

令和6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
 - ・ 『管理不全空家等及び特定空家等の判断基準』の改定
3. 空き家バンク等の登録状況について

1

1. 空き家なんでも相談会・セミナー

○R6開催方針

- ・ 5月を空き家対策準強化月間（啓発強化月間）とし、セミナーを開催
- ・ 8月及び1月は、空き家対策強化月間とし、県下一斉に相談会を同時開催
- ・ 上記以外の時期では、地域ごとの有効なタイミングで相談会及びセミナーを開催
- ・ 相談会は完全予約制

年間31回の開催計画（R6. 2協議会）

○実績（R07. 02. 14時点）

	実施回数	参加件数
相談会	27回	101件
セミナー	7回	59名

- ・ 2/16（日）相談会（すさみ町）、2/22（土）セミナー＋相談会（和歌山市）は未済のため、未算入
- ・ 相談会について、7会場は相談予約がなく未開催
- ・ セミナーについて、2回は個別開催、5回は相談会に合わせて開催

2

○これまでの実績（H30～R6）

	相談会(回)	相談件数	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
R6	27	101	3.74
合計	198	784	3.96

※R6については、一部未算入

3

○セミナーの開催（R6） 年間計画に基づき実施

開催日時	場所	参加人数
05/19（日）	海南nobinos	18名
05/26（日）	タナベエンプラス	7名
05/31（金）	和歌山市勤労者総合センター	10名
10/25（金）	和歌山市勤労者総合センター	5名
10/27（日）	海南nobinos	6名
01/24（金）	和歌山市勤労者総合センター	6名
01/26（日）	串本町文化センター	7名
02/22（土）	和歌山県民文化会館	

計59名

5/19 海南市



5/26 田辺市



1/24 和歌山市



4

○セミナーの開催（R6） 団体等の依頼に基づき実施

出張！県政お話講座

開催日時	場所	参加人数
07/19（金）	和歌山ビッグ愛	2名
12/01（日）	紀三井寺ガーデンホテルはやし	40名

出張！実家・我が家の終活セミナー

開催日時	場所	参加人数
01/16（木）	田辺市民総合センター	35名

12/1 和歌山市



1/16 田辺市



5

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	音窪課長（田辺市建築課）
副部会長	高木課長（和歌山市空家対策課） 平井課長（広川町企画政策課）

○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	担当市町村
紀北	和歌山市、海南市、橋本市、紀の川市、岩出市、紀美野町、かつらぎ町、九度山町、高野町
紀中	有田市、御坊市、湯浅町、広川町、有田川町、美浜町、日高町、由良町、印南町、みなべ町、日高川町
紀南	田辺市、新宮市、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
紀南・東紀州	新宮市、すさみ町、那智勝浦町、太地町、古座川町、北山村、串本町 （三重県：尾鷲市、紀北町、熊野市、御浜町、紀宝町）

6

○第1回 課題検討部会

開催日時 令和6年9月4日（水）13:30～15:30
 開催場所 和歌山県自治会館 2階 203会議室
 部会長 田辺市 音窪建築課長
 副部会長 和歌山市 高木空家対策課長
 広川町 平井企画政策課長
 アドバイザー 平田委員、藤田委員
 担当市町村 全市町村（出席21：欠席9）

議題

◆『管理不全空家等及び特定空家等の判断基準』改定案の提示

- ・部会当日は、案の提示と要旨説明を行い、後日、意見照会を実施。照会結果が集まり次第、各分科会にて内容の精査→修正
- ・従前基準を緩和する改定とならないよう注意

7

○分科会の概要【参考資料1-1】

開催日時等

紀北	11月19日 岩出市総合保健福祉センター
紀中	11月26日 御坊市役所
紀南	11月21日 串本町役場旧古座分庁舎

議題

- ◆『管理不全空家等及び特定空家等の判断基準』改定について
- ◆R6空き家相談窓口の設置について
- ◆その他、情報共有や意見交換等

- ◆『管理不全空家等及び特定空家等の判断基準』改定について
 - ・改定案に対する反対意見は特になし
 - ・細部の体裁を整え、運用してみて、必要に応じて見直しを行う方針で一致
- ◆空き家相談窓口について
 - ・窓口開設の周知と活用方法の確認
 - ・相談会、セミナーの役割分担を確認
 - ・相談会予約シート等、広報資料の見直し 他

8

○第2回 課題検討部会

開催日時 令和7年1月20日（月）13:30～15:30
 開催場所 和歌山県自治会館 2階 203会議室
 部会長 田辺市 音窪建築課長（欠）
 副部会長 和歌山市 高木空家対策課長（代）
 広川町 平井企画政策課長
 アドバイザー 平田委員、木村委員
 担当市町村 全市町村（出席24：欠席6）

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
 - ・啓発セミナーの広報（周知）の強化
- ◆専門部会の取組
 - ・和歌山県空き家対策の取組事例集の更新
 - ・「所有者不明等の特定空家等への対策マニュアル」の更新
 - ・財産管理制度の活用、行政代執行実務について

9

○空き家実地調査研修会

開催日時 令和6年5月30日（木） 午前の部 10:00～11:00
 午後の部 14:00～15:00
 開催場所 午前の部 田辺市長野 午後の部 田辺市本宮町
 内容 不良住宅の判定実地研修
 出席市町村 午前の部 9市町村17名、県職員5名
 午後の部 9市町村17名、県職員6名
 計 14市町村26名、県職員6名

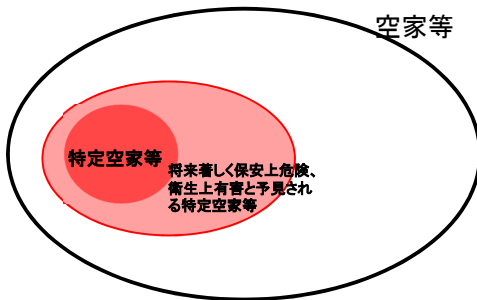
判定結果

- ・午前の部
 - 9市町村で平均146点
 - （最高点190点、最低点120点）
 - 全市町村で除却補助対象の判定
- ・午後の部
 - 9市町村で平均134点
 - （最高点155点、最低点120点）
 - 全市町村で除却補助対象の判定



判定後、田辺市が判定項目等を説明、各市町村の点数と判断理由を共有 10

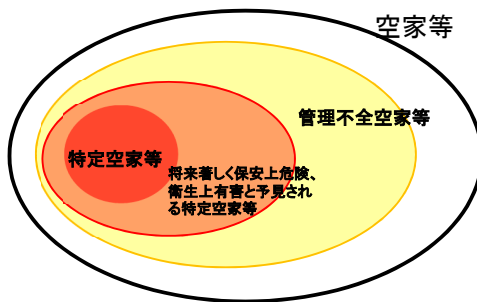
○ 『管理不全空家等及び特定空家等の判断基準』改定について（法改正）



特定空家等

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

令和5年12月13日 空家法改正、国ガイドライン改定



管理不全空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の改定(案)

	不良度100以上	不良度50以上～100未満	不良度50未満
影響度(高)	命令相当	命令相当	勧告相当
影響度(中)	命令相当	勧告相当	助言・指導相当
影響度(低)	勧告相当	助言・指導相当	非該当

- ・不良度3段階、影響度3段階で判断
- ・特定空家等の助言・指導相当
- ・非該当
- ・基礎点合計 510点

	不良度100以上	不良度50以上～100未満	不良度50未満
影響度(高)	特定空家等 命令相当	特定空家等 命令相当	特定空家等 勧告相当
影響度(中)	特定空家等 命令相当	特定空家等 勧告相当	管理不全空家等 勧告相当
影響度(低)	特定空家等 勧告相当	管理不全空家等 勧告相当	管理不全空家等 助言・指導相当

- ・不良度3段階、影響度3段階で判断
- ・**管理不全空家等の勧告相当**
- ・**管理不全空家等の助言・指導相当**
- ・基礎点合計 **560点**
- (立木、雨水侵入の痕跡など、項目を追加)**

評点	不良度	判定
100点以上	高	該当(命令相当)
50点以上100点未満	中	該当(勧告相当)
0点を越え50点未満	低	該当(助言・指導相当)
0点 (チェック項目があるが影響度無しのもの)	低 放置可	非該当

- ・不良度4段階で判断
- ・特定空家等の助言・指導相当
- ・基礎点合計 170点

評点	不良度	判定
100点以上	高	特定空家等 命令相当
50点以上100点未満	中	特定空家等 勧告相当
0点を越え50点未満	低	管理不全空家等 勧告相当
0点(チェック項目が無しのもの)	健全	非該当

- ・不良度4段階で判断
- ・**管理不全空家等の勧告相当**
- ・基礎点合計 **140点**
- (動物の糞尿に関する項目を追加)**
- (排水、ゴミによる臭気の項目を削除)**

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の改定(案)

景観

・不良度＝Σ基礎点×影響度
不良度100点以上 → 特定空家等
不良度100点未満 → 非該当

・不良度＝Σ基礎点×影響度
不良度100点以上 → 特定空家等
不良度0点を超え100点未満 → 管理不全空家等
不良度0点 → 非該当

・不良度が100点以上かどうかで判断
・基礎点合計 400点

・不良度が100点未満を管理不全空家等に
・基礎点合計 200点
(景観法に基づく景観計画、景観法の基づく
景観地区、地域の景観保全に係るルール
への適合に関する項目を削除)
(程度の項目を追加(倍率×2))

環境

・不良度＝Σ基礎点×影響度
不良度100点以上 → 特定空家等
不良度100点未満 → 非該当

・不良度＝Σ基礎点×影響度
不良度100点以上 → 特定空家等
不良度0点を超え100点未満 → 管理不全空家等
不良度0点 → 非該当

・不良度が100点以上かどうかで判断
・基礎点合計 340点

・不良度が100点未満を管理不全空家等に
・基礎点合計 230点
(動物の糞尿に関する項目を削除)
(排水、ゴミによる臭気の項目を追加)

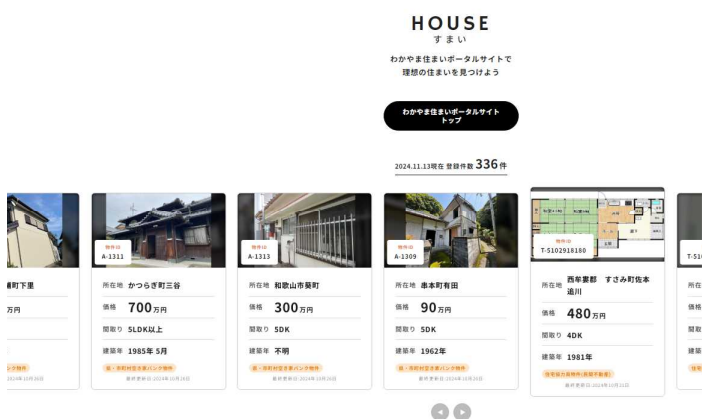
3. 空き家バンク等の登録状況について

■わかやま住まいポータルサイトの運営

- ・「わかやま住まいポータルサイト」を、
県公式移住情報サイト「わかやまLIFE」内に設置（R4.6～運用）
- ・以下の3種類の物件を掲載しマッチングを推進

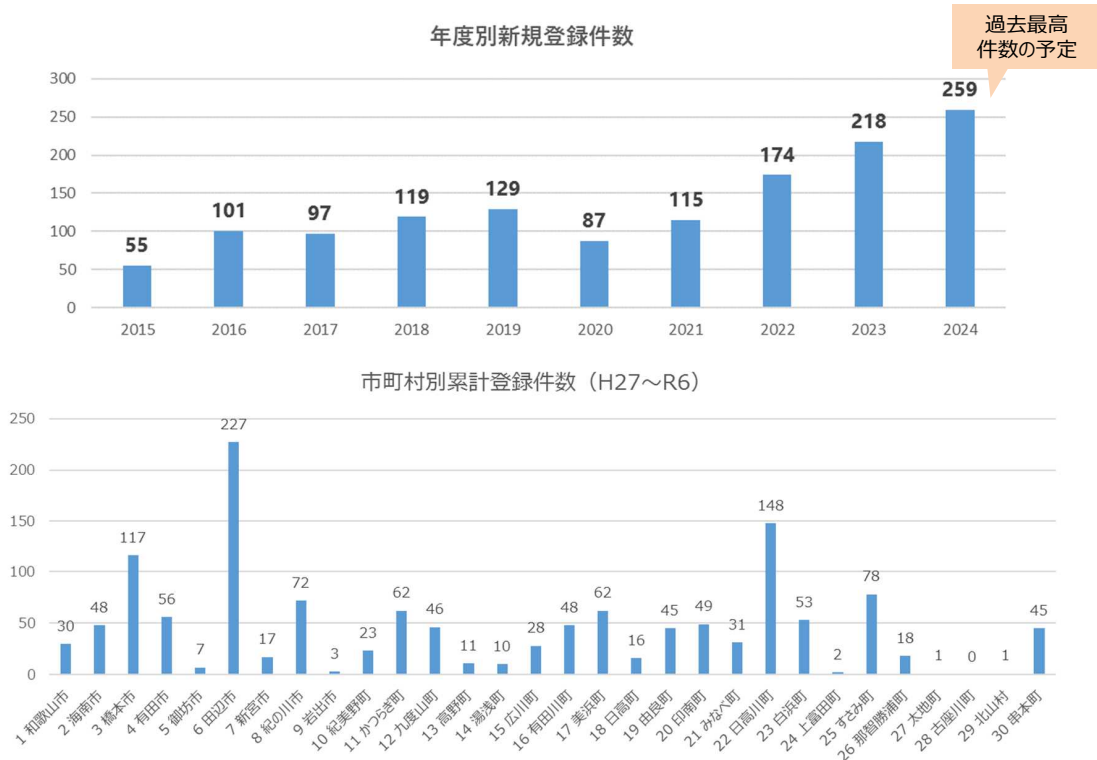
- 1 県が運営するわかやま空き家バンクに登録された物件
- 2 市町の独自運営の空き家バンクの物件
- 3 宅建業者である住宅協力員の取り扱い物件

・PV数（R6.4～R7.1）：約83万5千PV（平均約8万3千PV/月）



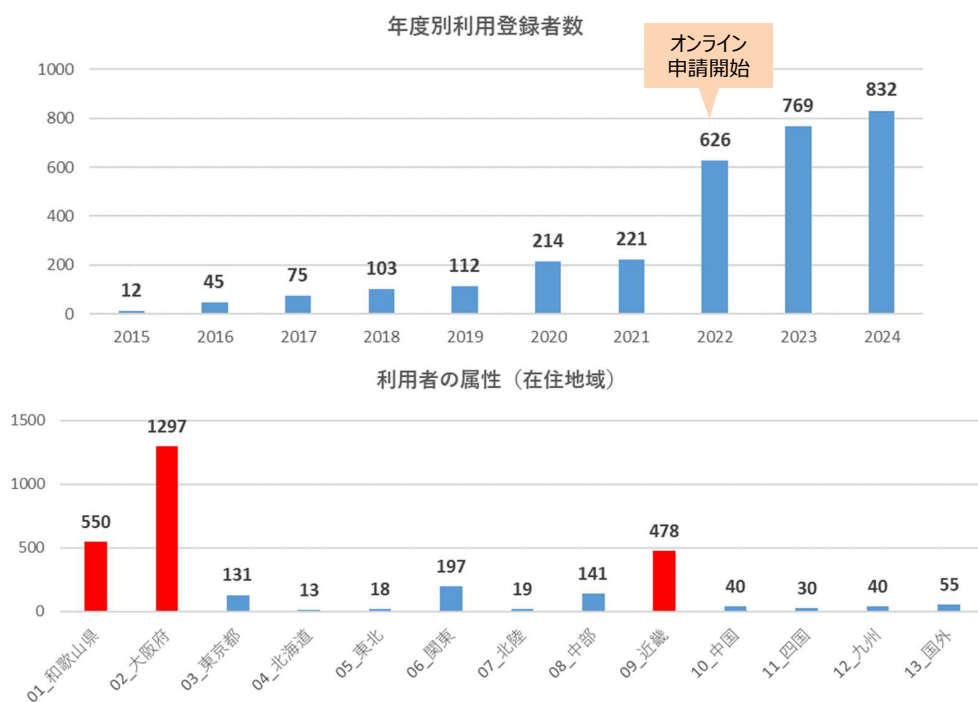
■ 空き家バンク登録件数

- ・2015年～2025年1月：**累計1,299件**の登録（年々増加傾向）
- ・登録件数上位3市町村…田辺市（227件）、日高川町（148件）、橋本市（117件）

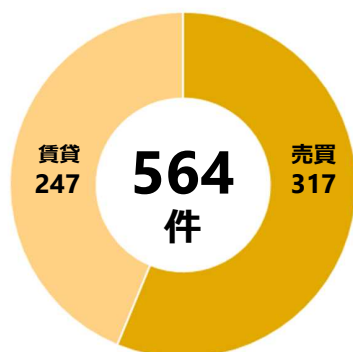


■ 利用登録者数

- ・利用者登録総数：**3,009件**（2025年1月末まで）
- ・大阪府、和歌山県、近畿在住者の順で登録が多い、この3つで全体の約77%を占める。
- ・移住者だけではなく、県内での住み替え等にも空き家バンクニーズがあると考えられる。



■ 成約状況

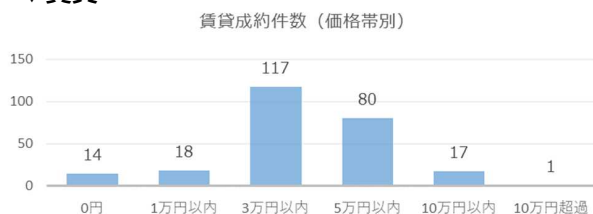


- ・累計成約件数：**564件**
→うち 貸貸：247件、売買：317件
※市町村から報告があったもののみカウント

■ 成約時の価格帯

- ・貸貸では、3万円以内～5万円以内が主流
- ・売買では、100万円以内～300万円以内が主流

▼ 貸貸



▼ 売買

