

取組について

1. 空き家なんでも相談会・セミナー
2. 専門部会
3. 空家等所有者への働きかけ
4. 空き家管理活用マイスター空き家調査の現況
5. 空き家バンク登録件数
6. その他

1

1. 空き家なんでも相談会・セミナー

○開催方針のポイント

- ・ 8月、1月に県内全域で開催
- ・ 5月は空き家対策啓発強化月間（積極的な広報活動、セミナー開催）
- ・ 8月は空き家対策強化月間（8月に向けて広報活動を実施）
- ・ 県下一斉同時開催（web併用）と地域ごとの有効なタイミングで開催
- ・ 相談会は完全予約制

○R4までの実績

| | 相談会（回） | 相談実績（件） | 件／回 |
|-----|--------|---------|------|
| H30 | 21 | 141 | 6.71 |
| R1 | 42 | 130 | 3.10 |
| R2 | 28 | 113 | 4.04 |
| R3 | 21 | 83 | 3.95 |
| R4 | 32 | 109 | 3.41 |
| 合計 | 144 | 576 | 4.00 |

2

○R5の開催予定（市町村会場）

| 市町村名 | 開催日・曜日 | 時間帯 | 開催場所 | 希望するセミナー 有無・内容 | 希望する士業 | | | | | | | |
|-------|-----------|-------------|-----------------|---------------------------------|--------|------|-----|-----|------|-----|----|---|
| | | | | | 宅建士 | 司法書士 | 建築士 | 調査士 | 行政書士 | 鑑定士 | 講師 | |
| 岩出市 | 7月21日(金) | 13:30~16:00 | 岩出市役所 | - | ○ | ○ | | | | | | |
| 由良町 | 7月23日(日) | 13:30~16:00 | 由良町中央公民館 | - | ○ | ○ | | | | | | |
| 印南町 | 8月9日(水) | 13:30~16:00 | 印南町役場 3階大会議室 | - | ○ | ○ | | | | | | |
| 九度山町 | 8月10日(木) | 13:30~16:00 | 九度山町ふるさとセンター | - | ○ | ○ | ○ | | | | | |
| 紀美野町 | 8月14日(月) | 13:30~16:00 | 紀美野町美里支所3階 | - | ○ | ○ | | | | | | |
| 和歌山市 | 8月25日(金) | 13:00~16:00 | 和歌山市勤労者総合センター4階 | 相続登記義務 | ○ | ○ | ○ | | ○ | | ○ | |
| 高野町 | 9月9日(土) | 9:00~12:00 | 富貴支所 | - | ○ | ○ | | | ○ | | | |
| | | 14:00~16:00 | 高野町役場 | - | ○ | ○ | | | ○ | | | |
| かつらぎ町 | 10月6日(金) | 13:30~16:00 | かつらぎ町防災センター1階 | - | ○ | ○ | ○ | | | | | |
| 海南市 | 10月15日(日) | 13:00~16:00 | 海南nobinos | 不動産の売買について (所有者の意思判断能力の有無など) | ○ | ○ | | | | | | ○ |
| 白浜町 | 10月15日(日) | 13:30~16:00 | 白浜町役場 | - | ○ | ○ | ○ | | | | | |
| 和歌山市 | 10月25日(水) | 13:00~16:00 | 和歌山市勤労者総合センター4階 | 相続登記義務 | ○ | ○ | ○ | | ○ | | | ○ |
| 紀の川市 | 12月中旬 | 9:00~15:00 | 紀の川市内(未定) | - | ○ | ○ | | | | | | |
| 和歌山市 | 1月19日(金) | 13:00~16:00 | 和歌山市勤労者総合センター4階 | 相続登記義務 | ○ | ○ | ○ | | ○ | | | ○ |
| 有田市 | 1月19日(金) | 13:30~16:00 | 有田市消防署 | - | | | | | | | | |
| 串本町 | 1月27日(土) | 13:00~16:00 | 串本町文化センター | 有 | ○ | ○ | | | | | | |
| 紀の川市 | 1月中旬 | 9:00~15:00 | 紀の川市内(未定) | - | ○ | ○ | | | | | | |
| 橋本市 | 未定 | 未定 | (仮)岸上文化センター | 有 | ○ | ○ | | ○ | | | | ○ |

○R5の開催予定（県会場）

| 振興局名 | 開催日・曜日 | 時間帯 | 開催場所 | 希望するセミナー 有無・内容 | 希望する士業 | | | | | | | |
|---------|---------------|-------------|-----------------|-------------------|--------|------|-----|-----|------|-----|----|--|
| | | | | | 宅建士 | 司法書士 | 建築士 | 調査士 | 行政書士 | 鑑定士 | 講師 | |
| 西牟婁 | 5月20日(土) | 13:30~15:00 | タナエンプラス | - | | | | | | | | |
| 本庁 | 5月21日(日) | 13:30~15:00 | 和歌山県JAビル | セミナーのみ | | | | | | | | |
| 本庁 | 8月20日(日) | 13:30~16:00 | 海南nobinos | - | | | | | | | | |
| 那賀 | | | 那賀振興局3階入札室 | | | | | | | | | |
| 伊都 | | | 伊都振興局大会議室 | | | | | | | | | |
| 有田 | | | アレック | | | | | | | | | |
| 日高 | | | 日高振興局別館2階大会議室 | | | | | | | | | |
| 西牟婁 | | | 西牟婁振興局会議室 | | | | | | | | | |
| 東牟婁(串本) | | | 串本町文化センター | | | | | | | | | |
| 東牟婁(新宮) | | | 東牟婁振興局会議室 | | | | | | | | | |
| 本庁 | | | 和歌山市勤労者総合センター4階 | | | | | | | | | |
| 那賀 | | | 那賀振興局3階入札室 | | | | | | | | | |
| 伊都 | 伊都振興局大会議室 | | | | | | | | | | | |
| 有田 | 有田市消防署 | | | | | | | | | | | |
| 日高 | 日高振興局別館2階大会議室 | | | | | | | | | | | |
| 西牟婁 | 西牟婁振興局会議室 | | | | | | | | | | | |
| 東牟婁(串本) | すさみ町総合センター | | | | | | | | | | | |
| 東牟婁(新宮) | 東牟婁振興局会議室 | | | | | | | | | | | |

参加可能な各士業の相談員

は市町村・県共催

○啓発セミナーの開催（R5）

| 開催日時・場所 | 参加人数 | 広報等 |
|---------------------|------|-----------------------------|
| 5/20（土） タナベエンプラス | 28人 | ・南紀みらい株式会社共催 ・紀伊民報に広告を掲載 |
| 5/21（日） 和歌山県JAビル | 34名 | ・リビング和歌山に記事を掲載 |

田辺会場

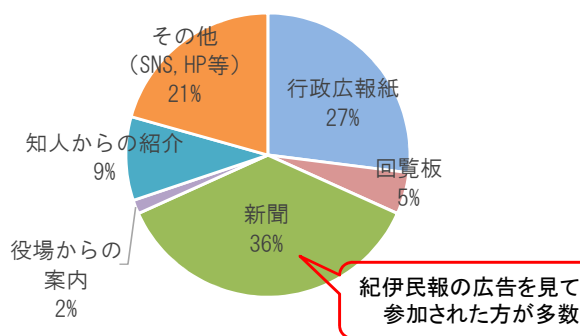


和歌山会場

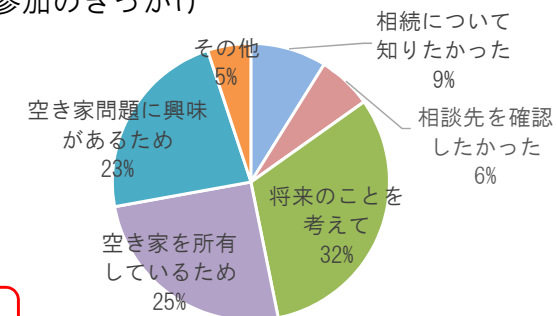


○セミナー参加者アンケート結果

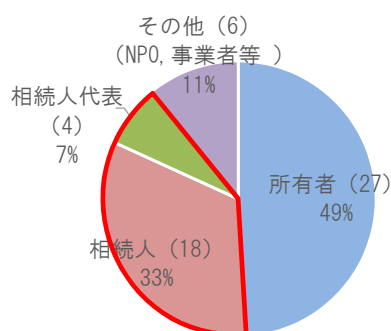
どこで知ったか



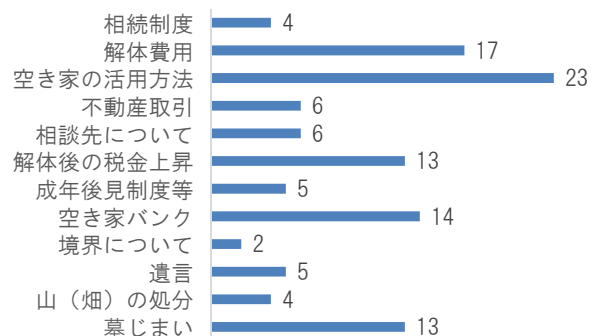
参加のきっかけ



参加者の属性



聞きたい内容



2. 専門部会

○課題検討部会

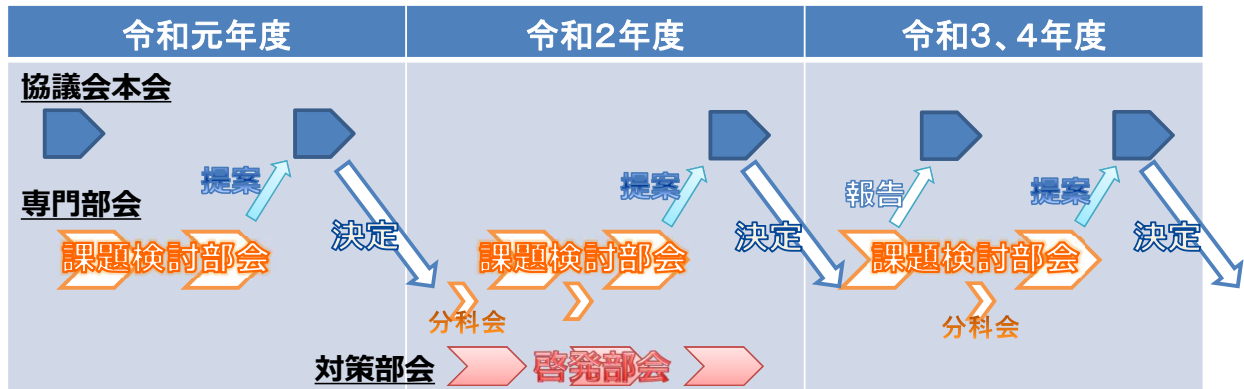
各市町村の課題を共有し、解決に向けた検討を進めるため、R1年度に設置

- ・ 地域ごとの分科会開催等により、情報交換の機会を創出
- ・ 危険空き家の現地調査研修会の開催
- ・ 各市町村の取組をとりまとめて事例集を作成

○対策部会（単年度開催）

前年度の提案を受け、必要に応じて具体的な対策に取り組むために設置

- ・ R2年度に啓発部会を設置し、全国の優良事例を参考に空き家発生予防のための啓発冊子を作成



7

○課題検討部会 役員会

R4年度から、部会長1名・副部会長2名を選任し、部会や分科会の取組について事前協議を実施。

| | |
|------|--------------------------------|
| 部会長 | 白石課長（印南町企画産業課） |
| 副部会長 | 藤田課長（海南市都市整備課） 音窪課長（田辺市建築課） |

○分科会

各市町村担当者の意見交換により、課題の共有・検討を実施。

| 分科会 | |
|-----------------------|--|
| 和歌山・海草(3)、那賀(2)、伊都(4) | |
| 有田(4)、日高(7) | |
| 西牟婁(3)、東牟婁串本(3)、新宮(4) | |

8

○R4部会・分科会 開催概要

開催日時等

| | | | |
|--------|--------------------------|--------|--------|
| 課題検討部会 | | 7月27日 | 県民文化会館 |
| 分科会 | 和歌山・海草（3） 那賀（2）、伊都（4） | 10月27日 | 那賀振興局 |
| | 有田（4）、日高（7） | 11月 8日 | 有田振興局 |
| | 西牟婁（3） 東牟婁串本（3）、新宮（4） | 11月 1日 | 串本建設部 |
| 課題検討部会 | | 1月23日 | 自治会館 |

検討事項

- ・未解決事例の分析
 - ・相談対応（空き家対策に係る専門家との連携）
 - ・啓発活動（自治会等地域向けセミナー）
- etc…

○R4分科会・ 検討内容

未解決事例について

- ・所有者と連絡がとれない状況が未解決につながる
- ・相続が解決・未解決の分かれ目となる場合が多い



相続手続きの啓発
空き家予備軍や地域への啓発

相談対応について

- ・相談会の実績が少ない地域は、随時相談対応できる体制
- ・WEBを活用し、最寄りの会場で該当地域の相談員に相談できる体制
- ・相談会やセミナーの広報強化
- ・行政担当者から専門家に相談できる体制



○R4部会（第2回） 取組検討

未解決事例への対応

- ・専門家と行政が連携した解決策の検討

相談会の取組

- ・空き家の発生予防に向けた啓発セミナーの開催
- ・WEBを併用した相談会の開催

○役員会を開催

開催日時 令和5年5月25日（木）
 開催場所 海南市役所 会議室
 部会長 印南町 白石企画産業課長
 副部会長 海南市 藤田都市整備課長
 田辺市 音窪建築課長

議題 今年度の取組について
 （法律勉強会、相談体制の整理、専門家との連携等）

法律勉強会

- ・市町村が確認したい内容等を事前に募集
- ・空き家対策に関係する最近の法改正等

} 藤田委員、弁護士会に依頼

相談体制の整理、専門家との連携

- ・スムーズに専門家を紹介できるように、相談員名簿をバージョンアップ
- ・分科会で専門家との意見交換等を実施

11

○スケジュール

| 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|-------------------|---|-------|-----|-----|-------------------|----|----|
| 空き家 対策 強化月間 | | 法律勉強会 | | | 空き家 対策 強化月間 | | |
| | 地域ごとに分科会を開催 専門家との意見交換を実施 (相談員名簿案の検討等) | | | | 課題検討部会 | | |

○取組内容

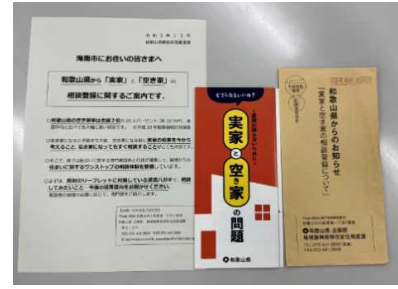
- ・相談体制の整理
- ・専門家と行政の連携体制検討 等

行政間、専門団体間のヨコのつながり強化により対応力を底上げ

12

3. 空家等所有者への働きかけ

- 利用可能な空き家の掘り起こしリーフレット配布について
 - ・空き家だけでなく居住者等に対して、空き家相談リーフレットの戸別送付等を実施



①令和3年度（計：約3万通）

12月～ 海南市、橋本市高野口町にて全戸配布（約3万通）

②令和4年度（計：約6.8万通）

6月～ 御坊市、九度山町、美浜町、みなべ町等で広報紙に同封（約3万通）

11月～ 有田市、湯浅町、印南町にて全戸配布（約1.8万通）

和歌山市、田辺市、かつらぎ町、串本町は一部地域配布（約2万通）

③令和5年度（計：約4万通（予定含む））

6月～ 美浜町は全域、和歌山市、田辺市、那智勝浦町は一部地域配布（約1万通）

8月～ 九度山町、御坊市（8月・12月に分割）は全域

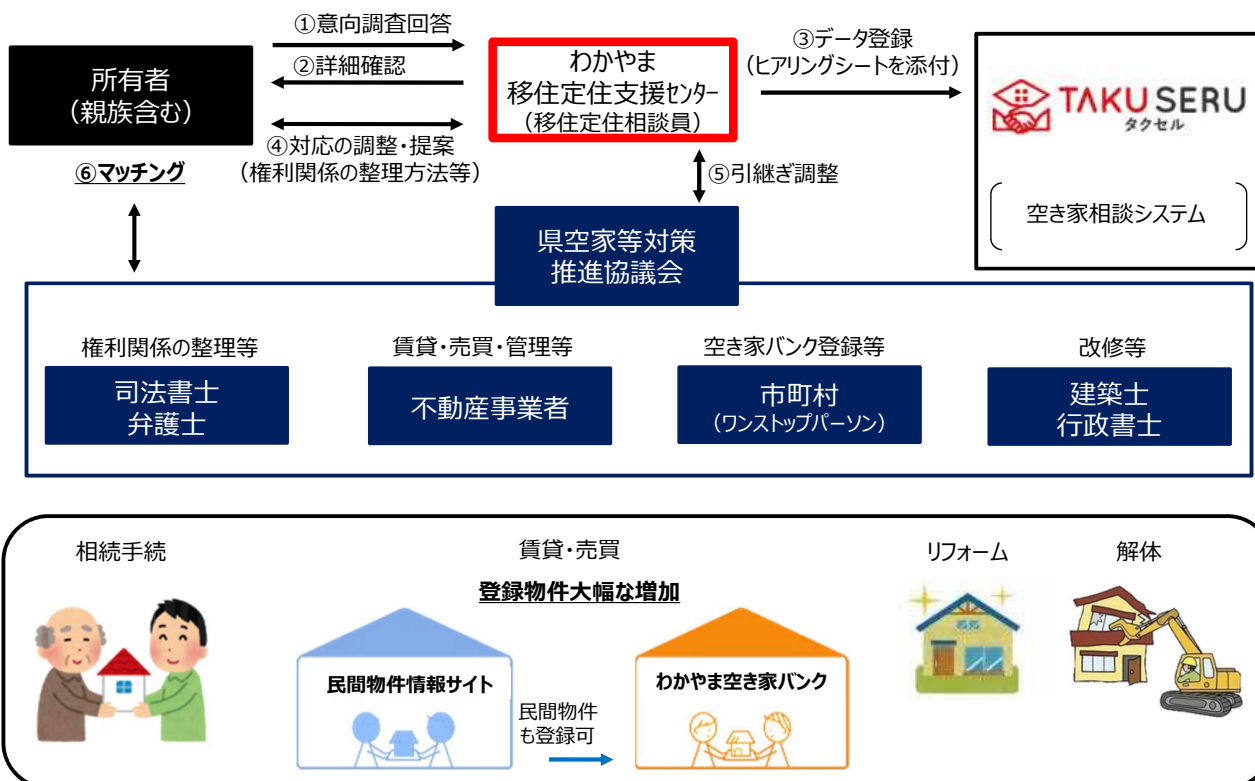
和歌山市、田辺市、串本町は一部地域配布（約2万通）

12月～ 広川町、御坊市（8月・12月に分割）は全域

田辺市、新宮市は一部地域配布（約1万通）

※市町村、振興局、空き家協定団体、金融機関窓口等でも配布
郵便局窓口での配布（検討中）

○住まい（実家・空き家）情報の掘り起こし運用イメージ図

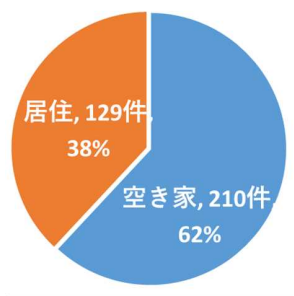


令和4年度：リーフレット回収状況（R5. 3月末時点）

○広報紙等：34,750 回収：36通（回収率：0.01%）

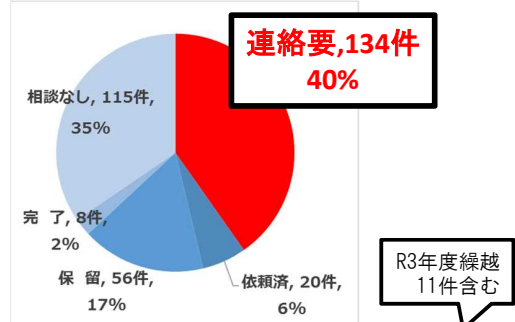
○戸別郵便：39,727 回収：303通（回収率：0.8%）

1-1. 相談者の回答割合（N:339）

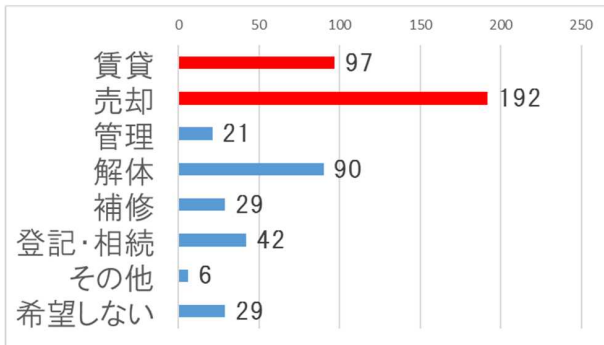


詳細ヒアリング実施

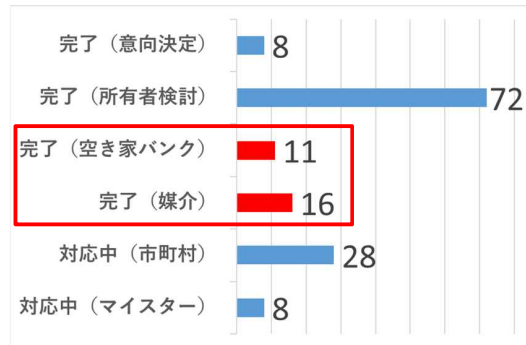
2-1. 相談者の意向詳細（N:339）



1-2. 相談者の意向（N:506）※複数回答

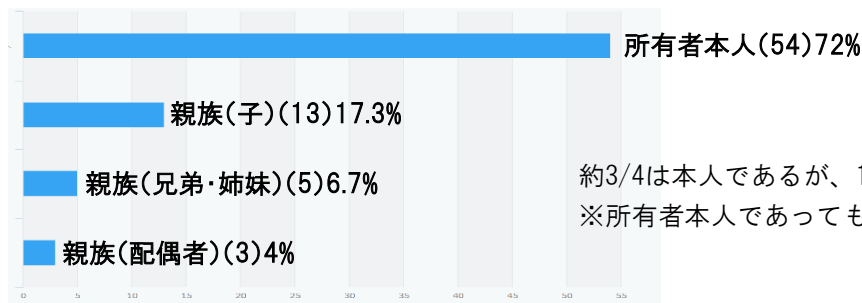


2-2. 相談者の対応状況（連絡要:145）



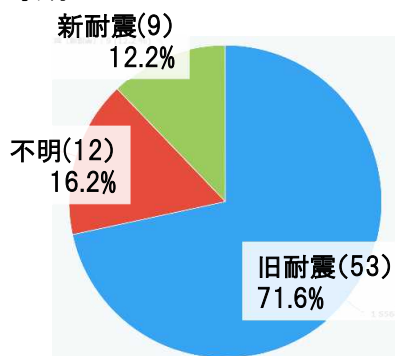
4. 空き家管理活用マイスター空き家調査の現況

相談者と所有者の関係

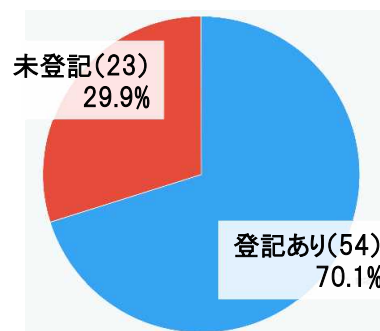


約3/4は本人であるが、1/4は親族等を占めている。
※所有者本人であっても共有名義のケースがある

建築時期

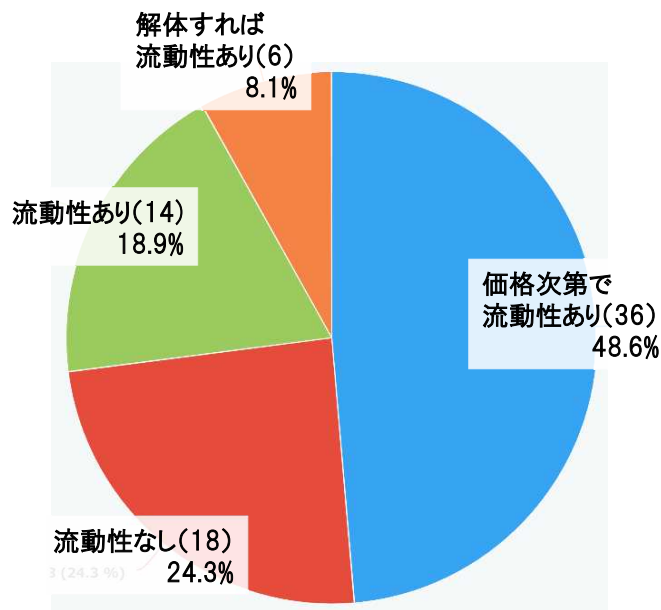


建物登記の状況



S56以前の物件と未登記物件で8割を超える

流動性の有無



価格次第で流動性ありが約半数を占める状況
流動性なしは20%を超える

事例：流動性あり

事例 1



- 1 前面道路幅員 2～4m
- 2 道路の種類 建築基準法上の道路
- 3 価格次第で流動性あり
- 4 売却についてアドバイス・解体についてアドバイス
相談者は使い道がないので、処分したい。現状で売却するのか、更地にして売却するのか検討中。
何れにしても、処分したいので、近日中に媒介を締結する予定。

事例 2



- 1 建築年数 S56年6月以降（新耐震）
- 2 道路の種類 建築基準法上の道路
- 3 駐車場 無
- 4 接道間口 2m以上
- 5 区域指定 津波災害警戒区域
価格次第で流動性あり

事例 3



- 1 前面道路幅員 4m以上
- 2 道路の種類 建築基準法上の道路
- 3 接道間口 2m以上
- 4 区域指定 指定なし
- 5 流動性あり
売却についてアドバイス
解体についてアドバイス

事例：流動性なし

事例1 複合的問題（建物管理不全・接道の問題・解体費用捻出困難）



- 1 認定外道路
 - 2 延床面積63.53㎡（19.2坪） 敷地面積89.85㎡（27.1坪）
 - 3 建物に接道する道路は私道で幅員1m
 - 4 接道間口は2m未満
 - 5 津波災害警戒区域
- 築年月不明、20年程度空き家のままで管理不全
賃貸や売買は難しい旨を伝えて解体を提案。

事例2 建物管理不全



- 1 名義は1/2共有（うち1名は神奈川県在住）
 - 2 旧耐震物件で屋根は一部破損又は変形
 - 3 延床面積112.39㎡（34坪）
敷地面積687.29㎡（207.9坪）
 - 4 建築基準法上の道路
 - 5 土砂災害警戒区域（土石流）
- 解体後、更地なら売れる可能性はある
解体費用見積もりを取ることを勧める

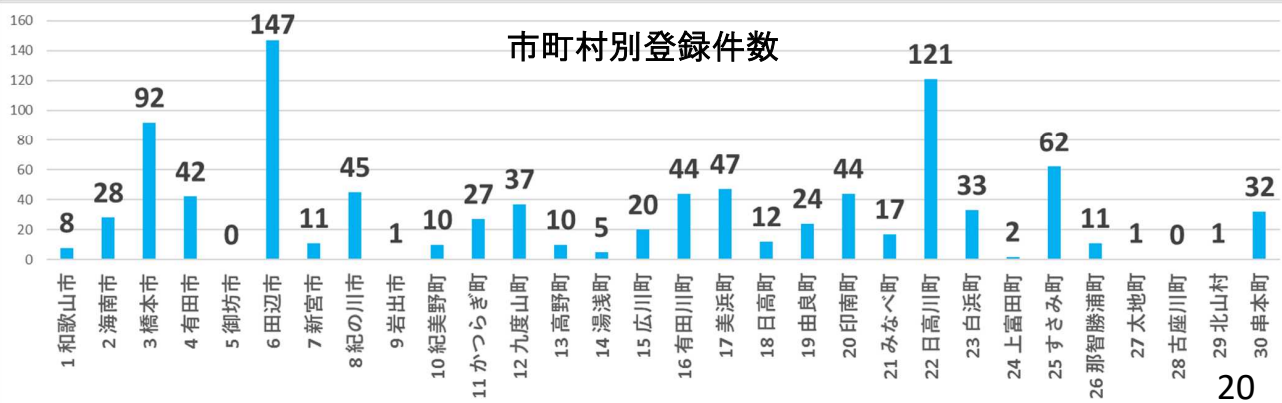
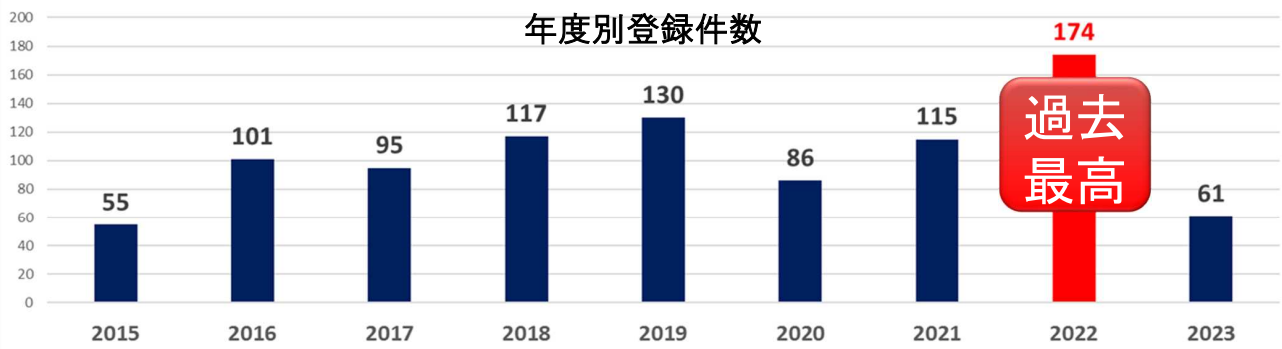
事例3 単体では流動性はないが、隣接土地次第で売却可能となる



- 1 名義は1/2共有（うち1名は千葉県在住）
 - 2 全面道路は公道で幅員2.8m程度
 - 3 駐車場無
 - 4 建物は昭和46年で古く、賃貸も売買も現状では難しい。
 - 5 延床面積86.78㎡（26.2坪） 敷地面積84.74㎡（25.6坪）
 - 6 洪水ハザードエリア
- 建物を解体除去し、隣地の更地を購入し、合わせて売りをすれば
売れる可能性は高い。

5. 空き家バンク登録件数

- ・ 2015年～2023年6月30日：累計 943 件の登録
- ・ 登録件数上位3市町村…田辺市(147件)、日高川町(121件)、橋本市(92件)



6. その他

○空家等対策の推進に関する特別措置法の改正（R5. 6. 14公布）

- ・活用拡大（空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人等）
- ・管理の確保（管理不全空家に対する指導・勧告等）
- ・特定空家の除却等（緊急代執行等）

6カ月以内に施行

今後、国土交通省の動向を踏まえ、以下について整理・検討が必要

- ・管理不全空家への対応検討（判断指標等）
- ・緊急代執行の妥当性

○管理不全土地・建物の管理制度の創設（R5. 4. 1施行）

- ・管理せず放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に
管理人の選任が可能に

○相続土地国庫帰属制度がスタート（R5. 4. 27）

課題への対応

課題

R4. 8. 24 第13回協議会資料より

○相談対応・マッチング

相談会の開催等、相談窓口（受け皿）は整備されているが

- ・複合的な相談に対応し、関係する専門家への割り振りや相談の進捗管理を
実施する中間的な役割が整っていない
- ・提案できる解決策（出口）が少ない

○地域での取組・協力体制

所有者からの相談は手遅れとなっている場合がほとんど

- ・早期の対応を促すための啓発活動が必要
- ・地域で取り組むことの必要性を伝えられていない

