

オクタゴンプロジェクト
(佐用八角堂再生プロジェクト)

空き家所在地：兵庫県佐用郡佐用町。中国自動車道佐用 IC 近くに所在する空き家。車の利用では中国自動車道や山崎 JC を経由し有料の姫路鳥取線を利用してたつの市や姫路市へのアクセスがよい。また福崎 IC から播但自動車道経由でも姫路や加古川・明石方面へのアクセスが可能です。

また高速バスの利用では物件から徒歩圏内にある佐用 IC バス停を経由して中国道の高速バス停や大阪方面への高速バスを利用する場合のアクセスも良い。すぐ東側には国道 373 号線が南北に通っており、北は平福を経て無料高速道路の姫路鳥取線を経由して岡山県西粟倉村や鳥取まで短時間のアクセスが可能です。

姫路まで JR 姫新線が繋がっており、佐用駅では智頭急行利用で姫路・神戸・大阪へのアクセスが可能です。

外観：3 階と 2 階の八角柱が 2 棟並んだ印象的な外観の鉄骨造りの店舗付の建物。

間取：1 階店舗(182.72m²)と 2 階 5K(181.59m²) 3 階 41 畳合板フロア(78.54m²)。6mm 厚鉄骨造のしっかりとした造りで耐震性はかなり期待できる。

北側の扉を入ると 1 階には、店舗フロアがあり、約 52 畳の広々としたホールにはカウンターや小さなステージもある。ステージ横にはスタッフの休憩室として使われていた 8 畳の和室があり、建物西側の厨房には収納に便利な地下物置もある。

2 階には、6 畳～18.5 畳の和室 4 部屋で構成された続き間、収納が付いた 4.5 畳の洋室、約 10 畳のキッチンスペースがある。

3 階には八角形の合板敷の空間があり、大きな窓や高い天井となっており、明るく開放的です。但し内装は未整備状態で電気配線も不十分。

建物内には他に、1 階の厨房南奥に浴室があり、トイレは 1 階と 2 階の 2 ヲ所、現状合併浄化槽を使った水洗式です。また町営下水管が町道に入っています。それぞれに十分な広さの洗面台が付いています。

2 階への階段は厨房の奥にあり、建物西側の扉から入ると、こちらの階段に直接上がることができて、1 階と 2 階以上入り口の分離が可能。

駐車スペースは建物の前に 5～6 台、車庫内に 1 台程の駐車が可能です。車庫には洋室 7 畳も付いています。

用途：1 階店舗は飲食店やダンス・カラオケ、アルコール提供、ミニコンサート、地域の活動支援・集会スペース等に可能です。高速バスを利用した大阪方面へのアクセスの利便性を考えて光ケーブルによる通信が可能なのでコワーキングスペース的な活用も考えられる。1 階は主として地域の活性化に活用する。

2 階についてはかつて住居として使用されていたエリア適当な間仕切りを設けることでシェアハウスとしての利用も可能かと思われる。佐用でのシェアハウス需要はよくわからないが必要性はあると思われる。シェアハウスとして使う場合 2 階の 200 平米未満を使うなら用途変更無しで可能で 2F だけでも 181m²あるため部屋数も一定数確保可能である。

3 階についてはワークショップや工作室・倉庫等の活用が考えられる。

また NPO 法人はりま里山研究所や他団体などの活動出張所としても活用予定です。

建物詳細

交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 佐用町横坂 281-2 ・ JR 姫新線・智頭線 佐用駅 約 3.6km 智頭線平福駅 約 2km ・ 中国自動車道 佐用 IC 約 0.55km ・ 佐用町コバ`ス JA 佐用支店前停留所 約 2.3km 		
地目	宅地		
土地(区画)面積	637.00 m ² (約 192 坪)		
都市計画	都市計画区域外	地勢	平坦
建延	442.85 m ² (約 134 坪) 1F182.72m ² 2F181.59m ² 3F78.54m ² 別棟 38.41m ²		
間取り	6DK+店舗	築年月	昭和 53 年築 1978 年
接道状況	一方	セットバック	無
接道方向 1	北	接道幅員 1	約 4.0m
接道方向 2		接道幅員 2	
設備・条件	駅 5km 圏内 高速 IC10km 圏内 スーパー 5km 圏内 病院 5km 圏内 日当たり 駐車場 3 台以上 水 電気引込済・個別プロパン・公営水道・合併浄化槽・町営下水道利用可(要工事)		
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ スーパー・ホームセンター 約 1.2km 業務スーパー・アグロガーデン ・ ドラッグストア 約 2.8km コスモス佐用店 ・ 病院 約 2.5km 佐用中央病院 ・ 役場 約 3.5km ・ コンビニ 約 0.7km ファミリーマート ・ 郵便局 約 3.3km ・ 小学校 約 1.5km ・ 中学校 約 2.1km 		
その他	ネット環境：光→○ 駐車スペース：5~6 台 固定資産税評価路線価 11400 円/平米 令和 4 年度 建物固定資産税評価 676 万円程度 令和 4 年度		

間取り図



配置図



建物写真紹介



北側より
鉄骨の塗装はげがめだ
つ。要再塗装
一段あげて立てている
ため佐用川の増水によ
る浸水等の恐れは少な
い。土石流の危険区域
内だが同じく上げてい
ることと区域の端の方
で問題は少ないと思わ
れる。



1階フロア内の様子
かつてゴルフ場の来場者用につ
くられたバーでカラオケも
イス・テーブルはそのまま使用
可か？
エアコンは要交換、容量確認
3相200Vタイプ
6馬力程度必要か？
天井カセット4方向吹き出し
シングル4U160-H1などを取り
付け、50万円以上？必要



2階北西和室18.5畳
2階エアコンについては電気代
節約から大型1台では無く必要
な部屋に設置の方法も考える必
要がある。



北から望む遠景
周りは田園風景
屋根は元銅板でアスファルト
シングルカバー
過去の台風で銅板の一部が剥
がれたため葺き替えた
屋根の補修は当面行わない



1 F 店舗フロア 北側
5 2 畳



1階店舗フロア 52 畳
南側のカウンター付近
南東奥に小さなステージあり
カラオケや小さな音楽ステー
ジとして活用



1階和室 8 畳
店舗の休憩用？
壁はボードむき出しのまま
壁貼りまたは漆喰などを塗る
必要あり。

南西部天井雨漏りにより
天井の板が痛んでいる、要交換
直上の 2 階洋室横の収納スペ
ース天井に雨漏り跡、要補修
台風による銅板ハガレにより
痛んだ。その後通常の雨では雨
漏り見られないが台風などの
吹き込み時には少しの雨漏り
も見られる。
天井補修は行うが屋根の補修
は当面行わない。



2階中央和室15畳
共通のリビングフロアに使用
できる可能性
この部屋の南側に据え置き型
3相200Vエアコンあり
古いので撤去した方がよい
全室冷暖房はエネルギー消費
状況無駄が多くエコではない。



2階北東側和室11畳



2階南東側 6畳和室
小さな洋室付



2階北側 18.5畳和室



3階41畳板の間
フリースペース
実質倉庫程度
工作室等の利用か？
天井の電気配線は無し
鉄骨6mm厚むき出し



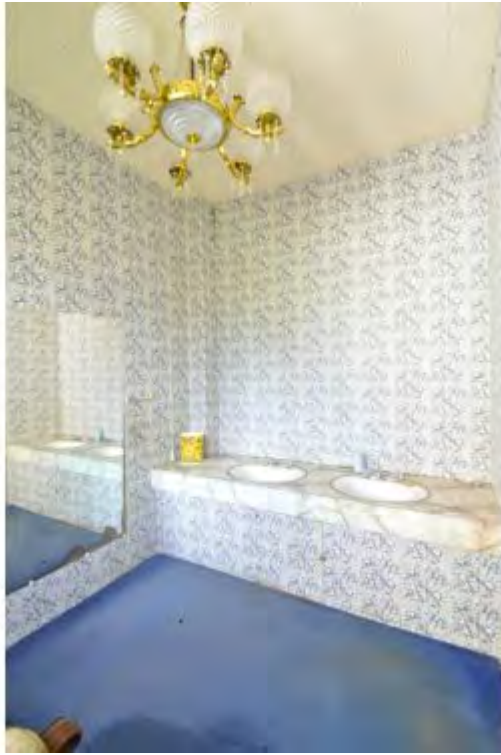
2階キッチン10畳
実質飲食店厨房
給湯器要撤去
給湯設備等要改修
シンクも業務用



1階浴室
安価な浴室の造り



1Fトイレ
窓枠木部シロアリ等の被害で腐食、要交換
和式から洋式へ交換（スワレット使用）



洗面室

2階洗面室にシャワールームを設置できないか？



別棟店舗

木造 38.41 平米

洋室 7 畳と 14 畳の土間

床コンクリート

ハイルーフ車で無ければ

1 台駐車可能



西側入り口外観
木製ドアの枠は腐食
修理または交換
壁面の一部破損、要補修

周辺地図

