

第1章 計画の基本的な考え方

1. 計画策定の趣旨

- ・既存の住宅等の老朽化に伴い、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等が増加傾向
- ・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た
- ・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」を施行し、管理不全な空家等に対して助言や指導を実施
- ・これまで対策を進めていく中で明らかになった課題などを整理し、より一層効果的な空家等対策を推進していくため、計画を策定する

2. 計画の位置づけ

- ・法に規定される「空家等対策計画」として定める
- ・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」と整合性を図る

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

- ・対象地区は市内全域、対象とする空家等の種類は法に規定される特定空家等を含む空家等

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

- ・住宅・土地統計調査（総務省）の結果によると、本市においては、空き家のうち売買や賃貸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

2. 本市の管理不全な空家等の現状

- ・法全面施行後、平成28年9月末までの間、978件について現況調査を行ったところ、583件が助言や指導の対象であり、うち442件に対して助言や指導を実施し、169件改善された
- ・平成28年9月末の管理不全な空家等は414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141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捻出困難や相続問題のあるもの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
- ・昭和45年以前に市街化が進んだ都心周辺の丘陵地に管理不全な空家等が多い傾向が見られる

第2章 空家等の現状（続き）

3. 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

1. 空家等対策の分類

2. これまでの取り組み状況



対策	主な取り組み
管理不全な空家等の解消（Ⅲに対応）	・ 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 ・ 売買、賃貸、解体工事などに関する外部相談窓口の案内
空家等の利活用（Ⅱに対応）	・ 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） ・ 利活用の促進につながる各種制度の情報提供
空家等に関する啓発及び適切な管理の促進（Ⅰ・Ⅱに対応）	・ 出前講座、セミナーの実施 ・ ホームページやリーフレットなどによる広報

3. 課題の整理

(1) 管理不全な空家等の解消に関する課題

- ▶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速やかな改善

重点

(2) 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
- ▶既存住宅の一定の質の確保による流通シェアの拡大
- ▶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

(3) 空家等に関する啓発・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
- ▶空家化した後、管理不全になる前の取り組みの充実

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居住環境の確保

【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。
- 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（5年間）

※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

【空家等の把握】

- ・住宅・土地統計調査（総務省）による空家等の把握
- ・管理不全な空家等の相談等による把握

【空家等の所有者調査等】

- ・不動産登記や固定資産税の課税情報による所有者把握

第5章 今後の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

重点

【方向性】

- ◆所有者等による自主的な改善を促す施策の実施
- ◆行政からの働きかけ、取り組みの強化

【具体的施策】

- 空家等の所有者等への情報提供の充実、管理代行サービスの案内、空家等の解体ローンを実施している金融機関の紹介、総合相談会の実施
- 行政指導・行政処分手続のより具体的なルール化・運用、相続人不存在事案への対応のルール化、相続等に関する職員研修の実施等

2. 空家等の利活用に関する事項

【方向性】

- ◆利活用に関する相談体制の充実
- ◆流通促進に関する情報提供の実施

【具体的施策】

- 利活用に関する相談体制の構築・周知、地域の主体的な取り組みに対する支援策の検討
- 既存住宅の一定の質の確保、空家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知

第5章 今後の空家等対策の方向性と具体的施策（続き）

3. 空家等に関する啓発・適切な管理の促進に関する事項

【方向性】

- ◆様々な機会を捉えた啓発の実施
- ◆狙いを定めた働きかけや相談体制の充実

【具体的施策】

- 管理不全な空家等が多い地域などへの啓発、地域や関係団体との連携による啓発
- 初期段階からの働きかけの実施、時季を捉えた注意喚起の実施、管理代行サービスの案内（再掲）、総合相談会の実施（再掲）

第6章 計画の推進

1. 成果目標

管理不全な空家等の改善件数により、前半2年間及び5年間トータルの目標値を設定
※平成28年度の状況を勘案して最終案で設定予定

2. 空家等対策の実施体制

- ・関係団体等とのネットワーク会議（仮称）設置
- ・仙台市安全安心街づくり推進会議への進捗状況報告
- ・行政内部での連携の推進