

寄稿

3

# 「やるしかない！」 ～未来へつなげる 空き家対策～

田辺市役所建設部建築課  
調査計画係

苑田 将晃



## 1. 田辺市の課題

田辺市は、全国的にも問題となっている人口減少や少子高齢化が著しく、それに伴い老朽化した空き家の増加が大きな問題となっています。

平成30年度に実施した空き家実態調査において、1,760件の空き家を確認しており、空き家率は4.8%となっています。しかし、「空き家＝悪」ではありません。これらすべての空き家が問題ではなく、適切に管理されていない空き家、いわゆる「放置空き家」が問題であり、これらを解決することが重要な課題となっています。

## 2. 放置空き家の発生原因

では、なぜ「放置空き家」が発生するのでしょうか？その理由は、立地的要因と個別の人的要因の大きく2つに分かれます。

まず、立地的要因です。放置空き家が集中するエリアにおける共通点は次の3点です。①古くから形成されたエリア、②車両進入不可のエリア、そして③津波浸水想定エリア。かつてまちが形成された時代においては十分な幅員であった道路が、車社会となった現代においては大変不便であり、解体や再建築をするにしても、重機運搬ができず人力作業が多くなり、工事費が高額となってしまいます。さらに津波浸水想定エリアにおいては、ハザードマップの公表以降、土地の価格が急降下しており、土地の価格より解体費の方が高くなってしまい放置の一因となっています。

次に、個別の人的要因です。これは、空き家所有者・相続人が抱える個々の問題であり、①経済的理由、②所有者・相続人が遠方居住、③相続人間の確執、そして④そもそもどうしていいのか分からないといったことなどが挙げられます。

これまで多くの空き家所有者・相続人とお話をさせていただきましたが、放置空き家の

発生原因の大半は、個別の人的要因です。つまり、空き家所有者・相続人それぞれが抱える複合的な問題を解決しないと、空き家問題は解決しないということです。

### 3. 田辺市の支援施策「隣地売却あっ旋制度」

上記の個別的要因を解決すべく、当市では、「不良空家等除却補助制度」や「空家等対策事業者紹介制度」を創設しています。前者は、補助率3分の2（上限50万円）の補助制度であり、経済的理由によりあと1歩が踏み出せなかった方に対して非常に効果的な制度となっています。後者は、当市の解体業者がわからない方に対する支援施策であり、①市の入札参加工事業者として登録されており、②いつでも無料見積をするという2つの条件を満たした業者を紹介リストに掲載し、誰でも市のHPから選択できるようにしています。

しかし、上記2つの制度創設によって解決できるほど、空き家問題は単純ではありません。先ほども述べたとおり、空き家問題は個人それぞれが抱える問題が複雑に絡み合っています。これらの制度を活用しても、経済的理由により解体費を負担できない場合には解決に至りません。この場合の解決策としては新たなお金を生み出すことにより本人の負担を減らす以外に方法はありません。そこで誕生したのが、田辺市独自の「隣地売却あっ旋制度」です。「相続人の自己負担額（補助金を除く解体費＋売買の登記費）＝売買金額」を成立させることで、悩みの種となっていた経済的理由を解決することができました。また、民業圧迫にならないようルールづくりをし、次の3点の場合のみ市が介入することとしました。①売買価格は「解体費＋登記費」程度とし、所有者・相続人は儲けない、②不動産流通にのらないような物件、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。

放置空き家の所有者・相続人は、「どうせ売

れないから」と放置している方が大変多くいらっしゃいます。立地的要因から赤字が目に見えており、できれば目を背けたい。そんな思いから、目に見えない借金を背負い続けています。そんな方が自己負担なしで解決できるだけでなく、隣地所有者は、台風の度に不安を感じ続けてきた長年の悩みから解放され、おまけに相場価格以下で土地まで購入できることから、両者がWin-Winの関係を築くことができます。それだけでなく、周辺地域は安全安心を確保できる、解体業者や司法書士は新たな仕事ができる、市は代執行まで進まずに放置空き家が1件減ると、誰も損をせず、皆がメリットを実感できる制度であると考えています。

### 4. 目的は何？

「空き家、どうかしてください。」

ある日突然、市からこのような文書が届いたらどう思うでしょうか。放置の原因となっていた経済的要因が解決するのでしょうか？遠方居住者が、見積徴収や現地対応のために当市まで来てくれるのでしょうか？これまで仲の悪かった兄弟姉妹と、前向きな話ができるのでしょうか？そもそもどうしていいのかわからず放置していた方が、この文書を機に、親族間の旗振り役になれるのでしょうか？

空き家対策を進めるうえで絶対に見失ってはいけないこと。それは「目的は何か」とい



うことです。令和5年12月13日、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行され、放置すれば特定空家になるおそれのある管理不全空家が指導の対象となりました。しかし、空き家所有者に対して指導・勧告を進めることが、本当に空き家問題解決の近道でしょうか？今一度、目的を再確認し、最適な手段を選択する必要があると思います。もちろん自治体によって環境が異なるため、答えは一つではないと思います。心の中で考えてみてください。あなたにとって空き家対策の目的とその手段は、どのようなものでしょうか？

## 5. 田辺市が選んだ空き家対策

「所有者に寄り添い全力でサポートすること。」この手段が、田市が選んだ答えでした。相談者が遠方居住であれば、解体見積徴収の代行に始まり、解体すると決まれば周囲への連絡、電気や電話線の撤去申請や、解体後の現地の収まり具合（境界付近の構造物の撤去等）の調整など、空き家に関することは何でもサポートしています。正直、大変です。時間も労力もかかります。しかし、これが田市における答えであると、数字が証明してくれました。不良空家等除却補助制度の創設（平成29年7月）以降、約380件の空き家が解体されましたが、このうち補助金利用者は140件であり、たった4割弱です。つまり、サポートをすることで悩みの種さえ解決できれば、補助金を使わなくても解体まで至るケースが大半を占めるということです。

## 6. 未来へ向けて『寄り添う』

しかし、まだまだゴールではありません。田市における高齢者のみの約8000世帯が、今後20年間で空き家になるといわれている目まぐるしい時代に、この取組みの持続可能性が問われています。時代とともに、私たちの取組みも変化を続ける必要があります。

そこで田市では、司法書士・宅建業者・工務店等とのチームを構築し、サポート体制の強化を図りたいと考えています。相談からゴールまで、滞りのない徹底支援を実現し、これまで培った『寄り添う』姿勢を活かして、今後とも「適正なる管理者への引継ぎ」の目的を掲げ、走り続けたいと思います。