

石巻市空家等対策計画【概要版】

第1章 空家等対策計画の趣旨

(1) 背景と目的

- 少子高齢化、人口減少時代を迎え、全国的に空家等が増加し、適切に管理されずに長期間放置された空家等が社会問題化
- 平成26（2014）年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が制定

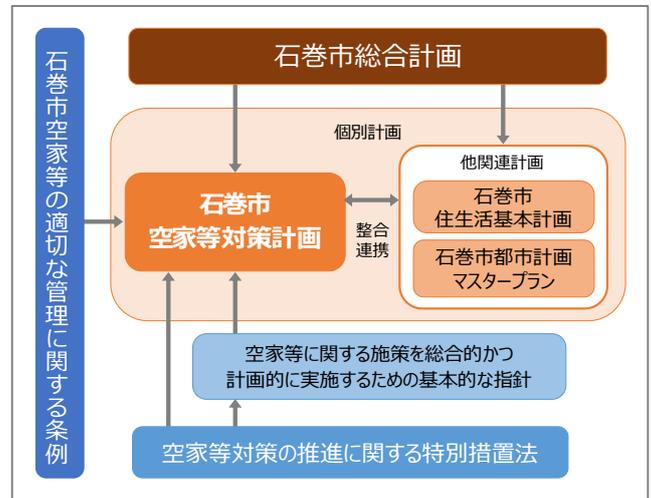
令和2（2020）年4月
「石巻市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行

「石巻市空家等対策計画」

法及び条例に基づき、空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図るため、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施

石巻市

(2) 計画の位置づけ



第2章 本市の現状と空家等の実態

1 人口及び世帯数の推移

- ① 推計では、令和22（2040）年には約11万人程度と人口減少が予想され、空家等の一層の増加が懸念
- ② 少子高齢化の進行により、空家等の維持管理が困難
- ③ 住宅を所有する単身高齢者世帯の増加により、将来的に空家等となる可能性が高くなる。

2 現地調査の結果

- 平成30（2018）年度及び令和元（2019）年度に空家等の実態調査及び所有者等の意向調査を実施

(1) 現地調査の結果

① 空家等候補の件数	市全体で2,392件が空家等候補と判定
② 地区別の件数	（多い順に）石巻地区：1,184件、蛇田地区：244件、渡波地区：234件
③ 空家率：3.7%	〔空家等候補の件数2,392件〕 ÷〔令和元（2019）年10月末時点の世帯数61,593世帯＋空家等候補数2,392件〕

(2) 空き家の外観不良の状況、利活用の可能性

① 不良度判定	建物の物理的損傷の度合いに応じて分類	大規模修繕や除却の必要性が高いdランクが50件中～大規模修繕が必要なcランクが121件
② 市場性判定	立地条件や建物条件に関する状況に応じて分類	賃貸・売却の期待性が高いAランクが144件やや期待性が高いBランクが1,158件

(3) 所有者等の状況・意向

① 所有者等の年齢	「60歳代以上」78.8%
② 建物の使用実態	「（利用していない期間）10年以上」20.3%
③ 維持管理の困りごと	「解体又は修繕の費用が工面できない」16.3%
④ 今後の意向	「売却したい又は貸し出したい」33.7% 「特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける」19.4%

3 本市の空家等に関する課題

- | | |
|----------------|------------------------------|
| (1) 空家等の発生予防 | ● 市場流通機会の創出の啓発 |
| (2) 相談対応 | ● 空家等の発生を予防するための相談体制整備 |
| (3) 空家等の管理状況 | ● 所有者の管理意識を高める施策／自主的な維持管理の促進 |
| (4) 空家等の利活用可能性 | ● 多様な利活用策の検討／空き家バンク支援の充実 |

第3章 空家等対策における基本方針

計画期間

令和3（2021）年4月～令和8（2026）年3月（5年間）

対象地区

本市全域 ※今後、対策を重点的に実施する必要がある場合には、重点地区を定めることとします。

対象とする空家等

「空家等」（条例第2条第1項）、「特定空家等」（同条第2項）

SDGs（持続可能な開発目標）において本計画で取り組む主な目標

「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナーシップで目標を達成しよう」



本市の空家等の現状及び課題を踏まえ、空家等対策における基本方針を以下の5つと決めました。

(1) 空家等の発生抑制

- 空家等の実態把握に努め、所有者等に対し空家等の発生を抑制するための情報提供・意識啓発等を図るとともに空家等に関する所有者等や地域住民からの相談体制を確立
- 空家等が発生する要因に応じた効果的な発生抑制策を検討

(2) 空家等の適切な管理・市場流通

- 空家等の所有者等に対し、所有者責任を周知
- 管理に関する意識が低い所有者等への意識啓発
- 相談体制を整備し、空家等の適切な管理や市場流通を促進

(3) 空家等の利活用

- 空家等の利活用に関する有効な方策の検討
- 所有者等による使用予定がない場合は売却や賃貸等の市場流通の機会を増やす方法を検討
- 建物が老朽化した空家等は、建物を解体した後の跡地の利活用を促進する方法を含めて検討

(4) 管理不全の空家等・特定空家等への対策

- 所有者等に対して適切な管理の重要性や所有者等の責務を周知
- 特定空家等への対策として条例に基づく措置を実施し改善がなされない場合は、行政代執行等の実施について具体的に検討
- 所有者不明の空家等対策の検討

(5) 実施体制の整備

- 空家等に関する総合相談窓口を建設部住宅課に設置
- 多岐にわたる空家等に関する問題の解決に取り組むために、庁内の関係各課、関係団体と連携して対応

第4章 空家等に関する施策

1 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等に関する調査

- 平成30（2018）年度及び令和元（2019）年度に空家等の実態調査及び所有者等の意向調査を実施
- 調査結果を基にデータベースを整備、本市の空家等対策に資するとともに継続的に更新

(2) 市民等から空家等の情報提供を受けた場合の対応

- 市民等から管理不全な空家等に関する相談や問い合わせについては所有者等に関する調査、現地の外観調査を実施し、管理不全の状態が確認された場合は所有者等に適切な管理を促す。
- 所有者等が既に死亡している場合は、法定相続人について調査、所有者等の所在把握に努める。

(3) 空家等情報データベースの管理、更新

- 収集した空家等情報をデータベースにより適正に管理・更新し、必要に応じて関係部署で共有

2 空家等の発生予防に関する事項

(1) 相続を契機とする空家等の発生予防

- 相続後の空家等の発生を防ぐための啓発（将来の住まいに関する方針の検討、相続発生後の相続登記の必要性、「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度等）

(2) 所有者等に対する経済的支援

- 木造住宅耐震診断・耐震改修にかかる費用の補助等を通じ、リフォームを実施する機会の増進を図る。

3 空家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 所有者等の意識啓発

- 空家等の放置リスク、周囲への影響や問題点、適切な管理の重要性を伝え、自主的な管理を促す。
- ホームページや広報紙等による情報提供、啓発リーフレット等の作成・配布

(2) 相談受付体制の整備

- 建設部住宅課が空家等に関する総合相談窓口として対応

(3) 市民等との協力

- 本市と地域住民、町内会・自治会が協力して問題の早期発見・解決に努める。

(4) 空家等の管理代行サービスの活用

- 民間事業者による空家等の管理代行サービスの周知・普及

(5) 所有者等に対する経済的支援策の検討

- 空家等の修繕・解体に関する経済的支援策の検討



4 空家等の利活用の促進に関する事項

(1) 利活用の知識、意思がない所有者等に対する啓発、相談体制の整備

- 関係団体との連携を強め、情報提供や相談体制による空家等の利活用方法、事業者の紹介

(2) 空家等の利活用、流通市場の育成・普及

- 関係団体との連携を通じ、中古住宅市場における空家等の流通を促進
- 官民連携による様々な機会の創出や活性化の取組みを検討

- ① インспекション（建物状況調査）の普及及び利活用促進
- ② 空き家バンク※による需給のマッチング促進
- ③ 地域の活性化に向けた空家等のリノベーションの促進
- ④ 「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供
- ⑤ 住み替え検討者に対する支援

※ 空き家バンク
市場流通されていない活用可能な建物について主に自治体、又は自治体から委託を受けた団体によって運営される、空家等所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組み

(3) 除却した跡地の利活用の取組対応

- 除却した後の跡地について、民間による利活用を基本とした有効活用の方策を検討

第5章 管理不全な空家等・特定空家等への対策

(1) 管理不全な空家等への対応

- ① 事前調査（所有者等の情報その他必要な事項）
- ② 外観調査（空家等の状態・周辺への影響等の状況を把握）
- ③ 行政指導（管理不全な状態を確認した場合、所有者等に空家等の現状や適切な管理を促す助言を実施）

(2) 特定空家等の認定

- 空家等の状況、周辺へ及ぼす悪影響、危険の切迫性、所有者等に対する指導等の経過について、「空家等対策庁内連絡調整会議」や「石巻市空家等対策協議会」への意見聴取を踏まえ、総合的に判断し、周辺に対して著しく悪影響を与えるおそれがある状態と認める場合、特定空家等として認定

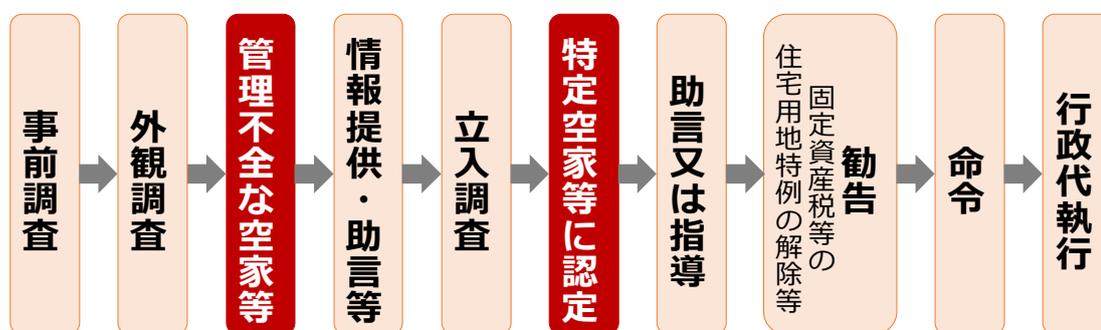
(3) 特定空家等に対する措置

- 行政指導等により改善が図られない場合に助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を実施

(4) 他の法令による規制

- 他の法令により必要な措置を講じる場合は法令の目的に沿った適切な措置や必要に応じて庁内関係部署と連携して対応

管理不全な空家等・特定空家等への対応



第6章 実施体制の整備

(1) 空家等に関する総合的な相談窓口

- 建設部住宅課に総合的な相談窓口を設置
 - 空家等全般の相談に個別で対応
 - 庁内関係部署と連携して対応

(2) 空家等対策に関する庁内連絡調整会議

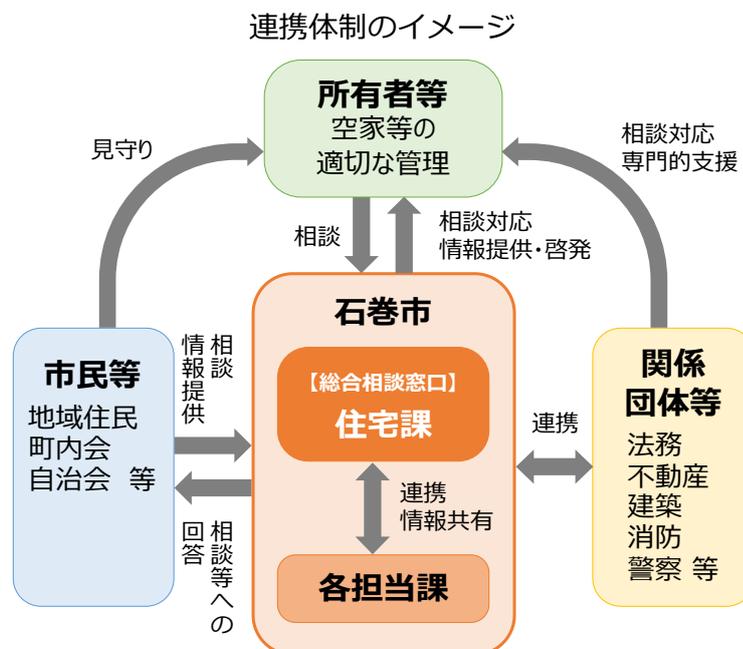
- 庁内関係部署で情報や課題を共有し、空家等の適切な管理の推進と利活用の促進を図るための検討、調整を行う。

(3) 石巻市空家等対策協議会

- 法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他市長が必要と認めた者で構成
- 空家等対策計画の作成及び変更、空家等対策の実施に関する協議を行う。

(4) 関係団体等との連携及び協力

- 法務、不動産、建築等の関係団体、宮城県、消防、警察等の関係行政機関、地域（町内会・自治会等）等との連携及び協力のもと、問題の早期解決・改善に努める。



総合相談窓口

〒986-8501 宮城県石巻市穀町14番1号

建設部住宅課（空家対策グループ） 電話番号：0225-95-1111（内線5556）