



2026年3月11日、被災から丸15年——

東日本大震災追悼式典を開催しました



3月11日、井土集会所の敷地内にある慰霊碑の前で、東日本大震災で犠牲になられた方々を追悼する式典が執り行われました。海楽寺住職・大友雄一郎さんによる読経が行われる中、参加者は焼香を行い、慰霊碑に手を合わせました。

14時46分には、井土地区で犠牲になられた36名の方々に捧げる36回の鐘が鳴らされ、参加者は手を合わせながらその音に耳を傾けました。

15年という節目となった今回の追悼式典には、例年より多くの方が参加されていた印象です。若い世代の姿も多く見られ、時間の流れを感じる式典となりました。

いつもどおり、クリーン作戦も実施しました！



3月11日は、追悼式典だけでなく、午前中はいつものようにクリーン作戦も実施しました。

ただ、「強風でゴミが飛ばされている！」「まだ寒いので、花が売っていない！」というアクシデントも…！それでも、ゆっくり地区内を回って拾えるゴミを拾い、あたたかな春に向けて雑草取りをしました。

さまざまな形で情報を発信しています。ぜひご覧ください！



井土クリーン作戦、開催中！

4月11日（土曜）

5月11日（月曜）

6月11日（木曜）

いずれも9時～ @井土集会所
ご参加をお待ちしています！

9840842

井土
まちづくり
レポート
第24号



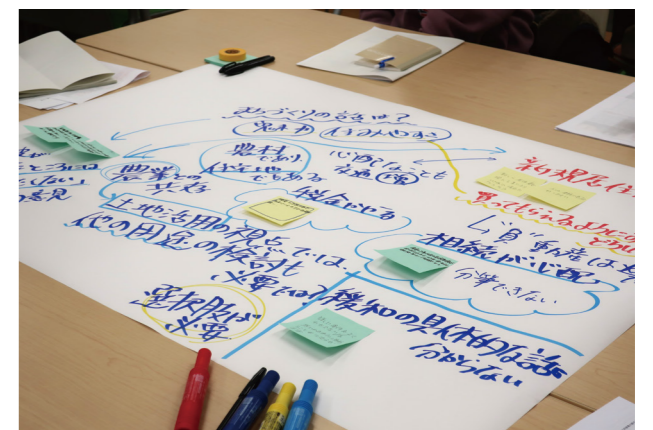
市街化調整区域の 住宅利用制限緩和に関する 合同意見交換会

開催レポート

まずは
ざっくばらんに
意見交換！

仙台市は2025年10月1日より、市街化調整区域内における空き家の利活用促進と管理不全の防止を目的として、住宅の利用制限を大幅に緩和しました。主な緩和内容は、居住者制限の解除や、飲食店等への用途変更の許可、更地への再建築条件です。

しかし、今年2月に実施した東六郷エリアを中心とした合同意見交換会では、行政側と地域住民の認識に大きな乖離があることが浮き彫りとなりました。特に東部沿岸部などの被災地においては、今回の緩和が「市内一律」の基準であり、被災地特有の事情が考慮されていないことへの不満が強くみられました。また、情報の周知不足、固定資産税の負担増、公共インフラの不足、さらには農業集落の定義と実態の乖離といった多角的な課題が指摘され、持続可能な地域づくりのためには、単なる土地利用規制の緩和に留まらない、総合的なまちづくりの視点に立った行政・地域の協働の取り組みが必要であると考えます。



住宅利用制限緩和措置の主な内容

今回発表された仙台市の市街化調整区域における住宅利用制限緩和（以下、「調整区域の住宅利用緩和」と表記）は、主に以下の内容になります。

①居住者制限（属人性）の解除

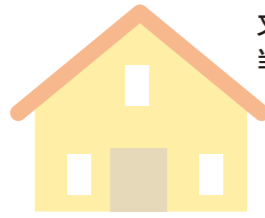
市街化調整区域内の住宅には属人性があり、これまでの住宅利用については、「農業を営んでいないと住めない」「直系の親族しか住めない」など、居住できる人に制限がありました（※）。しかし、この度の調整区域の住宅利用緩和により、以下の条件下において属人性が解除されることになりました。

※市街化調整区域における属人性：特定の人物やその属性を前提として建築許可が与えられた場合に、当該建築物の利用もその人物に限定される性質を指す。これは、「その人であれば建築を認める」という個人に紐づく許可であり、原則として、許可を受けた本人以外は住宅を使用したり居住したりすることはできない。農家住宅（同区域内で農業を営む者の居住を目的とした住宅）や分家住宅（同区域に本家がある者が世帯分離のために建築する住宅）が「属人性のある建築物」に該当する。

建築後 10 年以上適正に利用された農家住宅以外の属人性のある住宅

使用者が債務返済や生活困窮等の経済的事情から当該住宅を手放さざるを得ない場合

使用者の相続者が既に住宅を有しており、当該住宅の使用が見込めない場合



使用者の相続者が申請地よりおおむね 2.0km 以上離れた場所に居住している又は使用者の転勤等による転居により当該住宅の使用が見込めない場合

その他、社会通念上相当の理由から当該住宅の使用が見込めない場合

建築後 20 年以上経過した属人性のある住宅



特に理由がなくても属人性の解除が可能！

※いずれの場合も、「自己用の戸建住宅又は貸家として使用する場合」で「建築物の敷地は従前と同一（形状変更不可）」であることが条件となる。

②飲食店等への用途変更

建築から 20 年以上経過した住宅については、以下の条件を満たすことで「農家レストラン」等の飲食店や小売店舗併用飲食店への転用が認められます。

- ◎敷地が幅員 4.0m 以上の道路に接していること。
- ◎敷地内に適切な駐車場を確保すること。
- ◎増改築を伴わないこと（利用上必要な改築等を除く）。
- ◎小売店舗併用の場合、店舗面積が全体の 1/2 未満かつ 50 m²以内であること。



③更地への再建築に関する時限措置

すでに住宅を解体した土地（更地）については、以下の期限付きで再建築が認められます。

- ◎確認依頼書提出：制限緩和開始から 3 年以内（2028 年 9 月 30 日まで）
- ◎建築行為着手完了：制限緩和開始から 5 年以内（2030 年 9 月 30 日まで）

仙台市の市街化調整区域における住宅用制限緩和措置に関する詳細につきましては、右記のコード、または以下のウェブサイトよりご確認ください。

◎仙台市「市街化調整区域における住宅の利用に関する制限緩和」

<https://www.city.sendai.jp/shinsashidodaichi/jigyosha/taisaku/kaihatsu/kaihatsu/kiseikanwa.html>



地域住民の視点と現状の課題

緩和に対する期待感

「集落の維持」「資産の有効活用」「新しい住民の受け入れ」という側面では、規制緩和をポジティブなチャンスとして捉える意見が出されました。

誰でも住宅利用ができるようになれば、居住者が増えるきっかけになる

居住者が増えることは、少子高齢化が進む集落にとっては嬉しいこと

空き地の減少につながることを期待したい

今回の規制緩和策が発表されたことで、条件がはっきりし、安心感を持った住民もいると思う

不安①集落ごとの情報格差と周知不足

多くの住民が規制緩和の詳細を十分に理解しておらず、行政による説明会や広報活動が不足しているという不満が根強い印象です。特に、自分の土地が具体的にどのような制限を受け、今回の緩和で何が可能になるのかが不明確であることへの不安の声が複数上がりました。

井土地区以外は仙台市から説明を受けていない

専門知識のない住民同士では正確な理解が難しいため、行政による合同説明会や勉強会を開催してほしい

行政から提供された資料だけでは、複雑な規制緩和の詳細を十分に読み取ることができない

不安②経済的負担と相続問題

東六郷エリアには、東日本大震災による津波被災によって、住宅を公費解体し、土地のみを所有している住民もおり、土地が「負の財産」になることを懸念する声が多く聞かれました。規制緩和のみならず、住宅利用を後押しする制度を求める声もありました。

遠方に暮らす子どもにとっては、使い道のない土地を相続することは資産にならない

固定資産税や相続税の負担軽減策を具体的に検討してほしい

相続に伴う相続税や、毎年発生する固定資産税の負担が子ども世代にとって非常に重く、土地を持続すること自体が困難

不安③生活・公共インフラの欠如

土地利用が緩和されても、交通機関の弱さや教育施設の不足、下水道整備の遅れなど、生活基盤が脆弱なままでは新規居住者の確保は困難であるとの指摘が多くみられました。

インフラが脆弱であることが、新たな居住者を呼び込む上で大きなハードルになる

土地の利用制限だけが緩和されても、交通や教育などの生活利便性が置き去りになっている

不安④農業集落の実態との乖離

現行の規制は「農業を営む集落」を前提としていますが、実際には大規模営農推進に伴う農業経営体の法人化や専業農家の激減等、「農業集落」という位置づけ自体が現代の実態に合わず、時代遅れになっているという指摘が相次ぎました。

現在の集落は、農業従事者はごくわずか「農村集落」とは言い難いのではないかと

農業を専業としない住民が増えているにもかかわらず、依然として農業を営むことを前提とした住宅制限や規制が課されていることに違和感がある

不安⑤被災地における特有の課題

今回の規制緩和は仙台市全域を対象とした空き家対策が目的とみられ、東部沿岸部などの被災地が抱える特殊な背景や事情が全く考慮されていないことへの不満が意見として出されました。

5 年以内の建築完了という期限は、被災地の現状ではハードルが非常に高い

震災後にやむを得ず建てられた仮設事務所や資材置き場のプレハブも一律に規制対象となり、行政の対応が厳格化するのではないか

合同意見交換会にて聞かれた地域住民側の意見は、上記のように整理できます。

今後の動きとして、行政に対しては「制限緩和に関する合同説明会の充実」や「被災地特有の緩和策の検討」を求めている旨が共有されました。また、地域住民側でも、暮らしの場として選んでもらえるように「地域の魅力発信」に取り組んだり、地区間の情報格差をなくすための「情報交換会の継続実施」等のアイデアが出されました。井土まちづくり推進協議会としても、引き続き議論と共有の場をつくっていきたく考えています。