

概要版

# 仙台市空家等対策計画

— 平成 29 年度～平成 33 年度 —

仙 台 市

# 第1章 計画の基本的な考え方

## 1 計画策定の趣旨

空家等をもたらす問題が各地で顕在化する中、平成27年2月から空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が施行され、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。

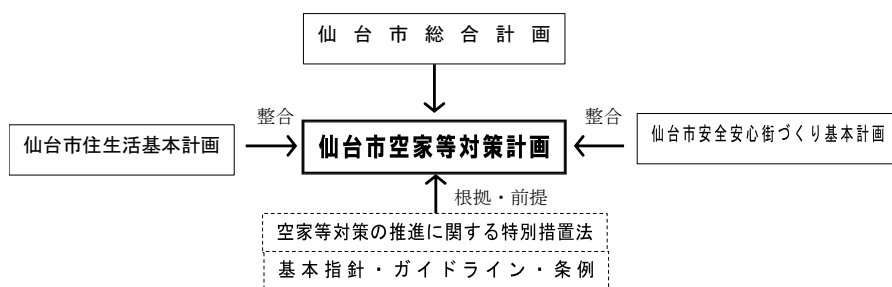
平成25年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、本市の空き家率（住宅総数に対する空き家の割合）は10.0%と全国平均を下回っているものの、賃貸・売却用、二次的住宅（別荘など）を除いた「その他の住宅」に位置付けられる空き家は増加傾向にあります。本市では、法の制定に先んじて、平成26年4月に仙台市空家等の適切な管理に関する条例（以下「条例」という。）を施行し、空家等の適切な管理を促す啓発とともに、管理不全な空家等に対して助言や指導を実施してきたほか、空家等を含む既存住宅の売買・賃貸などの利活用につながる情報提供を行ってきました。

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、「仙台市安全安心街づくり基本計画」及び「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

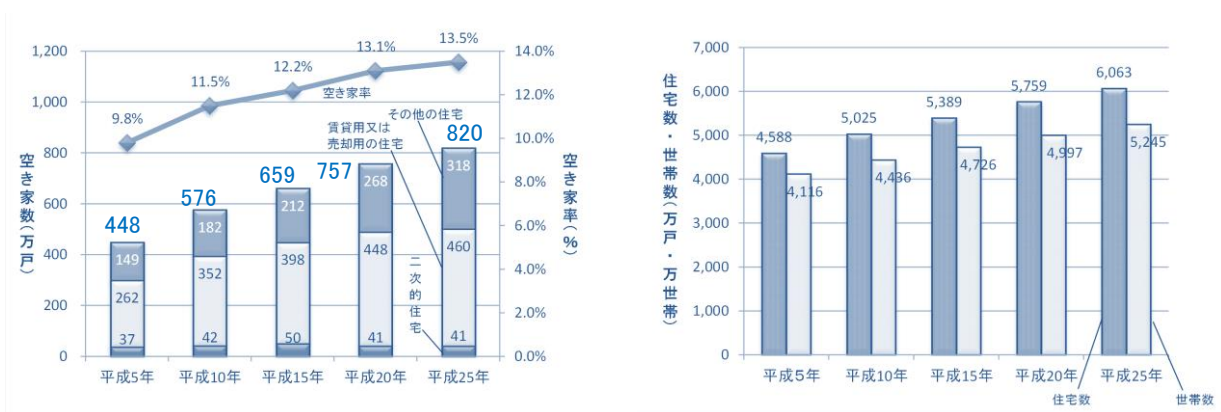
本計画に基づく空家等対策の対象とする地区は、仙台市内全域とします。また、対象とする空家等は、住宅以外の建物についても相談が寄せられていることから、法第2条に規定される「特定空家等」を含めた「空家等」とします。

# 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。



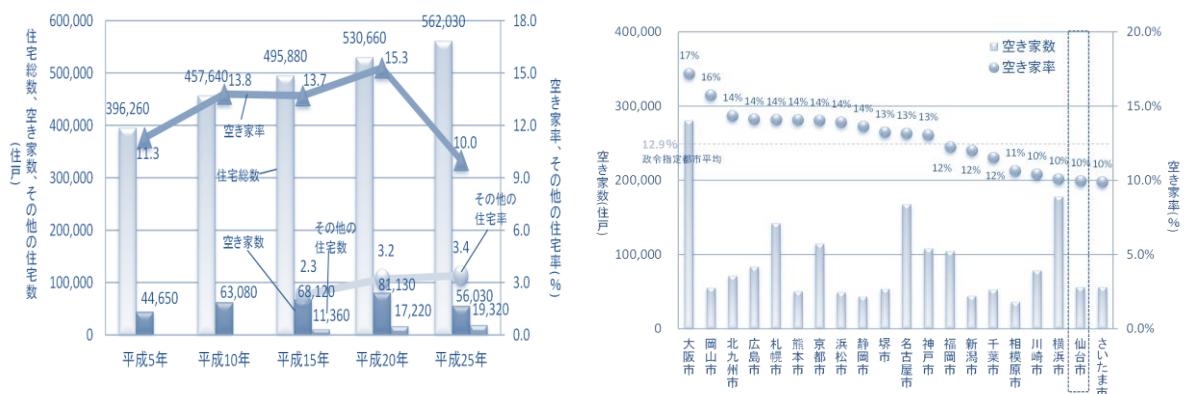
【図：全国の種別空き家数・空き家率の推移】

【図：全国の住宅数と世帯数の推移】

### (2) 本市の状況

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。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。

また、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位と低い状況にあります。



【図：仙台市の空き家率等の推移】

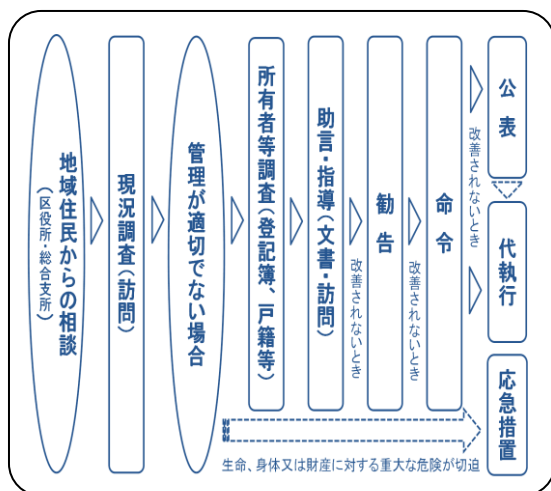
【図：空き家率等の政令指定都市間比較（空き家率順）】

## 2 本市の管理不全な空家等の現状

### (1) 法施行後の空家等対策の実績

地域住民から管理不全な空家等として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い、269 件（うち特定空家等 12 件）が改善されました。

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合わせると、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、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。

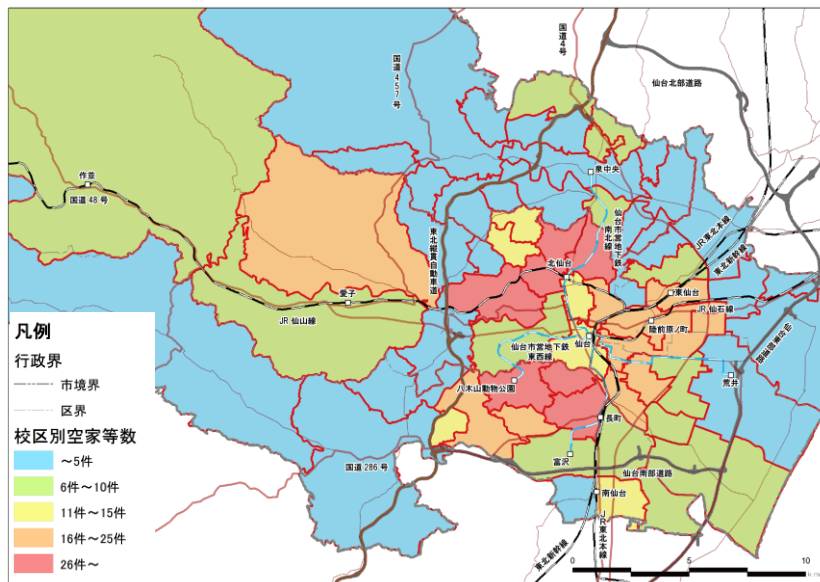


【図：法施行後の空家等対策の実績】  
(平成 27 年 5 月 26 日から平成 28 年 12 月 31 日まで)

【図：管理不全な空家等への本市の対応の流れ】

### (2) 管理不全な空家等の分布

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次図のとおりであり、都心周辺の丘陵地に多くみられる傾向があります。



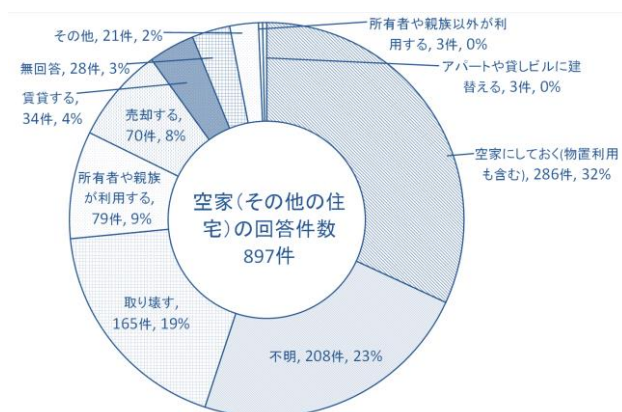
【図：管理不全な空家等の中学校区別の分布図】

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。

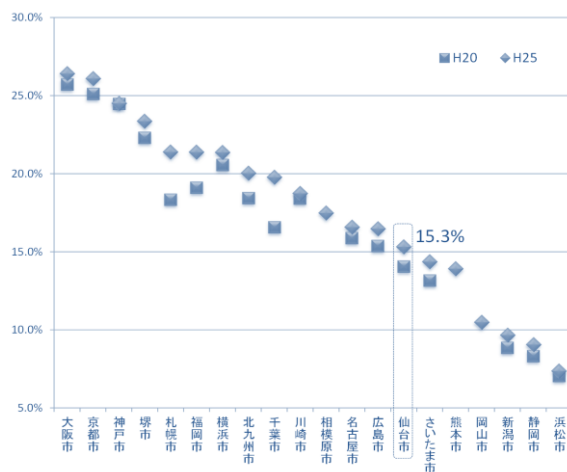


【図：空家（その他の住宅）の今後5年程度の利用意向】  
出典：平成26年空家実態調査（国土交通省）

(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。

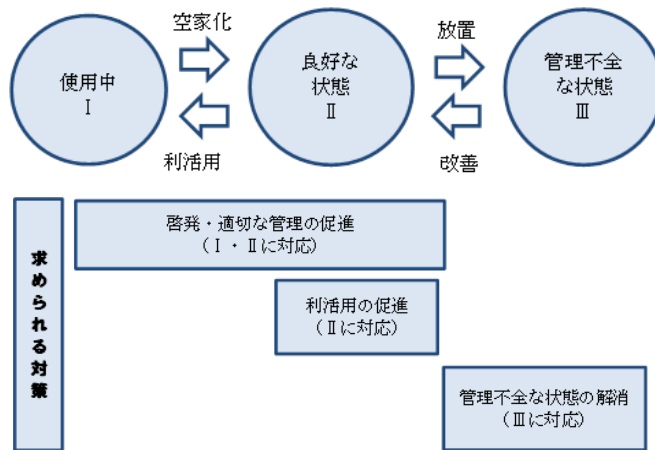


※新築を含めた全流通戸数に対する既存住宅の流通戸数の割合

【図：既存住宅の流通シェアの政令指定都市間の比較】  
出典：住宅・土地統計調査(総務省)

# 第3章 空家等対策を進めていく上での課題

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：一般的な空家等の発生の流れとその対策】

分類	課題
管理不全な空家等の 解消に関する課題  <b>重点</b>	所有者等の実態に応じた対策の充実 ☞管理不全な空家等の所有者等の課題解決に資する助言や支援の充実
	管理不全な空家等の速やかな改善 ☞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
空家等の利活用に関する課題	所有者の利活用に対する意識の向上 ☞空家の利活用に対する所有者の意識の向上
	既存住宅の一定の質の確保による流通シェアの拡大 ☞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
	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 ☞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
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	住居等として使用中の段階からの啓発の充実 ☞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の充実や地域と連携した取り組み
	空家化した後、管理不全になる前の取り組みの充実 ☞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など、現状を的確に捉えた対策の充実



## 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

#### 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

➤空家等をもたらす問題は多岐にわたりますが、管理不全な空家等の解消を促進することが重要です。

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。

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。

#### 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

### 2 計画期間

平成29年度から平成33年度までの5年間を計画期間とします。また、期間前半2年間を「管理不全な空家等の集中対策期間」と位置づけます。

平成29・30年度

管理不全な空家等の集中対策期間

## 第5章 空家等対策の方向性と具体的施策

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、その解消に取り組めますが、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

#### 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ま。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。

No.	具体的施策	推進局
①	空家等の所有者等への情報提供の充実【拡充】	市民局・都市整備局
②	管理代行サービスの案内【新規】	市民局
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】	市民局
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】	市民局
⑤	総合相談会の実施【新規】	市民局

#### 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。

No.	具体的施策	推進局
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】	市民局
⑦	相続人不存在の事案への対応のルール化【新規】	市民局
⑧	相続等に関する職員研修の実施等【新規】	市民局



《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

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。

No.	具体的施策	推進局
①	利活用に関する相談体制の構築・周知【拡充】	都市整備局
②	地域の主体的な取り組みに対する支援策の検討【拡充】	都市整備局
③	既存住宅の一定の質の確保【拡充】	都市整備局
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】	市民局

**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**

**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があることから、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。

No.	具体的施策	推進局
①	管理不全な空家等が多い地域などへの啓発の実施【新規】	市民局・都市整備局
②	地域や関係団体との連携による啓発の実施【新規】	市民局・都市整備局
③	各種広報や出前講座等の実施【継続】	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**

◆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。

No.	具体的施策	推進局
④	初期段階からの働きかけの実施【新規】	市民局
⑤	時季を捉えた注意喚起の実施【新規】	市民局
⑥	管理代行サービスの案内（再掲）【新規】	市民局
⑦	総合相談会の実施（再掲）【新規】	市民局

## 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年間で「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

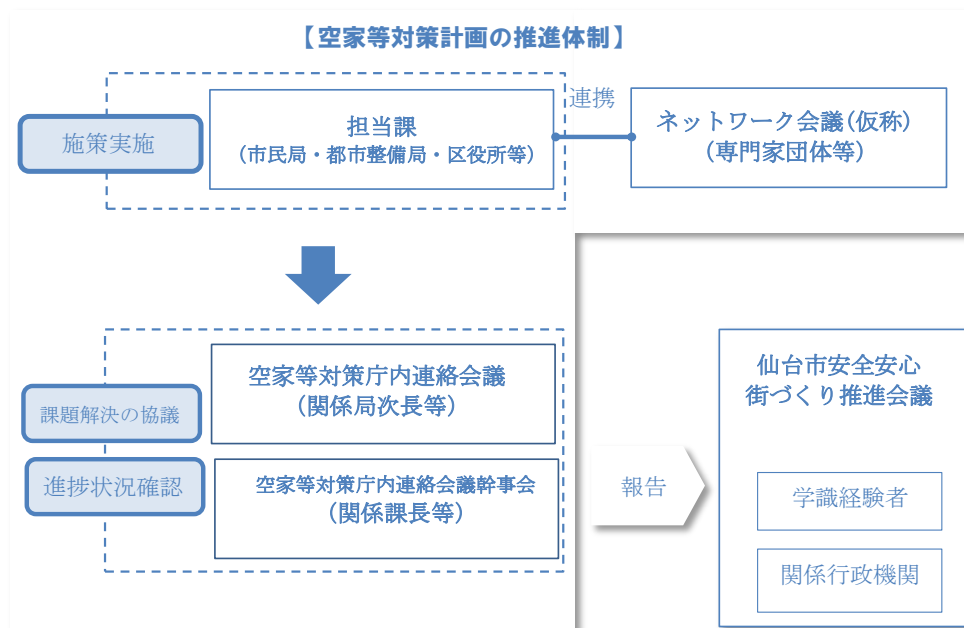
(参考) 法施行後約1年7月(平成27年5月26日～平成28年12月31日)の改善実績

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

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り、専門家団体や関係機関とのネットワーク会議(仮称)を設立し、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。

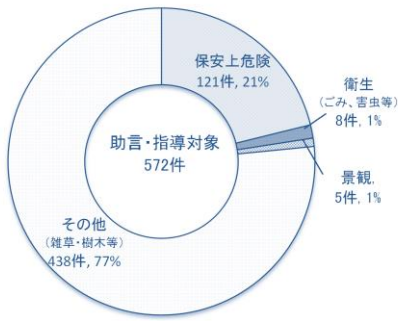
また、進捗状況は、「仙台市安全安心街づくり推進会議」に報告します。



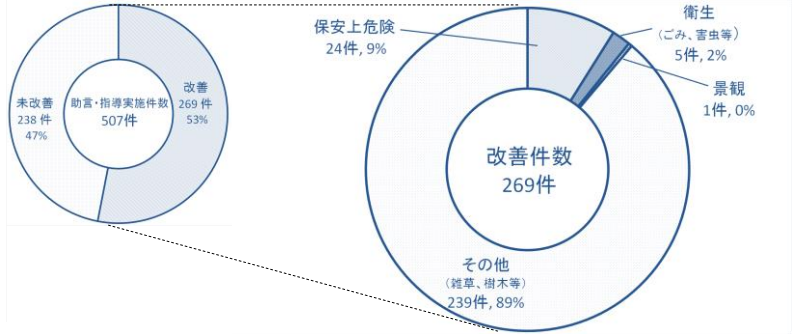
【図：計画の進捗状況確認と報告のイメージ】

# 資料編：各種調査結果のデータ

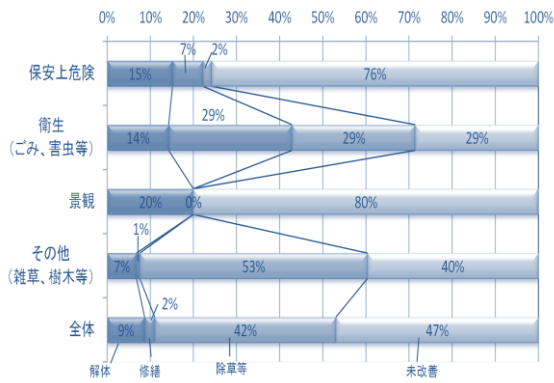
## ■ 助言・指導対象件数の問題点別内訳



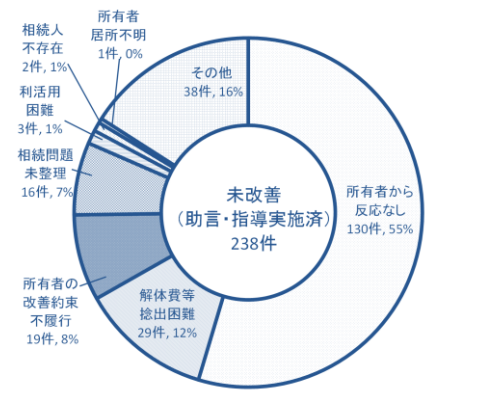
## ■ 助言・指導を実施した空家等の改善状況とその内訳



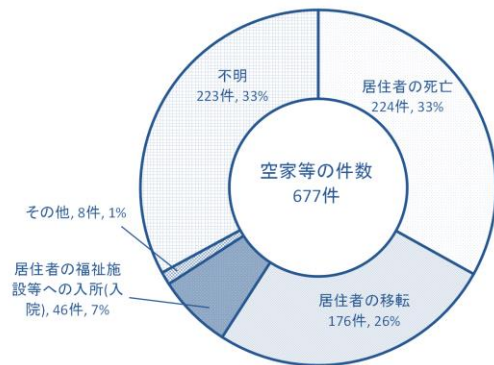
## ■ 空家等の問題点別の改善・未改善の状況



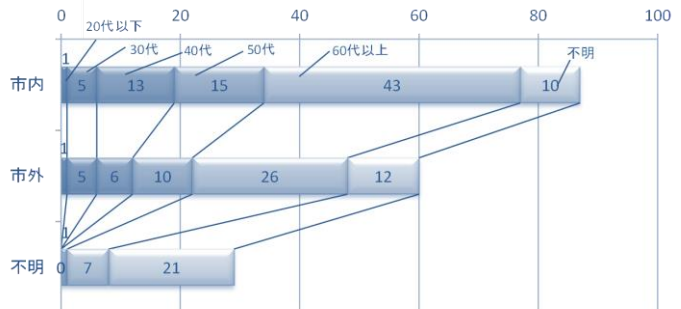
## ■ 助言・指導を実施した空家等の未改善事由



## ■ 空家等になった事由別の内訳



## ■ 空家等になった事由【移転】の移転先別年代別内訳



### 仙台市空家等対策計画（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 022-214-6146