

第1章 計画の目的と位置づけ

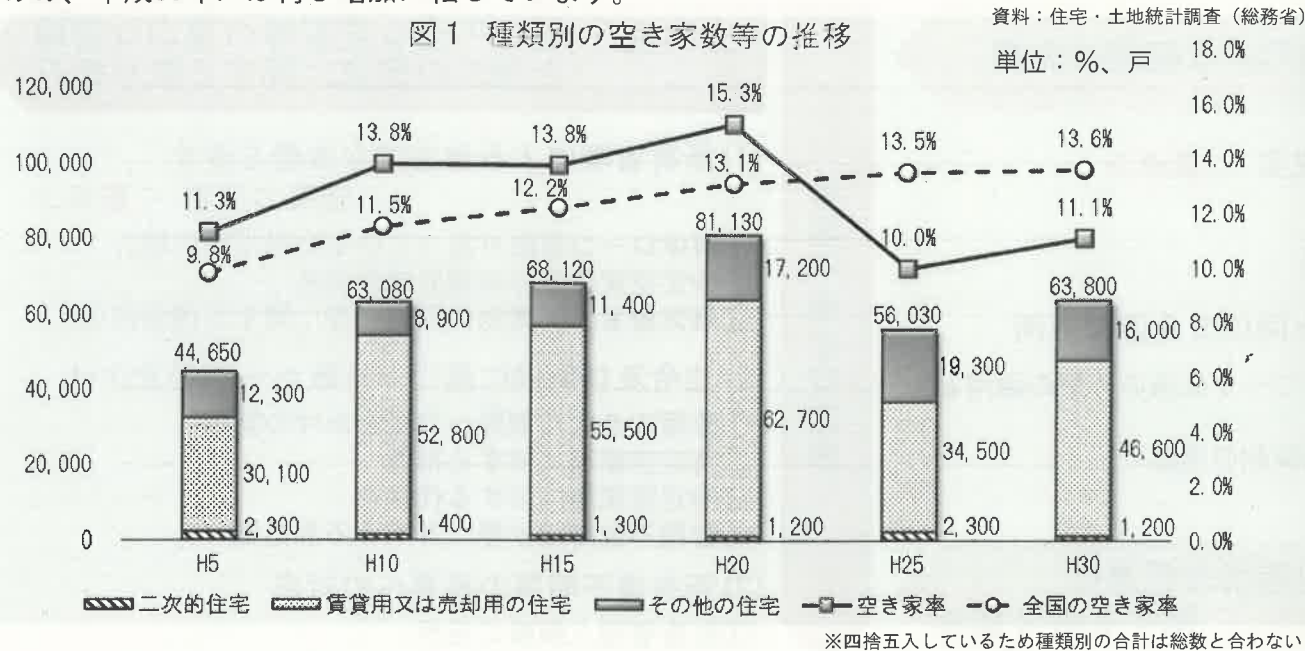
目的	今後の人口減少の進展や住宅の老朽化等により空家等の件数やそれに伴う問題発生が増加が予想されるため、第1期計画の取り組み状況や課題を踏まえ、空家等対策を充実強化し、総合的かつ計画的に推進することを目的に本計画を策定します。		
対象地区	市内全域	計画期間	令和4～8年度（5年間）

計画の位置づけ	空家法第6条に規定する本市の「空家等対策計画」として位置づけます。また、「仙台市基本計画」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」と整合を図り、国の基本指針等と市条例を踏まえた内容とします。
対象	空家等(特定空家等及び空家等になる見込みを含む)

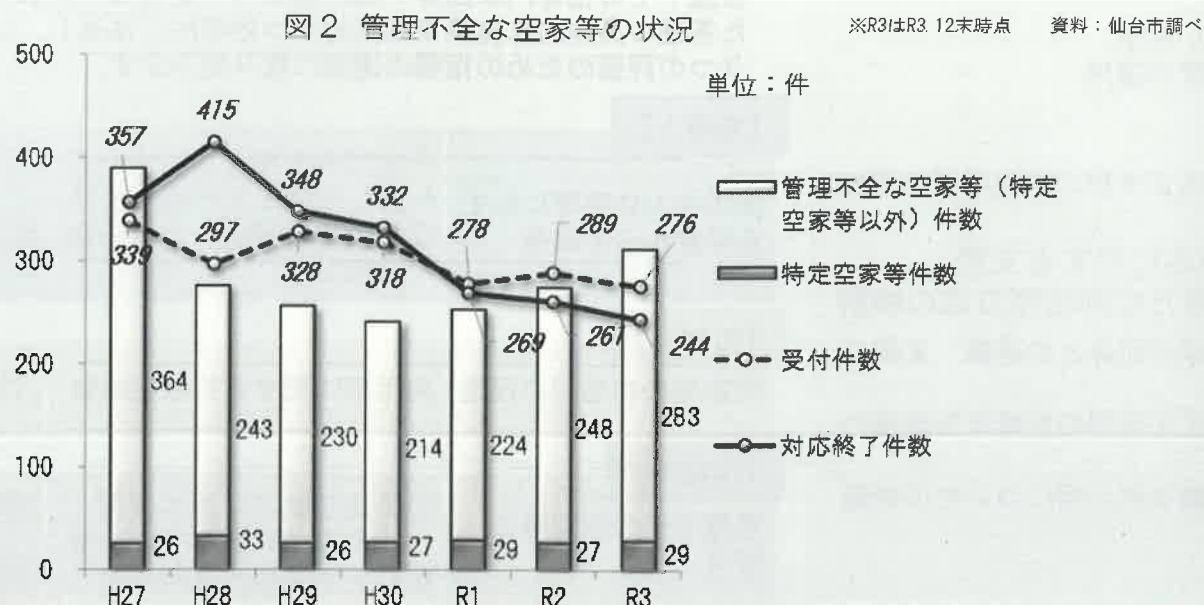
第2章 現状と課題

1 空家等の現状

- ・直近の国の調査では、本市の空き家率は11.1%と、全国平均を下回っています。
- ・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年に減少したものの、平成30年には再び増加に転じています。



- ・市民から空家等の管理不全について情報提供を受け付けた件数は、近年横ばいですが、改善がなされた等の対応が終了した件数は、平成28年度をピークに減少しています。
- ・令和3年12月末時点で、本市の管理不全な空家等は特定空家等29件とそれ以外283件の計312件です。



2 空家等対策の課題

空家等の現状から以下の主な課題への対策や検討が必要となっています。

使用中の住宅等	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
良好に管理されている空家等	<ul style="list-style-type: none"> ①個々の状況に応じた専門的な相談や支援が不可欠 ②不動産市場へ誘導する総合的な取り組みが必要 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 ④関係団体や民間事業者との連携した取り組みの促進
管理不全な空家等	<ul style="list-style-type: none"> ①相続人等の情報やその居所が不明・未整理 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 ③法令等に基づく行政からの働きかけの充実

3 法改正等の動き

空家等対策に関連する不動産登記法及び民法が令和3年4月に改正されました。（不動産登記法の改正は令和6年4月1日一部施行。民法の改正は令和5年4月1日施行）

- ①相続・住所変更等の登記が義務化（不動産登記法）
- ②遺産分割未了のまま長期間経過後の遺産分割の見直し（民法）
- ③越境した竹木の切取りに係る規定の見直し（民法） など

※特定空家等：空家法第2条に規定する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などであると認められる空家等をいう。

第3章 基本的な方針

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

<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、空家等が増加して管理不全な状態となることを防ぐため、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する啓発や相談・支援を行い、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

空家等の利活用に関する相談、既存住宅の不動産市場への流通促進、適正な維持管理のための啓発などにより、空家等が管理不全な状況にならないよう抑制しながら、その利活用を一層進めます。

<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、適切な管理の促進に向けた情報提供を行うとともに、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、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

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 空家等対策に関するリーフレット等による啓発の実施
- 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
- ③ 地域や関係団体との連携による情報提供・啓発の充実
- ④ 各種広報や出前講座等の実施

(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
- ② 初期段階からの働きかけ

(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
- ② 相続権利者に対する相続手続きの周知・情報提供

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
- ② 民法の規定の見直しを踏まえた周知・啓発

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
- ② 住まいの活用相談の充実

(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
- ② 新たな関係団体との協力体制の構築

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
- ② 利活用情報のわかりやすい発信
- ③ 住宅セーフティネット制度の運用
- ④ 賃貸住宅関係の情報発信
- ⑤ 住宅ストックの質の向上
- ⑥ 空家等やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知

(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
- 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
- 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
- ④ 新たな利活用方法の検討

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
- ② 特定空家等の除却費助成の実施
- ③ 解体業者、廃棄物処理業者等に関する情報提供

(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
- ② 特定空家等に対する措置
- ③ 特定空家等に対する代執行
- ④ 管理不全な空家等に対する応急措置

(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

管理不全な空家等

使用中の住宅等

良好に管理されている空家等

第5章 計画の推進

庁内関係部署はもとより、仙台市空き家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、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、以下の3つの評価のための指標の達成に取り組みます。

【指標1】

使用中の住宅等に対する早期からの啓発	① 地域等の様々な団体と連携したセミナー等の開催 ② 施設等と連携した広報物の配布	5箇所/年 50箇所/年
--------------------	--	-----------------

【指標2】

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
------------	--------------	--------

【指標3】

管理不全な空家等の解消	① 特定空家等以外の管理不全な空家等の改善件数 ② 特定空家等の改善件数	800件/5年 75件/5年
-------------	---	-------------------