事例No.	3693
公表年度	R7
団体の属性	一般市
団体名	和歌山県田辺市

事例区分	行政改革

タグ	・新たな政策手法の確立・活用

事例種類	住まい・空き家対策

事例内容・タイトル

やるしかない！「寄り添う空き家対策」

出典

地方自治研究機構　先進事例調査研究（令和7年度）

やるしかない！「寄り添う空き家対策」

取組のあらまし

取組団体　和歌山県田辺市

取組内容　「放置空き家」の解消に向けた所有者・相続人への支援施策として、空き家対策事業者紹介制度、不良空家等除却補助制度を創設。解体費用の負担が困難な場合には、空き家の隣地所有者が解体費+登記費用程度で跡地を買い取る隣地売却あっ旋制度を導入

推進体制　２名（令和７年度）

予算等　８４０万円（令和７年度）

1　和歌山県田辺市の概要

人口	67,316 人	令和７年１月１日現在（住民基本台帳人口）
職員数	910 人	令和６年４月１日現在（一般行政部門）
総面積	1026.89 ㎢	令和７年 10 月１日現在（国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」）

図表 １　田辺市の位置図

出所：田辺市ホームページ

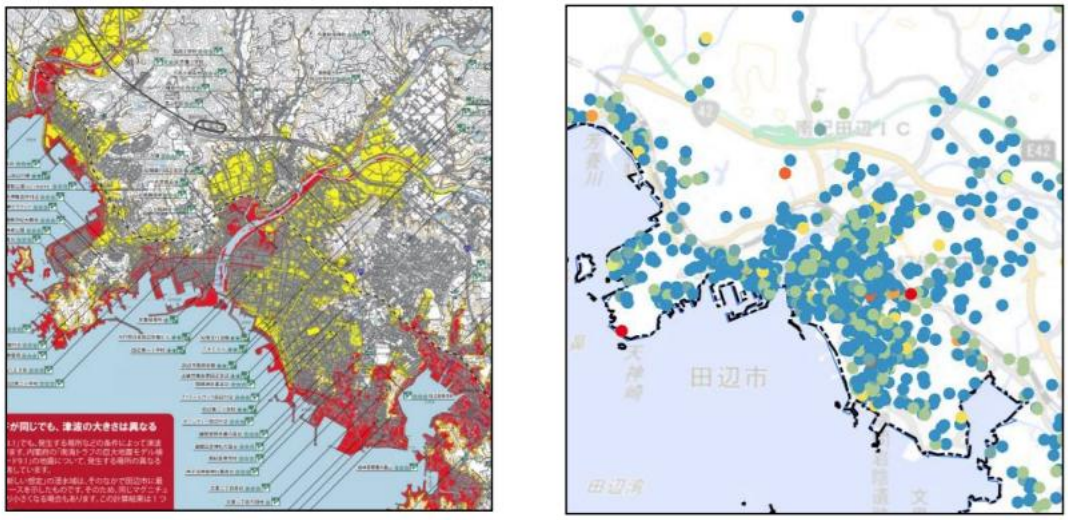
2　取組の背景・目的

（1） 空き家増加の要因

田辺市は近畿で最大の面積を有し、同じ行政区域内でも車での移動に 1 時間 30 分かかるほど広大なまちである。県南部には大学がないため進学を機会として人口が流出し、少子高齢化により空き家が増加している。特に、「放置空き家」が多く、この「放置空き家」は以下の３つの立地上の共通点が挙げられる。①古くから形成されたエリアに多い、②接道が車両進入不可のエリアに多い、③津波浸水予想エリアに多い。

また、空き家が放置される原因として、①経済的理由、②所有者・相続人が遠方居住や高齢、③相続人同士の確執、④どう空き家を扱うかがわからない、など問題が山積していた。

図表２　旧田辺市の津波浸水予定・旧田辺市エリアの空家の分布



出所：「空き家対策における行政の役割とその意義に関する考察」国土交通省

（2） 空き家対策の始まり

平成 27 年の空家特措法施行後、平成 28 年 1 月から専属職員を配置し、周囲に迷惑をかけていた放置空き家に対し、12 件の助言指導を行い、うち２件には勧告を行っていた。

しかし、行政から助言指導文が送られても、経済的理由が解決するわけもなく、遠方居住者が田辺市に行って地元の業者の見積りを取るのは困難であった。加えて、不仲の親族問題、空き家の扱い方の不知により、空き家はさらに放置されていた。

このような状況から、空き家対策事業者紹介制度、不良空家等除却補助制度、隣地売却あっ旋制度を導入することになる。

３　取組内容

(1) 空家対策事業者紹介制度・不良空家等除却補助制度の開始

所有者・相続人の支援施策として「空家対策事業者紹介制度」が開始された。①市の入札参加工事業者として登録されており、②いつでも無料見積りができるという条件をクリアした事業者を紹介リストに登録し、誰でも市の HP から選択が可能となった。さらに、遠方居住、高齢者等のサポートが必要なケースでは、現地見積り、立会いは市が代行する。

次に、不良空家等除却補助制度（補助率３分の２　上限 50 万円）を平成 29 年７月から開始した。経済的理由により空家を処分できなかった人に対し効果的で、現在毎年 14～16 件の予算枠で実施し、令和６年度末までで計 154 件利用されている。

(2) 空き家の隣地売却あっ旋制度の導入

空家対策事業者紹介制度・不良空家等除却補助制度によって、空き家が放置されるさまざまな原因の解決策として機能した。一方で、補助制度を活用しても解体費用の負担が困難かつ、接道がなく再建築不可のため買い手がつかない空家への対応について、田辺市は頭を悩ませていた。

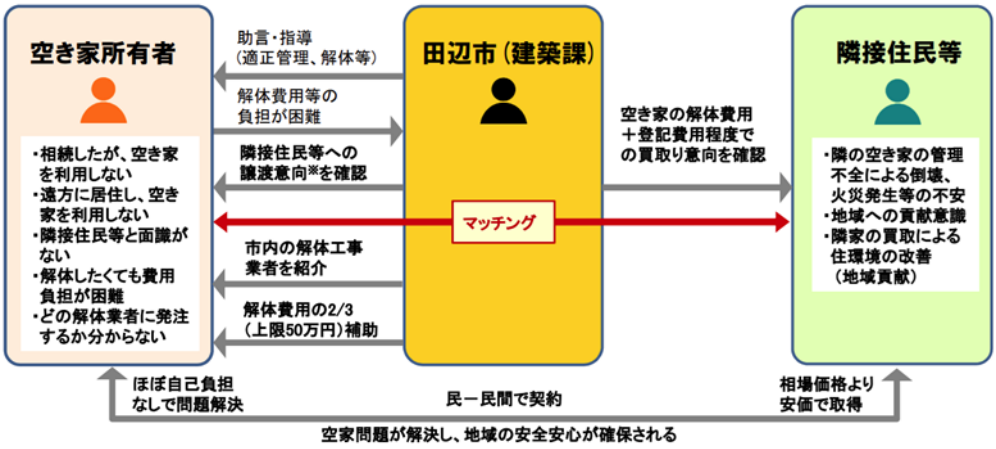
そうした中で現場の経過観察を進めていたところ、空き家の隣地の住民と話すなかで、「畑価格程度であれば買ってもいい」という提案があった。「相続人の自己負担額＝畑価格」が成立すれば、①相続人にお金がなく、②接道がないため再建築不可であるため買い手がいなかった、という問題を解消できるというアイデアのもと、「空き家の隣地売却あっ旋制度」が産まれた。

民業圧迫にならないために、次の①～③に該当する場合にのみ田辺市が介入する。

①売買価格は土地相場に関係なく「解体費+登記費用」程度とし、所有者・相続人は儲けないこと、②不動産流通にのらないような物件であること、③所有者・相続人が遠方居住や高齢等の理由により将来的に管理不能と予測されるとき。

この制度は、所有者・相続人はほぼ自己負担なしで解決、隣地所有者は相場より少し低額で購入できることが多い、周辺地域は安心安全を確保、解体業者や司法書士等は新たな仕事ができ、田辺市は代執行まで進まず放置空き家が１件減ると、メリットしかない制度である。

図表２　放置空き家の隣接住民等への買取りの働きかけ



出所：「地方公共団体の空き家対策の取組事例２」（平成 30 年 3 月末時点）国土交通省

4　成果・課題

（1） 本取組の成果

「寄り添う空き家対策」の取組の成果は、以下のとおりである。

ア　空き家解体の件数

田辺市が関わる解体は毎年 50～60 件で推移し、不良空家等除却補助制度が創設されてから令和６年度末現在で延べ約 430 件の空き家が解体された。その中でも補助金利用者は 154 件であり、補助金を使わなくても誰かのサポートで問題解決が可能なケースが大半であった。

イ　隣地売却あっ旋制度での解決

隣地売却あっ旋制度での解決は 47 件であり、全体の 1 割程度しかないことから、同制度は解体費用を捻出できない人向けの保険的な制度として利用されていることがわかる。

ただし、これは隣地を解体して更地を購入した件数であり、空き家そのものを活用するために購入した件数は 19 件であり、令和６年度末現在で計 66 件解決できている。

（2） 今後の課題と展望

今後の課題として、少子高齢化・人口減少により、田辺市では今後 20 年で空き家が毎年 400 世帯分発生することが見込まれるため、市が対応できる空き家対策の件数である 50 件から 60 件を大きく上回る。

田辺市の担当課は、今後の課題について「放置空き家の件数を少しでも抑えるために、放置空き家にならないよう管理を呼びかける啓発を行いつつ、関係事業者とのチームによる体制の構築を図ると共に、なかでも、情報共有の方法・初期から中期にかけての行政の立ち位置の検討」としている。

新たな取組として、令和６年８月から、中古住宅流通促進事業を開始し、これまでの解体業者だけではなく、工務店や宅建業者、司法書士、家財道具整理業者等の幅広い業種の空家対策事業者と連携し、空家になってから老朽化が始まるまでの早期のうちに新たな利用者・購入者に繋げていく取組を始めた。まだ件数的には少ないものの、徐々に連携を深めてきたことが口コミで拡がってきているので、相談に来られる件数も、売却または賃貸などの解決件数も増加傾向にある。

関連・参考資料

和歌山県田辺市ホームページ
https://www.city.tanabe.lg.jp/
国土交通省ホームページ
https://www.mlit.go.jp/