

令和7年度和歌山県空家等対策推進協議会（第18回） 次第

挨拶 和歌山県県土整備部都市住宅局長 前山 勝彦

議題

一、今年度の取組について【資料1】

1. 空き家なんでも相談会・セミナーについて 県建築住宅課
【参考資料 1-1】
2. 課題検討専門部会 部会長
・『所有者不明等の特定空家等への対策マニュアル』の改訂について
【参考資料 1-2】
3. 空き家バンク等の登録状況について 県地域振興課

資料1を基に、令和7年度の取組報告を行った。

発言概要

和歌山県の移住推進空き家活用事業補助金の補助対象者について

（委員1）

和歌山県の移住推進空き家活用事業補助金交付要綱の中の第5に補助の対象者がただし書きに3親等内の親族を除くと書かれてあるのだが、その理由は何か。Uターンであつても移住してくれるのだから、ありがたいじゃないかっていうのが個人的な考え方で、なぜ、そこで親族3親等の親族が除かれているんだろう。と。今即答できなければ後日、回答をお願いします。

（県）

後日、回答します。

二、行政代執行および略式代執行の事例報告【資料2】

1. 湯浅町 行政代執行

湯浅町

2. 有田市 略式代執行

有田市

資料2を基に、行政代執行および略式代執行の事例報告を行った。

発言概要

湯浅町の行政代執行について

（オブザーバー1）

物件の場所は伝建地区以外のエリアだが点在する文化財があり、教育委員会等と代執行する前段の段階で議論がされているか。

（湯浅町）

代執行前に、教員委員会とも協議しており、対象物件が文化財に当たらないということを確認しています。

有田市の略式代執行について

（オブザーバー2）

基礎まで解体しているが、略式代執行にあつては、必要最小限という原則だと思うが、どういう理由で基礎まで解体したのかっていうのと、この土地の所有者は現在所有者不明なのか。2点伺いたい。

（有田市）

基礎は半分ぐらい残している。当初、全部撤去する予定だったが、隣の建物の都合上全ては撤去不可能であった。当初、基礎から撤去する予定だったのは、基礎が残ったままでは跡地の処分が難しいことが理由。

土地の所有者は、建物と同じ所有者で、建物と同じく相続放棄され、今の清算人の申立てを行っているところ。

（委員2）

このあと更地になった土地に清算人が関わるっていう話だが、売却されてお金がいくら回収できた時に、解体に国費とか県費とかその辺の補助が入ってると思うが、どういう割合で返還するなど決まりがあるのか。

（有田市）

国費半分もらってて、もし解体費を全額回収できたら、その半分、つまり国にもらった分を返す。一部しか回収できなかったら、その分按分してその寄与分を返還するように国費は示されていると思います。

三、情報提供【資料3】

- | | |
|-------------------------|----------|
| 1. 二地域居住の推進について | 和歌山市 |
| 2. 空き家活用事例について | 広川町 |
| 3. 相続土地国庫帰属制度の利用状況等について | 和歌山地方法務局 |
| 4. 10 年後の空き家予測と対策について | 宅建協会 |

資料3を基に、情報提供を行った。また下記について情報提供を行った。

相続土地国庫帰属制度について

- ・制度概要説明
- ・和歌山県内の申請件数 81 件
国帰属件数 45 件（令和7年6月末時点）
- ・和歌山県で却下・不承認の事案はないが、却下・不承認となる見込みが高いことから取り下げに至ったという事案はある

10 年後の空き家予測と対策について

- ・流通可能だが、買い手不在の空き家が3万9000戸程度発生する見込み

発言概要

二地域居住の推進について

（オブザーバー3）

空き家を宿泊施設やコワーキング施設に使うとすれば、他国の方々が利用されると想定した場合、文化の違いや生活様式の違い等によって周辺住民との間で軋轢が生じる可能性がある。

空き家を減らすことのみに執着すれば、快適な居住環境が損なわれ、その地域自体も魅力が失われる可能性もある。例えば大阪府内の民泊では、周辺住民とのトラブルが絶え間なく、多く発生していると聞く。

今後ルールを整備せず、野放しに二地域居住を進めていけば、予期せぬ問題が生じるおそれがある。確かに空き家を減少させることがこの会議の命題ではあるが、結局まちづくり全体の観点から見ると、調和を失うこともあり得ると思う。和歌山市では、これらの点についてどのように考えておられるのか、ご教示頂きたい。

（和歌山市）

まちづくりは、勝手気ままにおそらく人を呼んできても街は盛り上がり、山東の魅力を発信してそこに評価をする考え方を呼んでいきたい、という使命感を持ってやっていると。山東の地域にとって受け入れられる、山東地域がより良くなるような二地域居住というあり方はどうかというところで今議論してまして、宿泊施設・コワーキング施設というのも、今現在はあくまで一つの例示になっております。

今、地域の方々と一緒に地域の部会を作って、その地域に必要なものは何かというところの議論を重ねており、空き家を単に宿泊だけというのではなくて。地域で楽しめるようなエリアづくりができないかというところで進めております。

また、所有者とオペレーションの主体を地元団体を中心にできると、より良いのかなというところで今スキーム作りも一緒に合わせてやってるところです。

今ご指摘いただいた懸念点について、勝手気ままにおそらく流入してくるところを空き家活用してもなかなか魅力を感じて来る人は居てないのかなあと思っておりまして、ある種こちらの魅力を作ってそこに共感をする方々もおるだろうなというところで、今進めているところです。

（オブザーバー3）

山東は非常に趣きのある地域であり、この点については是非県外や海外にもPRして頂きたい。今後は、日本の至るところで二地域居住の話題が出てくると思うが、他の地域との差別化が図れるよう、移住者や元の住民が安心して暮らせるしっかりした二地域居住のルール整備を行って頂き、和歌山のよさをPRして頂きたい。

空き家活用事例について

（オブザーバー1）

旧戸田家住宅について、オープンされてから宿泊者とかレストランの利用者とか、多いと思いますが、この運営状況、あるいは今後の課題みたいなところがあれば教えていただければと思います。

（広川町）

運営の形態としましては、指定管理を行っておりますが、指定管理料は一切払っておりません。課題としては、レストランの料理はすごく評判があり、計画以上に来てくれています。ただ、ちょっと宿泊になると、広川町に泊まりたい人をまず探さないといけない、PRしていかないといけないが、その認知度がまだちょっと薄いので、宿泊の方が弱いというのが課題だと感じてます。宿泊を増やすために町・運営会社共に認知度向上に力を入れているところです。

10 年後の空き家予測と対策について

（委員 3）

やはり数というものにコミットした対策が、ここでは必要かなと思っている。空き家にならないようにするために考え方を変えないといけないのではないか。一つはまちづくり、一つは防災、一つは利活用そして、一番良いのは所有者が自費で解体をするというような予防的な考え方をもっていただくことがベスト。

各市町村がどのように活性化に繋げていくか、出口を作っていくかということが最大のポイントになってくるのではないかな。除却しなければならないものは、どんどん除却を進めていくような活動、それから、二地域居住であったり、リノベであったり、福祉的な拠点づくりであったりというような具体的な事案をより早く、広域に情報交換し、自らの市町村に適切な政策があれば落とし込んでいくような、このスピード感が大事だと思う。今後約 6 万戸という数字を想定しているが、認知症という問題が発生してくる。できるだけ早い段階でどの方向に手を打っていくのか、どれから着手していくのかということを担当課だけではなく関係する課を巻き込んで横断的にもしくは市町村全体で考える必要があるのではないかなと思っている。特に建物の状態が良好だけれども買い手減少になり、売れないという状況になると、これは和歌山県だけの問題ではなくて、県外からいかに人を呼んで、空き家を生活拠点にしてみようとか、流動人口を増やすために空き家を使ってみようという観点が必要かなと思う。

人口が増えている時には売買が主流かもしれないが、今後、和歌山県のような地方都市にとっては、人口が減っていく可能性がある中で、新しい形として、借地権を使うと、時期がきたらいったんゼロベースで土地が戻ってくるという利点がある。これを今度はどう使うのかっていうことで、市町村で持つ場合もよしだと思うし、第 3 セクターや法人で持つのもよしだと思う。どういう風に不動産、特に空き家を生かせば、それが空き家ではなくなって、その町の税収入だったり、人口増に繋がっていくのか、そのような目線を取り入れながら、具体的事例をどんどん積み上げていって共有していく。こういう考えがないことには 1 担当課の考え方で処理できるレベルではないかなというふうに仮説を立てています。