

# 仙台市空家等対策計画

— 平成 29 年度～平成 33 年度 —

(中間案)

仙 台 市



# 目 次

## 第1章 計画の基本的な考え方

- 1. 計画策定の趣旨 . . . . . 1
- 2. 計画の位置づけ . . . . . 2
- 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 . . . . . 2
- 4. 計画の構成 . . . . . 3

## 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 . . . . . 4
- 2. 本市の管理不全な空家等の現状 . . . . . 8
- 3. 空家等の利活用に関する現状 . . . . . 13

## 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 . . . . . 16
- 2. これまでの取り組み状況 . . . . . 17
- 3. 課題の整理 . . . . . 19

## 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 . . . . . 22
- 2. 計画期間 . . . . . 23
- 3. 空家等の調査に関する事項 . . . . . 23

## 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 . . . . . 25
- 2. 空家等の利活用の促進に関する事項 . . . . . 28
- 3. 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 . . . . . 30
- 4. 本市の空家等対策一覧 . . . . . 32

## 第6章 計画の推進

- 1. 成果目標 . . . . . 33
- 2. 空家等対策の実施体制 . . . . . 33

## 資料編

1. 特定空家等の判断基準	・・・・・・・・・・ 1
2. 勧告を受けた特定空家等の敷地について	・・・・・・・・・・ 2
3. 各種調査結果のデータ	・・・・・・・・・・ 3
4. 相続した空家の譲渡所得 3,000 万円の特別控除について	・・・・・・・・・・ 10

### (凡例)

本計画の中で使う以下の用語は、それぞれに記載の内容を指すものとします。

法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 27 年 5 月 26 日全面施行）

条例：仙台市空家等の適切な管理に関する条例（平成 26 年 4 月 1 日施行）

基本指針：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針  
（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）

ガイドライン：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針  
（平成 27 年 5 月 26 日国土交通省決定）

# 第1章 計画の基本的な考え方

## 1 計画策定の趣旨

近年、既存の住宅や建築物の老朽化に伴い、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等が増加している傾向にあります。こうした背景には、産業構造の変化や核家族化の進展などにより、住宅に対するニーズの変化があると考えられますが、管理不全な空家等が生じる要因としては、所有者の経済的な理由だけではなく、相続問題や空家等となっている家に対する想い入れがあるなど、複数の要因が絡んでいる場合があります。

そうした所有者側の事情により放置された空家等は、周辺の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせており、今後、人口減少の進展に伴い、ますます増加が懸念される状況にあります。

空家等がもたらす問題が各地で顕在化する中、平成27年2月から法が施行され、住民に最も身近な行政主体である市町村が「空家等対策計画」の作成及びこれに基づく空家等に関する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ました。

平成25年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、本市の空き家率（住宅総数に対する空き家の割合）は10.0%と全国平均を下回っているものの、売却・賃貸用、二次的住宅（別荘など）を除いた「その他の住宅」に位置付けられる空き家は増加傾向にあります。

本市では、法の制定に先んじて、平成26年4月に条例を施行し、空家等の適切な管理を促す啓発とともに、管理不全な空家等に対して助言や指導を実施し、改善を促してきたところですが、現在、本市の相談窓口には、管理不全な空家等に対する地域住民からの相談が増えている状況にあります。

また、特に郊外住宅地域において空家等の増加が懸念される中、その抑制に向けて、空家等を含む既存住宅の売買・賃貸などの利活用につながる様々な情報提供を行ってきましたが、空家等の所有者の利活用に対する意識は高いとは言えず、既存住宅市場の環境が十分に整備されていないため、空家等の利活用が進んでいない状況です。

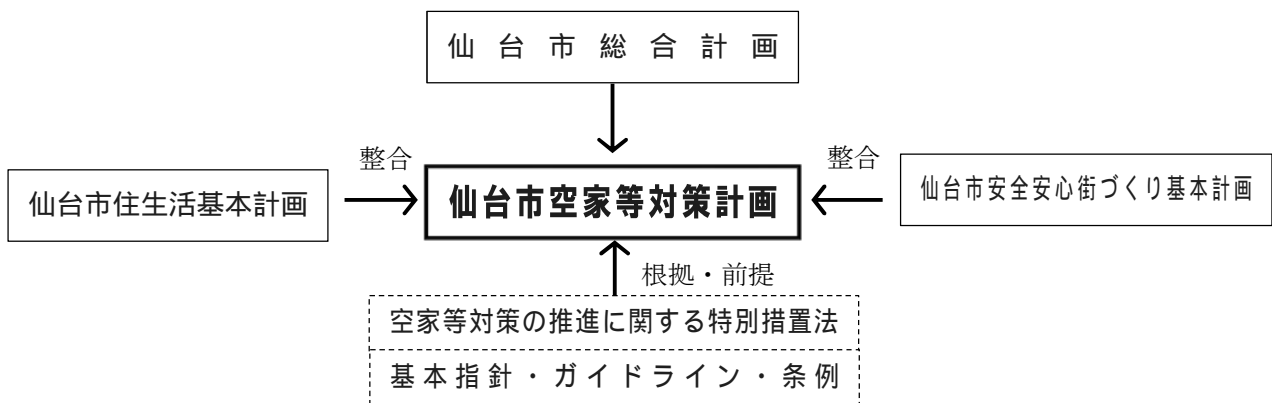
こうした現状に鑑み、これまで空家等対策を進めていく中で明らかになった課題などを改めて整理するとともに、これに対する基本姿勢や本市の空家等対策の方向性を定め、より一層効果的な空家等対策を推進していくため、「仙台市空家等対策計画」を新たに策定します。

## 2

## 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定される「空家等対策計画」として定めるものです。

仙台市総合計画を上位計画とし、本市の安全安心街づくりに関する施策について定めた「仙台市安全安心街づくり基本計画」及び住宅政策について定めた「仙台市住生活基本計画」との整合性を図った内容とします。また、基本指針、ガイドライン及び条例を踏まえた内容とします。



## 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

現在、本市の相談窓口に寄せられる管理不全な空家等に対する相談は、市内のほぼ全域にわたっていることから、本計画に基づく空家等対策の対象とする地区は、仙台市内全域とします。

また、対象とする空家等は、住宅以外の建物についても相談が寄せられていることから、法第2条に規定される「特定空家等」を含めた「空家等」とします。

なお、将来的に空家等となることを見込まれる建築物等についても、空家等の発生を抑制する観点から本計画の対象とすることとします（ただし、法に基づく助言や指導等の対象からは除きます）。

## ▶▶空家等・特定空家等について

## 【空家等】

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

## 【特定空家等】

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あると認められる空家等をいう。

- ※「空家等」の定義である「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とは、国の基本指針の中で「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる」とされており、本市においてもこの考え方を採用しています。
- ※マンションのような集合住宅に関しては、建物一棟内の住戸すべてが空室になった場合に、「空家等」の対象となり得ることとなります。
- ※「特定空家等」の本市の判断基準については、国のガイドラインを参考に定めています。  
(資料編1参照)

## 4 計画の構成

本計画の第2章以下を次のとおりの構成とし、今後必要となる空家等対策を定めます。



## 第2章 空家等の現状

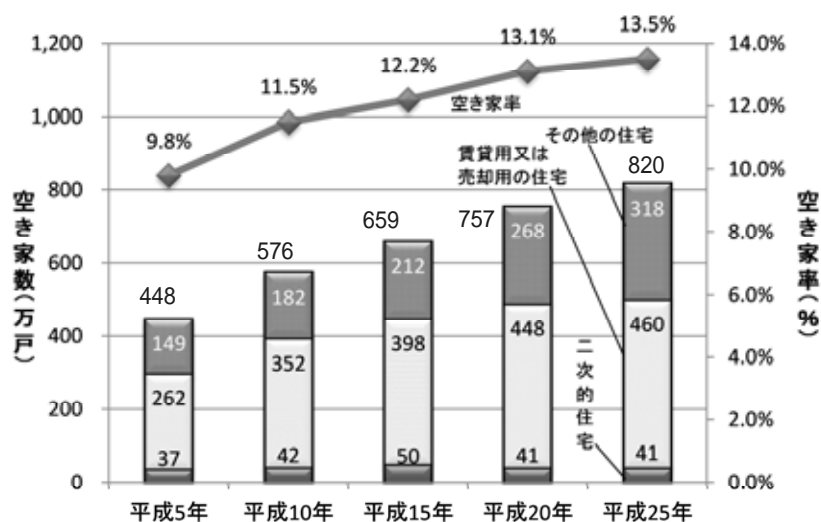
### 1 住宅・土地統計調査から見た空家等の現状

#### (1) 全国の状況

住宅・土地統計調査（総務省）の結果によれば、空き家の総数はこの20年間で1.8倍（448万戸から820万戸）に増加をしており、平成25年の空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は13.5パーセントと過去最高を記録しました。

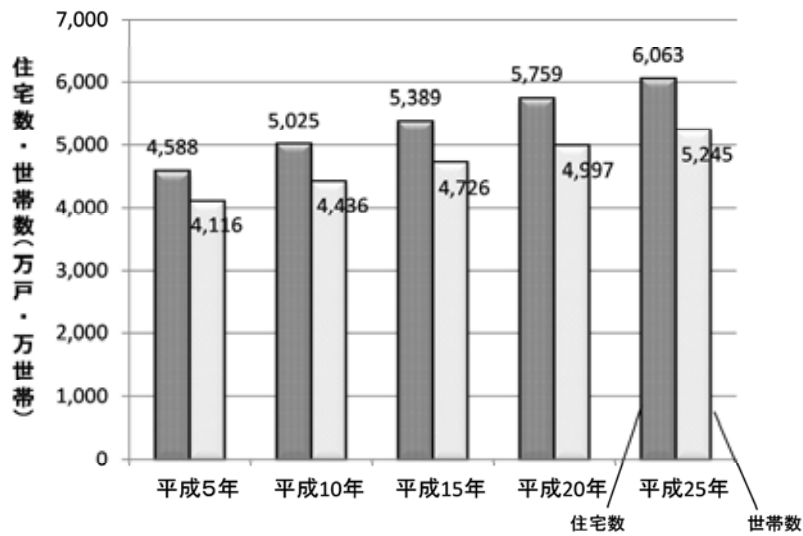
また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家は、具体的な用途が決まっていないことから、管理が適切に行われないおそれが比較的高いと考えられますが、この20年間で2.1倍（149万戸から318万戸）に増加しています。

こうした背景の一つには、新築の住宅が増加している一方で、使わなくなった建物の除却が進んでいないことが挙げられます。そのような傾向が今後も続く場合、人口減少の進展と相まって、ますます空家問題が深刻化していくおそれがあります。



【図 2-1：全国の種類別空き家数・空き家率の推移】



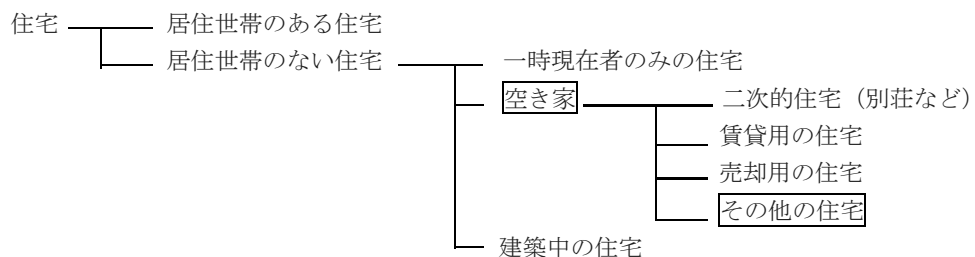


【図 2-2：全国の住宅数と世帯数の推移】

#### ▶▶▶住宅・土地統計調査の補足

- この調査は抽出調査です。
- 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います（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「その他の住宅」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」を除くものとなります。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います。

したがって、「その他の住宅」は管理不全な空家等になるおそれが高いと考えられます。



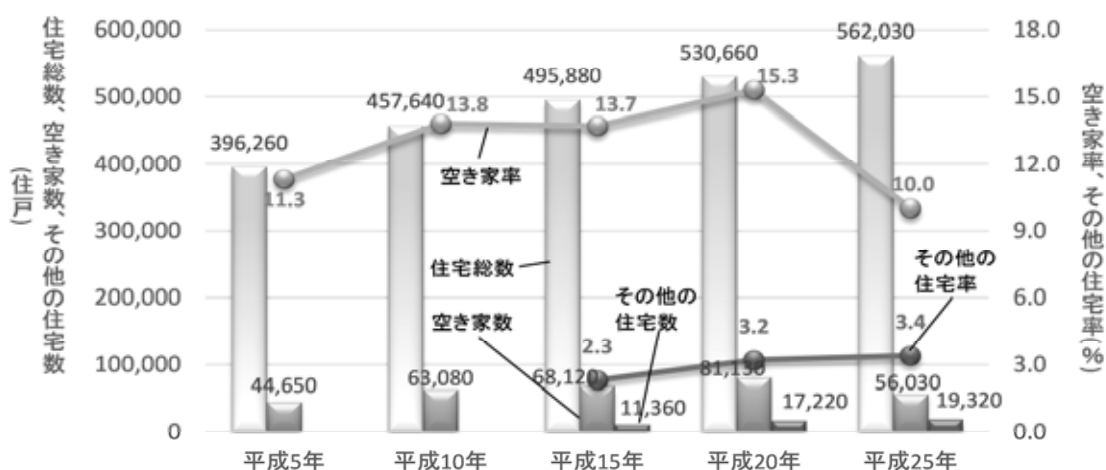
- この章において使用する「空き家率」は「空き家数/住宅総数」から求めた数値であり、「その他の住宅率」は「その他の住宅/住宅総数」から求めた数値です。
- 住宅・土地統計調査結果に基づく場合は「空き家」と表記し、それ以外では「空家」と表記します。

## (2)本市の状況

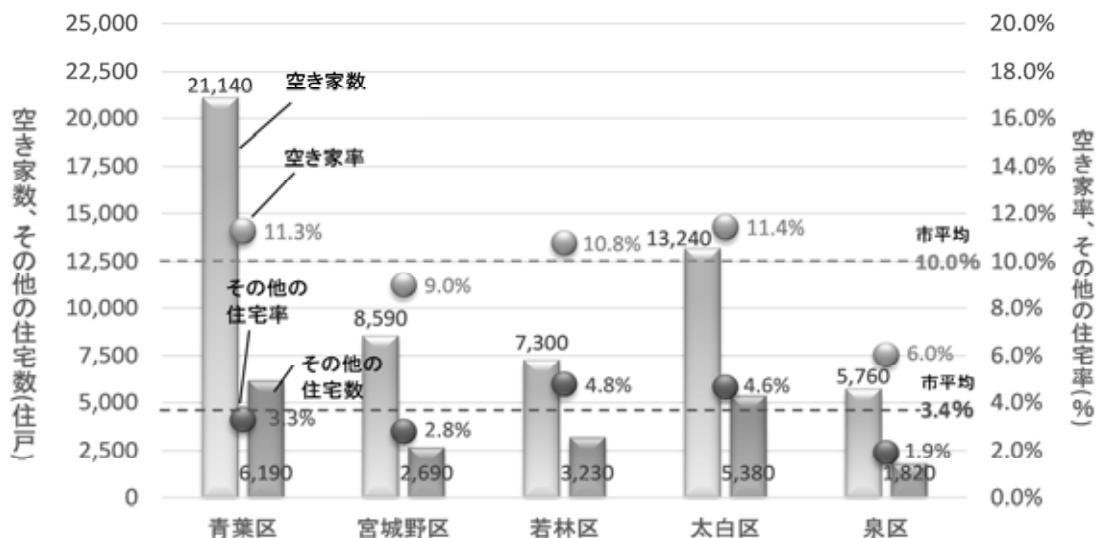
### 空き家率等の推移

市内の空き家数、空き家率は平成5年から平成20年までは増加傾向でしたが、平成25年は減少しています。【図2-3参照】これは、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、市内の住宅事情に大きな変化があったことが影響していると考えられます。一方、その他の住宅数、その他の住宅率は平成15年から一貫して増加傾向にあります。

また、平成25年の調査結果を区別に見ると、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くなっています。その他の住宅率は若林区、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くなっています。【図2-4参照】



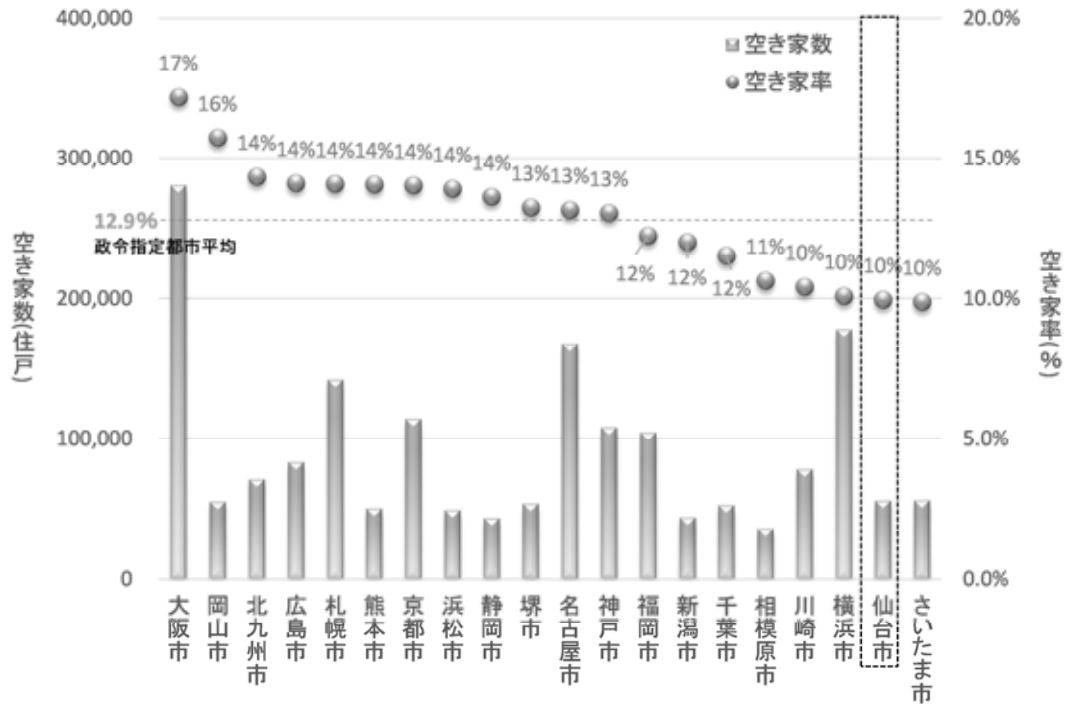
【図2-3：仙台市の空家等の推移】



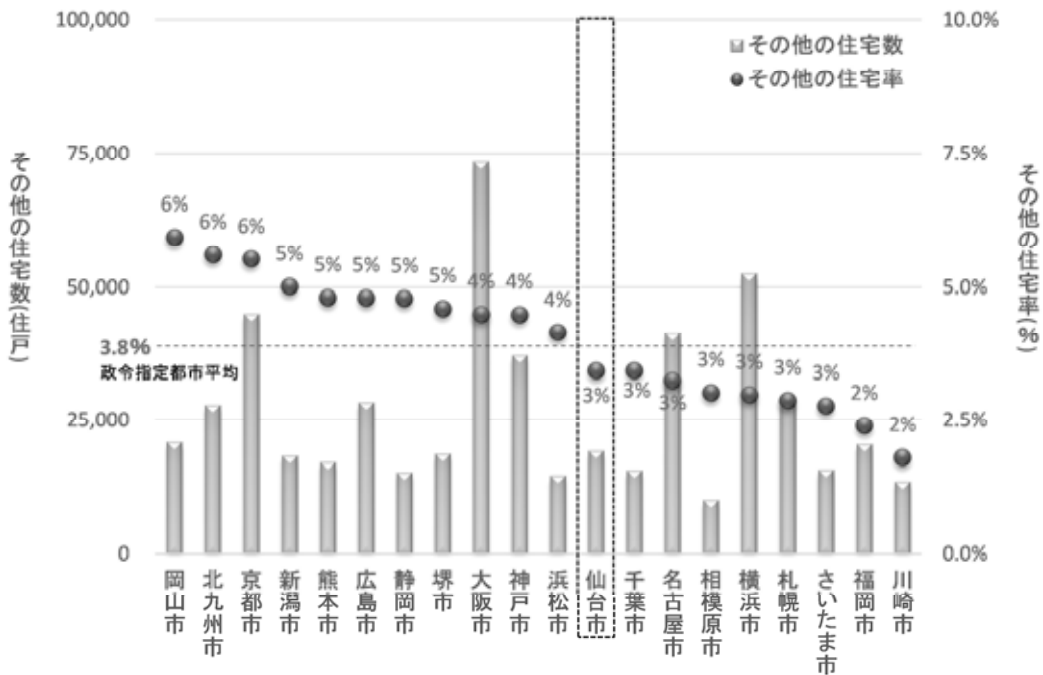
【図2-4：仙台市内各区の空家等の現状】

### 他政令指定都市との比較

平成 25 年の調査結果によると、空き家率は、20 政令指定都市中 19 位と低いものの、その他の住宅率は、20 政令指定都市中 12 位と中位となっています。



【図 2-5：空き家率等の政令指定都市間比較（空き家率順）】



【図 2-6：その他の住宅率等の政令指定都市間比較（その他の住宅率順）】

次に、所有者等の管理が行き届いていないとして、地域住民から相談や情報提供があった空家等の情報を基にして、市内の空家等の現状を分析します。

### (1) 法施行後の空家等対策の実績

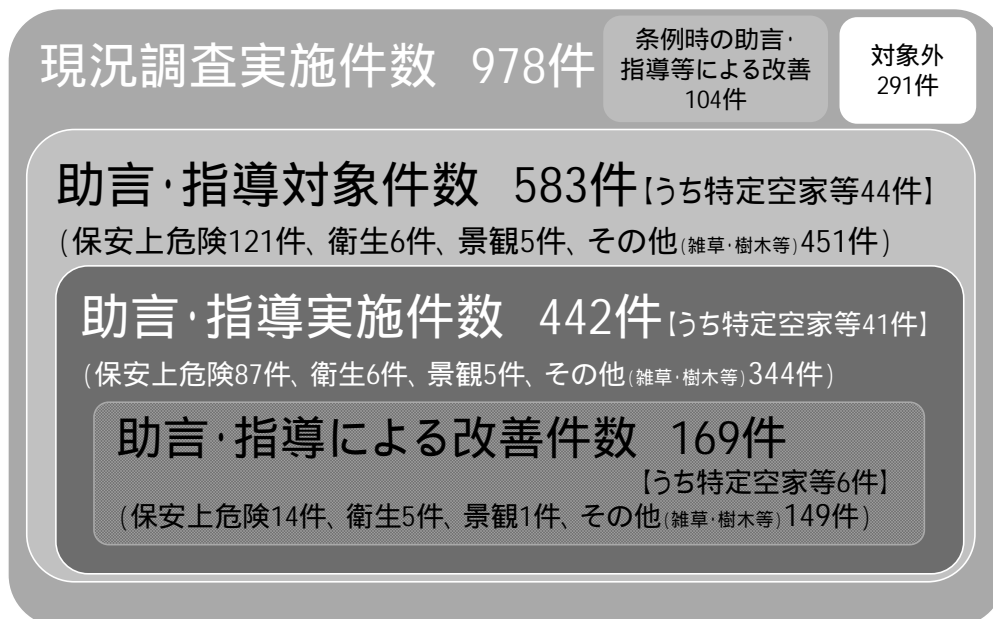
図 2-7 は、法が全面施行された平成 27 年 5 月 26 日から平成 28 年 9 月 30 日までの間に、地域住民から本市に管理不全な空家等として相談等があった空家等の改善状況等を示したものです。

相談等があった空家等 984 件のうち、現況調査を行うことができたのは 978 件でした。そのうち、管理不全な状態であるとして、助言や指導の対象となった空家等が 583 件（うち特定空家等 44 件）あり、442 件（うち特定空家等 41 件）に対し助言や指導を行っています。

なお、583 件のうち、所有者等が判明していなかったり、所有者等は判明したが、文書を送る準備中であつたりして、助言や指導が未実施である件数が 141 件あります【助言・指導対象件数と助言・指導実施件数の差】。

法に基づく助言や指導を行ったもののうち、169 件（うち特定空家等 6 件）が改善されたほか、法施行前の条例に基づく助言や指導等により改善された空家等も 104 件あり、合わせて 273 件（うち特定空家等 6 件）の管理不全な空家等が改善されました。

結果、平成 28 年 9 月末時点で、管理不全な空家等は 414 件（うち特定空家等 38 件）となっています【助言・指導対象件数と助言・指導による改善件数の差】。



【図 2-7：法施行後の空家等対策の実績】

(平成 27 年 5 月 26 日から平成 28 年 9 月 30 日まで)

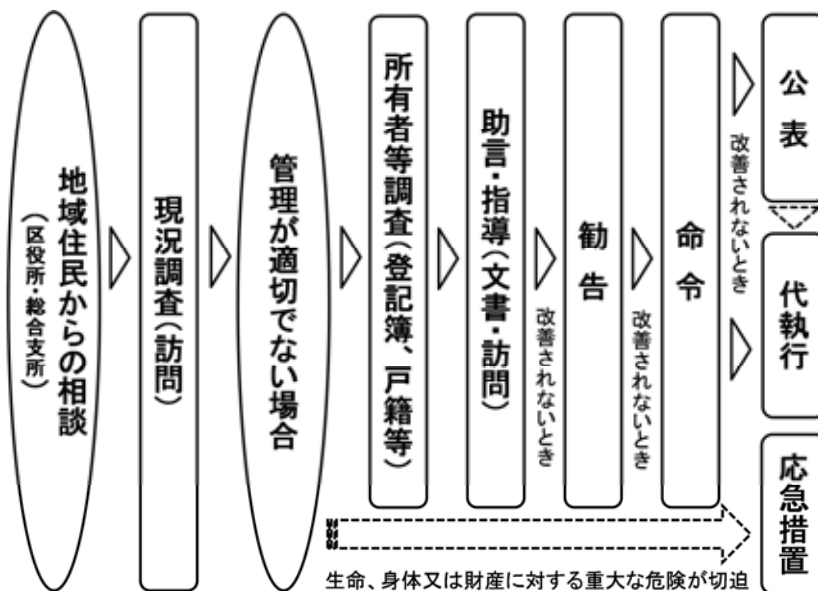
### ▶▶管理不全な空家等への本市の対応の流れ

管理不全な空家等の所有者等に対する法及び条例の定める手続については、以下の図に示すとおり運用しています。

地域住民からの相談を受け、現況調査を行った後、管理が適切でないと判断した場合は所有者等の調査を行います。判明した所有者等に助言、指導を実施し、それでも改善されないときは、空家等の状態に応じて勧告、命令、代執行の手続に進みます。勧告を受けた場合は、固定資産税等の住宅用地特例が除外される場合があります。【資料編 2 参照】

さらに、命令を行っても改善されないときは、条例に基づき氏名等を公表する場合があります。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ります。

また、特定空家等に至らない空家等についても、管理不全な状態であれば、法に基づく助言を行い、改善を促します。



### ▶▶管理不全な空家等の分類

本市では、法で定める特定空家等の区分に応じて、周辺の生活環境に対する問題点として、以下の4区分で管理不全な空家等を把握しています。なお、助言や指導の対象となった空家等のうち、その他（雑草・樹木等）が77%を占めています。【資料編 3(1) 参照】

- ア. 保安上危険となるおそれのある状態（例：建物倒壊のおそれ）
- イ. 衛生上有害となるおそれのある状態（例：ごみの放置、害虫の発生）
- ウ. 景観を損なっている状態（例：火災による外壁の焼損）
- エ. その他（例：雑草・樹木の繁茂）

## (2)助言や指導の実施による改善状況

助言や指導を実施した空家等のうち、未改善の空家等が 62 パーセントを占めており、改善した空家等の割合が低くなっています。空家等の問題点別では、「保安上危険」となるおそれのある空家等は改善率が低くなっている一方、「衛生（ごみ・害虫等）」や「その他（雑草・樹木等）」は比較的改善率が高くなっています。【資料編 3(2)参照】

## (3)未改善となっている事由

助言や指導を行った 442 件の空家等のうち、改善されなかった 273 件の内訳を見ると、所有者から反応がない割合が 68 パーセントを占めており、次いで解体費等捻出困難、改善約束不履行、相続問題未整理となっています。【資料編 3(3)参照】

さらに、問題点別の状況を見ると、「保安上危険」となるおそれのある空家等については、解体費等捻出困難や相続問題未整理が合わせて 29 パーセントを占めており、「景観」を損なっている空家等については、相続問題未整理が 75 パーセントを占めています。

一方、「衛生（ごみ・害虫等）」、「その他（雑草・樹木等）」に関する空家等については、所有者から反応がない割合が高くなっています。【資料編 3(4)参照】

## (4)空家等になった事由

空家等になった事由は居住者の死亡によるものが最も多く、次いで居住者の移転となっており、この二つで全体の 58 パーセントを占めています。

移転により空家等になった居住者の移転先は市内が 45 パーセント、市外が 36 パーセントとなっており、居住者の年代別を見ると 60 代以上が約半数を占めている状況にあります。

また、月別移転状況は、4 月及び 10 月が他月に比べて若干多くなっているものの、月ごとの大きな変動は見られません。【資料編 3(5)～(8)参照】

## (5)相談件数の実績

平成 26 年度・27 年度の管理不全な空家等の相談件数は約 500 件/年であり、4～9 月の平均相談件数は約 60 件でしたが、今年度は 92 件と増加傾向にあります。

また、月別の相談件数の比較を見ますと、特に夏季に相談が多くなっています。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）であることから、雑草・樹木が繁茂する時季に地域住民から相談等が多くなっていることが伺えます。【資料編 3(9)参照】

## (6)管理不全な空家等の分布

管理不全な空家等で、法に基づく助言や指導の対象となった空家等及び法施行前に条例に基づく助言や指導を行って改善された空家等の計 708 件の空家等の中学校区ごとの分布は図 2-8 のとおりであり、都心周辺の丘陵地に多くみられる傾向があります。

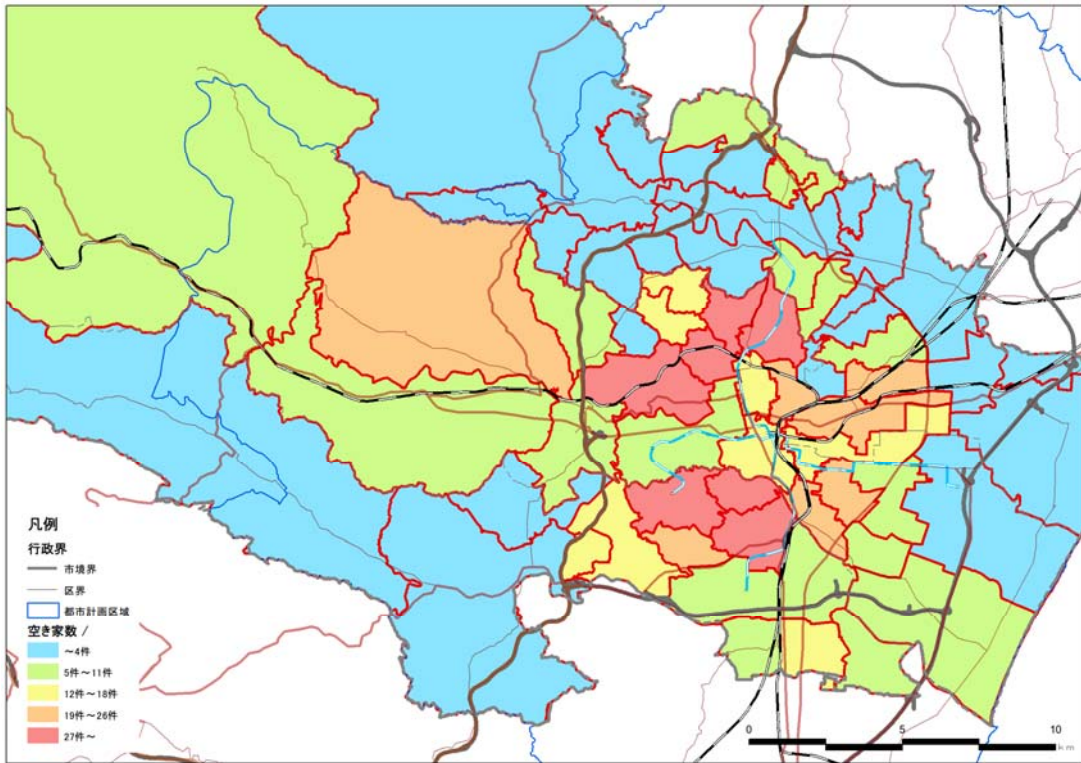
これまでの国勢調査結果から、市内の人口集中地区（DID）（※）の変遷を見ると、中心部から次第に外側へと拡大していることがわかります。

図 2-8 と図 2-9 を比較すると、管理不全な空家等は、中心部以外の昭和 45 年以前に人口が集中していた地区に多く見られます。

### ※人口集中地区(DID)

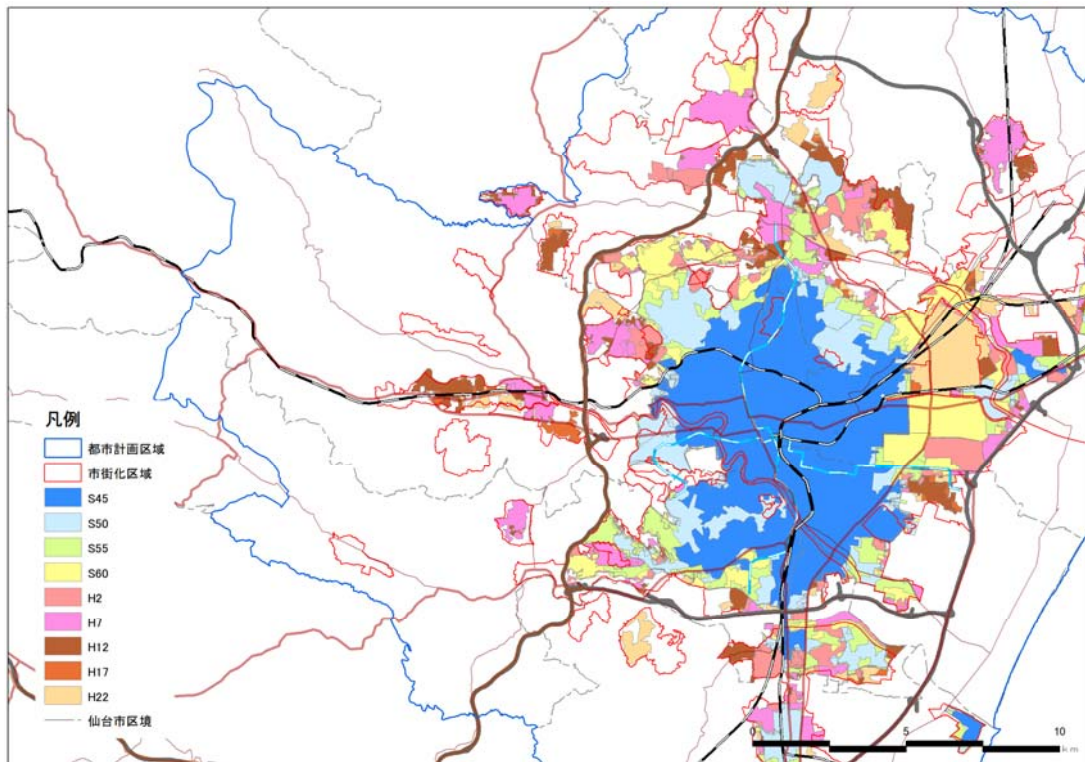
各回の国勢調査ごとに設定される人口が密集している地区。原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域が「人口集中地区」とされています。

【図 2-8：管理不全な空家等の中学校区別の分布図】



※平成 27 年 5 月 26 日から平成 28 年 9 月 30 日までの間に市が把握していた管理不全な空家等の分布を示すものであり、市内のすべての空家の分布を反映しているものではありません。

【図 2-9：人口集中地区(DID)の変遷図】



出典：国勢調査（総務省）

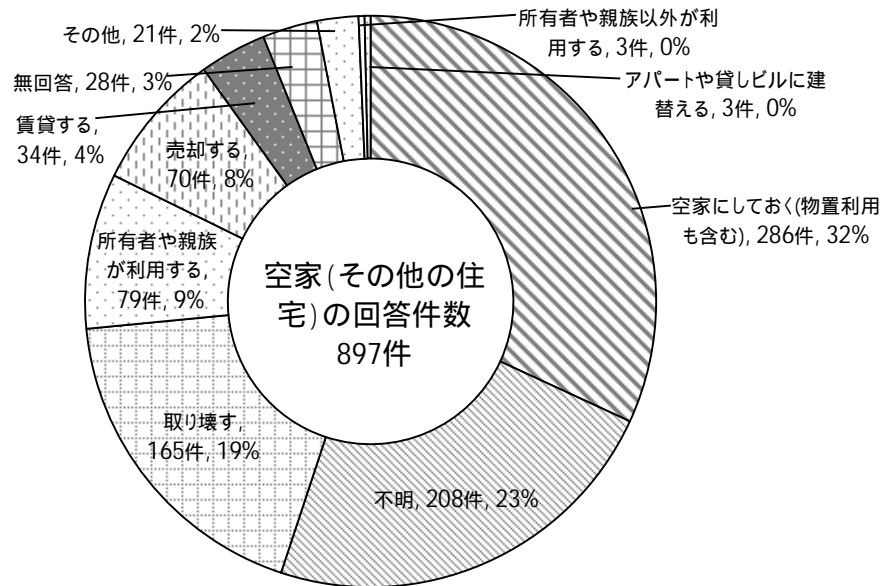


## (1)所有者の利活用に対する意識

空家等の状態を解消するためには、空家を売買・賃貸化（流通）して新たに利活用させることが望ましいと言えます。

しかし、国土交通省が実施した「平成 26 年空家実態調査」によると、「その他の住宅」の所有者のうち、今後 5 年程度の利用意向については「空家にしておく」と「不明」を合わせた割合が全体の半数以上を占めており、所有者が空家の新たな利活用に積極的ではないことが伺えます。

【図 2-10：空家（その他の住宅）の今後 5 年程度の利用意向】



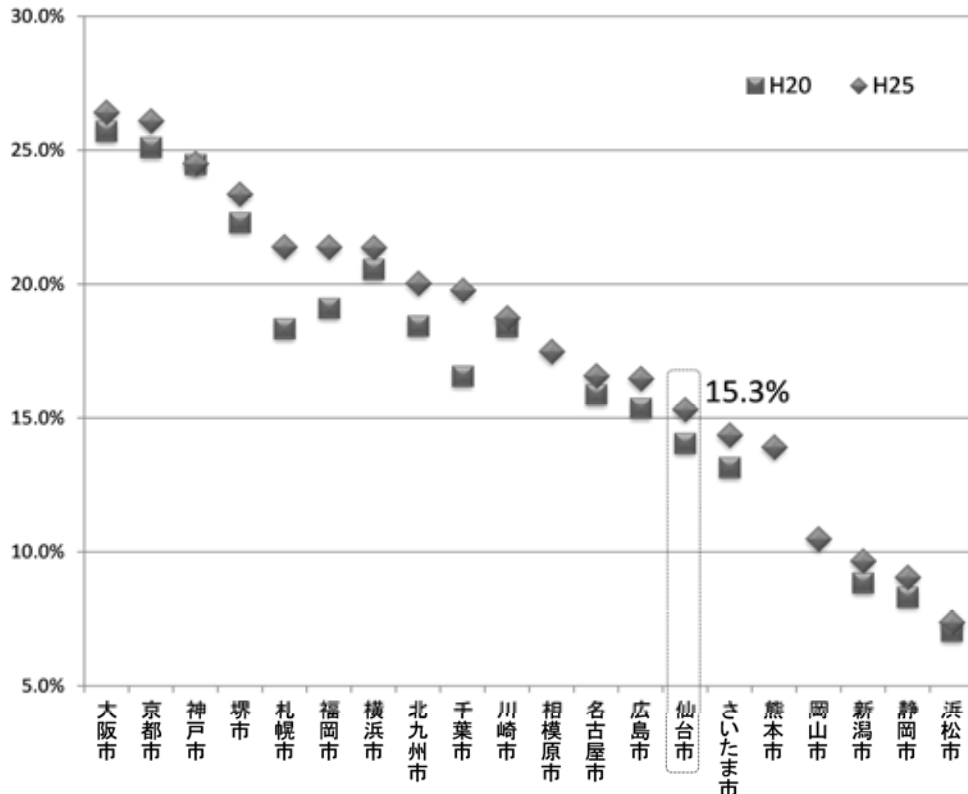
出典：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

## (2)空家を含む既存住宅の市場流通の割合

本市の既存住宅の市場流通シェアの状況は、他の政令指定都市と比較すると決して高い方ではなく、既存住宅の市場流通シェアの低さは、空家を含む既存住宅の購入ニーズの低さとも読み取れます。

既存住宅を購入しない理由として、住宅の品質に不安があることや、リフォームにかかる費用が分かりにくいことが挙げられており、購入に対する不安が市場流通シェア拡大の阻害要因となっているとも言えます。

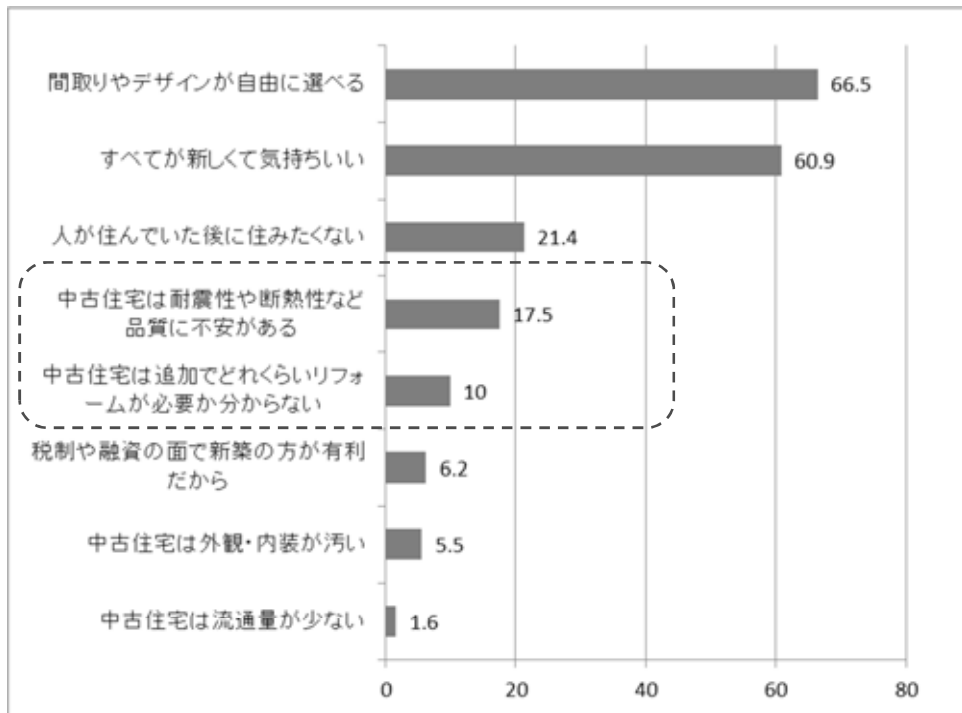
【図 2-11：既存住宅の流通シェアの政令指定都市間の比較】



※新築を含めた全流通戸数に対する既存住宅の流通戸数の割合

出典：住宅・土地統計調査(総務省)

【図 2-12：住宅を購入するとしたら新築（戸建・マンション）がよいと思う理由】



出典：平成 27 年度住生活に関する世論調査（内閣府）

## 第2章のまとめ

### 《空家等の現状》

- 住宅・土地統計調査の結果によると、全国的に空家が増加傾向にあり、本市においても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
- 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等捻出困難や相続問題未整理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
- 管理不全な空家等は昭和45年以前に市街化が進んだ都心周辺の丘陵地に多く見られる

### 《空家等の利活用に関する現状》

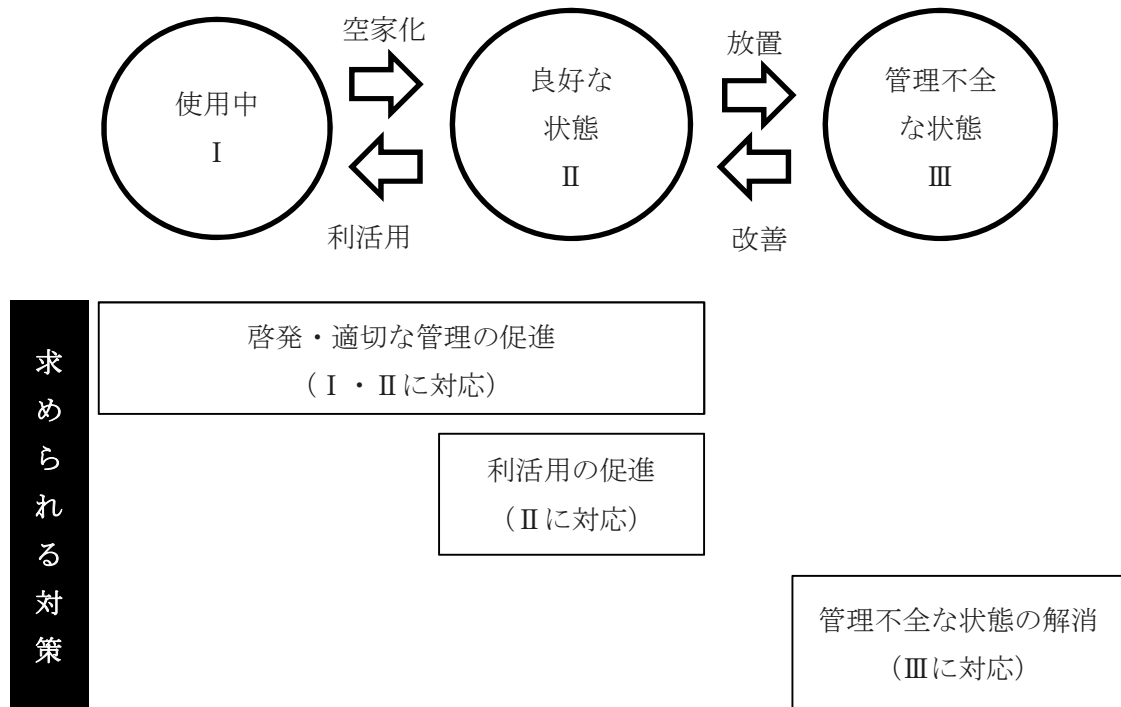
- 空家の利活用に対して積極的ではない所有者が大半を占めている
- 空家を含む既存住宅の市場流通シェアは新築住宅に比べて低く、既存住宅を購入しない理由として品質やリフォームに係る費用に対する不安が挙げられている

### 第3章 空家等対策を進めていく上での課題

この章では、求められる空家等対策とこれまでの取り組みを踏まえ、課題を整理します。

#### 1 空家等対策の分類

図 3-1 に示すとおり、空家等は一般的に、使用中の状態から居住者の死亡等が原因で空家化し、そのまま長年放置されることにより、管理不全な状態となると考えられます。それぞれの状態に応じた適時適切な取り組みを行うことにより、空家等対策はより効果的になるものと考えられます。



【図 3-1：一般的な空家等の発生の流れとその対策】

本市では、平成26年4月の条例の施行から、空家等の適切な管理について各種啓発を行うとともに、地域住民から相談や情報提供のあった管理不全な空家等に対して、助言や指導を行うなど、その解消に努めてきました。また、相談窓口の案内や利用できる制度の紹介を通じて、空家等の利活用を促進してきたところです。これまでの取り組みを改めて振り返り、課題の整理につなげます。

#### (1) 管理不全な空家等の解消に関する事項

- ◇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
- ◇応急措置等条例に基づく特定空家等への対応
- ◇庁内関係部局による情報共有
- ◇売買、賃貸、解体工事などに関する外部相談窓口の案内

本市では条例が施行された平成26年4月から、管理不全な空家等の所有者等へその解消を促す助言や指導を実施してきました。

また、法が全面施行された平成27年5月以降は、特定空家等の基準を設定し、法に基づく助言や指導を実施しています。特定空家等については、平成28年9月から文書による助言や指導に加え、原則として所有者等との面談を行うことに運用を改め、所有者等に改善を促しています。

なお、助言や指導の実施にあたっては、売買・賃貸・解体工事などに関する相談窓口の案内のほか、雑草や樹木が原因で管理不全となっている空家等の所有者等には除草業者の一覧をお渡しするなど、改善に向けた情報提供を行っています。

#### (2) 空家等の利活用に関する事項

- ◇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）
- ◇不動産取引、税に関する内部相談窓口の案内
- ◇（一社）移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」の案内
- ◇戸建木造住宅の耐震化促進
- ◇住宅リフォーム工事に関する情報提供
- ◇地域主体の活動に関する助言、情報提供

空家の所有者等が適切な管理又は利活用を円滑に進められるよう、専門分野ごとの相談窓口を案内しています。

また、空家の利活用促進につながる各種制度等について、所有者等に情報提供を行っています。

### (3)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

- ◇出前講座、セミナーの実施
- ◇リーフレットによる広報
- ◇市のホームページや広報紙の活用

出前講座、セミナーの実施のほか、リーフレットやホームページなどによる広報を行い、広く市民一般に対し、法や条例内容の周知や空家等の適切な管理を促す取り組みを実施しています。

本市の空家等の現状及びこれまでの空家等対策を踏まえ、空家等対策を進めていく上での課題は以下のとおりです。

中でも、管理不全な空家等は現に周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものもあることから、管理不全な空家等の解消を重点課題として位置付けます。

### (1)管理不全な空家等の解消に関する課題

#### 重点

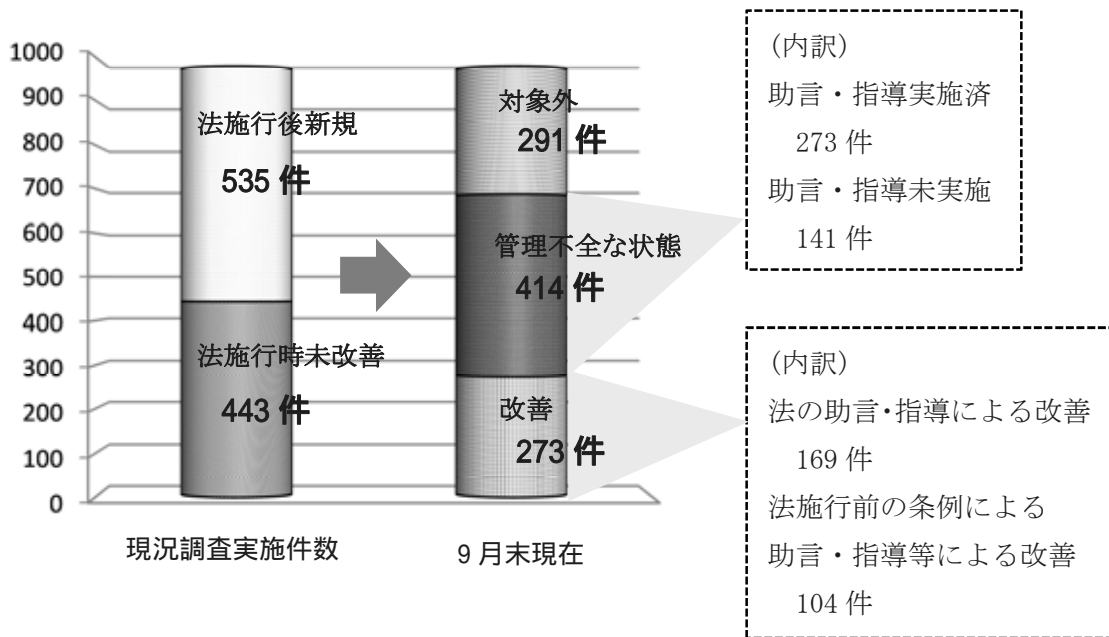
#### 所有者等の実態に応じた対策の充実

☞ 助言や指導を行っても所有者等から反応がない割合が高くなっていますが、その中にはどう対応したらよいかわからない所有者等が一定数いると考えられます。また、反応があった事案においても、建物の解体費の捻出が困難である場合や相続問題が未整理である場合など、個々の所有者等によって抱える事情は様々です。

管理不全な空家等の所有者等が改善を図る前に解決すべき課題は一律ではないことから、それぞれの課題ごとの解決に資する助言や支援を充実する取り組みが求められます。

#### 管理不全な空家等の速やかな改善

☞ 助言や指導の実施により、管理不全な状態の空家等の改善は一定程度進んでいますが、一方、新たに管理不全な状態になる空家等も増えているため、平成28年9月末現在で414件の管理不全な空家等が存在しています。このうち、所有者特定中などのため助言や指導を行っていない件数が141件となっています。周辺的生活環境を保全するための喫緊の課題であることを考えますと、所有者特定の迅速化をはじめ、行政内部における取り組みの充実化を図り、管理不全な空家等の速やかな改善を図る必要があります。



【図 3-2：管理不全な空家等として調査を実施した 978 件の状況】  
 (期間：平成 27 年 5 月 26 日から平成 28 年 9 月 30 日まで)

## (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

- 所有者が空家の新たな利活用に積極的ではないことが、利活用が進まない原因のひとつと考えられることから、利活用に対する所有者の意識の向上が、空家の利活用促進のもっとも重要な課題として挙げられます。

### 既存住宅の一定の質の確保による流通シェアの拡大

- 新築住宅に比べて既存住宅の流通シェアが少ない現状において、シェアを拡大させるためには既存住宅の購入ニーズを高めることが考えられます。

既存住宅の購入に至らない理由のひとつに品質に対する不安があることから、既存住宅の売買が安心して行われるために、新たな制度活用などによる既存住宅の品質の確保に向けた取り組みが求められます。

### 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

- 空家は地域住民等のさまざまな活動拠点としての利用など、地域が主体となって取り組む課題解決のツールとしての活用も想定されることから、庁内及び民間団体等との連携などにより、地域の取り組みに対する支援体制の充実を図ることが必要です。



### (3)空家等に関する啓発及び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

- ☞ 住居等として使用中の段階から、空家等になった場合の対応方法をあらかじめ決めておくことが、実際に空家化した後の迅速な解決につながると考えられます。特に高齢者の住居が空家等になりやすい傾向から考えますと、住宅を所有する高齢者や家族の意識を向上するための啓発を充実していくことが求められます。

#### 空家化した後、管理不全になる前の取り組みの充実

- ☞ これまでは市のホームページや広報誌等を活用し、空家等の適切な管理を促してきましたが、これらに加えて管理不全になる前の段階での空家等の所有者への直接的な呼び掛けが発生の抑制につながると考えられることから、第 2 章で分析した傾向を的確に捉えた対策を充実していく必要があります。

## 第4章 空家等対策の基本理念及び基本方針等

ここまでは、本市の空家等の現状や空家等対策の課題について述べてきました。今後、さらなる空家等対策を推進していくにあたって、以下の基本理念及び二つの基本方針を定めます。

### 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

- 空家等がもたらす問題は多岐にわたりますが、中でも安全面や衛生面などの観点から、地域住民の居住環境に悪影響を及ぼすことが最も懸念される問題であることから、管理不全な空家等の解消を促進することが重要であると言えます。

また、既存住宅の利活用が進むことで、地域の活力や生活機能の維持・向上につながり、良好な居住環境の確保に寄与することが期待されます。

こうしたことから、空家等対策をより一層推し進めることで、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を図ることを基本理念に据え、各種取り組みを推進します。

#### 基本方針

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。

- 空家等には、状態が良質なものもあれば、老朽化し、市場での流通が困難なものもあり、その状態は様々です。したがって、個々の空家等の状態に応じたそれぞれの対策を推進し、良好な居住環境の実現を目指します。
- 管理不全な空家等については、周辺的生活環境の保全を図る観点から、速やかな改善が求められており、その対策を重点的に取り組みます。

#### 基本方針

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

- 空家等の問題を解決するため、法務、不動産、建築など関係する専門家団体等と連携しながら、啓発や相談体制の充実、利活用の促進などを図ります。

計画の期間は、平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間とします。

これは、法附則において、「政府は、この法律の施行後 5 年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」と規定されており、法施行後 5 年を経過する平成 32 年又は翌 33 年に制度改正が見込まれるためです。

なお、計画期間中であっても、国の空家等対策の動向、本計画に定める施策の進捗状況及び社会情勢の変化に応じて、適宜計画の見直しを行い、より効果的かつ効率的な施策の展開に努めることとします。

また、基本理念及び基本方針を踏まえ、本計画期間中、期間前半 2 年間で「管理不全な空家等の集中対策期間」と位置づけ、集中的に管理不全な空家等の解消に取り組みます。

平成 29・30 年度

管理不全な空家等の集中対策期間

### (1) 空家等の把握

5 年に 1 度行われる住宅・土地統計調査（総務省）によって、空家等の状況について全体的な把握を行うとともに、地域住民からの相談や情報提供に基づき、管理不全な空家等を把握します。

### (2) 空家等の所有者調査等

はじめに、地域住民から管理不全な空家等に関する情報提供があった場合、その空家等を敷地外から外観調査します。

外観調査の結果、助言や指導を行う必要があると判断した場合、所有者等の調査を行います。具体的には、不動産登記簿による所有者調査の他、法第 10 条に基づき固定資産税の課税情報を活用し、所有者特定を行います。

また、空家等であることを判定するため、水道の利用状況調査や地域住民などから聴き取りを実施します。

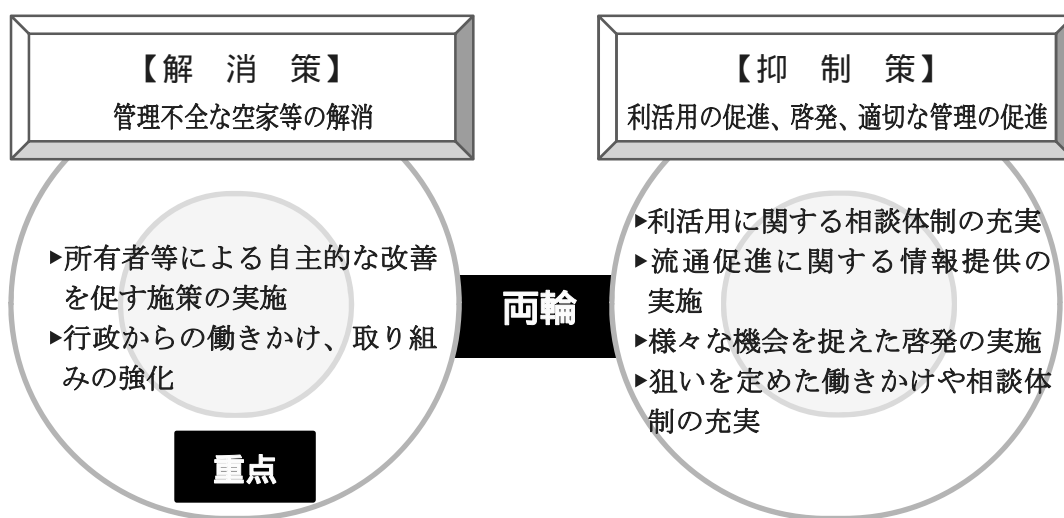
なお、そこまでに得られた情報を元に助言や指導の必要性を判断しますが、敷地外からの外観調査だけでは特定空家等に該当するかどうかを判断できない場合は、所有者等に事前に通知のうえ、敷地内への立入調査を行います。

## 第5章 今後の空家等対策の方向性と具体的施策

第2章から第4章までを踏まえ、今後さらなる空家等対策を推進するため、新たな取り組みや施策の拡充を行い、関係団体等と連携を図りながら取り組みを進めます。

計画期間前半2年間は、「管理不全な空家等の集中対策期間」として、その解消に取り組みますが、管理不全な空家等を生み出さないための抑制策も同時に必要となります。

したがって、解消策（管理不全な空家等の解消）と抑制策（利活用の促進・啓発・適切な管理の促進）を両輪として、空家等対策を推進していきます。



### (1)対策の方向性

#### 方向性1：所有者等による自主的な改善を促す施策の実施

- ◆空家等の管理責任は、その空家等の所有者等にありま。しかしながら、相続問題など様々な事情を抱え、迅速に空家等を処分することが難しい場合もあることから、そうした所有者等の後押しをする施策の充実を図ります。

#### 方向性2：行政からの働きかけ、取り組みの強化

- ◆周囲に著しく悪影響を及ぼしている特定空家等に対しては、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」等を行うことができる旨が法で定められています。より迅速に管理不全な空家等が解消されるよう、これまでの取り組みに加え、空家等の所有者等への働きかけや取り組みを強化します。

### (2)具体的施策（新規・拡充する施策）

#### 方向性1：所有者等による自主的な改善を促す施策の実施

##### 空家等の所有者等への情報提供の充実

管理不全な空家等の所有者等に対し、助言や指導を行っても反応がないケースが多い状況にあります。空家等の所有者等の事情は様々であり、解決すべき問題を複数抱えている場合もあることから、助言や指導文書等の送付だけでは解決方法を見出せず、改善に踏み切れず放置しておくということが考えられます。したがって、1回目の助言や指導時から、具体的な解決の道筋例などを記したリーフレットを送付するなど、対応策をよりわかりやすく所有者等にお知らせします。

##### 管理代行サービスの案内

家財道具の整理などのため、すぐに所有者等が空家等の解体や売却・賃貸等を希望しない場合は、空家等である期間、適切に管理しなければなりません。空家等の相続人が遠方に居住している場合など、定期的に管理のため訪れることが困難な事案も考えられます。

その対応の一つとして、不動産関係の事業者が行っている管理代行サービスを利用し、事業者に管理を委託する方法が所有者等の負担軽減につながると考えられます。そのため、関係業界と連携し、空家等の管理代行サービスの周知を図り、空家等の適切な管理を促します。

## 空家等の解体ローンを実施している金融機関の紹介

空家等の中には老朽化により、定期的な管理だけでは問題が解消せず、解体の必要があるものも存在します。一方、所有者の中には経済的な理由から解体費を直ちに用意できない場合も少なくありません。現在、空家等の解体や活用に必要となる資金をローンで提供している金融機関があることから、空家等の所有者等にローン商品を提供している金融機関の情報をお知らせします。

## 総合相談会の実施

空家等の所有者等が抱える問題は相続問題をはじめ、複数に及ぶことがあるものの、その解決の道筋がわからない場合もあり、ワンストップで所有者等の課題や疑問を丁寧に聴き取り、解決のための助言を行うことが有効と考えられます。

これまで、本市においては、各種専門家団体の窓口等を紹介することなどにより、所有者等の課題解決を支援してきましたが、今後、関係業界と連携を図り、専門家による総合相談会を実施し、課題解決に向け、ワンストップで相談できる機会を提供します。

## 方向性2：行政からの働きかけ、取り組みの強化

### 行政指導・行政処分（勧告・命令等）手続のより具体的なルール化・運用

管理不全な空家等について、助言や指導を行っているにもかかわらず、改善されない空家等が相当数あります。勧告に至るまでの助言や指導の回数等については、目安となる基準を本市独自に定め、すでに運用を開始していますが、その効果等を勘案し、必要に応じて見直しを行います。

また、本市においては、助言や指導等、勧告に至るまでの手続を各区・総合支所で行っていることから、早期に改善された模範事例などを内部で共有することで、より迅速な改善を図ります。特に、周辺に著しい悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等については、その改善が急務であることから、全庁的に進捗管理を行うことで、対策に遅れが生じないように対応していきます。

さらに、本市では空家等に対する行政処分（命令や代執行）を実施した例はこれまでありませんが、今後改善されず、実施する事案が生じることが考えられるため、実施後の債権回収も含めた手続等について一層の整備を進めます。

### 相続人不存在の事案への対応のルール化

空家等の所有者の相続人全員が相続放棄をしている事案や相続人全員が死亡している事案においては、当該空家等を管理する者がいないため、放置されたままとなる可能性が高くなります。

本市が利害関係人となる場合、抵当権等の担保権が設定されているなど対応が

困難なケースを除き、家庭裁判所に相続財産管理人の選任の申立てを行い整理することが可能です。

今後、そうした事案への対応について、具体的な手続を整理し、迅速な相続財産管理人の選任の申立てができるようルール化を図ります。

### 相続等に関する職員研修の実施等

相続登記がされていない事案については、職員が所有者特定を行うこととなりますが、中には相続関係が複雑で所有者特定に時間を要するものがあります。

そのため、空家等に関する業務を行う職員を対象とした相続等に関する研修会を関係団体と連携して開催し、担当職員の知識を高め、所有者特定の手続きの迅速化を図ることに努めます。

また、所有者特定が難しい事案については、専門家との連携を検討します。

### 管理不全な空家等の相談窓口

管理が適切になされていない空家等の相談窓口は、空家等が所在する住所地を管轄する各区役所・総合支所となります。

ただし、空家等の敷地内にある枯草等が燃焼するおそれがある場合は、火災予防条例での対応となりますので、管轄の消防署にご相談ください。

なお、相談窓口で受けた内容に応じて、関係部署間で情報共有を行い、対応策を検討します。

空家等と位置付けられないものの、建物等の状態により、周囲の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある事案については、建築基準法や消防法、火災予防条例等、関係する諸法令によって措置を講じます。

また、空家等に不特定者が侵入することにより、犯罪を誘発するおそれのある場合については、警察署とも連携しながら、適切な対応を図ります。

空家等の所在地の管轄		相談先担当課名
各区役所		区民生活課
総合支所	宮城総合支所	まちづくり推進課
	秋保総合支所	総務課

## (1) 対策の方向性

**方向性 1：利活用に関する相談体制の充実****方向性 2：流通促進に関する情報提供の実施**

◆空家を含む既存住宅の売買・賃貸化（流通）など利活用の促進については、関連する法律の改正や新たな制度の創設に向けた検討を国が進めており、本市においては国の進めるそれらの流通環境の整備と合わせた施策の検討が必要です。

また、具体的な施策の実施にあたっては、利活用の阻害要因や所有者および購入者のニーズの把握など、現状の課題をより深く掘り下げて分析する必要があると考え、本計画では中長期的な取り組みとしての方向性を示した上で、これまでの取り組みを継続するとともに、計画期間内における新たな施策の実施に向けた検討を進めます。

## (2) 具体的施策（新規・拡充する施策）

**方向性 1：利活用に関する相談体制の充実****利活用に関する相談体制の構築・周知**

これまでも不動産関係団体や税理士など各種専門家団体の窓口等の紹介を空家所有者等に対して行ってきましたが、今後はより多くの関係団体と連携し、利活用に関する相談体制の充実を図るとともに、空家所有者等へ広く周知するため、市のホームページをはじめさまざまな媒体の活用による広報を検討します。

**地域の主体的な取り組みに対する支援策の検討**

地域の活動拠点の確保など、地域が抱えるさまざまな課題の解決手法の一つとして、空家活用は有効です。

このような地域主体の取り組みに対して、各種助成制度や専門家派遣制度の紹介など、これまでもさまざまな取り組みを行ってきました。今後は、さらに市内や民間団体等との連携を図りながら、個々の地域の実情に応じた取り組みを検討します。

**方向性 2：流通促進に関する情報提供の実施****既存住宅の一定の質の確保**

これまでも既存住宅の流通促進に向け、既存住宅の購入者等に対してリフォーム工事や各種制度等の情報提供を行ってきました。今後、空家を含む既存住宅の



質の確保による購入ニーズの拡大に向け、従来より行ってきた木造住宅の耐震化に関する補助等の支援の継続とともに、不動産関係団体等と連携しながら、住宅の状態を確認する建物状況調査（インスペクション）や購入後の不具合に備えた瑕疵保険に関する広報など、市民や住宅関連事業者に対する普及啓発を図ります。

#### **空家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知**

平成 28 年度税制改正において、相続又は遺贈により居住用家屋等を取得した個人が、一定の条件の下、その家屋（その敷地を含む。耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。）又は家屋を解体した後の土地等を譲渡した場合に、所得税及び個人住民税を計算する際、3,000 万円の特別控除を受けることができる制度が創設されました。【資料編 4 参照】

この制度は、空家等となった居住用家屋等の相続人等による早期の売却を促し、空家等の解消につながる効果があると考えられることから、適用対象期間である平成 31 年 12 月 31 日まで、本市においても空家等の所有者等に積極的に周知を図ります。

## (1)対策の方向性

**方向性 1：様々な機会を捉えた啓発の実施**

◆建物の倒壊や建築部材の飛散・落下などにより近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者等は損害賠償など管理責任を問われることから、空家等を放置しておくことの危険性を訴え、適切な管理を促すことが重要です。住居等として使用中の段階からの認識を高めるとともに、相続の前からどのように相続人等に引き継ぐのかをあらかじめ家族間で決めておくことも、有用な方法の一つであることから、様々な機会を捉えてこうした啓発を行います。

**方向性 2：狙いを定めた働きかけや相談体制の充実**

◆空家等が放置される要因は様々ありますが、相続問題の解決に時間を要する場合のほか、かつて住んでいた家を処分することに抵抗があるという感情的な側面から解決が進まないケースがあります。処分行為までに時間を要する場合、空家等を放置せず、適切に管理をすることで周囲への悪影響を防ぐことができることから、狙いを定めた上での働きかけや空家等の所有者等からの相談体制の充実を図ります。

## (2)具体的施策（新規・拡充する施策）

**方向性 1：様々な機会を捉えた啓発の実施****管理不全な空家等が多い地域など、今後の空家等の発生が予想される地域への重点的な啓発の実施**

本市の管理不全な空家等の現状から、高齢者の住居が空家等になりやすい傾向があることから、現在、管理不全な空家等が多く発生している地域や市街化が進んだ時期などから、今後空家等が発生する可能性が高い地域を中心に、重点的に啓発活動を行います。

**地域や関係団体との連携による啓発の実施**

空家等が引き起こす問題については、地域や関係団体との共通認識を深め、連携をしながら啓発をすることが、管理不全な空家等を生み出さないための、より効果的な予防策になると考えられます。

そこで、町内会や関係団体などに本計画について周知を図るとともに、関係団体のイベント等においても、計画で定めた内容の周知を行うなど、啓発活動の充実を図ります。

また、空家等の情報収集については、周辺的生活環境の変化に気づきやすい

地域の力を借りることが、早い段階での所有者等への働きかけに繋がることから、本市の相談窓口について、より一層の周知を図ります。

## **方向性 2：狙いを定めた働きかけや相談体制の充実**

### **初期段階からの働きかけの実施**

本市における管理不全な空家等から、空家等となった事由を確認すると、居住者の死亡が最も多く、次いで引っ越しや福祉施設等への入所となっています。

管理不全な空家等の所有者等への迅速な働きかけを阻害する要因の一つに、相続登記がされておらず、所有者特定に時間を要するということが挙げられます。こうしたことから、各区役所等に死亡届の提出があった際に窓口でお渡しする今後必要となる手続の一覧に相続登記を促す内容を記載するとともに、空家等の適切な管理を促すことなどを記載したリーフレットを窓口に置くなど、その周知に努めます。

また、福祉施設等に入所し、住んでいた家が適切に管理されないケースも見受けられることから、福祉分野の関係機関を通じて、入所時に本人又は家族に働きかけを行うことを検討します。

### **時季を捉えた注意喚起の実施**

本市の空家等の問題は雑草・樹木の繁茂が大半を占めており、特に夏季に地域住民からその相談が多くなっています。そのため、空家等の所有者等に対し、雑草・樹木が繁茂しやすい時季を迎える前に注意喚起を行い、雑草・樹木の適切な管理を促します。

### **管理代行サービスの案内（再掲）**

不動産関係の事業者が行っている管理代行サービスは、管理不全な状態になる前の段階で利用をすることが周辺への悪影響を予防することにつながると考えられます。空家等の適切な管理を促すため、関係業界と連携し、管理代行サービスの周知を図ります。

### **総合相談会の実施（再掲）**

空家等の所有者等になった段階では、相続問題等をはじめどのように解決を図っていくか道筋を立てられず、不安に思っているものの行動に移すための時間を要する場合があります。そのため、所有者等の不安の解消を図り、課題解決に結びつくよう空家に特化した総合相談会を実施します。

	これまでの取り組み (継続)	今後の空家等対策の方向性 (新規・拡充する取り組み)
管理不全な空家等の解消に関する事項 <b>重点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の基準の設定</li> <li>・助言、指導等法に基づく空家等への対応</li> <li>・応急措置等条例に基づく特定空家等への対応</li> <li>・庁内関係部局による情報共有</li> <li>・売買、賃貸、解体工事などに関する外部相談窓口の案内</li> </ul>	<p><b>所有者等による自主的な改善を促す施策の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等への情報提供の充実</li> <li>・管理代行サービスの案内</li> <li>・空家等の解体ローンを実施している金融機関の紹介</li> <li>・総合相談会の実施</li> </ul> <p><b>行政からの働きかけ、取り組みの強化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政指導、行政処分(勧告・命令等)手続のより具体的なルール化・運用</li> <li>・相続人不存在の事案への対応のルール化</li> <li>・相続等に関する職員研修の実施等</li> </ul>
空家等の利活用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・不動産取引、税に関する内部相談窓口の案内</li> <li>・(一社)移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」の案内</li> <li>・戸建木造住宅の耐震化促進</li> <li>・住宅リフォーム工事に関する情報提供</li> <li>・地域主体の活動に関する助言、情報提供</li> </ul>	<p><b>利活用に関する相談体制の充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用に関する相談体制の構築・周知</li> <li>・地域の主体的な取り組みに対する支援策の検討</li> </ul> <p><b>流通促進に関する情報提供の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の一定の質の確保</li> <li>・空家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知</li> </ul>
空家等に関する啓発・適切な管理の促進に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出前講座、セミナーの実施</li> <li>・リーフレットによる広報</li> <li>・市のホームページや広報紙の活用</li> </ul>	<p><b>様々な機会を捉えた啓発の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全な空家等が多い地域などへの啓発の実施</li> <li>・地域や関係団体との連携による啓発の実施</li> </ul> <p><b>狙いを定めた働きかけや相談体制の充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初期段階からの働きかけの実施</li> <li>・時季を捉えた注意喚起の実施</li> <li>・管理代行サービスの案内(再掲)</li> <li>・総合相談会の実施(再掲)</li> </ul>

## 第6章 計画の推進

### 1 成果目標

本計画では、計画期間前半2年間で「管理不全な空家等の集中対策期間」と位置付けています。この集中対策期間内の成果目標を管理不全な空家等の改善件数で設定し、現在すでにある管理不全な空家等から優先的にその改善に取り組むこととします。

また、5年間トータルの成果目標についても、管理不全な空家等の改善件数で設定します。

#### 目標値

※具体的な目標値については、平成28年度の状況を勘案して、最終案で設定する予定です。

### 2 空家等対策の実施体制

空家等がもたらす問題は、建築、衛生、消防、防犯といった多岐の分野にわたっており、また、利活用の側面からは福祉的な観点やまちづくりの視点で庁内の関係部署による組織横断的な対応が求められます。

これまででも、関係団体等と連携した取り組みを行ってきましたが、第5章に掲げた具体的施策を今後、効果的かつ効率的に推進していくにあたっては、専門家団体や関係機関との更なる連携が重要となります。

#### (1) 関係団体等とのネットワーク会議（仮称）

本計画内で定める対策を具体的に進めるにあたっては、法務・不動産・建築などの専門家団体、関係機関等とのネットワーク会議（仮称）を設立し、この会議において、情報共有や対策の実施にあたり必要となる事項を適宜協議します。



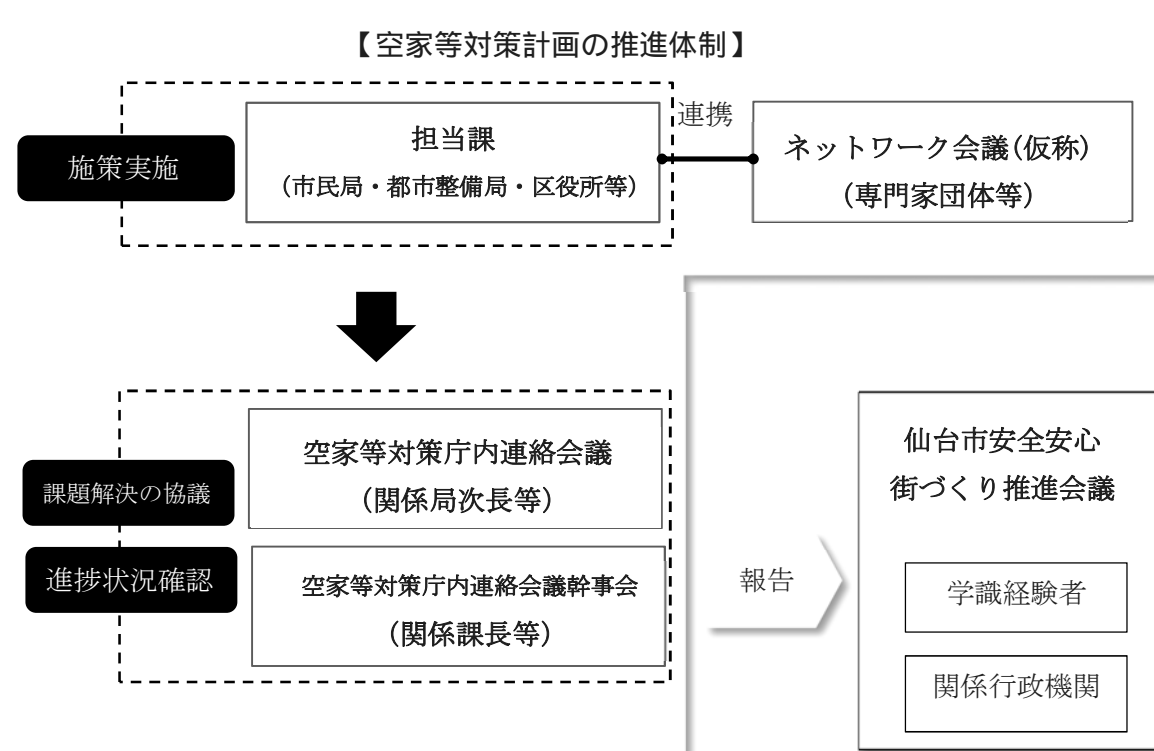
## (2) 仙台市安全安心街づくり推進会議

本計画における各取り組みについては、毎年、実施状況の把握をした上で、学識経験者や関係行政機関の職員等から構成される本市の附属機関である「仙台市安全安心街づくり推進会議」に進捗状況を報告します。

## (3) 行政内部での連携の推進

本市内部の関係部局の会議である「空家等対策庁内連絡会議」（委員：関係局次長等）及び「空家等対策庁内連絡会議幹事会」（幹事：関係課長等）により、本計画内容の実施に関して必要な調整等を図るとともに、進捗状況の確認を行います。

また、空家等対策の推進にあたっては、行政内部の横の連携が重要であることから、必要に応じて空家等の情報共有や対策を行う際の連携の向上を図ります。



【図 6-1：計画の進捗状況確認と報告のイメージ】

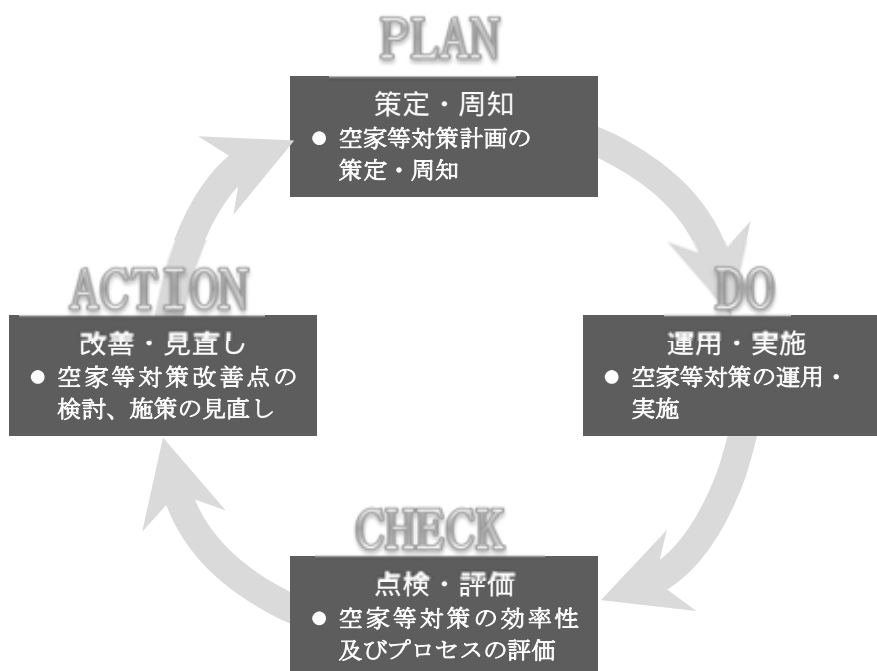
## (4) 国や県等との連携

空家等対策は国や県等の取り組み内容に密接に関連してくることから、随時、「宮城県居住支援協議会」等の場を通じて情報交換を図るとともに、必要に応じて他自治体との連携も図ります。

### (5) PDCA サイクルによる計画の推進

具体的施策の実施にあたっては、その手法や効果等を適宜評価し、必要に応じて施策を改善していくことが大切です。

そのため、PLAN（策定・周知）から、DO（運用・実施）、CHECK（点検・評価）、ACTION（改善・見直し）を繰り返すPDCAサイクルによって、具体的施策を推進していきます。



【図 6-2 : PDCA サイクルのイメージ】

## 1 特定空家等の判断基準

「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。(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。



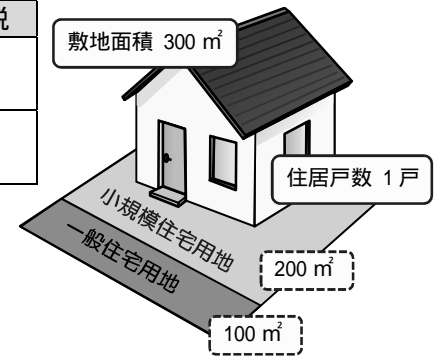
## 2 勧告を受けた特定空家等の敷地について

勧告を受けた特定空家等の敷地については、「住宅用地に対する課税標準の特例」の対象から除かれることから、これまで当該土地が当該特例の適用を受けている場合は、当該土地に係る固定資産税・都市計画税が増額になります。

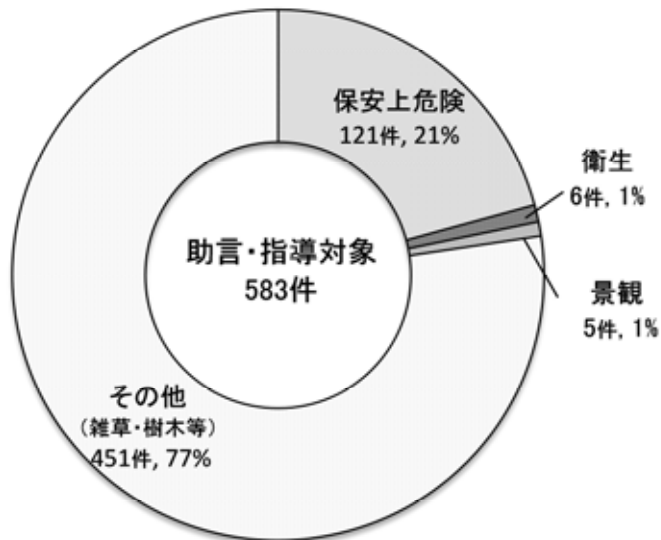
「住宅用地の課税標準の特例」とは？

住宅やアパートなどの敷地として使用されている土地（住宅用地）については、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地に区分され、次の表の特例率の適用があり、固定資産税・都市計画税が軽減されています。

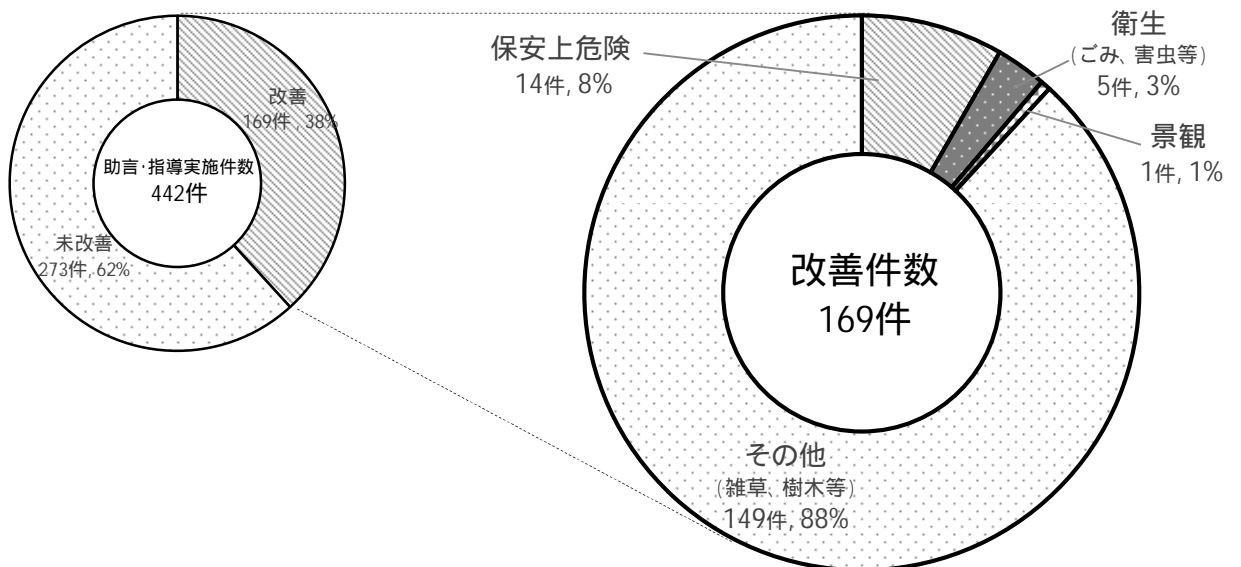
住宅用地の特例区分		住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち、住宅1戸につき200㎡までの部分	1/6	1/3
一般住宅用地	住宅用地のうち、小規模住宅用地以外の部分	1/3	2/3



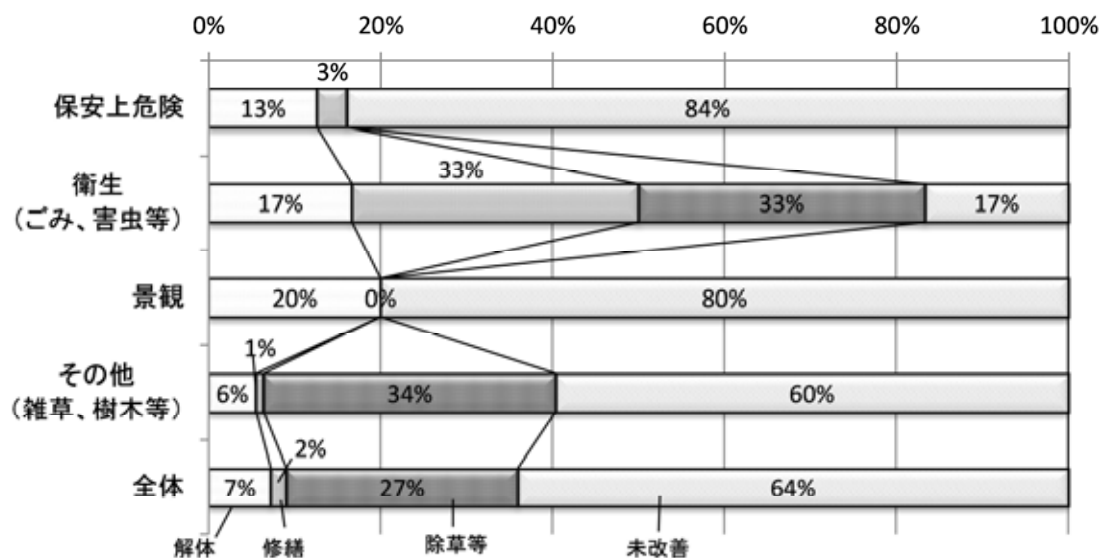
## (1) 助言・指導対象件数の問題点別内訳



## (2) 助言・指導を実施した空家等の改善状況等

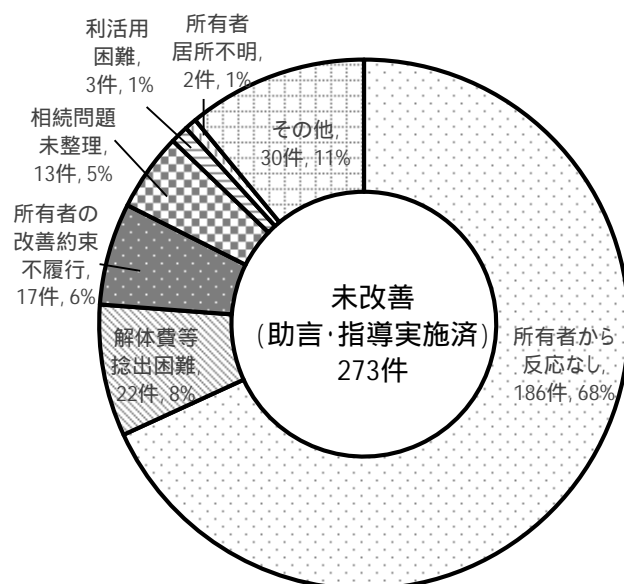


【図：助言・指導を実施した空家等の改善状況とその内訳】



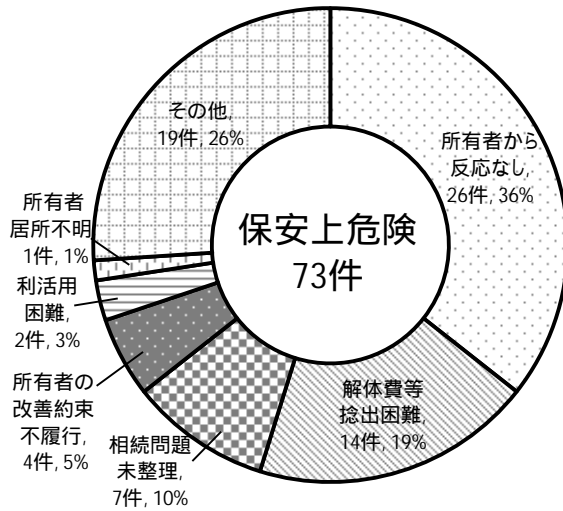
【図：空家等の問題点別の改善・未改善の状況】

(3)助言・指導を実施した空家等の未改善事由

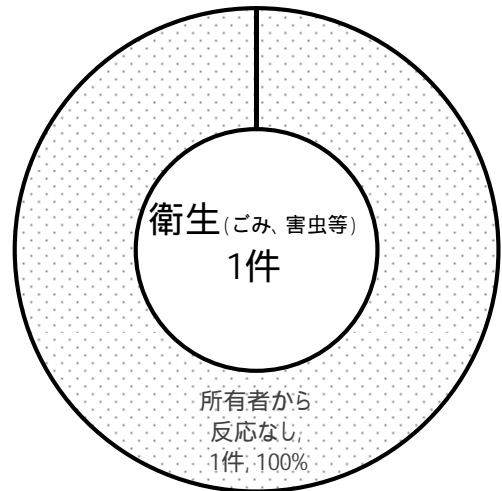


(4) 空家等の問題点別の未改善事由

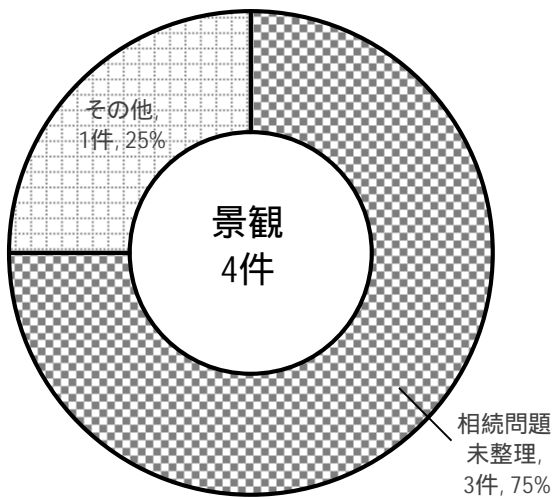
【保安上危険】



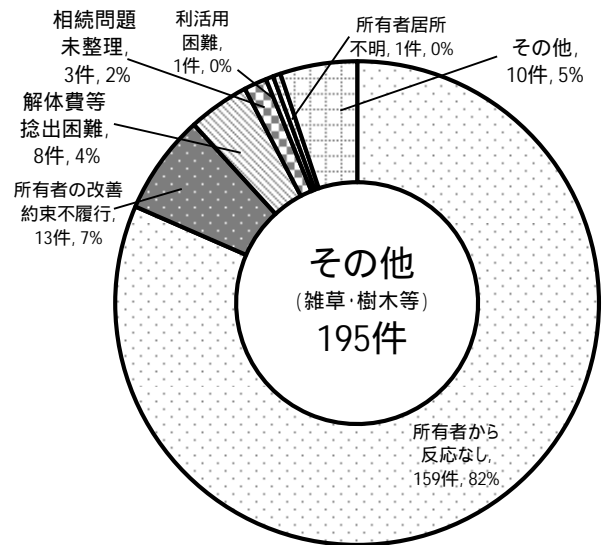
【衛生(ごみ、害虫等)】



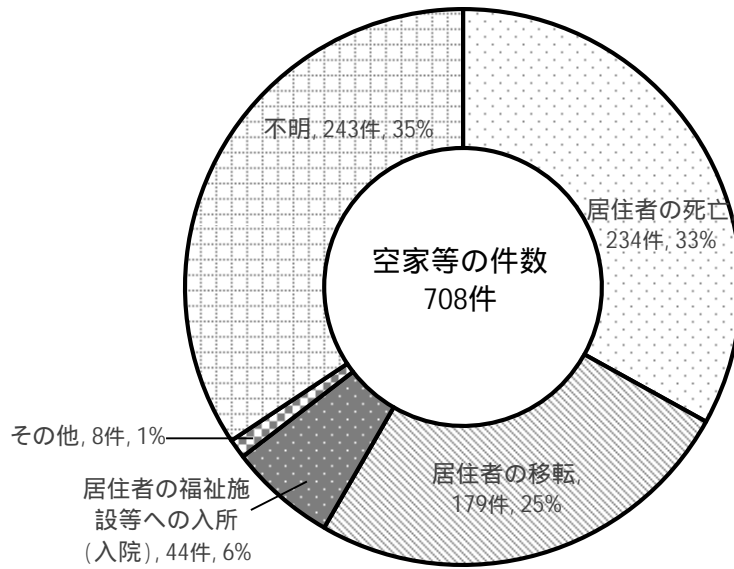
【景観】



【その他(雑草、樹木等)】

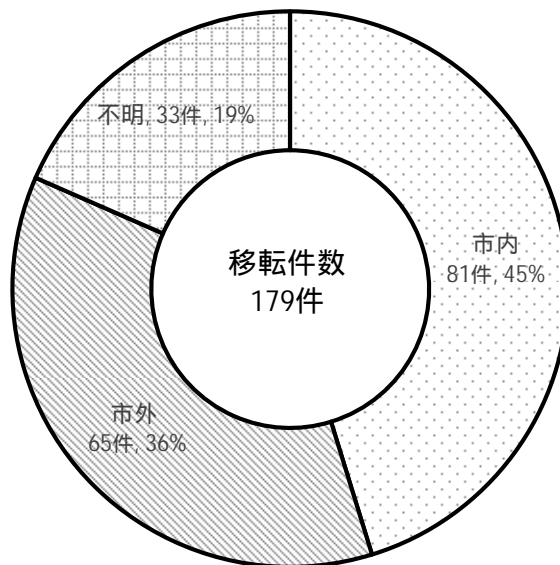


(5)空家等になった事由別の内訳

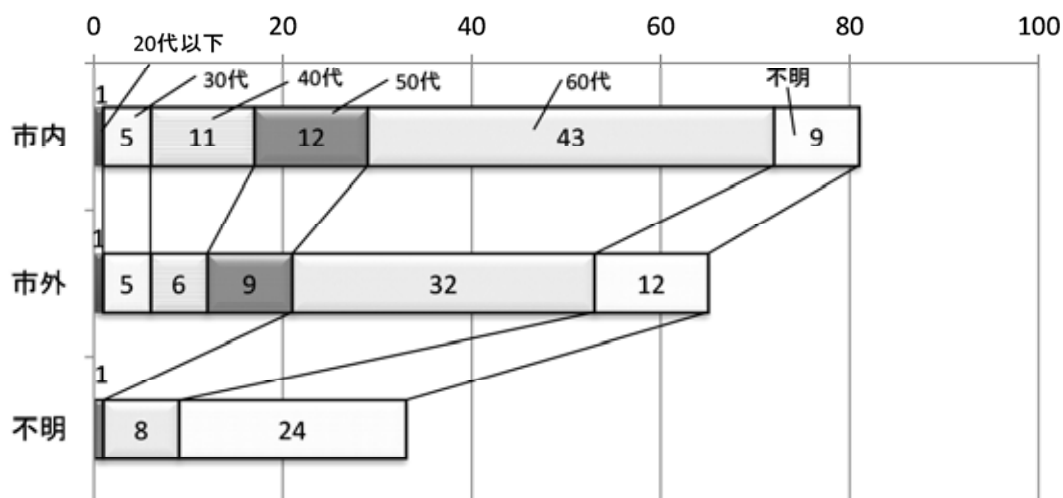


注) H27. 5. 26～H28. 9. 30 の間に空家等として把握した件数

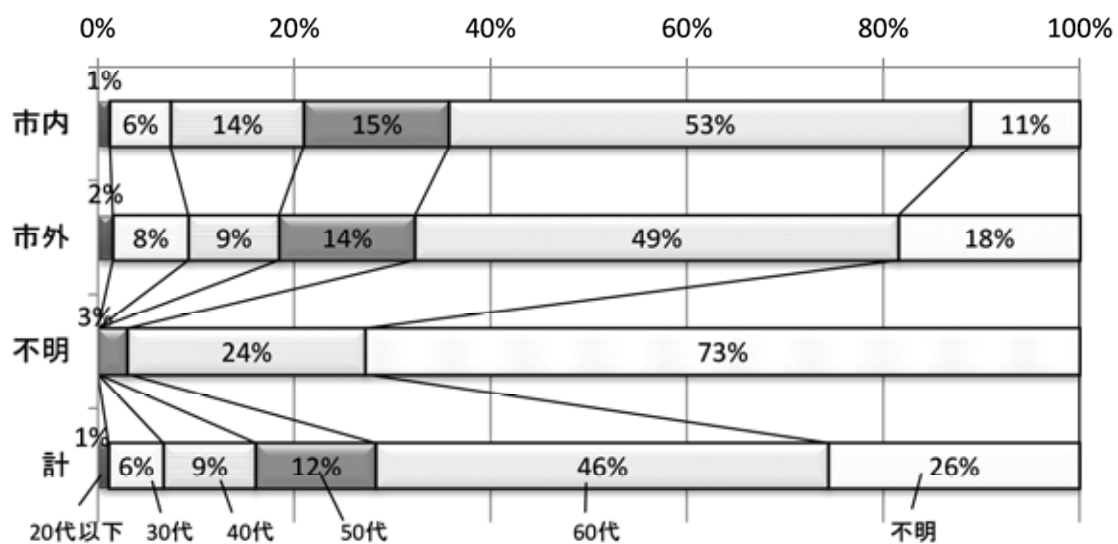
(6) 空家等になった事由【移転】の内訳(移転先内訳)



(7)空家等になった事由【移転】の内訳（移転先別年代別件数）

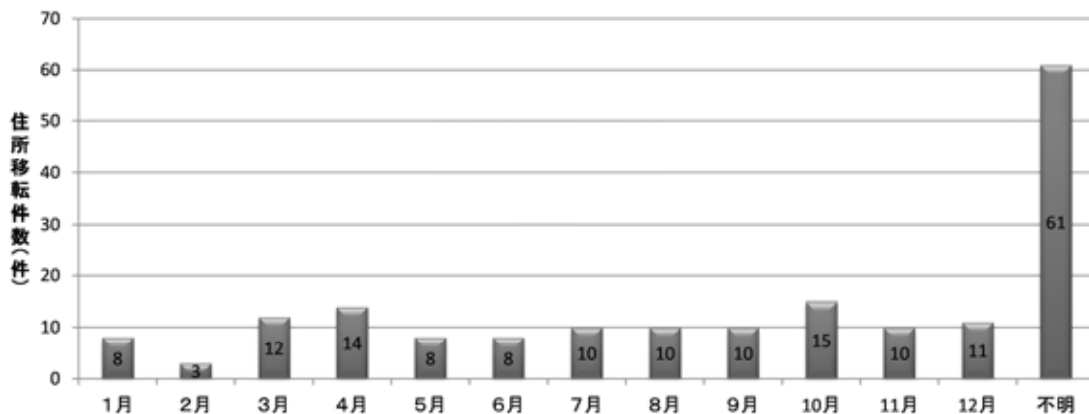


【図：移転先別年代別件数（件）】

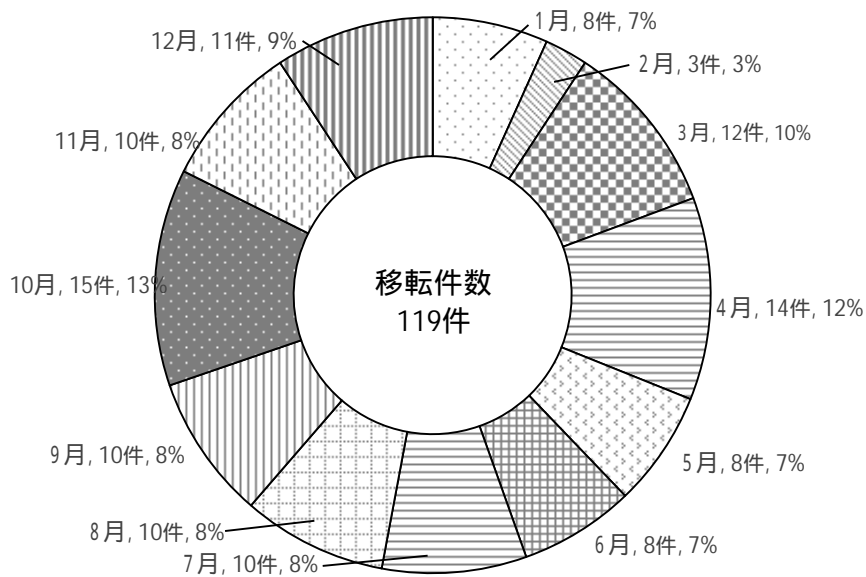


【図：移転先別年代別件数の構成比（%）】

(8)空家等になった事由【移転】の内訳（住所移転月別件数）

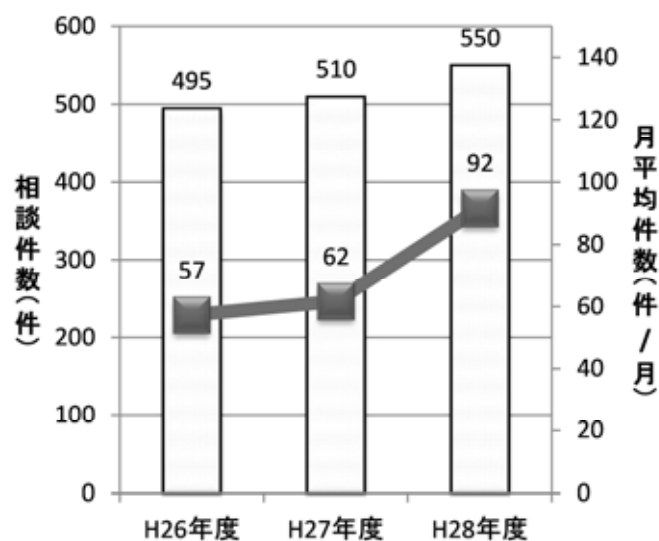


【図：移転月別件数】



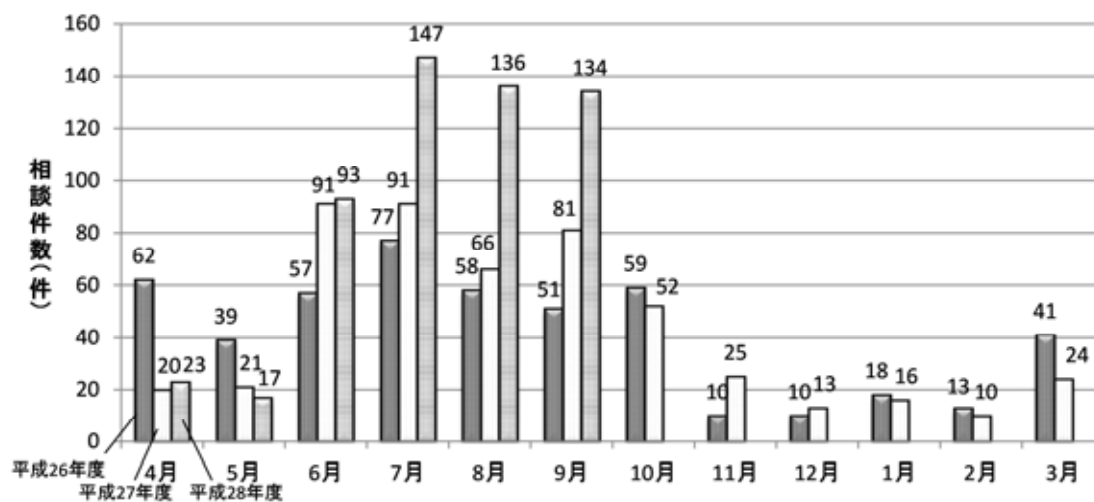
【図：移転月別年件数の構成比（不明を除く）】

(9)相談件数の実績



【図：空家等の相談件数の推移】

注) 相談件数は平成 28 年度のみ 4～9 月の数値  
月平均件数は各年度 4～9 月の数値



【図：月別空家等の相談件数】

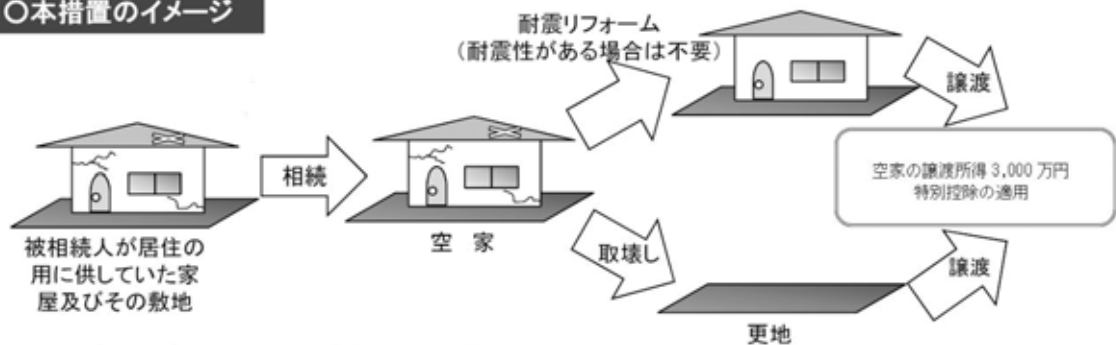
注) 平成 28 年度は 4～9 月の数値



## (1) 制度の概要

被相続人が居住していた家屋等を相続した方が、相続日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、その家屋（その敷地等を含む。耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。）又は家屋解体後の土地等を譲渡した場合に、居住用財産の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる制度です。

## ○本措置のイメージ



本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得＝譲渡価額－取得費（譲渡価額×5%（※））－譲渡費用（除却費用等）－特別控除 3,000 万円

※取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円  
 $(500万円 - 500万円 \times 5\% - 200万円 - 3,000万円) \times 20\% = 0円$   
 ※個人住民税については、均等割が課税される場合があります。

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：5.5万円  
 $(500万円 - 500万円 \times 5\% - 200万円) \times 20\% = 5.5万円$

## (2) 適用を受けるにあたっての留意事項

本特例を受けるためには、以下に掲げる要件などを満たす必要があります。

- ①相続日から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡すること。
- ②昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）を相続した場合であること。
- ③相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であること。
- ④相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかった家屋であること。
- ⑤相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ⑥譲渡価額が1億円を超えないものであること。
- ⑦家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。