

仙台市空家等対策計画

— 平成 29 年度～平成 33 年度 —

仙 台 市

= 目 次 =

第1章 計画の基本的な考え方

- 1. 計画策定の趣旨 1
- 2. 計画の位置づけ 2
- 3. 空家等対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 2
- 4. 計画の構成 3

第2章 空家等の現状

- 1. 住宅・土地統計調査から見た空家等の現状 4
- 2. 本市の管理不全な空家等の現状 8
- 3. 空家等の利活用に関する現状 13

第3章 空家等対策を進めていく上での課題

- 1. 空家等対策の分類 16
- 2. これまでの取り組み状況 17
- 3. 課題の整理 19

第4章 空家等対策の基本理念及び基本方針等

- 1. 基本理念及び基本方針 22
- 2. 計画期間 23
- 3. 空家等の調査に関する事項 23

第5章 空家等対策の方向性と具体的施策

- 1. 管理不全な空家等の解消に関する事項 25
- 2. 空家等の利活用の促進に関する事項 29
- 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 31
- 4. 本市の空家等対策一覧 34

第6章 計画の推進

- 1. 成果目標 35
- 2. 空家等対策の実施体制 36

資料編

1. 特定空家等の判断基準	・・・・・・・・・・ 1
2. 勧告を受けた特定空家等の敷地について	・・・・・・・・・・ 6
3. 相続した空家の譲渡所得 3,000 万円の特別控除について	・・・・・・・・・・ 7
4. 各種調査結果のデータ	・・・・・・・・・・ 8
5. 関係法令	・・・・・・・・・・ 15
6. 用語集	・・・・・・・・・・ 27
7. 計画の策定経過	・・・・・・・・・・ 29

(凡例)

本計画の中で使う以下の用語は、それぞれに記載の内容を指すものとします。

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）

第1章 計画の基本的な考え方

1 計画策定の趣旨

近年、既存の住宅や建築物の老朽化に伴い、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等が増加している傾向にあります。こうした背景には、産業構造の変化や核家族化の進展などにより、住宅に対するニーズの変化があると考えられますが、管理不全な空家等が生じる要因としては、所有者の経済的な理由だけではなく、相続問題や空家等となっている家に対する想い入れがあるなど、複数の要因が絡んでいる場合があります。

そうした所有者側の事情により放置された空家等は、周辺の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせており、今後、人口減少の進展に伴い、ますます増加が懸念される状況にあります。

空家等がもたらす問題が各地で顕在化する中、平成27年2月から法が施行され、住民に最も身近な行政主体である市町村が「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など必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされました。

平成25年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、本市の空き家率（住宅総数に対する空き家の割合）は10.0%と全国平均を下回っているものの、賃貸・売却用、二次的住宅（別荘など）を除いた「その他の住宅」に位置付けられる空き家は増加傾向にあります。

本市では、法の制定に先んじて、平成26年4月に条例を施行し、空家等の適切な管理を促す啓発とともに、管理不全な空家等に対して助言や指導を実施し、改善を促してきたところですが、現在、本市の相談窓口には、管理不全な空家等に対する地域住民からの相談が引き続き寄せられている状況にあります。

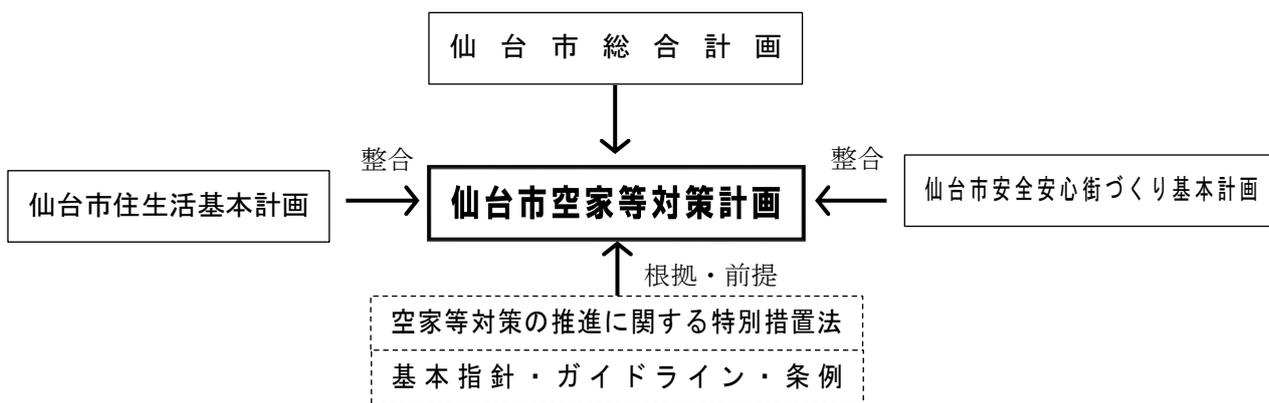
また、特に郊外住宅地域において空家等の増加が懸念される中、その抑制に向けて、空家等を含む既存住宅の売買・賃貸などの利活用につながる様々な情報提供を行ってきましたが、空家等の所有者の利活用に対する意識は高いとは言えず、既存住宅市場の環境が十分に整備されていないため、空家等の利活用が進んでいない状況です。

こうした現状に鑑み、これまで空家等対策を進めていく中で明らかになった課題などを改めて整理するとともに、これに対する基本姿勢や本市の空家等対策の方向性を定め、より一層効果的な空家等対策を推進していくため、「仙台市空家等対策計画」を新たに策定します。

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」として定めるものです。

仙台市総合計画を上位計画とし、本市の安全安心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」及び住宅政策について定めた「仙台市住生活基本計画」との整合性を図った内容とします。また、基本指針、ガイドライン及び条例を踏まえた内容とします。



3 空家等対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類

現在、本市の相談窓口に寄せられる管理不全な空家等に対する相談は、市内のほぼ全域にわたっていることから、本計画に基づく空家等対策の対象とする地区は、仙台市内全域とします。

また、対象とする空家等は、住宅以外の建物についても相談が寄せられていることから、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。

なお、将来的に空家等となることを見込まれる建築物等についても、空家等の発生を抑制する観点から本計画の対象とすることとします（ただし、法に基づく助言や指導等の対象からは除きます）。

▶▶空家等・特定空家等について

【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。

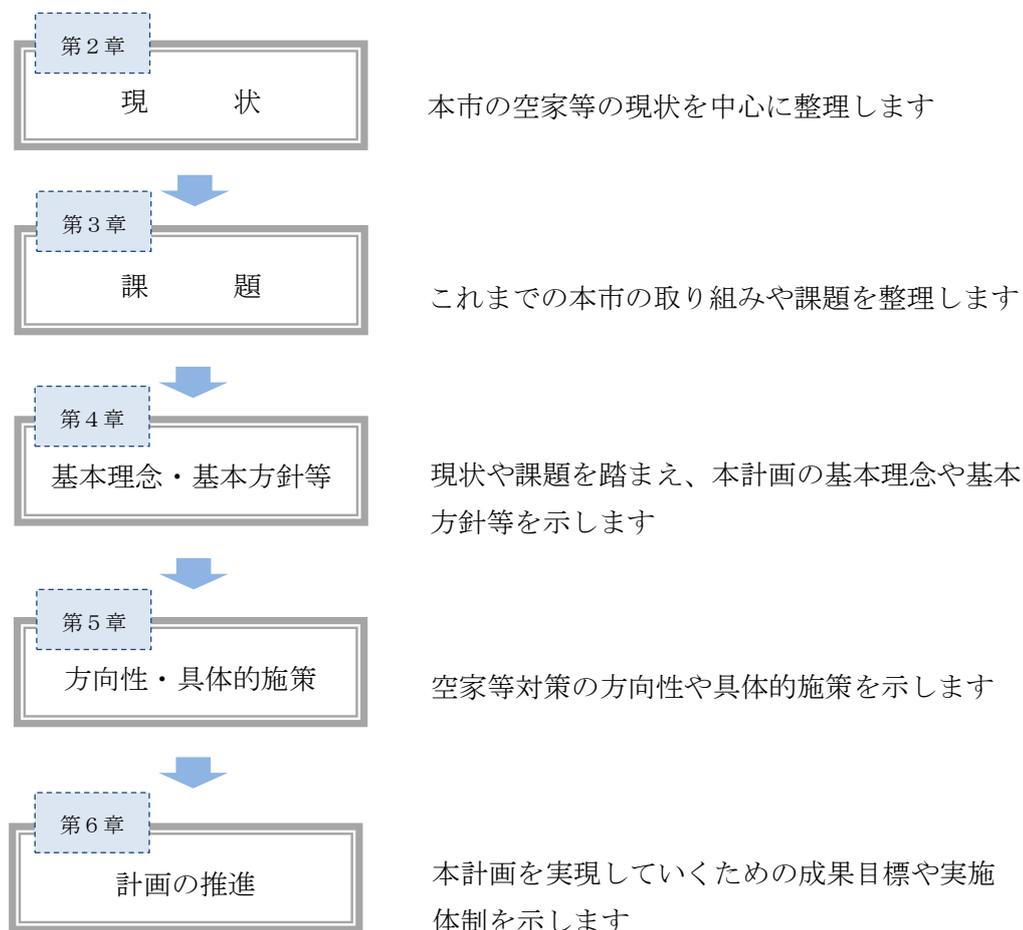
【特定空家等】

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

- ※「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しています。
- ※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」の対象となり得ることとなります。
- ※「特定空家等」の本市の判断基準については、国のガイドラインを参考に定めています。
(資料編1参照)

4 計画の構成

本計画の第2章以下を次のとおりの構成とし、今後必要となる空家等対策を定めます。



第2章 空家等の現状

1 住宅・土地統計調査から見た空家等の現状

(1) 全国の状況

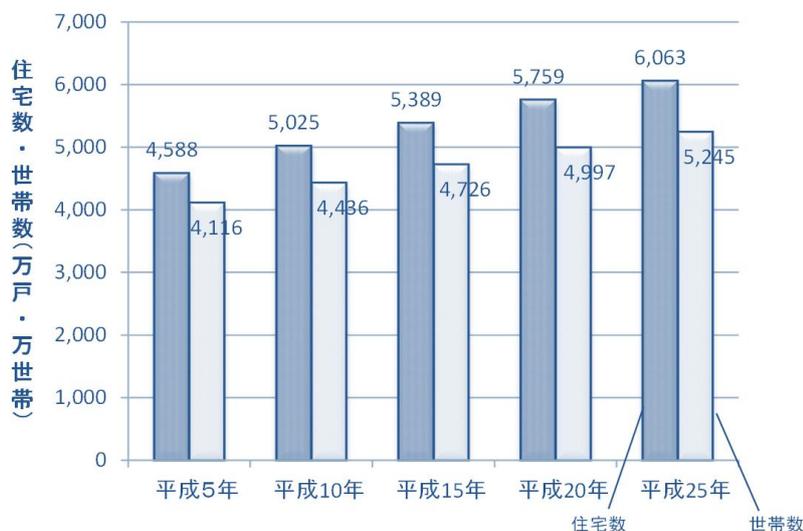
住宅・土地統計調査（総務省）の結果によれば、空き家の総数はこの20年間で1.8倍（448万戸から820万戸）に増加をしており、平成25年の空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は13.5パーセントと過去最高を記録しました。

また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家は、具体的な用途が決まっていないことから、管理が適切に行われないおそれが比較的高いと考えられますが、この20年間で2.1倍（149万戸から318万戸）に増加しています。

こうした背景の一つには、新築の住宅が増加している一方で、使わなくなった建物の除却が進んでいないことが挙げられます。そのような傾向が今後も続く場合、人口減少の進展と相まって、ますます空家問題が深刻化していくおそれがあります。



【図 2-1：全国の種類別空き家数・空き家率の推移】

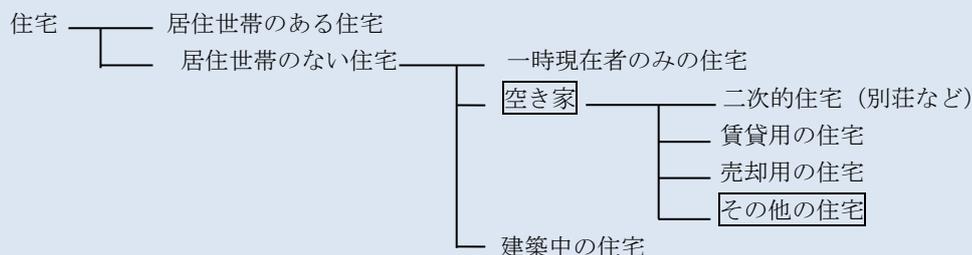


【図 2-2：全国の住宅数と世帯数の推移】

▶▶▶住宅・土地統計調査の補足

- この調査は抽出調査です。
- 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います（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」を除くものとなります。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います。

したがって、「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ます。



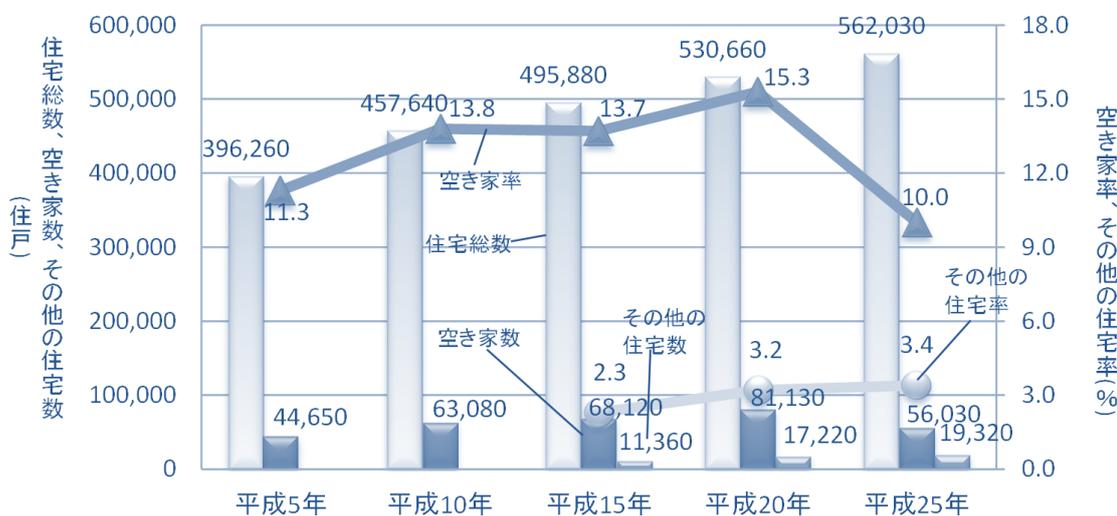
- この章において使用する「空き家率」は「空き家数/住宅総数」から求めた数値であり、「その他の住宅率」は「その他の住宅/住宅総数」から求めた数値です。
- 住宅・土地統計調査結果に基づく場合は「空き家」と表記し、それ以外では「空家」と表記します。

(2) 本市の状況

① 空き家率等の推移

市内の空き家数、空き家率は平成5年から平成20年までは増加傾向でしたが、平成25年は減少しています。【図2-3参照】これは、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、市内の住宅事情に大きな変化があったことが影響していると考えられます。一方、その他の住宅数、その他の住宅率は平成15年から一貫して増加傾向にあります。

また、平成25年の調査結果を区別に見ると、空き家率は青葉区、若林区、太白区が市平均より高く、宮城野区、泉区が市平均より低くなっています。その他の住宅率は若林区、太白区が市平均より高く、青葉区、宮城野区、泉区が市平均より低くなっています。【図2-4参照】



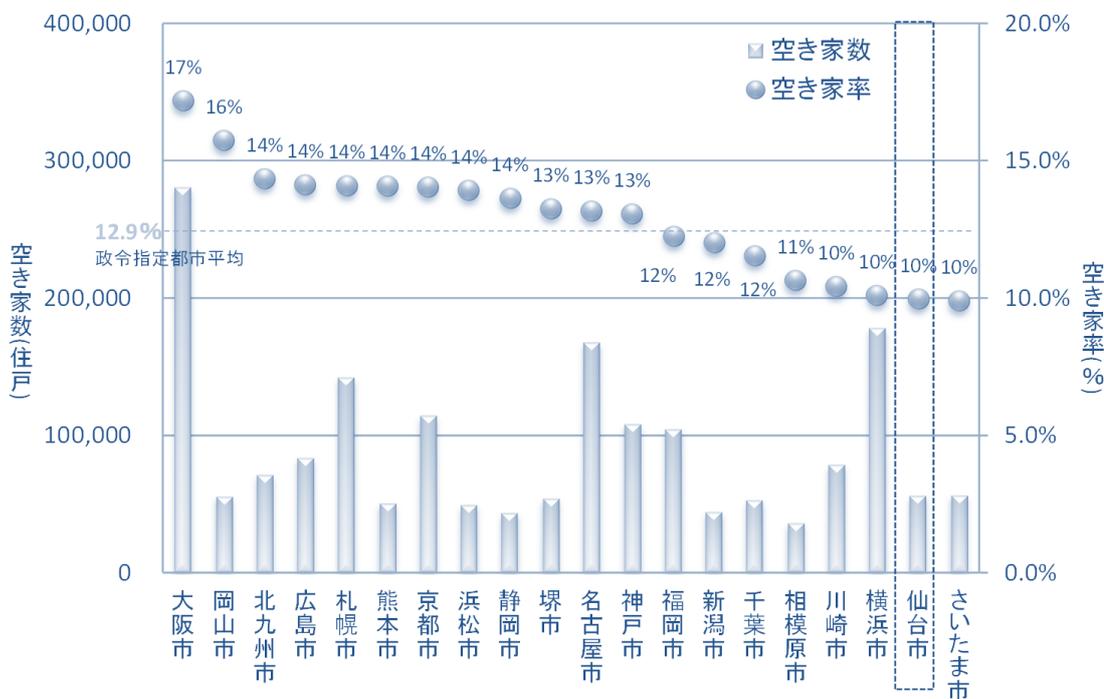
【図2-3：仙台市の空き家率等の推移】



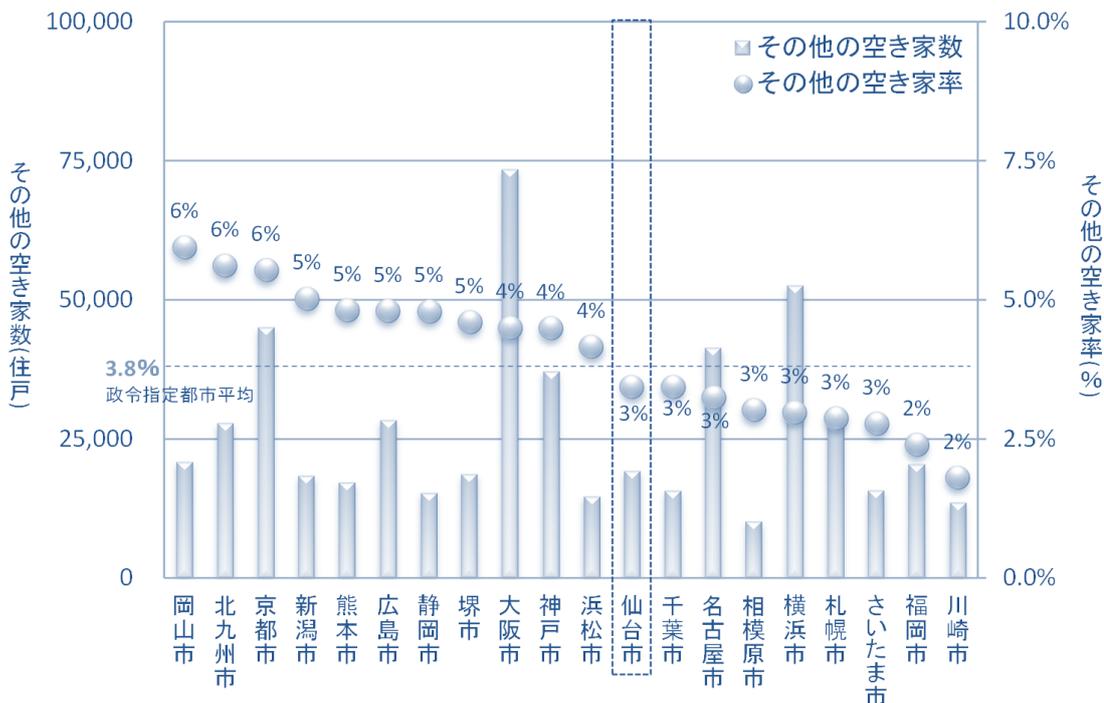
【図2-4：仙台市内各区の空き家率等の現状】

②他政令指定都市との比較

平成 25 年の調査結果によると、空き家率は、20 政令指定都市中 19 位と低いものの、その他の住宅率は、20 政令指定都市中 12 位と中位となっています。



【図 2-5：空き家率等の政令指定都市間比較（空き家率順）】



【図 2-6：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）】

2 本市の管理不全な空家等の現状

次に、所有者等の管理が行き届いていないとして、地域住民から相談や情報提供があった空家等の情報を基にして、市内の空家等の現状を分析します。

(1) 法施行後の空家等対策の実績

図 2-7 は、法が全面施行された平成 27 年 5 月 26 日から平成 28 年 12 月 31 日までの間に、地域住民から本市に管理不全な空家等として相談等があった空家等の改善状況等を示したものです。

相談等があった空家等 1,022 件のうち、現況調査を行うことができたのは 1,020 件でした。そのうち、助言や指導の対象である空家等が 572 件（うち特定空家等 50 件）あり、507 件（うち特定空家等 49 件）に対し助言や指導を行っています。

なお、572 件のうち、所有者等が判明していなかったり、所有者等は判明したが、文書を送る準備中であったりして、助言や指導が未実施である件数が 65 件あります【助言・指導対象件数と助言・指導実施件数の差】。

法に基づく助言や指導を行ったもののうち、269 件（うち特定空家等 12 件）が改善されたほか、法施行前の条例に基づく助言や指導等により改善された空家等も 105 件あり、合わせて 374 件（うち特定空家等 12 件）の管理不全な空家等が改善されました。

結果、平成 28 年 12 月末時点で、管理不全な空家等は 303 件（うち特定空家等 38 件）となっています【助言・指導対象件数と助言・指導による改善件数の差】。



【図 2-7：法施行後の空家等対策の実績】

(平成 27 年 5 月 26 日から平成 28 年 12 月 31 日まで)

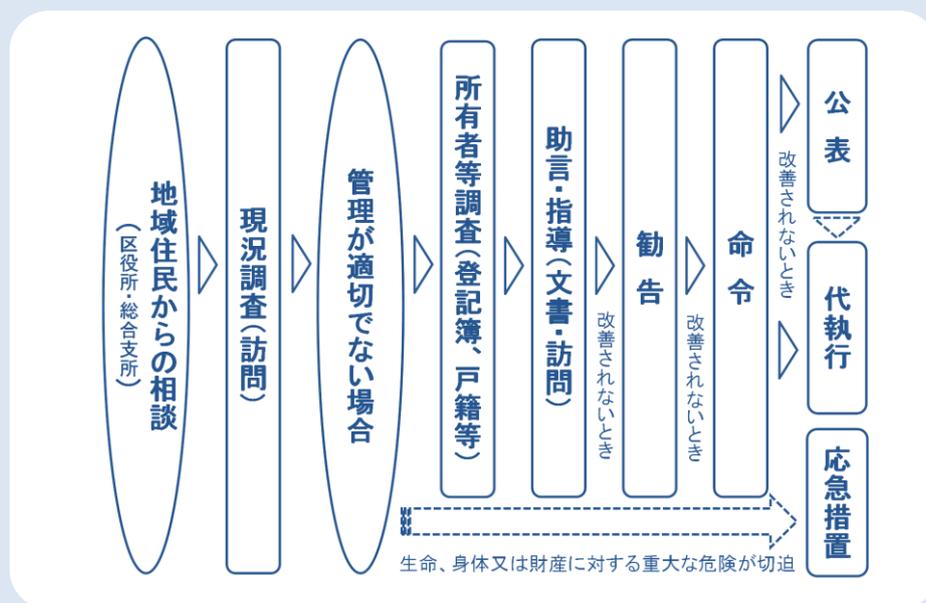
▶▶▶管理不全な空家等への本市の対応の流れ

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しています。

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の調査を行います。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、代執行の手続に進みます。勧告を受けた場合は、固定資産税等の住宅用地特例が除外される場合があります。【資料編2参照】

さらに、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ります。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ります。

また、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、改善を促します。



▶▶▶管理不全な空家等の分類

本市では、法で定める特定空家等の区分に応じて、周辺の生活環境に対する問題点として、以下の4区分で管理不全な空家等を把握しています。なお、助言や指導の対象となった空家等のうち、その他（雑草・樹木等）が77%を占めています。【資料編4(1)参照】

- ア. 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）
- イ. 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）
- ウ. 景観を損なっている状態（例：火災による外壁の焼損）
- エ. その他（例：雑草・樹木の繁茂）

(2) 助言や指導の実施による改善状況

助言や指導を実施した空家等のうち、未改善の空家等が 47 パーセントを占めています。空家等の問題点別では、「保安上危険」となるおそれのある空家等は改善率が低くなっている一方、「衛生（ごみ・害虫等）」や「その他（雑草・樹木等）」は比較的改善率が高くなっています。【資料編 4(2) 参照】

(3) 未改善となっている事由

助言や指導を行った 507 件の空家等のうち、改善されなかった 238 件の内訳を見ると、所有者から反応がない割合が 55 パーセントを占めており、次いで解体費等捻出困難、改善約束不履行、相続問題未整理となっています。【資料編 4(3) 参照】

さらに、問題点別の状況を見ると、「保安上危険」となるおそれのある空家等については、解体費等捻出困難や相続問題未整理が合わせて 34 パーセントを占めており、「景観」を損なっている空家等については、相続問題未整理が 75 パーセントを占めています。

一方、「衛生（ごみ・害虫等）」、「その他（雑草・樹木等）」に関する空家等については、所有者から反応がない割合が高くなっています。【資料編 4(4) 参照】

(4) 空家等になった事由

空家等になった事由は居住者の死亡によるものが最も多く、次いで居住者の移転となっており、この二つで全体の 59 パーセントを占めています。

移転により空家等になった居住者の移転先は市内が 49 パーセント、市外が 34 パーセントとなっており、居住者の年代別を見ると 60 代以上が半数近くを占めている状況にあります。

また、月別移転状況は、4 月及び 10 月が他月に比べて若干多くなっているものの、月ごとの大きな変動は見られません。【資料編 4(5)～(8) 参照】

(5) 相談件数の実績

平成 26 年度・27 年度の管理不全な空家等の相談件数は約 500 件/年であり、4～12 月の平均相談件数で見ますと、平成 28 年度も同程度の相談実績となっています。

また、月別の相談件数の比較を見ますと、特に夏季に相談が多くなっています。これは、本市の管理不全な空家等の問題点の大半がその他（雑草・樹木等）であることから、雑草・樹木が繁茂する時季に地域住民から相談等が多くなっていることが伺えます。【資料編 4(9) 参照】

(6) 管理不全な空家等の分布

管理不全な空家等で、法に基づく助言や指導の対象となった空家等及び法施行前に条例に基づく助言や指導を行って改善された空家等の計 677 件の空家等の中学校区ごとの分布は図 2-8 のとおりであり、都心周辺の丘陵地に多くみられる傾向があります。

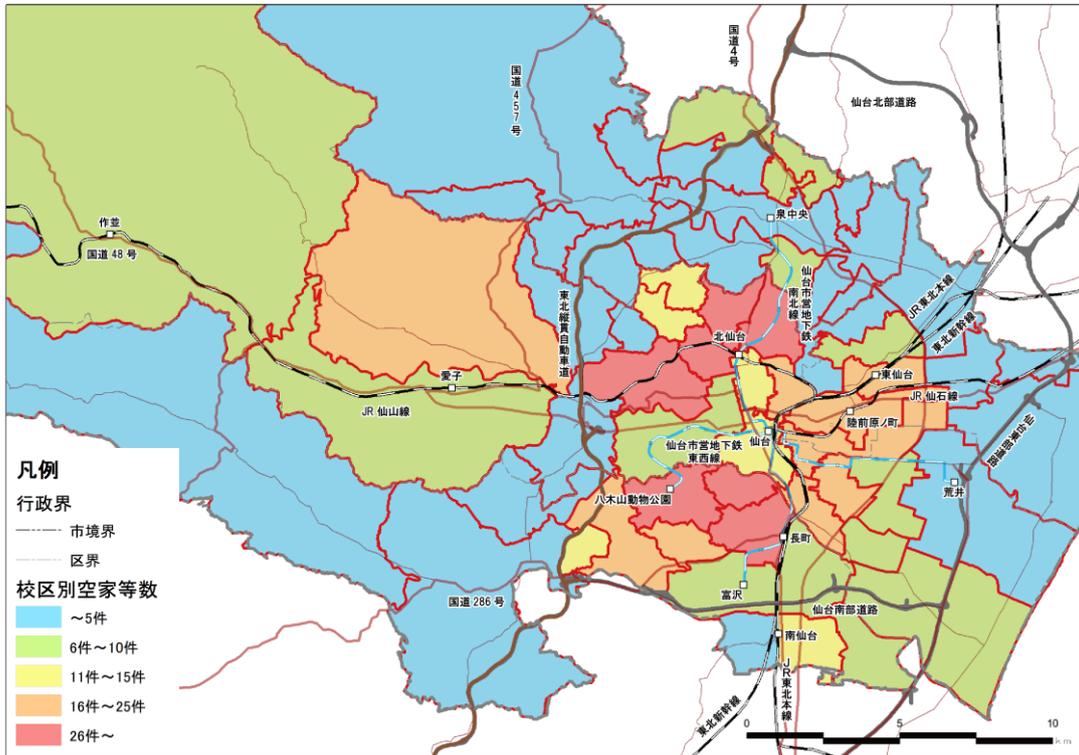
これまでの国勢調査結果から、市内の人口集中地区（DID）（※）の変遷を見ると、中心部から次第に外側へと拡大していることがわかります。

図 2-8 と図 2-9 を比較すると、管理不全な空家等は、中心部以外の昭和 45 年以前に人口が集中していた地区に多く見られます。

※人口集中地区(DID)

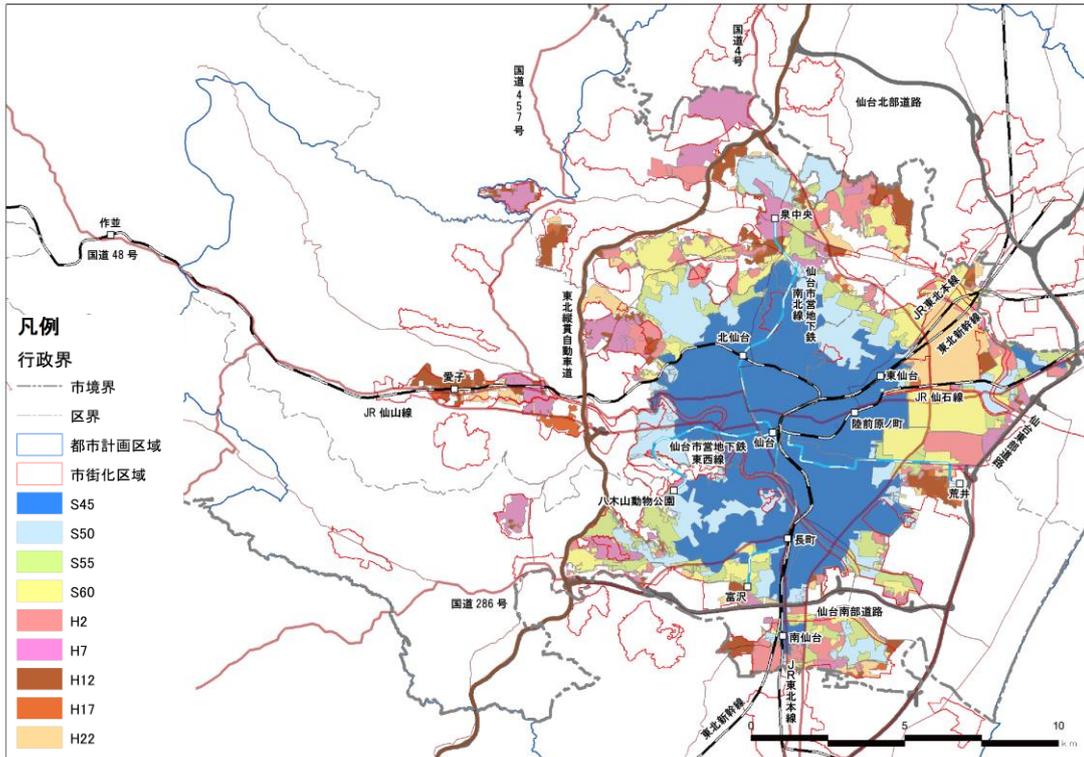
各回の国勢調査ごとに設定される人口が密集している地区。原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域が「人口集中地区」とされています。

【図 2-8：管理不全な空家等の中学校区別の分布図】



※平成 27 年 5 月 26 日から平成 28 年 12 月 31 日までの間に市が把握していた管理不全な空家等の分布を示すものであり、市内のすべての空家等の分布を反映しているものではありません。

【図 2-9：人口集中地区(DID)の変遷図】



出典：国勢調査（総務省）

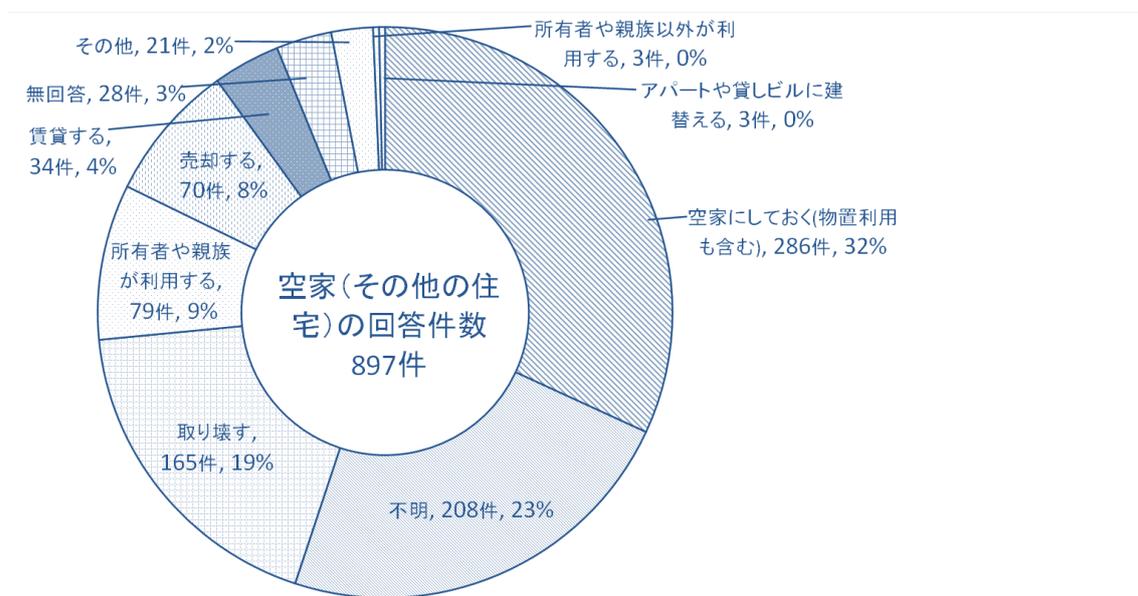
3 空家等の利活用に関する現状

(1) 所有者の利活用に対する意識

空家等の状態を解消するためには、空家を売買・賃貸化（流通）して新たに利活用させることが望ましいと言えます。

しかし、国土交通省が実施した「平成 26 年空家実態調査」によると、「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」と「不明」を合わせた割合が全体の半数以上を占めており、所有者が空家の新たな利活用に積極的ではないことが伺えます。

【図 2-10：空家（その他の住宅）の今後 5 年程度の利用意向】



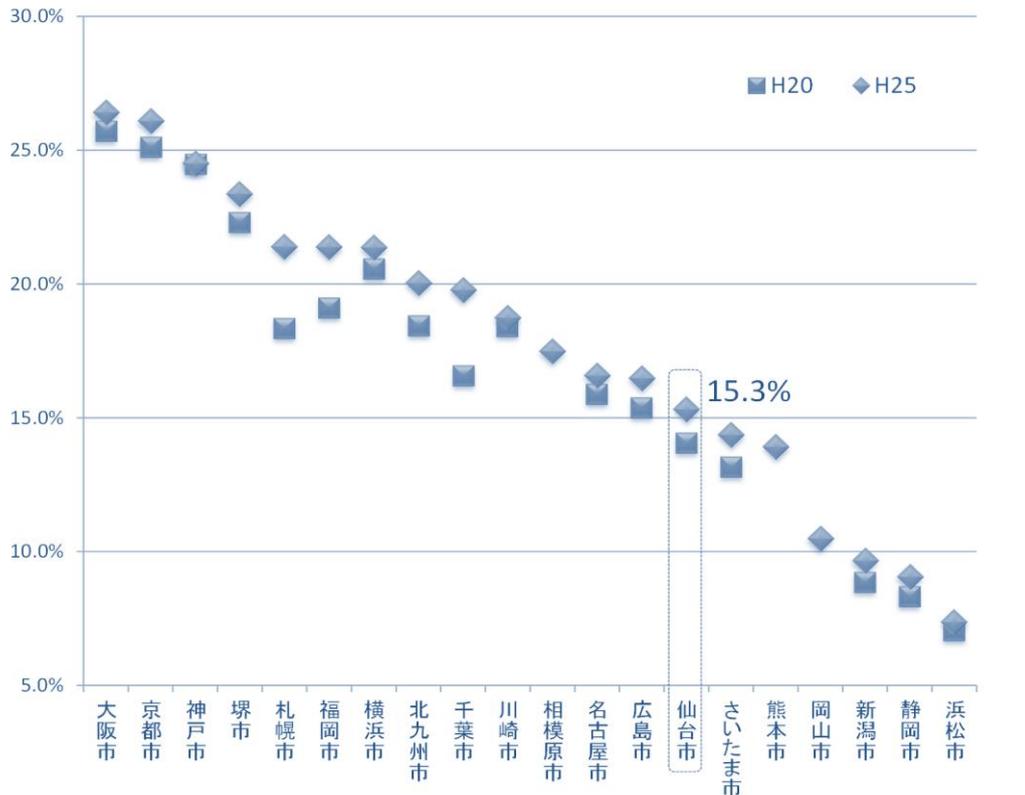
出典：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

(2) 空家を含む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、他の政令指定都市と比較すると決して高い方ではなく、既存住宅の市場流通シェアの低さは、空家を含む既存住宅の購入ニーズの低さとも読み取れます。

既存住宅を購入しない理由として、住宅の品質に不安があることや、リフォームにかかる費用が分かりにくいことが挙げられており、購入に対する不安が市場流通シェア拡大の阻害要因となっているとも言えます。

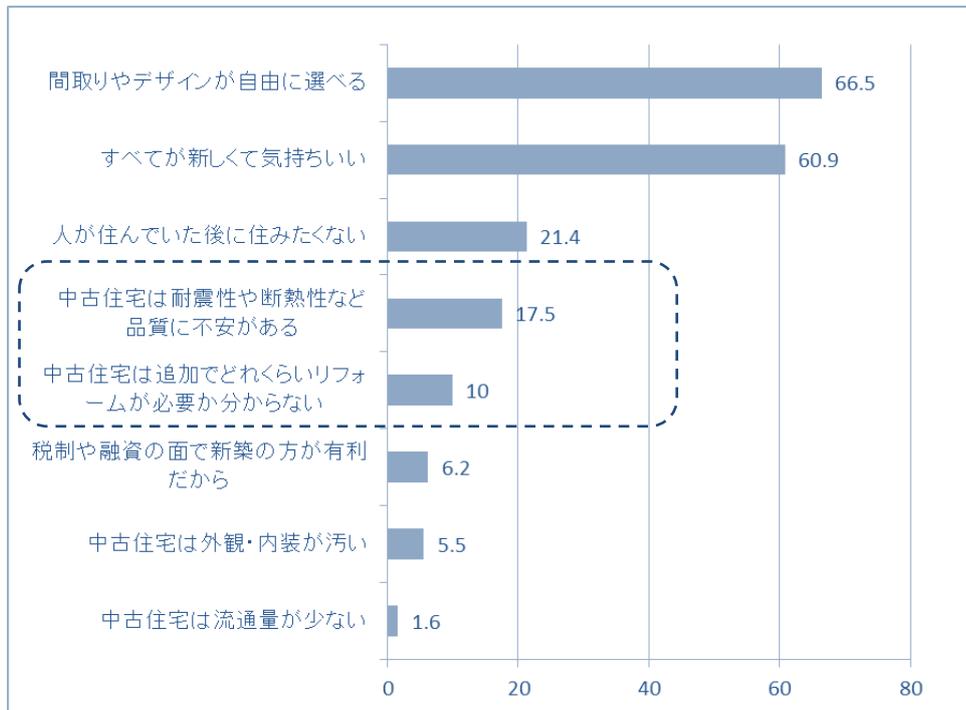
【図 2-11：既存住宅の流通シェアの政令指定都市間の比較】



※新築を含めた全流通戸数に対する既存住宅の流通戸数の割合

出典：住宅・土地統計調査(総務省)

【図 2-12：住宅を購入するとしたら新築（戸建・マンション）がよいと思う理由】



出典：平成 27 年度住生活に関する世論調査（内閣府）

第2章のまとめ

《空家等の現状》

- 住宅・土地統計調査の結果によると、全国的に空き家が増加傾向にあり、本市においても賃貸や売買などの用途に供されていない「その他の住宅」が増加傾向にある
- 法全面施行後、平成28年12月末までの間、1,020件について現況調査を行ったところ、572件が助言や指導の対象であり、うち507件に対して助言や指導を実施し、269件改善された
- 平成28年12月末の管理不全な空家等は303件（うち特定空家等38件）であり、所有者が判明していないなどの理由により、助言や指導が未実施である件数が65件ある
- 助言や指導により改善された空家等の割合は低くなっており、特に「保安上危険」となるおそれのある空家等は改善率が低い
- 改善されない事由を問題点別に見ると、「保安上危険」となるおそれのある空家等は解体費等捻出困難や相続問題未整理の割合が比較的高く、「景観」を損なっている空家等については相続問題未整理の割合が高い。一方、「衛生（ごみ・害虫等）」「その他（雑草・樹木等）」は所有者から反応がない割合が高くなっている。
- 居住者の死亡が空家等になった最も多い事由となっているほか、居住者の移転のうち60歳以上の年代の引っ越しが最多となっていることから、特に高齢者の住居が空家等になりやすい
- 管理不全な空家等の相談は夏季に多くなっているが、これは本市の管理不全な空家等の問題点の大半が「その他（雑草・樹木等）」であることに起因しているものである
- 管理不全な空家等は昭和45年以前に市街化が進んだ都心周辺の丘陵地に多く見られる

《空家等の利活用に関する現状》

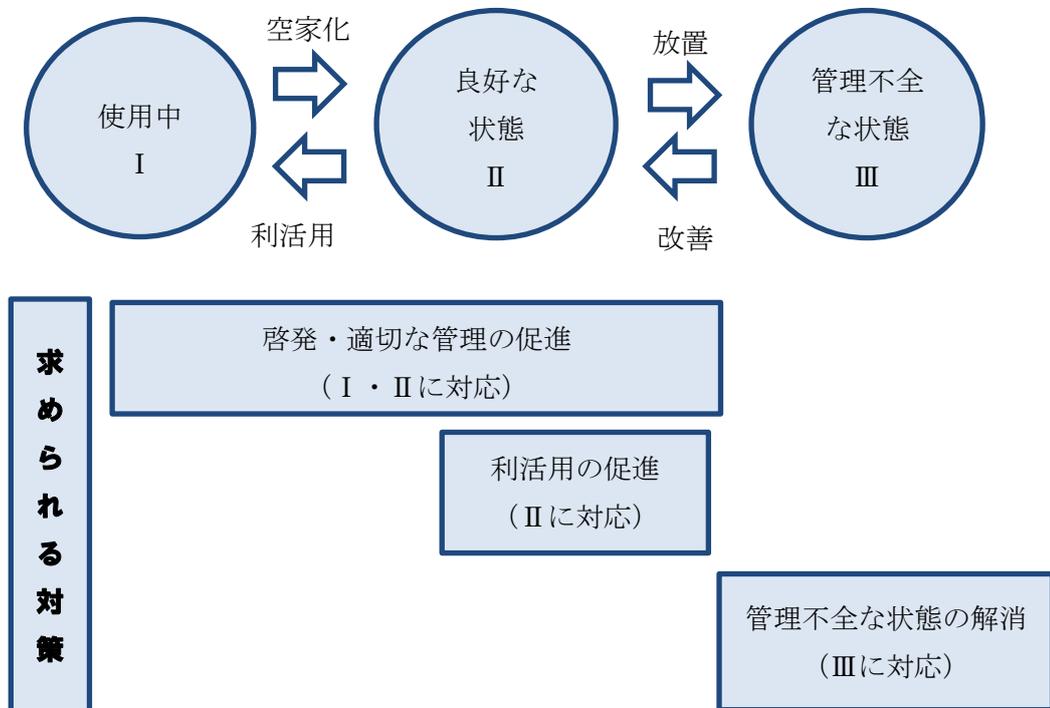
- 空家の利活用に対して積極的ではない所有者が大半を占めている
- 空家を含む既存住宅の市場流通シェアは新築住宅に比べて低く、既存住宅を購入しない理由として品質やリフォームに係る費用に対する不安が挙げられている

第3章 空家等対策を進めていく上での課題

この章では、求められる空家等対策とこれまでの取り組みを踏まえ、課題を整理します。

1 空家等対策の分類

図 3-1 に示すとおり、空家等は一般的に、使用中の状態から居住者の死亡等が原因で空家化し、そのまま長年放置されることにより、管理不全な状態となると考えられます。それぞれの状態に応じた適時適切な取り組みを行うことにより、空家等対策はより効果的になるものと考えられます。



【図 3-1：一般的な空家等の発生の流れとその対策】

2 これまでの取り組み状況

本市では、平成26年4月の条例の施行から、空家等の適切な管理について各種啓発を行うとともに、地域住民から相談や情報提供のあった管理不全な空家等に対して、助言や指導を行うなど、その解消に努めてきました。また、相談窓口の案内や利用できる制度の紹介を通じて、空家等の利活用を促進してきたところです。これまでの取り組みを改めて振り返り、課題の整理につなげます。

(1) 管理不全な空家等の解消に関する事項

- ◇特定空家等の基準の設定
- ◇助言、指導等法に基づく空家等への対応
- ◇応急措置等条例に基づく特定空家等への対応
- ◇庁内関係部局による情報共有
- ◇売買・賃貸・解体工事などに関する外部相談窓口の案内

本市では条例が施行された平成26年4月から、管理不全な空家等の所有者等への解消を促す助言や指導を実施してきました。

また、法が全面施行された平成27年5月以降は、特定空家等の基準を設定し、法に基づく助言や指導を実施しています。特定空家等については、平成28年9月から文書による助言や指導に加え、原則として所有者等との面談を行うことに運用を改め、所有者等に改善を促しています。

なお、助言や指導の実施にあたっては、売買・賃貸・解体工事などに関する相談窓口の案内のほか、雑草や樹木が原因で管理不全となっている空家等の所有者等には除草業者の一覧をお渡しするなど、改善に向けた情報提供を行っています。

(2) 空家等の利活用に関する事項

- ◇売買・賃貸・解体工事などに関する外部相談窓口の案内（再掲）
- ◇不動産取引、税に関する内部相談窓口の案内
- ◇（一社）移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」の案内
- ◇戸建木造住宅の耐震化促進
- ◇住宅リフォーム工事に関する情報提供
- ◇地域主体の活動に関する助言、各種制度（助成・融資・専門家派遣等）の情報提供
- ◇空家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知

空家の所有者等が適切な管理又は利活用を円滑に進められるよう、専門分野ごとの相談窓口を案内しています。

また、空家の利活用促進につながる各種制度等について、所有者等に情報提供を行っています。

(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

- ◇出前講座、セミナーの実施
- ◇リーフレットによる広報
- ◇市のホームページや広報紙の活用

出前講座、セミナーの実施のほか、リーフレットやホームページなどによる広報を行い、広く市民一般に対し、法や条例内容の周知や空家等の適切な管理を促す取り組みを実施しています。

3 課題の整理

本市の空家等の現状及びこれまでの空家等対策を踏まえ、空家等対策を進めていく上での課題は以下のとおりです。

中でも、管理不全な空家等は現に周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものもあることから、管理不全な空家等の解消を重点課題として位置付けます。

(1) 管理不全な空家等の解消に関する課題

重点

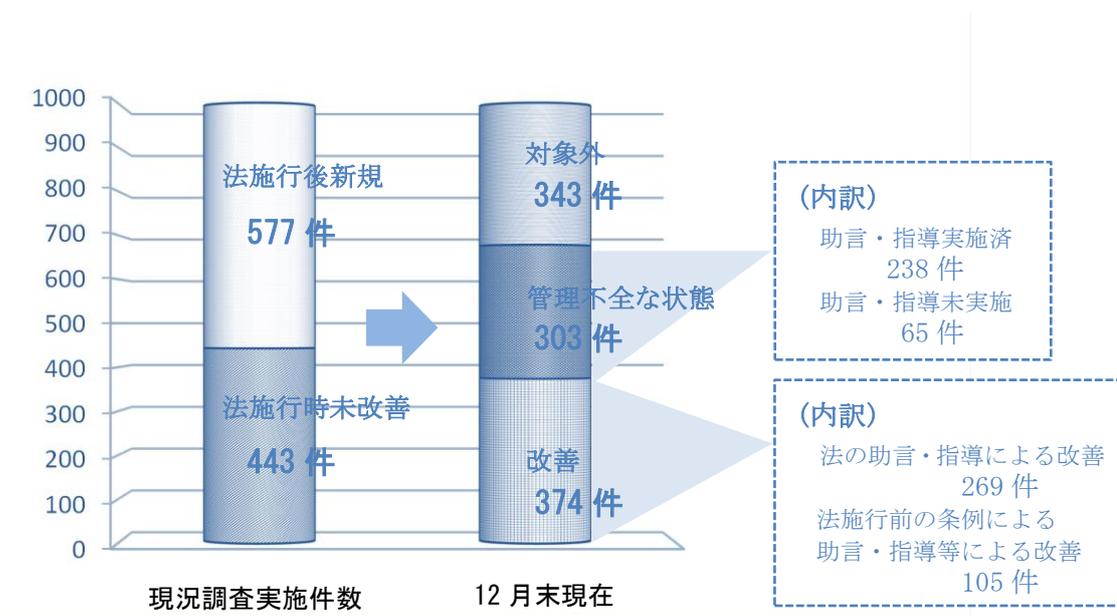
① 所有者等の実態に応じた対策の充実

☞ 助言や指導を行っても所有者等から反応がない割合が高くなっていますが、その中にはどう対応したらよいかわからない所有者等が一定数いると考えられます。また、反応があった事案においても、建物の解体費の捻出が困難である場合や相続問題が未整理である場合など、個々の所有者等によって抱える事情は様々です。

管理不全な空家等の所有者等が改善を図る前に解決すべき課題は一律ではないことから、それぞれの課題ごとの解決に資する助言や支援を充実する取り組みが求められます。

② 管理不全な空家等の速やかな改善

☞ 助言や指導の実施により、管理不全な状態の空家等の改善は一定程度進んでいますが、一方、新たに管理不全な状態になる空家等も増えているため、平成28年12月末現在で303件の管理不全な空家等が存在しています。このうち、所有者特定中などのため助言や指導を行っていない件数が65件となっています。周辺的生活環境を保全するための喫緊の課題であることを考えますと、所有者特定の迅速化をはじめ、行政内部における取り組みの充実化を図り、管理不全な空家等の速やかな改善を図る必要があります。



【図 3-2：管理不全な空家等として調査を実施した 1,020 件の状況】
 (期間：平成 27 年 5 月 26 日から平成 28 年 12 月 31 日まで)

(2) 空家等の利活用に関する課題

①所有者の利活用に対する意識の向上

☞ 所有者が空家の新たな利活用に積極的ではないことが、利活用が進まない原因のひとつと考えられることから、利活用に対する所有者の意識の向上が、空家の利活用促進のもっとも重要な課題として挙げられます。

②既存住宅の一定の質の確保による流通シェアの拡大

☞ 新築住宅に比べて既存住宅の流通シェアが少ない現状において、シェアを拡大させるためには既存住宅の購入ニーズを高めることが考えられます。

既存住宅の購入に至らない理由のひとつに品質に対する不安があることから、既存住宅の売買が安心して行われるために、新たな制度活用などによる既存住宅の品質の確保に向けた取り組みが求められます。

③地域のさまざまな課題に対する取り組みへの支援の充実

☞ 空家は地域住民等のさまざまな活動拠点としての利用など、地域が主体となって取り組む課題解決のツールとしての活用も想定され、そのような取り組みが空家の解消の視点から有効であることから、庁内及び民間団体等との連携などにより、地域の取り組みに対する支援体制の充実を図ることが必要です。

(3) 空家等に関する啓発及び適切な管理の促進に関する課題

① 住居等として使用中の段階からの啓発の充実

☞ 住居等として使用中の段階から、空家等になった場合の対応方法をあらかじめ決めておくことが、実際に空家化した後の迅速な解決につながると考えられます。特に高齢者の住居が空家等になりやすい傾向から考えますと、住宅を所有する高齢者や家族の意識を向上するための啓発を充実していくことが求められます。また、空家等がもたらす問題の解決に向けて、地域と連携しながら取り組みを進めていく必要があります。

② 空家化した後、管理不全になる前の取り組みの充実

☞ これまでは市のホームページや広報誌等を活用し、空家等の適切な管理を促してきましたが、これらに加えて管理不全になる前の段階での空家等の所有者への直接的な呼び掛けが発生の抑制につながると考えられることから、第2章で分析した傾向を的確に捉えた対策を充実していく必要があります。

第4章 空家等対策の基本理念及び基本方針等

ここまでは、本市の空家等の現状や空家等対策の課題について述べてきました。今後、さらなる空家等対策を推進していくにあたって、以下の基本理念及び二つの基本方針を定めます。

1 基本理念及び基本方針

基本理念

空家等対策の推進による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悪影響を及ぼすことが最も懸念される問題であるため、管理不全な空家等の解消を促進することが重要であると言えます。

また、既存住宅の利活用が進むことで、地域の活力や生活機能の維持・向上につながり、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、空家等対策をより一層推し進めることで、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。

基本方針①

住居等の状態に応じた対策の推進。特に管理不全な空家等対策の重点化。

- 空家等には、状態が良質なものもあれば、老朽化し、市場での流通が困難なものもあり、その状態は様々です。したがって、個々の空家等の状態に応じたそれぞれの対策を推進し、良好な居住環境の実現を目指します。
- 管理不全な空家等については、周辺的生活環境の保全を図る観点から、速やかな改善が求められており、その対策を重点的に取り組みます。

基本方針②

法務・不動産・建築など多様な主体と連携した効果的な対策の実施

- 空家等の問題を解決するため、法務、不動産、建築など関係する専門家団体や地域等と連携しながら、啓発や相談体制の充実、利活用の促進などを図ります。

2 計画期間

計画の期間は、平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間とします。

これは、法附則において、「政府は、この法律の施行後 5 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。」と規定されており、法施行後 5 年を経過する平成 32 年又は翌 33 年に制度改正が見込まれるためです。

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応じて、適宜計画の見直しを行い、より効果的かつ効率的な施策の展開に努めることとします。

また、基本理念及び基本方針を踏まえ、本計画期間中、期間前半 2 年間で「管理不全な空家等の集中対策期間」と位置づけ、集中的に管理不全な空家等の解消に取り組みます。

平成 29・30 年度

管理不全な空家等の集中対策期間

3 空家等の調査に関する事項

(1) 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うとともに、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。

(2) 空家等の所有者調査等

はじめに、地域住民から管理不全な空家等に関する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。

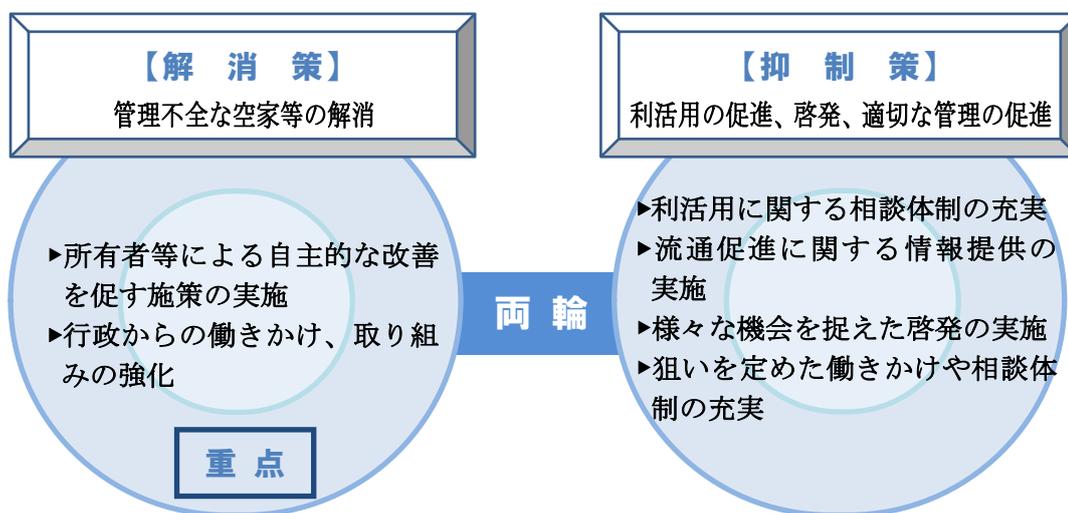
なお、そこまで得られた情報を元に助言や指導の必要性を判断しますが、敷地外からの外観調査だけでは特定空家等に該当するかどうかを判断できない場合は、所有者等に事前に通知のうえ、敷地内への立入調査を行います。

第5章 空家等対策の方向性と具体的施策

今後さらなる空家等対策を推進するため、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取り組みを進めます。

計画期間前半2年間は、「管理不全な空家等の集中対策期間」として、その解消に取り組みますが、管理不全な空家等を生み出さないための抑制策も同時に必要となります。

したがって、解消策（管理不全な空家等の解消）と抑制策（利活用の促進・啓発・適切な管理の促進）を両輪として、空家等対策を推進していきます。



※具体的施策の注記

①これまで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

②各施策は関係局・区役所で役割分担して実施することになりますが、その施策を統括・推進する局を「推進局」と記載しています。

1 管理不全な空家等の解消に関する事項

重点

(1) 対策の方向性

方向性1：所有者等による自主的な改善を促す施策の実施

- ◆空家等の管理責任は、その空家等の所有者等にあり。しかしながら、相続問題など様々な事情を抱え、迅速に空家等を処分することが難しい場合もあることから、そうした所有者等の後押しをする施策の充実を図ります。

方向性2：行政からの働きかけ、取り組みの強化

- ◆周囲に著しく悪影響を及ぼしている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、これまでの取り組みに加え、空家等の所有者等への働きかけや取り組みを強化します。

(2) 具体的施策

方向性1：所有者等による自主的な改善を促す施策の実施**①空家等の所有者等への情報提供の充実【拡充】《推進局：市民局・都市整備局》**

管理不全な空家等の所有者等に対し、助言や指導を行っても反応がないケースが多い状況にあります。空家等の所有者等の事情は様々であり、解決すべき問題を複数抱えている場合もあることから、助言や指導文書等の送付だけでは解決方法を見出せず、改善に踏み切れず放置しておくということが考えられます。これまでも、売買・賃貸・解体工事等に関する外部相談窓口の案内等の情報提供は行ってきましたが、これに加え、1回目の助言や指導時から、具体的な解決の道筋例などを記したリーフレットを送付するなど、対応策をよりわかりやすく所有者等にお知らせします。

②管理代行サービスの案内【新規】《推進局：市民局》

家財道具の整理などのため、すぐに所有者等が空家等の解体や売却・賃貸等を希望しない場合は、空家等である期間、適切に管理しなければなりません。空家等の相続人が遠方に居住している場合など、定期的に管理のため訪れることが困難な事案も考えられます。

その対応の一つとして、不動産関係等の事業者が行っている管理代行サービスを利用し、事業者に管理を委託する方法が所有者等の負担軽減につながると考えられます。そのため、関係業界と連携し、空家等の管理代行サービスの周知を図り、空家等の適切な管理を促します。

③空家等の解体ローンを実施している金融機関の紹介【新規】《推進局：市民局》

空家等の中には老朽化により、定期的な管理だけでは問題が解消せず、解体の必要があるものも存在します。一方、所有者の中には経済的な理由から解体費を直ちに用意できない場合も少なくありません。現在、空家等の解体や活用に必要となる資金をローンで提供している金融機関があることから、空家等の所有者等にローン商品を提供している金融機関の情報をお知らせします。

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【新規】《推進局：市民局》

周辺に及ぼしている悪影響を考慮すると、特定空家等は所有者等が早期に改善策を講じることが望まれます。中でも、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特定空家等は、隣家や通行人等に被害を及ぼす可能性があることから、できるだけ早い改善が求められます。

そのため、所有者が行う特定空家等の解体に対して時限的な助成制度を創設し、自主的な改善を後押しします。

⑤総合相談会の実施【新規】《推進局：市民局》

空家等の所有者等が抱える問題は相続問題をはじめ、複数に及ぶことがあるものの、その解決の道筋がわからない場合もあり、ワンストップで所有者等の課題や疑問を丁寧に聴き取り、解決のための助言を行うことが有効と考えられます。

これまで、本市においては、各種専門家団体の窓口等を紹介することなどにより、所有者等の課題解決を支援してきましたが、今後、関係業界と連携を図り、専門家による総合相談会を実施し、課題解決に向け、ワンストップで相談できる機会を提供します。

方向性2：行政からの働きかけ、取り組みの強化

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【拡充】《推進局：市民局》

管理不全な空家等については、所有者等による改善を促すため、これまで同様、法や条例に基づき、助言や指導等を実施していきます。勧告に至るまでの助言や指導の回数等については、目安となる基準を本市独自に定め、すでに運用を開始していますが、その効果等を勘案し、必要に応じて見直しを行います。

また、本市においては、助言や指導等、勧告に至るまでの手続を各区役所・総合支所で行っていることから、早期に改善された模範事例などを内部で共有することで、より迅速な改善を図ります。特に、周辺に著しい悪影響を及ぼすおそれのある

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、市民局と区役所の連携を強化し、全庁的に進捗管理を行うことで、対策に遅れが生じないよう対応していきます。

さらに、本市では空家等に対する行政処分（命令や代執行）を実施した例はこれまでありませんが、今後改善されず、実施する事案が生じることが考えられるため、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。

⑦相続人不存在の事案への対応のルール化【新規】《推進局：市民局》

空家等の所有者の相続人全員が相続放棄をしている事案や相続人全員が死亡している事案においては、当該空家等を管理する者がいないため、放置されたままとなる可能性が高くなります。

本市が利害関係人となる場合、抵当権等の担保権が設定されているなど対応が困難なケースを除き、家庭裁判所に相続財産管理人の選任の申立てを行い整理することが可能です。

今後、そうした事案への対応について、具体的な手続を整理し、迅速な相続財産管理人の選任の申立てができるようルール化を図ります。

⑧相続等に関する職員研修の実施等【新規】《推進局：市民局》

相続登記がされていない事案については、職員が所有者特定を行うことになりませんが、中には相続関係が複雑で所有者特定に時間を要するものがあります。

そのため、空家等に関する業務を行う職員を対象とした相続等に関する研修会を関係団体と連携して開催し、担当職員の知識を高め、所有者特定の手続きの迅速化を図ることに努めます。

また、所有者特定が難しい事案については、専門家との連携を検討します。

＜具体的施策の実施スケジュール等＞

具体的施策	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	実施主体
①空家等の所有者等への情報提供の充実	検討	実施				行政
②管理代行サービスの案内	検討	実施				行政
③空家等の解体ローンを実施している金融機関の紹介	検討	実施				行政
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	実施		検討			行政
⑤総合相談会の実施	検討	実施				行政、関係団体
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	適宜課題を検討し、実施					行政
⑦相続人不存在の事案への対応のルール化	実施					行政
⑧相続等に関する職員研修の実施等	毎年度内容を検討し、実施					行政、関係団体

《管理不全な空家等の相談窓口》

管理が適切になされていない空家等の相談窓口は、空家等が所在する住所地を管轄する各区役所・総合支所となります。

ただし、空家等の敷地内にある枯草等が燃焼するおそれがある場合は、火災予防条例での対応となりますので、管轄の消防署にご相談ください。

なお、相談窓口で受けた内容に応じて、関係部署間で情報共有を行い、対応策を検討します。

空家等と位置付けられないものの、建物等の状態により、周囲の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある事案については、建築基準法や消防法、火災予防条例等、関係する諸法令によって措置を講じます。

また、空家等に不特定者が侵入することにより、犯罪を誘発するおそれのある場合については、警察署とも連携しながら、適切な対応を図ります。

空家等の所在地の管轄		相談先担当課名
各区役所		区民生活課
総合支所	宮城総合支所	まちづくり推進課
	秋保総合支所	総務課

2 空家等の利活用の促進に関する事項

(1) 対策の方向性

方向性1：利活用に関する相談体制の充実

方向性2：流通促進に関する情報提供の実施

◆空家を含む既存住宅の売買・賃貸化（流通）など利活用の促進については、関連する法律の改正や新たな制度の創設に向けた検討を国が進めており、本市においては国の進めるそれらの流通環境の整備と合わせた施策の検討が必要です。

また、具体的な施策の実施にあたっては、利活用の阻害要因や所有者および購入者のニーズの把握など、現状の課題をより深く掘り下げて分析する必要があると考え、本計画では中長期的な取り組みとしての方向性を示した上で、これまでの取り組みを継続するとともに、計画期間内における新たな施策の実施に向けた検討を進めます。

(2) 具体的施策

方向性1：利活用に関する相談体制の充実

①利活用に関する相談体制の構築・周知【拡充】《推進局：都市整備局》

これまでも不動産関係団体や税理士など各種専門家団体の窓口等の紹介を空家所有者等に対して行ってきましたが、今後はより多くの関係団体と連携し、利活用に関する相談体制の充実を図るとともに、空家所有者等へ広く周知するため、市のホームページをはじめさまざまな媒体の活用による広報を検討します。

②地域の主体的な取り組みに対する支援策の検討【拡充】《推進局：都市整備局》

地域の活動拠点の確保など、地域が抱えるさまざまな課題の解決手法の一つとして、空家の利活用は有効です。

地域主体の取り組みに対しては、各種助成制度や融資制度、専門家派遣制度などにより、これまでもさまざまな支援を行ってきました。今後は、さらに庁内や民間団体等との連携を図りながら、地域資源としての観点も踏まえ、個々の地域の実情に応じた取り組みを検討します。

方向性 2：流通促進に関する情報提供の実施

③既存住宅の一定の質の確保【拡充】《推進局：都市整備局》

これまでも既存住宅の流通促進に向け、既存住宅の購入者等へのリフォーム工事や関連制度及び所有者等への賃貸化に関する制度の情報提供を行ってきました。今後、空家を含む既存住宅の質の確保による購入ニーズの拡大に向け、従来より行ってきた木造住宅の耐震化に関する補助等の支援の継続とともに、不動産関係団体等と連携しながら、住宅の状態を確認する建物状況調査（インスペクション）や購入後の不具合に備えた瑕疵保険に関する広報など、市民や住宅関連事業者に対する普及啓発を図ります。

④空家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知【拡充】《推進局：市民局》

平成 28 年度税制改正において、相続又は遺贈により居住用家屋等を取得した個人が、一定の条件の下、その家屋（その敷地を含む。耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。）又は家屋を解体した後の土地等を譲渡した場合に、所得税及び個人住民税を計算する際、3,000 万円の特別控除を受けることができる制度が創設されました。【資料編 3 参照】

この制度は、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し、空家等の解消につながる効果があると考えられることから、適用対象期間である平成 31 年 12 月 31 日まで、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。

< 具体的施策の実施スケジュール等 >

具体的施策	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	実施主体
①利活用に関する相談体制の構築・周知	検 討		実 施			行政
②地域の主体的な取り組みに対する支援策の検討	個 別 対 応					行政
③既存住宅の一定の質の確保	検 討		実 施			行政
④空家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知	実 施					行政

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) 対策の方向性

方向性1：様々な機会を捉えた啓発の実施

◆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から、空家等を放置しておくことの危険性を訴え、適切な管理を促すことが重要です。住居等として使用中の段階からの認識を高めるとともに、相続の前からどのように相続人等に引き継ぐのかをあらかじめ家族間で決めておくことも、有用な方法の一つであることから、様々な機会を捉えてこうした啓発を行います。

方向性2：狙いを定めた働きかけや相談体制の充実

◆空家等が放置される要因は様々ありますが、相続問題の解決に時間を要する場合のほか、かつて住んでいた家を処分することに抵抗があるという感情的な側面から解決が進まないケースがあります。処分行為までに時間を要する場合、空家等を放置せず、適切に管理をすることで周囲への悪影響を防ぐことができることから、狙いを定めた上での働きかけや空家等の所有者等からの相談体制の充実を図ります。

(2) 具体的施策

方向性1：様々な機会を捉えた啓発の実施

①管理不全な空家等が多い地域など、今後の空家等の発生が予想される地域への重点的な啓発の実施【新規】《推進局：市民局・都市整備局》

本市の管理不全な空家等の現状から、高齢者の住居が空家等になりやすい傾向があることから、現在、管理不全な空家等が多く発生している地域や市街化が進んだ時期などから、今後空家等が発生する可能性が高い地域を中心に、重点的に啓発活動を行います。

②地域や関係団体との連携による啓発の実施【新規】《推進局：市民局・都市整備局》

空家等が引き起こす問題については、地域や関係団体との共通認識を深め、連携をしながら啓発をすることが、管理不全な空家等を生み出さないための、より効果的な予防策になると考えられます。

そこで、町内会や関係団体などに本計画について周知を図るとともに、関係団体のイベント等においても、計画で定めた内容の周知を行うなど、啓発活動の充実を図ります。

また、空家等の情報収集については、周辺的生活環境の変化に気づきやすい地域の力を借りることが、早い段階での所有者等への働きかけに繋がることから、本市の相談窓口について、より一層の周知を図ります。

③各種広報や出前講座等の実施【継続】《推進局：市民局・都市整備局》

空家等を抑制していくためには、空家等がもたらす問題を幅広い世代に認識してもらい、身近に起こり得る問題として認識してもらうことも重要です。このため、ホームページや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。

方向性2：狙いを定めた働きかけや相談体制の充実

④初期段階からの働きかけの実施【新規】《推進局：市民局》

本市における管理不全な空家等から、空家等となった事由を確認すると、居住者の死亡が最も多く、次いで引っ越しや福祉施設等への入所となっています。

管理不全な空家等の所有者等への迅速な働きかけを阻害する要因の一つに、相続登記がされておらず、所有者特定に時間を要するということが挙げられます。こうしたことから、各区役所等に死亡届の提出があった際に窓口でお渡しする今後必要となる手続の一覧に相続登記を促す内容を記載するとともに、空家等の適切な管理を促すことなどを記載したリーフレットを窓口置くなど、その周知に努めます。

また、福祉施設等に入所し、住んでいた家が適切に管理されないケースも見受けられることから、入所時に本人又は家族に働きかけを行うことも効果的であると考えられます。そのため、福祉分野の関係機関を通じて、空家等への対応方法や相談窓口、成年後見制度の活用等の周知を行うことを検討します。

⑤時季を捉えた注意喚起の実施【新規】《推進局：市民局》

本市の空家等の問題は雑草・樹木の繁茂が大半を占めており、特に夏季に地域住民からその相談が多くなっています。そのため、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。

⑥管理代行サービスの案内（再掲）【新規】《推進局：市民局》

不動産関係等の事業者が行っている管理代行サービスは、管理不全な状態になる前の段階で利用をすることが周辺への悪影響を予防することにつながると考えられます。空家等の適切な管理を促すため、関係業界と連携し、管理代行サービスの周知を図ります。

⑦総合相談会の実施（再掲）【新規】《推進局：市民局》

空家等の所有者等になった段階では、相続問題等をはじめどのように解決を図っていくか道筋を立てられず、不安に思っているものの行動に移すための時間を要する場合があります。そのため、所有者等の不安の解消を図り、課題解決に結びつくよう空家に特化した総合相談会を実施します。

<具体的施策の実施スケジュール等>

具体的施策	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	実施主体
①管理不全な空家等が多い地域などへの啓発の実施	毎年度内容を検討し、実施					行政、関係団体
②地域や関係団体との連携による啓発の実施	検討	実施				行政、地域、関係団体
③各種広報や出前講座等の実施	実施					行政
④初期段階からの働きかけの実施	検討	実施				行政
⑤時季を捉えた注意喚起の実施	検討	実施				行政
⑥管理代行サービスの案内(再掲)	検討	実施				行政
⑦総合相談会の実施(再掲)	検討	実施				行政、関係団体

4 本市の空家等対策一覧

	区分	空家等対策の方向性と具体的施策	推進局
管理不全な空家等の解消に関する事項	方向性1:所有者等による自主的な改善を促す施策の実施		
	◎	空家等の所有者等への情報提供の充実	市民局・都市整備局
	☆	管理代行サービスの案内	市民局
	☆	空家等の解体ローンを実施している金融機関の紹介	市民局
	☆	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	市民局
	☆	総合相談会の実施	市民局
	方向性2:行政からの働きかけ、取り組みの強化		
	◎	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	市民局
	☆	相続人不存在の事案への対応のルール化	市民局
	☆	相続等に関する職員研修の実施等	市民局
空家等の利活用の促進に関する事項	方向性1:利活用に関する相談体制の充実		
	◎	利活用に関する相談体制の構築・周知	都市整備局
	◎	地域の主体的な取り組みに対する支援策の検討	都市整備局
	方向性2:流通促進に関する情報提供の実施		
	◎	既存住宅の一定の質の確保	都市整備局
	◎	空家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知	市民局
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	方向性1:様々な機会を捉えた啓発の実施		
	☆	管理不全な空家等が多い地域などへの啓発の実施	市民局・都市整備局
	☆	地域や関係団体との連携による啓発の実施	市民局・都市整備局
	●	各種広報や出前講座等の実施	市民局・都市整備局
	方向性2:狙いを定めた働きかけや相談体制の充実		
	☆	初期段階からの働きかけの実施	市民局
	☆	時季を捉えた注意喚起の実施	市民局
	☆	管理代行サービスの案内(再掲)	市民局
	☆	総合相談会の実施(再掲)	市民局

(☆:新規 ◎拡充 ●継続)

第6章 計画の推進

1 成果目標

本計画では、計画期間前半2年間を「管理不全な空家等の集中対策期間」と位置付けています。この集中対策期間内と計画期間5年間それぞれの成果目標を管理不全な空家等の改善件数で設定します。

目標値

- 5年間 : 特定空家等の改善件数→55件
特定空家等以外の改善件数→500件
- 集中対策期間 : 特定空家等の改善件数→40件
特定空家等以外の改善件数→250件

(参考) 法施行後約1年7月(平成27年5月26日～平成28年12月31日)の改善実績

特定空家等→12件 特定空家等以外→362件

2 空家等対策の実施体制

空家等をもたらす問題は、建築、衛生、消防、防犯といった多岐の分野にわたっており、また、利活用の側面からは福祉的な観点やまちづくりの視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、関係団体等と連携した取り組みを行ってきましたが、第5章に掲げた具体的施策を今後、効果的かつ効率的に推進していくにあたっては、専門家団体や関係機関との更なる連携が重要となります。

(1) 関係団体等とのネットワーク会議（仮称）

本計画内で定める対策を具体的に進めるにあたっては、法務・不動産・建築などの専門家団体、関係機関等とのネットワーク会議（仮称）を設立し、この会議において、情報共有や対策の実施にあたり必要となる事項を適宜協議します。



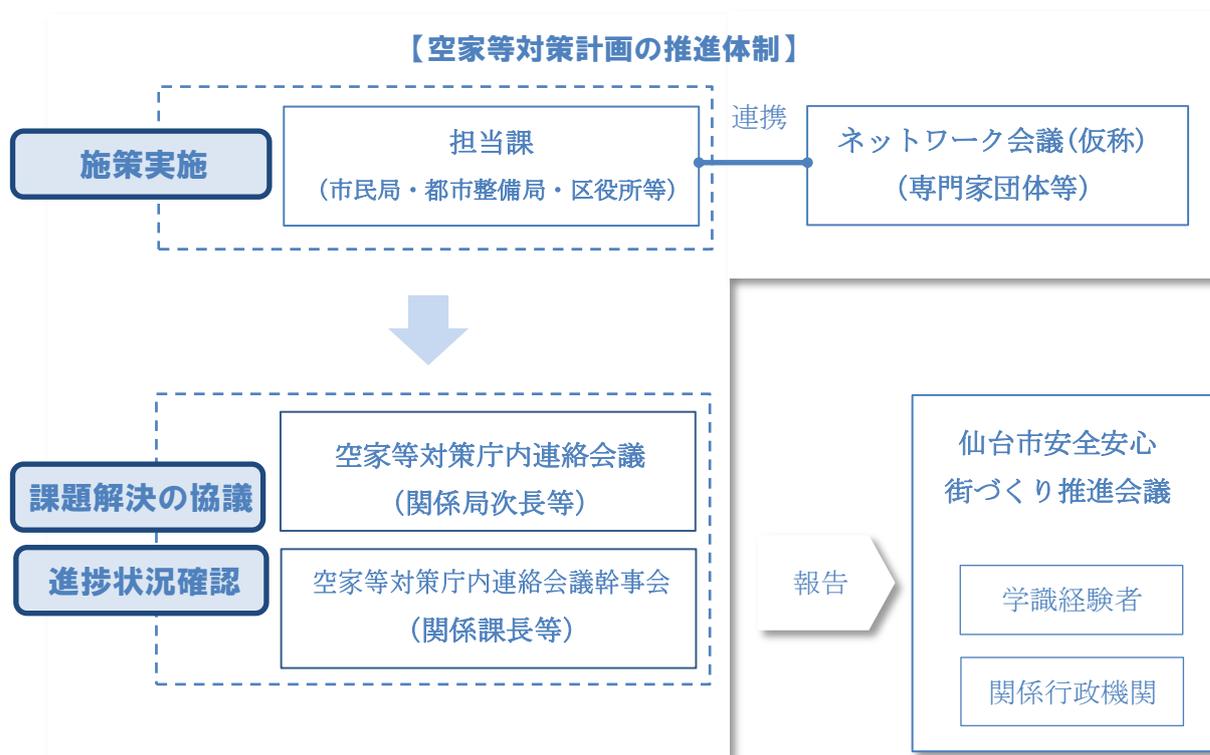
(2) 仙台市安全安心街づくり推進会議

本計画における各取り組みについては、毎年、実施状況の把握をした上で、学識経験者や関係行政機関の職員等から構成され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」に進捗状況を報告します。

(3) 行政内部での連携の推進

本市内部の関係部局の会議である「空家等対策庁内連絡会議」（委員：関係局長等）及び「空家等対策庁内連絡会議幹事会」（幹事：関係課長等）により、本計画内容の実施に関して必要な調整等を図るとともに、進捗状況の確認を行います。

また、空家等対策の推進にあたっては、行政内部の横の連携が重要であることから、必要に応じて空家等の情報共有や対策を行う際の連携の向上を図ります。



【図 6-1：計画の進捗状況確認と報告のイメージ】

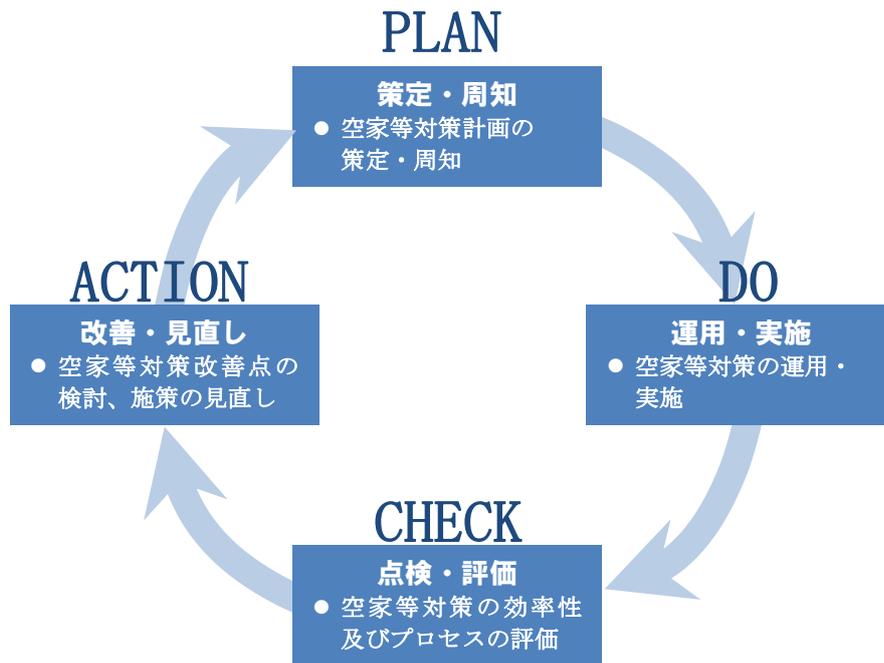
(4) 国や県等との連携

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、「宮城県居住支援協議会」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。

(5) PDCA サイクルによる計画の推進

具体的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、具体的施策を推進していきます。



【図 6-2 : PDCA サイクルのイメージ】

資料編

「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。(法第2条第2項)

【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。

表 1 空家等の建築物管理状態判定票

調査番号	
判定年月日	
判定者	

1 不良度(老朽度・危険度等)の判定(外観目視による)

注:評点は[基礎点×不良の程度]により行う

建築物の状態調査	調査項目 / 不良の程度	基礎点	低(0)	低中(0.25)	中(0.5)	中高(0.75)	高(1.0)	評点
1. 建築物全体の状態 (倒壊の恐れ)	① 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし	▶▶	部分的崩落等	▶▶	過半の崩落等	
	② 建築物の著しい傾斜の有無, 基礎の不同沈下	100	なし	▶▶	不明	▶▶	有	
2. 主要構造部の状態 (破損, 倒壊, 落下, 飛散の恐れ)	① 建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	② 建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③ その他(基礎・土台・柱・はり:)	[30]	なし	一部	部分的	過半	全体的	
3. 部材・仕上材等の状態 (落下, 飛散の恐れ)	① 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	②-1 外壁仕上材(湿式)のひび割れ・欠損等の有無	<40	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	②-2 外壁仕上材(乾式)の隙間・欠損等の有無	<40	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③ 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	10	なし	一部	部分的	過半	全体的	
4. その他	その他(門, 塀等の有無及び危険性)	[10]	なし	▶▶	部分的傾斜等	▶▶	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。 ※[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	擁壁高さ	Ⅲ	0.0	空積み擁壁の場合は、背面排水施設の設置状況のみについて区分する。 ※[判定マニュアルの表-3参照]
				Ⅱ	1.0	
				Ⅰ	2.0	
				1m<H<3m	0.0	
		3m<H<4m	1.0	H:擁壁の最大地上高さ		
		4m<H<5m	1.5			
		5m<H	2.0			
環境条件の最大配点値(a)						
障害状況	排水施設の障害		異常なし	0.0	天端排水溝のずれや水抜き孔の詰まりなど、排水施設の機能障害状況を示している。 ※[判定マニュアルの表-4参照]	
			障害A	0.5		
			障害B	1.0		
			障害C	1.5		
	劣化障害			異常なし	0.0	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁は、風化・湧水等による浸食程度の劣化状況を示している。また、鉄筋コンクリート擁壁及びコンクリート重力式擁壁は、アルカリ骨材反応の全面劣化及び当該の端面劣化状況を示している。 ※[判定マニュアルの表-5、6参照]
				障害A	0.5	
				障害B	1.0	
				障害C	1.5	
	白色生成物障害			異常なし	0.0	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁は、裏込コンクリートのクラックによる白色生成物を示している。また、鉄筋コンクリート擁壁及びコンクリート重力式擁壁は、躯体背面からのクラックによる白色生成物の析出を示している。 ※[判定マニュアルの表-7参照]
				障害A	0.5	
障害B				1.0		
		障害C	1.5			
障害状況の最大配点値(b)						
擁壁の基礎点				=環境条件の最大配点値(a)+障害状況の最大配点値(b)		

2 変状点(変状項目ごとの程度評価)

判定マニュアル 表-9:宅地擁壁の変状点項目と配点表

区分	項目	程度	小変状					中変状					大変状							
			鉄筋コンクリート	コンクリート重力式	練石積みCB積み	増積み	二段積み	張出し	鉄筋コンクリート	コンクリート重力式	練石積みCB積み	増積み	二段積み	張出し	鉄筋コンクリート	コンクリート重力式	練石積みCB積み	増積み	二段積み	張出し
擁壁	縦クラック		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5
	コーナー部クラック		1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	
	水平移動		2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	
	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	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0	
	不同沈下		3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0	9.5	
	目地の開き		3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0	9.5	
	ふくらみ(はらみ出し)		4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	
	傾斜、折損		4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	
	鉄筋の腐食 ※RC擁壁のみ考慮		4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	
	張出し床版付擁壁の支柱の損傷		8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	10.0	9.0	9.5	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	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。 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。 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。また、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。 原則として、所有者等に対し法14条に基づく指導を行う。

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

※対応内容等の最終判定は、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすか、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。

＜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(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第3条第1項第3号)の判断基準＞

- ・著しく景観を損なっている状態であるか否かのチェックは、道路上などの公共的な場所から、周辺環境も見ながら調査建物を確認し、下記の項目により行う。
- ・景観については、定量的な判断基準を定めることが困難であり、定性的な評価を行うことになる。
- ・①～⑥の結果を踏まえ、総合的に見ての景観での判断を行っていくが、写真等をもとに複数の方の意見を確認のうえ判断するのが望ましい。

判断例

- ・周囲の景観と不調和な状態ではない
- ・〇〇について周囲の景観と一部不調和な部分があり、今後の管理に注視が必要
- ・〇〇な状態のため、周囲の景観と著しく不調和な状態であると見ることができる など

【確認項目】

- ①屋根、外壁等が、汚物や落書き等により広い範囲で汚れたまま放置されている。
◎汚物や落書き等（鉄さび、塗料の剥離、多量のポスター掲示等を含む）の状況を確認
- ②屋根、外壁等が外形上大きく傷んだり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
◎屋根、外壁、窓ガラス、扉等の破損状況を確認
- ③看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
◎建物に固定または敷地に定着した看板の状況（小規模なものは①②の中で判断）を確認
- ④立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
◎明らかに管理されていない立木等（つたなども含む）の状況を確認
- ⑤敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
◎ごみ等（建物内部の動産も含む）の状況を確認
- ⑥地域で定められている景観保全に係る建築物の形態・意匠等のルールに著しく合わない状態である。
◎景観地区、地区計画などで、建築物に関する形態・意匠等のルールとして、周囲との調和に関する項目が定められている場合の、ルールへの適合状況を確認する。

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

＜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（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第3条第1項第4号）の判断基準＞

【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。

	状 態	判 定
立 木	立木の枝等が敷地の境界を越え、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	14条助言対象
	立木の枝等が敷地の境界を越え、地域住民の日常生活に著しい支障を及ぼしている	指導対象
雑 草	雑草が繁茂することにより敷地の境界を越え、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	14条助言対象
	雑草が繁茂することにより敷地の境界を越え、地域住民の日常生活に著しい支障を及ぼしている	指導対象

——（例）——

	14条助言対象	指導対象
立木	<ul style="list-style-type: none"> 立木の枝等が近隣の道路、家屋の敷地等にはみ出し、歩行者や路線バスなどの車両の通行を妨げている。 立木の枝等が近隣の道路、家屋の敷地等にはみ出し、電線や隣地の家屋等に接触している。 	<ul style="list-style-type: none"> 立木の枝等が近隣の公の道路等にはみ出し、道路等の幅員の多くの部分に支障を及ぼし、密集市街地や通学路等多くの人の往来のある主要な道路等において、多くの歩行者、車両等の通行を妨げている。 立木の枝等が近隣の道路、家屋の敷地等にはみ出し、電線への接触により、多くの地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 立木の枝等が近隣家屋の敷地等にはみ出し、隣地の家屋等への接触により屋根や壁、窓ガラスを破損するなど、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
雑草	<ul style="list-style-type: none"> 雑草の繁茂が原因で近隣の道路、家屋の敷地等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 	<ul style="list-style-type: none"> 雑草の繁茂が原因で近隣の公の道路等にはみ出し、道路等の幅員の多くの部分に支障を及ぼし、密集市街地や通学路等多くの人の往来のある主要な道路等において、多くの歩行者、車両等の通行を妨げている。

2

勧告を受けた特定空家等の敷地について

勧告を受けた特定空家等の敷地については、これまで当該土地が「住宅用地に対する課税標準の特例」の適用を受けていた場合、当該特例の対象から除かれることから、当該特例による固定資産税・都市計画税の軽減を受けることができなくなります。

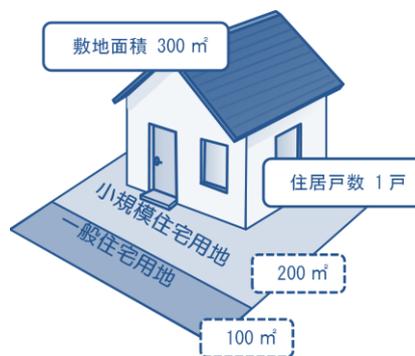
「住宅用地の課税標準の特例」とは？

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

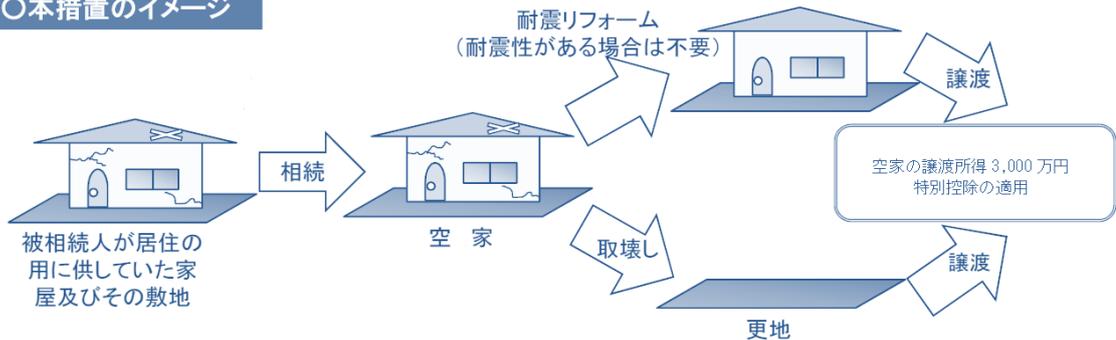
住宅用地特例区分		住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち、住宅1戸につき200㎡までの部分	1/6	1/3
一般住宅用地	住宅用地のうち、小規模住宅用地以外の部分	1/3	2/3



(1) 制度の概要

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。

○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

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有
- ・取得価額不明

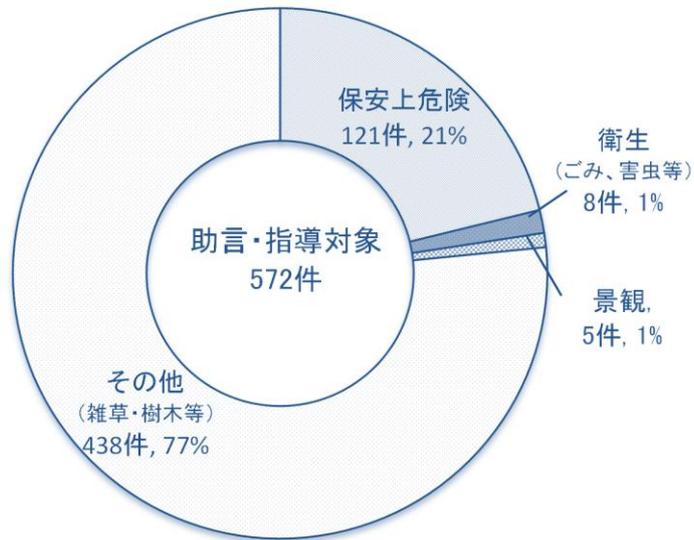
- 本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円
(500万円-500万円×5%-200万円-3,000万円)×20%=0円
- ※個人住民税については、均等割が課税される場合があります。
- 本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円
(500万円-500万円×5%-200万円)×20%=55万円

(2) 適用を受けるにあたっての留意事項

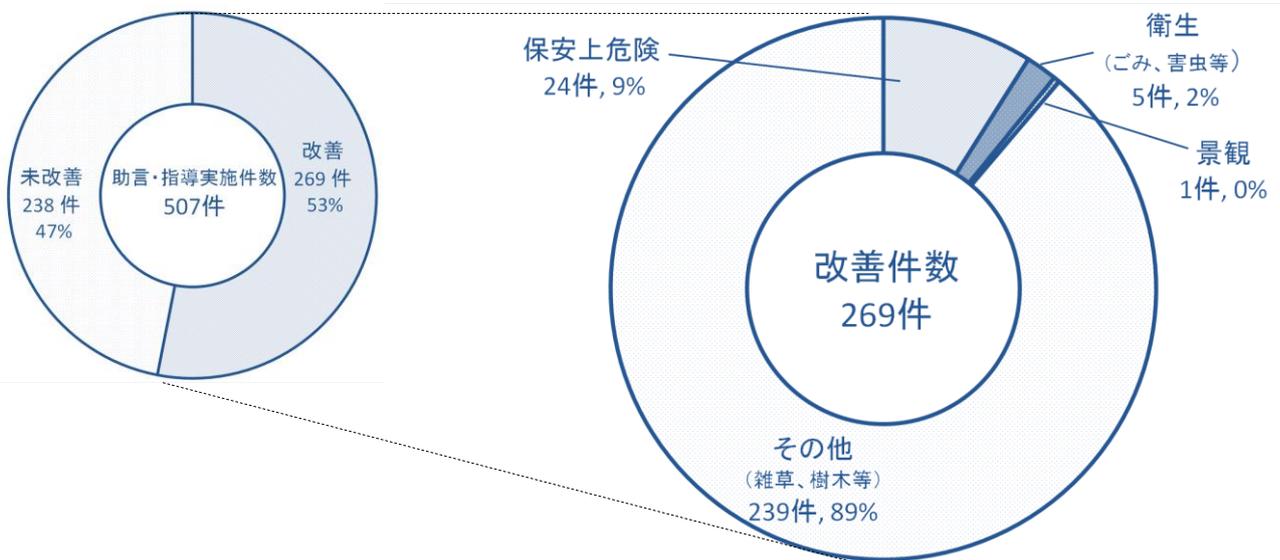
本特例を受けるためには、以下に掲げる要件などを満たす必要があります。

- ①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、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡すること。
- ②昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）を相続した場合であること。
- ③相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であること。
- ④相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかった家屋であること。
- ⑤相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ⑥譲渡価額が1億円を超えないものであること。
- ⑦家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。

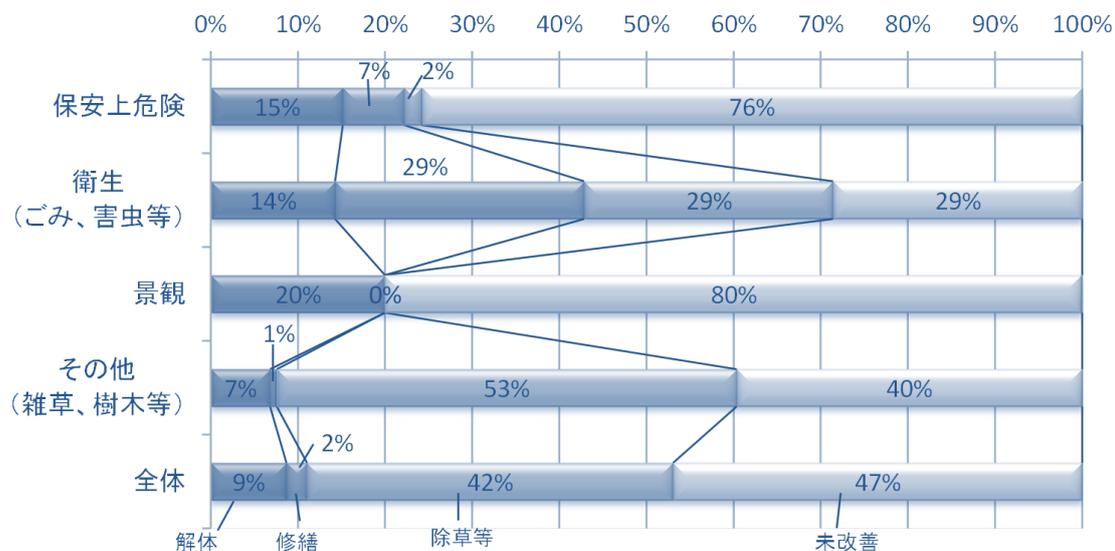
(1) 助言・指導対象件数の問題点別内訳



(2) 助言・指導を実施した空家等の改善状況等

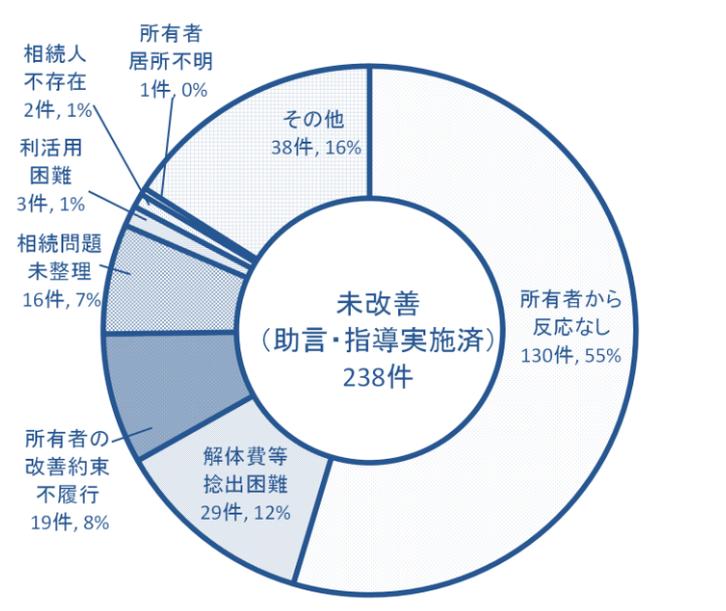


【図：助言・指導を実施した空家等の改善状況とその内訳】



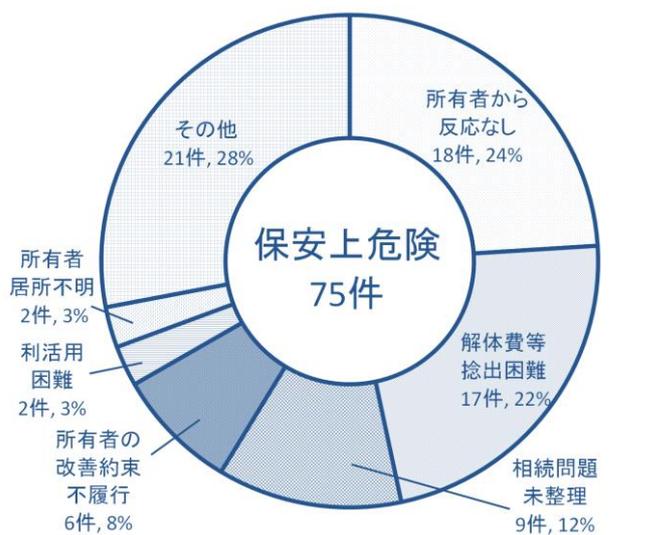
【図：空家等の問題点別の改善・未改善の状況】

(3) 助言・指導を実施した空家等の未改善事由

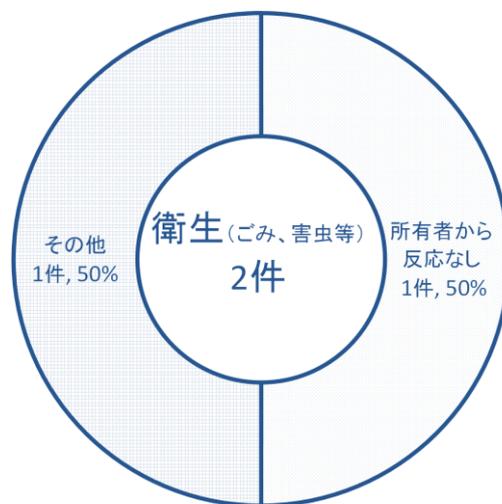


(4) 空家等の問題点別の未改善事由

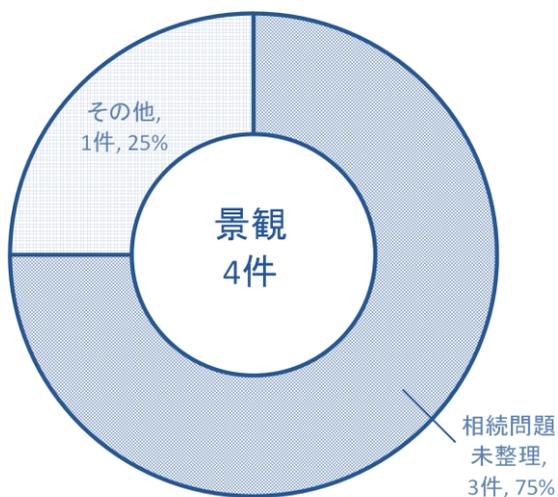
【保安上危険】



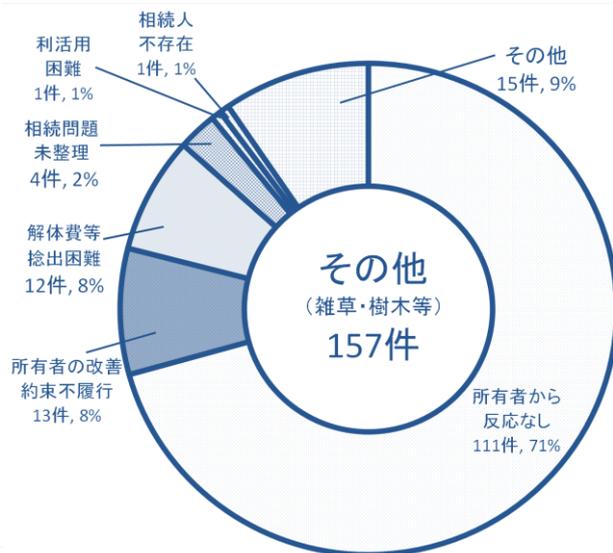
【衛生（ごみ、害虫等）】



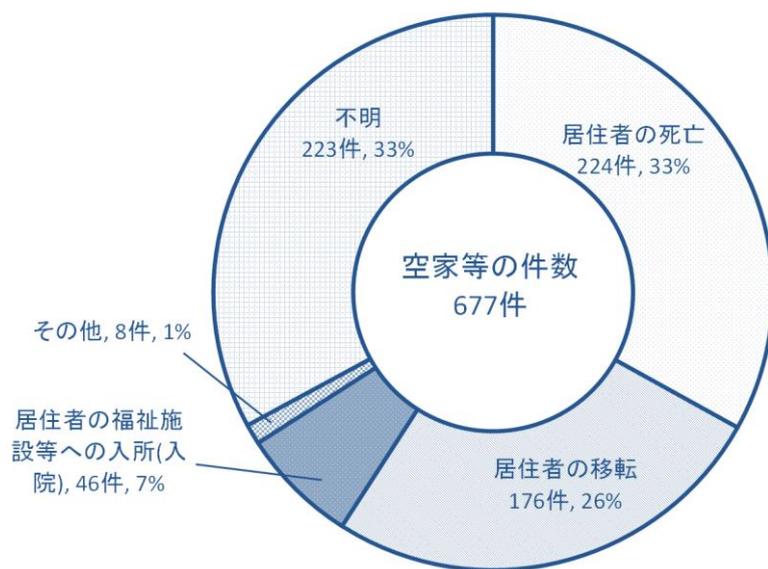
【景観】



【その他（雑草、樹木等）】

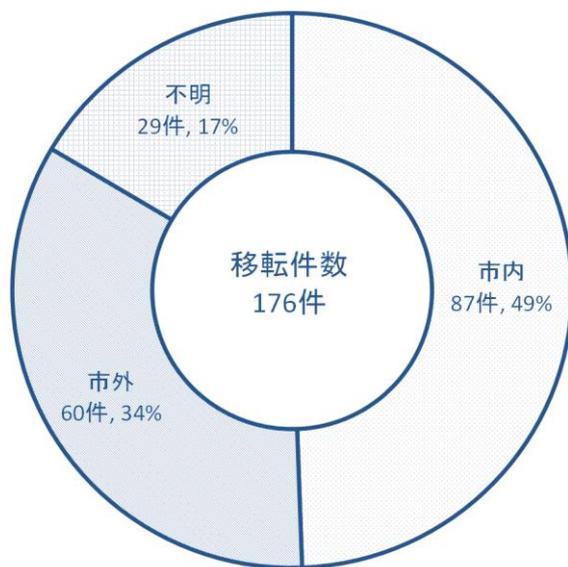


(5) 空家等になった事由別の内訳

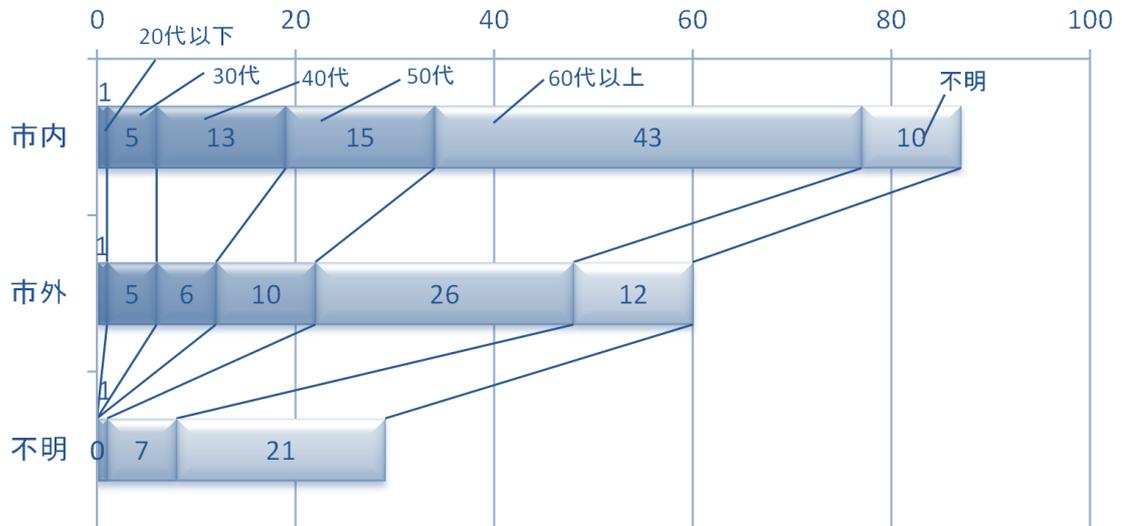


注) 平成 27 年 5 月 26 日から平成 28 年 12 月 31 日の間に空家等として把握した件数

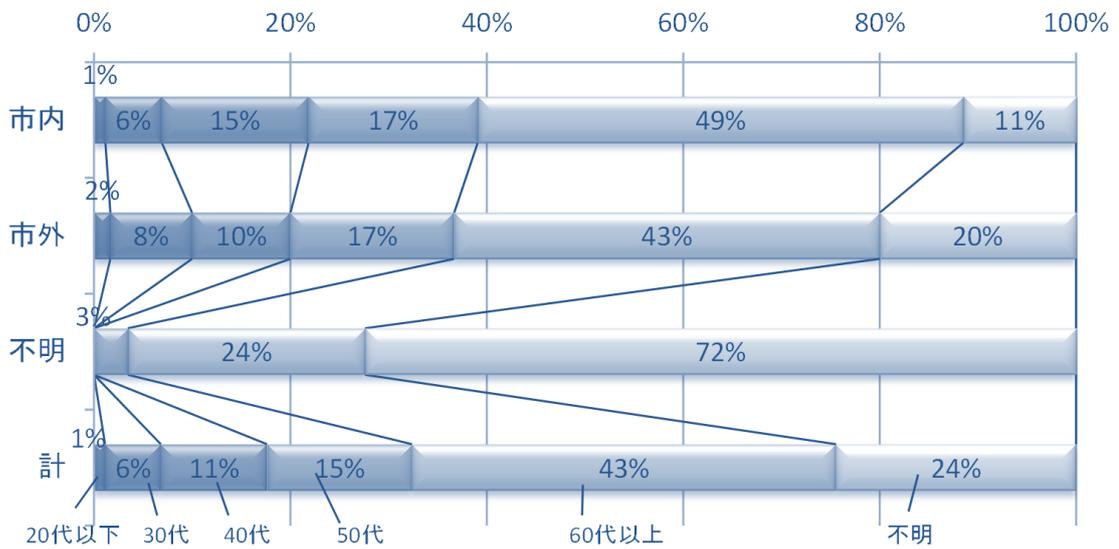
(6) 空家等になった事由【移転】の内訳 (移転先内訳)



(7) 空家等になった事由【移転】の内訳（移転先別年代別件数）

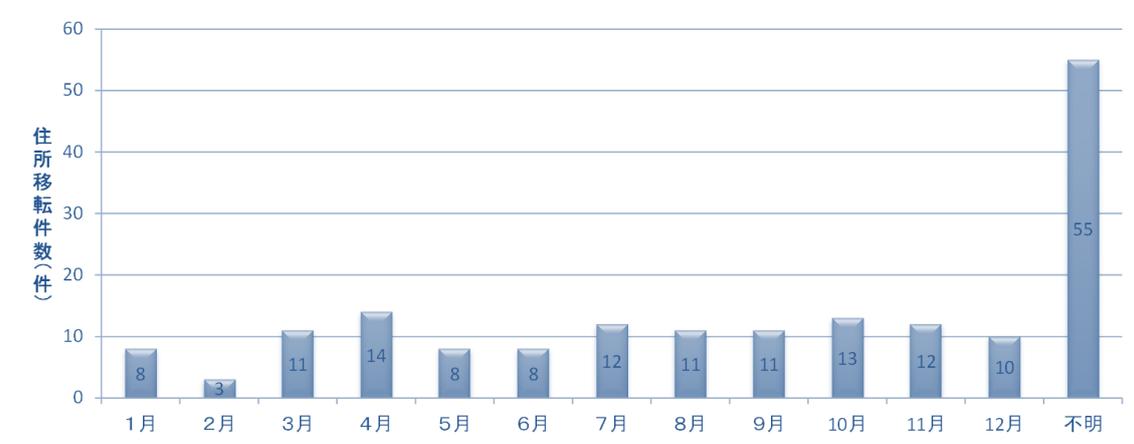


【図：移転先別年代別件数（件）】

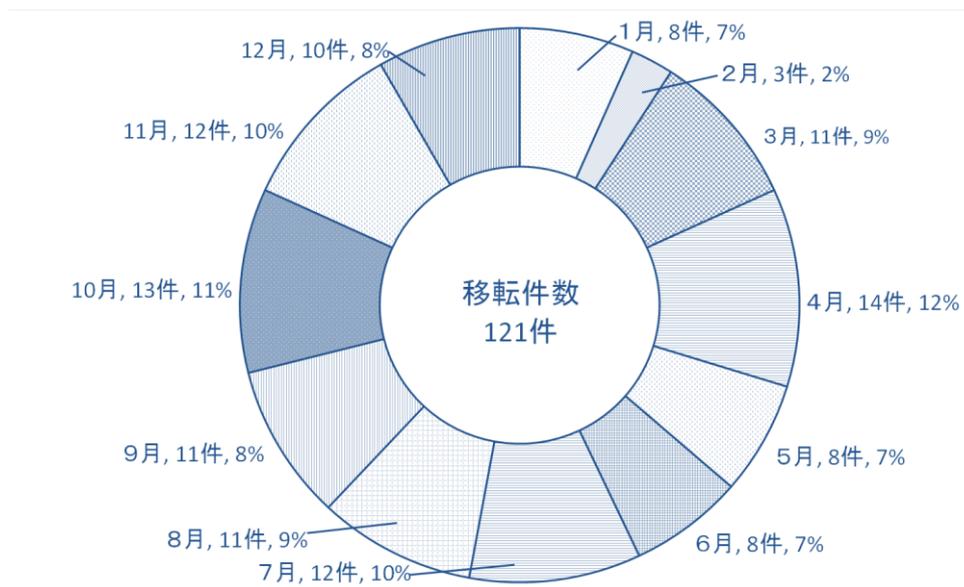


【図：移転先別年代別件数の構成比（%）】

(8) 空家等になった事由【移転】の内訳（住所移転月別件数）

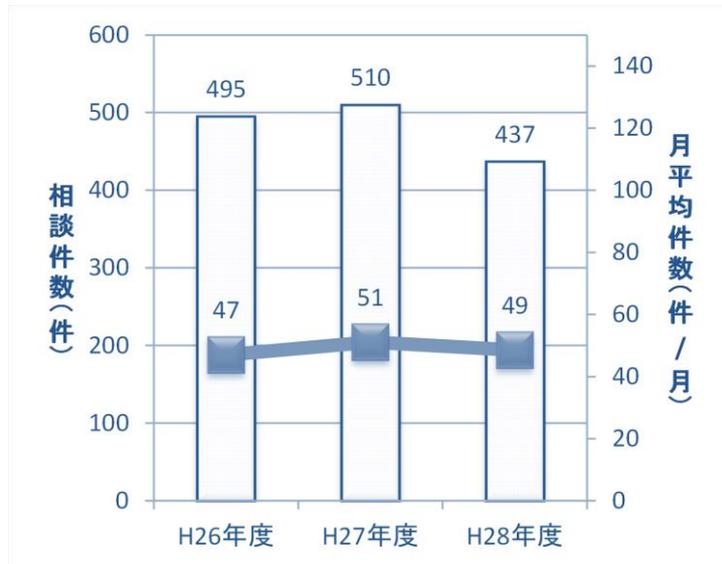


【図：移転月別件数】



【図：移転月別件数の構成比（不明を除く）】

(9) 相談件数の実績



【図：空家等の相談件数の推移】

注) 相談件数は平成 28 年度のみ 4～12 月の数値
月平均件数は各年度 4～12 月の数値



【図：月別空家等の相談件数】

注) 平成 28 年度は 4～12 月の数値

(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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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に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、その保有に当たつ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で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。
 - 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つた場合においては、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る事実があるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(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（法人にあっては、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1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 (抜粋)

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(第十二項を除く。))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十二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、前条第十二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

(6) 建築基準法 (抜粋)

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)

(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、過失がなくて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。
（保安上危険な建築物等に対する措置）
- 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第二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て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第二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 (抜粋)

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つ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 (抜粋)

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上をもって組織する。

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。

ア行**空家実態調査**

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、国土交通省がほぼ5年ごとに行っている調査。

カ行**瑕疵保険**

住宅に瑕疵（通常の注意を払っても発見できない不具合事象）があった場合の修補費用等を保証する保険。

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

新築を含めた全流通戸数に対する既存住宅の流通戸数の割合。

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**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。

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、平成28年度から平成32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

仙台市における住宅政策の総合的かつ計画的な推進に向けて、住生活に関わる施策の目標や展開を示したものであり、平成25年度から平成32年度までの計画が策定されている。

専門家派遣制度

地域の特性や資源を活かした個性あるまちづくりを推進するため、まちづくりを行っている団体に専門家を派遣し、助言や情報提供等を行っていく制度。正式名称は「まちづくり支援専門家派遣制度」。

夕行

(木造住宅の)耐震化

昭和56年5月以前に建築確認を受けた建物のうち、現行基準に照らして耐震性能が劣るものについて、改修工事を行い現行基準に適合させることをいう。

建物状況調査(インスペクション)

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化現象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

マ行

マイホーム借上げ制度

50歳以上の方を対象に、住み替え後に空家になっている住宅を借り上げ、賃貸住宅として転貸する制度で、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」が実施している。

宮城県居住支援協議会

住宅の確保に特に配慮を要する方(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及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進等について協議するために設立された組織。宮城県ならびに県内市町、関係する業界団体等で構成される。

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設置した仙台市空家等対策計画検討部会において、計4回にわたりご審議をいただき、本計画を策定しました。

平成 28 年度	
7 月	第 1 回空家等対策庁内連絡会議幹事会 ・仙台市空家等対策計画の策定について ・仙台市の空き家の現状について 第 1 回空家等対策庁内連絡会議 ・仙台市空家等対策計画の策定について ・仙台市の空き家の現状について
8 月	第 1 回仙台市空家等対策計画検討部会 ・仙台市空家等対策計画の策定について ・仙台市の空き家の現状について
10 月	第 2 回空家等対策庁内連絡会議 ・仙台市空家等対策計画（骨子案）について 第 2 回仙台市空家等対策計画検討部会 ・仙台市空家等対策計画（骨子案）について
11 月	第 2 回空家等対策庁内連絡会議幹事会 ・仙台市空家等対策計画（中間案）について 第 3 回空家等対策庁内連絡会議 ・仙台市空家等対策計画（中間案）について 第 3 回仙台市空家等対策計画検討部会 ・仙台市空家等対策計画（中間案）について
12 月	第 1 回仙台市安全安心街づくり推進会議 ・仙台市空家等対策計画検討部会の審議の経過報告について
12～1 月	仙台市空家等対策計画（中間案）市民意見募集（12/19～1/27）
1 月	第 3 回空家等対策庁内連絡会議幹事会 ・仙台市空家等対策計画（中間案）に関する意見募集の実施結果について ・仙台市空家等対策計画（最終案）について
2 月	第 4 回空家等対策庁内連絡会議 ・仙台市空家等対策計画（中間案）に関する意見募集の実施結果について ・仙台市空家等対策計画（最終案）について
3 月	第 4 回仙台市空家等対策計画検討部会 ・仙台市空家等対策計画（中間案）に関する意見募集の実施結果について ・仙台市空家等対策計画（最終案）について 第 2 回仙台市安全安心街づくり推進会議 ・仙台市空家等対策計画検討部会の審議の結果報告について

仙台市空家等対策計画検討部会構成員名簿

(五十音順、敬称略)

	氏 名	所 属 ・ 職 名	備 考
1	いしかわ けんじ 石川 建治	仙台市議会議員	専門委員
2	いたがき つとむ 板垣 努	仙台弁護士会 弁護士	専門委員
3	いたくら けいこ 板倉 恵子	仙台市防犯協会連合会 理事	
4	うぼうら みちお 姥浦 道生	東北大学大学院 准教授	副部会長 専門委員
5	おおしろ ひでみね 大城 秀峰	公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会 副会長	専門委員
6	かめやま かずひろ 亀山 一宏	宮城県土地家屋調査士会 相談役	専門委員
7	こばやし たえこ 小林 妙子	公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部 本部長	専門委員
8	さとう しげこ 佐藤 重子	泉区北中山連合町内会 会長	
9	しぶや せつこ 渋谷 セツコ	建築と子供たちネットワーク仙台 副代表	部会長
10	ほんごう ひかる 本郷 晃	宮城県司法書士会 副会長	専門委員

仙台市空家等対策計画
(平成 29 年度から平成 33 年度まで)
平成 29 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 0 2 2 - 2 1 4 - 6 1 4 6