

空き家の種類

- ① 売却用住宅の空き家
⇒ 売却先がみつからない
- ② 賃貸用住宅の空き家
⇒ 借主がみつからない
- ③ 二次的住宅(別荘など)
- ④ その他の空き家(自宅用住宅)

主に、④の中の管理不全な空き家が条例の対象



1

自宅が空き家となる理由(きっかけ)

● 居住者の

- ・ 転勤(遠隔地居住)
 - ・ 転居(子供が両親を引き取るなど)
 - ・ 高齢等による長期入院・施設入所
 - ・ 死亡
- などにより

⇒ 常時無人の状態



2

空き家（自宅）を管理できない理由

- **所有者の意識的な問題**
管理義務を自覚していない（相続者など）、管理の必要性を感じていない、管理かめんどろ など
- **所有者の物理的な問題**
遠隔地に居住している、施設等に入所している など
- **所有者の経済的な問題**
定期的な管理費用が準備できない、解体費用が準備できない
解体することで固定資産税の特例措置が適用されない など
- **所有者が特定されない**
複雑な相続関係など

⇒これらの理由により管理不全な状態



3

管理不全な空き家がもたらす影響

- 防犯機能の低下、治安の悪化
- 不特定の者の侵入による火災や犯罪の誘発
- 生活環境面への影響
雑草の繁茂など
- 倒壊等による周辺への脅威
自然災害による建築材料の飛散や倒壊など
- 地域イメージの低下（定住者の減少）
- 観光面への影響（景観等の価値の低下）



4

空き家に関する全国的な動向

- 埼玉県所沢市が全国で初めて「空き家の適正管理に関する条例」を制定
(平成22年7月制定10月施行)

⇒ 全国の自治体において空き家対策条例制定の動き

条例は、所有者等に適正管理を求めるもの(勧告・命令・公表等)が主流となっている。
地域の特性に応じ、有効活用や補助事業等と組み合わせる自治体もある。



5

空き家対策の契機となる要因や地域特性に応じた取り組みなど

- 空き家放置による周囲への影響
防犯、生活環境保全、倒壊等の防止など
- 人口減少に伴う都市の空洞化や過疎化
中心市街地の再生や過疎化対策など
 - ・山形県鶴岡市：つるおかランド・バンク事業による中心市街地等再生
 - ・鹿児島県鹿屋市柳谷集落(通称：やねだん)：
過疎化により増加した空き家を
迎賓館として活用し、アークテラス
ト等が入居



など



6

空き家対策の契機となる要因や地域特性に応じた取り組みなど

- 景観保全
歴史的街並みや町屋の再生など
・石川県金沢市:金澤町家再生活用モデル事業 など

- 豪雪地域
豪雪による倒壊防止など
・秋田県大仙市 など



政令指定都市の空き家条例制定状況

- 空き家条例制定市

3政令市 所有者に対し適正管理を求めるもの

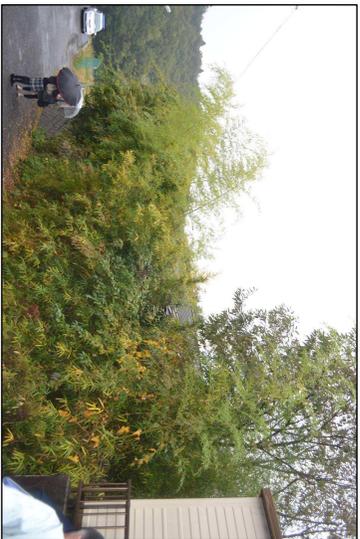
- ①さいたま市
「さいたま市空き家等の適正管理に関する条例」(H25.1.1施行)
- ②千葉市
「千葉市空き家等の適正管理に関する条例」(H25.4.1施行)
- ③神戸市
「神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例」(H25.7.1施行)

※その他、京都市、熊本市においても条例の骨子案(素案)を策定



仙台市での空き家対策事例①

現状確認時の状況 2012. 11月



所有者に対応を依頼した結果、
更地になった状況 2013. 3月



9

仙台市での空き家対策事例②

現状確認時の状況 2010. 8月



所有者に対応を依頼した結果、
更地になった状況 2013. 4月



10

地域での取組み

「空き家フォーラム」での紹介事例

- 向陽台地区防犯協会による空き家見回り
空き家の調査、格付け、見回り活動を実施
- 北中山連合町内会での各町内会防犯部の
パトロール
各町内会で空き家の所有者把握しているが、防犯・防災
の面からパトロールを実施
地域の夏祭りを通じて顔の見える関係を構築



11

「仙台市空き家等の適正管理に関する条例（仮称）」 制定に向けた動き

- 仙台市議会において「空き家対策条例検討
会議」を設置（平成25年5月）
- 空き家対策条例骨子案についての検討

- 「仙台市空き家等の適正管理に関する条例
（仮称）案」に関する市民意見聴取の実施
（平成25年10月1日～31日）

資料3-1

ホームページアドレス http://www.gikakai.city.sendai.jp/akiya/index_akiya.html



12