

令和4年3月11日

さいたま市役所 環境局 環境共生部 環境創造政策課 御中

「(仮称)第2次さいたま市空き家等対策計画(素案)」に対する意見書

団体名:Kakedasu

事務局長氏名:中川 峻一

住所:埼玉県さいたま市浦和区東高砂町11-1 コムナーレ9階 C-13 リバ邸大宮内

ウェブサイト:<https://www.kakedasu.com/>

メールアドレス:info@kakedasu.com

FAX:050-5846-5939

私たちは、「様々な若者に対して、住む場所を提供したい」という思いを持つシェアハウス(シェア型住宅)事業者や、新たに立ち上げを希望される方をサポートする活動を行っている団体です。団体に登録された会員をつなぎ、様々な問題を抱える若者が自然に、ゆるやかに駆け込めるセーフティーネットを作っています。

2020年の設立以降、会員による若者への住宅提供、空き家や不動産を始めとした情報共有の他、のべ100件以上の困難を抱えた若者へのアウトリーチ(声かけ)や、東京23区内における若者向けの居場所情報をまとめたウェブサイト「東京居場所カオスマップ」の運営を行っております。

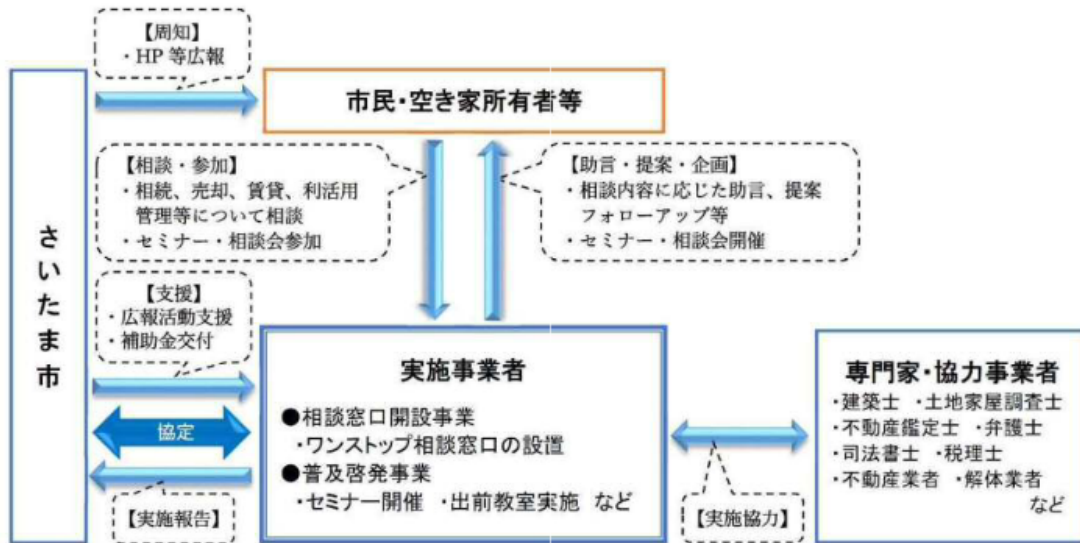
この度、新たに策定される「(仮称)第2次さいたま市空き家等対策計画」につきまして、素案を拝読致しました。その上で、第4章「空き家等対策の具体的な施策」に対する当団体としての意見書を提出致します。

要約:(仮称)第2次さいたま市空き家等対策計画(素案)について、大枠については評価するものの、小規模事業者や団体による利活用のハードルの高さや、データベースの活用について不十分だと感じましたので、改善を要望します。

◆取組紹介 空き家ワンストップ相談窓口 p44

本市では、公益法人やNPO法人と協働し、空き家等の所有者等が抱える様々な相談に対しワンストップで適切な助言・提案を行う相談窓口を市内に設置し、各相談窓口の相談員が弁護士・税理士などの専門家、不動産業者・解体業者などの協力事業者と連携しながら、具体的な助言・提案を行っています。

図表 46 ワンストップ相談窓口 イメージ図（再掲）



関連: (2) 空き家等所有者等からの相談に対応するワンストップ相談窓口 p59

ワンストップ相談窓口について、賃貸・売却が可能な空き家や、利活用を希望する事業者の情報共有について、相談やセミナー開催などの記載しかなく、インターネットを使ったリアルタイムでの情報共有が想定されていません。また、さいたま市・空き家所有者・事業者・専門家間でのやりとりがそれぞれで完結しており、必要な情報が共有できない恐れがあります。

また、利活用を希望する事業者への取組周知についても記載がなく、立ち上げ間もない事業者や他府県の事業者、不動産と関わりのないNPOなどがワンストップ相談窓口の枠組みに入れられない可能性が高いため、改善を求めます。

(3) 住宅の良質化の支援 p45

I-6 耐震補強等助成事業(診断・補強・建替え)の促進 (建築総務課)

・「さいたま市建築物耐震改修促進計画」に基づき、昭和56年以前の住宅(新耐震基準に基づく耐震性能を有しない住宅)の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震補強等に係る費用の一部を助成するとともに、一定要件を満たす木造戸建て住宅については、市が無料で「耐震診断員」を派遣します。

・耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い」と診断された空き家について、補強や新たな戸建て住宅への建替えを支援します。

耐震基準に適合しない住宅の耐震改修及び長寿命化を促進し、空き家化を予防します。また、倒壊の危険性が高い空き家の建替えを支援します。

耐震化を進めることには賛同致しますが、一方で全国の空き家の3分の2が、1980年以前に建てられた旧耐震基準の住宅と言われています。¹しかし、障がい者グループホームやステップハウスの立ち上げや、運営費として各種助成金を申請する際に、旧耐震基準の物件では提出書類

や耐震補強に費用や手間がかかり、特に金銭的に余裕のない小規模事業者や団体にとって高いハードルがあります。

規制強化やその支援だけでなく、より多くの空き家が活用されるよう、規制見直しについても検討を求めます。

(1) 空き家等に関する情報の集約 p48

Ⅱ-1 空き家等に関する情報を集約したデータベースの整備(環境創造政策課)

・近隣住民から相談や情報提供があった空き家等や、所有者等から活用等について相談があった空き家等に関する情報をデータベースに登録し、一元管理します。

登録された空き家等の情報は、適正管理に向けた対応状況管理や利活用を図るための物件の情報として活用します。

データベースの整備については賛同いたしますが、一元管理だけでなく、外部の事業者やNPO等への情報公開を求めます。公開についても、PDFやエクセルデータをホームページに掲載する一般的なものだけではなく、利活用を希望する事業者やNPOがアクセスしやすい情報提供を求めます。

(3) 利活用のマッチングの促進 p51

Ⅱ-6 公益的な事業等における利活用の促進(環境創造政策課、各所管課)

空き家ワンストップ相談窓口と連携し、利活用可能な空き家の情報を市が一元管理し、情報提供することで、市が実施する施策や事業、地域で活動する団体や公共の福祉等を目的として活動する事業者等と利活用可能な空き家等とのマッチングを促進します。

市の施策や地域活動の拠点として利活用可能な空き家等の情報管理や情報提供を行うことにより、空き家等の利活用を促進します。

空き家バンクの一部には、自治体ウェブサイト内にわかりにくい形で掲載されていたり、具体的な間取り図がないなど、情報が不十分なケースも散見されます。データベースの整備とも関連しますが、マッチングを行う際の情報提供についても、利活用を希望する事業者やNPOがアクセスしやすい情報提供を求めます。

また、ウチコミ!² や空き家ゲートウェイ³ など民間の不動産マッチング事業者へのデータ共有や連携もご検討ください。

Ⅱ-7 団体や事業者等による利活用の支援 p51

地域のコミュニティ形成や福祉等の事業を実施しようとする団体や事業者等が、空き家等を活用して活動拠点の整備等を行う際に、財政的な支援を行います。

活動拠点の整備等に関する各種助成制度を空き家等対策にも活用することで、空き家等の利活用を促進します。

(例)

- ・自治会集会所整備事業(コミュニティ推進課)
- ・グループホーム整備促進事業(障害政策課)
- ・放課後児童クラブ整備促進補助事業(青少年育成課)
- ・賃貸物件による保育所整備事業(のびのび安心子育て課)
- ・商店街活性化推進補助事業(空き店舗活用型)(商業振興課)など

立ち上げ間もない事業者やNPOにとって、初期費用や整備を行う際の費用は大きな負担となります。

また、契約に仲介会社が入る場合、契約時に必要な書類の準備や審査がハードルになります。特にシェアハウスやグループホームを運営する場合、審査を行う保証会社に対応していないケースもあります。地域のコミュニティ形成や福祉等の事業を行いたい事業者は、任意団体であるケースも多いため、契約は大きな負担となります。

初期費用に関する支援に加え、一例ではありますが、空き家所有者と利活用を行う事業者間で直接契約を行うことで、初期費用の負担を抑えるなどの負担軽減への対応が可能なよう、柔軟な制度設計を求めます。

参考文献

- 1:2015年4月21日 日本経済新聞「空き家、3分の2が80年以前の建物 旧耐震基準ネックに」
https://www.nikkei.com/article/DGXLASF21H4E_R20C15A4EE8000/
- 2:ウチコミ!(株式会社ウチコミ)
<https://uchicomi.com/>
- 3:空き家ゲートウェイ(株式会社あきやカンパニー・YADOKARI株式会社)
<https://akiya-gateway.com/>

以上