

令和8年度 第1回仙台市空家等対策計画検討部会 議事録

開催日時	令和8年5月27日（水）15時30分～17時10分
開催場所	仙台市役所本庁舎8階 第四委員会室
出席委員	伊藤美由紀委員、木村幹夫委員、熊谷早希子委員、小林叔子委員、千葉和弘委員、橋本啓一委員、福屋粧子委員、谷津聡委員、山本琴枝委員 [9名]
欠席委員	菅野清志委員 [1名]
事務局	新妻知樹市民局長、門脇研二都市整備局公共建築住宅部長、佐藤諭市民局生活安全安心部長、阿部淳都市整備局住宅政策課長、上岡渉市民局市民生活課長、結城典久市民局市民生活課主幹、山田怜理住宅政策課企画係長、菅原久克市民局市民生活課主事、最上和哉市民局市民生活課主事、中原浩一都市整備局住宅政策課主任
議 事	1 開 会 2 部会委員紹介 3 事務局紹介 4 あいさつ 5 部会長および副部会長選出 6 報告事項 (1)仙台市の空き家の現状について (2)仙台市空家等対策計画の主な取り組みについて 7 協議事項 (1)仙台市空家等対策計画（第3期）の方向性について 8 そ の 他 9 閉 会
配布資料	【資料1】仙台市の空き家の現状について 【資料2】仙台市空家等対策計画の主な取り組みについて 【資料3】仙台市空家等対策計画（第3期）の方向性について 【参考資料1】「仙台市空家等対策計画（第2期）」 【参考資料2】「リーフレット（空家等の適切な管理をお願いします）」

1 開会

○司会

それでは定刻となりましたので、ただいまから、令和8年度第1回仙台市空家等対策計画検討部会を開催いたします。本日はお忙しい中、委員の皆様にはご出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、本日の進行を務めさせていただきます、市民生活課の結城と申します。よろしくお願いいたします。

この会議は、仙台市安全安心街づくり推進会議の部会として位置付けられておりまして、推進会議の会長から指名された委員のほか、市長が委嘱する専門委員により構成されております。

本日の検討部会は、皆様を仙台市空家等対策計画検討部会委員へ委嘱させていただきまして、初めての部会となります。皆様の委嘱期間は、本日の令和8年5月27日から審議終了の日までとなります。誠に恐縮ではございますが、本日机上に配布してございます委嘱状をもって交付とさせていただきますと存じますのでよろしくお願い申し上げます。

なお、推進会議の委員である伊藤美由紀様、菅野清志様、熊谷早希子様につきましては、仙台市安全安心街づくり推進会議金会長の指名書をもって交付とさせていただきますと存じますので、よろしくお願い申し上げます。

2 部会委員紹介

○司会

それでは、審議に入ります前に、私よりお手元の名簿に従いまして、委員の皆様のご紹介をさせていただきます。伊藤美由紀委員です。菅野清志委員は、本日ご欠席の連絡を賜っております。木村幹夫委員です。熊谷早希子委員です。小林叔子委員です。千葉和弘委員です。橋本啓一委員です。福屋粧子委員です。谷津聡委員です。山本琴枝委員です。以上で委員の皆様の紹介を終わらせていただくとともに、委員の定数の半数以上が出席し、定足数を満たしておりますので、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第6条第6項の規定により会議が成立している旨を報告させていただきます。なお、橋本委員、福屋委員、山本委員につきましては、本日別件のご対応があるため、会議が長引いた場合は途中退出の場合もあると聞いております。

3 事務局紹介

○司会

本日は、お手元の座席表に記載の事務局職員が出席しております。どうぞ、よろしくお願い

い申し上げます。

4 あいさつ

○司会

続きまして、仙台市市民局長の新妻よりご挨拶を申し上げます。

○新妻市民局長

市民局長の新妻でございます。本日は大変お忙しい中、令和8年度第1回仙台市空家等対策計画の検討部会にご出席をいただきまして誠にありがとうございます。また、皆様におかれましては市政の全般にわたりましてご理解とご協力をいただいておりますことをこの場をお借りし感謝申し上げます。本当にありがとうございます。本市におきましてはこの空き家でございますが、その対策といたしまして、令和3年度に仙台市空家等対策計画第2期というものを策定いたしまして、5年にわたる取り組みを現在進めているところでございます。この計画におきましては空き家が増加して管理不全になることを未然に防ぐ、ということから空き家になる前の段階での情報提供ですとか、管理不全な空き家等になってしまった場合の適切な管理や除却促進に関する取り組み、こういったことを重点項目として掲げまして、所有者の皆様への適切な管理の呼びかけや、管理不全な物件の指導等を行ってまいりました。しかし、いまだに改善に至らない物件もございますし、また新たに地域の皆様からそういった物件の情報が日々寄せられるということになってございます。そして、また将来的に見ましても人口減、高齢化の進展といったことから、特に郊外部におきましては利活用がなされない空き家が増加するのではないかとそういった懸念もございます。こうした各般の状況を踏まえまして今年度が最終年度となっている現在の計画ではございますが、これに引き続いて来年度より取り組む新たな対策計画が必要というふうに判断しておりまして、皆さまにその内容についてのご審議をお願いしたという次第でございます。本日はまず第1回目の会議ということでございますので、仙台市の現状やこれまでの主な取り組み課題などを中心にご説明をすることとしておりますが、全体では4回ほどの開催を見込んでいるところでございます。新たな計画につきましては、地域のお住まいの方が安全安心に暮らすことができるように実効性のある対策を盛り込んでいければと考えてございますので、ぜひ忌憚のないご意見を頂戴できればと考えております。結びになりますが、ご出席いただきました皆様方のご活躍とご健勝を祈念いたしまして、私からのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会

ありがとうございました。ここで市民局長の新妻につきましては、公務の都合上退席とさせていただきます。

○新妻市民局長

どうぞ、よろしくお願いいたします。

5 部会長及び副部会長選出

○司会

それでは資料の確認をさせていただきます。

事前に送付させていただいておりましたのは次第、委員名簿、資料1から資料3、参考資料1から参考資料2でございます。また、机上には、委嘱関係の書類のほか、座席表、第2回部会の日程調整の文書を置いております。お手元に資料はございますでしょうか。資料に不備、不足等がございましたら、事務局にお申し付けください。次に部会長、副部会長の選出に入ります。選出に当たりまして、関係規定についてご説明申し上げます。参考資料1の仙台市空家等対策計画第2期の68ページをご覧ください。部会長・副部会長の選出については、仙台市安全安心まちづくり推進会議の組織及び運営に関する規則第6条第3項によりまして部会長及び副部会長1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こととされております。いかがいたしましょうか。自薦・推薦等はありませんか。

○千葉委員

私から推薦よろしいでしょうか。

○司会

千葉委員から推薦があるということですので、千葉委員に推薦していただいてよろしいでしょうか。

○千葉委員

はい、推薦させていただきます。それでは私から部会長、副部会長を推薦させていただきます。伊藤委員を部会長に、山本委員を副部会長に推薦させていただきたいと思いますので、お諮りいただければと思います。

○司会

千葉委員から、部会長には伊藤委員を、副部会長には山本委員を、という推薦がございましたが、いかがでございましょうか。

皆さん賛成ですので、ただいまのご推薦のとおり部会長には伊藤委員、副部会長には山本委員と決定いたします。それでは伊藤委員におかれましては部会長席に、山本委員におかれましては副部会長席にお移りいただきたいと思います。ここからの進行につきましては伊藤部会長にお願いしたいと存じます。なお、会議の議事録を作成いたしますので、お手数ではございますが、皆様ご発言の際にはマイクをお使いいただきますようお願いいたします。それでは伊藤部会長よろしくをお願いいたします。

○伊藤部会長

皆様のご推薦によりまして、部会長を拝命させていただくこととなりました。身の引き締まる思いでございます。委員の皆様のご協力をいただきながら与えられた職責を全うして

まいる所存ですので、特別のご理解ご協力を賜りますようよろしくお願いいたします。それでは、本日の検討部会是非公開とすべき事項がございませんことから公開といたします。会議の公開にあたり、会場の皆様におかれましては、事前にお配りしております遵守事項をお守りいただき、円滑な会議進行にご協力いただきますようよろしくお願いいたします。次に、本日の会議録署名員の指名を行います。会議録については、会議録署名員を指名し事務局で作成したものを私と署名員で確認を行い会議録といたします。出席された委員の中から五十音順にお願いしたいと思いますので、今回は木村委員にお願いしたいと思いますが、よろしくお願いいたします。

6 報告事項

(1) 仙台市の空き家の現状について

○伊藤部会長

報告事項に入ります。まず、報告事項の(1) 仙台市の空き家の現状について事務局から説明をお願いいたします。

○市民生活課長

市民生活課長の上岡と申します。どうぞよろしくお願いいたします。私から資料1に基づきまして仙台市の空き家の現状についてご説明いたします。お手元の資料1をご覧ください。表紙をおめくりいただきまして、資料の右下にページ番号があります。1ページをご覧ください。本日は「1. 統計資料等から見た現状、2. 空家実態把握調査の実施、3. 本市の管理不全な空家等の現状」につきましてご説明申し上げます。

ページをおめくりいただきまして2ページをご覧ください。統計資料等から見た現状でございます。空き家について考える上で現在利用されている住宅全体の状況について簡単にご説明したいと思います。2ページでお示ししているものですが仙台市の住宅ストックの推移でございます。こちらは令和5年度に行われた住宅・土地統計調査のデータをまとめたものでございます。住宅・土地統計調査は、5年ごとに住宅とそこに居住する世帯の居住状況などの実態を把握いたしまして、その現状と推移を明らかにする調査でございます。空き家の所有状況を含めた実態の把握をしております。まず本市の住宅ストックについてですが、令和5年時点で住宅総数は604,700戸となっております。平成15年から令和5年の住宅総数及び主世帯数、居住している世帯のことですけれども、こちらの推移を見ますと、住宅総数は約10.8万戸、主世帯数は約10.9万世帯増加しておりまして、年々増加傾向にございます。

続きまして3ページをご覧ください。こちらは同じく住宅土地統計調査のデータでございまして令和5年時点での住居について居住世帯と建物の所有の関係を表したものです。主世帯総数ですが持ち家の割合は49.1%であり、一方で民営借家、木造と非木造を合わせた

民営借家は40.1%となっております。その他に給与住宅3.3%、給与住宅は公務員住宅ですとか社宅に相当するものでございます。これが3.3%や不詳4.4%となっておりますが、本市においてはおよそ持ち家と借家の割合が半々であり、若干持ち家の割合が高いことがわかります。また、単身世帯は民営借家の割合が39.5%となっておりますが、一方で夫婦と子ども、高齢者夫婦、65歳以上の高齢者がいる世帯では持ち家の比率がいずれも70%以上と高くなっています。

続いて4ページをご覧ください。次に空き家の現状でございます。こちらにおける空き家とは、住宅で世帯が住んでいない物件を指しております。折れ線グラフは住宅総数に占める空き家の割合を示しており、赤い折れ線が全国、青い折れ線が仙台市の状況です。最新の調査値である令和5年におきまして本市の空き家率は11.2%と、全国の13.8%と比較して低い割合となっております。次に棒グラフですが、空き家の総数とその内訳を表しております。総数は平成20年まで増加傾向になりましたが、平成25年には大きく減少しました。これは東日本大震災によって市内の住宅事情に大きな変化があったことが影響したためと推定しております。その後、平成30年には11.1%に回復しております。次に空き家の内訳ですが、棒グラフの下から緑色の部分が別荘などの二次的住宅、青色が賃貸や売却用の空き物件である賃貸用または売却用の住宅、赤色がこれら以外の利用目的が定まっていないその他の住宅となっております。その他の住宅の中には、転勤・入院等で長期間不在の住宅や取り壊し予定の住宅などが計上されておきまして、管理されている物件もあれば、本市の助言指導の対象となる管理不全な空き家も含まれております。

続きまして5ページをご覧ください。こちらのグラフは、令和5年時点での政令指定都市間の空き家数及び空き家率を比較したものでございます。政令指定都市間で空き家率が高い順から左から並べております。データは令和5年調査時のもので、政令指定都市の平均は赤い点線の12.1%であるに対し、本市では11.2%となっております。なお、管理不全な空き家を含むその他の住宅における空き家については、政令指定都市の平均が3.6%であるのに対し、本市では2.6%となっており、政令市の中では3番目に低い数値となっております。

続きまして6ページをご覧ください。6ページの図ですが、仙台市の現状の人口分布と将来見通しの人口分布の図となっております。左上は2020年の仙台地域の人口分布であり、右下は30年後の2050年の国土交通省の人口分布推計をもとに将来の人口分布を表したものです。まず、現状ではメッシュの濃度が郊外部などで薄くなっており、中心部以外では人口が少なくなっている傾向がございます。今後の見通しといたしましては、地下鉄や仙石線の鉄道駅周辺部は一定数の人口集積が見込まれるものの、郊外部ではさらに人口が減少することが予測されております。持ち家の所有者の高齢化が進むことから、空き家対策の推進に係る取り組みの重要性が増すというふうに認識をしております。

続いて7ページをご覧ください。こちらは空き家実態把握調査の実施、令和6年度の状況のご説明をこれからいたします。これは、国土交通省の空き家再生等推進事業を活用したもので、対象区域における住宅の使用状況を調査して空き家等に関する実態を把握したものの

になります。また令和元年度にも同様の調査を行っておりまして、前回調査地点からの変化や区域ごとの傾向を分析することで、仙台市における空き家対策を効果的に推進するための基礎資料を得ることを目的とした調査でございます。

8 ページをご覧ください。調査の方法でございますが、各地域内の住宅について公道からの目視調査により左側の地図のように各地域の状況を調査いたしました。その後、これらの情報を地域ごとに右側のシートのように取りまとめを行いました。この結果、市内 30 地区の空き家率の平均が下に記載されているとおりでございます。戸建てにつきましては 1.9%、共同住宅につきましては 12.8%、全体で 6.1% となり、住宅統計調査の結果よりも低い数値となっております。また、前回の調査値からは若干数値の増加が見られたものの戸建て住宅に関しては空き家が著しく増加している状況にはないことが確認できております。

続いて 9 ページをご覧ください。本市の管理不全な空き家等の現状でございます。はじめにこれから計画の中で出てまいります言葉の定義についてご説明させていただきます。まず、「特定空き家等」でございますが、管理が行き届いていない空き家の中でも、特に、家屋等の状態が著しく悪く、倒壊等の恐れがあるなどの物件を指しております。次に、「管理不全空き家等」ですが「特定空き家等」の次に状態の悪い空き家等のことを指しており、わかりやすく表現いたしますと、今後、「特定空き家等」になるような特定空き家等予備軍のことを指しております。最後に「管理が行き届いていない空き家等」でございます。こちらは今申し上げた「特定空き家等」や「管理不全空き家等」のように法律上の定義がなされているものではないでございますが、管理不全空き家等に該当するまでには至っていないものの、保安上や衛生上などで管理不全な状態にある空き家等を「管理が行き届いていない空き家等」と表現しております。

続きまして 10 ページをご覧ください。管理不全な空き家等の主な問題について示したものでございましてこちらの円グラフが図ということになります。この中にはすでに改善済みなものも含まれておりますが、ご覧のとおり、最も多い問題は雑草、樹木に関するもので、右上の写真にございますような敷地にはみ出してきたため隣の家が迷惑をしているといった例が全体の 73% にのぼっています。次いで倒壊のおそれが 13%、その他が 12%、残りは衛生や景観として問題があるというものがそれぞれ 1% となっております。写真のように建物として直ちに倒壊する恐れがある管理不全な空き家というよりも、樹木の繁茂が問題になって管理不全な空き家となっている事例が多いと考えております。なお、その他 12% につきましては、窓が開いている、あるいは割れているドアが開いていて侵入の形跡があるといった防犯上の問題があるものから、空き家の敷地内のものが風で飛びそうな状態にあるもの、蜂の巣ができており危険な状態にあるものなどが計上されております。以上、簡単でございますが、仙台市の空き家の現状についてご説明させていただきました。よろしくお願いいたします。

○伊藤部会長

ただいまご説明がありました件についてご意見、ご質問などございませんでしょうか。

○福屋委員

ご説明ありがとうございました。今ご説明くださった資料は、私が住生活基本計画の委員をさせていただいたときに「こういう調査があればいい」と思っていたことを丹念に調べてくださっていて、すごくわかりやすいと思って見ておりました。一つだけ質問がございまして、地区ごとの空き家率というのを出されていると思いますが、これが戸建ての空き家率と、共同住宅・マンション等の空き家率というのが、それぞれやはり地区ごとにより違いがあるものか、というのが一つ目の質問で、もう一つは本委員会で扱う空き家の範囲が戸建てを中心とするものなのか、共同住宅も中心とするものなのか、これからの議論にもなるかと思いますが、もし方針があれば教えていただけますでしょうか。

○仙台市都市整備局公共建築住宅部長

都市整備局の門脇と申します。まず1問目のご質問でございます。この調査は令和6年度の調査ですけれども今お話しがあったとおり、前回の住生活基本計画の調査のときに一度やりまして、その5年後に改めて調査した結果でございます。細かく資料は載っていませんが、細かく申しますと、戸建て住宅につきましては全30地区の平均で1.9%の空き家率、それから共同住宅、主にアパートですけれども、アパートの空室率は14.4%、それから分譲マンションは非常に少なかった。場所的に郊外住宅団地をやったものですから、分譲マンションの戸数が少なかったのですが、分譲マンションの空き家率は2.5%となっております。

○市民生活課長

2つ目のご質問についてご回答いたします。本市の空き家等対策計画ですけれども、主に戸建ての住宅について中心に議論をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○伊藤部会長

ありがとうございます。他に、いかがでしょうか。何かご質問のご意見などお聞かせください。それでは、報告事項の1の仙台市の空き家の現状については、以上といたします。

(2)仙台市空家等対策計画の主な取り組みについて

○伊藤部会長

続きまして、報告事項の(2)に移らせていただきます。仙台市空家等対策計画の主な取り組みについて、こちら事務局から説明をお願いいたします。

○市民生活課長

それではお手元の資料2に基づきましてご説明いたします。資料2をご覧ください。表紙をおめくりいただきまして1ページをご覧ください。資料2では、1から4までのご覧の項目についてこれからご説明をいたします。

まず、2ページをご覧ください。仙台市空家等対策計画の取り組みでございます。現計画ではご覧のとおり、住宅を3つの段階に区分して対策を行っております。上から順に青色が使用中の住宅、黄色が良好に管理されている空き家等、オレンジ色のものが管理不全な空き家等となっており、それぞれの段階に応じて対策を行っているところです。各段階における具体的な対策は次のスライドでご説明いたしますので、3ページをご覧ください。住宅の各段階における具体的な施策についてはスライドのとおりでございますが、まず使用中の住宅等への対策といたしましては、本日机上配布させていただいております。リーフレットなどによる啓発の実施、地域包括支援センターなどの地域や関係団体と共同で行うセミナーの場で遺言や終活に関すること、さらに令和6年4月1日より義務化されました相続登記に関する周知情報提供となっていたところです。また、良好に管理されている空き家等への対策といたしましては、おおむね引き続き空き家等に係る問題をさまざまな分野の専門家の方々に相談できる空き家総合相談会をはじめとした相談窓口の充実や一定の要件はございますが、空き家を相続した方が家屋または敷地を譲渡した際に譲渡所得を3000万円控除するという税の特例措置の周知を行ってきたところです。これらの税控除につきましては、問い合わせや申請数が年々増加傾向にございまして、令和7年度は323件の申請を受理いたしました。

次に、管理不全な空き家等への対策といたしましては、代表的なものを取り上げます。特定空家等という倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態の空き家の除却費用、この一部を補助する制度や、条例に基づく管理不全な空き家等への応急措置を実施してきました。また、最終的な手段となりますが、所有者へ働きかけを行っても、なお改善が見られない場合や所有者が確知できない、所有者がわからないケースにおいて強制代執行を行ってきたところです。

続いて4ページをご覧ください。ここは管理不全な空家等の解消に関する事項ですが、まず行政からの働きかけ等をご説明いたします。図でお示ししておりますのが対応の流れになります。まず地域の皆様からのご相談を受けて区役所や総合支所で現地調査を行いまして管理が適切でない場合は、所有者あるいは管理者の調査を行って判明した場合に助言指導を実施いたします。なお、改善がなされない特定空家等の場合、状況に応じて勧告、命令、代執行等の手続きをする場合がございます。また、家屋倒壊などの重大な危険が切迫している場合には、条例に基づいて応急措置を行うこともございます。

続きまして5ページをご覧ください。こちらの写真でございますが直近の令和7年度の行政代執行を行った事例で代執行前後の写真になっています。市内に存在する特定空家等の中でも特に程度が悪く、周辺への影響度が高いものを優先的に代執行の対象としております。このスライドに掲載しております写真についてもご覧のとおり、保安上や衛生上大きな問題がございまして、地域の懸案事項となっていたことから代執行となっているところでございます。

続いて6ページをご覧ください。所有者等による自主的な改善を促す取り組みとして実

施しております仙台市特定空家等除却促進補助事業についてご紹介いたします。内容は、特定空家等と市が認定した空家等の除却費の3分の1、上限50万円を補助するというものでございます。この補助金によりまして現計画の期間である令和4年度から令和8年度で計24件の特定空家等の除却費用の補助を行ってまいりました。この補助事業によりまして特定空家等の改善に一定程度が寄与したものと感じております。

続きまして7ページをご覧ください。空き家等の問題解決を促進する取り組みとして、空き家総合相談会について記載をしております。本相談会でございますが、平成29年の7月から奇数月に開催しているものでございまして、空き家を巡る幅広い内容について複数の専門家がご相談を受けるということでございます。この後にご説明する利活用の相談は、利活用を中心とした内容に対応するものであるの対しまして、こちらの相談会では、賃貸や売却以外の空き家に関する問題について幅広くご相談を受け付けております。相談員には、法務局職員、司法書士、税理士、不動産関係団体の皆様にご協力をいただいております。実績は左下の表のとおりでございます。また、相談会を利用された方に後日アンケートをお送りして回答いただいたものが右のグラフでございます。相談会での要望ですが、解体費用の補助のさらなる拡充や、相談会での相談時間等の充実、空き家の利活用の成功事例の紹介、それから売却までの分かりやすいフローチャートの提供をしてほしいといったご意見をいただいております。

続きまして8ページをご覧ください。空き家等の利活用の促進に関する事項として、利活用に関する相談体制をご説明いたします。まず1つ目、住まいの活用相談といたしまして、専門団体の無料相談制度と不動産ダイレクト相談制度がございまして、まず、専門団体の無料相談制度については市の職員が相談内容を伺いまして、内容に応じて不動産・法務・建築の専門団体の無料相談窓口を紹介することで、相談先がわからない、あるいは、何から手をつければいいのかわからないという方のサポートをいたします。次に不動産ダイレクト相談制度につきまして、売買もしくは賃貸で活用したいという意向が固まっている方を対象といたしまして、不動産団体が推薦する不動産事業者の方をご紹介する制度となっております。過去4年間における相談実績を記載しておりますが、令和7年度につきましては、専門団体無料相談制度が67件、不動産ダイレクト相談が11件という相談件数となっております。

続きまして9ページをご覧ください。こちらは令和7年度から開始した制度といたしまして空家等管理活用支援法人という制度がございまして、先ほどご説明した相談会等への参加が難しいご高齢の方を対象といたしまして、訪問型・伴走型で支援を行う制度となっております。運用の流れといたしましては、日ごろ高齢者の健康相談等に対応する地域包括支援センターなどが、住まいの課題を法人につなぐ仕組みとなっております。相談を受けた法人は、家財の整理、処分から不動産の売却までを幅広く対応する伴走型の支援を行います。こちらは令和7年度の7月に居住支援法人でもある8法人を指定したところとなります。

続きまして10ページをご覧ください。空き家等に関する啓発や適切な管理の促進に関する事項の取り組みについてご説明いたします。まず、住宅活用セミナー、市政出前講座とい

たしまして、空き家の増加が見込まれる地域等を中心に空き家等の管理や利活用等に関する情報提供及び周知啓発を実施しております。こちらの写真は、令和6年度に市政出前講座として若林市民センターで開催した模様を一例として掲載しております。そのほか、専門団体による空き家の未然防止につながる取り組みの周知といたしましては、空き家の未然防止につながる関係団体の取り組みについて、届出に基づいて市のホームページや窓口でも周知を行っております。

続きまして11ページをご覧ください。こちらは本市と関係団体との連携体制についてご紹介させていただきます。本市では、空き家等対策に関わる団体及び機関との情報共有を図るとともに、構成する団体及び機関相互の連携を強化して、効果的かつ効率的に空き家等対策を推進することを目的といたしまして、平成29年度に仙台市空き家対策ネットワーク会議を立ち上げました。本会議では、関係団体の皆様と管理不全な空き家等の解消に関すること、また空き家等の利活用に関すること、それから空き家等に関する啓発及び適切な管理の促進に関することなどについて協議を行ったところです。今年度は次期空家等対策計画の策定年度となっておりますことから、次期計画が目指す方向性や具体的な施策等について、ネットワーク会議の会員の皆様からご意見をいただく場を設けまして、次期計画に反映させていきたいと考えております。なお、直近のネットワーク会議の開催は明日5月28日となっております。

続きまして12ページをご覧ください。12ページは、管理不全な空き家等の改善状況をまとめたものになります。直近の令和7年度の状況を例にとりますと、特定空家等の対象が57件、年度内に改善された件数が16件、年度内に未改善が41件、また特定空家等以外の管理不全な空き家の対象が465件、改善したものが156件、未改善が309件となっております。また、4年間の改善の合計は、表の欄外に記載したとおりでございまして、特定空家等の改善が58件、その他の管理不全な空き家が677件となっております。

続きまして13ページをご覧ください。こちらは現計画の目標と達成状況でございます。一つ前のスライドでご説明させていただいた実績を現行の計画の目標値と比較したものでございます。表の左側が現計画の目標となっております。単年度で目標値を定めているものと、管理不全な空家等の解消のように5年間で数値目標を定めているものがございます。表の中ほど真ん中より右側が、令和4年度から令和7年度までの達成状況でございまして、単年度では一部目標に届かなかった項目もございますが、おおむね目標を達成してきております。また、5年間で数値目標も達成できる方向となっております。

続きまして14ページをご覧ください。14ページは空家等対策における課題でございます。これまでいろいろな取り組みを進めてまいりましたが、なお残る課題もございます。まず、管理不全な空家等の解消に関する課題といたしましては、相続人等の情報や居所、住んでいるところが不明、管理や除却の費用の自己負担が困難である、それから、雑草、樹木の継続的な管理などが挙げられます。続きまして利活用の促進に関する課題といたしましては、個々の案件に応じて専門的な知識を提供して対応を充実させることや利活用を検討し

ている方々を不動産市場にいかに誘導していくかといった点が挙げられます。また、空き家等に関する啓発や適切な管理の課題につきましては、空き家になる前に、例えば、高齢者や将来相続人となる家族など、情報が必要な方々に、空き家になる前からいかに効果的に情報を提供するか、といった点が挙げられます。

続きまして 15 ページをご覧ください。こちらが資料 2 の最後になります。令和 5 年度に空家等対策の推進に関する特別措置法、空家特措法と呼んでおりますけれども、こちら的大幅な改正がございましたので、ご紹介いたします。まず、改正の 1 点目でございますが、活用拡大として自治体が NP0 法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定できる制度が整理されております。支援法人は普及啓発や相談対応等を担うことが可能になりました。本市ではこれを受けまして、令和 7 年 7 月に 8 法人を指定し、相談会等への参加が難しい高齢者等を想定した伴走型支援を開始しております。地域包括支援センター等が、住まいの課題を法人につなぎまして、法人が家財整理処分から不動産売却等まで幅広く対応する枠組みです。支援法人の運用開始によりましてこれまで表面化しにくかった相談の掘り起こしと、相続等で権利関係が複雑な案件への伴走支援を実際にどこまで増やせるかが、今後の効果検証のポイントとなっております。2 点目は、空き家等の管理の強化でございます。放置すれば特定空家等になり得る管理不全空家等に対して、市長が管理指針に即して指導勧告を行えるようになり、より早い段階から改善を促すことが可能となりました。3 点目は、特定空家等の除却の円滑化です。緊急時に手続きを待たずに対応できる緊急代執行の規定に加えて、所有者不在や相続、放棄等に対応が進まない空き家等について市長は財産管理人の選任請求を行いまして、管理処分につながる制度が整備されております。本市では、これまでに計 4 件の空き家に対して、相続財産清算人の申し立てを行ってきたところでございます。資料 2 の説明は以上です。

○伊藤部会長

只今説明がありました事項についてご意見、ご質問などございませんでしょうか。

○千葉委員

宮城県宅建業協会の千葉でございます。先ほどご説明いただいた 6 ページに除却促進補助事業というのがありますが、4 年間で 24 件というのは少ないという印象を持ちました。それと現在、アスベストを含んだ住宅に現場で何度も立ち会っているのですが、解体費用が約倍になります。これでやはりちょっと躊躇する方もいるとうかがっております。この補助事業をするためにはもう少し上限を上げるとか、あとはアスベストが出た場合、義務化されている解体する前の必ず検体を取って調査をするということになっています。必ずやるべき内容になるものですから、アスベストが出ると金額が跳ね上がるというような状況を多く感じております。この辺はどのようにに考えておりますでしょうか。

○市民生活課長

1 番からですね。本市の除却補助費用事業についての質問がございましたけれども、まずは 24 件という実績でございますけれども、開始した当初については割とご利用いただいて

いたところがありますが、最近ですとご利用いただく件数が下がっているのかなという部分もあり、どのあたりに原因があるのか、というふうに考えてみたんですけれども、例えば区役所のほうで特定空家等の所有者に対しては、こういう制度がありますということでご紹介を必ずいたしますし、市政だより、ホームページのほうでもご紹介はしております。お問い合わせが多いのは特定空家等まで至らないけれども解体をしたいという方からのお問い合わせは結構いただいております。制度の狙いとしては特定空家等を解体したいけれども経済的な理由で二の足を踏んでいる方の背中の後押しをしたいというものでございますので、現時点では特定空家等の所有者の方、管理者に限定して補助制度の適用を対象としております。仙台市のほうで把握をしている特定空家等の所有者の方については漏れがないように、もちろん相続人等がない場合は別ですけれども所有者、管理者がいる方については全てこういったご連絡を差し上げていて制度のご紹介をしておりますが、そういうことをしていても、まだ24件にとどまっているという状況がございます。アスベストが出た場合に工費が跳ね上がるといったところですが、私どもの方でも先ほどご説明した代執行をしたときにアスベストが出た場合には、工事を慎重にやらなきゃいけないというところで若干上乘せといいますか、経費がかかるというところは把握はしております。具体的に先ほど一番おっしゃったとおり、倍ぐらいかかるというところではありますが、今の時点での本市の考え方としては、より幅広くこの制度をご利用していただいて、特定空家等の除却につなげていきたいというところがありますので、上限の引き上げというよりは、まずは潜在的といいますか、特定空家等の所有者の方が自主的に改善を促すといったところでご希望に添えるようにということで、なるべく幅広い方々にご利用いただければ、というふうに考えております。ただこの制度は、第1期の平成29年と30年を集中対策期間ということで2カ年度限定でモデル事業のような形で実施したのですが、結構効果があるということで、現行計画で正式に本格的に行うということで、令和4年度から実施をしております。もちろん、補助実績等を踏まえまして、改善の余地はもちろん、新しく次期計画になりますので、この制度をそのままでもいいのかどうかというのは検討が必要になるか、というふうに思っております。

○伊藤部会長

千葉委員よろしいでしょうか。ありがとうございます。そのほかにご質問の方、お願いいたします。

○熊谷委員

町内会の熊谷です。4ページの表についてお伺いしたいのですが、地域住民からの相談が全てのスタートになっているということでしょうか。この地域住民というのは、自分で空き家を持っている人、あるいは近所で空き家があって困っているという地域住民のことなのか。かつこの中の（区役所・総合支所）というのはこちらに相談をしたという意味なのかお聞きしたいです。

○市民生活課長

こちらフロー図の地域住民からの相談というところで、まず仙台市においては空き家がどのくらい存在するのかという悉皆調査は実は行ってはいなくて、それはなかなか費用とか人員の面で全く仙台市内を回って調査するというのはなかなか難しいことから、今仙台市のほうで把握をしている空き家の数ですけれども、地域の住民の方々からのご相談、あるいは、苦情、こういったところで窓口が区役所ですとか、総合支所、区役所であれば区民生活課、総合支所であればまちづくり推進課というところが独自になってそういったご相談・苦情を受け付けます。そして必ず職員が現地調査に赴きまして実際に空き家かどうかといったところを、例えば病気などで長期間空けているだけだったという場合もありますし、本当に空き家だったという場合もございますので、そういった現地調査を行ってそれで管理が適切にされてないといった場合は、空家特措法の規定に基づいて指導助言から始めていく流れになっております。地域住民からのご相談というのは、周囲に空き家がある。たとえば自分の隣とか近所に空き家があるけれどもどうも適切に管理されてないようだとか、隣から樹木が繁茂して困っているだけけど何とかしてほしいとか、そういった地域住民の方々のご相談・苦情・情報提供、こういったところで本市の方では空き家というものを把握している、といったところでございます。

○熊谷委員

ありがとうございます。もう1件いいですか。地域包括支援センターが間に入っているときに情報を取り入れ、地域に情報を渡している、というところですが、私が見ている範囲ですと地域包括支援センターはいろいろ回覧を出してはくれているのですが、その内容はほぼ高齢者の健康維持とかそういう内容で、私もここで空き家についてもいろいろやっていただいているということを初めて知ったくらいなのですけれども、地域包括支援センターの空き家に対する重要度というのはどの程度のものなのでしょうか。

○市民生活課長

資料2の10ページに住宅活用セミナー・出前講座ということで一例として若林市民センターにおける催しの記事が書いてあります。例えば、地域包括支援センターでセミナーを行う場合ですけれども、私どものほうから地域包括支援センターに声掛けをしてご希望を受けたまわる場合と、逆に地域包括支援センターのほうから次の会合で空き家について取り上げたいので、市役所のほうから誰か来てくれないか、といった両パターンがございます。このセミナーですけれども、最初ご説明いたしましたけれども、空き家の増加が見込まれる地域ということで、ご高齢の方が多いところを我々でピックアップして、そこにある地域包括支援センターや地域福祉センターにお声掛けをして、そういうセミナーができますがいかがですかというような形でご案内をする。その上でご希望を聞いて、本年度はどこどこでやろうかというようなところで計画を立ててやっている、という状況になっています。

○伊藤部会長

他にご意見・ご質問はありますでしょうか。

○橋本委員

橋本でございます。私も仕事柄、どうしても例えば地域の道路の歩道の問題とか、公園の樹木の問題とかと、そういう地域の課題の中で同じくらい相談いただくのが、やはりこの空き家になっているのではないかと思います。隣の家が樹木が繁茂して草ぼうぼうだと、そういったご相談いただくわけです。今、熊谷委員の方からもありましたけれども、仙台市の管理不全な空き家等への対応の流れだと、まずスタートが地域住民からの相談という形になっています。それはおそらく町内会からもあるのかもしれませんが個人の方からの相談なんかも多いのだと思います。12 ページの仙台市の対象がどれくらいだという具体的な数字が上がっていますが、町内会などにさらなる負担というのはなかなかかけられないと思いますが、町内会で毎年4月に総会などする際には町内会費を集めたり、町内会に入らない方もいらっしゃるわけでありまして。しかし、もう少しその町内会の中でどれくらいの方々が空き家だと思われる、そういった件数があるのか、というところの情報提供などもしていただくと、わざわざ悉皆調査をしなくても、もう少し正確な、多分相当増えると思いますので、そのような調査もできるのではないか。地域住民から相談を受けている件数というのは先の12 ページにあるようなこの件数だということによろしいのかどうかというのを確認したかったのと、12 ページのこの表を合わせると令和7年度はそれぞれ57件と465件の対象となるところで改善は見られているということでありましてけれども、改善が見られなかったところっていうのはどういう理由があったのか。この辺は今後の計画を立てていく上で念頭に入れておかなければならないと思うのでその辺の事情などもお知らせいただければ、というふうに思います。

○市民生活課長

橋本委員からのご質問ですけれども、まず12 ページの表にある管理不全な空家等の改善状況の数字がその相談件数の全てですかということだと思いますが、結論から申し上げますと、これが全てではございません。フロー図にございますとおり、地域の方からの相談、あるいは、苦情という形で空き家と一緒に把握をするのですが、現地調査を行って実際空き家じゃない場合とか、あるいは適切に管理をされているようだ、といったところもございまして、全てが管理不全な空き家等というわけではないので、実数として区役所のほうでのご相談、あるいは情報提供、苦情を受け付けた件数はこれよりも多いです。今現在区役所でどれくらいの相談を受け付けているかという数字はございませんが、区役所のほうでは全て把握はしております。それから2点目ですけれども、なかなか改善が進まない理由はいろいろございます。先ほどから出ていた特定空家等除却費補助という話もそうですけど、経済的な理由で改善したいけれども二の足を踏んでいるという場合もあります。あとは複数の方が共有をしているものでなかなか共有者と連絡が取れなくて自分は改善したいと思うけれども他の共有者がなかなかうんと言ってくれないとか、そもそも連絡が取れないといった話とか、あとは相続が問題となって明らかになるケースがありますが、自分のほかにどういう相続人がいるかがよくわからないとか、後はそもそも相続人自体が不存在であって、区役所

なり支所で連絡を取りたいが、相続人をいくら戸籍調査までやっても見つからない、相続人不存在といったものについては、なかなか相手方がいないので改善の糸口がつかめないというようなものがございます。色々な理由で改善が進んでいないという状況でございます。

○橋本委員

ありがとうございます。そのような事情が様々あるのだらうと、私もいろいろお話を聞かせていただく中で感じるころはありました。そしてそういったそれぞれがこれから仙台市の第3期計画の中で空き家になる前にどう対応していくのかというところが、今お話ししたようなものもすごく深く関わってくると思います。親が生前なのにどう住宅を扱うのかというのを家族がいろいろ相談するというのも、なかなか現実的に機微の部分もあったり、あとは兄弟間だったり、親族間でその物件を実際に空き家になっているものをどうするのかというとなかなかまとまらないと、そういう課題って多数あると思います。実は私の隣家も同じような状況で手がつけられないでいる、というような状況ではあります。こういったことを新しいようで、昔からある課題だと思うのですが、そういったことについて、だからこそ行政が地域の方々に空き家となっているものをどう活用していくのかということ、いろんな視点からアドバイスシートをお渡しして考えていただくということが大切だろうなと思っています。行政はもちろんだと思いますが、逆に今日お越しいただいている不動産関連の山本委員と千葉委員には、不動産関係の事業者としての視点からこういうふうにしていったほうが良いのではないのか、やはり不動産のプロとして、もし何かあれば聞かせていただきたいというのと、まさに令和7年の7月からまだ10ヶ月程度でありますけど、新しい支援法人というのが立ち上がったわけです。様々な分野のプロフェッショナルエキスパートが組織されている支援団体ですから私も相当期待しているところではあります。まだ10ヶ月足らずではありますけど、こういったシビアな問題にも様々なエキスパートが関わってくださるということを考えると、実際のところ10か月やってみてどのような制度上、感触を得てるのか、そのへんは逆に谷津委員からも今後の検討を進めていく上でのヒントなど聞かせていただければと思います。少しそのへんもそれぞれの委員からお話聞かせていただければ、と思います。

○伊藤部会長

はい。橋本委員、積極的な皆さんの意見を引き出す発言ありがとうございます。とても必要だと思います。それでどうしましょう。今なのか、それとも計画作成の方針のところまで聞いてからの方がいいのかということでは、先に進んでからということでもありませんが。それでは、今の資料に示して説明いただいたことに関してはご意見・ご質問なしというところで、先に進めて大丈夫ですか。ほかにご質問は大丈夫ですか。

○谷津委員

シルバーパートナーの谷津です。ご説明ありがとうございます。5ページ目の件ですけれども行政代執行です。こちらは空き家の対策としては一番最終的でありやりたくないであろう代執行だと思っておりますが、こちらの件数がどのくらいあったのかということと、1件あ

たり平均でどのくらいコストがかかっているのか、最終的には所有者なりに請求するというふうには聞いていまして、その回収がどのくらいの率なのか分かりませんが、回収というものが実際にできているのかどうかできていないのか、だいたいどのくらいの割合でできるのかということを教えていただけると助かります。

○市民生活課長

本市で行った代執行でございますけれども、平成 30 年度に 2 件あります。代執行に 2 種類ございまして、通常の所有者なり管理者がいる行政代執行と、それから所有者、管理者が不存在の場合、これは略式代執行と申しまして、通常相手方がいる場合は空家特措法に基づいて助言・指導、改善されない場合は催告、催告までは行政指導ですが、催告してもなお改善されない場合は相手方に義務を課す命令を行います。これが行政処分なので、命令違反の場合は過料ということで、空家特措法では 50 万円以下の過料となっております。本市で行っている代執行は、行政代執行と略式代執行を 2 種類行っておりまして、まず平成 30 年度に行政代執行を 1 件、それから略式代執行を 1 件、これはそれぞれ太白区の向山で行政代執行を行って秋保で略式代執行を行っております。ちょっと間が空きますが、令和 6 年度に略式代執行、相手方不存在の場合の略式代執行を行っておりまして、これは青葉区の川平で行っております。火事物件だったのですが、これは行政の方で解体しております。それから直近で申し上げますと令和 7 年度、昨年度ですが、宮城野区の小鶴にある特定空家等を解体しました。これは略式代執行で相手方が不存在ということになりますので、今まで都合 4 件行っておりますが、通常の行政代執行が 1 件と相手方がいない略式代執行が 3 件ということになります。費用の回収の面ですが、相手方がいる行政代執行の場合は当然行政の方で最後は差し押さえまして回収を行いますので、向山で行政代執行を行った件は 700 万円以上になりました、これは相手方がなかなか払ってくれなかったので遅延損害金も含めて 700 万円以上でしたが、こちらについてはちゃんと納めてもらいました。残りの略式代執行ですが、相手方が不存在というところで行政の請求先がないので基本的には取れないのです。ただ令和 6 年度にあった火事物件については、仙台市が略式代執行を行った後にある利害関係を持つ団体が相続財産清算人の選任申し立てをして、それが認められて弁護士の方が清算人についている状況があって、仙台市としてはその清算人の方にかかった費用を費用請求するということで準備を進めております。それから費用ですが、向山の案件であれば、遅延損害金を含めて 700 万円強といったところでしたが、あとは案件に応じてかなり金額のばらつきがございまして、例えば昨年度令和 7 年度に起こったものについては 600 万円台の費用がかかりました。それからあと令和 6 年度に行ったものは、ちょっと正確な数字を覚えておりませんが、多分 300 万円台だったと記憶しております。以上でございます。

○小林委員

小林です。7 ページの空き家の相談会での要望で、フローチャートを作してほしいとか、時間を延ばしてほしいとかという要望がありましたということを報告いただいたのですが、そのことに対してフローチャートを作りますとか何々をしますっていうのは、今後の委

員会の中で言っていくべきことなのか、別のところで考えてやっていただけることなのか、その境界を教えていただければ、と思います。

○市民生活課長

7 ページの空き家総合相談会での要望ということで、アンケートを取って制度の充実に生かしていこうと考えております。すぐに実現できるものもあれば、なかなか費用の面でちょっと難しいなというものもありますので相談会自体の充実については、まずは今回の計画の議論とは切り離して考えたいと思っておりましたが、ただ関連する部分が当然あって、例えば空き家総合相談会という相談会は平成 29 年から開催しているのですが、おそらく、これは第 3 期の計画においても仙台市の空き家等対策の重要な施策としてずっと残るものだと思います。これを継続して開催するにあたって、そのままでいいのかっていうところは議論があるところだと思うので、このアンケートを踏まえて、じゃあどういうふうに充実させたらいいのかというところの議論はあるんだと思います。ただ、なかなか、例えば解体費の追加をやってくれとかっていうのだと、さきほど千葉委員のほうからの除却費用の話がありましたけど、まずは幅広く必要な方に行き渡らせたいってということで、ちょっと増額が難しいのかなっていうところもあるかと思います。そこは今後の議論の中で変えてみたらというのは、議論は必要といいますか、あり得ると思っております。

○伊藤部会長

ありがとうございます。いかがでしょう。それでは先に進みたいと思います。ご意見ご質問なければ、報告事項の 2 の仙台市空家等対策計画の取組については以上にいたします。

7 協議事項

(1) 仙台市空家等対策計画（第 3 期）の方向性について

○伊藤部会長

それでは協議事項に入ります。協議事項の仙台市空家等対策計画第 3 期の方向性について事務局から説明をお願いいたします。

○市民生活課長

それでは資料3をご覧ください。仙台市空家等対策計画第3期の方向性についてです。趣旨・必要性でございますが、現行計画が今年度で計画期間の満了を迎えるといったところと、後は市内の管理不全な空き家等の総数でございますが、改善をしている件数はありますけれども、それを上回る形で新たに管理不全空家の発生があると差し引きして少しずつ増加傾向にあるといったところがありますので、引き続き対策に取り組んでいく必要がございます。来年度から5か年間の計画として、第3期の計画の策定をする必要がございます。

ページをおめくりいただきまして2ページをご覧ください。今後の課題でございます。現計画では、管理不全な空家等の適切な管理、除却の促進に関する取り組みとして、所有者あるいは管理者の自主的な改善を促す施策等を重点的に実施してきましたが、少子高齢化ですとか、単身世帯の増加など国家の社会情勢の影響もございまして、今後も空き家の数は増加していく、といったところが想定されます。したがって、次期計画では、将来的な管理不全な空き家化を予防できるかという視点で、いかに良好に管理されている空き家を市場に流通させて利活用できるかといったところを考えております。4番目の計画の方向性でございますが、現状分析・課題等を踏まえまして、次期計画では現計画に続いて法の規定に基づく所有者等に対する適切な管理促進、それから特定空家等への対処を進めるとともに、空き家等の利活用の促進を重点的に図る、といったところで考えております。

3ページをご覧ください。求められる対策と方向性を図式化したものでございます。使用中のものについてはⅠ番、良好な状態の空き家についてはⅡ番、それから管理不全の状態のものはⅢ番としておりますけれども、使用中の住宅が空き家になると、まずは良好な状態の空き家になりますが、放置されて管理不全な状態になり、管理不全な状態については改善を促して良好な状態につなげていき、良好な状態の空き家については利活用を行って使用するというところのサイクルを考えております。右側に方向性がございますけれども空き家等になる以前の情報提供については、Ⅰ番の使用中の住宅に対して。それから同じく所有者等が不明にならない環境づくりも、使用中の住宅に対する方向性ですね、それから全てのステージに共通する取り組みとしては、空家等の専門的な相談を充実、先ほど申し上げた空家等総合相談はその一つでございます。また良好に管理されている空き家については空家等の利活用の促進に関する取り組み。それから、管理不全な状態についてはその適切な管理と除却の促進に関する取り組みを行っていくといったところの方向性を考えております。

4ページをご覧ください。検討体制ですが、今まさに部会を設置してご議論いただいているというところでございまして、今後のスケジュールでございますが、都合4回の部会を予定しております。まず、本日の第1回部会でございますが、7月に骨子案、今日ご議論いただいたものを踏まえまして、事務局のほうで方針案をとりまとめまして、7月の下旬を予定しておりますが、第2回の部会を開催させていただきたいと思っております。それからその骨子案のご議論を踏まえて中間案をこちら事務局のほうで作成して10月に第3回部会でご議論い

ただきたいと思います。それから 11 月から 12 月ですが、11 月の常任委員会、市議会のほうにお諮りした上で市民意見聴取、パブリックコメントを実施しまして、翌令和 9 年 2 月に第 4 回の部会でパブリックコメントの結果報告と最終案についてご議論いただいて来年の 3 月に策定、といった流れで考えております。説明は以上でございます。

○伊藤部会長

ありがとうございます。ただいま説明がありました件について、報告事項の 1 及び 2 の内容も踏まえて、次期計画の方向性に対する意見や質問などをどうしましょうか。先ほど橋本委員の方からも各お立場からいろいろなご意見など聞きたいということでしたので、順番に回していく感じでもよろしいですか。どうしますかね。こちら側からいいですか。木村様からお話しただけですか。

○木村委員

計画についてお話しさせていただきます。やはり司法書士サイドですと、認知症になってしまっているとか、相続人が見つからない状態になってしまっているとか、そういう事情で空き家になってしまっているケースが非常に多いわけで、それはちょっと残念ながら、できない理由が優先されてしまいます。大変心苦しい場合が多くなってしまうケースが非常に多いのです。そういった意味では未然に防ぐという方向性というのは私も賛成でございまして、そのために情報提供とかそういう場を多く設けて行政では窓口を増やすとか、そういったのは非常によろしいかと思います。あと窓口というのは、私は行政の内部事情とかよくわからないのですが、例えば 6 月に終活の窓口みたいなのが仙台市で設けられるみたいな話をしていましたが、そういったところに来られた方の情報をキャッチして、例えばこちらの部署に案内するとか、そのような流れは個人情報の引き継ぎとかになるので、なかなか難しいのかもしれませんが、そのようなコーナーがあるとか、そういうご案内のチラシを渡すとか、それだけでも全然違ったりするのでは、と思います。その未然に防ぐ対策というかそれの方に力を入れてもらえる方が私は賛成かなと考えております。

○熊谷委員

町内会です。多分、私も含めて使用中というので自覚がないご家庭が多いのではないかと思います。自分たちの住んでいるところがもうすぐ空き家になると思う人たちというのはそれほど多くない。自分の生活で精一杯という人たちが多いかと思うので、何気ないところからの情報を幅広く配っていただけるとありがたいと思いました。

○小林委員

ありがとうございます。小林です。多分、今までもそういう見方がされることもあったのではないかと思います。そこから人の話がメインになってくるのが当然だと思いますが、家も人と同じで、そこに住んでもらわないと住まなくなった瞬間に急に老いが始まるというか、劣化が始まるっていうところがあるので、どうしても住み続けてもらったり、管理してもらったりしないといけないと思います。たとえば、町内会、橋本委員が町内会に負担を強いては、というお話があったのですが、やはり町内会に自分が住んでる街に美しく住みたい

っていう視点、住んでいながらこの町内にきれいに住もうと思っているときに、やはり自分の家の庭の木がはみ出したりして、きれいになっていないと思うと、そこは何かしないといけないという気持ちがあると思います。人間の健康でいうと未病のうちに、つらくなる前からちゃんと助走をつけて体力作りをするみたいなのが必要だと思うので、例えば町内会にどのような言い方をするか分かりませんが、その管理ができない、庭木を管理できない住宅に関しては、住民がいらっしゃるときから、庭木や草むしりはとても大変であるため、草むしり等は住居の順番を決めてどことどの家は今年、町内会でいくらか負担をしてみんなで草むしりしようと町内会でこの街をきれいにしていこうっていうことにすれば、この町内会の資産になるわけです。きれいな街になり町内会の人たちもみんなで行っているっていうことは、住みよい、安心安全につながるような街や、美しい街に見えることは、資産価値が上がります。、そのような意味では住んでいる人も気持ちが良くなるし、手伝ってもらっている人も、やはり順番ですから、今、手伝ってもらっても、そこに今度若い人が入ってくれば、その若い人に、次、手伝いますというような、これはとても時間かかると思いますが、その順送りみたいなシステムができ、仙台市自体の街の質が上がるということ、樹木の話はすごく多かったので、樹木がきれいになるのは重要だと思っています。それがきれいになるのは、家も住んでなくても風通しがよくなり、管理不全になるまでの時間がゆっくりになっていき、きれいになっていると宅建・不動産屋に見に行ったときに子育ての間、借りる話もあったりするため、少し「街づくり」という視点を今回入れてもらえると、もう少し気楽に進められることができるんじゃないかと思ってみておりました。

○千葉委員

小林さんがお話しした樹木の管理はなかなか難しく、実際に不動産の仕事をやっていますとよく相談を受けます。それと住んでいる間は今のような形で、周りの地域の方に協力してもらいながらできるのですが、これが実は相続となり、遠方にいると疎遠になるじゃないですか。まず、なかなか仙台に来ない。去年ちょっとやったのですが、東京の方ですけど、Google で見たら綺麗だと思い、ここかと現場に行ったらもうとんでもない状況でした。それですぐ写真を送り「こんな状況だからまずは樹木の伐採をしないといずれにしても無理ですよ」という話をしました。電話のやり取りで、即刻お願いしますということで、樹木の伐採、これも結構 60 万円かかりました。かなりの問題にまでいっているという状況でした。今私の会社自体でもいろいろなご相談を受けますけれども、その中で今一番感じているのは、建築基準法が昭和 45 年に改定になって、それ以前の建築された空き家。これは結構相談ありまして、要は何が問題かという、今の建築基準法に合わない。道路側に 2m 接して建築されたとか、あとは間口が今 2m ないと再建築できないのですが 1.6m しかないとか、これが両サイドに段差があって借りることも買うこともできないとか、こんな話が結構多いです。再建築不可の物件はそのまま放置されている、というのは実感として感じています。紹介したところは八木山香澄町ですが、ここは行くともう周りが全部空き家です。状況は本当に道路が狭く、階段で降りていくような土地で、下に家があると。そこはもう 6 軒ぐらい

全部が空き家で草ぼうぼうです。その中の1軒はちょっとご相談受けたケースですが、これも実際に昔の通行地役権を使って建築した建物です。実際に2メートルの道路、階段で降りていって宅地がありそこに家があって、それからまた法面があり、坪数ですと150坪のぐらいの土地なのですが、これは相続受けた方も悩みまして、最終的にどうしたかというテレビなどで宣伝している「私の空き家売れるかしら？」というアルバリンクという会社がありますが、この会社去年10月に来て見てもらいましたが、要はお金を払ってもらって引き取るということです。いくらですかって言ったら、「60万お支払いいただければ引き取ります」とのことでした。その後の使い道に関しては、細かく教えてくれませんでした。おそらく、多少直して貸し家にして、5年とか10年であなたに差し上げます、というふうに思っていますが、仕組みがちょっと詳しくは私も分かりません。ネットを見ると5万円とか10万円で売りに出ている不動産です。こういった会社が今出てきていて、お客さんは年間で草刈りから固定資産税を入れると25万円くらいかかる。であれば、60万払って処分しようか、というような判断まで追い込まれていくということです。実際にそこはアルバリンクではなく、仙台のある不動産会社が引き取りますということになり20万円で引き取っていただきました。不動産会社が工務店と組んでその空き家を何とか利活用しようと考えて取引したことがありますが、やはりこの古い昭和45年以前の空き家の問題というのは、私もがやっていて結構今後もまだまだ増えてくるだろうと、そういったのを相続した人たちの方が本当に苦労しているのを実感します。あとは道路の持ち分がないとかです。そういったことでやはり売り物にならないとかです。いろいろなことがあるので、まだまだ本当に難しい。建築基準に違反している家も、かなり厳しくなっているの、こういった不動産を相続したときの問題というのはもう少しきちっと反映していきたい、というふうに感じております。以上です。

○伊藤部会長

はい、ありがとうございます。それでは順番で橋本委員。

○橋本委員

改めて今回は第3期計画をこれから作っていくということにあたって、第1期計画と第2期計画ってどんなものだったのか、と簡単に見てみました。第1期計画というのは多数存在する管理不全な物件・空き家をどうしていくのかというところに視点を置きながら、第2期計画では空き家の相談窓口の充実とか、また利用活用の促進というところだったと思います。今回、管理不全な空き家を未然に予防するためのというような視点からという話、当然そういう流れになってくるとは思いますが、利活用できる住宅、そして、さまざまな家族間の問題であるとか、意識とかの、そういう課題がないところは当然いい形で利活用に動いていくのだろうと、こういったものについては今までの取り組みをさらに充実していくことが必要だと思っています。ただ、先ほど申し上げましたように、残念ながら、不動産がなかなか市場に出てこないような様々な課題を持った物件についてどう対応していくのかというところの視点も取り入れていかなければならないのではないかと思います。こ

れをやったからそういったものが解消された、改善されたっていうことは、一朝一夕にはならないとは思いますが、ぜひそういった視点を入れながら、私としてはどういった層にどういった働きかけとか、政策を打っていくのかと、もう少しいくらか細分化しながらの対応もしていかないと、なかなか効果的なものにはならないんじゃないか、と思っていました。私の方からは、以上です。あとは今後参考にしたいので、先ほどのそういった方々へのアプローチというのは、今後どうしていくかというのを最後に聞かせていただきたいと思います。

○谷津委員

今後の課題ということにおいてなんですが、空き家を考えるにあたって我々は空き家を2種類に分けていたのですね。ビフォー空き家とアフター空き家と、空き家になる前と空き家になった後とはアプローチの仕方・対策が違う、ということです。当法人では空家等管理活用支援法人の活動としてビフォー空き家に特化してやっています。それで、地域包括支援センターでいろいろ見ていただいている高齢者の方が、施設に入るタイミングでちょっと金銭的に困っているっていう方をつないでいただいています。そのようなことを7月から始めて12件の相談を受けた中で4件の出口が見えたというところでやっていました。ビフォー空き家とアフター空き家と共通することなのでしょうけど、うまくいっているケースの共通点としては、コミュニケーションが取りやすい環境があることです。包括の方が一緒に同席してもらって、それでその方がまだ住んでいます、そのご本人とつないでいただいて、話をして、どういった問題点があるか、その中でどういう方向性がいいたっていうことを緊密にやっていくっていうことができる、ゴールがつながっていくのかな、という感じがします。うまくいっていないのはコミュニケーションがとれない場合です。また、アフター空き家の方がコミュニケーションの取り方が難しくなっている。相談は来ますが、これは、個人情報保護法という壁があって、そこで相談を受けたとしても、当事者とつながっていく道筋というのがなかなか見えてこない。その辺のところは改善の余地があるのではなか、というふうには思っていました、今回の会議を迎えるのですが、そういったところのお話をさせてもらおうかと思っていました。私はビフォー空き家、アフター空き家のところで空き家予防を、人と人のつながりがうまくいくと、先ほど町内会のところでありましたが、コミュニケーションの質も大事なかなと思っています。感じているところと課題についてはこのようなところが私はポイントかなと思いました。よろしくお願いします。

○伊藤部会長

ありがとうございます。今も少し橋本委員の質問に答えている感じがあります。空き家になる前にということもです。それでは、山本委員のほうからも橋本委員の回答に近い言葉が聞かれるかと。お願いします。

○山本委員

今の谷津委員の言葉に尽きるのですが、本当に個人情報も結局、多分、私の親ぐらいの世代ぐらいまでは土地は外に流れないように共有にするというのをやっていて、兄弟で全員

私の親だったら娘、息子たちの全員共有にすると8人いたら8分の1の持ち分があると、大体甥っ子とかその下の世代になると共有者が何人いるか分からないと、中には行方不明の人もいます。結局、探っていても探っていても個人情報保護法の枠内にある人も本当に理由が分からないと思うので、その部分をどうしていくかという、多分登記法とかそういうのももう少し大まかになっていかないと難しいのかな、と思います。あと先日、宮城県の建築士協会様でもお話していたのですが、やはり、崖とか擁壁のところに擁壁から何メートル、要するにちょっとしかない土地に擁壁があって擁壁から何メートル外さないといけなとか、そういうちょっと細かい法律がいっぱいありまして、そのあたりの法律も見直していくのと、それから千葉委員がおっしゃった接道義務ですね。そのあたりももう少し何か工夫ができるのではないかとことがあります。あと、町内会が会費を班長さんに集めていただいて一番班長さんあたりが、どこのうちに誰が住んでいて、ここは空き家だとかっていうのを他の方たちよりは詳しいと思います。例えばそういう町内会でそういうアンケートとかも取られているのかもしれないですけども、町内会でアンケートを取っていただいて、それを仙台市で共有していただくとかということも、お手間はかけることになると思いますがそういうことをして、とにかくこれから団塊の世代が本当に本格的な高齢化社会になるにつれて多分この空き家というのはものすごく増えてくると思います。今までの比じゃないくらいです。仙台市が対策しても対策しても多分間に合わないくらいの件数になると思いますので、この空き家対策は本当にしっかり取り組んでいかなければいけない課題だと思っています。あとは仙台市だけではなく、宅建協会や全日本不動産協会も各市町村と空き家に関しての業務提携をしておりますので、そのあたりの情報も各市町村でどうされているかということも共有しながら、せっかく協会一緒ですので、そういう情報提供もこの会でしてまいりたいと思います。大した意見にはなりませんけれども、よろしくお願いします。

○伊藤部会長

ありがとうございます。皆さん率直な意見ありがとうございます。私も地域に関わりながら空き家の問題の活動をしていますが、町内会さんに見せていただくと結構マップ上にここは空き家だとか、そういうふうになっている町内会はしているんだなということで、やはり町内会全体の課題と姿勢して取り組もうとしているも見えてきていると思います。これは先ほど病気に例えられた詳しい話もありましたけれども、やはり予防的というか、予見・予防ではないのですが、早くから自分ごととして、ある家族の問題ではなく、やっぱり町内とかそういう問題として取り組んでいく必要があるのだなと思います。空き家の調査を私も八木山地区のほうでやらせていただいているのですが、空き家の定義っていうのは難しいと思います。先ほどもあったように、もう施設に入る時点でもう空き家、でも、本人とか家族としてこれは空き家ではない。これからまだ管理していくもので、人がまだ生きているうちにそんなことっていう、やはりそういうものも一方であります。でも終活のお話をされましたけど、そうやって終活の間のうち、財産はお金の問題とか、そういう問題だけではなくて、家は本当に大事だよねっていうのも、家庭でも我がこととして元気なうちから話し

ていただかないというところは実感していました。それが家族だけでなく、町内会でも話せるといいとは思っていましたので、私も相談窓口っていうのもいいとは思いますが、やっぱり吐露できる場所というか、「自分はこういうものを持っていますがどうしたらいいか分かんないんだよね」とか「こういうこと困ったんだよね」って、お互いに吐露できるような場を設けて、自分の課題にも気づき、相手もそういうのがあるんだなっていうのにも気づき、自然にそうやって何か動いていけるような何か仕組みとかもあればいいのかなと思いながら皆さんのお話を聞かせていただきました。あと、やはり法律とかいろいろそういうのでどうしても難しい部分っていうのはあるとは思いますが、どのように働きかけていったらいいとか、どういうところに課題があるのかを、皆さんでいろいろ意見交換していければいいなと、そして方法を決めていければいいなと思っています。すみません。私も拙い発想になりました。資料3の仙台市空家等対策計画の第3期の方向性についてというところから、皆様にご意見を言っていたということですから、他に何かご意見とかご質問などございませんでしょうか。大丈夫ですか。

○伊藤部会長

そうしましたら、こちらの仙台市空家等対策計画（第3期）の方向性については、原案の通り承認してよろしいでしょうか。

（委員一同が賛同）

○伊藤部会長

ありがとうございます。それでは異議なしということですので、原案通り承認します。皆さま、いろいろとありがとうございます。

8 その他

○伊藤部会長

以上で、予定された議題を終了し、その他に入らせていただきます。その他に何かございませんでしょうか。事務局のほうは何かございませんか。

○市民生活課長

今回の第2回部会は、7月27日、29日、30日、31日のいずれかで調整したいと考えております。本日お配りした封筒に日程調整の文章が入っておりますので、6月5日を目途にご回答をお願いいたします。第2回の部会では、今回、委員の皆様からいただいた意見をもとに、次期計画の骨子案について議論する予定です。また、委員に承諾の際にご提出いただきましたメールアドレスに同内容を送信させていただきます。正式な通知等はこれまで同様に文書を郵送いたしますが、適宜、所要の連絡をメールにて行うこともありますので、ご確認のほどよろしくお願いいたします。

○伊藤部会長

ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。特にないようでしたら、これにて議長の職を解かせていただきます。議事進行にご協力いただきましてありがとうございます。

9 閉会

○司会

皆様、長時間にわたりありがとうございました。以上をもちまして令和8年度第1回仙台市空家等対策計画検討部会を閉会といたします。誠にありがとうございました。