令和８年7月２２日（水）１３：００～１６：１０
和歌山自治会館　２階　大会議室

和歌山県空家等対策推進協議会（第 20 回）　次第

挨　　拶　　和歌山県県土整備部都市住宅局長

第１部

議　　題

一、今年度の取組報告について【資料１】

１．空き家なんでも相談会・セミナー　建築住宅課

２．課題検討部会　部会長

・代執行と財産管理制度の活用について

・管理不全空家等への措置について

・空き家「発生予防」啓発ポスター、チラシの制作について

３．研修会　建築住宅課

４．空き家バンク等の登録状況　地域振興課

５．その他　建築住宅課

資料１を基に、今年度の取組報告を行った。
また、以下について実施自治体からの情報共有があった。
・那智勝浦町　略式代執行
・和歌山市　管理不全空家等への指導・勧告

発言概要
・財産管理制度の各制度の使い分けについて
（事務局）
　実際のメリット・デメリットなど、意見をいただきたい。
（委員１）
　大きな違いとして、相続財産清算人および不在者財産管理人の対象は財産全体であり、所有者不明土地建物管理人および管理不全土地建物管理人は特定不動産だけという違いがある。

・緊急代執行について
（事務局）
緊急代執行の一般的な位置付けや、市町村実施する際の留意事項について、意見をいただきたい。
（委員１）
特別措置法の 11 項に定められており、災害、非常の場合に危険であれば使えるが、そういう事案があればすべて緊急代執行を利用できるというわけではない。助言・勧告をしていないと緊急代執行できない。命令するいとまがない時に緊急代執行できるという位置付けになっている。所有者不明の場合は略式代執行となり、緊急代執行は実施できない。

・相続人多数の場合の解決方法について
（事務局）
相続人多数で解決した事例があれば助言いただきたい。
（オブザーバー１）
基本的に 30 人を超えるような場合は、調停の申立の方がまだ可能性があると思う。被相続人が亡くなる前にその土地を譲渡されており、継続して占有している場合は、他の相続人全員を相手にして、時効取得の訴えという手段がある。

・その他
（市町村１）空き家バンク登録件数の多い市町村において、何か登録件数を増やす取組をされているか。
登録件数の多い市町村に確認し、後日メールにて出席者あて回答

二、相談窓口の令和７年度実績報告について【資料 2】

建築住宅課
（公社）和歌山県宅地建物取引業協会

資料２を基に、相談窓口の令和７年度の実績を報告した。
出席者からの発言なし

令和８年7月２２日（水）１３：００～１６：１０
和歌山自治会館　２階　大会議室

三、その他情報提供

・和歌山県まちリノベーションの推進

～和歌山県の都市政策の基本方針の実行に向けて～【資料 3】　　都市政策課

資料３を基に、情報提供を行った。

発言概要

（建築住宅課）

現時点でのイメージで構わないので、空き家対策を面的なまちづくりに繋げるために、どのような取組ができそうか、また、どのような支援があればよいかについて、意見をいただきたい。

（都市政策課）

今後は、空き家を一件ずつ処理するだけでは対応しきれない時代が来るのではないかと思う。将来的には、地域全体をどうしていくのかという視点で、空き家や空き地を一体的に考える必要がある。これは、今日、明日の課題というよりも、10 年後、20 年後を見据えて、今から準備しておくべき課題だと考えている。今回、法改正もあって、空き家・空き地を動かしていく事業をしていこうというのを今から少しでも動き始めて市町村にも伝えていきたいと考えている。

（建築住宅課）

空き家を除却した後の空き地の利用に関して、まちづくりへの活用を考えた時に、苦労してる事例があれば市町村にお伺いしたい。

（各市町村）

回答なし

（建築住宅課）

今後まちづくりへの活用に関する情報共有もしていけたらと思うので、よろしくお願いします。

（オブザーバー２）

ご説明されたような今回の提案は、非常に前向きに空き家やその他の活用を考えていると思っている。地域というのは、それぞれの地域で歴史的なことを考えると新たな価値を発見することができるもので、単に空き家は不要、マイナスイメージということではなく、もっと有効に活用していくことが大事である。今の人口減少や建築費の高騰考えると新築を建てていくことが難しい時代の中で、空き家中心に耐震化と省エネ化で快適なものをつくれることを提案すべきである。

それぞれの地域の中でのエリアを特定し、例えば建築士会にはヘリテージマネージャーという地域の歴史文化遺産活用推進員のメンバーを養成している制度があるので、ご相談いただければ協力できると思っている。

（委員２）
不動産分野では、国土交通省においても、不動産コンサルティングを活用する動きが確立されようとしている。統計に基づいたゾーニングの考え方を市町村の中でしっかりと構築し、そこに対して不動産コンサルティングや、建築士会による歴史・文化的な価値を活かす取組などを総合的に組み合わせることで、空き家や空き地を生まれ変わらせ、最終的には賑わいの創出など、社会問題の解決を目指していくという考え方が、今から大事ではないかと思う。
空き家の問題は入口の話であり、人口減少や、若い人が県外に出ていくという中で、市町村の財源という観点から考えても、空き家の除却に掛ける予算が永遠にあるわけではなく、国も今後どんどん補助を増やしていくということはないと思う。
従って、市町村が目指すべき方向というのは、空き地・空き家という入口だけではなく、これらを利用しながら賑わいを作り、二地域居住や移住に繋げていくかということである。10 年、20 年くらいのスパンで考え、その第一歩として、具体的にどのようなスキームを組み上げていくかが一番大事だと思う。
今後数年間で、行政においてもさまざまな協議を重ねながら、空き家等を利用し賑わい創出に対するスキームをきちんと作り、事例を積み上げていき、実行に繋げていくことが大切ではないかと思う。
（委員３）
空き家対策については、これまで、責任が誰にあるか特定し、その方に最終的に処分を行ってもらうということが基本的なスキームだったとは思うが、発表のあったように地域の中で街並みを盛り上げていくといいますか、伸ばしていくということでまた別の見方が出てくるかと思う。どちらかというと、個人の誰かに責任をという形ではなく、もう少し広い視野でその土地のポテンシャルをどうやって活かすか。個人からもう一度広域的な部分に戻していくという視点が出てくると思う。
空き家担当の皆様方は、場所もしくは物件に応じて、空き家の対策というか、出口のあり方を考えていくということが必要ではないか。

第２部（１５:１０～１６:１０）

最近の住宅をめぐる動きと空き家対策・地域づくり

国土交通省住宅局　住宅経済・法制課長　皆川　武士

国の施策と和歌山県での対策の提案について、情報共有があった。