

空き家の活用に関する研修会 (奈良県建築士会)

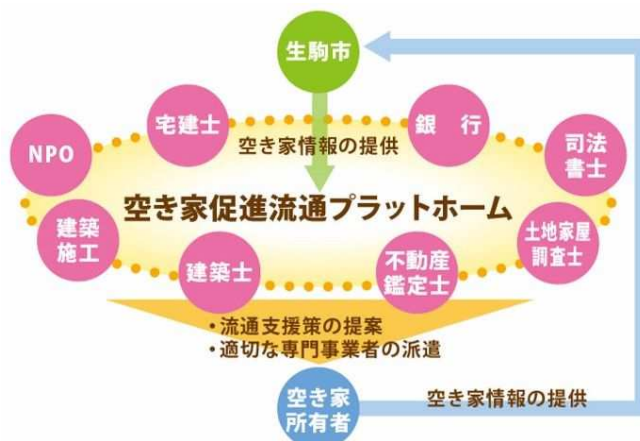
全国の空き家総数は、平成25年度の住宅、土地統計調査(総務省)によると、総住戸数6,000万戸のうち820万戸あり、この20年で倍増してきています。

奈良県下では平成26年公布の空家等対策の促進に関する特別措置法を受け、市町村の中で空家等対策計画策定などの取り組みをしている行政に対し、すでに建築士が専門家として協力しています。具体的には奈良市、橿原市、生駒市、桜井市、五條市、大和高田市、大和郡山市、川西町、三宅町、広陵町、吉野町が先駆けとして協議会等の委員として参画し、他の市町村も同様な動きがあります。



橿原市ホームページより引用

これらの取り組みの中には空き家の流通促進を検討する仕組みを構築している行政があります。これを運用している生駒市では「いこま空き家流通促進プラットフォーム」が各分野の専門家団体と連携協定を締結し、生駒市を拠点とする事業者が支援にあたっています。同じく橿原市でも今年度にプラットフォームが発足されました。



生駒市ホームページより引用

日本建築士会連合会ではこれらの流れに先立って、平成28年度、空き家の問題に対応できる人材育成を目的に、空き家の活用に関する研修テキストを作成し、その研修カリキュラムの考え方がまとめられました。



日本建築士会連合会発行

今年度、国土交通省では、全国の空き家対策を一層加速化させるため、多様な相談に対応できる人材育成や専門家等との連携による相談体制の構築、空き家の発生抑制等の共通課題の解決を行うモデル的な取組を支援する「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の公募がありました。

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

平成30年度予算:3億円(増)

各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

<p>1. 人材育成と相談体制の整備(個別課題の解決)</p> <p>空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。</p> <p>「相談」 空き家 所有者等</p> <p>「相談」 空き家に関する 多様な相談に対応</p> <p>「相談」 空き家に関する 多様な相談に対応</p> <p>「相談」 空き家に関する 多様な相談に対応</p>	<p>2. モデル的取組への支援(共通課題の解決)</p> <p>空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体的なケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。</p> <p><取組例></p> <p>「発生抑制」 ・相続登記の徹底を促す取組 ・成年後見制度、民事信託の利用等</p> <p>「除却」 ・財産管理制度の活用 ・効率的に所有者を特定する取組</p> <p>「利活用」 ・地域において空き家を活用する取組 ・活用の際の建築基準法等の対応についての整理</p>
--	---

<p>事業要件</p> <ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体と専門家等が連携して実施 本事業の成果を広く公開 	<p>スケジュール</p> <p>5/24 6/25 7月 8月 9月 10月 11月 12月</p> <p>募集開始 応募受付 応募締め切り 審査開始 審査結果発表 採択決定 手付け申請 採択決定 事業開始</p>	<p>事業実施期間</p> <p>2月 3/1 3/15 3/31 4/15 4/30 5/15 5/31 6/15 6/30 7/15 7/31 8/15 8/31 9/15 9/30 10/15 10/31 11/15 11/31 12/15 12/31</p> <p>成果の公表 事業終了</p>
<p>事業主体</p> <p>市区町村、民間事業者等</p>	<p>補助率</p> <p>定額補助</p>	<p>事業期間</p> <p>平成30年度～32年度</p>

国土交通省 事業概要より引用

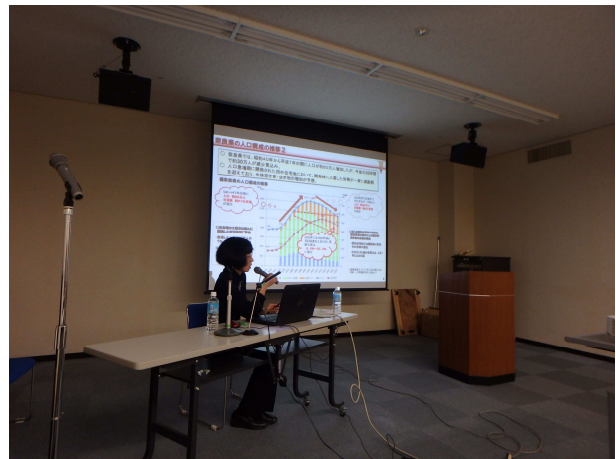
奈良県建築士会住まいまちづくり委員会では、当事業に応募、採択をいただきました。そこで、担い手になれる建築士を育成するための講座を開催することとしました。講座内容は、日本建築士会連合会が作成されたテキストを参考に、平成30年10月20日、21日、11月4日の3日間にわたり、15時間の講座を企画し実施しました。講座内容については、次のような観点で作成しました。建築の専門分野である建築士として、空き家問題の現状と課題を知り、空き家対策の促進に関する特別措置法の趣旨、その施策の基本方針を理解したうえで、多岐にわたり関連する法規を概観し、基礎知識を習得する必要があります。また、その運用、活用について専門家の業務分担と連携のあり方を理解することにより、通常の業務に加えて、空き家に対応するための技術力や調査能力、文化的価値を評価する能力を備えることが重要です。その専門的な知識を持って助言する相談業務など、これから求められる建築士の新たな業務領域の拡大を見据え、広く社会に貢献する取り組みの一つとしてとらえることが期待されます。

講師には建築分野のみならず、空き家対策を取り巻く異分野の行政、司法書士、税理士、宅建関係、不動産管理関係、地元ですでに活動をしている相談やマッチングを手掛ける空き家専門の法人、そして地域の活性化を図るまちづくりの法人の

方々にお願いをし、日本建築士会連合会のテキスト以外にも、講師の方により作成された奈良県独自の資料に基づき講義をしていただきました。



講座風景



空き家の改修の事例を学ぶ講座では、桜井で改修された飲食店と宿泊施設が紹介されました。座学のあとに現地へ赴き、目で見ることにより具体的な学習が出来ました。



今井町では改修工事中の二つの現場において、その手法を解説付きで学ぶことができました。また、調査実習が行える状態の現場もあり、座学のみでは習得しがたい、より実務につながる講義ができました。



空き家の利活用には地域の活性化を手助けする要素も含まれます。事前の改修の提案にはその地

域の特徴的な意匠を鑑み、さらには既存の状況を分析した上での構造的な補強案や平面計画の作成、或いは法の適合性の検討やそれに代わる手段を考慮しなければなりません。側面では改修された建物が存続して経済的に活用されることを導くなど、その手腕が問われる極めて重要な役割を担います。これらに答えられる建築士に期待が寄せられることでしょう。

この研修会は応募した国土交通省の支援事業に採択をされたものです。次年度も開催の予定です。

この度の研修会で、すべてを履修された受講者には修了考査を実施し、その結果36名の修了者をありました。修了者には市町村からの協力要請があれば、出来るだけ当地に近い人員を派遣推薦する所存です。

(住まいまちづくり委員会 伏見委員長)

橿原市空家等対策に関する協定書（案）

橿原市（以下「甲」という。）と一般社団法人奈良県建築士会（以下「乙」という。）とは、橿原市空家等対策計画（以下「計画」という。）及びに計画に基づき設置される橿原市版空家フラットホームにおける空家等の利活用等の推進に係る施策を推進するため、次のとおり協定する。

（目的）

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携・協力し、市内の空家等が管理不全な状態とならないよう、空家等の流通を促進し利活用を進めることにより、市民が安全・安心して暮らせる良好な生活環境の保全及び地域の活性化に寄与することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この協定において使用する用語は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）、「橿原市空き家等適切な管理及び活用に関する条例」（平成〇年条例〇号）において使用する用語の例による。

2 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 既存住宅状況調査 既存住宅状況調査技術者講習登録規程第2条第5項に規定する既存住宅状況調査技術者講習を修了した者による状況調査
- (2) 住宅性能評価業務 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）に基づく、住宅性能表示制度の性能評価に係る申請等の業務
- (3) 耐震診断業務 奈良県木造住宅耐震診断員登録要綱（平成17年11月4日施行）第5条第1項の規定に基づき奈良県に登録された者が奈良県木造住宅耐震診断マニュアル（以下「県マニュアル」という。）に基づいて実施する耐震診断

（連携業務）

第3条 甲及び乙は、この協定の目的を達成するため、相互に連携・協力し、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 空家等に関する技術的な相談業務
- (2) 空家等の利活用のための既存住宅状況調査、住宅性能評価業務、耐震診断業務

- (3) 空家等の利活用、跡地利用等に関する業務
 - (4) 空家等の立入調査、特定空家等の判定等業務
 - (5) 檀原市版空家プラットフォーム運営業務
 - (6) その他、この協定の目的達成のために必要な業務
- (業務協力)

第4条 甲及び乙は、この協定の業務及びこの協定の連携業務を実施するにあたり、甲及び乙が協議の上、業務規定を定めることができる。

(檀原市版空家プラットフォームへの参画)

第5条 甲及び乙は、この協定の業務及びこの協定の連携業務を実施するにあたり、檀原市版空家プラットフォームに参画するものとする。

2 檀原市版空家プラットフォーム運営その他必要な事項に関しては、甲、乙及びその他、檀原市版空家プラットフォーム参画団体が協議の上、定めるものとする。

(甲が行う情報提供等)

第6条 甲は、この協定の業務及びこの協定の連携業務の実施にあたり、空家等の所有者等の同意を得て、乙に空家等に関する必要な情報を提供するものとする。

2 甲は、この協定の業務及びこの協定の連携業務の実施にあたり、空家等の所有者等への情報提供や発信、業務の取次を行うものとする。

(乙が行う業務)

第7条 乙は、この協定の業務の実施にあたって、甲または檀原市版空家プラットフォームの依頼があったときは、乙の会員により必要な業務を行うものとする。

2 乙は、この協定の連携業務の実施にあたって、甲または檀原市版空家プラットフォームの依頼があったときは、乙の会員の中から選任し、甲または檀原市版空家プラットフォームに紹介するものとする。

(苦情又は紛争の処理)

第8条 この協定に基づいて行う業務に関して、苦情又は紛争が発生した場合は、甲及び乙において連携し処理することとする。

(協定の有効期間)

第9条 この協定の有効期間は、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までとする。ただし、有効期間満了の日の30日前までに、甲又は乙から何らの意思表示がなされないときは、期間満了の日の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後の更新についても同様とする。

(疑義等の決定)

第10条 この協定に定めのない事項及び協定に関し疑義が生じたときは、甲と乙は誠意をもって協議を行い、これを決定するものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成○年○月○日

甲 橿原市八木町1-8-18

橿原市長 森下 豊

乙 奈良市大宮町2-5-7

一般社団法人奈良県建築士会

会長 淵上 徳光