

# 板柳町空家等対策計画

令和8(2026)年3月

板 柳 町

# 目次

<b>第1章 計画の基本的な事項</b> .....	<b>1</b>
1-1 背景と目的 .....	1
1-2 計画の位置づけ .....	2
1-3 計画期間 .....	3
1-4 計画の対象とする地区 .....	3
1-5 対象とする空家等の種類 .....	4
<b>第2章 空家等の実態</b> .....	<b>5</b>
2-1 人口の状況 .....	5
2-2 世帯の状況 .....	6
2-3 高齢者世帯の状況 .....	7
2-4 空家等実態把握に係る基本方針及び調査結果 .....	8
(1) 空家等調査に係る基本方針 .....	8
(2) 空家等調査の結果 .....	9
<b>第3章 当町の空家等対策への取り組み状況</b> .....	<b>11</b>
3-1 弘前圏域空き家・空き地バンク .....	11
3-2 空き家利活用定住支援事業費補助金 .....	12
3-3 空き店舗利活用推進事業補助金 .....	12
3-4 子育て住宅取得補助金 .....	13
3-5 子育て世帯定住サポート事業補助金 .....	14
3-6 若者夫婦定住応援事業補助金 .....	15
3-7 空き家無料相談会の開催 .....	15
<b>第4章 空家等対策の実施に関する基本方針</b> .....	<b>16</b>
<b>第5章 空家化の発生予防・抑制</b> .....	<b>18</b>
5-1 所有者への意識向上と啓発 .....	18
5-2 空き家予備軍の把握と空家化の予防 .....	18
(1) 地域と連携した空き家予備軍の把握と見守り .....	18
(2) 所有者等の意思決定を支援する情報提供 .....	19
(3) 「あおり住まいのエンディングノート」を活用した空家化の予防 .....	19
5-3 転居・相続を契機とした空家化の早期対応と予防 .....	20
5-4 専門機関・関係団体と連携した相談会の実施 .....	20

5-5 所有者不明の建物・土地の抑制 .....	20
(1) 相続登記及び住所変更登記の義務化の周知 .....	20
(2) 相続土地国庫帰属制度の周知 .....	20
5-6 住み継ぐための良質な住宅ストックの形成・確保.....	21
5-7 リバースモーゲージ等を活用した空家化予防.....	21

## 第6章 空家等の適切な管理の促進 .....22

6-1 所有者等の当事者意識の醸成と理解促進.....	22
6-2 納税通知を活用した情報発信 .....	22
6-3 空家等管理事業者等との連携強化に向けた検討 .....	22
6-4 季節や帰省のタイミングに応じた情報提供の強化 .....	23
6-5 所有者不明の建物・土地対策に向けた法制度の周知 .....	23
6-6 専門機関・関係団体と連携した相談会の実施(再掲) .....	23

## 第7章 空家等及び跡地の活用の促進 .....24

7-1 空き家バンクの利用促進.....	24
(1) 情報発信とマッチング支援.....	24
(2) 利用促進に向けた支援.....	24
(3) 新たな物件登録に向けた働きかけ .....	25
(4) 農地付き空家の利活用に向けた検討 .....	25
7-2 空家等・空店舗を活用した地域活性化 .....	25
(1) 移住・定住の促進に向けた空家等の活用支援 .....	25
(2) 中心商店街の活性化に向けた空店舗等の活用支援.....	26
(3) 地域資源としての空家等の利活用促進.....	26
7-3 空家等の利活用に係る税制優遇措置の周知.....	26
7-4 地域のニーズに合わせた跡地の有効活用 .....	26

## 第8章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置 .....27

8-1 管理不全空家等・特定空家等に対する措置 .....	27
(1) 空家等情報の把握と所有者等への初期対応.....	27
(2) 空家等の現地調査 .....	27
(3) 管理不全空家等または特定空家等の判定 .....	28
(4) 管理不全空家等に対する措置(特措法第13条) .....	29
(5) 特定空家等に対する措置(特措法第22条) .....	30
8-2 板柳町空家等及び空地の適正管理に関する条例の運用 .....	31
8-3 老朽危険空家の解体事業補助金の検討.....	31
8-4 管理不全空家等や特定空家等に対する措置の基本的な流れ .....	32

## 第 9 章 空家等に関する相談体制 .....33

- 9-1 庁内の相談体制 ..... 33
- 9-2 専門家による無料相談会 ..... 33
- 9-3 関係団体との連携による相談体制 ..... 34

## 第 10 章 空家等対策の実施体制 .....35

- 10-1 関係主体の責務と役割 ..... 35
  - (1) 町 ..... 35
  - (2) 所有者等 ..... 35
  - (3) 地域住民 ..... 35
  - (4) 関係団体・事業者 ..... 35
- 10-2 空家等対策の実施体制 ..... 36
  - (1) 板柳町空家等対策庁内検討委員会 ..... 36
  - (2) 板柳町空家等対策協議会 ..... 36
  - (3) 関係団体との連携及び協力 ..... 37
  - (4) 地域との連携による情報共有と対策推進 ..... 37
  - (5) 国や県等との連携 ..... 37

## 第1章 計画の基本的な事項

### 1-1 背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化に伴い、居住に使用されない空家等が全国的に増加しています。こうした空家等の中には、適切な管理がなされず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害といった多岐にわたる問題を引き起こし、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものも少なくありません。

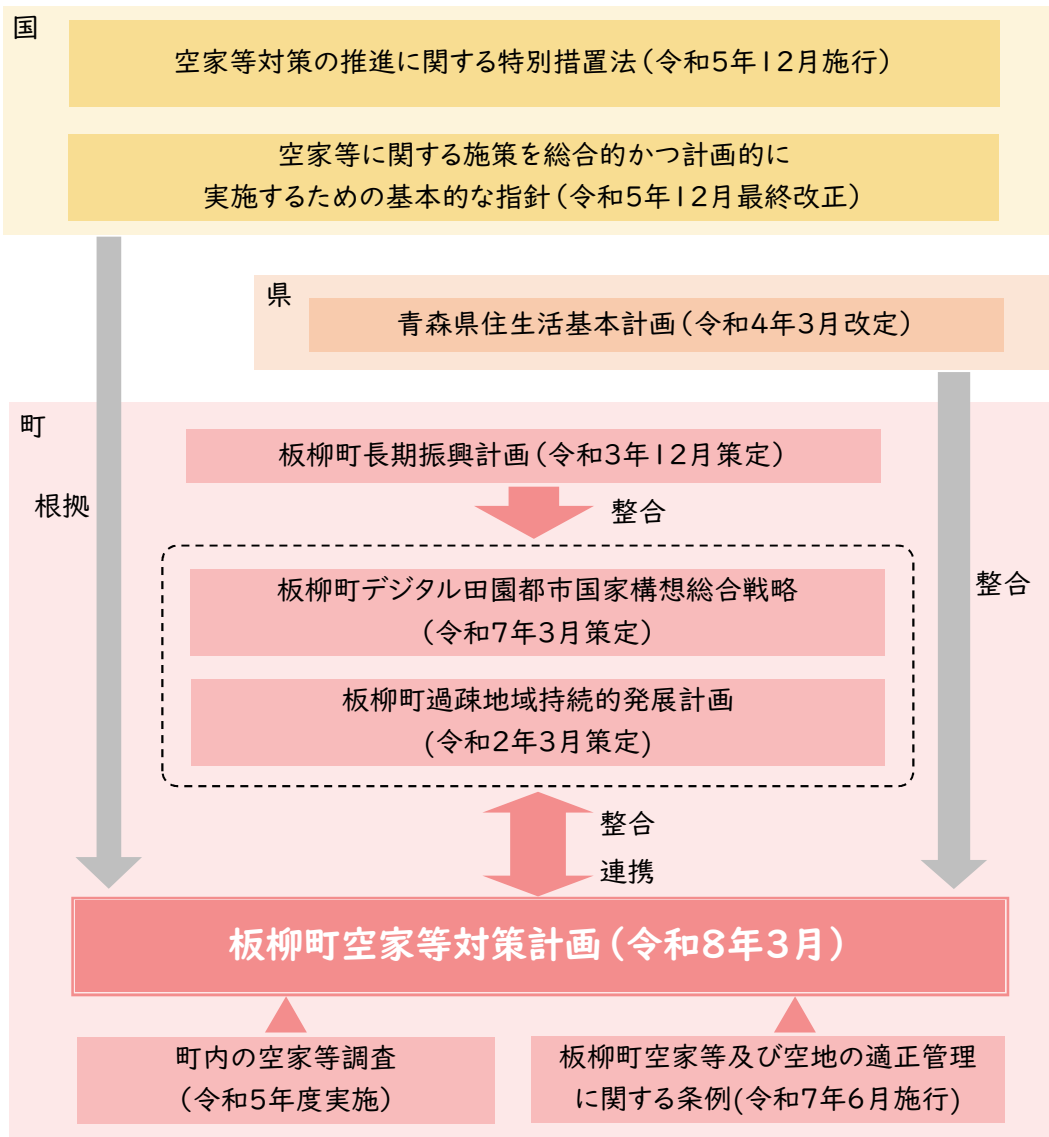
このような状況を受け、国は平成26(2014)年11月に、市町村が空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進できるよう「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、特措法)」を制定しました。さらに、令和5(2023)年12月には同法が一部改正され、特定空家等になる前の段階である「管理不全空家等」への対策強化、緊急時の迅速な対応を可能にする「緊急代執行制度」の創設、所有者不明空家等への対応強化、そして「空家等管理活用支援法人」による民間との連携の推進といった、より実効性の高い空家等対策が打ち出されています。

当町におきましても、これまで空家等に関する問題への対応について検討を重ねてまいりましたが、この度、「板柳町空家等対策計画」を策定する運びとなりました。この計画は、増加の一途をたどる空家等に対し、町としての考え方を明確にし、体系的な対策を講じることで、実効性のある空家等対策を推進することを目的としています。空家等がもたらす負の側面を解消し、町民の皆さまが安全で安心して暮らせる生活環境を確保するとともに、空家等の有効活用を通じて、地域の活性化にも繋げていきたいと考えております。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第7条の規定に基づき、町内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本方針とします。

計画の推進に当たっては、当町の最上位計画である「板柳町長期振興計画」と整合を図るとともに、「板柳町デジタル田園都市国家構想総合戦略」などの関連計画との整合・連携を図りながら進めることとします。



### 1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和8(2026)年度から令和12(2030)年度までの5年間を計画期間とします。なお、今後の法改正や国の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、必要に応じて見直しを行います。

令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)
板柳町空家等対策計画				

### 1-4 計画の対象とする地区

令和5(2023)年度に実施した町内の空家等調査により、空家等が町内全域に広範囲に分布していることが確認されました。この結果を踏まえ、本計画で実施する空家等対策の対象地区は「町内全域」とします。

## 1-5 対象とする空家等の種類

本計画では、特措法第2条第1項に定義される「空家等<sup>※</sup>」を広く対策の対象とします。とりわけ、同法2条第2項に定める「特定空家等<sup>※</sup>」に加え、令和5(2023)年12月改正法によって定義が追加された同法第13条第1項に定める「管理不全空家等<sup>※</sup>」には、より一層の重点を置いて対策を講じます。これにより、空家等問題の発生予防、適正管理、利活用促進、そして問題の解消まで、多角的なアプローチで取り組んでまいります。

### 「空家等」(特措法第2条第1項)

建築物また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をいう。

### 「特定空家等」(特措法第2条第2項)

「空家等」のうち、次のいずれか該当すると認められる空家等をいう。

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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」(特措法第13条第1項)

「特定空家等」に至る前の段階で、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」に該当するおそれのある空家等をいう。

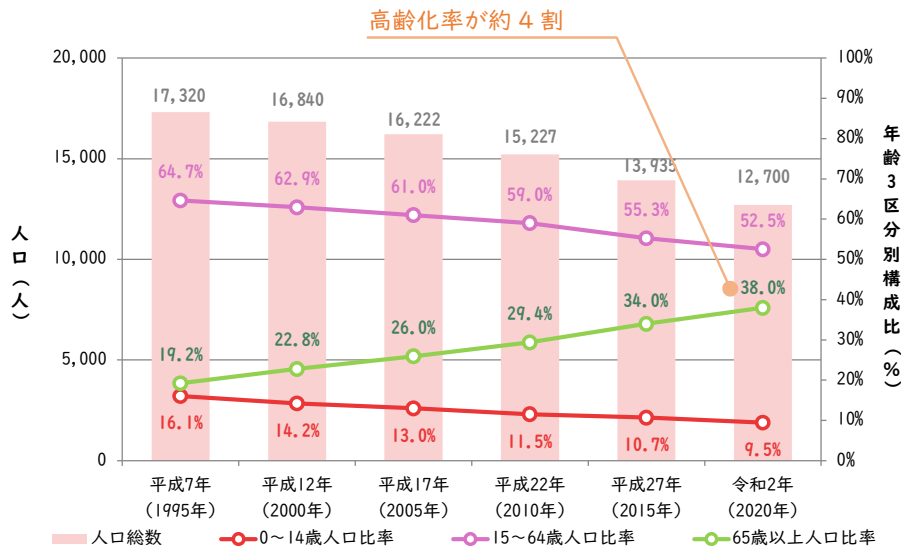
## 第2章 空家等の実態

### 2-1 人口の状況

近年、全国的な傾向と同様に、当町においても人口減少と少子高齢化が急速に進行しています。その結果、平成7(1995)年には17,320人であった人口総数は、令和2(2020)年には12,700人へと減少し、この25年間で約4,600人以上が減少しました。

社会経済活動を牽引する15～64歳の生産年齢人口が大幅な減少傾向にある一方、65歳以上の高齢者人口は増加の一途を辿り、超高齢社会が急速に進行しています。このような人口構造の不可逆な変化は、空家等問題の根本的な原因の一つとなっています。

図表 2-1 板柳町の年齢3区分別人口、構成比



(上段：人) (下段：%)	板 柳 町					
	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
0～14歳 (年少)	2,789 16.1%	2,399 14.2%	2,116 13.0%	1,758 11.5%	1,492 10.7%	1,205 9.5%
15～64歳 (生産年齢)	11,202 64.7%	10,599 62.9%	9,896 61.0%	8,986 59.0%	7,700 55.3%	6,672 52.5%
65歳以上 (老年)	3,329 19.2%	3,842 22.8%	4,210 26.0%	4,478 29.4%	4,741 34.0%	4,822 38.0%
年齢不詳	-	0	0	5	2	1
	-	-	-	-	0.0%	0.0%
計	17,320 100.0%	16,840 100.0%	16,222 100.0%	15,227 100.0%	13,935 100.0%	12,700 100.0%

出典：国勢調査(総務省統計局)(各年10月1日現在)

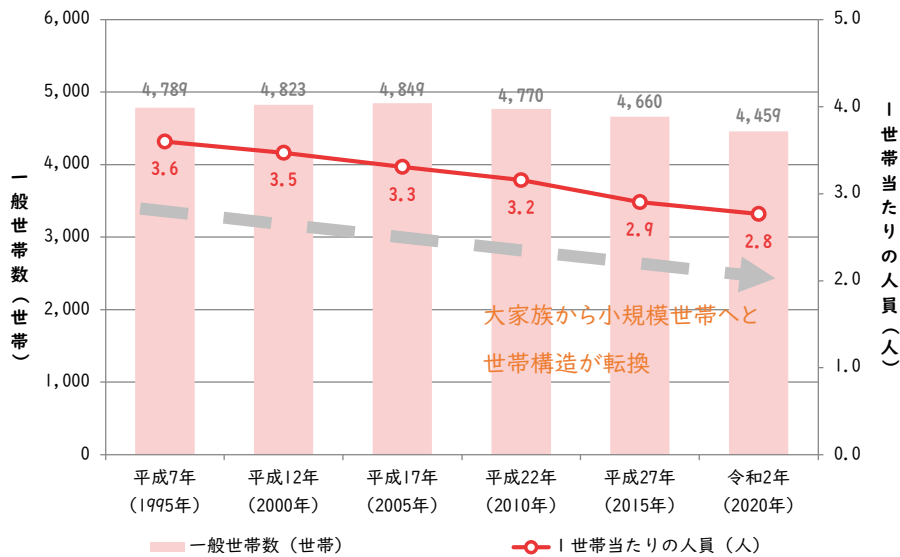
## 2-2 世帯の状況

当町の一般世帯数は、平成17(2005)年に4,849世帯でピークを迎えましたが、以降は減少に転じ、令和2(2020)年には4,459世帯となりました。

これと並行して、1世帯当たりの人員は一貫して減少傾向が続いており、平成7(1995)年の3.6人から令和2(2020)年には2.8人へと低下しています。この傾向は、核家族化の進行に加え、単身世帯や高齢者のみの世帯といった小規模世帯の増加が背景にあることを示唆しています。

1世帯当たりの人員減少は、空家等問題の根底にある構造的要因と考えられます。世帯規模が縮小するにつれて、将来的に世帯主や居住者がいなくなった際に、その家を家族が継承して居住する可能性が低下します。このことは、空家等発生の増加を招くだけでなく、所有者等の関与が希薄化することで適切な管理が行われなまま放置される空家等が増加する一因となり得ます。

図表 2-2 板柳町の一般世帯数、1世帯当たりの人員



	板柳町					
	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
一般世帯数 (世帯)	4,789	4,823	4,849	4,770	4,660	4,459
1世帯当たりの人員 (人)	3.6	3.5	3.3	3.2	2.9	2.8

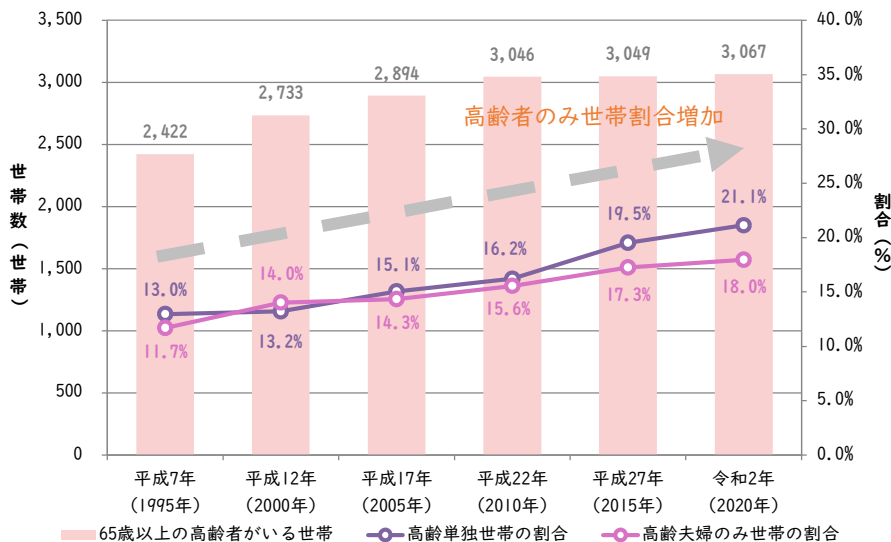
出典:国勢調査(総務省統計局)(各年10月1日現在)

### 2-3 高齢者世帯の状況

当町における65歳以上の高齢者がいる世帯数は、平成7(1995)年の2,422世帯から令和2(2020)年には3,067世帯へと一貫して増加しています。この約25年間で、高齢者世帯は約1.3倍に増加したことを意味します。高齢者がいる世帯の内訳をさらに詳しく見ると、高齢単独世帯及び高齢夫婦のみ世帯の割合がいずれも顕著に上昇しています。これは、高齢者世帯の増加に加え、世帯構成において高齢者だけの小規模世帯が増えている実態を示唆しています。

高齢単独世帯や高齢夫婦のみ世帯では、居住者が加齢に伴う健康上の問題や介護の必要性から自宅での生活が困難になり、介護施設への入所や医療機関への長期入院を余儀なくされるケースが少なくありません。これにより、それまで住んでいた住宅が空家となる可能性が高まります。加えて、現代の社会情勢においては、子世代が既に自身の生活拠点を別に確立していることが多く、親の住まいを継承して居住する動機や必要性が低下しています。この結果、相続を契機として空家等が発生する傾向が強まっています。高齢者世帯が増加するにつれて、こうした要因による空家等の発生は今後さらに加速することが懸念されます。

図表 2-3 板柳町の高齢者世帯の状況



## 第2章 空家等の実態

(上段：世帯) (下段：%)	板 柳 町					
	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
一般世帯数	4,789	4,823	4,849	4,770	4,660	4,459
65歳以上の高齢者がいる世帯	2,422	2,733	2,894	3,046	3,049	3,067
(一般世帯に占める割合)	50.6%	56.7%	59.7%	63.9%	65.4%	68.8%
高齢単独世帯	314	361	436	494	595	648
(高齢者世帯に占める割合)	13.0%	13.2%	15.1%	16.2%	19.5%	21.1%
高齢夫婦のみ世帯	283	383	415	474	526	551
(高齢者世帯に占める割合)	11.7%	14.0%	14.3%	15.6%	17.3%	18.0%
その他	1,825	1,989	2,043	2,078	1,928	1,868
(高齢者世帯に占める割合)	75.4%	72.8%	70.6%	68.2%	63.2%	60.9%

出典：国勢調査（総務省統計局）（各年10月1日現在）

### 2-4 空家等実態把握に係る基本方針及び調査結果

#### (1) 空家等調査に係る基本方針

当町では空家等の実態を的確に把握するため、令和5（2023）年度に、各町内会へ空家等の所在情報を照会いたしました。これにより、空家等の位置を住宅地図にプロットし、その分布状況を整理しています。今後も、空家等に関する情報を常に最新の状態に保つため、日常的調査と定期的調査を継続的に実施し、詳細な状況把握に努めてまいります。

#### ■ 日常的な調査

近隣住民等からの連絡や、職員によるパトロール等を通じて管理不全な建物等を発見した場合は、必要に応じて現地状況の確認や所有者等の情報を収集し、空家等の情報を随時更新します。

#### ■ 定期的な調査

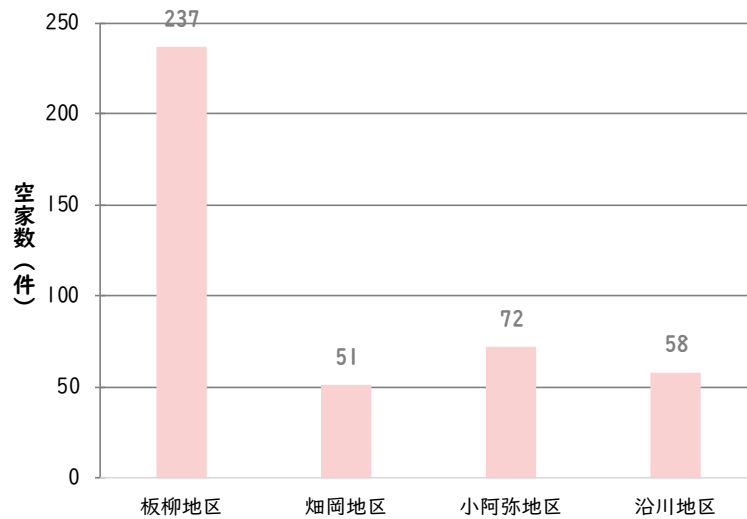
町内全域を対象とした調査については、定期的に町内会に対し、空家等に関する所在情報を照会し、空家等の情報を更新していきます。また、将来的には、これらの空家等について外観目視による実態調査や所有者等へのアンケート調査の実施も検討してまいります。

(2) 空家等調査の結果

令和5(2023)年度に実施した空家等調査の結果から、空家等の現状が次の通り明らかとなりました。

地域別にみると、空家等件数は板柳地区が237件と最も多く、以下、小阿弥地区が72件、沿川地区が58件、畑岡地区が51件と続きます。特に、板柳駅前の西側の中心市街地には、空家等が多く密集しています。

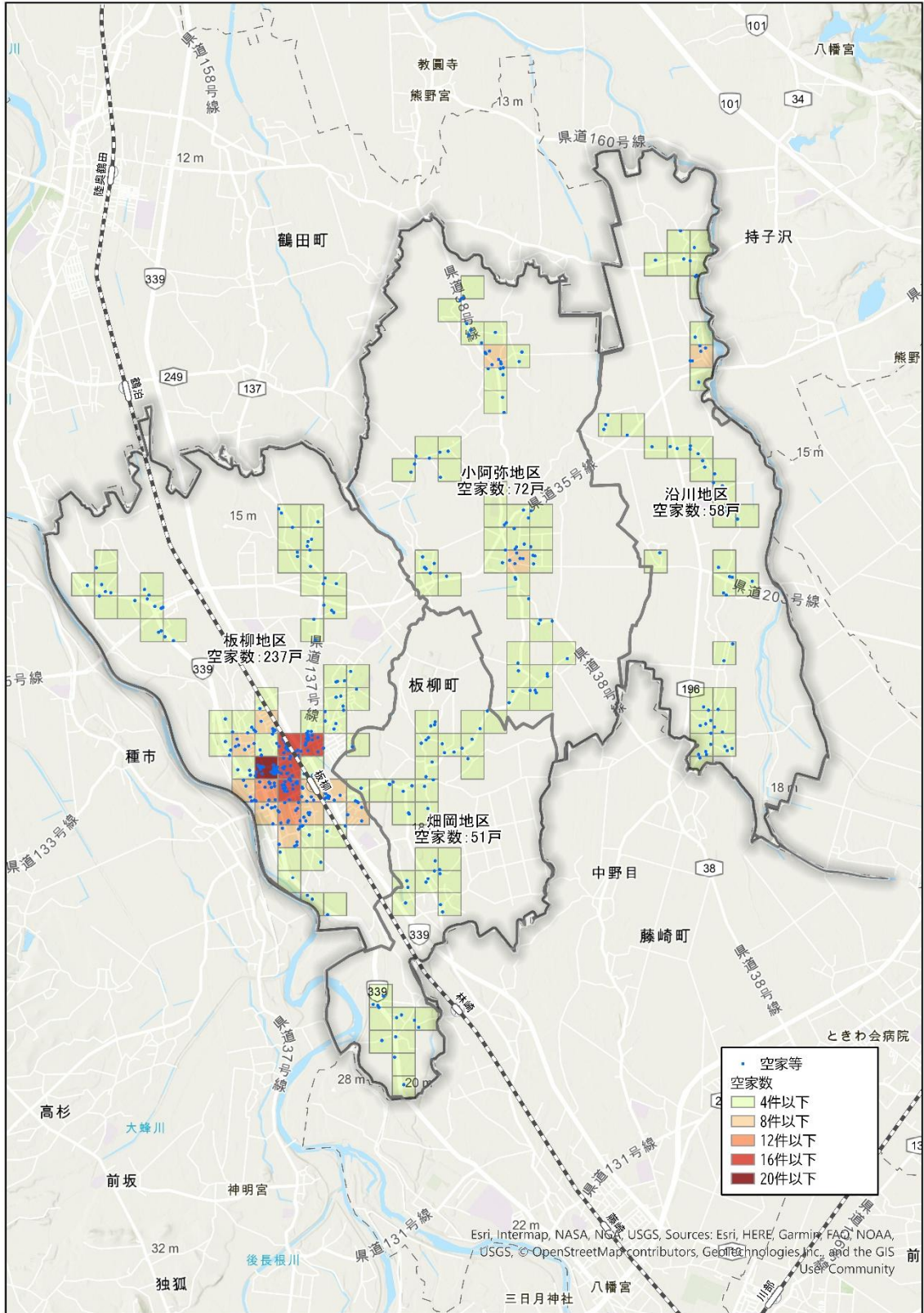
図表 2-4 空家等の状況(地域別)



	板柳地区	畑岡地区	小阿弥地区	沿川地区	合計
空家数(件)	237	51	72	58	418
地区別割合(%)	56.7	12.2	17.2	13.9	100.0

出典:空家等調査結果(令和5年度末時点)

図 2-5 板柳町の空家等の分布状況(令和5年度末時点)



出典: 空家等調査結果(令和5年度末時点)

## 第3章 当町の空家等対策への取り組み状況

これまで当町が実施してきた空家等対策の取り組み状況は次の通りです。

### 3-1 弘前圏域空き家・空き地バンク

#### 概要

弘前圏域空き家・空き地バンク（以下、空き家バンク）は、弘前圏域（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）の空き家・空き地の有効活用を目的とした制度です。

この制度では、空き家・空き地の売却や賃貸を希望する所有者等から物件情報を登録していただき、その情報をホームページで公開します。ホームページの情報を見た移住・定住希望者や、空き家・空き地の活用を検討している方と所有者等との橋渡しを弘前圏域空き家・空き地バンク協議会が行っています。

空き家バンクの利用状況をみると、平成30（2018）年度の制度開始以降、着実に実績を積み重ねています。令和6（2024）年度までの7年間の累計で、登録件数は14件、成約件数は7件となっています。

成約状況については、登録件数と比較すると緩やかな推移ではありますが、累計で7件の成約に至っています。これは、空き家バンクが移住・定住希望者や利活用希望者を繋ぐ有効な手段として機能していることを裏付けています。一方で、登録件数の低さが今後の課題です。

表 3-1 弘前圏域空き家・空き地バンクにおける板柳町の実績

		平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
弘前圏域 空き家・空き地 バンク	登録	0	2	1	1	2	3	5	14
	成約	0	0	1	2	0	2	2	7

出典：庁内資料

### 3-2 空き家利活用定住支援事業費補助金

#### 概要

空き家利活用定住支援事業費補助金は、当町における空家等の利活用を通じた移住・定住の促進を目的としています。当町の区域内に存在する空家等を取得（購入）し、定住する方に対し、物件の購入に要する費用の一部を補助する制度です。

令和元（2019）年度から交付を開始し、令和6（2024）年度までの6年間で累計8件の交付実績があります。このことは、この補助金が空家等の利活用を通じた移住・定住の促進に対して一定の成果に繋がっていることを示唆しています。引き続き、この補助金制度を積極的に周知し、空家等を活用した移住・定住を希望する方々への支援を強化することで、地域の活性化に繋がってまいります。

表 3-2 空き家利活用定住支援事業費補助金の交付状況

	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
空き家利活用定住支援 事業費補助金	1	1	0	1	1	4	8

出典：庁内資料

### 3-3 空き店舗利活用推進事業補助金

#### 概要

空き店舗利活用推進事業補助金は、板柳駅周辺の中心商店街を含む区域の活性化を目的とした制度です。この補助金は、区域内の空き店舗を利活用し、新たに事業を開始する方に対し、その改装に要する費用の一部を補助することで、事業者の開業を支援します。

平成24（2012）年度から交付を開始し、令和6（2024）年度までの13年間で累計5件の交付実績となっています。引き続き、この補助金制度を積極的に周知し、空き店舗を活用した新規事業者の誘致を促進することで、板柳駅周辺エリアの賑わい創出と地域経済の活性化を図ってまいります。

表 3-3 空き店舗利活用推進事業補助金の交付状況

	平成24年度 (2012年度)	平成25年度 (2013年度)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)
空き店舗利活用 推進事業補助金	0	2	0	1	0	0

	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
空き店舗利活用 推進事業補助金	0	0	0	1	1	5

出典：庁内資料

### 3-4 子育て住宅取得補助金

#### 概要

子育て住宅取得補助金は、子育て世帯（中学生以下のこどもがいる世帯）の定住促進を図り、活力あるまちづくりを推進することを目的としています。この補助金は、住宅を取得し定住する子育て世帯に対し、その住宅に課税される固定資産税相当額を補助（3年）する制度です。

平成29（2017）年度から交付を開始し、令和6（2024）年度までの8年間で累計213件の住宅取得（新築、建売、中古住宅）に対する交付実績があります。このうち、中古住宅の取得に対しては累計23件と全体の約1割を占めています。引き続き、中古住宅を含めた支援を継続することで、地域全体の空家等問題の緩和と持続可能なまちづくりに取り組んでまいります。

表 3-4 子育て住宅取得補助金の交付状況

		平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)		
子育て住宅取得補助金	新築住宅	0	4	17	28		
	中古住宅	0	1	2	4		
		令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計	
子育て住宅取得補助金	新築住宅	42	36	34	29	190	
	中古住宅	6	4	4	2	23	

出典：庁内資料

### 3-5 子育て世帯定住サポート事業補助金

#### 概要

子育て世帯定住サポート事業補助金は、町外から当町への子育て世帯（中学生以下のこどもがいる世帯）の定住を促進し、活力あるまちづくりを推進することを目的としています。この補助金は、町外から当町へ転入し、新築住宅を新築（購入）または中古住宅を購入する子育て世帯に対し、その住宅取得にかかる費用の一部を補助します。

平成28（2016）年度から交付を開始し、令和6（2024）年度までの9年間で累計36件の子育て世帯の定住を支援しています。このうち、中古住宅の取得に対しては累計5件と全体の約1割を占めています。町外からの転入者にとって、中古住宅の選択肢が加わることで、多様なニーズに対応しやすくなり、住宅取得のハードルを下げることができます。

引き続き、この補助金制度を積極的に周知し、中古住宅を含めた多様な住宅取得支援を通じて、子育て世帯の定住促進と地域の活性化に取り組んでまいります。

表 3-5 子育て世帯定住サポート事業補助金の交付状況

		平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)
子育て世帯定住サポート 事業補助金	新築住宅	2	3	4	4	4
	中古住宅	1	1	0	0	1
		令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
子育て世帯定住サポート 事業補助金	新築住宅	6	2	4	2	31
	中古住宅	1	1	0	0	5

出典：庁内資料

### 3-6 若者夫婦定住応援事業補助金

#### 概要

若者夫婦定住応援事業補助金は、町外から当町への若者夫婦（夫婦のいずれかが40歳以下）の定住を促進し、活力あるまちづくりを推進することを目的としています。この補助金は、町外から当町へ転入し、新築住宅を新築（購入）または中古住宅を購入する若者夫婦に対し、その住宅取得にかかる費用の一部を補助します。

令和2（2020）年度から交付を開始し、令和6（2024）年度までの5年間で累計9件の若者夫婦世帯の定住を支援しています。このうち、中古住宅の取得に対しては1件のみとなっています。引き続き、この補助金制度を積極的に周知し、中古住宅を含めた多様な住宅取得支援を通じて、若者夫婦の定住促進と地域の活性化に取り組んでまいります。

表 3-6 若者夫婦定住応援事業補助金の交付状況

		令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
若者夫婦定住応援 事業補助金	新築住宅	1	2	2	1	2	8
	中古住宅	0	0	1	0	0	1

出典：庁内資料

### 3-7 空き家無料相談会の開催

#### 概要

空家等に関する悩みは、相続、税金、管理、解体、活用など多岐にわたります。

当町では、令和6（2024）年度から、弁護士や空き家相談員などによる無料相談会を年に2回開催しています。また、令和7（2025）年度から、司法書士による無料相談会を2カ月に1回のペースで開催しています。

## 第4章 空家等対策の実施に関する基本方針

空家等が発生し、放置される背景には、様々な要因が複雑に絡み合っています。この問題は、住宅が空家等となる前の段階から、空家等を解体した後の土地利用に至るまで、各段階で生じています。

そのため、当町は、多様な主体と連携・協力し、良好な住環境を保全していくことを目指します。具体的には、次の5つの柱を基本方針として掲げ、それぞれの段階に合わせた効果的な施策を展開します。

### 基本方針1 新たな空家等の発生を未然に防ぎます

空家化を予防・抑制するため、住宅がまだ使われている段階から、将来、住まいが空家等となった場合の管理や活用、処分方法について、所有者等が考えるきっかけとなるよう、情報提供・意識啓発に取り組みます。

また、将来的に空家等となるリスクの高い住宅を早期に発見し、適切な対策を促すことで、空家化を未然に防ぎます。

### 基本方針2 適切な管理を促進し安全を確保します

空家等が地域の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、所有者等による適切な管理を促進します。所有者等の管理義務の理解を深めるための啓発活動を行い、自主的な管理を支援します。これにより、空家等が管理不全な状態になることを防ぎ、地域住民の安全・安心な暮らしを守ります。

### 基本方針3 空家等を地域資源として活用します

空家等の潜在的な価値を引き出し、地域活性化の資源として有効活用を促進します。住宅としての再利用はもちろん、地域コミュニティの拠点など、多様なニーズに応じた活用を支援します。これにより、空家等を負の遺産ではなく、新たな価値を生み出す存在へと転換させます。

**基本方針4 危険な空家等に対して適切な措置を講じます**

管理不全空家等や特定空家等への対策は、所有者等による自主的な解決を促すことを基本としつつ、問題の状況に応じて段階的に進めます。これにより、住民の安全を確保しながら、状況が改善されない場合には、特措法や条例に基づく厳格な措置を実施することで、良好な住環境の維持を図ります。

**基本方針5 除却した跡地の利活用を促進します**

空家等を除却して更地となった後の土地は、放置されると雑草の繁茂など新たな問題を引き起こす可能性があります。そのため、単に空家等を取り壊すだけでなく、早期に空き家バンクへの登録を促すとともに、地域のニーズに合わせた目的での利活用を促します。

## 第5章 空家化の発生予防・抑制

### 5-1 所有者への意識向上と啓発

空家等の発生を未然に防ぎ、適切に管理してもらうため、住宅が空家等となる前から、所有者等の意識を高めることが重要です。町広報誌やホームページなどを通じて、住宅の将来的な活用方法について検討することの重要性を広く周知します。また、たとえ空家等となった場合でも、周辺環境に配慮した適切な管理が所有者等の義務であることを明確に伝え、空家等を放置することのリスクを周知します。

### 5-2 空き家予備軍の把握と空家化の予防

所有者の高齢化は、空家等が増える大きな要因です。高齢者が施設へ入所したり、子世代との同居を始めたり、あるいは亡くなったりすることで、住まいが空家等となるためです。こうした事態に備えた準備が不足していると、空家化が加速してしまいます。

そこで、将来的に空家等となるリスクの高い高齢者の単身世帯や夫婦のみ世帯を「空き家予備軍」と位置づけ、問題が深刻化する前に予防的な対策を講じます。

#### (1) 地域と連携した空き家予備軍の把握と見守り

空家化を未然に防ぐため、町内会や民生委員といった地域の連携を強化し、空家化のリスクが高い世帯（空き家予備軍）の情報共有を進めます。また、所有者自身が万が一の事態に備え、緊急連絡先を親族や地域に知らせておくことの重要性について啓発を行います。これにより、所有者等が不在となった場合でも、早期に状況を把握し、適切な対応に繋がります。

(2) 所有者等の意思決定を支援する情報提供

空家化の予防には、所有者等が将来を見据えて適切な判断を下せるよう支援することが大切です。このため、相続や財産管理に関する情報を分かりやすく提供するとともに、成年後見制度<sup>1</sup>や民事信託<sup>2</sup>、遺言といった関連制度について周知し、所有者等が個別の事情に応じた最適な選択ができるよう支援します。

(3) 「あおり住まいのエンディングノート<sup>3</sup>」を活用した空家化の予防

青森県が作成した「あおり住まいのエンディングノート」を活用し、空き家予備軍の所有者等やその家族が現在の住まいと向き合う機会を創出します。このノートを通じて、所有者自身が住まいの状況や将来の引き渡し方、相続の希望を整理し、家族と話し合うきっかけを提供します。これにより、所有者等の意思に基づいた円滑な住まいの引き継ぎを支援し、空家化の未然防止に繋がります。



出典：あおり住まいのエンディングノート（青森県）（令和7年3月公表）

<sup>1</sup> 成年後見制度とは、認知症や知的障がいなどにより判断能力が不十分な方のために、家庭裁判所が後見人を選び、その方の財産を守る制度です。空家等の所有者等がこの制度を利用することで、後見人が代わりに建物の管理や売却などを行うことができます。

<sup>2</sup> 民事信託とは、所有者等が、自身の財産（不動産など）の管理や処分を、信頼できる家族などに託す契約制度です。これにより、所有者等の意思に沿った形で将来の財産管理が可能となり、空家化を防ぐことができます。

<sup>3</sup> 「あおり住まいのエンディングノート」は、青森県が作成したノートで、所有者等が現在の住まいと将来について整理し、家族と共有するためのツールです。住まいの状況や将来の希望を明確に記録することで、所有者等の意思に基づいた円滑な引継ぎを可能にし、空家化を未然に防ぐことを目的としています。

### 5-3 転居・相続を契機とした空家化の早期対応と予防

空家等となったことを早期に発見するため、所有者が転居・死亡等の理由により、窓口に届け出る際に、建物の今後の利用予定について確認します。確認した結果、空家等となる可能性が高いと判断された場合は、必要な情報（空き家バンク制度、適正管理、各種支援制度、相続登記など）を案内することで、早い段階での利活用や維持管理、または除却を促します。あわせて、その建物について地域や近隣住民から問い合わせがあった場合に速やかに所有者等に連絡できるよう、本人や家族、管理予定者等の今後の連絡先などを聞き取り、記録します。（令和7（2025）年10月から「おくやみコーナー」を訪れた方に対して聞き取りを開始しています。）

### 5-4 専門機関・関係団体と連携した相談会の実施

空家等の所有者が抱える様々な課題（賃貸、売買、相続、法律問題、解体など）に対応するため、専門的なアドバイスが受けられる無料相談会を継続して実施します。これにより、所有者等が個別の状況に応じた最適な解決策を見つけられるよう支援します。

### 5-5 所有者不明の建物・土地の抑制

所有者不明の建物や土地は、適正な管理を妨げ、周辺環境の悪化を招く大きな要因です。これらの発生を抑制するため、関連する法改正の重要性を周知し、所有者等や相続人の意識向上を図ります。

#### (1) 相続登記及び住所変更登記の義務化の周知

令和6（2024）年4月から、相続または遺贈で不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内の相続登記が義務化されました。また、令和8（2026）年4月からは、不動産所有者の住所や氏名が変更された場合に、2年以内にその旨を登記する住所変更登記も義務化されます。これらの制度は、登記簿上の情報と実際の所有者情報を一致させることを目的としています。当町は、この法改正の重要性や手続きについて、町広報誌やホームページなどを通じて積極的に周知・啓発活動を行い、所有者不明の建物や土地の発生を抑制します。

#### (2) 相続土地国庫帰属制度の周知

令和5（2023）年4月より、相続または遺贈で取得した不要な土地を国に引き渡すことができる「相続土地国庫帰属制度」が始まりました。この制度は、管理が困難な土地や利用予定のない土地が放置され、所有者不明や管理不全な状態になることを防ぐための有効な手段です。当町は、この制度の目的と重要性を積極的に周知し、所有者等や相続人が適切な選択を行えるよう支援します。

## 5-6 住み継ぐための良質な住宅ストックの形成・確保

住まいの安全性や性能が不十分な住宅は、居住を続けることが難しく、次の世代へと引き継ぐことも困難となります。結果として、新たな空家等が発生してしまう可能性があります。このような事態を防ぐため、居住段階から住宅の質を高める取り組みを進めます。

### [当町で実施している取組]

- 板柳町木造住宅耐震診断支援事業  
昭和56(1981)年5月31日以前に建築された旧耐震基準の木造住宅に対し、耐震診断を希望する所有者へ、診断費用の一部を補助します。
- 板柳町ブロック塀等耐震改修促進支援事業  
ブロック塀等の所有者等が行う耐震改修工事または除却工事に要する費用の一部を補助します。

#### ※青森県木造住宅耐震改修支援推進事業

耐震診断結果を受けて、耐震改修または建替える場合、その費用の一部を補助します。

## 5-7 リバースモーゲージ等を活用した空家化予防

空家化の背景には、所有者等の経済的な問題が潜んでいるケースが多く、特に老後の生活資金や住まいの維持管理費用への不安が、空家化を招く要因の一つとなっています。

この課題に対処するため、所有者等が持つ不動産を「資産」として活用できるような情報を提供します。具体的には、住み慣れた家に住みながら資金を確保できる「リバースモーゲージ<sup>4</sup>」などの制度を積極的に紹介します。これにより、所有者等が経済的な不安を解消し、安心して住まいの将来を考えられるようになり、空家化の予防に繋がります。

<sup>4</sup> 自宅を担保に金融機関から生活資金を借り入れ、亡くなった後に自宅を売却することで、借り入れた元金を一括返済する制度です。これにより、自宅に住み続けながら、老後の生活資金を確保することができます。

## 第6章 空家等の適切な管理の促進

### 6-1 所有者等の当事者意識の醸成と理解促進

空家や空地の問題が深刻化することを防ぐためには、所有者自身が「自分ごと」として捉え、早い段階から適切に管理に取り組むことが重要です。

このため、所有者等や相続人に対し、空家等を放置するリスクや、適切な管理・活用方法、相続手続きといった役立つ情報を町広報誌やホームページなどを通じて積極的に情報発信し、所有者一人ひとりが当事者意識を持って行動できるよう、継続的に支援します。

### 6-2 納税通知を活用した情報発信

固定資産税の納税通知書に空家等の所有者等へ向けた啓発文書を同封します。これにより、町外に居住する所有者等を含むすべての所有者等に対し、効率的かつ確実に情報を届けます。この文書では、空家等の適切な管理を促すとともに、空き家バンクの活用や相続登記の義務化など、空家等問題を自分ごととして捉えてもらい、早期対応に繋げるために必要な情報を記載します。

### 6-3 空家等管理事業者等との連携強化に向けた検討

遠方に住んでいる所有者等や、高齢・病気などの理由で自力での管理が難しくなった方が増加しています。これらの状況は、空家等の放置や老朽化を招く大きな要因となっています。

こうした課題に対応するため、当町は民間事業者やシルバー人材センターなどと連携し、空家等管理サービスの利用促進を図ることを検討します。

#### ■ 民間事業者との連携イメージ

管理代行サービスを提供する事業者を公募し、リストを作成・公開することを検討します。これにより、所有者等が個別の状況に応じたサービスをスムーズに選択できる仕組みづくりを検討します。

#### ■ シルバー人材センターとの連携イメージ

シルバー人材センターとの連携を強化し、所有者等からの依頼に基づき、空家等の現状確認や敷地内の草刈りなど、簡易な管理業務を代行する仕組みづくりを検討します。

### 6-4 季節や帰省のタイミングに応じた情報提供の強化

空家等の問題は、夏季の雑草・樹木の繁茂や冬季の落雪など、季節ごとに傾向が異なります。このため、所有者等が帰省するお盆や年末年始といったタイミングを捉え、季節に応じた情報提供を行うことで、空家等への管理意識の向上を促します。

### 6-5 所有者不明の建物・土地対策に向けた法制度の周知

所有者不明の建物や土地は、その特定に時間と費用がかかるため、問題解決の大きな妨げとなっています。この課題に対応するため、国は新たな法制度を創設・改正しました。当町は、これらの法制度について、町広報誌やホームページ、相談会などを通じて積極的に周知し、所有者等への理解を促します。

#### ■所有者不明または管理不全の建物・土地管理制度に関する情報提供

令和5(2023)年4月の民法改正により、所有者不明または管理不全な建物や土地を、裁判所の決定に基づいて第三者が管理・売却できる新たな制度が創設されました。これらの制度を関係者が適切に活用できるよう、情報提供に努めます。

### 6-6 専門機関・関係団体と連携した相談会の実施(再掲)

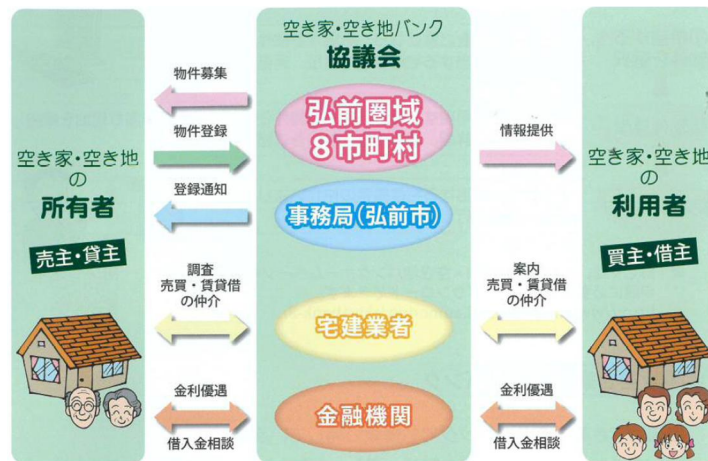
空家等の所有者が抱える様々な課題(賃貸、売買、相続、法律問題、解体など)に対応するため、専門的なアドバイスが受けられる無料相談会を継続して実施します。これにより、所有者等が個別の状況に応じた最適な解決策を見つけられるよう支援します。

## 第7章 空家等及び跡地の活用の促進

### 7-1 空き家バンクの利用促進

#### (1) 情報発信とマッチング支援

空家等を「売りたい」「貸したい」所有者等と、移住・定住希望者のマッチングを支援します。より多くの移住・定住希望者に物件情報を届けるため、弘前圏域内の空き家バンクに加え、国土交通省が運営する全国版空き家バンクにも情報を掲載します。



#### (2) 利用促進に向けた支援

所有者が空家等をよりスムーズに活用・売却できるよう後押しするため、「板柳町空き家利活用定住支援事業費補助金」による支援や、物件登録奨励品の贈呈などを通じ、空き家バンクのさらなる利用促進を図ります。

また、空家等を利活用する上での負担となる家財道具の処分費用に対する新たな補助金制度の検討を進めます。

#### [当町で実施している取組]

- 板柳町空き家利活用定住支援事業費補助金

当町の区域内に存在する空家等を購入するのに必要な費用の一部を補助します。

- ※ 弘前圏域空き家・空き地バンク 物件登録奨励品

弘前圏域空き家・空き地バンクに物件を登録した方に奨励品として地場産品を贈呈します。



### (3) 新たな物件登録に向けた働きかけ

空家等の所有者等を対象としたアンケート調査の実施を検討し、売却・賃貸の意向がある所有者等へ空き家バンク制度を個別に案内するなど、新たな物件登録に向けて取り組みます。

### (4) 農地付き空家の利活用に向けた検討

令和5(2023)年4月に施行された農地法等の改正により、空き家バンクに登録されている空家等に付随した農地取得の下限面積要件が撤廃されました。この法改正を受け、農地付き空家の利活用を促進するため、空き家バンクへの農地付き空家の登録に向けて、板柳町農業委員会との協議や情報収集等の検討を進めます。

## 7-2 空家等・空店舗を活用した地域活性化

### (1) 移住・定住の促進に向けた空家等の活用支援

当町への新たな移住・定住を促進するため、子育て世帯や若者夫婦を対象とした支援策を継続し、空家等の活用を後押しします。具体的には、「子育て住宅取得補助金」、「子育て世帯定住サポート事業補助金」、「若者夫婦定住応援事業補助金」を通じて、住宅(空家等を含む)の取得にかかる費用を支援します。これにより、子育て世帯や若者夫婦が安心して当町での暮らしを始められるようサポートし、町の活性化に繋がる移住・定住を積極的に推進します。

また、当町への移住を検討している方々が、地域の暮らしを体験できるよう、空家等を活用した移住体験住宅の整備について検討します。

### [当町で実施している取組]

- 子育て住宅取得補助金

住宅を取得し定住する子育て世帯(中学生以下のこどもがいる世帯)に対し、その住宅に課税される固定資産税相当額を補助(3年)します。

- 子育て世帯定住サポート事業補助金

町外から当町へ転入し、新築住宅を新築(購入)または中古住宅を購入する子育て世帯(中学生以下のこどもがいる世帯)に対し、その住宅取得にかかる費用の一部を補助します。

- 若者夫婦定住応援事業補助金

町外から当町へ転入し、新築住宅を新築(購入)または中古住宅を購入する若者夫婦(夫婦のいずれかが40歳以下)に対し、その住宅取得にかかる費用の一部を補助します。

## (2) 中心商店街の活性化に向けた空店舗等の活用支援

中心商店街における商店街の活性化と空店舗問題の解決を目指し、「板柳町空き店舗利活用推進事業費補助金」を活用した支援を継続します。

### [当町で実施している取組]

- 板柳町空き店舗利活用推進事業費補助金

空店舗を利活用し、新たに事業を開始する方に対し、その改装に要する費用の一部を補助します。

## (3) 地域資源としての空家等の利活用促進

空家等を新たな価値を生み出す地域資源と捉え、まちづくりの一環として、交流・体験学習施設などのコミュニティ拠点、カフェやコワーキングスペースなどの商業施設、さらには民泊などの宿泊・滞在施設など、多様な用途への転用を促進します。

このため、国の「空き家対策総合支援事業」や「空き家再生等推進事業」などの補助金制度を活用しながら、空家等を改修し、地域コミュニティの活性化を目的とした事業を行う民間事業者や団体の取り組みを支援します。

## 7-3 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き家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<sup>5</sup>を設けています。本制度に関するパンフレットの配布や町広報誌等により情報発信します。

## 7-4 地域のニーズに合わせた跡地の有効活用

空家等が解体された後の土地や、長年利用されていない空地は、放置されると雑草の繁茂や不法投棄など、地域の景観や環境に悪影響を及ぼす懸念があります。そこで当町では、これらの空地を地域の貴重な資源と捉え、地域の課題やニーズに応じた有効活用を促進します。具体的には、地域コミュニティの交流広場、防災広場、雪置き場、駐車場など、空地を地域課題の解決や生活環境の向上に繋がる場へと転換していきます。

<sup>5</sup>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。

## 第8章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

### 8-1 管理不全空家等・特定空家等に対する措置

#### (1) 空家等情報の把握と所有者等への初期対応

##### 1) 空家等の情報収集

実態調査やパトロールに加え、地域住民からの情報提供などを活用し、管理が行き届いていない空家等の情報を収集します。

##### 2) 所有者等情報の特定、意向確認

登記情報や固定資産課税台帳、住民基本台帳などを活用し、空家等の所有者等を特定します。また、特措法第10条第3項の規定に基づき、必要に応じて電気、ガス、水道事業者などからも情報を得て、所有者等の情報把握に努めます。

所有者等が判明次第、空家等の現状を伝え、改善や活用に関する意向を丁寧に聞き取ります。

##### 3) 自主的な解決に向けた働きかけ

法的手続きに移行する前に、所有者等自身による解決を促します。個々の事情を考慮し、活用できる支援制度や専門家への相談先といった必要な情報を提供し、自主的な対応を支援します。

##### 4) 民法等による制度活用の検討

所有者等が不明、相続人不在、または判断能力が低下している場合など、特措法だけでは解決が難しいケースがあります。このような場合は、民法の成年後見制度や相続財産清算人制度の活用を視野に入れ、多角的なアプローチで問題解決を図ります。

###### ● 成年後見制度の活用が考えられるケース

所有者等が認知症などにより空家等の危険性を認識できない場合には、ケースによっては、当町が申立人となり、成年後見人選任の申立てを行うことを検討します。

###### ● 相続財産清算人制度の活用が考えられるケース

所有者等が不明である場合や、相続放棄により相続人が不存在となっている場合、または多数の相続人の特定や合意形成が困難な場合には、ケースによっては、当町が申立人となり、相続財産清算人選任の申立てを行うことを検討します。



#### (2) 空家等の現地調査

管理不全空家等または特定空家等の可能性がある空家等については、建物の状態を正確に把握するため、特措法第9条に基づき、担当課職員が現地調査を実施します。原則として、現地調査は敷地に立ち入らず、外観目視により実施することとし、建物の危険性や劣化状況の確認・評価を行います。

ただし、外観からの目視だけでは危険性を十分に判断できない場合、敷地内への立入調査が必要となることがあります。その際は、特措法第9条に基づき、所有者等に調査日時と目的を事前に通知します。緊急性が高く、事前に通知することが困難な場合を除き、所有者等の理解を得ながら慎重に進めます。

### (3) 管理不全空家等または特定空家等の判定

#### 1) 管理不全空家等候補または特定空家等候補の判断

現地調査で得られた情報をもとに、国の「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)」に示されている判断基準を踏まえ、基準に該当すると判断された空家等は「管理不全空家等」または「特定空家等」の候補として位置づけられます。

#### 2) 管理不全空家等または特定空家等の総合的な認定

候補として判断された空家等が「管理不全空家等」または「特定空家等」であるかを最終的に判断します。認定にあたっては、単なる判断基準への合致だけでなく、周辺への悪影響や危険性の切迫性を総合的に考慮して行います。

##### ① 周辺への悪影響の程度

空家等が近隣住民の生活環境に及ぼしている具体的な悪影響

##### ② 危険等の切迫性

建物の倒壊、部材の飛散、火災発生の可能性など差し迫った危険の程度

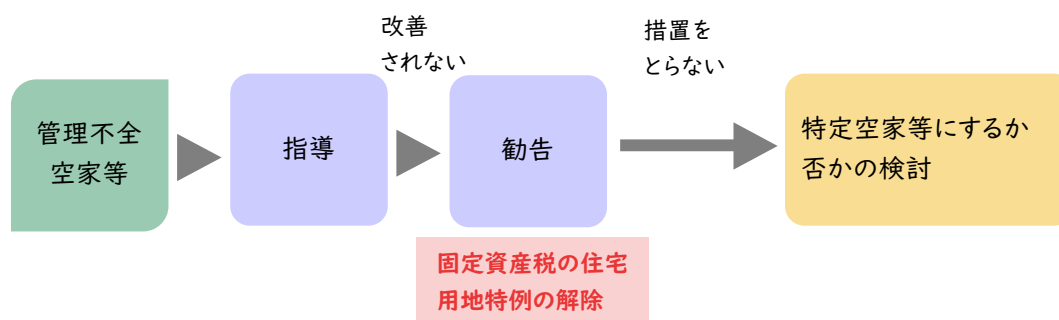
「管理不全空家等」については、空家等対策庁内検討委員会で認定します。「特定空家等」の認定にあたっては、一貫性と客観性を確保するため、空家等対策庁内検討委員会で協議した上で、空家等対策協議会で最終的な判断を行います。

「管理不全空家等」または「特定空家等」には該当しないと判断された場合でも、口頭での指導や情報提供を通じて所有者等による改善を促します。また、その後の状況を継続して監視し、必要に応じて改めて対応を検討します。

#### (4) 管理不全空家等に対する措置(特措法第13条)

「管理不全空家等」と判断された空家等に対しては、所有者等による自主的な改善を促すため、段階的な措置を実施します。

図 8-1 管理不全空家等に対する措置の流れ



##### 1) 指導(特措法第13条第1項)

まず、所有者等に対して、口頭または書面で「管理不全空家等」と判断した理由を丁寧に説明します。その後、空家等を適切に管理・改善するために講じるべき具体的な事項について指導を行います。この初期段階での丁寧な対応が、自主的な解決への第一歩となります。

##### 2) 勧告(特措法第13条第2項)

指導後も、空家等の状態が改善されない場合は、勧告を行います。勧告を行う場合は、改善すべき具体的な内容を明記した通知書を所有者等に送付します。

なお、勧告が行われると、その土地は固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることとなります。このため、課税担当課へ速やかに情報連携します。

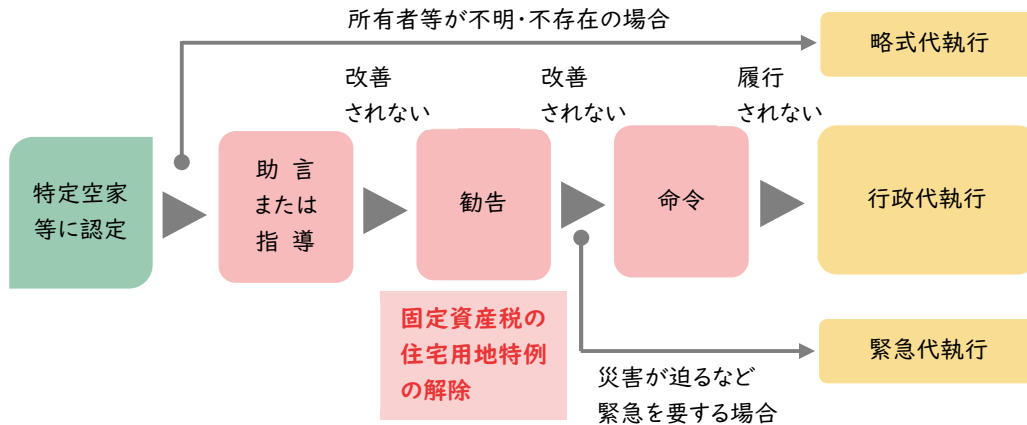
##### 3) 特定空家等に該当するか否かの検討

勧告を行ってもなお所有者等による改善が見られない場合は、「(3) 管理不全空家等または特定空家等の判定」に戻り、その空家等が「特定空家等」の判断基準に該当するかどうかを再検討します。

(5) 特定空家等に対する措置(特措法第22条)

「特定空家等」と判断された空家等に対しては、住民の安全を確保するため、段階的かつ厳格な措置を講じます。

図 8-2 特定空家等に対する措置の流れ



1) 助言または指導(特措法第22条第1項)

まず、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、口頭または書面で「特定空家等」に認定した理由を説明します。同時に、所有者等として負うべき管理責任についても明確に伝えます。この段階では、放置することで生じる近隣への悪影響や、建物の倒壊・火災といった危険性を指摘し、自主的な改善を促します。また、具体的な修繕や撤去の方法、利用できる助成制度など、所有者等が取るべき行動を具体的に助言または指導します。

2) 勧告(特措法第22条第2項)

助言または指導後も空家等の状態が改善されない場合は、勧告を行います。勧告を行う場合は、改善すべき具体的な内容を明記した通知書を所有者等に送付します。

なお、勧告が行われると、その土地は固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることになります。このため、課税担当課へ速やかに情報連携します。

3) 命令(特措法第22条第3項)

勧告にも従わない所有者等に対しては、期限を定めて必要な措置を講じるよう命令します。この命令は不利益処分であるため、判断に際しては、空家等対策庁内検討委員会と空家等対策協議会の意見を踏まえて慎重に検討した上で決定します。

### 4) 代執行

#### ① 行政代執行(特措法第22条第9項)

命令後も所有者等が必要な措置を履行しない場合は、町または町が委任した第三者が所有者等に代わって措置を講じます。なお、代執行に要した費用は、後日所有者等に請求します。

#### ② 略式代執行(特措法第22条第10項)

所有者等を確知することができない場合は、町または町が委任した第三者が緊急的な措置として所有者等に代わって代執行を行います。なお、代執行に要した費用は、後日、所有者等が判明した際に請求します。

#### ③ 緊急代執行(特措法第22条第11項)

災害その他非常の場合において、勧告を行った特定空家等が、保安上著しく危険な状態にある等、緊急に除却や修繕等の措置をとる必要があると認められる場合で、措置を命ずるいとまがないときは、命令等の一部の手続きを省略し、町または町が委任した第三者が直ちに代執行を行います。なお、代執行に要した費用は、後日所有者等に請求します。

代執行は不利益処分であるため、命令と同様に慎重な手続きが求められます。このため、判断に際しては、空家等対策庁内検討委員会と空家等対策協議会の意見を踏まえて慎重に検討した上で決定します。ただし、緊急代執行の際は、差し迫った危険を回避するため、事前の検討は原則として省略します。

## 8-2 板柳町空家等及び空地の適正管理に関する条例の運用

当町は、空家等及び空地が原因で起こる生活環境の悪化を防ぎ、安全で安心なまちづくりを推進するため、「板柳町空家等及び空地の適正管理に関する条例」を定めています。この条例は、特措法と連携し、地域の特性に合わせた対策をきめ細かく実施するための法的根拠となります。

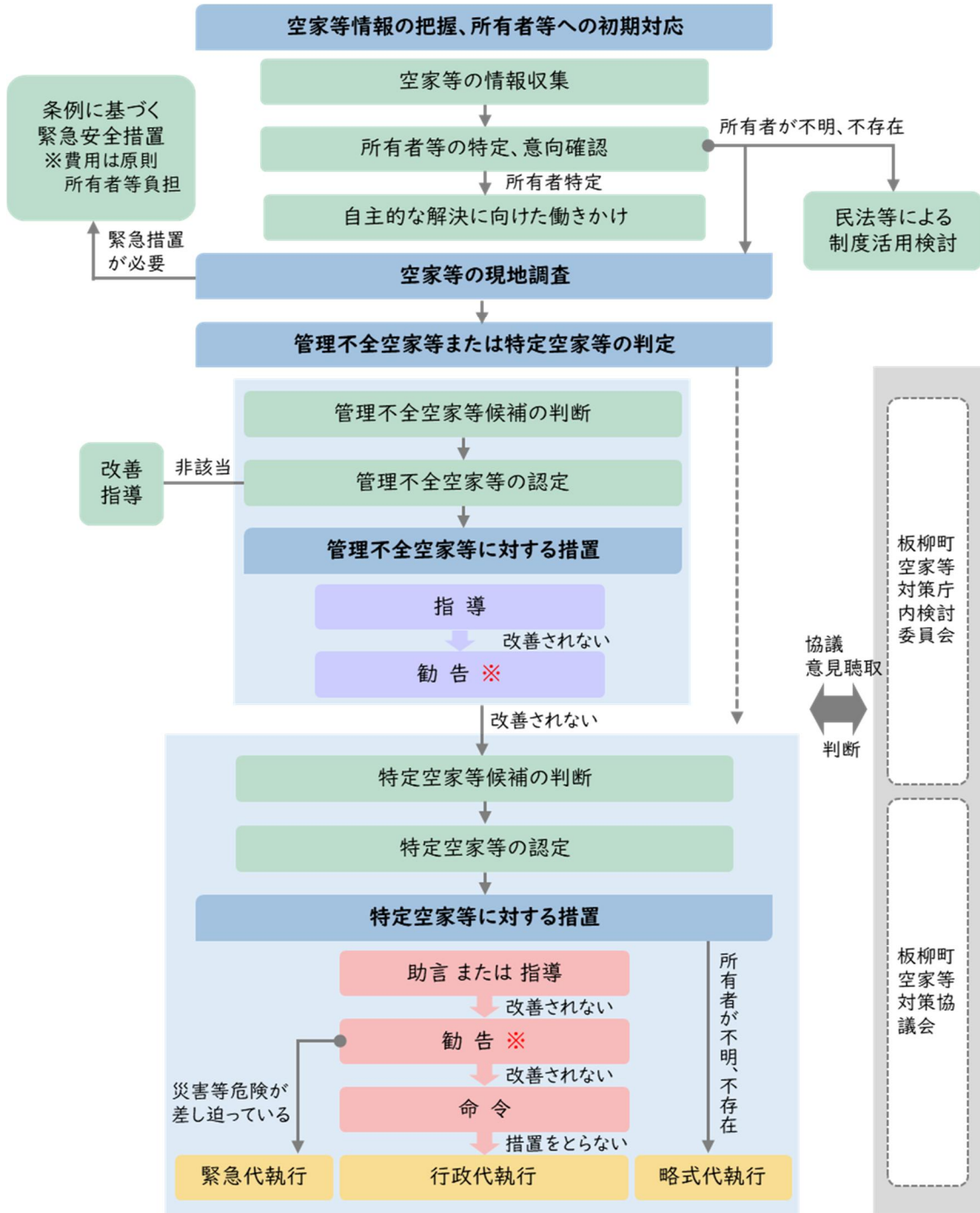
条例の運用にあたっては、まず空家等及び空地の所有者等が負う管理責任、そして町や町民が果たすべき役割を明確にし、その周知に努めます。管理不全空家等や特定空家等については、特措法に基づく助言や指導、さらには命令といった措置を段階的に講じます。また、「特定空家等」であるかどうかに関わらず、適切な管理が行われていない空家等が倒壊や部材の飛散など、住民の生命や財産に危害が及ぶ恐れがある緊急時には、条例に定められた緊急安全措置を講じ、町が応急的な措置を速やかに実施することで、町民の安全を最優先に確保します。

## 8-3 老朽危険空家の解体事業補助金の検討

老朽化等により倒壊等の危険がある空家等の解体を促進するため、新たな補助制度の創設を検討します。この補助制度は、国の「空き家対策総合支援事業」や「空き家再生等推進事業」などの補助事業も積極的に活用し、町の財政負担を軽減しながら進めることを目指します。これにより、所有者等による解体を支援し、危険な空家等の解体を円滑に進めていきます。

8-4 管理不全空家等や特定空家等に対する措置の基本的な流れ

管理不全空家等や特定空家等に対する措置の基本的な流れは次のとおりです。



※固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外

## 第9章 空家等に関する相談体制

### 9-1 庁内の相談体制

地域住民から寄せられる空家等に関する相談や問い合わせに迅速に対応するため、総務課に総合相談窓口を設置します。ここでは、空家等全般の相談を受け付け、内容に応じて庁内の関係部署と連携して対応にあたります。

表 9-1 庁内関係部署における相談体制

関係部署	関連する事項
総務課 (総合相談窓口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等全般に関する総合相談窓口</li> <li>・空家等の調査</li> <li>・空家等対策計画の策定、変更に関すること</li> <li>・防犯、火災予防に関すること</li> <li>・弘前圏域空き家・空き地バンクに関すること</li> <li>・空家等の利活用の推進に関すること</li> </ul>
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地付き空家等の利活用の推進に関すること</li> </ul>
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗の利活用の推進に関すること</li> </ul>
地域整備課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅の耐震診断に関すること</li> <li>・空家等の存在に起因する道路の維持管理に関すること</li> </ul>
町民生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活環境に関すること (雑草や樹木の繁茂、害虫、廃棄物など)</li> </ul>
学務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通学路の安全確保に関すること</li> </ul>
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水道使用状況に関する情報提供に関すること</li> </ul>
税務会計課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物や土地の税に関すること</li> <li>・固定資産課税台帳の情報提供に関すること</li> </ul>
介護福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢世帯等の情報提供に関すること</li> </ul>

### 9-2 専門家による無料相談会

空家等の所有者等が抱える多様な課題に対応するため、弁護士、司法書士、空き家相談員といった専門家による無料相談会を定期的を開催します。

9-3 関係団体との連携による相談体制

空家等に関する相談は多岐にわたるため、庁内だけでの対応が難しい場合があります。そのような専門的な相談にスムーズに対応するため、青森県をはじめとする関係団体と連携した相談体制を構築します。

表 9-2 関係団体との連携による相談体制

関係団体		電話番号
<b>空家等の相談全般</b>		
青森県居住支援協議会(空き家相談員)		017-722-4086
<b>売買・賃貸に関する相談</b>		
青森県宅地建物取引業協会		017-722-4086
全日本不動産協会青森本部		017-775-3891
<b>リフォームに関する相談</b>		
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
青森県建設業協会		017-722-7611
<b>解体に関する相談</b>		
青森県解体工事業協会		017-729-2322
<b>法律(相続・抵当等)に関する相談</b>		
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
青森県不動産鑑定士協会		017-752-0840
<b>認知症・成年後見制度に関する相談</b>		
板柳町社会福祉協議会		0172-72-1161

## 第10章 空家等対策の実施体制

### 10-1 関係主体の責務と役割

空家等の問題解決に向けては、多様な主体が連携・協力することが不可欠です。関係する各主体が、それぞれの責務と役割を果たすことで、効果的な空家等対策を推進します。

#### (1) 町

町は、本計画に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に推進します。具体的には、空家等に関する情報の収集や相談体制を整備し、所有者等への助言や指導を行います。また、危険な空家等に対しては、法や条例に基づいた措置を実施し、住民の安全を確保します。関係機関や民間事業者と連携し、支援制度や空き家バンクなどの情報を提供することで、所有者等が問題解決に取り組める環境を整備します。

#### (2) 所有者等

空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任で適切な管理に努めるとともに、国や町が実施する空家等に関する施策に積極的に協力します。

#### (3) 地域住民

地域住民は、地域の良好な生活環境を守るため、適切に管理されていない空家等を発見した際は、速やかに町へ情報提供します。これにより、町の空家等対策への取り組みを支援します。

また、住宅を所有するすべての町民は、日頃から自身が所有する住宅や敷地を適切に管理するよう努めます。さらに、将来的に空家等とならないよう、早い段階から住まいの今後について見通しを立て、計画的な対策を講じるよう努めます。

#### (4) 関係団体・事業者

不動産、建築、法律、福祉などの専門的な知識を持つ関係団体や事業者は、空家等の所有者等に対し、専門的な観点からの助言や支援を提供します。

## 10-2 空家等対策の実施体制

空家等対策を効果的に進めるため、庁内の関係部署、学識経験者、地域、専門団体、関係行政機関等による次のような実施体制を整備し、総合的な空家等対策を推進します。

### (1) 板柳町空家等対策庁内検討委員会

空家等対策の実施等に関する連携を図るため、庁内関係部署で組織する板柳町空家等対策庁内検討委員会を設置します。

表 10-1 板柳町空家等対策庁内検討委員会の概要

名称	板柳町空家等対策庁内検討委員会
概要	空家等対策計画に基づく対策全般について、関係部署が横断的に連携して、対応や対策推進を行っていくための具体的な検討及び情報共有を行います。
取組事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 空家等に関する課題及び情報の共有に関すること</li> <li>(2) 空家等の適正管理及び活用の推進に関すること</li> <li>(3) 管理不全空家等や特定空家等に対する対応または措置に関すること</li> <li>(4) 空き家対策総合実施計画の策定、変更、実施</li> <li>(5) その他空家等対策に関して、町長が必要と認めること</li> </ul>

### (2) 板柳町空家等対策協議会

特措法第8条に基づき、板柳町空家等対策協議会を設置します。

表 10-2 板柳町空家等対策協議会の概要

名称	板柳町空家等対策協議会
概要	空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、様々な分野の学識経験者や関係者が集まり、多角的な視点から今後の対応方針を協議します。
協議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関すること</li> <li>(2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること</li> <li>(3) その他空家等対策に関して必要な事項</li> </ul>

※空家等対策協議会は、町長のほか委員10人以内で組織します。

### (3) 関係団体との連携及び協力

空家等問題の解決には、各分野の専門的な知識とノウハウが不可欠です。そのため、法務、不動産、建築などの専門団体、消防、警察等の関係行政機関と連携・協力し、問題の早期解決を目指します。

### (4) 地域との連携による情報共有と対策推進

空家等問題は地域の課題でもあるため、町内会や地域活動団体との連携が不可欠です。空家等の情報提供や、空家化を防ぐための啓発活動など、地域と協力しながら効果的な対策を推進します。

### (5) 国や県等との連携

国や県との連携を強化し、多様な制度や支援策を積極的に活用することで、地域の実情に合った空家等対策を推進します。