

# 令和4年度 理事研修視察報告書

## 1 田辺市の空家行政について

- 日時 令和4年10月3日（月）午後2時30分～
- 場所 田辺市スポーツパーク会議室
- 講師 濱本栄二（建築課調査計画係企画員）



### ■講演の内容

#### (1) 和歌山県田辺市の概要

- ・人口 69,870人（令和2年10月1日、国勢調査） ついに人口7万人を切った。
- ・総面積 1026.91 K㎡ 近畿圏最大に市域を有する都市
- ・特色 2つの世界遺産があるまちで、熊野古道の世界文化遺産「紀伊山地の霊場と参詣道」、世界農業遺産の「みなべ・田辺梅システム」です。

#### (2) 空家とは

- ・法律上の定義の空家は、1年以上使用していないものをいいます。チャートの緑の文字②の空家です。
- ・次に、対応をお願いしなければならない空家が③の対応お願いレベルの空家です。その中でも、危険、衛生上や景観上問題、周辺に迷惑をかけている空家が④の特定空家等です。

#### (3) 空家が与える悪影響

- ・一般的に空家対策といいますが、空家のレベルによって対応が違ってきます。状態の良い空家は活用しますが、悪いものは解体しなければなりません。その悪い状態の空家が周辺に与える影響を示したものが、チャートに表してあります。

#### (4) 平成30年空家実態調査

・平成 30 年に田辺市内の空家調査結果を示したもので 1,760 件ありました。それを表したのが、チャート 5 です。水色の印はすぐにも使える空家で、色が変わるとに危険度が高まり赤が一番高いところを表しています。

#### (5) 空家分布図と津波ハザードマップ

・田辺市は、旧田辺市、龍神村、本宮町、中辺路町、大塔村を平成 17 年に市町村合併をした都市で、人口に比例して圧倒的に旧田辺市内に空家全体の 2/3 近くが集中しています。さらに、中心市街地は南海トラフの大地震が発生するとハザードマップ上では、黄色、赤色のエリアは津波が来ます。この発表がされてから、まちなかの不動産価値が下がりました。このハザードマップと空家実態を重ねるとほとんど被ってしまいます。いかに、津波の浸水地域に空家が増えてきたかが分かります。

#### (6) 田辺市が進める空家対策

・活用すべき空家 判定が A・B のもので、悪くならないように活用します。しかし、できないものは撤去します。今日は、活用編も、お伝えすべきなのですが、時間の関係上、今日は、撤去編のみとします。

#### ■ 撤去編

#### (7) 自治体での空家対策の基本スタンス

・撤去編に入ります前に、ご質問します。

ア 皆さんのおじいちゃん、おばあちゃんの名前が言えますか？ 多分、これは大丈夫かと思います。

イ 次にひいおじいちゃんやひいおばあちゃんの名前は言えますか？ 少し怪しくなりましたか。

ウ 次に、ひいじいちゃんやひいばあちゃんのご兄弟の名前が分かりますか？ たぶんお分かりにならないと思います。

なぜ、このような質問をしたかと言いますと、あなたが、ひいばあちゃんの弟さんの相続人にあたる方として聞いてください。「あなた相続人なのでこの家を何とかしてください」と和歌山県田辺市から言われたと想像してください。言われた気持ちで「自治体での空家対策の基本スタイルのチャートを見てください。まず、「所有者の抱える悩み」を左側に、「自治体での一般的な対応」を右側に示してあります。

自治体での一般的な対応を簡単に紹介します。まず、皆さんは遠方に住んでおられます。そうすると普通の自治体は写真くらいは送り、「危険な物件なので相続人であるあなた、どうかしてください」と通知が来ます。受け取った本人は、自分の身内は分かるが、他の方は知らないで、自治体

に「ほかに相続人は誰なのか教えてくれ」と聞きますが、「個人情報なので教えられません」とか「相続人同士の民事の話なので行政は中に入りません」というのが普通です。次に、「よしよかった解体しよう」と決意しても解体の費用が分かりませんので、「いくらかかるか」と自治体に聞いても「市では分かりません、解体業者にお聞きください」となります。「では、業者を教えてください」と聞いても「特定の業者はお教えできませんので、タウンページでお調べください」。それでも何とか解体する費用を調べて 300 万円ほどかかると分かった場合、なぜ、自分だけが負担しなければとか、一部、解体の補助金が出たとしても、そもそも何から手を付けたいのかわからないので、市に聞くと「登記なら司法書士さんに解体なら業者等の専門家に相談して」というだけ。これが一般的な行政の空家対策の姿勢です。こうなると、結果行き詰って放置せざるを得なくなります。そうすると、自治体は空家法に基づき「勧告・命令・代執行」の法的手続きを取ることになります。

#### (8) 自治体での空家対策の負のスパイラル

・それでも解決策が無くて、罰則に対しての不安や解決策が見いだせない不安などで、空家の放置が続きます。そうすると自治体は最終的には行政代執行を行います。田辺も昨年 1 件行いました。次に、費用回収に向けて差し押さえ、公売をします。そうすると所有者は差し押さえという精神的苦痛や持ち分などの預金差し押さえなど経済的な苦痛が伴います。さらに、銀行などから差し押さえ通知が来ますと、銀行から融資の引き上げなどの話になってくる。そうすると行政への不信感や嫌悪感が一層高まる。撤去後、特定空家は解消されたが、跡地が草木繁茂し、周辺から自治体へ苦情が来て、また、地権者に処理の依頼がくる。しかし、差し押さえからの不信感から対応しない。そうすると、放置空地が残ることになります。

#### (9) 放置空家の特徴と田辺市の基本スタンス

・田辺市は、こういうことはしません。経済的理由のある方は、先ほど申しました「不良空家等除去補助金」を使います。それでも自己負担分が賄えないケースがあります。どうせ放置してある空家・空地なんだから、跡地はいりませんよねえということで、跡地の売却を隣の方に買ってもらって、その売却費をもって解体を進めるという方法を取っています。

#### (10) 不良空家等除去補助金

・所有者や相続人が高齢であったり、遠方にお住まいの方には、対策業者を紹介しています。（対策業者紹介制度）相続人間の間の確執があったとしても、どんどんその間に調整役として入ってきます。つまり、役所としてどうにかしてくださいと突きつけるのではなく、対立している間に入り完全サポート体勢をとっています。言葉が悪いです、「何とかお金をだしてくれるのであれば、現場のことは何でもします。」というように解体の段取りも全部しています。これが、「不良空家除去補助金」のことで、どこの市でもあると思いますが、田辺は補助率 2/3 で 50 万円が上限です。解体費が 75

万円とすると 50 万円が補助金ですが、そんなに安くは解体できません。解体費の相場は、100～150 万円となっていますので、50 万円もらっても全体の 1/2 か 1/3 しかもらっていないこととなりますが、今まで 100 件近くの方が使われています。

#### (11) 空家対策事業紹介制度

・この「空家対策業者紹介制度」についてももう少しお話しします。入札に参加している業者でいつでも見積もり出すよという業者を、別途紹介制度をつくり、現在業者として 33 社登録をしています。遠方の方は HP を開いていただいて「表の 1 番の業者に見積もりを取ってもらってください」というふうにしています。

#### (12) 空家売却斡旋制度創設のきっかけ—制度創設のモデルと—

・チャートのように、このように人一人しか入れないような道路に面した空家がありました。ご覧のように朝顔の蔓に巻かれて全体が見えず、中は荒れ放題でした。たまたまお隣の方から、建築課の方に依頼がありました。どういう依頼かと申しますと、「隣の家をくれたら、こちらで解体するよ」、つまり「贈与」してくれたら解体費をもつというものでした。しかし、相続人がどこにいるか全く分からなかったので、市の方でサポートをしてくれということでした。

・市は相続人と連絡をし、その中で代表となる方を決めて仲介をしました。そして、この司法書士が相続登記を行い、晴れてこの相続人から隣地の方に贈与したということになり、隣の方は贈与税を払ったうえで、解体して現在は、その分、広い庭ができたということになっています。ただ、この時に結構な贈与税を払ったということをお聞きしたので、これは贈与ではなくて売買にした方がお互いに良いのではないかと。つまり、空家の人も相続した時の相続登記費用を払っているのだから、売買ならその費用も賄えたのではないかとその時ありました。このケースが私が建築課に配属されてすぐにやったケースです。

#### (13) 空家売却斡旋制度創設のきっかけ—制度創設のモデル②—

・次に、このように壁もなく勧告まで行っていた物件がありました。赤色の線の部分は、人しか通れません。これは一回、解体してしまうと、接道が取れないということで再建築不可の土地でした。これも隣の畑の所有者が買ってくれました。この場合も、市が間に入って、相続人と隣地の所有者とうまく仲介をして、司法書士とか解体業者の見積もりを全部、市で取りまして、「これらの費用をもって売買しませんか」としました。

・そうすると市の固定資産税の評価額からずいぶん低い額だったので、次に、税務署の方へ「この差額は大丈夫ですか」と相談に行きました。税務署に「畑にしかありませんので、畑の近傍地の畑価

格で売買しています」という話をしたら「大丈夫です。もし、税務署が入るようなことがあれば、そのように教えてください」と税務署の調整も市の方で行いました。これでこの勧告の物件も解決しました。

#### (14) 空家売却あっ旋制度のルール

- ・このように市の仲介によるケースも増えてきましたので、市としてもルールを決めました。1つ目は、売買金額は「解体費+登記費用」程度で元の所有者は儲けないというルールです。2つ目は、宅建業者とのトラブルを避けるため扱う物件は、「不動産流通にのらないような物件」しか扱わないというルールです。それと所有者や相続人が遠方や高齢の理由で将来的には管理不能になると予測されるときの3つのルールです。
- ・市の介入するメリットは、行政の信用や信頼性です。つまり、隣の土地の所有者に「○○不動産ですが、隣の空家買いませんか」といっても不審がられるだけですが、「田辺市です。空家対策の件でご相談あるので、お話しくださいませんか」と行ったらほとんど聞いてくれます。信用性、信頼性の話です。次に、所有者はほぼ自己負担なしで問題が解消します。田辺の地価と解体費+登記費用と比較してみると相場の半分ぐらいの費用で取得することができますので、隣の方も案外安く買えたというメリットがあります。このように、地域は安全を確保することができ、業者は新しい仕事ができ、市は空家案件を解決し、将来の放置空地もないということになり、誰も損をしない制度だと思っています。こういうことから、日経新聞とか地元紙や空家対策の書籍にも紹介されまして、先日のNHKで全国放送されまして、今日も皆さん方が来られることになったと思います。つぎに、具体的事例を申し上げます。

#### (15) これまでの具体例 – 接道要件を満たしていない隣地所有者が購入したケース–

- ・青色の線の土地所有者は、赤色の市道に接していないため、将来、建て替えしようとしても不可なわけで、隣接する空家を買えば、接道することにより建て替えが可能となるため、この空家を買ってもらえれば、可能となるためこの人には大変メリットがあり買ってもらいました。空家の持ち主は、相続する代表は大阪市に在住の高齢者。経済的要因と相続人の間で確執があり、放棄されていたもので、代表と話をしてまとまったケースです。

#### (16) これまでの具体例

##### – 隣接事業所の駐車場として借り上げ、将来的に売買するケース–

- ・所有者は長期入院中で意思確認もできない状況にあり、これまで生死の境も何度も行き来しているため意思確認ができずなかなか売れない物件で、後見人を事前にとっていないといけなかったものでした。たとえ、後見人を立てても裁判所の許可がないと売れないもので、それもなかなか下りないというものでした。それでは、どうしたかといいますと、隣が不動産業者だったので、「月1万円で借りてよ」と話をしました。5,6台ほど駐車できたので、格安なんですよ。年間12万円ですから元は取

れます。この不動産屋の規模からすると5年間借りてくれると解体費の元が取れるので、必ずしも売買に拘らず、賃貸でもよいので、今、きちんと管理していただく人を探すのか我々の役目だと思っています。

(17) これまでの具体例 – 相続人のいない所有者の就活サポートのケース–

・自分は妻もいないし、兄弟にも迷惑をかけたくないので、今のうちに終活したいとの相談があり、解決策は、近くの梅製造会社と交渉し、梅樽置き場として活用してもらいました。ただ、敷地が大きいので、経費を差し引いても残金が出るので不動産業者を入れて解決しました。この頃、終活のケースもサポートしていかねばということになりました。

(18) これまでの具体例 – 遠方居住の高齢相続人の終活サポート–

・このケースは、建物はまだ大丈夫なのですが、草木が繁茂していました。相続人は、大阪在住の80歳の高齢姉妹だったので、終活サポートとして中に入り、隣の人に安く買ってもらうこととして相続登記の分ぐらいで解決し、今はお子さんたちが隣の家を活用しています。

(19) これまでの具体例 – 背後地空家の購入希望者をサポートのケース

・背後地の所有者が2世帯住宅を建てたいので購入希望の相談があり、その意向を空家所有者に伝え、両者を繋げただけで、あとは個人間で売買してもらい、このような2世帯住宅が建ちました。

(20) これまでの具体例 – 区分所有長屋で売買+同時解体のケース–

・これはかなり時間がかかったケースで、金沢市にもあるかもしれませんが、4軒長屋のケースで、端から崩れはじめて、このように崩れだすと建物がひねり出して反対側も崩れていきます。この柿色と青色の所有者が違いまして、二人の間で紛争中で、切り取って解体は出来ないから青色の人が、4軒一緒に解体するから柿色の人に自分の分は払って欲しいと申し入れていましたが、自分は金がないと、かなりもめていました。そういう中にも市として入っていき、青色の人は面積が大きいので、柿色の人の部分を買うことを提案し、売買に合意し解決しました。

(21) これまでの具体例 – 地元商店街駐車場に隣接のケース–

・所有者は千葉県に在住の方で自分も80歳なので終活したいとの希望を伝えてきたので、地元の自治会と青色の部分が商店街の駐車場だったので、双方に打診しました。最終的には、商店街が駐車場の有効的な活用を図るため、空家の部分を購入しました。

(22) これまでの具体例 – 相続財産管理人制度を活用したケース

・このケースは、相続放棄により相続人がいない状況が長く続いていました。我々もそういう制度を利用するという知識が無かったため先延ばししていたところ、いよいよ建物の一部が崩れてきたので、初めて相続財産管理人を置いて同制度を活用して解決を目指しました。現在は、隣の方に畑として活用してもらっています。

#### (23) 空家売却斡旋制度の売買金額

・基本的に空家が更地になって、相手に渡るまでの間、解体費、所有権移転や建物の滅失登記や相続がなされていないと相続登記などの登記費用、⑨のように財産管理人が入ったら、弁護士さんなら最低 50 万円ほどかかります。買った人には、不動産取得税などの費用もかかります。物件を動かすとかいう費用が掛かります。これを誰が持つかということになります。更地売却型になりますと、売主が解体費を負担するので売買金額は赤色の部分になります。買った人が解体しますという場合（建物付き売買型）は、解体費は買主負担となるので売買金額の赤字の部分は小さくなります。先ほど説明した例では田辺市から不良空家除去補助金がでますので、思ったより安く買うことができたということになります。

#### (24) 相続財産管理人制度利用のポイント

・この図は少し細かいのですが、このような財産管理人を決めるのにこのような手続きを踏まねばなりません。市町村、家庭裁判所、相続財産管理人の間に、2 か月、2 か月、6 か月の最低 10 か月は法的に置かねばなりません。最短でも申し立てから 10 か月後でないと物件を動かすことができません。

#### (25) これまでの具体例 – 相続財産管理人制度+放置空家解消+滞納税解消のケース–

・これが先日の NHK に放送されたケースです。このように空家から草木が隣の家に入り込んでしまっ、て、問題の空家だったのですが、隣接の方に購入を打診したところ、隣接の A さんが希望しました。これは財産管理人制度を活用しました。この土地は、高台にあり人気のところで、だいたい 57 坪で坪 20 万円しますので、個人売買よりも相場の 1/3 程度で取得できました。ただ、解体費は後に自分で払う必要があるため、最終的には相場 1/2 程度になりました。

#### (26) これまでの具体例 – 相続財産管理人制度+放置空家解消+複数の購入者のケース–

・これも NHK に放送された案件ですが、3 軒続きの相続放棄により相続人もいない状況で、通学路にも面していたため危険な状況にありました。3 軒の土地が大きすぎて、これまでのように考えていたら誰も引き取り手がないので、原点に戻って 1 軒は左となりの A さんに残りの 2 軒は畑の裏の B さんに買ってもらうことにしました。1 人にすべてを買ってもらうということではなく、複数の方に買ってもらうとしたケースです。

(27) これまでの具体例 — 相続財産管理人制度+放置空家解消+超スピードで着工のケース

・これも相続財産管理人制度を当て込む必要があったケースで、10年前から係わっていました。令和2年にひさしが崩れ、いよいよ今年のゴールデンウィークに突入する前日に母屋もぐしゃっと崩れました。そして横の市道をふさいだので、僕らがチェーンソーを持って行って市道だけ通れるようにしました。これからの台風シーズンの到来を控えて、周囲の6軒の人たちを集めて、「誰が買ってくれないか、後の面倒なことは全て市の方でサポートします」と提案したところはず道路向かいの方が、「全部買います」と言ってくれました。また、離れたところの倉庫は、別の方が買うということで、5月の末に財産管理人の申し立てをしました。そして、裁判所に「ルール通り10か月も置くのか、その間、市民がけがしたら大変だから、すぐにでも許可してくれ」といいました。そしたら、すぐに許可を下してくれて、6月末には売買契約が成立し、8月には解体が完了した案件です。

・このように財産管理人制度も教科書通り読んだら、なかなか前には進みません。どうやってうまく行くかなど逆算したり、裁判所に実情を訴えたりなどすると、意外と早くできることが分かりました。

(28) これまでの具体例 — 代執行のケース（行政代執行） —

・これが今まで行った唯一の代執行のケースです。木造3階の建物で、屋根はトタンを吹いただけ、台風の時、トタンが飛んで隣の寺に飛んで行く、中はごみ屋敷の状態でした。猫が15匹ぐらいいて大変臭い状態、周囲の方々は長いこと辛抱したと感じました。所有者本人は高齢者施設入所中で、昨年、県内では初めて行政代執行を行いました。略式代執行は、他の市町ではありますが、相手のいる物件に対して行うことを代執行といいます。本人に対して「土地を売却してその費用で解体すれば」と話をしていたのですが、本人は、「建物が崩れていく様子を見たい」という始末で、話し合いにならず、悪質と判断しました。6棟中4棟を除去し、本人所有の3筆のうち1筆を差し押さえし、公売により市は720万円の費用がかかりましたが、1080万円で売却でき、資金を回収しました。行政代執行した場合、資金を回収できないケースが多いのですが、この場合は、うまくいきました。

(29) これまでの具体例 — 旧ドライブイン建築物を地域活性化施設に活用 —

・旧のドライブインがありまして、屋根の上にアスファルトを葺いた様な構造で、穴が開きまくりでバタバタな状態で、台風が来るたびにこのアスファルトが他に飛んでいき、隣の自動車工場はガラスが割れたり、壁に当たったりして大変な状態でした。解決策として、いつものように土地を売却すればとおもったのですが、土地は借地であるため、いつも土地売却による解体費財源の確保ができない状態でした。ところが、この龍神地区のまちづくり会社の(株)龍神村が丁度、立ち上げの時期でしたので、思い切って「ここを再生して、龍神村の拠点にしませんか」と話をしました。丁度、市議会の議長が、龍神の人だったので中に入って、まとめていただきました。龍神地区にとっても危険な廃屋だった

ので、それが拠点場所になるならということで、この7月にドラゴンミュージアムとしてオープンし、活用されています。

### (30) 平成29年からの実績と取組み姿勢

・一般的に空家に対する空家特措法の方向は、市役所がお願いの文を出して、助言指導、さらに勧告、次に命令、それでもだめなら代執行というのが一般的な解決のプロセスです。田辺市は、空家特措法の流れでやらないことを決めました。初めに言いましたように、突然、役所から「あなたの所有だから解決してくださいといわれてもできませんよね」、それよりも「サポートしますので、一緒に解決しましょう。業者さんを選ぶのも見積もりを取るのもこちらでやります」そして、「解体するときも近所のあいさつ回り等の段取りなどもすべて役所がやりますので、最後に更地になった時に一度だけ田辺に来てください。そして、近所の人にご挨拶をお願いします。」ということで進めています。

・こういう民事的な解決で、この5年間、約300件の空家を解体しました。その内、不良空家等除去補助金を使った件数は、110件で、残りの187件は自主解体です。NHKの放送でも出ましたが、隣地への売却斡旋がこの箇所だったので、テレビを見た人は、田辺市は売買ばかりするのかと思った方も多いのではと思いますが、違いまして、解体等のサポートをしながら、どうしてもお金がない方に対して、財源確保のために隣に売れませんかということをしているので、187件の内、売却は31件（補助分13件、自費分18件）です。いわば、1割程度であり、圧倒的に自費でやってもらっています。

## ■まとめ —これからの空家対策—

### (31) 空家がすべて悪ではない

・空家は、このピラミッドのように危険度を高さにはかると底辺から頂点まであり頂点にある空家は撤去しかありません。撤去するものは早くすること。活用できるものは、売却や賃貸などで流通させる。真ん中の空家は、撤去にいかないように、しっかりと管理することになります。みなさんは、空家は悪だと刷り込まれていると思いますが、放置された空家は悪ですが、管理された空家は資源です。

### (32) 空家は個人の問題ではない

・この写真を見てください。こういう管理されない空家があったら、隣の家を紹介されても買う気にはなれません。放置された空家が多くなれば、そのエリアの価値が下がります。

### (33) これからの10年間

・この図は、田辺市の人口構成図です。どこの自治体でもそうですが、団塊の世代が一番多く占めています。日本の男性の健康寿命は 72 歳、女性は 75 歳ですので、団塊の世代の方がいいは健康寿命を超えていきます。そうすると本人の意思確認ができなくなると物件を売ることが大変難しくなります。成年後見人を立てたりすればいいのですが、なかなかハードルが高くなりますので、健康寿命の前にいろいろしておいていただければと思います。

#### (34) 防災における自助・共助・公助

・防災でいうところの自助では避難準備や停電等の備えをする。共助では近所の要援護者のサポートをしたり、避難所の運営など、そして公助は避難所の開設、仮設住宅などの生活再建支援を行います。この「自助・共助・公助」の考え方が、空家対策にも当てはまります。

#### (35) 空家における自助・共助・公助 —戦後～平成バブル期まで—

・戦後、経済成長期を迎え、人口が増加し、その対策として住宅建設が進み、やがて供給過多の時期を迎えました。土地や建物は財産だったので、他人が何を口を挟もうと圧倒的に自分の責任で不動産を建てる。以前は長男が家督をついで、あとの次男以下は自分たちで何とかしろという時代でした。ところが、財産に価値が出てきて最近では、相続でもめたりしてきました。また、バブル期には失敗する方もいたので、破産等の経済的要因で管理できませんなどということで放置空家も増え始めました。

#### (36) 空家における自助・共助・公助 —平成バブル崩壊後—

・経済低迷期入りまして、平成 20 年に日本は人口ピークを迎えました。そして、そのピークから下ってきて十数年経ちます。景気が悪いし、商売もうまく行かないので、実家の空家も手を掛けていけないことになってきました。相続放棄も増えてきましたし、不動産は以前は勝ち動産でしたが、この頃は立地によっては<sup>ふどうさん</sup>負動産になって、相続するのは損だということで、簡単に相続放棄してその件数も増加したり、放置空家の数も増加してきました。

・こういう背景もあり平成 27 年に空家特措法ができました。これで画期的に空家が減るのかというと減りません。なぜかという、やはり自助の財産権が強いわけです。先ほども説明しましたが、田辺市でも 300 件中、やっこの特措法に基づいて 1 件行政代執行した程度です。和歌山県内では、初めてなんです。ですから公助の役所がやろうといっても無理がありますし、まだまだ住宅供給過多が続いています。現在、日本では適正な新築戸数は毎年 40 万～45 万戸といわれていますが、現在 90 万戸建てられていて人口が減っているのに、供給過多の状態にあります。ですから空家が増えていくのは当たり前なのです。

#### (37) 空家における自助・共助・公助 —今後の空家対策—

・これからは人口減少期にあつて、団塊の世代がどんどんこれから健康寿命を越えてくるので大相続時代が来ます。それに伴い空家が大量発生します。そういうことを踏まえると自助の部分に責任を押し付けるのは、酷な部分があります。勿論、自分の所有物であるのでしっかりしてもらわねばならないのですが、お前のものだからといって追い込んでしまうと相続放棄されるだけなので、自助も限界があります。公助の役所の方は、空家の相談とか補助金などサポート体制を整えていく。そして、皆さんにお願いしたいのは共助の部分です。それは、空家の管理の部分で、何かの時の連絡先の交換や草刈り。勿論、ただというのではなく、労賃は町内会に支払うなどの管理、家の鍵を預かるなどで週に1回風通しするなど世話をする「地域でサポート」になればよいと思います。

### (38) 最後をお願いしたいこと

- ・皆さんは今日は町会の立場として田辺の方へお越しいただいておりますが、まず自助の部分の個人として、まず、相続登記です。今、お住まいの土地家屋が亡くなったお父さんの名であつたらすぐ変更をしてください。先般、私もおじいちゃん名義の土地が一筆あるのが分かり相続人が25人ほどいるので、当時4万円程度で済んだのが25万ほどかかるのが分かり、どうして変更しておいてくれなかったのかと悔やんでいます。そして、次の世代への相続を決めておいてください。なかなか物を棄てられないのですが、家財道具も徐々に処分しておいてください。解体するとき家財道具の処分費で20万円近くかかります。そして、地域の人と仲良くしておいてください。
- ・そして、地域としてはサポート体制をしっかり作っておいてください。先ほど申しましたように、緊急時の連絡先をしっかり管理しておく、草刈りや郵便物の整理、家の戸や窓の開け閉め等の管理などできたら放置空家ではなくなります。また、活用が決まれば管理人的な役割を担っていただければ、放置空家は減ると思います。
- ・最後のところは私の持論ですので、お役に立つかどうかわかりません。ご清聴ありがとうございました。

## 【質疑応答】

(質問) 今回の視察は、やはりNHKの番組を見まして空家対策進んでいると感じて、和歌山webニュースを見ましたら、空家の隣の人への贈与からはじまったということでしたし、濱本さんのフットワークの良さが大きかったのではないかと思います。

(回答) もともと、そんなに真面目な方ではなかったのですが、空家の調査に行ったとき測量で、隣地の畑に入ってしまう、持ち主にお詫びしたところ、「うちで買ってもいいよ」ということで、諸手続きの見積もりを取ったりして、話が進みました。皆さんに役所へ来てくださいといっても敷居が高かったり、相談しにくかったりすると思いますので、例えば見積もりを取るにしても、個人するには敷居が高いので、登録の33社の特色は市が一番理解していますから、分かっている人がするという、自分の責任感からしているだけのことなので、それがフットワークかと思えばそうなのかも知れません。

(質問) 今回のご説明は、空家の撤去編としてお話を伺いました。私は活用についてお尋ねしたいと思います。私の地区は金沢の田舎の方で、少子高齢化、人口減少で空家が増えています。しかも、田舎の方は家や敷地が大きいものですから家財道具や仏壇がそのままになっている。そこで何とか人口減少を止めようと家主さんに相談していますが、なかなかいい返事がもらえません。そこで、田辺市も山間地がありますので、そういう山間地の減少対策、空家対策はどうでしょうか。

(回答) 私は建築課で危険な空家を担当してまして、もう一つ空家バンクは別のセクションが担当しています。この田辺市は和歌山県でも一番、県外からの移住者が多い市です。理由は、世界遺産の熊野古道が田辺の東西を突き抜けており、それが世界遺産になったものですから、ビジネスチャンスを求めてゲストハウスや古民家カフェをしようと 30～40 代の若い方が入ってきました。今のお話を聞きまして、逆にすごくチャンスではないかと思えます。ゲストハウスとか古民家カフェはそのメニュー商品がしっかりしていれば、立地が悪くてもビジネスとして成り立ちます。金沢市さんは北陸新幹線が通って、まちなかは空家が徐々に減少して、逆に山間地に増えているのではないかと思います。程度の良いものは活用し蘇らせる絶好のチャンスだと思います。ゲストハウスはいいと思います。

また、金沢市さんには大学がいくつかありますが、田辺にはありません。大学生とか高校生とか組んで空家の掃除イベントをすると、よく来てくれます。また、床張りイベントとか、DIY イベントとかで集めると来てくれます。ですから、金沢市には大学がありますから、これは資源ですから使わない手はありません。そこうまく組んでやればもっと再生策があると思います。田辺は、大学生と組めませんが、最近、高校生と組む兆しが見え始めています。それと金沢市さんは、活用にかけては日本でトップクラスを走っていると思います。不動産流通を早くしようとか、不良案件になる前に流通させようとか空家対策室の方で空家再生引き受け隊というチームを組んでやっていると思いますので、ご相談されたいと思います。

(質問) 空家を地域の集会所として活用したいのですが、なかなか行政とも条件が合わないのですが。田辺市はどうですか。

(回答) 先ほど例として挙げました龍のミュージアムが最初で最後の 1 件だけです。また、町内会館につきましては、ある程度、すでにあります。ただ、町内会が広いので、集まりやすいサロンのようなものを点在させると、空家の所有者に「地域の方が家の風通しをしてくれますので、無料で開放しませんか、あとはこちらの方で管理しますから」というような活用もこれから田辺市が目指す方向かと思えます。

(質問) 金沢市の場合、活用再生すると 10 年間そのままという基準があり、ネックになっていますが。

(回答) それは補助金を使っているからです。龍ミュージアムもそうですが、国の補助金を入れるとそういう条件が付いてきます。ですからご質問の 10 年というのは、この補助金を使っているからです。補助金を使わずに小さなことから始めれば、何も条件はありません。

以上で説明会は終了した。