

仙台市空家等対策計画

(第2期)

— 令和4年度～令和8年度 —

(最終案)

令和4年3月
仙 台 市

仙台市空家等対策推進計画

(第5版)

《本計画における用語の表記、記載内容》

法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 27 年 5 月 26 日全面施行）

条例：仙台市空家等の適切な管理に関する条例（平成 26 年 4 月 1 日施行）

基本指針：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
（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）

ガイドライン：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（平成 27 年 5 月 26 日国土交通省決定）

空き家：一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、普段は人が居住していない住宅。
⇒住宅・土地統計調査に基づく場合のみに使用。

空家等：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（※）
⇒法第 2 条第 1 項の「空家等」を引用する場合、上記の「空き家」以外の場合に使用。

管理不全な空家等：保安上危険となるおそれのある状態（例：建物倒壊のおそれ）、衛生上有害となるおそれのある状態（例：ごみの放置、害虫の発生）、景観を損なっている状態（例：火災による外壁の焼損）、その他（例：雑草・樹木の繁茂）

特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

所有者等：空家等の所有者又は管理者

※「空家等」の定義である「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とは、国の基本指針の中で「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられる」とされており、本市においてもこの考え方を採用。マンションのような集合住宅に関しては、建物一棟内の住戸すべてが空室になった場合に、「空家等」の対象となり得る。

.....：下線の単語は、巻末の資料編 92 ページの用語解説参照

= 目 次 =

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画とSDGs	3
4 計画期間	3
5 対象とする地区及び空家等の種類	4
6 空家等の調査	4
第2章 現状と課題	5
1 本市の住宅事情	5
2 本市の空家等の現状	10
3 本市の管理不全な空家等の現状	17
4 本市のこれまでの取り組み	22
5 空家等対策の課題	31
6 法改正等の動き	35
第3章 基本的な方針	37
1 基本的な理念	37
2 基本目標	38
第4章 基本的方向性と具体的な施策	39
1 啓発及び適切な管理の促進	40
方向性1 空家等になる以前からの情報提供	40
方向性2 所有者等が不明にならない環境づくり	42
2 利活用の促進	43
方向性3 空家等の専門的な相談の充実	43
方向性4 空家等の利活用の促進に関する取り組み	45
3 管理不全な空家等の解消	48
方向性5 管理不全な空家等の適切な管理と除却の促進に関する取り組み	48
4 施策の一覧	51

第5章 計画の推進	53
1 評価のための指標	53
2 実施体制	53
3 PDCAサイクルによる計画の推進	56

= 資 料 編 =

1 関係法令	58
2 統計等データ	69
3 啓発の取り組み例	79
4 仙台市空き家対策ネットワーク会議	81
5 管理不全な空家等の改善事例	83
6 特定空家等の判断基準	85
7 空家等に関する税の措置	88
8 計画の策定経過	90
9 仙台市空き家等対策計画検討部会委員名簿	91
10 用語解説	92



第1章 計画の目的と位置づけ

1 目的

高齢化や単身世帯の増加など今般の社会情勢の変化に伴い、全国的にも、また本市においても、空き家は増加傾向にあります。適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものですが、一方で経済的な理由や相続問題、管理意識の低下などの複数の課題が関係しあい、解決に時間がかかることも少なくありません。

本市では、市民の皆様の暮らしの安全安心の確保といった観点から、国の法整備に先んじて、平成26年に「仙台市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行して対策を講じてきました。その後、平成27年5月に国において「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が全面施行され、その中で市町村の役割として計画の策定や対策の実施が定められました。これを受けて本市は、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な推進を目的として、平成29年度から令和3年度までの5年間を計画期間とする「仙台市空家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を策定しました。

第1期計画では、管理不全な空家等の解消策と空家等の抑制策を対策の両輪とし、中でも解消策に重点を置いて各般の取り組みを進めてきました。集中対策期間と位置付けた計画前期の2か年には特に空家等の除却が進んだほか、計画期間を通して各専門家団体と連携した相談などを実施し啓発や支援に努めました。

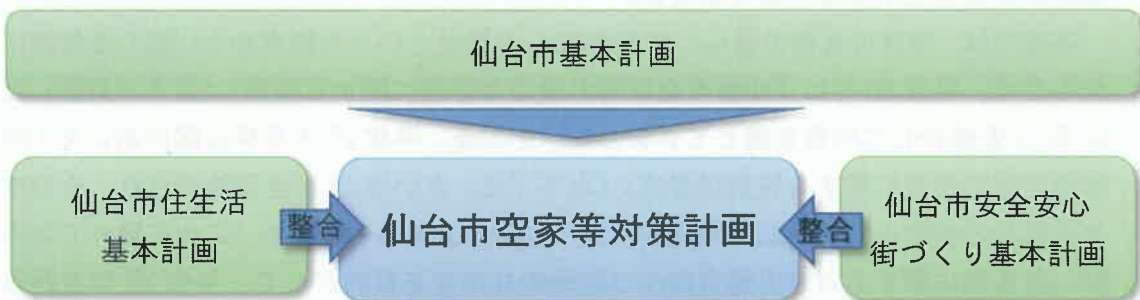
しかし、こうした取り組みをしてもなお、管理不全な空家等に関する様々な相談が本市に対して寄せられており、引き続き適切な管理や除却を促すとともに、管理不全な状態に陥る前段階での利活用促進や、空家等になる以前からの啓発などの対策を一層進める必要があります。

今後も人口減少の進展や住宅の老朽化等によって空家等の増加やそれに伴う問題の発生が予想される中、第1期計画の取り組み状況や課題を踏まえつつ、空き家等に関する対策をさらに充実強化し、総合的かつ計画的に推進するため、「仙台市空家等対策計画（第2期）」（以下、「本計画」という。）を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定される空家等対策計画として、第1期計画の取り組みを踏まえつつ、「仙台市安全安心街づくり推進会議」の部会として設けた「仙台市空家等対策計画検討部会」での審議を経て、策定します。

また、「仙台市基本計画」を上位計画とし、本市の安全安心の街づくりに関する施策について定めた「仙台市安全安心街づくり基本計画」及び本市の住生活に関する施策について定めた「仙台市住生活基本計画」と整合を図り、国が定めた基本指針、ガイドライン及び本市条例を踏まえた内容とします。



《法第6条》

市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 （略）

4 （略）



3 計画とSDGs

SDGsとは、平成27（2015）年の国連サミットにおいてすべての加盟国により採択された令和12（2030）年までの持続的な開発目標であり、17のゴール、169のターゲットを定めています。

本計画に掲げた各般の施策を推進することにより、SDGsに掲げられた関連する「11 住み続けられるまちづくりを」「17 パートナーシップで目標を達成しよう」のゴール達成への寄与を図ります。



4 計画期間

計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

関係する「仙台市安全安心街づくり基本計画」の計画期間も5年間であり、「仙台市住生活基本計画」についても概ね5年を目途に振り返りと必要に応じて見直しを行うこととしており、それらの改定、見直しとも整合を図りながら本計画を策定します。

なお、計画期間中であっても、国の空家等対策の動向、本計画に定める施策の進捗状況及び社会情勢の変化に捉え、必要に応じて計画の見直しを行います。

	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08
仙台市空家等対策計画	第1期				第2期					
仙台市安全安心街づくり基本計画	第3期				第4期					第5期
仙台市住生活基本計画	H26～R2				R3～R12					
仙台市基本計画	H23～R2				R3～R12					



5 対象とする地区及び空家等の種類

(1) 対象地区

市内のほぼ全域で空家等の存在が確認されていることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

(2) 対象空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、法第2条に規定される「特定空家等」を含めた「空家等」とします。また、空家等の抑制の対策を推進する上では、将来的に空家等となることが見込まれる建築物等も対象に含みます。

6 空家等の調査

(1) 住宅・土地統計調査等による空家等の把握

5年に1度行われる住宅・土地統計調査（総務省）によって、空家等の状況について全体的な把握を行います。

また、その他の国勢調査等の統計調査、国等の調査結果についても空家等の状況の把握に活用します。

(2) 相談があった管理不全な空家等の把握

地域住民等からの相談や情報提供に基づき、管理不全な空家等を把握します。

情報提供があった場合、その空家等を敷地外から外観調査します。外観調査の結果、助言や指導を行う必要があると判断した場合、所有者等の調査を行います。具体的には、不動産登記簿による所有者調査の他、法第10条に基づき固定資産税の課税情報等を活用し、所有者特定を行います。また、空家等であることを判定するため、水道の利用状況調査や地域住民などから聞き取りを実施します。

なお、敷地外からの外観調査だけでは特定空家等に該当するかどうかを判断できない場合は、法第9条に基づき、所有者等に事前に通知のうえ、敷地内への立入調査を行います。



第2章 現状と課題

1 本市の住宅事情

(1) 人口・世帯数の動向

① 人口・世帯数の推移

本市の人口及び世帯数は増加しており、令和2年10月現在、総人口は109万7千人、総世帯数は52万5千世帯となっています。人口は近い将来にピークを迎えた後、緩やかな減少に転ずると予想されています。また、1世帯当たりの世帯人員は減少傾向にあり、2.09人となっています。

図2-1-1 人口・世帯・世帯当たり人員の推移



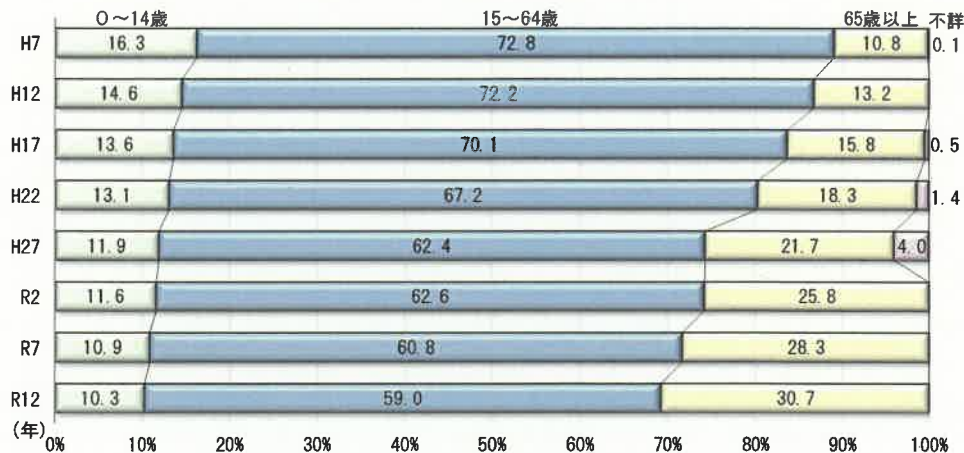
資料：令和2年までは国勢調査（総務省統計局）

令和7年以降は日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

② 年齢別人口構成の推移

本市は、高齢化が進行しており、平成27年で65歳以上の高齢人口割合は21.7%となっています。高齢人口割合は、今後も増加し続けるものとみられており、令和12年には30.7%まで上昇すると推計されています。

図2-1-2 年齢別人口構成の推移



資料：平成27年までは国勢調査（総務省統計局）

令和2年以降は日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）



③ 65歳以上の高齢者がいる世帯の推移

本市の65歳以上の高齢者がいる世帯は、平成30年で約16.2万世帯となり、増加傾向にあります。中でも高齢者単身世帯が最も増加しています。

図 2-1-3 65歳以上の高齢者がいる世帯数の推移



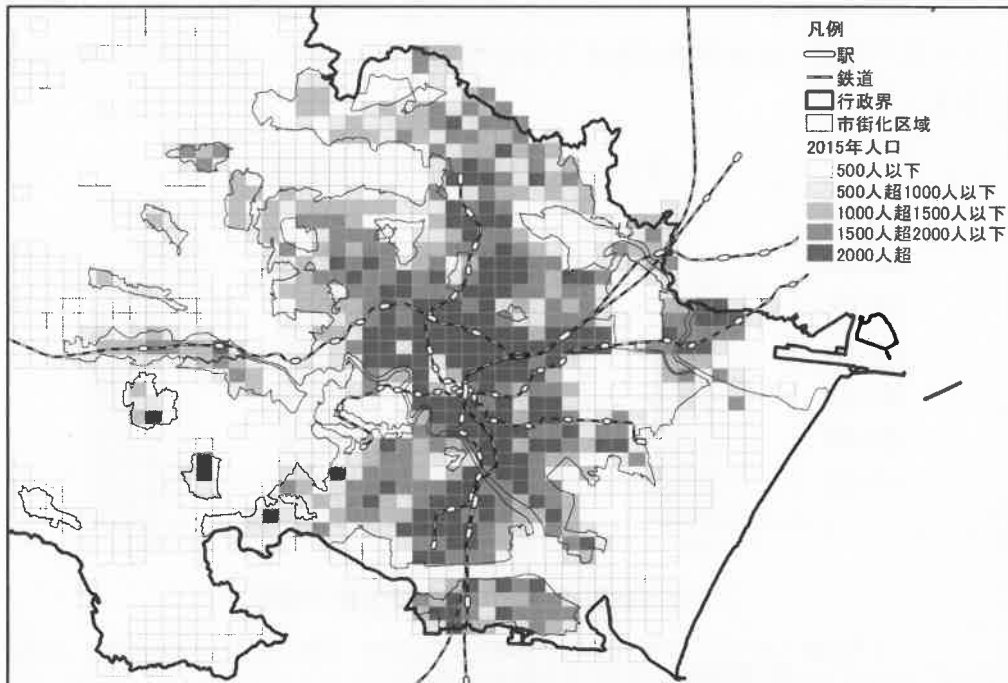
資料：住宅・土地統計調査（総務省）



④ 人口分布

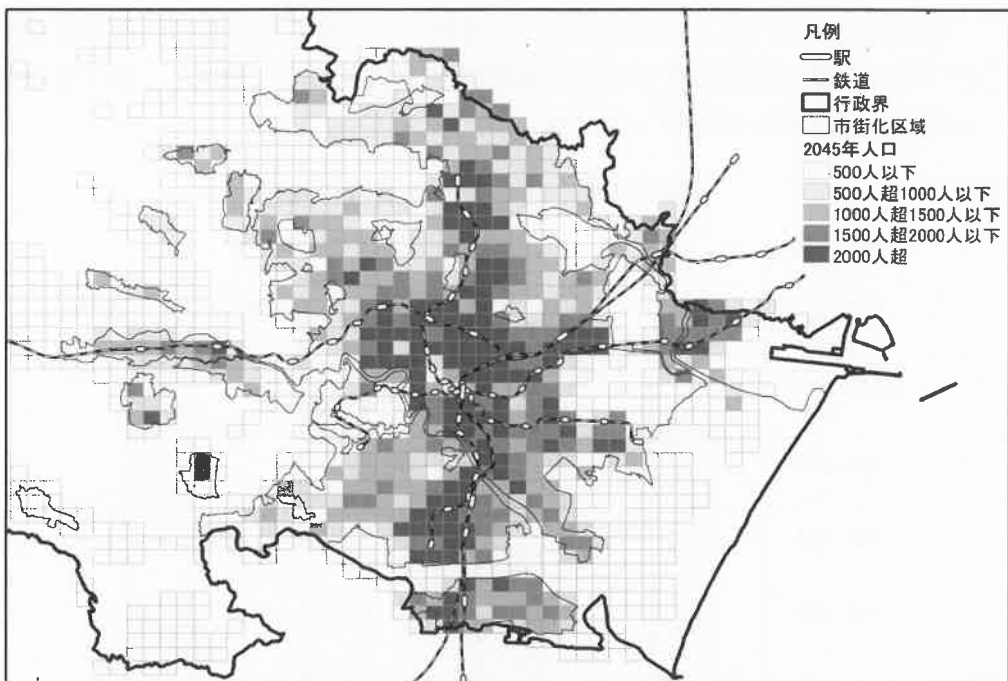
本市の人口分布の状況は、郊外部よりも鉄道駅周辺部に人口集積が見られます。なお、将来人口が減少する方向に転じた場合においても鉄道駅周辺部では一定の人口集積が見込まれますが、郊外部では減少が予想されます。

図 2-1-4 人口分布（2015 年）



資料：平成 27 年国勢調査（総務省統計局）

図 2-1-5 人口分布（2045 年）



資料：メッシュ別将来人口推計（国土交通省国土政策局）を基に仙台市で作成

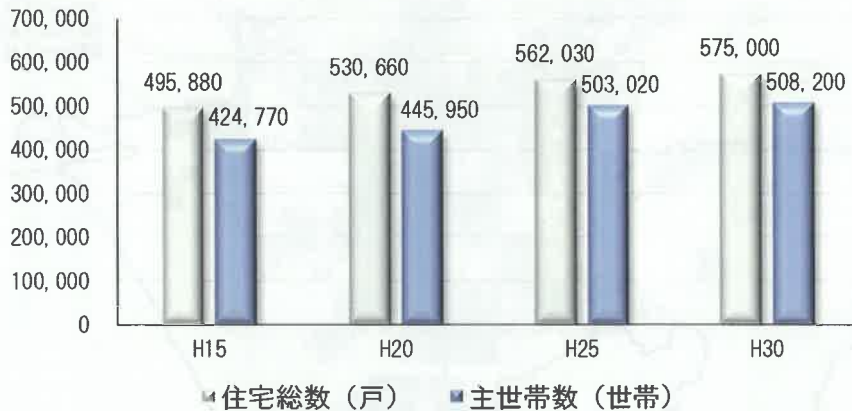
(2) 住宅の状況

① 住宅ストックの推移

本市の住宅ストックを見ると、平成30年の住宅総数は約58万戸となっており、一方、主世帯数は約51万戸となっており、住宅ストックが主世帯数を約13%上回っており、住宅余剰の状況が引き続き見受けられます。

平成15年から平成30年の住宅総数及び主世帯数の推移をみると、住宅総数は約7.9万戸増加、主世帯数は約8.3万世帯増加しており、ともに増加傾向となっています。

図 2-1-6 住宅ストックの推移

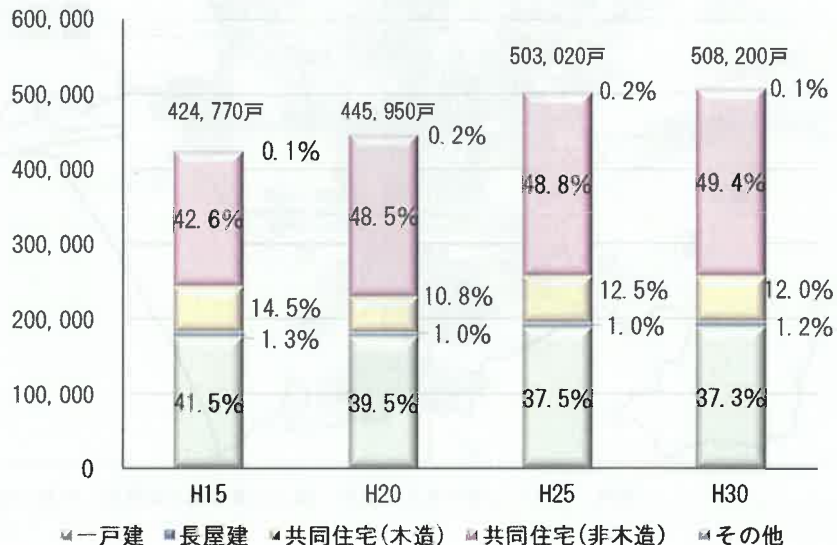


※主世帯:1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」、1住宅に2世帯以上が住んでいる場合には、そのうち主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)を主世帯という
資料:住宅・土地統計調査(総務省)

② 建て方別住宅数の推移

建て方別に住宅ストックをみると、近年の一戸建て住宅の割合は減少傾向であるのに対し、長屋建住宅及び木造の共同住宅の割合はほぼ横ばい、非木造の共同住宅の割合は増加傾向で推移しています。

図 2-1-7 建て方別住宅数の推移



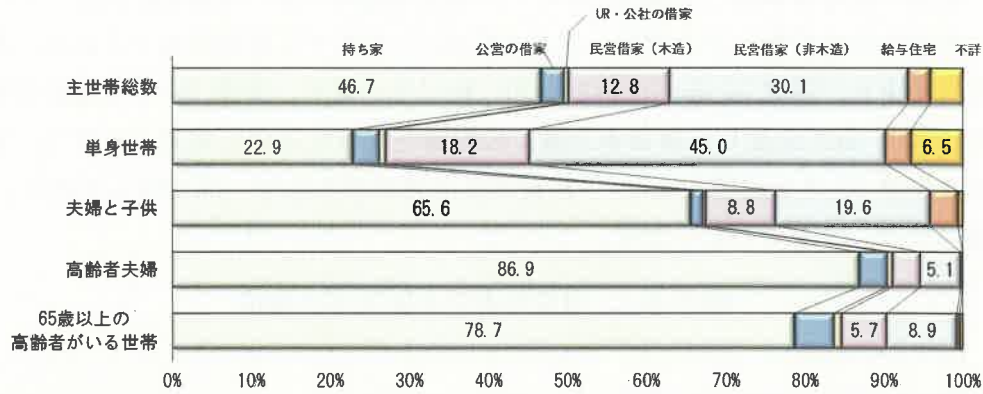
資料:住宅・土地統計調査(総務省)



③ 居住世帯と所有の関係

本市の居住世帯は、平成30年の所有の関係別主世帯数を見ると、全体では、持ち家割合は46.7%であり、一方、民営借家は42.9%、公営の借家は2.9%であるなど、持ち家と借家の割合はほぼ半分となっています。世帯の型別に所有の関係を見ると、持ち家割合が高いのは、高齢者夫婦と65歳以上の高齢者がいる世帯で75%以上となっています。

図2-1-8 世帯の型別所有の関係別主世帯割合



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

《所有の関係》

- 持ち家…そこに居住している世帯が全部または一部を所有している住宅
- 公営の借家…都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅
- UR・公社の借家…都市再生機構や住宅供給公社・住宅協会・開発公社などが所有又は管理する賃貸住宅
- 民営借家…国・都道府県・市区町村・公団・公社以外のものが所有又は管理する賃貸住宅
- 給与住宅…社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

④ 各区の住宅の建設時期

各区の建築時期別住宅数の割合を見ると、若林区、太白区、宮城野区では築40年を超える昭和55年以前の住宅の割合が市平均の14.1%よりも高い約15%を占めており、泉区では12.6%と最も低くなっています。

図2-1-9 各区の建設時期別住宅数の割合（平成30年）



～S45
 S46～S55
 S56～H2
 H3～H12
 H13～H22
 H23～H30
 不詳

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

2 本市の空家等の現状

(1) 空家等の状況

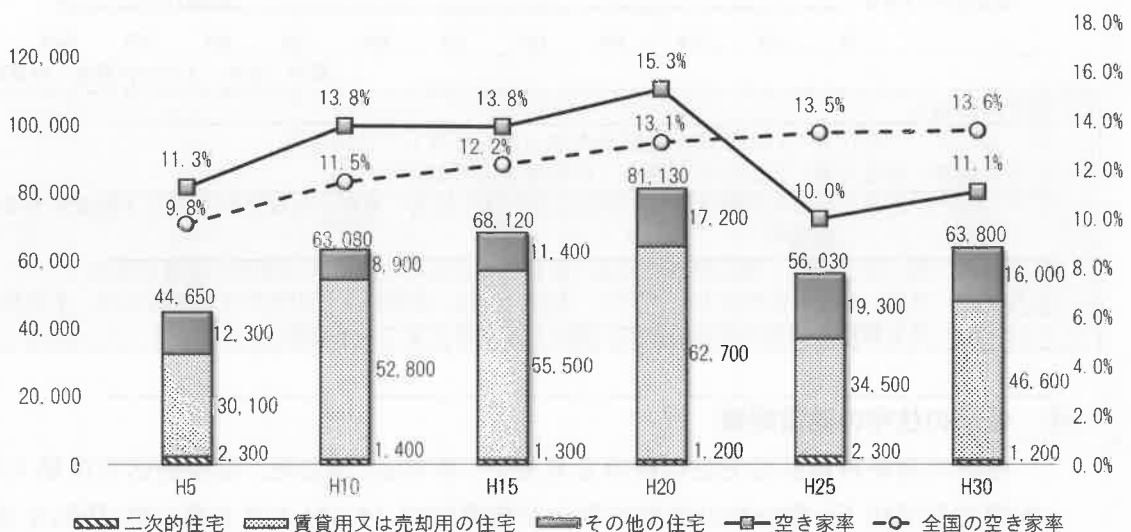
① 空き家数等の推移

本市の空き家数は、平成30年に63,800戸で、このうち「賃貸用又は売却用の住宅」46,600戸及び別荘などの「二次的住宅」1,200戸を除いた、具体的な用途が決まっていない「その他の住宅」は、16,000戸となっています。

本市の空き家率は、平成30年で11.1%と全国平均の13.6%を下回っています。

本市の空き家数、空き家率いずれも平成20年までは増加傾向でしたが、平成25年に減少し、平成30年には再び増加に転じています。平成25年の減少は平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響を受けたものと推定されます。平成25年と平成30年を比較すると、「賃貸用又は売却用の住宅」は増加しており、「その他の住宅」は減少しています。

図 2-2-1 種類別の空き家数等の推移



※四捨五入しているため種類別の合計は総数と合わない。 資料：住宅・土地統計調査（総務省）

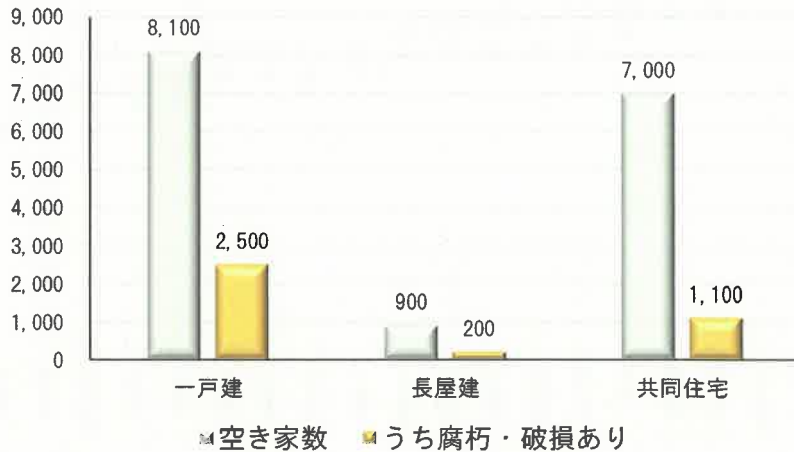


② 空き家のうち「その他の住宅」の状況

前ページの本市の平成30年の「その他の住宅」16,000戸の建物種類別内訳は、「一戸建」8,100戸、次いで「共同住宅」7,000戸となっています。

それぞれに対して、腐朽・破損ありの住宅は、「一戸建」で2,500戸、「共同住宅」で1,100戸となっており、「その他の住宅」で腐朽・破損ありの住宅の全体で3,800戸となっています。

図2-2-2 「その他の住宅」の建物種類別内訳（平成30年）

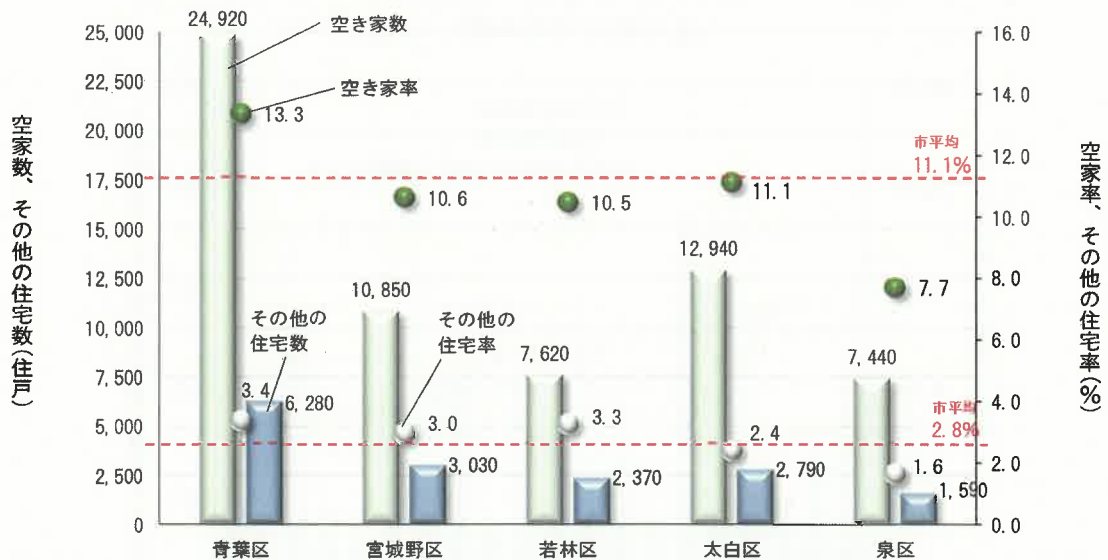


資料：住宅・土地統計調査（総務省）

③ 各区別の状況

平成30年の調査結果を各区分に見ると、空き家率は、青葉区が市平均11.1%より高い13.3%、最も低いのは泉区の7.7%となっています。また、空き家の中で「その他の住宅」が住宅総数に占める割合は、青葉区3.4%、宮城野区3.0%、若林区3.3%で市平均2.8%より高くなっており、泉区は1.6%と最も低くなっています。

図2-2-3 市内各区の種類別の空き家数等の状況（平成30年）



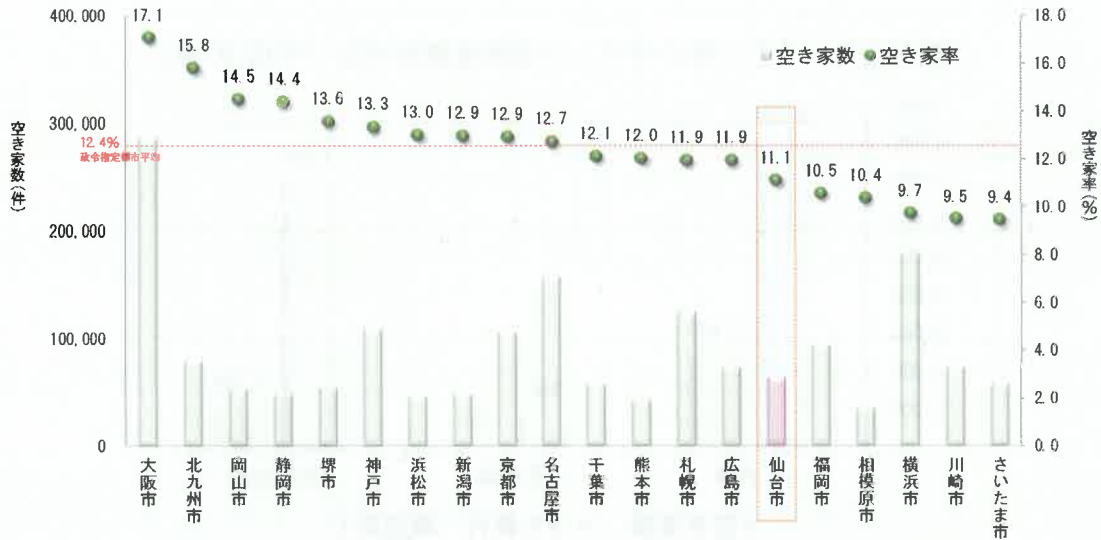
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

(2) 政令指定都市との比較

① 空き家率の比較

本市の空き家率を他の政令指定都市と比較すると、20 市中 6 番目に低い状況となっています。

図 2-2-4 空き家率等の政令指定都市間比較（空き家率順）（平成 30 年）

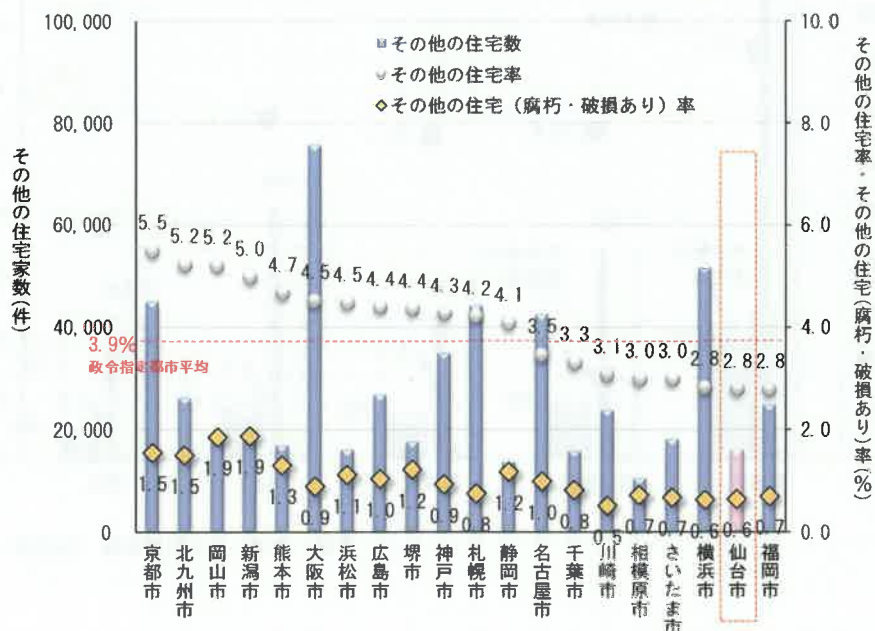


資料：住宅・土地統計調査（総務省）

② 「その他の住宅」率の比較

本市の住宅総数に占める「その他の住宅」に該当する空き家の割合は、政令指定都市の平均 3.9% を下回る最低水準の 2.8% で、20 政令指定都市中 2 番目に低い状況となっています。また、「その他の住宅」のうち、腐朽・破損ありの空き家の割合でも他の政令指定都市に比べて 0.6% と最低水準となっています。

図 2-2-5 その他の住宅率等の政令指定都市間比較（その他の住宅率順）（平成 30 年）



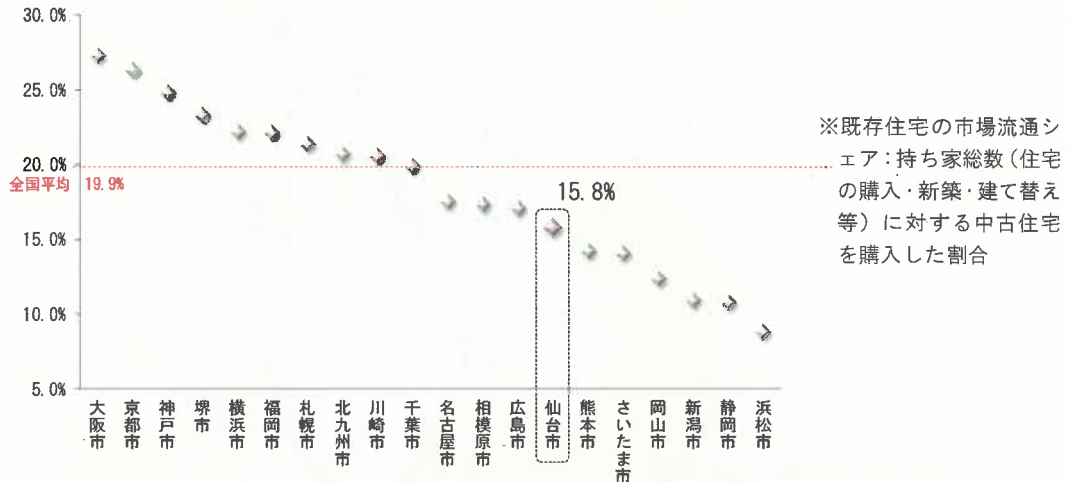
資料：住宅・土地統計調査（総務省）



（3）既存住宅の市場流通の割合

本市の既存住宅の市場流通シェアの状況は、全国平均より低く、他の政令指定都市と比較しても下位の方となっており、住宅の購入等の際の既存住宅の購入ニーズの低さが読み取れます。

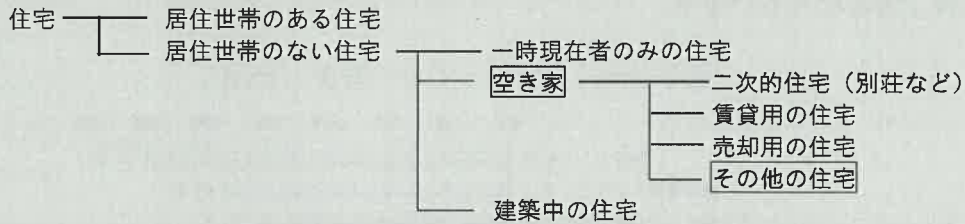
図 2-2-6 既存住宅の流通シェアの政令指定都市間の比較（平成 30 年）



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

《住宅・土地統計調査》

- この調査は抽出調査である。
- この調査の「住宅」とは、一戸建の住宅のほかアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるよう建築又は改造されたものをいう（アパートなど集合住宅は一棟単位ではなく一戸単位で集計）。
- この調査の「その他の住宅」とは、人が住んでいない住宅で「二次的住宅（別荘など）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」を除くものである。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。このため、「その他の住宅」は管理不全な空家等になるおそれが高いと考えられる。



区分	内容
空き家	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

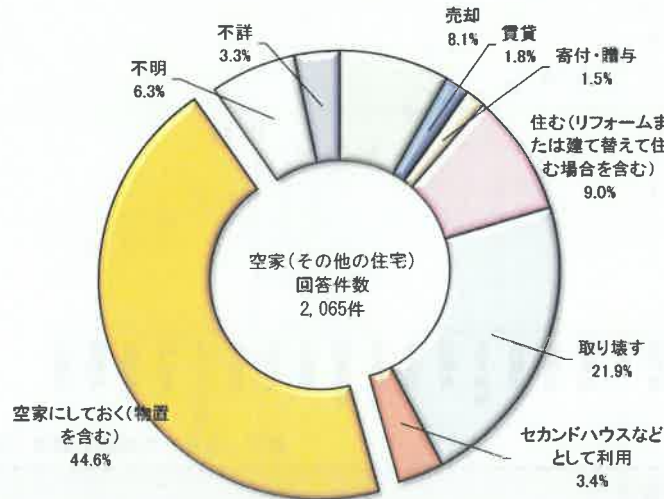
- この章において使用する「空き家率」は「空き家数/住宅総数」から求めた数値である。

(4) 空家等の所有者等の意識・課題

① 今後の利用意向

全国の傾向となりますが、国土交通省が令和元年に実施した調査では、「その他の住宅」の所有者のうち、今後5年程度の利用意向については「空家にしておく(物置を含む)」が44.6%、次いで「取り壊す」が21.9%となっています。

図 2-2-7 「その他の住宅」所有者の利用意向 (全国)

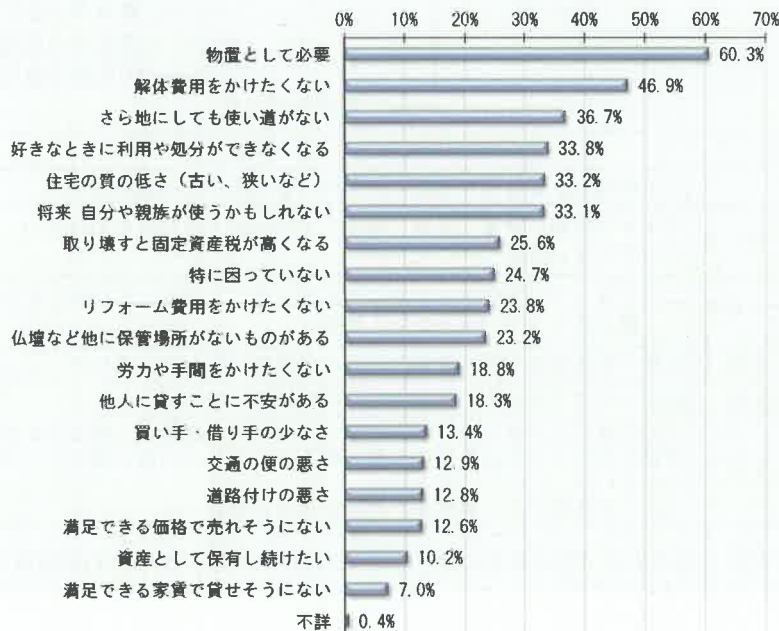


資料：令和元年空き家所有者実態調査報告書（国土交通省住宅局）

② 空家にしておく理由

「空家にしておく(物置を含む)」理由は、「物置として必要」が60.3%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」46.9%、「さら地にしても使い道がない」36.7%となっています。

図 2-2-8 空家にしておく理由 (全国)



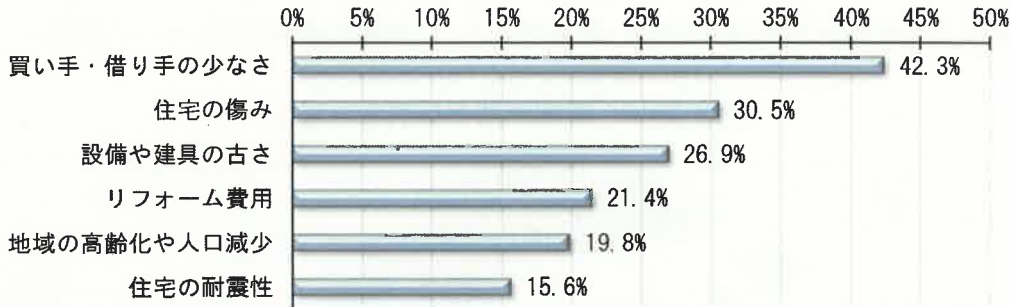
資料：令和元年空き家所有者実態調査報告書（国土交通省住宅局）



③ 賃貸・売却する上での課題

賃貸・売却する上での課題としては「買い手・借り手の少なさ」が最も多く、次いで「住宅の傷み」、「設備や建具の古さ」といった住宅の品質への不安、「リフォーム費用」となっています。

図 2-2-9 賃貸・売却する上での課題（全国）

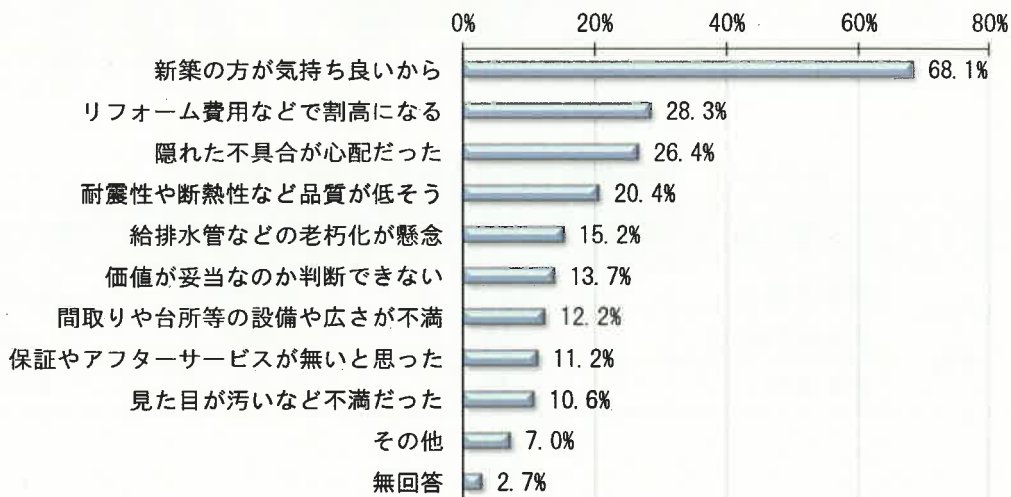


資料：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）

④ 中古住宅を取得しなかった理由

購入する側の課題について、分譲戸建住宅を取得した世帯の中古住宅を購入しなかった理由を見ると、「新築の方が気持ち良いから」68.1%のほか、「リフォーム費用などで割高になる」28.3%、「隠れた不具合が心配だった」26.4%、「耐震性や断熱性など品質が低そう」20.4%など、住宅の品質への不安が見られ、既存住宅の質の確保・向上と購入側の理解の促進が必要とされることが見て取れます。

図 2-2-10 分譲戸建住宅を取得した世帯の中古住宅を購入しなかった理由（全国）



資料：令和元年度住宅市場動向調査結果（国土交通省）

(5) 空家実態把握調査の結果

令和元年度に本市が市内 30 地区を抽出し実施した空家実態把握調査では、30 地区平均の空き家率は 5.1%と、平成 30 年住宅・土地統計調査による本市の空き家率 11.1%を大きく下回っています。戸建て住宅の空き家率は 1.7%、共同住宅の空き家率は 11.6%となっており、共同住宅の方が高くなっています。地区ごとの空き家率の差はありましたが、高齢化率や交通環境などの地域特性による空き家実態の明らかな傾向は見受けられない状況でした。(詳細は資料編 75 ページ参照)

図 2-2-11 空家実態把握調査位置図

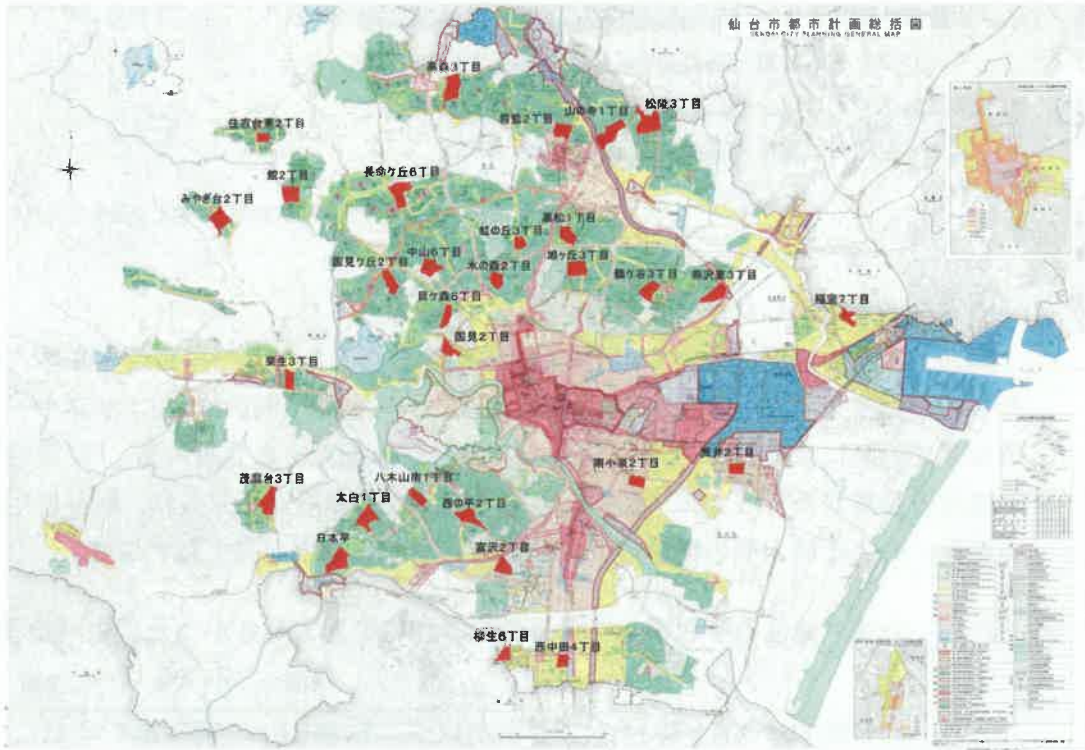


図 2-2-12 空家実態把握調査結果（令和元年度）

	項目	戸建て住宅(戸)	共同住宅(戸)	計
30 地区 平均	調査戸数(a)	9,613	5,063	14,676
	空き家戸数(b)	167	587	754
	空き家率(c)	1.7%	11.6%	5.1%

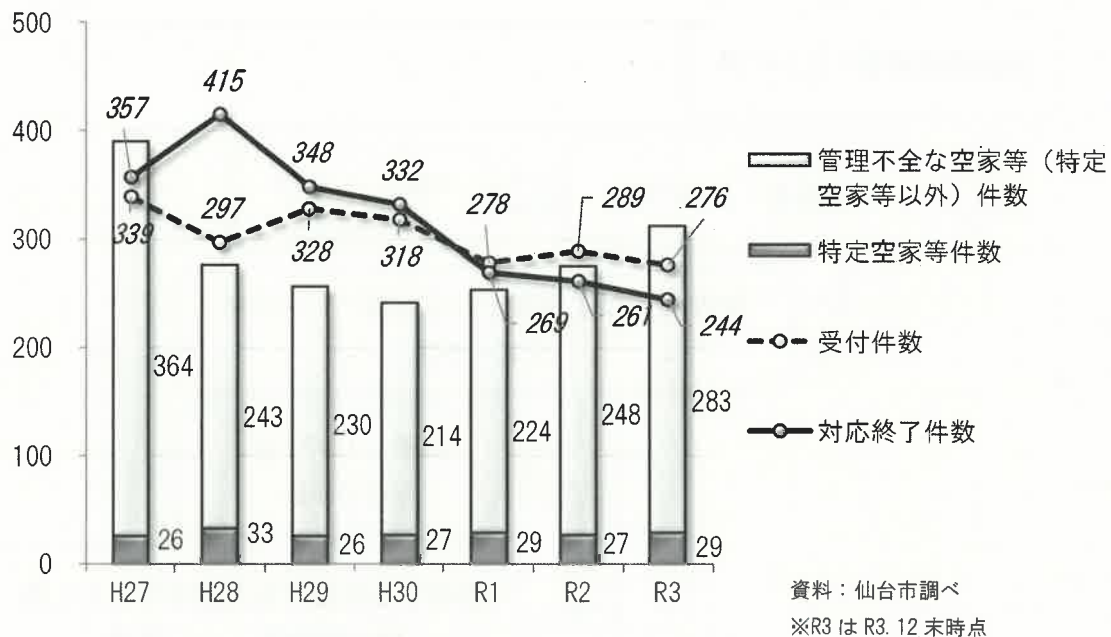


3 本市の管理不全な空家等の現状

(1) 管理不全な空家等の状況

本市に所有者等の管理が行き届いていないとして、市民から相談や情報提供を受付した件数は、令和2年度には289件、令和3年度（12月末時点）は276件でした。受付件数はここ数年横ばい傾向にあります。一方、改善済みまたは調査対象外として対応が終了した件数は、平成28年の415件をピークに減少しています。管理不全な空家等の件数は平成27年をピークに減少傾向にありましたが、近年は微増傾向です。

図2-3-1 法施行後に地域住民から相談や情報提供があった管理不全な空家等の状況



《管理不全な空家等の例》

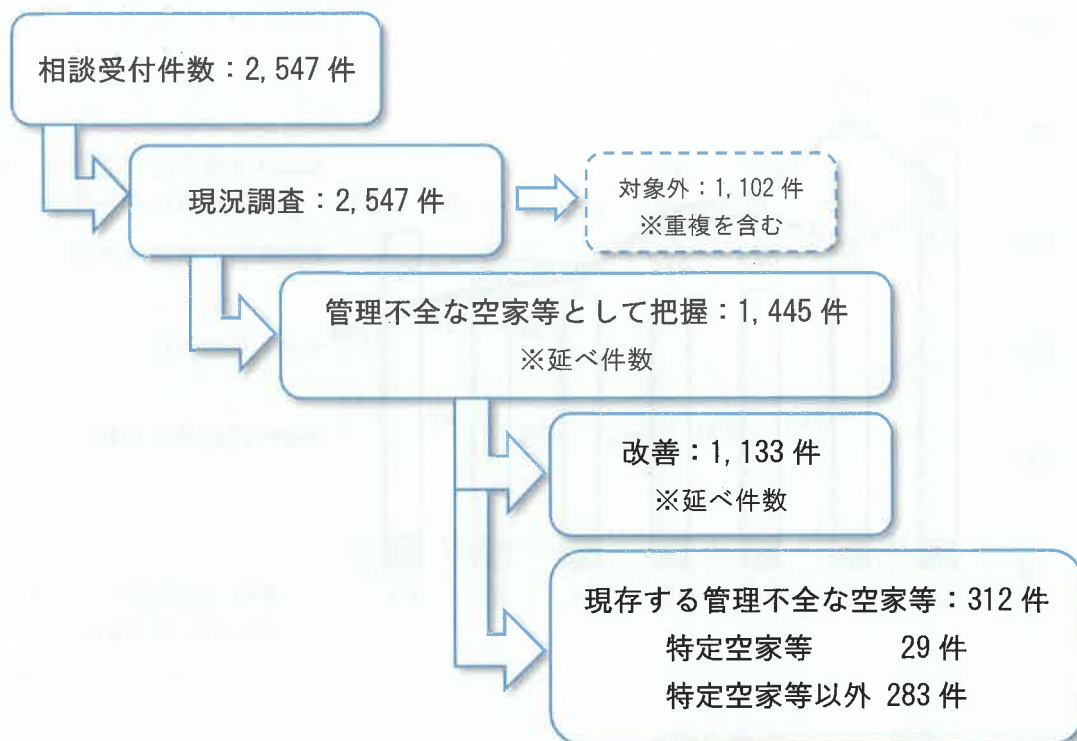


法が施行された平成 27 年から令和 3 年 12 月末までに、所有者等の管理が行き届いていないとして、市民から相談や情報提供を受け付けた相談受付件数は、2,547 件あり、そのうち現況調査を行った数は 2,547 件、調査の結果、空家等ではなかった、概ね管理が行き届いていたなどとして、1,102 件が対象外となり、残りの 1,445 件が管理不全な空家等（改善済み、繰り返しによる重複を含む延べ件数）として把握された件数になります。

その 1,445 件のうち 1,133 件については、建築物等の除却や管理不全箇所の改善が行われ、残る 312 件が現存する管理不全な空家等となっています。

現存する管理不全な空家等 312 件の内訳は、特定空家等が 29 件、特定空家等以外が 283 件となっています。

図 2-3-2 管理不全な空家等の状況（令和 3 年 12 月末時点）



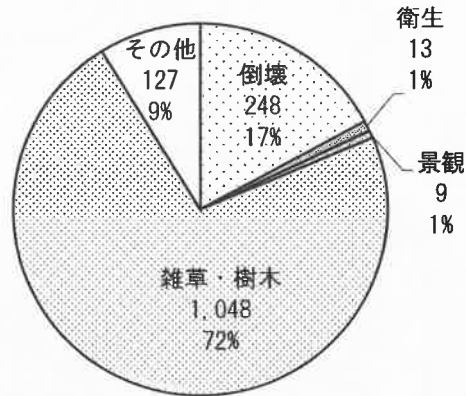
資料：仙台市調べ



（2）管理不全な空家等の主な問題

本市で把握している管理不全な空家等の主な問題は、7割以上が雑草・樹木の繁茂によるものです。また、現存する管理不全な空家等の主な未改善理由は、「所有者からの反応なし」が最も多く、次いで「調査中・その他」となっています。特に特定空家等においては、「調査中・その他」「解体費等捻出困難」を理由とするものが比較的多い状況です。

図 2-3-3 管理不全な空家等の状況（令和3年12月末時点）



□倒壊 ■衛生 ▨景観 ▩雑草・樹木 □その他

資料：仙台市調べ

図 2-3-4 現存する管理不全な空家等の未改善理由（令和3年12月末時点）

	現存する管理不全な空家等		
	計	特定空家等	左記以外
①所有者不明	8	0	8
②相続人不在	9	0	9
③相続問題未整理	26	5	21
④解体費等捻出困難	17	7	10
⑤利活用困難	7	1	6
⑥所有者からの反応なし	136	3	133
⑦所有者の改善約束不履行	15	3	12
⑧調査中・その他	94	10	84
計	312	29	283

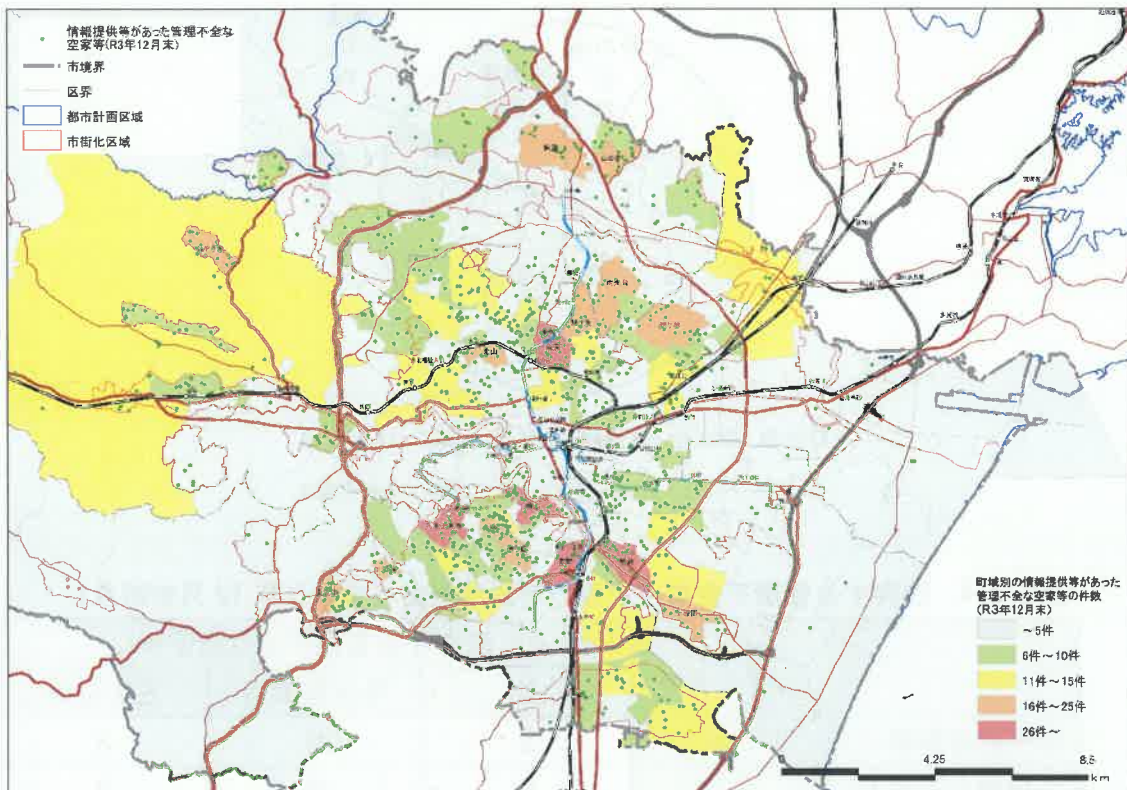
資料：仙台市調べ

(3) 管理不全な空家等の分布状況

令和3年12月末の管理不全な空家等（改善済みを含む、繰り返しによる重複を含む延べ件数）1,445件の分布状況は下図のとおりです。

地域で見ると、若林、台原、八木山本町、向山などが比較的件数が多い地域となります。もう少し広い範囲の分布状況を見ると、北から、将監から山の寺、台原から南光台、向山から八木山の各地域にかけて、また若林、長町周辺が多い状況です。

図 2-3-5 情報提供等があった管理不全な空家等の分布状況（令和3年12月末時点）

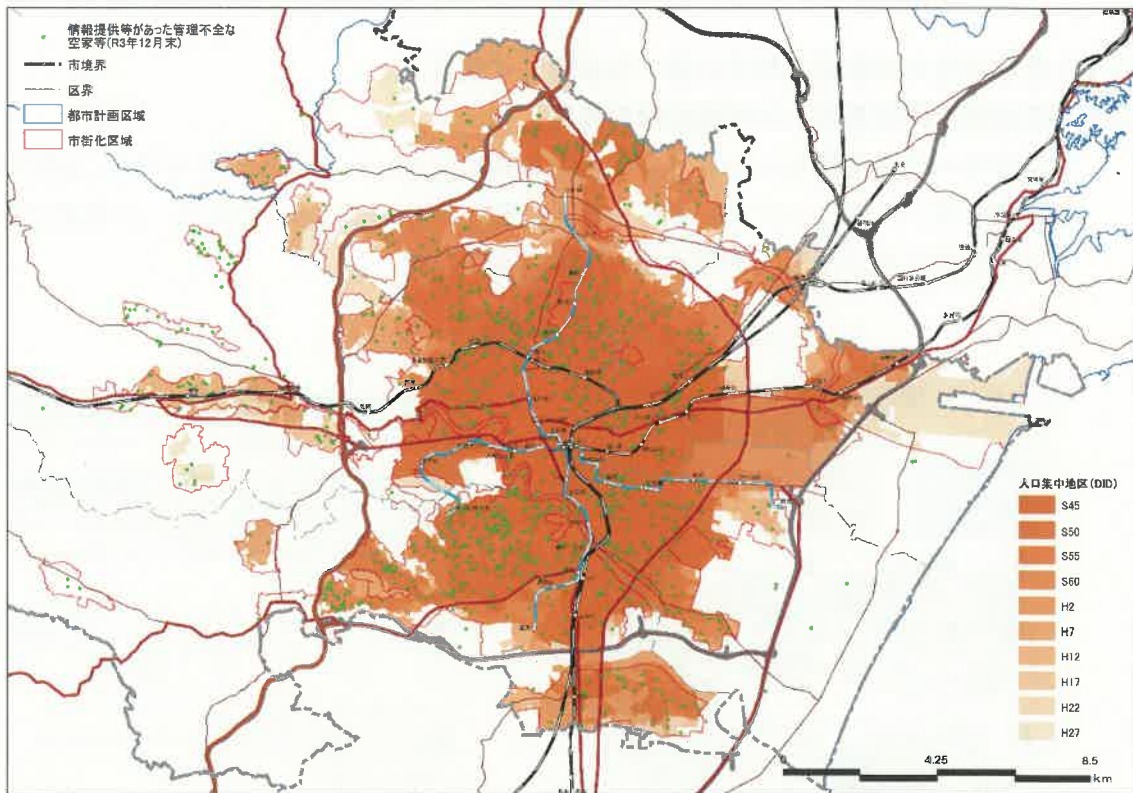


資料：仙台市調べ



人口集中地区の変遷図と比べると、概ね市内中心部の古くからの街から、外に向かって徐々に比較的新しい街が形成されていったことが確認できます。人口集中地区と情報提供等があった管理不全な空家等と重なると、管理不全な空家等は、色の濃い比較的古い街で多く発生していることがうかがえます。

図 2-3-6 情報提供等があった管理不全な空家等と人口集中地区（DID）の変遷図（令和3年12月末時点）



資料：平成27年国勢調査（総務省統計局）、仙台市調べ

これまで見てきたように、人口や世帯数の変化、高齢者世帯の増加、家屋の老朽化などを背景に、今後、郊外や古い住宅団地を中心に空家等の増加が懸念されます。また、既存住宅の活用にあたっては所有者・購入者双方で課題が伺えます。

空家等対策については、個別の案件に対し様々な事情を考慮しきめ細やかに対応していくことはもとより、中長期的な対策も含めて、大きな視点で社会全体や空家等を巡る状況の変化を捉えながら、その対策を推進、検討していく必要があります。

4 本市のこれまでの取り組み

本市では、平成26年4月に法に先んじて条例を施行し、平成29年3月には空家法に基づき第1期計画を策定しています。計画のもと、空家等の解消策と抑制策を施策の両輪として、管理不全な空家等の解消、空家等の利活用、空家等に関する啓発及び適切な管理の促進の主に三つの事項について、空家等対策を進めてきました。これまでの取り組みの概要は以下のとおりです。

(1) 管理不全な空家等の解消に関する事項 <重点>

① 空家等の所有者等への情報提供の充実

空家等への対応策をわかりやすく伝える観点からリーフレットを作成し、空家等の所有者等への働きかけや、助言・指導文書への同封のほか、相談会、出前講座など様々な機会を活用し、情報提供を図ってきました。

図2-4-1 空き家対策啓発リーフレット



Q 現在所有している空家 どうしますか?

放置しておく
来年考える
今から対策

1. 放置しておく: 空家の所有者や管理者は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「仙台市空家等の適切な管理に関する条例」により、適切に管理する責任があります。空家の所有者が管理は、適切な管理をお願いします。また、現在空家を所有している方でも、近い将来空家になる可能性があります。空家を売却する場合は、そのうちから対策を考えておきましょう。

2. 来年考える: 空家を売却する場合は、そのうちから対策を考えておきましょう。

3. 今から対策: 空家を売却する場合は、そのうちから対策を考えておきましょう。

空家を放置すると近隣トラブルの原因にもなることも…

空家を放置し続けていると、震災の発生やゴミの不法投棄、不審者の出入りなどさまざまな問題が発生しやすくなり、周辺の住環境にも大きな影響を与えることから、近隣トラブルの原因にもなることも考えられます。

特定空家等と判定された場合は金銭的な負担が増すことも…

「特定空家等」とは、そのままだけ置かれ状態等により安全上危険と認められる空家又は著しく衛生上有害となるおそれのある空家、著しく景観を損ねている状態、雑草・樹木の繁殖などにより周辺の生活環境の悪化を招くために放置することが不適切である状態にあるものをいいます。「特定空家等」と判定されると、仙台市から助言又は指導を受けることになり、それでも改善がされない場合は強制執行が行われることもあります。

助言 又は 指導 → 助言 → 命令 → 代執行

※空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき課税

指定廃棄物・都市計画街路約3～4割に!

処分を受けた場合、指定廃棄物に対する課税標準が特別の対応から除外され、特別の指定廃棄物・都市計画街路約3～4割になる場合があります。※物件の状況により異なります。

50万円以下の課税!

命令に違反した場合、50万円以下の罰金に処せられます。

ご自身の財産・名誉が差し押さえられることも!

命令を履行せず空置された場合は行政代執行を強制し、後日所有者に費用を請求します。支払されない場合は、財産・給与等の留保により、所有者の生活に大きな影響が及ぶことがあります。

空家を放置すると高額な損害賠償金を請求されることも…

空家を放置したことにより認定される事故の例

損害内容	賠償額
人 死亡・重傷	2,400万円
人 軽傷	2,100万円
物 被害	130万円
賠償金合計	5,630万円

※賠償額は、被害者の年齢・性別・職業・収入などにより異なります。死亡・重傷の場合は、賠償額がさらに増えます。

仙台市

② 管理代行サービスの案内

空家等の管理代行サービスを行っている事業者は、一般的に認知度が低いことから、所有者等による空家等の適切な管理の一助となるよう、各事業者のサービス内容等を案内するチラシを作成し、区役所等の窓口や空家等の所有者等への助言などで活用を図りました。



③ 空家等の解体ローンを実施している金融機関の紹介

空家等の所有者に対し、市内に本店のある金融機関で取扱いのある空家等の除却に利用できるローン商品について、サービス内容等を案内するチラシを作成し、区役所等の窓口や空家等の所有者等への助言などで活用しました。

④ 保安上危険となるおそれのある特定空家等の解体費の助成

集中対策期間である平成29年度及び平成30年度に限り、特定空家等を除却する際に要する工事費の一部（工事費の1/2、60万円上限）を補助する事業を実施しました。

図2-4-2 危険空家等除却工事補助事業実績

年度	平成29年度	平成30年度	計
補助件数	15	18	33

⑤ 総合相談会の実施

関係団体・機関の協力のもと、空家等に係る問題を1度に複数の専門家（宅地建物取引士、司法書士、行政書士、建築士、税理士及び法務局職員）に相談できる総合相談会を平成29年度から実施しています。新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、中止となった回もありましたが、令和3年12月末までに延べ200組以上の相談を受けました。

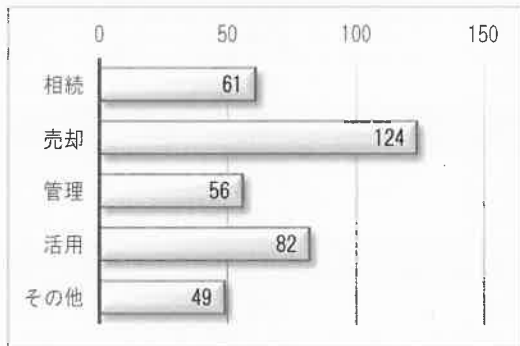
相談内容は、複数分野にわたることがほとんどであり、売却に関する内容が124件と最も多く、次いで活用に関する相談が82件と多い状況です。また、相談会後の要望事項に関するアンケートの答えとしては、「解体費用の補助」23.7%、次いで「空き家相談会の充実」「具体的な業者紹介」が続いています。

図2-4-3 空き家総合相談会実績

年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度 (令和元年度)	令和2年度	令和3年度	合計
実施数(回)	3	6	6	4	3*	22
参加者(組)	49	67	53	42	26*	237

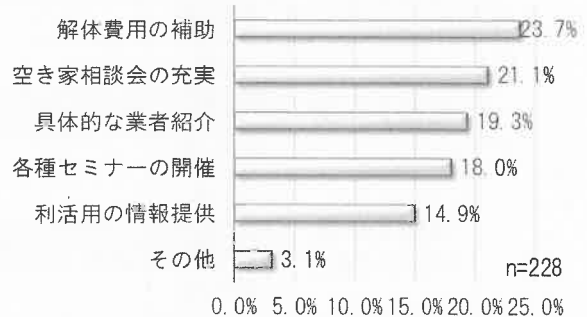
※R3.12末時点

図2-4-4 主な相談内容



※複数相談内容はそれぞれカウント (H29~R2)

図2-4-5 相談会後のアンケート(要望)



※複数回答可 (H29~R2)



⑥ 行政指導・行政処分（勧告・命令等）手続のより具体的なルール化・運用

本市では法や条例に基づき、国が定めた基本方針やガイドラインを参考に、実施する事務処理の基準及び手順等を定め、行政指導・処分を行っています。

市民からの情報提供があった管理不全な空家等については、各区役所・総合支所において、所在地、現状、所有者等の情報に基づいて確認しています。

空家等対策は基本的に所有者等の自主的な改善を促すことが重要であることから、法に基づく働きかけにあたっては、文書による助言・指導だけでなく、写真などによる空家等の現況説明や具体的な改善方法の説明、住宅改修や解体の相談窓口、除草・剪定業者の一覧などを併せて配布する等の対応を行っています。

特定空家等に対する措置としては、助言・指導の上、改善がなされないと認めるときには空家等の状態に応じて勧告を行い、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。勧告に係る措置がとらなかった場合は命令を行い、なお命令の措置を履行しないときなどには代執行の検討を行います。

令和3年12月末時点で現存する管理不全な空家等は、特定空家等で対象件数32件から改善件数3件を差し引いた未改善件数29件となっています。特定空家等以外の管理不全な空家等は、同様に対象件数428件から改善件数145件を差し引いた未改善件数283件となっています。第1期計画の集中対策期間である平成29年度及び平成30年度は、特定空家等の解体費の助成により合計33件改善され、特定空家等の改善件数を大きく押し上げています。

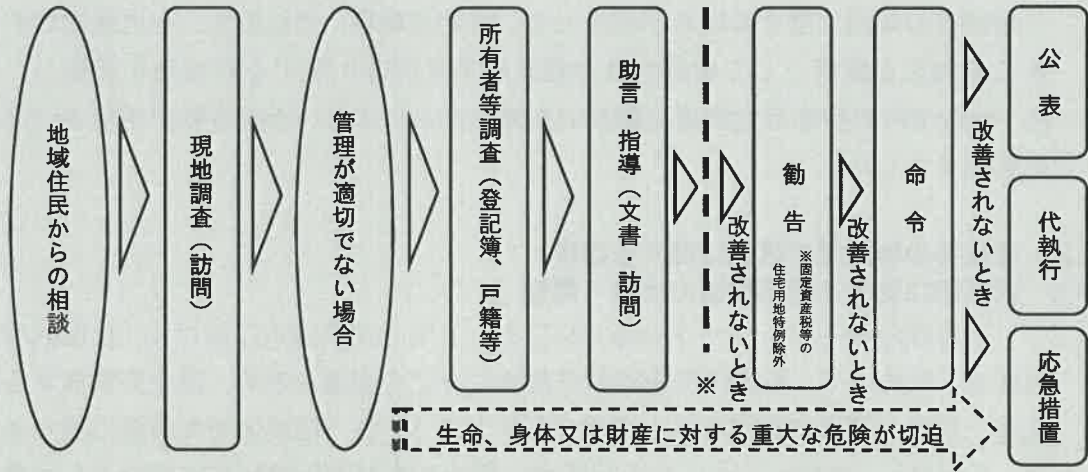
図 2-4-6 管理不全な空家等の改善状況

		特定空家等	特定空家等以外	小 計
平成 29 年度	対象	47	412	459
	改善	21	182	203
	未改善	26	230	256
平成 30 年度	対象	52	381	433
	改善	25	167	192
	未改善	27	214	241
平成 31 年度 (令和元年度)	対象	33	355	388
	改善	4	131	135
	未改善	29	224	253
令和 2 年度	対象	34	392	426
	改善	7	144	151
	未改善	27	248	275
令和 3 年度 ※R3.12 末時点	対象	32	428	460
	改善	3	145	148
	未改善	29	283	312
改善の合計		60	769	829



《管理不全な空家等への対応の流れ》

管理不全な空家等の所有者等に対する法及び条例の定める手続については、以下の図に示すとおり運用されている。地域住民からの相談を受け、現況調査を行った後、管理が適切でない判断した場合は所有者等を調査する。判明した所有者等に助言、指導を実施し、それでも改善されないときは、空家等の状態に応じて勧告、命令、代執行の手続に進む。また、命令を行っても改善されないときは、条例に基づき氏名等を公表する場合がある。現況調査において重大な危険が切迫していることが判明した場合には、条例に基づき応急措置を行う場合がある。なお、特定空家等に至らない空家等についても、管理不全な状態であれば、法に基づく助言を行い、改善を促している。



※助言・指導を行っても改善されない「特定空家等」は、勧告、命令、代執行に進む場合がある

《代執行》

○行政代執行（法第14条第9項）

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

○略式代執行（法第14条第10項）

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。



区役所職員による調査



実施前

代執行の実施



実施後



⑦ 相続人不存在の事案への対応のルール化

相続放棄等により相続人不存在の場合でも、相続財産管理人が選任されていれば、当該管理人に働きかけを行うことができます。相続人の不存在が判明した案件について、本市税務部門に対応状況を照会し、空家等対策に活用しました。

⑧ 相続等に関する職員研修の実施等

相続等の知識に関する職員研修として、法務局職員、司法書士、宅地建物取引士等の専門家を講師として相続制度や登記事項証明等に関する研修会を実施し、各区・総合支所の空家等対策担当職員の知識の向上により、所有者特定手続きの迅速化を図りました。

(2) 空家等の利活用の促進に関する事項

① 利活用に関する相談体制の構築・周知

「空き家対策ネットワーク会議」及びネットワーク会議内に設けた「住宅活用検討部会」において、相談体制構築の必要性について協議を進め、部会を構成する不動産・法律・建築の専門団体と平成30年1月30日「相談体制の構築に関する協定」を締結し、市民からの住宅の利活用に関する専門団体無料相談窓口として同年4月1日「住まいの活用相談」を設置し、市民からの利活用に関する様々な相談に対応し、解決につなげてきました。

また、令和元年9月より、所有者が直接不動産事業者へ売却もしくは賃貸での活用を相談できるワンストップ相談制度（相談事業者制度）を試行しており、相談から売却等での解決に至った案件も複数あり、制度のニーズや効果を確認しました。

図 2-4-7 住まいの活用相談実績及びワンストップ相談試行実績

年 度	平成 30 年度	平成 31 年度 (令和元年度)	令和 2 年度	令和 3 年度	合 計
住まいの活用相談件数 ※1	59	23	33	33*	148
ワンストップ相談試行件数※2		2	13	7*	22

※1 空家所有者等から仙台市の窓口への相談総数

※R3. 12 末時点

※2 空家所有者が試行制度を利用して不動産事業者へ直接相談した件数



② 地域の主体的な取り組みに対する支援策の検討

地域主体のまちづくりの取り組みを進めている地域や、高齢者が多く集まる施設等において、地域団体等と相談しテーマを設定して、住宅活用セミナーを実施しています。また、要望に応じて相談会もあわせて実施しています。



③ 既存住宅の一定の質の確保

宅建業法改正に伴う建物状況調査（インスペクション）や、既存住宅の流通促進に寄与する国の新たな制度等について、市民に対して住宅活用セミナーや関連イベントなどの機会を活用し、情報提供を行ってきました。さらに、仙台市ホームページへの掲載や本市窓口におけるリーフレット等の配布により、リフォーム、耐震診断、耐震改修工事、建物状況調査等について、周知を実施しています。

④ 空家等やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知

空家等の発生を抑制するための特例措置として、相続した空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除について、市のホームページや税務広報冊子「わたしたちの市税」などに制度内容を掲載し、周知を図り、被相続人居住用家屋等確認書（相続した空家等の譲渡所得特別控除申告の際の必要書類）を発行しています。令和元年度の制度改正により、被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も対象になり、関係団体と連携した周知も進め、近年は年間120件を超える確認書を発行しています。

また、空家等の存する土地や空き地で一定の要件を満たす低未利用土地等の利活用を促進するための特例措置として、譲渡価格が500万円以下などの一定の要件を満たす譲渡の場合に、確定申告することで、当該個人の長期譲渡所得から100万円の特別控除を受けられる制度が令和2年7月に創設され、「低未利用土地等確認書」の発行や制度の周知をしており、これまで9件の確認書を発行しています。

図 2-4-8 空家等やその跡地の流通を促す税の特例措置に関する確認書発行実績

	空家等の譲渡所得 3,000万円特別控除	低未利用土地等 500万円特別控除
平成29年度	94件	
平成30年度	125件	
令和元年度	122件	
令和2年度	123件	4件
令和3年度	110件※	5件※

※R3.12末時点



(3) 空家等に関する啓発及び適切な管理の促進に関する事項

① 管理不全な空家等が多い地域などへの啓発の実施

住宅活用セミナー及び相談会は、市民からの空家等に関する情報提供や相談の多い市内の古くからの住宅地や、昭和40年代頃から開発された郊外部の住宅団地など将来空家等の増加が予想される地域などで実施しています。

② 地域や関係団体との連携による啓発の実施

ア. 地域との連携

町内会及び関係団体と連携してセミナーを開催しています。また、「町内会活動の手引き」に管理不全な空家等を見つけた際の相談先や住まいの活用相談について掲載し、地域への啓発・周知に努めています。

イ. 関係団体との連携

第1期計画に基づき、空家等対策に関わる団体及び機関との情報共有、相互連携の強化による効果的かつ効率的な空家等対策の推進を目的に、管理不全な空家等の解消、空家等の利活用、空家等に関する啓発及び適切な管理の促進等に関する情報共有及び協議を行う場として、平成29年度に18の関係団体・機関等と「仙台市空き家対策ネットワーク会議」を設置しました。

また、空家等対策の一環として、住宅活用に関する仙台市と各団体の連携体制の構築や新たな取り組みに向けた検討を行うため、同会議に住宅活用検討部会を設置し、相談体制や情報提供の充実等について、部会で協議を行っています。

③ 各種広報や出前講座等の実施

市ホームページへの掲載、市政だよりへの掲載、市政ラジオ放送、空家等対策担当課窓口でのチラシ等の掲出などの各種広報を行っているほか、各種イベントなどの機会を活用し、本市の空家等対策について講話を行っています。

④ 初期段階からの働きかけの実施

区役所戸籍住民課において死亡届時にお渡しする今後の手続きに関するチェックリストに相続登記の項目を追加し、相続手続きの促進を図っています。また、老人福祉施設協議会の会員施設や各地区の地域包括支援センターに対する空家等対策リーフレットの配布や、仙台市民生委員児童委員協議会、仙台市老人福祉施設協議会などの施設関係者等に対する研修会を実施しています。

⑤ 時季を捉えた注意喚起の実施

管理不全な空家等の7割は、雑草・樹木の繁茂が主な問題であることから、その繁茂しやすい時季を迎える前に適切な管理について呼び掛けを行っています。



具体的には、前年度に雑草・樹木の繁茂を主な問題点として改善指導を行った空家等の所有者等に対して、5月下旬から6月に適切な対策を講じるよう注意喚起の文書を送付しています。

図 2-4-9 時季を捉えた注意喚起文書送付実績

年 度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度 (令和元年度)	令和 2 年度	令和 3 年度	合 計
送付件数	69	50	60	46	48*	273

※R3.12末時点



(4) 成果目標の達成状況

第1期計画では、管理不全な空家等の改善件数を成果目標として設定しました。計画期間5年間の目標と、平成29年度及び30年度の計画期間前半2年間の目標をそれぞれ設定して取り組みました。計画5年目の令和3年12月末時点で、目標は全ての項目で達成済みとなっています。

図2-4-10 第1期計画の目標と実績

項目		目標		実績
5年間の目標 (H29~R3) ※R3はR3.12末時点	特定空家等の改善件数	55件	▷	60件
	特定空家等以外の管理不全な空家の改善件数	500件	▷	769件
集中対策期間の目標 (H29~H30)	特定空家等の改善件数	40件	▷	46件
	特定空家等以外の管理不全な空家の改善件数	250件	▷	349件

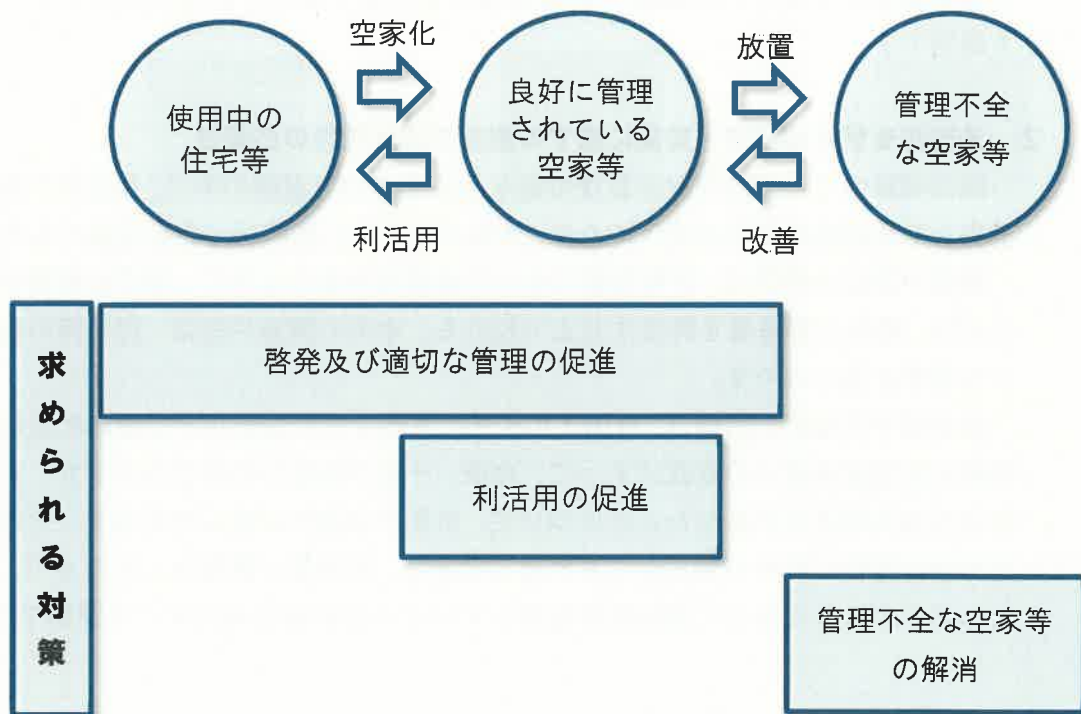
※実績は令和3年12月末時点の数。代執行2件を含む



5 空家等対策の課題

空家等については、相続問題、動産の処分など、その対応に多くの知識が必要となり、書類の作成や手続きに労力がかかるほか、管理・処分費用等の経済的負担を要することから、所有者等の自主的な取り組みが進まない場合、利活用が図られなかったり、管理不全に陥ったりすることにつながります。

そのため、現計画では本市の空家等の現状及び対策について、下図の通り住宅等の三つの段階（使用中の住宅等、良好に管理されている空家等、管理不全な空家等）に整理して、それぞれの対象に対して各種施策を実施してきましたが、その中で見えてきた課題があります。次ページ以降に、その課題を住宅等の各段階ごとにまとめました。





(1) 使用中の住宅等の課題

① 将来に向けた早い段階からの所有者等の意識醸成と情報提供の必要性

今後、人口や世帯数の減少、高齢人口の増加が予想され、将来的に空家等がさらに増加することが懸念されます。管理不全な空家等を増やさないためには、住宅等として使用されている時点から、所有者だけでなく、相続人となり得る家族や親族などの関係者も含めて、空家等となった場合の管理・処分方法について、早い段階から関心を持ってもらう必要がありますが、所有者等の方から積極的に意識をした情報を得たりすることは少ないのが現状です。早めに備えてもらうために、いかに働きかけ、効果的で総合的な情報提供をしていくかが課題となります。その際に、町内会などの地域団体や高齢者と接点のある介護・福祉関係の施設や団体等と連携した周知啓発の充実も必要です。

また、団地の造成時期等の違いや将来的な郊外部の人口減少により、今後空家等の発生増加が予想される地域への情報提供などを今後どのように充実していくかも課題です。

② 法改正を受けた相続・登記に関する制度の周知啓発の必要性

総合相談会での相談内容や管理不全な空家等の助言指導の中で、利活用や処分の前提となる相続や登記が未了のため、対応が進まない事例が一定数見受けられます。

相続や登記の完了は、所有者等にとって必要であるとともに、適切に実施されることは、物件の管理者を特定する上で役立ち、本市の調査や助言・指導等の迅速化にも寄与するものです。

未相続や未登記の問題は、令和3年4月に実施された民法や不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法の成立によって、今後、一定の改善が期待されますが、まだこのような法改正等があったことについて、市民には周知が進んでおらず、その詳細も今後の施行に向けて明らかにされることから、各制度が具体化した時点で、本市としてどのように市民に周知啓発を図っていくかが今後の検討すべき課題です。



（2）良好に管理されている空家等の課題

① 個々の状況に応じた専門的な相談や支援が不可欠

空家等となっている理由はそれぞれ異なり、「不動産の売却を検討したいがどこへ相談したらよいかわからない」「相続の手続きなど、どこから手を付けたらよいかわからない」など、様々な状況が見受けられ、個々の物件に応じた対応が必要です。また、その課題は相続や土地境界、建築基準法など専門的な知識や経験を要する事例が多く、いかに多方面の専門家や関係団体と連携して対応していくかが課題です。

② 不動産市場へ誘導する総合的な取り組みが必要

空家等を含む個人所有の既存住宅は、所有者に活用の意思がなく放置された結果管理不全な状況となると、利活用が難しくなり、地域の住環境に悪影響を与えることとなります。

こうした空家等の増加を抑制していくためには、空家等の利活用に対する所有者の意識の向上のための啓発と、様々な利活用に有効な制度や手法に関する情報提供などの取り組みを行い、売却や賃貸など不動産市場へ促す対策が重要となります。

また、既存住宅の流通シェアを拡大させるため、既存住宅の購入ニーズを高める取り組みが考えられます。建物の適切な維持保全と品質確保などの周知啓発を図り、既存住宅の利活用へつなげていくことも必要です。

③ 既存住宅活用促進と住まいのニーズに応じた取り組みの検討

所有者等が空家等の新たな利活用の方法がわからずにそのままとなっている場合もあります。既存住宅は利活用の手法が様々あり、用途を転用しての利用もその中では有効ですが、制度や仕組みが多岐にわたることから、わかりやすい情報提供の充実が課題です。

また、空家等及び共同住宅の空き住戸等の増加傾向に対して、高齢者や生活困窮者の住まい探しについては困難な状況が見受けられ、若年・子育て世帯については多様な住まいのニーズがあります。このような状況も踏まえ、既存制度の更なる周知・活用や新たな方策の検討を行うことも必要です。

④ 関係団体や民間事業者との連携した取り組みの促進

空家等の利活用に関する問題の解決には、専門的な知識と対応が必要となり、幅広い分野の関係団体・民間事業者との連携が不可欠です。

特に、利活用が困難な空家等の中には、解決にあたって関係法令上の問題など様々な課題がある複雑なケースもあり、今後更に各専門分野の関係団体と連携して検討を進めることが必要です。

空家等を活用して地域の活性化や課題解決などに主体的に取り組む活動に対しても、その状況や活用手法に応じて、関係団体と連携して適切なアドバイスやサポートが必要です。



(3) 管理不全な空家等の課題

① 相続人等の情報やその居所が不明・未整理

土地及び建物の所有者死亡後に相続人不存在、また失踪等により所有者所在不明のまま空家等となった物件は、適切な管理を求める相手が存在しないため、管理不全な状態に陥ると改善がなされないため、その対策の検討が必要です。

② 所有者等による管理不全な空家等の管理・除却の対応が困難

管理不全な空家等の管理・除却を行う具体的な方法や資金調達について、所有者等の十分な対応が図られていない事例や費用の自己負担が困難な事例などが一定程度存在し、改善が進まないことが課題となっています。

特定空家等については、複数の問題を含むため解決が滞っている事例もあることから、地域や関係機関とその解消に向けた協議・連携をどのように進めていくか、さらに検討が必要です。

③ 法令等に基づく行政からの働きかけの充実

管理不全な空家等に関する市民からの相談では、建築物等の老朽化や劣化だけでなく、樹木・雑草等の繁茂に関するものも多く寄せられています。

樹木・雑草等の繁茂は、毎年対応が必要な事例もあり、その場合継続的な助言・指導が必要となることが課題です。

また、特定空家等の事例については、老朽化の進捗等によっては行政代執行や応急措置を実施した事例はあるものの、今後に向けて、さらにそれらの判断等や債権回収も含めた手続等について、検討を進める必要があります。



6 法改正等の動き

令和3年4月に土地利用に関連した関係法令、民法・不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法の制定がなされました。この法案中に空家等対策に関連する項目が含まれています。以下にその概要を示すとともに、今後、その詳細が判明次第、空家等対策に資する内容については周知啓発を図る必要があります。

① 相続登記・住所変更登記の申請義務化

- 相続を知った日から3年以内に相続登記の申請を義務付け。
- 登記名義人の住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請を義務付け。
- ※正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり

② 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

- 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設。
- ※裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
- ⇒所有者不明土地・建物の管理が効率化・合理化されます。

③ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設。
- ⇒管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となります

④ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

- 裁判所の関与の下で不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設。
- 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設。
- ⇒不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進める事が可能になります。

⑤ 遺産分割未了のまま長期間経過した後の遺産分割の見直し

- 相続開始から10年を経過しても遺産分割が未了の状態である場合には、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設。
- ⇒遺産分割長期未了状態の解消が促進されます。



⑥ ライフラインの整備設置権等の規律の整備

- ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備。
⇒ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用が促進されます。

⑦ 越境した竹木の枝の切取りに係る規定の見直し

- 越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、一定の条件において、枝を自ら切除可能になります。
- 竹木が共有物である場合は、各共有者が越境している枝を切り取ることができるようになります。
⇒管理不全な竹木の枝が越境している場合の問題解決が促進されます。

※施行日等

- ①のうち、相続登記義務化関係の改正は、令和6年4月1日施行。
- ①のうち、住所変更登記義務化関係の改正は、公布後5年以内の政令で定める日（政令は令和3年12月時点で未制定）。
- ②～⑦の民法の改正は、令和5年4月1日施行。