

# その他

1. 空き家相談窓口業務の委託
2. 和歌山市空家等管理活用支援法人の指定
3. 狭あい道路整備等促進事業、土地区画整理事業について
4. 県内の空き家状況について

1

1. 委託期間 令和6年7月31日から令和7年3月31日
2. 業務の内容
  - ・ 相談窓口の設置
  - ・ 所有者等からの相談対応
  - ・ 各分野の専門家・協力事業者との連携・協力
  - ・ 出張相談・専門家派遣
  - ・ 所有者等への空き家に関連する費用の試算の提案
  - ・ 解決に向けたフォローアップ
  - ・ 相談窓口の周知・利用促進
  - ・ 相談会及びセミナーの開催
3. 相談件数（R7年1月末現在） 143件
  - 90件（各相談会場）
  - 34件（相談窓口の対応）
  - 19件（不動産フェア）

## 4. 相談カテゴリ

- 1 売却
- 2 賃貸
- 3 相続
- 4 管理
- 5 解体
- 6 境界
- 7 その他
- 8 利活用
- 9 売却・相続
- 10 売却・管理
- 11 売却・解体
- 12 売却・境界
- 13 賃貸・相続
- 14 賃貸・管理
- 15 賃貸・解体
- 16 相続・解体
- 17 相続・境界
- 18 将来に備えて
- 19 売却・賃貸
- 20 解体補助金

上位の相談カテゴリ

売却（35%）

将来に備えて  
（11%）

相続（10%）

その他（10%）

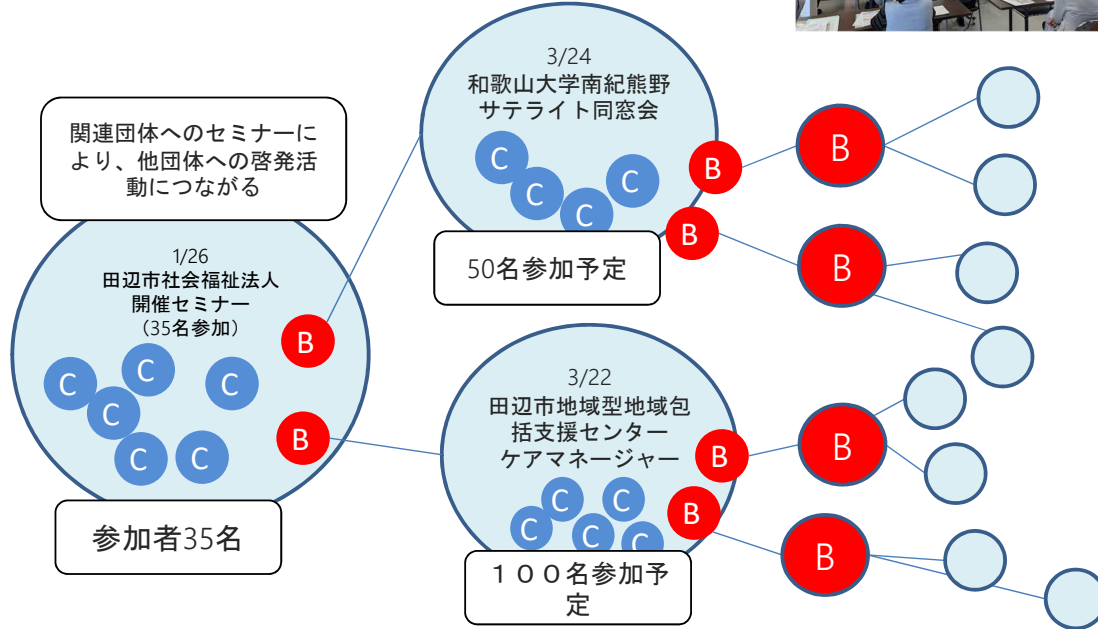
2

# 1. 空き家相談窓口業務の委託

セミナー開催  
 会場相談会（BtoC）  
 令和6年10月25日（和歌山市勤労者総合センター）※相談会併設（5名参加）  
 令和7年1月24日（和歌山市勤労者総合センター）※相談会併設（6名参加）  
 令和7年1月26日（串本町文化センター）※相談会併設（7名参加）

出前講座（BtoC）  
 令和7年1月26日（田辺市民総合センター）田辺市社会福祉協議会主催（35名参加）

令和7年1月26日セミナーの様子



和歌山大学南紀熊野サテライト同窓会主催  
 暮らしの安全・安心セミナー

## 実家の終活

元気なうちに家族で話し合い  
 ～実家を負動産にしないために～

**3/22(土)**  
 Big・U 研修室1

近年、空き家問題が全国的に深刻化しています。「いずれ実家を相続することになるけど、どんな準備が必要?」「その時が来たら売らなきゃ?」「そんな悩みを後回しにすると、受け継ぐほうも困ったことに...」  
 相続世代の方はもちろん、若い世代の方も一緒に考えてほしい「実家のこと」。将来の負担を最小限に抑えるための対策を分かりやすく解説します!  
 「まだ大丈夫」「まだ先の話」と思わず、今から準備を始めてみませんか?

- ・開催日時 令和7年3月22日(土) 14:30～15:30
- ・場 所 和歌山県立情報交流センター Big・U 研修室1
- ・定 員 50名(申込先着順)
- ・申 込 先 和歌山大学南紀熊野サテライト TEL 0739-23-3977 FAX 0739-23-3978

**セミナー概要**

- 和歌山県の空き家の現状ってどうなの? ～将来的には?～
- 家を放っておくとどうなる? 困るのは誰? ～「まだ大丈夫や」はキケン～
- 元気なうちに家族で話し合い ～今から考える実家の将来～

**講師 木村 勝次(きむら かつじ)氏**

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会副会長  
 株式会社タナベハウス代表取締役

- ・宅地建物取引士
- ・公認不動産コンサルティングマスター 相続対策専門士
- ・国土省推奨「宅建マイスター」
- ・賃貸不動産経営管理士
- ・和歌山宅建認定「エキスパート」
- ・和歌山宅建認定「空き家管理活用マイスター」
- ・令和2年10月 和歌山県知事表彰受章(産業振興功労)

【主催】和歌山大学南紀熊野サテライト同窓会  
 【共催】和歌山大学南紀熊野サテライト

令和6年度 第2回 田辺市介護支援専門員研修会実施計画書

1. 目的  
 市内の介護支援専門員に対して、必要に応じた専門知識、技能の習得を図ることにより、その専門性を高め、もって介護支援専門員の資質向上を図ることを目的とする。
2. 主催  
 田辺市基幹型地域包括支援センター
3. 日時  
 令和6年3月24日(月) 13:30～16:00 (13:00～受付、15:30～行政説明)
4. 場所  
 田辺市役所 多目的ホール
5. 対象者  
 田辺市の介護支援専門員(在宅・施設) 定員 100名
6. 内容  
 (1) 講義 (2時間: 質問時間込み) 13:30～15:30  
 テーマ「福祉職ができる相続、空き家対策」～我が家や実家を空き家にしないためにできること～  
 (2) 行政情報の提供① (15:30～16:00)  
 ①高齢福祉係より  
 ②介護保険係より  
 ③指導係より  
 ④包括支援センター係より

研修内容について  
 空き家の現状と問題点、相続と贈与の基礎知識、空き家を活用するための具体的な対策、福祉視点からみた相続対策と空き家対策、地域と連携した空き家対策

グループワーク: 実例に基づいたグループディスカッション

## 2. 和歌山市 空家等管理活用支援法人の指定

### 資料提供



令和7年1月29日

担当課	空家対策課
担当者	高木 林
電話	073-435-1091
内線	(2810)

## 空家等管理活用支援法人に3団体を指定！

～指定書の交付式を2月3日（月）に行います～

本市では、全国的に課題となっている空き家の諸問題について、空き家バンク等を通じた流通・活用の促進や危険な空き家の除却支援など、問題解決に向けて様々な施策に取り組んでいるところです。

1月23日、空き家に関する諸問題の解決に向け官民連携して対応し、空き家対策の更なる推進を図ることを目的として、和歌山市初となる空家等管理活用支援法人に下記の3団体を指定しました。

### <指定した団体>

#### (1) 一般社団法人 ミチル空間プロジェクト

代表者：理事長 南 順子 (みなみ じゅんこ)

活動実績：「空き家相談センターわかやま」の運営、  
空き家内覧会事業実施など

#### (2) 株式会社 和み

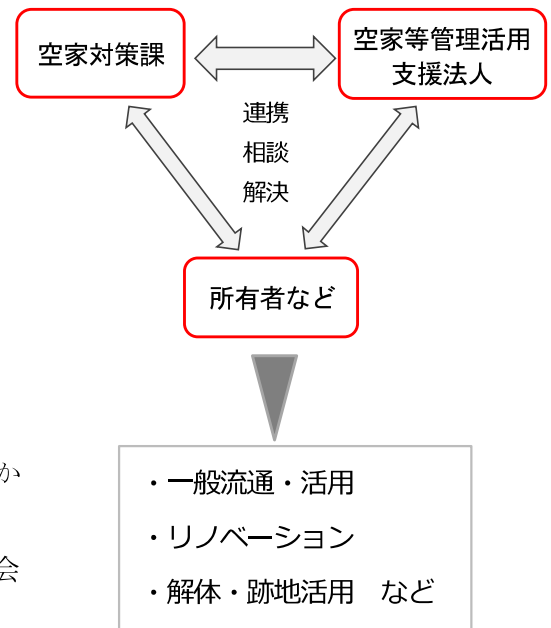
代表者：代表取締役 古田 高士 (ふるた たかし)

活動実績：リノベーションを通じた空き家再生事業の  
実施など

#### (3) 公益社団法人 全日本不動産協会

代表者：和歌山県本部 本部長 長岡 史郎 (ながおか  
しろう)

活動実績：空き家相談会の開催、空き家に関する講習会  
の実施など



### <指定書の交付式>

- ・日 時 令和7年2月3日（月）10時50分から
- ・場 所 和歌山市役所4階 市長室

### 空家等管理活用支援法人とは

空家等管理活用支援法人とは、空家等対策の推進に関する特別措置法に位置づけられ、空き家の管理・活用に取り組む法人に対して市町村長が指定するもので、公的な立場から空き家の活用促進などの空き家対策に必要な業務を行い、空き家対策に取り組む市町村のパートナーの役割を果たすことが期待されます。

### 3. 狭あい道路整備等推進事業、土地区画整理事業について

#### 狭あい道路解消に向けた取組の推進

令和6年度当初予算：  
地域防災拠点建築物整備緊急促進事業(106.40億円)の内数、  
社会資本整備総合交付金等の内数

狭あい道路の解消を促進し、安全な住宅市街地の形成を図るため、狭あい道路の拡幅等整備への支援を強化する。

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

<制度の概要>

**狭あい道路の現状**

**建築基準法における原則**

- 建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接すること
- 法適用時に幅員4m未満の道路にしか接していなかった場合は、建替えの際、当時の道路中心線から2m以上セットバック

建替え等に際してセットバックを求めることで、狭あい道路を解消し、市街地の安全に必要な道路幅員を段階的に確保



**背景・課題**

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画の基本的な施策に狭あい道路解消に向けた取組が位置づけられ、狭あい道路に関する目標設定等、狭あい道路解消に向けた更なる取組が求められている。
- 令和5年度中に、狭あい道路の解消に向けた取組内容を整理し、地方公共団体にとって参考となるガイドライン※をとりまとめる予定。  
※重点路線の指定・選定方法を記載予定
- 改正空家法による規制合理化を踏まえた連携強化が求められている。

【改正空家法衆議院附帯決議】  
「(十四)本法の特例により、狭あい道路が更に狭あいになることがないようにすること。また、空家等に関する除却を行う際に、狭あい道路を拡幅するなどの災害対策と空家対策の連携方策について、検討を進めること。」

**取組の必要性**

- 法適用時（主に昭和25年の法制定時）の敷地と道路の状況が不明確であること等により、不動産取引や建築確認時にトラブルが多発、着工遅延等により円滑な建築活動を阻害
- 狭あい道路は、災害時に消防活動等に支障を生ずる等、安全面で大きな課題
- セットバックによる狭あい道路の解消アプローチだけでは、対応が困難なケースも存在

**狭あい道路整備等促進事業の概要**

- 補助対象 ①建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備に要する費用  
②避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、狭あい道路のセットバックに要する費用や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用



- 交付率 地方公共団体が実施する場合：1/2  
民間事業者等が実施する場合：国1/3 地方1/3 民間1/3

- 期限 ①情報整備について、令和7年3月31日まで  
②拡幅等整備について、令和11年3月31日まで

※②において、事業実施について期限までに土地所有者等の同意を得ている場合は、期限後の事業も対象

**狭あい道路情報整備モデル事業の概要**

(※地域防災拠点建築物整備緊急促進事業の拡充)

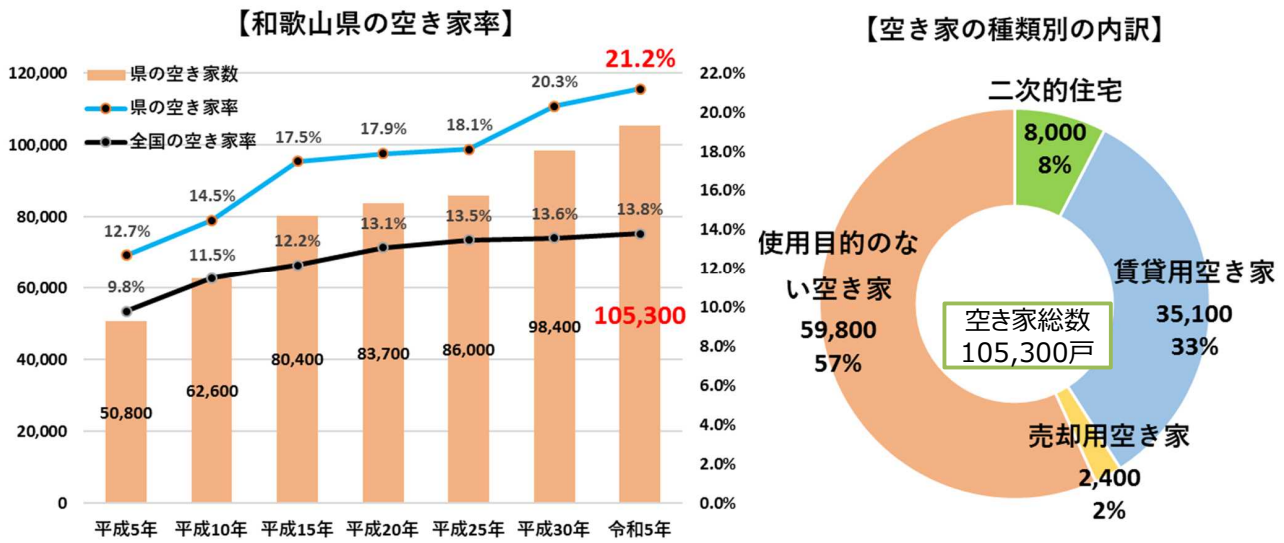
- 事業内容 狭あい道路の解消に向け、重点的に安全性を確保すべき地域及び重点的に拡幅等整備を行う路線を指定し、地域における狭あい道路の整備方針を策定するために要する調査検討や、地域コミュニティとの交渉・調整等に関するモデル的な取組を行う者にに対し支援を行う。
- 補助対象
  - ・整備方針の策定に係る実態把握調査や情報分析・検討等に要する費用
  - ・具体の地域コミュニティとの交渉・調整に係る専門家やコンサル派遣費用
- 補助対象事業者 地方公共団体（ただし、次のイ及びロに該当する場合に限る。）
  - イ 指定道路図及び指定道路調書を作成・公表していること。
  - ロ 地域の実情に応じて重点地域及び重点路線を指定し、整備方針を策定した上で、これらを公表すること。

- 交付率 定額補助
- 期限 令和8年3月31日まで

### 3. 狭あい道路整備等推進事業、土地区画整理事業について

#### □ まちづくり施策との連動 - 例：『柔らかい区画整理』

## 4. 県内の空き家状況について



和歌山県空き家率 21.2% 全国第2位！！  
 空き家数 10万5千戸

R5住宅・土地統計調査（総務省）

## 4. 県内の空き家状況について

和歌山県の人口（R6. 1. 1） 90.8万人  
 ⇒世帯数 44.3万世帯  
 ⇒内75歳以上の居住者のみの世帯 8.1万世帯  
 （单身又は夫婦）

↓ 持ち家率 約74%

約6.0万戸

75歳以上高齢者が单身又は、2人暮らし

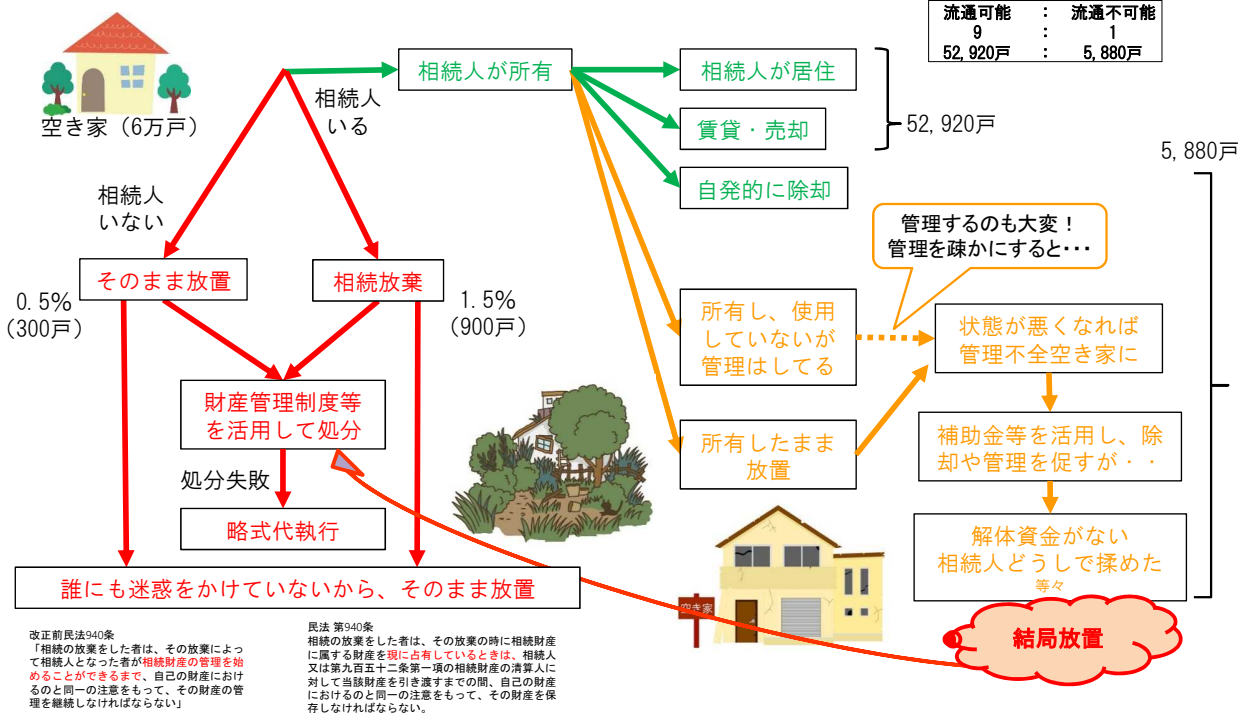
↓ 75歳以上の日本人平均余命  
 男性12.13年  
 女性15.74年 ※厚労省令和5年簡易生命表の概況

今後10年前後で約6.0万戸の住宅が空き家に！！

# 4. 県内の空き家状況について

持ち家で75歳以上のみの世帯約6万戸  
あと10年前後で所有者等が亡くなり空き家に

亡くなる前、認知症になる前に所有者等に啓発しなければ、...



改正前民法940条  
「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない」

民法 第940条  
相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第九百五十二條第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

# 4. 県内の空き家状況について

10年ごとに数字が加算されていく

市町村	人口	世帯	75歳以上のみの世帯	持ち家に居住する世帯 (持ち家比率(74%計算))	相続放棄・相続人不在 (2%で計算)	流通可能物件 (88%で計算)	流通困難物件 (10%で計算)	相続放棄・相続人不在物件が行政代執行の対象となった場合 解体費用 (30~40坪) (平均200万円として)
和歌山県	908,161	443,139	81,498	60,309	1,206	53,071	6,031	1,206 2,412,000,000
和歌山市	354,837	176,639	32,486	24,039	481	21,155	2,404	481 962,000,000
海南市	46,957	21,940	4,035	2,986	60	2,628	299	60 120,000,000
橋本市	59,178	27,375	5,035	3,726	75	3,279	373	75 150,000,000
有田市	25,577	11,681	2,148	1,590	32	1,399	159	32 64,000,000
御坊市	21,314	10,788	1,984	1,468	29	1,292	147	29 58,000,000
田辺市	67,937	34,812	6,402	4,738	95	4,169	474	95 190,000,000
新宮市	26,085	14,231	2,617	1,937	39	1,704	194	39 78,000,000
紀の川市	59,362	27,159	4,995	3,696	74	3,253	370	74 148,000,000
岩出市	53,896	24,612	4,526	3,350	67	2,948	335	67 134,000,000
紀美野町	7,852	4,021	740	547	11	482	55	11 22,000,000
かつらぎ町	15,537	7,171	1,319	976	20	859	98	20 40,000,000
九度山町	3,853	1,871	344	255	5	224	25	5 10,000,000
高野町	2,641	1,526	281	208	4	183	21	4 8,000,000
湯浅町	10,871	5,284	972	719	14	633	72	14 28,000,000
広川町	6,513	2,864	527	390	8	343	39	8 16,000,000
有田川町	25,269	10,732	1,974	1,461	29	1,285	146	29 58,000,000
美浜町	6,377	3,012	554	410	8	361	41	8 16,000,000
日高町	7,959	3,347	616	456	9	401	46	9 18,000,000
由良町	5,144	2,629	484	358	7	315	36	7 14,000,000
印南町	7,731	3,379	621	460	9	405	46	9 18,000,000
みなべ町	11,665	4,792	881	652	13	574	65	13 26,000,000
日高川町	9,094	4,128	759	562	11	494	56	11 22,000,000
白浜町	19,975	11,060	2,034	1,505	30	1,325	151	30 60,000,000
上富田町	15,659	7,545	1,388	1,027	21	904	103	21 42,000,000
すさみ町	3,552	2,009	369	273	5	241	27	5 10,000,000
那智勝浦町	13,625	7,423	1,365	1,010	20	889	101	20 40,000,000
太地町	2,822	1,539	283	209	4	184	21	4 8,000,000
古座川町	2,344	1,357	250	185	4	163	18	4 8,000,000
北山村	391	244	45	33	1	29	3	1 2,000,000
串本町	14,144	7,969	1,466	1,085	22	954	108	22 44,000,000

※国立社会保障人口問題研究所 (2024年推計)  
(市町村人口・世帯数・75歳以上のみの世帯数)