

更別村空家等対策計画

令和8年（2026年）2月

更別村

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 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)対象とする地区

第2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)住宅総数の状況
 - (3)空家の状況
 - (4)高齢世帯の持ち家状況
- 2 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - (1)空家等対策の必要性
 - (2)空家等対策に向けた課題

第3章 空家等の対策

- 1 適切な管理の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (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（解体）
- 2 空家等の流通・利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
 - (1)「更別村空き地・空き家バンク」の活用
 - (2)地域課題に応じた空家等の活用
- 3 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
 - (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
 - (1)庁内の組織体制と役割
 - (2)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（以下「基本指針」という。）」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（以下「ガイドライン」という。）」が示されています。

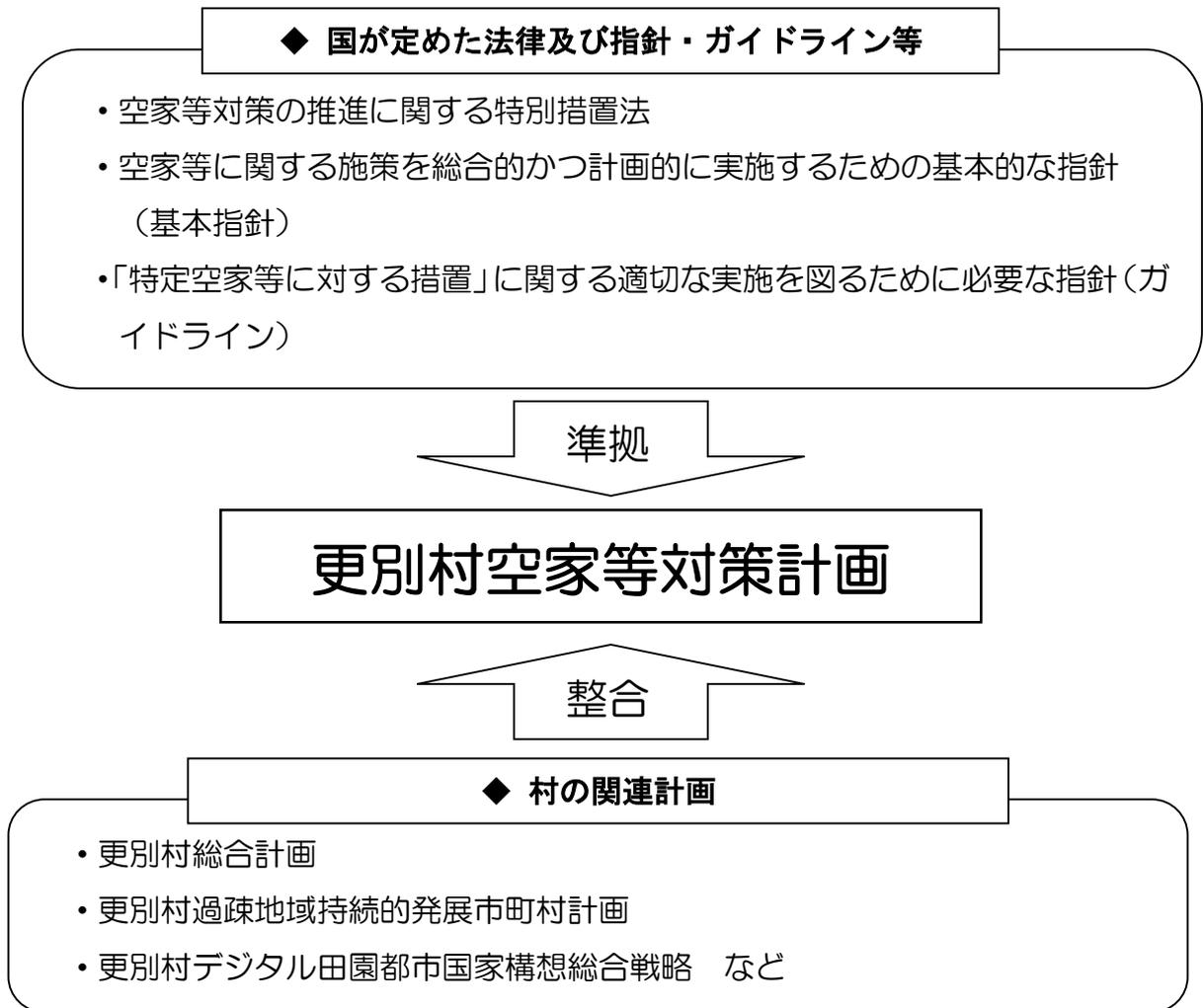
本村におきましても、空家等の件数は年々増加傾向にあり、その中でも適正に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼすため、対策を進めてきましたが、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用の促進など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「更別村空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。



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。

なお本村では、「更別村総合計画」の基本目標によるまちづくりを基本とし、他の関連計画と連携しながら、重点的かつ横断的に推進しています。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度～令和12年度までの5年間とし、社会情勢や本村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。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は、村内全域とします。

特に、更別市街地及び上更別市街地は住宅が密集しており、管理不全な空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性が農村地区に比べて高いことから、重点的に対策に取り組むこととします。

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

本村の人口は昭和34年の6,075人をピークに年々減少傾向にありますが、世帯数については増加傾向にあります。

年齢3区分人口では、15歳未満の年少人口と15歳から64歳までの生産年齢人口がそれぞれ減少傾向にある一方で、65歳以上の老年人口は増加を続けており、令和2年の国勢調査では969人、高齢化率は31.5%となっています。

今後も人口は減少する一方、高齢人口は増加が見込まれます。

【表1 更別村の人口と世帯数の推移】

	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
人口	3,326	3,391	3,185	3,080
増減率	1.1%	2.0%	-6.1%	-3.3%
世帯数	1,186	1,274	1,239	1,311
増減率	8.1%	7.4%	-2.7%	5.8%

(国勢調査)

【表2 更別村の年齢3区分人口】

	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歳～14歳	548	484	431	405
15歳～64歳	1,945	1,999	1,831	1,706
65歳以上	833	908	923	969

(国勢調査)

(2)住宅総数の状況

本村の住宅戸数を見てみると、令和7年現在で1,007戸の戸建て住宅が存在しており、村で実施した宅地分譲の効果もあり過去5年間で22戸増加しています。

【表3 更別村の住宅戸数の推移】

	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
戸建住宅	985	995	1,000	1,002	1,007
集合住宅	29	29	30	31	32
併用住宅	45	46	46	46	45

(更別村概要調書)

(3)空家の状況

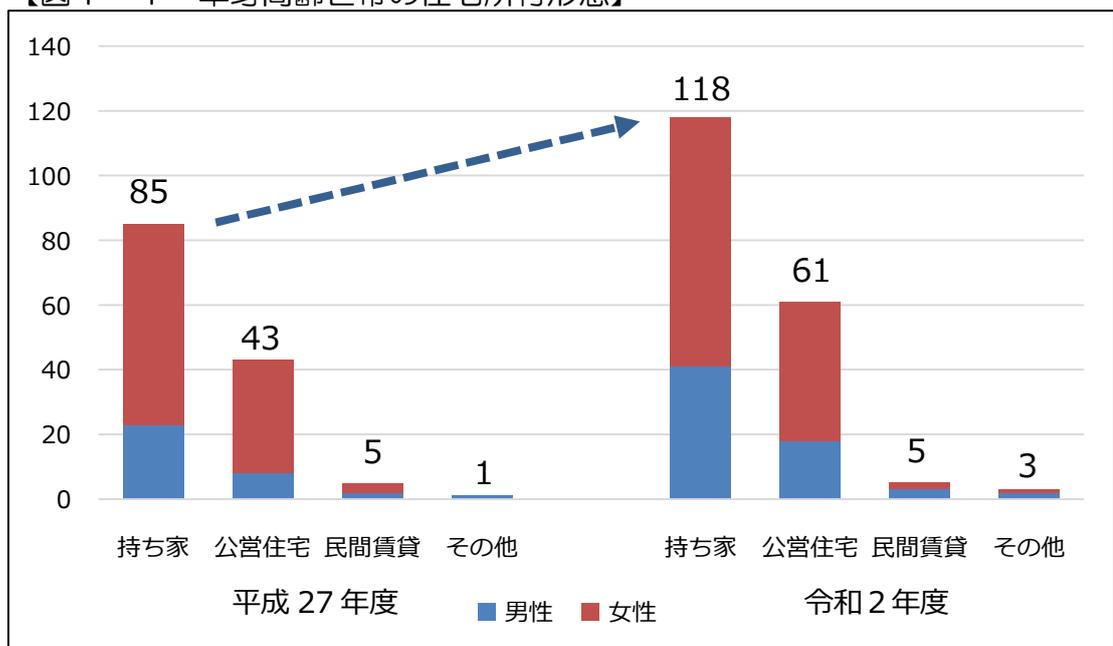
本村では令和5年度に空家調査を実施し、更別・上更別市街地で24件、農村地区で16件の空家を確認しています。

(4)高齢世帯の持ち家状況

国勢調査における高齢者の住宅種類調査では、持ち家に住む65歳以上の高齢単身世帯は平成27年の85世帯から令和2年には118世帯、同じく持ち家に住む高齢夫婦(夫65歳、妻60歳以上)世帯は平成27年の137世帯から令和2年には167世帯に増加しています。

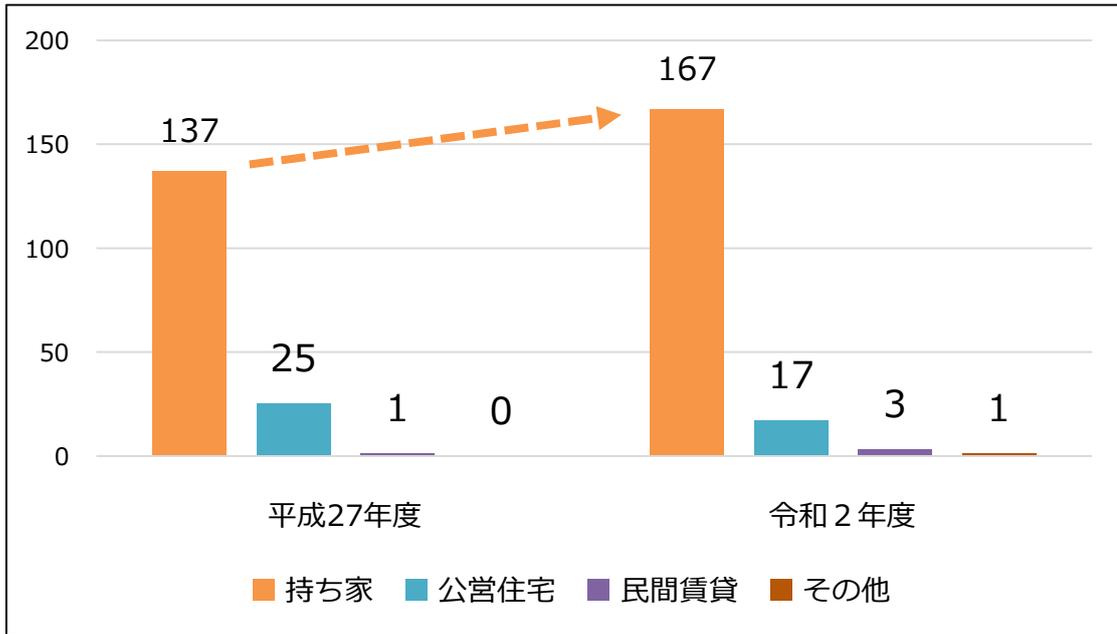
所有者の施設入居や、親の死亡により相続された家は利用されなくなることが多いことから、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の住む持ち家は将来的に空家となる可能性が高く、今後も増加していくものと考えられます。

【図1-1 単身高齢世帯の住宅所有形態】



(国勢調査)

【図1-2 高齢夫婦のみ世帯の住宅所有形態】



(国勢調査)

2 空家等の調査

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。

本村では、空家所有者へのアンケート調査等を行うほか、職員による巡回調査や行政区長等からの情報提供を有効活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めます。

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、何らかの理由により空家等となった以降、その責務が果たされず放置されているものも見受けられます。

また、積雪寒冷地である本村では、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、雪の重みによる倒壊も懸念されます。

今後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。

○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。

○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。

○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地域の過疎化に繋がるおそれがあります。

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3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村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。

本村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、固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封や広報さらべつ、村公式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、特定空家等にならないための利活用方法等を紹介するなどして、自ら適正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、企画政策課が相談窓口となり、道、関係部署と連携した相談体制の整備を行います。

(3)空家等の除却（解体）

近隣への悪影響等が懸念される空家等については、国の事業や様々な補助金の仕組みを利用して、空家等を除却（解体）する取組を推進します。

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。

そのため本村では、村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一部を助成する制度を実施します。

2 流通・利活用の促進

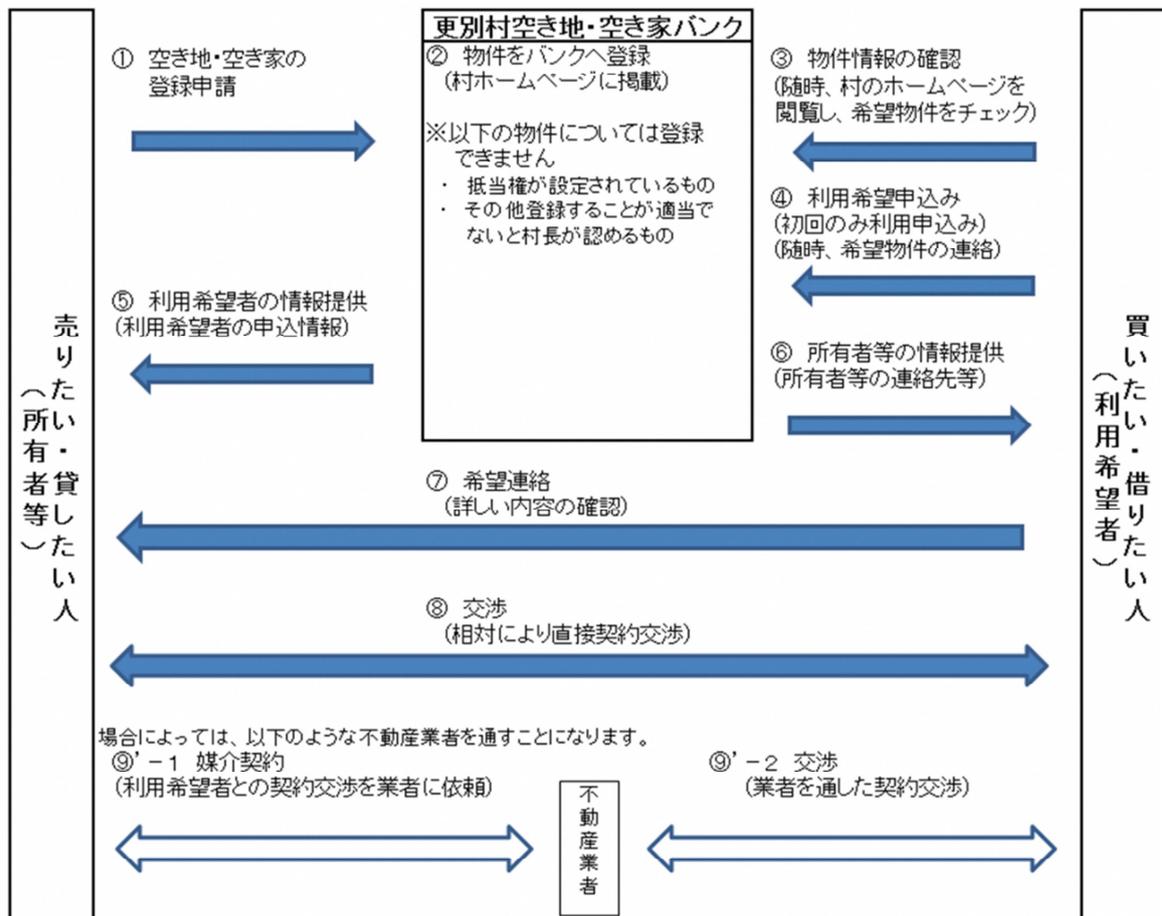
適切に管理された活用可能な空家等は、貴重な地域資源として、利活用を促進することが必要となることから、次の取組を行います。

(1) 「更別村空き地・空き家バンク」の活用

空家や空地等の利活用の促進を目的に、更別村空き地・空き家バンクにより、空家や空地の需要と供給のマッチングを図ります。

空家等の売却や賃貸を希望する所有者等が、更別村空き地・空き家バンクに登録し、村ではホームページを通じて、住宅を探している方々へ空家等の情報を発信します。

【図2 更別村空き地・空き家バンク事業概要】



(2) 地域課題に応じた空家等の活用

空家等が抱える問題は、まちづくりや景観など、さまざまな分野にわたるものであり、住民生活とも関わりのあるものです。

そのため、地域の課題や需要に応じた、持続可能な地域づくりとして空家等を

有効に活用する取組を推進します。

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ておらず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。村民の安全・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、本村ではこれを特定空家等認定基準とします。

認定調査は、村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、空家等対策庁内検討委員会の意見を踏まえて、村長が認定します。

(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、空家等対策庁内検討委員会の意見を踏まえて判断していきます。

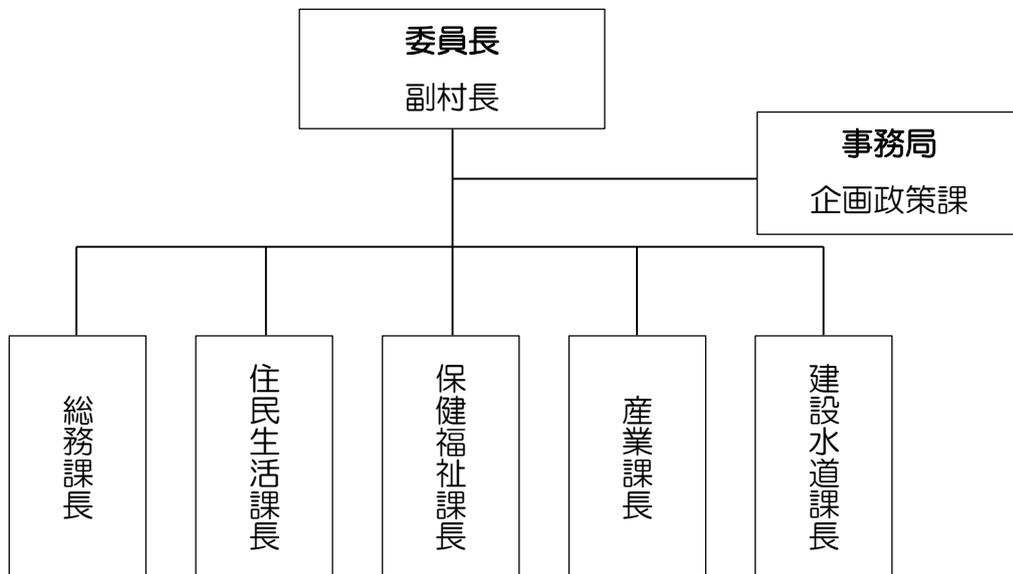
4 対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制と役割

空家等対策を関係する各課が連携して取組を進めるため、「更別村空家等対策庁内検討委員会」を設置します。

本委員会では、空家等に係る情報を共有し、効果的な対応策などについて協議するほか、特定空家等に関する協議を行うこととします。

【図3 更別村空家等対策庁内検討委員会の構成】



【表4 空家等対策各課担当事項】

関係部署	空家等対策における担当事項	
企画政策課	主 務 (地域開発係)	空家等に関する相談対応、空家情報の整理、更別村空き地・空き家バンクの運営、庁内検討委員会の開催、特定空家等認定に係る調査、特定空家等に対する措置に関する事、空家等対策計画策定に関する事等 移住定住希望者の把握、住宅除却後の空き地利活用の検討等
	政 策 (政策調整係)	総合計画、総合戦略等における空家等対策に関連する政策の調整
総務課	防 災 (庶務係)	災害時における空家情報の活用に関する事、被災者向け住宅として活用可能な空家の把握
	財 政 (財政契約係)	空家等対策に係る予算措置
住民生活課	税 務 (税務係)	固定資産税情報提供 特定空家等へ適正管理勧告した場合の固定資産税住宅用地特例の適用除外対応
	環境衛生 (住民生活係)	悪臭・害虫・不法投棄等の指導、助言
保健福祉課	福 祉 (保健推進係)	施設入所等により住宅が空家となる場合等の情報共有、高齢者等への空家対応の助言
産業課	農 務 (農業振興係)	就農希望者への空家情報の提供、離農により空家となる場合等の情報共有
	商 工 (商工労働観光係)	起業希望者への空家情報の提供、施策による支援・補助
建設水道課	建 築 (建築係)	空家等の修繕・解体に関する相談対応
共 通		空家情報の提供と共有化、国の補助事業を活用した空家等の利活用の検討

(2) 関係機関等との連携

対策の効果的な実施のため、各機関、民間団体等との連携協力を図ります。

■弁護士・司法書士・法務局等

空家の相続・登記・権利関係等

■更別村建設業協会等

空家の修繕・解体に関する事項

■更別村農業協同組合・帯広信用金庫等

空家の修繕・解体等の資金面に関する事項

■消防署・警察等

消防・防犯等に関する事項

■行政区

空家等情報の提供

