

B-1 建築士会等による空き家の適正な管理方策検討事業		
事業主体	公益社団法人 兵庫県建築士会	
対象地域	兵庫県、大阪府、奈良県、富山県、東京都	
事業概要	・兵庫、大阪、奈良、富山、東京の5建築士会が連携し、空き家の管理・活用可能性を診断・評価する標準カルテや、診断結果を踏まえて適切な維持管理サービスや活用方策をアドバイスする相談・診断・助言マニュアルを作成するなど、空き家管理ビジネス環境を整備。	
成果計測指標	現況値 (事業着手時点)	完了時点 (H28年2月26日時点)
空き家標準カルテの作成	・未着手	完成
維持保全サービス標準等の作成	・未着手	完成
空き家相談・診断・助言に関する手引きの作成	・未着手	完成
建築士プロ(登録建築士)の養成方法の検討	・未着手	人材育成講座カリキュラム作成

## 1. 事業の主旨・目的

空き家を適正に管理するには、建築士により、基本的な居住機能を満たしているもの、居住継続のために一定の改修が必要なもの、幅広く用途を見直せば活用の道が開けるもの等を、空き家の仕分けが不可欠である。

その仕分けを行うことによって、空き家の解体及び利活用までの道を取捨選択することも出来る。

この仕分けを可能にするのは、建築士において他にはない。建築士は、様々な能力をその職性から保有、また経験から獲得している。①建築技術に関すること②地域や場を読み取ること③歴史や文化を理解し活用すること④まちづくりの構想を立案すること⑤その実現のための相談・調整・コンサルティングをすること⑥建築でいえば発注者や工務店、まちづくりでいえば住民と行政間での翻訳者的役割を果たすことなど多彩な能力である。

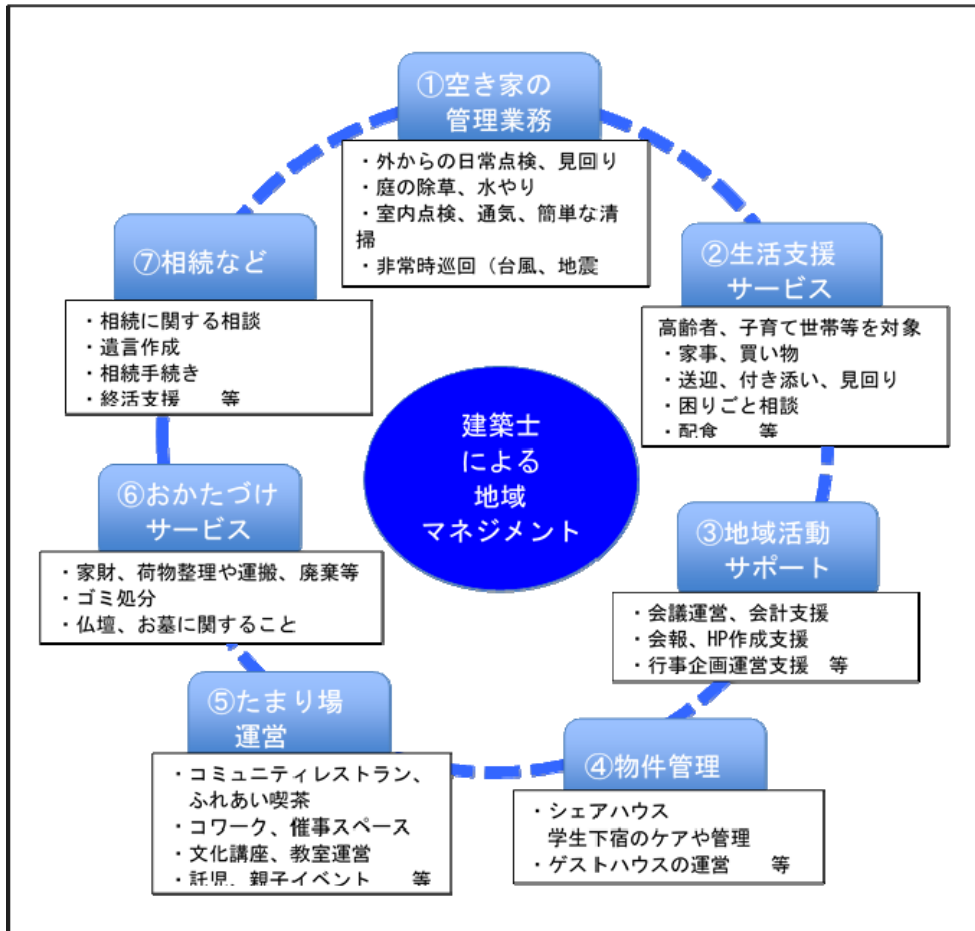
これは、空き家ビジネスでいえば、空き家調査のためのカルテづくり、空き家の維持保全のための定期的な管理サービスと合わせ補修や修繕といった建築技術的なサービス、空き家を利活用する際の提案や事業シミュレーション、所有者と使用者のマッチングすること等が担える能力を有しているということを意味している。

本事業では、空き家標準カルテ、維持保全サービス標準を作成した後、管理サービス業者と連携を図り、これを実施する建築士(登録建築士)の養成を行い、建築士による空き家の適正管理等サービスを行うこととする。

具体的には、今回提示するカルテによる空き家の診断や、それを通じた空き家管理に関わることにより、空き家活用に関する相談やそれに係るコーディネート、建物のインスペクション、相続等に関する相談に携わる。さらにそこから派生して、活用に先立つ片付け事業や、再生空き家を舞台として実施される高齢者や子育て世帯等を対象とした生活支援サービスや、地域団体の活動へのサポートなど、幅広く地域マネジメントに関する業務に展開することになる。(図1)

実施していく都道府県の各建築士会へ向け、空き家相談・診断・助言に関する手引きを整備し、その支援体制を構築することをこの事業の目的とした。

図1 空き家関連ビジネスへの建築士の関わり展開図



## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要

#### 1) 消費者保護を図る取組

##### ① 空き家標準カルテの作成

現在、地域ごとに空き家カルテが作られているが、地域により、診断の評価に差がでないように、本事業に参画する5建築士会共通のカルテ仕様となるように配慮した。

このため、既に空き家の診断調査を実施済みの建築士会や関係団体より空き家診断調査票等の様式を入手し、総合的に精査しながら、暫定版の空き家カルテを作成した。兵庫、奈良、富山、大阪、東京の各地区において、空き家カルテ等の仕様内容の検証作業を行うとともに、また、既に本事業の「相談体制部門」に参画している建築士会にもご意見を聞きながら、それらの結果を踏まえ、様式の見直しを行い、建築士会共通の空き家標準カルテとした。

##### ② 維持保全サービス標準の作成

複数の管理サービス事業者ヒアリングし、空き家管理サービスの管理業務を洗い出し、とりまとめた標準的な維持保全サービス内容に基づき、サービス対象となる空き家を①の診断結果に基づきAランク（居住機能を満たしているもの）、Bランク（居住するには一定の修繕・補修が必要）、Cランク（特定空き家（倒壊の恐れや衛生上問題のある空き家）にならないための最低限管理の3つのランクに区分し検討、維持保全サービス標準を作成した。

### ③診断調査及び管理サービスの提供に係るトラブル事例の収集と整理

管理サービス事業者へのヒアリングに基づき、空き家所有者とのトラブル事例を収集し、事例の検討を通して、事業者としての立場から、空き家調査(劣化診断調査)と空き家管理に係るトラブルの内容とその対応策を整理した。

## 2) 業界コンプライアンスの増進を図る取組

### ①「適正管理サービス実施のための倫理綱領」の検討

空き家の相談や適正管理業務に関与する建築士等が遵守すべき倫理要項を検討した。検討に当たっては、日本建築士会連合会、建築家協会、建築学会の倫理規定等を参考にし、それらを検討の上、倫理綱領を作成した。

### ②空き家問題の建築士プロ(登録建築士)の養成のための講習内容の検討

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を図るための建築士向けの「(仮称)空き家活用工士・登録建築士養成講座人材育成プログラム」を作成した。

## 3) 空き家管理ビジネスの事業環境整備を図る取組

### ①空き家相談・診断・助言に関する手引きの作成

1)、2)の検討結果を基本に、相談対応、診断調査、診断結果を踏まえた空き家管理サービス等の助言などに建築士が関わる際の手引きとして取りまとめた。

## (2) 事業の手順

交付決定(9月1日)から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

表1 事業手順工程表

対象事業	細項目	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1)消費者保護を図る取組	① 空き家標準カルテの作成	調査	様式検討		様式作成	検証	
	② 維持保全サービス標準等の作成				情報収集	標準化	
	③ 診断調査及び管理サービスの提供に係るトラブル事例の収集と整理		事例収集		まとめ		
2)業界コンプライアンスの増進を図る取組	① 適正管理サービス実施のための倫理綱領の検討				比較検討	綱領作成	
	② 空き家問題の建築士プロ(登録建築士)の養成のための講習内容の検討	内容検討					
3)空き家管理ビジネスの事業環境整備を図る取組	①空き家相談・診断・助言に関する手引きの作成			構成検討		手引き	作成
	カルテ等作成に係る検討会の開催	●	●		●	●	

### 【検討体制】

兵庫県建築士会内に「建築士会等「空き家の適正管理方策検討会」」を設置し、検討した。その構成は、兵庫、奈良、富山、大阪、東京の5建築士会及び空家・空地支縁ネットワーク等の管理代行サービス団体並びに日本建築士会連合会の担当者であった。

### (3) 事業内容

#### 1) 消費者保護を図る取組

##### ①空き家標準カルテの作成

空き家の適正な保全・活用に向けて、その数量の実態把握と活用提案、維持管理のための技術的支援を行うための基礎資料として、空き家所有者相談カルテ、空き家候補診断カルテ、空き家簡易診断調査カルテ、空き家建物（内外）詳細調査カルテの4種類のカルテを作成し、建築士の新たな職域としての業務に取り組むことに資することを目的とする。検討にあたっては、既に空き家の診断調査を実施済みの建築士会や関係団体より既存の各種空き家診断調査票を入手し、建物単体のチェックのみではなく、外構や住まい環境及び景観、歴史文化やその思いや動機等の心理にまで付加する調査項目・内容を検討し、それらを参考にカルテの原案を作成した。

その上で、5士会24物件の現地調査を通じて有効性や課題等を検証し、カルテを完成させた。4種類のカルテの性格と概要は以下のとおりである。

なお、中古住宅の一次インスペクション項目と本カルテの違いは、「中古住宅」は市場流通を背景にし、その資産価値を判定するもの。一方、「空き家」は、今後、人が住むことが可能かどうかなどを含めた活用性を判定するためのものという違いがある。

##### i) 空き家所有者相談カルテ（様式1）

家屋管理状況、管理を行っていない方へ、空き家期間、空き家にして困っていること、空き家になった理由、地域への愛着性、所有者の空き家に対する責任、活用提案への受入意向などのヒアリングによって、建築士（専門家）が、所有者の意向を把握し、所有空き家の保全・活用についてのアドバイスを目的としたカルテ。

##### ii) 空き家候補診断カルテ（様式2）

近隣情報、家屋状況（空き家判定項目）、活用の可否を調査することによって、空き家かどうかの判定調査とその利活用性についての建築士の意見を求めているカルテ。

##### iii) 空き家簡易診断調査カルテ（様式3）

空き家と判定された後の管理状況調査と建築士としての活用に対する基礎情報調査をかねている。管理状況、建築の造りや歴史性、構造的耐力等への専門家的判断項目により、利活用が可能かどうか「特定空き家」にならない工夫や活用のヒントを建築士に求めているカルテ。

##### iv) 空き家建物（内外）詳細調査カルテ（様式4）

空き家の利活用をはかる観点から、建物としての構造耐力の詳細調査と景観資源としての価値を見つつ利活用の可能性の判定を行う。空き家による損傷の特徴である「雨洩れ」や「柱の傾斜」等の他、活用に対しての景観資源などの評価を専門的かつ総合的に評価しつつ、利活用が現実になった場合に備えた建物平面等の概要（二面）調査も兼ねるカルテ。

#### 【検証プロセス】

本事業に参画している5建築士会、兵庫、奈良、富山、大阪、東京地区において、カルテの仕様内容の検討を行った。地区特性としては、歴史的建造物、密集市街地、農村、ニュータウン、斜面地の5地区で1物件ずつ原則2人以上の調査員により戸建住宅様式の空き家調査を所有者の了解の下、各々実施し、空き家カルテに記入すると共にその仕様内容について問題点、改善点を挙げてもらった。

調査物件数は、5建築士会あわせて、24物件であった。次頁以降に、調査カルテを検証実施した概要を記述する。まず、カルテ様式の検証結果を受けて、カルテを修正した結果は表2の通りである。

また、5士会による検証対象となった建物の活用可能性に関する評価の結果を掲載する。（表3）  
なお、空き家カルテの検証結果報告例として、東京士会の検証例（表4）を掲載した。



表3 5 士会での検証対象と評点付け等の概要

士会	地区特性	建物の概要			空家簡易診断調査カルテ (活用可能性総合的判断)			空家建物詳細調査カルテ (利活用の判定結果)		
		構造	階数	築後 年数	A	B	C	A	B	C
東京	戦前からのお屋敷町	木造	平屋	築40年	●			●		
	戦前からのお屋敷町	木造	2階	築40年	●			●		
	木造密集地域の寺町	木造	2階	築80年	●			●		
	木造密集地域の寺町	木造	2階	築70年		●			●	
	大名屋敷跡の開発地	木造	平屋	120年	●			●		
富山	山麓	木造	平屋	170年		●			●	
	山麓・農村	木造	平屋	112年	●			●		
	漁村	木造	2階	築60年	●				●	
	住宅密集地	木造	2階	築65年		●		●		
	住宅密集地	木造	2階	築40年	●				●	
奈良	伝建地区	木造	2階		●			●		
	密集市街地	木造	2階		●			●		
	農村・盆地	木造	平屋			●			●	
	ニュータウン	木造	2階		●					●
	斜面地	木造	2階		●				●	
大阪	歴史的建造物	木造	2階		●				●	
	密集市街地(長屋)	木造	2階		●				●	
	農村	木造	平屋		●					●
	ニュータウン	木造	2階		●					●
	傾斜地	木造	2階		●					●
兵庫	木造密集市街地(長屋)	木造	平屋		●				●	
	木造密集市街地	木造	平屋		●				●	
	農耕集落(島)	木造	2階	築85年	●			●		
	古い街並み	木造	2階	113年	●			●		

※空家簡易診断調査カルテの活用可能性の総合的判断結果(家屋管理状況、活用の可能性評価)

- ・ Aランクとは、最も評価できるもので、検証結果では、20 物件が該当した。
- ・ Bランクとは、次に評価できるもので、検証結果では、4 物件が該当した。
- ・ Cランクとは、評価できないもので、検証結果では、該当物件はなかった。

※空家建物詳細調査カルテの利活用の判定結果(上記の判断結果に加え、建物的評価、景観等の評価、活用性付加要因の有無、所有者意向の確認を行う)

- ・ Aランクとは、最も評価できるもので、利活用の可能性が高い。検証結果、10 物件が該当。
- ・ Bランクとは、次に評価できるもので、検証結果、10 物件が該当。
- ・ Cランクとは、評価できないもので、検証結果、4 物件が該当。ただし、特定空き家と特定するには、なお、現地調査が必要。

表4 空き家カルテの検証結果報告例（東京建築士会の検証例）

	①N 邸別棟	②I 邸2世帯住宅	③J 寺貸家	④長屋空家	⑤境内地内空家
a. 地区特性	戦前に開発された高級住宅地で、現在もなお、広い区画割を維持し、整然とした街区割と豊かな緑地環境を保っている戸建住宅地区である。	戦前に開発された高級住宅地で、現在もなお、広い区画割を維持し、整然とした街区割と豊かな緑地環境を保っている戸建住宅地区である。	大区画の寺社地が群を成している寺町であり、骨格街路の幅員は広い。寺と寺の間に狭密な道路網にのみ依存する小規模木造家屋が密集している。観光地化していて、商業ポテンシャルは高い。	大区画の寺社地が群を成している寺町であり、骨格街路の幅員は広い。寺と寺の間に狭密な道路網にのみ依存する小規模木造家屋が密集している。観光地化していて、商業ポテンシャルは高い。	大名屋敷跡の無秩序な乱開発の結果、不整形な画地のままマンション化が進行。
b. 空家化の背景	親族との同居目的で建てた別棟が経年で空家化している。	親族との同居目的で建てた2世帯住宅の一方が経年で空室化している。	狭い路地奥の貸家で、建て替えができずに老朽化していて、借り手が見つからない。	狭隘道路に面する、棟割り4軒長屋のうちの1軒が長期居住者の手入れ不良により廃屋化。	周辺土地利用の変化の中で、無接道状態のまま取り残された家屋。居住者の死後空家化。
c. 建物概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>●木造平屋建</li> <li>●瓦葺き</li> <li>●モルタル塗壁</li> <li>●築40年。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●木造2階建ての1階</li> <li>●金属板葺き</li> <li>●モルタル塗壁</li> <li>●築40年。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●木造2階建</li> <li>●セメント瓦葺き、</li> <li>●在来板貼り壁、一部洋風下見板貼り。</li> <li>●築80年</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●木造2階建</li> <li>●瓦葺き</li> <li>●在来板貼り壁</li> <li>●築年数70年</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●木造平屋建</li> <li>●セメント瓦葺き、</li> <li>●在来板貼り壁、一部サイドイング。</li> <li>●築120年</li> </ul>
d. 損傷度合	手入れよく、老朽化は見られない。設備も健全である。	手入れよく、老朽化は見られない。高齢者対応設備が健全である。	構造体に歪みが見られる。屋根一部損傷、壁も破損。床の沈み込み著しい。設備は一応機能している。	構造体に歪みが見られる。壁一部破損。床は一部陥没。建具全壊。設備は全く機能していない。	構造体に歪みが見られる。床は沈み込み著しい。設備は全く機能していない。
e. 景観価値	平屋建ての日本家屋としての良さが道路から伺える。	街路を意欲した、現代風町家造りであり、新しい街並みを作り出している。	幅員1.2mの狭い路地奥に数軒の家屋が寄り添っている風情は、現代では貴重である。	往時は博覧会出展のモデル長屋であったと伝えられるが、絵になる見事な長屋である。	道から全く見えず、大画地の奥にひっそりと建っている。増改築を繰り返してきて、往時の趣は無い。
f. 利活用性	母屋の生活を乱さぬ範囲であれば、現状のまま、全く手をくわえずに地域のイベント等に活用できる。	浴室が広い、トイレの座面が低いなど、高齢者向け住宅への活用が期待される。	改修費用を掛けても、利活用していきたいという意欲を建築主は持っている。防災的対策は課題である。	改修費用を負担してくれる借主が居れば、地代相当のみで貸す意向を、建築主は持っている。	接道してないので改修費用を掛けても、建物としての独立した用途を確保しにくい。建築主の活用意欲小さい。

※東京の調査地区は5地区。一つは、戦前からのお屋敷町として定評のある、田園調布周辺地域、もう一つは、谷中寺町並びに東大周辺地域の木造密集地域に設定した。残り5軒目の空き家は調査者の伝手で選定した。

## 【カルテ検討の結果】

5 士会での現地検証結果に基づく問題点、改善点の指摘、また、「相談体制の整備部門」で既に空き家相談窓口を実施している建築士会等からの意見等を踏まえ、様式 1 から様式 4 のカルテの仕様を次のとおり改善することとした。

### ■空き家所有者相談カルテ（様式 1）

建築士が、所有者意向を把握し、所有空き家の活用についてのアドバイスを目的としたカルテ。

- ・空き家の種類／「特に考えがない」との回答が多く、質問・調査項目から除外。
- ・周辺景観／周辺という言葉があいまいなので、「住んでいる」景観とした。
- ・所有家屋の保存・活用の意向／回答選択とあわせて、様々な意向があると推測されるため、自由に記載できるスペースが必要との意見により欄を設定。
- ・改修履歴の欄-様式 4 には、すでに設けていたが、相談ヒアリングの際にも聴取できるとの判断で、様式 1 にも設けることとした。

### ■空き家候補診断カルテ（様式 2）

空き家かどうかの判定調査とその利活用性についての建築士の意見を求めている。

- ・判定不能の場合も、現地に行かないとわからない事柄もあるため、その建物の空き家判定するについての建築士の意見を求める欄を付加した。
- ・「外観は廃屋風」という表現は、人によっての見方がかわる恐れがあるため、「外観に損傷が多くある（廃屋の様相）」に変更した。
- ・空き家の判定には、「管理状況」や「日常生活」がその判定要因になる。よって、庭まわりのゴミの有無、高木（植栽）の手入れ（管理）も項目内に追加した。

### ■空き家簡易診断調査カルテ（様式 3）

空き家と判定された後の管理状況調査と建築士としての活用に対する基礎情報調査をかねている。

- ・空き家判定カルテ（様式 2）と「概要」が重複していたため、様式 2 以外を残し、その他は削除した。
- ・カルテの関連性を保持するため、様式 2 の結果欄を新たに設けた。
- ・空き家の管理状況評価に「庭・門・塀」等がない場合、不利に働く。ない場合のことを勘案し、「存在せず」という選択肢を設け、評点を「出来ている」と同等とした。
- ・「活用の可能性」については、調査者の主観的判断によることが多い。ために、具体的イメージを伴ったマニュアルの作成や講習会を行う。これらの研修者を建築士会内に「登録建築士」としてその業務にあたらせることを前提にしている。
- ・「活用の可能性」内の選択肢で「喧噪としている」はマイナス評価的な印象を受ける。空き家の活用を考える時、それがプラスの要因になることも考えられる。「静寂」も同様。これらの選択肢の言葉を「静かな場所」「賑わっている」と変更した。
- ・「活用の総合的判断」の評価（A・B・C）軸がはっきりしないため、点数をそのよりどころとした。
- ・とはいえ、点数評価に頼りすぎ、洩れる重要なことも考えられる。調査員のコメントが記載出来るよう新たに、欄を設けた。



## ■空き家建物（内外）詳細調査カルテ（様式4）

空き家の利活用をはかる観点から、建物としての耐力の詳細調査と景観資源としての価値を見つつ利活用の可能性の判定を行う。

- ・調査物件概要について、将来的な空き家の利活用計画に繋がった際のことを念頭に、確認申請時に提出する建築計画概要書（第二面）程度の情報を調査し、記入する。
- ・「アクセス視認性」の意味は建物アプローチから良く見えるかどうかと問うているのと混乱するため、「アクセスが容易」と変更する。
- ・「周辺景観を際立たせる効果」とあるのは、景観から「際立つ」ことをさしているのではなく、この建物があることによって、「景観が良くなっている効果」のことをいっている。誤解が生じる恐れがあるので、「景観に役立っている」との表現に変更。
- ・「阻害要因」というものに意思統一が必要との判断から、いくつかの阻害要因を示して判断を求めることとした。
- ・腐朽又は破損/柱の傾斜 調査員の主観にならないよう基準を今後、検討することとした。
- ・利活用の提案をつくるに際して、専門技術者である建築士として、特に保存・活用が有益と思われる物件の評価意見を延べる欄を設けた。
- ・損傷欄で歴史的建造物では、土台等がない物件もあることから、これを割愛した。
- ・防火性能で外壁のみだけでなく、軒裏もその範囲とした。同時に、「延焼の恐れ」という建基法の用語は、調査時、混乱をまねく恐れがあるので、「外壁・軒裏の防火性能」とした。
- ・簡単な図面等を調査の業務範囲に入れるのも、建築士ならでの判断で、記載欄を設けた。

検証によって、成果といえる最終の様式1～4の調査票を以下に掲載する。

### 【カルテの調査結果の評価のしかた】

例えば、（様式2）で「空き家と判定」→（様式3）で管理状況、活用性がいずれもCランク（0点）→（様式4）でさらに低い評価だと『特定空き家』として扱う。逆に、高く評価されると『活用』に対して「単位建築士会等」の取組む、維持保全サービスや利活用提案支援活動の対象とする。

評価結果に基づき、空き家所有者にどのように助言するかは、様式1のカルテにより、所有者からの相談を「建築士」が受け、所有者の空き家に対する意向を把握。或は、様式2～4カルテからの調査結果と評価によって、以下のようなケースが考えられる。

#### ① 利活用の提案を受けたいとの意向の場合

景観や建築的特徴を活かしながらの提案となる。空き家のリニューアル（改装）、リノベーション（改装、プラン等の変更）、コンバージョン（用途変更）などの建築物や外構などを改変させることによる提案となる。所有者の希望により、資金計画や行政への手続きのアドバイスも視野に入れている。

#### ② 利活用まで考えていないが維持管理をしなければならない場合

後述の維持管理サービスのメニューにあるように、建築士の職能といえる建築技術を活かしたサービスである。通例、不動産管理の業者が行っているメニューもその業務として、範囲に入れている。

#### ③ 売買や解体を希望する場合などが想定される。

不動産や解体等の業者への紹介はもちろんであるが、売買時におけるインスペクション業務や解体時に必要となる図面や積算の作業も、希望があれば、視野に入れている。

表5 空き家所有者相談カルテ（様式1）

空家/様式-1

空き家カルテ(所有者・相談者との対面ヒヤリングシート)				
相談受付番号	相談員(氏名):	資格:	建築士・所属:	建築士会)
				相談日 年 月 日
<b>■相談者等について</b>				
相談者氏名等 (代理者名)	氏名:	住所:	電話:	FAX:
	年齢:	勤務先:	電話:	FAX:
	職業:	Email:	携帯番号:	
代理者の場合 (本人との関係)	□親族( ) □知人		□近隣	□他( )
相談の対象所在地				
<b>■空家所有者(相談者)へのヒヤリング項目</b>				
所有形態	□共有 □個人 □法人 □賃貸使用 □その他( )			
所有の理由	□相続(共有) □相続(個人) □購入 □その他( )			
現在の利用形態	□自己居住 □住居(賃貸) □倉庫 □その他( )			
これまでの利用形態	□自己居住 □親族が居住 □貸家 □その他( )			
改修履歴	□あり( 時期・部分 : ) □なし			
家屋等の維持管理状況	□自主管理 □事業者委託 □行っていない □その他( )			
管理を行っていない方へ	□しようと思っている □さほど思っていない □いずれ、解体したい			
空き家期間	□何年間空き家か( 年 月頃 ~ ) □居住中 *長期化/10年以上			
空き家にして困っていること	□防災・防犯 □近隣への迷惑 □ゴミ等の投棄 □雑草等 □その他( )			
空き家になっている理由	□相続 □老朽化 □貸すのが不安 □その他( )			
所有を引き継ぐ方の有無	□跡継ぎがいる □いない □その他( )			
空き家に愛着があるか	□ある □ある程度 □どちらとも □ほとんどない □ない			
所有の空き家は	□景観の一部と思っている □さほど気にしたことはない □景観とは関係がない			
所有者が思う建物の良さ	□特筆すべき点:			
住んでいたまち(景観)に愛着が	□ある □ある程度 □どちらとも □ほとんどない □ない			
所有家屋の今後の意向	□売却(価格: 円程度) □賃貸 □リフォーム □その他			
所有家屋の保存・活用の意向	□自分自身で活用したい □親、子、親族に活用してほしい □使いたい人がいれば、その人に貸して、活用してほしい □売る、または取り壊すなど、早く処分したい □何もするつもりはない			
*所有者等の意向(相談員が記載)				
空家活用提案の受入(希望)の確認	□提案を受けたい □考えてみる □提案はらない □その他( )			
* 調査員コメント				

\* 相談場所の位置図や簡単な平面図などの資料は裏面に添付または記載ください。

表6 空き家候補診断カルテ（様式2）

空家/様式-2

空家判定診断カルテ(前面道路から視認できる程度)						
調査ID番号		調査員(氏名: _____・資格: _____ 建築士・所属: _____ 建築士会)			調査日 年 月 日	
空家候補調査票						
診断概要	調査依頼者名	メール:		電話:		
	調査所在地					
	前面道路幅員	m	住宅形式	<input type="checkbox"/> 戸建て住宅	<input type="checkbox"/> 長屋住宅	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 他
	階数	<input type="checkbox"/> 1階	<input type="checkbox"/> 2階	<input type="checkbox"/> 3階以上	※備考/地下など	
	構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄骨造	<input type="checkbox"/> RC・SRC造	※備考/構法など	
	屋根葺材の種類	<input type="checkbox"/> 瓦・窯業系	<input type="checkbox"/> 金属版( )	<input type="checkbox"/> アスファルト系	<input type="checkbox"/> その他( )	
	外壁の種類	<input type="checkbox"/> モルタル等塗壁	<input type="checkbox"/> タイル貼	<input type="checkbox"/> 在来板貼り	<input type="checkbox"/> サイディング貼	<input type="checkbox"/> その他( )
空家判定調査項目						
空家の判定	近隣情報	<input type="checkbox"/> 空家である/3	<input type="checkbox"/> 可能性大/2	<input type="checkbox"/> 空家じゃない/0	<input type="checkbox"/> わからない/0	→ ( )点
	家屋の状況	<input type="checkbox"/> 水道閉栓/2	<input type="checkbox"/> 電気メーター動かず/1	<input type="checkbox"/> 雨戸の閉切り/0.5		→ ( )点
		<input type="checkbox"/> 窓ガラス割れ/1	<input type="checkbox"/> 植栽が未管理/1	<input type="checkbox"/> 郵便受に大量の郵便物/1		→ ( )点
		<input type="checkbox"/> ゴミが散乱/1	<input type="checkbox"/> 外観に損傷が多くある(廃屋の様相)/1			→ ( )点
						計 ( )点
判定(あ)	<input type="checkbox"/> 4点以上=空き家 <input type="checkbox"/> 3点-2点=空家の可能性大 <input type="checkbox"/> 1.5点以下=空家でない			判定結果:		
判定についての調査員コメント:						
■「空き家」との判定後の調査員コメント						
活用への可能性	<input type="checkbox"/> 可能性あり <input type="checkbox"/> 判断困難 <input type="checkbox"/> 可能性なし					
	*理由:					
建築士としての活用 に関しての意見	建築的に特筆すべきこと:					
	景観的に特筆すべきこと:					
空家家判定に係る写真(全景および建物周辺、周囲のまちなみなどがわかるもの各1点)/添付スペースが不足の場合は裏面を使用すること						
<input type="checkbox"/> 全景	<input type="checkbox"/> 周辺のまちなみなどがわかる写真					



表8 空き家建物（内外）詳細調査カルテ（様式4）

空家/様式-4

空家建物詳細調査カルテ						
調査ID番号	調査員(氏名:	資格:	建築士・所属:	建築士会)	調査日 年 月 日	
<b>■土地情報・建築等について</b>						
調査物件概要	依頼者	所在地				
	都市計画等	<input type="checkbox"/> 都市計画区域内（ <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 区域区分非設定） <input type="checkbox"/> 準都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画区域及び準都市計画区域外 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 防火指定なし その他の区域 <input type="checkbox"/> 高度地区 <input type="checkbox"/> 法22条区域指定 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし				
		前面道路種別・幅員	m	有効敷地面積	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 用途地域名
		法定容積	m <sup>3</sup>	法定建築面積	m <sup>2</sup>	主要用途
	法定容積率	( )%	法定建蔽率	( )%	建築物の高さ	m
	階数	<input type="checkbox"/> 1階 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> 3階以上	※備考( )			
	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC・SRC造	※備考( )			
	築年数( )年	住宅形式	<input type="checkbox"/> 戸建て住宅 <input type="checkbox"/> 長屋住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 他			
	屋根葺材の種類	<input type="checkbox"/> 瓦・窯業系 <input type="checkbox"/> 金属版( ) <input type="checkbox"/> アスファルト系 <input type="checkbox"/> その他( )				
	外壁の種類	<input type="checkbox"/> （モルタル等）塗壁 <input type="checkbox"/> 在来板貼り <input type="checkbox"/> サイディング貼 <input type="checkbox"/> その他( )				
設備機能OK(複数レ)	<input type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> 水道 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 下水 <input type="checkbox"/> その他設備					
地域性	<input type="checkbox"/> 山麓部 <input type="checkbox"/> 農村部 <input type="checkbox"/> 近郊都市 <input type="checkbox"/> 既成市街地 <input type="checkbox"/> その他( <input type="checkbox"/> 豪雪 <input type="checkbox"/> 沿海 <input type="checkbox"/> 山間など)					
図面の有無	<input type="checkbox"/> 建築確認書 <input type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> 建物の図面 <input type="checkbox"/> 構造計算書 <input type="checkbox"/> その他資料( )					
改修履歴	<input type="checkbox"/> あり( 時期・部分 : ) <input type="checkbox"/> なし					
様式3の結果	家屋管理状況(い)	評価:	点	活用の可能性についての総合的判断(う)	評価:	
<b>■空家の(建物内外及び景観に係る)詳細調査</b>						
建物的評価	腐朽又は破損	基礎の変形等	<input type="checkbox"/> 不同沈下無/2 <input type="checkbox"/> 不同沈下有/1	<input type="checkbox"/> 著しく破損・変形/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点	
		柱の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾斜なし/1 <input type="checkbox"/> 傾斜あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点		
		柱の腐朽等	<input type="checkbox"/> なし/2 <input type="checkbox"/> あり/1	<input type="checkbox"/> 著しい/0 <input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点		
	防火性能	外壁・軒裏の防火性能	<input type="checkbox"/> なし/1 <input type="checkbox"/> 一部あり/0.5 <input type="checkbox"/> 3面以上あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点		
	主要居室の状況	床仕上の痛み具合	<input type="checkbox"/> なし/2 <input type="checkbox"/> あり/1	<input type="checkbox"/> 著しい/0 <input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点		
		壁の痛み具合	<input type="checkbox"/> なし/1 <input type="checkbox"/> あり/1	<input type="checkbox"/> 著しい/0 <input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点		
		雨洩れの痕跡	<input type="checkbox"/> なし/2 <input type="checkbox"/> あり/1	<input type="checkbox"/> 著しい/0 <input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点		
		建具の痛み具合	<input type="checkbox"/> なし/1 <input type="checkbox"/> あり/1	<input type="checkbox"/> 著しい/0 <input type="checkbox"/> 目視不可/0 ( )点		
		屋内に歴史を感じ得る部分がある	<input type="checkbox"/> ある/2 <input type="checkbox"/> 少し感じられる/1 <input type="checkbox"/> 見受けられない/0	( )点		
		建築的に希少性を感じる	<input type="checkbox"/> 感じる/2 <input type="checkbox"/> 少し感じられる/1 <input type="checkbox"/> 感じられない/0	( )点		
合計					点	
空家損傷判定(え)		12点以上=A	11~6=B	5点未満=C	<input type="checkbox"/> A・ <input type="checkbox"/> B・ <input type="checkbox"/> C 評価: A=10 B=5 C=0	
*様式2~4においていずれもCランクの場合、「特定空き家」の可能性高い (え)					点	
景観等の評価	景観との調和	建物へのアクセスが容易	<input type="checkbox"/> よい/2 <input type="checkbox"/> 普通/1 <input type="checkbox"/> 不便/0	( )点		
		道からの視認性	<input type="checkbox"/> よい/2 <input type="checkbox"/> 一部視認/1 <input type="checkbox"/> 視認不可/0	( )点		
		地区(周辺)景観を向上させるのに役立っている建物だ	<input type="checkbox"/> そうだ/1 <input type="checkbox"/> 違う/0	( )点		
		当該建物に景観的阻害物(電信柱、倉庫、隣家など)がある	<input type="checkbox"/> ない/1 <input type="checkbox"/> ある/0	( )点		
	まちなみ景観(参考)	外壁の位置が隣接地とそろっているなどまちなみ形成に寄与	<input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない			
		開口部意匠やたたずまいがまちなみ景観に調和している	<input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない			
	屋根の軒の出、高さ、意匠がまちなみ景観に調和している	<input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない				
合計					点	
景観資源としての評価(お)		4点以上=A	3点-2点=B	1点以下=C	<input type="checkbox"/> A・ <input type="checkbox"/> B・ <input type="checkbox"/> C 評価: A=5 B=3 C=0	
(お)					点	
<b>■これまでの調査による利活用性</b>						
空家の利活用判断	空き家損傷判定(え)	A=10	B=5	C=0	(え)の点数を記入 ( )点	
	景観資源としての評価(お)	A=5	B=3	C=0	(お)の点数を記入 ( )点	
	活用性付加要因	駐車場などの要素	<input type="checkbox"/> ある=2 <input type="checkbox"/> 探せばある=1 <input type="checkbox"/> ない=0	( )点		
	所有者意向	活用に対して	<input type="checkbox"/> 協力的=10 <input type="checkbox"/> どちらでもない=5 <input type="checkbox"/> 非協力的=0	( )点		
	合計					点
利活用の判定		35点以上=A	30点-20点=B	15点以下=C	<input type="checkbox"/> A・ <input type="checkbox"/> B・ <input type="checkbox"/> C 評価: A=10 B=5 C=0	
* Aランクの場合、「活用」支援の必要がある					点	

※別途、建築士として特に保存・活用が有益と思われる物件の評価意見と利活用可能な特徴を示す写真を添付する。

## ②維持保全サービス標準の作成

4社の管理サービス事業者にヒアリングし、空き家管理サービスの標準的な管理業務を洗い出し、「建築物」、「景観」、「管理」、「利活用」ごとに区分し、管理サービス業者の作業内容について、①の空き家カルテを通じて判定した建物のA～Cの3ランク\*ごとにサービス頻度を検討し、維持保全サービス標準を定めた。

基本的な管理サービス内容に、建築士業務を追加することで所有者に対して具体的かつ確かな建物の情報提供、管理アドバイスができる事を目指した。

※Aランク（居住機能を満たしているもの）、Bランク（居住するには一定の修繕・補修が必要）

Cランク（特定空き家(倒壊の恐れや衛生上問題のある空き家)

具体的なサービスの内容としては、これまでの維持管理を業としている通常の維持管理サービス業務項目の他、建築士の専門性が発揮できる業務項目を付加。雨漏り、軒先確認、外壁劣化・損傷の確認などを標準的サービスとしている。

さらに、オプションメニューとして、耐震診断、劣化診断、不動産的価値以外に、構造耐力や歴史文化性を加味した建築的価値、利活用の重要な要素である景観的価値を業務項目に入れている。加えて、補修・改修提案や利活用のアドバイスなどより専門性が求められる業務も手軽に委託できる「仕組み」として管理サービスを提案している。

また、空き家管理の標準的なサービスに追加して、オプション作業を明確にすることにより、ビジネスとしての空き家保全サービスの拡大を展開できるものにするための標準的内容として作成した。

更に、空き家カルテに基づく判定結果(A, B, C)と「建物区分別の空き家の維持保全サービスの標準的内容」の建物区分をリンクさせることで、サービス提供事業者の標準サービスが効率よく消費者に提案でき、消費者保護にも寄与するようさらに検討を重ねたい。

いずれにしても、居住性能が担保されているかどうか、若しくは、特定空き家にならないための最低の管理ということが、維持保全サービスの頻度に反映する。AまたはBは、一旦、居住性能があるものとして（補修や修繕が済んでいるもの）として、そのサービスメニューが決まってくる。

管理保全サービスについて、建築士の果たす直接の業務（サービス）は、空き家の保全のための技術的支援、診断、建築及び景観の価値判断、利活用への提案やその事業計画作成などのあくまで、依頼での業務になり、管理業務にとってのオプション的性格が強い。居住のための技術的支援も標準としての業務は半年に1度か1年に1度程度、被災や緊急時に限定される。

A～C欄区別、サービス項目別のサービス頻度/年の考え方を以下に述べる。

大概に言えば、日常的なもの、季節ごとのもの、半年・1年に1度程度のものとして考えている。

空き家になり、損傷が進行していくもの、郵便物のように溜まっていくもの、草木のように生き、育っていくものなどのことから、A～Cを設けている。

頻度A、Bの、居住性能を維持するには、その住宅（建物）の定期的な見守りが重要である。室内空気の入替えや各居室の建具などの気候の変化による損傷は、居住人がいない家屋にとっては、致命的な建物崩壊につながる。日常的に必要なと思われるもの（通風・換気・雨漏れ・ポスト管理など）については、月1度程度、庭木や雑草、雪などでの建物損傷点検は2カ月に1度、近隣の状況などの変化の情報は季節ごと、直接建物損傷の点検は、新築の際のアフターサービス基準の倍の早さ（外壁-年1度等）で行う。

Cにおいては、周辺への悪影響を及ぼさない程度のもや倒壊などの危険が起こらないように巡回点検をするが、その頻度は、上記でいう日常的な部分は半年に1度程度、直接建物損傷の点検などは、A、Bと同じ年1度としている。

表9 所有者向け空き家維持保全サービスメニュー表

所有者向け空き家の維持保全サービスメニュー		建築士業務	作業内容	頻度 回/年			
業務項目	業務内容			A	B	C	
建築物	通風・換気	全窓、押入収納等の全開放、60分程度の空気の入替えや換気扇の運転など	○	12	12	2	
	通水	各蛇口通水(3分程度)、さび防止と排水トラップ注水(異臭予防)、水漏れ確認等	○	12	12	2	
	雨漏り	全部屋の雨漏りの有無	◎	○	12	12	2
	軒先確認	軒先の痛み、スガ漏りの有無の確認	◎	○	6	6	2
	清掃	室内の簡単な掃き掃除	○	6	6	0	
		ハウスクリーニング	●				
	外壁等の確認	外壁のクラック、カビ、塗装の劣化の確認	◎	○	1	1	1
		木部の腐朽・損傷、鉄部の腐食・損傷等の確認	◎	○	1	1	1
	有事の巡回	台風、地震、大雨、豪雪、火災、豪雨等の後は臨時に巡回・点検	○	*被災随時			
	冬季実施項目 (12~3月)	水抜き作業(凍結防止)、便器トラップへの不凍液充填、積雪状況の確認報告	○	2	2	1	
		除雪、雪降ろし	●				
	駆除等	害虫、害獣駆除	●				
	耐震診断	法適合程度の耐力を持つかの診断/耐震化工事の設計及び積算	◎	●			
劣化診断	建物の劣化状況判断(建物の傾き、建具の傷み、開閉不良、施錠不良、住宅設備機器の動作不良、床、壁、天井の傷み、不良など)	◎	●				
建築的価値	建物の構造耐力、不動産的資産価値(不動産業者の役割)に、歴史・文化性を加味した総合的建築の価値	◎	●				
	建築物、外構とも一定の評価基準により判定。また、建物の保存状況も考慮						
景観	庭木確認	○	6	6	6		
						●	
	近隣状況確認	○	4	4	4		
景観価値診断	利活用の際、どれくらいの場所としての(景観)価値を持つかの診断	◎	●				
	景観的価値 周辺状況・景観の特徴(視認性、前面道路、アクセス、阻害要素の有無)等の指標に基づき判定。						
管理	ポスト整理	○	12	12	1		
	管理結果の報告	○	12	12	1		
		●					
利活用	片付け作業	●					
	補修・改修提案	◎	●				
	利活用チェック	◎	●				
凡例	Aランク	居住機能を満たしている					
	Bランク	居住するには、一定の修繕・補修が必要					
	Cランク	特定空家(倒壊の恐れや衛生上問題のある空家)にならないための最低限管理					
		○=標準的な内容					
		●=オプション					
		◎=建築士の業務					

### ③診断サービス及び管理サービスの提供に係るトラブル事例の収集と整理

空き家管理サービス事業者等へのヒアリング等を通じて、空き家所有者等が空き家管理サービスや建築士による空き家調査等を利用する際、トラブルの未然防止と事後の解決方法について、「空き家調査」と「空き家管理」の場面において、想定されるトラブルと空き家管理サービス等を提供する事業者、空き家判定員としての対応策を以下のとおり、まとめた。

なお、取りまとめに当たり、損害保険会社の担当者等にも対応策について、意見を求めた。

表 10 想定される空き家調査(劣化診断)に係るトラブルとその対応策

想定されるトラブル内容	トラブルの対応策
調査の直前に空き家所有者の気が変わり、調査を断れた	空き家所有者等に空き家調査の依頼をする際、調査の意義、必要性を詳細に説明し、協力してもらうことの確約をとる必要がある。
調査の際、空き家所有者の立会いがなく、鍵の返却時間を指定され、十分な調査ができなかった	事前に空き家調査の意義、調査内容の説明をきちんと行い、理解と協力を得ることが重要。
調査を終了後、立会人(空き家所有者)に作業終了を報告したところ、耐震診断、インスペクションと勘違いして、所定の調査をしていないと怒り出した	事前に空き家調査の目的、調査内容・方法、他の診断調査との相違点等について、明確に説明することが重要。
空き家調査中に、誤って建物等に損害を生じさせた。(例：診断中に、はしごを使っていたところ、はしごが滑って落下し、扉や床を傷付けてしまった。)	事業者には責任がある場合は、弁償(損害賠償)に応じること。 責任の有無を明確にするため、業務開始前の状態を写真等に撮影して記録として残しておくことが重要。 賠償責任保険に加入するなどし、万一の損害賠償請求に対応できるよう賠償資力を確保しておくこと。
空き家調査の調査結果に誤りがあり、賠償請求がなされた。(例：空き家損傷判定において、誤ってDランク(危険空き家相当)と判定してしまい建物を解体してしまった)	自治体からの委託によるものか、所有者から直接申し込まれたものかで、どの程度の責任を負うかが変わってくる可能性があるが、調査結果に誤りがあり損害を生じさせた場合は、賠償請求される可能性があるため、委託契約の内容をよく確認する必要がある。
空き家調査の調査結果に誤りがあり、賠償請求がなされた(利活用の判定において、誤って判定したために利活用されずに放置した)	自治体からの委託によるものか、所有者から直接申し込まれたものかで、どの程度の責任を負うかが変わってくる可能性があるが、調査結果に誤りがあり損害を生じさせた場合は、賠償請求される可能性があるため、委託契約の内容をよく確認する必要がある。



表 11 想定される空き家管理に係るトラブルとその対応策

想定されるトラブル内容	トラブルの対応策
相談から調査・診断に至る間のトラブル	
・空き家の点検中に近所から不審者と間違われる	空き家管理を委託されている者であることを業務開始前に近隣住民に挨拶することが大切である。
・空き家内の動産等を盗んだと疑われる	物品等の窃盗は当然犯罪となるため、行ってはならない。盗んでいないという真実を誠意ある態度で理解してもらうことが重要である。場合によっては、空き家管理時の状態を常に写真等に撮影して、記録に残し、盗んでいないという証明にするなど、最新の注意を払うこと。
・空き家内の動産等を壊したと疑われる	壊していないという事実を理解してもらうよう誠意ある態度が重要。上記の場合と同様、管理記録を証拠とできるよう詳細なものとする必要がある。空き家所有者の気持ちに寄り添った対応が肝要。
・空き家から出火があり、原因者として疑われる	出火原因調査をしている消防担当者に管理記録を基に原因者でないことを誠実に説明することが重要である。
・空き家内の建具や動産等を誤って傷付けたり、壊してしまった	事業者には責任がある場合は、弁償(損害賠償)に応じることが大事。責任の有無を明確にするため、業務開始前の状態を写真等に撮影して記録として残しておくことが重要。賠償責任保険に加入するなどし、万一の損害賠償請求に対応できるよう賠償資力を確保しておくこと。契約書に損害賠償に関する条項を記載し、損害賠償の条件や範囲、金額等について、定めた場合には空き家所有者に説明をすることが大事。損害賠償については消費者契約法に基づいた契約内容とすること。
・空き家内の電気をつけっぱなしで放っておいて火事の原因となった	事業者には責任がある場合は、弁償(損害賠償)に応じること。再発防止のため、社員の管理サービス業務の厳正な履行を徹底させること。
・空き家の出入口や窓を閉め忘れ、泥棒が侵入した	事業者には責任がある場合は、弁償(損害賠償)に応じること。再発防止のため、社員に管理サービス業務の厳正な履行を徹底のこと。
・空き家管理している住宅の鍵をなくす	事業者負担で、速やかに鍵の付け替え工事を行うこと。空き家所有者からの預かり物の管理方法について、再発防止のため、社員の点検を徹底させる。
・電気の切り忘れ、水道閉め忘れで家主に多大な費用が生じた	空き家所有者と損害額についてよく話し合い、適正な費用を和解の上、支払うこと。上記の場合と同様、再発防止のための社員に対する教育を徹底させることが重要。
・郵便受けの整理で転送すべき郵便物を誤って捨てた	空き家所有者に対して、誠意ある態度で謝罪すること。郵便物の処理をまちがえないよう、作業手順を再確認する。
・家主からの盗難や破損苦情について、受託時の管理物件の状況記録がなく、盗難・破損からもととなのかわからない	苦情の内容について、家主とよく、話し合うことが重要。原因の特定が難しい場合、今後のことを考えて、場合によっては、見舞金を払い、解決する方法も考慮する。

<p>・近隣クレームがあり、誤って所有者の連絡先を伝えてしまった</p>	<p>事業者として、誠意ある態度で謝罪すること。個人情報の流しが原因による損害賠償が発生した場合は、事業者として、損害賠償請求に応じること。</p>
<p>・建物所有者の工作物責任についてチェック点検が不十分なために生じたと所有者から追及された</p>	<p>事業者として、責任がある場合は、空き家所有者に謝罪すること。 速やかに是正措置を行うことが肝要。 空き家所有者には無過失責任の工作物責任があることから、管理サービスの善管注意義務違反が原因で所有者の工作物責任に至った場合は、所有者から損害賠償を請求される恐れがある。したがって、管理業務の範囲やその頻度について契約に明記し、その内容を忠実に履行するとともに、問題点の有無について、遅滞なく、報告を行うことが大切である。</p>

## (2) 業界コンプライアンスの増進を図る取組

### ①「適正管理サービス実施のための倫理綱領」の検討

検討会内において、建築関係団体の倫理規定等の資料に基づき、意見交換の上、作成した。

本倫理綱領・行動規範は、空き家管理ビジネスのコンプライアンス向上、消費者保護の観点から、診断調査や管理サービス等の空き家管理等ビジネスに係る建築士会会員のために作成したものである。

これらの行動規範は建築士として、顧客に接する際、当然取り組むべき姿勢であるが、(仮称)空き家活用士養成講座等の場面において、習得するための育成プログラムが必要である。

#### 適正管理サービス実施のための倫理綱領・行動規範

##### 倫理綱領

〇〇〇建築士会は、地域における空き家の相談業務や適正管理に係る業務において、建築士の社会的役割と職責を自覚し、地域社会の福祉向上に貢献することを使命とする。

##### 行動規範

空き家の相談業務や適正管理の業務に携わる建築士会会員は、

1. 業務の遂行にあたり、建築士法を始め関係法令を遵守する。
2. 依頼者の要請に応え、誠実に業務を行うこと。
3. 相互に信頼し合い、必要に応じ他の専門家の協力を得て、業務を遂行するよう努める。
4. 業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
5. 依頼者に対し、その業務に関する十分な説明を行い、理解を得るよう努める。
6. 業務の遂行にあたり、不正行為を行ってはならない。

## ②空き家問題の建築士プロ(登録建築士)の養成のための講習内容の検討

(仮称)空き家活用手・登録建築士養成講座人材育成プログラムの考え方

### i) 登録建築士養成講座人材育成プログラムの目的

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講座プログラムを作成することを目的とする。

### ii) 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、空き家対策に取り組む姿勢等が必要であり、これらを習得するための育成プログラムが必要である。28年度以降、カリキュラムに沿ったテキストの作成を検討したい。

### iii) 人材育成プログ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(仮称)空き家活用手・登録建築士を5地域の建築士会のみでなく、日本建築士会連合会の協力を得て、広く全国の建築士会員がこの講座を受講し、全国の建築士会内に、空き家相談業務を担えるようにする。

### iv) 人材育成プログラムの構成

- ・講座は、座学による講義と現地研修による実習とする。
- ・各講座の想定講義時間は欄内に記入した時間を想定する。
- ・講座は、1日目 講義(345分)、2日目 講義(360分) 3日目 実習(180分)で構成される。
- ・各講座で習得する内容は「講義の内容及び講義の目標」の欄による。

表 12 人材育成プログラム

講義テーマ	時間 (分)	講師	講義の内容及び講義の目標
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、 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。
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、理解する。
2 空家等対策の推進に関する特別措置法概論 1	60	行政	・空き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。
3 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。

4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。
5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。
6空き家等相談会の内容	90	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。
7空き家等の調査方法	60	建築士	・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。
8空き家等の管理手法	60	管理会社	・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。
9空き家の利活用計画	60	不動産コンサルタント NPO	・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。
10 空き家改修の手法	90	建築士	・インスペクションによる性能確認 ・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。
11 空き家の利活用の事例	90	建築士	・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ぶ。
12 空き家調査・改修事例の 現地実習研修	180	建築士	・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。

### 3) 空き家管理ビジネスの事業環境整備を図る取組

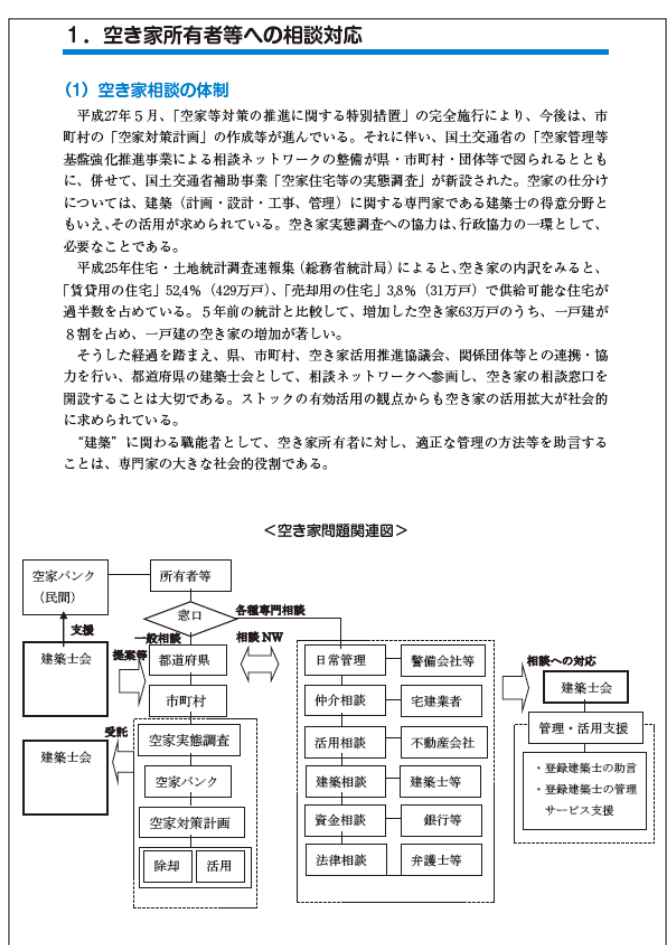
#### ① 空き家相談・診断・助言に関する手引きの作成

1)、2) の成果を踏まえ、空き家相談・診断に係る建築士会会員のため、空き家相談や診断調査・助言等の活用支援を行うための手引きとして取りまとめた。

空き家所有者等への相談対応、空き家の調査と診断方法、空き家の維持保全サービス、維持保全サービスや診断に係るトラブル事例とその対応策、(仮称)空き家活用工・登録建築士養成講座人材育成プログラムの考え方、空き家管理ビジネスの事業環境整備を図る取組み(建築士による地域マネジメント)、参考資料(空家対策の推進に関する特別措置法、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン))の目次構成とした。

図1 手引きの目次等

目次	
はじめに	
1. 空き家所有者等への相談対応	1
(1) 空き家相談の体制	
(2) 相談窓口の役割と他の公的団体との連携	
(3) 空き家相談の流れ	
1) 適正管理と利活用	
2) 解体除却	
2. 空き家の調査と診断方法	7
(1) 調査の目的とその意義	
(2) 4つの調査票の概要	
(3) 調査票の記入方法	
(4) 調査結果の評価の仕方	
(5) 調査票書式	
3. 空き家の維持保全サービス	15
(1) 維持保全方法	
(2) 建築士の役割	
4. 維持保全サービスや診断に係るトラブル事例とその対応策	18
5. (仮称) 空き家活用工・登録建築士養成講座人材育成プログラムの考え方	21
(1) 登録建築士養成講座人材育成プログラムの目的	
(2) 人材を育成する意義	
(3) 人材育成プログラムにおける到達目標	
(4) 人材育成プログラムの構成	
6. 空き家管理ビジネスの事業環境整備を図る取組み	24
参考資料	27
・ 空家対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)の概要	
・ 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針	
・ 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)	
おわりに	



## 2. 事後評価

### 1) 消費者保護を図る取組

#### ①空き家の標準カルテ、維持保全サービス標準等の作成

空き家の仕分けの判断基準となる空き家カルテを作成したことで、空き家所有者や行政等の多様なニーズに対応でき、空き家活用の促進を促せる。建築士と管理サービス事業との協働による適正な維持保全サービスを行うことで、実際的な事業計画や維持保全計画、建築計画をともなった利活用の提案ができるようになる。

#### ②管理サービスや診断に係るトラブル事例の収集と整理

整理の結果はこれから空き家の相談業務を行う建築士会・会員建築士の育成に当たり役に立つ。

### 2) 業界コンプライアンスの増進を図る取組

#### ①適正管理サービス実施のための倫理綱領の検討

養成する建築士プロの育成の到達目標のひとつとして、倫理綱領を作成し、建築士の心構えを講座等で認識を促すことができる。

#### ②空き家問題の建築士プロ(登録建築士)の養成のための講義内容の検討

地域のコーディネーター役として、対応できる人材を養成することを目標に 5 建築士会を中心に養成講座を次年度以降実施する予定である。また、今後、養成講座の内容を充実させ、日本建築士会連合会を通じて、講座の全国展開を目指す。

### 3) 空き家管理ビジネスの事業環境整備を図る取組

#### ①空き家相談・診断・助言に関する手引きの作成

建築士による相談、空き家管理関連ビジネスの基本知識となるマニュアルまでは到達できなかったが、手引きができたことにより、相談業務や改修支援を一定の水準で行うことが出来るよう今後の取り組みの方向等の指針を示せた。講座の全国的な普及により、建築士が、所有者意向を把握し、所有空き家の維持管理や活用についてのアドバイスを行うことによって、空き家の利活用の促進に繋げられるようさらに検討を重ねたい。

## 3. 今後の課題

### 【今回の事業を通じて明らかになった課題】

現在の建築士会は、建築士の連携を前提とした職能ネットワーク組織になっている。

しかし、空き家の適正管理ビジネスに建築士会・建築士として、進出するうえで、日常(職能以外の業務)管理保全業務に対応することが必要である。

このため、新たに空き家の維持保全が担える業務として、組織化が建築士会として必要だと考える。

建築士の業務として位置づけるためには、建築士個々人の能力などの多様さ故に、空き家の評価等の判定の際の共有化のためのマニュアル化の普及や景観・建築的価値についての講習が必要とも考えている。現状では、日常的な維持保全サービスの標準的内容に建築士の保全業務として組み込まれておらず、建築士が行う専門的業務は空き家管理のオプションとしてしか分けられているに過ぎない。

今回、国の助成を受け、実施された事業において、(仮称)空き家活用士・登録建築士養成講座人材育成プログラムのカリキュラムについても検討された。さらに、検討を重ね、「職域を拡大する講習会メニュー」のひとつとして、今後、実現させたい。

また、空き家の発生原因の多くは、相続等の理由で「別に家屋」を所有している者が否応なく所有して

いるということもあるなかで、その対応策としての利活用提案をいかに行えるか等の具体策を十分に建築士として、提示できていないとも考えている。

#### 【管理ビジネスの普及に向けた課題】

- ・建築士が担う業務のわかり易い適正な価格設定（設計費用は算出し安い、工事費は個々で変化するため）とその普及。
  - ・診断結果を踏まえ適正な管理サービスメニューは、判定ランク（A～C）と連動することが望ましいが、具体的な専門家としての建築士業務内容の提示にまで、至っていない。
  - ・同様に、通常、標準的な維持保全サービスの点検等の内容も判定ランク（A～C）により、年間頻度に差異が生じると思えるが、その差異に必然的根拠が示しきれていない。
  - ・活用方法等の効果的なアドバイス方法、例えば、構造的補修でいいのか、明日にでも住むことが可能かなどといった「活用の程度」を見たアドバイス方法を提示出来ていない。
- これらの管理ビジネスの普及に向けた課題に取り組みたい。

#### 4. 今後の展開

建築士会は、地域に密着して活動を行う建築を職能とした専門家集団である。そして建築士の業務は、建築の設計・監理が中心ではあるが、建物の用途が多様であるように、対象とする領域も多様であり、地域で行われるさまざまな活動の多様さに対応している。

すなわち建築士会を総体としてみた場合、地域に関わるほとんどの生業を対象としており、またその人的ネットワークは、全国それぞれの地域で幅広く確保されている。

さらに建築士は、不動産事業者や警備保障関係団体等のように、狭い領域の職能に特化されているわけではなく、事業全体の構想や計画から、具体的なモノのディテールに至るまで、幅広い領域に携わっており、また実績も備えている。

一方、地域社会においては、自治会等の地域組織は、高齢化や少子化、産業の空洞化、地域活動への関心の希薄化等から、次第に地域をマネジメントする力を失いつつあり、その代替機能が求められている。しかし現実には、そのような担い手は一般的には存在しない。

地域組織に代わる存在にはなり得ないものの、建築士は先に述べた特性から、幅広く地域のマネジメントの一翼を担うことのできる可能性を備えている。

すなわち建築士は、空き家の多様な活用・再生のために必要なサービスやノウハウをコーディネートし、あるいは実施主体となって、その推進を図ることができる潜在力を備えているのである。そして、個別的にはあるものの、実際に建築士が主体となって、これらの活動が全国的に展開されている。

以上のように、建築士の持つ特性から、空き家管理ビジネスは「地域マネジメントの一翼を担う新たな主体」としての建築士の社会的役割を展開させるものであるといえる。そして今回、実施した「空き家管理等基盤強化推進事業」は、建築士が携わる「地域サービスの標準」を創り出していく端緒としての意義を持っており、それは空き家管理ビジネスの環境整備を図る取り組みに他ならないのである。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	1952年3月		
代表者名	会長 高橋 伸明		
連絡先担当者名	副会長 森崎 輝行		
連絡先	住所	〒650-0011	兵庫県神戸市中央区下山手通 4-6-11 エクセル山手2階
	電話	078-735-3013	
ホームページ	http://		