

## 2025年度空き家活用に関する建築士のための養成講座

主催:(公社)兵庫県建築士会

【1日目:2026年2月7日(土)9:30~16:40】

会場:兵庫県立ものづくり大学校・教室棟 6F 視聴覚室

受講生:13名

### 0.ガイダンス

奥井正造氏:兵庫県建築士会近畿まちづくり部会空き家部会長

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や各講義の内容について概説。



### 1.空き家の現状

石井俊作氏:姫路市都市局 公共建築部長

姫路市の空き家の現状、空き家の発生による諸問題、及び「姫路市空家等対策計画」について解説。利活用できる空き家か、解体すべき空き家かの選別が肝要であり調査診断する建築士の活躍が期待されると力説。



### 2.空き家等対策の推進に関する特別措置法概論

岡 正伸氏:兵庫県まちづくり部 住宅政策課住宅政策班主幹

空き家対策の推進に関する特別措置法の趣旨、空き家等に関する施策の基本指針及び特別措置法の法律内容を解説。人口推移、住宅ストック数の推移、空き家の推移をもとに、兵庫県の空き家率は全国平均であるが、但馬、丹波、淡路地区については特になくなっているとの報告。



#### 9-1.空き家の利活用計画

岡 正伸氏:兵庫県まちづくり部 住宅政策課住宅政策班主幹

利活用の類型、利活用のためのネットワーク、利活用計画のための資金計画、空き家に関する補助事業一覧、空き家の利活用を進めるための基本的な計画づくりについて解説。兵庫県の空き家は約39万戸、県内住宅の13.8%で、うち14万戸は利用可能にもかかわらず流通していないと紹介。空家活用特区条例の目的は移住・定住および交流の促進、ならびに地域活性化をめざし、特区制度の仕組みや特区のイメージ、地域性を考慮した施策の実施をめざすことを解説。空家活用特区は今年1月に洲本市城下町地区が加わり、8地区に増加しているとの報告。

#### 9-2.空き家の利活用の行政施策

坂本孝文氏:姫路市まちづくり部住宅課主幹

姫路市の空き家対策について解説。

1. 発生の抑制の為に、啓発チラシやエンディングノートの配布、相談窓口の設置を実施。
2. 利活用の促進の為に、空き家バンクの活用・改修支援事業、譲渡所得控除の特例措置を実施。



3. 管理不全の解消の為に、危険度の高い空き家の解体補助金制度を創設し、効果を上げているとの報告。

### 3-1.空き家等対策関連法1

多田弘樹氏:姫路市まちづくり部 建築指導課長

建築基準法での適法性の確認と維持、既存不適格建築物、建築確認が必要な行為、増築等の場合や用途変更の場合の遡及適用及びその緩和について、昨年の建築基準法改正も踏まえて解説。空き家活用をする際の留意すべき他の法令として、消防法、都市計画法、バリアフリー法(兵庫県福祉のまちづくり条例)、景観法、浄化槽法、建築物省エネ法、耐震改修促進法、旅館業法、食品衛生法、福祉関連法についても解説。



### 3-2.空き家等対策関連法2

森崇志氏:澤田・中上・森法律事務所

空家等対策の推進に関する特別措置法及び空き家の所有権の問題に対する解決方法等について解説。

空き家所有者または管理者に管理責任があり、空き家の管理、活用を考える上で所有権の理解が必要と解説。相続登記、後見人等・相続財産清算人の選任、管理不全建物管理制度について理解を深め、「わからないことがあったら、弁護士に相談してください」と解説。



### 3-3.空き家等対策関連法3

田中雅也氏:田中雅也会計事務所

空き家に関する税制について解説。最新情報「東京空き家ガイドブック2025」を参考資料として空き家にかかる税金(所有時・売却時)、特例措置等について基礎知識を解説。空き家の相続人が売却した際の所得税の特例適用要件や、「特定空家等」または「管理不全空家等」に該当し賦課期日までに勧告に対する必要な措置を講じないと固定資産税・都市計画税の特例が適用除外されること等に留意することが肝要であり、所得税の特例適用要件についてはガイドブックのチェックシート等を利用すると分かりやすいと解説。



### 4.空き家等相談会の内容

南村忠敬氏:全日本不動産協会兵庫県本部長

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、賃貸・売買・管理がいずれも連携できる仕組み、専門家の業務分担と連携のあり方について解説。最後に、すまいるネットのフォーマットが優れていること、建築士の既存建物の診断力、改修工事等に関する知見、総合的な提案力、幅広い人脈等に期待していること、また、空き家相談は目的をはっきりさせることが大切と力説。



## 10.空き家等の管理手法

南村忠敬氏:全日本不動産協会兵庫県本部長

空き家管理項目、空き家管理マニュアル、空き家管理ビジネス等、空き家の維持保全を考えた場合、次につながる管理、積極的管理を行うことが重要と解説。行政は消極的管理であり、社会のための空き家改修、利活用にポリシーを持って提案していくことが必要で、既存建物を熟知している建築士としての提案型管理が良いのではと解説。

## 5.所有者と利用者のマッチング

岸野裕児氏:兵庫県建築士会まちづくり委員会委員長

空き家所有者と利用者のマッチングの方法についての講義。

方法の事例としては、一般的方法、たつの市の場合、姫路市の場合、宮城県村田町の場合、松原方式等を説明。専門家の業務分担と連携のあり方を解説。



## 6.空き家等の調査方法

進藤学氏:兵庫県建築士会まちづくり委員会副委員長

空き家所有者の意向、空き家かどうかの判断基準、インスペクションと活用、空き家の価値の把握、空き家カルテに基づく簡易・詳細調査手法等について解説。所有者の意向が最重要であるが、調査する建築士の建築物に対する景観的、建築的・歴史的・文化的価値の評価も利活用を進める上で重要であると解説。



## 9-2' 空き家の利活用の事例

中井豊氏:中井都市研究室

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解説。具体的には、豊岡市竹野浜地区のまちづくりと旧浜上邸「なごみてえ」の改修と運営、旧田中邸の取組、神河町の事例、猪名川町・大島地区の取組を紹介。猪名川町・大島地区は2024年6月に空き家特区に指定され、店舗や宿泊施設等の用途利用が可能となり、県の空き家活用支援事業の補助率のかさ上げがなされたと報告。



(1日目終了:375分)

## 【2日目:2026年2月14日(土)11:00~17:00】

会場:旧藤森家住宅(講義・実習共)

受講生:11名

## 7.空き家の技術的診断

田中英男氏:兵庫県建築士会まちづくり委員会委員

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解説。



## 8.空き家改修の手法

鈴木正之氏:鈴木技建

民家の改修をする際に従前の施工不良を発見する事が多々ある、予算の制約があり、十分な改修が出来ない場合が多く悩ましい所だが施主とも協議して優先順位を考えながら改修する必要があると解説。



## 【実習建物概要説明】旧藤森家住宅

田路拓也氏:姫路市教育委員会事務局生涯学習部文化財課

実習に先立ち、旧藤森家住宅の話聞く。姫路城西方の船場地域に所在する医家の旧邸宅。昭和15年(1940年)築。国登録有形文化財(建造物)。本館は海老原一郎設計、大林組施工。産殿は皇族の出産の際に使用された建物と伝わる。



## 11.空き家調査・改修(活用)の現地実習

森崎輝行氏:兵庫県建築士会 元連合会まちづくり委員長

空き家の調査実習、空き家の改修(活用)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・施工の段取りを解説。短時間で概ねの間取りをつくることや、方眼紙に壁、建具、柱等を4色ボールペンで画くとわかりやすい等の手法を解説し旧藤森家住宅を実測。最後に、森崎氏は実測図について「概ねよく描けていた」と講評。



(2日目終了:270分 計:645分[10時間45分])

## 【修了試験・修了試験合格判定・修了証授与】



注)項目の数字はテキストの章を示す。

テキスト:空き家の活用に関する研修テキスト

平成29年3月(公社)日本建築士会連合会