

空き家対策としての隣地売却あっ旋制度



和歌山県田辺市

和歌山県田辺市の概要



総人口：69,870人

(男：32,790人 女37,080人 世帯数31,215世帯)
※令和2年10月1日現在、国勢調査

総面積：1026.91km²

※令和2年10月1日現在の国土地理院公表値



2つの世界遺産があるまち

- ・世界文化遺産「紀伊山地の霊場と参詣道」
- ・世界農業遺産「みなべ・田辺の梅システム」

自治体での空家対策の基本スタンス

所有者の抱える悩み

- 所有者・相続人が高齢・遠方
- 相続人間の確執・不仲により方向性が決まらない
- 解体するのにいくらかかりますか
- では解体業者を紹介して欲しい
- 経済的理由により解決できない
- そもそも何から手をつければいいのか？わからない

結果：行き詰って放置せざるを得ない

自治体での一般的な対応

- お願い文や助言指導文を発送
現地写真は送ります
対応は相続人で決定してください
- 相続人同士のことなので行政不介入
- 市ではわかりません
解体業者にお問合せください
- 特定の業者は紹介できません
タウンページ等で調べてください
- 不良空家だと補助金はある
- 登記のことなら司法書士に
解体のことなら業者等の専門家に相談してください

空家法に基づき
勧告・命令・代執行

自治体での空家対策の負のスパイラル

問題点

所有者

① 様々な要因から行き詰って放置



③ それでも解決策がなく放置

罰則に対する不安
解決策が見いだせない不安

⑥ 差押という精神的苦痛
預金差押だと経済的苦痛

行政に対する不信感・嫌悪感

⑧ 信頼関係 0 なので対応しない

自治体

② 空家法に基づき勧告・命令

後の大量事務を恐れて躊躇

④ 最終的には行政代執行

民間発注よりも高額になる要素あり



⑤ 費用回収に向けて差押・公売

高額になった債権の回収見込み



⑦ 跡地の草木繁茂の苦情

結果：特定空家は解消されたものの
関係者にとっては苦痛を伴い、放置空地が残る

放置空家の特徴と田辺市の基本スタンス

放置空家の共通点

- 古くから形成されたまちに多い
- 津波浸水エリアに多い
- 接道が車両侵入不可の土地に多い

放置され続ける原因

- 経済的理由
- 所有者・相続人が高齢・遠方
- 相続人間の確執・不仲
- どうしていいかわからない

対策制度

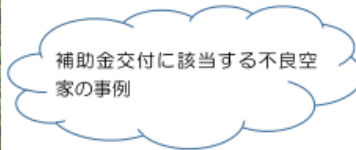
- 不良空家除却補助金の創設
(H29～ 補助率2/3 上限50万円)
- 対策業者紹介制度
(入札参加業者で見積無料 現在33社登録)
- 調整役として介入
- コンシェルジュ的役割

対立姿勢ではなく完全サポートのスタンスで！

不良空家等除去補助金

【田辺市不良空家等除却補助金のご案内】

田辺市では、住宅等の空家で、**倒壊等の恐れのある危険な建物**を解体する所有者等に対して、補助金制度を設けています。



<補助金について>

◆補助金額

空家の除却費用※の**3分の2（上限50万円）**

※除却費用には動産の移転及び処分費用等を除きます。

◆申請のできる方

空家の所有者、空家の所有者の相続人又は空家の所有者の同意が得られている場合の土地所有者、が申請できます。

◆対象となる建物

概ね1年以上空家となっており、「田辺市不良空家等除却補助金交付要綱」別表第1から第3に掲げる評定項目の評点が60以上となる建物。

具体的には、「屋根が抜け落ちた状態のもの」、「基礎が沈下し、柱やはりが変形しているもの」など、**倒壊の恐れのある危険な状態にある建物**が対象となります。

<申請について>

まず不良空家等認定申請を行い、立ち入り調査の後、不良空家等の認定通知を受けないと補助金の交付申請はできませんのでご注意ください。（裏面フロー参照）

交付決定通知を受け取る前に、工事に着手しないようご注意ください。

■不良空家除却補助金

H29創設 補助率2/3 上限50万円

これまで 121件 57,657千円の交付実績
(市単独5件1,740千円含む)

◆解体作業前にしていただく事◆

令和2年4月現在

解体業務を発注するにあたり事前に所有者側でしていただくことがありますので、以下の項目について必ずご確認ください。

□ 電気の引込線の撤去依頼

⇒ 関西電力(Tel.0800-777-3081)

・電気を切っただけでも引込線だけ残っています 必ず撤去依頼してください



□ 電話の引込線の撤去依頼

⇒ NTT(Tel.0800-2000-116)

・電話を切っただけでも引込線だけ残っています 必ず撤去依頼してください

□ 水道閉栓

⇒ 田辺市水道部(Tel.0739-24-0011)

・解体作業に水を使います解体業者と相談してから閉栓依頼をしてください

・今後水を使う予定がない時はメーターも撤去してもらってください

□ ガス解約

⇒ 契約しているガス会社

・ガスボンベの引き取りにきてもらってください



□ 浄化槽の清掃・し尿の汲み取り

⇒ 清掃業者(地区割りされています)

業者が判らない時は 田辺市廃棄物処理課(Tel.0739-24-6218)

・解体業者と相談してから清掃及び汲み取りをしてください

□ 道路使用許可

⇒ 隣接道路の管理者(県道・市道・農道等によって問い合わせ先が変わります)

・工事のため隣接道路を一時的に使用する場合は許可が必要です

・解体業者が手続きをします 業者にご確認ください

□ ご近所へのご挨拶

・隣接との壁・塀・水路・境界等で、よくトラブルがあります

・解体工事に影響しそうな範囲でご挨拶しておくことをお勧めします



田辺市建築課建築係

空家対策事業者紹介制度

空家等の所有者のみなさんへ

【田辺市空家等対策事業者の紹介について】

田辺市では、空家等の解体工事などを検討されている方に、解体工事業者の紹介を行っています。
別紙の登録事業者に見積りや相談など、お気軽にご連絡ください。



■ 空家等対策事業者紹介制度

H28年度～ 下記①②が紹介条件

- ①建設業許可(土木・建築・解体)
または建設リサイクル法の解体工事業登録
- ②市建設工事入札業者として登録
現在 33社が登録

遠方所有者の場合は業者選択してもらった後に
見積徴収のための現場立会いは市が代行しています

市HPで公開中

【 田辺市空家等対策事業者 一覧 】

田辺市空家等対策事業者一覧

(平成31年4月5日時点)

NO	会社名	〒	住所	電話番号	Eメールアドレス	代表者	解体工事業許可の有無(※1)
1	株式会社 奥平工務店(オクヒラウムテン)	646-0023	田辺市文里一丁目21-30	0739-25-1218	info@okuhira-co.jp	奥平 朋久	有
2	株式会社 田中組(タナカグミ)	646-0014	田辺市新万1-4	0739-24-4600	hiroshi.yatsushige@kktanakagumi.jp	瀬川 公平	有
3	株式会社 尾花組(オハナグミ)	646-0081	田辺市上の山一丁目15-22	0739-24-6410	ryusei@obana.co.jp	谷川 庸介	有
4	株式会社 大峯組(オホミネグミ)	646-0033	田辺市新屋敷町80-10	0739-22-0405	oomine@iaa.itkeeper.ne.jp	大峯 正弘	有
5	東宝建設株式会社(トウホウケンセツ)	646-0026	田辺市宝来町10-2	0739-22-1433	touhou@leaf.ocn.ne.jp	澤井 憲一	有
6	株式会社 濱本組(ハマボトグミ)	646-0003	田辺市中万呂863	0739-22-5464	hama863@crux.ocn.ne.jp	濱本 真彰	有
7	株式会社 山幸(ヤマコ)	646-0027	田辺市朝日ヶ丘17-14-101	0739-24-3045	kumashiro@yamako-kk.co.jp	杉若 貴之	有
8	株式会社 テンコーライフ	646-0036	田辺市上屋敷三丁目14-12	0739-22-5400	info@kktenko.co.jp	玉置 佳範	有
9	有限会社 和商(ワジャウ)	645-0414	田辺市龍神村東17-1	0739-78-0031	qqun4969@bell.ocn.ne.jp	小川 美千子	有
10	株式会社 共栄建設工業(キョウエイケンセツコウギョウ)	645-0302	田辺市龍神村甲斐ノ川1120	0739-77-0333	kyoei-mo@mb.aikis.or.jp	小川 裕也	有
11	株式会社 丸山組(マルヤマグミ)	646-0005	田辺市秋津町1595-2	0739-22-2648	soumu_keiribu@maruyamagumi.jp	丸山 博之	有

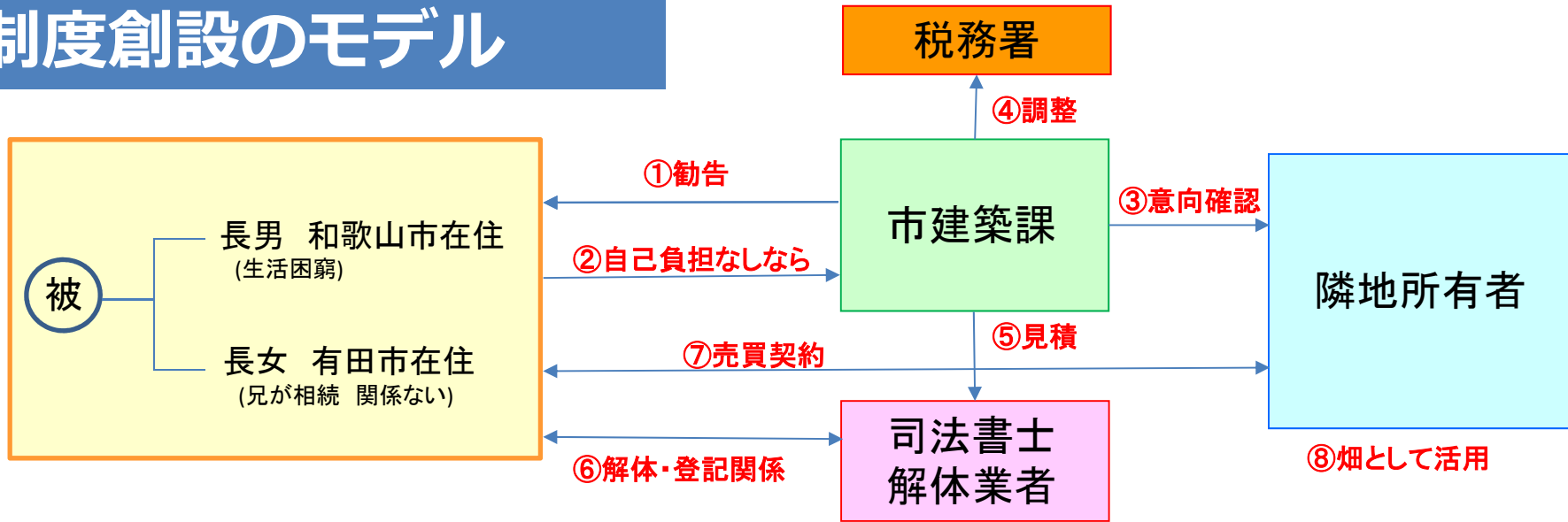
空家売却あっ旋制度創設のきっかけ

制度創設のモデル

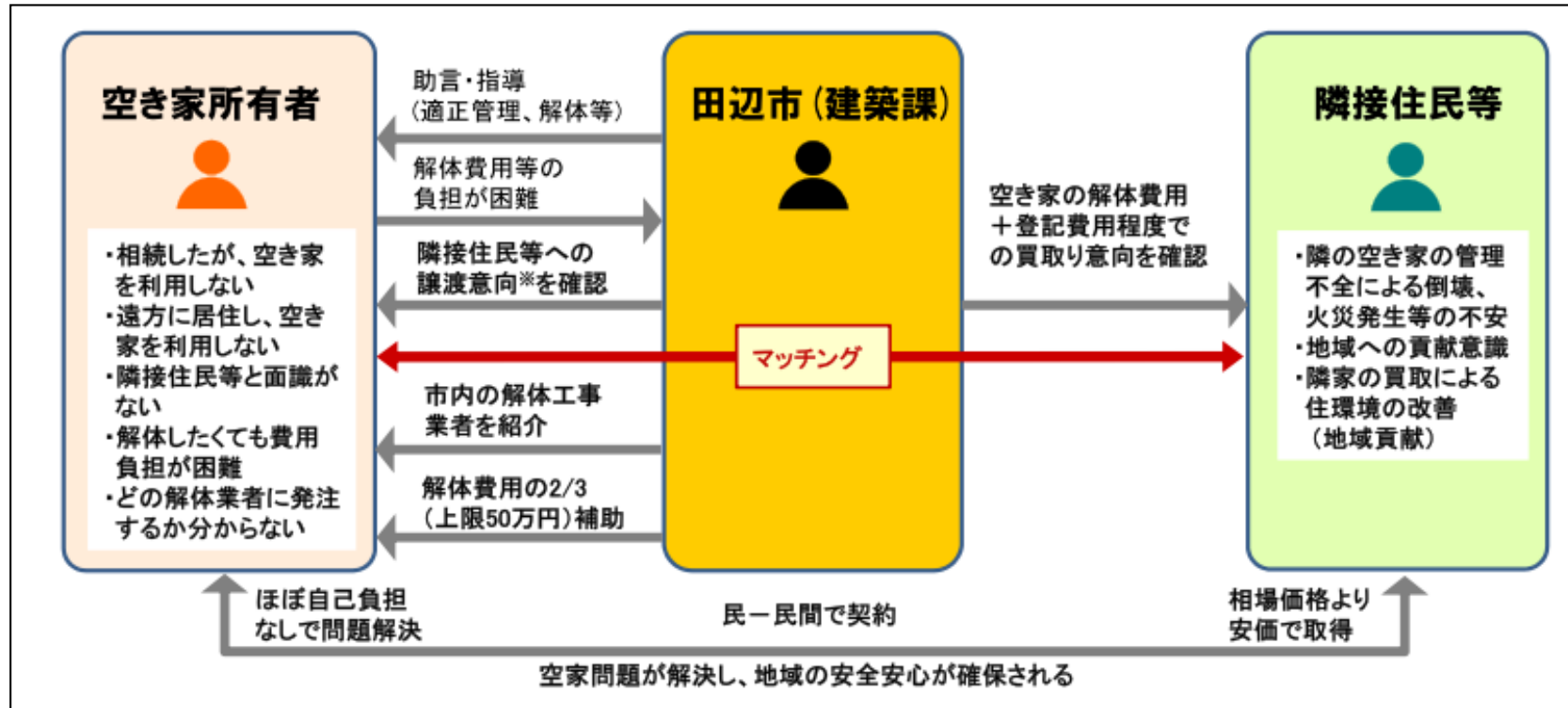


空家売却あっ旋制度創設のきっかけ

制度創設のモデル



空家売却あっ旋制度のルール



市の介入ルール

- 売買金額は『解体費 + 登記費用』程度
- 不動産流通にのらないような物件
- 所有者・相続人が遠方や高齢の理由で将来的に管理不能と予測されるとき

市介入のメリット

- 行政の信用・信頼性
- 所有者はほぼ自己負担なしで問題解消
- 買主は安価で隣地取得
- 地域は安全確保で安心
- 業者は新たな仕事ができる
- 市は空家案件解決し、将来の放置空地もない

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



概要

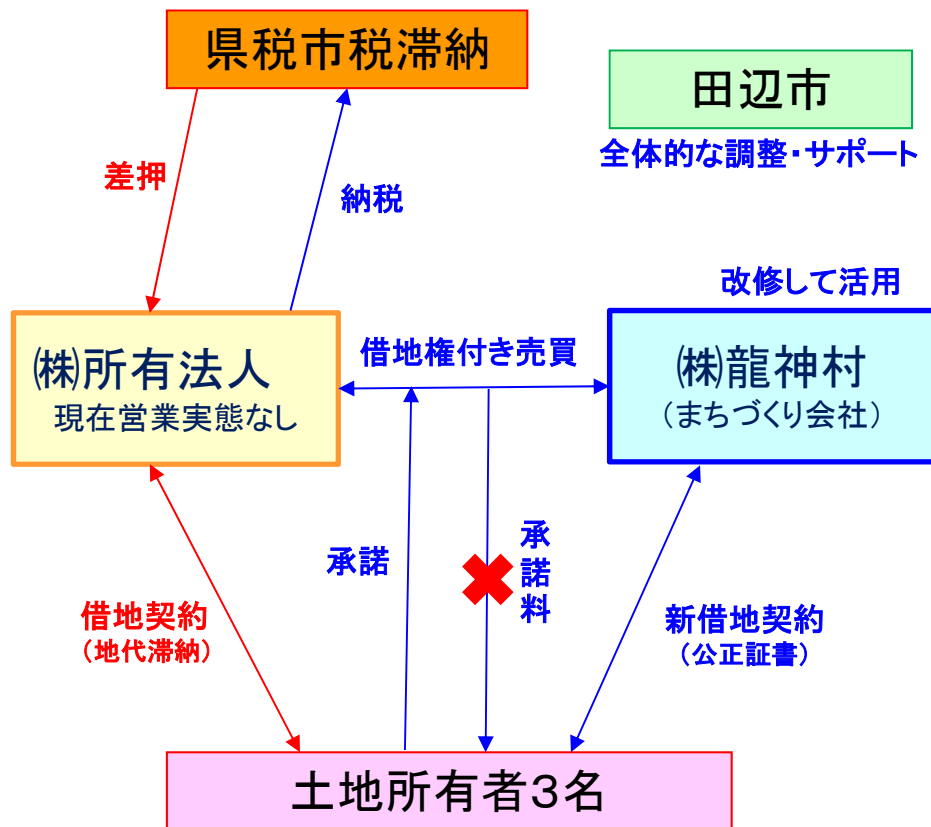
- 旧ドライブイン跡地で完全なる廃墟
- 建物は休眠法人で土地は借地

解決策

- 跡地ではなく**建物を(株)龍神村が購入し再生**
- 龍ミュージアムに活用
- 空き家対策総合支援事業費補助金を活用

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



再生に向けての課題と手順

- ①再生候補者への打診
- ②建物所有者への打診
- ③県税市税担当者との調整
- ④土地所有者の了解
 - ・借地権の継承の承諾
 - ・10年間の無償貸与
- ⑤建物現況調査
- ⑥再生利用計画の立案
- ⑦補助要綱作成
- ⑧国庫補助予算確保
- ⑨土地建物売買契約
- ⑩新たな借地契約

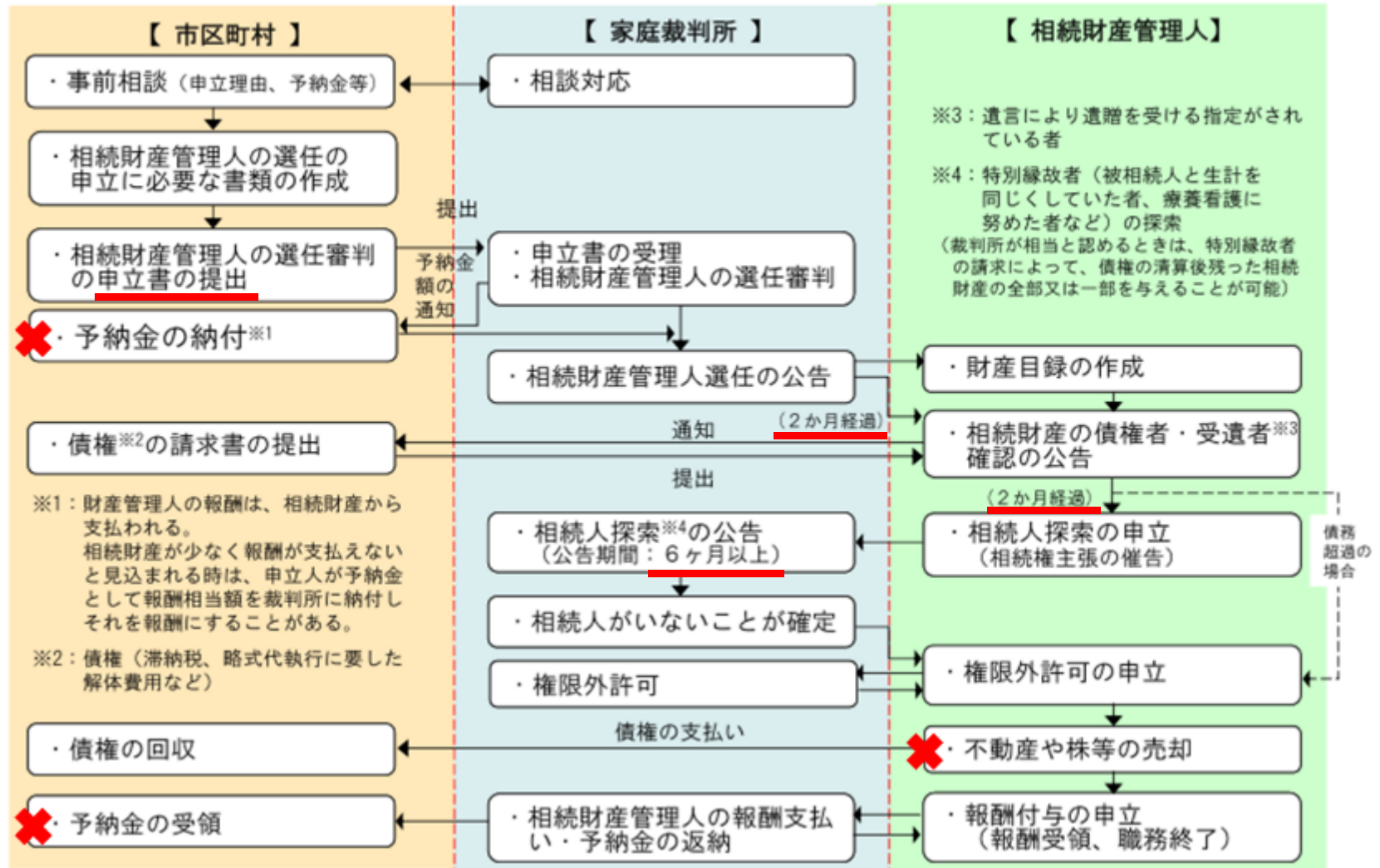


R 2	改修詳細設計	3,000千円	(国 1,000)
	建物改修工事	87,000千円	(国29,000)
R 3	建物改修工事	7,500千円	(国 2,500)

相続財産管理人制度利用のポイント

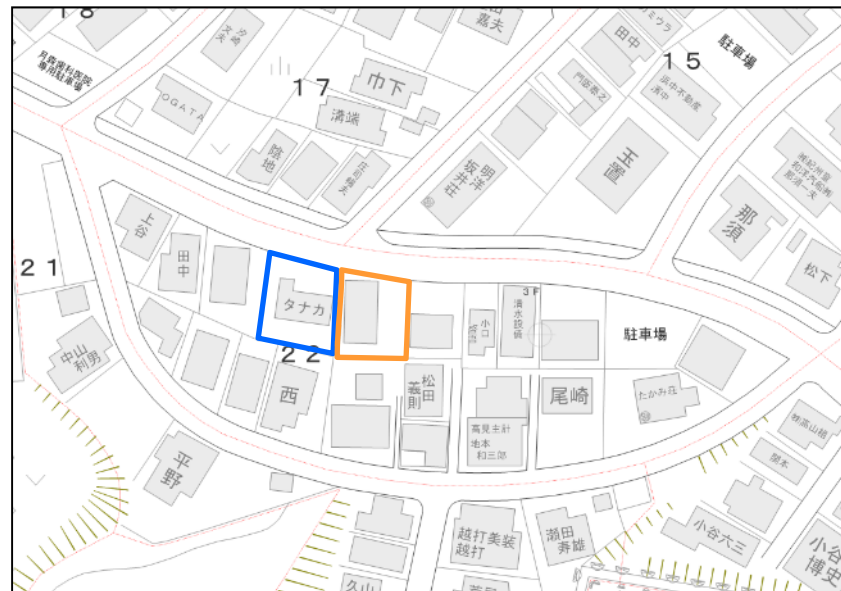
相続財産管理人選任及び選任後の手続き(例)

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



これまでの具体例

相続財産管理人制度 + 放置空家解消 + 滞納税等解消



概要

- 相続放棄により相続人がいない状況
- 不動産流通にのる物件だが相続人不在
- 住宅貸付金・固定資産税・水道料金滞納あり

解決策

- 隣接購入者を決めて相続財産管理人制度活用
- 予納金なしで対応できた
- 滞納税等しっかりと回収できた

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



概要

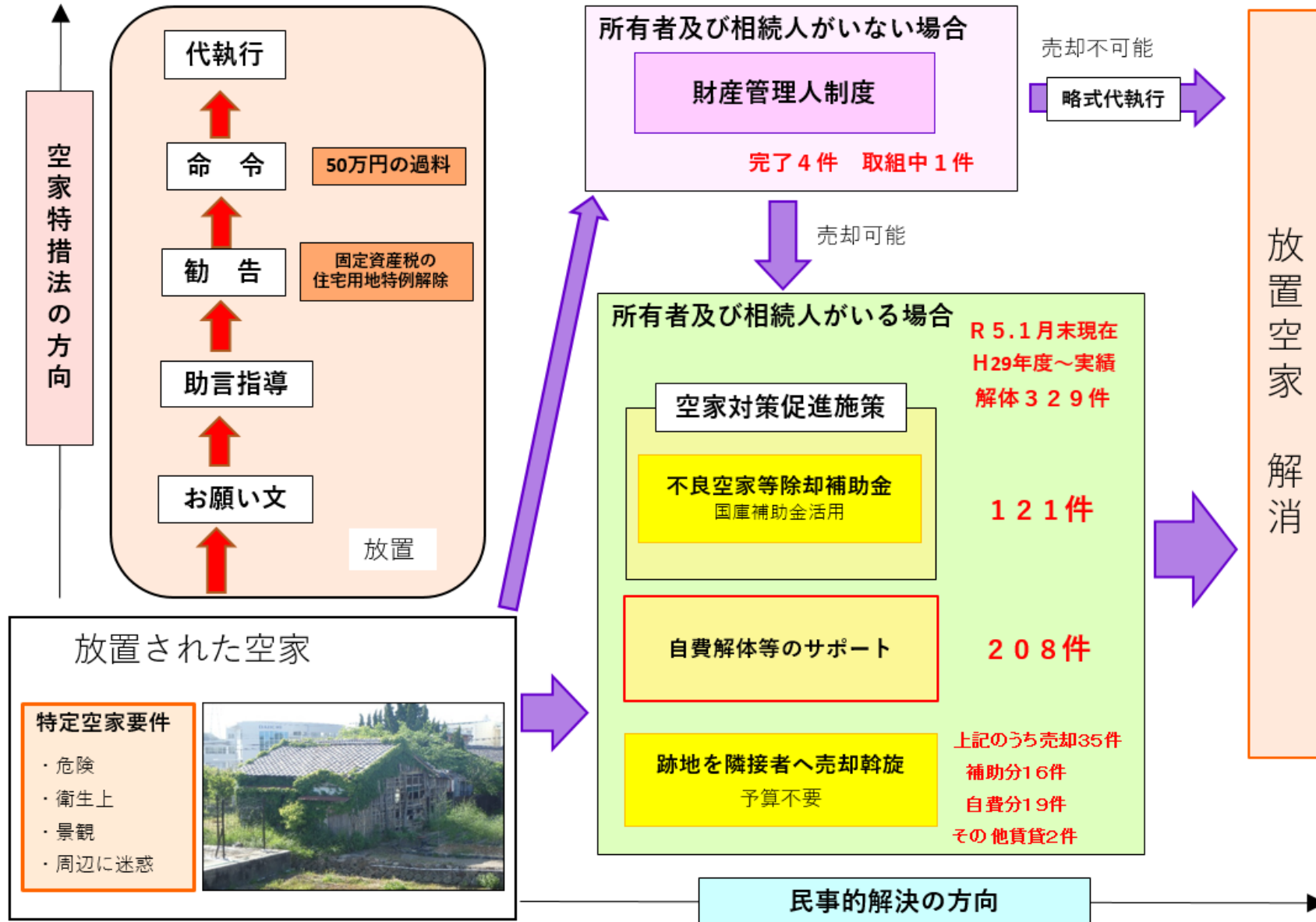
- 相続放棄により相続人がいない状況
- この他の所有土地が30筆以上あり
- R4.4.28母屋倒壊により市道を塞ぐ

解決策

- 隣接購入者を決めて相続財産管理人制度活用
- 予納金なしで対応
- 隣接者2名が購入者
- 倒壊の1ヶ月後 (R4.5.24) に財産管理人申立
さらに1か月後 (R4.6.23) に売買成立
R4.6.27 解体着工
R4.8.10 解体完了

H29からの実績と取り組み姿勢

◆田辺市における危険空家に対する取組イメージ図◆



■まとめ 『急がば回れ！』

・どこまで行政ができるか？

⇒我々の最初の目的は『危険な空家を無くすこと』
どこまでできるか？なんて考えてはダメ
どんな方法を使ってでも解決していく

・着地点を先に考える(常に逆算)

⇒危険な空家を解体して終わりではない
最終目標は『適正なる管理者への引継ぎ』
そのためには売却？ 賃貸？ 適正管理継続？

・相続人は加害者ではなく被害者でもある

⇒突然危険な空家の相続人になることもある
その方の管理方法が悪かった訳ではない
突きつけるよりも寄り添うこと

・できるだけ市の予算は使わない

⇒促進させるために除却補助金はあるものの基本は自己資金
自己資金がない場合は売却してでも捻出

皆さまに伝えたい重要メッセージ

- 最も重要なことは行政姿勢です
もう一度繰り返します！

「突き放す」のではなく
「寄り添う」こと
(対立型ではなくサポート型)

※所有者・相続人の協力なく解決はできません

※隣地売却あっ旋という制度だけでは成立しません