

本書全般に関する問い合わせ

茨城県政策企画部地域振興課企画調整グループ

〒310-8555 茨城県水戸市笠原町978番6

tel | 029-301-2720



茨城県地域振興課 古民家

検索

関係法令等に関する問い合わせ

窓口	管轄市町村	連絡先	
建築基準法 (建築確認)	土木部都市局建築指導課 県央建築指導室	笠間市／那珂市／小美玉市／ 茨城町／城里町／大洗町／東海村	tel 029-301-4784
	県北県民センター 建築指導課	常陸太田市／常陸大宮市／大子町	tel 0294-80-3344
	鹿行県民センター 建築指導課	鹿嶋市／潮来市／鉾田市／ 神栖市／行方市	tel 0291-33-4113
	県南県民センター 建築指導課	石岡市／龍ヶ崎市／牛久市／守谷市／ 稲敷市／かすみがうら市／つくばみらい市／ 美浦村／阿見町／河内町／利根町	tel 029-822-8519
	県西県民センター 建築指導課	結城市／下妻市／常総市／坂東市／ 筑西市／桜川市／八千代町／五霞町／境町	tel 0296-24-9149

建築基準法に関する相談窓口 |
市特定行政庁(水戸市／日立市／土浦市／古河市／高萩市／北茨城市／取手市／つくば市／ひたちなか市)の管内につきましては、
各市の建築担当課へお問い合わせください。

都市計画法 (開発許可)

土木部都市局建築指導課 県央建築指導室	茨城町／大洗町／城里町	tel 029-301-4787
県北県民センター建築指導課	高萩市／北茨城市／常陸大宮市／大子町	tel 0294-80-3344
鹿行県民センター建築指導課	行方市	tel 0291-33-4114
県南県民センター建築指導課	稲敷市／美浦村／阿見町／河内町／利根町	tel 029-822-7079
県西県民センター建築指導課	下妻市／八千代町／五霞町	tel 0296-24-9154

都市計画法に関する相談窓口 |
中核市(水戸市)／施行時特例市(つくば市)／事務処理市町村(日立市／土浦市／古河市／石岡市／結城市／龍ヶ崎市／常総市／
常陸太田市／笠間市／取手市／牛久市／ひたちなか市／鹿嶋市／潮来市／守谷市／那珂市／筑西市／坂東市／かすみがうら市／桜川
市／神栖市／鉾田市／つくばみらい市／小美玉市／東海村／境町)の管内につきましては、各市町村の開発担当課へお問い合わせ
ください。

消防法

管轄消防本部
又は
防災・危機管理部消防安全課消防グループ

各自自治体ホームページを
参照ください
tel | 029-301-2896

茨城県

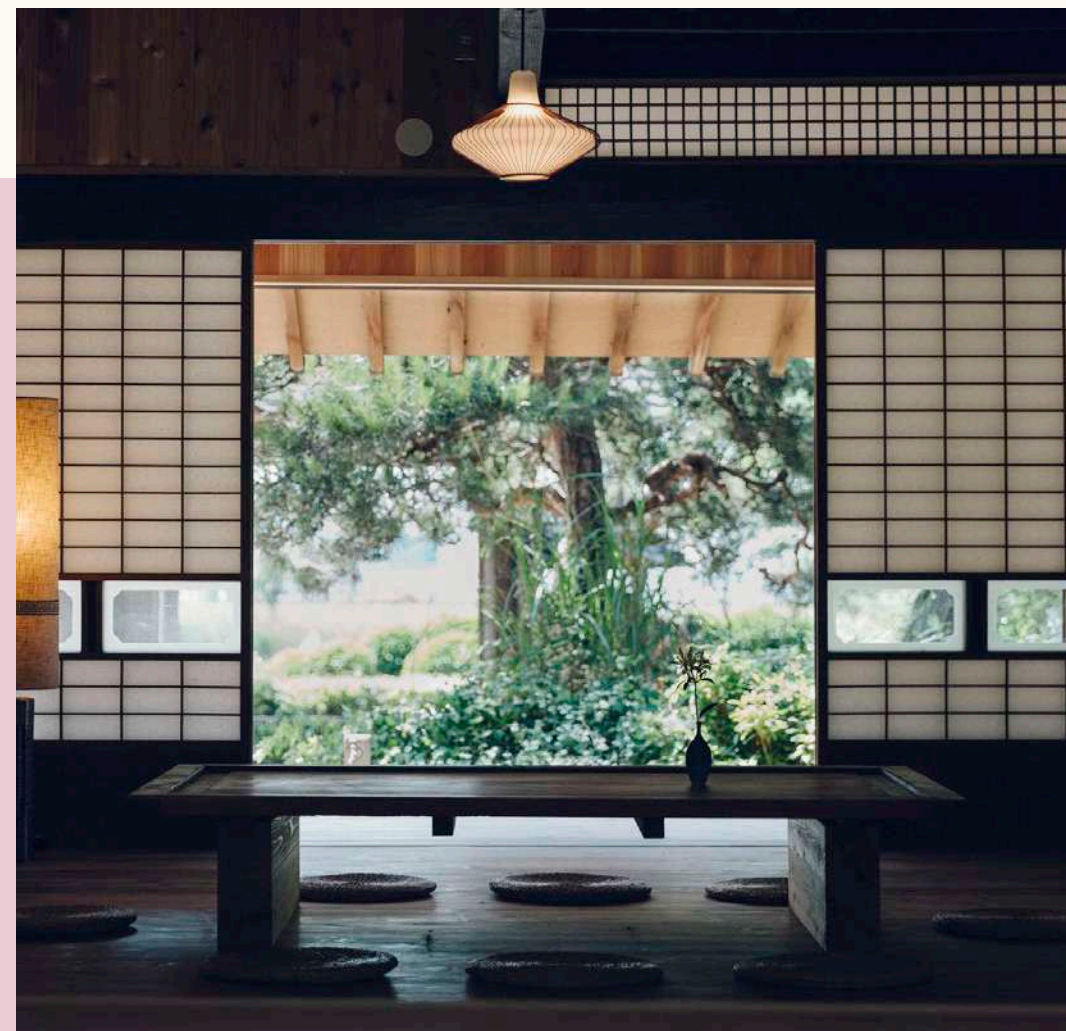
古民家活用

ガイドライン

2021

読本 古民家 いばらき

Ibaraki Kominka Utilization guidelines / 2021



茨城県には古民家が

3万戸程度存在します。

古くから地域で大切に

受け継がれている古民家を

今の私たちのライフスタイルに合わせて

活用する方法とは？

古民家を活用したいと思っている方に

役立つ古民家活用に関する法規制をまとめ、

ガイドラインを作成しました。

※本書は茨城県内の古民家を適法に活用するためのガイドラインです。
※2021年2月末時点の情報です。

Contents

目次

用語説明 | 文中で「建築基準法*」のように表記されている言葉については、
巻末に用語の説明があります。詳しい内容は、資格を持った建築士に相談してください。

1	Case Study 県内の古民家 活用事例について	カフェ・レストラン	3		
		ホテル・旅館	4		
		ショップ	5		
		事務所・アトリエ	6		
2	Checklist 古民家を 活用するために 確認すべき内容	古民家活用チェックシート	7		
		古民家活用に必要な手続きについて	都市計画法の手続き 9 建築基準法の手続き 9 消防法の手続き 9 その他の手続き 9		
		敷地の状況について	都市計画情報について 10 市街化調整区域の場合 11 市街化調整区域以外の場合 12 道路の情報について 13 建物から道路までの避難用通路について 13		
		建物の安全性の確認について	安全性確認の前に 14 安全性のチェック 14		
		避難の安全性の確認について	排煙窓の面積について 15 部屋から屋外までの避難距離について 16 宿泊室の避難について 17		
		火気を使用する部屋の対応について	燃えにくい内装材の使用について 18 換気設備の設置について 19		
		シックハウス対策について	20		
		消防法に係る規制について	消火器具について 21 カーテン等の防災措置について 21 自動火災報知設備について 22 非常警報設備について 22 誘導灯について 22		
		汚水等の排水処理について	22		
		3	Model Course 古民家を巡る 観光モデルコース	自動車編	23
				サイクリング編	24
		4	Glossary 用語集		25



カフェ・レストラン

誰しものが改修は無謀だと言った古商家。
1年がかりで、オーナーがほぼ1人で改修を遂行。

30年ほど空き家として放置されていた古商家を1年がかりで改修。土台や電気工事、水道工事以外はオーナーが1人で改修。2016年2月には、国の有形文化財として登録。同年5月には姉妹施設となる丘の上ゲストハウス「Daigo House」を運営開始。古民家の改修においてはタッグを組む大工さんも重要。オーナーの笠井さんは、地元の気の合う大工さんとの出会いもあり、現在も街中の物件改修に勤しんでいる。

ダイゴ カフェ
daigo cafe

住所 | 〒319-3526 久慈郡大子町大子688
築年数 | 約105年
店舗面積 | 115m²
用途 | 店舗兼用住宅→飲食店(カフェ)
改修期間 | 約12ヶ月
改修金額 | 約400万円
運営開始 | 2013年5月～
運営者 | 笠井英雄氏

改修の内容 |
土台補強工事/床の解体工事/
壁の補修工事/電気工事/水道工事など/
オープン後、厨房を増築



ホテル・旅館

建物の魅力だけに頼らず、
周辺地域の魅力を活かした
体験価値の創出。

地方創生推進交付金を活用した茨城県とかすみがうら市の連携事業。運営者は第3セクターのかすみがうら未来づくりカンパニー。つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いでサイクリストをはじめとした観光客向けのゲストハウスとして改修。コンセプトに「最高の朝に出会える宿」を掲げ、建物だけの魅力に頼るのではなく、霞ヶ浦の湖畔だからこそ味わえる朝日の絶景、かまどで炊いたご飯、朝獲れのシラウオなどの最高の朝食をコンテンツとして、地域の魅力もセットで宿泊体験を提供している。

こみんかえぐちや
古民家江口屋

住所 | 〒300-0214
かすみがうら市坂895番地1
築年数 | 約110年
店舗面積 | 191.50m²
用途 | 住宅→簡易宿所(ゲストハウス)
改修期間 | 約4ヶ月
改修金額 | 約2,000万円
※建物の調査・設計の監理・ワークショップ関係費を含む
運営開始 | 2020年7月～
運営者 |
株式会社かすみがうら未来づくりカンパニー

改修の内容 |
解体工事/基礎工事/木工事/屋根板金工事/
建具工事/左官工事/石・タイル工事/
電気設備工事/給排水設備工事など





ショップ

丁寧な改修で 受け継がれる見世蔵。 大子漆器の発信はもちろん、 アートの発信拠点に。

呉服屋の見世蔵として建てられた後、喫茶店として運営されていた築100年を超える物件だが、大家さんがメンテナンスを行うとともに、前運営者が改修を行っていたため、屋根や壁などは改修無し。ギャラリーとして使用するために改修したポイントとしては窓ガラス。特に「漆器」は紫外線に弱いため、窓ガラスを二重にしてUVカットを強化。大子漆の発信拠点として運営中。

まじあん 器而庵

住所 | 〒319-3526 久慈郡大子町大子624

築年数、約125年

店舗面積 | 90m²

用途 | 店舗→店舗

改修期間 | 約4ヶ月

改修金額 | 約230万円

運営開始時期 | 2010年8月～

運営者 | 有限会社ウェアウッドワーク

改修の内容 |

茶室の新設（茶室内の建具）／二重サッシなど／オープン後、隣接している小屋をワークショップ用のスペースに改修



事務所・アトリエ

まちづくりの延長上に生まれた 新たなまちの拠点。 今では県内外のクリエイターが 集うランドマークに。

運営者の TMO 結城が 2010 年から始めたまちづくり活動（結いプロジェクト）が活発化し、まち中に関係者が増えてきたことでリアルな場所の必要性を感じ、新たなまちの拠点の創出を計画。それまでの活動を通して積み重ねた信頼もあり、地域住民や行政からの共感や理解は得易かった。また、イベント会場として使用していた物件ということもあり、大家さんとの関係性も良好だったため改修もスムーズに進行。2021 年には、さらに敷地内の蔵を改修してサウナをオープン予定。

コワーキング アンド カフェ ユイノワ

Coworking & Café yuinowa

住所 | 〒307-0001 結城市結城183

築年数 | 約90年

店舗面積 | 229.77m²

1階 131.66m² / 2階 98.11m²

用途 | 店舗→事務所・飲食店

改修期間 | 約6ヶ月

改修金額 | 約800万円

カフェスペース 約600万円 / コワーキングスペース 約200万円

運営開始 | 2017年9月～

運営者 | 株式会社TMO結城

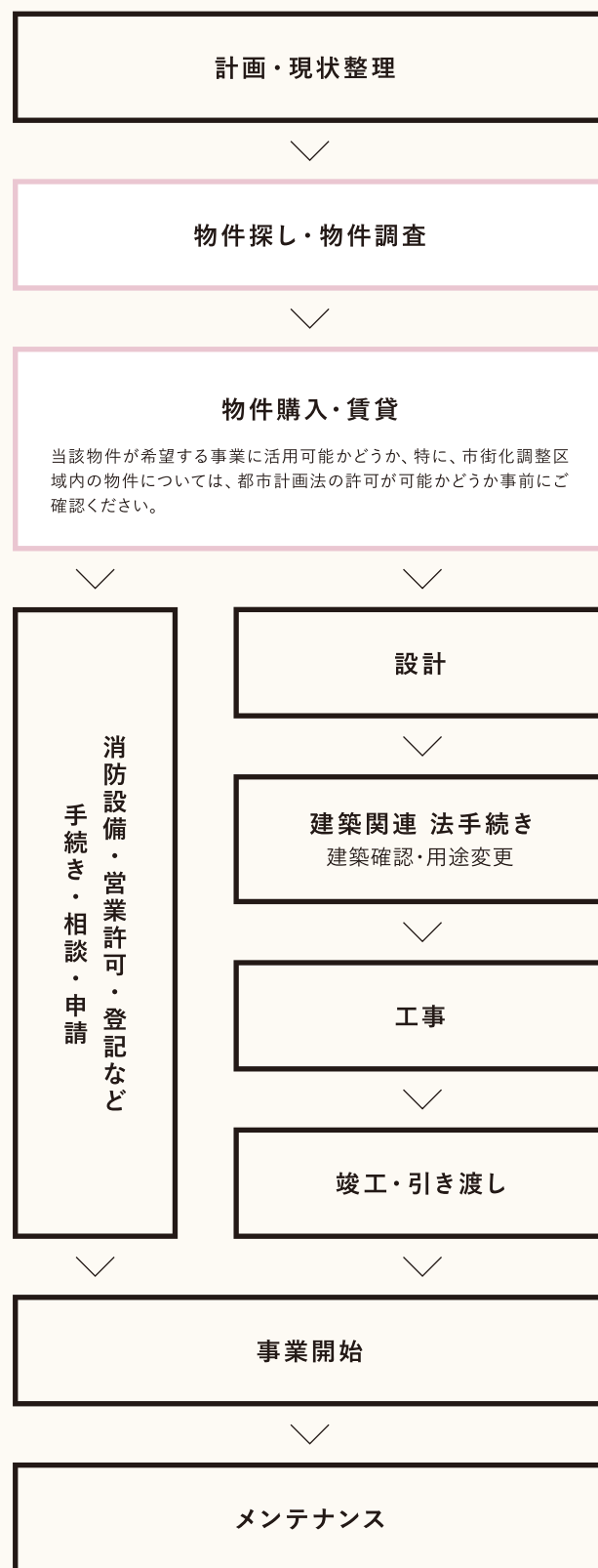
改修の内容 |

電気工事 / 空調工事（エアコン設置） / カフェスペースの新設（給排水設備工事）など / オープン後、シロアリ対策や雨漏り対策を実施予定。



古民家活用 チェックシート

古民家活用の流れ、
活用のためのチェック項目を
確認しましょう。



敷地の状況を確認 —→ P10

- 都市計画情報
(市街化調整区域*、市街化調整区域*以外)
- 道路の情報

NO
適合して
いない

計画の再検討

- ・場所の変更
- ・事業内容の変更
- ・事業規模の変更

安全性確認の前に —→ P14

- 平屋建て
- 延べ面積*200m²以下
- 全居室採光あり
- 昭和25年以前の建築
- 増改築を行っていない

NO
適合して
いない

専門家に相談

建築士等の専門家に相談して、
法律に適合する計画を立てましょう。

安全性のチェック —→ P14

- 避難の安全性
 - 排煙窓 / 部屋から屋外への避難距離
 - 宿泊室の避難
- 火を使う部屋
 - 燃えにくい内装材 / 換気設備
- シックハウス対策
- 消防用設備等
 - 消火器具 / カーテン等の防火措置
 - 自動火災報知設備 / 非常警報設備 / 誘導灯

NO
適合して
いない

法定手続きが必要か確認 —→ P9

- 都市計画法*の許可申請(用途変更)
- 建築確認申請*(用途変更)
- 消防法の手続き など

NO
適合して
いない

古民家活用に必要な手続きについて

都市計画法*の手続き

都市計画法*に基づく手続きで、建物の用途が都市計画法に適合しているかをチェックします。用途変更*の場合は建築許可*となり、区画形質の変更を伴う場合は開発許可*となります。

手続きが必要な場合 | 市街化調整区域*で用途変更する場合に必要です。所有者（事業者）が変わるときも必要な場合があります。

手続きの主体について | 申請手続きは事業者が行いますが、建物の平面図・立面図や敷地の土地利用計画図が必要となりますので、建築士などの代理者が行うことが一般的です。申請書の提出方法については、問合せ先にご確認ください。

※裏表紙「相談窓口一覧 都市計画法(開発許可)に関すること」参照

建築基準法*の手続き

既存の建築物を、飲食店や物販店、旅館などに用途変更*する場合（それらの用途部分が200㎡を超えるものに限り。）は、建築基準法*に定める建築確認申請が必要です。（事務所は用途変更の建築確認申請が必要な用途に該当しません。）200㎡以下の用途変更の場合など、建築確認申請手続きが不要の場合でも、用途地域*や排煙、避難距離など建築基準法の規定に適合させ

る必要がありますので、本ガイドラインをご活用ください。判断が難しい場合などは、建築士に相談しましょう。

消防法*の手続き

建物の用途変更*により必要となる消防用設備等の種類・設置箇所、届出書類、消防検査のスケジュール等の手続きが必要です。所在地の管轄消防本部にご確認ください。

その他の手続き

このほか、別途、カフェ・レストラン・ホテル・旅館について生活衛生関係の手続きが必要です。

敷地の状況について

建築物の敷地として土地を活用する場合、地域ごとに決められたルールがあります。どんなルールがあるのかを確認し、できること、できないことを把握しましょう。

都市計画情報について

地域ごとにどう土地の活用ができるか決まっていますので、活用しようとしている建物がある場所がどういう地域に属しているか都市計画図

を確認しましょう。市町村HPまたはいばらきデジタルマップで確認できるものもあります。

市街化調整区域*の場合 → P11

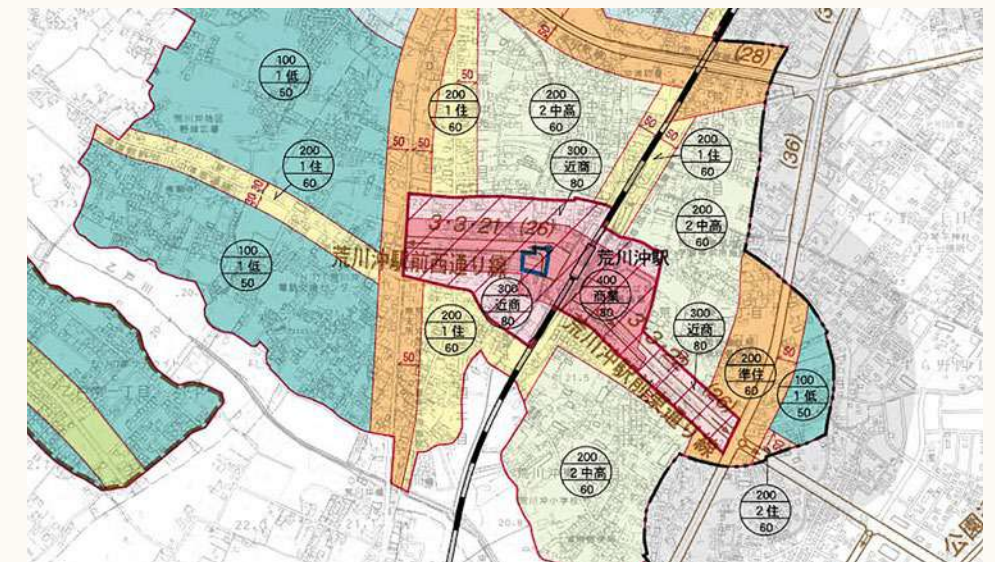
市街化調整区域以外の場合 → P12

・市街化区域・非線引き都市計画区域
・準都市計画区域・都市計画区域外



都市計画図の閲覧に関する情報
https://www.pref.ibaraki.jp/soshiki/doboku/kenshi/documents/20201104_toshikeikakuzunoetsuran.pdf

都市計画図の例（土浦市都市計画図）



市街化調整区域の場合

市街化調整区域とは | 市街化を抑制すべき区域とされており、市街化調整区域で建物を建てたり用途の変更をするには都市計画法に基づく許可が必要です。

市街化調整区域でできる施設とは | 古民家をレストランやカフェ、ショップなどに活用する場合、日常生活のため必要な店舗等（都市計画法第34条第1号）の許可をとることで用途の変更が出来る場合があります。なお、この場合、建物所有者自らが店舗等の営業を行うなどの審査要件を満たす必要があります。また、兼用住宅や店舗等の用途変更の許可を受けられる区域を指定した地区（都市計画法第34条11号及び12号）もあります。これらの許可をする時は、延べ面積や敷地面積の制限がありますので事前にご相談ください。

※相談先は、裏表紙「相談窓口一覧 都市計画法（開発許可）に関すること」参照

日常生活のため必要な店舗等とは | 周辺の居住者の日常生活のため必要な物品の販売や食堂などをいいます。市街化調整区域内で建築できる建築物の基準を定めており、衣類・身の回り品小売業、飲食料品小売業などの業種で、規模や立地場所など基準があるので、基準に合致するかの確認が必要です。

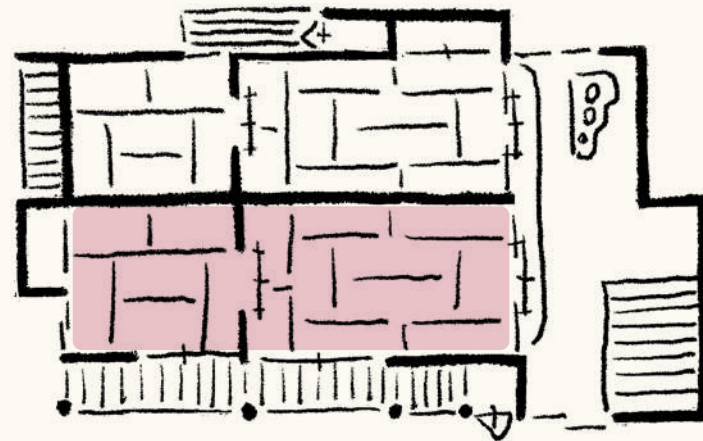


都市計画法第34条第1号許可基準
<https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/kenshi/takuchi/takuchi/kijun/34-1.html>

※水戸市、つくば市は許可基準が異なります。

兼用住宅とは | 住宅とカフェやショップ等の住宅以外の用途を兼ねている建物のことです。兼用住宅には次のような条件があります。

- ・住宅以外の部分は建物全体の半分以下かつ50㎡まで
- ・住宅と住宅以外の部分は直接屋内で行き来できること



住宅以外の部分

市街化調整区域以外の場合

		☕ カフェ・レストラン	🛍️ ショップ	🏢 アトリエ・事務所	🏨 ホテル・旅館
用途地域内	第1種低層住居専用地域	1低	兼用住宅であれば50㎡まで○		
	第2種低層住居専用地域	2低	150㎡まで○		
	第1種中高層住居専用地域	1中高	○	○	○
	第2種中高層住居専用地域	2中高			
	第1種住居地域	1住			
	第2種住居地域	2住			
	準住居地域	準住			
	近隣商業地域	近商			
	商業地域	商業			
	準工業地域	準工			
工業地域	工業				
工業専用地域	工専	×			
田園住居地域	田園住居	茨城県に該当地域なし			
用途地域の指定のない区域		○	○	○	○

※これ以外にも地区計画*や建築協定*などで用途規制を行っている場合がありますので、必ず市町村の担当課で確認ください。

道路の情報について

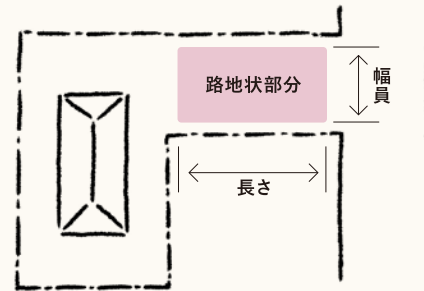
道路の種類について | 活用しようとする古民家等の敷地に面している道が、建築基準法に規定された道路であるかの確認が必要です。

道路の調べ方 | 市町村などの道路管理者にご確認ください。また、幅4m未満の道路（2項道路）や特定行政庁が指定した道路（1項5号道路）については、いばらきデジタルマップでも確認ができます。

いばらきデジタルマップ
<https://www2.wagmap.jp/ibaraki/PositionSelect?mid=30>



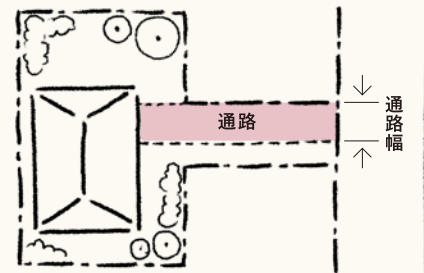
敷地の接道について | 都市計画区域内の建築物の敷地は、原則として、建築基準法*に位置付けられた道路に2m以上接していなければなりません。また、路地状敷地の場合、路地状部分の長さに応じて路地状部分の必要な幅員が規定されています。



路地状部分の長さ	幅員
20m未満	2m以上
40m未満	3m以上
40m以上	4m以上

建物から道路までの避難用通路について

災害時に建物から敷地外の安全な道路や空き地まで避難するために一定幅以上の通路が必要になります。



使い方	通路幅
カフェ・レストラン	0.9m※
ホテル・旅館	0.9m※
ショップ	0.9m※
事務所・アトリエ	制限なし

※建物の延べ面積が200㎡以上の場合1.5m

建物の安全性の確認について

活用する建物に関する法規制への適合状況の確認が必要です。

安全性確認の前に

- 昭和25年以前に建てられたものであること
- 延べ面積が200㎡以下であること
- 全ての居室で採光の確保*がされていること
- 平屋建てであること
- 増改築などを行っていないこと

全てを満たせば建物の安全性のチェックへ。 ——— 下欄参照

一つでも満たさない場合は、資格を持った建築士に相談する必要があります。

安全性のチェック

使い方に応じて以下のチェックすべき項目を確認し、該当ページで詳細内容を確認してください。

	避難 — P15	火を使う部屋 — P18	シックハウス — P20	消防用設備等 — P21
カフェ・レストラン	<input type="checkbox"/> 煙を抜く窓 <input type="checkbox"/> 避難距離	<input type="checkbox"/> 燃えにくい内装材 <input type="checkbox"/> 換気設備	<input type="checkbox"/> 換気設備 <input type="checkbox"/> 建材	<input type="checkbox"/> 消火器具 <input type="checkbox"/> カーテン等の防災措置 <input type="checkbox"/> 自動火災報知設備 <input type="checkbox"/> 非常警報設備 <input type="checkbox"/> 誘導灯
ホテル・旅館 <small>※住宅宿泊事業に基づく民泊を除く</small>	<input type="checkbox"/> 煙を抜く窓 <input type="checkbox"/> 避難距離 <input type="checkbox"/> 宿泊室の避難	<input type="checkbox"/> 燃えにくい内装材 <input type="checkbox"/> 換気設備	<input type="checkbox"/> 換気設備 <input type="checkbox"/> 建材	<input type="checkbox"/> 消火器具 <input type="checkbox"/> カーテン等の防災措置 <input type="checkbox"/> 自動火災報知設備 <input type="checkbox"/> 非常警報設備 <input type="checkbox"/> 誘導灯
ショップ	<input type="checkbox"/> 煙を抜く窓 <input type="checkbox"/> 避難距離	<input type="checkbox"/> 燃えにくい内装材 <input type="checkbox"/> 換気設備	<input type="checkbox"/> 換気設備 <input type="checkbox"/> 建材	<input type="checkbox"/> 消火器具 <input type="checkbox"/> カーテン等の防災措置 <input type="checkbox"/> 自動火災報知設備 <input type="checkbox"/> 非常警報設備 <input type="checkbox"/> 誘導灯
事務所・アトリエ	<input type="checkbox"/> 煙を抜く窓	<input type="checkbox"/> 燃えにくい内装材 <input type="checkbox"/> 換気設備	<input type="checkbox"/> 換気設備 <input type="checkbox"/> 建材	<input type="checkbox"/> 消火器具 <input type="checkbox"/> 自動火災報知設備 <input type="checkbox"/> 非常警報設備 <input type="checkbox"/> 誘導灯

※上記は法令上必要な項目です。
 ※老朽化や耐震性が気になるときは、建築士と協議することをおすすめします。

避難の安全性の確認について

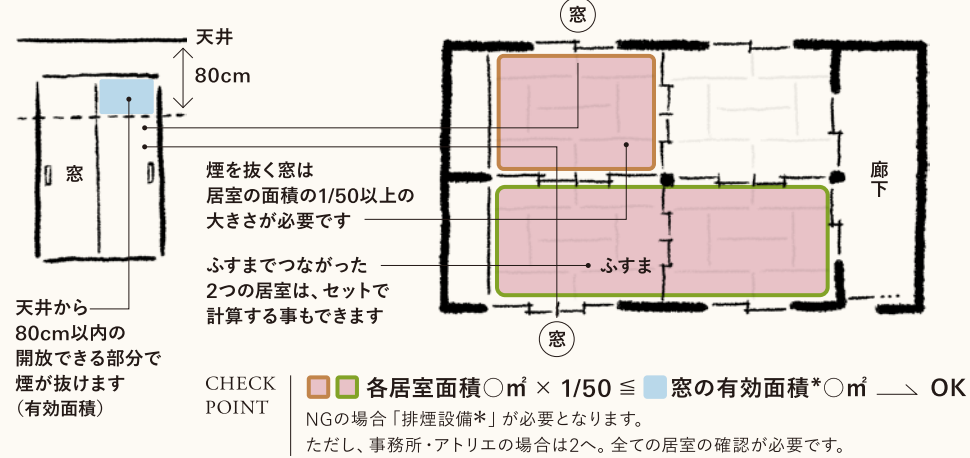
- 排煙窓の面積について
- 部屋から屋外までの避難距離について
- 宿泊室の避難について

排煙窓の面積について

排煙窓の必要性について | 火災等で発生した煙を屋外に排出するために、居室*に一定の大きさの窓が必要です。

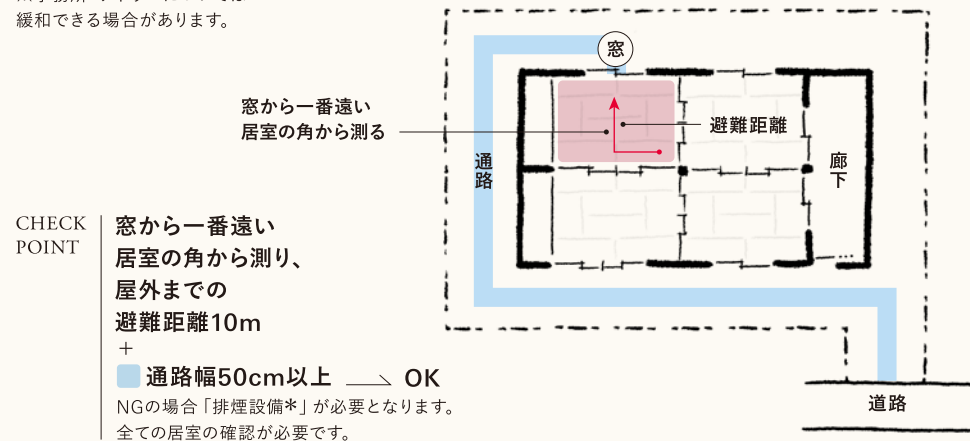
窓の有無（面積）による条件整理について |

1 | 窓の面積について

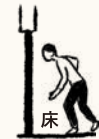


2 | 1でNGとなった場合

※事務所・アトリエについては緩和できる場合があります。



窓マークのある窓
直接外へ出られる窓



何もマークのない窓
直接屋外に出られない窓

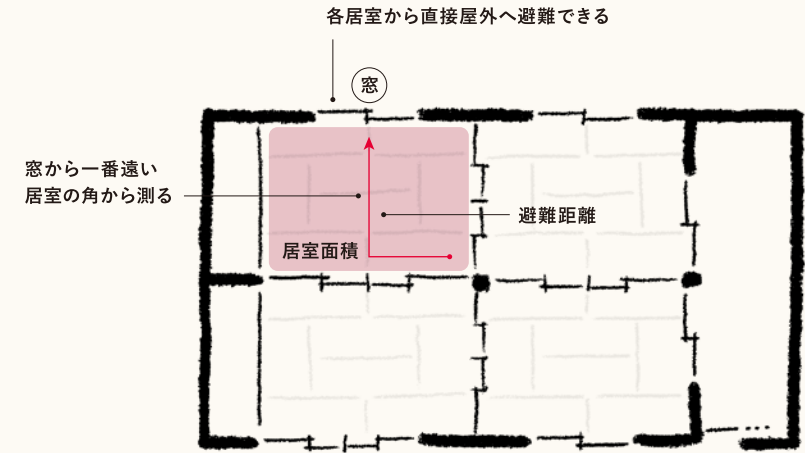


部屋から屋外までの避難距離について



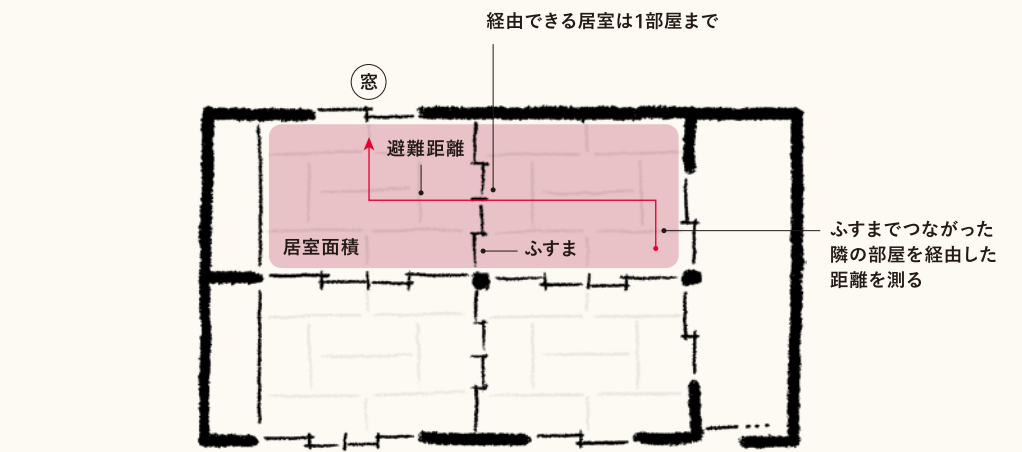
部屋から屋外までの避難距離による条件整理について |

1 | 直接屋外へ出られる窓がある居室*の場合



CHECK POINT ■ 居室面積 30m^2 以下 または 避難距離 30m 以下 \rightarrow OK
 NGの場合「非常用照明*」が必要となります。全ての居室について、確認が必要です。

2 | 直接屋外へ出られる窓がない居室*の場合

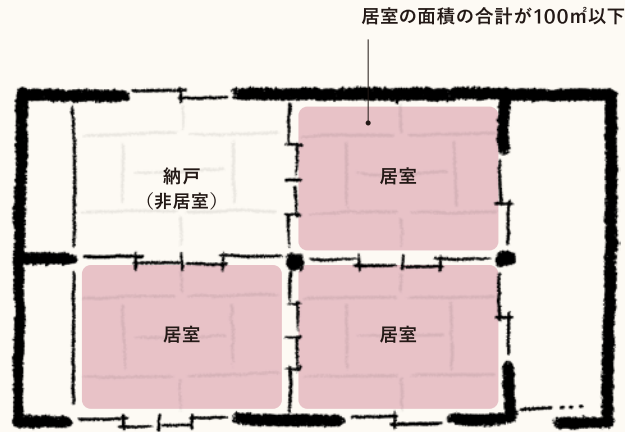


CHECK POINT ■ 居室面積 30m^2 以下 または 避難距離（経路できる居室は1部屋まで） 30m 以下 \rightarrow OK
 NGの場合「非常用照明*」が必要となります。全ての居室について、確認が必要です。



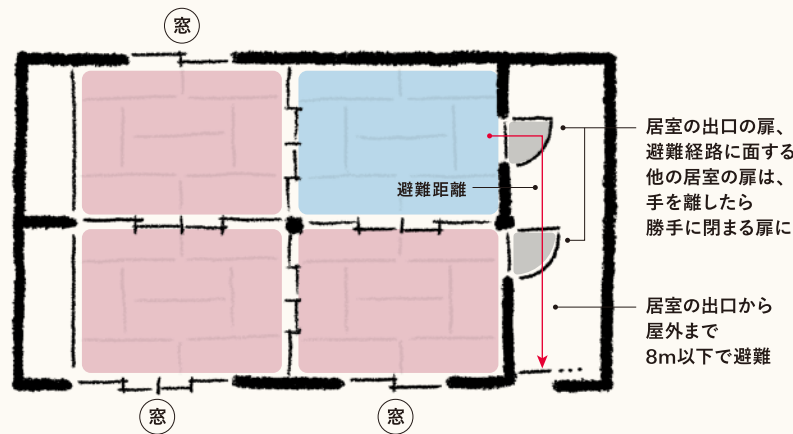
建築物全体・居室ごとの条件整理について |

1 | 建築物全体の条件



CHECK POINT ■ 居室面積の合計㎡ ≤ 100㎡ → OK 次項へ
 NGの場合、『防火上主要な間仕切壁』が必要になります。

2 | 居室ごとの条件



CHECK POINT ■ 直接屋外へ出られる窓がある居室 → OK
■ 直接屋外へ出られる窓がない居室
 避難距離8m以下
 +
■ 手を離したら勝手に閉まる扉 → OK
 NGの場合、『防火上主要な間仕切壁』が必要になります。全ての居室について確認が必要です。

火気を使用する部屋の対応について

- 燃えにくい内装材の使用について
 - 換気設備の設置について
- ※IHコンロのみを使う場合は対象外です。

燃えにくい内装材の使用について

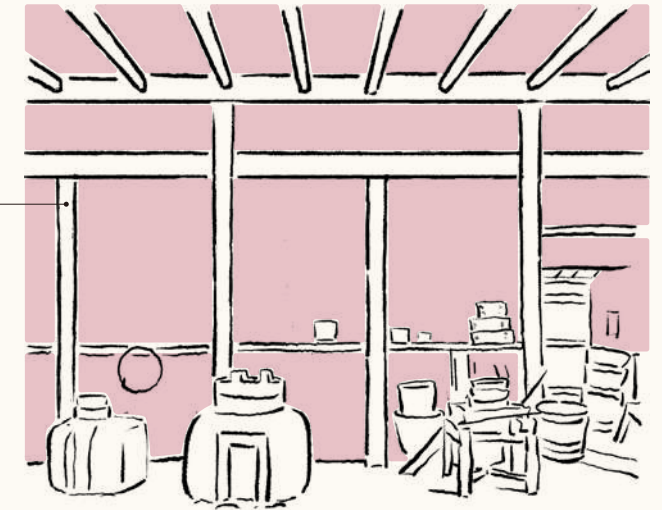


燃えにくい内装材の必要性について | かまど、いろいろ、ガスコンロなど火を使う部屋を燃えにくい内装材で仕上げることで、火災の拡大や煙の発生を減少させます。

使用する内装材について | 準不燃材料*で火を使う部屋の壁と天井を仕上げます。

柱・梁等の木材は
 表面積が各面
 (各壁面及び天井面)の
 1/10までOK

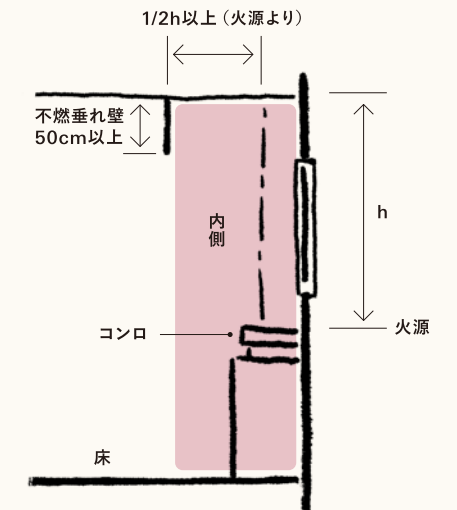
■ 燃えにくい内装材
 (準不燃材料)で
 仕上げる範囲



内装材の使用範囲の緩和について | 部屋全体ではなく、不燃垂れ壁*で火を使う場所の上を一定範囲覆うことで、準不燃材料を使う範囲を減らせます。



イメージ



■ 燃えにくい内装材 (準不燃材料) で仕上げる範囲

換気設備の必要性について | 燃焼に伴う有毒ガスを排出して新鮮な空気を取り入れるために換気設備が必要です。

必要な換気設備とは | 計算式によって算出される必要換気量以上の能力をもった換気設備の設置が必要です。必要な換気量は換気設備の仕様、設置場所によって変わります。

次の数値を当てはめて計算しましょう。

V | 必要換気量 (m³/h)

K | 理論廃ガス量

都市ガス、プロパンガスの場合：0.93 (m³/kW・h)

まきの場合：8.84 (m³/kg)

木炭の場合：9.33 (m³/kg)

Q | 燃料消費量

都市ガス、プロパンガスの場合：

設置する機器のカタログに書かれている数値を参照 (kW)

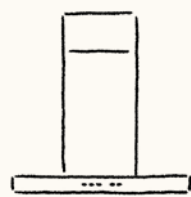
まきの場合：1時間あたりに消費するまきの量 (kg/h)

木炭の場合：1時間あたりに消費する木炭の量 (kg/h)



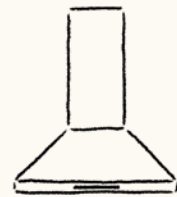
換気扇

$$V = 40 \times K \times Q$$



家庭用フード

$$V = 30 \times K \times Q$$



業務用フード

$$V = 20 \times K \times Q$$

※換気扇やフードは、給気口とセットで設置します。

シックハウス対策について



シックハウス対策について | 建築材料から発散される化学物質による頭痛、吐き気などの健康被害（シックハウス症候群）を防ぐため、原因物質を発生させる建築材料は使える面積が制限されます。また、原因物質を24時間屋外へ排出する換気設備が必要です。

新しい建築材料を使う場合の対応 | 化学物質の種類によって使用できる建材の量が決まりますが、「F☆☆☆☆(フォースター)*」と記載のある建築材料については面積の制限はありません。そのため、新しい建築材料を使用する場合は、「F☆☆☆☆(フォースター)」と記載のあるものを使用しましょう。

換気設備の必要性について | 居室*の大きさや使い方で必要換気量が変わります。計算式によって算出された必要換気量以上の能力を持った換気設備を設置し、24時間換気しましょう。なお、換気設備の設置が免除される場合があります。



$$V = n \times A \times h$$

V | 必要換気量 (m³/h)

n | 換気回数*(回/h)

住宅の場合...0.5

住宅以外の場合...0.3

A | 居室の床面積*(m²)

h | 居室の天井の高さ (m)

設置免除の条件 | 真壁*造の建築物の居室で、外壁、天井及び床に合板その他これに類する板状に成型した建築材料を用いないもの又は外壁の開口部に設ける建具が木製枠で通気が確保できる隙間を有するもの

消防法に係る規制について

- 消火器具について
- カーテン等の防災措置について
- 自動火災報知設備について
- 非常警報設備について
- 誘導灯について

※各設備等において、建物の形状（階数や面積など）に応じて基準が違う場合がありますので、お近くの消防本部に確認をお願いします。

消火器具について



消火器具とは | 初期段階の火災の消火に使うもので、代表的なものは消火器です。

消火器具が必要な場合について |

- ・飲食店の場合
- ・ショップ／宿泊施設で延べ面積が150m²以上の場合
- ・事務所で延べ面積が300m²以上の場合

消火器の設置場所について | 建物内のわかりやすいところに置いてください。歩行距離で20m以内に1本置いてください。



カーテン等の防災措置について



防災措置のできるカーテンとは | 特殊な加工を施しており、炎を近づけても燃えにくい材質のカーテンです。

カーテン等の設置場所について | 建物内で使う全てのカーテンやじゅうたん等が該当します。



自動火災報知設備について



自動火災報知設備とは | 火災発生をいち早く知らせるもので、火災時の熱や煙、炎を感知し、ベルなどの警報音で早期の避難を促します。

自動火災報知設備の設置が必要な場合について |

- ・飲食店／ショップで延べ面積が300m²以上の場合
- ・宿泊施設の場合は、延べ面積に応じ簡易設備に代用できる場合があります。
- ・事務所で延べ面積が1,000m²以上の場合

自動火災報知設備の設置場所について | 基本的には全ての部屋に、押入れ等の小さなスペースにも必要です。

非常警報設備について



非常警報設備とは | ベルやサイレンの音で火災の発生を知らせるものです。代表的なものは非常ベルで、押しボタンでベルを鳴らします。

非常警報設備が必要な場合について |

- ・飲食店／事務所で収容人数が50人以上の場合
- ・ショップ／宿泊施設で収容人数が20人以上の場合

非常警報設備の設置場所について | ベルや起動装置、それぞれの有効範囲内ごとに設置が必要となります。



誘導灯について



誘導灯とは | 火災が起こった時などに安全に避難する方向や避難口を示すものです。

誘導灯の設置場所について | 部屋の出口や直接外に出られる扉、又は避難経路上に設置します。



汚水等の排水処理について



汚水等の排水処理を浄化槽で行っている場合、レストラン等へ用途変更*することにより、容量が不足する場合があります。浄化槽の法定点検や維持管理の委託先に確認しましょう。

実際に県内の古民家活用事例を見学して、活用イメージを広げてみませんか。

自動車編

日帰り

水戸をスタート地点に、県西、県北をめぐるコース。古民家カフェでコーヒーブレイクしたり、ギャラリーやショップを見学する日帰りコースです。

11:00 | ランチ 水戸市

ノラズ・カフェ

水戸市緑町1丁目2-3 / tel 029-239-3566

築70年の民家を改修したカフェ・レストラン。木枠の窓にすりガラス、アイアンを組み合わせた木のテーブルなどこだわりの詰まった空間。店主こだわりのお料理も注目です。



県西ルート

14:30 | 休憩 古河市

サカカンカフェ

古河市中田2161-7
tel 0280-23-2682

天保元年より郵便事業や醤油蔵、酒屋などの商いを通じて地域に根付いて貢献してきた築100年以上の住宅を改修したカフェ。酵素玄米や醤油麹など、自家製の発酵食品を使ったお料理が特徴。



県北ルート

14:30 | 休憩 大子町

daigo cafe

久慈郡大子町大子688
tel 0295-76-8755

築年105年の古商家をリノベーションしたカフェ。国の有形文化財にも登録された物件は、まちの歴史や文化を感じられる人々の拠り所になっています。



16:00 | 見学 古河市

古河のお休み処 坂長

古河市中央町3丁目1-39
tel 0280-22-2781

江戸初期から約400年以上続いた古河を代表する商家の建物を改修した複合施設。5つの蔵があり、ギャラリー、店舗、レンタルスペース、おやすみ処として機能。

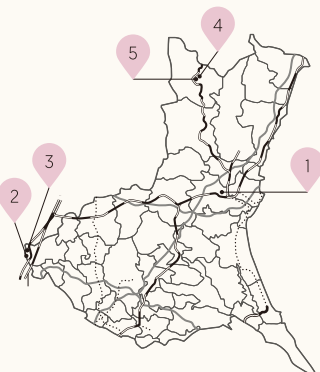


16:00 | 見学 大子町

器而庵

久慈郡大子町大子624
tel 0295-72-2775

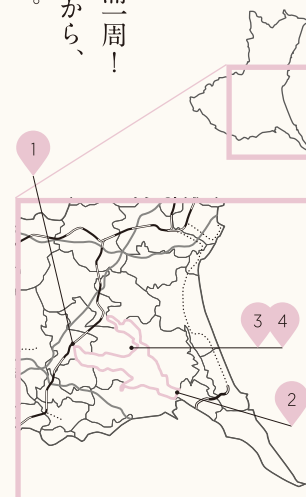
築100年を超える呉服屋の見世蔵をリノベーションしたギャラリー。大子漆器の発信はもちろん、まちのアートの発信拠点になっています。

サイクリング編

1泊2日

JR常磐線土浦駅でレンタサイクルして、そのまま霞ヶ浦一周！古民家江口屋に宿泊し、翌朝は最高の朝食を満喫してから、周辺の地域をサイクリングで楽しむ1泊2日コースです。



12:00 | 出発 土浦市

**JR常磐線土浦駅
ル・サイク土浦**



レンタサイクル予約はこちら <https://www.ringringroad.com/rentalcycle>


JR常磐線土浦駅直結のル・サイク土浦でレンタサイクルして出発！土浦駅には星野リゾート初の自転車を楽しむホテル「BE5土浦」もあるので、前泊もお勧め。



13:00 | サイクリング

**つくば霞ヶ浦りんりんロード
霞ヶ浦一周コース**

霞ヶ浦一周コースは約125km。初心者向けのショートコースは約90km。一日の中で少しずつ色を変える雄大な湖面が楽しめます。天気の良い日には筑波山も！



18:00 | 宿泊 かすみがうら市

古民家江口屋

かすみがうら市坂895番地1 / tel 080-9095-7800

築110年の元造り酒屋を改修したゲストハウス。霞ヶ浦湖畔だからこぞ味わる朝日の絶景、かまどご飯、朝獲れシラウオなどの最高の朝食を楽しむことができます。



翌日10:00 | 見学 かすみがうら市

あゆみ庵・民家園

かすみがうら市坂888-2 / tel 029-896-0558

歩崎公園の一角に佇むあゆみ庵は数寄屋造りの建物。茶室ではお茶をいただくことができます。隣接する民家園には、江戸時代の建築様式を色濃く残す建築物も。



12:00 土浦市

JR常磐線土浦駅

土浦駅で自転車を返却。

※各施設への訪問や見学の際には、事前に営業日や予約方法等をご確認のうえご訪問ください。

開発許可

開発行為をしようとする場合に必要な許可

開発行為 | 建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行う行為

区画形質の変更

区画の変更 | 道路、水路等で区画割をすること。

形の変更 | 1.0mを超える盛土、又は2.0mを超える切土を生ずる行為

質の変更 | 宅地以外の土地を宅地として利用すること。

換気回数

室内の空気が一定の時間に入れ替わる回数のこと。1時間に室内に流入する空気量（換気量）を室内容積（床面積×天井高）で割った値の事で、1時間当たりの室内の空気が何回入れ替わったかということ、回/hで表す。

居室

居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室のこと。トイレや倉庫は居室に含まない。

建築確認申請

建築主が、建築・用途変更をしようとするとき、その計画が建築基準法関係規定に適合しているかを建築主事等の審査を経て、確認済証の交付を受ける手続きのこと。

建築基準法

建築物の敷地、構造、建築設備等に関する最低基準を定めた法律

建築協定

法律の基準に上乗せするかたちで地域特有の事情等を踏まえて一定のルールを地域住民が自ら定め、運営する制度。お互いに守っていくことで、地域の住環境を将来にわたって保全し、魅力ある個性的なまちづくりを進めるもの。

建築許可

市街化調整区域において、土地の区画形質の変更を伴わずに建築物の新築、改築若しくは用途の変更を行う場合に必要な許可

採光の確保

各居室において、採光上有効な窓の面積が床面積の1/20以上確保されていること。

市街化区域

すでに市街地を形成している区域

市街化調整区域

無秩序な土地利用を防ぎ、農地や豊かな自然環境を残すために市街化を抑制すべき区域

指定確認検査機関

建築確認等を行うことができる民間機関（国又は都道府県の指定が必要）

準不燃材料

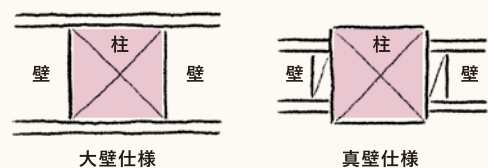
建築材料のうち、通常の火災による火熱で加熱開始後10分間①燃焼しない、②損傷しない、③煙又はガスを発生しない、という不燃性能に関する基準を満たしているもの。一般的には厚さが9mm以上のせっこうボードなど。

消防法

火災を予防、警戒、鎮圧し、国民の生命、身体、財産を火災から保護するとともに火災や地震などの災害による被害者を軽減し、傷病者の搬送を行うことで公共の福祉増進を図ることを目的とする法律

真壁

柱材が表れている壁。柱材が壁で隠れているものは大壁



地区計画

用途地域等による土地利用の制度を補完するもので、地域特有の事情等を踏まえ建物の用途や高さ制限等の建て方のルールを定め、地区レベルのきめ細やかな土地利用を実現する都市計画のこと。

都市計画法

都市計画の内容及びその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業などを定めて、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とした法律

延べ面積

建築物の各階の床面積の合計

排煙設備

初期火災までの段階における火災の拡大を遅延させるとともに、火災時に発生する煙が室内や通路等に充満して避難に支障をきたさないように、建築物の内部から屋外に煙を排出するための設備。排煙窓や機械排煙など。

非常用照明

停電時、避難に支障をきたさないように点灯する照明設備のこと。

F☆☆☆☆(フォースター)

夏季において、その表面積1m²につきホルムアルデヒドの発散量が0.005mg/h以下の建築材料

不燃材料

建築材料のうち、通常の火災による火熱で加熱開始後20分間①燃焼しない、②損傷しない、③煙又はガスを発生しない、という不燃性能に関する基準を満たしているもの。一般的には、ガラス、金属板、陶磁器質タイル、モルタル、漆喰など。

不燃垂れ壁

天井から50cm以上下方に突出し、かつ不燃材料*で造りまたは覆われた垂れ壁

窓の有効面積

煙を外部に逃がすために有効な面積。具体的には、窓を開けたときに外気に開放される部分で、天井からの高さが80cm以内の部分

床面積

建築物における壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積

用途地域

土地の使い方を規制・誘導するために定められた合計13種類の地域。住居系、商業系、工業系の地域がある。

用途変更

既存建築物の一部またはすべての用途（使い方）を変更して、別な用途にすること。都市計画法では、者（所有者（事業者））の変更も用途変更になる場合がある。