

令和5年度の取組報告

1. 空き家なんでも相談会・セミナー
2. 課題検討専門部会
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及びモデル事業
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

○R5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

年間31回の開催計画（R5. 2協議会）

○実績

	実施回数	参加件数
相談会	27回	107件
セミナー	8回	138名

- ・相談会について、4会場は相談がなかったため未開催
- ・セミナーについて、2回は個別開催、6回は相談会に合わせて開催

2

○これまでの実績（H30～R5）

	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
R5	27	107	3.96
合計	171	683	3.99

3

○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
1/19（金） すさみ町総合センター	9名	・町と県（建設部）が連携して 区長に直接案内を実施
1/27（土） 串本町文化センター	23名	

田辺会場



和歌山会場



串本会場



4

2. 課題検討専門部会

○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)	

○役員会の概要

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

11月27日に開催
講師：藤田委員

相談体制の整理、専門家との連携

- ・専門家との意見交換等

10月3日に
空家等相談体制の整備充実に係る実務者連絡会議を開催

○分科会の概要

開催日時等

和歌山・海草（3） 那賀（2）、伊都（4）	10月26日 紀美野町役場美里支所
有田（4）、日高（7）	11月 7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

議題

- ・ 改正空家等対策の推進に関する特別措置法に関する意見交換
- ・ 相談体制、専門家との連携について
- ・ 事例紹介（事例集更新等）

改正空家法関連

- ・ 管理不全空家等の判断基準や特定空家等との区別について検討が必要
- ・ 空家等管理活用支援法人の審査基準等の検討

相談体制等

- ・ R5. 5月の個別セミナーを別の市町村でも開催を検討 etc…

7

○課題検討部会の概要

開催日時 令和6年1月15日（月）13:30～15:30

開催場所 和歌山県自治会館 3階 304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

アドバイザー 平田委員、藤田委員、木村委員

担当市町村 海南市、橋本市、田辺市、新宮市、紀の川市、

湯浅町、美浜町、印南町 （計8市町）

- 議題
- ・ 分科会報告について
 - ・ 相談会の取組について
 - ・ 次年度の取組検討・提案について

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

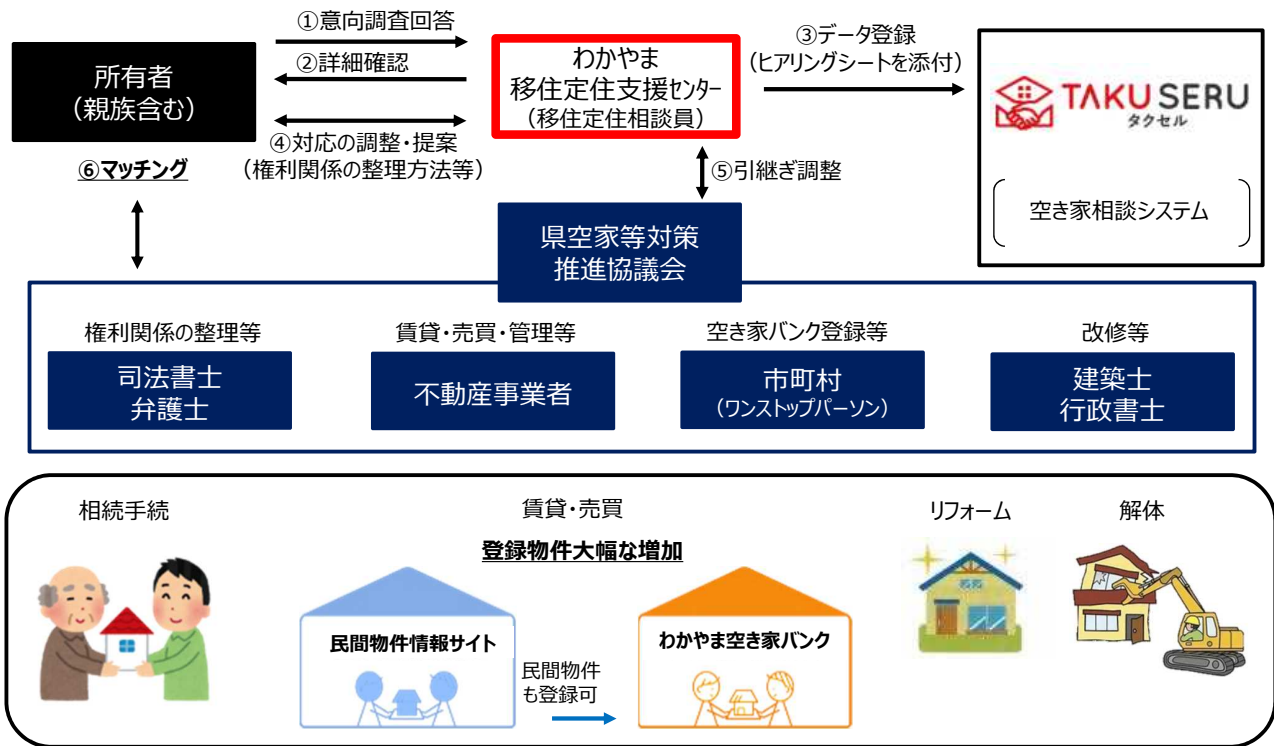
専門部会の取組

- ・ 空き家対策や相談に関する事例検討
- ・ 管理不全空家等や特定空家等の判断基準の検討 etc…

8

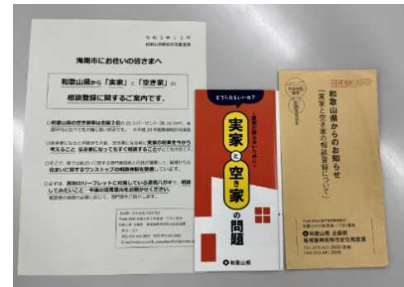
3. 空家等所有者への働きかけ

○住まい（実家・空き家）情報の掘り起こし運用イメージ図



9

○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7.3万通）

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）、太地町は全域
 田辺市、新宮市は一部地域配布（約1万通）

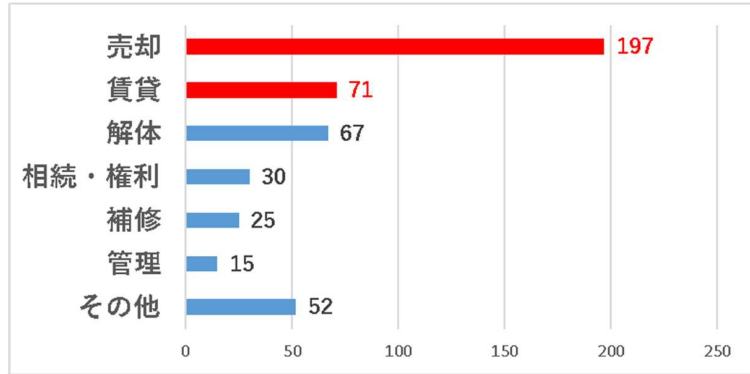
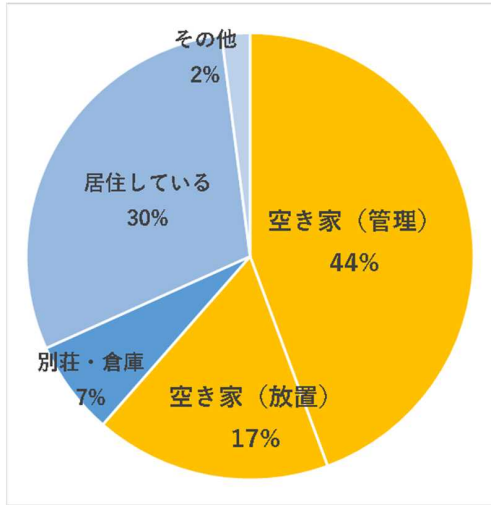
※市町村、振興局、空き家協定団体、金融機関窓口等でも配布
郵便局窓口での配布（3月から設置予定）

10

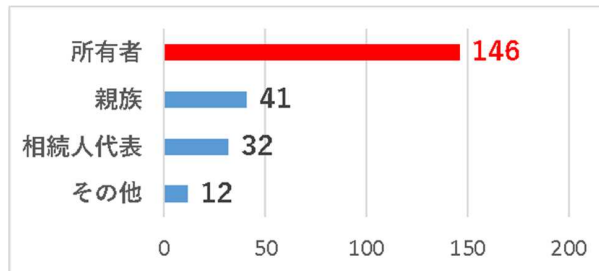
令和5年度：リーフレット回収状況（R6.1月末時点）

○戸別郵便：40,687 回収：304通（回収率：0.7%）

1. 相談者の回答割合（N:286） 2. 相談者の意向詳細（N:308）※複数回答



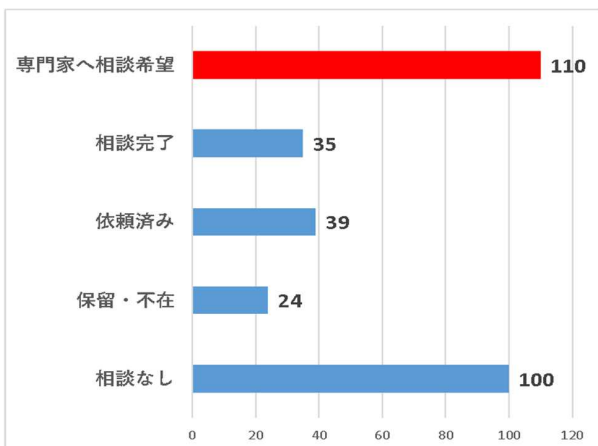
3. 相談者の属性（N:231）※複数回答



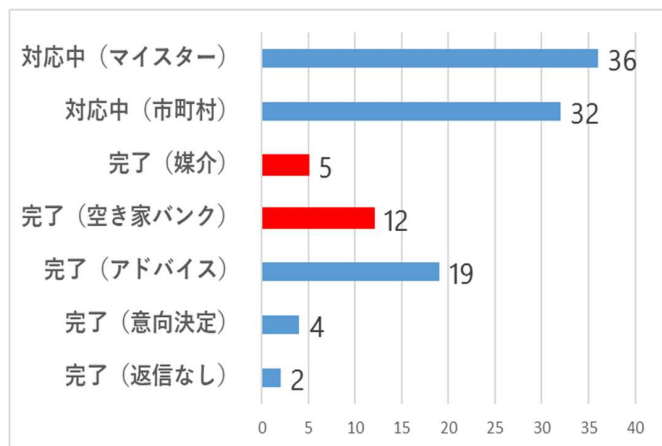
4. 市町村別配布枚数&回収枚数（N:308）

市町村名	和歌山市	海南市	橋本市	有田市	御坊市	田辺市	新宮市	紀の川市	岩出市	紀美野町	かつらぎ町	九度山町	高野町	湯浅町	広川町
配布	8,470	0	0	0	12,452	7,871	509	0	0	0	0	2,052	0	0	2,717
回収	51	4	7	6	55	55	2	3	0	3	5	10	3	5	13
市町村名	有田川町	美浜町	日高町	由良町	印南町	みなべ町	日高川町	白浜町	上富田町	すさみ町	那智勝浦町	太地町	古座川町	北山村	串本町
配布	0	3,578	0	0	0	0	0	0	0	0	570	1,567	0	0	901
回収	5	13	11	5	4	1	5	4	0	2	8	8	0	0	20

5. 相談後の意向（N:308）



6. 対応状況（連絡要:110）



4. 空き家管理活用マイスター空き家調査およびモデル事業

事例：流動性あり

事例1



- 1 越境なし
- 2 前面道路の種別 建築基準法上の道路
- 3 建物のみ未登記

価格次第で流動性あり
人気のある地域、角地

事例2



- 1 建築年数 S56年6月以降(新耐震)
- 2 前面道路の種別 建築基準法上の道路(4m以上)
- 3 接道間口 2m以上
- 4 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 昭和51年建(築47年)
- 2 前面道路の種別 市道(4m以上)
- 3 接道間口 2m以上
- 4 区域指定 指定なし

流動性あり

13

事例：流動性なし

事例1 建物単体では流動性はないが、周辺再開発により売却可能となる可能性



- 1 認定外道路
- 2 建物に接道する道路は幅員1.3m
- 3 津波災害警戒区域に接する
- 4 周辺の建物はすべて空き家
- 5 車が入らないため再建築不可

駅近のため、周辺地域の宅地再開発が行われれば、
価格次第で流動性がある可能性あり

事例2 災害レッドゾーン内・宅地ではない



- 1 所有敷地のうち、接道部分の地目が「畑」
- 2 土砂災害特別警戒区域、洪水浸水区域
- 3 接道間口:2m未満

売却するなら、地目を「畑」から「宅地」に変更する必要がある。
物件内に特別警戒区域がどのくらいの面積で含まれているか
調べる必要がある。

事例3 敷地が複数の土地所有者にまたがっている事例



- 1 敷地が2筆にまたがっており、それぞれ所有者が異なる
- 2 2筆上に、2階建て住戸及び平屋が併設
- 3 昭和22年以前の建築
- 4 商業区域内

依頼者は売却希望であるが、相続手続きが未了のため、遺産分割
協議を経て相続手続きを進めなければいけない。

14

○国土交通省空き家対策モデル事業（R5年度中にリリース予定）

事業概要
R4年度に和歌山県より委託を受け、空き家流動性の有無について参考となる「空き家流動性参考基準」を構築した。この基準は、空き家相談内容を解決する上でその有用性・可能性の観点から空き家対策に大きく貢献することがわかり、新たにわかやま総合相談webシステム「タクセル」とデータ連携ができる、本基準を自動で判定するシステムの構築を行った。

1. 相談者・所有者情報	2. 目視による建物外観等の状況	3. 立地環境及び流動性要因の調査
1 相談者と所有者の関係 <input type="checkbox"/> 所有者本人 <input type="checkbox"/> 親族（配偶者） <input type="checkbox"/> 親族（子） <input type="checkbox"/> 親族（兄弟・姉妹） <input type="checkbox"/> 親族（孫・姪） <input type="checkbox"/> 親族（孫） <input type="checkbox"/> その他（備考に記入） 備考	1 雑草・石垣 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり（一部破損） <input type="checkbox"/> あり（著しく破損） 備考	1 建物種別 <input type="checkbox"/> 戸建て <input type="checkbox"/> 区分所有建物（マンション等） <input type="checkbox"/> 店舗付住宅（倉庫） <input type="checkbox"/> その他（備考に記入） 備考
2 所有者の状況 <input type="checkbox"/> 健康 <input type="checkbox"/> 認知症の疑いあり <input type="checkbox"/> 施設入居後見人 <input type="checkbox"/> 故人 <input type="checkbox"/> 上記以外（備考に記入） 備考	2 建物傾斜の有無 <input type="checkbox"/> やや傾斜 <input type="checkbox"/> 著しく傾斜（倒壊の恐れあり） <input type="checkbox"/> 家屋内調査できず 備考	2 建築年代（耐震可否） <input type="checkbox"/> S55年6月以前（旧耐震） <input type="checkbox"/> S55年6月以前（新耐震工事済） <input type="checkbox"/> S55年6月以降（新耐震） <input type="checkbox"/> 未登記のため不明 備考
3 権利関係（土地） <input type="checkbox"/> 相続できている <input type="checkbox"/> 相続未登記（両親のまま） <input type="checkbox"/> 相続未登記（祖父母のまま） <input type="checkbox"/> 未登記 <input type="checkbox"/> 上記以外（備考に記入） 備考	3 建物外壁 <input type="checkbox"/> 一部破損（クラック等あり） <input type="checkbox"/> 著しく破損（倒壊の恐れあり） 備考	3 土地権利 <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 地上権 備考
4 権利関係（建物） <input type="checkbox"/> 相続できている <input type="checkbox"/> 相続未登記（両親のまま） <input type="checkbox"/> 相続未登記（祖父母のまま） <input type="checkbox"/> 未登記 <input type="checkbox"/> その他（備考に記入） 備考	4 屋根の状況 <input type="checkbox"/> 一部破損又は変形 <input type="checkbox"/> 著しく破損又は変形（倒壊の恐れ） <input type="checkbox"/> 確認できず 備考	4 道路の種類 <input type="checkbox"/> 建築基準法上の道路 <input type="checkbox"/> 上記以外 備考
5 他業者への依頼 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 確認できず 備考	5 雨漏りの有無 <input type="checkbox"/> 雨漏りを確認 <input type="checkbox"/> 雨漏りの可能性あり <input type="checkbox"/> 家屋内は調査できず 備考	5 接道間口 <input type="checkbox"/> 2m以上 <input type="checkbox"/> 2m未満 備考
	6 基礎の状況 ※建築物の基礎部分に付いた以外の基礎部分の目視 <input type="checkbox"/> 多少のクラックあり <input type="checkbox"/> 著しいクラックあり 備考	6 前面道路幅員 <input type="checkbox"/> 4m以上 <input type="checkbox"/> 2～4m <input type="checkbox"/> 2m未満 備考
	7 越境の有無 <input type="checkbox"/> 越境なし <input type="checkbox"/> 越境あり 備考	7 境界状 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり（一部確認できず） 備考
	8 庭の管理状況 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり（管理されていない） 備考	8 都市計画 <input type="checkbox"/> 指定区域 <input type="checkbox"/> なし 備考
	9 シロアリ被害の有無 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 一部に被害の可能性 <input type="checkbox"/> 著しい被害 <input type="checkbox"/> 調査できず 備考	9 農地付属 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし 備考
		10 駐車場の有無 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 1台分 <input type="checkbox"/> 2台以上可 備考
		11 区域指定 <input type="checkbox"/> 指定なし <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 津波災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 津波災害警戒特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 洪水浸水区域 <input type="checkbox"/> その他 備考
		12 備考 調査項目以外に特に報告すべき事項 その他（他の調査項目に該当する事項がある場合は備考欄に記入してください）

判断基準

区分	評点結果
建物外観等	100点以上
立地環境及び流動性	100点以上
判断基準	解体

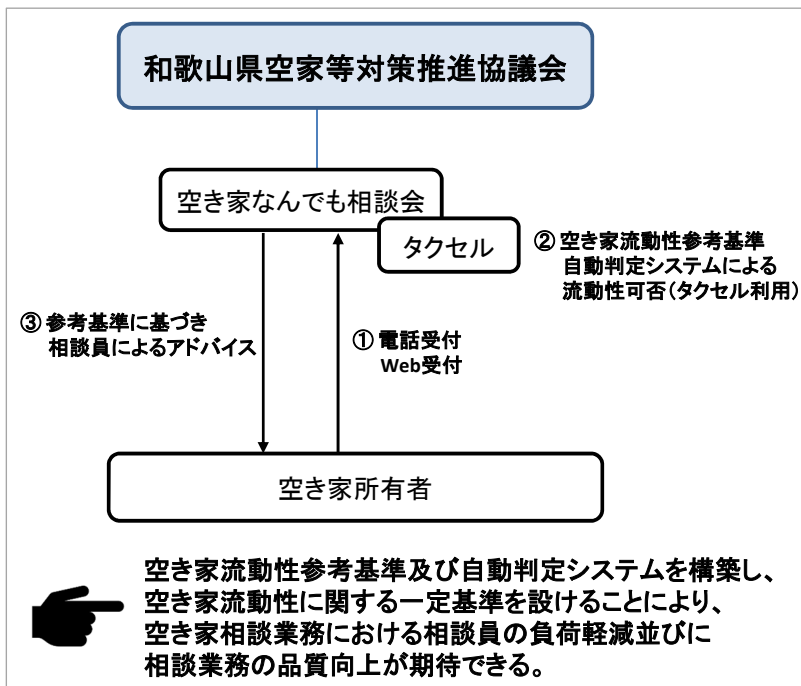
区分	評点結果
建物外観等	100点以上
立地環境及び流動性	90点以下
判断基準	建物解体後、土地として流通、利活用

区分	評点結果
建物外観等	90点以下
立地環境及び流動性	100点以上
判断基準	建物管理、空き家バンク利用

区分	評点
建物外観等	90点以下
立地環境及び流動性	90点以下
判断基準	建物管理、空き家バンク利用、市場流通

1. 相談者・所有者情報及び権利情報、
2. 建物外観等の状況（目視）、
3. 立地環境及び流動性要因の調査の3点の結果に基づき、空き家流動性参考基準を構築（令和4年度）
令和5年度では、基準の見直し及び精度調査を実施

○事業スキーム



判定結果例



建物外観等評点	0
立地環境及び流動性評点	20

流動性の可否
流動性あり

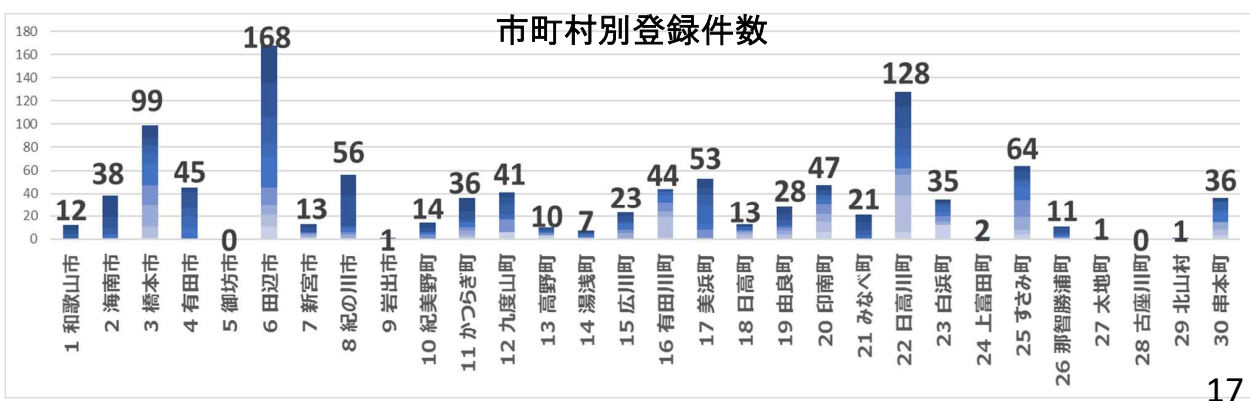
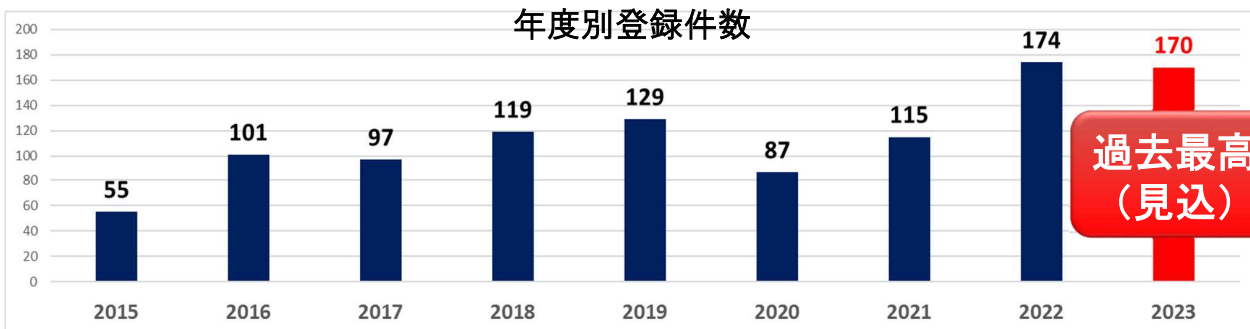
相談者へのアドバイス
売却について

※あくまで参考基準です。



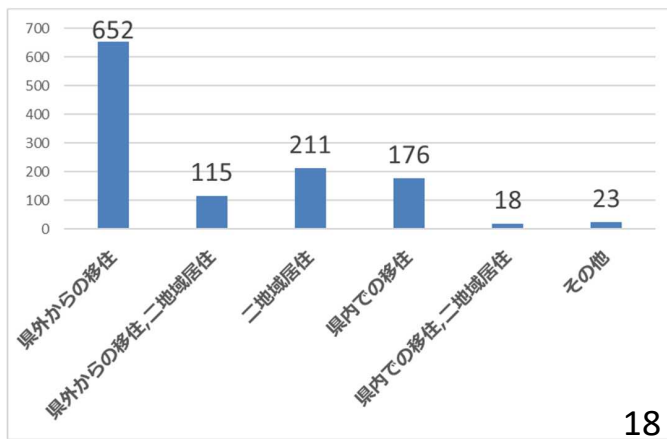
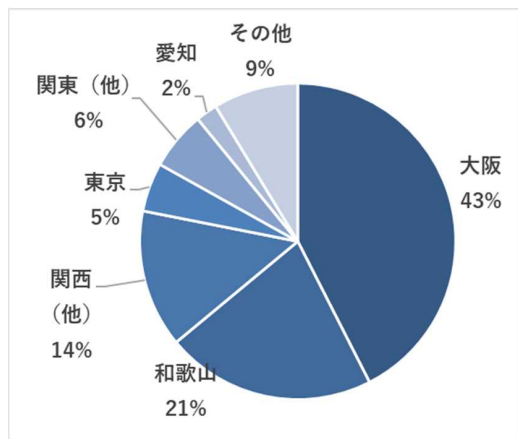
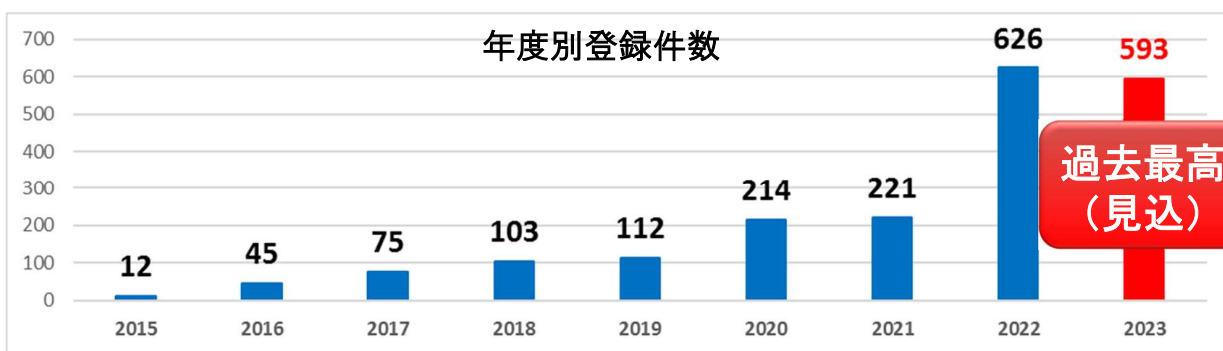
5. 空き家バンク登録件数

- ・ 2015年～2024年1月28日：累計 1047 件の登録
- ・ 登録件数上位3市町村…田辺市(168件)、日高川町(128件)、橋本市(99件)



空き家バンク情報利用者登録件数 《空き家を買いたい・借りたい人》

- ・ 2015年～2024年1月28日：累計 1047 件の登録



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. 12. 13施行）

- ・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）

国土交通省が空き家所有者向けにリーフレットやホームページを作成

○相続土地国庫帰属制度がスタート（R5. 4. 27）

県内の状況（R5. 12月末時点）

- ・申請件数 34件（宅地13件、農用地14件、森林3件、その他4件）
- ・帰属件数 1件
- ・取下件数 2件

【参考】

審査手数料：土地一筆当たり14,000円
 審査期間：8か月

【引き取ることができない土地の要件の概要】

- (1) 申請をすることができないケース（却下事由）（法第2条第3項）
 - A 建物がある土地
 - B 担保権や使用収益権が設定されている土地
 - C 他人の利用が予定されている土地
 - D 土壌汚染されている土地
 - E 境界が明らかでない土地・所有権の存否や範囲について争いがある土地
- (2) 承認を受けることができないケース（不承認事由）（法第5条第1項）
 - A 一定の勾配・高さの崖があって、管理に過大な費用・労力がかかる土地
 - B 土地の管理・処分を阻害する有体物が地上にある土地
 - C 土地の管理・処分のために、除去しなければいけない有体物が地下にある土地
 - D 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分ができない土地
 - E その他、通常の管理・処分に当たって過大な費用・労力がかかる土地

（和歌山地方方法務局HPに掲載）

