



第3章 基本的な方針

1 基本的な理念

「第2章 現状と課題」を踏まえ、以下の基本理念と3つの基本目標のもと、空家等対策を総合的に推進します。

基本理念

地域住民が安全に安心して暮らすことのできる良好な居住環境の確保

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深刻な悪影響を及ぼします。空家等の所有者等により自らの責任で適切な管理が行われ、管理不全な空家等の解消が進むよう働きかけが必要です。

また、既存住宅等の利活用が進むことで、空家予備軍や、管理不全な空家等に陥る住宅が抑制されるとともに、新たな居住者が住むことなどで、地域の活力や生活機能の維持・向上につながり、そのことで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、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。



2 基本目標

<基本目標1>

使用中の住宅等に対する啓発による適切な管理の促進

将来、空家等が増加し、管理不全な空家等となることを防止するため、使用中の住宅について、早期から相続や動産の整理、適切な管理などに関して市民に啓発し、建物だけでなく権利関係等も含めて相談・支援を行うなどにより、適切な管理を促進します。

<基本目標2>

空家等の利活用の更なる促進

空家等の所有者の利活用に関する相談に対応し、既存住宅の不動産市場への流通を図り、長期的に良質で適正な維持管理することや安全性や居住性などの住宅性能が確保されるよう啓発することで、良好に管理されている空家等が管理不全な状況にならないよう抑制するなど、空家等の利活用をなお一層促進します。

<基本目標3>

管理不全な空家等の解消

管理不全な空家等の所有者等に対して、適切な管理の促進、管理不全な状態の解消に向けた情報提供・啓発を行うとともに、周辺へ悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等に対して、法に基づく助言・指導等を行い、所有者等による自主的な改善を促し管理不全な空家等の解消を図ります。



第4章 基本的方向性と具体的な施策

今後の空家等対策は、本計画の基本的な方針を踏まえ、これまでの取り組みを継続するとともに、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、以下の対策を推進していきます。

また、基本目標ごとに重点施策を設定して取り組みの強化に努めます。

使用中の住宅等	1	方向性1 空家等になる以前からの情報提供 (1) 空家化抑制に関する所有者等への情報提供・啓発の充実<重点> (2) 既存住宅等の適切な管理 (3) 所有者等への財産整理、処分に関する情報提供の充実 方向性2 所有者等が不明にならない環境づくり (1) 関係法改正等を踏まえた周知啓発の実施
	2	方向性3 空家等の専門的な相談の充実 (1) 専門的な相談窓口の充実<重点> (2) 関係団体等との連携と関係者会議の活用 方向性4 空家等の利活用の促進に関する取り組み (1) 既存住宅等の利活用の促進 (2) 地域の主体的な取り組みに対する支援、新たな利活用方法の検討
良好に管理されている空家等	3	方向性5 管理不全な空家等の適切な管理と除却の促進に関する取り組み (1) 所有者等による自主的な改善を促す施策の実施<重点> (2) 法令及び条例に基づく行政からの働きかけ (3) 所有者不明等の事案への対応

《具体的な施策の注記》

① 重点的に取り組む施策について、<重点>と記載しています。

② 第1期計画の施策との関係について、次の区分により記載しています。

【新規】：新たに実施する施策

【拡充】：これまで実施していた内容を拡充する施策

【継続】：これまで実施していた内容を継続する施策



1 啓発及び適切な管理の促進

方向性1 空家等になる以前からの情報提供

空家等の発生を予防するためには、空家等になる以前からの情報提供が重要です。住居等として使用中の段階から、所有者やその家族等に、財産の整理、相続、空き家の取り扱い等について知識を取得し、準備の必要性について認識してもらえよう、様々な機会を捉えて情報提供・啓発を行います。特に、空家等が多い地域や、今後発生増加が予想される地域などにおいて、市民に幅広く空家等の問題に気付いてもらうため、住宅の適切な管理や、空家等になる以前の初期段階からの対策の重要性について啓発を進めます。

(1) 空家化抑制に関する所有者等への情報提供・啓発の充実 <重点>

① 空家等対策リーフレット等による啓発の実施【拡充】

遺言、相続、不動産売買などの基本知識、空家等の適切な管理、相談窓口などの情報をまとめたリーフレットを作成し、所有者等への働きかけのほか、相談会、出前講座など様々な機会に活用し、空家等及びその対策の周知啓発を図ります。リーフレットは「仙台市空き家対策ネットワーク会議」の構成員などの関係団体や民間事業者を通じて、様々な機会を捉えて必要な人に必要なタイミングで提供できるよう努めます。

② 空家等の発生増加が予想される地域への情報提供・啓発の実施【継続】

現在、空家等が比較的多く発生している地域や郊外部の住宅団地など、古い戸建て住宅が多数存在し、今後、空家等が増加する可能性が高い地域を中心に、幅広く空家等の問題について情報提供します。空家等の所有者等が自らの課題として認識できるよう、また、所有者の子供世帯などが将来空家等を引き継ぐ場合の利活用策を考えるきっかけとなるよう、空家等の管理や利活用等に関するセミナーを開催するなどの啓発活動を行い、市民に対しなお一層の周知を図ります。

③ 地域や関係団体との連携による情報提供・啓発の充実【拡充】

地域に管理不全な空家等を生み出さないため、町内会、地域包括支援センター、民生委員などと連携し、情報提供・啓発の充実を図ります。特に高齢者に焦点を当て、わかりやすい文字の大きい啓発チラシを作成するとともに、空家等に関する相談窓口の周知などを進めます。

④ 各種広報や出前講座等の実施【継続】

幅広い世代の方々に、自分の身近に起こりうることとして空家等がもたらす問題を認識いただけるよう、市政だよりなどを活用した広報を行うとともに、出前講座等の実施を通じて、空家等に関する情報発信に取り組みます。

市内の方はもとより、市外居住者など本市に足を運ぶことが難しい方にも、ホームページの充実などによりわかりやすい情報発信に努めます。



（2）既存住宅等の適切な管理

① 管理代行サービス等の案内【拡充】

空家等の所有者等の中には、遠方に居住していることから自らによる定期的な管理が難しい方もいます。また、家財道具の整理が済んでいないなどの理由から、空家等の解体や売却・賃貸等を希望しない場合、適切に管理を続けていただく必要があります。空家等の所有者等に対して継続して適切な管理を行っていただくため、不動産関係等の事業者が行っている管理代行サービス、シルバー人材センターが行う空家等管理や除草等のサービスについて周知を図ります。

② 初期段階からの働きかけ【拡充】

居住者の死亡や福祉施設等への入所等がきっかけとなって空家等が生じる場合、その初期段階において、介護、福祉分野の関係機関からも本人や家族に働きかけがなされるよう、関係機関に対し、空家等への対応方法や相談窓口、遺言、成年後見制度の活用等の周知に活用できる資料を配布します。また、区役所・総合支所で必要となる死亡に関する手続きを一覧にした「おくやみハンドブック」に相続登記、空家等の管理を促す内容を記載し、相続者や親族などに対するの周知・啓発を図ります。

（3）所有者等への財産整理、処分に関する情報提供の充実

① 所有者に対する遺言、「終活」の情報提供・啓発【新規】

空家等の所有者の中には、建物内に残された物が多く整理が進まないなど、動産の処分に苦慮しているケースや相続が円滑に進んでいないケースが見られます。こうした問題を避けるためには、動産を処分しやすいよう、所有者による生前からの身の回りの整理、相続を円滑にするための準備などのいわゆる「終活」が重要です。また、遺言によって財産の継承先を示すことが、相続を円滑に進めるうえで有効です。所有者等に対して、こうした「住まいの終活」のポイントについて広く周知・啓発を進め、親族との話し合いや、自身で考える機会を持つことを促します。

② 相続権利者に対する相続手続きの周知・情報提供【新規】

所有者等の死後、相続による権利関係の承継が円滑、適切に行われず、所有権が複雑化し、管理不全な空家等が発生することを防止するため、相続登記に関する啓発リーフレットを区役所等での死亡に関する手続きの際やセミナー開催時に配布するなど、相続人による相続登記の促進に努めます。



方向性2 所有者等が不明にならない環境づくり

所有者不明の不動産や、所有者死亡後に相続手続きがされず遺産分割をしないまま相続が繰り返される不動産については、管理がなされずに放置されるだけでなく、所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、また、管理や利活用のために必要な合意形成も困難な状況となります。こうした事態を未然に防ぐため、関係法の改正を踏まえ、相続登記の必要性などに関する周知・啓発を進めます。

(1) 関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施

① 不動産等登記制度の見直しを踏まえた周知・啓発【新規】

遺産分割をしないまま相続が繰り返され、数次相続や代襲相続などの複雑な相続関係が発生し、財産の処分等に苦慮するような事態になることを防ぐため、相続登記の申請の義務化等について、ホームページ等による広報や、空家等の相談などの機会を通じて周知啓発を進めます。

② 民法の規定の見直しを踏まえた周知・啓発【新規】

財産管理制度における管理不全な土地及び建物の管理制度の創設、共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備、長期間経過後の遺産分割の見直し、越境した枝の切り取りを認める規定の整備など、これら民法の改正内容については、空家等の管理や、管理不全な空家等への助言・指導において重要な情報であることから、様々な機会を捉えて周知啓発を進めます。



2 利活用の促進

方向性3 空家等の専門的な相談の充実

空家等の処分や活用に関しては相続、売却・賃貸、管理、リフォーム、除却など様々な課題が考えられます。これらは、法務、建築、不動産などの専門的な知識が必要なことも多く、また、課題が複数にわたり、あるいは複層化していることも多いのが空家等に関する問題の特徴です。

市民にとってわかりやすく相談しやすい体制の充実を図るとともに、幅広い内容の相談に対応できるよう、専門家団体や民間事業者等と連携し、取り組みを強化します。

（1）専門的な相談窓口の充実 <重点>

① 総合相談会の充実【拡充】

専門家団体や関係機関で構成する「仙台市空き家対策ネットワーク会議」と連携して、維持管理や相続、利活用などの空家等にかかる問題全般について、司法書士や不動産鑑定士、土地家屋調査士など、複数の専門家に一度に相談できる「空き家総合相談会」を継続して実施します。

実施に際しては、新たに相談内容をまとめて記入できる相談者カードを導入して個別ニーズにきめ細かく対応するほか、相談者の負担軽減などの観点から、オンライン相談会の実施についても検討します。

② 住まいの活用相談の充実【拡充】

空家等の今後の活用についてお悩みの所有者やその親族から、市が相談を受け、その内容により不動産売買や相続、リフォームなどの専門団体の窓口を紹介する「住まいの活用相談」を継続して実施します。実施にあたっては、相談内容や専門家から受けた助言を記載できる相談シートを利用し、相談者に寄り添い、状況に応じてサポートするなど、仙台市と専門団体が協力して対応します。

なお、平成31年より試行してきました所有者が不動産事業者に直接相談できる「ワンストップ相談制度（相談事業者制度）」について、ニーズや効果が確認できたことから、令和4年度より「不動産ダイレクト相談制度」として本格実施します。

（2）関係団体等との連携と関係者会議の活用

① 仙台市空き家対策ネットワーク会議の一層の活用と連携【拡充】

空家等対策に関わる団体及び機関との情報共有、相互連携の強化による効果的かつ効率的な対策推進のため、「仙台市空き家対策ネットワーク会議」の一層の活用と連携を進めます。相談事業のほか、セミナー等による啓発や、解体に使えるローンの紹介などを進め、空家等の発生抑制や除却の支援につなげます。また、今後は空家等の新たな利活用の促進策や除却後の跡地の利活用策について検討し、協力して取り組むなど、さらなる連携を図ります。



② 新たな関係団体との協力体制の構築【新規】

空家等の活用に関しては様々な相談があり、様々な専門分野に関わることから、すでに連携している法務・不動産・建築以外の分野においても適宜連携できるよう、関係する団体に働きかけ、体制の強化に努めます。



方向性4 空家等の利活用の促進に関する取り組み

空家等を含む既存住宅の売買・賃貸など利活用の促進に関する具体的な施策の検討や実施にあたっては、利活用にあたっての課題や所有者および購入者のニーズの把握など、現状の的確に捉えていく必要があります。中長期的な取り組みとしての方向性を見据えた上で、これまでの取り組みを継続するとともに、必要に応じて改善を図っていき、また、今後の新たな取り組みに向けた検討を進めます。

（1）既存住宅等の利活用の促進

① 関係団体や民間事業者と協力・連携した利活用の促進及び体制の構築【新規】

関係団体等とよりよい連携体制を構築し、各種の取り組みについて随時協議し改善しながら、空家等の流通や利活用につながる環境づくりに取り組んでいきます。

また、効果的な情報提供や幅広い周知・啓発についても、専門団体や民間事業者をはじめとする多様な主体と協力して取り組みを進めます。

② 利活用情報のわかりやすい発信【新規】

既存住宅の利活用は、新築購入や建替えよりも初期費用が抑えられ、選択肢が広がるというメリットがありますが、一方で、見えないところの劣化や設備の老朽化などのマイナスイメージのため、売買や賃貸など不動産市場では敬遠されるケースも見受けられることから、住宅のリフォームや住替えなどの利活用を進めるための様々な制度や、ポイントについてわかりやすく紹介します。

【利活用に有効な制度の例】

「DIY型賃貸借」 借主(入居者)の意向を反映して住宅の改修ができる制度

「定期建物賃貸借」 契約で定めた期間が満了すると賃貸借契約が終了する計画的な資産活用が可能な制度

「マイホーム借り上げ制度」 一般社団法人移住・住み替え支援機構がマイホームを借り上げて第三者に転貸することで、所有者に安定した賃料収入が得られる制度

③ 住宅セーフティネット制度の運用【新規】

空家等及び共同住宅の空き住戸が増加傾向である一方で、高齢者や生活困窮者などの住宅確保要配慮者の住まい探しが困難な状況がみられます。

平成29年10月に改正された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、空家等及び共同住宅や長屋の空き住戸を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録し、情報提供等を行う新たな住宅セーフティネット制度を開始しており、引き続きその周知に努め、活用を促進します。

また、住宅確保要配慮者への入居に対する賃貸住宅オーナーの不安感の低減につながる仕組みづくりについて、関係団体と検討を進めるとともに住まい探しの相談に対応する居住支援法人の周知も進め、住まい探しをしている人や空き住戸活用を検討している賃貸住宅オーナーや住宅確保要配慮者の支援にもつなげていきます。



④ 賃貸住宅関係の情報発信【新規】

本市は比較的共同住宅が多く、民間賃貸物件も多数存在しています。既存の民間賃貸住宅の中には、立地や築年数、交通環境によっては入居率が低い物件が見られ、賃貸住宅の空き住戸が生じる一方で、新築着工も増加し賃貸住宅の供給量は大きくなっています。

賃貸住宅に関係する各種制度や参考となるガイドラインなど情報発信を進め、特に賃貸借契約上ポイントとなる保証人や緊急連絡先の確保やあり方、万が一亡くなってしまった場合の対策などについて賃貸住宅オーナーへ周知します。関係団体と連携して取り組みを進め、民間賃貸住宅の空き住戸の活用を促進します。

⑤ 住宅ストックの質の向上【継続】

安全で良質な住宅が適正に維持管理されれば、不動産市場においても適切に評価され、住宅資源の循環が期待できます。長期優良住宅の認定制度など住まいの向上につながる制度について市民にわかりやすく周知を図り、また定期的なメンテナンスの必要性についても啓発を行います。

また、住宅の耐震性や耐久性、省エネルギー性、バリアフリー性など、住宅の質の価値向上につながるリフォームに関する情報提供についても引き続き取り組みます。

⑥ 空家等やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知【拡充】

ア. 空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知

相続又は遺贈により取得した被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等を平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に譲渡し、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。制度の周知により、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すことで、空家等の解消が図られることから、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。

イ. 低未利用土地等の譲渡に係る税の特別控除の周知

空家等の存する土地や空き地で一定の要件を満たす低未利用土地等について、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に譲渡価格が500万円以下で個人が譲渡し、かつ譲渡後の利活用の意思が確認できる場合に、当該個人の長期譲渡所得から最高100万円まで控除することができます。土地の価格が低い場合の、譲渡価格に対する不動産仲介手数料や解体費などの負担の軽減が図られ、既存住宅等の市場への流通と譲渡後の利活用が促進されることで、空家等の解消などが図られることから、本市においても空家等の所有者等に周知を図ります。



（２）地域の主体的な取り組みに対する支援、新たな利活用方法の検討

① 空家等対策に取り組む地域や団体との連携・支援の検討【拡充】

高齢化や人口減少が進む中、地域の活動拠点の確保など地域が抱える様々な課題の解決手法の一つとして、空家等の利活用が注目されています。

例えば、秋保地区では、空家等を活用した移住・定住の促進、交流人口の拡大、地域の活性化等につなげることを目的として、地域おこし協力隊を活用した空家等の状況調査や地域資源の掘り起こし、体験観光の創出などの検討と取り組みが進んでいます。

今後は担当部署や民間団体等と協力・連携しながら、地域のまちづくりの中で支援が必要な場合に、空家等の利活用に関する相談や専門家への橋渡しなど、必要に応じたサポートを行っていきます。

② 住まいのニーズに沿った住宅活用の促進及び支援の検討【新規】

住まいに対するニーズの多様化を踏まえ、例えば高齢者の心身の変化に合わせた住まいや、子育てに適した住まいへの住替えの要望を解決するために空家等が活用できるよう、利活用促進に向けた取り組みや情報発信の手法を検討します。

既存の民間賃貸住宅の空き住戸を利用したサービス付き高齢者向け住宅を視野に、一部の登録基準を緩和したことなども踏まえ、既存住宅の利用転換を促し高齢者の住まいの選択肢を広げるほか、空家等の利活用の促進策の一つとして、若年・子育て世帯の住替えを促進する方策等について実施します。

③ 用途転用など空家等の柔軟な利活用についての情報提供・助言【新規】

空家等及び共同住宅の空き住戸は、個人所有の専用住宅としてだけでなく、集会施設、福祉施設、店舗、事務所など様々な用途に転用することも考えられます。その際には、建築基準法や消防法などの関係法令への適合が求められ、様々な手続きや協議が必要となることから、関係機関とも連携して情報提供やアドバイスに努めます。

④ 新たな利活用方法の検討【新規】

相続や土地の境界、都市計画法等の関係法令上の制約等、様々な理由により、不動産市場への誘導が困難な空家等について、他都市の先行事例などを参考にし、本市が対応する上での方向性や考え方を専門団体及び民間事業者と検討します。

3 管理不全な空家等の解消

方向性5 管理不全な空家等の適切な管理と除却の促進に関する取り組み

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があります。こうした空家等を放置しておくことの危険性を所有者等に対して訴え、適切な管理を促すことが重要です。加えて、雑草や樹木は毎年、継続的な管理が必要です。

周囲に著しく悪影響を及ぼす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、所有者等への働きかけや支援策の取り組みを強化します。

なお、法12条に基づく情報の提供、助言の対象となる「管理不全な空家等」、法14条に基づく助言・指導等の対象となる「特定空家等」に該当するか否かの判断は、国のガイドラインを参考に本市の判断基準を定め、これに基づき本市において判定しています。(資料編85ページ参照)

(1) 所有者等による自主的な改善を促す施策の実施 <重点>

① 解体ローンを取り扱っている金融機関の紹介【継続】

所有者の中には経済的な理由から解体費用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、空家等の所有者等が活用できる金融商品を取り扱っている金融機関の情報を引き続き提供します。

② 特定空家等の除却費助成の実施【継続】

特定空家等は、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があり、隣家や通行人等に被害を及ぼす可能性があります。所有者等が自らの責任で適正管理や除却を行うことが原則ですが、所有者等が解体費を捻出できないなど経済的な事情を抱え、改善に時間がかかるケースもあります。第1期計画においては、平成29年度及び平成30年度の時限的な措置として特定空家等の解体に対する補助制度を実施し、多くの改善に寄与しました。所有者等による自主的な解決を強く後押しするため、第1期計画の取り組みで一定の効果が実証された除却補助制度を本計画でも実施します。

③ 解体業者、廃棄物処理業者等に関する情報提供【新規】

所有者等が建物や動産を処分する際に、どこに頼んだらよいかわからないとの声があることから、解体業者、廃棄物処理業者、除草業者等について情報提供を行うとともに、関係団体を紹介し、所有者等による自主的な改善を促す一助とします。



（2）法令及び条例に基づく行政からの働きかけ

① 管理不全な空家等への働きかけの実施【拡充】

市民から問題があるとして情報提供がなされた空家等については、窓口である区役所・総合支所において一元的に情報を把握します。管理不全な空家等として判定された空家等の所有者等に対しては、売買・賃貸、解体工事等に関する外部相談窓口の案内や、空家等対策のリーフレットの送付など、法第12条に基づく情報の提供、助言を行い、改善を促していきます。

本市の空家等の問題は雑草・樹木の繁茂によるものが大半を占めており、特に夏季に地域住民からの相談が多くなっています。そのため、引き続き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。

また、市民が管理不全な空家等の相談や情報提供を行いやすいよう窓口の周知を図ります。併せて、所有者等の特定に係る業務や管理不全な空家等に対する働きかけを行う担当職員に対し、関係団体と連携して研修を実施し、知識や資質を高め、適切な対応を図ります。

② 特定空家等に対する措置【拡充】

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、市民局と各区役所・総合支所が連携して、法14条に基づく助言・指導等の措置を行い、対策に遅れが生じないよう対応します。特定空家等は、複数の課題を抱えている場合もあり、除却費の補助制度の利用のほか、「仙台市空き家対策ネットワーク会議」の活用などを検討し、解決に向けた体制を拡充します。また、特定空家等の除却後の跡地が有効活用されるよう、例えば、借地により都市公園法上の公園を設置することや都市緑地法上の市民緑地制度の活用に向けた周知などを検討します。

③ 特定空家等に対する代執行【継続】

法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても命令で示す期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を実施します。併せて、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。



④ 管理不全な空家等に対する応急措置【継続】

条例第7条に基づき、空家等の倒壊により生命や財産に重大な損害がある等の危険な事態が切迫しているときに、必要最小限の措置を講じます。法に規定のない応急措置の実施の判断は、難渋する場面もあることからできるだけ早期の判断ができる手法等を検討します。また、災害等緊急時には災害対策基本法に基づく措置についても活用を検討します。

(3) 所有者不明等の事案への対応

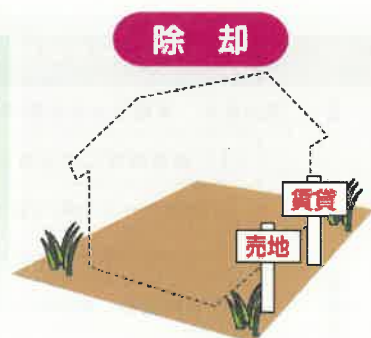
① 財産管理人制度の活用【拡充】

特定空家等については、周囲の環境に与える悪影響が著しいことから、所有者等や相続人等が不明・不在の場合においては、専門家団体の知見や協力を得ながら、民法に規定される財産管理人制度の活用について検討し、取り組みを進めます。



4 施策の一覧

空家等対策の基本的方向性と具体的な施策		推進局
啓発及び適切な管理の促進	1 方向性1 空家等になる以前の情報提供	
	(1) 空家化抑制に関する所有者等への情報提供・啓発の充実 <重点>	
	①空家等対策リーフレット等による啓発の実施【拡充】	市民局・都市整備局
	②空家等の発生増加が予想される地域への情報提供・啓発の実施【継続】	市民局・都市整備局
	③地域や関係団体との連携による情報提供・啓発の充実【拡充】	市民局・都市整備局
	④各種広報や出前講座等の実施【継続】	市民局・都市整備局
	(2) 既存住宅等の適切な管理	
	①管理代行サービス等の案内【拡充】	市民局
	②初期段階からの働きかけ【拡充】	市民局
	(3) 所有者等への財産整理、処分に関する情報提供の充実	
	①所有者に対する遺言、「終活」の情報提供・啓発【新規】	市民局・都市整備局
	②相続権利者に対する相続手続きの周知・情報提供【新規】	市民局・都市整備局
1 方向性2 所有者等が不明にならない環境づくり		
(1) 関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施		
①不動産等登記制度の見直しを踏まえた周知・啓発【新規】	市民局・都市整備局	
②民法の規定の見直しを踏まえた周知・啓発【新規】	市民局・都市整備局	





空家等対策の基本的方向性と具体的な施策		推進局
2	方向性3 空家等の専門的な相談の充実	
	(1) 専門的な相談窓口の充実 <重点>	
	①総合相談会の充実【拡充】	市民局
	②住まいの活用相談の充実【拡充】	都市整備局
	(2) 関係団体等との連携と関係者会議の活用	
	①仙台市空き家対策ネットワーク会議の一層の活用と連携【拡充】	市民局・都市整備局
	②新たな関係団体との協力体制の構築【新規】	市民局・都市整備局
	方向性4 空家等の利活用の促進に関する取り組み	
	(1) 既存住宅等の利活用の促進	
	①関係団体や民間事業者と協力・連携した利活用の促進及び体制の構築【新規】	都市整備局
	②利活用情報のわかりやすい発信【新規】	都市整備局
	③住宅セーフティネット制度の運用【新規】	都市整備局
	④賃貸住宅関係の情報発信【新規】	都市整備局
	⑤住宅ストックの質の向上【継続】	都市整備局
⑥空家等やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知【拡充】	市民局・都市整備局	
(2) 地域の主体的な取り組みに対する支援、新たな利活用方法の検討		
①空家等対策に取り組む地域や団体との連携・支援の検討【拡充】	市民局・都市整備局	
②住まいのニーズに沿った住宅活用の促進及び支援の検討【新規】	都市整備局	
③用途転用など空家等の柔軟な利活用についての情報提供・助言【新規】	都市整備局	
④新たな利活用方法の検討【新規】	市民局・都市整備局	

空家等対策の基本的方向性と具体的な施策		推進局
3	方向性5 管理不全な空家等の適切な管理と除却の促進に関する取り組み	
	(1) 所有者等による自主的な改善を促す施策の実施 <重点>	
	①解体ローンを取り扱っている金融機関の紹介【継続】	市民局
	②特定空家等の除却費助成の実施【継続】	市民局
	③解体業者、廃棄物処理業者等に関する情報提供【新規】	市民局
	(2) 法令及び条例に基づく行政からの働きかけ	
	①管理不全な空家等への働きかけの実施【拡充】	市民局
	②特定空家等に対する措置【拡充】	市民局
	③特定空家等に対する代執行【継続】	市民局
	④管理不全な空家等に対する応急措置【継続】	市民局
	(3) 所有者不明等の事案への対応	
	①財産管理人制度の活用【拡充】	市民局



第5章 計画の推進

1 評価のための指標

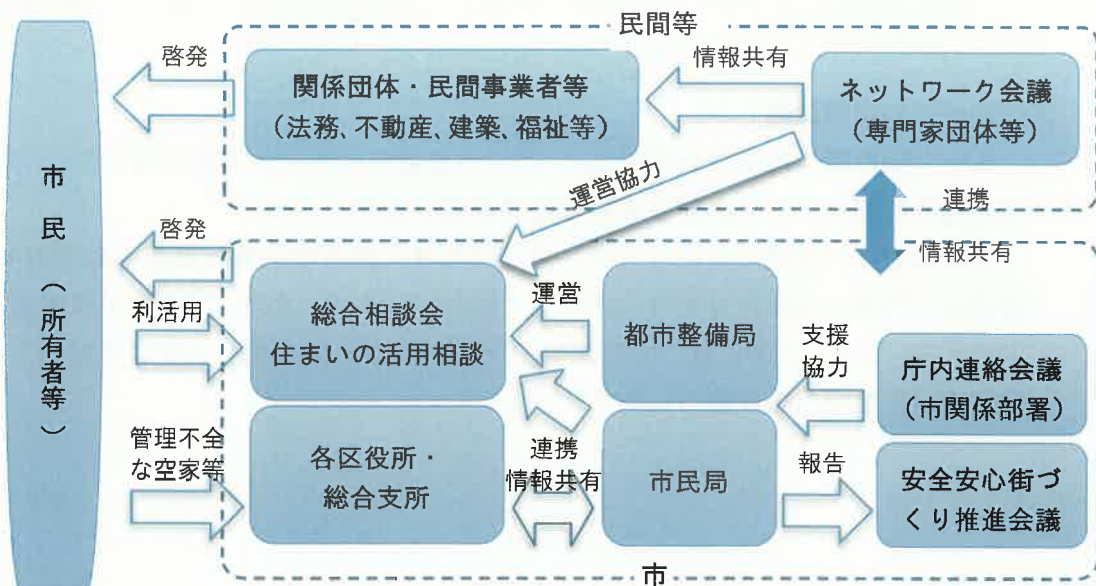
本計画では、計画期間5年間の指標を以下のとおり設定します。

目 標	指 標	目標値
使用中の住宅等に対する 早期からの啓発	・地域等の様々な団体と連携したセミナー等の開催	5箇所／年
	・施設等と連携した広報物の配布	50箇所／年
空家等の利活用の促進	・利活用に関する相談実績数	120件／年
管理不全な空家等の解消	・特定空家等以外の管理不全な空家等の改善件数	800件／5年
	・特定空家等の改善件数	75件／5年

2 実施体制

管理不全な空家等がもたらす問題は、建築、衛生、防災、防犯、景観といった多岐の分野にわたっており、状況によっては、道路といった分野まで及びます。また、利活用の側面からは、まちづくりの視点や福祉的な観点で庁内の関係部局による組織横断的な対応が求められます。

これまで、庁内関係部署はもとより、「仙台市空き家等対策ネットワーク会議」やその他専門家団体や関係機関等と連携して取組みを行ってきましたが、前章に掲げた各種の具体的な施策を効果的かつ効率的に推進していくために、なお一層の協力体制を強化し、取り組んでいきます。





(1) 庁内の体制

① 管理不全な空家等への対応体制

市民からの管理不全と思われる空家等の相談、情報提供は、区役所・総合支所が窓口となり対応します。区役所・総合支所では、当該空家の現地調査（訪問）を行い、空家等の所在地、現在の状況（問題となっている点など）、所有者等の情報について十分に把握し、情報を一元的に管理します。

管理不全な空家として把握後は、法及び条例等に基づき、所有者等の自主的な改善を促す働きかけを行います。また、随時巡回等で状況を確認し、一元管理されている情報を更新し、最新のデータに基づき、その改善が図られるよう取り組みを進めます。

《 庁内の主な連携体制 》

項目・担当	主たる担当部署
法、条例、制度、計画、管理不全な空家等に関する こと	市民局市民生活課
計画、空家等を含めた既存住宅の流通促進や利活用に関する こと	都市整備局住宅政策課
管理不全な空家等の情報提供窓口、調査、助言・指導に関する こと	各区区民生活課 宮城総合支所まちづくり推進課 秋保総合支所総務課
建築基準法に関する こと	都市整備局建築指導課 各区街並み形成課
衛生環境上の問題に関する こと	健康福祉局生活衛生課 各区衛生課 宮城総合支所管理課 秋保総合支所保健福祉課
空き家等の防火対策に関する こと	消防局予防課 各消防署
固定資産税等に関する こと	財務局資産税企画課
擁壁に関する こと	都市整備局開発調整課
樹木の繁茂等による道路へ障害に関する こと	各区道路課
不法投棄に関する こと	各環境事業所

② 庁内の連絡調整体制

本市内部の関係部局の会議である「仙台市空家等対策庁内連絡会議」等を活用し、本計画の実施に関して必要な連絡調整等を図ります。

空家等対策の推進にあたっては、多くの部署に跨る空家等対策担当部局の間で、適切かつ円滑に情報共有を行い連携して取り組みます。また、空家等対策担当部局以外とも、法第 10 条に基づく空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の入手や空家等対策を行う際に協力します。



（2）仙台市安全安心街づくり推進会議

本計画は、地域住民が安全に安心して暮らすことのできる良好な居住環境の確保を基本理念としていることから、安全安心街づくりに関する重要な事項について審議す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」に対して、毎年、計画に基づく取り組みの実施状況を報告します。

（3）仙台市空き家対策ネットワーク会議

仙台市空き家対策ネットワーク会議は、管理不全な空家等の解消、空家等の利活用、空家等に関する啓発及び適切な管理の促進等に関する情報共有及び協議を行うとともに、専門家団体や民間事業者等による普及啓発、相談窓口の設置などの空家等の発生を抑制する事業や、空家等の解体等に使えるローンの紹介などの除却を支援する事業を推進します。また、今後は空家等の新たな利活用の促進対策や除却後の跡地の利活用についても検討し、効果的な計画の推進を図ります。

「仙台市空き家対策ネットワーク会議」の中に住宅活用部会を設け、相談対応をはじめ住宅活用促進のため連携するとともに、新たな取り組みの検討などを進めていきます。

（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、宮城県が主催する「空き家等対策勉強会」、「宮城県居住支援協議会」、「全国空き家対策推進協議会」、「全国住環境整備事業推進協議会」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。また、国等による関係法の改正や空家等対策にかかる各種の支援制度等について、常に情報収集を行い、本市の地域性や特性などを踏まえつつ、必要に応じて活用を検討します。

3 PDCAサイクルによる計画の推進

具体的な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、具体的な施策を推進していきます。

