

空き家の活用に関する研修カリキュラムの考え方

(1) 研修カリキュラムの目的

全国的に空き家の増加が続いている。特に長期間放置された空き家は、適切な維持管理がなされないまま、老朽化が進み、防災、衛生、景観、生活環境や防犯面等で、近隣の家屋、周辺環境に悪影響を及ぼしている。

平成27年5月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行され、空き家所有者は、空き家の適正な管理や活用について、不安を抱えながら対処を検討しなければならないことになり、行政は、空き家の実態を把握し、「空家等対策計画」を策定し、空き家の適切な管理や活用についての取り組みを推進する必要がある。

建築物を熟知している建築士がその専門性を発揮して、空き家問題について、空き家所有者や行政に対し、支援すべき役割を担っている。

そのような状況を踏まえ、地域における緊急で重要な空き家対策の実施において、建築士の職能を活かした空き家の適正な管理や活用等を図るための建築士向け研修カリキュラムを作成することを目的とする。

(2) 人材を育成する意義

目的を達成するためには、空き家の建築的特性を適格に理解する建築士の活用が不可欠である。しかし、このためには、建築士として既に持っている知識以外に、空き家に対する基礎的な知識(不動産に係る法律、相続法等を含む)、相談業務の進め方、空き家調査、管理手法、利活用の手法や事例等を学ぶとともに、これらを習得するための育成プログラムが必要である。

空き家相談業務を担う専門家として育成する具体的な人材像は、以下のように考える。

建築設計活動において、空き家の建築的特性を理解し、それに対応した建築設計が可能な能力をもつ人材

建物所有者や行政の要請に応じて、空き家調査の実施、改修計画の立案等に従事することが可能な能力をもつ人材

コンダクターとしての取りまとめるための総合力(所有者意向を把握した利用者とのマッチング能力や異業種との連携)としての能力

エリアマネージメント的観点から、その文化的価値を評価できる能力や景観的視点、まちづくり的視点での活用を提案できる能力

(3) 研修カリキュラムにおける到達目標

空き家対策、特に活用を支援する建築士(空き家の活用に関する研修の修了者)を全国の建築士会会員がこの講座を受講し、全建築士会内に、空き家相談業務を担えるようにすることがこの研修カリキュラムの到達目標である。

空き家に関する様々な法律等があるということを知見として知ること。

空き家の抱える諸課題の内容を知ること。

所有者と使用者のマッチングの手法や事例を知ること。

空き家を調査する手法を知ること。

空き家の技術的現況を調査診断出来ること。

空き家の利活用計画の立案やその事例を知ること。

空き家の管理手法を知ること。

空き家を現場実測し、図面化出来る能力を養うこと。

空き家に関する異業種の専門家と連携やその専門性の内容を知ること。

(4)研修カリキュラムの構成

空き家相談業務を行う上で必要と思われる「空き家の活用に関する体系的・基礎的な知識」(講義)と具体的な地区の空き家の改修現場で行う「空き家調査・改修事例の現地実習」(実習)をパッケージに、空き家問題に対処する人材育成を運営できる標準仕様の基本的なツールを作成した。

- ・研修は、座学による講義と現地研修による実習とする。
- ・各講義の想定講義時間は欄内に記入した時間を想定する。
- ・研修テキストは、1日目 講義(345分)、2日目 講義(375分) 3日目 実習(180分)で構成される。(各講座の想定講義時間は欄内に記入した時間を想定している。) 但し、講義目的が達成可能なら、講義時間は、主催者独自で変えることが出来る。
- ・各講義等で習得する内容は「講義の内容及び講義の目標」の欄による。
- ・本研修の受講対象者は、建築士会インスペクター養成講座(既存住宅状況調査技術者講習)の修了者、各单位建築士会の推薦したものである。

研修カリキュラム

講義テーマ	時間(分)	講師	講義の内容及び講義の目標
第1日目			
ガイダンス 空き家管理・活用の担い手像	30	まちづくり委員長	・空き家問題に対応できる人材育成における講座の位置づけ、対象とする空き家、空き家管理・活用の担い手像のイメージ、各講義の内容について、概説する。
休憩	15		
1 空き家の現状	60	行政	・空き家の増加の現状と原因 ・空き家の問題 防災・衛生・景観・防犯 空き家問題の問題点と課題について、理解を深める。
2 空家等対策の推進に関する特別措置法概論	45	行政	・空家対策の推進に関する特別措置法の趣旨 ・空家等に関する施策の基本指針 特別措置法の法律内容を理解する。
昼食	45		
3-1 空き家等対策関連法 1	45	建築士	・建築基準法 ・消防法 ・地方税法 ・その他関連法 空き家等対策に関連する関連法規を概観し、その運用、活用について理解する。
3-2 空き家等対策関連法 2	30	弁護士	・相続関連 ・法定代理人 ・民法 空き家の所有権の問題に対する解決等について理解を深める。
3-3 空き家等対策関連法 3	30	税理士	・不動産に関する税制 空き家の所有、売買等に関する税に関する基礎知識を習得する。
休憩	15		
4 空き家等相談会の内容	45	建築士	・相談会用チェックシート ・相談内容の事例 ・回答の心得 ユーザーの相談に対する対処法を理解する。 賃貸・売買・管理がいずれも連携できる仕組みについて理解する。専門家の業務分担と連携の在り方を理解する。
5 所有者と利用者のマッチング	60	建築士	空き家所有者と利用者のマッチングの手法について理解する。 専門家の業務分担と連携のあり方を理解する。

第2日目			
6 空き家等の調査方法	60	建築士	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の判断基準の解説 ・空き家調査票の記入 目視・聞き取り ・空き家の価値の把握 (耐震性・居住環境・立地・歴史文化) 空き家カルテに基づき調査手法等について理解する。
7 空き家の技術的診断	30	建築士	<ul style="list-style-type: none"> ・インスペクションによる性能確認 空き家の利活用に耐えられるかどうかの検査の方法を理解する。
昼 食	45		
8 空き家改修の手法	60	建築士	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームの施工の問題 空き家改修の手法を理解し、改修技術を身につける。
9-1 空き家の利活用計画	90	不動産コンサルタント NPO	<ul style="list-style-type: none"> ・利活用の類型 ・利活用のためのネットワーク ・利活用のための資金計画 空き家の利活用をすすめるための基本的な計画づくりを習得する
休 憩	15		
9-2 空き家の利活用の事例	90	建築士	<ul style="list-style-type: none"> ・利活用の法規制 ・利活用の事例 空き家の利活用に係る法規制を理解し、事例研究を通して、空き家利活用の応用例を学び、コンサルタント能力を身につける。
10 空き家等の管理手法	45	管理会社	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家管理項目・回数 ・空き家管理マニュアルについて ・空き家管理ビジネスについて 空き家の維持保全の考え方について理解する。
第3日目			
11 空き家調査・改修事例の現地実習の方法	180	建築士	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の調査実習 ・空き家の改修現場の見学 空き家の改修現場において、調査票を使用した調査実習を行うとともに、改修現場の設計・施工の段取りを理解する。 テキストでは、篠山(兵庫)の古民家活用の実践例等を参考に実習方法について理解を深める。

(5) 空き家の活用に関する研修(講義・実習)の活用方法

研修テキストは、「空き家の活用に関する体系的・基礎的な知識」の習得に必要な各分野の第一人者に執筆をお願いし、研修を開催する際のテキストとして作成したものである。

各地域で「研修カリキュラム」を運営される場合、講義においては、このテキストをそのまま活用する、あるいは、このテキストは副読本とし、各地域で、選任した講師が作成する独自のテキストを基に講義を行うことなどが考えられる。また、各地域では、このプログラムに地域の課題、地域の特性等を盛り込みその地域ごとのカリキュラムを作成して下さい。

講義と実習は一体、一連のものとして行うことが望ましい。講義だけでは、抽象的になりがちなため、実習とセットで開催することが望ましい。

【空き家の活用に関する研修(実習)】について

標準仕様ツールでは、実習は 180 分を想定している。空き家の改修現場等において、空き家調査票を使用した調査実習や設計・施工の段取りの理解等により、空き家問題解決の

ための実践的なスキルを実習という形で学習する。