

# 活動場所を見つける ガイドブック

know-how  
～活動場所探しのノウハウ～



# 活動場所を探すのに 苦労していませんか？



## 地域の「居場所」

みんなが集まる  
子育てカフェを  
始めたいけど…

## 「活動の拠点」

地域で活動を広げる  
ために、事務局を  
持ちたいが…



インターネットで探したり、  
不動産会社さんに依頼していても  
なかなか希望の活動場所が見つからない

## どうして!?

……それには理由があるのです  
実はまだ、この貸し手と借り手をつなぐ仕組みが無いのです

## では、どうやって探すの…?

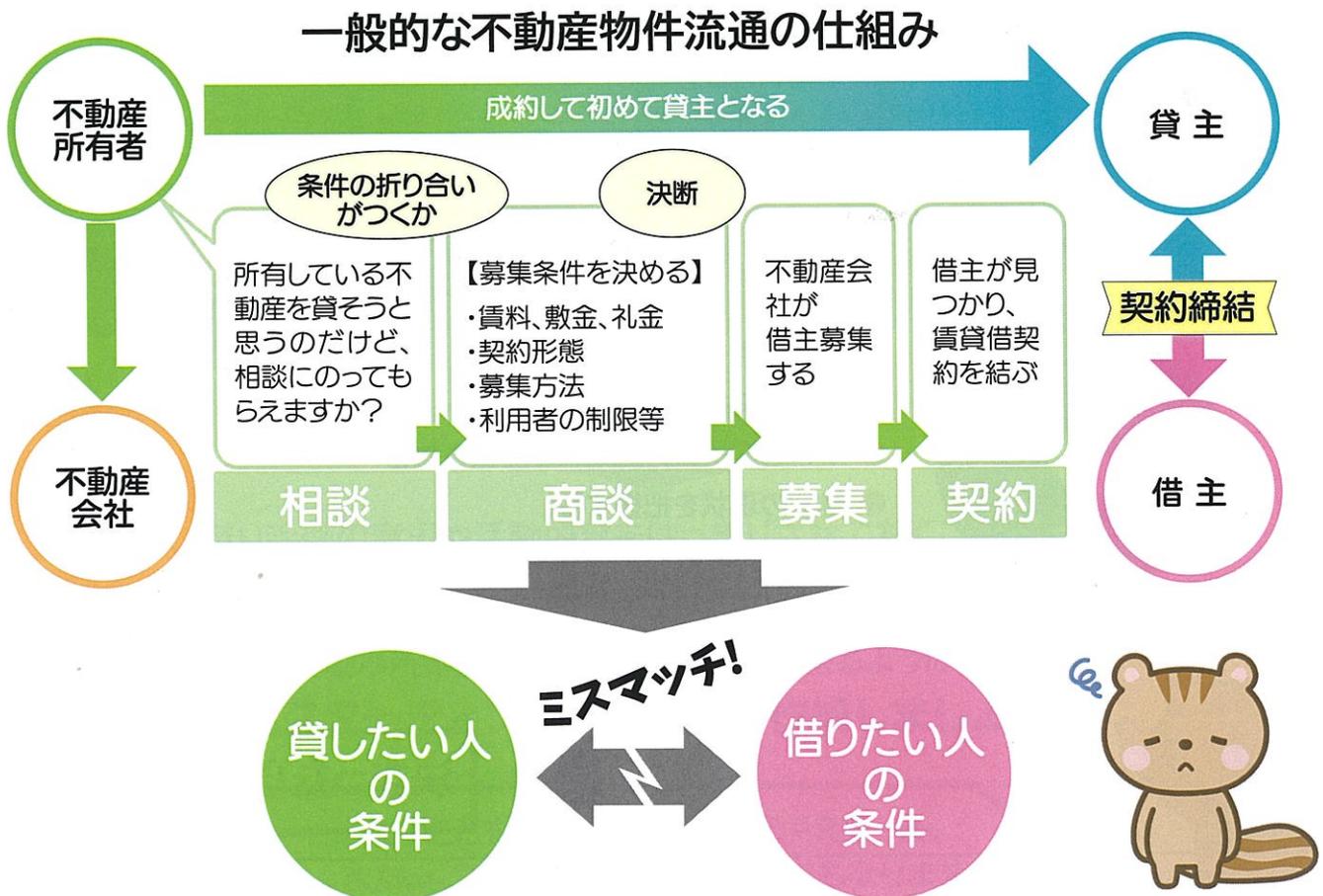
自分達にあった場所探しに挑戦しましょう！  
このガイドブックがきっとお役に立ちます ！





# 不動産会社などを通した物件探しの 仕組みを利用しないで、 自分の目的と条件に合う場所を探すには？

一般的に不動産の貸し借りは、不動産会社を介してインターネットや情報誌、折込チラシ等を利用し取引をしています。下記の図のように、一般的な物件は流通する仕組みが出来ています。しかし、いざ物件を探そうとしても、賃料が高すぎたり、希望する条件が厳しい、探している場所が限定的過ぎて相手にされない…等、希望に合う物件が出てこない問題に直面します。しかし実際には不動産情報には出てこない空き家が確実に増えているのです。そこで、自分の目的と条件に合う場所を、自分で探すためのマニュアルを作成しました。場所探しのための大まかな流れを掴み、具体的な行動に移すために必要なノウハウをこのガイドブックで学んで、自分達に合った場所を見つけてください。

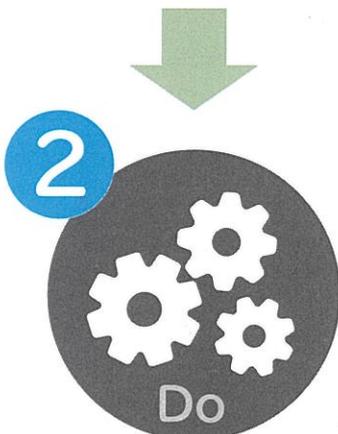


# 場所探しの流れ



## 事前準備

- 一般的な不動産流通の仕組みを知る
- 不動産所有者（貸し手側）の実情を知る
- スターティングシートを作成する
- 活動場所希望条件を具体的に提示出来るようにする
- 自分たちの活動意思（目的）や活動内容をはっきりさせる



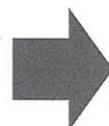
## 具体的な行動

- 『求むチラシ』を作成。条件を明記した情報発信ツールをつくる
- クチコミ戦略
- 地元不動産業者も味方にする
- 貸し手と借り手をつなぐ機会を探す
- 先行して活動している団体（方）や地域のキーマン、中間支援者、伴走役の方から情報をもらう
- 活動場所探しは実は人探しである
- 活動状況が変化した場合の対応方法を知る
- 希望条件と完全に合わなくても、与えられた環境でやってみる
- ゴールに向かって、質×量×エネルギーが大事

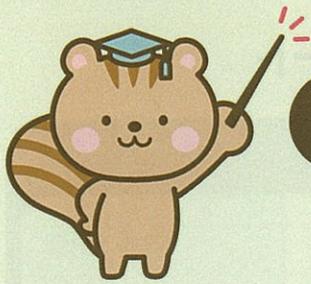


## 利活用判断

- 立地特性を知る
- 周辺状況を見る
- 所有者の事情と近隣との関係を知る
- 建物の現状を把握する
- 利活用チェックシートで確認する



決まったら改修工事も



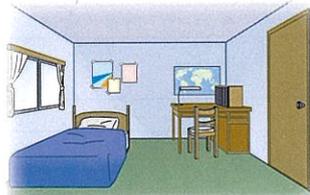
# 1 場所探しの事前準備

## ●こんな不動産所有者(貸し手側)がお相手です

貸してもいいかなと思っているけれど…  
どうしたらいいのかしら？

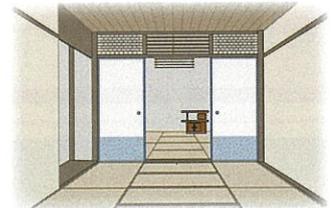


家や庭の手入れが大変で  
手が回らない。  
車庫も使わなくなったんだ  
けどどうしよう…



空いている部屋を有効活用  
したいけれど、知らない人  
に貸すのは不安…

貸したいけれど、古いし、設  
備も壊れていて、直すお金が  
ないなあ…



家族が減って使っていない  
部屋があるけれど、上手に  
活用できないかしら？

空き家にしてて、貸す気持ち  
はあまりない。  
けれど、いい人がいれば考  
えようかな…



だから、借り手側の意思や活動内容ははっきりさせておくことが重要なのです

活動場所希望条件を具体的に提示出来るようにする  
**「スターティングシート」**を作成しましょう

貸すことを検討している方へのPRツール、  
また、ご自身の活動内容の整理にもなります



# 活動場所を見つけるためのスターティングシート

## 基本情報

団体名	フリガナ
代表者名	フリガナ
活動人数	
所在 / 住所	
連絡先TEL	
連絡先メール	

## 活動内容 / 計画

活動理念・目的	
活動内容	
運営規程の有無	
活動歴	
活動団体づくりの 発意	
活動時間・頻度	
対象利用者層	
活動している 場所・地域	
活動継続の見通し	

### 探している場所について

場所・地域	
種類 (戸建、部屋、店舗、空地等)	
規模(広さ)	
構造・設備	
活動期間	
賃料・使用料(予算)	
改修費(予算)	
探している理由	
特に相談したい 事柄	

### 貸すことを検討している方へのメッセージ

【ご記入にあたって】貸すことを検討している方に団体の活動内容や計画、継続力など、また希望条件を知っていただくための大切な書類となりますので、なるべく詳しくお書きになることをおすすめいたします。

# スターティングシートの活用方法

## 1. 活動内容/計画

項目	書き方/例	ポイント
活動理念・目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育てで疲れているママの憩いの場をつくりたい</li> <li>災害時に助け合いが生まれるように日頃からコミュニティスペースをつくり地域貢献したい</li> <li>地域の人々が集い、助け合い、団らんを共にする「街のリビングルーム」を地域住民とともに作り上げる</li> <li>障害のある人もない人も一緒に暮らすインクルーシブな地域社会を目指している</li> </ul>	社会や地域に役立つ活動が共感を呼ぶようです
活動内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>未就学児と母親を受け入れる多世代型コミュニティ拠点となっている</li> <li>自宅庭の一部を開放しお茶を飲みながら将棋をしている</li> <li>高齢者や地域の人々が集い、食事、お茶の提供。見守りを含む配食サービスを行う</li> <li>障害者ドキュメンタリー映画の上映、障害児向け各種レクリエーションイベントの実施</li> <li>生活保護者の宿舎および食事の提供</li> </ul>	自分の身近に『あったらいいな』という、欲しいものが活動内容であると、貸し手側に喜ばれます。
運営規程の有・無	<ul style="list-style-type: none"> <li>ある（具体的に提示できるものを作成し用意しておく）</li> </ul>	なければ、作成しておくこと、活動の安定につながるし、団体の好評価も受けやすくなるでしょう
活動歴	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規</li> <li>平成28年10月から2年間</li> <li>5年前からで再開して延べ3年程度</li> <li>5年目</li> <li>2004年オープン、2007年NPO法人格取得</li> </ul>	個人から団体へ移行した場合なども記入。活動してきたことは、詳しく記入しておきましょう
活動団体づくりの発意・動機	<ul style="list-style-type: none"> <li>障害者の子供を持つ共働きの友人のサポートをすることがきっかけになった</li> <li>知人の会社の外国人（就労者）との関わりで、地域社会との接点が必要だと思ったから</li> </ul>	共感してくれる、貸し手側の気持ちのマッチングを期待したいところです
活動時間・頻度	<ul style="list-style-type: none"> <li>毎日AM10時～PM6時の8時間程度</li> <li>週1回3時間程度</li> <li>月2回親子向け・当事者向けのイベント企画</li> <li>平日10時～17時</li> <li>年間180日程度</li> <li>月1回障害者就労勉強会を継続実施</li> </ul>	活動時間や頻度は、運営途中で変更することもあると思いますが、記入時点の内容でよしとしましょう
対象利用者層（人数）	<ul style="list-style-type: none"> <li>子供（小中学校生）1日20名ぐらい</li> <li>高齢者（おおむね65才以上）</li> <li>外国人（アジア系就労者）</li> <li>地域住民（子供から高齢者まで）</li> <li>知的・発達障害のある子と親が中心だが、一般向けにも呼びかけ</li> <li>成人～高齢者（1日20名程度）</li> </ul>	利用者の状況が、近隣住民とのトラブルの原因になることがあるようです。近隣とのコミュニケーション問題もありますので、正確に詳しく記入しましょう。利用者の利用目的も近隣住民に受け入れてもらいましょう
（現在）活動している場所・地域・環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>〇〇区〇〇駅周辺</li> <li>〇〇小学校の近くで駅より〇〇分</li> <li>町内会活動のある住宅地</li> <li>市内公共施設、市民活動支援センター</li> <li>地域の自治会館を借りて活動</li> <li>〇〇小学区の通学区</li> </ul>	現在の場所を選んだ理由も記入しておきましょう。
活動継続の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営のルールを決めていて、2年に1度代表者を交代することになっている</li> <li>会費制で運営資金をまかなっている</li> <li>活動主体の世代交代を進めることで継続する</li> </ul>	継続する見通しがある活動は、貸し手側には安心材料になります

## 2. 探している場所について

項目	書き方／例	ポイント
活動場所・地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜市北部で畑が出来る場所</li> <li>〇〇駅近くの部屋</li> <li>現住所から半径160エリア</li> </ul>	まずは、ベスト（理想）の場所や地域を記入してみましょう
種類（戸建、部屋、店舗、空地等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸建・部屋・店舗・事務所・空地</li> </ul>	複数記入も可です
規模（広さ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>30㎡程度の部屋 ・ 100㎡程度の庭付戸建</li> <li>100㎡前後 ・ 1フロア40㎡以上 ・ 3LDK以上</li> </ul>	具体的な数字を記入しましょう
構造・設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造</li> <li>建物が建てられる空き地</li> <li>調理ができる設備が設置できる部屋</li> </ul>	希望があれば記入しましょう
活動期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>半年程度</li> <li>2年以上</li> <li>出来るだけ長く</li> </ul>	短いとダメで長いと良いということではなく、貸し手側とのマッチングだと思いますので、現時点で決まっていることを記入してみましょう
賃料・使用料（予算）	<ul style="list-style-type: none"> <li>月10万円程度</li> <li>固定資産税＋火災保険料程度</li> <li>1回1万円程度</li> </ul>	借り手側は安く、貸し手側は高くと思うのが一般的です。まずは、活動が継続できそうな金額を記入してみましょう
改修費（予算）※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>改修費は準備できていない</li> <li>100万円程度</li> </ul>	貸し手側に求めることが難しい場合がありますので、建物等の改修費を見込んでおくことは重要となります。※2
探している理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>今の場所の契約が終了するため</li> <li>老朽化して建物を取り壊すため</li> <li>借りている場所が狭くなってしまった</li> <li>居場所を設定することで、利用者の安心化やつながりを持ちたい</li> <li>現況、スタッフルームやバックヤードのスペースが十分に取れず、作業のスペースを確保したい</li> <li>これまでは主に公共施設で活動を続けてきたが、今後社会的価値拡大をめざして拠点となる場所を探している</li> <li>より幅広く地域住民を巻き込んだ活動に発展させていくための拠点探しをしたい</li> <li>現在の場所の老朽化に伴う移転</li> <li>街に開かれたカフェを作り、障害者も健常者も共に気軽に立ち寄れる場を作り、様々なイベントを通じて地域理解を深める場所を作りたい</li> </ul>	とても重要なので詳しく記入しましょう
特に相談したい事柄	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者様と一度直接お目にかかりお話しがしたい</li> <li>今借りている場所を修繕したいけど、貸主になんて言えばいいのかかわからない※3</li> </ul>	（活動場所探し以外に悩んでいることも記入してみましょう）

※1 退去時に改修費を取り戻すことを前提としないケースがありますので、注意が必要です。

※2 修繕等、建物そのものが原因で退去を求められている場合も、解決の糸口があるかもしれません。

※3 貸主さんと直接話し合うことは、デメリットやトラブルにつながる場合もありますので、慎重に行う必要がありますが、相談する機会を打診してもいいかもしれません。

## 3. 貸すことを検討している方へのメッセージ

書き方／例	ポイント
<ul style="list-style-type: none"> <li>福祉事業所として運営していきますので、家主様のご理解、地域住民の方々のご理解が重要ですので、事前に説明会などを実施したいと思います。</li> <li>今後成人期を迎える障害を持つ家族が地域で自立して豊かな生活を送ることができるよう、地域の方たちとともにさまざまな活動を行う拠点（コミュニティスペース）を作りたいと考えています。ひいては地域社会の活性化と年齢、性別、障害などの垣根のない社会づくりを目指します。</li> </ul>	上記の項目で書ききれなかったことを記入しましょう 借り手側からしますと、貸すか否か迷っている方へのメッセージにもなりますので、活動内容のPR記入なども良いと思います

※「活動を展開する場所づくり支援事業」 活動場所を見つけるノウハウを学べる3日間講座に参加した団体のシート記入事例等を掲載しています。



## 2 どう行動すれば良いか？探索方法

市場に流通していない不動産探しは、「クチコミ戦略」に限る！

### 「活動場所求む」チラシ作成と活用

スターティングシートを基に、希望条件を記載したA4版の求むチラシを作成しましょう。場所や条件（情報）の提供があってから、検討するのでは、貸し手側の信用を失ってしまったり、チャンスを逃してしまうことになります。また、検討し判断する意思決定者が複数いる場合、迅速な対応で、結論を出す体制づくりが必須です。得意な方に、ポスターやHP・SNSページを作ってもらおうのもいいですね。



### ● チラシ作成のポイント

場所や条件（情報）の提供があったら、必ず借りたいという内容にするのが、原則です

●リード文  
活動内容や利用する人の様子が伝わる文章になるよう考えてみる

●連絡先  
担当者（責任者）に直接連絡が取れるよう記載する

NPO法人 ABC

## 活動場所を探しています！

養子縁組した家族の支援活動

私たちは、望んでいない妊娠でも、生まれた子供の命を守りたいと願い、養子縁組で家族となった人たちを応援しています。

週に一度『育て親の集い』として、20名ぐらい集まる事が出来て、一日ゆっくりと過ごせる、庭付きの戸建てを探しています。

**希望条件**

- 場 所：横浜市営地下鉄ブルーライン 仲町台駅～中川駅 徒歩20分まで
- 種 類：庭付き戸建て
- 大きさ：4～5家族が、1日ゆっくり過ごせる空間 建物：30坪以上 敷地：50坪以上
- 使用料：1万円/回

情報お待ちします！

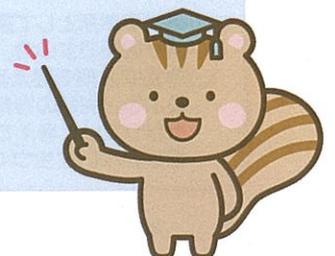
連絡先

NPO法人ABC 代表 志村  
横浜市都筑区仲町台8-8-8  
TEL：045-555-1111  
携帯：099-122-4567  
★朝6時から夜11時まで電話OK  
E-mail:aacc@gmail.com

●タイトル（サブタイトル）  
貸し手側にどう伝えるか。貸し手側の立場を想像して作成する。

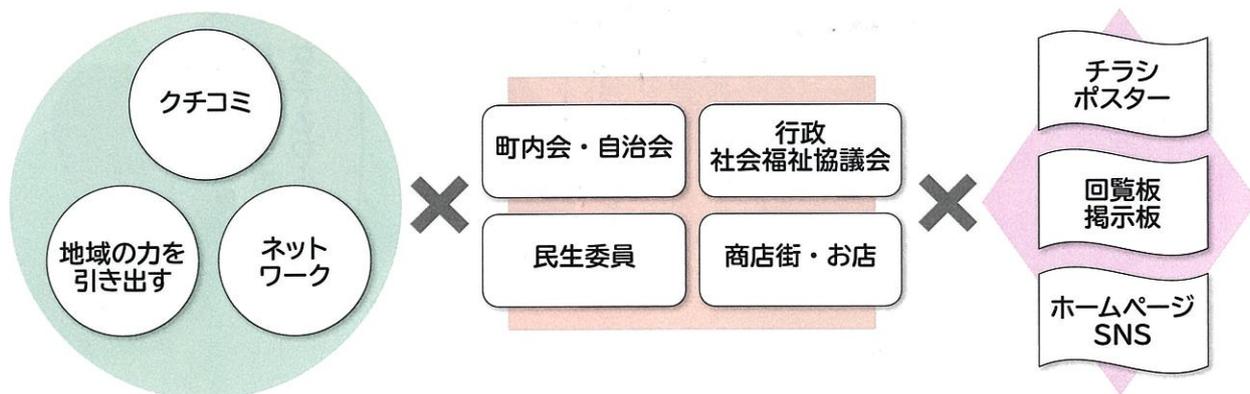
印象に残るイラストや絵を入れて捨てさせないチラシにしたいですね

●希望条件  
条件面はより具体的に記載する

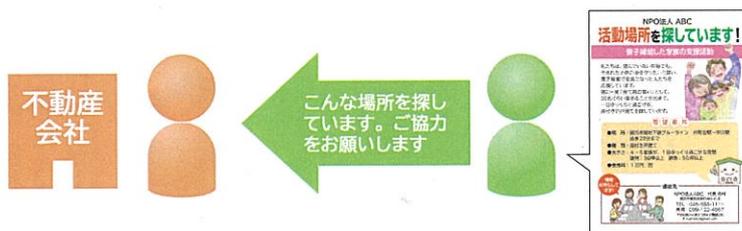


# クチコミ戦略

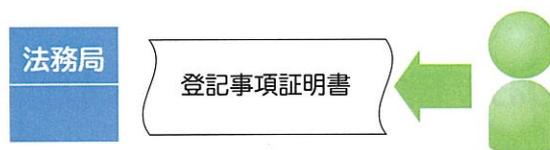
- 場所の情報は、結局人から入ってくる！



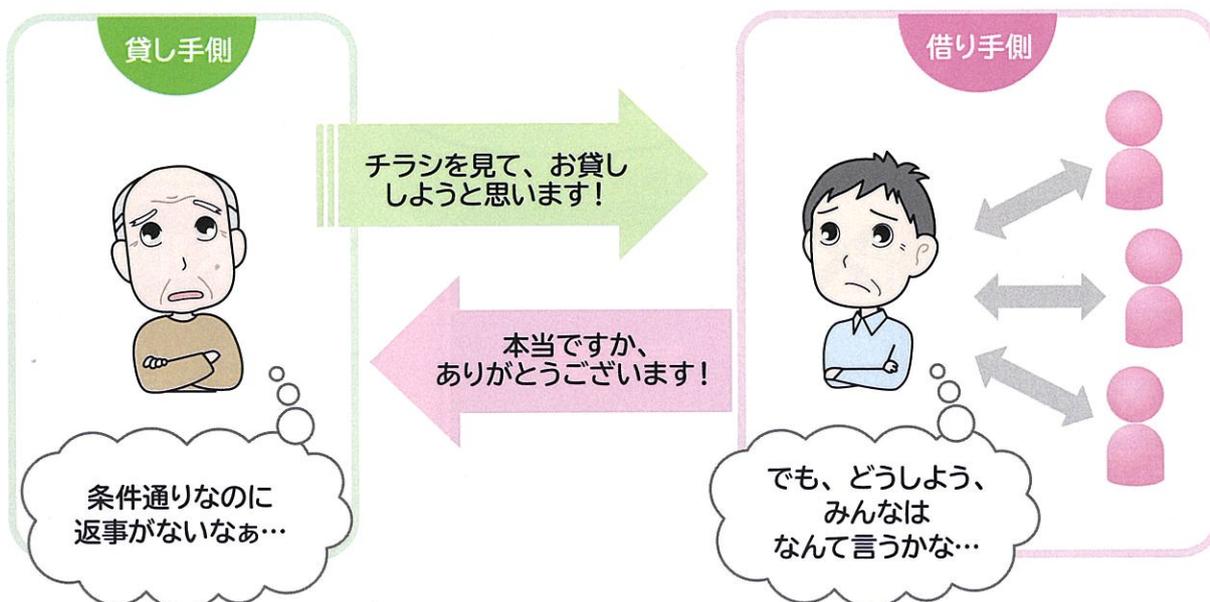
- 地元の不動産会社を味方にして、流通に出る前の情報を提供してもらおう



- 所有者を調べて、問い合わせしてみる



- 判断ができるよう、よく話し合っておきましょう！



## 経験者に話を聞いて、知恵や情報をもらう

- 既に活動が続けている団体(方)に、積極的に話を聞きに行ってみる

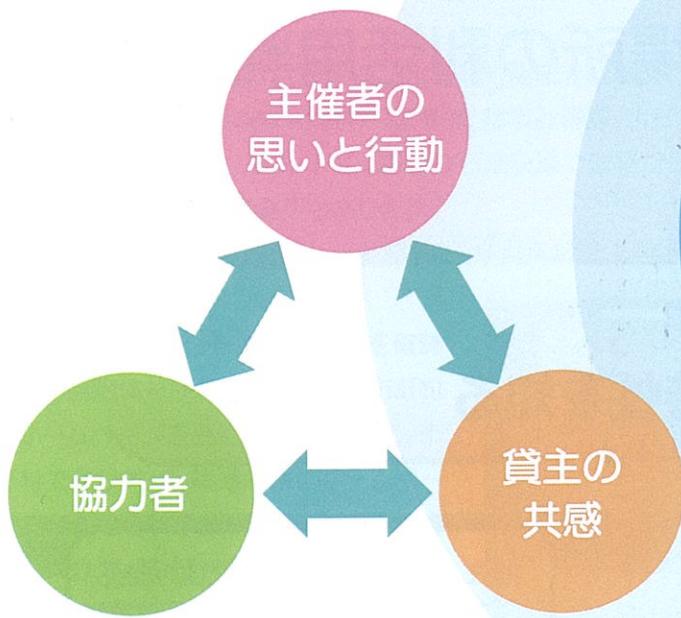


- 人や場所の情報を持っているキーマンを探す



- 場所探しのお手伝いしてくれる団体(方)の力を借りる

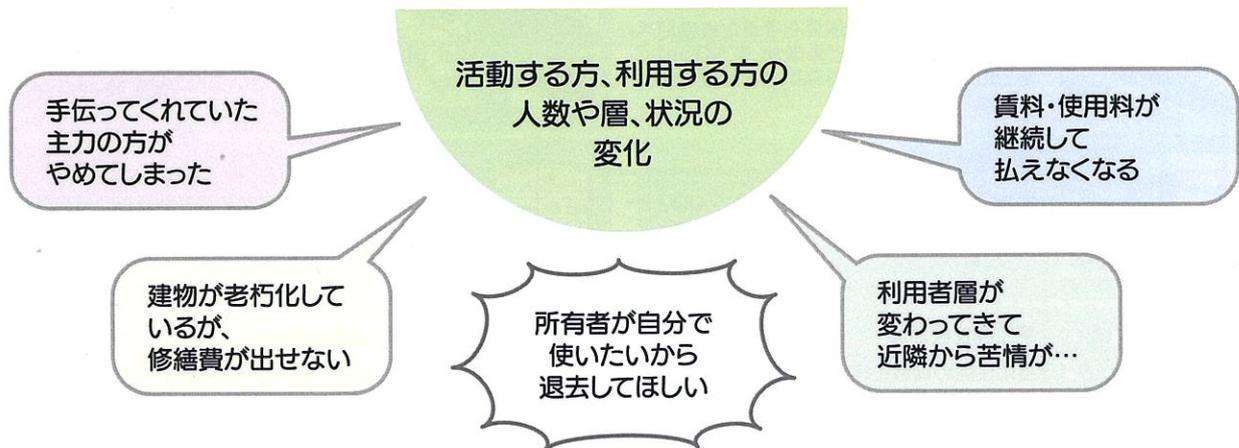




実は  
活動場所探しとは、  
場所(もの)探し  
ではなく  
人(貸主・協力者)探し  
なのかも  
しれません。



### 活動していると、状況が変化します





# 3 見つけた場所の利活用判断方法

## 立地特性を知る

### 【都市計画法】

きちんと計画された都市をつくるために規制の内容を示した法律です。都市の将来あるべき姿（人口、土地の利用方法、主要施設など）を想定し、そのために必要な規制、誘導、整備を行い、都市を適正に発展させようとする方法を定めています。

現在、低層住宅のみの住宅エリアだとしても、用途地域が「低層住宅専用地域」以外は今後大きな建物が建つことも…住宅地帯だから大丈夫と見た目では判断するのは厳禁です！

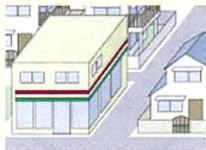


### ●都市計画法の用途地域の種類



#### 第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。



#### 第二種低層住居専用地域

主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。



#### 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。



#### 第二種中高層住居専用地域

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所などが建てられます。



#### 第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。



#### 第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。



#### 準住居地域

道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。



#### 近隣商業地域

近隣の住民が日用品の買い物をする店舗などの利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。



#### 商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



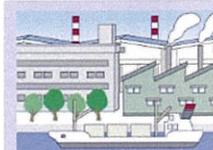
#### 準工業地域

思い軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。



#### 工業地域

主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



#### 工業専用地域

専ら工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



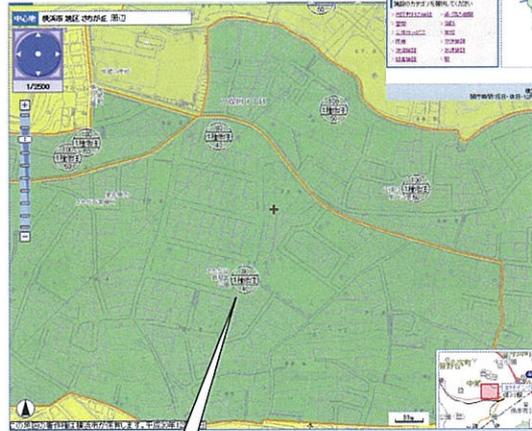
## ●用途地域を調べてみる

用途地域は市役所などの自治体窓口で、都市計画図を閲覧して調べます。自治体によって窓口の名前は異なりますが、都市計画課、まちづくり課などといった名称が多いです。小さい町村なら建設課で道路から用途地域まで全部対応してくれる場所もあります。窓口で「用途地域を照会したい(確認したい)」というと担当者が地図で確認してくれます。

最近はインターネットで用途地域を確認できる自治体も多くなっています。市町村のホームページを確認してみましょう。市町村で無ければ、都道府県のホームページで公開している場合もあります。次のいずれかで、都市計画図が提供されていないか確認しましょう。

- PDF等の電子データ
- ブラウザで閲覧できるWebシステム

提供方法は自治体次第なので、問い合わせるか公式HPなどで確認してください。



80 — 容積率：80%  
1種低住 — 用途地域：第一種低層住宅専用地域  
40 — 建蔽率：40%



**第一種低層住宅専用地域**  
基本的には、商店や事務所、工場・倉庫などは建築不可。  
ただし、以下の兼用住宅は可能

- ・非住宅部分の床面積が50㎡以下であること
- ・非住宅部分の床面積が、延べ床面積の1/2以下であること
- ・定められた業種(日用品販売・美容室・学習塾・事務所など)

## 【建築協定】

建築協定制度は、土地の所有者等の全員の合意によって建築基準法等の「最低の基準」に、さらに一定の制限を加え、互いに守りあっていくことを「約束」し、その「約束」を市長が認可するものです。認可後の運営は地区に居住する住民で組織する運営委員会により行われます。

### ■建築協定で定められる制限

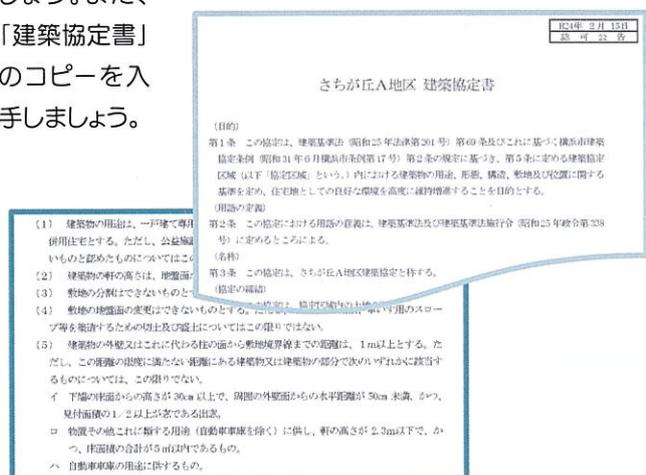
- 【敷地】**
  - ・敷地面積の最低限度
  - ・敷地分割の禁止・地盤面の変更不可
- 【形態】**
  - ・容積率
  - ・建ぺい率
  - ・高さ
  - ・階数
- 【構造】**
  - ・S造、RC造など、耐火構造
- 【用途】**
  - ・用途制限
- 【位置】**
  - ・外壁後退
- 【意匠】**
  - ・敷地内の緑化
  - ・屋根・外壁等の色調
  - ・塀の構造

## ●建築協定も調べてみる

建築協定についても、市町村のホームページで確認してみましょう。マンションや商業地でも建築協定に入っている可能性があるため調べておいた方が良いでしょう。「建築協定書」をダウンロードして制限内容を確認しましょう。

インターネットで検索してもわからない場合には、自治体の窓口で確認しましょう。また、「建築協定書」のコピーを入手しましょう。

### 事例)「横浜市旭区さちが丘A地区建築協定」



## 周辺状況を見る

### 駅からの道のりは・・・？

広告に表示されている駅からの距離は80Mを1分で計算されています。坂の上り下りがあったり、交通量の多い幹線道路や踏切は加味されていないので、あくまでも目安の数字です。

- 時間帯を変えて近隣を歩いてみましょう。
- 人の流れや交通量、車の利便性などもチェックしましょう。



### 近隣の建物などを確認

(小学校、公園等)



時にはこんな状況でも…  
高速道路そばの場合  
→騒音を逆に、音の出る作業を行ってもOK…？

### 敷地と道路の関係

- 高低差の有無
- 角地or中間地？
- 建物と庭の配置



**Point**  
ゴミの  
収集場所には  
人が集まる!!

## 所有者の事情と近隣との関係を知る

### 空き家となった経緯を知る

例えば

子ども  
が独立

ご主人様  
が他界

奥様が  
老人施設  
に入所

現在は  
空き家

### 近隣との関係を考える



近隣に住む人は？

- 高齢者世帯が多い
- 子育て世帯が多い etc.



近隣周辺との関係は？

- 日照
- 通風
- 騒音



近隣の人との関係は？

- ご近所付き合いがあったか
- 隣地の方の協力を得られるか
- 町内会・自治会は

### 所有者の要望を知る

例えば

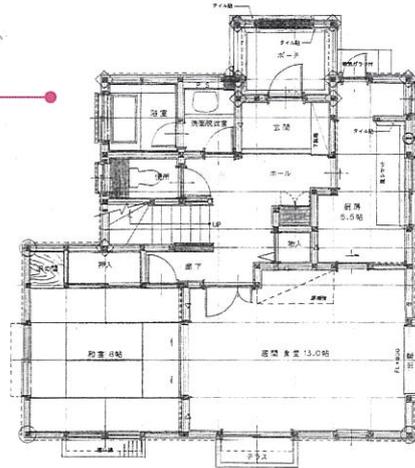
- 地域や社会に役立ててほしい ※近隣の方にも喜ばれるような
- 入所施設のサービス利用料程度の収入は得たい
- 近い将来に自己使用もしくは売却の予定あり  
※永続的な賃貸は不可



# 建物の現況を把握する

## 実際の建物と平面図を比較する

- 増築されていないか？
- 間取りの変更はないか
- 窓の位置、ドアの位置は？
- 水回りのリフォームは？



## 設備の確認をする

- 給湯関係 ..... \* 長期間使用していない場合は点検が必要  
\* 凍結の可能性がある設備については水抜き等の処理をしているか
- 水回り関係 ..... \* 性能の劣化・不具合があるか  
\* 浴槽や洗面器にひび割れがないか
- 空調関係 ..... \* 使用年数を確認
- 照明関係 ..... \* 球切れやスイッチの故障等があるか
- 収納関係 ..... \* 十分なスペースがあるか
- 建具関係 ..... \* ゆがみや割れ、破れがあるか  
\* 間仕切り戸を取り払って、2室を1室に使用したい場合、戸の保管先があるか
- その他 ..... \* 駐車場の広さは充分か  
\* 庭木の枝が隣地にはみ出していないか  
\* 特定保守製品（給湯機器や調理機器等）はあるか？

## 建物の劣化等を調査する

- 雨漏り ..... \* 天井だけでなく、窓の取付部分からの吹き込みやシミがあるか
- シロアリの害 ..... \* 建物の床下だけでなく、庭のウッドデッキや庭木等も確認する
- 腐食 ..... \* 木部だけでなく、金属部分の錆びも確認する
- 給排水管 ..... \* 水漏れ、赤サビ、排水つまりの不具合はないか
- 建物の傾き ..... \* 建具が閉まりにくい箇所がないか  
\* 床が一部さしんでいるところはないか
- 増改築 ..... \* 耐力構造に影響を及ぼしていないか
- 建物内残存物等 ..... \* 不用品の片づけが必要か
- 騒音・振動・臭気等 ..... \* 一般的な観点から判断して気になるもの(例 道路・鉄道・飛行機・工場等)

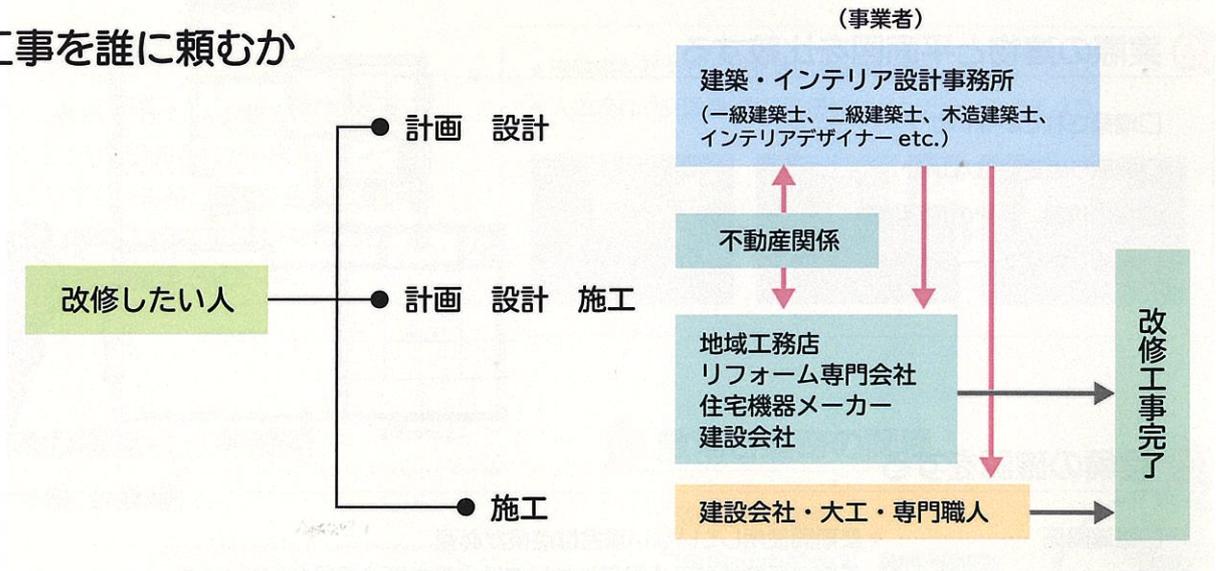


※現況把握の相談は、後記事務局にお問い合わせください



# 改修工事

## ■工事を誰に頼むか



## ■工事前の計画と見積もりが重要

- 小規模な修理でも工事内容と見積書の確認が必要
- リフォーム工事は規模によって金額に差が出ます
- 改修・改築工事の見積書チェック項目



1. 解体・撤去費 および 処分費
2. 養生・仮設費
3. 工事箇所（部屋）別工事費
4. 設備費 …………… 電気工事・給排水工事 等
5. 外構工事
6. 諸経費 ……………
  1. 現場管理費（各種保険料、現場通信交通費、施工図作成費等々）
  2. 一般管理費（営業利益、事務所の人件費や通信費、福利厚生費）

## ■予算の取り方

- 利活用計画に添った工事の実施を考える
- 工事見積書から工事内容を決定する

## ■工事業者選定のポイント

- 改修工事の実績のある会社
- できれば施工場所に近い会社

➡ 見積書で工事内容が決まれば、  
工事契約へ……

# 見積書の不明点は確認を



(例：外壁塗装工事)

外壁塗装の補修が必要な箇所、工事の方法などを見積もり依頼時に説明してもらおう

製品のメーカーや性能の説明を受ける  
同等品の価格比較も

塗料によって性能、施工方法が違うので説明を受けて決める

保証内容を確認しておく

値引きが大きすぎないか？  
根拠は？

内訳明細書

名称	詳細	単価	数量	金額
<b>外壁塗装工事</b>				
仮設足場	型枠 巾=●●● 単管ブラケット	550	300㎡	165,000
養生	メッシュ養生		一式	25,000
高圧洗浄	高圧水洗工事	150	230㎡	34,500
養生	ビニール養生		一式	25,000
下地処理	コーキング		一式	30,000
下地調整	〇〇〇〇 (シーラー)	1,850	200㎡	370,000
主材塗料	〇〇〇〇 (超耐久性遮熱性塗料 中塗)	3,000	200㎡	600,000
	〇〇〇〇 (超耐久性遮熱性塗料 上塗)	3,000	200㎡	600,000
仕上げ(クリア)	〇〇〇〇 (フッ素トップコート 2回)	7,000	200㎡	1,400,000
	外壁塗装剥離15年保証書発行			
合計				3,249,500
<b>屋根塗装工事</b>				
下地処理	専用シーラー	600	50㎡	30,000
主材塗料	①ポリマー	1,700	50㎡	85,000
	②ウレタン	2,000	50㎡	100,000
	③水性シリコン	2,800	50㎡	140,000
	④遮熱塗料	4,000	50㎡	200,000
合計				① 115,000 ② 130,000 ③ 170,000 ④ 230,000
総計			外壁+屋根③	3,419,500
			値引き 1 回目	△ 1,741,500
			値引き 2 回目	△ 268,000
最終金額				4,903,000

賃貸住宅  
改修での  
留意点

- 耐震性の確保
- 段差……………玄関、和室、浴室 etc.
- 火の始末……………キッチン ガス → IH
- 設備機器……………操作が簡単
- 断熱性向上……………結露対策
- 音の問題……………隣との関係
- 復帰も視野に入れた改修
- 改修費用は誰が負担するのか？



# 建築・不動産のこれだけは知っておきたい



## 基本知識

### (1) 都市計画法（用途地域）

『用途地域』とは、どういう種類の建物は、どの区域で建てることができるのか。を制限している法律。

都道府県あるいは市町村で決めて、その区域を決めている。つまり、決められた種類の建物しか、その区域には存在しない。

例えば、第1種低層住居専用地域は、住宅（人が住むための建物）しか原則建てられない地域。

そこに、人が住まずに不特定多数の人が利用するコミュニティの建物は建てられるのか？と、いうことになる。

### (2) 建築基準法（用途変更）

『建物用途』例えば、第1種低層住居専用地域内の建物用途は、一般住宅、アパート、店舗・事務所併用住宅、学校（大学を除く）

老人ホーム、診療所は ⇒ ○

専用事務所、専用店舗、食堂、喫茶店は ⇒ ×

つまり、使用する用途を変えようとする場合、建物の『用途変更』が必要だが、そもそも一般住宅を喫茶店には変更できない。

でも、コミュニティカフェは・・・

★100㎡以下（200㎡以下に法改正緩和予定）の建物、集会所としての取り扱い、小規模なグループホーム等は、模索の余地あり！

### (3) 条例、建築協定、消防法

- ①条例 地方公共団体がその議会の議決に基づき、所管事項について制定する法  
……横浜市福祉のまちづくり条例→市長との事前協議が必要
- ②建築協定 住民発意で、特定行政庁が認可する、第三者をも拘束する環境やまちづくり促進する制度  
……協定によって、用途を規制をしている地域もある
- ③消防法 火災又は地震等の災害に因る被害を軽減することが目的の制度  
……二方向避難路、不燃化、消防設備の設置、届出等

### (4) 賃貸借契約書、合意書、賃料・使用料等

- ①賃貸借契約書 借地借家法による、一般的な賃貸借契約の場合、貸主からの契約解除が難しいので、貸主は貸したがるケースがある。その場合、定期借家契約にすれば、約束した期間で契約は終了するので、貸主も安心して貸せる。他に、一時使用目的の賃貸借契約、期間の定めのない賃貸借契約、1年未満の賃貸借契約 などがある。
- ②合意書 期間ではなく、回数として、あるいは、一部のスペースを借りる場合は合意（契約）書により、頻度（時間）や使用料を規定する。
- ③賃料、使用料 近隣相場から算定するケースから、所有者の土地建物の固定資産税・都市計画税、建物の火災保険料を合わせた金額程度の使用料を支払うケースまで。
- ④改修費用 退去時の精算時の改修費の取り扱いを決めておく  
……造作買取請求権を認めない特約、入居時の原状回復義務を免除する特約、造作した部分を放棄する特約 等
- ⑤賃料・使用料改定、更新料、再契約 ←この調整がミソ  
運営活動状況によって賃料・使用料の改定を検討する特約  
更新料も定めておく。  
再契約についても、見通しをつけておく。



## ●耐震基準の変遷

<p>1 旧耐震基準</p>	<p>1950年（昭和25年）建築基準法 施行 ～1981年（昭和56年）5月末日までの構造</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■必要壁量の制定</li> <li>■耐震に関して、1923年（大正12年）大正関東地震（関東大震災）が発生し、1924年（大正13年）市街地建築物法施行規則改正で規定されたが、その後大きな変化なし。市街地建築法廃止</li> </ul>
<p>2 新耐震基準</p>	<p>1981年（昭和56年）6月 建築基準法施行例改正 ～2000年（平成12年）5月末日までの構造</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■必要壁量の制定</li> <li>■使用金物や基礎の規定は明記せず</li> </ul>
<p>3 建築基準法 及び 同施行令改正</p>	<p>2000年（平成12年）6月末日からの構造</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■構造規定の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震金物の規定が明確にされた</li> <li>・基礎に鉄筋を入れることが明記された</li> <li>・耐力壁のバランスチェックが求められる</li> </ul> </li> <li>■性能表示制度の創設……耐震等級ができた</li> </ul> <div data-bbox="1099 875 1422 1003" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>性能表示制度（2000年）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶耐震等級1 建築基準法の1倍</li> <li>▶耐震等級2 建築基準法の1.25倍</li> <li>▶耐震等級3 建築基準法の1.5倍</li> </ul> </div>

新耐震基準でも2000年以前は補強が必要なケースが少ない  
耐震性を見分け方 建築確認の申請日をチェック

## どのレベルまで耐震改修するか

- 耐震診断をしましょう
- 耐震評価は構造体の強さだけでなく劣化度合いも影響します
- 竣工時の図面や建築確認通知書があると信頼度が高まります
- 補修や増築など、竣工後の経緯を知ることが大切です
- 利用方法や改修費用の検討が必要
  - …誰が耐震改修工事費を負担するかも  
事前に明確にしましょう



活動を展開する場所探しのための  
**利活用チェックシート**

項目		OK	NG
1	法令要件	用途地域の確認	
		建築協定の確認	
		建物の適法性	
2	立地特性	駅からの距離・利便性	
		視認性・敷地と道路の関係	
		近隣の建物	
3	周辺環境	まちの雰囲気	
		近隣の世帯層	
		近隣住人との関係性	
4	建物状況	耐震性	
		設備機器の状況	
		建物の劣化状況	
5	賃貸条件	賃料	
		契約期間	
		原状回復	
6	改修条件	間取り変更の可否	
		設備の変更可否	
		DIYの可能性	

※利活用判断の相談は、後記事務局にお問い合わせください



# 活動を展開する場所づくり支援事業

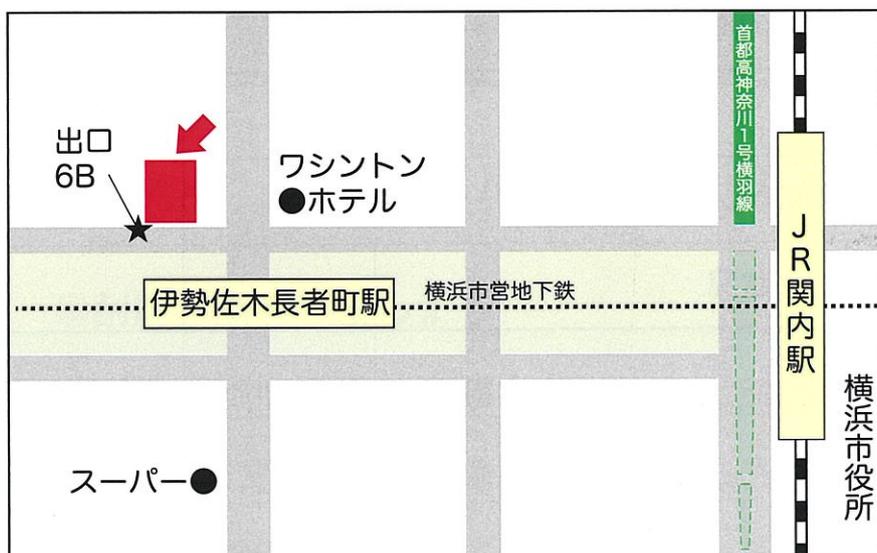
●問い合わせ先●

TEL : 045-315-4089

FAX : 045-315-4099

E-mail : [info@machisen.org](mailto:info@machisen.org)

HP : <http://www.machisen.org>



下記のQRコードを読み取ると、ホームページに簡単にアクセスすることができます。



交通のご案内：伊勢佐木長者町駅 [出口6B] の正面

事務局：特定非営利活動法人横浜市まちづくりセンター

〒231-0033 神奈川県横浜市中区長者町5-49-1 ラフィーヌ長者町2F

特定非営利活動法人横浜市まちづくりセンターは、個人情報保護することが重大な社会的責務であることを認識し、個人情報の取り扱いに関する方針を定め、役員・会員がこれを実践し維持することにより、個人情報の適正な管理と利用、保護に努めます。

本ガイドブックは横浜市民協働事業によるものです。