

令和 3 年度（2021 年）～令和 7 年度（2025 年）

秩父別町空家等対策計画

秩 父 別 町
令 和 3 年 3 月

目 次

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	2
2 本計画の位置づけ	3
3 計画期間	3
4 計画の対象	3
(1)対象とする空家等の種類	
(2)対象とする地区	
第2章 空家等対策の基本目標	
1 基本目標	4
(1)安全・安心なまちづくり	
(2)良好な環境で快適に暮らせる美しいまちづくり	
第3章 空家等の現状と課題	
1 空家等の現状	4
(1)人口と世帯の状況	
(2)空家の状況	
2 空家等の実態調査	5
3 空家等に関する課題	5
(1)空家等対策の必要性	
(2)空家等対策に向けた課題	
第4章 空家等の対策	
1 適切な管理の促進	7
(1)所有者等の当事者意識の醸成	
(2)相談体制の整備	
(3)空家等の除却	
2 流通・利活用の促進	8
(1)秩父別町空家等情報登録制度（空家バンク）	
(2)秩父別町住宅リフォーム補助金交付事業（中古住宅分）	
3 特定空家等への対応	8
(1)特定空家等の認定	
(2)特定空家等の措置	
4 対策の実施体制	9
(1)秩父別町空家等対策協議会	
(2)秩父別町空家等対策庁内検討委員会	
(3)関係機関等との連携	

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

少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空家問題が深刻化しており、その中でも適切に管理が行われていない空家等が増加し続け、防災・衛生・景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうしたなか、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。また、平成 27 年 2 月には、同法第 5 条に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」が示され、同年 5 月には、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準」及び「「特定空家に対する措置」にかかる手続きについてのガイドライン」が示されています。

本町におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあり、その中でも適切に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼしているため、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用を促進するなど、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、「秩父別町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

用語の定義

法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）

基本指針：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日）

ガイドライン：「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（平成 27 年 5 月 26 日）

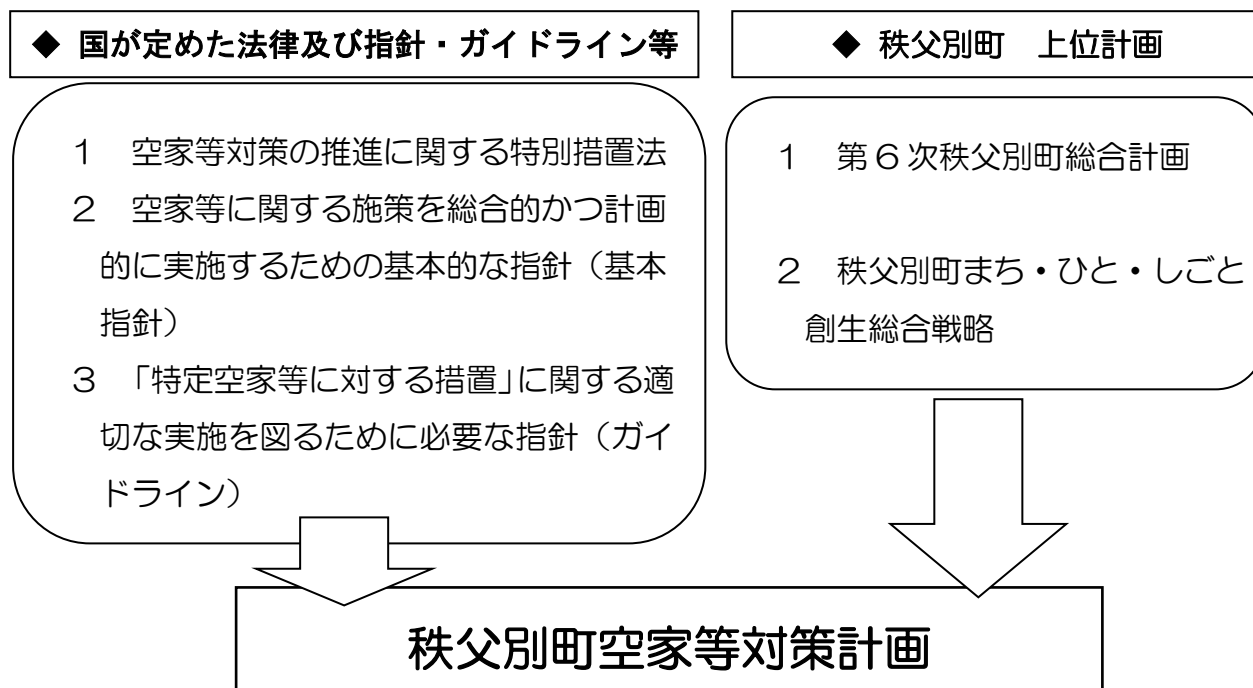
空家等：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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であると認められる空家等をいう。

2 本計画の位置づけ

この計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本指針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「第6次秩父別町総合計画」及び「秩父別町まち・ひと・しごと創生総合戦略」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3年度～令和7年度までの5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」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

なお、本町が所有又は管理する空家等についても、除却後の跡地又は増改築後の建築物を地域活性化のために計画的に利用する場合は、計画の対象とします。

(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 空家等対策の基本目標

1 基本目標

(1)安全・安心なまちづくり

適切に管理されていない空家等は、防火、防災、防犯等で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、適切に管理されていない空家等を改善し、本町に居住する住民が安心して安全に暮らすことのできるまちを目指します。

(2)良好な環境で快適に暮らせる美しいまちづくり

適切に管理されていない空家等は、ごみの不法投棄や雑草、害虫の発生等により周辺環境へ悪影響を及ぼすことから、適切に管理されていない空家等の発生を防止し、地域の良好な住環境を保全し誰もが快適に暮らせる清潔で美しいまちづくりを目指します。

第3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

本町の人口は、年々減少傾向にあります。世帯数については、民間賃貸住宅建設や障がい者グループホーム開設などにより、平成30年以降、現状維持が図られていますが、今後については、人口減少に伴い世帯数の減少が見込まれます。

【表1 秩父別町の人口と世帯数の推移】

	平成26年 (2014年)	平成28年 (2016年)	平成30年 (2018年)	令和2年 (2020年)
人口	2,646人	2,537人	2,436人	2,401人
増減率	97.0%	95.9%	96.0%	98.6%
世帯数	1,142世帯	1,127世帯	1,119世帯	1,123世帯
増減率	99.0%	98.7%	99.3%	100.3%

(住民基本台帳情報)

(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」から見た全国の空家数は、5年間で26万件増加しており、空家率は増加傾向にあります。北海道では8,400件減少しています。

本町の空家数は、7戸増加し増加傾向にあります。空家率は全国及び北海道と比較すると低い状況にあります。

【表2 空家数と空家率の推移】

	平成 25 年		平成 30 年		
	空家数	空家率	空家数	空家率	前回対比
全 国	8,200,000	13.5%	8,460,000	13.6%	+0.1%
北海道	388,200	14.1%	379,800	13.5%	-0.6%
秩父別町	35	3.3%	42	4.5%	+1.2%

(住宅・土地統計調査、町固定資産概要調書)

2 空家等の実態調査

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、町民からの情報提供を有効活用し、現地調査を行い、空家等の所在やその状態の把握に努め、毎年、空家等台帳を更新します。

特定空家等の調査については、その認定の際に職員が現地調査を行うほか、所有者等に今後の意向を確認して指導等の措置を行うため、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調査を行います。

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3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るため、所有者等の責任において適切に管理しなければなりません。

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見受けられます。

積雪寒冷地である本町では、冬期の積雪や低温などによる家屋の劣化が進みやすく、腐朽・破損が進行し周辺環境に悪影響を与えることや、屋根雪やつららの落下による事故も懸念されます。今後とも空家等の総数が増加した場合、このような危険家屋も増加していくものと予想され、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、危険性が増大します。

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、敷地内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。

ニ 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。

空家等が増えた分、防災面、防犯面、環境面、衛生面等多種多様な問題を抱えている状況が顕在化します。

第4章 空家等の対策

空家等には様々な課題があり、それを解決するためには、個々の状況に応じた対応が必要となります。本計画では、次の3項目の視点で取組を進めることとします。

- 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

1 適切な管理の促進

(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もあります。

本町では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、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て管理の方法や、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、所有者等が相談できる窓口を設置し、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企画グループ
電話	0164-33-2111
E-mail	kikakuka@chippubetsu.jp

(3) 空家等の除却

空家等は所有者等の財産であり、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所有者等もいます。そのため本町では、町民の安全で安心な生活環境を確保し、所有者の自発的な除却を促進するため、空家等の除却費用の—

部を助成します。

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、貴重な地域資源として、利活用を図るため、また、空家等の増加抑制に効果が期待できることから、次の取り組みを行います。

(1) 秩父別町空家等情報登録制度（空家バンク）

空家等を利活用する主体は所有者等に限らないことから、空家所有者等に対して「秩父別町空家等情報登録制度」への登録を案内し、また、活用できる空家を探している方に対して、町公式ホームページで空家を紹介することにより、需要と供給のマッチングを図ります。

(2) 秩父別町住宅リフォーム補助金交付事業（中古住宅分）

定住等を目的に空家（中古住宅）を購入し、空家をリフォームする方に対して、リフォームにかかる費用の一部を助成し、空家の有効活用と移住定住を図ります。

3 特定空家等への対応

特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。町民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を、所有者等に認識し是正してもらう必要があることから、次の取組を進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、基本方針で「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とされています。

北海道及び道総研建築研究本部より、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準が示されており、これを基に「秩父別町特定空家等認定基準」を作成し、本町の基準といたします。

認定調査は、町職員が現地調査を行い、その結果に基づき認定するかどうかを判断し、「秩父別町空家等対策庁内検討委員会」の意見を踏まえて、町長が認定します。

(2) 特定空家等の措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法では「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置をとることができるかとされています。また、これらの措置を講ずるかどうかについて、国のガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとされています。

以上のガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じ、どのような措置が必要になるか個別に判断して対応していきます。特に「勧告」「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置を行う場合には、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。

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7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の促進措置及び対処の実施

企画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 空家等の流通、利活用の促進 ・ 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