

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2月
仙 台 市

《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で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。

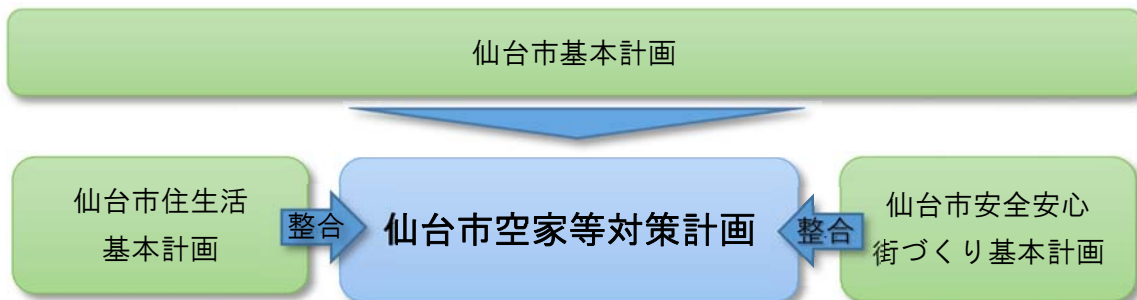
しかし、こうした取り組みをしてもなお、管理不全な空家等に関する様々な相談が本市に対して寄せられており、引き続き適切な管理や除却を促すとともに、管理不全な状態に陥る前段階での利活用促進や、空家等になる以前からの啓発などの対策を一層進める必要があります。

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聴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

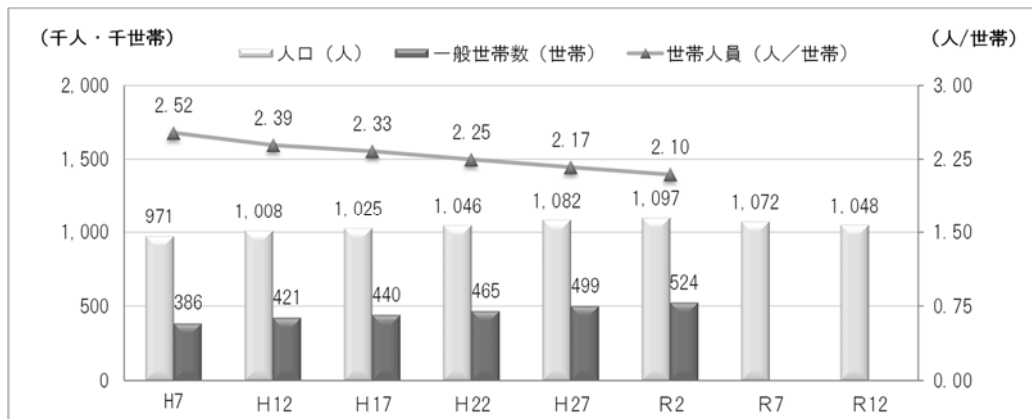
## 1 本市の住宅事情

### (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52万4千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、2.10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

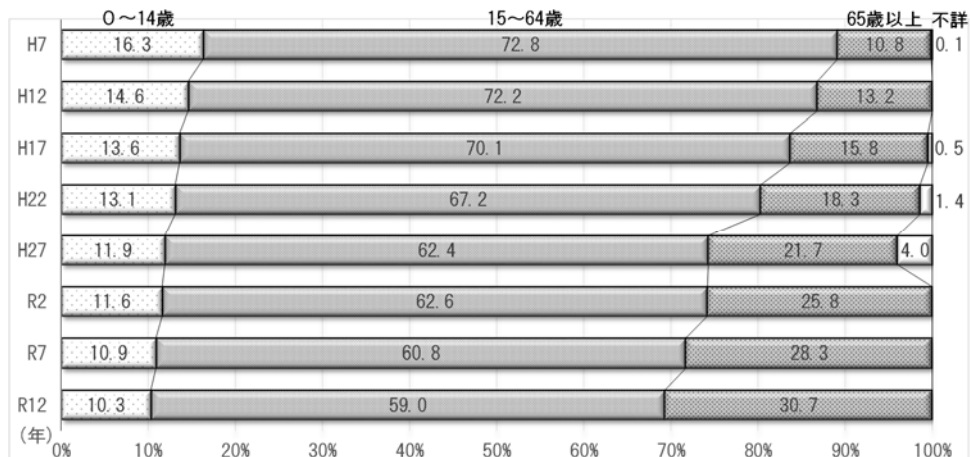


資料：令和2年までは国勢調査（総務省統計局）※令和2年は速報値  
令和7年以降は日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

#### 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

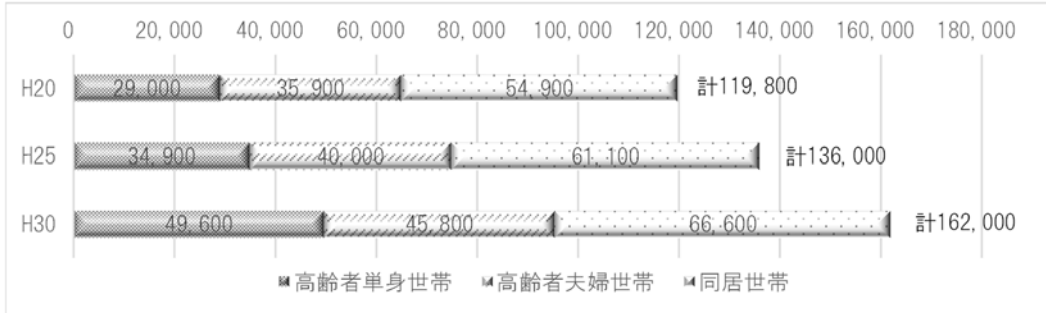


資料：平成27年までは国勢調査（総務省統計局）  
令和2年以降は日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

### 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



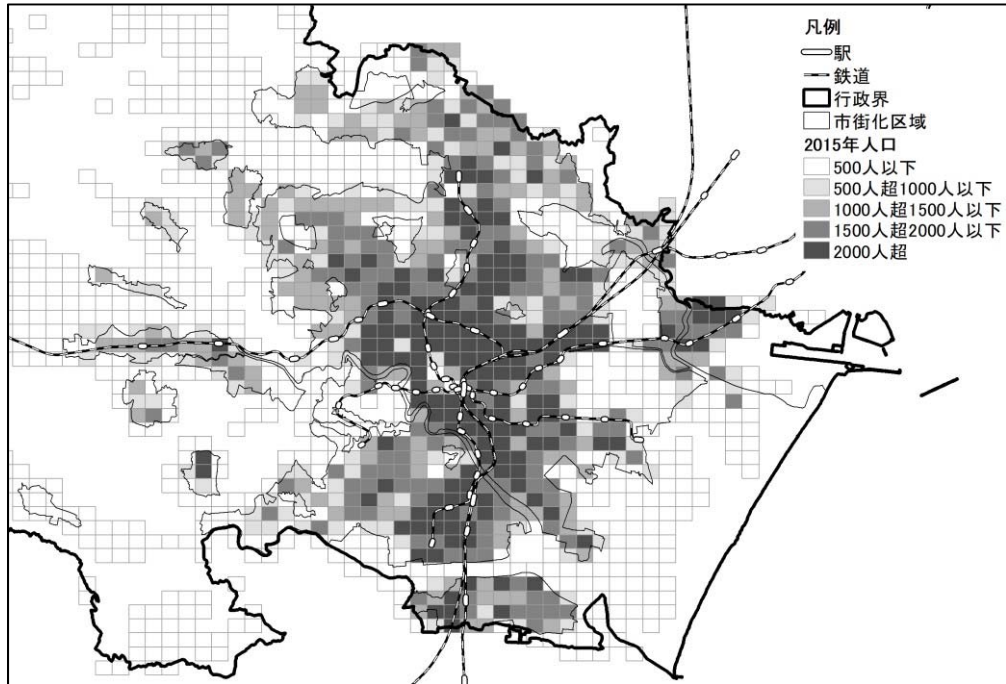
資料：住宅・土地統計調査（総務省）



#### ④ 人口分布

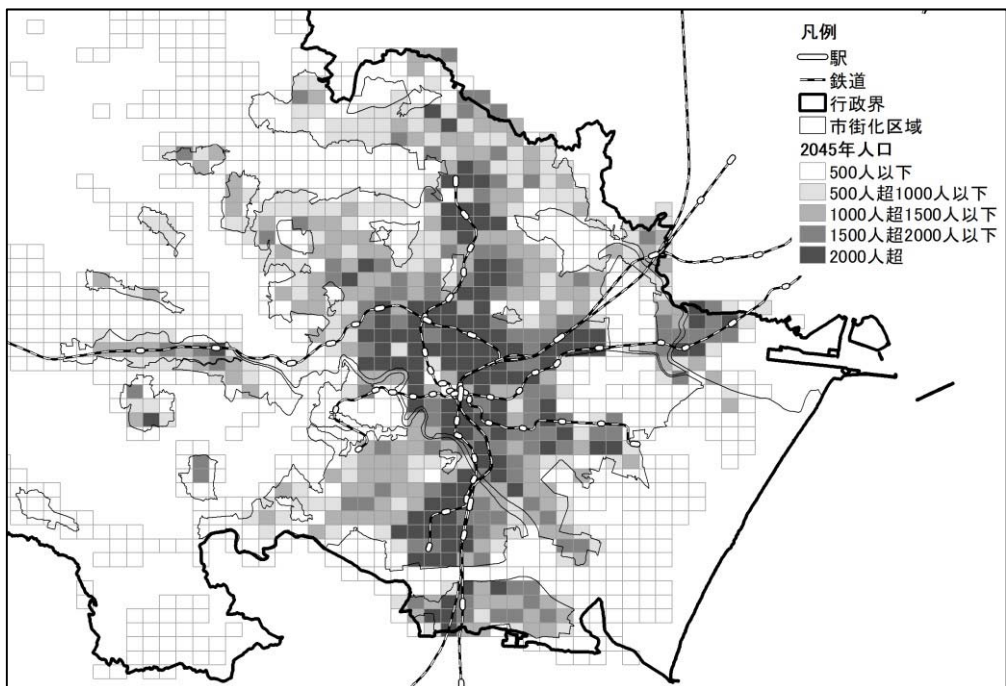
本市の人口分布の状況は、郊外部よりも鉄道駅周辺部に人口集積が見られます。なお、将来人口が減少する方向に転じた場合においても鉄道駅周辺部では一定の人口集積が見込まれますが、郊外部では減少が予想されます。

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

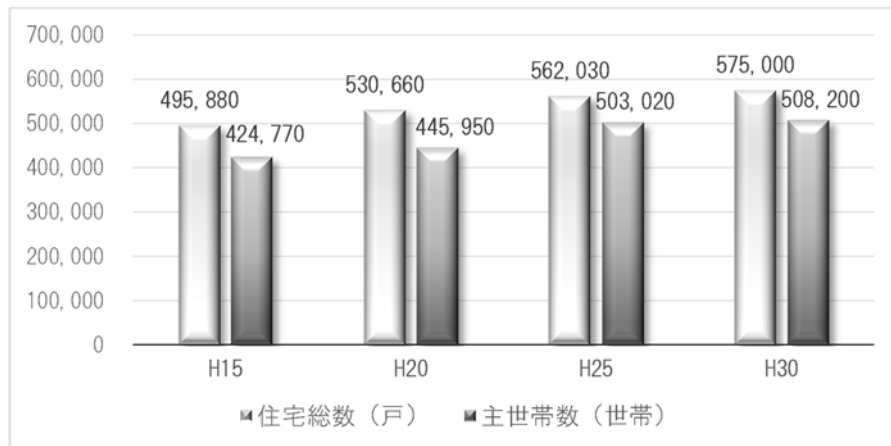
## (2) 住宅の状況

### 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

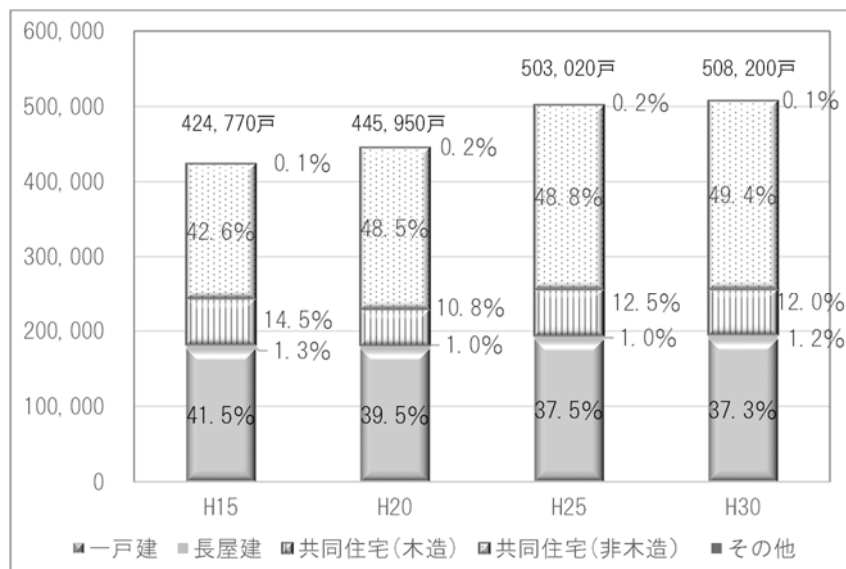


※主世帯：1 住宅に 1 世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」、1 住宅に 2 世帯以上が住んでいる場合には、そのうち主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を主世帯という  
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

### 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

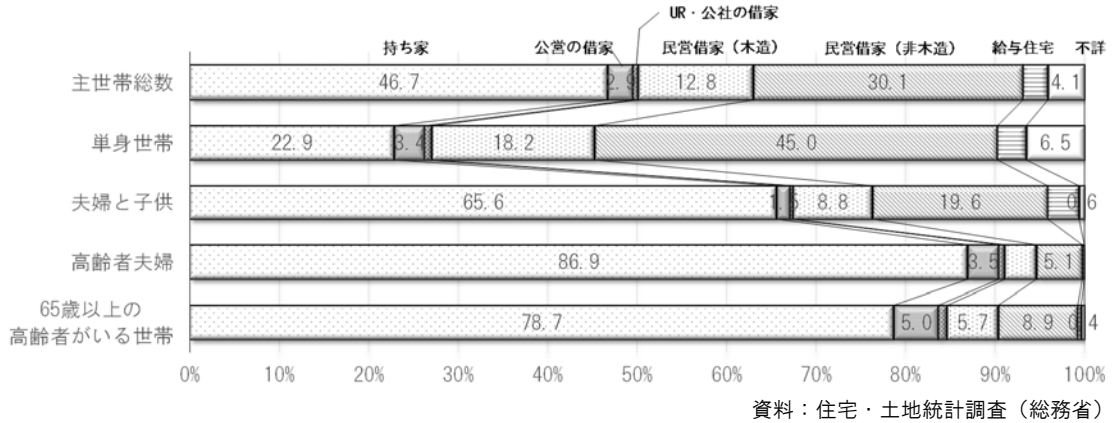


資料：住宅・土地統計調査（総務省）

### 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、民間借家は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



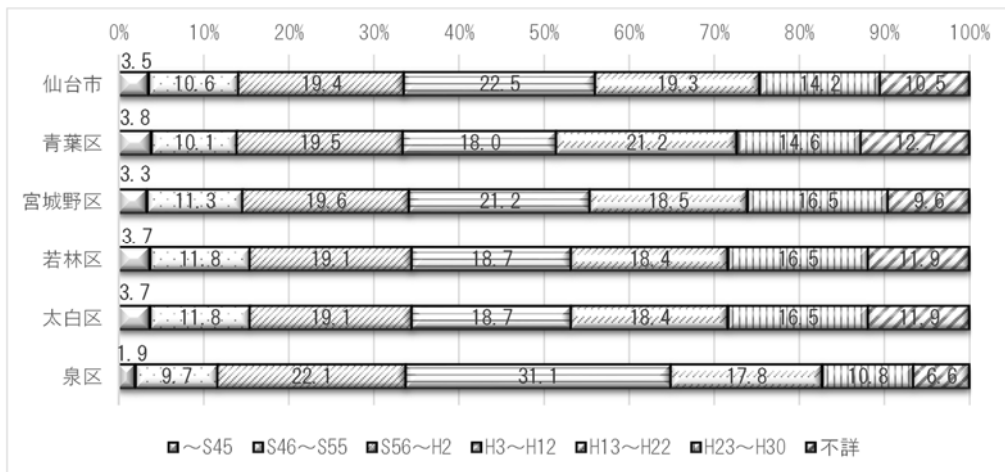
#### 《所有の関係》

- 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・会社の借家…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
- 民間借家…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）



## 2 本市の空家等の現状

### (1) 空家等の状況

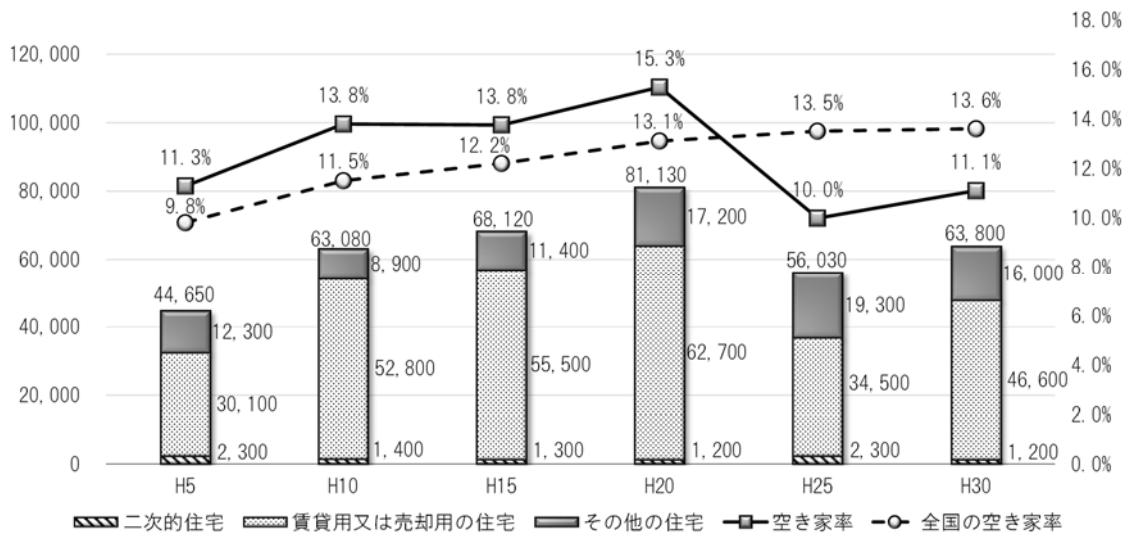
#### ① 空き家数等の推移

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



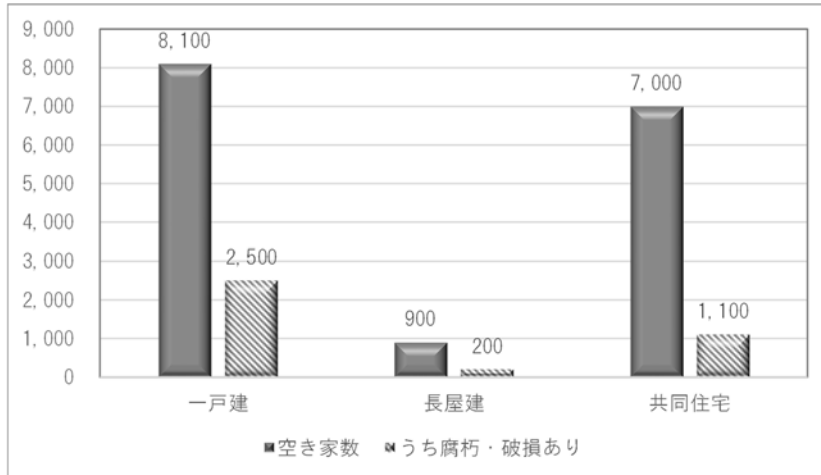
※四捨五入しているため種類別の合計は総数と合わない。 資料：住宅・土地統計調査（総務省）

## 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）

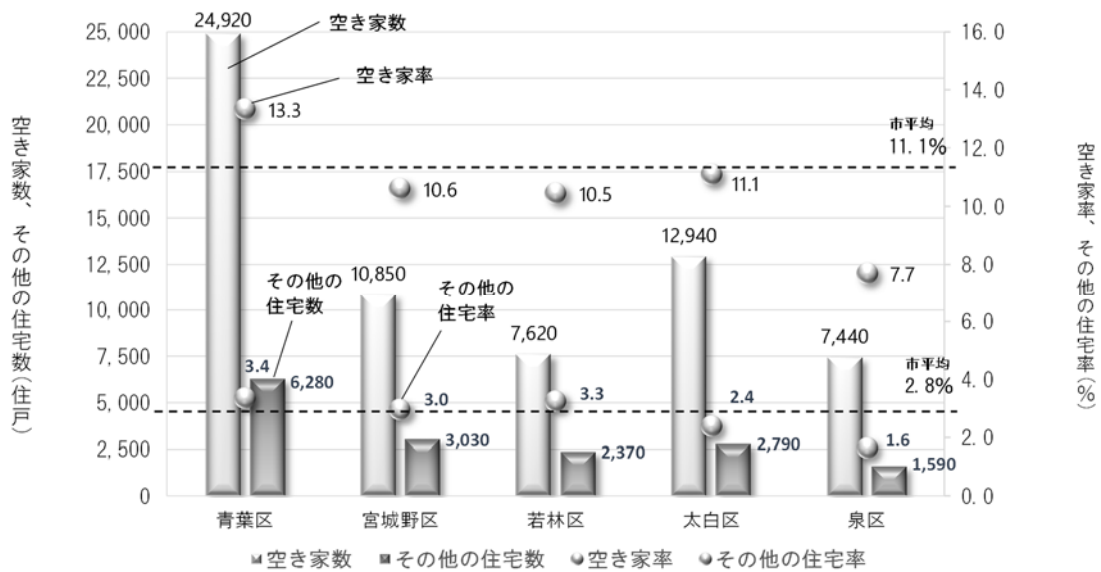


資料：住宅・土地統計調査（総務省）

## ③ 各区別の状況

平成30年の調査結果を各区別に見ると、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）

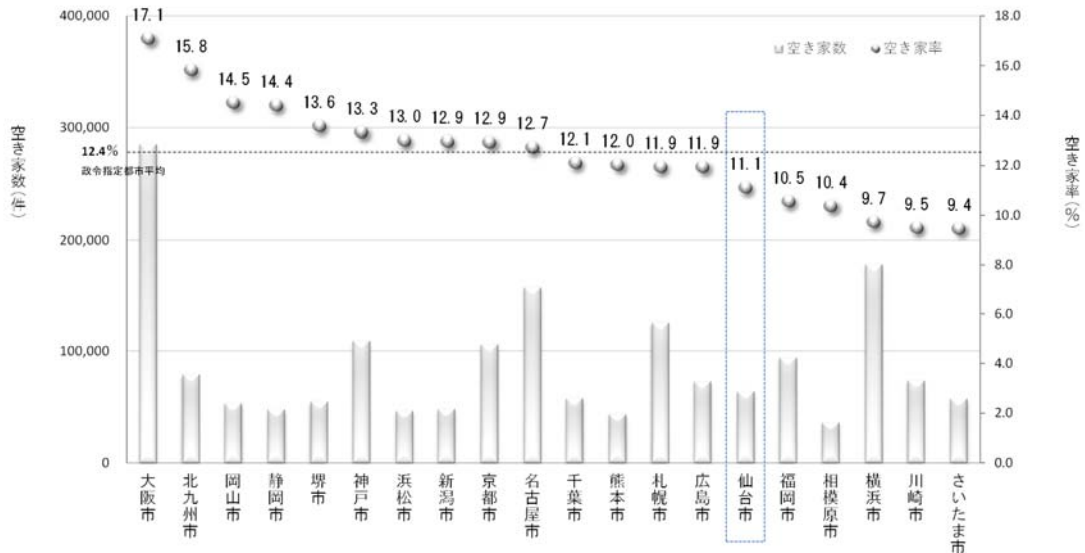


## (2) 政令指定都市との比較

### 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）

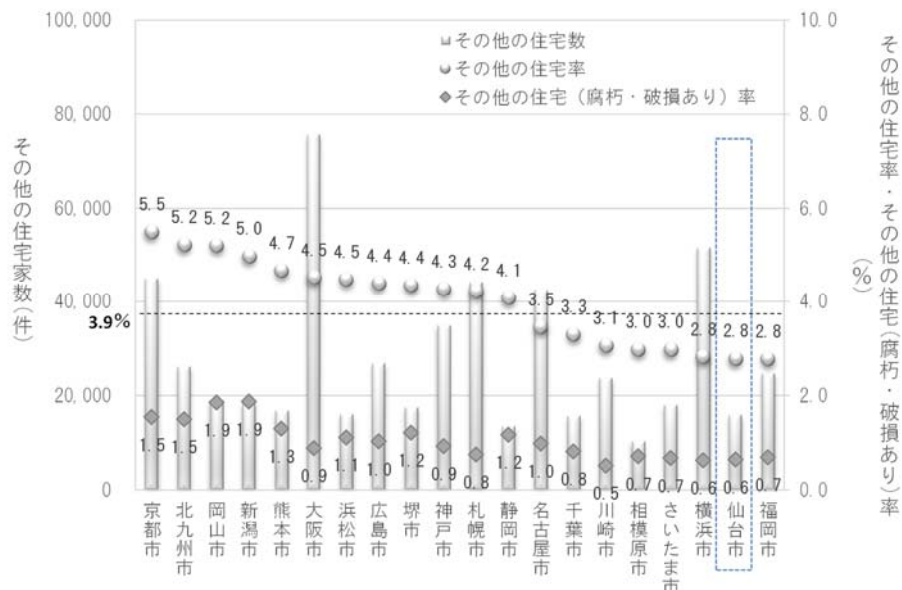


資料：住宅・土地統計調査（総務省）

### 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）



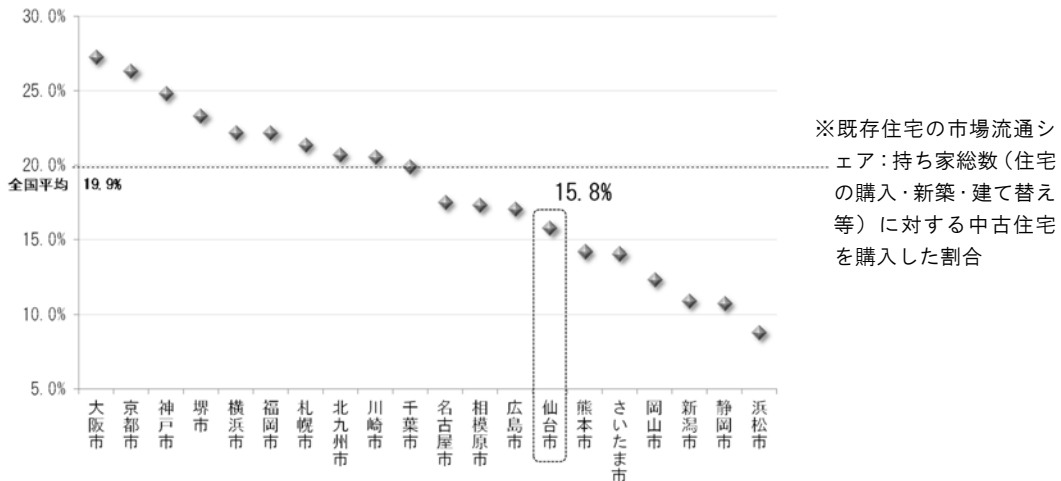
資料：住宅・土地統計調査（総務省）



### （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。

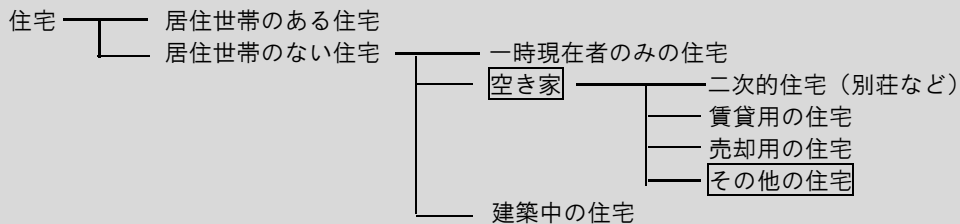
図 2-2-6 既存住宅の流通シェアの政令指定都市間の比較（平成 30 年）



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<br>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<br>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 | 上記以外の方が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<br>(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。) |

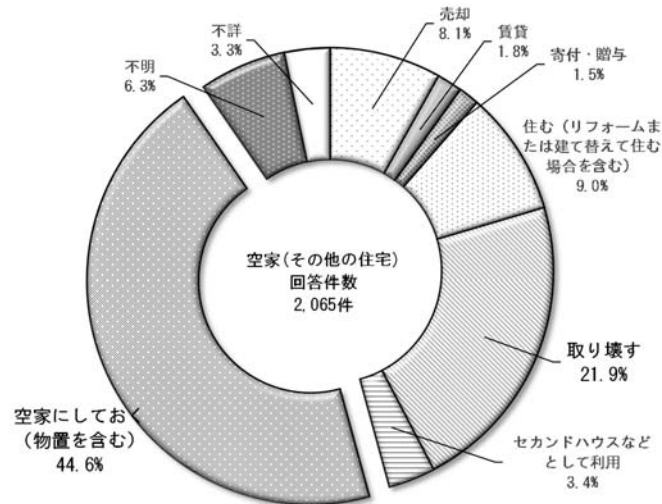
- この章において使用する「空き家率」は「空き家数/住宅総数」から求めた数値である。

#### (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）



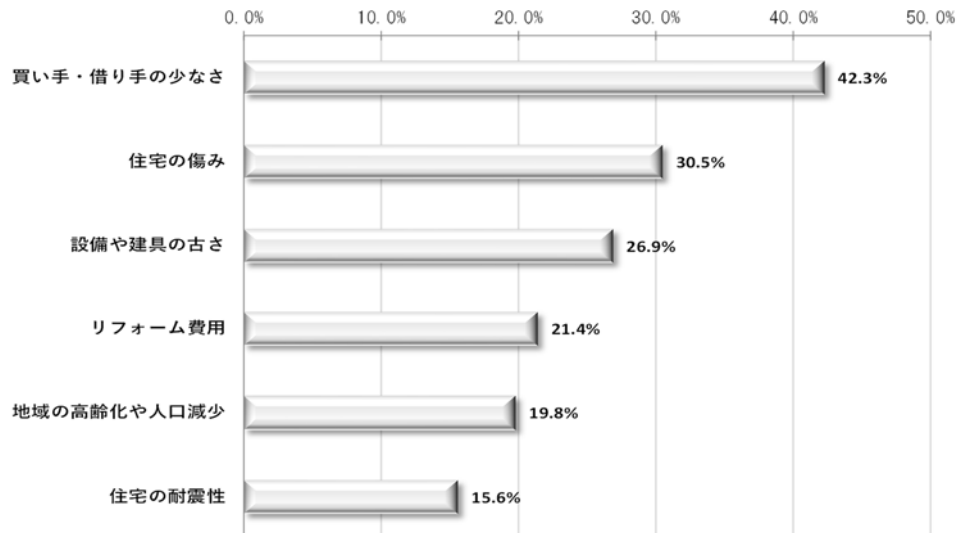
資料：令和元年空き家所有者実態調査報告書（国土交通省住宅局）



### 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）

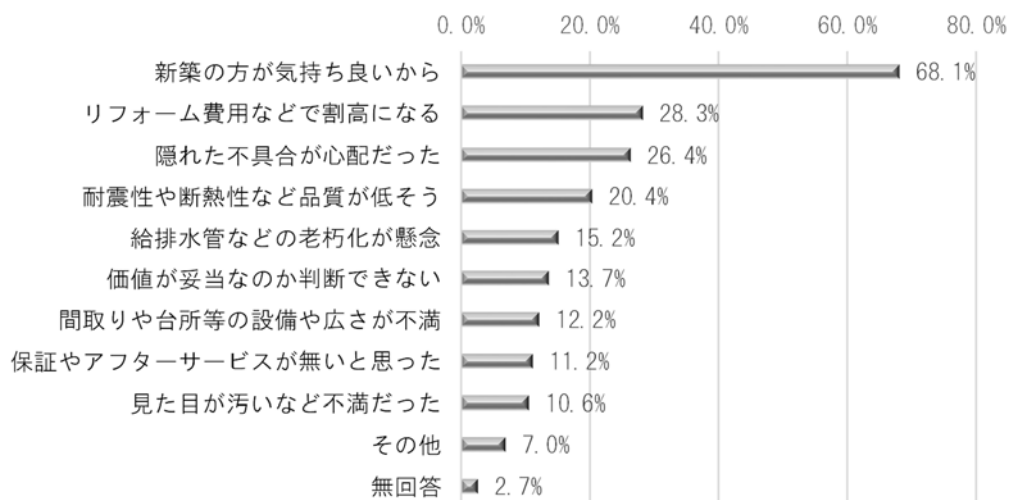


資料：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）

### 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

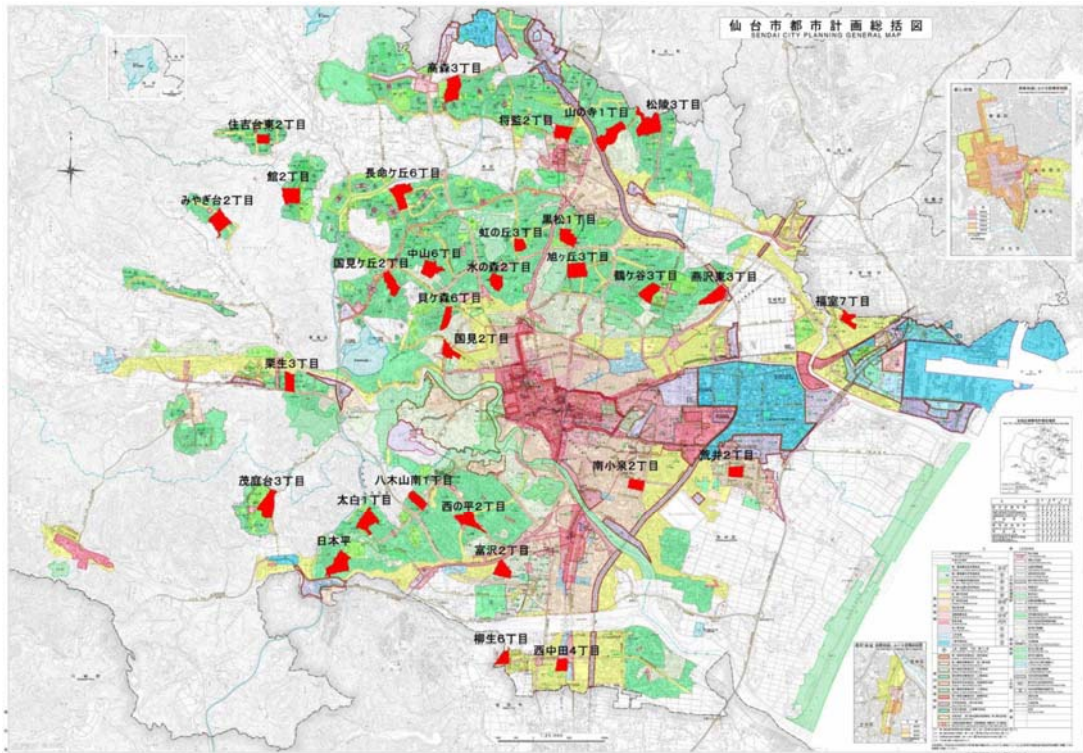


図 2-2-12 空家実態把握調査結果（令和元年度）

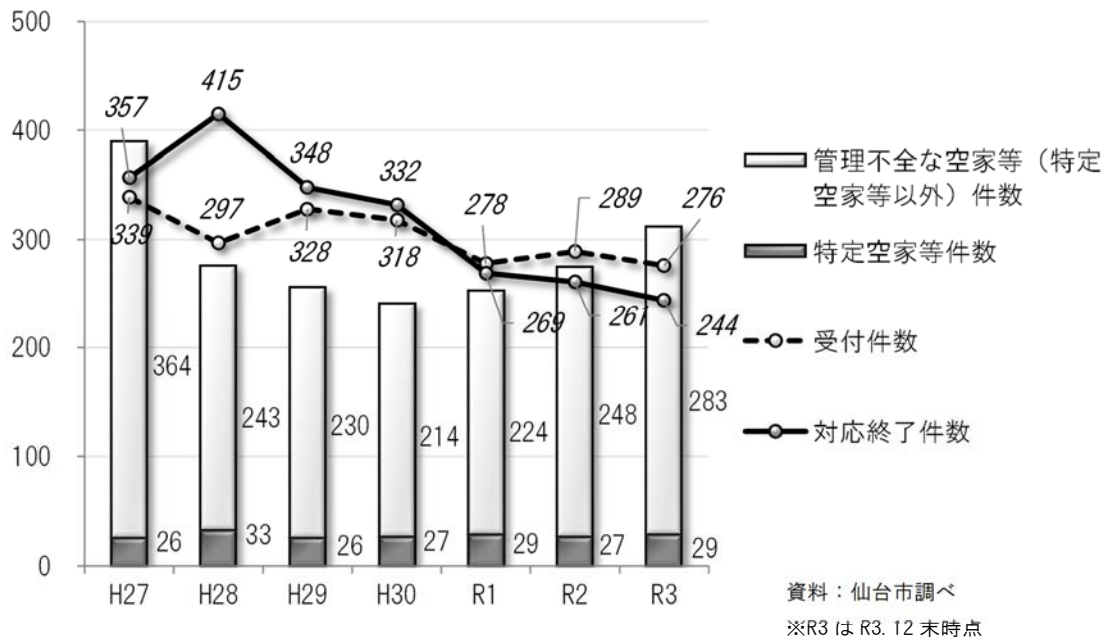
|             | 項目       | 戸建て住宅(戸) | 共同住宅(戸) | 計      |
|-------------|----------|----------|---------|--------|
| 30 地区<br>平均 | 調査戸数(a)  | 9,613    | 5,063   | 14,676 |
|             | 空き家戸数(b) | 167      | 587     | 754    |
|             | 空き家率(c)  | 1.7%     | 11.6%   | 5.1%   |

### 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》

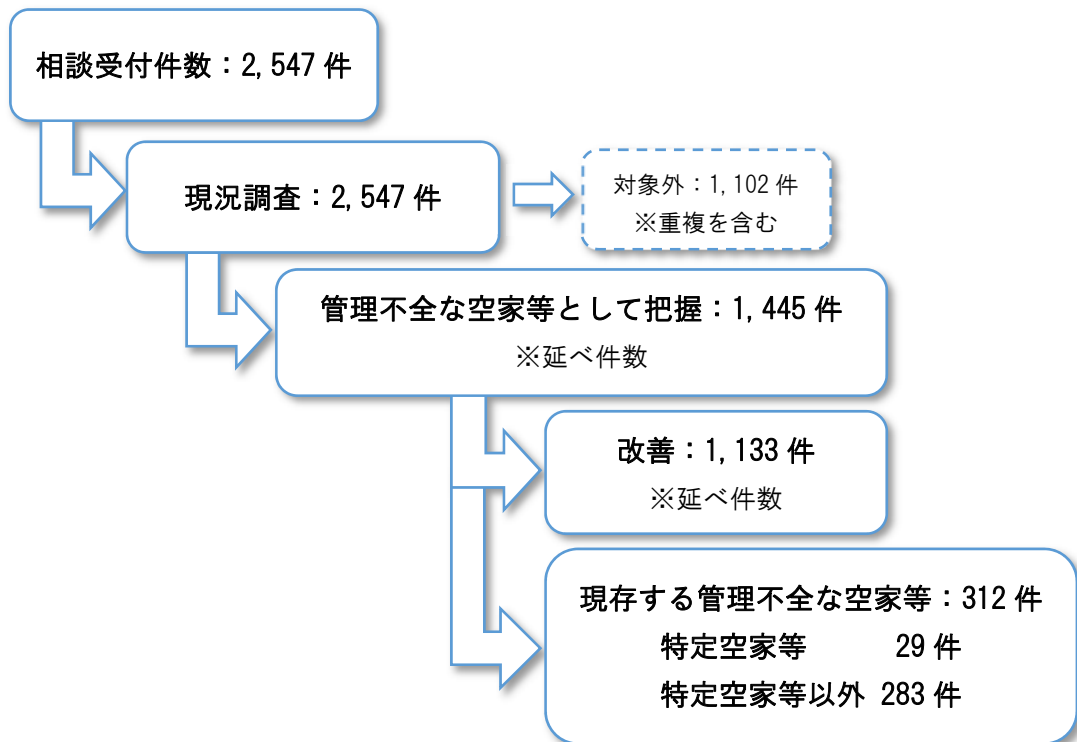


法が施行された平成 27 年から令和 3 年 12 月末までに、所有者等の管理が行き届いていないとして、市民から相談や情報提供を受け付けた相談受付件数は、2,547 件あり、そのうち現況調査を行った数は 2,547 件、調査の結果、空家等ではなかった、概ね管理が行き届いていたなどとして、1,102 件が対象外となり、残りの 1,445 件が管理不全な空家等（改善済み、繰り返しによる重複を含む延べ件数）として把握された件数になります。

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）



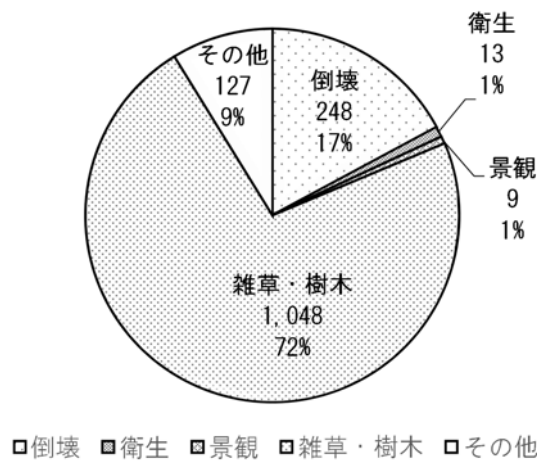
資料：仙台市調べ



（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）



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  |

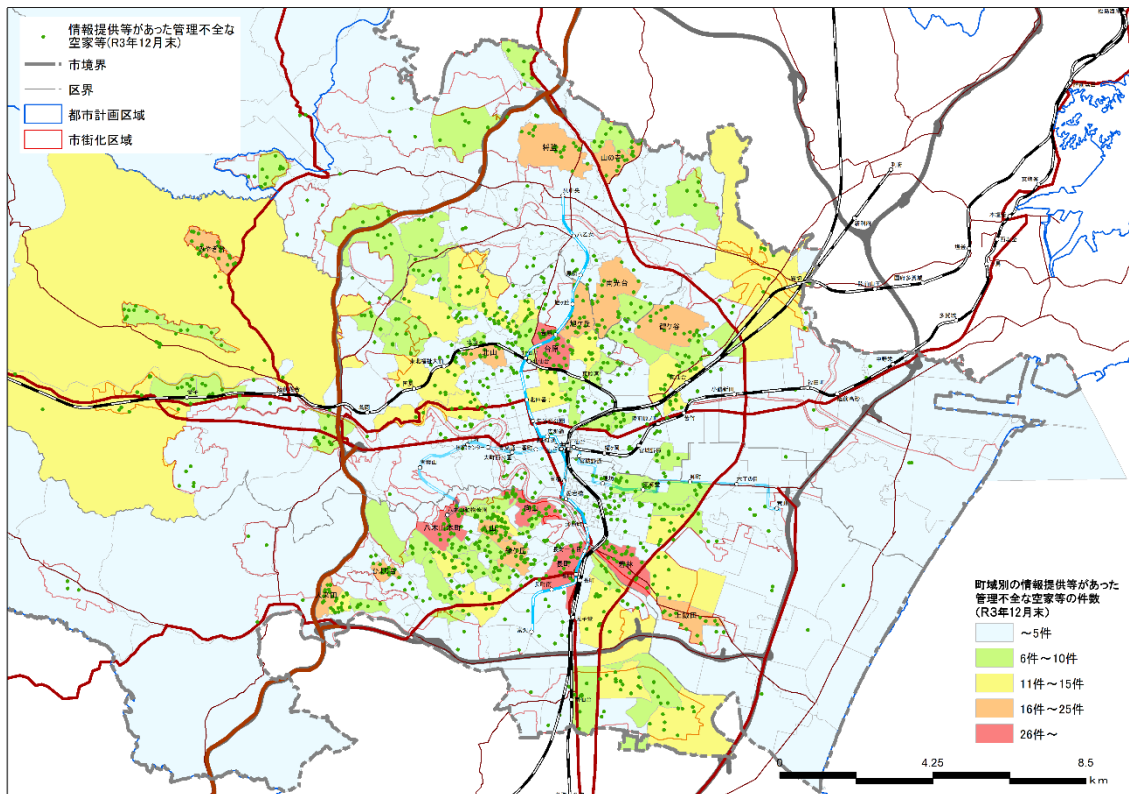
資料：仙台市調べ

### (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）

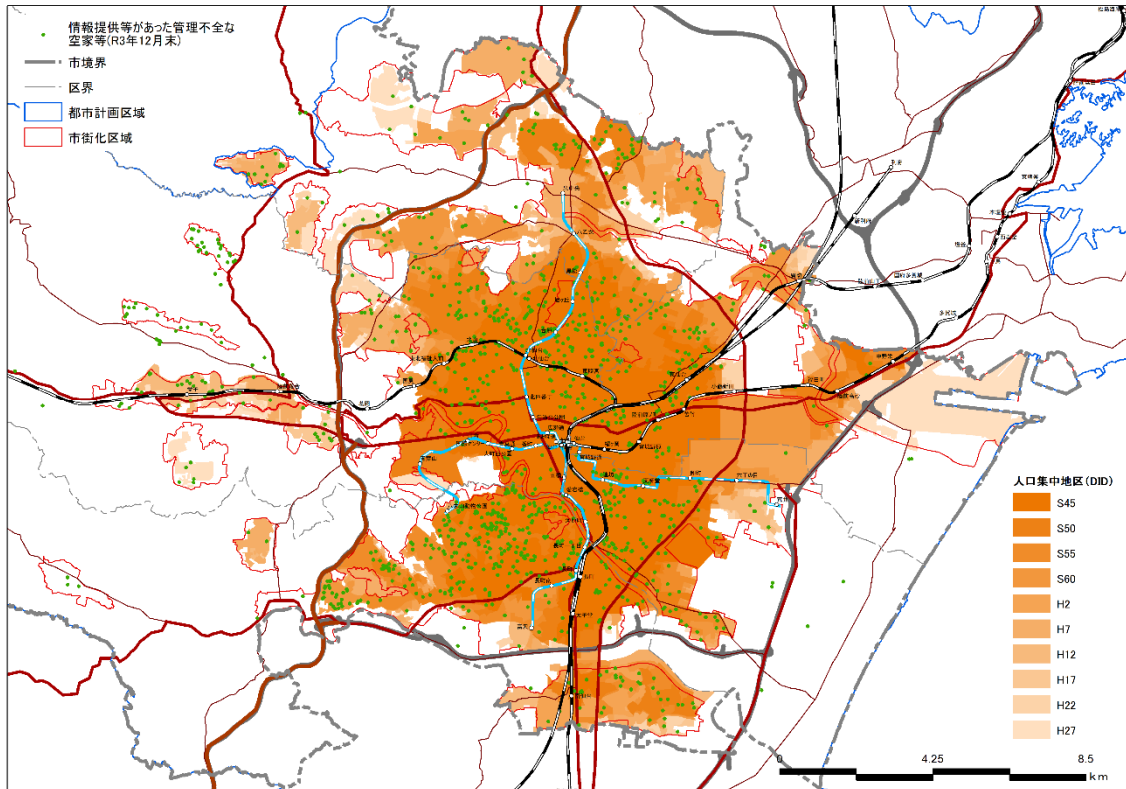


資料：仙台市調べ



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



**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. 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求められます。空家の所有者の負担は、適切な管理をお願いします。

2. 空家の所有者は、適切な管理をお願いします。また、今後空家を所有していただく方も、近い将来空家になる可能性のある物件をお持ちの方は、今のうちから対策を考えておきましょう。

3. 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求められます。空家の所有者の負担は、適切な管理をお願いします。

4. 空家の所有者は、適切な管理をお願いします。また、今後空家を所有していただく方も、近い将来空家になる可能性のある物件をお持ちの方は、今のうちから対策を考えておきましょう。

仙台市

**空家を放置すると近隣トラブルの原因になることも…**

空家を放置し続けていると、害虫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と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、そのまま放置すれば隣接等と保たれず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、著しく景観を損壊している状態、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ものを指します。

「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勧告等が行われることもあります。

助言    又は    指導    →    勧告    →    命令    →    代執行

※「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく流れ

**特定資産税・都市計画税が約3～4倍に!**

警告を受けた場合、住宅用地に対する課税標準の特典の対象から除外され、耕地の特定資産税・都市計画税の約3～4倍になる場合があります。

※物産の状態により異なります。

**50万円以下の過料!**

命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられます。

**ご自身の財産・給与等差し押さえられることも!**

命令を交えても改善されない場合は行政代執行を実施し、後日所有者に費用を請求します。支払われない場合は、財産・給与等の差し押さえにより、所有者の生活に大きな影響が及びることがあります。

**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想定される事故の例

外壁材等の落下による死亡事故(想定:11歳男児(小学6年生)の場合)

| 損害区分     | 賠償額     |
|----------|---------|
| 人 死亡逸失利益 | 3,400万円 |
| 身 治療料    | 2,100万円 |
| 構 修繕費用   | 190万円   |
| 計 合計     | 6,690万円 |

※公益財団法人日本宅地建物センターによる調査結果(仮定)

※被害の程度としは被害者モデル(外壁材落下) 死亡

#### 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。

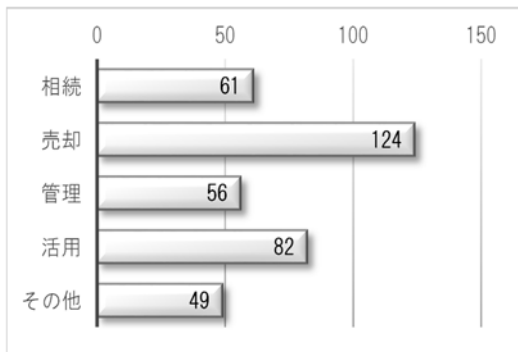
相談内容は、複数分野にわたることがほとんどであり、売却に関する内容が 124 件と最も多く、次いで活用に関する相談が 82 件と多い状況です。また、相談会後の要望事項に関するアンケートの答えとしては、「解体費用の補助」23.7%、次いで「空き家相談会の充実」「具体的な業者紹介」が続いています。

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<br>(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 <sup>※</sup>  | 22  |
| 参加者（組） | 49       | 67       | 53                  | 42      | 26 <sup>※</sup> | 237 |

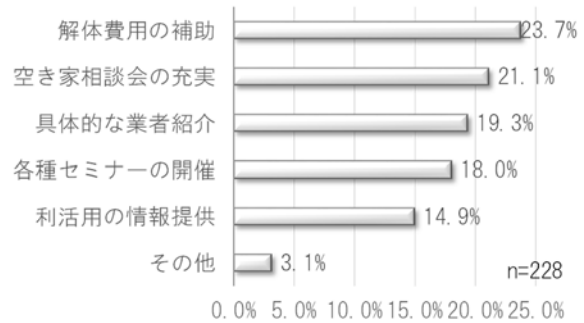
※R3.12 末時点

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。

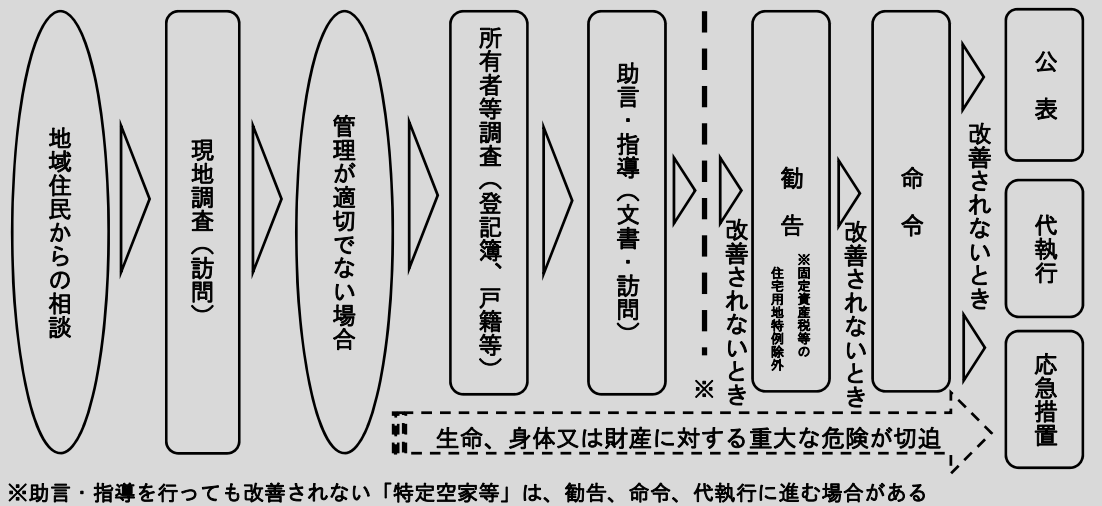
図 2-4-6 管理不全な空家等の改善状況

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



《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、管理が適切でないと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。



《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



代執行の実施



### 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に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<br>(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<br>※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<br>3,000万円特別控除 | 低未利用土地等<br>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 <sup>※</sup>       | 5件 <sup>※</sup>      |

※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、各区作成の「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<br>(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

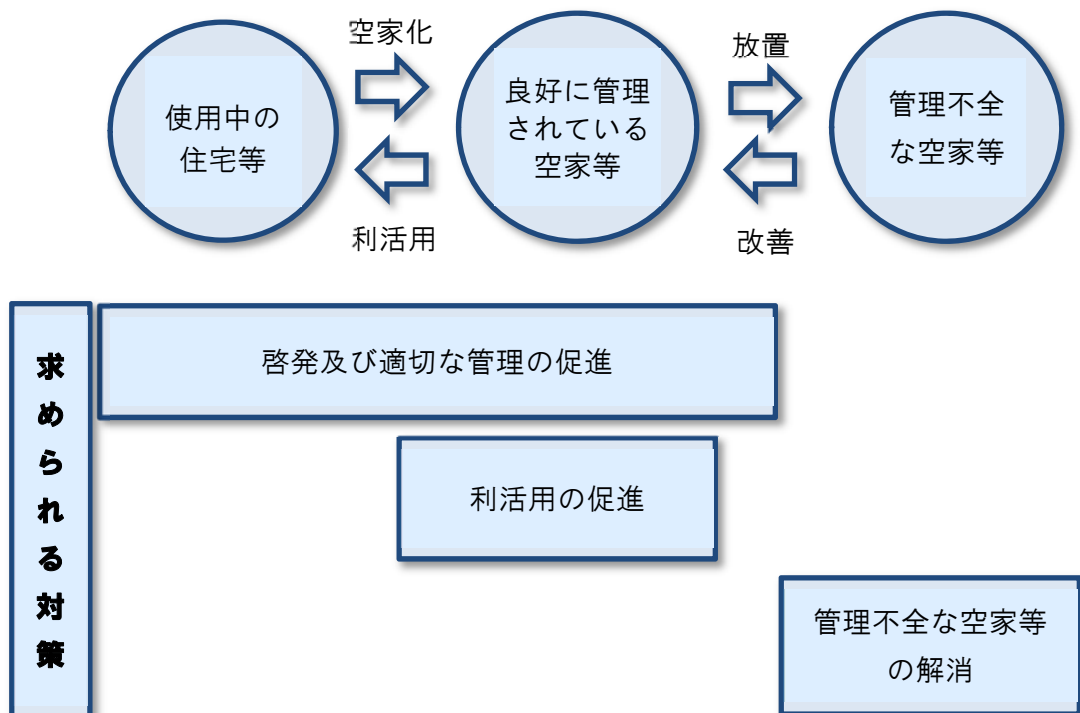
| 項目                                 |                      | 目標   | 実績   |
|------------------------------------|----------------------|------|------|
| 5年間の目標<br>(H29~R3)<br>※R3はR3.12末時点 | 特定空家等の改善件数           | 55件  | 60件  |
|                                    | 特定空家等以外の管理不全な空家の改善件数 | 500件 | 769件 |
| 集中対策期間の目標<br>(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り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。





# 第3章 基本的な方針

## 1 基本的な理念

「第2章 現状と課題」を踏まえ、以下の基本理念と3つの基本目標のもと、空家等対策を総合的に推進します。

### 基本理念

#### 地域住民が安全に安心して暮らすことのできる良好な居住環境の確保

空家等がもたらす問題は多岐にわたりますが、中でも安全面や衛生面などの観点から、地域住民の居住環境に深刻な悪影響を及ぼします。空家等の所有者等により自らの責任で適切な管理が行われ、管理不全な空家等の解消が進むよう働きかけが必要です。

また、既存住宅等の利活用が進むことで、空家予備軍や、管理不全な空家等に陥る住宅が抑制されるとともに、新たな居住者が住むことなどで、地域の活力や生活機能の維持・向上につながり、そのことで良好な居住環境の確保に寄与することが期待されます。

こうしたことから、地域住民が安全に安心して暮らすことのできる居住環境の確保を図ることを基本理念に据え、各種取り組みを推進します。

## 2 基本目標

### <基本目標1>

#### 使用中の住宅等に対する啓発による適切な管理の促進

将来、空家等が増加し、管理不全な空家等となることを防止するため、使用中の住宅について、早期から相続や動産の整理、適切な管理などに関して市民に啓発し、建物だけでなく権利関係等も含めて相談・支援を行うなどにより、適切な管理を促進します。

### <基本目標2>

#### 空家等の利活用の更なる促進

空家等の所有者の利活用に関する相談に対応し、既存住宅の不動産市場への流通を図り、長期的に良質で適正な維持管理することや安全性や居住性などの住宅性能が確保されるよう啓発することで、良好に管理されている空家等が管理不全な状況にならないよう抑制するなど、空家等の利活用をなお一層促進します。

### <基本目標3>

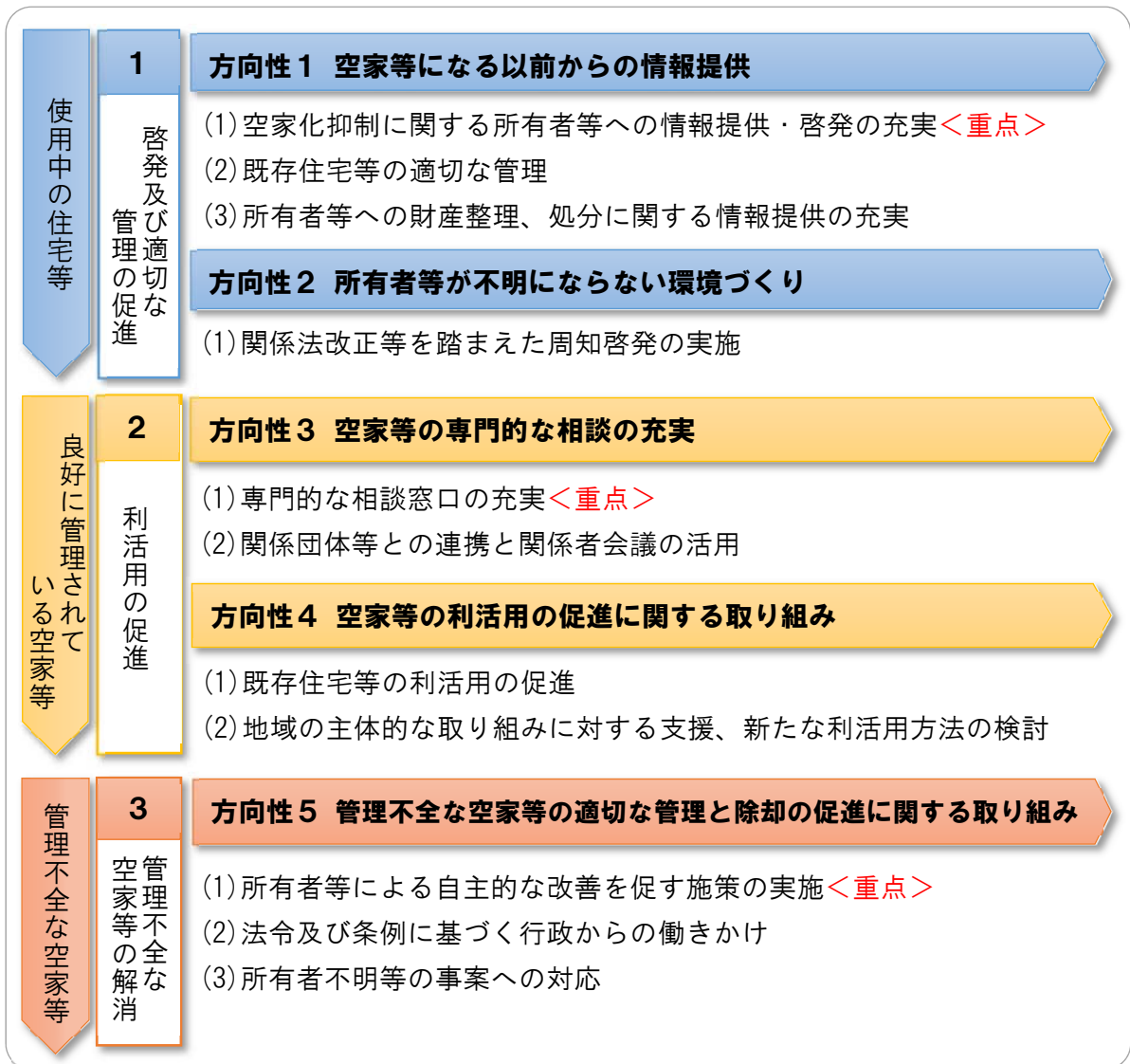
#### 管理不全な空家等の解消

管理不全な空家等の所有者等に対して、適切な管理の促進、管理不全な状態の解消に向けた情報提供・啓発を行うとともに、周辺へ悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等に対して、法に基づく助言・指導等を行い、所有者等による自主的な改善を促し管理不全な空家等の解消を図ります。

# 第4章 基本的方向性と具体的な施策

今後の空家等対策は、本計画の基本的な方針を踏まえ、これまでの取り組みを継続するとともに、新たな取り組みや施策の拡充を行い、関係団体等と連携を図りながら、以下の対策を推進していきます。

また、基本目標ごとに重点施策を設定して取り組みの強化に努めます。



《具体的な施策の注記》

- ① 重点的に取り組む施策について、<重点>と記載しています。
- ② 第1期計画の施策との関係について、次の区分により記載しています。
  - 【新規】：新たに実施する施策
  - 【拡充】：これまで実施していた内容を拡充する施策
  - 【継続】：これまで実施していた内容を継続する施策

# 1 啓発及び適切な管理の促進

## 方向性1 空家等になる以前からの情報提供

空家等の発生を予防するためには、空家等になる以前からの情報提供が重要です。住居等として使用中の段階から、所有者やその家族等に、財産の整理、相続、空き家の取り扱い等について知識を取得し、準備の必要性について認識してもらえよう、様々な機会を捉えて情報提供・啓発を行います。特に、空家等が多い地域や、今後発生増加が予想される地域などにおいて、市民に幅広く空家等の問題に気付いてもらうため、住宅の適切な管理や、空家等になる以前の初期段階からの対策の重要性について啓発を進めます。

### (1) 空家化抑制に関する所有者等への情報提供・啓発の充実 <重点>

#### ① 空家等対策リーフレット等による啓発の実施【拡充】

遺言、相続、不動産売買などの基本知識、空家等の適切な管理、相談窓口などの情報をまとめたリーフレットを作成し、所有者等への働きかけのほか、相談会、出前講座など様々な機会に活用し、空家等及びその対策の周知啓発を図ります。リーフレットは「仙台市空き家対策ネットワーク会議」の構成員などの関係団体や民間事業者を通じて、様々な機会を捉えて必要な人に必要なタイミングで提供できるよう努めます。

#### ② 空家等の発生増加が予想される地域への情報提供・啓発の実施【継続】

現在、空家等が比較的多く発生している地域や郊外部の住宅団地など、古い戸建て住宅が多数存在し、今後、空家等が増加する可能性が高い地域を中心に、幅広く空家等の問題について情報提供します。空家等の所有者等が自らの課題として認識できるよう、また、所有者の子供世帯などが将来空家等を引き継ぐ場合の利活用策を考えるきっかけとなるよう、空家等の管理や利活用等に関するセミナーを開催するなどの啓発活動を行い、市民に対しなお一層の周知を図ります。

#### ③ 地域や関係団体との連携による情報提供・啓発の充実【拡充】

地域に管理不全な空家等を生み出さないため、町内会、地域包括支援センター、民生委員などと連携し、情報提供・啓発の充実を図ります。特に高齢者に焦点を当て、わかりやすい文字の大きい啓発チラシを作成するとともに、空家等に関する相談窓口の周知などを進めます。

#### ④ 各種広報や出前講座等の実施【継続】

幅広い世代の方々に、自分の身近に起こりうることとして空家等がもたらす問題を認識いただけるよう、市政だよりなどを活用した広報を行うとともに、出前講座等の実施を通じて、空家等に関する情報発信に取り組みます。

市内の方はもとより、市外居住者など本市に足を運ぶことが難しい方にも、ホームページの充実などによりわかりやすい情報発信に努めます。



## （2）既存住宅等の適切な管理

### ① 管理代行サービス等の案内【拡充】

空家等の所有者等の中には、遠方に居住していることから自らによる定期的な管理が難しい方もいます。また、家財道具の整理が済んでいないなどの理由から、空家等の解体や売却・賃貸等を希望しない場合、適切に管理を続けていただく必要があります。空家等の所有者等に対して継続して適切な管理を行っていただくため、不動産関係等の事業者が行っている管理代行サービス、シルバー人材センターが行う空家等管理や除草等のサービスについて周知を図ります。

### ② 初期段階からの働きかけ【拡充】

居住者の死亡や福祉施設等への入所等がきっかけとなって空家等が生じる場合、その初期段階において、介護、福祉分野の関係機関からも本人や家族に働きかけがなされるよう、関係機関に対し、空家等への対応方法や相談窓口、遺言、成年後見制度の活用等の周知に活用できる資料を配布します。また、区役所・総合支所で必要となる死亡に関する手続きを一覧にした「おくやみハンドブック」に相続登記、空家等の管理を促す内容を記載し、相続者や親族などに対するの周知・啓発を図ります。

## （3）所有者等への財産整理、処分に関する情報提供の充実

### ① 所有者に対する遺言、「終活」の情報提供・啓発【新規】

空家等の所有者の中には、建物内に残された物が多く整理が進まないなど、動産の処分に苦慮しているケースや相続が円滑に進んでいないケースが見られます。こうした問題を避けるためには、動産を処分しやすいよう、所有者による生前からの身の回りの整理、相続を円滑にするための準備などのいわゆる「終活」が重要です。また、遺言によって財産の継承先を示すことが、相続を円滑に進めるうえで有効です。所有者等に対して、こうした「住まいの終活」のポイントについて広く周知・啓発を進め、親族との話し合いや、自身で考える機会を持つことを促します。

### ② 相続権利者に対する相続手続きの周知・情報提供【新規】

所有者等の死後、相続による権利関係の承継が円滑、適切に行われず、所有権が複雑化し、管理不全な空家等が発生することを防止するため、相続登記に関する啓発リーフレットを区役所等での死亡に関する手続きの際やセミナー開催時に配布するなど、相続人による相続登記の促進に努めます。

## 方向性2 所有者等が不明にならない環境づくり

所有者不明の不動産や、所有者死亡後に相続手続きがされず遺産分割をしないまま相続が繰り返される不動産については、管理がなされずに放置されるだけでなく、所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、また、管理や利活用のために必要な合意形成も困難な状況となります。こうした事態を未然に防ぐため、関係法の改正を踏まえ、相続登記の必要性などに関する周知・啓発を進めます。

### (1) 関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施

#### ① 不動産等登記制度の見直しを踏まえた周知・啓発【新規】

遺産分割をしないまま相続が繰り返され、数次相続や代襲相続などの複雑な相続関係が発生し、財産の処分等に苦慮するような事態になることを防ぐため、相続登記の申請の義務化等について、ホームページ等による広報や、空家等の相談などの機会を通じて周知啓発を進めます。

#### ② 民法の規定の見直しを踏まえた周知・啓発【新規】

財産管理制度における管理不全な土地及び建物の管理制度の創設、共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備、長期間経過後の遺産分割の見直し、越境した枝の切り取りを認める規定の整備など、これら民法の改正内容については、空家等の管理や、管理不全な空家等への助言・指導において重要な情報であることから、様々な機会を捉えて周知啓発を進めます。



## 2 利活用の促進

### 方向性3 空家等の専門的な相談の充実

空家等の処分や活用に関しては相続、売却・賃貸、管理、リフォーム、除却など様々な課題が考えられます。これらは、法務、建築、不動産などの専門的な知識が必要なことも多く、また、課題が複数にわたり、あるいは複層化していることも多いのが空家等に関する問題の特徴です。

市民にとってわかりやすく相談しやすい体制の充実を図るとともに、幅広い内容の相談に対応できるよう、専門家団体や民間事業者等と連携し、取り組みを強化します。

#### （1）専門的な相談窓口の充実 <重点>

##### ① 総合相談会の充実【拡充】

専門家団体や関係機関で構成する「仙台市空き家対策ネットワーク会議」と連携して、維持管理や相続、利活用などの空家等にかかる問題全般について、司法書士や不動産鑑定士、土地家屋調査士など、複数の専門家に一度に相談できる「空き家総合相談会」を継続して実施します。

実施に際しては、新たに相談内容をまとめて記入できる相談者カードを導入して個別ニーズにきめ細かく対応するほか、相談者の負担軽減などの観点から、オンライン相談会の実施についても検討します。

##### ② 住まいの活用相談の充実【拡充】

空家等の今後の活用についてお悩みの所有者やその親族から、市が相談を受け、その内容により不動産売買や相続、リフォームなどの専門団体の窓口を紹介する「住まいの活用相談」を継続して実施します。実施にあたっては、相談内容や専門家から受けた助言を記載できる相談シートを利用し、相談者に寄り添い、状況に応じてサポートするなど、仙台市と専門団体が協力して対応します。

なお、平成31年より試行してきました所有者が不動産事業者に直接相談できる「ワンストップ相談制度（相談事業者制度）」について、ニーズや効果が確認できたことから、令和4年度より「不動産ダイレクト相談制度」として本格実施します。

#### （2）関係団体等との連携と関係者会議の活用

##### ① 仙台市空き家対策ネットワーク会議の一層の活用と連携【拡充】

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対策推進のため、「仙台市空き家対策ネットワーク会議」の一層の活用と連携を進めます。相談事業のほか、セミナー等による啓発や、解体に使えるローンの紹介などを進め、空家等の発生抑制や除却の支援につなげます。また、今後は空家等の新たな利活用の促進策や除却後の跡地の利活用策について検討し、協力して取り組むなど、さらなる連携を図ります。



## ② 新たな関係団体との協力体制の構築【新規】

空家等の活用に関しては様々な相談があり、様々な専門分野に関わることから、すでに連携している法務・不動産・建築以外の分野においても適宜連携できるよう、関係する団体に働きかけ、体制の強化に努めます。



## 方向性4 空家等の利活用の促進に関する取り組み

空家等を含む既存住宅の売買・賃貸など利活用の促進に関する具体的な施策の検討や実施にあたっては、利活用にあたっての課題や所有者および購入者のニーズの把握など、現状の的確に捉えていく必要があります。中長期的な取り組みとしての方向性を見据えた上で、これまでの取り組みを継続するとともに、必要に応じて改善を図っていき、また、今後の新たな取り組みに向けた検討を進めます。

### （1）既存住宅等の利活用の促進

#### ① 関係団体や民間事業者と協力・連携した利活用の促進及び体制の構築【新規】

関係団体等とよりよい連携体制を構築し、各種の取り組みについて随時協議し改善しながら、空家等の流通や利活用につながる環境づくりに取り組んでいきます。

また、効果的な情報提供や幅広い周知・啓発についても、専門団体や民間事業者をはじめとする多様な主体と協力して取り組みを進めます。

#### ② 利活用情報のわかりやすい発信【新規】

既存住宅の利活用は、新築購入や建替えよりも初期費用が抑えられ、選択肢が広がるというメリットがありますが、一方で、見えないところの劣化や設備の老朽化などのマイナスイメージのため、売買や賃貸など不動産市場では敬遠されるケースも見受けられることから、住宅のリフォームや住替えなどの利活用を進めるための様々な制度や、ポイントについてわかりやすく紹介します。

【利活用に有効な制度の例】

「D I Y型賃貸借」 借主(入居者)の意向を反映して住宅の改修ができる制度

「定期建物賃貸借」 契約で定めた期間が満了すると賃貸借契約が終了する計画的な資産活用が可能な制度

「マイホーム借り上げ制度」一般社団法人移住・住み替え支援機構がマイホームを借り上げて第三者に転貸することで、所有者に安定した賃料収入が得られる制度

#### ③ 住宅セーフティネット制度の運用【新規】

空家等及び共同住宅の空き住戸が増加傾向である一方で、高齢者や生活困窮者などの住宅確保要配慮者の住まい探しが困難な状況がみられます。

平成29年10月に改正された「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」に基づき、空家等及び共同住宅や長屋の空き住戸を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録し、情報提供等を行う新たな住宅セーフティネット制度を開始しており、引き続きその周知に努め、活用を促進します。

また、住宅確保要配慮者への入居に対する賃貸住宅オーナーの不安感の低減につながる仕組みづくりについて、関係団体と検討を進めるとともに住まい探しの相談に対応する居住支援法人の周知も進め、住まい探しをしている人や空き住戸活用を検討している賃貸住宅オーナーや住宅確保要配慮者の支援にもつなげていきます。



#### ④ 賃貸住宅関係の情報発信【新規】

本市は比較的共同住宅が多く、民間賃貸物件も多数存在しています。既存の民間賃貸住宅の中には、立地や築年数、交通環境によっては入居率が低い物件が見られ、賃貸住宅の空き住戸が生じる一方で、新築着工も増加し賃貸住宅の供給量は大きくなっています。

賃貸住宅に関係する各種制度や参考となるガイドラインなど情報発信を進め、特に賃貸借契約上ポイントとなる保証人や緊急連絡先の確保やあり方、万が一亡くなってしまった場合の対策などについて賃貸住宅オーナーへ周知します。関係団体と連携して取り組みを進め、民間賃貸住宅の空き住戸の活用を促進します。

#### ⑤ 住宅ストックの質の向上【継続】

安全で良質な住宅が適正に維持管理されれば、不動産市場においても適切に評価され、住宅資源の循環が期待できます。長期優良住宅の認定制度など住まいの向上につながる制度について市民にわかりやすく周知を図り、また定期的なメンテナンスの必要性についても啓発を行います。

また、住宅の耐震性や耐久性、省エネルギー性、バリアフリー性など、住宅の質の価値向上につながるリフォームに関する情報提供についても引き続き取り組みます。

#### ⑥ 空家等やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知【拡充】

##### ア. 空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知

相続又は遺贈により取得した被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等を平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に譲渡し、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。制度の周知により、空家等となった居住用家屋等の相続人等による早期の売却を促すことで、空家等の解消が図られることから、本市においても空家等の所有者等に積極的に周知を図ります。

##### イ. 低未利用土地等の譲渡に係る税の特別控除の周知

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500万円以下で個人が譲渡し、かつ譲渡後の利活用の意思が確認できる場合に、当該個人の長期譲渡所得から最高100万円まで控除することができます。土地の価格が低い場合の、譲渡価格に対する不動産仲介手数料や解体費などの負担の軽減が図られ、既存住宅等の市場への流通と譲渡後の利活用が促進されることで、空家等の解消などが図られることから、本市においても空家等の所有者等に周知を図ります。



## （2）地域の主体的な取り組みに対する支援、新たな利活用方法の検討

### ① 空家等対策に取り組む地域や団体との連携・支援の検討【拡充】

高齢化や人口減少が進む中、地域の活動拠点の確保など地域が抱える様々な課題の解決手法の一つとして、空家等の利活用が注目されています。

例えば、秋保地区では、空家等を活用した移住・定住の促進、交流人口の拡大、地域の活性化等につなげることを目的として、地域おこし協力隊を活用した空家等の状況調査や地域資源の掘り起こし、体験観光の創出などの検討と取り組みが進んでいます。

今後は担当部署や民間団体等と協力・連携しながら、地域のまちづくりの中で支援が必要な場合に、空家等の利活用に関する相談や専門家への橋渡しなど、必要に応じたサポートを行っていきます。

### ② 住まいのニーズに沿った住宅活用の促進及び支援の検討【新規】

住まいに対するニーズの多様化を踏まえ、例えば高齢者の心身の変化に合わせた住まいや、子育てに適した住まいへの住替えの要望を解決するために空家等が活用できるよう、利活用促進に向けた取り組みや情報発信の手法を検討します。

既存の民間賃貸住宅の空き住戸を利用したサービス付き高齢者向け住宅を視野に、一部の登録基準を緩和したことなども踏まえ、既存住宅の利用転換を促し高齢者の住まいの選択肢を広げるほか、空家等の利活用の促進策の一つとして、若年・子育て世帯の住替えを促進する方策等について実施します。

### ③ 用途転用など空家等の柔軟な利活用についての情報提供・助言【新規】

空家等及び共同住宅の空き住戸は、個人所有の専用住宅としてだけでなく、集会施設、福祉施設、店舗、事務所など様々な用途に転用することも考えられます。その際には、建築基準法や消防法などの関係法令への適合が求められ、様々な手続きや協議が必要となることから、関係機関とも連携して情報提供やアドバイスに努めます。

### ④ 新たな利活用方法の検討【新規】

相続や土地の境界、都市計画法等の関係法令上の制約等、様々な理由により、不動産市場への誘導が困難な空家等について、他都市の先行事例などを参考にし、本市が対応する上での方向性や考え方を専門団体及び民間事業者と検討します。

### 3 管理不全な空家等の解消

#### 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

建物の倒壊や建築部材の飛散・落下などにより近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者等は損害賠償など管理責任を問われることがあります。こうした空家等を放置しておくことの危険性を所有者等に対して訴え、適切な管理を促すことが重要です。加えて、雑草や樹木は毎年、継続的な管理が必要です。

周囲に著しく悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」等を行うことができる旨が法で定められています。より迅速に管理不全な空家等が解消されるよう、所有者等への働きかけや支援策の取り組みを強化します。

なお、法12条に基づく情報の提供、助言の対象となる「管理不全な空家等」、法14条に基づく助言・指導等の対象となる「特定空家等」に該当するか否かの判断は、国のガイドラインを参考に本市の判断基準を定め、これに基づき本市において判定しています。（資料編85ページ参照）

#### (1) 所有者等による自主的な改善を促す施策の実施 <重点>

##### ① 解体ローンを取り扱っている金融機関の紹介【継続】

所有者の中には経済的な理由から解体費用を直ちに用意できない場合も少なくありません。現在、空家等の解体に必要な資金をローンで提供している金融機関があることから、空家等の所有者等が活用できる金融商品を取り扱っている金融機関の情報を引き続き提供します。

##### ② 特定空家等の除却費助成の実施【継続】

特定空家等は、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があり、隣家や通行人等に被害を及ぼす可能性があります。所有者等が自らの責任で適正管理や除却を行うことが原則ですが、所有者等が解体費を捻出できないなど経済的な事情を抱え、改善に時間がかかるケースもあります。第1期計画においては、平成29年度及び平成30年度の時限的な措置として特定空家等の解体に対する補助制度を実施し、多くの改善に寄与しました。所有者等による自主的な解決を強く後押しするため、第1期計画の取り組みで一定の効果が実証された除却補助制度を本計画でも実施します。

##### ③ 解体業者、廃棄物処理業者等に関する情報提供【新規】

所有者等が建物や動産を処分する際に、どこに頼んだらよいかわからないとの声があることから、解体業者、廃棄物処理業者、除草業者等について情報提供を行うとともに、関係団体を紹介し、所有者等による自主的な改善を促す一助とします。



## （2）法令及び条例に基づく行政からの働きかけ

### ① 管理不全な空家等への働きかけの実施【拡充】

市民から問題があるとして情報提供がなされた空家等については、窓口である区役所・総合支所において一元的に情報を把握します。管理不全な空家等として判定された空家等の所有者等に対しては、売買・賃貸、解体工事等に関する外部相談窓口の案内や、空家等対策のリーフレットの送付など、法第12条に基づく情報の提供、助言を行い、改善を促していきます。

本市の空家等の問題は雑草・樹木の繁茂によるものが大半を占めており、特に夏季に地域住民からの相談が多くなっています。そのため、引き続き空家等の所有者等に対し、雑草・樹木が繁茂しやすい時季を迎える前に注意喚起を行い、雑草・樹木の適切な管理を促します。

また、市民が管理不全な空家等の相談や情報提供を行いやすいよう窓口の周知を図ります。併せて、所有者等の特定に係る業務や管理不全な空家等に対する働きかけを行う担当職員に対し、関係団体と連携して研修を実施し、知識や資質を高め、適切な対応を図ります。

### ② 特定空家等に対する措置【拡充】

周辺に著しい悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等については、その改善が急務であることから、市民局と各区役所・総合支所が連携して、法14条に基づく助言・指導等の措置を行い、対策に遅れが生じないよう対応します。特定空家等は、複数の課題を抱えている場合もあり、除却費の補助制度の利用のほか、「仙台市空き家対策ネットワーク会議」の活用などを検討し、解決に向けた体制を拡充します。また、特定空家等の除却後の跡地が有効活用されるよう、例えば、借地により都市公園法上の公園を設置することや都市緑地法上の市民緑地制度の活用に向けた周知などを検討します。

### ③ 特定空家等に対する代執行【継続】

法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、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命令で示す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、代執行を実施します。併せて、実施後の債権回収も含めた手続等について一層の整備を進めます。



**④ 管理不全な空家等に対する応急措置【継続】**

条例第7条に基づき、空家等の倒壊により生命や財産に重大な損害がある等の危険な事態が切迫しているときに、必要最小限の措置を講じます。法に規定のない応急措置の実施の判断は、難渋する場面もあることからできるだけ早期の判断ができる手法等を検討します。また、災害等緊急時には災害対策基本法に基づく措置についても活用を検討します。

**(3) 所有者不明等の事案への対応**

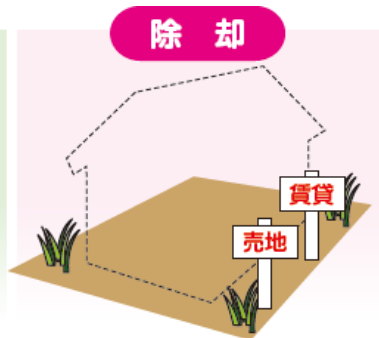
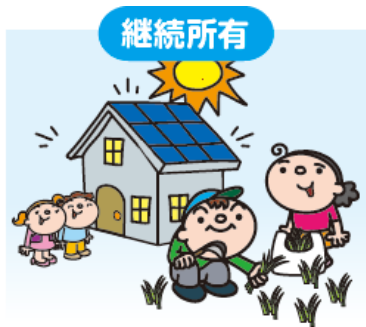
**① 財産管理人制度の活用【拡充】**

特定空家等については、周囲の環境に与える悪影響が著しいことから、所有者等や相続人等が不明・不在の場合においては、専門家団体の知見や協力を得ながら、民法に規定される財産管理人制度の活用について検討し、取り組みを進めます。



## 4 施策の一覧

| 空家等対策の基本的方向性と具体的な施策         |                                    | 推進局       |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------|
| 啓発及び適切な管理の促進                | 1 方向性1 空家等になる以前からの情報提供             |           |
|                             | (1) 空家化抑制に関する所有者等への情報提供・啓発の充実 <重点> |           |
|                             | ①空家等対策リーフレット等による啓発の実施【拡充】          | 市民局・都市整備局 |
|                             | ②空家等の発生増加が予想される地域への情報提供・啓発の実施【継続】  | 市民局・都市整備局 |
|                             | ③地域や関係団体との連携による情報提供・啓発の充実【拡充】      | 市民局・都市整備局 |
|                             | ④各種広報や出前講座等の実施【継続】                 | 市民局・都市整備局 |
|                             | (2) 既存住宅等の適切な管理                    |           |
|                             | ①管理代行サービス等の案内【拡充】                  | 市民局       |
|                             | ②初期段階からの働きかけ【拡充】                   | 市民局       |
|                             | (3) 所有者等への財産整理、処分に関する情報提供の充実       |           |
|                             | ①所有者に対する遺言、「終活」の情報提供・啓発【新規】        | 市民局・都市整備局 |
| ②相続権利者に対する相続手続きの周知・情報提供【新規】 | 市民局・都市整備局                          |           |
| 1 方向性2 所有者等が不明にならない環境づくり    |                                    |           |
| (1) 関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施    |                                    |           |
| ①不動産等登記制度の見直しを踏まえた周知・啓発【新規】 | 市民局・都市整備局                          |           |
| ②民法の規定の見直しを踏まえた周知・啓発【新規】    | 市民局・都市整備局                          |           |



| 空家等対策の基本的方向性と具体的な施策               |                                      | 推進局       |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| 2                                 | 方向性3 空家等の専門的な相談の充実                   |           |
|                                   | (1) 専門的な相談窓口の充実 <重点>                 |           |
|                                   | ①総合相談会の充実【拡充】                        | 市民局       |
|                                   | ②住まいの活用相談の充実【拡充】                     | 都市整備局     |
|                                   | (2) 関係団体等との連携と関係者会議の活用               |           |
|                                   | ①仙台市空き家対策ネットワーク会議の一層の活用と連携【拡充】       | 市民局・都市整備局 |
|                                   | ②新たな関係団体との協力体制の構築【新規】                | 市民局・都市整備局 |
|                                   | 方向性4 空家等の利活用の促進に関する取り組み              |           |
|                                   | (1) 既存住宅等の利活用の促進                     |           |
|                                   | ①関係団体や民間事業者と協力・連携した利活用の促進及び体制の構築【新規】 | 都市整備局     |
|                                   | ②利活用情報のわかりやすい発信【新規】                  | 都市整備局     |
|                                   | ③住宅セーフティネット制度の運用【新規】                 | 都市整備局     |
|                                   | ④賃貸住宅関係の情報発信【新規】                     | 都市整備局     |
|                                   | ⑤住宅ストックの質の向上【継続】                     | 都市整備局     |
| ⑥空家等やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知【拡充】      | 市民局・都市整備局                            |           |
| (2) 地域の主体的な取り組みに対する支援、新たな利活用方法の検討 |                                      |           |
| ①空家等対策に取り組む地域や団体との連携・支援の検討【拡充】    | 市民局・都市整備局                            |           |
| ②住まいのニーズに沿った住宅活用の促進及び支援の検討【新規】    | 都市整備局                                |           |
| ③用途転用など空家等の柔軟な利活用についての情報提供・助言【新規】 | 都市整備局                                |           |
| ④新たな利活用方法の検討【新規】                  | 市民局・都市整備局                            |           |

| 空家等対策の基本的方向性と具体的な施策 |                                   | 推進局 |
|---------------------|-----------------------------------|-----|
| 3                   | 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 |     |
|                     | (1) 所有者等による自主的な改善を促す施策の実施 <重点>    |     |
|                     | ①解体ローンを取り扱っている金融機関の紹介【継続】         | 市民局 |
|                     | ②特定空家等の除却費助成の実施【継続】               | 市民局 |
|                     | ③解体業者、廃棄物処理業者等に関する情報提供【新規】        | 市民局 |
|                     | (2) 法令及び条例に基づく行政からの働きかけ           |     |
|                     | ①管理不全な空家等への働きかけの実施【拡充】            | 市民局 |
|                     | ②特定空家等に対する措置【拡充】                  | 市民局 |
|                     | ③特定空家等に対する代執行【継続】                 | 市民局 |
|                     | ④管理不全な空家等に対する応急措置【継続】             | 市民局 |
|                     | (3) 所有者不明等の事案への対応                 |     |
| ①財産管理人制度の活用【拡充】     | 市民局                               |     |

# 第5章 計画の推進

## 1 評価のための指標

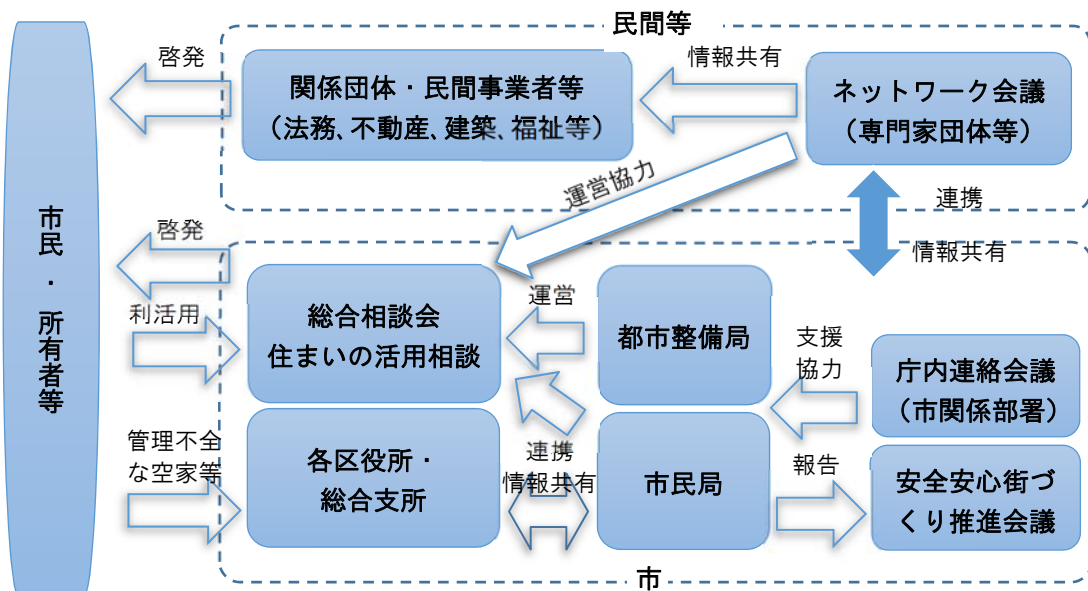
本計画では、計画期間5年間の指標を以下のとおり設定します。

| 目 標                    | 指 標                     | 目 標 値   |
|------------------------|-------------------------|---------|
| 使用中の住宅等に対する<br>早期からの啓発 | ・地域等の様々な団体と連携したセミナー等の開催 | 5箇所／年   |
|                        | ・施設等と連携した広報物の配布         | 50箇所／年  |
| 空家等の利活用の促進             | ・利活用に関する相談実績数           | 120件／年  |
| 管理不全な空家等の解消            | ・特定空家等以外の管理不全な空家等の改善件数  | 800件／5年 |
|                        | ・特定空家等の改善件数             | 75件／5年  |

## 2 実施体制

管理不全な空家等がもたらす問題は、建築、衛生、防災、防犯、景観といった多岐の分野にわたっており、状況によっては、道路といった分野まで及びます。また、利活用の側面からは、まちづくりの視点や福祉的な観点で庁内の関係部局による組織横断的な対応が求められます。

これまでも、庁内関係部署はもとより、「仙台市空き家等対策ネットワーク会議」やその他専門家団体や関係機関等と連携して取組みを行ってきましたが、前章に掲げた各種の具体的な施策を効果的かつ効率的に推進していくために、なお一層の協力体制を強化し、取り組んでいきます。



## (1) 市内の体制

### ①管理不全な空家等への対応体制

市民からの管理不全と思われる空家等の相談、情報提供は、区役所・総合支所が窓口となり対応します。区役所・総合支所では、当該空家の現地調査（訪問）を行い、空家等の所在地、現在の状況（問題となっている点など）、所有者等の情報について十分に把握し、情報を一元的に管理します。

管理不全な空家として把握後は、法及び条例等に基づき、所有者等の自主的な改善を促す働きかけを行います。また、随時巡回等で状況を確認し、一元管理されている情報を更新し、最新のデータに基づき、その改善が図られるよう取り組みを進めます。

《市内の主な連携体制》

| 項目・担当                              | 主たる担当部署                                         |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 法、条例、制度、計画、管理不全な空家等に関する<br>こと      | 市民局市民生活課                                        |
| 計画、空家等を含めた既存住宅の流通促進や利活用に関する<br>こと  | 都市整備局住宅政策課                                      |
| 管理不全な空家等の情報提供窓口、調査、助言・指導に関する<br>こと | 各区区民生活課<br>宮城総合支所まちづくり推進課<br>秋保総合支所総務課          |
| 建築基準法に関する<br>こと                    | 都市整備局建築指導課<br>各区街並み形成課                          |
| 衛生環境上の問題に関する<br>こと                 | 健康福祉局生活衛生課<br>各区衛生課<br>宮城総合支所管理課<br>秋保総合支所保健福祉課 |
| 空き家等の防火対策に関する<br>こと                | 消防局予防課<br>各消防署                                  |
| 固定資産税等に関する<br>こと                   | 財務局資産税企画課                                       |
| 擁壁に関する<br>こと                       | 都市整備局開発調整課                                      |
| 樹木の繁茂等による道路へ障害に関する<br>こと           | 各区道路課                                           |
| 不法投棄に関する<br>こと                     | 各環境事業所                                          |

### ②市内の連絡調整体制

本市内部の関係部局の会議である「仙台市空家等対策市内連絡会議」等を活用し、本計画の実施に関して必要な連絡調整等を図ります。

空家等対策の推進にあたっては、多くの部署に跨る空家等対策担当部局の間で、適切かつ円滑に情報共有を行い連携して取り組みます。また、空家等対策担当部局以外とも、法第10条に基づく空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の入手や空家等対策を行う際に協力します。



## （2）仙台市安全安心街づくり推進会議

本計画は、地域住民が安全に安心して暮らすことのできる良好な居住環境の確保を基本理念としていることから、安全安心街づくりに関する重要な事項について審議する本市の附属機関である「仙台市安全安心街づくり推進会議」に対して、毎年、計画に基づく取り組みの実施状況を報告します。

## （3）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は、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とともに、専門家団体や民間事業者等による普及啓発、相談窓口の設置などの空家等の発生を抑制する事業や、空家等の解体等に使えるローンの紹介などの除却を支援する事業を推進します。また、今後は空家等の新たな利活用の促進対策や除却後の跡地の利活用についても検討し、効果的な計画の推進を図ります。

「仙台市空き家対策ネットワーク会議」の中に住宅活用部会を設け、相談対応をはじめ住宅活用促進のため連携するとともに、新たな取り組みの検討などを進めていきます。

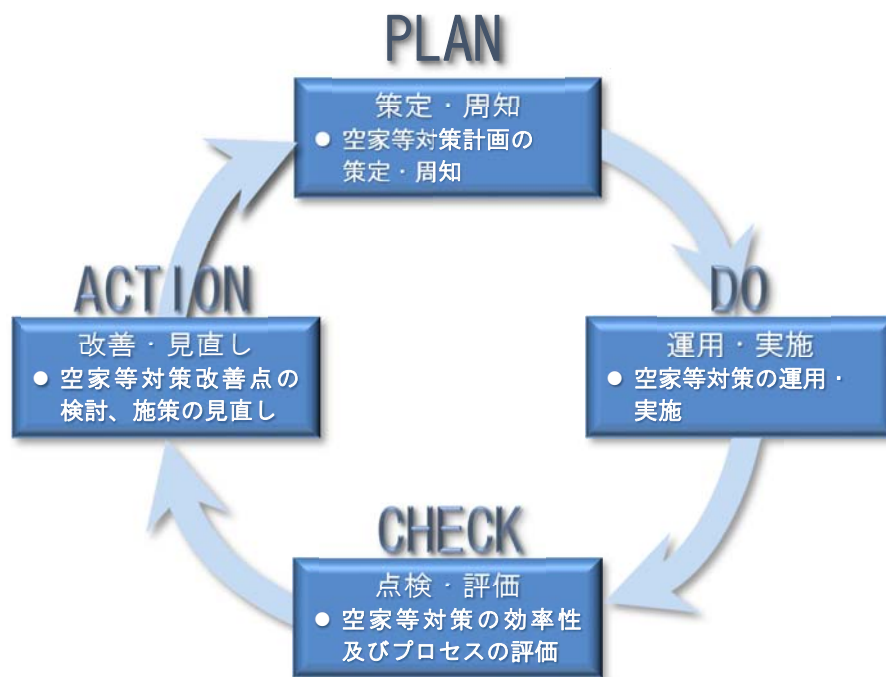
## （4）国や県等との連携

空家等対策は、国や県等の取り組み内容に密接に関連してくることから、随時、宮城県が主催する「空き家等対策勉強会」、「宮城県居住支援協議会」、「全国空き家対策推進協議会」、「全国住環境整備事業推進協議会」等の場を通じて情報交換を図るとともに、必要に応じて他自治体との連携も図ります。また、国等による関係法の改正や空家等対策にかかる各種の支援制度等について、常に情報収集を行い、本市の地域性や特性などを踏まえつつ、必要に応じて活用を検討します。

### 3 PDCAサイクルによる計画の推進

具体的な施策の実施にあたっては、その手法や効果等を適宜評価し、必要に応じて施策を改善していくことが大切です。

そのため、PLAN（策定・周知）から、DO（運用・実施）、CHECK（点検・評価）、ACTION（改善・見直し）を繰り返すPDCAサイクルによって、具体的な施策を推進していきます。



# ＝ 資 料 編 ＝

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



# 1 関係法令

## (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日  
法律第 127 号

### (目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### (定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「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であると認められる空家等をいう。

### (空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

### (市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

### (基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

### (空家等対策計画)

第六条 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 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
  - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
  - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
  - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
  - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
  - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

- 第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

- 第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

- 第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。



- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により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（昭和二十三年法律第四十三号）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。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

## (検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## (2) 仙台市空家等の適切な管理に関する条例

平成 25 年 12 月 17 日  
仙台市条例第 57 号

## (目的)

- 第一条 この条例は、空家等の適切な管理について市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全並びに防災及び防犯に資することを目的とする。

## (定義)

- 第二条 この条例の用語の意義は、法に定めるところによる。

## (市の責務)

- 第三条 市は、第一条の目的を達成するため、空家等の適切な管理の促進のために必要な施策を策定し、及び実施しなければならない。
- 2 市は、前項の規定による施策の実施のために必要な体制の整備に努めなければならない。

## (所有者等の責務)

- 第四条 空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が特定空家等にならないよう適切にこれを管理しなければならない。

## (市民の協力)

- 第五条 市民は、第三条第一項の規定による施策の策定及び実施に協力するよう努めるものとする。
- 2 市民は、空家等が特定空家等であると疑うに足りる事実があるときは、市にその情報を提供するように努めるものとする。

## (公表)

- 第六条 市長は、当該特定空家等の所有者等が法第十四条第三項の規定による命令に従わないときは、次の各号に掲げる事項を公表することができる。
  - 一 当該命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
  - 二 当該命令の対象となった特定空家等の所在地
  - 三 当該命令の内容
  - 四 その他市長が必要と認める事項
- 2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

## (応急措置)

- 第七条 市長は、空家等（その敷地を除く。）の老朽化等による倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。
- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

## (支援)

- 第八条 市長は、空家等の適切な管理が促進されるよう、空家等の所有者等に対し、必要な支援を行うことができる。

## (専門的知識を有する者からの意見聴取)

- 第九条 市長は、第六条の規定による公表又は法第十四条の規定による命令若しくは代執行をしようとするときは、当該特定空家等の状態について専門的な見地から客観的に判断するため、専門的知識を有する者の意見を聴かななければならない。
- 2 市長は、前項に規定する場合のほか、空家等の適切な管理の促進のため必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

## (関係機関との連携)

- 第十条 市長は、第一条の目的を達成するため必要があると認めるときは、当該空家等の存する区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

第十一条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成二十六年四月一日から施行する。

附 則

この条例は、市長の定める日から施行する。

### (3) 仙台市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

平成 26 年 3 月 27 日  
仙台市規則第 33 号

(趣旨)

第一条 この規則は、仙台市空き家等の適正管理に関する条例（平成二十五年仙台市条例第五十七号。以下「条例」という。）及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号。以下「法」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(身分証明書)

第二条 条例第六条第二項法第九条第四項に規定する職員の身分を示す証明書は、別記様式による。

(公表)

第三条 条例第十条第一項第六条第一項の規定による公表は、市役所の掲示場への掲示、インターネットの利用その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

(実施細目)

第四条 この規則の実施細目は、市民局長が定める。

附 則

この規則は、平成二十六年四月一日から施行する。

附 則

この規則は、平成二十七年五月二十六日から施行する。

### (4) 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

平成 26 年 3 月 27 日市民局長決裁

(目的)

第 1 条 この要領は、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（平成 26 年仙台市規則第 33 号。以下「規則」という。）第 4 条の規定に基づき、空家等の適切な管理に関する事務に必要な実施細目を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要領において使用する用語の意義は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）に定めるところによる。

(特定空家等の基準等)

第 3 条 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。

- 2 前項に規定する状態と認められるときは、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並びに悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して、法第14条第1項に規定する助言又は指導を行うことができるものとする。

(調査)

第4条 法第9条第1項又は第2項に規定する調査等の結果については、空家等調査票(様式第1号)に記載するものとする。

- 2 法第9条第3項に規定する立入調査の通知については、立入調査事前通知書(様式第2号-1又は様式第2号-2)により行うものとする。

(助言、指導文書)

第5条 法第14条第1項に規定する助言は、文書(様式第3号-1又は様式第3号-2)により行うものとする。

- 2 法第14条第1項に規定する指導は、文書(様式第3号-3又は様式第3号-4)により行うものとする。

(勧告書)

第6条 法第14条第2項に規定する勧告は、勧告書(様式第4号)により行うものとする。

(命令書)

第7条 法第14条第3項に規定する命令に係る事前の通知は、命令に係る事前の通知書(様式第5号)により行うものとする。

- 2 法第14条第3項に規定する命令は、法第14条第1項に規定する指導を受けた者に対し命令書(様式第6号)により行うものとする。

- 3 法第14条第11項に規定する公示は、標識(様式第7号)により行うものとする。

(公表)

第8条 仙台市空家等の適切な管理に関する条例(平成25年条例第57号。以下「条例」という。)第6条第1項に規定する公表を行うときは、その旨を公表通知書(様式第8号)により当該公表の対象となる者に通知するものとする。

- 2 条例第6条第2項による意見を述べる機会は、意見を述べる機会の付与通知書(様式第9号)及び意見書(様式第10号)により行うものとする。

(代執行)

第9条 行政代執行法(昭和23年法律第43号。)第3条第1項の規定による戒告については、戒告書(様式第11号)により行うものとする。

- 2 行政代執行法第3条第2項に規定する通知は、代執行令書(様式第12号)により行うものとする。

- 3 行政代執行法第4条に規定する証票は、執行責任者証(様式第13号)とする。

(同意書)

第10条 条例第7条の規定による応急措置を実施する場合で、所有者等から同意を得るときには、同意書(様式第14号)の提出を受けるものとする。

附 則

この要領は、平成26年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成27年6月29日から実施する。

附 則

この改正は、平成28年4月1日から実施する。



## (5) 地方税法（抄）

昭和 25 年 7 月 31 日  
法律第 226 号

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十一項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十一項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 （略）

## (6) 建築基準法（抄）

昭和 25 年 5 月 24 日  
法律第 201 号

（維持保全）

第八条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

2 （略）

3 （略）

（違反建築物に対する措置）

第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2 特定行政庁は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から三日以内に、特定行政庁に対して、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第一項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第一項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の二日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

6 第四項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

7 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、前五項の規定にかかわらず、これらに定め



- る手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。
- 8 前項の命令を受けた者は、その命令を受けた日から三日以内に、特定行政庁に対して公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。この場合においては、第四項から第六項までの規定を準用する。ただし、意見の聴取は、その請求があつた日から五日以内に行わなければならない。
  - 9 特定行政庁は、前項の意見の聴取の結果に基づいて、第七項の規定によって仮にした命令が不当でないと認めた場合においては、第一項の命令をすることができる。意見の聴取の結果、第七項の規定によって仮にした命令が不当であると認めた場合においては、直ちに、その命令を取り消さなければならない。
  - 10 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反することが明らかな建築、修繕又は模様替の工事中の建築物については、緊急の必要があつて第二項から第六項までに定める手続によることができない場合に限り、これらの手続によらないで、当該建築物の建築主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施工の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。
  - 11 第一項の規定により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ず、かつ、その違反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、特定行政庁は、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、特定行政庁又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
  - 12 特定行政庁は、第一項の規定により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（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、みずか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。
  - 13 特定行政庁は、第一項又は第十項の規定による命令をした場合（建築監視員が第十項の規定による命令をした場合を含む。）においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
  - 14 前項の標識は、第一項又は第十項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地内に設置することができる。この場合においては、第一項又は第十項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
  - 15 第一項、第七項又は第十項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

第九条の二（略）

第九条の三（略）

第九条の四（略）

（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令）

- 第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
  - 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
  - 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

## (7) 消防法（抄）

昭和 23 年 7 月 24 日  
法律第 186 号

- 第三条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
- 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
  - 二 残火、取灰又は火粉の始末
  - 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
  - 四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去
- 2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第四項（第五条第二項及び第五条の三第五項において準用する場合を含む。）及び第五条の三第二項において同じ。）に、当該物件について前項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。
- 3 災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）第六十四条第三項から第六項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。
- 4 消防長又は消防署長は、第一項の規定により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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあっては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

## (8) 仙台市火災予防条例（抄）

昭和 48 年 3 月 27 日  
仙台市条例第 4 号

### (空地及び空家の管理)

- 第二十六条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。
- 2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

## (9) 仙台市安全安心街づくり条例

平成 18 年 3 月 17 日  
仙台市条例第 3 号

安全で安心して暮らせる街の実現は、市民共通の願いであり、街づくりを進めていく上ですべての基礎となるものである。

私たちの街仙台は、杜の都と呼ばれる緑豊かな自然環境を有しつつ、東北の政治、経済の中心都市として、めざましい発展を遂げてきた。

しかしながら、都市化、高度情報化等の進展は、利便性や快適性をもたらす一方で、市民の規範意識の低下や、連帯意識の希薄化などを招き、地域社会の犯罪抑止力を低下させつつある。

このような状況を改善し、安全で安心して暮らせる街を実現するためには、自分たちの地域社会は自分たちで守るという意識の下、市、市民及び事業者が、各々の役割を果たし、かつ、互いに協力し、軽微な犯罪や迷惑行為が重大な犯罪の発生を誘引する危険性を考慮に入れながら、犯罪が起こりにくい地域社会をつくっていくことが必要である。

ここに、私たちは、地域社会全体の力を結集し、安全で安心して暮らせる街仙台の実現に取り組んでいくことを決意し、この条例を制定する。

(目的)

第一条 この条例は、安全安心街づくりに関し、市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、その施策の基本となる事項を定めることにより、市民が安全で安心して暮らすことができる社会の実現に資することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例において「安全安心街づくり」とは、犯罪の防止に関する自主的な活動、犯罪の防止に配慮した環境の整備その他の犯罪の発生する機会を減らすための取組をいう。

(市の責務)

第三条 市は、市民、事業者及び関係行政機関との連携を図りつつ、次に掲げる安全安心街づくりに関する施策を実施しなければならない。

- 一 市民及び事業者に対する安全に関する意識の啓発及び必要な情報の提供
- 二 市民及び事業者の安全確保に関する自主的な活動に対する支援
- 三 安全な地域社会の実現のための環境の整備
- 四 前三号に掲げるもののほか、第一条の目的を達成するために必要な施策

(市民の責務)

第四条 市民は、安全安心街づくりについての理解を深め、日常生活における自らの安全の確保に努めるとともに、互いに協力して地域社会における安全安心街づくりを推進する活動に取り組み、市が実施する安全安心街づくりに関する施策に協力するよう努めなければならない。

(事業者の責務)

第五条 事業者は、その事業活動を行うに当たって、自ら安全の確保に努めるとともに、地域社会を構成する一員として、安全安心街づくりに必要な措置を講じ、市が実施する安全安心街づくりに関する施策に協力するよう努めなければならない。

(相互協力)

第六条 市、市民及び事業者は、安全安心街づくりを推進するため、相互に協力するよう努めなければならない。

(安全安心街づくり基本計画)

第七条 市長は、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、仙台市安全安心街づくり基本計画（以下「基本計画」という。）を定めなければならない。

- 2 市長は、基本計画を定めるに当たっては、市民及び事業者の意見を反映することができるよう必要な措置を講ずるとともに、仙台市安全安心街づくり推進会議の意見を聴かななければならない。
- 3 市長は、基本計画を定めたときは、速やかに公表しなければならない。
- 4 前二項の規定は、基本計画を変更する場合について準用する。

(安全安心街づくり活動重点推進地区等)

第八条 市長は、安全安心街づくりを特に重点的に推進することが必要であると認められる地域を、安全安心街づくり活動重点推進地区として指定することができる。

- 2 市長は、市全域における安全安心街づくりを推進するため、各区において安全安心街づくりを先導的かつ模範的に推進する地域として、区安全安心街づくり活動推進モデル地区を指定することができる。

(安全安心街づくり推進会議)

第九条 安全安心街づくりに関する重要な事項について審議するため、仙台市安全安心街づくり推進会議（以下「推進会議」という。）を置く。

- 2 推進会議は、次に掲げる事項について審議する。
  - 一 基本計画に関すること
  - 二 前号に掲げるもののほか、安全安心街づくりに関し必要な事項
- 3 推進会議は、市長が委嘱する委員十五人以内をもって組織する。
- 4 委員の任期は、二年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員は、再任されることができる。
- 6 市長は、専門の事項を審議するため、必要があると認めるときは、推進会議に部会を置くことができる。
- 7 市長は、部会に専門委員を置くことができる。
- 8 専門委員は、市長が委嘱する。

9 専門委員は、当該専門の事項に関する審議が終了したときは、解嘱されるものとする。

10 前各項に定めるもののほか、推進会議の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が定める。

(区における推進体制の整備)

第十条 市長は、各区における安全安心街づくりを効果的に推進するために必要な体制を各区に整備するものとする。

(委任)

第十一条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成十八年四月一日から施行する。

## (10) 仙台市安全安心街づくり推進会議の組織及び運営に関する規則

平成 18 年 3 月 27 日

仙台市規則第 15 号

(趣旨)

第一条 この規則は、仙台市安全安心街づくり条例（平成十八年仙台市条例第三号。以下「条例」という。）第九条第十項の規定に基づき、仙台市安全安心街づくり推進会議（以下「推進会議」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(委員)

第二条 推進会議の委員は、学識経験者、関係行政機関の職員その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

(会長及び副会長)

第三条 推進会議に会長及び副会長一人を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、推進会議を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第四条 会長は、推進会議の会議を招集し、その議長となる。

2 推進会議は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 推進会議の会議の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(資料提出その他の協力)

第五条 推進会議は、必要があると認めるときは、関係者に対して、資料の提出、意見の開陳、説明その他の必要な協力を求めることができる。

(部会)

第六条 条例第九条第六項に規定する部会（以下「部会」という。）に属すべき委員は、会長が指名する。

2 部会は、委員及び専門委員合わせて十人以内をもって組織する。

3 部会に部会長及び副部会長一人を置き、当該部会に属する委員及び専門委員の互選によってこれを定める。

4 部会長は、部会の会務を総理し、審議の経過及び結果を推進会議に報告するものとする。

5 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるとき又は部会長が欠けたときはその職務を代理する。

6 前二条の規定は、部会について準用する。

7 推進会議の決定により部会の所掌に属することとされた事項については、当該部会の決定をもって推進会議の決定とすることができる。

(庶務)

第七条 推進会議の庶務は、市民局生活安全安心部市民生活課において処理する。

(雑則)

第八条 この規則に規定するもののほか、推進会議の運営に関し必要な事項は、会長が推進会議に諮って定める。

附 則

この規則は、平成十八年四月一日から施行する。

附 則（平二二、三・改正）

この規則は、平成二十二年四月一日から施行する。

附 則（平二五、三・改正）

この規則は、平成二十五年四月一日から施行する。

附 則（平二八、三・改正）

この規則は、平成二十八年四月一日から施行する。

## 2 統計等データ

### (1) 国勢調査

#### □人口・世帯数の推移と推計値

|       | 人口(人)     | 一般世帯数<br>(世帯) | 世帯人員<br>(人/世帯) |
|-------|-----------|---------------|----------------|
| 平成7年  | 971,297   | 385,659       | 2.52           |
| 平成12年 | 1,008,130 | 421,182       | 2.39           |
| 平成17年 | 1,025,098 | 439,579       | 2.33           |
| 平成22年 | 1,045,986 | 465,260       | 2.25           |
| 平成27年 | 1,082,159 | 498,953       | 2.17           |
| 令和2年  | 1,097,196 | 523,620       | 2.10           |
| 令和7年  | 1,071,693 |               |                |
| 令和12年 | 1,048,353 |               |                |

資料：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

#### □年齢別人口構成比の推移と推計値

|       | 0～14歳 | 15～64歳 | 65歳以上 | 不詳   | 計      |
|-------|-------|--------|-------|------|--------|
| 平成7年  | 16.3% | 72.8%  | 10.8% | 0.1% | 100.0% |
| 平成12年 | 14.6% | 72.2%  | 13.2% | 0.0% | 100.0% |
| 平成17年 | 13.6% | 70.1%  | 15.8% | 0.5% | 100.0% |
| 平成22年 | 13.1% | 67.2%  | 18.3% | 1.4% | 100.0% |
| 平成27年 | 11.9% | 62.4%  | 21.7% | 4.0% | 100.0% |
| 令和2年  | 11.6% | 62.6%  | 25.8% | 0.0% | 100.0% |
| 令和7年  | 10.9% | 60.8%  | 28.3% | 0.0% | 100.0% |
| 令和12年 | 10.3% | 59.0%  | 30.7% | 0.0% | 100.0% |

資料：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

### (2) 住宅・土地統計調査

#### □65歳以上の高齢者がいる世帯数の推移

|       | 高齢者単身世帯<br>(戸) | 高齢者夫婦世帯<br>(戸) | 同居世帯<br>(戸) | 計       |
|-------|----------------|----------------|-------------|---------|
| 平成20年 | 29,000         | 35,900         | 54,900      | 119,800 |
| 平成25年 | 34,900         | 40,000         | 61,100      | 136,000 |
| 平成30年 | 49,600         | 45,800         | 66,600      | 162,000 |

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

#### □所有の関係別住宅数の割合の推移

|       | 住宅総数<br>(戸) | 主世帯数<br>(世帯) |
|-------|-------------|--------------|
| 平成15年 | 495,880     | 424,770      |
| 平成20年 | 530,660     | 445,950      |
| 平成25年 | 562,030     | 503,020      |
| 平成30年 | 575,000     | 508,200      |

資料：住宅・土地統計調査（総務省）



□建て方別住宅数の推移

|           | 平成15年<br>(戸) | 平成20年<br>(戸) | 平成25年<br>(戸) | 平成30年<br>(戸) |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 一戸建       | 176,240      | 176,230      | 188,510      | 189,400      |
| 長屋建       | 5,530        | 4,610        | 5,190        | 6,100        |
| 共同住宅(木造)  | 61,380       | 48,230       | 63,010       | 61,200       |
| 共同住宅(非木造) | 180,920      | 216,410      | 245,580      | 250,900      |
| その他       | 710          | 480          | 730          | 600          |
| 計         | 424,770      | 445,950      | 503,020      | 508,200      |

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

□世帯の型別所有の関係別主世帯割合

|                | 持ち家     | 公営の借家  | UR・会社の借家 | 民営借家<br>(木造) | 民営借家<br>(非木造) | 給与住宅   | 不詳     | 計       |
|----------------|---------|--------|----------|--------------|---------------|--------|--------|---------|
| 主世帯総数          | 237,200 | 15,000 | 3,100    | 65,100       | 153,000       | 14,000 | 20,800 | 508,200 |
| 単身世帯           | 51,000  | 7,600  | 1,900    | 40,500       | 100,400       | 7,200  | 14,500 | 223,100 |
| 夫婦のみ           | 59,000  | 2,200  | 400      | 6,900        | 17,900        | 2,000  | 200    | 88,600  |
| 夫婦と子供          | 76,500  | 1,800  | 400      | 10,300       | 22,800        | 4,100  | 700    | 116,600 |
| ひとり親と子供        | 20,400  | 2,400  | 200      | 4,300        | 7,600         | 400    | 200    | 35,500  |
| その他の親族世帯       | 24,400  | 700    | 200      | 1,200        | 2,000         | 100    | 400    | 29,000  |
| 非親族世帯          | 600     | 100    | 0        | 1,000        | 2,000         | 0      | 0      | 3,700   |
| 高齢者夫婦          | 37,300  | 1,500  | 300      | 1,500        | 2,200         | 100    | 0      | 42,900  |
| 65歳以上の高齢者がいる世帯 | 127,500 | 8,100  | 1,600    | 9,200        | 14,400        | 600    | 600    | 162,000 |

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

□各区の建設時期別住宅数の割合（平成30年）

|           | 仙台市    | 青葉区    | 宮城野区   | 若林区    | 太白区    | 泉区     |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ～昭和45年    | 3.5%   | 3.8%   | 3.3%   | 3.7%   | 3.7%   | 1.9%   |
| 昭和46～55年  | 10.6%  | 10.1%  | 11.3%  | 11.8%  | 11.8%  | 9.7%   |
| 昭和56～平成2年 | 19.4%  | 19.5%  | 19.6%  | 19.1%  | 19.1%  | 22.1%  |
| 平成3～12年   | 22.5%  | 18.0%  | 21.2%  | 18.7%  | 18.7%  | 31.1%  |
| 平成13～22年  | 19.3%  | 21.2%  | 18.5%  | 18.4%  | 18.4%  | 17.8%  |
| 平成23～30年  | 14.2%  | 14.6%  | 16.5%  | 16.5%  | 16.5%  | 10.8%  |
| 不詳        | 10.5%  | 12.7%  | 9.6%   | 11.9%  | 11.9%  | 6.6%   |
| 計         | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

□種類別の空き家数等の推移

|             | 平成5年    | 平成10年   | 平成15年   | 平成20年   | 平成25年   | 平成30年   |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 総住宅数        | 396,300 | 457,600 | 495,900 | 530,700 | 562,000 | 575,000 |
| 二次的住宅       | 2,300   | 1,400   | 1,300   | 1,200   | 2,300   | 1,200   |
| 賃貸用又は売却用の住宅 | 30,100  | 52,800  | 55,500  | 62,700  | 34,500  | 46,600  |
| その他の住宅      | 12,300  | 8,900   | 11,400  | 17,200  | 19,300  | 16,000  |
| 空き家率        | 11.3%   | 13.8%   | 13.8%   | 15.3%   | 10.0%   | 11.1%   |
| 全国の空き家率     | 9.8%    | 11.5%   | 12.2%   | 13.1%   | 13.5%   | 13.6%   |

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

□空き家数と「その他の住宅」の建物種類別内訳（平成30年）

|        | 空家総数   | 老朽・破損あり |
|--------|--------|---------|
| その他の住宅 | 16,000 | 3,800   |
| 一戸建    | 8,100  | 2,500   |
| 長屋建    | 900    | 200     |
| 共同住宅   | 7,000  | 1,100   |
| その他    | 0      | 0       |

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

□市内各区の種類別の空き家数等の状況（平成30年）

|      | (A) 住宅総数 | 空き家数   | 空き家率 | その他の住宅数 | その他の住宅率 |
|------|----------|--------|------|---------|---------|
| 青葉区  | 186,830  | 24,920 | 13.3 | 6,280   | 3.4     |
| 宮城野区 | 102,180  | 10,850 | 10.6 | 3,030   | 3.0     |
| 若林区  | 72,830   | 7,620  | 10.5 | 2,370   | 3.3     |
| 太白区  | 116,510  | 12,940 | 11.1 | 2,790   | 2.4     |
| 泉区   | 96,680   | 7,440  | 7.7  | 1,590   | 1.6     |
| 仙台市計 | 575,000  | 63,800 | 11.1 | 16,000  | 2.8     |

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

□空き家率等の政令指定都市間比較（空き家率順）（平成30年）

|         | A 住宅総数    | 空き家数    | 空き家率  |
|---------|-----------|---------|-------|
|         |           |         | 【B/A】 |
| 大阪市     | 1,675,900 | 286,100 | 17.1  |
| 北九州市    | 501,800   | 79,300  | 15.8  |
| 岡山市     | 367,200   | 53,200  | 14.5  |
| 静岡市     | 333,100   | 47,900  | 14.4  |
| 堺市      | 404,400   | 54,800  | 13.6  |
| 神戸市     | 820,100   | 109,200 | 13.3  |
| 浜松市     | 359,600   | 46,700  | 13.0  |
| 新潟市     | 373,900   | 48,400  | 12.9  |
| 京都市     | 821,000   | 106,000 | 12.9  |
| 名古屋市    | 1,234,600 | 156,900 | 12.7  |
| 千葉市     | 478,900   | 57,900  | 12.1  |
| 熊本市     | 362,100   | 43,500  | 12.0  |
| 札幌市     | 1,051,400 | 125,400 | 11.9  |
| 広島市     | 612,100   | 73,000  | 11.9  |
| 仙台市     | 575,000   | 63,800  | 11.1  |
| 福岡市     | 893,600   | 94,200  | 10.5  |
| 相模原市    | 349,700   | 36,200  | 10.4  |
| 横浜市     | 1,835,800 | 178,300 | 9.7   |
| 川崎市     | 777,800   | 73,800  | 9.5   |
| さいたま市   | 608,700   | 57,500  | 9.4   |
| 20政令市平均 | 721,835   | 89,605  | 12.4  |

資料：住宅・土地統計調査（総務省）



□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）

|         | 住宅総数<br>【A】 | その他の住宅数<br>【B】 | その他の住宅数（腐朽・破損あり）<br>【C】 | その他の住宅率<br>【B/A】 | その他の住宅（腐朽・破損あり）率<br>【C/A】 |
|---------|-------------|----------------|-------------------------|------------------|---------------------------|
| 京都市     | 821,000     | 45,100         | 12,700                  | 5.5              | 1.5                       |
| 北九州市    | 501,800     | 26,200         | 7,500                   | 5.2              | 1.5                       |
| 岡山市     | 367,200     | 19,100         | 6,800                   | 5.2              | 1.9                       |
| 新潟市     | 373,900     | 18,600         | 7,000                   | 5.0              | 1.9                       |
| 熊本市     | 362,100     | 16,900         | 4,700                   | 4.7              | 1.3                       |
| 大阪市     | 1,675,900   | 75,700         | 14,800                  | 4.5              | 0.9                       |
| 浜松市     | 359,600     | 16,100         | 4,000                   | 4.5              | 1.1                       |
| 広島市     | 612,100     | 26,900         | 6,300                   | 4.4              | 1.0                       |
| 堺市      | 404,400     | 17,600         | 4,900                   | 4.4              | 1.2                       |
| 神戸市     | 820,100     | 35,000         | 7,600                   | 4.3              | 0.9                       |
| 札幌市     | 1,051,400   | 44,300         | 7,900                   | 4.2              | 0.8                       |
| 静岡市     | 333,100     | 13,600         | 3,900                   | 4.1              | 1.2                       |
| 名古屋市    | 1,234,600   | 42,600         | 12,100                  | 3.5              | 1.0                       |
| 千葉市     | 478,900     | 15,800         | 3,900                   | 3.3              | 0.8                       |
| 川崎市     | 777,800     | 23,800         | 4,000                   | 3.1              | 0.5                       |
| 相模原市    | 349,700     | 10,400         | 2,500                   | 3.0              | 0.7                       |
| さいたま市   | 608,700     | 18,100         | 4,100                   | 3.0              | 0.7                       |
| 横浜市     | 1,835,800   | 51,700         | 11,500                  | 2.8              | 0.6                       |
| 仙台市     | 575,000     | 16,000         | 3,700                   | 2.8              | 0.6                       |
| 福岡市     | 893,600     | 24,800         | 6,200                   | 2.8              | 0.7                       |
| 20政令市平均 | 721,835     | 27,915         | 6,805                   | 3.9              | 0.9                       |

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

□既存住宅の流通シェアの政令指定都市間の比較

|         | 平成25年       |           |                | 平成30年       |           |                |
|---------|-------------|-----------|----------------|-------------|-----------|----------------|
|         | 中古住宅を<br>購入 | 総数        | 既存住宅の<br>流通シェア | 中古住宅を<br>購入 | 総数        | 既存住宅の<br>流通シェア |
| 大阪市     | 146,500     | 554,700   | 26.4%          | 152,300     | 558,800   | 27.3%          |
| 京都市     | 94,700      | 362,900   | 26.1%          | 99,600      | 378,500   | 26.3%          |
| 神戸市     | 100,400     | 409,700   | 24.5%          | 102,200     | 412,000   | 24.8%          |
| 堺市      | 46,600      | 199,400   | 23.4%          | 48,500      | 208,200   | 23.3%          |
| 横浜市     | 198,600     | 929,600   | 21.4%          | 216,300     | 975,400   | 22.2%          |
| 福岡市     | 58,600      | 274,000   | 21.4%          | 64,600      | 291,600   | 22.2%          |
| 札幌市     | 90,800      | 424,300   | 21.4%          | 95,600      | 447,900   | 21.3%          |
| 北九州市    | 46,500      | 232,000   | 20.0%          | 48,100      | 232,500   | 20.7%          |
| 川崎市     | 58,900      | 314,300   | 18.7%          | 67,600      | 329,200   | 20.5%          |
| 千葉市     | 49,400      | 249,800   | 19.8%          | 50,100      | 252,000   | 19.9%          |
| 名古屋市    | 82,800      | 499,200   | 16.6%          | 88,000      | 503,100   | 17.5%          |
| 相模原市    | 30,400      | 173,800   | 17.5%          | 31,800      | 183,700   | 17.3%          |
| 広島市     | 44,900      | 272,500   | 16.5%          | 48,000      | 281,600   | 17.0%          |
| 仙台市     | 35,710      | 233,090   | 15.3%          | 37,400      | 237,200   | 15.8%          |
| 熊本市     | 21,600      | 155,200   | 13.9%          | 22,700      | 159,900   | 14.2%          |
| さいたま市   | 44,100      | 306,900   | 14.4%          | 46,200      | 328,900   | 14.0%          |
| 岡山市     | 17,800      | 169,600   | 10.5%          | 22,000      | 178,300   | 12.3%          |
| 新潟市     | 20,600      | 213,100   | 9.7%           | 23,200      | 212,900   | 10.9%          |
| 静岡市     | 15,800      | 174,300   | 9.1%           | 18,900      | 176,000   | 10.7%          |
| 浜松市     | 14,000      | 189,800   | 7.4%           | 17,700      | 201,400   | 8.8%           |
| 20政令市平均 | 1,218,710   | 6,338,190 | 19.2%          | 1,300,800   | 6,549,100 | 19.9%          |

※既存住宅の流通シェア：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  
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

(3) 令和元年空き家所有者実態調査報告書

□「その他の住宅」の割合

| その他の住宅の今後の利用意向        | 割合    |
|-----------------------|-------|
| 売却                    | 8.1%  |
| 賃貸                    | 1.8%  |
| 寄付・贈与                 | 1.5%  |
| 住む（リフォームまたは建て替えて住む場合） | 9.0%  |
| 取り壊す                  | 21.9% |
| セカンドハウスなどとして利用        | 3.4%  |
| 空家にしておく（物置を含む）        | 44.6% |
| 不明                    | 6.3%  |
| 不詳                    | 3.4%  |

□「その他の住宅」を空家にしておく理由

| 空家にしておく理由          | 割合   |
|--------------------|------|
| 物置として必要            | 60.3 |
| 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 |
| 好きなときに利用や処分ができなくなる | 33.8 |
| 住宅の質の低さ（古い、狭いなど）   | 33.2 |
| 将来自分や親族が使うかもしれない   | 33.1 |
| 取り壊すと固定資産税が高くなる    | 25.6 |
| 特に困っていない           | 24.7 |
| リフォーム費用をかけたくない     | 23.8 |
| 仏壇など他に保管場所がないものがある | 23.2 |
| 労力や手間をかけたくない       | 18.8 |
| 他人に貸すことに不安がある      | 18.3 |
| 買い手・借り手の少なさ        | 13.4 |
| 交通の便の悪さ            | 12.9 |
| 道路付けの悪さ            | 12.8 |
| 満足できる価格で売れそうにない    | 12.6 |
| 資産として保有し続けたい       | 10.2 |
| 満足できる家賃で貸せそうにない    | 7.0  |
| 不詳                 | 0.4  |

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）

□賃貸・売却する上での課題

| 賃貸・売却する上での課題 | 割合    |
|--------------|-------|
| 買い手・借り手の少なさ  | 42.3% |
| 住宅の傷み        | 30.5% |
| 設備や建具の古さ     | 26.9% |
| リフォーム費用      | 21.4% |
| 地域の高齢化や人口減少  | 19.8% |
| 住宅の耐震性       | 15.6% |

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) 令和元年度住宅市場動向調査結果

□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）

| 理由                 | 構成比   |
|--------------------|-------|
| 新築の方が気持ちいいから       | 68.1% |
| 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% |
| 給排水管などの老朽化が懸念      | 15.2% |
| 価値が妥当なのか判断できない     | 13.7% |
| 間取りや台所等の設備や広さが不満   | 12.2% |
| 保証やアフターサービスが無いと思った | 11.2% |
| 見た目が汚いなど不満だった      | 10.6% |
| その他                | 7.0%  |
| 無回答                | 2.7%  |

資料：令和元年度住宅市場動向調査結果（国土交通省住宅局）

(5) 管理不全な空家等の把握

□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

|                       | 平成27年 | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 令和元年 | 令和2年 |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| 受付件数                  | 339   | 297   | 328   | 318   | 278  | 289  |
| 対応終了件数                | 357   | 415   | 348   | 332   | 268  | 261  |
| 特定空家等                 | 26    | 33    | 26    | 27    | 29   | 27   |
| 管理不全な空家等<br>(特定空家等以外) | 364   | 243   | 230   | 214   | 224  | 248  |

資料：仙台市調べ

□管理不全な空家等の状況

| 主な問題  | 全期間件数 | 計画期間<br>(H29~R2)件数 |
|-------|-------|--------------------|
| 倒壊    | 229   | 101                |
| 衛生    | 13    | 4                  |
| 景観    | 8     | 2                  |
| 雑草・樹木 | 916   | 519                |
| その他   | 94    | 81                 |
| 計     | 1,260 | 707                |

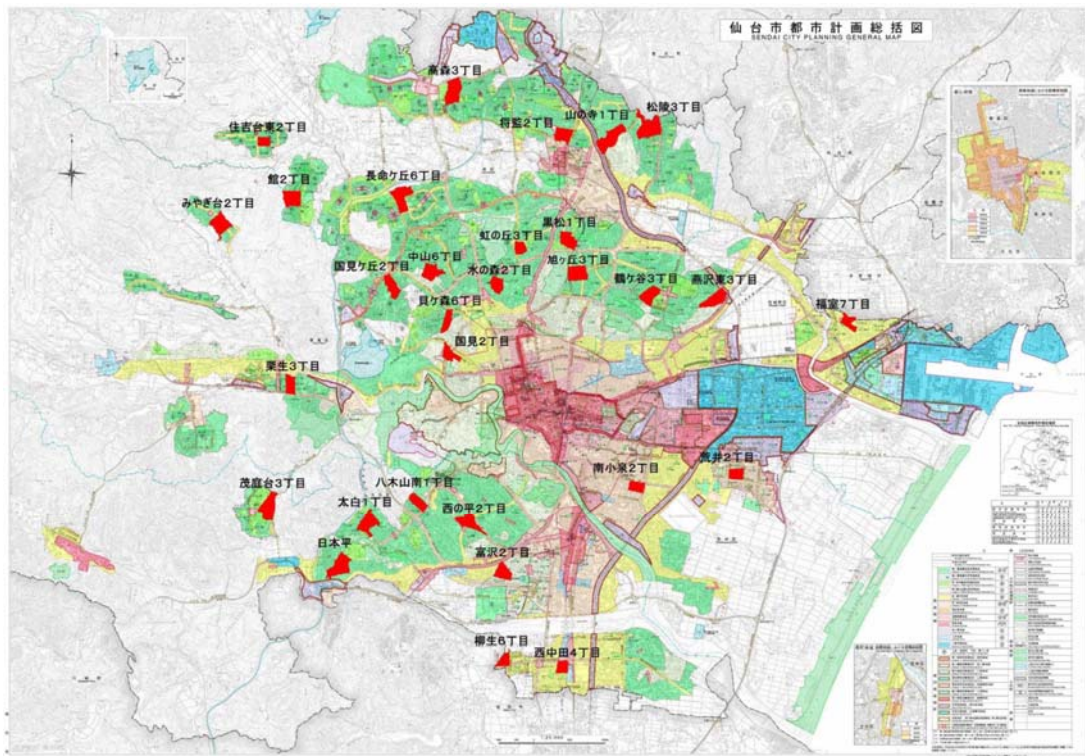
資料：仙台市調べ

(6) 空家実態把握調査

住宅・土地統計調査による空き家数は、本市全域に対する推計値であることから、令和元年度に地域毎の空き家の発生状況の傾向把握を目的に市内 30 地区を抽出し調査を実施しました。

調査の結果、30 地区平均の空き家率は、5.7%（戸建て 1.7%、共同住宅 11.6%）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した。

空家実態把握調査



調査の目的：空き家対策を効率的に推進するための基礎的な情報の把握  
 調査の対象：空き家の増加が懸念される郊外住宅地（町丁目単位）  
 調査の場所：5区30地域（住宅想定戸数 約15,000戸）  
 調査の方法：公道からの目視調査、分譲マンションは管理会社ヒアリング  
 判断基準例：

| 空き家ではないと判断する基準例                                                                                                                                  | 空き家と判断する基準例                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 洗濯物が干してある</li> <li>● 換気扇が回っている</li> <li>● 自家用車がおいてある</li> <li>● 週毎の宅配がある</li> <li>● 照明が点いている</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 電気メーターが停止している</li> <li>● 郵便受けが塞がれている</li> <li>● 雨戸を締め切っている</li> <li>● 不動産会社の「入居者募集」等の表示がある</li> <li>● カーテンがない</li> </ul> |

資料：令和元年度仙台市空き家把握調査業務（仙台市）

○地区別集計結果 (1/3)

| 区 分     | 項 目  |       | 戸建て住宅 |        | 共同住宅  |       | 左記のうち<br>分譲マンション |      | 計     |
|---------|------|-------|-------|--------|-------|-------|------------------|------|-------|
|         |      |       | 戸数    | 構成比    | 戸数    | 構成比   | 戸数               | 構成比  |       |
| 旭ヶ丘3丁目  | 調査戸数 | (a)   | 283   | 31.5%  | 615   | 68.5% | 48               | 5.3% | 898   |
|         | 空家戸数 | (b)   | 10    | 16.1%  | 52    | 83.9% | 0                | 0.0% | 62    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 3.5%  |        | 8.5%  |       | 0.0%             |      | 6.9%  |
| 貝ヶ森6丁目  | 調査戸数 | (a)   | 273   | 100.0% | 0     | 0.0%  | 0                | 0.0% | 273   |
|         | 空家戸数 | (b)   | 3     | 100.0% | 0     | 0.0%  | 0                | 0.0% | 3     |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.1%  |        | 0.0%  |       | 0.0%             |      | 1.1%  |
| 国見2丁目   | 調査戸数 | (a)   | 297   | 36.1%  | 526   | 63.9% | 42               | 5.1% | 823   |
|         | 空家戸数 | (b)   | 9     | 9.4%   | 87    | 90.6% | 5                | 5.2% | 96    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 3.0%  |        | 16.5% |       | 11.9%            |      | 11.7% |
| 国見ヶ丘2丁目 | 調査戸数 | (a)   | 423   | 100.0% | 0     | 0.0%  | 0                | 0.0% | 423   |
|         | 空家戸数 | (b)   | 3     | 100.0% | 0     | 0.0%  | 0                | 0.0% | 3     |
|         | 空き家率 | (b/a) | 0.7%  |        | 0.0%  |       | 0.0%             |      | 0.7%  |
| 栗生3丁目   | 調査戸数 | (a)   | 242   | 46.4%  | 279   | 53.6% | 0                | 0.0% | 521   |
|         | 空家戸数 | (b)   | 1     | 2.2%   | 45    | 97.8% | 0                | 0.0% | 46    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 0.4%  |        | 16.1% |       | 0.0%             |      | 8.8%  |
| 中山6丁目   | 調査戸数 | (a)   | 326   | 60.3%  | 215   | 39.7% | 47               | 8.7% | 541   |
|         | 空家戸数 | (b)   | 5     | 11.9%  | 37    | 88.1% | 1                | 2.4% | 42    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.5%  |        | 17.2% |       | 2.1%             |      | 7.8%  |
| 水の森2丁目  | 調査戸数 | (a)   | 395   | 79.6%  | 101   | 20.4% | 0                | 0.0% | 496   |
|         | 空家戸数 | (b)   | 20    | 46.5%  | 23    | 53.5% | 0                | 0.0% | 43    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 5.1%  |        | 22.8% |       | 0.0%             |      | 8.7%  |
| みやぎ台2丁目 | 調査戸数 | (a)   | 418   | 92.9%  | 32    | 7.1%  | 0                | 0.0% | 450   |
|         | 空家戸数 | (b)   | 7     | 58.3%  | 5     | 41.7% | 0                | 0.0% | 12    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.7%  |        | 15.6% |       | 0.0%             |      | 2.7%  |
| 燕沢東3丁目  | 調査戸数 | (a)   | 277   | 59.2%  | 191   | 40.8% | 0                | 0.0% | 468   |
|         | 空家戸数 | (b)   | 2     | 5.0%   | 38    | 95.0% | 0                | 0.0% | 40    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 0.7%  |        | 19.9% |       | 0.0%             |      | 8.5%  |
| 鶴ヶ谷3丁目  | 調査戸数 | (a)   | 363   | 88.3%  | 48    | 11.7% | 0                | 0.0% | 411   |
|         | 空家戸数 | (b)   | 10    | 76.9%  | 3     | 23.1% | 0                | 0.0% | 13    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 2.8%  |        | 6.3%  |       | 0.0%             |      | 3.2%  |

資料：令和元年度仙台市空き家把握調査業務（仙台市）

○地区別集計結果 (2/3)

| 区 分     | 項 目  |       | 戸建て住宅 |        | 共同住宅  |        | 左記のうち<br>分譲マンション |       | 計    |
|---------|------|-------|-------|--------|-------|--------|------------------|-------|------|
|         |      |       | 戸数    | 構成比    | 戸数    | 構成比    | 戸数               | 構成比   |      |
| 福室7丁目   | 調査戸数 | (a)   | 228   | 58.6%  | 161   | 41.4%  | 39               | 10.0% | 389  |
|         | 空家戸数 | (b)   | 1     | 4.8%   | 20    | 95.2%  | 1                | 4.8%  | 21   |
|         | 空き家率 | (b/a) | 0.4%  |        | 12.4% |        | 2.6%             |       | 5.4% |
| 荒井2丁目   | 調査戸数 | (a)   | 182   | 42.9%  | 242   | 57.1%  | 0                | 0.0%  | 424  |
|         | 空家戸数 | (b)   | 0     | 0.0%   | 12    | 100.0% | 0                | 0.0%  | 12   |
|         | 空き家率 | (b/a) | 0.0%  |        | 5.0%  |        | 0.0%             |       | 2.8% |
| 南小泉2丁目  | 調査戸数 | (a)   | 254   | 63.3%  | 147   | 36.7%  | 0                | 0.0%  | 401  |
|         | 空家戸数 | (b)   | 3     | 16.7%  | 15    | 83.3%  | 0                | 0.0%  | 18   |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.2%  |        | 10.2% |        | 0.0%             |       | 4.5% |
| 太白1丁目   | 調査戸数 | (a)   | 280   | 97.9%  | 6     | 2.1%   | 0                | 0.0%  | 286  |
|         | 空家戸数 | (b)   | 3     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 0                | 0.0%  | 3    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.1%  |        | 0.0%  |        | 0.0%             |       | 1.0% |
| 富沢2丁目   | 調査戸数 | (a)   | 177   | 28.7%  | 440   | 71.3%  | 62               | 10.0% | 617  |
|         | 空家戸数 | (b)   | 2     | 4.4%   | 43    | 95.6%  | 1                | 2.2%  | 45   |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.1%  |        | 9.8%  |        | 1.6%             |       | 7.3% |
| 西中田4丁目  | 調査戸数 | (a)   | 107   | 25.7%  | 309   | 74.3%  | 91               | 21.9% | 416  |
|         | 空家戸数 | (b)   | 3     | 12.5%  | 21    | 87.5%  | 0                | 0.0%  | 24   |
|         | 空き家率 | (b/a) | 2.8%  |        | 6.8%  |        | 0.0%             |       | 5.8% |
| 西の平2丁目  | 調査戸数 | (a)   | 410   | 61.2%  | 260   | 38.8%  | 0                | 0.0%  | 670  |
|         | 空家戸数 | (b)   | 6     | 14.6%  | 35    | 85.4%  | 0                | 0.0%  | 41   |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.5%  |        | 13.5% |        | 0.0%             |       | 6.1% |
| 日本平     | 調査戸数 | (a)   | 783   | 89.0%  | 97    | 11.0%  | 0                | 0.0%  | 880  |
|         | 空家戸数 | (b)   | 27    | 69.2%  | 12    | 30.8%  | 0                | 0.0%  | 39   |
|         | 空き家率 | (b/a) | 3.4%  |        | 12.4% |        | 0.0%             |       | 4.4% |
| 茂庭台3丁目  | 調査戸数 | (a)   | 381   | 100.0% | 0     | 0.0%   | 0                | 0.0%  | 381  |
|         | 空家戸数 | (b)   | 4     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 0                | 0.0%  | 4    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.0%  |        | 0.0%  |        | 0.0%             |       | 1.0% |
| 八木山南1丁目 | 調査戸数 | (a)   | 234   | 63.4%  | 135   | 36.6%  | 0                | 0.0%  | 369  |
|         | 空家戸数 | (b)   | 4     | 16.0%  | 21    | 84.0%  | 0                | 0.0%  | 25   |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.7%  |        | 15.6% |        | 0.0%             |       | 6.8% |

資料：令和元年度仙台市空き家把握調査業務（仙台市）

○地区別集計結果 (3/3)

| 区 分     | 項 目  |       | 戸建て住宅 |        | 共同住宅  |        | 左記のうち<br>分譲マンション |       | 計      |
|---------|------|-------|-------|--------|-------|--------|------------------|-------|--------|
|         |      |       | 戸数    | 構成比    | 戸数    | 構成比    | 戸数               | 構成比   |        |
| 柳生6丁目   | 調査戸数 | (a)   | 106   | 28.0%  | 273   | 72.0%  | 38               | 10.0% | 379    |
|         | 空家戸数 | (b)   | 0     | 0.0%   | 22    | 100.0% | 0                | 0.0%  | 22     |
|         | 空き家率 | (b/a) | 0.0%  |        | 8.1%  |        | 0.0%             |       | 5.8%   |
| 黒松1丁目   | 調査戸数 | (a)   | 285   | 38.5%  | 456   | 61.5%  | 58               | 7.8%  | 741    |
|         | 空家戸数 | (b)   | 7     | 13.7%  | 44    | 86.3%  | 0                | 0.0%  | 51     |
|         | 空き家率 | (b/a) | 2.5%  |        | 9.6%  |        | 0.0%             |       | 6.9%   |
| 将監2丁目   | 調査戸数 | (a)   | 300   | 71.8%  | 118   | 28.2%  | 0                | 0.0%  | 418    |
|         | 空家戸数 | (b)   | 2     | 16.7%  | 10    | 83.3%  | 0                | 0.0%  | 12     |
|         | 空き家率 | (b/a) | 0.7%  |        | 8.5%  |        | 0.0%             |       | 2.9%   |
| 松陵3丁目   | 調査戸数 | (a)   | 506   | 100.0% | 0     | 0.0%   | 0                | 0.0%  | 506    |
|         | 空家戸数 | (b)   | 1     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 0                | 0.0%  | 1      |
|         | 空き家率 | (b/a) | 0.2%  |        | 0.0%  |        | 0.0%             |       | 0.2%   |
| 住吉台東2丁目 | 調査戸数 | (a)   | 265   | 100.0% | 0     | 0.0%   | 0                | 0.0%  | 265    |
|         | 空家戸数 | (b)   | 2     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 0                | 0.0%  | 2      |
|         | 空き家率 | (b/a) | 0.8%  |        | 0.0%  |        | 0.0%             |       | 0.8%   |
| 高森3丁目   | 調査戸数 | (a)   | 382   | 89.0%  | 47    | 11.0%  | 0                | 0.0%  | 429    |
|         | 空家戸数 | (b)   | 7     | 70.0%  | 3     | 30.0%  | 0                | 0.0%  | 10     |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.8%  |        | 6.4%  |        | 0.0%             |       | 2.3%   |
| 長命ヶ丘6丁目 | 調査戸数 | (a)   | 318   | 88.3%  | 42    | 11.7%  | 0                | 0.0%  | 360    |
|         | 空家戸数 | (b)   | 4     | 50.0%  | 4     | 50.0%  | 0                | 0.0%  | 8      |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.3%  |        | 9.5%  |        | 0.0%             |       | 2.2%   |
| 虹の丘3丁目  | 調査戸数 | (a)   | 248   | 100.0% | 0     | 0.0%   | 0                | 0.0%  | 248    |
|         | 空家戸数 | (b)   | 4     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 0                | 0.0%  | 4      |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.6%  |        | 0.0%  |        | 0.0%             |       | 1.6%   |
| 館2丁目    | 調査戸数 | (a)   | 472   | 99.6%  | 2     | 0.4%   | 0                | 0.0%  | 474    |
|         | 空家戸数 | (b)   | 3     | 75.0%  | 1     | 25.0%  | 0                | 0.0%  | 4      |
|         | 空き家率 | (b/a) | 0.6%  |        | 50.0% |        | 0.0%             |       | 0.8%   |
| 山の寺1丁目  | 調査戸数 | (a)   | 398   | 55.4%  | 321   | 44.6%  | 0                | 0.0%  | 719    |
|         | 空家戸数 | (b)   | 14    | 29.2%  | 34    | 70.8%  | 0                | 0.0%  | 48     |
|         | 空き家率 | (b/a) | 3.5%  |        | 10.6% |        | 0.0%             |       | 6.7%   |
| 全市平均    | 調査戸数 | (a)   | 9,613 | 65.5%  | 5,063 | 34.5%  | 425              | 2.9%  | 14,676 |
|         | 空家戸数 | (b)   | 167   | 22.1%  | 587   | 77.9%  | 8                | 1.1%  | 754    |
|         | 空き家率 | (b/a) | 1.7%  |        | 11.6% |        | 1.9%             |       | 5.1%   |

資料：令和元年度仙台市空き家把握調査業務（仙台市）



### 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となります。

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部市民生活課 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<br>(ジャックスロ)<br>(空き家活用プラン) | ・空き家の解体<br>・空き家を賃貸するための改装・改築<br>・空き家解体後の駐車場等の造成<br>・空き家の防災・防犯上の設備対策<br>などにご利用いただけます。  | テレフォンセンター<br>☎ 0120-56-8677<br>平日 9:00~19:00 (携帯電話、PHS<br>からのご利用の際は 022-723-<br>3977)<br>※詳しくは当行本支店・ローンセ<br>ンターまでお問い合わせくだ<br>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<br>名義が申込ご本人または申<br>込ご家族であること)にご<br>ご利用いただけます。                          | ダイレクトマーケティングセン<br>ター (DMセンター)<br>☎0120-6000-39<br>平日 9:00~19:00                                                                 |
| 杜の都信用金庫 | ・無担保住宅ローン<br>・リフォームプラン               | ・空き家の解体およびそれに伴<br>う諸費用<br>・空き家の解体に利用した金融<br>機関、信販会社等から借入し<br>たローンの借換<br>などにご利用いただけます。 | ファイナンスセンター<br>☎ 0120-116-401<br>平日9:00~17:00<br>※詳しくは当金庫最寄りの営業<br>店またはファイナンスセンタ<br>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)<br>の空き家解体および関連諸経<br>費                                                 | ☎ 0120-1919-62<br>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／<br>全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部／<br>宮城県不動産鑑定士協会 |
| 修 繕 ・<br>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／<br>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<br>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、安全な住環境を脅か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月に指導文書を通じ、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間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うち担当課に相談。</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) 空家等に住みつけた動物等が原因で、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<br>(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<br>(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<br>(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。

|                           |       |       |  |
|---------------------------|-------|-------|--|
| 〇コメント(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。<br>※【判定マニュアルの表-2参照】  |              |
|               |         |       | Ⅱ       | 0.5                                                                                                                             |                                                      |              |
|               |         |       | Ⅰ       | 1.0                                                                                                                             |                                                      |              |
|               | 構造諸元    | 排水施設等 | 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。<br>※【判定マニュアルの表-3参照】 |              |
|               |         |       | Ⅱ       | 1.0                                                                                                                             |                                                      |              |
|               |         | 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。<br>※【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。<br>※【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。<br>※【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  | 5.5 | 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 | 5.0      | 5.5       | 6.0      | 6.5 | 7.0  | 7.5  |
|             | 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 | 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 | 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  | 6.0 | 5.5                           | 6.0       | 6.5      | 7.0 | 7.5  | 8.0 | 7.0      | 7.5       | 8.0      | 8.5 | 9.0  | 9.5  |
|             | 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  | 9.5  |
|             | 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 | 8.0      | 8.5       | 9.0      | 9.5 | 10.0 | 9.5  |
|             | 鉄筋の腐食 ※RC鋼型のみ考慮 |    | 4.5      |           |          | 6.0 | 6.5  | 7.0 | 6.0                           |           |          | 7.5 | 8.0  | 8.5 | 8.0      |           |          | 9.5 | 10.0 | 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  |     |                               |           |          |     | 6.5  |     |          |           |          |     | 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。<br>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       | 変状程度の著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、必要に応じて助言・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考えられる。<br>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の助言・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考えられる。<br>原則として、所有者等に対し法14条に基づく指導を行う。        |

※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。

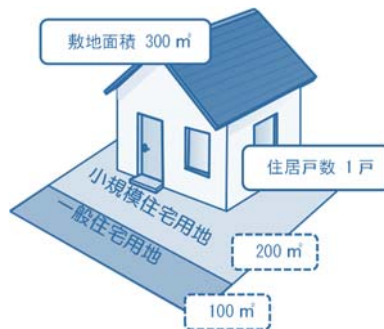
注1: 判定票中の「判定マニュアル」とは、宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)(国土交通省、都市安全課)をいう。

## 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。

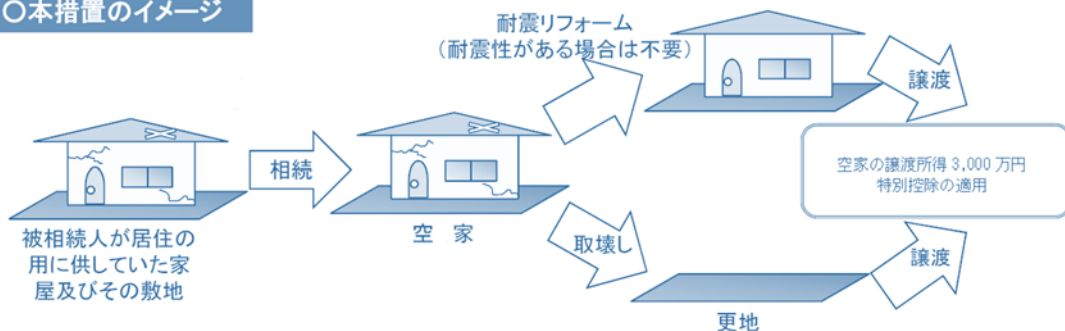
| 住宅用地の特例率 |                          | ※家屋の床面積の10倍までの面積が上限 |       |
|----------|--------------------------|---------------------|-------|
| 住宅用地特例区分 |                          | 住宅用地の特例率            |       |
|          |                          | 固定資産税               | 都市計画税 |
| 小規模住宅用地  | 住宅用地のうち、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



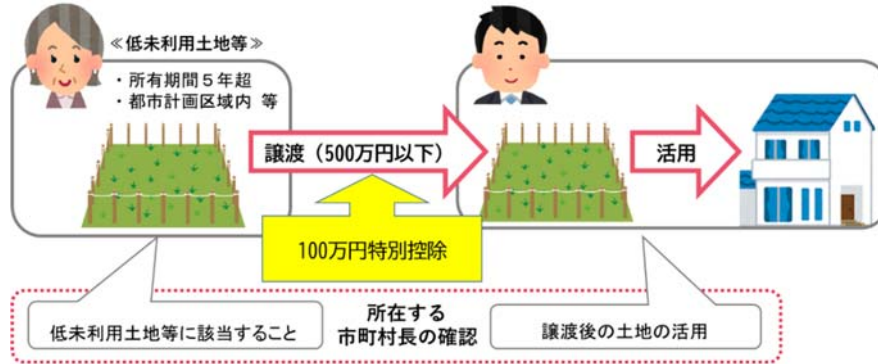
本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

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<br>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<br>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<br>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<br>コメント | 令和3年12月15日<br>～<br>令和4年1月17日 |                                                                                                                                                             |
| 第4回<br>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<br>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<br>伊藤 美由紀  | 東北工業大学ライフデザイン学部 准教授      | 副部会長<br>専門委員         |
| 3  | くさ たかこ<br>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<br>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<br>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<br>渋谷 セツコ  | 建築と子供たちネットワーク仙台 副代表      | 部会長<br>推進会議委員        |
| 7  | ないとう ちかこ<br>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<br>西澤 啓文 | 仙台市議会議員                  | 専門委員                 |
| 9  | やまもと ことえ<br>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<br>(R3. 7. 1～)  |
|    | こばやし たえこ<br>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<br>(～R3. 6. 30) |
| 10 | わたなべ とおる<br>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。

### 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。

### タ行

#### 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的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

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