

仙台市空き家等の適正管理に関する条例(仮称)について

＜条例制定の背景 ～なぜ、今、空き家等の適正管理に関する条例が必要なのか？～＞

平成 20 年の住宅・土地統計調査（総務省）では、仙台市内の総住宅数は、約 53 万戸であり、そのうち約 8 万戸が空き家であるという結果が出ています。この空き家の大半は、賃貸や売却を前提とした一戸建てやマンションなどであり、所有者等により適切に管理されているものと考えられます。

しかし一方では、所有者等の管理が行き届かないまま放置され、周辺の生活環境に影響を及ぼしている空き家もあり、そのような管理不全な空き家に対しては、市民の方々からの情報提供等のご協力もいただきながら、関係部局が連携して適正管理に向けた取り組みを進めてきたところです。

こうした折、平成 23 年に発生した東日本大震災は、被災した空き家の解体や借上げ民間賃貸仮設住宅としての空き家の活用など、空き家の存在が再認識される契機ともなり、適正管理や有効活用にかかる課題など空き家を取り巻く実情が表面化することとなりました。

今後も、少子高齢化の進展等により、全国的にも空き家の増加が懸念される中、まずは所有者等が適切な空き家の管理を行うことが第一ですが、管理不全な空き家については、その空き家もたらす様々な課題に適切かつ速やかな対応をしていかなければなりません。

そのためには、空き家の適正管理に関する市の基本的な考えや対応を体系的にまとめた条例を制定し、市と所有者等の責務を明らかにするとともに、地域とも連携しながら、総合的な取り組みを図っていく必要があると考えています。

1. 仙台市の空き家について

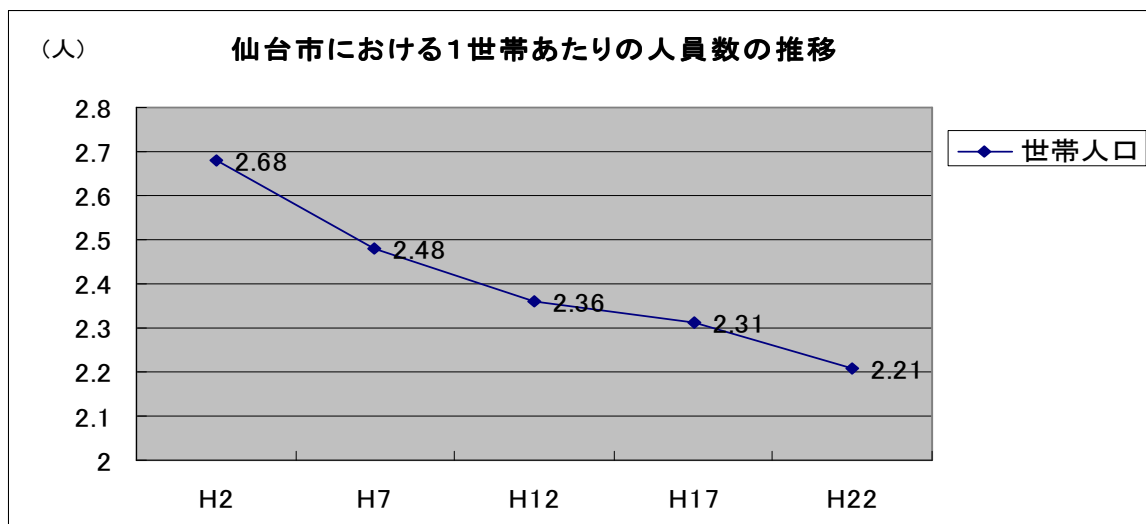
(1) 空き家の背景

管理不全な空き家の発生には、一般的に所有者の死亡のほか、入院、高齢等による施設入所、転勤等による遠隔地居住等様々な要因があり、さらに適正な管理がされず放置されるまでには、解体費用が工面できない等の経済的な理由や権利関係が複雑で相続者が決まらない等の法律的な理由等、所有者の抱える複雑な状況が生じているものと推察されます。

また、1 世帯あたりの人員数の減少や単独世帯数の増加が続いていることから、前段で述べた要因による空き家の発生が将来的にも増加する可能性があると考えられます。

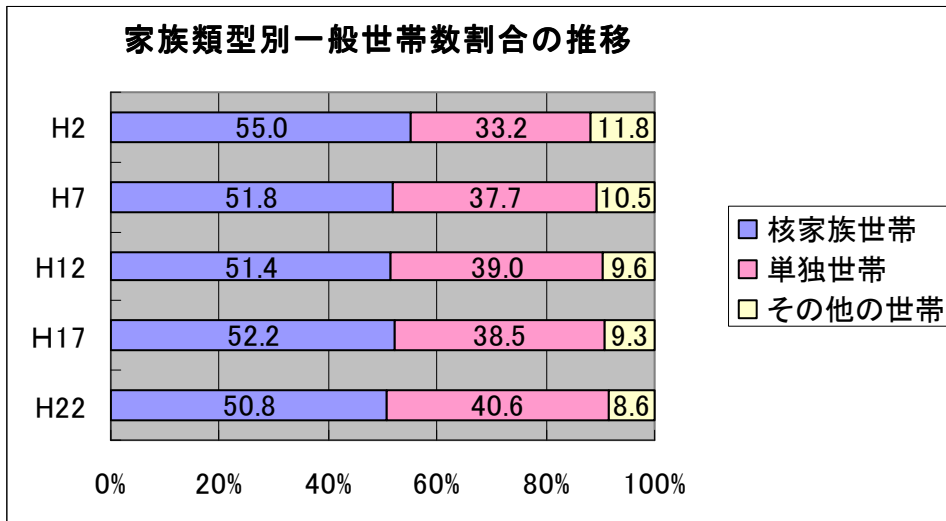
① 1 世帯あたりの人員数

本市の総世帯数は緩やかながら増加していますが、1 世帯あたりの人員数は、平成 2 年には 2.68 人だったものが、平成 22 年度には 2.21 人まで減少しています。世帯規模は年々縮小しています。



②家族類型別の一般世帯数の推移

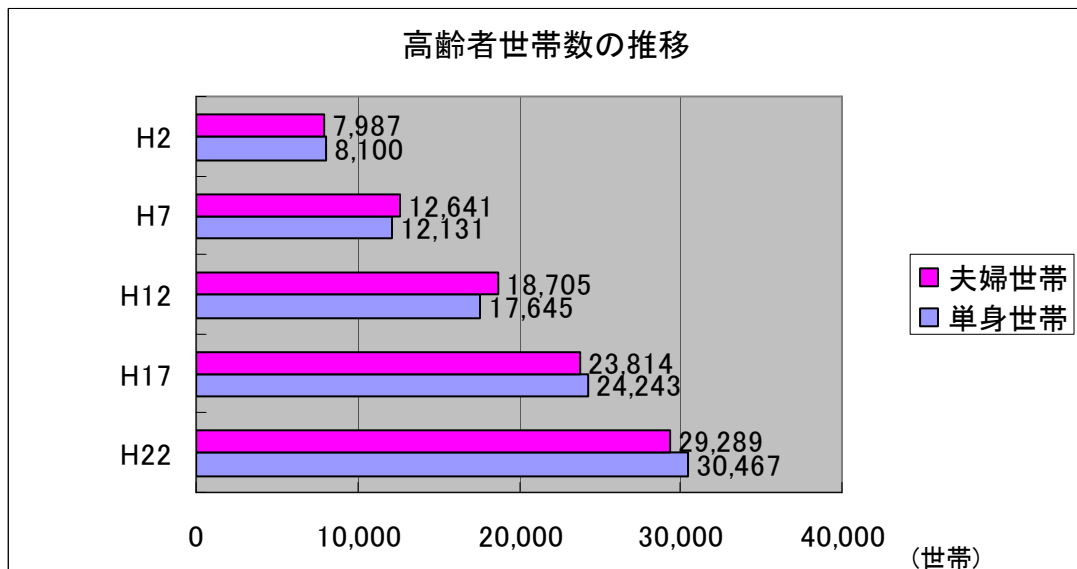
家族類型別の一般世帯数の推移をみると、核家族の割合は、平成2年には55%でしたが、平成22年には50.8%に減少しています。一方、単独世帯の割合はこの20年で7.4%増加しており、平成22年度には、全体の4割を占めるところにまで達しています。



出典：国勢調査（総務省）

③高齢者数の推移

一般世帯総数のうち、65歳以上の単身世帯は3万467世帯、夫婦ともに65歳以上の高齢夫婦世帯数は、2万9,289世帯となっており、増加を続けています。単身世帯及び夫婦世帯数は、平成2年に比べ平成12年には2倍強、平成22年には3~4倍となるなど、高い増加率で推移しています。



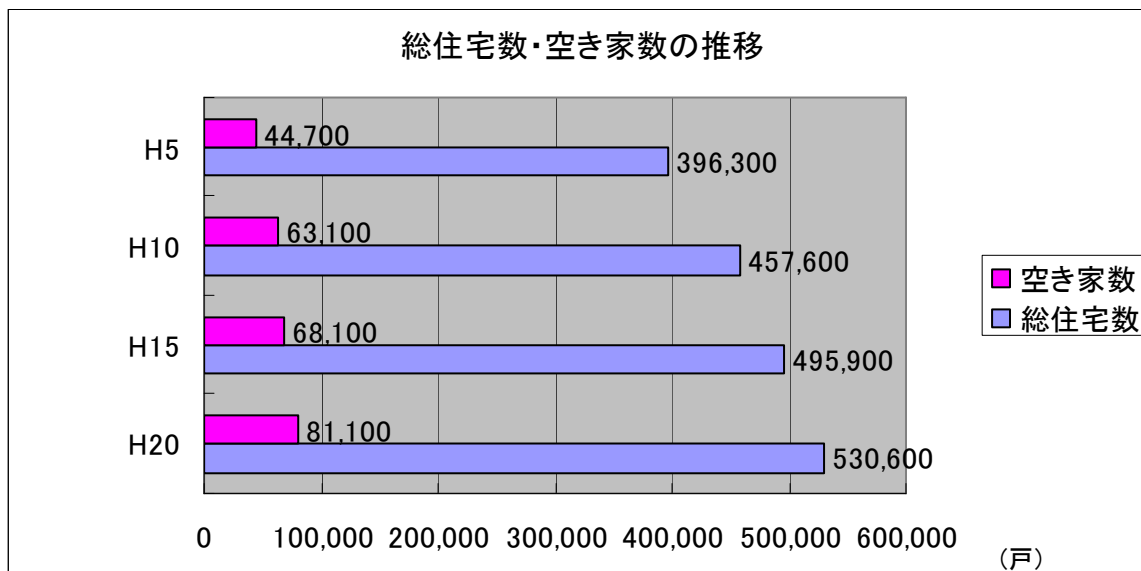
出典：国勢調査（総務省）

2. 仙台市の空き家の現状

(1) 空き家数の推移

①総住宅数と空き家数の推移

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数は 530,600 戸、そのうち空き家数は 81,100 戸となっています。総住宅数も増加している一方、空き家数も増加を続けており、15 年間で約 2 倍の増加率となっています。なお、平成 23 年に発生した東日本大震災により、賃貸住宅のストックが借上げ民間賃貸仮設住宅として活用されたことから、震災以降は、空き家数及び増加率に一定の変化があったものと考えられます。



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

②空き家の種類別内訳

平成 20 年の空き家 81,100 戸のうち、62,700 戸は賃借用または売却用として、市場に流通しているものです。また、残りの 18,400 戸は、別荘や転勤・入院等のため長期不在の住宅等であり、市場には流通していないものです。いずれの空き家の住宅においても、腐朽や破損がみられるものもあり、状態が必ずしも良好ではない空き家を含んでいます。

(2) 対応が求められている空き家の状況

適正な管理がされておらず、防犯、防災、環境衛生等の観点から、対応が求められる空き家のうち、市への情報提供等により把握しているものは、平成 25 年 8 月末時点において、430 件です。そのうち 8 割を超える 377 件については、所有者等に適正な維持管理を依頼しているものです。

一方、53 件については所有者等が特定できない、又は所有者が存在せず対応が困難となっています。

＜仙台市空き家等の適正管理に関する条例（仮称）案＞

（目的）

第一条 この条例は、空き家等の適正な管理について市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全並びに防災及び防犯に資することを目的とする。

[説明] 空き家等の適正管理について市及び所有者等の責務を明らかにし、空き家等の適正な管理を促すことにより、管理不全な状態となることを防止するとともに、管理不全な空き家等についてはその早期解消を促すことにより、生活環境の保全と防災、防犯の実現に寄与することを目的とします。

（定義）

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 空き家等 本市の区域内に存する常時無人の状態にある建築物及びこれに付随する工作物並びにその敷地をいう。
- 二 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態にあることをいう。
 - イ 老朽化若しくは台風等の自然災害による空き家等の倒壊又は空き家等に用いられた建築材料の飛散若しくは剥落により、当該空き家等の敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態
 - ロ 空き家等への不特定の者の侵入により、火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態
 - ハ 雑草又は樹木の繁茂等により、当該空き家等の周囲の生活環境の保全に支障を及ぼしている状態
- 三 所有者等 所有者又は管理について権原を有する者をいう。

[説明] 条例で使用される用語のうち、明確にする必要があるものについて定義をします。

（市の責務）

第三条 市は、第一条の目的を達成するため、空き家等の適正な管理の促進のために必要な施策を策定し、及び実施しなければならない。

2 市は、前項の規定による施策の実施のために必要な体制の整備に努めなければならない。

[説明] 市は、この条例の目的を達成するため、空き家等の適正管理のために必要な施策を実施しなければならないこと、そのために必要な体制の整備に努めることを明らかにします。

（所有者等の責務）

第四条 空き家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等が管理不全な状態にならないよう適正にこれを管理しなければならない。

[説明] 空き家等の所有者等は、空き家等を適正に管理し、当該空き家等が管理不全な状態にならないようにする責任があることを明らかにします。

所有者等の責務とは、具体的には空き家等の定期的な状況確認や敷地内の除草、また空き家等の維持保全や老朽化した空き家等の倒壊防止、解体等をいいます。

（市民の協力）

第五条 市民は、第一条の目的を達成するため市が行う施策の策定及び実施に協力するよう努めるものとする。

2 市民は、適正な管理がなされていない空き家等があると認めるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

[説明] 市民は、空き家等の適正管理を促進するため市が行う施策の実施に協力するよう努めるとともに、適正な管理がなされていない空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとします。

また、情報提供と併せ、所有者等に適正な管理を促すよう、市に対し対応を求めることができます。

(調査等)

第六条 市長は、適正な管理がなされていない空き家等があると認めるとき、又は前条第二項の規定による市民からの情報の提供があったときは、この条例の施行に必要な限度において、当該空き家等の状態、所有者等の情報その他必要な事項について職員に調査をさせることができる。

2 前項の調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。

3 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

[説明] 市長は、適正な管理がなされていない空き家等があると認めるときや市民からの情報提供があったときは、当該空き家等の調査を行うものとします。

調査とは、職員による当該空き家等の現場確認や所有者等が不明な場合における登記簿、戸籍等による所有者等の確認、所有者等への聞き取りをいいます。

調査に当たる職員は身分証明書を携帯し、関係者の請求があったときは提示することとします。

(助言及び指導)

第七条 市長は、前条第一項の規定による調査により、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、管理不全な状態の解消のため必要な措置を講ずるよう助言し、又は指導することができる。

[説明] 調査の結果、市長は当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、管理不全な状態の解消のために必要な措置について、助言や指導ができるものとします。

具体的には調査の結果や生活環境等に及ぼす影響等、管理不全な状態の具体的解消策について説明し、必要な措置を求めるものです。

助言及び指導は口頭または書面により行います。

(勧告)

第八条 市長は、空き家等の所有者等が前条の規定による指導に従わないときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて当該空き家等の管理不全な状態の解消のため必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

[説明] 市長が、所有者等に対し助言や指導を行ったにもかかわらず、空き家の所有者等が指導に従わないときは、市長は当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて管理不全な状態の解消のために必要な措置を講ずるよう勧告できるものとします。

勧告は、書面により行います。

(措置命令)

第九条 市長は、空き家等の所有者等が前条の規定による勧告に従わないときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて当該空き家等の管理不全な状態の解消のため必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

[説明] 市長が、所有者等に対し勧告を行ったにもかかわらず、空き家の所有者等が勧告に従わないときは、市長は当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて管理不全な状態の解消のために必要な措置を講ずるよう命ずることができるものとします。命令は書面により行います。

また、市長が命令を行うときは、当該空き家等の所有者等に対し、仙台市行政手続条例第11条第1項第2号に定める弁明の機会を付与しなければなりません。

(公表)

第十条 市長は、当該空き家等の所有者等が前条の規定による命令に従わないときは、次の各号に掲げる事項を公表することができる。

- 一 当該命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- 二 当該命令の対象となった空き家等の所在地
- 三 当該命令の内容
- 四 その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

[説明] 市長が、所有者等に対し命令を行ったにもかかわらず、空き家等の所有者等が命令に従わないときは、市長は以下の事項について公表できるものとします。

- ・命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- ・命令の対象となった空き家等の所在地
- ・命令の内容
- ・その他市長が必要と認める事項

ただし、市長が公表を行うときは、当該空き家等の所有者等に対し、事前に意見を述べる機会を与えるものとします。

(代執行)

第十一条 市長は、第九条の規定による命令を受けた所有者等が、当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところにより自ら当該所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

[説明] 市長が、所有者等に対し命令を行ったにもかかわらず、空き家等の所有者等が命令に従わない場合において、他の手段では命令の履行を確保することが困難であり、かつ、命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると市長が認めるときは、行政代執行法の定めるところにより、市長が所有者等のなすべき行為をなし、または第三者にさせ、その費用を当該所有者等から徴収することができるものとします。

(応急措置)

第十二条 市長は、空き家等の老朽化等による倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫しているときは、その危険な状態を回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

[説明] 市長は、空き家等の老朽化による倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすなど危険な状態が切迫しているときは、その危険な状態の解消のために必要な最小限度の措置を講ずることができるものとします。

応急措置を行うにあたっては、市長は可能な限り事前に所有者等の同意を得ることとしますが、所有者等の同意が得られないときや所有者等が不明のときであっても、措置を講ずるものとします。

応急措置に要した経費は、当該空き家等の所有者等に請求できることとします。

(支援)

第十三条 市長は、空き家等の適正な管理の促進のため必要があると認めるときは、所有者等に対し、支援を行うことができる。

[説明] 市長は、空き家等の適正管理の促進のため、所有者等に対し必要な支援を行うものとします。

具体的には、空き家等の管理不全な状態の防止に向け、有効活用や適正管理についての相談対応を行ったり、管理不全な状態の解消のために空き家の解体や雑草等の除草などが必要な場合は、専門業者を紹介し必要な情報の提供を行うなど、個々の空き家等や所有者等の実情を踏まえた適切な対応に努めることとします。

(専門的知識を有する者からの意見聴取)

第十四条 市長は、第九条から第十一条までに規定する措置命令、公表又は代執行を行おうとするときは、当該空き家等の管理不全な状態について専門的な見地から客観的に判断するため、専門的知識を有する者の意見を聴かなければならない。

2 市長は、前項に規定する場合のほか、空き家等の適正な管理の促進のため必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

[説明] 市長がこの条例に基づき、命令、公表又は代執行を行うときは、当該空き家等の管理不全な状態について専門的かつ客観的に判断するため、専門的知識を有する者からの意見を聴かなければならないこととします。

また、市長は空き家等の適正管理のため必要があると認めるときは、専門的知識を有する者からの意見を聴くことができることとします。

(関係機関との連携)

第十五条 市長は、第一条の目的を達成するため必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

[説明] 市長は、管理不全な空き家等について、犯罪など市だけでは対応が困難と判断したときは、警察署等の関係機関に対し、必要な協力を求めることができるものとします。

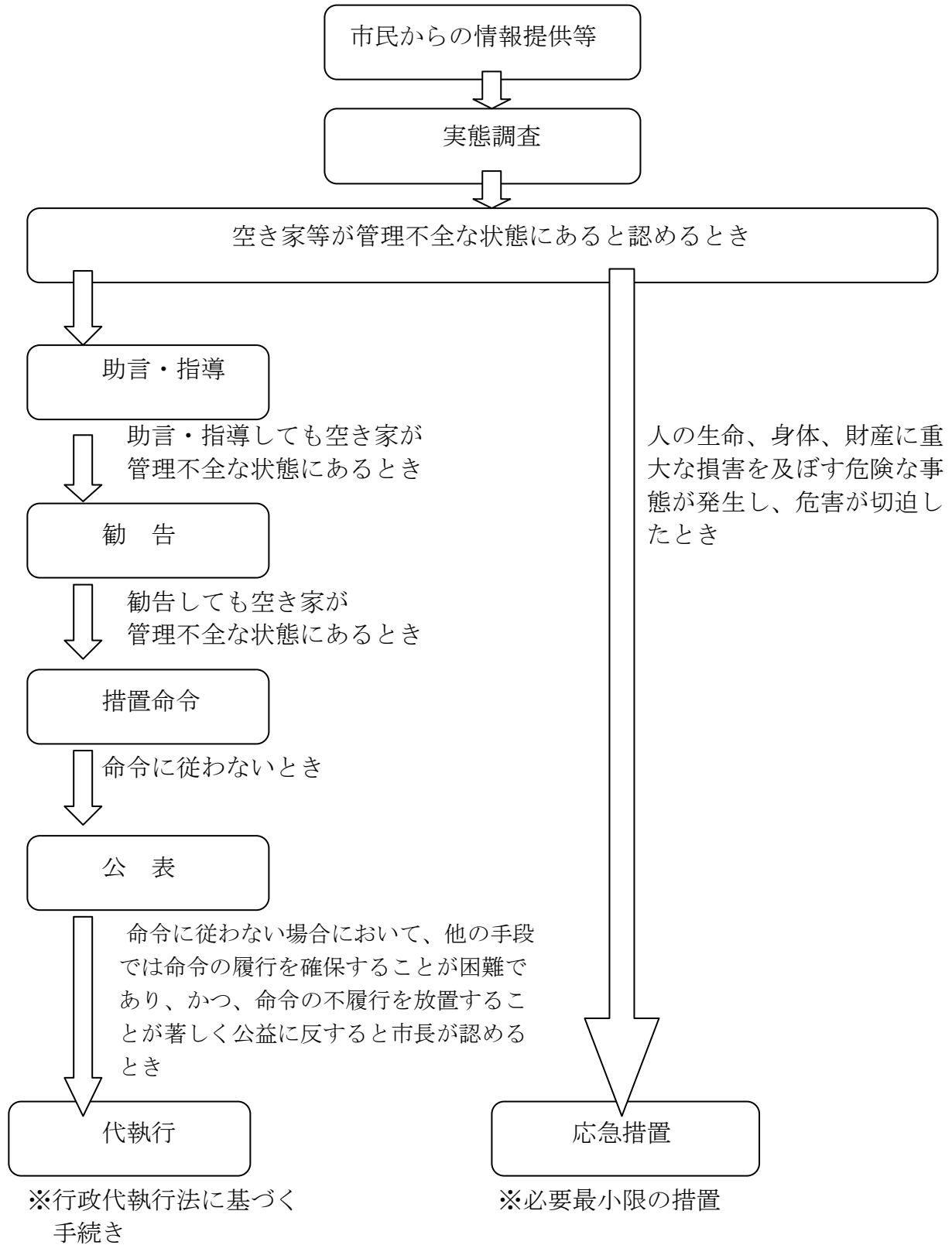
(委任)

第十六条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成二十六年四月一日から施行する。

<空き家等に係る措置等の流れ>



仙台市空き家等の適正管理に関する条例（仮称）案にかかる検討経過

少子高齢化の進展等により全国的に空き家が増加し、それに伴い管理不全な空き家が周辺の生活環境に及ぼす影響についての問題意識が高まっている状況にある中、各自治体においてはその対策についての取り組みが進められているところである。

本市においても空き家をもたらす様々な課題があることから、本市議会においては、各会派から選出された議員で構成する空き家対策条例検討会議を立ち上げ、空き家対策にかかる政策条例の策定に向けて検討を行ってきたところであり、このたび、仙台市空き家等の適正管理に関する条例（仮称）案がとりまとまったところである。

1. 空き家対策条例検討会議の構成員

座長	自由民主党・仙台	斎藤 範夫 議員
	自由民主党・仙台	加藤 和彦 議員
	市民フォーラム仙台	岡本 あき子 議員
	復興仙台	庄司 俊充 議員
	公明党仙台市議団	鎌田 城行 議員
	日本共産党仙台市議団	ふるくぼ 和子 議員
	社民党仙台市議団	石川 建治 議員
	みんなの党・みんなの仙台	早坂 あつし 議員

2. 空き家対策条例検討会議の開催状況

開催回	開催年月日	検討項目
第1回	平成 25 年 5 月 16 日（木）	・本市の空き家の状況と各都市における空き家対策条例設置状況について ・検討スケジュールについて など
第2回	平成 25 年 5 月 30 日（木）	・空き家対策条例の骨子案について
第3回	平成 25 年 6 月 10 日（月）	・本市における管理不全な空き家の状況及び対応状況について ・空き家の有効活用について など
第4回	平成 25 年 6 月 25 日（火）	・空き家対策条例の骨子案について ・条例に基づく措置等の一連の流れについて
第5回	平成 25 年 7 月 10 日（水）	・空き家対策条例の骨子案について ・空き家対策関連の国の助成制度について
第6回	平成 25 年 7 月 29 日（月）	・空き家対策条例の骨子案について
第7回	平成 25 年 8 月 12 日（月）	・空き家対策条例の骨子案について
第8回	平成 25 年 8 月 19 日（月）	・空き家対策条例の骨子案について ・国等の動向について
第9回	平成 25 年 9 月 4 日（水）	・条例素案について ・市民からの意見聴取について
第10回	平成 25 年 9 月 11 日（水）	・条例素案について ・市民からの意見聴取について
第11回	平成 25 年 9 月 20 日（金）	・条例素案について ・市民からの意見聴取について

3. 検討にあたっての主な論点

①行政代執行の規定の必要性について

行政代執行については、本条例に規定しなくとも行政代執行法に基づく執行が可能であるが、空き家に対する本市の一連の措置について市民に事前に分かりやすく示すため、条文を規定すべきであるという意見があった。

一方で、空き家の適正管理にかかる諸課題の解決にあたっては私権に介入する部分もあり、強制力を用いた解決策よりは所有者等や市民の理解や協力を得ながらの解決を目指すべきものであることから、あえて行政代執行について本条例に規定する必要はないのではないか、との意見もあったところである。

協議を重ねた結果、空き家の管理不全な状態の解消を促すにあたっては、助言や指導等が中心となることが想定されるものの、予め本市が取り得る措置について市民に示すことが重要ではないか、とのことから、行政代執行にかかる規定についても本条例に盛り込むこととした。

②空き家の有効活用について

空き家を有効活用することが管理不全な状態の防止策にもつながることから、有効活用に向けた施策等も必要であるとの意見があった。

協議を重ねた結果、本条例の目的は空き家の適正管理に特化することとしたが、本条例の施行にあたっては、国等の状況も注視しながら、有効活用に向けた施策等についても取り組んでいくことが重要であるとの認識で一致した。

③支援について

空き家の適正管理を促進するためには、市の支援策も必要ではないか、との意見があり、本市の支援についても条例に規定することとした。

本条例の施行にあたっては、国等の状況も注視しながら、さらなる支援策等について検討していくことが重要であるとの認識で一致した。

④固定資産税との関係について

所有者等の調査にあたっては固定資産にかかる税務情報も有効であり、活用の可能性について検討した。

また、老朽化した空き家の解体が進まない状況について、更地にした場合は固定資産税の軽減措置の適用がなくなることが要因の一つであるとの意見もあった。

協議の結果、いずれも条例において対応することには限界があるため、国レベルでの対応が必要であるとの結論に至った。

⑤空き家等の調査について

空き家等の調査にあたっては、条例によって建物内部への立ち入りまでの権限を職員に与えることは難しいとの意見があったことから、本条例に基づく建物内部への立ち入り調査は行わないこととした。

⑥国等の状況

国等における空き家対策に向けた法制定の動きがあることから、今後はこの動向を注視しながら本条例の制定や制定後の運用に取り組むことが必要である。

⑦条例の目的について

市民にわかりやすく伝えるため、より具体的に表現してはどうかとの意見があったが、端的にまとめた方がわかりやすいとの結論に至った。