

和歌山市空家等対策計画 (第2期)

平成29年3月(第1期)
令和4年3月(第2期)

和歌山市

■目 次

第1章 空家等対策計画の概要	
1-1 計画改定の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の期間	2
1-4 計画の対象	2
1-5 計画の対象区域	3
(1) 計画策定の意義	3
(2) 重点地区の設定	3
第2章 空家等の現状と課題整理	
2-1 和歌山市の空家等の現状	
(1) 人口及び世帯数	4
(2) 空家等の現状	5
(3) 空家等の実態調査	8
(4) 空家等情報のデータベース化	12
2-2 空家等対策を進めていく上での課題整理	
(1) 居住中の段階	13
(2) 空き家となった段階	13
(3) 管理不全空き家の段階	14
第3章 空家等対策の基本方針	
3-1 空家等の所有者等による管理の原則	15
3-2 地域（市民）・関係団体等との連携	15
3-3 空家等への対応	15
第4章 空家等対策の取組	16
4-1 発生の抑制	
(1) 所有者等の意識の涵養と空き家相談体制の整備	17
(2) 住宅ストックの良質化	18
(3) 都市計画等との連動	18
4-2 流通・活用の促進	
(1) 流通（売却や賃貸など）による活用の促進	18
(2) 地域等による空家等、空家等の跡地及び利用しなくなった市有施設の活用	20

4-3	適切に管理されていない空家等の解消	
(1)	適切に管理されていない空家等に対する対応	21
(2)	除却（解体）補助制度の実施及び周知	22
4-4	特定空家等に対する措置	
(1)	措置の方針	23
(2)	特定空家等の判断基準	23
(3)	措置の実施	23
(4)	その他の対処	24
4-5	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	
(1)	関係法令等の遵守	26
(2)	市民等からの空家等に関する相談への対応	26

第5章 空家等対策の実施体制

5-1	和歌山市空家等対策協議会	
(1)	趣旨	28
(2)	所掌事務	28
(3)	組織	28
5-2	和歌山市空家等対策庁内連携会議	
(1)	趣旨	28
(2)	所掌事務	28
(3)	組織	29
5-3	関係機関等との連携	
(1)	金融機関との連携	29
(2)	警察との連携	29
(3)	地域（自治会等）との連携	29

第1章 空家等対策計画の概要

1-1 計画改定の背景と目的

地域における人口の減少や高齢単身世帯の増加、既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が増加し続けています。総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」による本市の空き家率は19.0%と、全国の空き家率13.6%と比べて非常に高い割合となっており、なおも空き家率及び空き家数の増加が懸念されるところです。空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあります。

適切に管理がされていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」が完全施行されて6年が経過しました。本市では特措法に基づき空家等対策計画を策定するため、「和歌山市空家等対策協議会」を設置の上協議を行い、本市の空家等の対策について市民に広く周知し、総合的かつ計画的に進めることを目的に、平成29年3月、「和歌山市空家等対策計画（以下「第1期計画」という。）」を策定し、地域や専門家団体と連携しながら空家等対策に取り組んでまいりました。

本市では第1期計画に基づき、まず適切に管理されていない空家等に対する所有者等への働きかけや不良空家に対する除却補助事業など、多くの空き家の管理不全の是正を図ってまいりました。また行政と専門家団体が連携し、空き家相談会の開催や啓発用リーフレットの作成、固定資産税の納税通知書送付時など積極的な情報発信を行うことで空き家の発生の未然防止に努めたほか、利用しなくなった市有施設や民間空き家を再度活用し、新たな施設に再生させるなど空家等対策に取り組んでまいりました。しかしながら、既存住宅等の老朽化や少子高齢化の進行により、今後も空き家は増加していくことが予想され、引き続き継続的な空家等対策が求められます。

そこで本市は引き続き、市の空家等の対策について市民に広く周知し、総合的かつ計画的に進めるため、第1期計画を改定し、「和歌山市空家等対策計画（第2期）（以下「第2期計画」という。）」を策定します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針に即して定めるものです。また、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するため、本市の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、和歌山市長期総合計画、和歌山市都市計画マスタープラン、和歌山市立地適正化計画等の関連する施策との整合性を図るものとします。

1-3 計画の期間

計画期間は、令和4年4月から令和9年3月までの5年間とします。

ただし、社会情勢等の変化等により計画見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直していくものとします。

1-4 計画の対象

本計画の対象は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」（特措法第2条第1項に規定する「特定空家等」を含む。）とします。ただし、特措法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空き家となる見込みのある住宅についても住民等からの相談への対応を行うとともに、適切な維持管理や活用を促進します。

また、活用促進の観点から、その跡地（空き地）及び利用しなくなった市有施設についても対象とします。

空家等	居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね1年間）である建築物とその敷地
特定空家等	空家等のうち、以下の状態にあると認められるもの ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③ 著しく景観を損なっている状態 ④ 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 ※ ①②については将来予見されるものも含む。

1-5 計画の対象区域

本計画の対象区域は、和歌山市内全域とし、次の点を考慮します。

(1) 計画策定の意義

市域全体のまちづくりの方向性に加え、地域資源や地域の特性、各地域で積極的に取り組んでいるコミュニティ形成や助け合いに関する取組を生かした空家等対策を推進します。

(2) 重点地区の設定

空き家の活用が特に必要とされる地区、特定空家等が集中的に発生した地区が生じた場合など、良好な地域環境の保全を図るためにも、本市を取り巻く環境を考慮し重点的に空家等に関する対策を推し進める地区を設けることを検討します。

重点地区の設定の要素として、中心市街地の魅力向上、安心して子どもを育てることのできる環境の整備、将来に向かって希望の持てる福祉社会の形成、防災体制の充実、特定空家等に対する措置などを考慮し設定します。また「立地適正化計画」に示されている都市機能誘導区域や居住誘導区域も考慮してまいります。

空家等の実態調査において、空き家率、適切に管理されていない空き家率がともに高く、人口減少が進んでおり、崖地に形成された防災上も問題のある漁業集落で、今後も空き家の増加が進行し生活環境や景観への悪影響を与えることが懸念される「雑賀崎・田野地区」を重点地区として設定します。

雑賀崎・田野 空家等対策計画重点地区



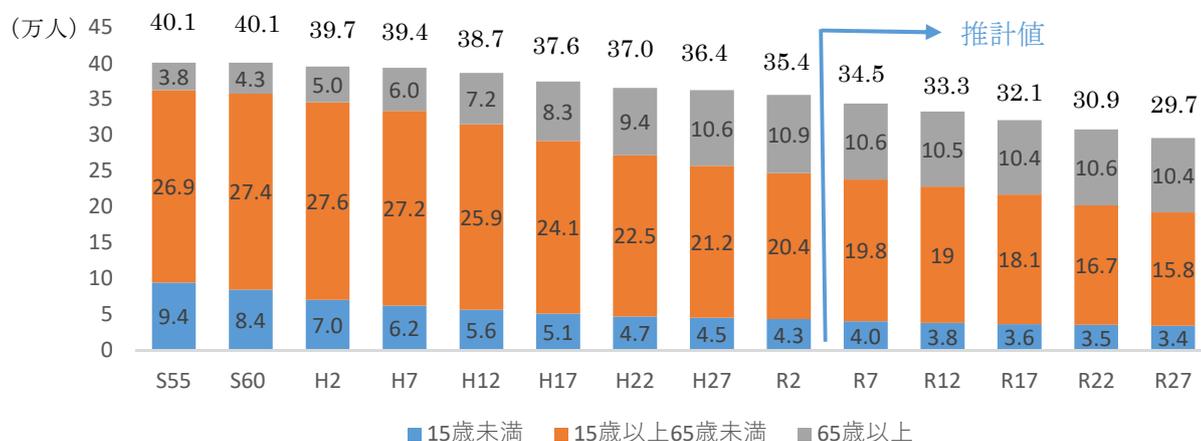
第2章 空家等の現状と課題整理

2-1 和歌山市の空家等の現状

(1) 人口及び世帯数

本市の人口は、昭和60年をピークに減少しており、令和2年の国勢調査では、人口353,667人、世帯数156,639世帯となっています。平成27年の国勢調査では、人口364,154人となっており、5年間で人口が10,487人減少している状況です。また、国立社会保障・人口問題研究所推計値によると、将来においては令和27年時点で約30万人まで減少すると予測されており、人口減少による空き家数の増加が懸念されます。

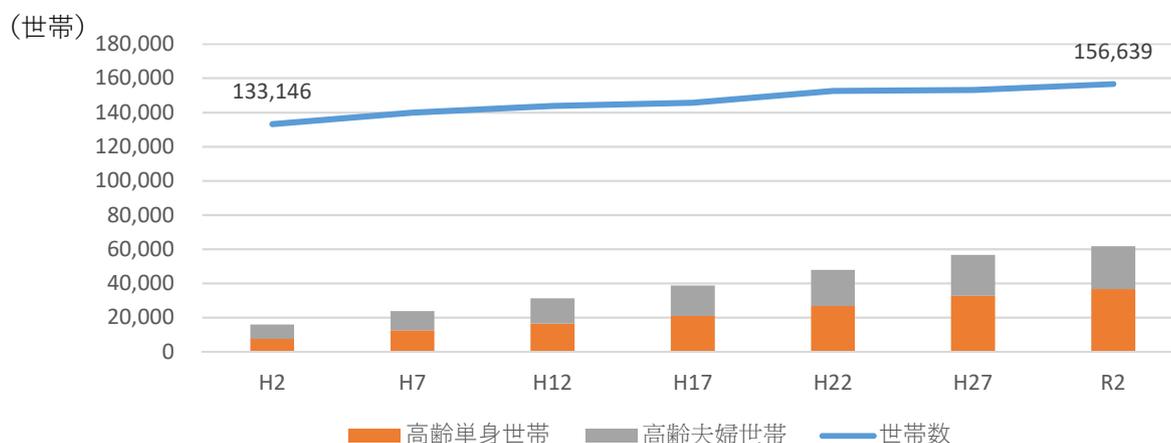
○和歌山市の人口の推移



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計値

また、本市の高齢単身世帯・高齢夫婦世帯数は、令和2年には61,682世帯となっており、平成2年と比較すると30年で約3.9倍となっています。高齢単身世帯・高齢夫婦世帯が住んでいる住宅は、いずれ空き家になる可能性が高く、空き家数の増加が懸念されます。

○和歌山市の高齢単身世帯・高齢夫婦世帯数の推移



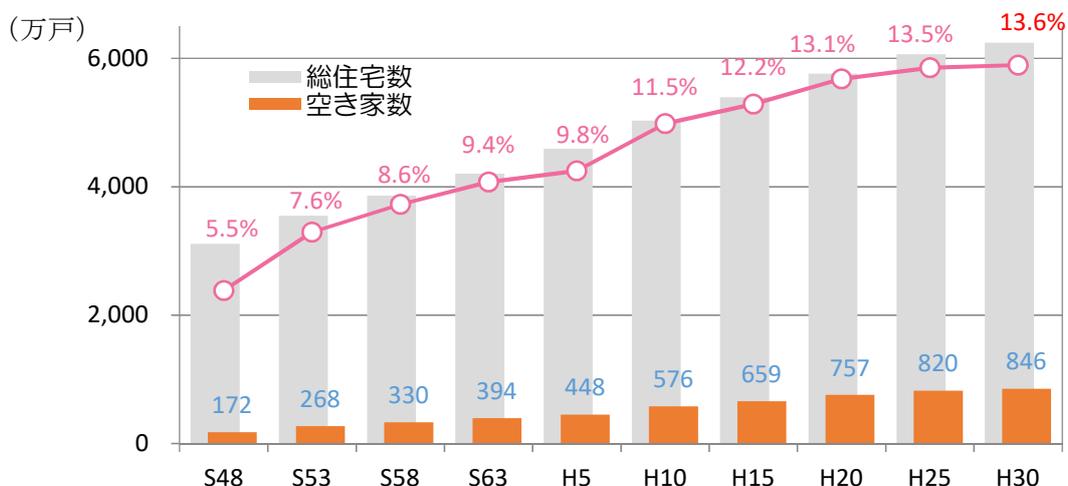
資料：国勢調査

(2) 空家等の現状

ア 和歌山県及び和歌山市の空き家率

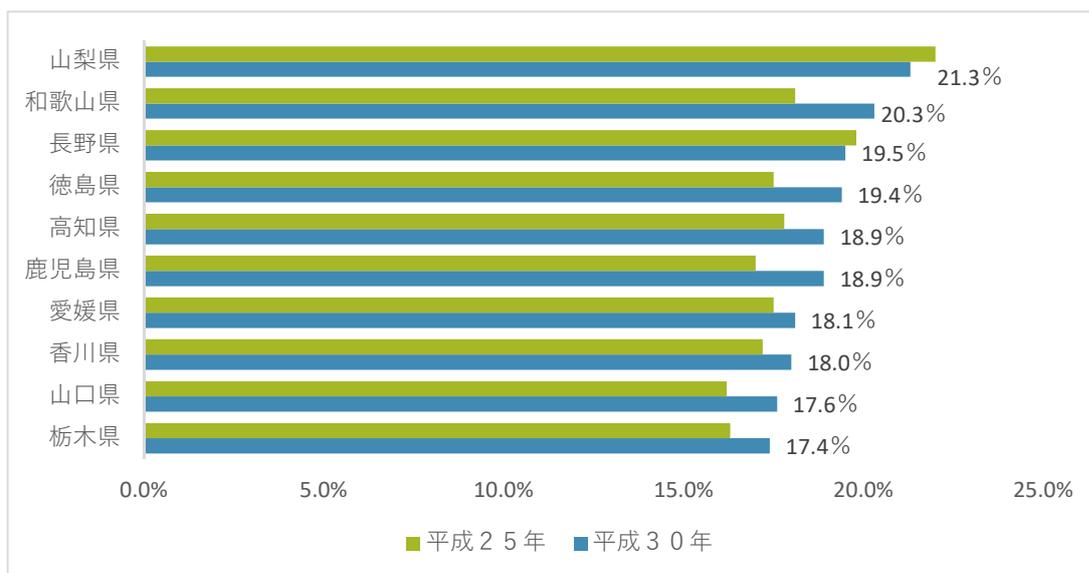
平成30年の住宅・土地統計調査によると、和歌山県の空き家率は20.3%となっており、平成25年の調査の18.1%から2.2ポイント上昇し、全国で2番目に高い数字になっています。

○総住宅数、空き家数及び空き家率の推移－全国（昭和48年～平成30年）



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

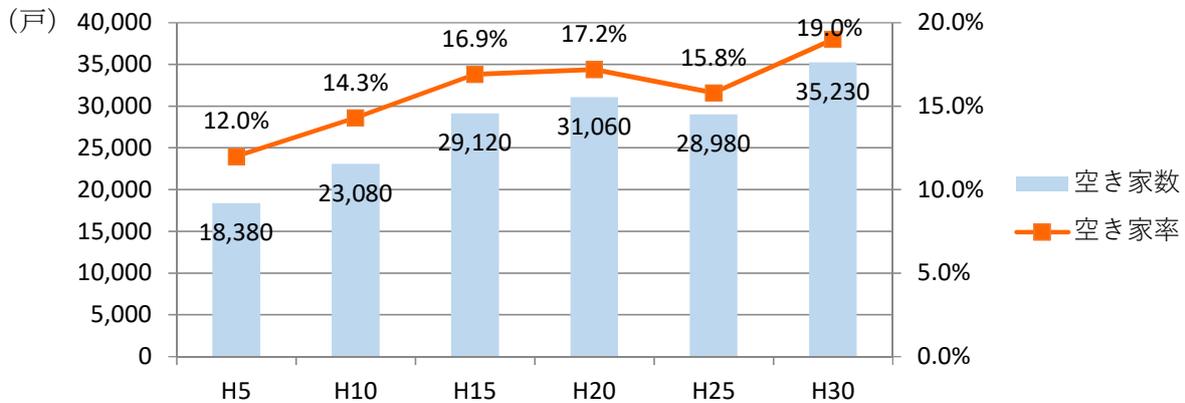
○空き家率の高い都道府県



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

また、本市の空き家率は、平成30年の住宅・土地統計調査によると19.0%となっており、平成25年の住宅・土地統計調査の15.8%から3.2ポイント上昇しており、全国平均の13.6%を大きく超える状況になっています。

○和歌山市の空き家数・空き家率



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

イ 本市の種類別空き家数

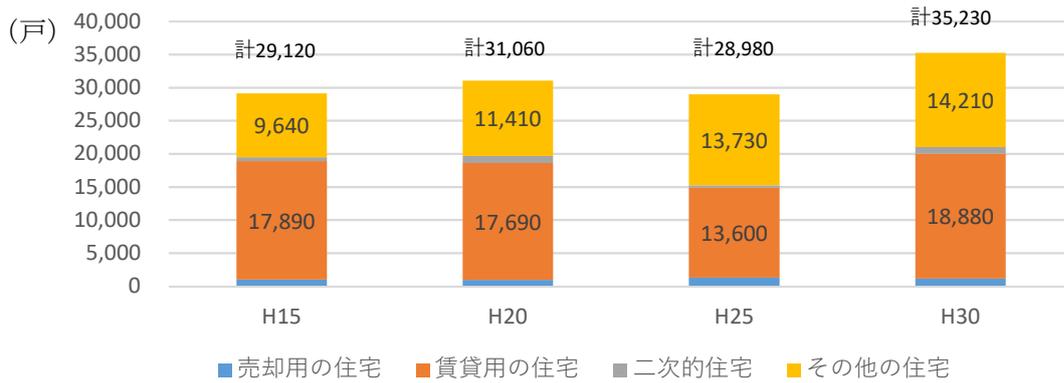
空き家の種類として、賃貸用、売却用、二次的住宅（別荘等）、その他の4種類に分類されますが、これらのうち、賃貸や売却、別荘等にも利用されない「その他」の空き家が最も問題となります。

平成30年の住宅・土地統計調査では、本市の空き家は、賃貸用が約54%、その他の住宅が14,210戸で約40%を占める状況となっており、共同住宅・長屋等の賃貸用空き家（空室）数が前回調査より大幅に増えています。

また、最も対策が必要となる「その他」の空き家の数は、依然として高い水準で推移しています。

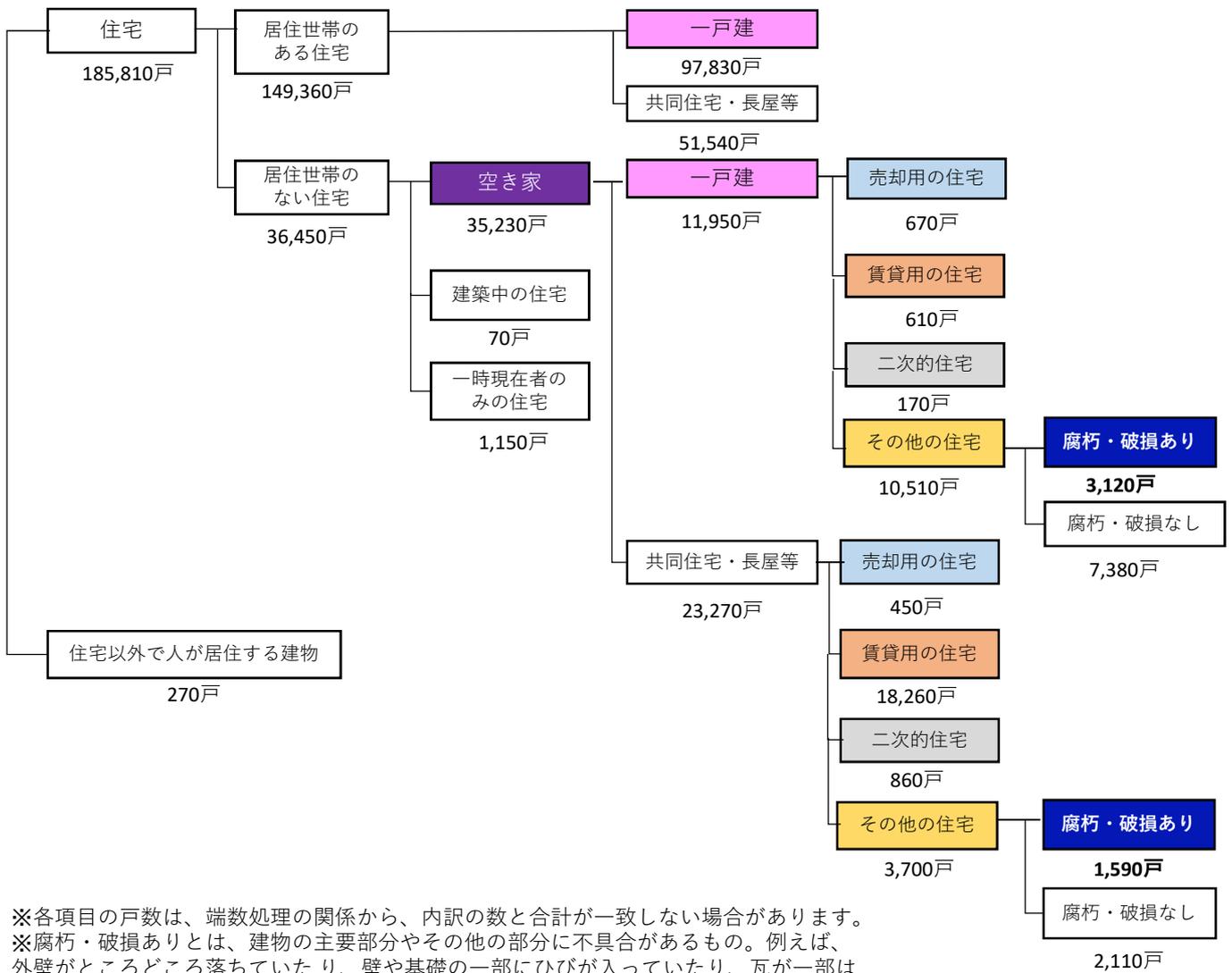
種類		内容
空き家	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘や、普段住んでいる住宅とは別に残業で遅くなった時などに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅

○和歌山市の種類別空き家数



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

○住宅・土地統計調査による住宅の種類と和歌山市内の住宅戸数



※各項目の戸数は、端数処理の関係から、内訳の数と合計が一致しない場合があります。
 ※腐朽・破損ありとは、建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、瓦が一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

(3) 空家等の実態調査

ア 実態調査内容

本市の空家等の実態を把握し、今後の空き家対策を推進していく上での基礎資料を作成することを目的として、平成27年度から平成29年度にかけて空き家実態調査を行いました。

空き家実態調査の調査方法としては、まず空家等候補の抽出を行いました。水道閉栓情報、本市での空き家相談受付資料、和歌山県で実施された廃墟実態調査結果等を基に空家等候補となる建物を抽出し、次にこれらの建物の現地外観調査を実施しました。

調査員による現地外観調査では、調査票に基づき空き家かどうかの判定を行い、また空き家と判定された建物の中でも適切に管理されていない空き家件数の抽出も行いました。

イ 実態調査結果

空家等候補を抽出した結果、全地区で15,913件の建物が候補に該当しました。これらの建物について現地外観調査を行った結果、5,510件の建物が空き家であると判定されました。調査対象地区の全建物数と空き家と判定された空き家数により空き家率を算出すると、全体で3.0%となりました。

平成30年の住宅・土地統計調査による本市の空家率19.0%と比較すると低い数字となりますが、その理由としては、調査対象、調査方法及び空き家の件数の数え方に違いがあることが要因と考えられます。まず、調査対象については、空き家実態調査の対象が全ての建物であるのに対し、住宅・土地統計調査は住宅のみが対象となっています。次に調査方法については、空き家実態調査ではまず空家等候補の対象となった建物に限定して現地外観調査を行い、空き家の判定を行うといった方法で調査しており、調査方法が住宅・土地統計調査とは異なることが影響していると考えられます。また、共同住宅の場合、住宅・土地統計調査では空き部屋数を1件としていますが、空き家実態調査では全ての部屋が空き部屋となっている共同住宅を1件としており、このことも空き家率が低くなっている要因であると考えられます。

また、全建物数に占める適切に管理されていない空き家と判定された空き家数の割合は、全体で1.1%となりました。

地区別 空き家率等一覧

地区名	総建物件数	空き家件数	空き家率	適切に管理されていない空き家件数	適切に管理されていない空き家率
本町	2,225	131	5.9%	46	2.1%
城北	2,700	112	4.1%	23	0.9%
広瀬	2,618	107	4.1%	41	1.6%
雄湊	2,917	122	4.2%	30	1.0%
大新	2,194	85	3.9%	29	1.3%
新南	2,083	94	4.5%	16	0.8%
吹上	3,359	103	3.1%	13	0.4%
砂山	5,645	147	2.6%	38	0.7%
高松	3,743	191	5.1%	60	1.6%
雑賀	8,981	310	3.5%	65	0.7%
宮	9,803	281	2.9%	128	1.3%
宮北	2,594	98	3.8%	20	0.8%
四箇郷	7,434	143	1.9%	84	1.1%
中之島	3,434	146	4.3%	38	1.1%
芦原	845	28	3.3%	10	1.2%
雑賀崎	1,131	108	9.5%	27	2.4%
和歌浦	4,900	250	5.1%	52	1.1%
宮前	7,909	373	4.7%	103	1.3%
湊	1,367	38	2.8%	12	0.9%
野崎	7,035	270	3.8%	138	2.0%
三田	3,599	61	1.7%	34	0.9%
名草	8,518	244	2.9%	97	1.1%
松江	5,401	166	3.1%	110	2.0%
木本	6,850	147	2.1%	32	0.5%
貴志	6,920	108	1.6%	80	1.2%
楠見	8,611	243	2.8%	84	1.0%
西和佐	4,279	61	1.4%	20	0.5%
岡崎	4,526	77	1.7%	48	1.1%
西脇	6,607	159	2.4%	54	0.8%
安原	5,715	127	2.2%	64	1.1%
和佐	3,753	33	0.9%	21	0.6%
東山東	3,345	55	1.6%	32	1.0%
西山東	2,744	56	2.0%	32	1.2%
有功	7,114	163	2.3%	54	0.8%
直川	2,561	61	2.4%	19	0.7%
川永	2,891	46	1.6%	17	0.6%
小倉	5,189	64	1.2%	37	0.7%
加太	2,835	200	7.1%	93	3.3%
紀伊	5,797	120	2.1%	15	0.3%
山口	2,421	38	1.6%	15	0.6%
今福	1,572	88	5.6%	12	0.8%
田野	468	56	12.0%	14	3.0%
合計	184,633	5,510	3.0%	1,957	1.1%

ウ アンケート調査結果

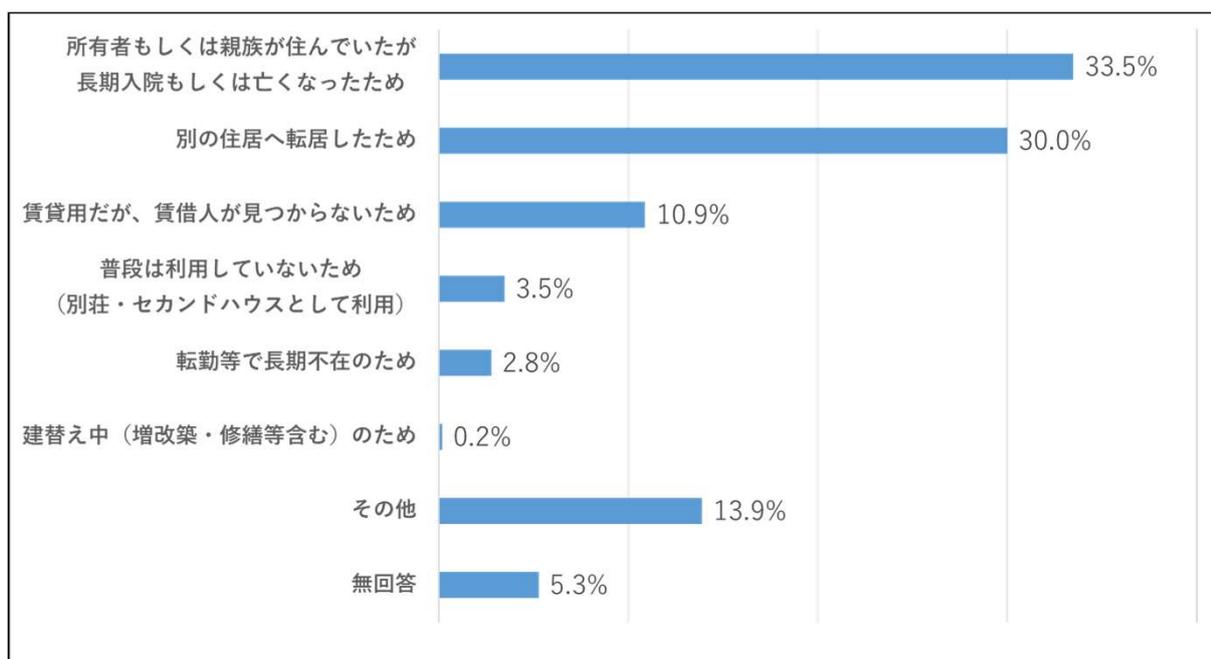
空き家実態調査結果により空き家と判定された建物のうち、所有者が特定できた建物所有者等に対し、アンケート調査を行いました。送付数は、5, 221件で、回収数が2, 124件、回収率は40.7%となりました。

アンケートの回答では、空き家になった理由として、住んでいた所有者、親族が長期入院となった又は亡くなったという理由が最も多く、次いで多い理由が転居となりました。

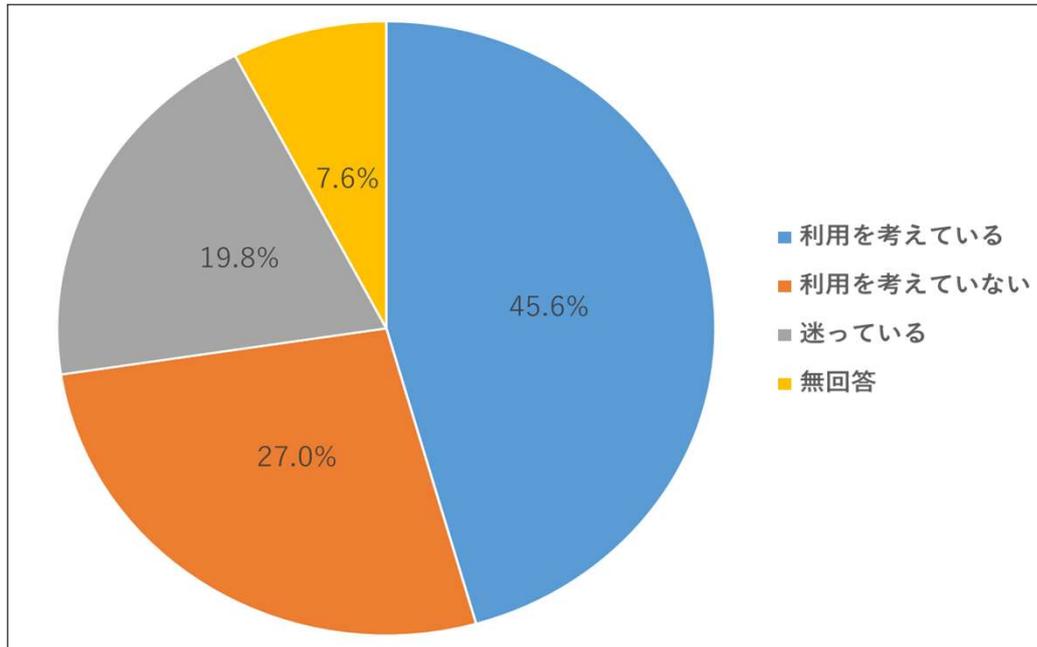
空き家の利用については、全体の45.6%が利用を考えており、その利用方法については売却を希望する意見が約半数近くにのぼりました。また、自己又は親族での利用を考えているという意見が約3割近くを占めました。

空き家問題を解消するため求める施策としては、住宅のリフォーム、耐震性向上のための支援といった空き家を有効活用する施策を求める意見がある一方、空き家の除却支援を求める意見が全体の約3割を占め最も多い意見となりました。

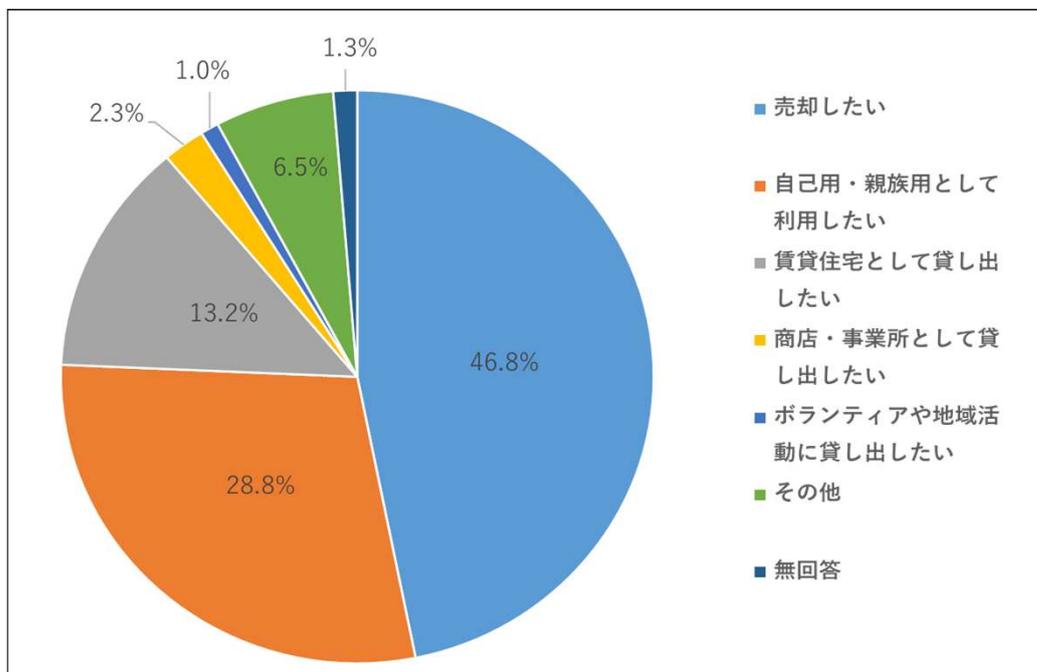
①空き家発生理由



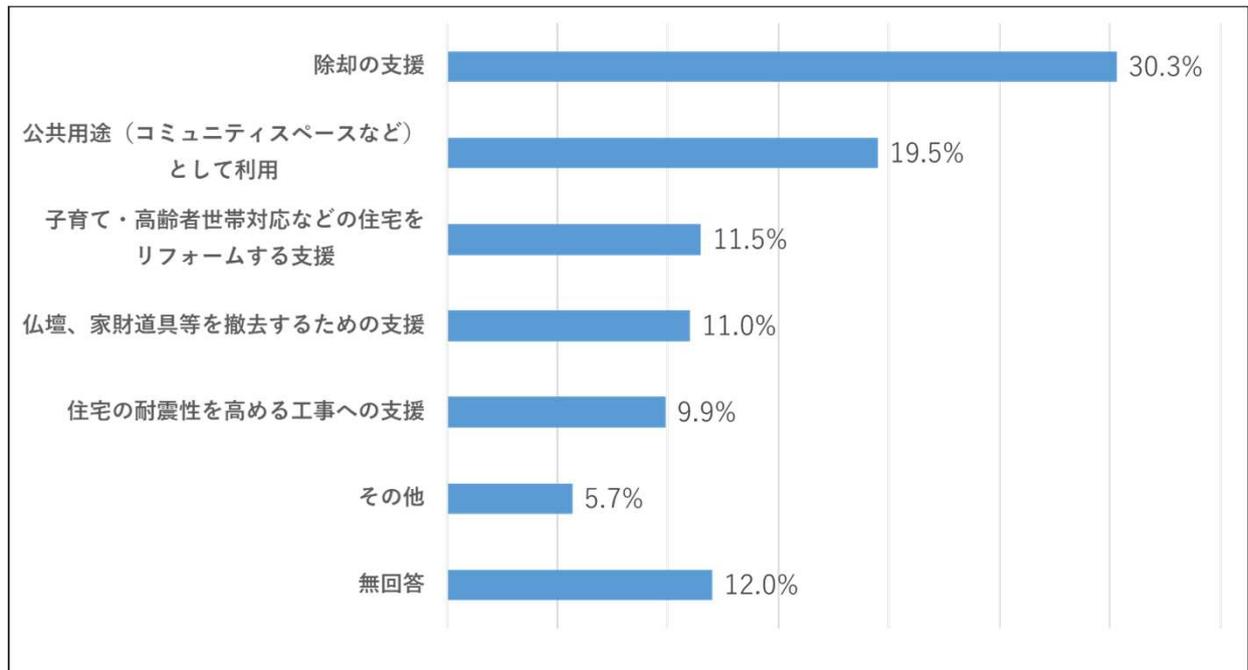
②空き家の利活用について



③空き家の利用方法



④空き家解消の有効な施策



エ アンケート調査から見える課題

アンケート調査結果から、空き家の利用方法を考えている建物の所有者等は約半数程度であり、その他の所有者は利用方法を具体的には考えていない状況にあります。これらの所有者等に対して空家等の適切な管理や利活用の意識付けを行うことを目的とした啓発活動が必要であると考えられます。本市では、固定資産税の納税通知書に空き家の管理・活用についての啓発のためのチラシを同封したり、また和歌山県と協力して「空き家なんでも相談会」を実施する等、空き家の発生抑制に取り組んでいます。

また空き家の利用を考える上で、例えば空き家の除却費用や管理費用、荷物整理等の空き家をめぐる様々な諸問題が障害となっている場合があります。これらの問題解決に寄与する施策の実施も必要となってきます。

（４）空家等情報のデータベース化

本市では、空き家実態調査結果を基に、空家等の所在地、現況等の空家等情報のデータベース化を行いました。また、本市に通報のあった管理不全状態である空き家の所在地等についてもデータベースに反映し、空き家対策の推進に活用しています。

2-2 空家等対策を進めていく上での課題整理

本市の空家等の現状を踏まえ、空家等対策を進めていく上で課題を次のように整理します。

(1) 居住中の段階

空き家になる可能性が高い高齢単身世帯が増加しており、近い将来、福祉施設への入所や相続等に伴う空き家の発生が予見されます。家はいったん空き家になるとその対応が難しくなるため、居住中の段階から以下のような将来への備えをしておくことが大事です。

- ・正しく登記しておく
- ・遺言書やエンディングノートを作成しておく
- ・住まいについて将来誰が相続するかなど相談しておく
- ・家財についてできる限り整理しておく
- ・住まいの性能や立地条件、価値などの条件を整理し、把握しておく

(2) 空き家となった段階

相続等により空き家を所有することとなれば、今後空き家をどのようにしていくか考えていく必要がありますが、相続人がすでに別の持ち家等を所有していたり、遠方にいるなどの場合、「居住する」という本質的な家の利用がなされない中、空き家を所有することとなり、以下のような理由からとりあえず空き家にしたままにしてしまうケースが多く見受けられます。

- ・家財等が残っていて片づけられない
- ・将来的な利用の可能性を考え、とりあえず置いておく
- ・家に愛着があり、他人に貸す・売ることに抵抗がある
- ・満足な価格で売れそうにない
- ・改修・解体には費用が高く対応できない
- ・解体すると固定資産税が上がるからやりたくない
- ・具体的な対応方法についてどのようにしてよいのかわからない
- ・接道要件により再建築不可能である

このような空き家は放置されがちで、この状態が続けば、やがて管理不全を生んでしまうことから、いずれ使う予定がある空き家はきちんと管理する、使う見通しがなければ手放す、貸すといた速やかな判断が必要です。

(3) 管理不全空き家の段階

空き家の放置が長期間にわたり続き、適切な管理がなされなければ、やがて空き家は管理不全の状況に陥ります。この状況に陥るとまず草木の繁茂や動物・害虫のすみかとなり、景観を損なうほか、防災・防犯面の脅威など近隣の生活環境を悪化させます。また建物の劣化が進み、外壁の剥離や屋根瓦の飛散、ブロック塀の倒壊など一層の危険性が高まり、台風や地震の際にはその脅威は一層増すこととなります。このような管理不全空き家に対する相談は、本市において毎年300件程度寄せられ、さらに空き家実態調査の結果によれば、近隣への影響は低いものの、適切に管理されていない空き家はほかにも多数存在しています。本市ではこれらの空き家所有者の調査と適正管理指導を実施し、その解消に努めていますが、中にはなかなか改善が進まないものも存在します。その要因としては主に以下のようなものが挙げられます。

- ・ 空き家に対する所有意識が希薄である
- ・ 所有者に資力がなく、解体や改修の費用が捻出できない
- ・ 相続人等が多数で権利関係など所有者の特定が困難である
- ・ 所有者が複数で不仲や利害関係の対立のため、意見の統一が難しい
- ・ 所有者が遠方で接触が困難である
- ・ 相続放棄により建物の解体ができない
- ・ 所有者が不存在である

管理不全状態の空き家は、もはや所有者だけの問題だけではなく、適切に管理されなければ近隣や地域に悪影響を及ぼすこととなり、対応が遅れるほど問題は悪化するため、早急な対応が求められます。

第3章 空家等対策の基本方針

空家等対策に取り組む際の本市の基本的な考え方を示します。

3-1 空家等の所有者等による管理の原則

特措法第3条で「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているように、空家等の管理責任は、第一義的には所有者等にあることが前提となります。

また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の事件についても、民法で規定する所有権に基づき、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

3-2 地域（市民）・関係団体等との連携

空家等の問題は、今や所有者個人の問題だけでなく、地域の安心・安全な生活環境への悪影響のほか、地域の魅力や活力の低下が懸念されるなど、地域の問題となっています。

そのため、本市では地域（市民）及び不動産、法務、建築、大学など専門的な関係団体等と連携し、総合的な空家等対策を推進していきます。

3-3 空家等への対応

空家等問題を広く市民に啓発し、所有者等に意識の涵養を図り、適切な管理を促します。

また、利活用可能な空家等については所有者の意向に応じ、流通促進を図る一方、本市の施策にも絡め、まちの魅力向上、行政課題の解決につなげていきます。

管理不全な空家等については、市民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するため、特措法に基づいた特定空家等に対する措置を含め、適切な指導等を検討・実施します。

また、市による緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合は、公益性に基づき、必要最小限で措置を講じます。

第4章 空家等対策の取組

空家等の問題には様々な課題があり、それらの課題を解消していくためには、空家等の状況に応じて対策を立てていく必要があります。

個別の対策は、下表のとおり、大きく「発生の抑制」「流通・活用の促進」「適切に管理されていない空家等の解消」「特定空家等に対する措置」という4つのカテゴリーに分類することができます。

○空家等対策の分類分け

		個別の対策		
空家等	居住中の住宅	適切に管理されている	1 発生の抑制 (1) 所有者等の意識の涵養と空き家相談体制の整備 (2) 住宅ストックの良質化 (3) 都市計画等との連動	2 流通・活用の促進 (1) 流通（売却や賃貸など）による活用の促進 (2) 地域等による空家等及び利用しなくなった市有施設の活用
	適切に管理されていない		3 適切に管理されていない空家等の解消 (1) 適切に管理されていない空家等に対する対応 (2) 除却（解体）補助制度の実施及び周知	
	不良度 低い	不良度 高い	4 特定空家等に対する措置 (1) 措置の方針 (2) 特定空家等の判断基準 (3) 措置の実施 (4) その他の対処	

4-1 発生の抑制

(1) 所有者等の意識の涵養と空き家相談体制の整備

空家等をもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提であり、所有者等に対して空家等の適切な管理や利活用の意識付けを行い、問題意識を高めるとともに、所有者等がスムーズに空き家に関する悩みを解決できる体制の整備が必要です。

ア 所有者等への啓発

第1期計画期間中は、5月を「空き家利活用促進強化月間」と位置づけ、重点的に空き家に関する普及啓発を図ったほか、空き家の適切な管理や有効活用を呼びかけるリーフレットの作成・配付、自治会回覧、固定資産税納税通知書発送時の啓発チラシの同封などにより、情報提供・意識啓発を行いました。また、相続を契機とした空き家発生への対策として、福祉部局と連携し、地域包括支援センターへの空き家小冊子の配置や高齢者が多く参加するイベント機会をとらえた普及啓発活動を行い、空家等問題に対する重点的な意識の涵養を図りました。

第2期計画期間中においても、こういった啓発事業を引き続き継続するとともに、あらゆる機会をとらえ、効果的な普及啓発を進めます。



国保運動教室前の啓発活動



啓発用リーフレット
「空き家に関するコワ〜イ話」

イ 登記の適正化の促進

空家等を相続しても相続登記がなされず、所有者が直ちに判明しない、判明してもその所在が不明であるなどにより、空家等が管理不全を引き起こしていることや民間取引が阻害されているといった問題を背景に、令和3年4月、相続登記を義務化するための改正法が可決・公布（令和6年4月施行）され、相続してから3年以内の相続登記申請が義務化され、これを怠った場合には罰則が科されます。

高齢化が進む中、今後、所有者不明空家等問題はますます深刻化するおそれがあることから、登記の適正化を促進し、空家等の発生抑制と利用の円滑化を図ります。

ウ 相談体制の強化

本市では不動産、法務、建築等の専門家団体と締結した「空家等の推進に関する協定」に基づき、各団体の窓口で空き家所有者等からの相談に対応するとともに、空き家相談会の開催により、相談者が抱える悩みを情報共有しながら対応を進めてきました。

相談者が抱える空き家に関する悩みは多岐にわたるため、引き続き専門家団体と連携した取組を進めるとともに、オンラインを活用した空き家相談などさらに相談体制を強化していきます。

(2) 住宅ストックの良質化

住まいとしての規模や性能が不十分な場合、住み続けることや引き継いで住むことが困難となり、空き家が発生する要因のひとつとなります。住宅ストックの良質化は、将来的に発生する空き家の抑制につながります。

このため、長期優良住宅に係る認定制度をはじめとした、住宅を良好に保ち、長く使い続けていくことに関する各種制度の周知や啓発を図るとともに、耐震性や居住性、長寿命化に向けた住宅改修に関する支援や情報提供を図ります。

(3) 都市計画等との連動

平成29年3月に策定された「和歌山市立地適正化計画（都市機能誘導区域）」では、都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを進めていくとしています。また、まちなか居住と中心市街地を活性化する施策を進めるとともに、郊外（市街化調整区域）においても、宅地の拡散防止と集落拠点への緩やかな誘導を図り、コンパクトで便利な地域づくりを目的に、市街化調整区域の開発基準の見直しが行われ、平成30年10月には居住誘導区域等を設定し、改定・公表しています。

こういった都市計画等と整合性を図るとともに、空家等対策との相乗効果等を考慮しつつ、施策の検討を行います。

4-2 流通・活用の促進

(1) 流通（売却や賃貸など）による活用の促進

今後使う見込みのない空家等の売却や賃貸化などを促進すれば、空家等の増加を抑制することができます。相続などで空家等を所有していても、家財等がそのまま残っている、特に今すぐ困っていないなどの理由から、空家等を放置したままの状態となっていることが多く、そのまま放置が進めば、空家等は劣化し価値を損ねるばかりとなってしまう、やがて使用することができない放置空き家となりかねません。

そのため、本市では様々な団体と連携し、売却等に不安を抱えている所有者等が安心して相談でき、その後のサポートを受けながら手続き等を進めることができる体制のもと、引き続き流通による空家等の活用の促進を図ります。

ア 不動産事業者等との連携

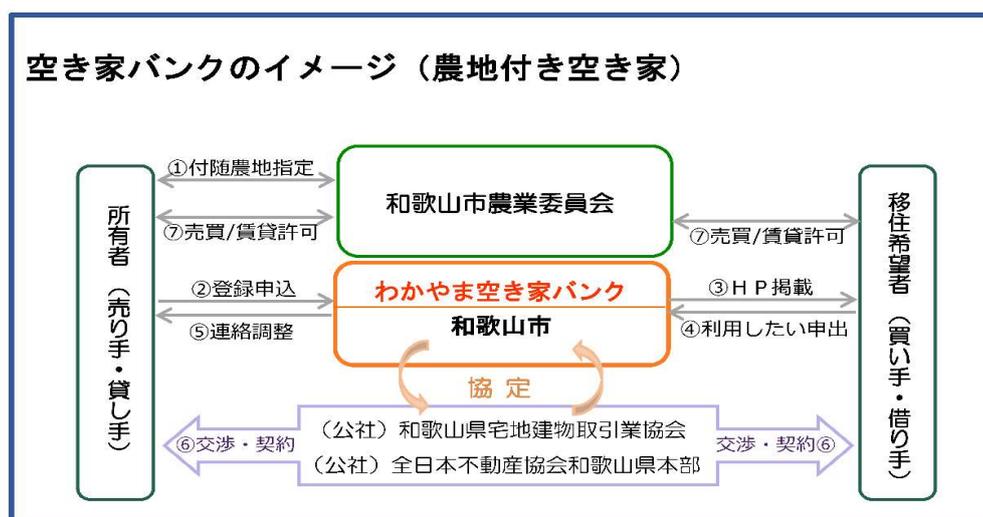
和歌山市内には多くの不動産事業者が存在しており、仲介等によって中古住宅の売買や賃貸が一般的に行われています。自発的に売却等に向けた行動を起こしている所有者等は、当初から明確な意思を持っており、スムーズに流通に乗る一方、売却等を進めてもよいと漠然と考えている所有者等の中には、なかなか行動に踏み出せない方もいます。

そこで、本市では不動産事業者団体と「空き家なんでも相談会」の開催やオンライン相談などを協力して行うことにより、所有者等と不動産事業者をつなぎ、スムーズに空家等の利活用が図られるよう取組を進めます。

イ 空き家バンク制度の充実と空き家を活用した移住定住の促進

本市では、不動産事業者と連携し、市内に空き家を所有する方が県外からの移住者に向けて売買や賃貸するために空き家を登録し、利用者との間でマッチングを図る和歌山県の制度「わかやま空き家バンク」により、空き家の利活用を促進しています。

本制度の利用を促進するため、令和2年度より、空き家と家庭菜園程度の小さな農地をセットで売買又は賃貸することができる制度の創設や、利活用が可能な空き家へ案内チラシをポスティングし、登録を働きかけています。今後さらに登録促進のための新たな支援策を検討するとともに新たな物件掘り起こしの取組により、空き家バンク制度の充実と空き家を活用した移住定住を促進します。



ウ マイホーム借上げ制度の活用

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が実施する「マイホーム借上げ制度」等の活用も検討しながら、流通・活用の促進を図ります。

エ 建物状況調査（インスペクション）を活用した流通の促進

建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、中古住宅に対する不安を払拭し、売主・買主が安心して取引できることを推進します。

オ 空き家の住宅確保要配慮者円滑入居住宅への有効活用等の推進

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、住宅確保要配慮者専用住宅に対する改修費補助制度の検討をはじめ、子育て世帯、高齢者、低額所得者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅として空き家や空き室を有効活用することを推進します。

（２）地域等による空家等、空家等の跡地及び利用しなくなった市有施設の活用

地域の方などに空家等や空家等の跡地、利用しなくなった市有施設を有効活用してもらうことは効果的な空家等の対策となります。

それらを防災、防犯、環境保全、高齢者支援、障害者支援、子育て支援、観光振興、教育の充実など多様化する課題の解決に向けた地域活性化や地域コミュニティ活動等の拠点として活用する取組を支援し、効果的な空き家活用策を図ります。

ア 中心市街地の魅力向上

中心市街地において、民間活力等による空家等を活用したりリノベーションまちづくりの推進や利用しなくなった市有施設を活用した再開発を促進し、医療・福祉・商業・文教などの機能の充実を図ります。

イ 安心して子どもを産み育てることのできる環境の整備

子育ての不安感を軽減・解消し、安心して子どもを産み育てられるよう、また、家庭・地域・学校等が連携・協働できるよう、空き家をリフォームして子育て中の方が利用できるサロンに活用し、子どもたち一人ひとりの成長を支えることができる環境づくりを目指します。

ウ 将来に向かって希望の持てる福祉社会の形成

高齢者や障害者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、福祉サービスを充実させるため、地域福祉の担い手を養成・確保し、市民や関係団体等との連携に努めるため、空き家をリフォームし、地域でともに支え合い助け合う場づくりに協力します。

エ 防災体制の充実

大規模な地震や風水害などの自然災害に対し、被害を最小限に抑えるため、住宅密集地区の危険な空家等を除却し、空き家の跡地をポケットパーク等に整備することなどにより、防災体制の充実を図ります。

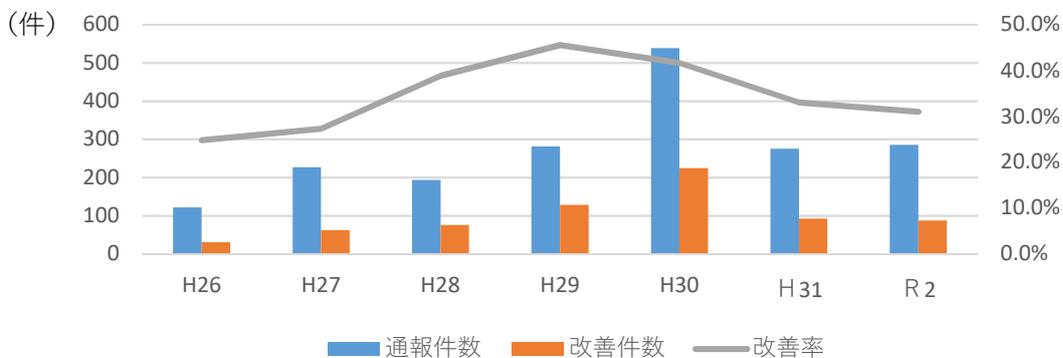
4-3 適切に管理されていない空家等の解消

(1) 適切に管理されていない空家等に対する対応

所有者等が適切に空き家を管理せず、管理不全による建物の老朽化や草木の繁茂、害虫の発生等が原因で直接被害を被っている近隣住民や自治会等から相談・通報が毎年多く寄せられています。

本市における空き家の通報件数は、台風21号等の被害が大きかった平成30年度には500件を超える通報があり、毎年約300件程度の通報がある状況となっています。そのうち、約30%が過去に通報のあった継続案件となっています。

○通報件数と改善率（和歌山市）



このような相談・通報があった場合、まず外観目視による現地確認を行い、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていると判断される場合、所有者等による自主的な改善が図られるよう、対応を進めていきます。

ア 所有者等の特定

所有者等の特定は、以下のような方法で行います。

- ・不動産登記情報による登記名義人の確認
- ・住民票や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認
- ・特措法第10条の規定に基づく固定資産課税台帳等による氏名その他所有者等の情報の把握
- ・周辺住民への聞き取り調査や相続関係が複雑であるものについては専門家の知見も得て特定

イ 所有者等への通知

特定した所有者等に対し、特措法第12条に基づき、文書等による適正管理の依頼を行うとともに、除却補助制度の活用により解体を促すなど、状況に応じ、改善のための情報提供、助言等を行い、自主改善を促進していきます。

ウ 空き家実態調査に基づく空家等所有者への適正管理依頼

相談や通報はないものの、平成29年度までに実施した空き家実態調査において、適切に管理されていない空き家と判定している空家等で自主的な改善等がなされていないものについては、今後、特措法第12条に基づいた対応を検討していきます。

(2) 除却（解体）補助制度の実施及び周知

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため市では、市民の安心で安全な居住環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、老朽化し、危険性のある空家等を不良空家として認定し、その除却工事に係る費用の一部を補助する「不良空家の除却に係る補助金交付事業」を平成26年度から継続して行っています。

こういった制度の周知を図り、危険を及ぼす可能性が高い空き家については、補助制度の活用も提案しながら、積極的に自発的な除却（解体）を促していきます。

不良空家	次の全ての条件を満たすもの
	① 居住の用に供されなくなり、1年以上経っている空き家
	② 2分の1以上を居住の用に供する建築物
	③ 市で定める判定基準で、評点が100点以上
	④ 敷地境界からの最短距離が5メートル以下

○平成29年度からの不良空家等除却補助件数

平成29年度	41件
平成30年度	62件
平成31年度	58件
令和2年度	59件
令和3年度	60件

また、一部金融機関では、本市と連携し、空き家を解体しようとする方が優遇金利で融資を受けることができる制度を実施しています。

こういった制度の周知を図り、所有者等に自発的な除却（解体）を促していきます。

4-4 特定空家等に対する措置

(1) 措置の方針

特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、特定空家等が及ぼす悪影響の程度や危険等の切迫性などを考慮した上で判断します。特定空家等に対する措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしますが、将来特定空家等となることが予見される場合など、国が策定した『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』の改正等も踏まえ、随時措置を検討していきます。

(2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、県内の各市町村で特定空家等の認定について大きな差異が生じないようにするという点を考慮し、本市においては和歌山県空家等対策推進協議会で策定された和歌山県の特定空家等の判断基準と同様の基準を使用しています。また、今後特定空家等の調査を行うことを検討します。

(3) 措置の実施

文書等により適正な管理を促し、再三指導したものの、改善が見られない場合は、特措法第14条に基づく措置を実施します。

ア 助言・指導及び勧告の措置

まず所有者等に対し、文書で改善を促す助言又は指導を行い、改善が見られない場合は勧告します。勧告するに至れば、固定資産税・都市計画税における住宅用地特例は適用除外となります。

○固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例による課税標準の特例率

	固定資産税	都市計画税
住宅用地面積が200㎡以下	6分の1	3分の1
住宅用地面積が200㎡を超える	3分の1	3分の2

イ 代執行を見据えた措置の検討

勧告を行ったにもかかわらず、正当な理由なく勧告に係る措置をとらない場合は、代執行を見据え、和歌山市空家等対策協議会にて意見聴取し、助言を得るなどし、命令を行います。

命令を行っても履行期限までに改善されない場合は、行政代執行を行うかどうか協議・検討を行います。代執行は、危険性が非常に高く、かつ切迫している空家等の危険を確実に解消する一方、本来は所有者等の責務において対応すべきもので、私有財産に対する公費投入等の課題もあるため、所有者等の状況や周辺への影響が大きく第三者に危害を及ぼす切迫性が著しい場合など、緊急性が高い場合にのみ行います。

なお、所有者等が不存在など必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、略式代執行を検討することとなります。

○特定空家等の是正状況

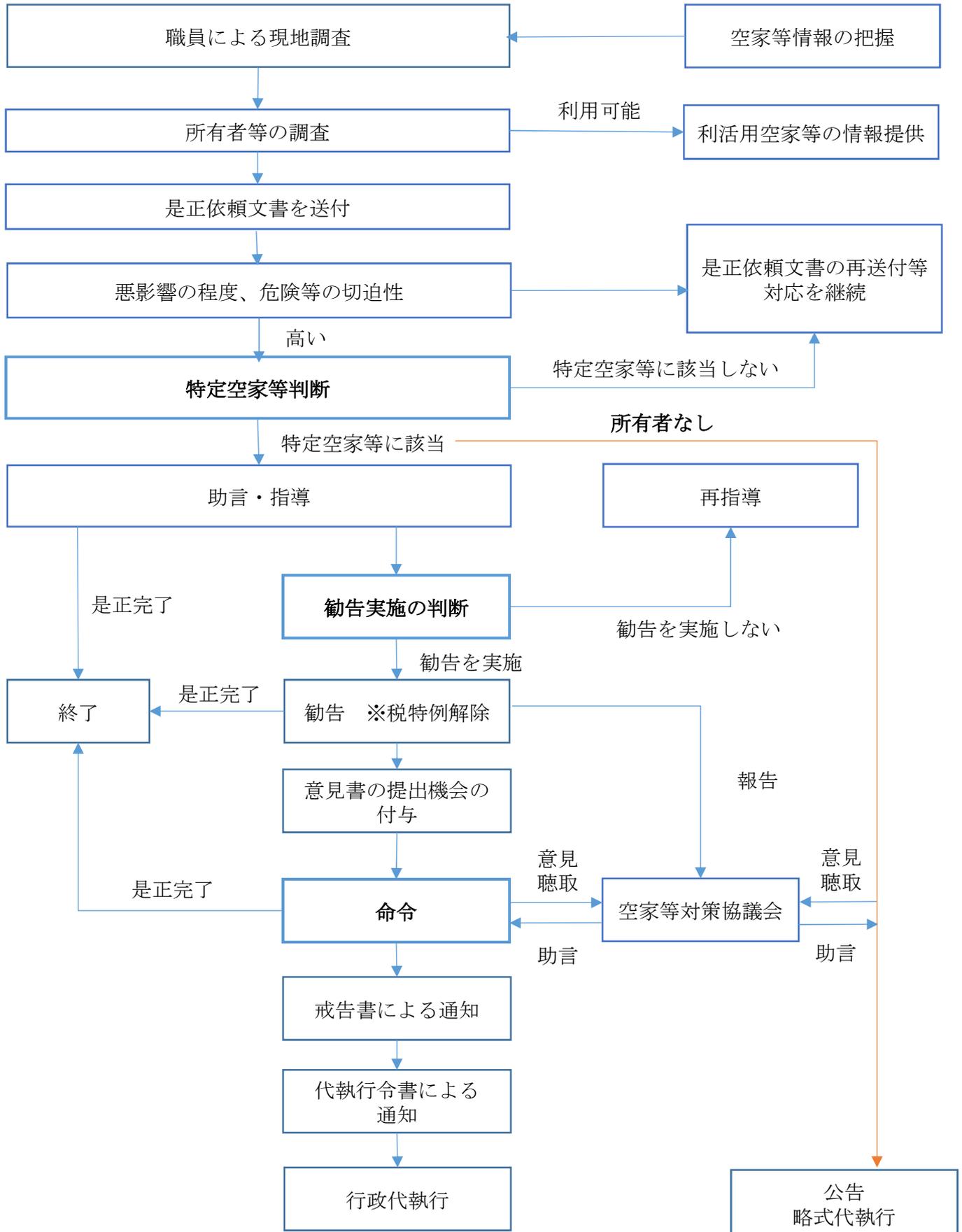
	認定	是正完了
平成29年度	8件	6件
平成30年度	10件	9件
平成31年度	2件	2件
令和2年度	3件	1件
令和3年度	3件	0件

(4) その他の対処

緊急性・切迫性の高い特定空家等に対する危険回避が必要な場合における措置については、関係部局とも連携し、原則所有者等の同意を得た上で、必要最小限のものとして実施するかどうかが検討します。

また、所有者が不明・不存在な空家等については、財産管理人制度による改善が図れないか検討します。

○特定空家等に対する措置のフロー図



4-5 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 関係法令等の遵守

管理不全状態の空家等や特定空家等の対策については、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたる問題が絡み合っていることから、市の各所管部局が課題に横断的に応える必要があります。

また、特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法等、各法令の目的に応じて採り得る手段が複数ある場合も考えられます。

このことから、空家等対策について、関係法令の適用を総合的に検討するとともに、関係部署で連携し、効果的な対応を進めていきます。

○空家等の規制に関連する法令等の例

法令	概要
建築基準法（第10条）	保安上危険な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行うことができる。
消防法（第3条）	火災の予防に危険であると認められる物件等の所有者に対し、物件の除却等を命じることができる。
道路法（第44条）	道路交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる土地や工作物等の管理者に対し、危険を防止するために必要な措置を命令することができる。
地方税法（第349条の3の2）	特措法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。
災害対策基本法（第62条第1項）	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、適切な管理のなされていない空家等に対し応急措置を実施することができる。

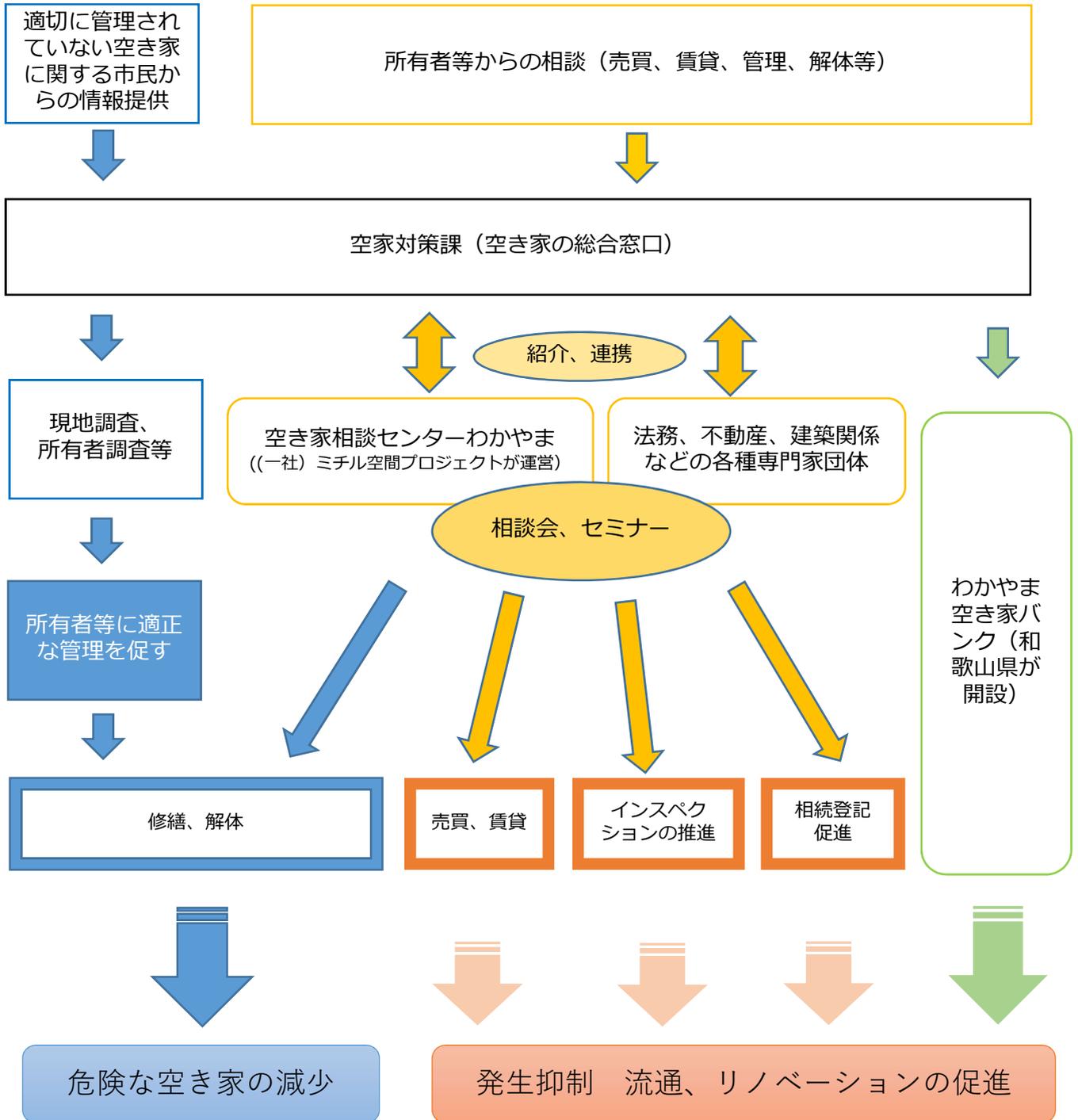
(2) 市民等からの空家等に関する相談への対応

本市では、平成28年4月より空家対策課を設置し、空家等に関するあらゆる問題の総合的な窓口として、市民等からの相談に対応しています。

しかし、空家等に関する相談は多岐にわたり、専門的な知識及びノウハウなども必要なことから、行政単独で対応することはなかなか難しいのが現状です。例えば、市民から空き家の解体や修繕をしたいので業者を教えてくださいといった問い合わせや、空家等の利活用についての相談が挙げられます。本市ではこのような相談があった場合、協定を結んでいる法務、不動産、建築関係などの各種専門家団体や空き家相談センターわかやま（一般社団法人ミチル空間プロジェクト）を紹介し、連携して空家等対策を行っています。

今後も引き続き各種団体と連携して総合的に空家等対策に取り組んでいきます。

○空家等に関する相談対応フロー



第5章 空家等対策の実施体制

空き家をもたらす問題は、環境や防災、建築等他分野を横断し多岐にわたることから、庁内関係部署や関係機関が効果的に連携し、対策を実施する必要があります。そこで、空家等に関する対策を実施するため、次のような実施体制のもと取組を進めます。

5-1 和歌山市空家等対策協議会

(1) 趣旨

空家等対策を効果的かつ計画的に推進するために、広く有識者等から専門的かつ客観的な意見を聞くことを目的とします。

(2) 所掌事務

- ・空家等対策計画の作成及び変更に関すること
- ・特定空家等の判断基準に関すること
- ・特定空家等に対する措置の方針に関すること
- ・空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関すること
- ・その他協議会において必要と認められる事項

(3) 組織

特措法第7条に、市長のほか、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者をもって構成すると明文化されています。本市協議会においては、市長を含めた10名程度の委員で組織します。

5-2 和歌山市空家等対策庁内連携会議

(1) 趣旨

多岐にわたる政策課題に横断的に応えるため、関係法令の適用を総合的に検討するとともに、関係部署で広く意識の共有を図り、連携体制の構築を図ることを目的とします。

(2) 所掌事務

- ・空家等に関する施策の横断的な連携及び検討
- ・空家等対策計画の検討及び作成に関すること
- ・特定空家等の判断及び措置に関すること
- ・その他空家等対策計画の推進に必要な事項に関すること

(3) 組織

委員については、空家等対策に係る部署の課長などにより構成され、会長には都市建設局建築住宅部長、副会長には建築住宅部空家対策課長が充てられます。また、協議する内容により、必要となる関係部署に委員として参加の依頼を行います。

- 会長 建築住宅部長
- 副会長 空家対策課長
- 委員 企画政策課長、移住定住戦略課長、地域安全課長、資産税課長、自治振興課長、一般廃棄物課長、環境政策課長、浄化衛生課長、地域包括支援課長、生活保健課長、高齢者・地域福祉課長、子育て支援課長、産業政策課長、商工振興課長、道路管理課長、都市計画課長、都市再生課長、まちなみ景観課長、公園緑地課長、建築指導課長、消防局予防課長

5-3 関係機関等との連携

空家等の問題は、地域社会全体に関わる問題であるため、空家等対策を総合的に進めるため、空家等対策庁内連携会議や空家等対策協議会のみならず、地域や民間事業者との連携した取組を推進していきます。

(1) 金融機関との連携

本市では、金融機関と連携し、空き家を解体しようとする方が優遇金利で融資を受けることができる仕組みを設けることで、所有者による自発的な空家等の除却（解体）を促していきます。

(2) 警察との連携

特措法の目的規定には「防犯」は謳われていませんが、適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。このため、防犯的な観点から必要な限度において警察と空き家に関する情報を共有するなど相互に協力を行っていきます。

(3) 地域（自治会）との連携

地域住民や自治会等から寄せられた空家等の情報等に注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。地元をよく知る自治会と緊密な連携を図り、協働して空き家対策に取り組んでいきます。