黒石市空家等対策計画

令和7（2025）年度

～令和11（2029）年度

令　和　２年　９月

（令和7年3月改定）

青　森　県　黒　石　市

黒石市空家等対策計画

目　次

第1章　計画策定の目的と位置づけ 2

1　計画の背景及び目的 2

2　計画の位置づけ 3

3　計画の期間 4

第2章　市の現状と空家等の状況 6

第1節　　黒石市の現状 6

(1)　市の人口・一般世帯の推移 6
(2)　年齢3区分別人口の推移 7
(3)　将来人口の予測 8
(4)　高齢者世帯の状況 9
(5)　空家等の状況比較（統計データ） 10
(6)　空家等の建て方別の状況（統計データ） 11

第2節　空家等の実態 12

(1)　空家等の実態調査の結果 12

第3節　空家等所有者の状況 13

(1)　空家等所有者意向調査の概要 13
(2)　アンケートの発送・回収結果 13
(3)　アンケートの集計結果 14

第4節　本市の空家等対策への取組み状況 36

(1)　空家等の現状把握に向けた取組み 36
(2)　弘前圏域空き家・空き地バンクによる空家等物件情報の発信..... 36
(3)　黒石市空き家利活用事業補助金..... 37
(4)　黒石市中心商店街空き店舗等対策事業補助金 37

第5節　空家等対策を進める上での課題..... 38

第3章　空家等対策に関する基本方針 41

第1節　基本理念及び各主体の役割..... 41

(1)　基本理念..... 41
(2)　各主体の役割と責務 41

第2節　基本方針..... 42

第3節　計画の対象とする地区 44

第4節　計画の対象とする空家等の種類 44

第5節　空家等の調査に関する事項..... 45

(1)　調査の種類..... 45
(2)　空家等実態調査の方法..... 45
(3)　空家等実態調査の内容..... 46
(4)　空家等の所有者等の特定..... 48
(5)　所有者等へのアンケート調査 48

第6節　計画の目標指標..... 49

第4章 空家等対策の実施内容 51

基本方針1 発生の予防 51

(1) 所有者等への意識の醸成と啓発 51
(2) 相続登記の推進 51
(3) 相続土地国庫帰属制度の周知 52
(4) 新規空家等の早期発見・早期対策 52
(5) 空家等予備軍の把握・予防措置 52
(6) 住宅の良質化による長期居住の促進 53

基本方針2 適切な管理の促進 54

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進 54
(2) 空家等管理サービスの情報提供の検討 54
(3) 地域等と連携強化による空家等の管理体制の推進 54
(4) 市外居住者に対する空家等の適切な管理に関する周知 54

基本方針3 利活用の促進 55

(1) 弘前圏域空き家・空き地バンクの活用 55
(2) 空き家バンクの新規登録物件の掘り起こし 55
(3) 移住希望者に向けた情報発信の強化 55
(4) 空き家利活用事業による空家等の利活用の促進 55
(5) 中心商店街空き店舗対策事業による空き店舗の利活用促進 55
(6) 空家等の利活用に係る税制優遇措置の周知 56
(7) 補助事業を活用した空家等対策の推進 56

基本方針4 危険な空家等の抑制・解消 57

(1) 危険な空家等の所有者等への改善の働きかけ 57
(2) 管理不全空家等への措置 57
(3) 特定空家等への措置 58
(4) 所有者等を確知できない場合の対応 62
(5) 危険な老朽空家等の除却促進に向けた支援 62
(6) その他関係法令による対応 63

第5章 空家等対策の実施体制等 66

1 空家等に関する対策の実施体制 66

(1) 庁内実施体制 67
(2) 関係団体との連携体制 68

2 地域住民等からの空家等に関する相談の対応 69

(1) 庁内の相談体制 69
(2) 専門家団体との連携による相談体制 70

参考資料

参考資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法 ..... 参考資料 1-1
参考資料2 管理不全空家等及び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） ..... 参考資料 2-1
参考資料3 黒石市空家等対策協議会設置要綱 ..... 参考資料 3-1
参考資料4 黒石市空き家利活用事業補助金交付要綱 ..... 参考資料 4-1
参考資料5 黒石市中心商店街空き店舗等対策事業補助金交付要綱 ..... 参考資料 5-1
参考資料6 黒石市危険空き家等除却事業補助金交付要綱 ..... 参考資料 6-1
参考資料7 黒石市所有者意向調査 調査票 ..... 参考資料 7-1

第1章

計画策定の目的と位置づけ

第１章　計画策定の目的と位置づけ

１　計画の背景及び目的

近年、地域における人口減少や少子高齢化、核家族化、価値観の多様化やライフスタイルの変化、産業構造の変化などを背景に、長期間にわたり使用されていない空家等が年々増加傾向で推移しており、放置された空家等が地域課題の一つとなっています。

本市においても、利用実態のない空家等の件数は増加傾向にあり、今後も人口減少や高齢化、相続問題、高齢単身世帯の施設への入所などにより、更なる増加が予想されます。

こうした空家等の中には、適切な管理が行われていないために、安全性の低下、公衆衛生の悪化、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深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後の空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

空家等は所有者等の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。

このような状況から、これまで本市では、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）第6条第１項に基づく「黒石市空家等対策計画」を令和2年9月に策定し、①空家等の発生予防、②適切な管理の促進 ③利活用の促進 ④危険な空家等の解消 の4つの基本方針を定め、市内の空家等の解消に向けた取組を総合的かつ計画的に実施することにより、みんなが暮らしやすい安心なまちづくりを推進することを目的として、空家等対策に取り組んできました。

本計画の計画期間が満了を迎えることから、令和5年１2月の法改正に対応するとともに、社会経済情勢の変化にも対応し、空家等対策を一層推進するため、「黒石市空家等対策計画」を改定します。

※本計画における「空家等」と「空き家」の表現について

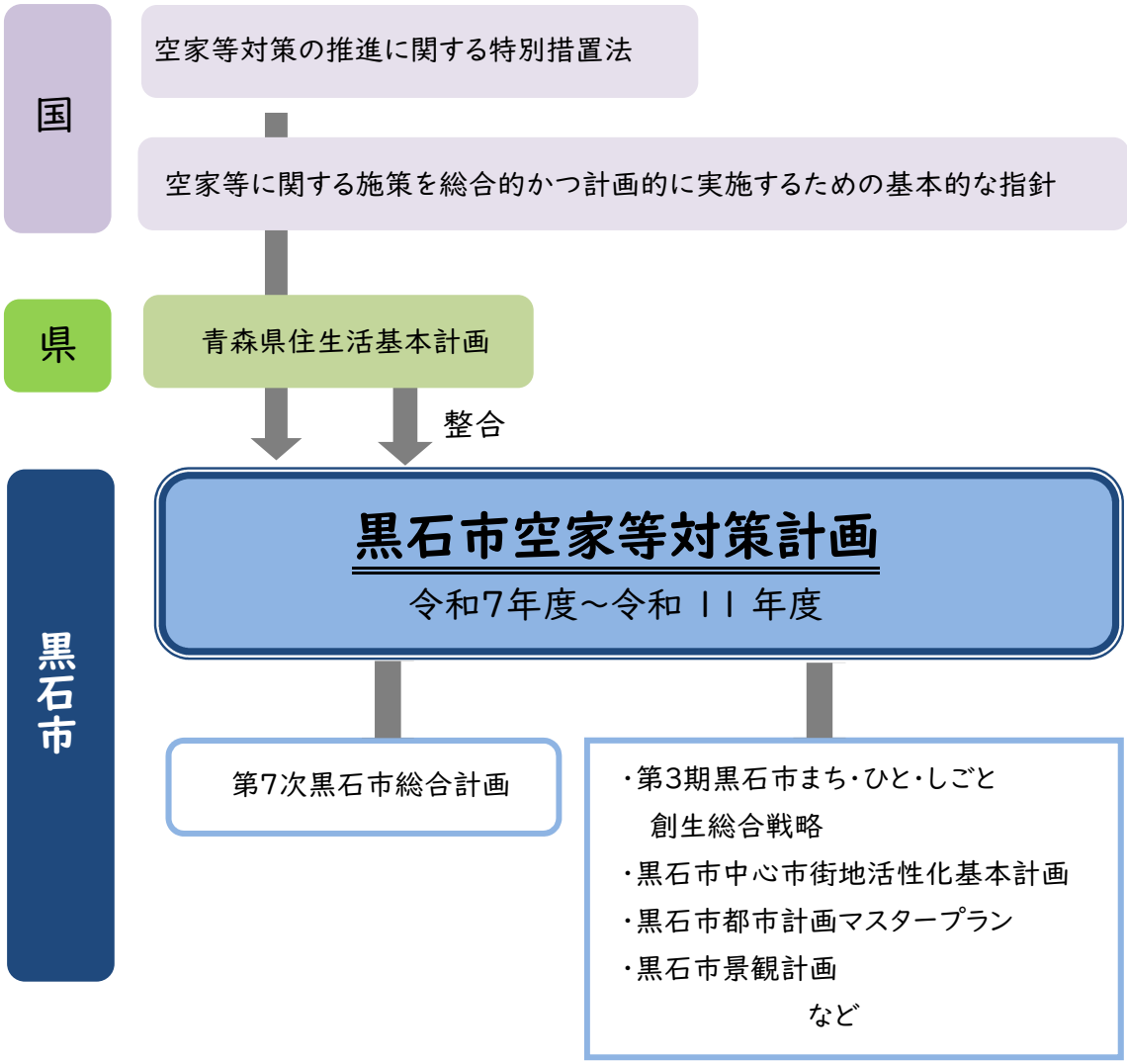
本計画において、使用されていない建物について一般論を述べる場合、法の内容や法に基づく運用、措置等を説明する場合に「空家等」を用い、住宅・土地統計調査、支援制度、補助事業等を説明する場合に「空き家」を用いています。

2　計画の位置づけ

本計画は法第7条第1項に基づき、国が定めた基本指針に則して空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために定めるものであり、本市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、本計画は、本市の上位計画である「第7次黒石市総合計画」や「第3期黒石市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画と整合を図りながら進めることとします。

図　本計画の位置づけ



3　計画の期間

本計画の計画期間は、令和7年度から令和11年度までの5年間とします。

なお、今後の国の空家等対策の進捗状況、社会経済情勢等の変化等に応じ、適宜内容の見直しを行うものとします。

図表　計画の期間

	～令和6年度（2024）	令和7年度（2025）	令和8年度（2026）	令和9年度（2027）	令和10年度（2028）	令和11年度（2029）
黒石市空家等対策計画		計画期間 5年				

第2章

市の現状と空家等の状況

第２章　市の現状と空家等の状況

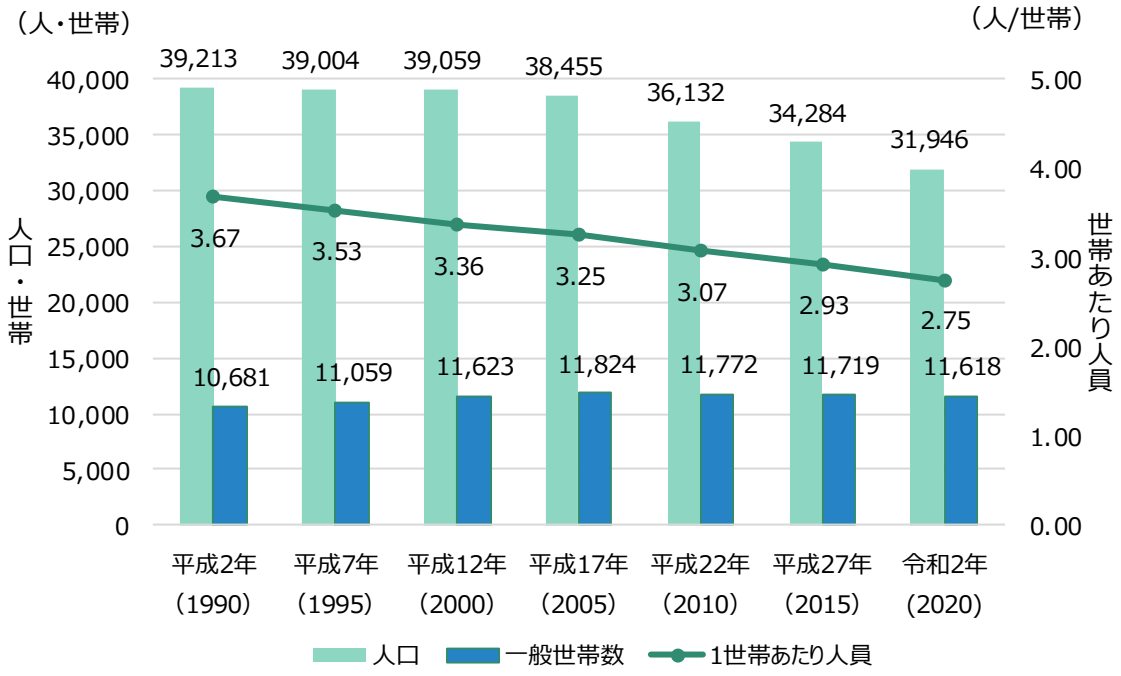
第１節　黒石市の現状

(1)　市の人口・一般世帯の推移

国勢調査によると、本市の総人口は令和2年には31，946人となっています。人口の推移は年々減少傾向にあり、平成2年からの30年間で7，267人減少（約2割減少）しており、今後もさらに減少することが予想されます。

一方、一般世帯数は平成17年までは増加傾向で推移していましたが、その後は緩やかに減少しています。1世帯あたりの人員については、平成2年の3．67人／世帯から、令和2年時点では2．75人／世帯まで減少しており、核家族世帯や単独世帯などが増加していることが推測されます。

図表　人口・世帯の推移【黒石市】

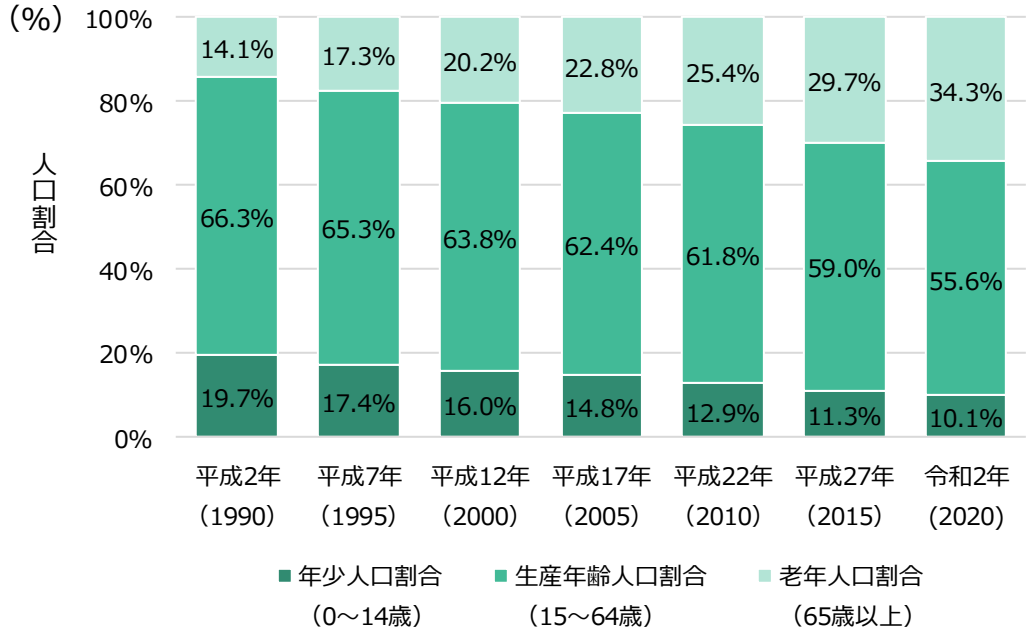


資料：各年国勢調査

(2)　年齢３区分別人口の推移

国勢調査によると、本市の年少人口（15歳未満）の割合は年々減少しており、平成12年には老年人口の割合を下回りました。一方、65歳以上の老年人口は年々増加傾向で推移しており、令和2年には老年人口の割合が34.3%となるなど、高齢化の進行が顕著となっています。

図表　年齢3区分別人口の割合【黒石市】

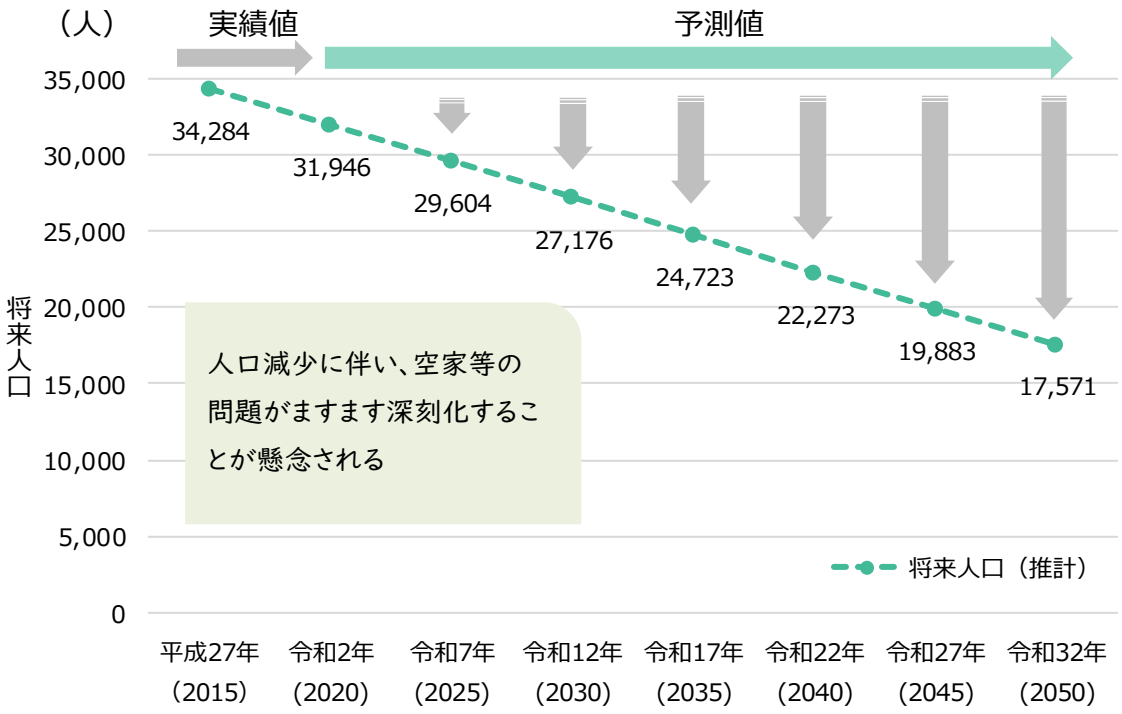


資料：各年国勢調査

(3) 将来人口の予測

社会人口問題研究所によると、本市の将来人口は減少傾向で推移していくことが予測されます。令和2年に31,946人だった総人口は、令和32年には17,571人まで減少（30年間で約5割減少）する見込みとなっています。

図表 将来人口の予測【黒石市】



資料：社会人口問題研究所（令和5年推計）

(4) 高齢者世帯の状況

住宅・土地統計調査によると、令和5年時点で65歳以上の単身世帯は1,330世帯、65歳以上の夫婦のみ世帯は1,330世帯となっており、高齢者のみで暮らす世帯はあわせて2,660世帯、世帯総数に対する割合は23.6%となっています。高齢者世帯のほとんどが一戸建住宅であることから、子ども世帯との同居、入居者の死去、施設への入所などを契機に将来的に空家等となることが懸念されます。

図表　高齢者世帯の推移【黒石市】

区分		総数（世帯）	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
			世帯数（世帯）	世帯数（世帯）	世帯数（世帯）	世帯数（世帯）
世帯総数		11,280	9,720	450	1,110	－
	うち65歳以上の単身世帯	1,330	670	120	540	－
	うち65歳以上の夫婦のみ世帯	1,330	1,260	20	50	－
	小計（高齢者のみ世帯数）	2,660	1,930	140	590	0

資料：令和5年住宅・土地統計調査

(5) 空家等の状況比較（統計データ）

住宅・土地統計調査によると、令和5年時点で本市の空家数は1,080戸、総住宅数に対する空家率は8.3%で、平成30年と比較すると、空家数が40戸減少し、空家率は8.3%となっています。（総住宅数も減少しているため、空家率は横ばい）

また、本市の空家率は全国平均（5.9%）より2.4ポイント高く、青森県平均（9.3%）より1ポイント下回っている状況です。

図表　空家等の状況比較（統計データ）

区分	平成30（2018）年			令和5（2023）年		
	総住宅数（戸）	空家数（戸）	空家率（%）	総住宅数（戸）	空家数（戸）	空家率（%）
黒石市	**13,490**	**1,120**	**8.3**	**12,970**	**1,080**	**8.3**
全国	62,407,400	3,487,200	5.6	65,020,700	3,852,700	5.9
青森県	592,400	45,800	7.7	590,300	55,000	9.3
青森市	135,090	7,140	5.3	134,280	8,380	6.2
八戸市	110,440	6,960	6.3	113,020	9,100	8.1
弘前市	82,520	4,700	5.7	80,440	5,740	7.1
十和田市	30,590	2,060	6.7	30,410	2,890	9.5
むつ市	29,170	3,550	12.2	28,850	4,160	14.4
五所川原市	23,160	2,500	10.8	24,380	2,490	10.2
三沢市	19,370	1,100	5.7	20,750	1,510	7.3
つがる市	12,790	1,450	11.3	12,510	1,890	15.1
平川市	11,620	910	7.8	12,020	1,290	10.7

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするために、国が5年毎に実施する調査です。なお、この調査は抽出調査であり、結果の数値は推定値で、実際の数値とは異なります。（本市の空家等の実態については第2章第2節参照）

※ここでは、別荘などの二次的住宅や、賃貸・売却用の住宅（市場に流通している建物）以外の空家数について整理しています。

(6) 空家等の建て方別の状況（統計データ）

住宅・土地統計調査によると、令和5年時点で本市の一戸建ての空家数が950戸で空家総数の88.0%を占めています。また、空家等のうち、「腐朽・破損」がみられる空家等は250戸で空家総数の23.1%となっています。

図表　空家等の建て方別の状況（統計データ）【黒石市】

区分		総数（戸）	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
			空家数（戸）	木造（戸）	非木造（戸）	空家数（戸）	木造（戸）	非木造（戸）
空家総数		1,080	950	920	30	130	100	30
	腐朽・破損あり	250	230	210	20	20	10	10
	腐朽・破損なし	830	720	700	10	110	90	20

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※別荘などの二次的住宅や、賃貸・売却用の住宅（市場に流通している建物）以外の空家数について整理しています。

第２節　空家等の実態

(1) 空家等の実態調査の結果

本市では、市内の町内会に、長期間にわたって使用されず、適切な管理が行われていない空家等の情報提供を依頼し、その情報を基に、調査員による外観目視調査を実施し、黒石市空家等データベースを随時更新しています。

令和6年11月現在、市内の空家等と思われる建物は571戸（空家率4.4%）確認され、令和元年11月以降、空家等は17件減少しています。

地区別の空家等の状況をみると、東地区が137戸（23.9%）と最も多く、次いで西部地区87戸（15.2%）、山形地区（14.4%）、中部地区（13.0%）の順で多くなっています。本市の中心市街地には、空家等の6割近くが集中しており、適切な対策が急務です。これらの空家等の中には、築年数が古く、老朽化が進んでいるものも多く、放置すれば倒壊などの危険性が高まるおそれがあります。このような状況を踏まえ、空家等の適切な管理、リノベーションや解体といった有効活用、そして地域住民との連携を推進することで、地域の活性化に繋げることが期待されます。

図表　空家等の割合（地区別）

地 区 名	戸　数	構 成 比
山形地区	82 戸	14.4 %
牡丹平地区	23 戸	4.0 %
浅瀬石地区	37 戸	6.5 %
追子野地区	33 戸	5.8 %
東地区	137 戸	23.9 %
西部地区	87 戸	15.2 %
中部地区	74 戸	13.0 %
北地区	50 戸	8.8 %
六郷地区	20 戸	3.5 %
上十川地区	28 戸	4.9 %
合　　計	571戸	—

第３節　空家等所有者の状況

(1) 空家等所有者意向調査の概要

①　調査の目的

本調査は、現在の建物の状況や、所有者の状況、空家等となった経緯、管理状況、今後の利活用の意向などを調査することにより、建物の実態を把握することを目的としています。

②　調査の対象

空家等である可能性が考えられると判断した住宅（628件）

③　調査の期間

令和6年8月15日～8月30日

④　調査方法

郵送方式・郵送回収

(2) アンケートの発送・回収結果

空家等である可能性が考えられると判断した住宅の所有者628件を調査対象としてアンケート調査を実施し、249件の回答（有効回答率45.0%※）がありました。

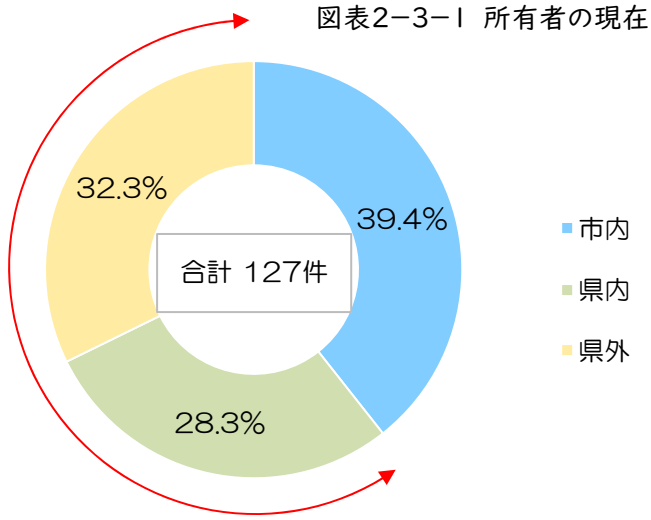
※有効回答率は、次の①、②を除外した554件（628件－17件－57件）を分母として算定しています。
①宛先不明により未達・・17件
②問1で空家等ではないと回答・・57件

(3) アンケートの集計結果

①　所有者の現在の住所地

所有者の現在の住所地について、「市内」「県内」「県外」に分類し、集計を行いました。その結果、市内在住者が全体の約39.4%、県内在住の方が約28.3%、県外在住が約32.3%という内訳となりました。このことから、全体の約6割は、市外に居住していることが分かります。（図表2−3−1参照）

図表2−3−1　所有者の現在の住所地



黒石市以外に住む所有者が約 6 割

選択項目	回答数	構成比
市内	50	39.4%
県内	36	28.3%
県外	41	32.3%
計	127	100.0%

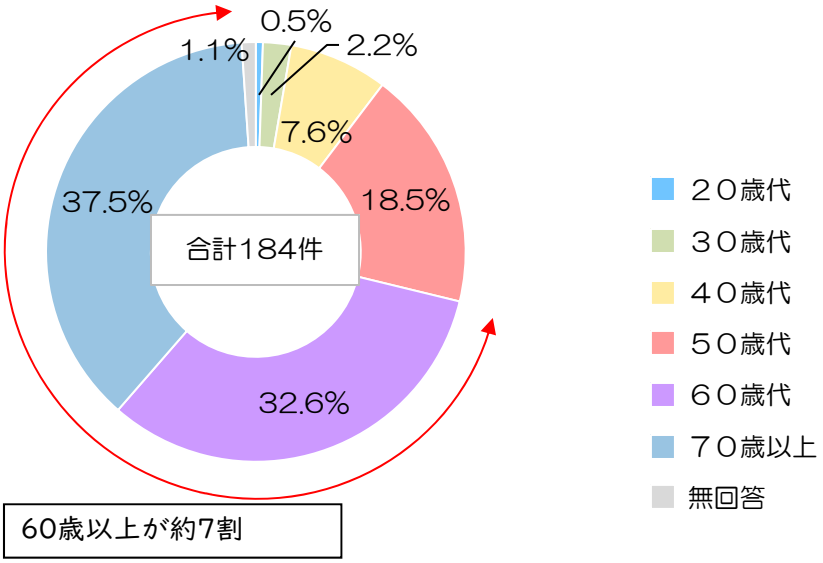
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったもの、無回答は除いて集計

②　回答者の属性

（ア）所有者の年齢（単一回答）

所有者の年齢構成をみると、「70歳以上」が約37.5%と最も多く、次いで「60歳代」が約32.6%となっています。つまり、60歳以上の高齢の所有者が全体の約7割を占めており、高齢化が進んでいることが分かります。このことから、所有者自身による空家等の維持管理や処分、利活用が困難になっている状況が考えられます。

図表2−3−2 所有者の年齢



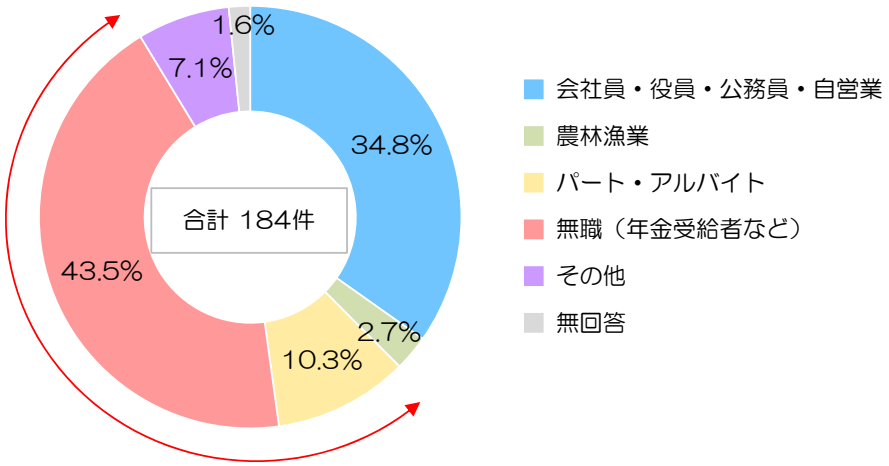
選択項目	回答数	構成比
２０歳代	1	0.5%
３０歳代	4	2.2%
４０歳代	14	7.6%
５０歳代	34	18.5%
６０歳代	60	32.6%
７０歳以上	69	37.5%
無回答	2	1.1%
計	184	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

（イ）所有者の就業形態（単一回答）

所有者の就業形態をみると、「無職（年金受給者など）」が約43．5%と最も多く、次いで「会社員・役員・公務員・自営業」が約34．8%、「パート・アルバイト」が約10．3%となりました。年金あるいは非正規雇用で生活している高齢者が約5割を占めていることが分かります。このことから、資金面の問題が、空家等の解体・改修・活用を難しくしていると考えられます。

図表2−3−3 所有者の就業形態



無職、非正規雇用が約5割

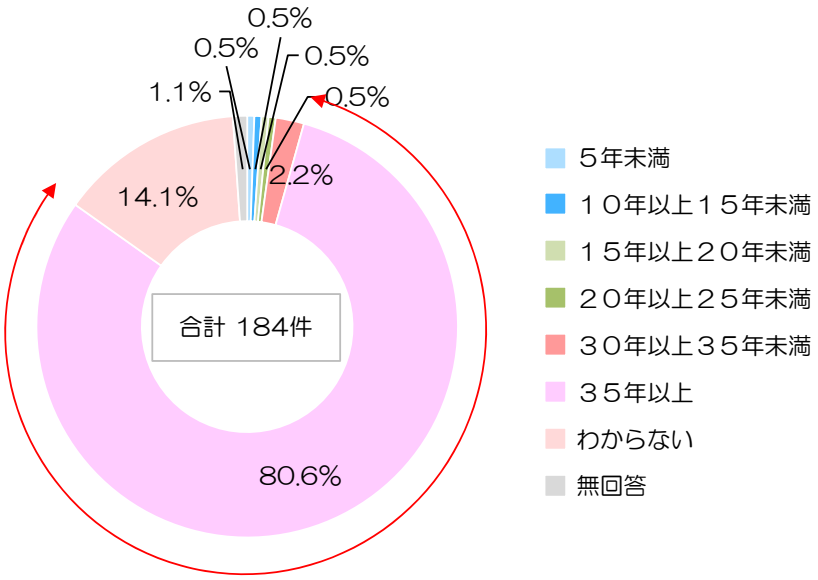
選択項目	回答数	構成比
会社員・役員・公務員・自営業	64	34.8%
農林漁業	5	2.7%
パート・アルバイト	19	10.3%
無職（年金受給者など）	80	43.5%
その他	13	7.1%
無回答	3	1.6%
計	184	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

（ウ）概ねの建築年数（単一回答）

空家等の概ねの建築年数をみると、「35年以上」の建物が約80.6%と最も多くとなっており、次いで「わからない」が約14.1%でした。つまり、空家等の約8割が旧耐震基準（昭和56年以前）の建築物であり、現在の耐震基準を満たしていない可能性の高い建物が多いことが分かります。

図表2−3−4 概ねの建築年数



旧耐震基準で建築された建物が約8割		
５年未満	1	0.5%
１０年以上１５年未満	1	0.5%
１５年以上２０年未満	1	0.5%
２０年以上２５年未満	1	0.5%
３０年以上３５年未満	4	2.2%
３５年以上	148	80.6%
わからない	26	14.1%
無回答	2	1.1%
計	184	100.0%

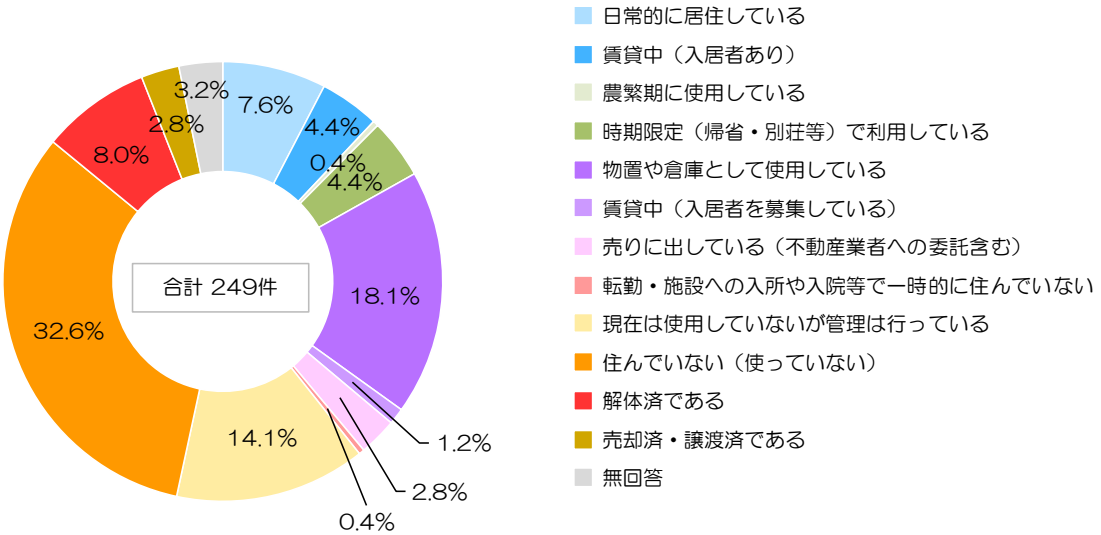
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

③　建物の状況について

問1　現時点での使用状況（単一回答）

現時点の建物の使用状況をみると、空家等ではない（「日常的に居住している」、「賃貸中（入居者あり）」、「解体済である」、「売却済・譲渡済である」）という回答はあわせて57件ありました。一方、「住んでいない（使っていない）」が約32.6%と最も多く、次いで「物置や倉庫として使用している」が約18.1%という結果となりました。その他、お盆や正月などの帰省のタイミングで時期限定で使用したり、管理はしているものの使用していないといったケースも確認されました。

図表2−3−5 所有者の使用状況

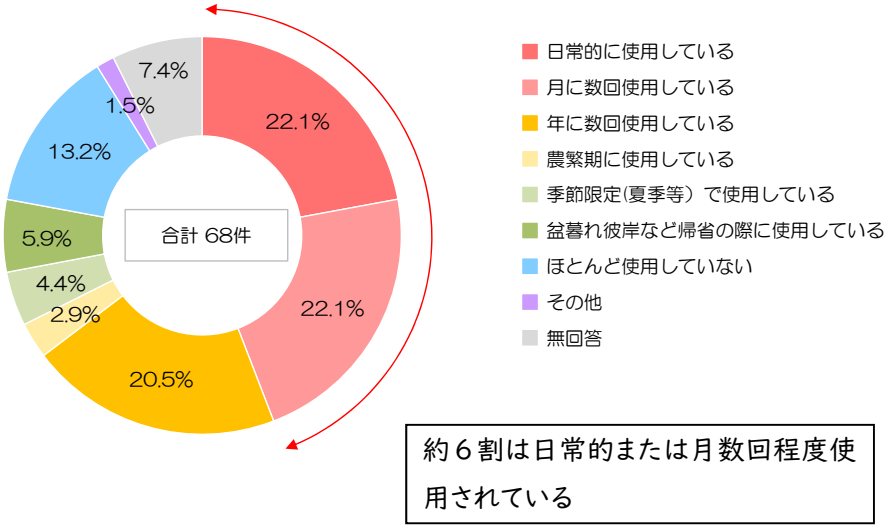


選択項目	回答数	構成比
日常的に居住している	19	7.6%
賃貸中（入居者あり）	11	4.4%
農繁期に使用している	1	0.4%
時期限定（帰省・別荘等）で利用している	11	4.4%
物置や倉庫として使用している	45	18.1%
賃貸中（入居者を募集している）	3	1.2%
売りに出している（不動産業者への委託含む）	7	2.8%
転勤・施設への入所や入院等で一時的に住んでいない	1	0.4%
現在は使用していないが管理は行っている	35	14.1%
住んでいない（使っていない）	81	32.6%
解体済である	20	8.0%
売却済・譲渡済である	7	2.8%
無回答	8	3.2%
計	249	100.0%

問2　使用頻度（単一回答）

使用頻度をみると、「日常的に使用している」「月に数回使用している」がどちらも約22.1%と最も多く、次いで「年に数回使用している」が約20.5%となっています。つまり、全体の約6割の空家等については、日常的にまたは月数回程度の頻度で使用されていることが分かります。

図表2−3−6　使用頻度



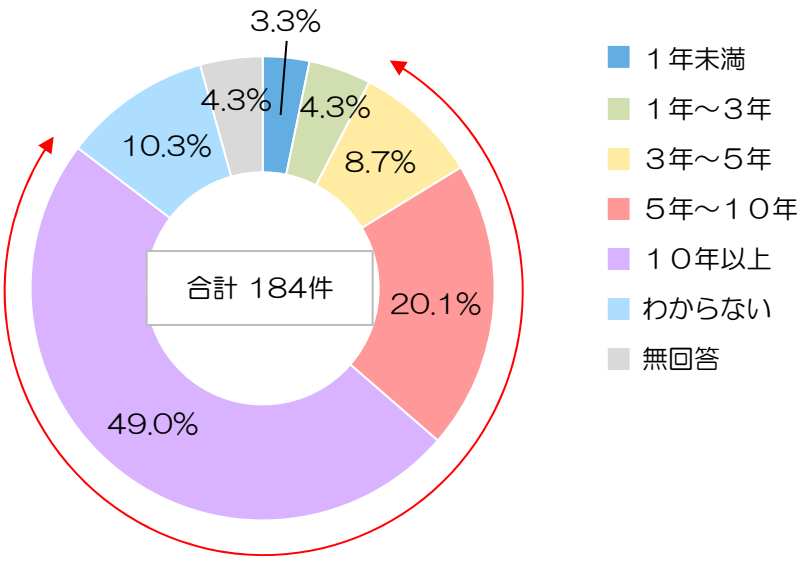
選択項目	回答数	構成比
日常的に使用している	15	22.1%
月に数回使用している	15	22.1%
年に数回使用している	14	20.5%
農繁期に使用している	2	2.9%
季節限定(夏季等）で使用している	3	4.4%
盆暮れ彼岸など帰省の際に使用している	4	5.9%
ほとんど使用していない	9	13.2%
その他	1	1.5%
無回答	5	7.4%
計	68	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問3　空家等となってから経過した年数（単一回答）

空家等となってからの経過年数をみると、「10年以上」が約49.0%と最も多く、次いで「5年～10年」が約20.1%となっています。つまり、全体の約8割の空家等が、3年以上空家等となっていることが分かります。建物は、人が住まなくなると内部の空気がこもり、湿気がたまりやすくなるため、放置期間が長くなるほど木造部分が腐朽するなど、老朽化が進む傾向にあります。

図表2−3−7　空家等となってから経過した年数



選択項目	回答数	構成比
１年未満	6	3.3%
１年～３年	8	4.3%
３年～５年	16	8.7%
５年～１０年	37	20.1%
１０年以上	90	49.0%
わからない	19	10.3%
無回答	8	4.3%
計	184	100.0%

約8割が空家等となってから3年以上経過

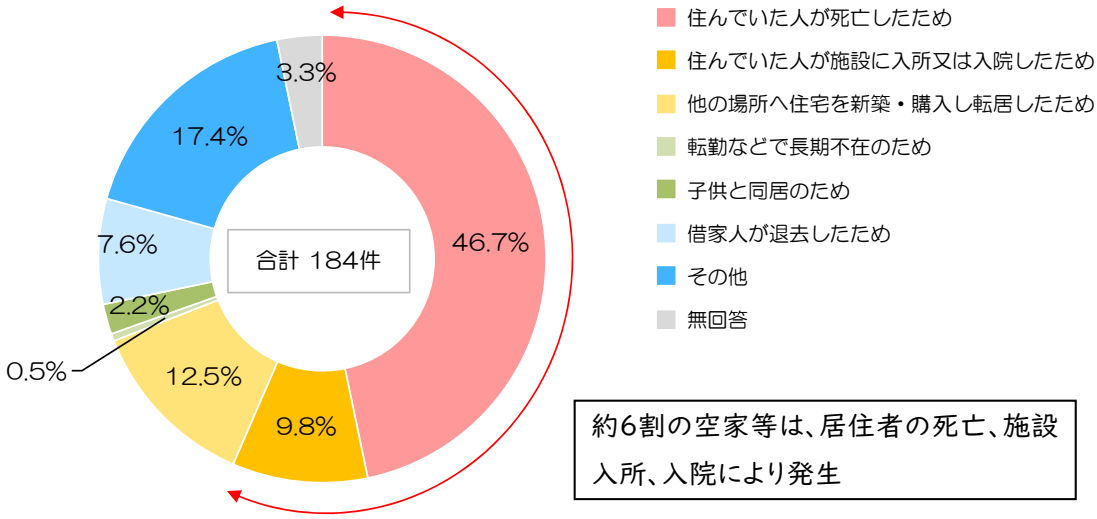
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問4　空家等となった原因・きっかけ（単一回答）

空家等となった原因・きっかけをみると、「住んでいた人が死亡したため」が約46.7%と最も多く、「他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため」が約12.5%、「住んでいた人が施設に入所又は入院したため」が約9.8%となっています。全体の約6割の空家等は、居住者の死亡や施設入所・入院を主な理由として発生していることが分かります。

空家等となった後、多くが若い世代や新たな入居者へ引き継がれていない状況から、住まいの引継ぎや活用に関する意識が低いことがうかがえます。特に、高齢の所有者が多いため、空家等となる前から相続を視野に入れた早めの対策が求められます。相続に関する手続きや権利関係の整理だけでなく、生前からの家族間の話し合いが重要です。

図表2−3−8　空家等となった原因・きっかけ



約6割の空家等は、居住者の死亡、施設入所、入院により発生

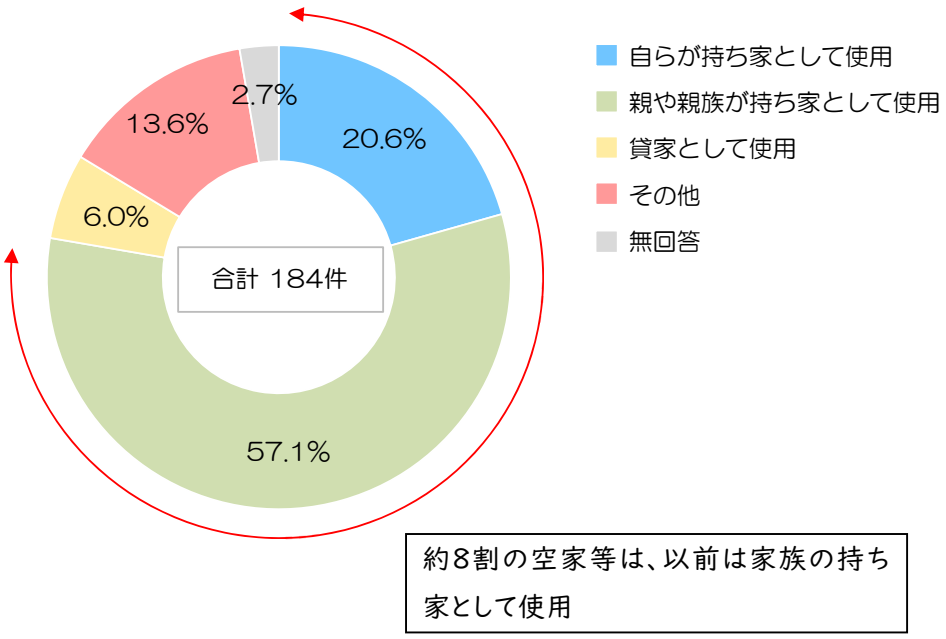
選択項目	回答数	構成比
住んでいた人が死亡したため	86	46.7%
住んでいた人が施設に入所又は入院したため	18	9.8%
他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため	23	12.5%
転勤などで長期不在のため	1	0.5%
子供と同居のため	4	2.2%
借家人が退去したため	14	7.6%
その他	32	17.4%
無回答	6	3.3%
計	184	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問5　空家等となる以前の使用（単一回答）

空家等となる以前の使用状況をみると、「親や親族が持ち家として使用」が約57．1％と最も多く、次いで「自らが持ち家として使用」が約20．6％となっています。つまり、全体の約8割の空家等は、家族が所有し、居住していた住宅であったことが分かります。

図表2−3−9　空家等となる以前の使用



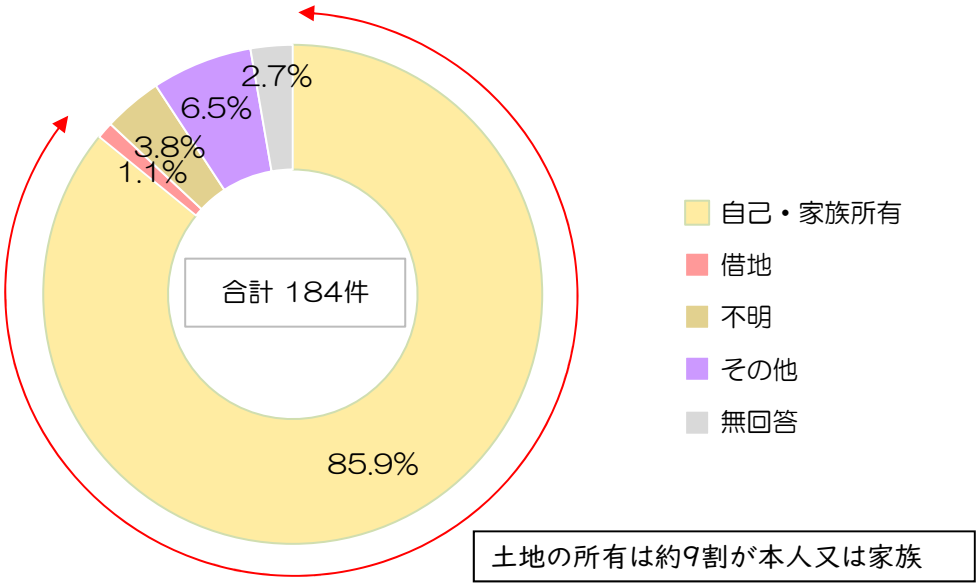
選択項目	回答数	構成比
自らが持ち家として使用	38	20.6%
親や親族が持ち家として使用	105	57.1%
貸家として使用	11	6.0%
その他	25	13.6%
無回答	5	2.7%
計	184	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問6　空家等が建っている土地の所有状況（単一回答）

空家等が建っている土地の所有状況についてみると、「自己・家族所有」が最も多く約85.9%なっています。

図表2−3−10　空家等が建っている土地の所有状況



選択項目	回答数	構成比
自己・家族所有	158	85.9%
借地	2	1.1%
不明	7	3.8%
その他	12	6.5%
無回答	5	2.7%
計	184	100.0%

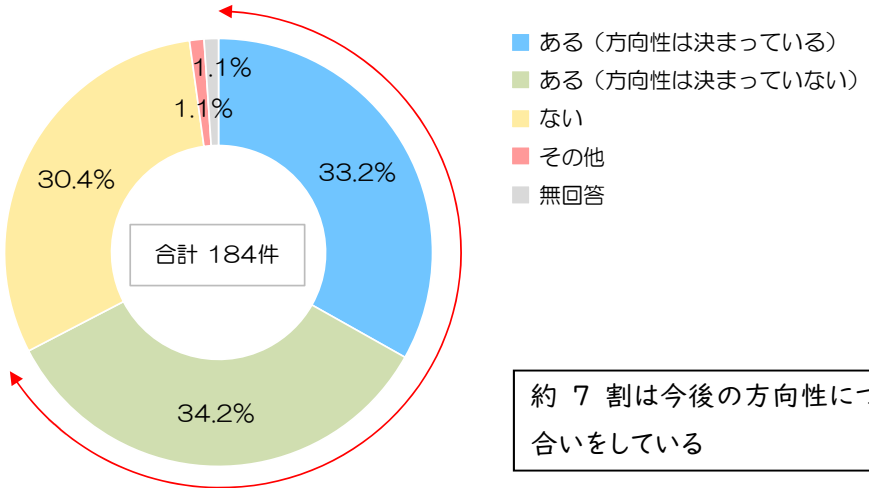
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

④　空家等の状態や維持管理について

問7　今後の方向性などについて話し合いをしたことがあるか（単一回答）

空家等の今後の方向性に関する家族間の話し合いの状況についてみると、「ある（方向性は決まっていない）」が約34．2%と最も多くとなっており、次いで「ある（方向性は決まっている）」が約33．2%となっています。つまり、全体の約7割の世帯が、空家等の将来について話し合いをしたことがあることが分かります。

図表2−3−11　今後の方向性についての話し合い



約 7 割は今後の方向性について話し合いをしている

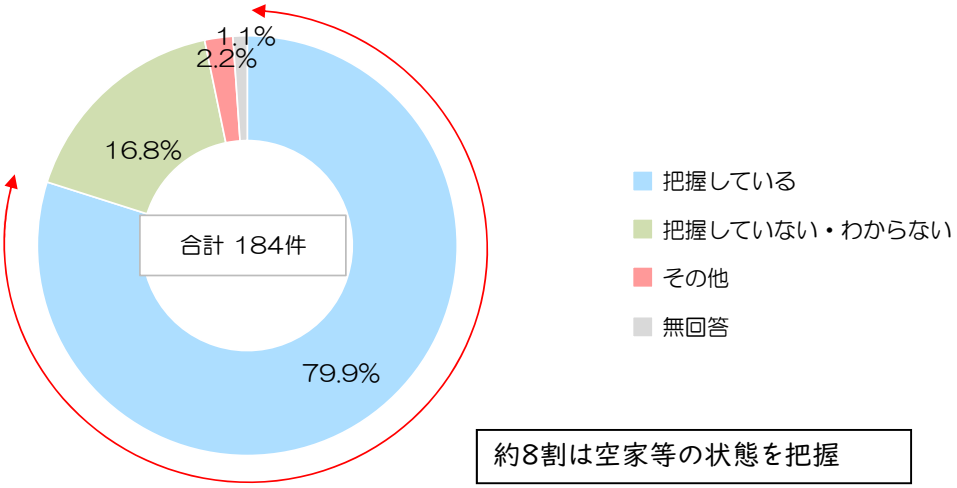
選択項目	回答数	構成比
ある（方向性は決まっている）	61	33.2%
ある（方向性は決まっていない）	63	34.2%
ない	56	30.4%
その他	2	1.1%
無回答	2	1.1%
計	184	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問8　現在の空家等の状態を把握しているか（単一回答）

現在の空家等に関する把握状況についてみると、「把握している」が約79.9%と最も多くなっており、遠方居住の所有者もいる中で、多くの所有者が空家等の状態を把握していることが分かります。

図表2−3−12　現在の空家等の状態の把握状況



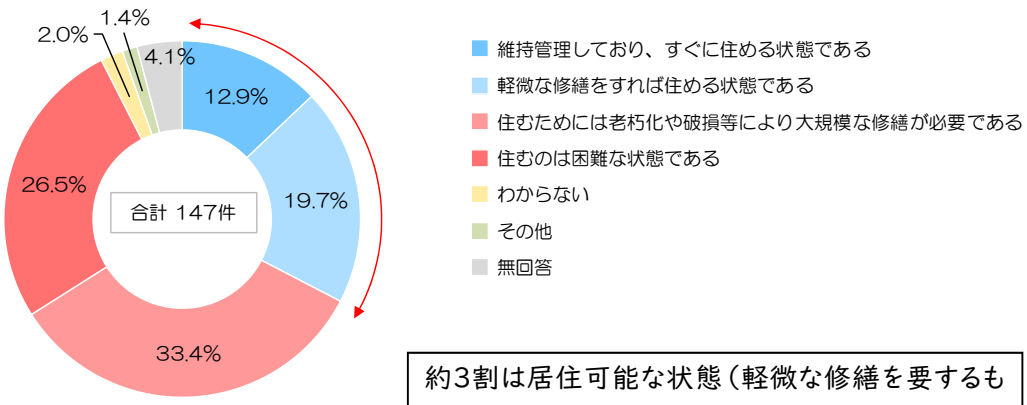
選択項目	回答数	構成比
把握している	147	79.9%
把握していない・わからない	31	16.8%
その他	4	2.2%
無回答	2	1.1%
計	184	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問9　現在の空家等の状態（単一回答）

現在の空家等の状態についてみると、「住むためには老朽化や破損等により大規模な修繕が必要である」が約33.4%と最も多く、次いで「住むのは困難な状態である」が約26.5%となっています。つまり、全体の約6割の空家等は老朽化や破損が進み、居住するには多額の修繕費用が必要な状態であることが分かります。一方、約3割の空家等は、適切な修繕を行うことで居住可能な状態であると考えられます。

図表2−3−13　現在の空家等の状態



約3割は居住可能な状態（軽微な修繕を要するものを含む）

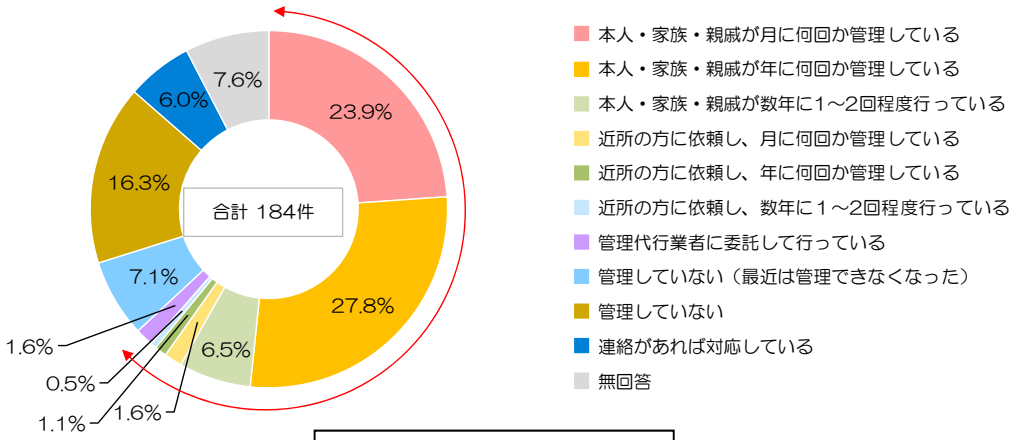
選択項目	回答数	構成比
維持管理しており、すぐに住める状態である	19	12.9%
軽微な修繕をすれば住める状態である	29	19.7%
住むためには老朽化や破損等により大規模な修繕が必要である	49	33.4%
住むのは困難な状態である	39	26.5%
わからない	3	2.0%
その他	2	1.4%
無回答	6	4.1%
計	147	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計
※問8で「把握している」と回答した方について集計

問10　管理している人・頻度（単一回答）

空家等の管理状況をみると、「本人・家族・親戚が年に何回か管理している」が約27.8%と最も多く、次いで「本人・家族・親戚が月に何回か管理している」が約23.9%となっています。つまり、全体の約6割の空家等については、本人や家族・親戚、近所の方、管理業者などにより、何らかの管理が行われている状況です。

図表2−3−14　管理している人・頻度



約6割が管理している

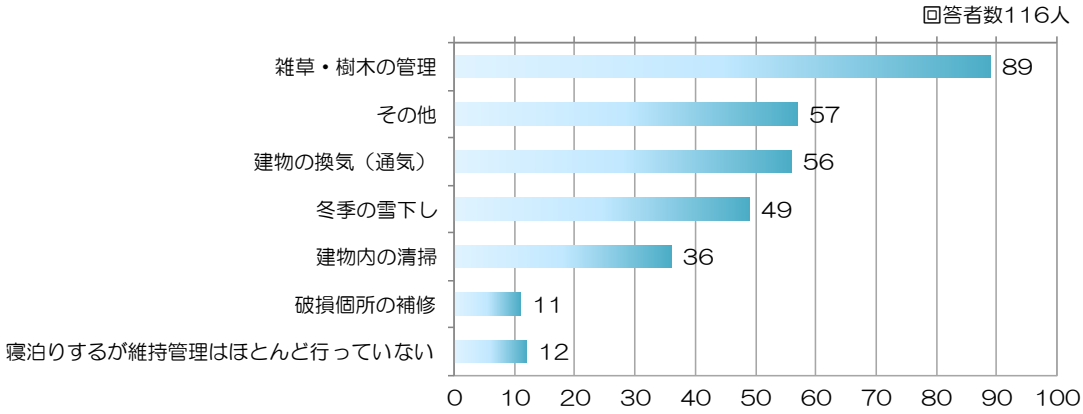
選択項目	回答数	構成比
本人・家族・親戚が月に何回か管理している	44	23.9%
本人・家族・親戚が年に何回か管理している	51	27.8%
本人・家族・親戚が数年に1～2回程度行っている	12	6.5%
近所の方に依頼し、月に何回か管理している	3	1.6%
近所の方に依頼し、年に何回か管理している	2	1.1%
近所の方に依頼し、数年に１～2回程度行っている	1	0.5%
管理代行業者に委託して行っている	3	1.6%
管理していない（最近は管理できなくなった）	13	7.1%
管理していない	30	16.3%
連絡があれば対応している	11	6.0%
無回答	14	7.6%
計	184	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問11　維持管理などの実施状況（複数回答）

空家等の維持管理の実施内容をみると、「雑草・樹木の管理」が89件と最も多く、次いで「建物の換気（通気）」が56件、「冬季の雪下し」が49件、「建物内の清掃」が36件、「破損個所の補修」が11件の順で多くなっています。

図表2−3−15 維持管理などの実施状況



※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

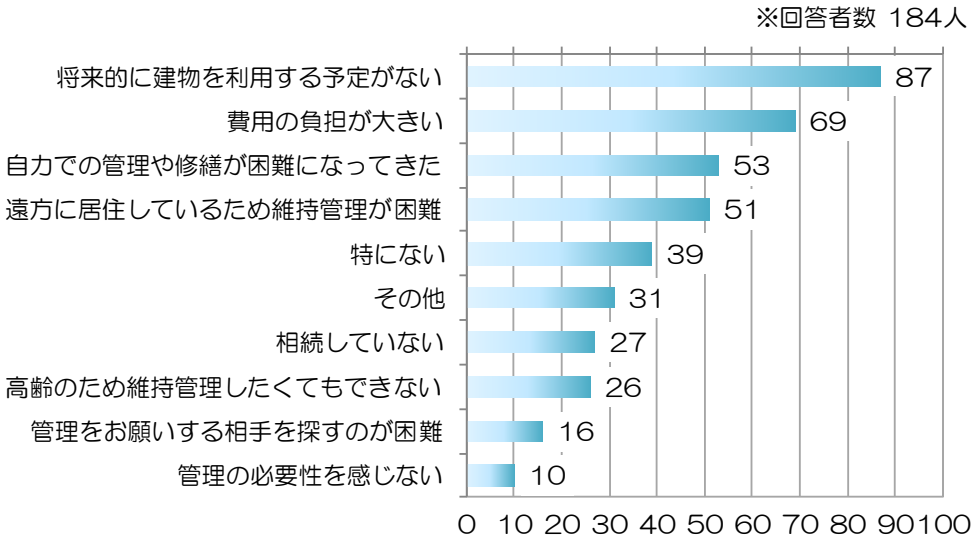
※問10で本人、家族、親戚、近所の方、管理業者などによる空家等の管理を行っていると回答した方について集計

問12　維持管理する上で困っていること・維持管理ができない（しない）理由（複数回答）

空家等を維持管理していく上での悩みで最も多かったのは、「将来的に建物を利用する予定がない」が87件、次いで「費用の負担が大きい」が69件、「自力での管理や修繕が困難になってきた」が53件、「遠方に居住しているため維持管理が困難」が51件、「特にない」が39件、「相続していない」が27件、「高齢のため維持管理したくてもできない」が26件でした。

利用予定のない空家等を将来にわたって維持管理し続けることは、多くの所有者にとって負担となっています。費用負担の重さを感じている方に対する経済的な支援や、住まいが遠方にあり管理したくても物理的に困難である方、高齢となり自ら維持管理することができなくなった方が多くなってきていることから、空家等の流通を促進する仕組みづくりや、維持管理の負担軽減策、遠隔地に住む所有者や高齢者のための支援体制の構築が求められます。

図表2−3−16　維持管理する上で困っていること、維持管理できない（しない）理由



※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

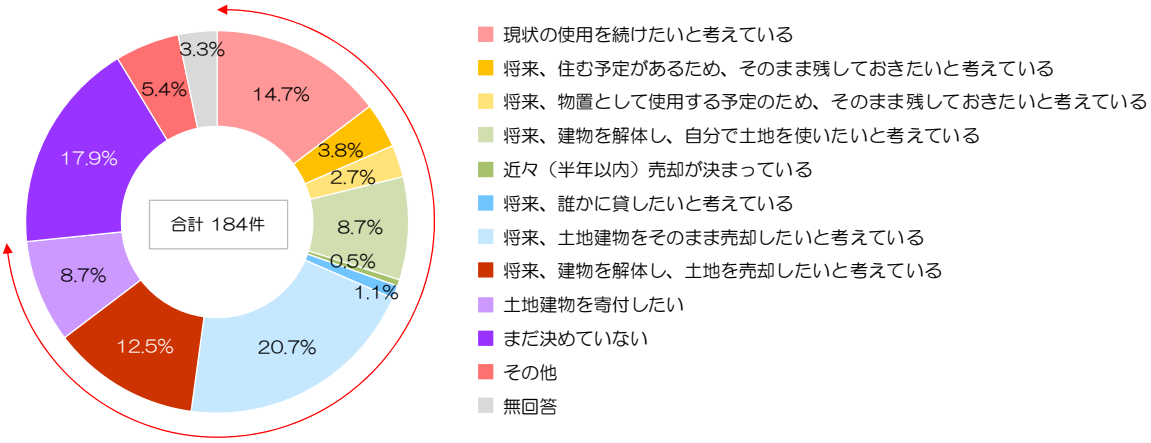
⑤　建物の利活用・処分について

問13　今後どのようにしていく予定か（単一回答）

空家等の利活用・処分に関する今後の予定についてみると、「将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている」が約20.7%と最も多く、次いで「まだ決めていない」が約17.9%、「現状の使用を続けたいと考えている」が約14.7%となっています。

つまり、空家等のまま残しておきたいという方や、自己利用を含め、空家等を利活用・処分（賃貸、売却、解体、将来の住まい、寄付、倉庫などとして使用など）を検討している方が全体の約7割を占めています。一方で、今後の予定が何も決まっていない空家等は約2割となっています。

図表2−3−17　建物等の今後の予定



約7割が将来的に利活用・処分を予定

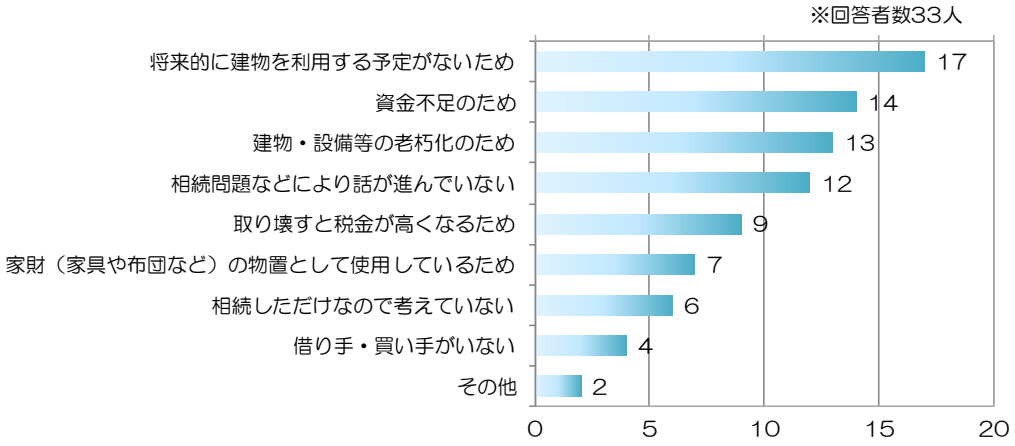
選択項目	回答数	構成比
現状の使用を続けたいと考えている	27	14.7%
将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている	7	3.8%
将来、物置として使用する予定のため、そのまま残しておきたいと考えている	5	2.7%
将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている	16	8.7%
近々（半年以内）売却が決まっている	1	0.5%
将来、誰かに貸したいと考えている	2	1.1%
将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている	38	20.7%
将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている	23	12.5%
土地建物を寄付したい	16	8.7%
まだ決めていない	33	17.9%
その他	10	5.4%
無回答	6	3.3%
計	184	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問14　今後の予定が決まっていない理由（複数回答）

今後の予定が決まっていない理由についてみると、「将来的に建物を利用する予定がないため」が17件と最も多く、次いで「資金不足のため」が14件、「建物・設備等の老朽化のため」が13件、「相続問題などにより話が進んでいない」が12件となっています。これらの結果から、経済的な支援や利活用に向けたマッチングの促進、相続に関する相談体制の整備などが求められていると考えられます。

図表2−3−18　今後の予定が決まっていない理由



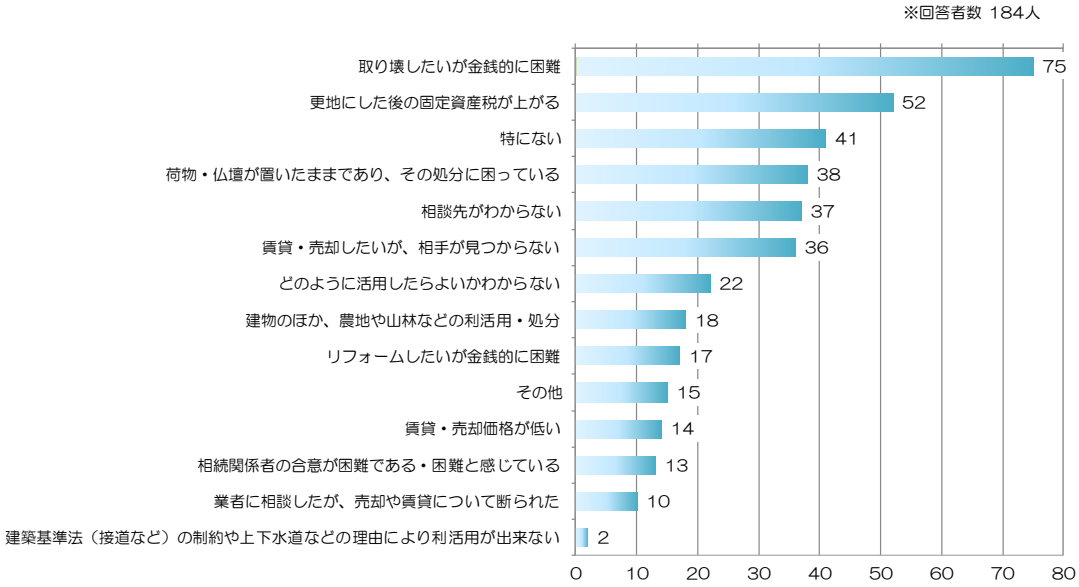
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計
※問13で「まだ決めていない」と回答した方について集計

問15 利活用・処分に関しての悩み（複数回答）

利活用・処分に関する悩みについてみると、「取り壊したいが金銭的に困難」が75件で最も多く、次いで「更地にした後の固定資産税が上がる」が52件、「荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」が38件、「相談先がわからない」が37件の順で多くなっています。

これらの結果から、所有者は、経済的な問題、仏壇や家財の処分、相談先や活用方法などの情報不足など多岐にわたる悩みを抱えていることが分かります。特に、経済的な負担やどこに相談したら良いか分からないといった点が、空家等の利活用・処分を妨げる大きな要因となっていると考えられます。

図表2−3−19 利活用・処分に関しての悩み

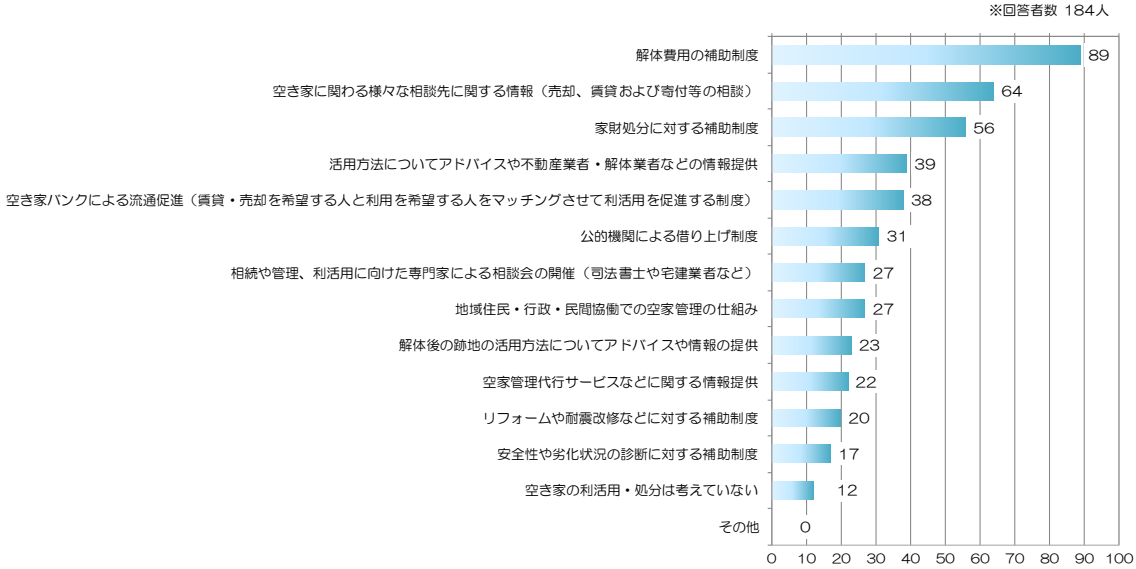


※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問16 利活用・処分などに関してどのような仕組み・支援・制度があれば良いと思うか（複数回答）

利活用・処分などに関して必要だと思う仕組み・支援・制度についてみると、「解体費用の補助制度」が89件と最も多くなっており、次いで「空き家に関わる様々な相談先に関する情報（売却、賃貸および寄付等の相談）」が64件、「家財処分に対する補助制度」が56件、「活用方法についてアドバイスや不動産業者・解体業者などの情報提供」が39件、「空き家バンクによる流通促進（賃貸・売却を希望する人と利用を希望する人をマッチングさせて利活用を促進する制度）」が38件、「公的機関による借り上げ制度」が31件の順で多くなっています。

図表2−3−20 利活用・処分に関して必要だと思う仕組み・支援・制度

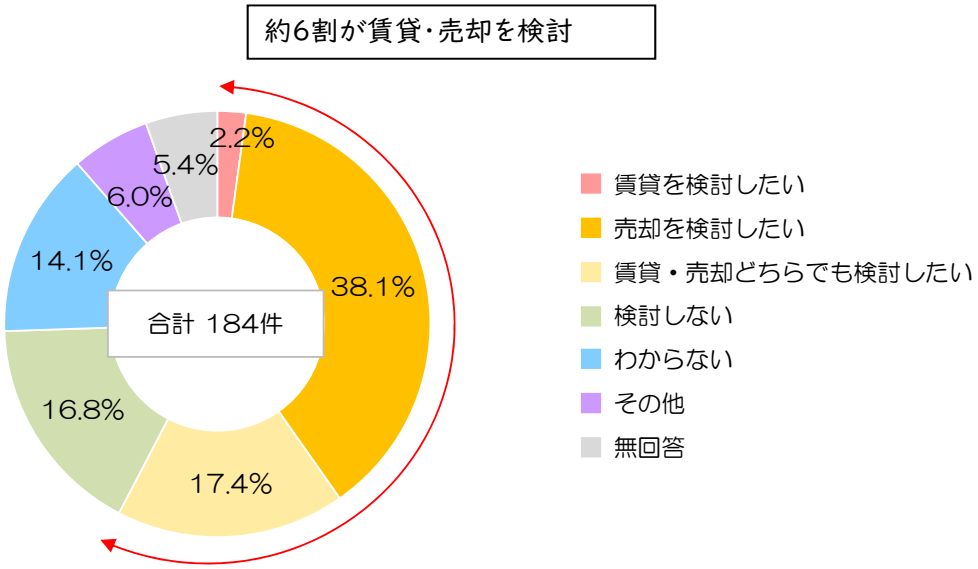


※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

問17　希望する方がいた場合、賃貸や売却を検討したいと思うか（単一回答）

空家等を希望する方があらわれた際の賃貸・売却の意向についてみると、「売却を検討したい」が約38.1%と最も多く、次いで「賃貸・売却どちらでも検討したい」が約17.4%、「検討しない」が16.8%という結果となりました。つまり、約6割の方が賃貸や売却を検討しており、一定の売却・賃貸意欲があることが示唆されました。

図表2−3−21　賃貸や売却の検討意向



選択項目	回答数	構成比
賃貸を検討したい	4	2.2%
売却を検討したい	70	38.1%
賃貸・売却どちらでも検討したい	32	17.4%
検討しない	31	16.8%
わからない	26	14.1%
その他	11	6.0%
無回答	10	5.4%
計	184	100.0%

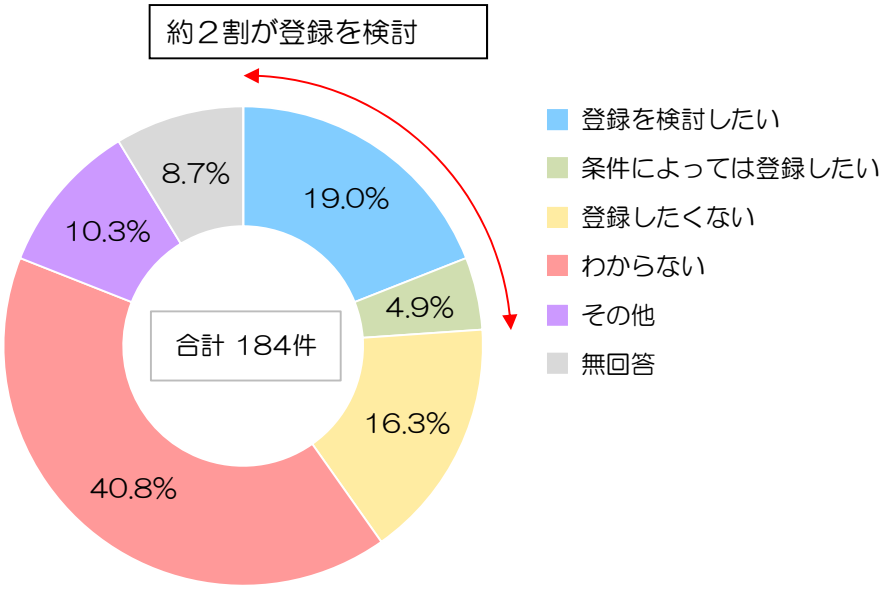
※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

⑥　空き家に関する市の取り組みについて

問18『弘前圏域空き家・空き地バンク』に登録したいと思うか（単一回答）

弘前圏域空き家・空き地バンクへの登録意向をみると、「わからない」が約40.8%と最も多く、次いで「登録を検討したい」が約19.0%、「登録したくない」が約16.3%という結果になりました。「登録を検討したい」、「条件によっては登録したい」をあわせて、約2割の方が弘前圏域空き家・空き地バンクへの登録に意欲的な回答となっています。

図表2−3−22　弘前圏域空き家・空き地バンクへの登録意向



選択項目	回答数	構成比
登録を検討したい	35	19.0%
条件によっては登録したい	9	4.9%
登録したくない	30	16.3%
わからない	75	40.8%
その他	19	10.3%
無回答	16	8.7%
計	184	100.0%

※アンケート調査の結果、空家等でないと回答のあったものは除いて集計

第４節　本市の空家等対策への取組み状況

(1) 空家等の現状把握に向けた取組み

市内にある空家等の実態を把握するため、市民等から寄せられた情報に基づき、担当職員が空家等の状態の調査をしています。令和6年度時点で571件の空家等が確認されました。また、空家等の所有者の意向確認するため、アンケート調査を実施し、これらの調査結果は、各種空家等対策や施策を展開するための基礎データとして活用します。

(2) 弘前圏域空き家・空き地バンクによる空家等物件情報の発信

「弘前圏域空き家・空き地バンク」（以下、「空き家バンク」という。）では、弘前圏域内（弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、板柳町、大鰐町、田舎館村、西目屋村）を対象として、空家等の所有者と空家等の取得希望者の橋渡しをし、空家等の流通を図っています。

平成30年度から運用されており、黒石市内においては年間2～3件程度の空家等が空き家バンクを通じて利活用が図られている状況ですが、取得希望者の多様なニーズに応えられるよう登録物件数の増加に取り組むことで、さらなる利活用が進むものと期待しています。

■弘前圏域空き家・空き地バンク協議会

公益社団法人青森県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会青森県本部、株式会社青森みちのく銀行、青い森信用金庫、東奥信用金庫及び弘前圏域8市町村で設立された、「弘前圏域空き家・空き地バンク」を運用する組織です。

図表　黒石市における弘前圏域空き家・空き地バンクの登録・成約状況

単位：件

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
物件登録件数		0	3	3	4	7	5
	空家等（売買）	0	1	1	1	5	4
	空地	0	2	2	3	2	1
成約件数		0	0	2	2	3	3

資料：総務部防災管理室

(3) 黒石市空き家利活用事業補助金

本市では、令和3年度に「黒石市空き家利活用事業補助金」制度を創設しました。

■黒石市空き家利活用事業補助金の概要（令和3年9月 24 日告示）
空き家の利活用により市への定住促進および地域の活性化を図るため、弘前圏域空き家・空き地バンクに登録された市内の空き家を購入する方に対し、空き家の改修工事に要する費用（内装、外装、建具、設備、給排水に係る工事）の一部を補助する。

(4) 黒石市中心商店街空き店舗等対策事業補助金

本市では、平成26年度より「黒石市中心商店街空き店舗等対策事業補助金」制度を創設しています。これまでの実績をみると、開業に向けた空き店舗の改修費の補助金交付実績は、年間平均で4件となっています。

図表 黒石市中心商店街空き店舗等対策事業補助金

単位：件

		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
補助件数		1	5	5	7	5
	改修費	1	4	3	2	2
	賃借料	0	1	2	5	3

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
補助件数		4	4	5	1	3
	改修費	3	3	1	1	2
	賃借料	1	1	4	0	1

資料：総務部防災管理室

■黒石市中心商店街空き店舗等対策事業補助金の概要（平成26年3月28日告示）
中心商店街の空き店舗又は空き家に新規に出店する小売業者等を対象に、賃借料又は改装費を補助する。（黒石市へ転入し開業をする方には移住者加算あり）

第５節　空家等対策を進める上での課題

課題１　空家等になる前からできる事前準備の啓発

相続の問題や家財処分などが阻害要因となり、市場への流通や利活用、除却へとつながっていない状況がみられます。特に、高齢化に起因して発生した空家等は、長期化したり管理不全な状態に陥りやすいため、空家等になる前から相続や管理、活用方法についてご家族と話し合って備えておくことが重要です。

課題２　空家等になった際の早期発見・早期対策

空家等の期間が長期化すればするほど、空家等の管理や利活用、除却への所有者等の関心が低下したり、建物や設備の老朽化により、資産価値が低下し、流通や利活用が物理的に困難になります。そのため、将来的に空家等となる可能性の高い建物の把握や、空家等となった早期段階での速やかな働きかけ（相談窓口の案内、登記の名義変更の周知、空き家バンクへの誘導など）が重要です。

課題３　所有者等の行動を変えるための取り組み

空家等について明確な方針や意思をもっていない所有者等は具体的な行動に移せないことが多く、その結果として空家等が長期化してしまうと、問題が複雑化し、解決することが困難となってしまいます。このような所有者等に対しては、空家等の活用や除却に向けた支援制度や、空家等を放置した場合に被る不利益などについて伝えていくとともに、所有者等が抱える様々な課題に対しては、専門家団体と連携することによって解決へと導くことにより、空家等の活用に向けた行動に移せるよう働きかけていくことが重要です。

課題4 管理不全の長期化を予防するための取り組み

空家等の中には、適切な管理がされておらず、地域に迷惑をかけていたり、危険な状態となっているものが存在します。所有者等の意識や関心が低下しているということだけではなく、所有者等の高齢化に伴い経済的・身体的な事情で自ら管理できなくなっている状況や、遠方に居住しており、空家等の現状把握や管理が困難になっている状況があります。

このような状況を改善するためには、空家等となってからだけではなく、居住中の段階から住まいの適切な管理を行えるよう、啓発や情報提供に取り組んでいくことが重要です。また、管理不全空家が放置されたことによって特定空家等となることを未然に防ぐため、管理不全空家等の所有者等に対して法に基づき対応し、自ら改善に向けた行動に移せるよう働きかけていくことが重要です。

課題5 住まいの循環を促進するための空家等の除却の促進

空家等を何も活用することなく放置し続けることは、空家等が建っている土地と建物が有効に活用されないため、機会損失を発生させ、その結果、地域の魅力や活性化の阻害要因となります。流通・利活用が期待できる地域（中心市街地やその近郊）については、空家等のままでは流通・利活用が難しいと考えられる場合は、除却して跡地活用しやすい状況を整え、住まいの循環や地域の活性化を促進することが重要です。

第3章

空家等対策に関する基本方針

第３章　空家等対策に関する基本方針

第１節　基本理念及び各主体の役割

(1) 基本理念

空家等については、法第5条で規定されているとおり、空家等の所有者等が自らの責任により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理しなければなりませんが、所有者等の利活用意識が低いことや経済的な理由など、様々な事情によりにより自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできていない状況があります。

本市では、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、市がまちづくりや地域活性化の観点で空家等の有効活用に取り組みます。また、地域の安心・安全の観点から、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、所要の措置を講じて問題の早期解決に取り組みます。

(2) 各主体の役割と責務

①　空家等の所有者等の責務

法第5条では、「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されています。空家等となった場合は、適切な管理や地域住民への情報提供、空家等の利活用に向けた検討など、空家等問題の解消に向けた取組みに努めることとします。

②　市の役割と責務

市は、本計画に基づき、空家等の発生予防や空家等の適切な管理及び有効活用等に向けて必要な情報提供や助言、支援を行います。また、生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、法に基づき必要な措置を講じます。また、空家等に関する様々な課題に対応するため、庁内外の関係者との連携を強化し、横断的な空家等対策を推進します。

③　市民（地域）の役割

市民は、地域の生活環境保全のため、普段から自身が所有する建築物及びその敷地の適切な管理に努めます。また、適切な管理が行われていない空家等を発見した時には、速やかに市に情報提供し、市の取組みに協力するものとします。

自身及び家族等の住まいが将来的に空家等になる場合には、管理予定者を市や町内会に連絡するなどし、管理不全とならないよう適切な管理に努めます。

④　専門家団体、事業者の役割

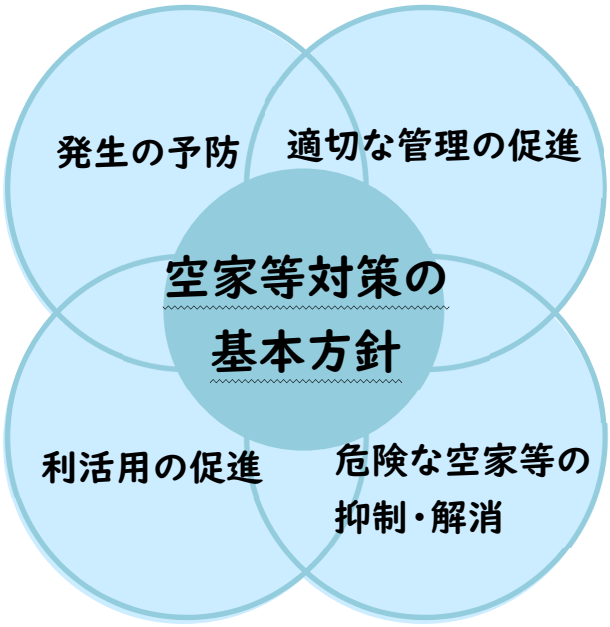
専門家団体や事業者等は、市や空家等の所有者等が実施する取り組みに対し、専門的な情報提供や技術的支援を行うなど、アドバイザーとして積極的な協力に努めます。

第２節　基本方針

空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は多岐にわたっており、住まいが空家等となる前の居住中の段階から、空家等の除却後の跡地利用に至るまで、各段階で課題が生じています。

このため、本市では、多様な主体が連携・協力し、良好な住環境を保全するため、**①発生の予防 ②適切な管理の促進 ③利活用の促進 ④危険な空家等の抑制・解消** という4つの柱を軸とし、各段階の住まいの状態に合わせて、効果的な施策を展開していきます。

図表　空家等対策の基本方針



1 発生の予防

空家等がもたらす様々な問題や地域社会への影響等、空家等に係る問題意識を醸成し、新たな空家等の発生を予防します。また、所有者等が自ら適切な対応を行えるよう、空家等となる前から、所有者等の責務、相続の必要性や空家等となった後の適切な管理、利活用、処分などに関する情報を提供し、意識を高めていきます。

2 適切な管理の促進

空家等の管理は第一義的には所有者等の責務において行われるべきことであることを前提に、所有者等への啓発と適切な管理の促進を図り、管理不全な空家等の改善・解消に向けて取り組みます。

3 利活用の促進

空家等の積極的な有効活用を促し、空家化の解消、移住・定住促進に加え、地域コミュニティ拠点等としての活用も検討し、地域活性化とまちの魅力向上を目指します。

4 危険な空家等の抑制・解消

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている管理不全空家等や特定空家等に対しては、法に基づき適切な対応を行い、危険な空家等の抑制・解消に向けて取り組みます。

第３節　計画の対象とする地区

空家等実態調査を行った結果、本市の空家等は、市内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されました。

また、少子高齢化の進行に伴い、現在空家等が少ない地域においても、将来的に増加が懸念されることから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は市内全域とします。

第４節　計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、原則として、法第2条第１項に定められている「空家等」とします。空家等のうち、法第2条第2項に定められている「特定空家等」、法第１３条第１項に定められている「管理不全空家等」については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度に応じて優先的に対策を進めていくこととします。

■空家等（法第2条第１項）

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

■特定空家等（法第2条第2項）

概ね次の（イ）～（ニ）の状態にあると認められる空家等をいう。

（イ）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
（ロ）著しく衛生上有害となるおそれのある状態
（ハ）適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
（ニ）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

■管理不全空家等」（法第１３条第１項）

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

第５節　空家等の調査に関する事項

空家等の対策を効果的かつ効率的に実施するためには、市内の空家等の所在やその状態等を的確に把握することが必要不可欠です。

そのため、空家等実態調査を実施し、空家等の所在、構造、築年数、損傷状況などを詳細に把握するとともに、これらの調査結果に基づき、危険度や利活用の可能性などを評価し、データベース化します。また、日常的な調査や定期的な調査によりデータベースを更新し、常に最新の情報に保ちます。蓄積した調査結果は、関係部署と情報共有し、今後の空家等対策を展開するにあたっての基礎データとして活用します。

(1) 調査の種類

①　日常的な調査

倒壊しそうな建物の場合、近隣家屋や路上への危険性があるほか、空家等に設置されている電気系統からの出火や放火等の可能性も懸念されます。このことから、空家等からの飛散物の防止、火災予防の観点から、警察署、消防署との連絡体制を密にするとともに、地域住民等からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて実態調査を行い、データベースを更新します。

②　定期的な調査

黒石カ（コミュニティカ）等の活用により、定期的に空家等と思われる情報を入手し、必要に応じて実態調査を行い、データベースを更新します。

(2) 空家等実態調査の方法

実態調査は、空家等の所在、管理不全又は利活用可能な空家等の状況、近隣への影響等について把握することを目的とし、調査員が現地で外観目視により実施します。

(3) 空家等実態調査の内容

調査の内容は、空家等の状況、近隣への影響等について把握するため、空家等判定指標、対象の区分、敷地・建物の状況の調査区分に応じた調査を行います。

図表 調査の内容

調 査 区 分	調 査 項 目
■空家等判定指標	1.外観　2.表札 3.雨戸　4.電気メーター 5.郵便受け　6.生活感 7.侵入防止の措置
■対象の区分	1.建て方　2.構造 3.階数
■敷地・建物の状況	1.門扉　2.フェンス(塀) 3.落雪による影響　4.ゴミの散乱 5.雑草・樹木　6.外観

空家等の不良度については、国土交通省作成の「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」に基づく住宅の不良度の測定基準のうち、外観目視による項目を抽出した判定基準を用いて評価します。

図表 空家等の不良度判定表

評定区分		評定項目	評定内容	配点	評点	最高評点
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			ロ 基礎の不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30

合計　　点

(4) 空家等の所有者等の特定

今後、空家等の管理不全や利活用に関して対策を実施する際や、所有者等の意向を確認する際には、空家等の所有者等を特定する必要があります。そのため、実態調査で把握した空家等について、空家等に関する情報収集のため、法第9条の規定に基づき法律で規定する限度において所有者等の所在、氏名、連絡先等の立入調査をします。なお、所有者等の特定にあたっては、法第10条の規定に基づき固定資産課税台帳の情報の内部利用や水道やガス、電気等の契約情報、登記情報、住民票情報等の利用又は提供を求めて行います。

(5) 所有者等へのアンケート調査

特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するほか、空家等となった経緯、今後の意向等についてアンケート調査を実施し、今後の対策の基礎資料とします。

第６節　計画の目標指標

本計画の推進にあたり、具体的な目標指標を設定し、計画の進捗状況を定期的に確認します。

空家等実態調査の結果をみると、本市の空家等は、令和元年度から令和6年度までの5年間で17件（2.9%）減少しています。このままの割合で推移すると、令和11年度の空家等の戸数は約504 戸となる見込みです。

しかしながら、高齢化の増加にともない、空家等の増加が懸念されることから、引き続き、積極的な空家等対策を推進することにより、新たな空家等の発生を予防し、増加の進行ペースを抑えるとともに、空家等の利活用や危険又は老朽化した空家等の除却を促進することにより空家等の解消を進めることで、市内の空家等の発生抑制・減少を目指します。

また、達成状況の評価は、計画期間が終了する年又は目標を変更する場合に行います。

図表 計画の目標指標

目　標　指　標		目標値（前計画）（令和6年度）	実　績　値（令和6年度）	目標値（本計画）（令和11年度）
①	空家等の利活用戸数	25戸（令和2～6年度の累計）	14戸（令和2～6年度の累計）	25戸（令和7～11年度の累計）
②	危険又は老朽化した空家等の除却戸数	25戸（令和2～6年度の累計）	20戸	25戸（令和7～11年度の累計）
③	空家等の戸数	560戸	571戸	504戸

※①目標値：弘前圏域空き家・空き地バンク制度によって利活用された黒石市内の空家等の戸数
※②目標値：市の働きかけによって除却をした空家等の戸数
※③目標値：実績値571戸－減少見込み17戸－①25戸－②25戸

第4章

空家等対策の実施内容

第４章　空家等対策の実施内容

第3章で掲げた空家等対策に関する基本方針に基づき、以下の取組を実施します。

基本方針１　発生の予防

(1) 所有者等への意識の醸成と啓発

空家等の発生を予防するため、専門家団体と協力し、空家等に関する相談会や講習会などを推進するなど、市民が日頃から将来の住まいの在り方や空家等に関心を持ち、適切な対処ができるように努めます。特に、空家等の所有者等に対しては、建物や土地の管理責任や不適切な管理がもたらす地域社会への悪影響について認識を持ち、常に良好な状態を保つよう広報活動を通じて意識啓発を行います。

(2) 相続登記の推進

空家等の発生要因の１つとして、相続問題が挙げられます。特に、相続した建物や土地の所在が不明な場合は、そのまま放置されることが多いため、これを防ぐため、令和6年4月１日より、民法・不動産登記法の一部改正により、不動産（土地・家屋）に対する相続登記の申請が義務化されました。所有者不明の建物や土地の発生を予防する観点から、広報活動を通じて、相続登記義務化について周知・啓発を行います。

■相続登記の義務化

民法等の一部改正に伴い令和6年4月１日から相続登記の申請が義務化されました。

・相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。
・遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に相続登記をしなければならない。

(3) 相続土地国庫帰属制度の周知

近年、相続などで土地を取得したものの、活用できずに困っている人が増えています。固定資産税などの負担も重く、手放したいと考える方も少なくありません。放置された土地は、不法投棄の温床となったり、地域が衰退するなど、様々な問題を引き起こす可能性があります。このような状況を改善するため、相続土地国庫帰属制度が創設されました。この制度を利用すれば、一定の要件を満たすことで、国に土地を返還することができます。所有者不明の土地の発生を抑制するため、所有者や相続人に対して積極的に制度の周知を行います。

■相続土地国庫帰属制度

相続土地国庫帰属法が令和5年4月27日より施行されたことにより、相続等により土地の所有権を取得した相続人が、その土地について利活用が見込めない場合などに、法務大臣の承認を受けて、申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付することにより、その土地の所有権を国庫に帰属させることが可能になりました。

(4) 新規空家等の早期発見・早期対策

黒石力（コミュニティ力）などを活用し、定期的に空家等と思われる物件の情報収集を行い、建物の利用状況や所有者等の調査を実施します。

調査の結果、新規の空家等と判断された場合は、データベースに登録し、所有者等に対して、相談窓口や各種支援制度、弘前圏域空き家・空き地バンク、適切な管理等に関するパンフレットなどの情報を提供することで、早期の空家等の活用や処分を促します。

(5) 空家等予備軍の把握・予防措置

単身高齢者世帯等、将来的に空家等となる可能性の高い建物について情報収集します。

調査の結果、空家等となる可能性が高いと判断した建物については、データベースへ記載するとともに、所有者等に相談先や各種支援制度、弘前圏域空き家・空き地バンク、適切な管理等に関するパンフレットの配布等により情報提供します。

(6) 住宅の良質化による長期居住の促進

住宅の耐震性が不足するなど、住まいとしての性能が不十分であると、住み続けることや住み継ぐことが困難となり、空家等が発生する要因となります。空家等の増加を防止するためには、安心して長く住める住宅を増やし、将来的な空家等の発生抑制につなげることが重要です。そのため、所有者等が住宅の耐震診断を行い、住宅の品質向上を図る取り組みをすることで、住宅の寿命を延ばし、空家等の発生を抑制します。

■黒石市木造住宅耐震診断支援事業

本市では、一定の条件を満たす木造住宅の所有者が耐震診断を希望する場合、市が専門知識を有する耐震診断員を派遣し、耐震診断を行います。

《 発生の予防に関する主な取組メニュー 》

(1)	・専門家団体との連携による相談会や講習会の開催 ・所有する建物や土地の日常管理の必要性に関する意識啓発
(2)	・相続登記の申請義務化に関する周知 ・弁護士会等の相談会の開催について、広報等による情報発信
(3)	・放置された土地の所有者等への相続土地国庫帰属制度の周知
(4)	・黒石カ（コミュニティカ）の活用による空家等の早期発見 ・新たな空家等の早期対応に向けたパンフレットの配布等の情報提供の強化
(5)	・空家等予備軍（単身高齢者世帯、高齢夫婦世帯など）に関する情報収集
(6)	・木造住宅の耐震診断の促進（黒石市木造住宅耐震診断支援事業）

基本方針２　適切な管理の促進

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等を放置することによる所有者等のリスクや適切な管理に関する所有者等の責務などの情報を市のホームページや広報誌への掲載、パンフレットなどを通じて広く周知することにより、所有者等による自発的な適切な管理を促します。

(2) 空家等管理サービスの情報提供の検討

空家等が適切に管理されずに放置される原因の一つとして、空家等の所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような状況を改善するため、民間事業者等が提供する空家等管理サービスに関する情報を積極的に提供し、利用を促します。

(3) 地域等と連携強化による空家等の管理体制の推進

町内会などと連携し、管理不全な空家等の早期発見及び地域の要望等の把握に努めます。そのまま放置すれば地域の住環境に影響を及ぼすような管理不全な空家等が確認された場合は、所有者等に空家等の適切な管理を促すとともに、必要な助言や情報提供を行います。

(4) 市外居住者に対する空家等の適切な管理に関する周知

空家等の適切な管理に関して、広報やホームページによる情報発信だけでは市外に居住している空家等の所有者等に対して十分な周知を図ることができないため、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税の納税通知書に空家等の適切な管理に関するリーフレット等を同封し、適切な管理を促します。

《 適切な管理の促進に関する主な取組メニュー 》

（1）	・所有者等による空家等の適切な管理の促進
（2）	・空家等管理サービスの情報提供の検討
（3）	・地域等と連携強化による空家等の管理体制の推進
（4）	・空家等の所有者等への固定資産税の納税通知書に空家等の適切な管理に関するリーフレット等を同封

基本方針３　利活用の促進

(1) 弘前圏域空き家・空き地バンクの活用

本市への移住及び定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、空き家・空き地を売りたい又は貸したい所有者に対し、弘前圏域空き家・空き地バンク協議会が運用する弘前圏域空き家・空き地バンクへの物件の登録を促します。

(2) 空き家バンクの新規登録物件の掘り起こし

空き家バンクの登録物件数が増えることで、空き家取得希望者のニーズに合う物件が増え、より利活用が図られることが予想されるため、空き家バンクの登録物件数を増やすことが重要です。市の広報、ホームページ、各種 SNS による事業周知や、イベントでの PR、市内の不動産業者への積極的な情報共有を行うほか、所有者意向調査で売却・賃貸意向のあった所有者等へ空き家バンク等の情報共有をすることで、物件の登録促進を行います。

また、弘前圏域空き家・空き地バンクにおいて、新規事業についても検討し、所有者等に対して空家バンク制度の PR や登録を促すための働きかけをします。

(3) 移住希望者に向けた情報発信の強化

弘前圏域空き家・空き地バンクの活用促進に向け、移住政策と連携し、移住希望者等に対してプロモーションサイトや市ホームページ、広報誌、各種SNSに加え、庁内窓口でも空き家バンクの制度運用の説明を行います。また、移住・交流イベントでは、移住者が求める情報（住まい、生活環境、雇用、教育、医療、子育て、移住者の声など）を紹介することで、多くの方の興味・関心に繋げ、空家等の活用も含めた本市への移住を促します。

(4) 空き家利活用事業による空家等の利活用の促進

弘前圏域空き家・空き地バンクに登録されている物件を購入した方へ、空家等の改修工事に要する費用の一部を助成し、空き家の利活用を図ります。また、市内の不動産業者へ当該事業の積極的な情報提供を行い、物件を取得した方が活用できるように周知を図ります。加えて、県外からの移住者に対して補助額に増額枠を設け、空家等の利活用を図りながら移住を促します。

(5) 中心商店街空き店舗対策事業による空き店舗の利活用促進

中心商店街の空き店舗を活用して新規に出店する事業者等に対し、賃借料又は店舗改修費等の補助金を交付するほか、出店後の経営状況等のフォローアップを実施し、空き店舗の解消を図ります。

(6) 空家等の利活用に係る税制優遇措置の周知

国では、相続した家屋が空家等となったまま長期間放置されることを抑制するための特例措置として、空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除を設けています。本制度に関するパンフレットの配布や広報等により情報発信します。

■空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除される制度です。

※譲渡日が令和6年1月1日以降の場合、当該家屋又は家屋取壊し後の土地等を取得した相続人が3名以上の場合、特別控除額は1人あたり2,000万円となります。

(7) 補助事業を活用した空家等対策の推進

国庫補助事業等の支援施策を活用し、所有者による特定空家等の除却及び空家等の利活用の推進を検討します。

《利活用の促進関する主な取組メニュー 》

(1)	・弘前圏域空き家・空き地バンクの活用
(2)	・空き家バンクの新規登録物件の掘り起こし
(3)	・移住希望者に向けた情報発信の強化
(4)	・空き家利活用事業による利活用の促進
(5)	・中心商店街空き店舗対策事業による空き店舗の利活用促進
(6)	・空家等の利活用に係る税制優遇措置に関してパンフレット・広報による情報発信
(7)	・国庫補助事業等の支援施策の活用

基本方針４　危険な空家等の抑制・解消

「適切な管理」が行われていない管理不全な空家等は、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれがあります。また、特定空家等については、「適切な管理」が行われていないために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

(1) 危険な空家等の所有者等への改善の働きかけ

周辺への影響が大きい危険な空家等については、法に基づく措置を検討する前に、所有者等による自発的な改善や除却を促すため、訪問や電話等による働きかけを行います。その際、空家等を放置することによって発生する所有者等のリスクや経済的な損失、周辺地域へ与える危害などについて丁寧に説明し、納得を得られるように努めます。

(2) 管理不全空家等への措置

管理不全空家等については、所有者等に対して、特定空家等になることを未然に防止するために必要な措置をとるよう「指導」・「勧告」等の行政措置を行います。なお、管理不全空家等に対する措置に関する行政手続きについては、法第13条の各項に定められた内容に基づくとともに、具体な事案に対する措置の検討にあたっては、「管理不全空家等及び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）」（以下、「ガイドライン」という。）を踏まえて進めます。

（2）―1　管理不全空家等の認定

管理不全空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果等の状況等を踏まえ、当該空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等について、調査及び検討を行い、必要に応じて黒石市空家等対策協議会に意見を求めた上で、市長が認定します。

（2）―2　法に基づく措置

管理不全空家等に認定された空家等については、法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講じます。

ア　指導（法第13条第1項）

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭又は書面で「指導」します。

イ　勧告（法第13条第2項）

指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認められるときには、所有者等に対して必要な具体的な措置を講ずるよう「勧告」します。勧告を行った場合、翌年1月1日をもって住宅

用地に対する固定資産税の課税標準の特例から除外されることから、所有者等や税務課との情報共有を行います。

(3) 特定空家等への措置

特定空家等については、「適切な管理」と同様に空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、地域住民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」・「勧告」・「命令」・「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。なお、特定空家等に対する措置に関する行政手続については、法第22条の各項に定められた内容に基づくとともに、具体な事案に対する措置の検討にあたってはガイドラインを踏まえて進めます。

(3)－1　特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼすおそれがある空家等について、調査及び検討を行い、必要に応じて黒石市空家等対策協議会に意見を求めた上で、市長が認定します。

(3)―2　法に基づく措置

特定空家等に認定された空家等については、法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講じます。

ア　助言又は指導（法第22条第1項）

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭又は書面で「助言又は指導」します。

イ　勧告（法第22条第2項）

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」します。勧告を行った場合、翌年1月1日をもって住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例から除外されることから、所有者等や税務課との情報共有を行います。また、災害その他の非常の場合において、命令等の事前手続きを経るいとまがない場合は、「カ．緊急代執行」を行います。

ウ　命令（法第22条第3項）

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」します。なお、命令に違反した者は、法第30条第1項に基づき、50万円以下の過料に処することとなります。

エ　代執行（法第22条第9項）　※所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。代執行に要した費用は、市が所有者等から徴収します。（行政代執行法第5条）

オ　略式代執行（法第22条第10項）　※所有者等を確知できない場合

過失がなくて命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行います。

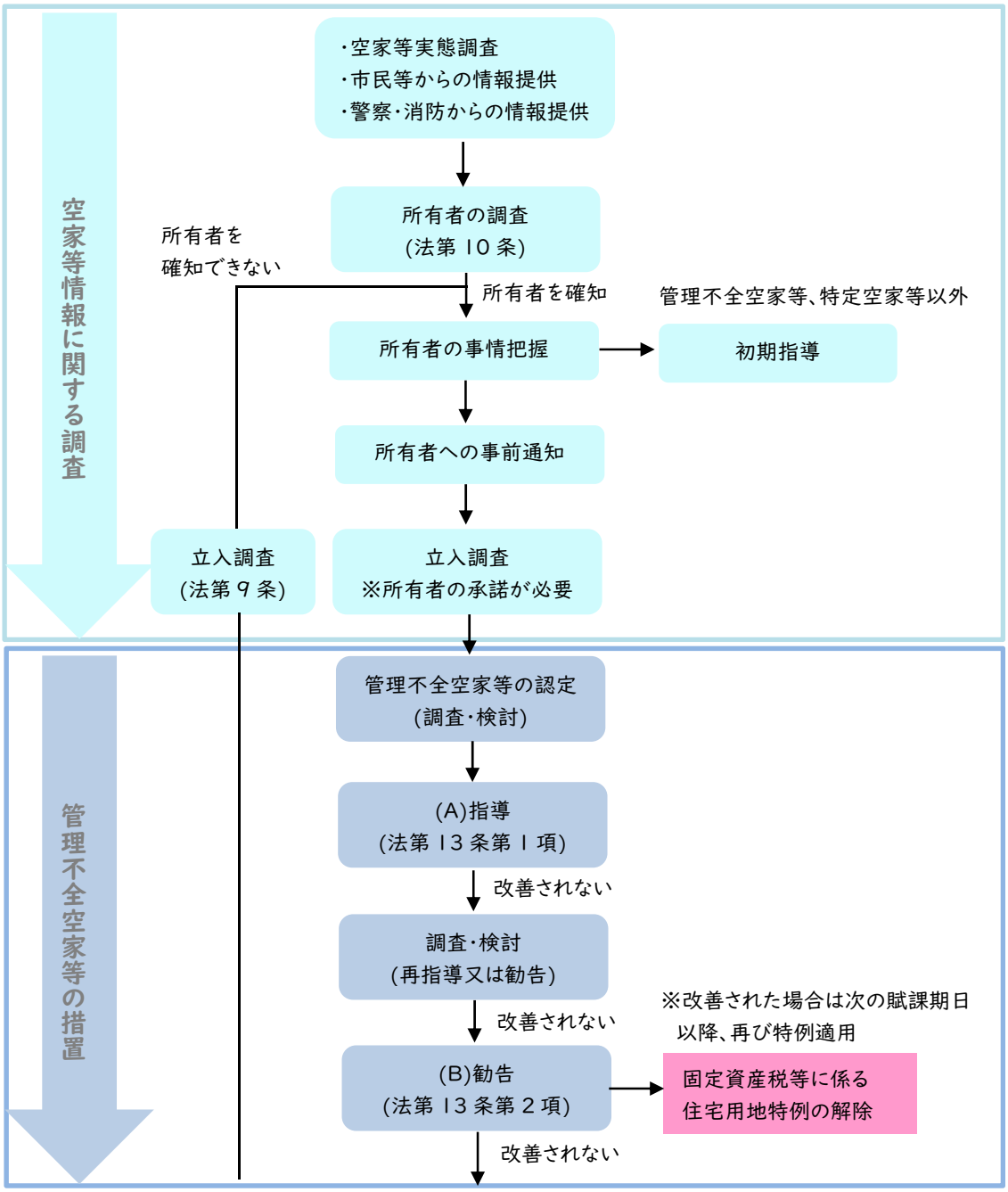
※ただし、代執行等については、費用回収が困難であり、自ら除却する人との公平性の確保等の課題もあることから、緊急性や公益性等を十分考慮しつつ対応します。

カ　緊急代執行（法第22条第11項）

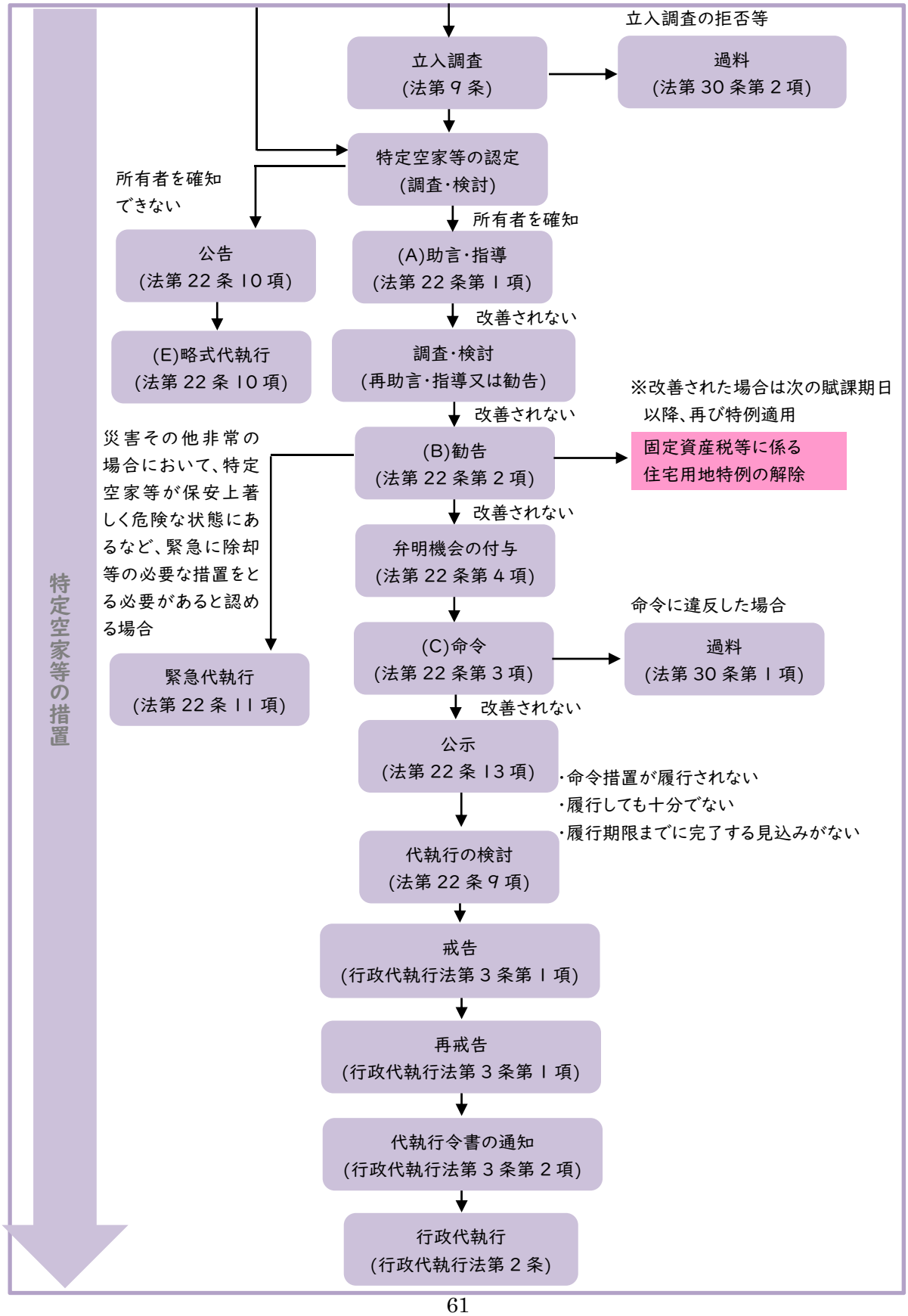
災害その他非常の場合において、特定空家等が保安著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令するいとまがないときは、所有者等が行うべき措置を市が実施、又は市が委任した第三者が実施します。なお、代執行に要した一切の費用は、その所有者等が負担することになります。

※但し、緊急代執行の前提条件として、助言・指導、勧告の措置がされている必要があります。

図表　管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に係る手続きの流れ（1／2）



図表　管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に係る手続きの流れ（2／2）



(4) 所有者等を確知できない場合の対応

管理不全空家等または特定空家等の所有者等（相続人）を確知できない場合、法に基づく略式代執行に加え、民法上の相続財産管理人制度の活用も検討します。この制度では、裁判所が選任した財産管理人が、所有者等に代わって空家等の適切な管理や売却などを行い、問題解決を図ります。なお、令和5年12月の法改正により、法第14条の各項に基づき、所有者不明土地について、適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長が家庭裁判所に対し、相続財産管理人の選任申立てが可能となりました。

■相続財産管理人制度

相続人の存在、不存在が明らかでないときには、家庭裁判所は、申立てにより相続財産の管理人を選任します。相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払う等して清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになります。

(5) 危険な老朽空家等の除却促進に向けた支援

老朽化した空家等が放置された場合、さらに腐朽が進み、強風により建築部材が飛散したり倒壊するなど周辺の生活環境に深刻な影響を与えることが懸念されることから、早急な改善や除却が求められます。空家等の改善や除却は、所有者等の責任で行われるべきですが、経済的な事情などにより、対応が困難な場合も少なくありません。このような状況を踏まえ、本市では、危険な空家等の所有者による自主的な除却を支援するため、令和7年度より「黒石市危険空き家等除却事業」を実施します。

(6) その他関係法令による対応

適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に基づいて対応するほか、関連法令を法的根拠として状況の改善に努めます。

ア 災害対策基本法【応急公費負担等（第64条）】

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。【第64条第2項前段】

イ 消防法【第3条】

① 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、必要な措置をとるべきことを命ずることができる。【第3条第1項】

② 消防長又は消防署長は、第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあっては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。【第3条第4項】

ウ 道路法【沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務（第44 条）】

① 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。【第44条第3項】

② 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。【第44条第4項】

エ 建築基準法【違反建築物に対する措置（第9条）・著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令（第10条）】

① 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必

要な措置をとることを命ずることができる。【第9条第1項】

② 特定行政庁は、建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。【第10条第1項】

③ 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。【第10条第2項】

④ 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。【第10条第3項】

⑤ 特定行政庁は、必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、みずから義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。【第9条第12項、第10条第4項】

《危険な空家等の解消に関する主な取組メニュー 》

(1)	・危険な空家等の所有者等への改善・除却に係る訪問や電話等による働きかけ
(2)	・管理不全空家等の認定 ・管理不全空家等に対する法に基づく措置（指導、勧告）
(3)	・特定空家等の認定 ・特定空家等に対する法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令代執行、略式代執行、緊急代執行）
(4)	・「相続財産管理人制度」の活用検討（所有者等を確知できない場合）
(5)	・「黒石市危険空き家等除却事業」による危険な老朽空家等の除却促進
(6)	・関係法令による対応 (災害対策基本法・消防法・道路法・建築基準法)

第5章

空家等対策の実施体制等

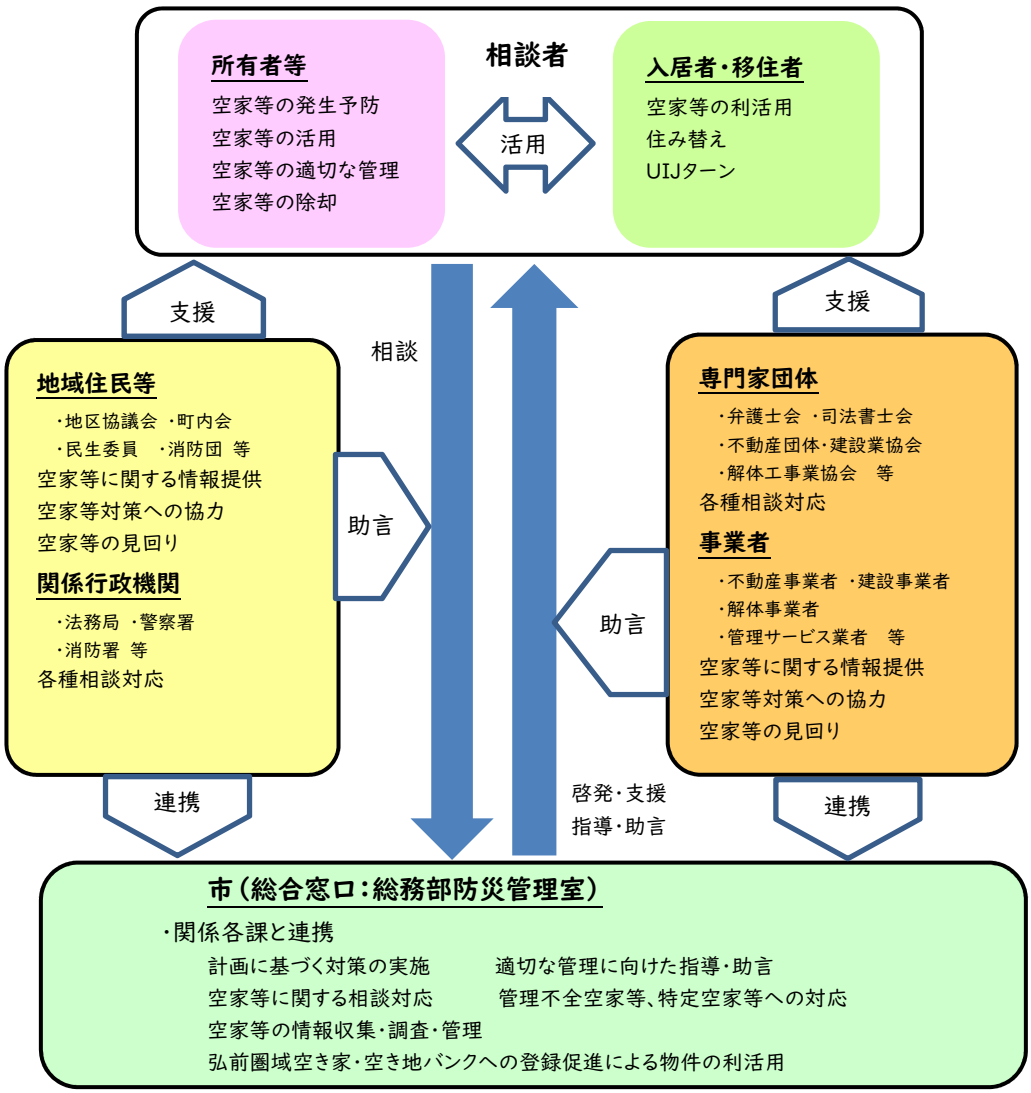
第５章　空家等対策の実施体制等

1　空家等に関する対策の実施体制

空家等の問題は今や個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあるため、空家等対策は、所有者等をはじめ、庁内関係だけでなく、地域住民や関係団体等との連携により、地域が一体となって多方面にわたり取り組む必要があります。

今後も増加が見込まれる空家等の問題に対する解決策の方向性を明確化し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進していくため、総務部防災管理室に一元的に対応できる総合相談窓口として対応します。また、行政窓口での対応が困難な場合を想定し、事業者や専門家団体など、関係団体等との連携体制の整備・強化に努めながら、情報共有や必要な調整等を図ります。

図表　空家等に関する対策の実施体制



(1) 庁内実施体制

空家等対策は課題が多岐にわたるため、地域のニーズを丁寧にくみ取った上で、関係各課が分野横断的に連携して取り組んでいきます。

図表 庁内実施体制

庁内組織	役割
防災管理室 （総合窓口）	・空家等対策計画の策定、変更 ・空家等の実態調査、所有者意向調査 ・空家等の相談窓口 ・特定空家等、管理不全空家等に対する措置 ・災害対策 ・空家等関連文書の周知・案内 ・黒石市危険空き家等除却事業費補助金に関すること ・空家等に関するその他全般
市民環境課	・ごみの不法投棄、草木の繁茂の情報提供 ・戸籍、住民票の情報提供
企画課	・弘前圏域空き家・空き地バンク ・移住、交流の推進 ・黒石市空き家利活用事業補助金に関すること
都市建築課	・木造住宅の耐震化診断の促進
税務課	・固定資産税、所有者等の把握 ・相続登記等の申請義務化に関する周知
地域包括支援センター	・高齢者、一人暮らし世帯の把握
商工課	・空き店舗の把握 ・黒石市中心商店街空き店舗等対策事業補助金に関すること
土木課	・道路、除雪対策
上下水道課	・給水契約の把握

(2) 関係団体との連携体制

空家等対策は、地域の実情等に応じて専門的に取り組む必要があるため、必要に応じて関係団体と連携して実施していきます。

また、本計画の変更に当り、空家等対策の推進に関する特別措置法第8条に基づき、空家等対策協議会を組織します。本協議会は、専門的な視野から多角的な議論を行う必要があるため、市長のほか、不動産、建築など、幅広い分野から委員を選出します。

協議会の役割としては、本計画の変更に関する協議のほか、特定空家等や管理不全空家等の認定に向けた協議を行います。また、空家等対策の着実な推進に向け、施策の取組みについて検討を行います。

図表 空家等対策協議会の構成員

組織・団体等	分　　野
（公社）青森県宅地建物取引業協会 つがる弘前支部	不動産
（一社）青森県建築士会 南黒支部	建築
（一社）青森県解体工事業協会 津軽支部	解体
青森地方法務局 弘前支局	法務
青森県黒石警察署	防犯
弘前地区消防事務組合 黒石消防署	消防
東北電力ネットワーク（株） 弘前電力センター	ライフライン
黒石市地区協議会連絡会	地域
黒石市	市長

2　地域住民等からの空家等に関する相談の対応

(1) 庁内の相談体制

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。その内容は、危険空家に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

寄せられた空家等に関する様々な相談に迅速に対応するため、総務部防災管理室を総合窓口とします。寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。

図表　庁内の相談体制

相 談 窓 口	電 話 番 号	時　　間
防災管理室	0172−52−2111（代表）	8時15分～17時 （市の休日を除く）

(2) 専門家団体との連携による相談体制

空家等に関する相談で庁内での対応が困難なものについては、関係団体と連携し、専門的な相談（法律相談・不動産に関する相談等）について解決を図ります。

図表 専門家団体との連携による相談体制

関係団体		電話番号
■空家等の相談全般		
青森県居住支援協議会（空き家相談員）		017−722−4086
■売買・賃貸に関する相談		
（公社）青森県宅地建物取引業協会		017−722−4086
（公社）全日本不動産協会青森県本部		017−775−3891
■リフォームに関する相談		
青森県リフォーム推進協議会（すまいアップアドバイザー）		017−773−2878
（一社）青森県建設業協会		017−722−7611
■解体に関する相談		
（一社）青森県解体工事業協会		017−729−2322
■法律（相続・抵当等）に関する相談		
青森地方法務局		017−776−6231
青森県弁護士会		017−777−7285
青森県司法書士会	相続登記・遺言相談	0120−760−230
	総合相談センター	0120−940−230
青森県行政書士会		017−742−1128
東北税理士会青森県支部連合会		017−773−6797
青森県土地家屋調査士会		017−722−3178
（公社）青森県不動産鑑定士協会		017−752−0840

参考資料

参考資料1　空家等対策の推進に関する特別措置法
参考資料2　管理不全空家等及び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）
参考資料3　黒石市空家等対策協議会設置要綱
参考資料4　黒石市空き家利活用事業補助金交付要綱
参考資料5　黒石市中心商店街空き店舗等対策事業補助金交付要綱
参考資料6　黒石市危険空き家等除却事業補助金交付要綱
参考資料7　黒石市所有者意向調査 調査票

黒石市空家等対策計画

（令和7年3月改定）

発行：2025 年（令和7年）3月
編集：黒石市 総務部防災管理室
〒036-0396
青森県黒石市大字市ノ町 11 番地 1