

# 空き家適正管理 条例の制定

秋田県  
大仙市  
(だいせんし)



人口：88,219人（H25.3末）

特徴：秋田県南内陸部に位置し、県内でも代表的な穀倉地帯である。全国花火競技大会『大曲の花火』の開催地としても知られている。

大仙市は、古くから農家を中心とした三世帯住宅が多く、平成22年度国勢調査によると、持ち家比率は84.7%と全国でもトップクラスである（全国平均61.9%）。一方、平成17年の合併以降、人口が8%近い約7,000人も減少し、空き家の増加が大きな問題となっていた。また、例年の積雪が1メートルを超える豪雪地域であり、以前から空き家の屋根からの落雪や雪による空き家の倒壊など、近隣住民から苦情が寄せられていた。

そこで、空き家の管理の適正化を図るため、平成23年12月、「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、平成24年3月、全国初となる行政代執行による空き家の撤去を行った。

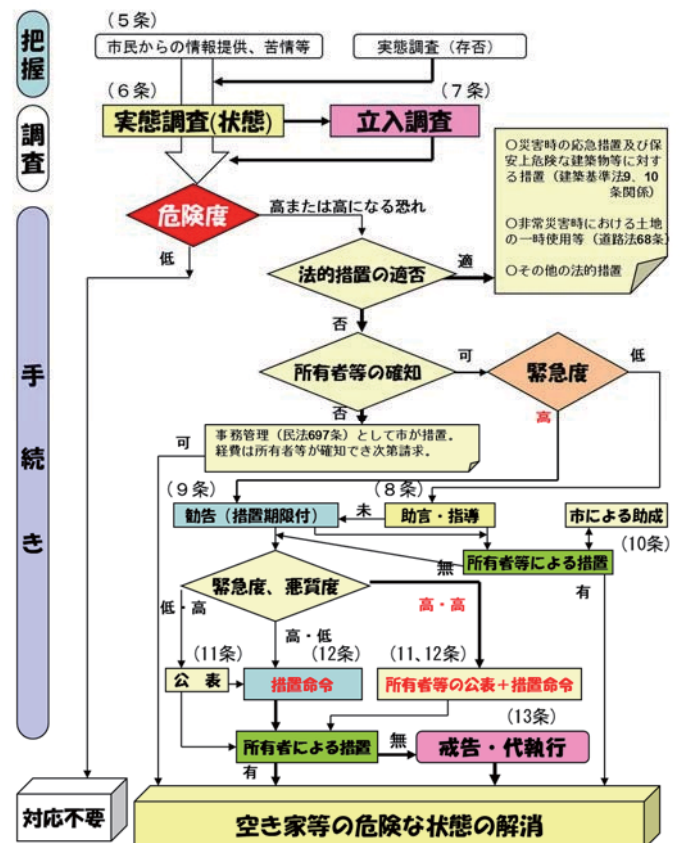
## 空き家への苦情相次ぐ

大仙市は、豪雪地域であり、以前から、屋根からの落雪や倒壊、資材の飛散など、雪による空き家問題が課題となっていた。

市が、平成18年7月にまとめた空き家の実態調査によると、951棟の空き家があり、このうち258棟は所有者が不明な空き家であった。

また、平成23年の豪雪時には、「危険な空き家を撤去して欲しい」など、空き家に関する苦情が83件と相次ぎ、市に対する苦情の約半数を占めた。さらに、市民の安全を守るため、危険な空き家については、市が積極的に関与すべきと議会から指摘されていた。

これを受け、平成23年12月、空き家問題に対する市の対策や手続を定めた「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」を制定した（平成24年1月施行）。



空き家等の危険排除フロー（条例スキーム）

## 空き家適正管理条例

本条例は、空き家等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、市民の安全で安心な暮らしを実現しようとするものである。

具体的な対策として、空き家が危険な状態にあるときに、市が所有者に対して必要な措置をとるよう助言・指導・勧告・命令することや、所有者が応じない場合、市が代わって撤去できることとする行政代執行について定めている。

## 空き家マップの作成

条例制定と並行して実施したのは、空き家の実態把握である。条例に基づく指導や代執行は所有者が特定できていることが前提となるため、平成24年1月～3月に、自治会長の協力を得ながら、空き家の有無、危険度に関する調査を実施した。調査結果をもとに、危険度大「赤色」、危険度中「黄色」、危険度小「青色」のマークをつけた空き家マップを作成した。

## 全国初となる行政代執行

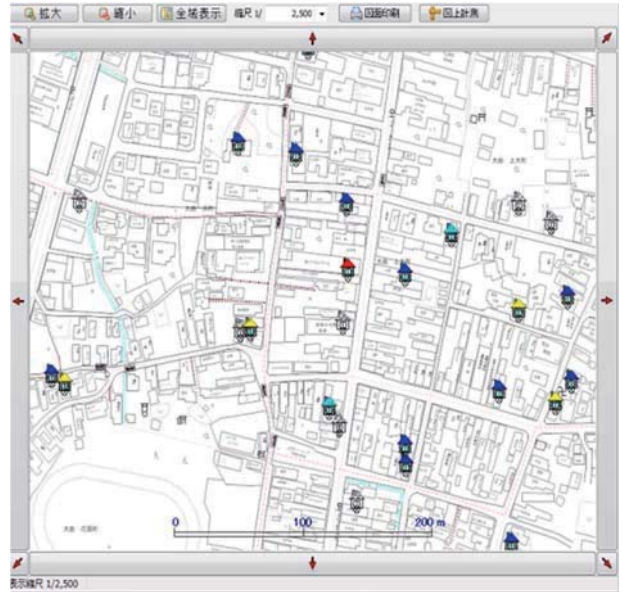
大仙市は、平成24年3月、全国で初めて代執行による空き家の撤去を行った。

解体された建物は小学校に隣接する非常に危険な空き家であったが、所有者に解体する資力がなく、代執行による解体に踏み切った。解体費用は178万5千円であったが、仮に所有者から費用が回収できないとしても、地域の安全・安心を守るための費用であり、決して高いものではないという判断であった。小学校校長からは「これまで、子ども達には近づかないように話してきた。代執行をやってもらえ、まずは一安心」という声があった。

## 地方分権改革との関連

平成25年度に解体された建物は107件、そのうち市が助言・指導を行ったものが17件（行政代執行1件含む）、残りの90件については自主的に解体されている。

地域事情を踏まえた独自条例の制定により、助言・指導から行政代執行まで一貫した対応が可能になるとともに、住民の意識変化により自主的な解体が進むなど、安全・安心なまちづくりに寄与している。



空き家マップ



行政代執行による解体工事

## 関係者からのメッセージ



条例を施行した時点の空き家数は1,415棟でしたが、平成26年3月末時点では1,223棟に減少しています。条例に基づき、適正管理を求める指導や解体費の補助制度、行政

代執行による解体などを実施した結果でもありますが、自主的に解体されている空き家も多く、条例の存在が間接的に影響を与えたものと認識しています。なお、空き家については様々な問題が絡み合っている場合が多く、簡単に解決とはいかないため、じっくりと時間をかけて取り組むことが大事であると感じています。

（大仙市総務部総合防災課防災班主査  
仲村 譲氏）