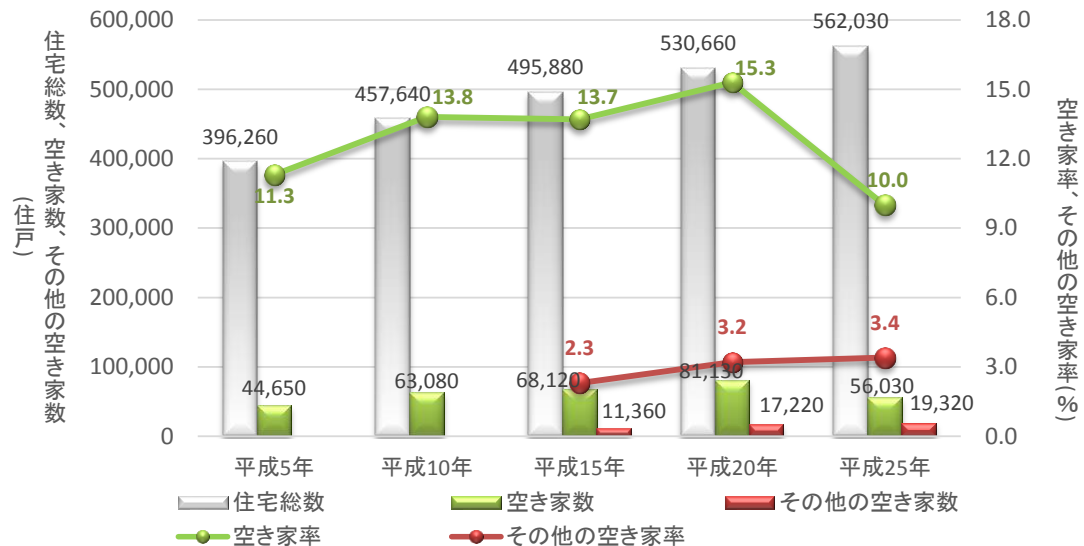


仙台市の空き家の現状

1. 住宅・土地統計調査による仙台市の空き家の現状

(1) 仙台市の空き家の推移

- 空き家数、空き家率は平成5年から平成20年までは増加傾向だったが、平成25年は減少
- その他の空き家数、その他の空き家率は平成15年から一貫して増加傾向
- 住宅総数は、平成5年から平成25年まで一貫して増加

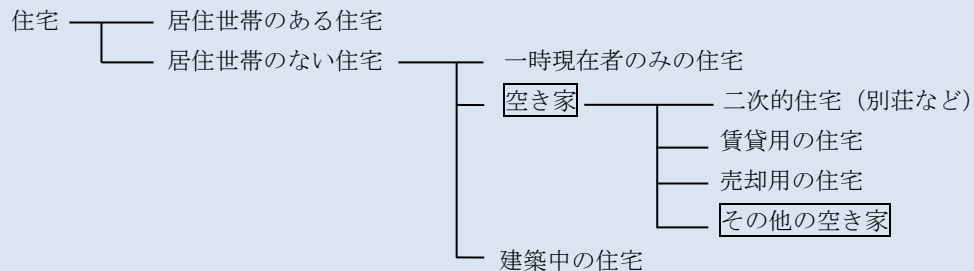


【図：仙台市の空き家の推移】

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(補足事項)

- 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「その他の空き家」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。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。

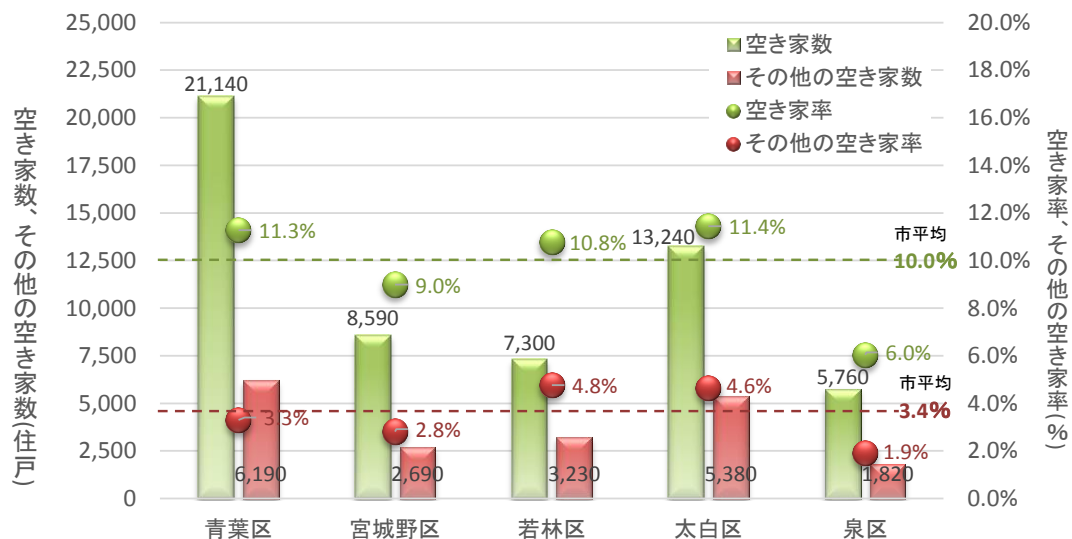


※空家等対策の推進に関する法律の「空家等」は、次の差異がある。

- ①建築物全てが対象（住宅以外も対象）
- ②建物1棟が全て空いている状況で「空家等」と判断される（アパートは全戸が空室となったときに「空家等」と判断される）。

(2) 区別の空き家の現状

- 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い
- その他の空き家率は、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い

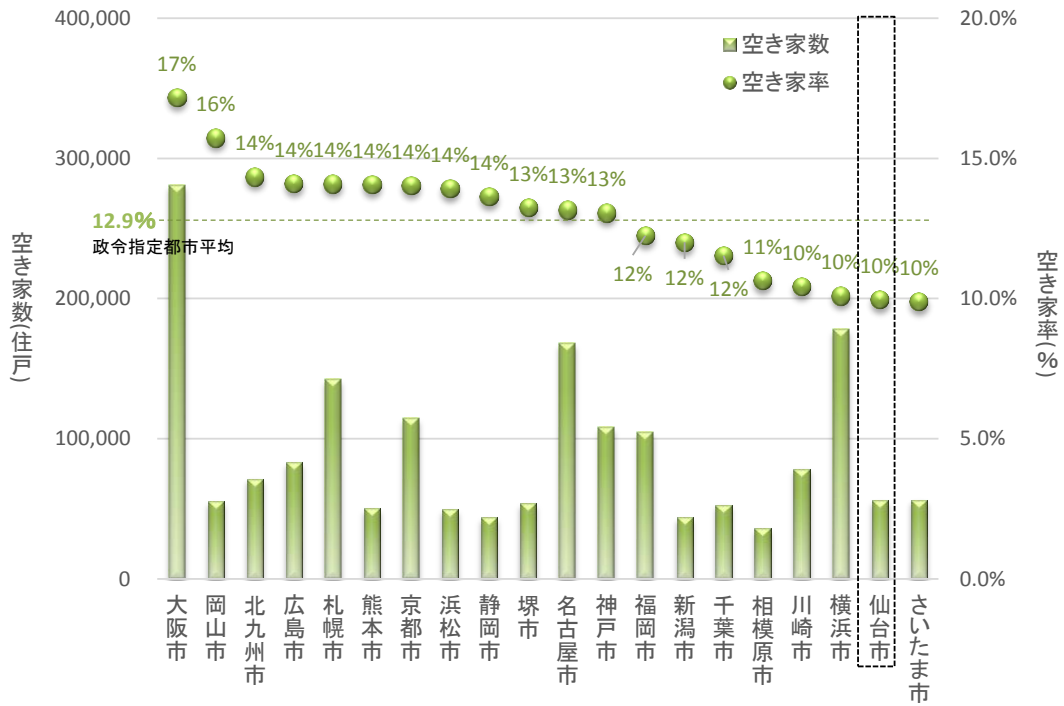


【図：仙台市内各区の空き家の現状】

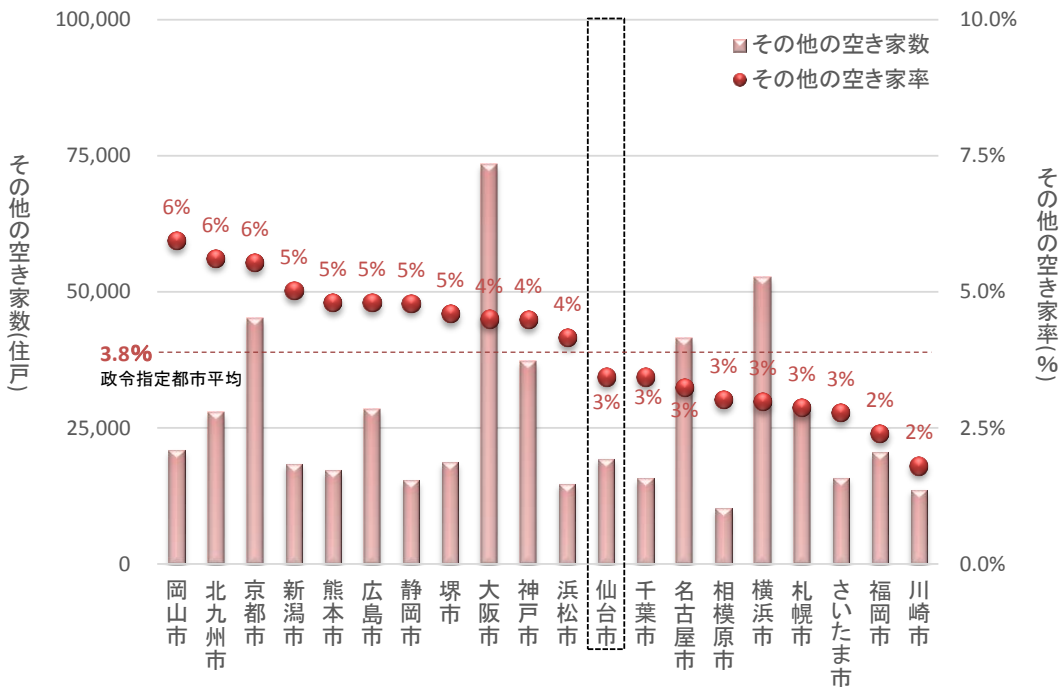
出典：平成 25 年度住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(3) 他政令指定都市との比較

- 空き家率については、20政令指定都市中19位と低い
- その他の空き家率については、20政令指定都市中12位と中位である



【図：空き家に係る政令指定都市間比較（空き家率順）】



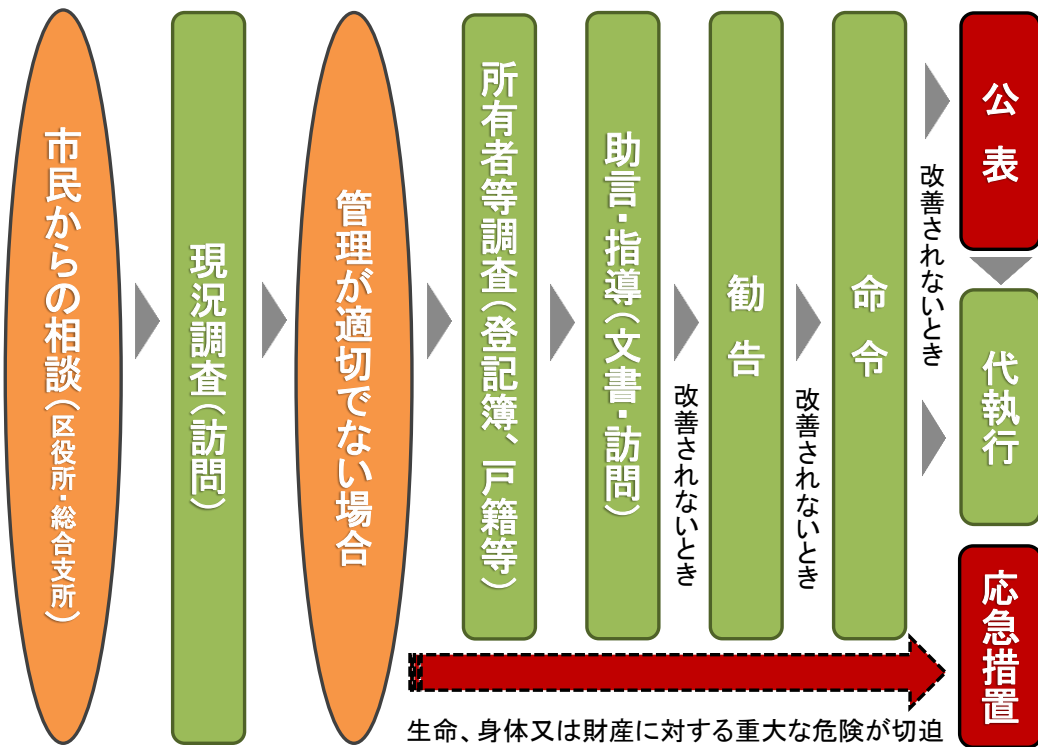
【図：その他の空き家に係る政令指定都市間比較（その他の空き家率順）】

出典：平成25年度住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

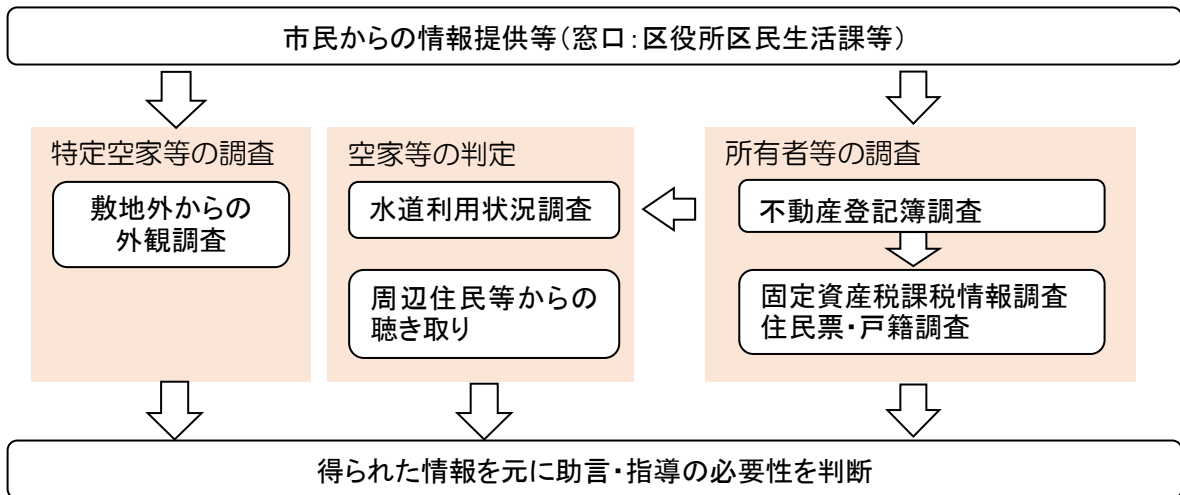
2. 仙台市におけるこれまでの空家等対策とその実績

(1) 空家特措法及び仙台市空家条例による適切に管理されていない空家等への対応の流れ

- 市民からの相談があった場合には、現況（現地）調査を行う
- 現況調査において管理が適切でない判断された場合は、登記簿や戸籍等により所有者等の調査を行い、判明した所有者等に助言、指導を実施する
- 助言、指導を行っても改善されないときは、勧告、命令、代執行の手続きに進む（助言、指導対象の案件は、空家等の状態の程度により、①助言のみ行う軽度のもの ②助言→勧告まで行うもの ③指導→勧告→命令まで行うものに分けられる）
- 命令を行っても改善されない場合には、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



【図：空家特措法及び仙台市空家条例による適切な管理がされていない空家等への対応の流れ】



【図：市民からの情報提供を受けてから助言・指導の必要性を判断するまでの流れ】

(2) 空家特措法施行後の仙台市の空家等対策の実績と未改善理由

- H27. 5. 26～H28. 6. 30 の間に現況調査を行った件数は 810 件
- 現況調査を行った 810 件のうち、適切に管理がされていない空家等が 488 件（うち特定空家等 38 件）あり、そのうち所有者等が判明した 282 件（うち特定空家等 22 件）に対し助言、指導を行った
- 助言指導を行った 282 件のうち 107 件（うち特定空家等 4 件）が改善された
- 仙台市に相談のあった適切に管理されていない空き家は、市中心部よりも郊外の団地に多い傾向がある

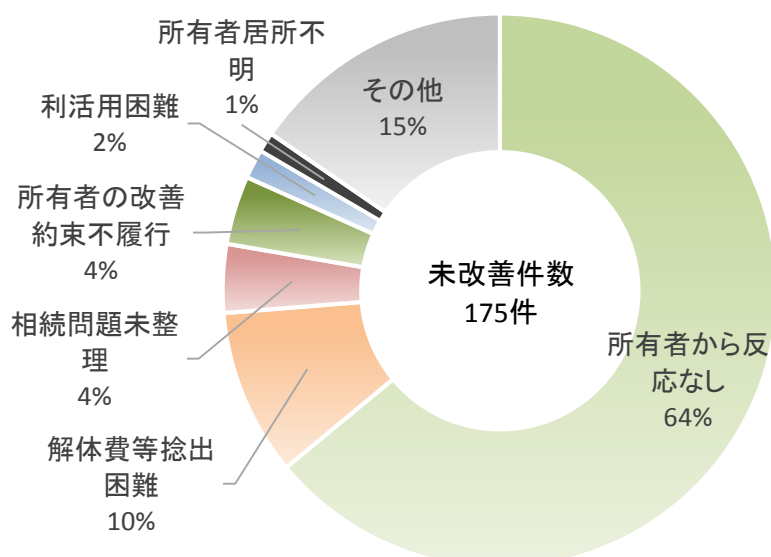
現況調査実施件数 810件

助言・指導対象件数 488件【うち特定空家等38件】
 （倒壊119件、衛生6件、景観5件、その他358件）

助言・指導実施件数 282件【うち特定空家等22件】
 （倒壊67件、衛生5件、景観0件、その他210件）

改善件数 107件【うち特定空家等4件】
 （倒壊11件、衛生4件、景観0件、その他92件）

【図：空家特措法施行後の仙台市の空家等対策の実績（H27. 5. 26～H28. 6. 30）】



【図：仙台市の空家等の未改善理由】

「**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恐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認められる空家等をいう。(空家特措法第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。

(3) 現在の仙台市の空家等対策一覧

【表：仙台市の空家等対策一覧】

	項 目	既の実施している内容
対 策	・空家等の適切な管理の促進に関する事項	①空家等に関する出前講座、セミナーの実施 ②リーフレットによる広報 ③市のホームページや広報紙の活用
	・空家等及び跡地の活用の促進に関する事項	④空家の売買、賃貸、解体工事などに関する外部相談窓口の案内 ⑤（一社）移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」の普及促進 ⑥戸建木造住宅の耐震化促進 ⑦住宅リフォーム工事に関する情報提供 ⑧地域主体の活動に関する助言、情報提供 ⑨地区集会所補助金（建設・借上）の活用による町内会活動拠点整備の支援
	・特定空家等に対する措置に関する事項	⑩特定空家等の判断の考え方 ⑪助言、指導、勧告等法に基づく特定空家等への対応 ⑫応急措置等条例に基づく特定空家等への対応
	・住民等からの相談への対応に関する事項	⑬市の相談窓口の周知 ⑭空家の売買、賃貸、解体工事などに関する外部相談窓口の案内（再掲） ⑮不動産取引、税に関する内部相談窓口の案内 ⑯庁内関係部局による情報共有