

## 「飯山市空き家等の適正管理に関する条例」施行後の現状と課題

飯山市建設水道部 いいやま住んでみません課

### 1 はじめに

飯山市は、年々過疎化高齢化が進行しており、それに伴い空き家も増加しています。一口に「空き家」といっても色々ありますが、所有者自らが適正に管理をしているものや、地元の方に管理を依頼している場合などは、大きな問題はありません。

全く管理されずに放置されたままの空き家が様々な問題を引き起こしています。特に飯山市は豪雪地帯であり、冬期間雪の管理を行わないと、屋根からの落雪、空き家の損壊や場合によっては倒壊する恐れが出てきます。また適正に管理されない空き家は、生活環境、防犯、景観等様々な面において問題を引き起こします。

### 2 条例制定の背景

管理されずに問題となっている空き家については、以前から市に対して情報・相談が寄せられていました。しかしながら空き家といえども個人の資産であり、行政が直接所有者に対して指導する事が難しい面もあり、具体的な対応は区長さんをはじめ、地元の方に対応をお願いしてきていました。

このような状況のなか、平成24年には積雪が市街地で2m以上、山間部では4m以上の豪雪となり、雪の管理を行わない空き家・物置等の倒壊が発生しました。これに伴い、市民から相談や行政の対応を求める声が多く寄せられました。また、市内の各区長さんに空き家の実態調査をお願いしたところ、350棟（車庫・物置等を含む）空き家があり、その内89棟が倒壊等の危険な状態であるとの結果が出ました。

全国的にも空き家問題が大きくなっており、平成22年に埼玉県所沢市で「空き家等の適正管理に関する条例」が制定され、以後全国各地の自治体で「空き家条例」が制定されております。飯山市においても、昨年4月から空き家条例の制定に向け検討をはじめ、先進地視察、関係機関との協議等を経て、平成24年10月1日より「飯山市空き家等の適正管理に関する条例」（※以後「空き家条例」）を施行しました。



【写真1・2】雪により倒壊した家屋 H24年1月

### 3 空き家条例の概要

管理されずに放置されたままの空き家は、倒壊などの危険の他、景観、生活環境、防犯、防災、まちづくり等様々な面に影響を及ぼします。飯山市の空き家条例は、市民の安全・安心の確保を第一の目的としており、あわせて生活環境の保全を図ることとしています。

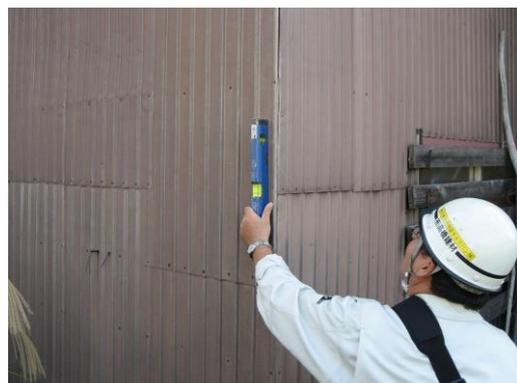
条例の内容ですが、まずは所有者・管理者の適正管理責務を定義したうえで、市民からの情報提供に基づき実態調査を行い、危険な状態と認められた場合は、助言・指導、勧告、命令を行うことができると規定しています。これは、既に空き家条例を制定している先進自治体もほぼ同様な内容となっています。また、命令に従わない場合に行政代執行を行うことができる旨も規定しています。

その他当市の空き家条例の特徴としては、「緊急安全措置」を規定しているところです。他自治体でもこの緊急安全措置を規定しているところがありますが、豪雪地帯の当市では、雪の降らない地域であれば特に問題の無いと思われる空き家でも、冬期間雪の管理をしないことで、家屋の倒壊や、屋根からの落雪などにより、市民の安心・安全が損なわれる恐れがあり、緊急的に対応する必要が予想されたことから、この緊急安全措置を盛り込んでいます。また建物のみでなく、空き家敷地内の立木についても、雪による倒木や、落雪などの恐れも考えられることから、立木についても条例対象としています。

また、正当な理由が無く命令に従わない場合には、所有者または管理義務者の氏名等を公表することができる旨も規定しています。

### 4 危険空き家への対応状況及び課題

条例施行後約半年が過ぎようとしている中で、今までに市民から33件の情報提供があり、実態調査を行い19件について危険空き家と認定し、現在助言・指導により所有者等と交渉を行っています。しかし、危険空き家かどうかの判定にあたっては、危険空き家に認定されると、場合によっては命令処分、氏名公表、行政代執行などの行政処分につながる場合もあり、慎重に対応しなければなりません。そのため、副市長をトップに市の防災・生活環境・福祉・まちづくり等の関係部課長で組織する判定委員会において、最終的に危険空き家の判定を行っています。また、判定にあたっては、市の建築士事務所協会の建築士の皆様にご協力をいただき、市担当職員と現地確認を行い、判定表に基づき空き家の不良（危険）状況を点数化するとともに、建築士より調査所見や危険除去の方法等をアドバイスいただいています。



【写真3・4】建築士による現地調査の状況

一方、危険空き家への対応の際の課題として、所有者がわからない、わかっても連絡が取れない、連絡が取れても対応してもらえないという事が多くあることです。所有者等の把握にあたっては、登記簿等により行っていますが、既に登記上の所有者が亡くなっていたり、その相続人が相続放棄しているケースの他、所有者が転居しており、転居先が不明な場合もあります。また住所がわかっても、危険空き家に認定した場合、まずは所有者・管理者に文書により連絡しますが、市外の場合は連絡先（電話）がわからないものが多く、相手方より連絡が無い場合は、交渉に入れません。直接訪問もしていますが、県外者も多く、訪問しても不在で交渉に至らないことが多くあります。

次に課題となるのは、経済的な問題です。危険空き家の多くは修理不可能なもので、この場合は取り壊しの方向で交渉するわけですが、取り壊し費用が数百万円単位になり、本人に取り壊しの意志があっても経済的な理由で取り壊しできないということで、先に進むことができません。また修理可能な場合であっても、実際活用していない空き家に多額の補修費用をかける事も現実的には非常に難しい状況です。空き家条例では、市としても「支援することができる」と規定しており、具体的には取り壊し費用の補助も行う予定ですが、自己負担分が確保できなければ、結局取り壊しができません。

## 5 空き家条例の効果と今後の方向

現在、条例施行から半年ということもあり、危険空き家として認定した19件全てが助言・指導の段階ですが、所有者が空き家の取り壊しに同意したものが2件、また緊急安全措置を実施したものが2件あります。このように改善措置が取られたのも、今までは危険な空き家といえども個人財産であることから改善措置をとるように行政指導ができないでいたものが、空き家条例の施行により、行政が行政指導や行政処分などにより、個人の財産に関与することが可能となったことが大きいと考えられます。



【写真5】解体撤去された危険空き家  
H25年4月



【写真6】雪により屋根が崩れ落ち、緊急安全措置により、危険部分の撤去 H25年2月

また、空き家条例は、一見危険な空き家に対応する条例と思われませんが、条例の中に行政処分までを規定しているために、実は危険な状態にさせないための抑止効果としての意味が大きく、このような効果は、空き家条例の広報が進むほどその効果を増すものと考えられます。

しかしながら、空き家対策の難しいところは、現在問題のある空き家を解決すれば終わりというわけではないことです。飯山市の場合高齢者世帯が約1,400件ありその内約半数が一人暮らし世帯です。全ての方が持ち家に住んでいる訳ではありませんが、この方たちが亡くなられたり、又は転居した時点でその住宅は空き家となり、その後適正な管理をしなければ「危険空き家」となってしまいます。

このように空き家対策は終わりのない課題ですが、しかしその空き家を再利用することによって、その課題の緩和を図ることが可能となります。全国の空き家条例を制定している自治体の担当課は、防災、環境、住宅部門が担当しているところがほとんどですが、飯山市の場合は、「いいやま住んでみません課」が担当しています。いいやま住んでみません課は、名前のとおり移住・定住を推進する課で、その中で移住者向けの住宅提供の一環として空き家バンク制度を設けています。田舎暮らしを希望される方は、古民家をリフォームし移住したいという声が多くあり、実際にそういう方がたくさん移住されています。全ての空き家が移住向けに活用できる訳ではありませんが、少なくとも活用できるものは活用し、危険な空き家を少しでも無くしていくことが重要だと思えます。

このように、年々過疎高齢化が進む豪雪地にとっては、管理されずに放置された空き家は冬期間に倒壊などの危険を発生させる深刻な問題となっています。しかし、空き家条例を施行することにより、所有者の把握や改善措置を図るよう行政指導することが可能となり、条例による抑止効果を含めて、安全安心に暮らせる地域づくりに寄与できると思えます。



【写真7】リフォームされ、移住者の新たな住居に生まれ変わった古民家

## 飯山市空き家等の適正管理に関する条例

### (目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空き家等が管理不全な状態になることを未然に防止し、もって地域の安全・安心の確保及び生活環境を保全することを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物（立木を含む。）で常時無人の状態にあるものをいう。
- (2) 管理不全な状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。
  - ア 老朽化若しくは積雪、台風等により、建物その他の工作物が倒壊し、建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散若しくは剥落し、又は建物その他の工作物から落雪することにより、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態
  - イ 不特定の者の侵入による火災及び犯罪を誘発するおそれのある状態
- (3) 管理義務者 所有者、占有者、相続人、相続放棄者（相続放棄によって相続人となった者が、相続財産の管理を始めるまでの間に限る。）、財産管理人（相続財産管理人を含む。）その他当該空き家等を管理すべき者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住する者及び市内に建物、土地、その他の工作物を所有する者並びに市内の事務所又は事業所に勤務する者をいう。

### (民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の管理義務者と当該空き家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げない。

### (空き家等の管理義務者の責務)

第4条 空き家等の管理義務者は、当該空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正な管理をしなければならない。

### (情報提供)

第5条 市民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第6条 市長は、前条の規定による情報の提供があったとき又は第4条に規定する適正な管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空き家等が管理不全な状態であることにより、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が切迫している場合と認められるときは、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる。

2 市長は、緊急安全措置を実施したときは、空き家等の管理義務者に対し、次に掲げる事項を通知しなければならない。ただし、当該管理義務者が既にこれを知っているときは、この限りでない。

- (1) 緊急安全措置の実施概要
- (2) 緊急安全措置の概算費用
- (3) 管理義務者の費用負担
- (4) その他市長が必要と認める事項

3 第1項の場合において、市長は、緊急安全措置に要した費用を空き家等の管理義務者に請求することができる。

(危険空き家等の認定)

第8条 市長は、第6条の実態調査により、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるとき又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、危険空き家等として認定する。

2 前項の規定による危険空き家等の認定に係る基準は、市長が別に定める。

(助言又は指導)

第9条 市長は、前条の規定により危険空き家等の認定をしたときは、当該空き家等の管理義務者に対し、空き家等の適正な管理のために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第10条 市長は、前条の規定による指導を受けた空き家等の管理義務者が、正当な理由なく当該指導に従わないときは、当該管理義務者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第11条 市長は、前条の規定による勧告を受けた空き家等の管理義務者が、勧告に応じないときは、当該管理義務者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第12条 市長は、前条の規定による命令を受けた空き家等の管理義務者が、正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わなかった者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）
- (2) 命令に係る空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第13条 市長は、第11条の規定による命令を受けた空き家等の管理義務者が、これを履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を空き家等の管理義務者から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第14条 市長は、緊急を要する場合は関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

(支援)

第15条 市長は、空き家等の管理義務者に対し、空き家等を適正に管理するための必要な支援をすることができる。

(委任)

第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成24年10月1日から施行する。