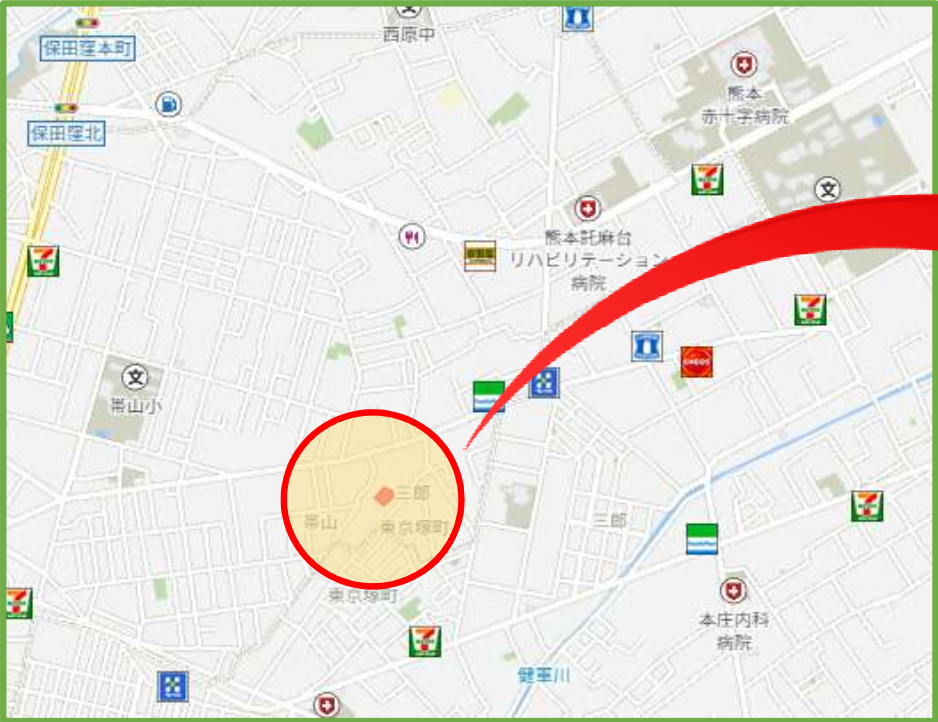


中央区三郎に事業用建物をお預かりしました♪
介護施設や社員寮としてもご活用いただけます！



売 物 件	
物件名	中央区三郎一丁目 事業用建物

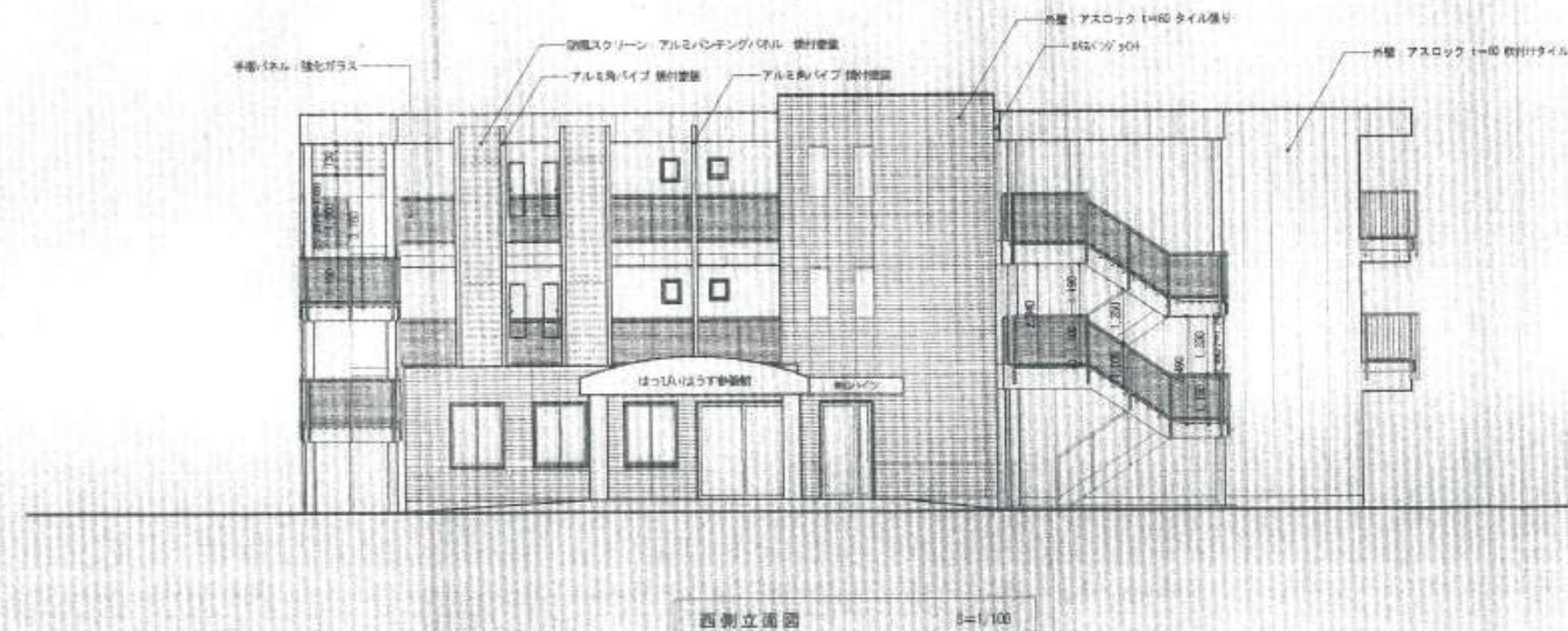
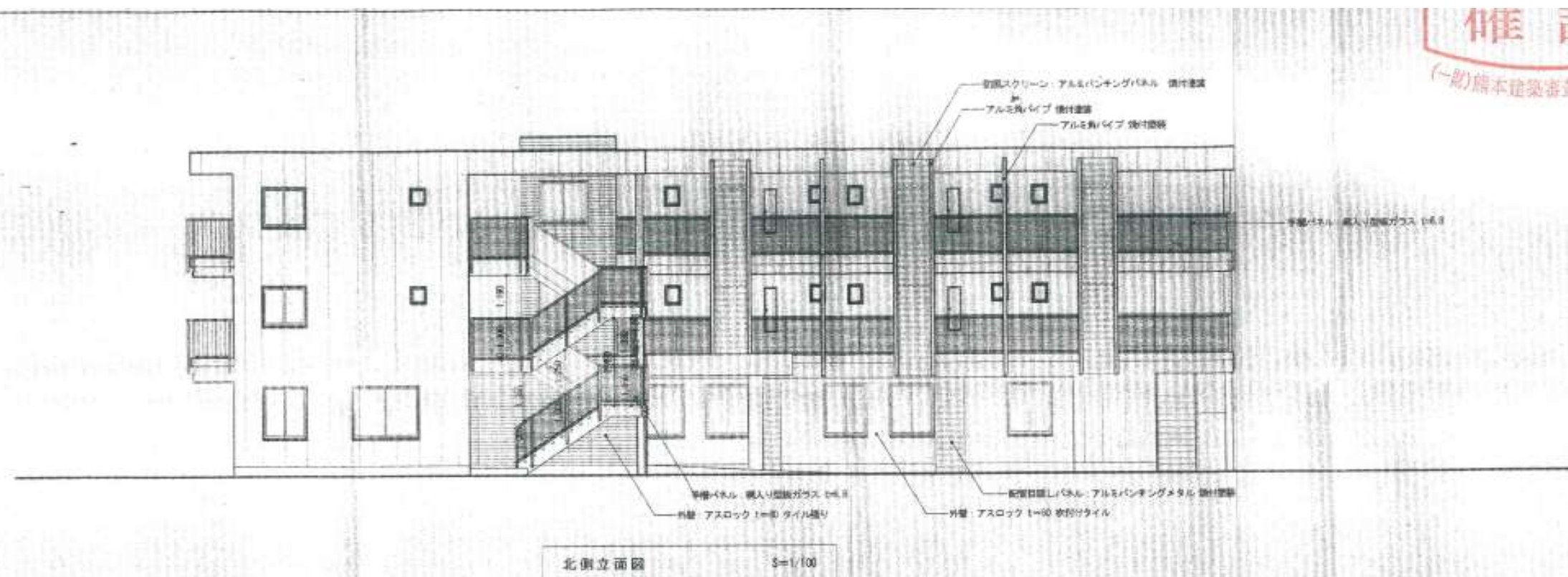
売買価格	180,000,000 円(税込)	
所在地	住居表示	熊本市中央区三郎1丁目1番80号
	地 番	熊本市中央区三郎一丁目1857番1 他4筆
交 通	産交バス、熊本バス、都市バス「帯山」バス停 徒歩約2分	

土 地	土地面積	公 簿： 958.37 m ² (289.9 坪)		
		実 測： m ²		
	地 目	宅地	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%	容積率	150%
	法令の制限等	法第22条区域、景観法、航空法		
建 物	権 利	所有権	区域区分	市街化区域
	接道状況	南西 側：私道 幅員：約		
		側： 幅員：約		
	建物面積	延床面積： 853.78 m ² (258.26 坪)		
	種 別	養護所・共同住宅	築年月日	平成20年3月25日
そ の 他	構造/階層	鉄骨造陸屋根 3階建		
	総戸数		駐車場	あり
	間取り	-		
	状 況	営業中	引渡し	相談
	小学校	帯山小学校	中学校	帯山中学校
備 考	・1857番8(公衆用道路):49㎡(持分2分の1)			
	・1857番10(公衆用道路):90㎡(持分2分の1)			
	・1857番11(公衆用道路):1.98㎡			
	・1857番12(公衆用道路):1.99㎡(持分2分の1)			

KOSGI コスギ不動産 事業開発部

熊本県知事(1)第5549号 〒862-0967熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6-57 TEL:096-363-5001 FAX:096-372-5400

取引態様 媒介(仲介) 手数料 分かれ 情報更新日 2025年10月17日 担当者 二子石 翼



使用開始届出書 対象図書
中央消防署

消防同意

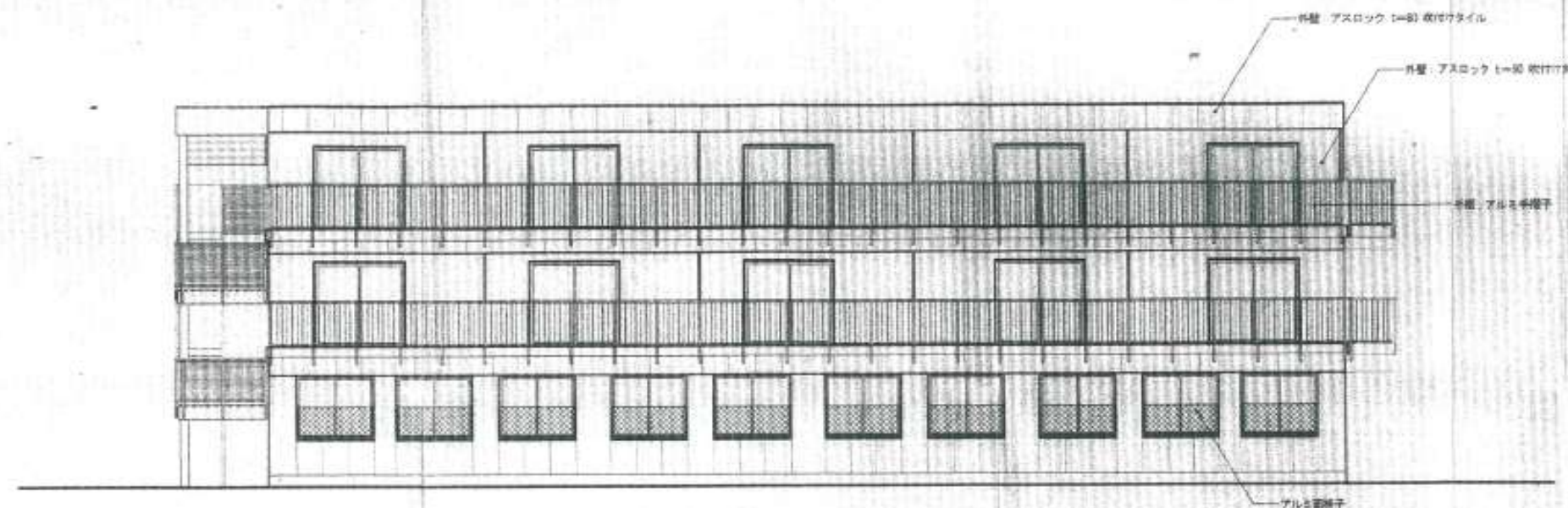
売 物 件

物件名

中央区三郎一丁目 事業用建物

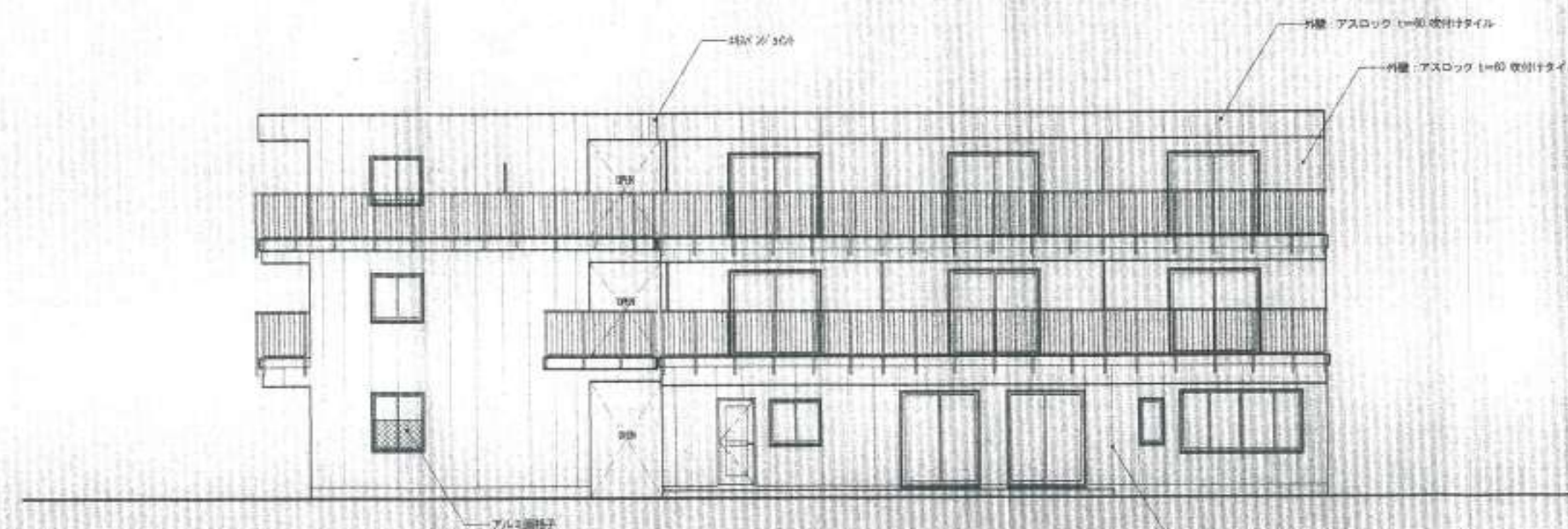
確認

(一財)熊本建築審査センター



南側立面図

S=1/100



東側立面図

S=1/100

使用開始届出書 対象図書
中央消防署

消防同意

売 物 件

物件名

中央区三郎一丁目 事業用建物

1階 屋内部分 用途別面積求積表

	計算式	床面積(㎡)
訪問介護 訪問看護	$15,000 \times 4,550 =$	68,250
共有部	$2,500 \times 4,450$ $+ 2,200 \times 1,500 + 15,000 \times 1,800 =$	41,425
地域密着型 通所介護	既存屋内部分1階床面積 320,504㎡より $320,504 - (68,250 + 41,425) =$	210,829

【1階】

【以前の用途】小規模多機能居宅介護

一令和2年5月1日より 地域密着型通所介護・訪問介護・訪問看護として運用開始

(当時：類似の用途変更 確認申請手続き不要)

・地域密着型通所介護 (指定年月日 令和2年5月1日)

・児童福祉施設等に該当(老人福祉施設(老人デイサービスセンター)等)

・訪問介護：介護保険法 第8条第2項 (指定年月日 令和2年5月1日)

・訪問看護：介護保険法 第8条第4項 (指定年月日 令和2年11月1日)

・国住街第107号より児童福祉施設等に該当

(老人福祉センター その他これに類するもの)

・訪問看護：介護保険法 第8条第4項 (指定年月日 令和2年11月1日)

・国住街第107号より児童福祉施設等に該当

(老人福祉センター その他これに類するもの)

※今回、間取りの変更なし。室名の変更無し。

法22条区域

地区地区内

建物の高さに関する事

建物の配置に関する事

道路一部に注意の事

内装制限に関する事

総構部分の開口部には防火設備を設けること。
換気扇・防炎ダンパー付とする事

壁面

耐火と主要な防火設備

異種用途区画

→ 線型数を示す

→ 手数を示す

⑤ 55420行一四一八一(2)



確認

工事の際に使用するシート類は、防災性能を有するものとする。中央消防署

カーテン、じゅうたん等は防災性能を有するものを使用する。中央消防署

普通階

対象火気設備等の設置は、熊本市火災予防条例の基準による。中央消防署

使用開始届出書・対象図書
中央消防署

注意事項

本建築工事には、熊本市消防局に提出した防火設備等に関する図面が、本建築工事の完了後に、熊本市消防局に提出され、防火設備等の点検が行われます。点検の結果、防火設備等が適切でない場合は、熊本市消防局から改善の指示が出されます。必ず、防火設備等を適切に設置・維持してください。

普通階

配置図・1階平面図

S=1/100

境界は地籍調査にて確定

消防同意

2階 屋内部分 用途別面積求積表

	計算式	床面積 (㎡)
訪問介護	$15,000 \times 6,350 =$	95,250
共有部	$ELV: 2,500 \times 2,550 =$	6,375
地域密着型 通所介護	$6,350 \times 15,240 =$	96,774
	$10,000 \times 6,350 =$	63,500
	$ELV: 2,5 \times 1,900 =$	4,750
	外部廊下: $1,500 \times 4,45 + 10,350 \times 1,800 =$	25,305
合計		291,954

【2階】【以前の用途】共同住宅

- ・地域密着型通所介護（指定年月日 令和2年5月1日）
- ・児童福祉施設等に該当（老人福祉施設（老人デイサービスセンター））
- ・訪問介護：介護保険法 第8条第2項（指定年月日 令和2年5月1日）
- ・国住街第107号より児童福祉施設等に該当（老人福祉センターその他これに類するもの）

※今回、間取りの変更なし。室名の変更あり。

200㎡以下により
内装・設備緩和

専断・施工に注意の事

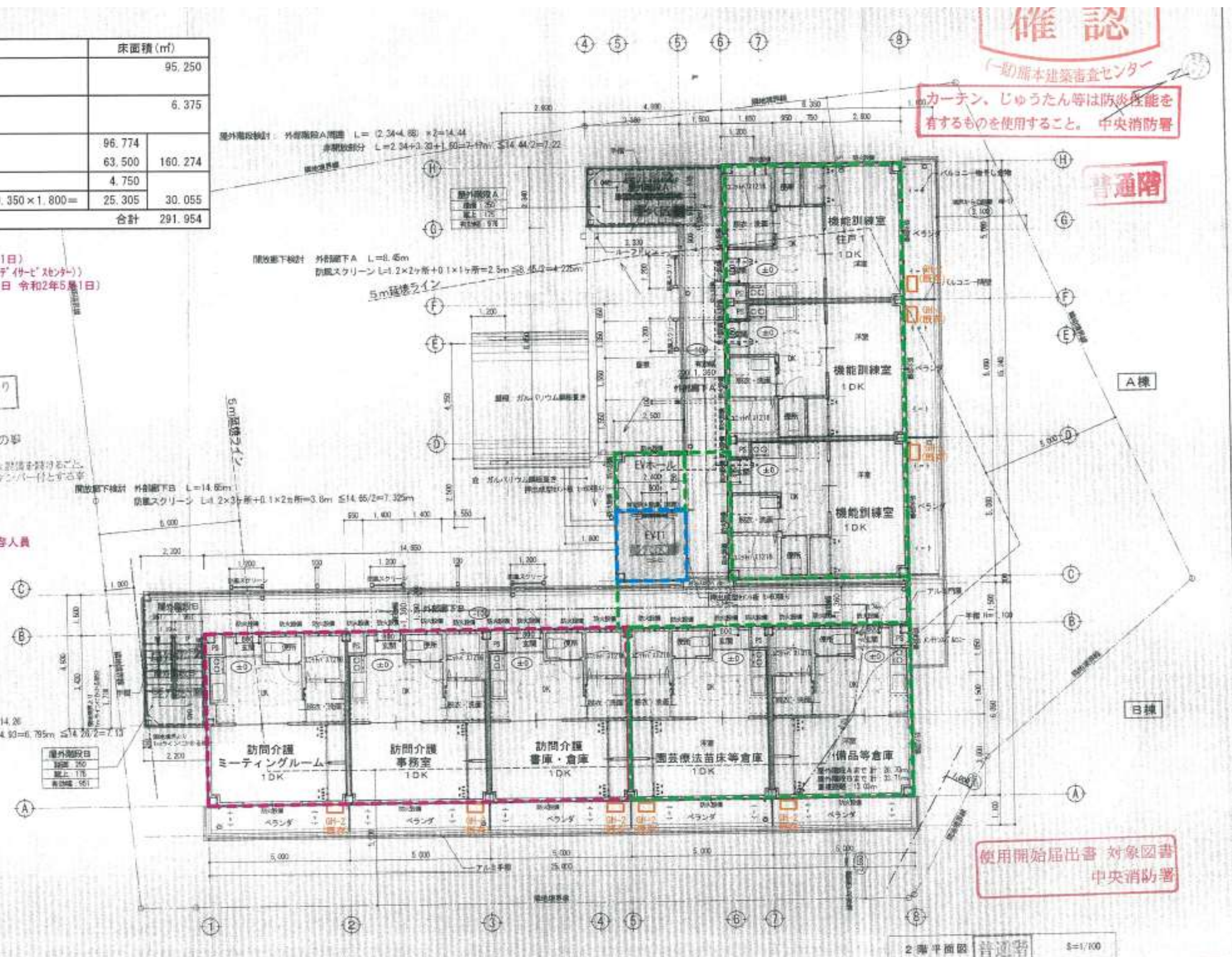
新築部分の開口部には防火性能を有するものを使用すること。
耐火構造一部火災に付する事

※各室誘導灯設置

- ※1階定員：従業員5名+ご利用者18名=23名
- 2階収容人員：従業員5名+ご利用者6名=11名
- ミーティングルーム使用を含めても、2階の収容人員が20名以上になることはない。
- 故に、避難器具設置不要。

屋外階段設計：外階段A側面 L= (2,20+4,90) × 2=14,20
非開放部分 L=1,71+0,195+4,90=6,795m ≦14,20/2=7,10

屋外階段B
階高 250
幅 175
有効幅 961



使用開始届出書 対象図書
中央消防署

2階平面図 普通階 S=1/100

消防同意

【改修後】

3階 屋内部分 用途別面積求積表

		計算式	床面積 (㎡)	
	共有部	ELV : 2.500 × 2.550 =	6.375	
	母子生活 支援施設	6.350 × 15.240 =	96.774	255.524
		25.000 × 6.350 =	158.750	
		ELV&L : 2.5 × 1.900 =	4.750	30.055
		外部廊下 : 1.500 × 4.45 + 10.350 × 1.800 =	25.305	
			合計	291.954

【3階】【以前の用途】共同住宅
・母子生活支援施設 児童福祉施設に該当

※今回、間取りの変更あり。室名の変更あり。

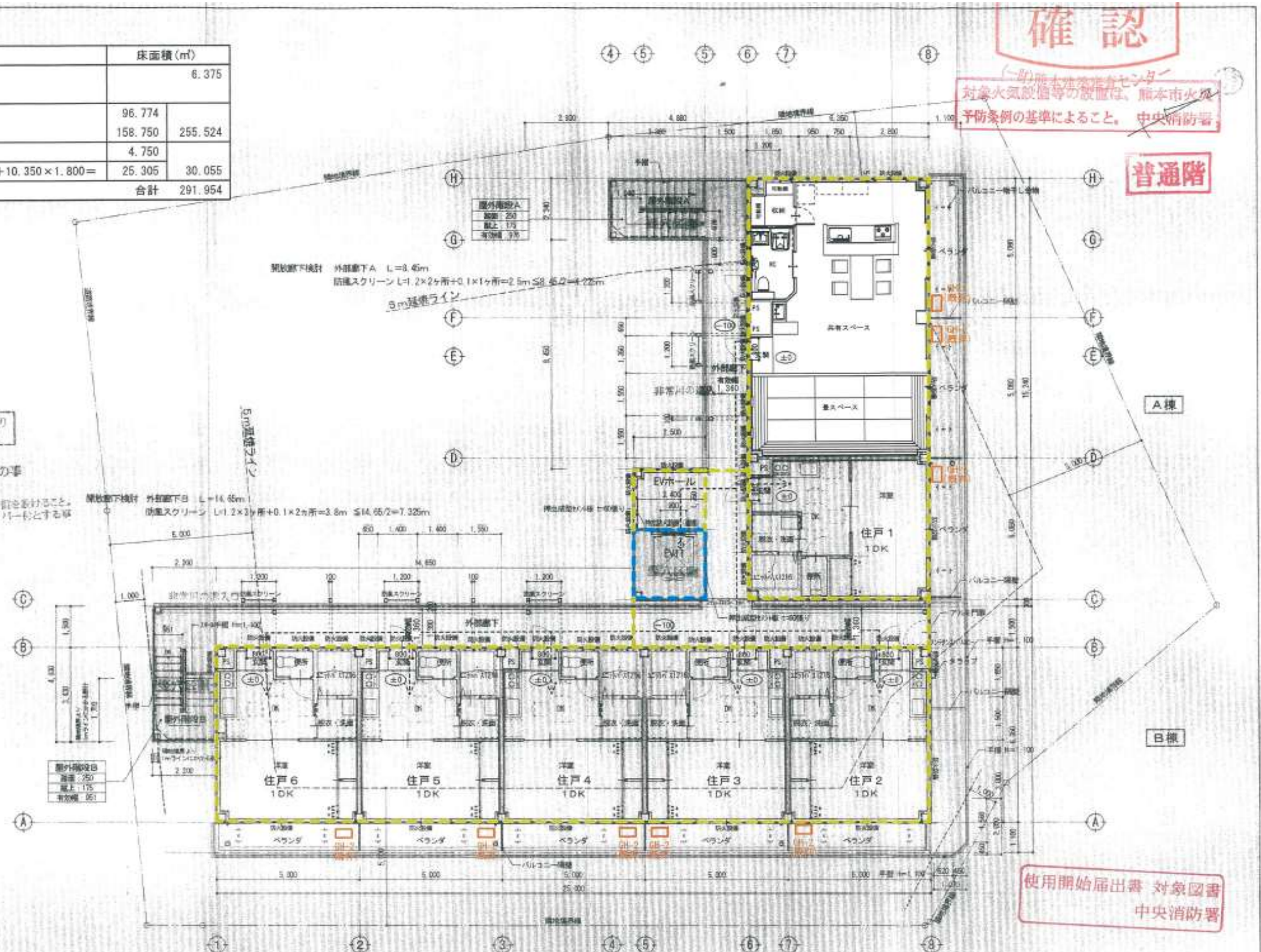
20㎡未満により
内装・修繕費

外装・施工に注意の事

延焼部分の開口部には防火設備を要すること。
換気扇・排気ファン等とすること

開放廊下検討 外部廊下B L=14.65m
防風スクリーン L=1.2×3ヶ所+0.1×2ヶ所=3.8m ≦14.65/2=7.325m

開放廊下検討
外部廊下B
延焼: 250
防風: 175
有効幅: 551



使用開始届出書 対象図書
中央消防署

3階平面図 普通階 S=1/100

消防同意
【改修後】



売 物 件	
物件名	中央区三郎一丁目 事業用建物

