

空家等対策計画に基づく取り組み状況について

1 管理不全な空家等の解消に関する事項

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。

(1) 所有者等による自主的な改善を促す施策の実施

具体的施策	実施スケジュール					昨年度の実績	今年度の実施予定
	29	30	31	32	33		
①空家等の所有者等への情報提供の充実	検討	実施				空家等への対応策をわかりやすくまとめたリーフレットを作成し、空家等の所有者等に対して送付する助言・指導文書に同封するなどして活用を図った。作成にあたっては、住宅活用検討部会の構成メンバーに対し案を提示し意見を伺った。	引き続き、空家等の所有者等への働きかけや相談会、出前講座等、様々な機会を活用していく。また、増刷を予定しており、必要に応じて見直しを行う。
②管理代行サービスの案内	検討	実施				一般的に未だ認知度の低い空き家管理代行サービスを行っている事業者を空き家の所有者等にお知らせし、所有者等による空家等の適切な管理を促すため、サービス内容等を案内するチラシを作成し、区役所等の窓口や空家等所有者への指導などで活用した。	引き続き、区役所等の窓口や空家等所有者の指導などで活用していく。
③空家等の解体ローンを実施している金融機関の紹介	検討	実施				空家等所有者に市内に本店のある金融機関で取扱いのある空家等の除却に利用できるローン商品について、サービス内容等を案内するチラシを作成し、区役所等の窓口や空家等所有者への指導などで活用した。	引き続き、区役所等の窓口や空家等所有者の指導などで活用していく。

<p>④保安上危険となるおそれのある特定空家等の解体費の助成</p>		<p>平成 29 年度は 25 件の事前申請があり、最終的に 15 件の特定空家が解消（除却）された。</p>	<p>事前申請期間に 30 件の申請を受理し、うち 19 件について補助金交付仮決定を行う予定。当該補助申請者については、除却工事完了まで適宜状況確認、進捗管理を行う。</p> <p>また、次年度以降の当該制度の在り方について、検討する。</p>
<p>⑤総合相談会の実施</p>		<p>宅地建物取引士や司法書士等を相談員として、相談会を 3 回実施し、計 49 組から相談を受けた。 （各回定員 18 組 [先着]） 周知については、市政だよりや HP のほか、市政記者クラブへの投げ込みや空家等所有者への文書送付などで周知を図った。</p>	<p>今年度は、需要の多い午前中だけの開催とするも、開催回数を 6 回（隔月開催）に増やすことで、計 72 組の参加枠を設けて実施していく。（各回定員 12 組 [先着]）</p> <p>また、昨年度参加した 49 組に対して課題解決状況等のアンケート調査を行い、解決に向けたさらなるフォローアップを行っていくとともに、相談会の実施効果の検証を行う。</p> <p>なお、今年度 1 回目を 5 月に実施し、13 組から相談を受けた。</p>

(2) 行政からの働きかけ、取り組みの強化

具体的施策	実施スケジュール					昨年度の実績	今年度の実施予定
	29	30	31	32	33		
<p>⑥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</p>						<p>市民生活課職員が適宜各区・総合支所の空家等対策担当課を回り、ヒアリングや現地調査への同行など、課題の共有や対応への助言等を実施。</p> <p>また、月次報告の際に特定空家等の個別スケジュールを提出してもらい、進捗管理や課題の把握などを行った。</p>	<p>定期的な巡回相談や意見交換等を実施し、手続きを進める上での課題等を把握・検討するとともに、他都市の事例等を研究し、マニュアルの改訂も含め、より効果的な働きかけについて検討を行う。</p>
<p>⑦相続人不存在の事案への対応のルール化</p>						<p>相続放棄等により相続人不存在の場合の相続財産管理人の選任申立に関する事務手続きについて、税務部門と調整し、事務処理フローを作成、運用した。</p>	<p>税務部門での対応が困難な案件について、空家特措法に基づく相続財産管理人の選任の申立てを検討する。</p>

<p>⑧相続等に関する職員研修の実施等</p>		<p>各区・総合支所の空家等対策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ため、法務局職員と司法書士を講師として相続制度や登記事項証明等に関する研修会を実施した。</p> <p>また、空家等対策担当者会議において、改善事例等の紹介や課題の共有などを行い、担当者間での情報共有をすることで対応力の向上を図った。</p>	<p>今年度は7月に資産税企画課職員を講師として固定資産税課税台帳等に関する研修会を実施した。また、11月に不動産関係団体から講師を招き、空き家の利活用等に関する研修会を実施予定。</p>
-------------------------	--	--	--

2 空家等の利活用の促進に関する事項

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。

(1) 利活用に関する相談体制の充実

具体的施策	実施スケジュール					昨年度の実績	今年度の実施予定
	29	30	31	32	33		
<p>①利活用に関する相談体制の構築・周知</p>		<p>空き家対策ネットワーク会議及び住宅活用検討部会において、相談体制構築の必要性について協議し、部会を構成する専門団体とそれぞれ「相談体制の構築に関する協定」を締結した。</p>	<p>平成30年4月より仙台市及び専門団体において、相談窓口を開設し、相談に対応している。今後、住宅活用部会において、制度運用に関する課題整理を行うと共に、制度の効果的な周知方法について検討する。</p>				
<p>②地域の主体的な取り組みに対する支援策の検討</p>		<p>地域主体のまちづくりの取り組みを進めている八木山地区にて、住宅活用セミナーを2回実施した。</p>	<p>中山地区において、地域活動団体と連携して住宅活用啓発セミナー・相談会を開催する。</p>				

(2) 流通促進に関する情報提供の実施

具体的施策	実施スケジュール					昨年度の実績	今年度の実施予定
	29	30	31	32	33		
③既存住宅の一定の質の確保		検討		実施		宅建業法改正に伴う建物状況調査の実施や、既存住宅の流通促進に寄与する国の新たな制度等について情報収集し、関係団体等と意見交換を行った。	建物状況調査（インスペクション）などの新たな制度について、住宅活用セミナーや関連イベントなどの機会に市民に対し情報提供を行う。 また、住宅の耐震化の取り組みを継続する。
④空家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知		実施				相続した空き家の譲渡所得特別控除について、「わたしたちの市税」に制度内容を掲載し、周知を図った。 平成29年度は、被相続人居住用家屋等確認書（相続した空き家の譲渡所得特別控除申告の際の必要書類）を94件交付した。	現行の取り組みを継続して実施していくとともに、当該特例措置が活用されるよう、さらなる周知方法等について検討する。 平成30年度6月末の確認書発行件数は10件。

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

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があることから、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。

(1) 様々な機会を捉えた啓発の実施

具体的施策	実施スケジュール					昨年度の実績	今年度の実施予定
	29	30	31	32	33		
①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						市内の住宅地でのそれぞれの地域の取組や関心などを区役所などにヒアリングし、八木山地区を対象として、住宅活用セミナ	住宅活用セミナーにおいて、重点的に啓発活動を行う。 中山地区の地域活動団体と連携した住宅活用啓発セミナ

点的な啓発の実施			一を2回実施した。	一・相談会を開催する。(9/2実施予定)。	
②地域や関係団体との連携による啓発の実施	検討	実施		八木山地区にて町内会及び関係団体と連携してセミナーを実施した。 今年度4月から開始の住宅活用相談窓口の周知用のちらしについて、住宅活用部会で関係団体と作成し準備を進めた。	各区作成の町内会活動の手引きに管理不全な空き家を見つけた際の相談先を掲載し、地域への啓発を図った。 関係団体との連携し、各種イベントなどで啓発活動を行う。
③各種広報や出前講座等の実施		実施		HPへの掲載や空家等対策担当課窓口でのチラシ等の掲出など各種広報を実施した。 また、河北新報主催「仙台圏・空き家問題」対策セミナーやJIAアーキテクツウィークにおいて、仙台市の空き家対策について講話を行った。	現行の取り組みを継続するとともに、空家等の問題についてより広く認識してもらうための広報啓発手段について適宜検討を行う。

(2) 狙いを定めた働きかけや相談体制の充実

具体的施策	実施スケジュール					昨年度の実績	今年度の実施予定
	29	30	31	32	33		
④初期段階からの働きかけの実施	検討	実施				区役所戸籍住民課において死亡届時にお渡しする今後の手続きに関するチェックリストに相続登記の項目を追加し、相続手続きの促進を図った。 また、老人福祉施設協議会の会員施設及び各地区の地域包括支援センターに空き家対策リーフレットを配布した。	福祉施設や福祉機関の研修会などに出向き、空き家対策のリーフレットを用いて空き家に関する相談窓口等の案内や制度等に関する周知を行う。 ※実施済：民生委員児童委員協議会、老人福祉施設協議会、コミュニティソーシャルワーカー研修会 ※実施予定：仙台介護サービスネットワーク、宮城県認知症グループホーム協議会など
⑤時季を捉えた注意喚起の実施	検討	実施				雑草・樹木の繁茂しやすい時期を迎える前に適切な管理について呼び掛けを行い、不適切な管理の空家等を発生させないため、5月下旬～6月に雑草・樹木を主な問題として昨年度改善された空家等の所有者等に対して、適切な対策を講じるよう注	空き家の適切な管理の啓発に一定の効果があることから、引き続き取り組みを行っていく。 (平成30年度実績 50件)

				意喚起の文書を送付し、働きかけを実施した。 (平成 29 年度実績 69 件)	
⑥管理代行サービスの案内（再掲）	検討	→	実施	1(1)②	1(1)②
⑦総合相談会の実施（再掲）	検討	→	実施	1(1)⑤	1(1)⑤