③-1		適	
	容積率		法52条	③-3		適	
	建ぺい率		法53条	③-4		適	
	高さ制限		法55条			適	
		道路斜線	法56条1項		<input type="checkbox"/>	適	
	斜線制限	隣地斜線	法56条2項	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/>		
		北線斜線	法56条3項	<input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/>		
	日影規制		法56条の2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		適
			法56条の2	<input type="checkbox"/>		適	
防火・準防火地域		法61~62条	<input checked="" type="checkbox"/> 防火設備	<input checked="" type="checkbox"/> 防火設備 <input checked="" type="checkbox"/> 防火構造		適	
	その他		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

2023年度調査 法令チェックリスト（建築基準法）

2023年度調査 法令チェックリスト（建築基準法）							
	チェック項目	法要件	活用計画	適合	既存不適格		
概	防火・準防火地域	防火区画	法21条	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
		屋根	法23、63条			適	
		屋根外壁	法23条	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	屋根材： 瓦葺	適	
		木造特種外壁	法24条	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
		防火壁	法26条	<input type="checkbox"/> 延べ1000mを超える			
	一般構造	耐火構造	法27条	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
		防火区画	令112条	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
		間仕切壁	令114条	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
		採光	法28条			適	
		換気	法28条		機械換気設備	適	
定	一般構造	シックハウス	法28条の2		機械換気設備	適	
		昇降（遊歩）	法30条	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
		階段	令23条		2階：住宅	適	
		手すり	令25条		手すりの改修	適	
		便所	法31条	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	B-2	適	
	構造強度	無窓の窓室	法35条の3	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		適	
			法20条		耐震診断、耐震改修	適	
		避難施設	客席から出口	令118条	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
			廊下	令119条	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
			直通階段	令120条	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
2以上階段	令121条		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無				
避難階段	令122~123条		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無				
特等内装	物販避難階段幅		令124条	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
		屋外出口	令125条	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
		敷地内通路	令128~128条の2	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
		排煙設備	令128条の6~7	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	排煙有効面積 > 1/50	適	
		非常用照明	令128条の4~6	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	住宅部分、避難経路	適	
	建築設備	非常用出入口	令126条の6~7	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
		内装制限	法35条の2 令128条の3の2 令128条の6	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	明暗の内装：不燃	適	
		電気設備	法32条	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	メーター分離	適	
		設置設備	法33条 令128条の14~15 令128条の3の2 令128条の5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
		非常用ELV	令129条の3の2	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
省工法基準	給排水	法39条 令129条の2の5	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	メーター分離	適		
	建築物省工法		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	説明義務	適		
	その他						
	3 その他関係法令、条例、規程等						
	<input type="checkbox"/> 奈良県 建築基準法施行条例（ ）						
<input type="checkbox"/> 奈良県 開発許可条例（ 敷地の形質の変更なし ）							
<input checked="" type="checkbox"/> 奈良県 住みよけ福祉のまちづくり条例（ インターホン、注意喚起ブロック、スロープ、多目的トイレ等 ）							

2023年度調査 法令チェックリスト（消防法）

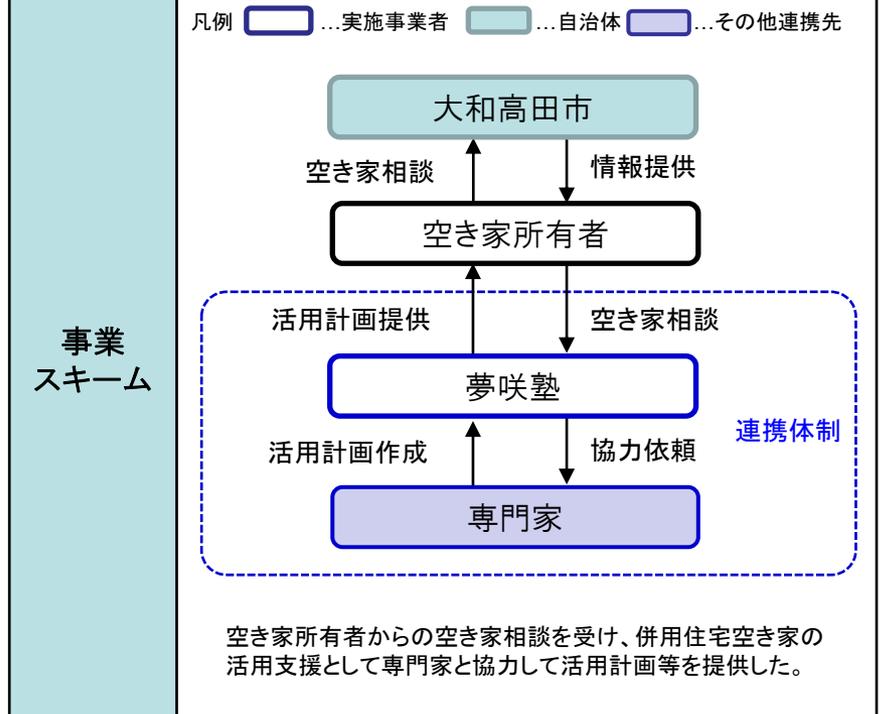
2023年度調査 法令チェックリスト（消防法）		
消防用設備等	設置基準	旧畜産施設
⑤ 用途変更に伴う消防法の制約		
1 消防法施行令別表第1種別： 3項 イ 料理店、ロ 飲食店		
2 防火対象物の具体的用途： レストラン併用住宅		
3 無窓部： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
4 消防関係申請： <input checked="" type="checkbox"/> 要（申請、届出、検査）		
5 法令チェック（消防法）		
<input type="checkbox"/> 防火管理	収容人員30人	
<input type="checkbox"/> 経路防火管理		
<input type="checkbox"/> 自衛消防組		
<input type="checkbox"/> 防火対象物点検		
<input type="checkbox"/> 防火物品	レストラン部分に適用	
<input type="checkbox"/> 消防用設備等検査		
<input type="checkbox"/> 消防用設備等点検要請書		
<input type="checkbox"/> 収容人員算定	従業員+客席（固定椅子、長椅子/0.5m、その他/3m）	15人
<input type="checkbox"/> 消火器具	基準式消火器4型 5ヶ所（待合、客席、廊下、2階住宅）	
<input type="checkbox"/> 大型消火器		
<input type="checkbox"/> 屋内消火栓設備（1号・2号）		
<input type="checkbox"/> 屋内消火栓設備（1号）		
<input type="checkbox"/> パッケージ型消火設備（1型）		
<input type="checkbox"/> パッケージ型消火設備（2型）		
<input type="checkbox"/> スプリンクラー設備		
<input type="checkbox"/> パッケージ型自動消火設備（1型）		
<input type="checkbox"/> 特殊消火設備		
<input type="checkbox"/> 屋外消火栓設備		
<input type="checkbox"/> 動力消防ポンプ設備		
<input type="checkbox"/> 自動火災報知設備		
<input type="checkbox"/> ガス漏れ火災警報設備		
<input type="checkbox"/> 蓄電火災警報器		
<input type="checkbox"/> 消防機関へ通報する火災報知設備		
<input type="checkbox"/> 非常警報設備		
<input type="checkbox"/> 非常警報設備（放送設備）		
<input type="checkbox"/> 避難器具		
<input checked="" type="checkbox"/> 誘導灯	レストラン廊下等の避難経路に設置	
<input type="checkbox"/> 消防用水		
<input type="checkbox"/> 連結配水設備		
<input type="checkbox"/> 連結送水管		
<input type="checkbox"/> 非常コンセント設備		
<input type="checkbox"/> 組合操作盤		
<input type="checkbox"/> フード等自動消火装置		
<input type="checkbox"/> 消防隊進入はし		
6 消防法関連備考		

事業概要 郊外の沿道や市街地には併用住宅の空き家が多数存在しており、地域活性のためにも活用促進が必要とされ、より簡単な活用プロセスを示すため、活用計画ケーススタディを実施、その結果を公開、普及啓発します。

事業者情報

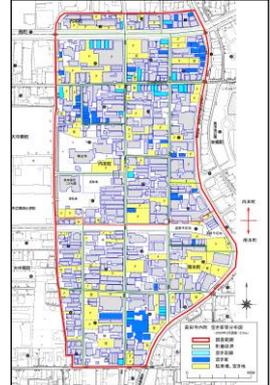
団体名	夢咲塾
所在地	奈良県大和高田市内本町6-6
設立時期	2003年(平成15年)4月
団体HP	http://yumesaki-juku.org/

活動地域 大和高田市



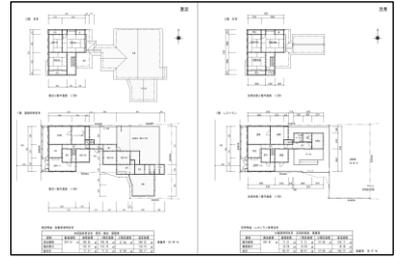
取組内容及び成果

- 併用住宅空き家の調査
 - 空き家分布調査
中心市街地の空き家調査を実施
 - データベース化
併用住宅空き家のデータベース作成
 - 選定物件の調査
空き家分布調査時に空き家所有者からの相談により、併用住宅3件を選定し実測調査等を実施



空き家分布踏査

- 併用住宅空き家の調査ケーススタディ
 - 選定物件の用途毎の計画案作成
併用住宅3件の活用計画案を専門家による協力により作成
 - 法的制約シミュレーション
併用住宅3件の用途変更の法的検証を専門家の協力により実施



空き家活用計画案

- 普及啓発
 - 事例集冊子の配布
事業報告に併用住宅の活用計画案を添付して配布
 - ホームページ公開
空き家対策モデル事業コーナーを設置して事業成果を紹介