

平成 29 年 12 月 一般質問

問 空き家を賃貸する上で、貸主が補修をせず、借主が自由に手を加える DIY 賃貸という手法がある。双方に利点のある形態である。

答 総務部長 空き家バンク制度の一つとして+

問 11月22日現在、登録物件が55件。まだまだ伸び代があると考ええる。

答 総務部長 空き家を賃貸する上で、貸主が補修をせず、借主が自由に手を加える DIY 賃貸という手法がある。双方に利点のある形態である。

問 所有者の物件活用意欲を喚起すべし。空き家バンク登録物件数がそのバロメータとなる。

答 総務部長 非常に前向きな検討に値する。とても参考になる事例だ。

問 改正住宅セーフティネット法により住宅弱者と賃貸借しやすくなる見通しであるし、住宅宿泊事業法（民泊新法）により民泊が許可制から届け出制に緩和されることで空き家の活用方法が増える。

答 市長 本日はいただいた数々のご提案や情報を踏まえて今後の本市の空き家対策に供していきたい。

問 老朽危険家屋の解体が進まない。昔から家や土地を売るときは隣の人にまず相談しろというのが鉄則。近隣住民が無償取得し撤去費を補助する自治体も出てきた。

答 総務部長 非常に前向きな検討に値する。とても参考になる事例だ。

問 リノベーション専門家の手によるセンス溢れる古民家再生も一つの手法として有効である。

答 総務部長 民間の専門的なノウハウを生かすことによって改修費用が抑えられ、ハイセンスな家屋に再生できることは双方良しのすばらしい事業であると思う。空き家バンクの生かし方等への参考にしたい。

市内空き家調べ
(概ね1年以上の居住や使用が
されていない物件)

Aランク	維持管理が適切に行われ、破損等がない状態	208
Bランク	老朽化が見られるが小規模な修繕で利活用が可能な状態	502
Cランク	破損部分があり、大規模な修繕等を必要とする状態	347
Dランク	老朽危険空き家の状態	35
合計		1,092

市内の空き家件数は別表の通り。

問 本市の空き家状況は？

答 建設部長 市内の空き家件数は別表の通り。

問 老朽危険家屋の「建物所有者」については把握できているが、「土地所有者」を把握できていないことを指摘し実現した。

老朽危険家屋が建っている土地への優遇税制がなくなることを「土地所有者」に伝えれば、老朽危険家屋の放置が止まりうる。税務部門と協力すればわかるはずと説き、すぐに実現しました！

問 老朽危険家屋対策のひとつの方法として『隣の人が家屋込みで土地を無償取得する制度』を提案し、前向きに受け止めてもらえた。

昔から「家や土地を売るときは隣の人にまず相談しろ」というのが不動産売買の常識。解体費用がかかるが、そこを自治体が一部助成してあげることで塩漬けになった物件が動きやすい、という提案。条例化はまだですが前向きに答弁をもらったので早期実現に向けてもう一押しします！

問 空き家を賃貸する上で、貸し主が補修をしないまま借り主と賃貸契約（自由に手を加えることができる条文つき）をする『DIY 賃貸』という手法を提案し実現できた。

主なメリット…①貸主は住んでもらえるかわからない物件に改修費用を出す必要がないので助かる②そのぶん家賃を安くできる③借主は自分好みの改修を行える④手を入れることにより長く住んでもらえる⑤退去しても次の人が住める状態になっていることが期待できる、等。

平戸の空き家対策の一助となったと自負しています！

問 空き家活用の専門家の力を借りるべきだという提案を行い、受け入れてもらえた。

所有者から無償で空き家を借り受け、住めるような状態まで修繕を行い、観光客や移住希望者などにゲストハウスとして有料で提供し、最終的には、物件の売買まで想定した事業事例を紹介した。⇒平戸市は令和3年度より専門家（古民家再生協会長崎）と連携協定を結び古民家活用に力を入れることになりました！今後の進展に期待したいところです！

問 公営住宅の需要と供給のギャップを総合的に把握すべきでは

答 総務部長 分検討に値するものだと思う。



近藤 芳人 議員



01) 老朽危険家屋の「建物所有者」については把握できているが、「土地所有者」を把握できていないことを指摘し実現した。

老朽危険家屋が建っている土地への優遇税制がなくなることを「土地所有者」に伝えれば、老朽危険家屋の放置が止まりうる。税務部門と協力すればわかるはずと説き、すぐに実現しました！

02) 老朽危険家屋対策のひとつの方法として『隣の人が家屋込みで土地を無償取得する制度』を提案し、前向きに受け止めてもらえた。

昔から「家や土地を売るときは隣の人にまず相談しろ」というのが不動産売買の常識。解体費用がかかるが、そこを自治体が一部助成してあげることで塩漬けになった物件が動きやすい、という提案。条例化はまだですが前向きに答弁をもらったので早期実現に向けてもう一押しします！

03) 空き家を賃貸する上で、貸し主が補修をしないまま借り主と賃貸契約（自由に手を加えることができる条文つき）をする『DIY 賃貸』という手法を提案し実現できた。

主なメリット…①貸主は住んでもらえるかわからない物件に改修費用を出す必要がないので助かる②そのぶん家賃を安くできる③借主は自分好みの改修を行える④手を入れることにより長く住んでもらえる⑤退去しても次の人が住める状態になっていることが期待できる、等。

平戸の空き家対策の一助となったと自負しています！

04) 空き家活用の専門家の力を借りるべきだという提案を行い、受け入れてもらえた。

所有者から無償で空き家を借り受け、住めるような状態まで修繕を行い、観光客や移住希望者などにゲストハウスとして有料で提供し、最終的には、物件の売買まで想定した事業事例を紹介した。⇒平戸市は令和3年度より専門家（古民家再生協会長崎）と連携協定を結び古民家活用に力を入れることになりました！今後の進展に期待したいところです！