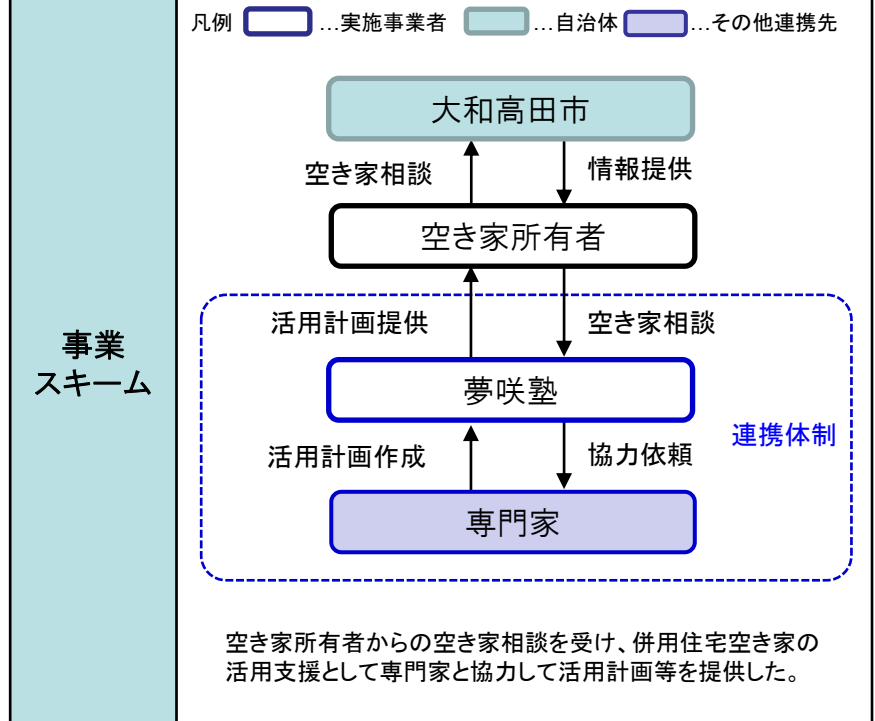


事業概要 郊外の沿道や市街地には併用住宅の空き家が多数存在しており、地域活性のためにも活用促進が必要とされ、より簡単な活用プロセスを示すため、活用計画ケーススタディを実施、その結果を公開、普及啓発します。

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/

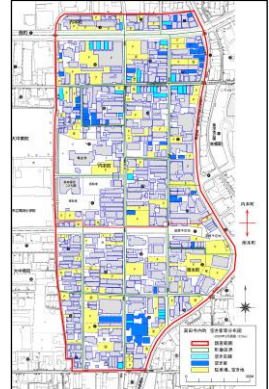
活動地域 大和高田市



取組内容及び成果

1. 併用住宅空き家の調査

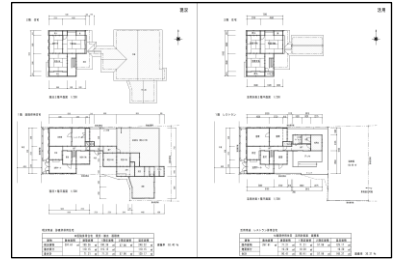
- ・空き家分布調査
中心市街地の空き家調査を実施
- ・データベース化
併用住宅空き家のデータベース作成
- ・選定物件の調査
空き家分布調査時に空き家所有者からの相談により、併用住宅3件を選定し実測調査等を実施



空き家分布踏査

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



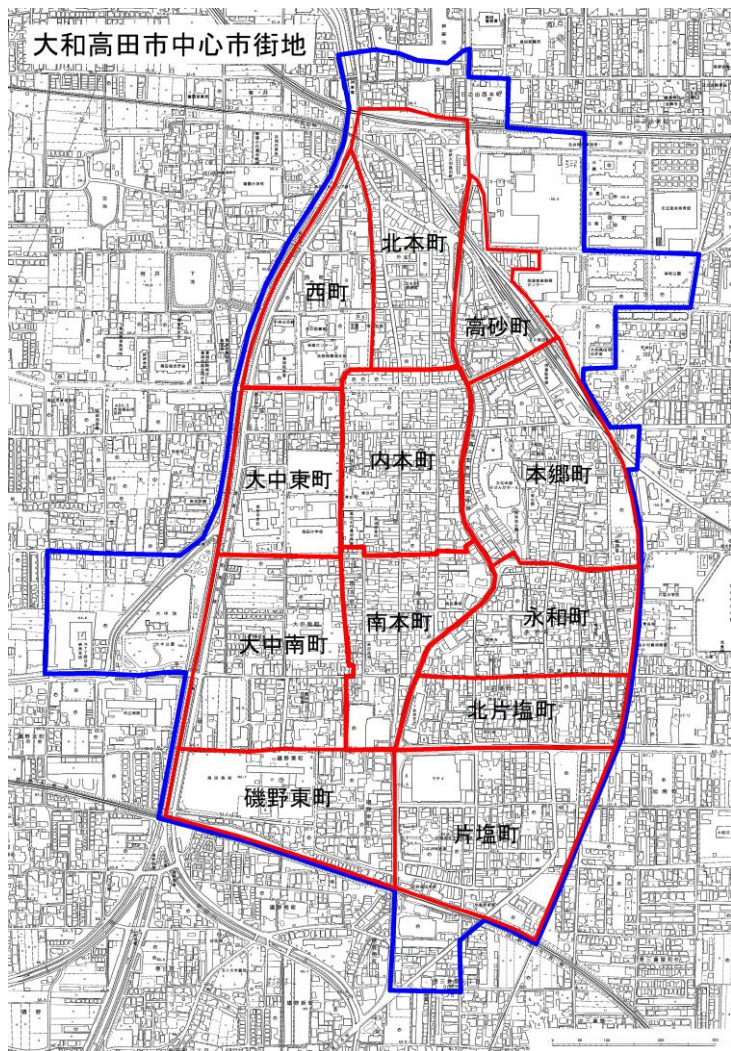
空き家活用計画案

3. 普及啓発

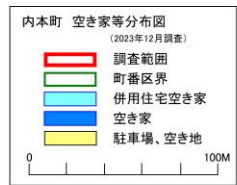
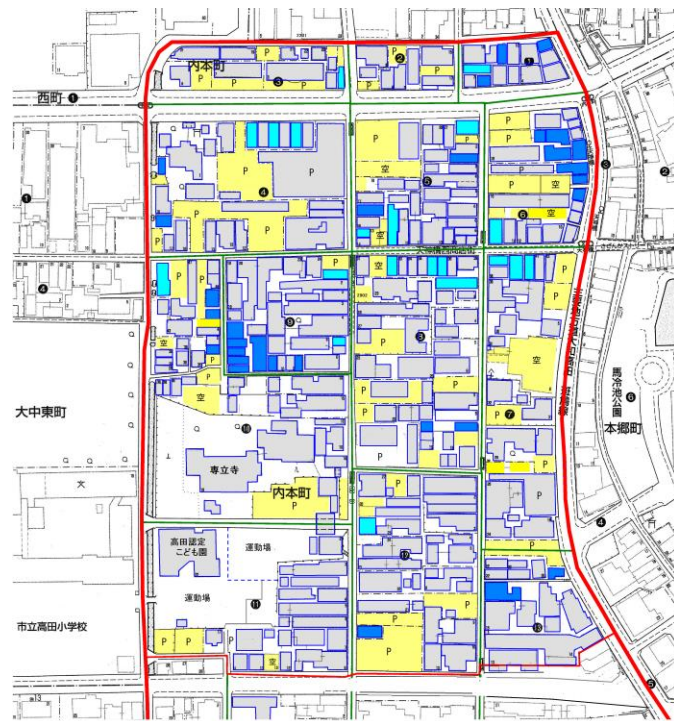
- ・事例集冊子の配布
事業報告に併用住宅の活用計画案を添付して配布
- ・ホームページ公開
空き家対策モデル事業コーナーを設置して事業成果を紹介

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


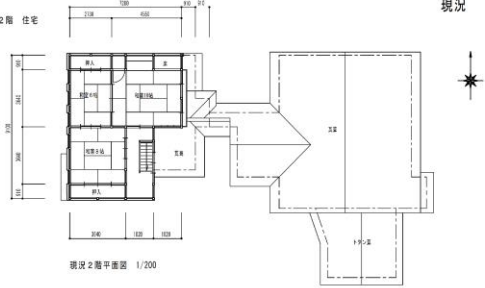
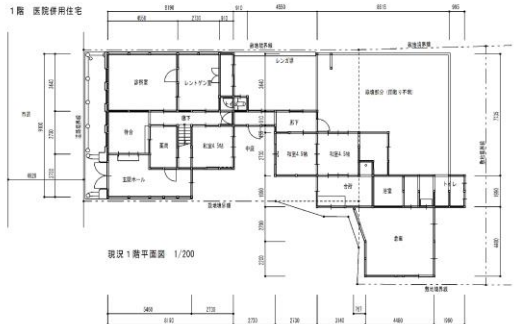


1. 併用住宅併用空き家の調査

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階 住宅	 <p>現況</p> <p>現況2階平面図 1/200</p>		
1階 医療併用住宅	 <p>現況1階平面図 1/200</p>		

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）

① 敷地		敷地位置 大和高田市 南本町				
1 敷地面積	実測: 297.61 m ²					
2 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					
3 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	□ 年月日: 検査: □ 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	□ 有 □ 無					
⑤ インフラ整備						
1 水道	□ 公共水道 大和高田市					
2 下水	□ 公共下水道 大和高田市	□ 浄化槽	放流同意:			
3 ガス	□ 都市ガス 大和ガス	□ LPG				
4 電力	□ 引込 電柱より架空					
5 電話	□ 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	□ 問題無 □ 問題有 □ 既存不適格建物: 西側の旧診療所棟は改修可能だが、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	□ 問題無 □ 問題有					
3 構造耐力	□ 耐震改修済 □ 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	□ 要 (12条報告、申請、中間検査、完了検査) □ 審査省略制度の対象					
2 法令チェック (建築基準法関係)						
業	チェック項目		法要件	活用計画	適合	既存不適格
	道路	接道 法43条	□ 2m □	9.6 m	適	
団	用途地域	セットバック 法42条2項	□ 有 □ 無		適	
	容積率	法49条	③-1		適	
規	建ぺい率	法52条	③-3		適	
	高さ制限	法53条	③-4		適	
定	斜線制限	道路斜線 法56条1項	□		適	
	日影規制	隣地斜線 法56条2項	□ 無 □		適	
防	防火・準防火地域	北側斜線 法56条3項	□ 無 □		適	
	その他	法56条の2	□		適	
		法61~62条	□ 防火設備 □	□ 防火設備 □ 防火構造	適	

2023年度調査 法令チェックリスト（建築基準法）

組	体	定	チェック項目		法要件		活用計画		適合	既存不適格				
			防火	防風	□ 有 □ 無	□ 有 □ 無	活用計画	適合						
組	体	定	防火	屋根	法21条	□ 有 □ 無								
				延焼外壁	法23、63条			屋根材: 瓦葺	適					
				木造特種外壁	法24条	□ 有 □ 無								
				防火壁	法26条	□ 延べ1000mを超える								
				耐火準耐火	法27条	□ 有 □ 無								
				組	体	定	防火	防火区画	令112条	□ 有 □ 無				
								間仕切壁	令114条	□ 有 □ 無				
								一般構造	採光	法28条				
									換気	法28条			機械換気設備	適
								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	□ 有 □ 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	□ 有 □ 無						5-2	適					
無窓の窓室	法35条の3	□ 有 □ 無							適					
組	体	定	構造強度	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	□ 有 □ 無							
					廊下	令119条	□ 有 □ 無							
				直通階段	令120条	□ 有 □ 無								
				2以上階段	令121条	□ 有 □ 無								
				避難階段	令122~123条	□ 有 □ 無								
				物販避難階段幅	令124条	□ 有 □ 無								
				屋外出口	令125条	□ 有 □ 無								
				敷地内通路	令128~128条の2	□ 有 □ 無								
				排煙設備	令126条の6~7	□ 有 □ 無		排煙有効面積 > 1/50	適					
組	体	定	特等内装	非常用照明	令126条の4~6	□ 有 □ 無		住宅部分、避難経路	適					
				非常用出入口	令126条の9~7	□ 有 □ 無								
				内装制限	法35条の2 令128条の2 令128条の5	□ 有 □ 無		明窓の内装: 不燃	適					
				建築設備	電気設備	法32条	□ 有 □ 無		メーター分離	適				
					設置設備	法33条 令125条の14~15 令126条の2	□ 有 □ 無							
				給排水	法34条 令126条の3 令126条の5	□ 有 □ 無								
				省工率基準	建築物省工率法	□ 有 □ 無		説明義務	適					
				その他										
				③ その他関係法令、条例、規則等										
				□ 奈良県 建築基準法施行条例 ()										
□ 奈良県 開発許可条例 (敷地の形質の変更なし)														
□ 奈良県 住みよい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）

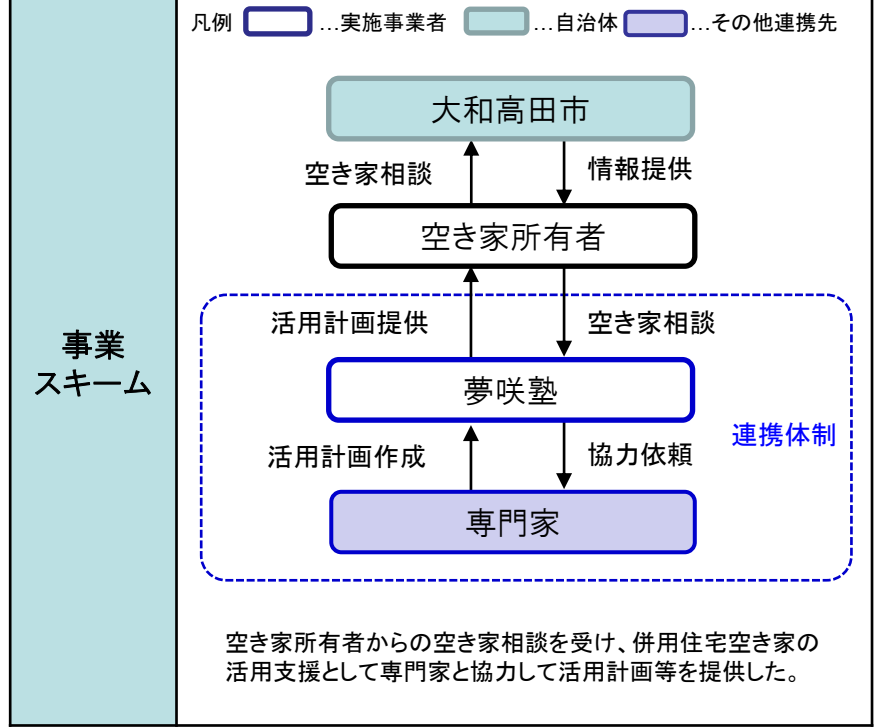
⑤ 用途変更に伴う消防法の制約		旧宮城医院
1 消防法施行令別表第1種別: 3項 イ 料理店、ロ 飲食店		
2 防火対象物の具体的用途: レストラン併用住宅		
3 無窓階: □ 有 □ 無		
4 消防関係申請: □ 要 (申請、届出、検査)		
5 法令チェック (消防法)		
消防用設備等		設置基準
□ 防火管理	収容人員30人	
□ 経路防火管理		
□ 自衛消防組織		
□ 防火対象物点検		
□ 防火対象物点検	レストラン部分に適用	
□ 消防用設備等検査		
□ 消防用設備等点検要員教育		
□ 収容人員算定	従業員+客席 (固定椅子、長椅子/0.5m、その他/3m) 15人	
□ 消火器具	最低式消火器4型 5ヶ所 (待合、客席、廊下、2階住宅)	
□ 大型消火器		
□ 屋内消火栓設備 (1号・2号)		
□ 屋内消火栓設備 (1号)		
□ パッケージ型消火設備 (I型)		
□ パッケージ型消火設備 (II型)		
□ スプリンクラー設備		
□ パッケージ型自動消火設備 (1型)		
□ 特殊消火設備		
□ 屋外消火栓設備		
□ 動力消防ポンプ設備		
□ 自動火災報知設備		
□ ガス漏れ火災警報設備		
□ 震動火災警報器		
□ 消防機関へ連絡する火災報知設備		
□ 非常警報設備		
□ 非常警報設備 (放送設備)		
□ 避難器具		
□ 誘導灯	レストラン廊下等の避難経路に設置	
□ 消防用水		
□ 連結放水設備		
□ 連結送水管		
□ 非常コンセント設備		
□ 組合操作盤		
□ フード等自動消火装置		
□ 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

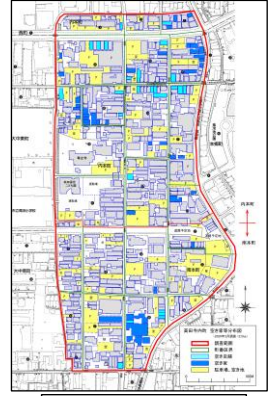
団体名	夢咲塾
所在地	奈良県大和高田市内本町6-6
設立時期	2003年(平成15年)4月
団体HP	http://yumesaki-juku.org/

活動地域 大和高田市



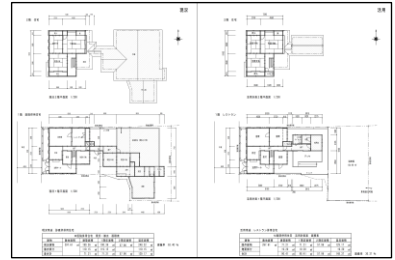
取組内容及び成果

- 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