

令和8年度（2026年）～令和17年度（2035年）

秩父別町空家等対策計画

秩父別町
令和8年3月

目 次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針.....	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
2 本計画の位置づけ.....	2
3 計画期間.....	2
4 計画の対象.....	2
(1) 対象とする空家等の種類.....	2
(2) 対象とする地区.....	2
第2章 空家等の現状と課題.....	3
1 空家等の現状.....	3
(1) 人口と世帯の状況.....	3
(2) 空家の状況.....	3
2 これまでの取組.....	4
(1) 適切な管理の促進.....	4
(2) 流通・利活用の促進.....	4
(3) 特定空家等への対応.....	4
3 空家等に関する課題.....	4
(1) 空家等対策の必要性.....	4
(2) 空家等対策に向けた課題.....	5
第3章 空家等対策の基本目標及び取組方針.....	6
第4章 空家等の対策.....	7
1 空家等の発生抑制.....	7
(1) 所有者等の当事者意識の醸成.....	7
(2) 相談体制の整備.....	7
(3) 空家等の実態把握.....	7
(4) 既存住宅の改修促進.....	8
(5) 空家等の除却支援.....	8
2 流通・利活用の促進.....	8
(1) 空家バンクの活用推進.....	8
(2) 空家等の改修促進.....	9
3 適切に管理されていない空家等への対策.....	9
(1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定.....	9
(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置.....	9
(3) 財産管理人制度の活用.....	10
(4) 緊急安全措置.....	10
4 対策の実施体制.....	10
(1) 秩父別町空家等対策協議会.....	10
(2) 秩父別町空家等対策庁内検討委員会.....	10
(3) 関係機関等との連携.....	11

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針

1 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化や過疎化の進行、既存の住宅の老朽化、社会的二一ズの変化、産業構造の変化等によって全国規模で空家が増加しています。空家の中には、適切に管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたり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。

こうした中、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全などを目的として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。その後、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化するため、令和5年6月に改正法が公布、同年12月から施行されています。

本町では、令和3年3月に「秩父別町空家等対策計画」を策定し、空家等に関する問題の解決に向けて取組を進めてきました。その結果、全国では空家等が増加傾向にある中、本町では空家数、空家率とも減少しましたが、今後も人口減少や少子高齢化の進展が継続すると見込まれることから、社会情勢に沿った空家等対策に引き続き取り組んでいく必要があると考えられます。

以上のことから、空家等の適正管理の促進や利活用の促進、法に基づく特定空家等への措置など、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、本計画を策定します。

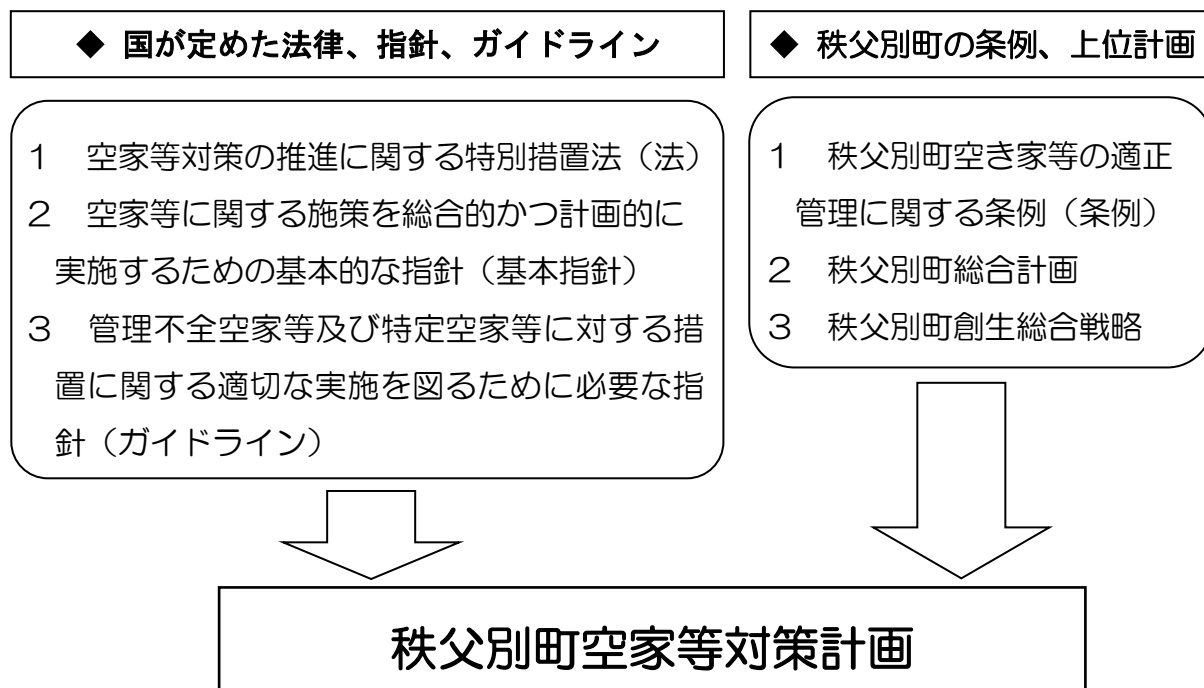
用語説明

- ・空家等：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：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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。
- ・管理不全空家等：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状態にあると認める空家等

2 本計画の位置づけ

この計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第6条に規定する国の基本指針等に即して策定する計画です。

また、計画は、本町の上位計画である「秩父別町総合計画」及び「秩父別町創生総合戦略」等、関連計画との連携・整合性を図ります。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度～令和17年度までの10年間とし、社会情勢や本町の状況等の変化に応じて見直していきます。

4 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」とします（法第12条第2項で規定する「特定空家等」、法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」を含みます。）。ただし、空家等の予防や利活用に関する取組については、法の規定以外の建築物も含むものとします。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口と世帯の状況

【表1 秩父別町の人口と世帯数の推移】

	平成29年 (2017年)	令和元年 (2019年)	令和3年 (2021年)	令和5年 (2023年)	令和7年 (2025年)
人口 (人)	2,433	2,424	2,365	2,297	2,182
世帯数 (世帯)	1,097	1,125	1,122	1,097	1,061

(住民基本台帳)

(2) 空家の状況

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、平成25年から令和5年の間で、全国では空家数が80万戸、空家率が0.3%の増加、北海道では空家数が6万件、空家率が1.5%の増加となっています。

一方、本町では空家数が5戸、空家率が0.2%の減少となっており、空家率は全国や北海道と比較すると低い状況にあります。これは、前期計画に基づく対策が進んだ結果と考えられます。

【表2 空家数と空家率の推移】

(単位：戸)

	平成25年		平成30年		令和5年	
	空家数	空家率	空家数	空家率	空家数	空家率
全国	8,195,600	13.5%	8,488,600	13.6%	9,001,600	13.8%
北海道	388,200	14.1%	379,800	13.5%	451,900	15.6%
秩父別町	35	3.3%	42	4.5%	30	3.1%

(全国・北海道：住宅・土地統計調査、秩父別町：企画課調べ)

2 これまでの取組

本町では、前期計画に基づき、「適切な管理の促進」「流通・利活用の促進」「特定空家等への対応」の3つの視点で取組を進めてきました。

(1) 適切な管理の促進

所有者等の当事者意識を醸成するため、パンフレットの配布やホームページなどにより、空家や今後空家となる可能性のある住宅所有者等に対し、管理の方法や特定空家にならないための利活用方法等を紹介するなどして、自ら適切に管理していただくよう啓発活動を推進しました。

また、相談窓口を設置し、所有者等や近隣住民からの相談に対し、道、関係団体と連携しながら対応できるような体制の整備に努めました。

(2) 流通・利活用の促進

秩父別町空家等情報登録制度（空家バンク）により空家所有者等と空家を探している方のマッチングを図りました。また、定住を目的に空家を購入し、リフォームする方に対して、その費用の一部を助成することで、空家の有効活用と移住・定住の促進を図りました。

(3) 特定空家等への対応

特定空家等は、「秩父別町空家等対策庁内検討委員会」の意見を踏まえて町長が認定し、所有者等に対して「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができます。前期計画中には、相続人が不在で適切に管理されていなかった空家1件を特定空家として認定し、略式代執行による解体撤去を行いました。

3 空家等に関する課題

(1) 空家等対策の必要性

空家等の適切な管理は、法第5条において所有者等の責務として定められています。また、民法では空家等に起因する他人への損害については、占有者や所有者がその責任を負うこととされています。

現状では、管理に手間や費用がかかる、遠方に住んでいるなど何らかの理由により、その責務が果たされず放置されている空家等が一定数あります。

積雪寒冷地である本町では、冬期の積雪や低温などにより家屋の劣化が進みや

すく、腐朽・破損が進行すると周辺環境に悪影響を与え、家屋の倒壊や屋根雪等の落下による事故も懸念されます。今後、空家等の総数が増加した場合、このような管理不全の空家等も増加していくと予想されることから、計画的に空家等対策に取り組む必要があります。

(2) 空家等対策に向けた課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題等、多くのものがあります。

イ 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。特に冬期には、屋根の積雪が隣地や道路に落ち、危険性が增大します。

また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地へのゴミの不法投棄等、近隣の環境悪化を招く原因となります。

ロ 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

放火や不審者の侵入、不法滞在等空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。

また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

ハ 空家等の増加に伴う地域活力の低下と更なる悪循環（過疎化等）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

二 空家等の増加に伴う多様な問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等が増えると、防災面、防犯面、環境面、衛生面等多様な問題が顕在化します。

第3章 空家等対策の基本目標及び取組方針

適切に管理が行われない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたり地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。空家等の問題には様々な課題があり、それらの課題に対しては空家等の状況に応じて対策を図る必要があります。

そこで本計画では、基本的に前期計画における取組を継承することとし、次の基本目標及び取組方針のもと、総合的かつ計画的に空家等に関する対策を推進するものとしします。

基本目標

将来にわたり安全・安心で快適に暮らせるまち

取組方針

- 1 空家等の発生抑制
- 2 流通・利活用の促進
- 3 適切に管理されていない空家等への対策

第4章 空家等の対策

1 空家等の発生抑制

空家所有者に限らず、今後空家となる可能性のある住宅の所有者や将来の相続人など、幅広く住民に対して空家等の適切な維持管理などについて周知、啓発を行い、空家等の発生抑制のための対策を行います。

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理するべきものです。しかし、現状では、放置された空家等の腐朽・破損が進行し、周囲へ悪影響を及ぼしていることを所有者等が理解していない場合や、相続等により所有者等が町内に在住しておらず現状を把握していない場合があります。

本町では、空家所有者等には、パンフレットの配布や空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについてのアンケート調査等を随時実施します。また、今後空家となる可能性のある住宅の所有者等や将来の相続人等を含めた幅広い住民に対し、空家等の適切な維持管理の重要性や利活用方法、所有者等の維持管理責任等などについて、ホームページや広報誌などで周知していきます。

(2) 相談体制の整備

空家等の問題は多岐にわたることから、近隣住民や所有者等が相談できる総合的な窓口を設置し、道、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

相談窓口	秩父別町役場企画課
電話	0164-33-2111
E-mail	kikakuka@chippubetsu.jp

(3) 空家等の実態把握

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには既存の統計資料も活用しつつ、まず市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

本町では、町内会長に定期的に依頼している調査や町民からの随時の情報提供

をもとに現地調査を行い、空家等の所在やその状態の把握に努め、空家等台帳を整備して管理しています。また、不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税情報等を活用して所有者等の把握に努めます。

(4) 既存住宅の改修促進

自己が所有し居住する住宅のリフォーム費用の一部を助成する「秩父別町住宅リフォーム補助金交付事業」や省エネ改修や省エネ設備の導入費用の一部を助成する「秩父別町ゼロカーボン推進事業補助金」を活用して既存住宅の改修を進めることにより、安全で安心して住み続けられる住宅の増加を促進します。このような施策により既存住宅に長く住んでもらうことで空家等の発生を予防します。

(5) 空家等の除却支援

空家等は所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な方もいます。また、空家等の中には、老朽化が進み、今後の利活用が見込まれないものもあります。

そのため本町では、空家等の除却費用の一部を助成する「秩父別町住宅等除却費補助金」により所有者等の自発的な除却を促進することで、管理不全の空家等の発生を予防します。また、その跡地については、雪捨て場等地域のために使用したり、2(1)の空き家バンクへの登録によりその土地を購入や賃借しようとする方に広く情報提供したりすることで、有効活用が図られるようにします。

2 流通・利活用の促進

適切に管理された活用可能な空家等は、貴重な地域資源であり、流通・利活用を図ることで地域活性化に繋がるほか、空家等の増加抑制に期待できます。

(1) 空家バンクの活用推進

売却や賃貸を希望する空家等やその跡地の所有者等に対し、「秩父別町空家等情報登録制度」への登録を案内し、町公式ホームページや北海道及び民間が運営する空家バンクで紹介することにより、当該空家等やその跡地を購入や賃借しようとする方に広く情報提供することでマッチングを図ります。

(2) 空家等の改修促進

定住を目的に購入した空家等のリフォーム費用の一部を助成する「秩父別町住宅リフォーム補助金交付事業」や省エネ改修や省エネ設備の導入費用の一部を助成する「秩父別町ゼロカーボン推進事業補助金」を活用して空家等の改修を進めることにより、空家等の有効活用と移住・定住を促進します。

3 適切に管理されていない空家等への対策

国の指針では、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る観点から、特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましいとされています。

管理不全の空家等のうち、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があるなどの場合には、一定の基準に基づき管理不全空家等又は特定空家等に認定し、法に基づく指導等を行います。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

国の基本方針やガイドライン、北海道の手引き等をもとに整備した「秩父別町管理不全空家等又は特定空家等の判断基準」に基づき、管理不全空家等及び特定空家等への認定を行います。

認定にあたっては、町職員等が現地調査を行い、「秩父別町空家等対策庁内検討委員会」の意見を踏まえて、町長が決定します。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に対して助言や指導を行い、所有者等自らが発生している問題を認識し、是正してもらうよう努めます。指導してもなお状態が改善されない場合には勧告、特定空家等にはさらに命令及び代執行といった処分性の強い措置を行うことができますが、実施にあたっては特定空家等の状況に応じながら秩父別町空家等対策協議会及び関係機関の意見を踏まえて判断していきます。

なお、勧告を受けたときは、当該管理不全空家等又は特定空家等の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

(3) 財産管理人制度の活用

空家等の所有者等の所在が不明の場合や既に死亡している場合、所有者等はいるものの当事者による適切な管理が期待できない場合などには、町が利害関係者として財産管理人の選任制度を活用することも視野に、その解消を図ります。

(4) 緊急安全措置

空家等が人の生命・身体に対する危害や財産に対する甚大な損害を及ぼしているとき、又はそのおそれがあるときは、その危害を予防し、又は損害の拡大を防ぐため、条例に基づき必要な最小限度の措置を行います。

4 対策の実施体制

(1) 秩父別町空家等対策協議会

対策の実施にあたり協議を行うため、法第 8 条に基づく協議会を設置します。協議会の構成員と協議事項は別途定めます。

(2) 秩父別町空家等対策庁内検討委員会

空家等対策を各課が連携して取り組みを進めるため、空家等対策庁内検討委員会を設置します。空家等に係る情報を共有し、空家等対策の推進に関する協議等を行います。委員会は、各部署の長等で構成し、必要に応じ関係機関の有識者を参加させます。

(各課等の主な役割)

担当部署	役割
総務課	<ul style="list-style-type: none">固定資産税課税台帳等の情報提供固定資産税等の住宅用地特例に対する対応災害時の対応
企画課	<ul style="list-style-type: none">空家等の調査空家等の適切な管理、流通・利活用の促進管理不全の空家等に対する措置の実施秩父別町空家等対策協議会及び他関係機関との調整、連携相談窓口その他の施策全般

住民課	<ul style="list-style-type: none"> ・住民相談等により得た空家等に関する情報提供 ・不法投棄等の衛生上の問題に関すること
産業課	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗等への利活用に関すること
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・水道使用状況等の情報提供 ・道路交通安全確保等 ・空家等の解体・除却に関すること ・リフォームに関すること
教育委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・児童及び生徒の危険防止に関する対応
農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・離農等により空家等となる場合の情報提供
深川消防署秩父別支署	<ul style="list-style-type: none"> ・防火上適切な管理が必要な場合の指導等

(3) 関係機関等との連携

対策の効果的な実施のため、関係する各機関、民間団体等との連携協力を行います。

■建設業者（秩父別建設業協会等）

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■建築士（役場建設課等）

空家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等

■金融機関

改修、解体等の資金での相談及び対応等

■警察

危険回避のための対応等

■町内会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

■その他

必要に応じ、その他関係機関等と連携協力