

空家空きビル利活用による福祉拠点整備支援事業

(略称：あおぞら福祉まちづくり)

運営規定

令和5年8月

特定非営利活動法人 ふくてっく

(事業名称)

第1条 この事業名称を「あおぞら福祉まちづくり事業」とする。

(事務局)

第2条 本事業の運営を司るために、当面の事務局を次の通り設置する。

〒545-0031 大阪市阿倍野区橋本町2番30号 BASE88

株式会社中北建築事務所気付

連絡先 Tel06-6652-6287 Fax06-6652-6286

第9条に定める世話人が確定するまで、特定非営利活動法人ふくてつく事務局長が本業務事務局を統括する。

(目的)

第3条 近年、地価や建築コストの急激な高騰の中で、福祉事業所を新たに施設新築により立ち上げることは大変困難な状況になっています。

一方、地域には良質な遊休資源（空家・空きビル）が活用されずに散在し、治安の悪化や、都市防災の弱点となるなど社会的コストの増大を招いています。

さらに、サステイナブルな社会を目指すうえで、スクラップアンドビルドの構造を脱却して、古く良きものを大事に使い続けるまちづくりが求められています。

そのような中で、地域に散在する良質な社会資源を適正に利活用して、地域に開かれた未来志向の福祉拠点を整備しようとする事業者を建築専門職の立場から支援して、事業者の経済的負担を軽減するとともに、法適合性を堅持して利用者の安全や地域の調和を保つことを事業の目的とします。

あわせて、いわゆる福祉第三世代を目指そうとする福祉事業家に建築専門職として寄り添い、そのネットワークを構築することによって、互いに学び合う関係を育むことを目的とします。

(事業内容)

第4条 本業務は、案件ごとに必要に応じて以下の業務を行う。

- 1) 対象建物に関する履歴（建築確認および検査、防火対象物使用開始届等その他）の事実確認
- 2) 建築基準法、消防法および活用対象事業にかかる施設設置基準等に照らしたハード面の健全性確認と課題の抽出調査
- 3) 必要な場合、構造安全性に関する調査・各種試験の手配と監修
- 4) 前3項に関する課題打開策の検討と提案・報告書の作成
- 5) 必要な場合、CADによる現況図面の作成
- 6) 福祉サービス事業所指定手続きに必要な「申立書」その他書式の作成
- 7) 上記に関連して必要となる業務の一切

なお、本業務は、特定非営利活動法人ふくてつく 定款第4条（活動の種類）に掲げる

(1) 保健、医療又は福祉の推進を図る活動、および (2) まちづくりの推進を図る活動に該当するものとする。

(活動メンバー)

- 第5条 本業務を推進する者は、原則として、特定非営利活動法人ふくてつく正会員であって、本活動に参加を希望する者の中から、前条に掲げる業務を担う資質を備えていると、事務局が認めた者とする。「コアメンバー」という一級建築士であることが望ましいが、チーム活動における個々の専門性に鑑み、必ずしも資格に拘らない。
- また、ふくてつく正会員のうち、当面は事業の推進には参画しないが、本規定の趣旨に賛同して調査業務等に同行・補助し、あるいは会議に参加して、活動内容を見聞した上で将来の推進役を担おうとする者には、柔軟に参加機会を設ける。これを「コ・メンバー」という・・・Cooperative & Collaboration。

(外部連携メンバー)

- 第5条の2 業務の遂行に際して、その専門性その他の事情に応じて、業務の一部を前条の活動メンバー以外の者・機関に委託することができる。
- 具体的には、
- ① 建築設計（意匠・内装・構造・設備等）の専門技術職
 - ② 建築施工に係る人材
 - ③ 測量、不動産登記に係る人材
 - ④ 不動産仲介、管理に係る人材
 - ⑤ 各種調査機関
 - ⑥ その他、空家空きビル利活用に関する専門職
- 外部連携メンバー（「リンケージメンバー」という）は前条のコアメンバー、およびコ・メンバーと活動を共にすることができ、ふくてつく会員となることを必須としない。

(メンバー登録)

- 第6条 第5条および第5条の2の参加を希望する者は、随時事務局にその意思を表明し、事務局は活動参加に支障がない場合、これを登録する。

(会費)

- 第7条 登録メンバーからの会費は、コアメンバー、コ・メンバー、リンケージメンバーを問わず、当面徴収しない。

(登録の抹消)

- 第8条 登録メンバーが次の各号のいずれかに該当する場合は、活動グループから離脱し登録を抹消する。ただし、第③号から第⑤号の場合は、そのメンバーに事前に弁明の機会を与えた上で、事務局は複数メンバーによる審議の上で処遇決定する。
- ① 本人が死亡したとき
 - ② 本人が活動離脱の意思を申し出たとき
 - ③ この規約または規則に違反したとき
 - ④ 本事業活動グループの秩序を著しく害し、または公序良俗に反する行為をしたとき

- ⑤ 本事業の目的に反する行為をしたとき

(世話役)

第9条 本事業を遂行するために、コアメンバーの互選により世話役を1名おき、世話役は本事業主体を代表して対外折衝にあたり、また事務局を統括する。
世話役確定後は第2条の設定を改める。
世話役の任期は2年とし、重任を妨げない。

(世話役の解任)

第10条 世話役が次の各号に該当するときは、世話役に弁明の機会を与えた上で、世話役を除くコアメンバーの過半の決議に基づいて、これを解任することができる。

- ① 心身の故障のため職務の執行に堪えられないことが認められるとき
- ② 職務上の義務違反が認められるとき
- ③ その他、世話役として相応しくない言動があると認められるとき

(世話役の報酬)

第11条 世話役は、本人の本業務に係る調査活動等の直接的な活動に対するものを除き、無報酬とする。
ただし、世話役としての役務執行に必要な費用の実費（事務局経費）は、これを弁償する。

(活動メンバーの権利)

第12条 コアメンバーは以下の権利と義務を有する。

- ① 業務を推進する上で必要なマネジメントの一切
 - ② 世話役の選任と解任
2. コアメンバーおよびコ・メンバーは以下の権利を有する。
- ① チームが受注した業務について、事務局の調整に基づき活動参加することができる。
 - ② チームが実施する業務に関して、合議に参加して意見を述べることができる。
 - ④ チームが実施した業務に関する技術と情報を共有することができる。
 - ⑤ 業務に従事することについて、内規に定める規定に準じて、その対価を得、併せて必要経費の弁償をうけることができる。
3. 前条の規定は、リンケージメンバーについても準用する。

(活動メンバーの義務・責任)

第13条 登録メンバーは以下の義務・責任を負う

- ① チームが受託した業務について、事務局の調整に基づき、合理的な理由がある場合を除き活動参加の義務を負う。
- ② 前号活動参加の有無にかかわらず、調査結果の評価及び利活用可否判断、改善提案等の合議に可能なかぎり参加し、チームの合議判断についてはその社会的影響について合

議参加の有無を問わず共同責任を負う。

- ③ メンバーは類似業務をチーム協働によらず単独で実施することができる。その場合は、事前にその旨事務局に申し出て、事務局に蓄積する資料等を利用し、また必要に応じて他のメンバーの協力を求めることができる。

その場合において、当該メンバーは得た報酬から一定の金員を事務局に収めるものとする。

- ④ 本業務に関して知り得たクライアントの情報を他に漏らしてはいけない。

また、事務局に無断で登録メンバー外の建築士その他専門職の相談に応じて、類似業務の遂行に資する技術や情報の提供を安易に行う事は慎まなければならない。

2 前条の規定は、②の規定を除き、リンケージメンバーについても準用する。

(活動報告)

第14条 世話役は、ふくてっく運営会議・理事会および総会において、本事業の経過報告を行う。

(本会による統括)

第15条 本事業は、特定非営利活動法人ふくてっく（以下「本会」）の事業活動の一翼に位置付けられるので、本規約に明示のない事項はふくてっく本会の定款、およびこむねっと部会規約に準じる。

収支決算をふくむ活動運営の一切は本会の統括下にあるものとする。

(苦情対応)

第16条 本事業に伴う苦情に対応するため、苦情の受付窓口、対応責任者をおく。

責任者：〇〇 〇〇

連絡先

受付窓口：〇〇 〇〇

連絡先

料金規定

(令和5年度版)

業務の料金規定を以下のとおり定める。

1. 基本業務料金

200㎡未満の空家・空きビル用途変更に際しての

法適合性診断と申立書の作成業務に係る基本料金を90,000円(税抜き)とする。

基本料金には以下の業務を含む。

- ①クライアントの資源活用構想の聴き取り、相談対応
- ②資源情報(建築確認・検査済証の発行状況、消防行政処分履歴当)の収集
- ③現地検分と法適合性判断
- ④建築部局・消防部局との協議
- ⑤建築用途変更に関する「申立書」の作成
- ⑥上記に伴う諸経費(交通・通信費、印刷費など)

ただし、調査物件の位置によって、交通費等を別途計上する場合がある。

2. 付加活動料金

必要に応じて下記の業務を行う場合は別途料金とし、都度見積もりする。

- ①適切な図面が保存されていないケースで、必要があって図面を作成する業務
- ②構造的安全性診断
- ③アスベスト含有状況調査

3. 利活用を決定し、資源活用について改修設計に移行する場合

この場合は、本業務の範疇から外れるものとし、クライアントと担当建築士の随意契約に委ねる。

特別なケースへの対応

1. 基本業務に至らない相談対応

1時間あたり5000円

1時間未満は繰り上げる。

原則として、対応建築士の勤務地において実施し、必要な資料はクライアントが整えることを原則とする。

2. 調査活動の途上で基本業務を中断する場合、または検討物件を変更・追加する場合

基本業務等を中断した場合にあっては、担当メンバーに中断の責がない限り基本料金満額の支払いを受ける。

物件が利用不適合であると診断した場合に、新たな物件の調査に着手する場合も、先行して実施した業務に対する報酬の支払いを受ける。

内規(活動費用配分規定)

受領した業務報酬のうち、その80%をめぐとして活動メンバーの報酬を支弁する。

配分規定は、業務内容に応じて都度合議の上で定める。

第13条③のケースにおける、事務局への納付は、活動メンバーの自主性に委ねるが概ね15%を目安とする。

本運営規定は令和5年8月5日、特定非営利活動法人ふくてつく理事会において検討・承認され即日施行する。