

# 仙台市空家等対策計画の 主な取り組みについて

令和3年5月

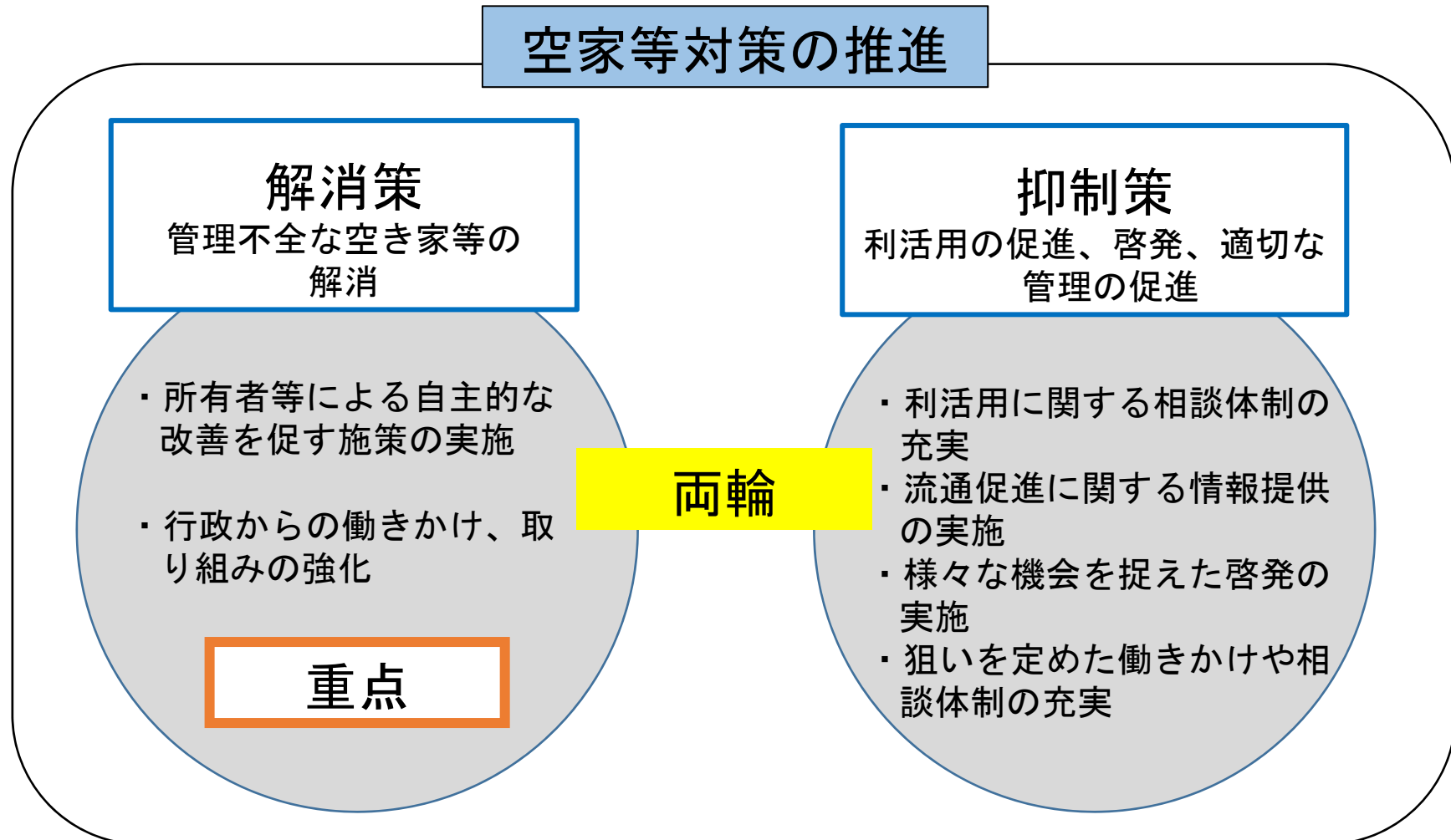
仙台市市民局・都市整備局

## 内容

- 1 仙台市空家等対策計画の取り組み
- 2 仙台市空家等対策計画の目標と達成状況
- 3 空家等対策における課題

# 1 仙台市空家等対策計画の取り組み

## ■ 現計画における空家等対策の方向性



# 1 仙台市空家等対策計画の取り組み

## ■ 本市の空家等対策

### 管理不全な空家等の解消に関する事項 **【重点】**

- 所有者への情報提供の充実
- 管理代行サービスの案内
- 解体ローンを実施している金融機関の紹介
- **危険となるおそれのある特定空家等の解体費の助成**
- **総合相談会の実施**
- **行政指導・行政処分に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
- 職員研修の実施

### 空家等の利活用の促進に関する事項

- **利活用に関する相談体制の構築・周知**
- 既存住宅の一定の質の確保
- 空家の流通を促す税の特例措置の周知 など

### 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

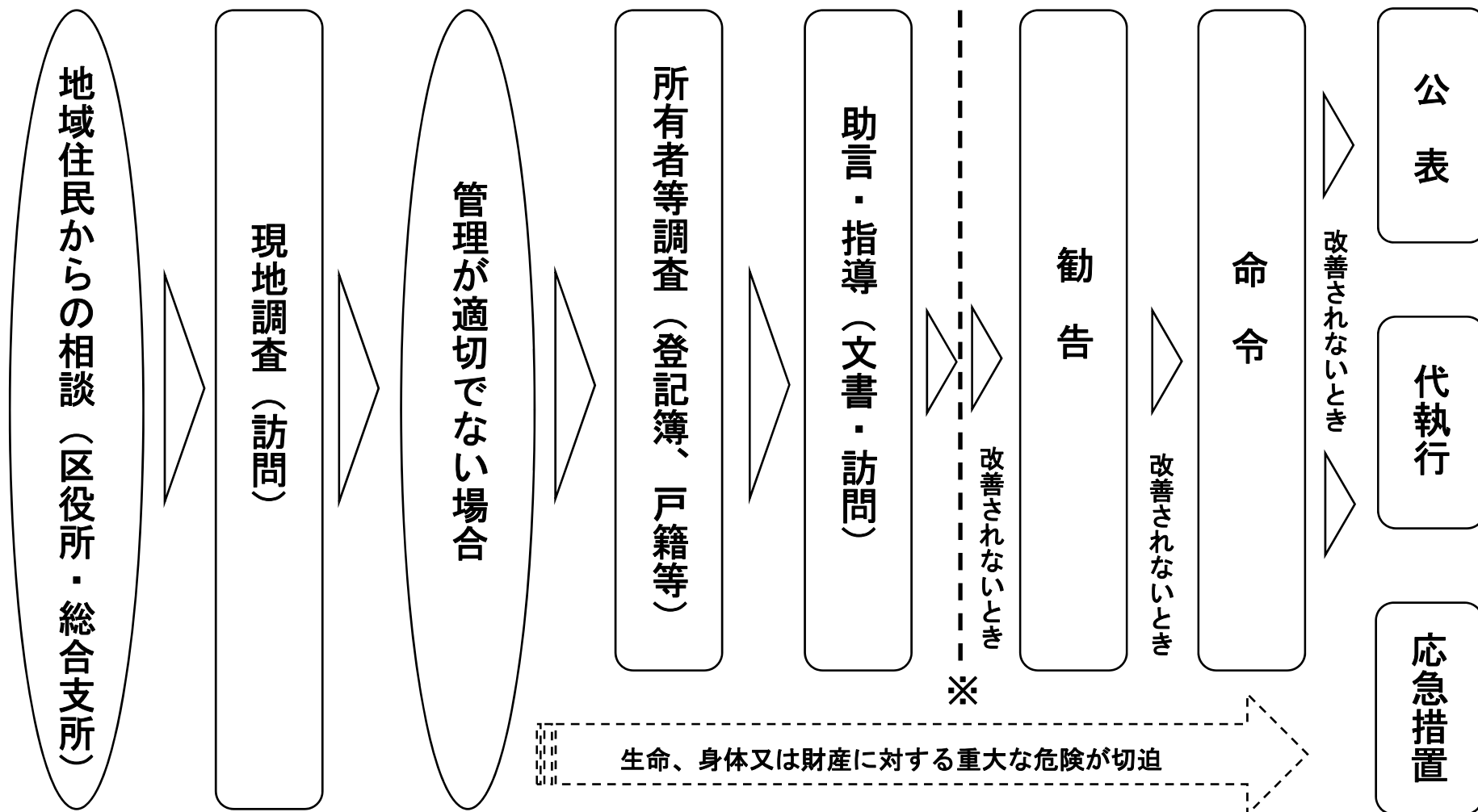
- 管理不全な空家が多い地域への啓発
- **地域や関係団体との連携**
- 出前講座の実施 など

# 1 仙台市空家等対策計画の取り組み

管理不全な空家等の解消に関する事項 【重点】

## ■ 行政からの働きかけ等

管理不全な空家等への対応の流れ



※ 助言・指導を行っても改善されない「特定空家等」は、勧告、命令、代執行に進む場合がある

# 1 仙台市空家等対策計画の取り組み

管理不全な空家等の解消に関する事項 【重点】

## ■ 行政からの働きかけ等



区役所職員による調査



代執行の実施



# 1 仙台市空家等対策計画の取り組み

管理不全な空家等の解消に関する事項 【重点】

- 所有者等による自主的な改善を促す取り組み
- 仙台市危険空家等除却工事補助事業（H29・H30年度）
  - 補助対象 特定空家等として認定した建築物等を除却し、更地にする工事
  - 補助申請者 建築物の所有者または所有者の同意を得た者（ただし法人は除く）
  - 補助額等 工事経費の2分の1  
（ただし、上限60万円）

集中対策期間（H29・30年度）合計 補助実施33件

# 1 仙台市空家等対策計画の取り組み

管理不全な空家等の解消に関する事項 【重点】

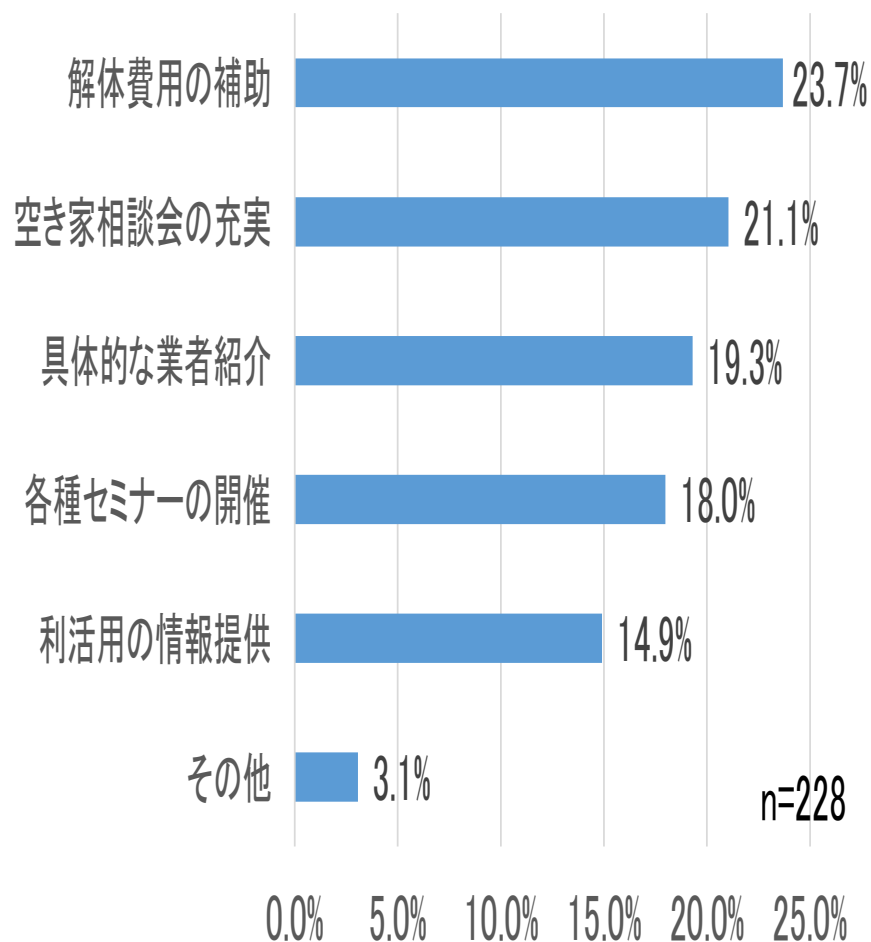
## ■ 空家等に関する問題解決を促進する取り組み

### ➤ 空き家総合相談会

- 奇数月に開催
- 空家等に係る問題をワンストップで複数の専門家に相談

| 総合相談会の実績 |     |     |          |    |
|----------|-----|-----|----------|----|
| 年 度      | H29 | H30 | H31 (R1) | R2 |
| 実施数 (回)  | 3   | 6   | 6        | 4  |
| 参加者 (組)  | 49  | 67  | 53       | 42 |

空家総合相談会での要望 (H29~R1のアンケート)





# 1 仙台市空家等対策計画の取り組み

空家等の利活用の促進に関する事項

## ■ 利活用に関する相談体制の充実

### ➤ 相談体制の構築

- 平成30年1月  
不動産・建築・法務等の専門団体と  
相談体制の構築に関する協定を締結
- 平成30年4月  
住宅活用相談窓口を設置
- 令和元年9月  
所有者が直接不動産事業者に  
売却又は賃貸での活用を相談  
できるワンストップ相談制度  
を試行

### 住まいの活用相談

仙台市は9つの専門団体と「仙台市における既存住宅の活用に向けた相談体制の構築に関する協定」を締結し、既存住宅活用促進による空き家の未然防止に努めています。

●専門団体無料相談制度  
将来誰も住まなくなる、または、すでに使われていない住宅の活用について、市職員がお話を伺い、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ご紹介します。  
「どこに相談したらよいか」「何から手をつければよいか」といった不安をお持ちの所有者やその親族の方は、仙台市住宅政策課までお問い合わせください。

| 専門団体の相談窓口 |  |
|-----------|--|
| 相続に関する相談  | 宮城県司法書士会<br>宮城県行政書士会   |
| 不動産売買・賃貸に | 宮城県不動産取引業協会<br>全日本不動産協会宮城県本部                                   |
|           | 住宅協会連合会宮城県支部<br>不動産鑑定士協会<br>会東北支部宮城地域会<br>建築士会仙台支部<br>建築士事務所協会 |

持っているものの、具体的な不動産活用不動産事業者へ紹介すること  
買・賃貸借契約締結に至るまで  
電話：022-214-8330  
裏面「相談の流れ」もご覧ください

---

#### 住まいの活用相談の流れ

まずは仙台市住宅政策課へお電話にて問合せください  
(ご希望によっては市役所でお話を伺います。(予約制))  
電話番号：022-214-8330  
業務時間：8時30分～17時15分  
(土日祝日および12月29日～1月3日を除く)  
仙台市青葉区国分町3丁目7-1 仙台市役所7階

#### 専門団体無料相談制度

内容に応じて、複数の専門団体相談窓口をご紹介します

相談を円滑に進めるため、ご相談の内容を紹介先に事前に引き継ぎすることも可能です

紹介された各専門団体に電話連絡のうえご相談下さい

無料で相談できる内容は団体によって異なるため、相談の際にご確認ください


#### ワンストップ相談制度

上記①～③を確認の上、不動産団体が推薦する不動産事業者のリストをお渡しします

相談事業者を選び、本制度による相談を希望する旨を電話で連絡し、相談して下さい

以下の書類があれば事前にご準備ください

- ・登記事項証明書（登記簿謄本）
- ・土地測量図・境界確定図
- ・建築設計図書（図面）
- ・建築確認済証及び検査済証
- ・売買契約書及び重要事項説明書
- ・マンション管理規約



仙台市都市整備局 住宅政策課  
仙台市青葉区国分町3丁目7-1  
仙台市役所7階  
電話番号：022-214-8330

2020年5月改訂版

# 1 仙台市空家等対策計画の取り組み

空家等の利活用の促進に関する事項

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

- 利活用に関する相談体制の充実
- 空家等に関する啓発
  - まちづくりに取り組む地域や、高齢者が集まる施設などにて、住宅活用セミナーを実施
    - H29 八木山地区
    - H30 中山地区
    - R1 消費生活センター
  - 地域等と相談しテーマを設定要望に応じ相談会を同時開催
    - 不動産活用
    - 高齢者の住替え
    - リフォーム
    - 相続

中山地区にお住まいの皆様へ  
仙台市主催セミナーのお知らせです

申込期間  
8月20日(月)まで  
参加費無料です

### 住宅活用セミナー&相談会 in 中山

このセミナーでは、現在お住まいの住宅を将来空家にならないため、大切な住まいを次の世代に引き継いでいくための、住まいの活用のお伝えします！  
住宅の今後の活用をお考えの方、住宅の活用でお悩みの方は、専門相談員による相談会をどうぞ！

日時 平成30年9月2日(日) 10:00~12:00  
会場 とびのこハウス 仙台市青葉区中山5-6-12

とびのこハウスの地図

第1部 ~先着30名参加できます~  
<住宅活用セミナー> 10:00~11:00  
「中山地区の不動産動向と、貸すとき、売るときのポイントについて」  
みやぎの住宅不動産レポート発行 シーカースプランニング代表 佐々木 隆氏

第2部 ~先着4組 事前予約制です~  
<住宅活用個別相談会> 11:00~12:00  
1組あたり30分(予約制・先着順) ※詳細は裏面参照  
住宅の活用(売却、相続、移譲等)に関する不安や疑問などの相談に  
専門相談員(宅地建物取引士・司法書士・建築士)がアドバイスします  
※相談会にてご提供いただく個人情報、本相談会に関する業務にのみ利用し、この目的以外に無断で利用することはありません。

みなさまのお越しをお待ちしております

申込み・お問合せ先  
仙台市住宅政策課  
TEL: 022-214-8330  
FAX: 022-268-2963  
E-Mail: tos009430@city.sendai.jp

※申込については裏面をご覧ください



# 1 仙台市空家等対策計画の取り組み

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

## ■ 関係団体との連携

### ➤ 仙台市空き家対策ネットワーク会議（H29～）

#### 【構成団体】

- 宮城県司法書士会、宮城県行政書士会、（公社）宮城県宅地建物取引業協会（公社）全日本不動産協会宮城県本部、（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部、宮城県土地家屋調査士会、（一社）宮城県不動産鑑定士協会、（公社）日本建築家協会東北支部宮城地域会、宮城県建築士会仙台支部、（一社）宮城県建築士事務所協会、仙台市老人福祉施設協議会、(株)七十七銀行、(株)仙台銀行、東北税理士会、宮城県解体工事業協同組合、仙台法務局、宮城県警察本部、仙台市（市民局、都市整備局、消防局）



# 1 仙台市空家等対策計画の取り組み

管理不全な空家等の解消に関する事項 【重点】

## ■ 管理不全な空家等の改善状況

(単位：件)

|                   |           | 特定空家等     | 特定空家等以外    | 計           |
|-------------------|-----------|-----------|------------|-------------|
| 平成29年度            | 対象        | 47        | 412        | 459         |
|                   | <b>改善</b> | <b>21</b> | <b>182</b> | <b>203</b>  |
|                   | 未改善       | 26        | 230        | 256         |
| 平成30年度            | 対象        | 52        | 381        | 433         |
|                   | <b>改善</b> | <b>25</b> | <b>167</b> | <b>192</b>  |
|                   | 未改善       | 27        | 214        | 241         |
| 平成31年度<br>(令和元年度) | 対象        | 33        | 355        | 388         |
|                   | <b>改善</b> | <b>4</b>  | <b>131</b> | <b>135</b>  |
|                   | 未改善       | 29        | 224        | 253         |
| 令和2年度             | 対象        | 34        | 392        | 426         |
|                   | <b>改善</b> | <b>7</b>  | <b>144</b> | <b>151</b>  |
|                   | 未改善       | 27        | 248        | 275         |
| <b>(改善の合計)</b>    |           | <b>57</b> | <b>624</b> | <b>681)</b> |

## 2 仙台市空家等対策計画の目標と達成状況

### ■ 現計画の目標と実績

| 現計画の目標    |                      |
|-----------|----------------------|
| 5年間の目標    | 特定空家等の改善件数<br>55件    |
|           | 特定空家等以外の改善件数<br>500件 |
| 集中対策期間の目標 | 特定空家等の改善件数<br>40件    |
|           | 特定空家等以外の改善件数<br>250件 |



| 現計画の実績（～R3.3まで） |                      |
|-----------------|----------------------|
| 5年間の目標          | 特定空家等の改善件数<br>57件    |
|                 | 特定空家等以外の改善件数<br>624件 |
| 集中対策期間の目標       | 特定空家等の改善件数※<br>46件   |
|                 | 特定空家等以外の改善件数<br>349件 |

※ 代執行2件を含む

### 3 空家等対策における課題

- 管理不全な空家等の解消
  - 相続人・所有法人の情報やその居所が不明・未整理
  - 管理・除却費用の自己負担が困難
  - 雑草や樹木の継続的な管理
- 空家等の利活用の促進
  - 個々の状況に応じた専門的な知識・対応が不可欠
  - 不動産市場への誘導が必須
- 空家等に関する啓発及び適切な管理
  - 空家等になる前からの所有者等への効果的な情報提供が重要

### 3 空家等対策における課題

#### 【参考】 民法等の改正等について

- 民法の改正について
  - 土地の所有者は、一定の場合に、越境した枝を切除することが可能
- 不動産登記法の改正について
  - 相続・住所変更登記の義務化
- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の創設について
  - 建物等の存在しない、所有者が一定の費用負担を行う等の要件を満たした場合、土地の国庫帰属が可能