



### 3 啓発の取り組み例

《空家の管理代行サービスのご案内》

## 空家の管理代行サービスのご案内 —あなたの空家適切に管理されていますか？

雑草・建物の傷み etc

### 空家を適切に管理することは所有者の義務です

適切に管理されていない空家では、雑草や樹木の繁茂による衛生上の問題、老朽化による倒壊の危険などが高まり、近隣に迷惑を掛けることになります。

また、万が一、所有している空家について、建物の倒壊や、建築部材の落下等により、近隣の建物や歩行者などに被害を及ぼした場合、所有者はその管理責任を問われることにもなります。

でも、  
所有する空家が遠隔地にある…  
忙しくてなかなか手が回らない…など

すぐに手を打たなければならないことは分かっているけど、ついつい放置してしまっている…

そのような時は、  
空家の管理代行サービスをご検討ください。

#### 主なサービス内容

- ・建物の確認、点検
- ・室内や敷地の清掃、通風
- ・郵便物の確認
- ・水道の水出し
- ・雑草除去 など

#### 管理代行サービスを利用するメリット

- ・物件に適した内容で依頼内容を選択できます  
※管理会社により選択できるサービス内容に違いがあります
- ・遠隔地に所有する物件については、都度自分で管理するより、管理代行サービスを利用したほうが、コスト面で優れていることもあります

#### 管理代行サービスを頼みたいのだけど…

不動産業、ビル建物管理業、建設業や便利屋など幅広い業種の業者が、管理代行サービスを行っています。依頼したい事項に応じた業者を選びましょう。

■以下の団体で空家の管理代行を行っている加盟業者のご案内をしています。

公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会 ☎022-266-9807

月曜～金曜（祝祭日・夏季休暇・年末年始を除く）

午前9時～午後5時

公益社団法人 全日本不動産協会宮城県本部 ☎022-266-3358

月曜～金曜（祝祭日・夏季休暇・年末年始を除く）

午前10時～午後4時

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部 ☎022-224-3384

月曜～金曜（祝祭日・夏季休暇・年末年始を除く）

午前9時～午後5時半

※上記団体加盟業者以外でも、管理代行サービスを行っている業者があります

#### このチラシに関するお問い合わせ先

仙台市青葉区二日町1番23号（アーバンネット勾当台ビル9階）  
仙台市市民局生活安全安心都市民生活課 TEL:022-214-6148

※令和3年12月末時点

《空き家解体の資金についてお悩みの皆様に》

## 空き家解体の資金について お悩みの皆様に

空き家の解体には、多額の費用が掛かります。各金融機関では空き家の解体に利用できるローン商品を提供しています。

仙台市内に本店のある金融機関で提供している、空き家の解体に利用できるローン商品は以下のとおりですので、空き家の解体をお考えの際は参考にしてください。

### 空き家の解体等にお使いいただけるローン商品のご案内

金融機関名	商品名	内容	問い合わせ先
七十七銀行	・フリープランワイド (ジャックスロ) (空き家活用プラン)	・空き家の解体 ・空き家を賃貸するための改装・改築 ・空き家解体後の駐車場等の造成 ・空き家の防災・防犯上の設備対策 などにご利用いただけます。	テレフォンセンター ☎ 0120-56-8677 平日 9:00~19:00 (携帯電話、PHS からのご利用の際は 022-723- 3977) ※詳しくは当行本店・ローンセ ンターまでお問い合わせくだ さい
仙台銀行	・リフォームローン	・家屋解体に要する資金(所有 名義が申込ご本人または申 込ご家族であること)にご ご利用いただけます。	ダイレクトマーケティングセン ター (DMセンター) ☎0120-6000-39 平日 9:00~19:00
杜の都信用金庫	・無担保住宅ローン ・リフォームプラン	・空き家の解体およびそれに伴 う諸費用 ・空き家の解体に利用した金融 機関、信販会社等から借入し たローンの借換 などにご利用いただけます。	ファイナンスセンター ☎ 0120-116-401 平日 9:00~17:00 ※詳しくは当金庫最寄りの営業 店またはファイナンスセンタ ーまでお問い合わせください
東北労働金庫	・無担保住宅ローン	ご本人または親族(2親等以内) の空き家解体および関連諸経 費	☎ 0120-1919-62 平日 9:00~17:00

※各金融機関により、融資条件や対象等が異なります。また、申し込みにあたっては審査があります。

※上記以外の金融機関でも、同様の商品を提供しているところもありますので、詳細は各金融機関へお問い合わせください。

#### このチラシに関するお問い合わせ先

仙台市青葉区二日町1番23号 (アーバンネット勾当台ビル9階)

仙台市市民局生活安全安心部市民生活課 TEL:022-214-6148

※令和3年12月末時点



## 4 仙台市空き家対策ネットワーク会議

### 仙台市空き家対策ネットワーク会議会則

#### (名称)

第1条 この会議の名称は、仙台市空き家対策ネットワーク会議（以下「ネットワーク会議」という。）とする。

#### (目的)

第2条 ネットワーク会議は、空家等対策に関わる団体及び機関との情報共有を図るとともに、構成する団体及び機関相互の連携を強化し、もって効果的かつ効率的な空家等対策を推進することを目的とする。

#### (所掌事項)

第3条 ネットワーク会議は、前条の目的を達成するため、次の各号に掲げる事項について、情報共有及び協議を行う。

- (1) 管理不全な空家等の解消に関すること。
- (2) 空家等の利活用に関すること。
- (3) 空家等に関する啓発及び適切な管理の促進に関すること。
- (4) その他目的を達成するために必要な事項に関すること。

#### (組織)

第4条 ネットワーク会議は、別表に定める関係団体及び機関（以下、「関係団体等」という。）をもって構成する。

- 2 ネットワーク会議には、会長及び副会長を一人置く。
- 3 会長は、仙台市市民局生活安全安心部長をもって充てる。
- 4 会長は、会務を総理する。
- 5 副会長は、仙台市都市整備局住宅政策部長をもって充てる。
- 6 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

#### (会議)

第5条 会長は、必要と認めるときは、ネットワーク会議を招集し、その議長となる。  
2 会長は、必要に応じて関係団体等以外の者をネットワーク会議に出席させることができる。

#### (部会)

第6条 ネットワーク会議には、個別の事項を協議するため、関係団体等の一部をもって構成する部会を置くことができる。

- 2 部会には、部会長を置く。
- 3 部会長は、必要があると認めるときは、部会を構成する関係団体等以外の者を部会に出席させることができる。

#### (庶務)

第7条 ネットワーク会議の庶務は、仙台市市民局生活安全安心部市民生活課において処理する。

#### (委任)

第8条 この会則に定めるもののほか、ネットワーク会議の運営に関して必要な事項は、会長がネットワーク会議に諮って定める。

#### 附 則

この会則は、平成29年4月1日から施行する。

別表（第4条関係）

団体・機関名
宮城県司法書士会
宮城県行政書士会
仙台法務局
公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部
公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部
宮城県土地家屋調査士会
一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会
公益社団法人日本建築家協会東北支部宮城地域会
宮城県建築士会仙台支部
一般社団法人宮城県建築士事務所協会
仙台市老人福祉施設協議会
株式会社七十七銀行
株式会社仙台銀行
東北税理士会
宮城県解体工事業協同組合
仙台市消防局
宮城県警察本部
仙台市市民局
仙台市都市整備局



<住宅活用部会構成員>

売 買 ・ 賃 貸	宮城県宅地建物取引業協会／全日本不動産協会宮城県本部／ 全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部／ 宮城県不動産鑑定士協会
修 繕 ・ リ フ ォ ー ム	宮城県建築士会仙台支部／宮城県建築士事務所協会／ 日本建築家協会東北支部宮城地域会
相 続	宮城県司法書士会／宮城県行政書士会
行 政	仙台市住宅政策課／仙台市市民生活課 住宅政策部長（部会長）

## 5 管理不全な空家等の改善事例

事例	①	区分	行政代執行	構造	木造2階建
概要	<p>○本物件は、空き家になってから20年以上が経過していると推測され、雑草や笹竹が繁茂しているほか、空き家そのものや擁壁上部のブロック塀が崩落しそうになっているなど、安全な住環境を齎している状態にあった。</p> <p>○市は、所有者に対して、継続的に建物の解体など必要な措置を働きかけたが、経済的理由により危険状態を放置。</p>				
ポイント	○放置すれば、周辺住民に危害が生じるおそれがあると判断し、建物の除却等の行政代執行を実施。				

事例	②	区分	略式代執行	構造	木造平屋建
概要	<p>○本物件は、空き家になってから30年以上が経過していると推測され、老朽化により屋根は大きく開口しており、建物東側・西側の外壁も崩落、それらが飛散することによって保安上、著しく危険となっているとともに、建物の柱の下部は腐食も見られ、強風や地震、積雪によって建物が倒壊するおそれがあり危険な状態であった。</p> <p>○建物は近隣の小・中学校の通学経路にあり、建物が道路側に倒壊した場合、大きな事故となる可能性があり危険な状態であった。</p>				
ポイント	○所有者等を確認した結果、所有者等が不明であることが確認されたため、このまま放置すれば、周辺住民に危害が生じる恐れがあると判断し、建物の除却等の略式代執行を実施。				

事例	③	区分	12条助言	構造	木造平屋建
概要	<p>○ブロック塀の継ぎ目に隙間ができて、倒壊の危険があると市民からの情報提供</p> <p>○所有者が亡くなり、相続権者の一人（不動産業者）が当該物件の処分を試みたが、相続権者の数が多く同意を得ることが困難と思われたため、売却を断念。</p> <p>○所在が判明した相続権者に対し、法12条に基づく助言文書を送付したが、反応はなかった。</p>				
ポイント	<p>○当該ブロック塀は、地元小学校の通学路に面しており、倒壊の危険性もあることから、ブロック塀等除却工事補助金交付事業の案内等を行ったところ、一部の所有者からは対応について相談するなどの反応があった。</p> <p>○歩道部分にカラーコーンを設置し、通行の注意を促すなど安全対策を講じた。最終的に道路管理の観点から、相続権者等に本市安全対策措置の認知を図り、道路部局において道路の維持管理に支障のあるブロック塀の補修を実施し対応した。</p> <p>○所有者情報を調査し、各課連携して対応したことで解決に結びついた。</p>				

所在	④	区分	12条助言	構造	木造2階建
概要	<p>○雑草・樹木が繁茂。</p> <p>○空家敷地周囲のブロック塀が劣化、傾きで危険。空家の破損窓からネコ・鳥が室内に出入り。</p> <p>○独居男性の所有者は既に死亡。相続権者4名の内3名相続放棄。</p>				
ポイント	<p>○最後の相続権者（関東在住）にアプローチ。当初相続に消極的であったが、文書や電話により数度連絡、助言を実施。</p> <p>○相続財産の調査時には現地に同行。相続の後、除却に至った。</p> <p>○担当課が所有者死亡時に葬儀等対応し遺留品を保管。相続財産調査に際して遺留品を相続権者に引き渡した。</p>				



事例	⑤	区分	指導	構造	未登記
概要	<p>○建物未登記。道路に面していない土地に建つ。対応開始当初は屋根や外壁の一部に破損剥離が見られる程度で法12条助言として対応していたが、令和2年7月に北側の壁が崩落し状態が悪化。指導対象となった。</p> <p>○相続権者から、売却解体等の予定であると回答があったが、対応の様子は全く無かった。</p> <p>○平成30年7月瓦が隣家の敷地へ落下し、隣家の管理会社と相続権者で直接話し合ってもらったが、その後も改善されることは無かった。</p> <p>○令和2年8月に指導文書を通知し、10月上旬までに解体するとの回答があったが、解体完了予定日を過ぎても解体されなかった。</p>				
ポイント	<p>○解体の意思を示すものの行動へ移さない相続権者に対し、丁寧かつ再三にわたる自宅への訪問や、定期的に電話し対応状況の確認を粘り強く行い、早急に対応するよう促し解体に至った。</p>				

事例	⑥	区分	14条助言	構造	未登記
概要	<p>○以前からごみ屋敷として地域から苦情が寄せられていたが、居住者が亡くなったために空き家になった。樹木の越境もあり。</p> <p>○町内会において既に親族調査をして代表相続人との接触をしていた。</p>				
ポイント	<p>○付き合いのない相続人が多数いたため、各人の承諾の下、区が中継役となって相続人の中で電話番号の交換を行い、当事者間の協議を促した。</p> <p>○非開示情報を伏した上で町内会と情報交換をし、区と町内会からそれぞれ代表相続人に強い働きかけを行った結果、ごみの撤去等の改善に至った。</p>				

事例	⑦	区分	14条助言	構造	木造平屋建
概要	<p>○敷地内の樹木・雑草等の繁茂、ブロック塀倒壊の恐れがある。</p> <p>○ブロック塀倒壊の危険性が高いため、そこに着目して特定空家等に認定。</p> <p>○所有者は施設入所中で判断能力なし、動ける親族もいない状態。</p>				
ポイント	<p>○所有者本人及び親族に動ける人物がいないため、市側で所有者に成年後見人の申し立てができないか担当課に相談。</p> <p>○時間はかかったが無事に認められ、成年後見人と連絡をとり、ブロック塀の解体や空家の売却が行われ改善。</p> <p>○担当課や施設側に現状の危険性を訴えかけ、協力を得られたのが大きかった。</p>				

事例	⑧	区分	14条助言	構造	木造2階建
概要	<p>○建物の窓が開放状態で、敷地内の樹木雑草が公道・隣地に越境している状態のまま長年放置状態。</p>				
ポイント	<p>○数度にわたり助言文書の送付や関係者の自宅訪問を実施し、法定相続人のうち1名が所在不明であることを把握。</p> <p>○不在者財産管理人の選任など所在不明の対応について教示し、同行するなどして手続きをサポートし解決した。</p>				



## 6 特定空家等の判断基準

### 【法第2条第2項】

「特定空家等」とは、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の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。

### 【仙台市空家等の適切な管理に関する条例等の施行に関する規則実施要領】

法第2条第2項に規定する特定空家等は、次の各号に定める基準のうちいずれかに該当する状態のものとする。

#### (1) 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

(基準1) 「表1 空家等の建築物管理状態判定票」の判定結果が特定空家等に該当する状態であること。

(基準2) 「表2 空家等の擁壁判定票」の判定結果が特定空家等に該当する状態であること。

#### (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(基準1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(基準2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

#### (3) 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

(基準) 適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和な状態であること。

#### (4) その他周辺の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

(基準1) 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(基準2) 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(基準3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(基準4) 雑草の繁茂が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(基準5) 基準1から4のほか、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。





表 1 空家等の建築物管理状態判定票

調査番号	
判定年月日	
判定者	

1 不良度(老朽度・危険度等)の判定(外観目視による)

注:評点は[基礎点×不良の程度]により行う

建築物の状態調査	調査項目 / 不良の程度	基礎点	低(0)	低中(0.25)	中(0.5)	中高(0.75)	高(1.0)	評点
1. 建築物全体の状態 (倒壊の恐れ)	① 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし	▶▶	部分的 崩落等	▶▶	過半の 崩落等	
	② 建築物の著しい傾斜の有無, 基礎の不同沈下	100	なし	▶▶	不明	▶▶	有	
2. 主要構造部の状態 (破損, 倒壊, 落下, 飛散の恐れ)	① 建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	② 建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③ その他(基礎・土台・柱・はり: )	[30]	なし	一部	部分的	過半	全体的	
3. 部材・仕上材等 の状態 (落下, 飛散の恐れ)	① 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	②-1 外壁仕上材(湿式)のひび割れ・欠損等の有無	(40)	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	②-2 外壁仕上材(乾式)の隙間・欠損等の有無	(40)	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③ 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	10	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	④ 看板・外部機器類の傾斜, 部材の欠落等の有無	10	なし	▶▶	部分的 傾斜等	▶▶	全体的 傾斜等	
4. その他	その他(門, 塀等の有無及び危険性 )	[10]	なし	▶▶	部分的	▶▶	過半	
合計		※標準基礎点合計400+その他加算可能点[40]						0

※調査項目で, 外壁仕上材は②-1又は②-2の一つを選択し判定を行うこと。

不良度 判定結果	判定区分	不良度(低)	不良度(中)	不良度(高)
	評点点数合計値	100点未満	100点~199点	200点以上

2 影響度(敷地の状況)の判定

周囲の状況	調査項目 / 影響の大きさ	離れ(大)	離れ(中)	離れ(少)
敷地境界からの 離れ	① 隣地境界と建築物の離れ L(約 m)	L > 5m	L=3m~5m	L < 3m
	② 公衆用道路と建築物の離れ L(約 m)	L > 5m	L=3m~5m	L < 3m

影響度 判定結果		道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(少)
	隣地側離れ(大)	影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)
	隣地側離れ(中)	影響度(中)	影響度(中)	影響度(高)
	隣地側離れ(少)	影響度(高)	影響度(高)	影響度(高)

※影響度の判定は, 建築物の傾斜方向や落下物等の位置により補正できるものとする。

3 空家等の管理状態判定

不良度判定評点	影響度判定結果	影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)
	不良度(低): 1~99点	適切な管理状態	法12条助言対象	法12条助言対象
	不良度(中): 100点~199点	法14条助言対象	法14条助言対象※1	法14条助言対象※1
	不良度(高): 200点~299点	指導対象	指導対象	指導対象
	不良度(高): 300点~379点	指導対象	指導対象	指導対象※2
不良度(高): 380点以上	指導対象	指導対象※2	指導対象※2	

※1 影響のある箇所・状況により指導対象とすることができる。

※2 一般通行者等の不特定多数の者に対して著しく保安上危険な状態にある場合は, 建築基準法による対応を検討。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)			
応急措置の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所	



表2 空家等の擁壁判定票

調査番号   
 判定年月日   
 判定者

1 基礎点(環境条件と障害状況の評価)

判定マニュアル 表-8: 擁壁の基礎点項目と配点表

区分	項目	分類	配点	備考	
環境条件	地盤条件	湧水	Ⅲ	0.0	擁壁背後地盤からの擁壁表面に対する湧水程度を示したものである。 ※【判定マニュアルの表-2参照】
		Ⅱ	0.5		
		Ⅰ	1.0		
	排水施設等	排水施設	Ⅲ	0.0	空積み擁壁の場合は、背面排水施設の設置状況のみについて区分する。 ※【判定マニュアルの表-3参照】
		Ⅱ	1.0		
		Ⅰ	2.0		
	構造諸元	擁壁高さ	1m<H<3m	0.0	H: 擁壁の最大地上高さ
3m<H<4m			1.0		
4m<H<5m			1.5		
5m<H			2.0		
環境条件の最大配点値(a)					
障害状況	排水施設の障害	異常なし	0.0	天端排水溝のずれや水抜き孔の詰まりなど、排水施設の機能障害状況を示している。 ※【判定マニュアルの表-4参照】	
		障害A	0.5		
		障害B	1.0		
		障害C	1.5		
	劣化障害	異常なし	0.0	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁は、風化・湧水等による浸食程度の劣化状況を示している。また、鉄筋コンクリート擁壁及びコンクリート重力式擁壁は、アルカリ骨材反応の全面劣化及び当該の端面劣化状況を示している。 ※【判定マニュアルの表-5、6参照】	
		障害A	0.5		
		障害B	1.0		
		障害C	1.5		
	白色生成物障害	異常なし	0.0	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁は、裏込コンクリートのクラックによる白色生成物を示している。また、鉄筋コンクリート擁壁及びコンクリート重力式擁壁は、躯体背面からのクラックによる白色生成物の析出を示している。 ※【判定マニュアルの表-7参照】	
		障害A	0.5		
		障害B	1.0		
		障害C	1.5		
障害状況の最大配点値(b)					
擁壁の基礎点				= 環境条件の最大配点値(a) + 障害状況の最大配点値(b)	

2 変状点(変状項目ごとの程度評価)

判定マニュアル 表-9: 宅地擁壁の変状点項目と配点表

区分	項目	程度	小変状						中変状						大変状					
			鉄筋コンクリート	コンクリート重力式	練石積みCB積み	増積み	二段積み	張出し	鉄筋コンクリート	コンクリート重力式	練石積みCB積み	増積み	二段積み	張出し	鉄筋コンクリート	コンクリート重力式	練石積みCB積み	増積み	二段積み	張出し
擁壁	縦クラック		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5
	コーナー部クラック		1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	
	水平移動		2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0		
	横クラック		2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0			
	不同沈下		3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5			
	目地の開き		3.0		4.0	4.5	5.0	5.5	4.5		5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5			
	ふくらみ(はらみ出し)				4.5	5.0	5.5	6.0			6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0			
	傾斜、折損		4.0	4.5	5.0	6.0	6.5	7.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0	9.5			
	鉄筋の腐食 ※RC擁壁のみ考慮		4.5			6.0	6.5	7.0	6.0			7.5	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0			
	張出し床版付擁壁の支柱の損傷							8.0						9.0			10.0			
	空石積み擁壁の変状					5.0											8.0			
	擁壁の変状点(最大点)			注: 変状点は上表の各項目の配点における最大点を採用する。																

※上表各項目の変状程度の判断にあたっては、判定マニュアルの表-11から表-19の図及び説明内容を参照のこと。

危険度評価区分(点数の最大値)	= 擁壁の基礎点 + 擁壁の変状点(最大点)
-----------------	------------------------

判定マニュアル 表-10: 宅地擁壁の危険度評価区分

点数の最大値	危険度評価区分	評価内容(参考)	対応内容等
5.0点未満	小	小さなクラック等の障害について補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる宅地擁壁である。	特定空家等に該当しない状態であると考えられる。 必要に応じて所有者等に対し情報提供又は法12条に基づく助言を行う。
5.0点以上~9.0点未満	中	変状程度の着しい宅地擁壁であるが、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、必要がある場合は変状等の内容及び規模により、必要に応じて助告・改善命令の発令を検討し、防災工事の必要性についても検討を行う必要がある。	特定空家等に該当する状態であると認められる。 原則として、所有者等に対し法14条に基づく助言を行う。
9.0点以上	大	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。早急に所有者等に対して助告・改善命令の発令を検討する必要がある。防災工事を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないよう指導する。	特定空家等に該当する状態であると認められる。 原則として、所有者等に対し法14条に基づく指導を行う。

注1: 判定票中の「判定マニュアル」とは、宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)(国土交通省、都市安全課)をいう。

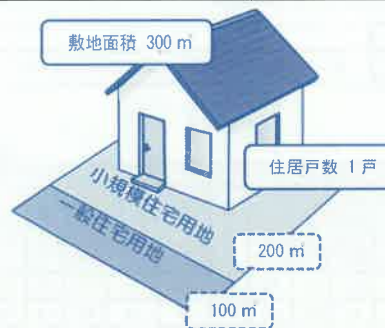
※対応内容等の最終判定は、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かや、その悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して、総合的に判断する。

## 7 空家等に関する税の措置

### 《住宅用地の課税標準の特例》

住宅やアパートなどの敷地として使用されている土地（住宅用地）については、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地に区分され、次の表の特例率の適用があり、固定資産税・都市計画税が軽減されています。

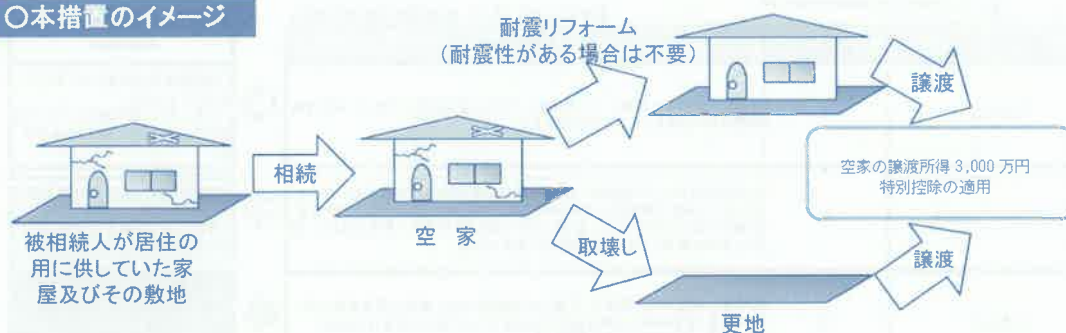
住宅用地の特例率		※家屋の床面積の10倍までの面積が上限	
住宅用地特例区分		住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち、住宅1戸につき200㎡までの部分	1/6	1/3
一般住宅用地	住宅用地のうち、小規模住宅用地以外の部分	1/3	2/3



### 《相続した空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除》

被相続人が居住していた家屋等を相続した方が、相続日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、その家屋（その敷地等を含む。耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。）又は家屋取壊し後の土地等を譲渡した場合に、居住用財産の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる制度です。※特例を受けるための適用要件、手続きがあります。

#### ○本措置のイメージ



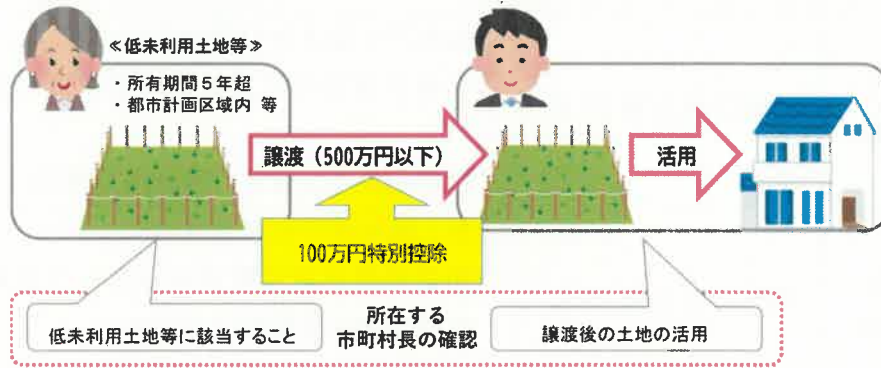
本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得＝譲渡価額－取得費（譲渡価額×5%（※））－譲渡費用（除却費用等）－特別控除3,000万円

※取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

《低未利用土地等の譲渡に係る税の特別控除》

個人が、低未利用土地等について、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に、譲渡価格が500万円以下などの一定の要件を満たす譲渡をした場合に、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ることができる制度です。



## 8 計画の策定経過

	開催年月日	議 事
第1回 検討部会	令和3年5月27日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○仙台市の空き家の現状について</li> <li>○仙台市空家等対策計画の主な取り組みについて</li> <li>○次期仙台市空家等対策計画の策定について</li> </ul>
第2回 検討部会	令和3年8月23日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○第1回部会の主な意見等について</li> <li>○仙台市空き家対策ネットワーク会議構成員からの主な意見等について</li> <li>○仙台市空家等対策計画（第2期）骨子案</li> </ul>
第3回 検討部会	令和3年11月15日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○第2回部会までの主な意見等の中間案への反映について</li> <li>○仙台市空き家対策ネットワーク会議構成員からの主な意見等の中間案への反映について</li> <li>○仙台市空家等対策計画（第2期）中間案</li> </ul>
パブリック コメント	令和3年12月15日 ～ 令和4年1月17日	
第4回 検討部会	令和4年2月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○仙台市空家等対策計画（第2期）中間案に対するパブリックコメントの実施結果について</li> <li>○仙台市空家等対策計画（第2期）最終案について</li> </ul>



## 9 仙台市空家等対策計画検討部会委員名簿

	氏名	所属・職名	備考
1	いたくら けいこ 板倉 恵子	仙台市防犯協会連合会 理事	推進会議委員
2	いとう みゆき 伊藤 美由紀	東北工業大学ライフデザイン学部 准教授	副部長 専門委員
3	くさ たかこ 草 貴子	泉中東地区連合町内会 会長	推進会議委員
4	くまがい あつし 熊谷 淳	宮城県土地家屋調査士会 前仙台支部長	専門委員
5	ささき まさかつ 佐々木 正勝	公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会 会長	専門委員
6	しぶや せつこ 渋谷 セツコ	建築と子供たちネットワーク仙台 副代表	部長 推進会議委員
7	ないとう ちかこ 内藤 千香子	仙台弁護士会 弁護士	専門委員
8	にしざわ ひろふみ 西澤 啓文	仙台市議会議員	専門委員
9	やまもと ことえ 山本 琴枝	公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部 理事	専門委員 (R3. 7. 1～)
	こばやし たえこ 小林 妙子	公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部 前本部長	専門委員 (～R3. 6. 30)
10	わたなべ とおる 渡辺 亨	宮城県司法書士会 常任理事・相談事業部長	専門委員

(50音順・敬称略)

## 10 用語解説

### ア行

#### 空き家所有者実態調査

全国の戸建て住宅の空家について利用状況、管理実態などを把握し、空家に関する基礎資料を得ることを目的として、国土交通省が昭和55年よりほぼ5年ごとに行っている調査。令和元年度にこれまでの「空家実態調査」の調査対象・方法を見直し、名称を「空き家所有者実態調査」と改められた。

#### 空家等

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

### カ行

#### 管理代行サービス

空家等を定期的に訪問し、室内業務（換気・通水・清掃等）や室外業務（郵便物の確認・清掃等）などを行う事業。

#### 管理不全な空家等

法第2条に定める空家等のうち、所有者等による適切な管理がなされず、周辺に悪影響を及ぼしている空家等。

#### 既存住宅の市場流通シェア

持ち家総数（住宅の購入・新築・建て替え等）に対する中古住宅を購入した割合。

#### 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。

#### 行政代執行

→代執行を参照。

#### 居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して設立する組織。





## 居住支援法人

住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

## 国勢調査

国の最も基本的で重要な統計調査として、国内に居住するすべての人を対象に総務省が5年ごとに行う調査。

## サ行

### 財産管理人制度

財産管理人制度のうち相続財産管理人の選任は、相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任する制度。

財産管理人制度のうち不在者財産管理人の選任は、従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、申立てにより、不在者の財産を管理、保存する管理人を選任する制度。

### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者にふさわしいバリアフリー構造で、状況把握サービスと生活相談サービス、その他日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する、高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム。

### 住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に定義される「低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」。

### 住宅ストック

現在建っている既存の住宅。

### 住宅セーフティネット

高齢者や障害者、低所得者等誰もが安心かつ快適な自立居住できるようにするための政策的な支援。

### 住宅・土地統計調査

住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。総務省が5年ごとに実施。



### 成年後見制度

判断能力の不十分な方々を保護・支援する制度で、大きく分けると、法定後見制度と任意後見制度の2つがある。後見人等が本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為を行う。

### セーフティネット住宅登録制度

一定の基準を満たす民間賃貸住宅を、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として都道府県等に登録する制度。仙台市内の住宅については仙台市に登録。

### 仙台市安全安心街づくり基本計画

仙台市安全安心街づくり条例第7条に規定される計画。安全安心街づくりに関する施策を総合的に推進するために策定するものであり、令和3年度から令和7年度までの計画が策定されている。

### 仙台市住生活基本計画

市民が安全に安心して住み続けることができ、また健康で快適な暮らしを実現するため、本市の住宅政策を進める上で基本となる計画。計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間としている。

### 夕行

#### 代執行

空家等対策においては、市町村長が必要な措置を命じた場合に、その措置を命ぜられた者が、その措置を履行しない場合、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときに、市町村長又は第三者によって必要な措置を行うこと。

措置を命ぜられた者がいる場合は行政代執行、十分な調査を行っても措置を命ぜられるべき者が確認できない場合は略式代執行として実施される。

特定空家等に関しては、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境保全を図るために必要な措置が代執行として命ぜられる。

### 建物状況調査（インスペクション）

専門的な知識を持った建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

### 長期優良住宅

平成21年に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。



### 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。

### マ行

#### 民生委員児童委員

民生委員児童委員は、厚生労働大臣から委嘱を受け、ボランティアとして活動する非常勤の地方公務員であり、地域福祉増進のため、生活や福祉全般に関する相談・援助活動を行っている。すべての民生委員は児童福祉法により児童委員も兼ねており、子どもに関わる支援活動も行っている。

### ラ行

#### 略式代執行

→代執行を参照。



発行所

仙台市市民局市民生活課  
〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号  
電話 022-214-6148

印刷所

仙台市市民局市民生活課  
〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号  
電話 022-214-6148

発行年

令和4年3月

仙台市空家等対策計画（第2期）

— 令和4年度から令和8年度まで —

令和4年3月

編集・発行 仙台市市民局市民生活課

〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号

電話 022-214-6148