

後志地域における廃屋・空き家対策について

北海道後志総合振興局小樽建設管理部建設行政室建設指導課 ○田村 佳愛

後志地域では、近年、景観を阻害する「廃屋・空き家」の問題が顕在化したため、当振興局と市町村、民間が連携し、「廃屋・空き家対策検討会」や「しりべし空き家BANK協議会」等のしくみづくりや、「廃屋・空き家に関する対応方針」、「しりべし空き家BANK」、「（仮称）廃屋・空き家対策モデル条例」等のツールづくりを進めている。

これにより、後志全域における効果的な廃屋・空き家対策の促進を目指している。

キーワード：廃屋、空き家、連携

1. 背景

後志地域は、北海道の南西部に位置し、羊蹄山などの優れた自然景観のほか、史跡・伝統文化に富んだ日本海の海岸線、雪質の良さで世界有数のスキーリゾートとして知られるニセコアンヌプリ、豊富な湧出量を誇る数多くの温泉など、多くの観光資源に恵まれている。

そのため、特に羊蹄山麓地域では、平成15年度から、当振興局の事業により、良質な景観形成に向けて景観ウォッチングやセミナーの実施などに取り組んできた。それらの取組により、「羊蹄山麓広域景観づくり推進協議会」が設置され、平成18年3月に本道では初となる、北海道景観条例の規定による広域景観形成地域（羊蹄山麓広域景観形成推進地域）の指定を受けるなど、景観に対する意識が高い地域と言える。

しかしながら、近年、後志地域の良好な景観の形

成・保全を阻害する要因として「廃屋・空き家」の問題が顕在化し、管内市町村からも対策の必要性についての要望が多数寄せられるなど、廃屋・空き家対策が後志地域において緊急的かつ広域的な課題となっていた。

本報告では、後志地域で取り組んできた廃屋・空き家対策の内容と今後の取組等について整理する。

2. 廃屋・空き家対策の取組

当振興局では、平成22年度から廃屋・空き家対策に取り組み始めており、これまでの取組を図1に“後志モデル”として整理する。

取組の内容は、大きく「現状把握」「しくみづくり」「ツールづくり」の3つに分類される。

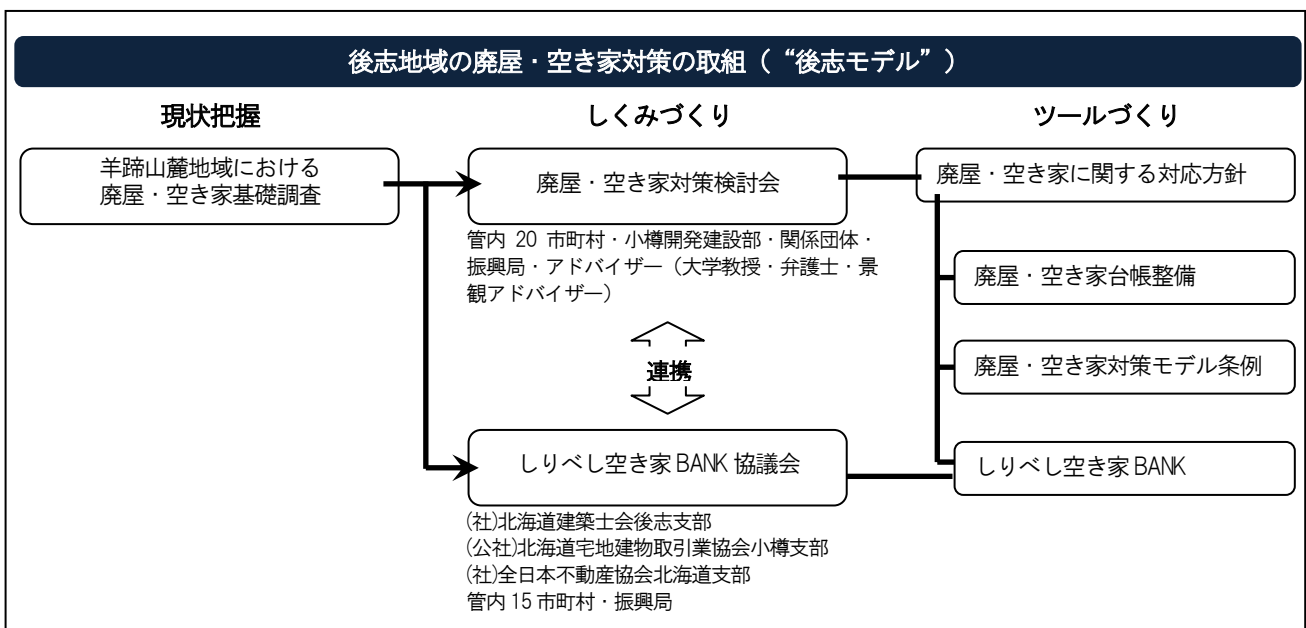


図1 後志地域の廃屋・空き家対策の取組のイメージ

(1) 現状把握

まず平成22年度に、当振興局において、羊蹄山麓地域をモデルとして「羊蹄山麓地域における廃屋・空き家基礎調査及び活用方策検討」を（一社）北海道建築士会後志支部（以下、「士会」という。）に委託し実施した。

この事業は、廃屋・空き家となる要因や課題などを洗い出すとともに、利活用の方策について検討を行うことで、廃屋・空き家を解消し、増やさないしくみづくりに反映させることを目的としている。

調査・検討の結果、エリア別（リゾート・観光地、農地、リゾート・観光地）の廃屋・空き家対策の課題が整理できたことに加え、建物の老朽や破損が要因ではない空き施設や空き店舗、空き住宅などは、未利用の状態が長期化しないうちに、次の利用者がみつかれば、建物再利用の可能性が高まることが明らかとなった。

このことから、廃屋を増やさないためには、「適切な維持管理で、建物の資産価値を維持し、流通させる仕組みの構築」が重要であるとし、平成23年度以降、しくみづくりやツールづくりに取り組むこととした。

(2) しくみづくり

a) 廃屋・空き家対策検討会

平成23年度には、後志地域が連携して、廃屋・空き家を解消し、増やさないための対策について検討するため、「廃屋・空き家対策検討会」（以下「検討会」という。）を設置した。

検討会は、

- ・管内20市町村
- ・北海道開発局小樽開発建設部
- ・士会
- ・（公社）北海道宅地建物取引業協会小樽支部
（以下、宅建協会）
- ・倶知安観光協会
- ・倶知安町農業委員会
- ・建設リサイクル事業者
- ・当振興局（事務局）

で構成され、そのほか、アドバイザーとして、行政手続法の有識者（大学教授）、弁護士、景観アドバイザーが参加している。

検討会は年3回程度開催し（平成24年度にはワーキングも設置し、3回開催）、平成23年度には「後志地域における廃屋・空き家に関する対応方針」を作成し（平成24年7月決定）、現在、「（仮称）廃屋・空き家対策モデル条例」の作成に向けて取り組んでいる。

b) しりべし空き家BANK協議会

平成23～24年度の期間で、空き家の有効活用を図り、廃屋化を防ぐことを目的に、「しりべし空き家バンク社会実験事業」を実施している。

この社会実験事業は、当振興局から、

- ・空き家バンクホームページ（しりべし空き家



写真1 廃屋・空き家検討会の状況

BANK) の構築と制度施行

- ・空き家バンク制度の試行（社会実験）
- ・空き家バンクに関する相談対応

等の業務を士会に委託し、士会は宅建協会との連携のもと実施している。

平成23年度当初は、参加市町村の協力のもと、士会と宅建協会の有志によるプロジェクトチームでバンクを運営していた。しかし、社会実験事業は平成24年度で終了し、平成25年度以降は「しりべし空き家BANK（以下、「BANK」という。）」が自立して運営していくことが必要であったため、平成24年度からはバンク運営の組織体系を見直し、「しりべし空き家BANK協議会」として活動することとした。

参加団体は、士会、宅建協会、（社）全日本不動産協会北海道本部、後志管内15市町村、当振興局である。

社会実験事業の当初からのプロジェクトチームが事務局となり、月1回程度のペースで運営等に係る打ち合わせを行っているほか、必要に応じて、参加市町村との連絡会議を開催することとしている。

BANKの具体的な仕組みについては、(3)d)の項で述べる。

(3) ツールづくり

a) 後志地域における廃屋・空き家に関する対応方針

「後志地域における廃屋・空き家に関する対応方針（以下、「対応方針」という。）」は、地域資産へ影響を及ぼす廃屋・空き家を解消し、増やさないための取組を地域一丸となって行うための方針として作成したものである。

対応方針では、「広域での取組」「連携した取組」「長期的な取組」の3つの基本方針に基づいて廃屋・空き家に対応していくこととし、対応の段階を、

- I 廃屋化の予防
- II 廃屋解消に向けた対応
- III 緊急・強制対応

の3つのステージに分け、それに基づく10の対応策を整理した。概要は図2に示す。

基本方針に基づき、予防策を重点に、I、IIのステージで解決できるように取り組んでいくことを目標としているが、これらの対応策は、現時点で考えられる短期的

な事項から長期的な事項まで幅広く含んだものであり、各市町村においてすべての対応策を実行することを義務付けるものではなく、地域の実情にあわせ取捨選択し、必要な取組をできる範囲から検討、実行していくものとして位置づけている。

この対応方針に基づき、まずは、

- I-1 → 空き家台帳の整備 (b)の項参照
- I-2 → 空き家バンクの設置 (d)の項参照
- I-3 → 廃屋・空き家対策検討会の設置 (2)a)の項参照
- I-4、III-10 → 「(仮称) 廃屋・空き家対策モデル条例」の検討 (c)の項参照

の対応策から取り組んでいる。

b) 廃屋・空き家台帳整備

廃屋・空き家対策には、まず、廃屋・空き家の所在地、所有者、管理状況等の把握が不可欠であることから、平成24年度には各市町村で廃屋・空き家実態調査を行い、台帳として整備することとした。

この台帳は今後の所有者への指導等に活用していくため、定期的に状況を更新していくことが必要である。したがって、各市町村の状況（緊急度、優先地域、該当数、調査人員など）に応じて、できる範囲から調査を実施するとともに、調査方法も各市町村内税務部署や警察・消防との連携による実施、水道や共聴テレビの使用状況等による確認、町内会からの情報提供等、市町村の実態に応じて選択することとした。

台帳は複数シートに分かれたExcel様式とし、標準の

様式を当振興局より示している。

「基本情報シート」には、廃屋・空き家の状況や立地等を整理し、個人情報を含まないその内容を定期的に当振興局へ報告し、当振興局において管内の状況を取りまとめることとしている。

また、「追加情報シート」には、所有者や管理者、物件概要等を、「指導状況等シート」には、各空き家の写真や指導内容をそれぞれ整理し、市町村において適宜、項目の追加が可能とした。

平成24年12月時点で、後志管内20市町村のうち、15市町村から報告があり、空き家が586戸、廃屋が251戸という状況である。

c) (仮称) 廃屋・空き家対策モデル条例

行政が廃屋・空き家対策を進めていく際の根拠として、所有者の責務や行政指導、所有者へ指導を行ってもその内容が履行されない場合の対応等について明示した条例が必要である。

廃屋・空き家に対して強制措置を講じることは、所有権に対する直接かつ重大な制限をかけるものであり、法的な問題など、条例を策定する際に解決しなければならない様々な課題が想定された。

さらに、条例と合わせて、所有者把握の方法から行政代執行に至るまでの具体的な手続きを整理しておかなければ、廃屋対策を手掛けられないという問題もあった。これらは各市町村に共通する課題であり、また、各市町村で検討する体制（人数、業務量の負担等）も整っていない状況であった。

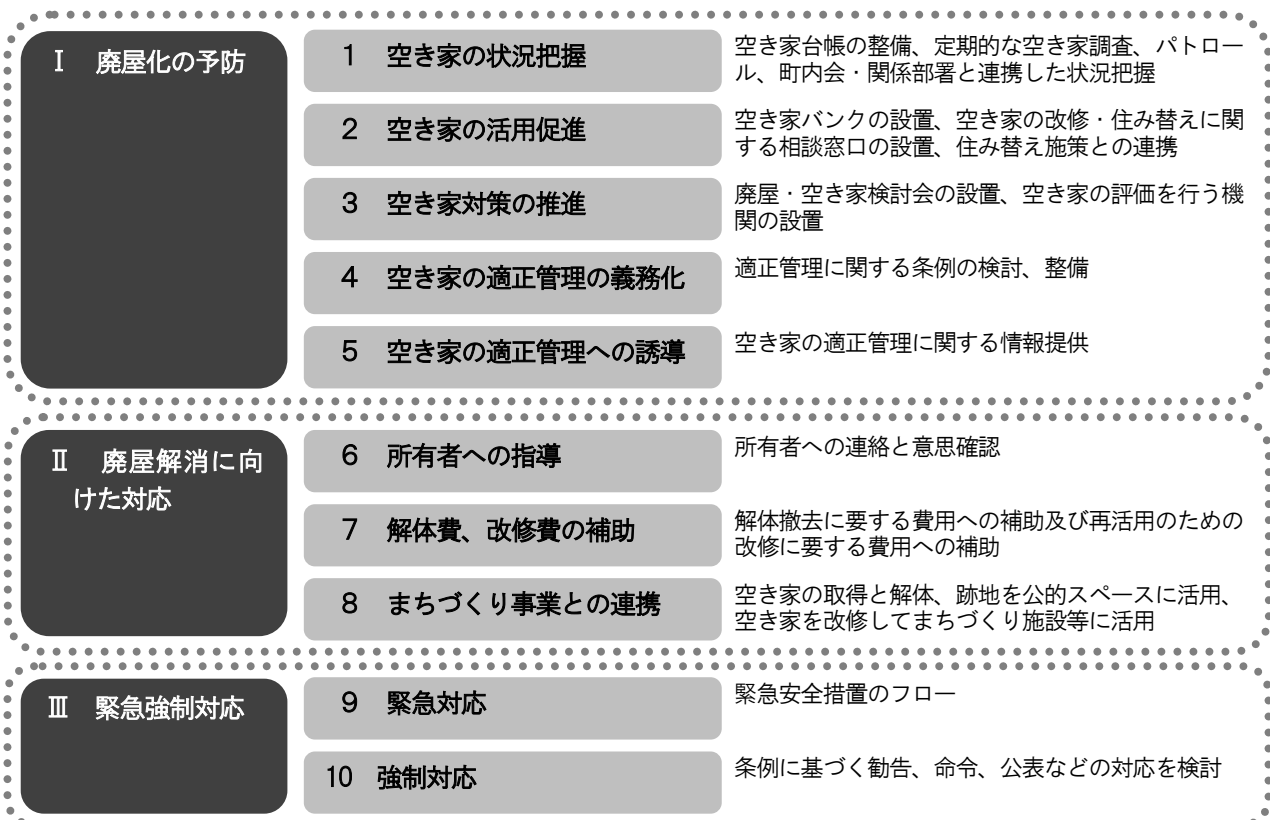


図2 「後志地域における廃・空き家に関する対応方針」の3つのステージと10の対応策

そのため、それらの課題に対応すべく、検討会として、所有者への適正管理の義務付けや行政指導・処分に係る手続き、最終的な対応となる行政代執行について明示したモデル条例を作成することとした。

ただし、廃屋・空き家対策を巡る状況が各市町村で同じではないことから、上記の対応策と同様、モデル条例については、考え得る条項を網羅するものの、各市町村で条例策定を行う際には、それぞれの状況に応じて不必要な条項は省くなど、柔軟に対応することとしている。

モデル条例は今年度中に作成予定であり、次年度以降は、準備が整った市町村から順次条例策定を進めることとしている。現時点で5町村が速やかな条例策定の意向を示しており、そのほかの市町村についても策定に向けて庁内での検討が進められている。

d) しりべし空き家BANK

BANKは、平成23年11月から社会実験事業による運用を開始しており、改善を図りながら平成25年度からの本格運用を目指している。

BANK登録の流れを図3に示す。物件の登録申し込みや問い合わせは、HPのほか、参加市町村の窓口でも可能であり、申し込み後は物件毎に仲介事業者（不動産業者）を選定し、仲介事業者による現地確認（必要に応じて建築士が同行）の後にHPに情報が掲載される。

このBANKは、複数市町村をエリアとする広域のしくみで、関係団体と行政が役割分担のもとに運営しているため、

- ・単独市町村での実施より、物件数の確保が容易
- ・不動産業者のいない小規模な町村にある物件も、近隣の不動産業者による対応が可能
- ・空き家を探す利用者にとっては広域の情報が一度に得られる
- ・インターネットと行政窓口の両方の対応が可能であり、幅広い利用者層に対応可能

・不動産業者が仲介するため、トラブルのリスクが抑えられる
といったメリットがある。

一方、

- ・購入・賃貸希望のニーズに対して、提供できる物件がまだまだ少ないため、今後は物件の掘り起しが必要。
- ・現在は当振興局からの委託によりBANK運営を行っているが、委託終了後も、BANKが自立して持続的に運営していけるしくみの検討が必要。

といった課題も、試行により明らかとなってきた。

これまで、参加市町村の広報誌への掲載、参加市町村、当振興局等のHPからのリンク設定のほか、地域包括支援センターや町内会の会議の場を活用した説明や行政書士とも連携した相談会の実施などにより周知を図っており、平成25年1月10日現在、

・物件情報：26件（内、成約15件）

・購入・賃借希望：20件

の成果が得られている。

※BANK HPアドレス

<http://park21.wakwak.com/~hkss/akiyabank.html>

3. 今後の取組

後志地域では、各市町村での廃屋・空き家台帳整備や廃屋・空き家対策条例の策定、BANKの運営などといったこれまでの取組の継続に加え、対応方針に基づく新たな取組を進め、道、市町村、民間が適切な役割分担のもと、総合的・計画的かつ長期的な廃屋・空き家対策を進めることにより、後志地域の良好な景観の保全と住民の安全で安心な暮らしの確保に努めていくこととしている。

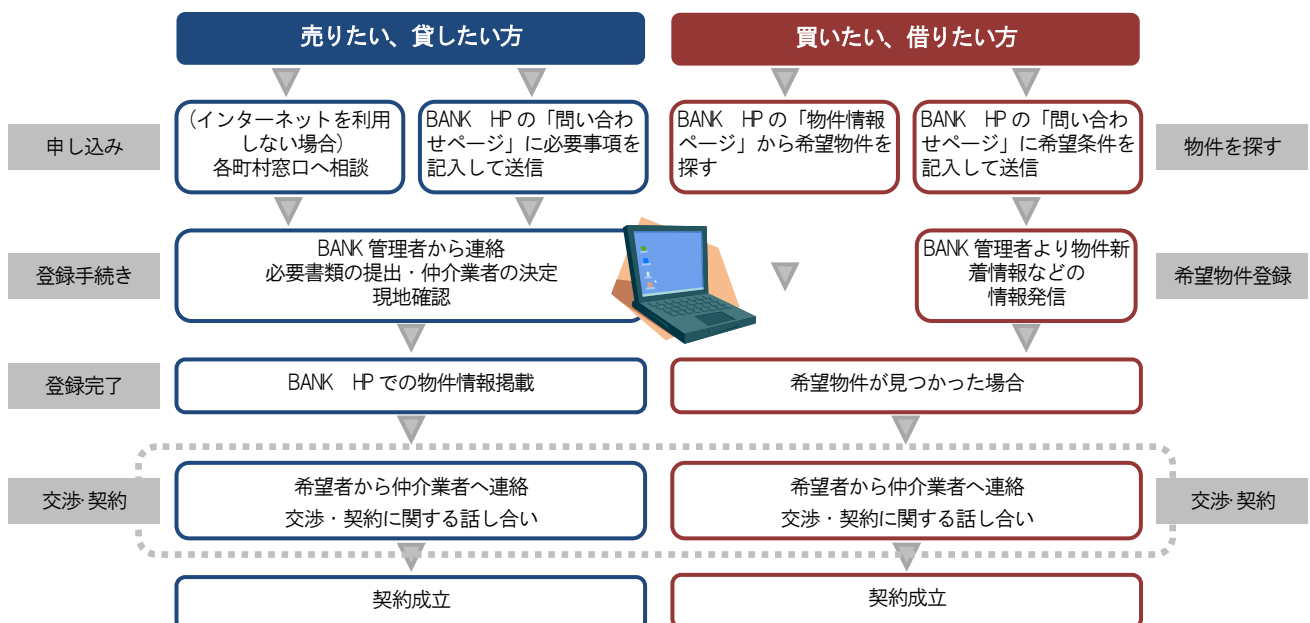


図3 BANK登録の流れ