

「空き家対策調査業務」

(公社) 高知県建築士会高知支部居住支援研究会 発表者：武政正樹

空き家対策調査 ~問題解決の足がかりとして~

第59回建築士会全国大会大分大会 地域実践活動報告

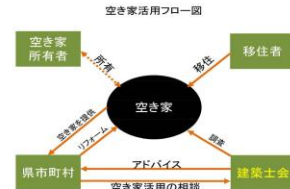
はじめに 平成26年春、高知県住宅課より「空き家を活かした移住支援事業を立ち上げたい。については建築士の協力を得られないか」と打診があった。折しも「空き家」や「移住」といったキーワードが社会的な認知度を高めつつあり、高知県建築士会でもヘリテージマネージャー養成講座の立ち上げを控え、住宅ストックの把握・利活用に関心が高まっている時期でもあった。そこで、単なる委託事業にとどめず、積極的に関わって行こうという方針のもと引き受けることにした。

始動期 平成26年 高知県住宅課が県内市町村に空き家物件のピックアップを呼びかけ、市町村から上がった物件を、事業者団体で構成する「居住支援協議会」が、使用可能な是非や改修提案をレクチャーした。

初年度は調査の事業化を目指すためのトライアル期間と位置付け、7物件をお試し調査。別に複数の空き家物件の下見も行った。

高知県建築士会は、青年・女性委員会と合同で「居住支援研究会」を組織。調査ツール作成やレクチャーへの講師派遣による経験の蓄積を図っていた。なお、初年度は少なくとも2物件が改修設計・工事の実施に結び付いている。

空き家の下見を行うなか高知県東部に位置する奈半利町から、町が所有し登録有形文化財を目指している空き家のコンバージョン計画についての助言を求められ、地元のみちづくりグループの協力のもと、物産館と宿泊施設の提案を行うなど、波及的活動も得られた。



活動期 平成27年 前年度の取り組みが好評だったため「空き家対策調査業務」として県の事業に正式決定。付属建物を含め50物件を調査する事業へとつながる。それまでの経験を踏まえ、また新たに加わる調査員のために、調査票のフォーマットをより使いやすいものへとアップデート。作業効率の向上やより密度の高い調査が行える体制を目指した。



報告書の内容は、物件概要・調査所見・概算見積・現況図・提案図・写真で構成。所見では当該建物単体の評価だけでなく、移住対象者の属性や地域の景観・歴史性に踏み込んだ視点からのアドバイス、補助金を考慮した提案内容など、専門家ならではの内容を盛り込んだものとした。なお、耐震性能については別途調査となるため、本調査では触れてはいない。最終的に400ページあまりの報告書を成果として平成27年度末に提出した。

すでに改修計画を検討されている物件もあり、建築士の仕事の掘り起こしにも繋がっている。

今後の展望 高知県は引き続き空き家の掘り起こしを行いたい意向があるため、本年度も同様の事業を予定している。また、市町村が単独で空き家調査・活用提案の事業を建築士会へ依頼しようとする動きもある。この取り組みが社会活動の認知度向上にも繋がっているといえよう。

建築士会としても積極的に空き家問題に取り組もうとしている。すでに一件のプロジェクトがスタートしており、産学官と地域住民や空き家所有者が連携し、地域の街づくりについて構築する動きがある。

空き家調査の事業を通じてこれまでに以上行政や地域住民との連携を深めつつ、建築士・建築士会としての社会的役割を発揮し成果を出せる取り組みを目指していきたい。

(公社) 高知県建築士会青年委員会・女性委員会

ワークショップ 「もっと教えて！」

【参加者からの質問】

1. 県の調査報告書使用方法は？
2. 一番大変だったのは？
3. どこから空き家情報を得た？
4. 耐震工事は行うか？
5. 報告書は公開しているか？
6. 所有者とのコンタクト方法は？
7. 士会に入金がある？
8. 報告書のチェックするのは？
9. 何人体制で行うか？
10. 居住者の相談に士会は関わるか？
11. 実施できている件数？
12. 調査業務は入札方式ですか？
13. 費用の算出方法は？
14. 所有者のデメリットは？

【発表者からの回答】

1. 報告書の内容が提案になっているのでそれを実行させる
2. 1報告書のとりまとめ、2移動時間、3人員不足
3. 市町村から
4. 別業務としている
5. 非公開
6. 行政同伴で伺う
7. 6万円/件+交通費
8. 士会担当者がチェック
9. 15人程度 (2~3人グループで調査)
10. 関わっていない
11. 6物件が実施設計
12. 士会の随意契約
13. 標準金額から算出する
14. ほぼない

ワークショップ 「何がよかった？」 「もっと良くするにはどうする？」

【良かったところ】

1. 一般の空き家調査とは別の広がりがある
2. 県事業として継続していく
3. 他団体との連携や親しみやすさの工夫が良い
4. 行動力・ボランティア精神
5. 参加して身になる事業

【もっと良くするアドバイス】

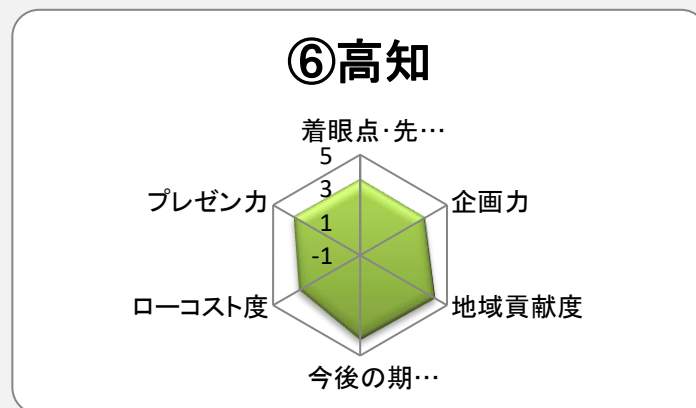
1. コンバージョン店舗などが良いのではないかと
2. 独立した若手建築士に割り振る

アワード

バランスレーダーチャート

アンケート 「あなたの活動の明日へのヒント。何か見つかった？」

奨励賞



- ◇ 空き家対策の取り掛かり方として参考にしたい
- ◇ フォーマットを下さい
- ◇ 最初のスキームの構築・スピードが大事
- ◇ 空き家の修復が結構大変そう
- ◇ 建築士がしっかり責任を持って社名を出し活動しているのがいいと思いました 信頼感も生まれるので
- ◇ 大阪でも同じような活動をしたいと思います
- ◇ 空き家対策は全国的な課題であり、地元でもこういった動きができるといいと思います