

第2章 本市の現状と空家等の実態

第1節 石巻市の現状

(1) 石巻市の概要

石巻市は、宮城県の北東部に位置し、面積は 554.55 平方キロメートル^{※1}、人口は 141,887 人^{※2}（令和 2（2020）年 3 月末現在）を有する県下第 2 の都市です。太平洋に面した海洋性の気候で、内陸地方と比較すると寒暖の差が少なく、東北地方の中では年間を通して比較的温暖な気候となっています。

市のほぼ中央を旧北上川が南北に流れ、流域に肥沃な平坦地が広がり、市の北部から牡鹿半島にかけては北上山系の山々が連なっています。海岸線は約 303 キロメートルに及び、北端の神割崎から牡鹿半島まではリアス海岸、旧北上川河口の東西には水産加工団地や工業団地が整備され、沖合には、金華山、網地島、田代島などの島々が浮かび、風光明媚な景観を形成しています。

伊達藩の統治下には、水運交通の拠点に位置する「奥州最大の米の集積港」として、全国的に知られた交易都市でした。明治時代以降は、金華山沖漁場を背景に漁業のまちとして栄え、現在も、金華山沖は世界三大漁場の一つに数えられ、かつお・いわし・さば等の水揚げが多く、水産資源の宝庫となっています。また、昭和 39（1964）年に新産業都市の指定を受けてからは、石巻工業港が開港する等、工業都市としても発展を遂げてきました。

平成 17（2005）年 4 月 1 日には、石巻地域 1 市 6 町（旧石巻市、旧河北町、旧雄勝町、旧河南町、旧桃生町、旧北上町、旧牡鹿町）が合併し、新・石巻市として新たなスタートを切りました。

しかし、平成 23（2011）年 3 月 11 日 14 時 46 分、東北地方太平洋沖地震発生。国内観測史上最大となるマグニチュード 9.0。震度 6 強の激しい揺れと、その後に沿岸域全域に襲来した巨大津波は、本来市民を守るべき防潮堤を破壊し、多くの人命を奪い、住まいや働く場、道路や港湾、漁港など多くの財産が失われました。

未曾有の大災害となり、本市に深い傷跡と悲しみの記憶を残すこととなった大震災ですが、震災後、国・県をはじめ、全国の企業や自治体、ボランティアの方々等による心温まる多くの支援により、改めて「生きる力」となるコミュニティの大切さを学び、市民が一丸となった復旧・再生・発展へ向けて歩みだしています。

※ 1 出典：国土地理院「令和 2 年全国都道府県市区町村別面積調」（令和 2 年 1 月 1 日時点）

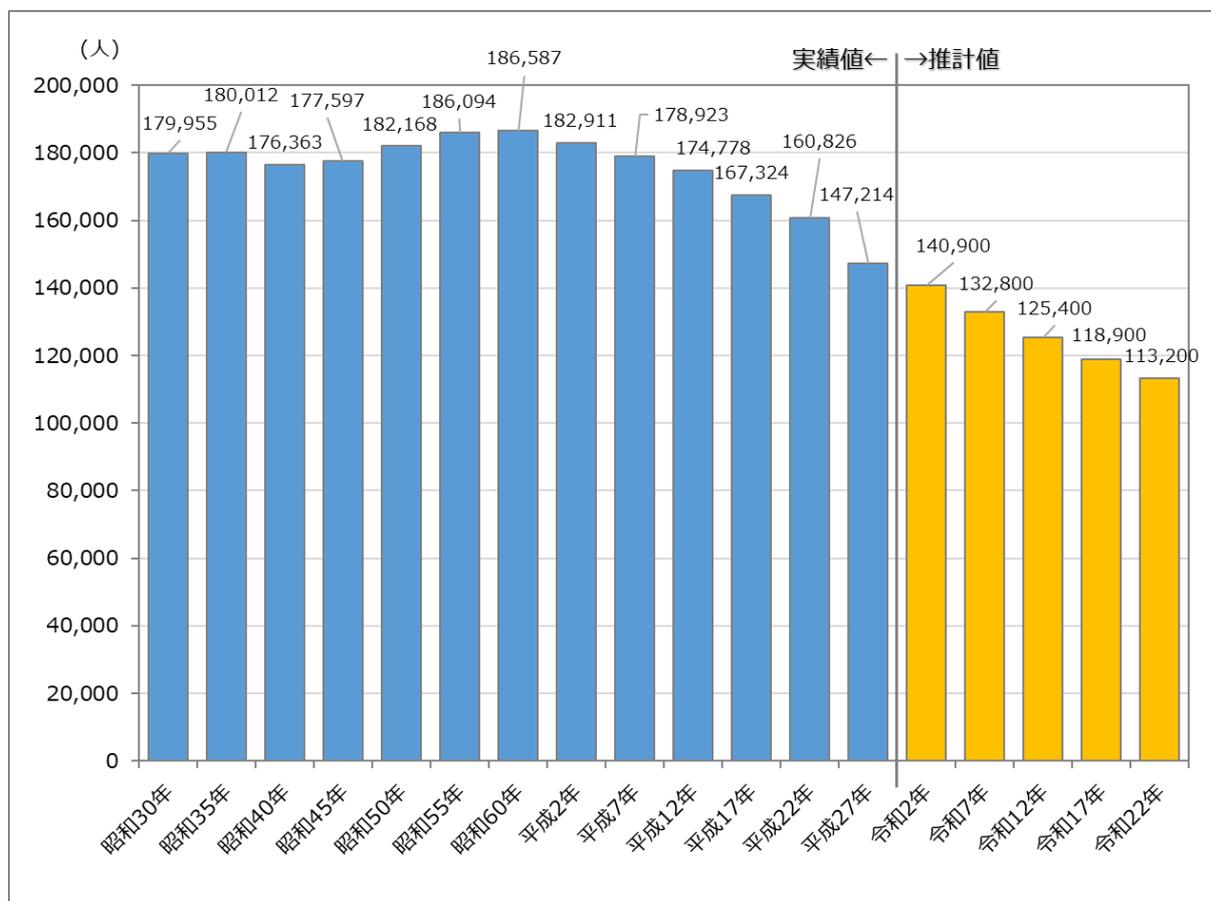
※ 2 出典：住民基本台帳（令和 2 年 3 月末現在）

(2) 総人口の推移と将来推計

本市の人口は、第二次大戦後から 17 万～18 万人台で推移し、高度成長期の昭和 40 (1965) 年頃に若干減少するも、その後再び増加し、昭和 60 (1985) 年には 186,587 人とピークを迎えました。その後は減少に転じ、平成 27 (2015) 年にはピーク時より約 3 万人減少して 147,214 人となりました。【図-2】

推計によると、本市の人口は今後も減少を続け、令和 22 (2040) 年には約 11 万人程度になると予測されています。【図-2】

【図-2】 総人口の推移と将来推計



出典：平成 27 (2015) 年以前は国勢調査、令和 2 (2020) 年以降は推計値、(単位：人)

また、本市の地区別の人口推移を見ると、河南地域で増加している以外は減少傾向となっています。平成 22 (2010) 年と平成 27 (2015) 年と比較すると、人口減少率が最も高いのは「雄勝地域」で-74.4% (2,973 人減)、次いで、「牡鹿地域」が-43.3% (1,873 人減)、「北上地域」が-34.6% (1,288 人減) と続いています。【表-1】・【図-3】

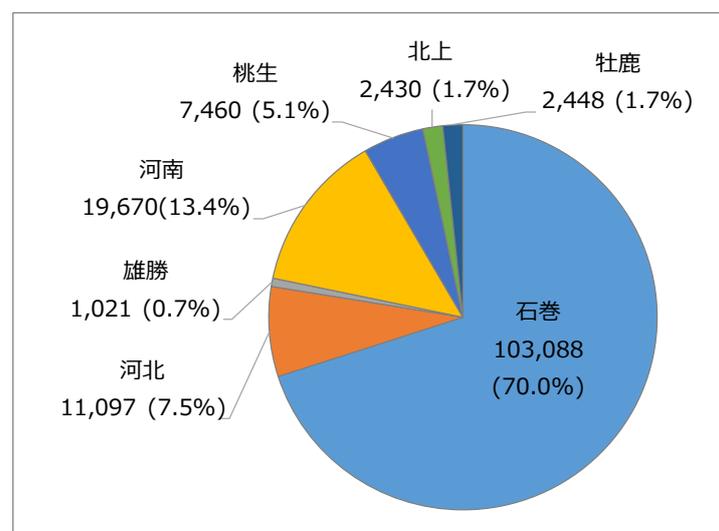
上述の 5 年の間には、平成 23 (2011) 年 3 月に発生した東日本大震災の影響も含まれており、急激な人口減少が地域における人口減少をそのまま反映している訳ではなく、今後の推移を見守る必要があります。

【表-1】 地域別の人口推移

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	平成22年と 平成27年の比較	
							増減数	増減率
石巻	121,976	121,208	119,818	115,588	112,683	103,088	-9,595	-8.5%
河北	14,900	14,186	13,407	12,508	11,578	11,097	-481	-4.2%
雄勝	6,544	5,840	5,239	4,694	3,994	1,021	-2,973	-74.4%
河南	18,412	18,043	17,919	17,522	16,950	19,670	2,720	16.0%
桃生	9,270	8,990	8,644	8,102	7,582	7,460	-122	-1.6%
北上	5,036	4,765	4,472	4,028	3,718	2,430	-1,288	-34.6%
牡鹿	6,773	5,891	5,279	4,882	4,321	2,448	-1,873	-43.3%
合計	182,911	178,923	174,778	167,324	160,826	147,214	-13,612	-8.5%

出典：国勢調査 (単位：人、%)

【図-3】 地域別の人口と市全体に占める割合 (平成 27 (2015) 年)



出典：国勢調査 (単位：人、%)

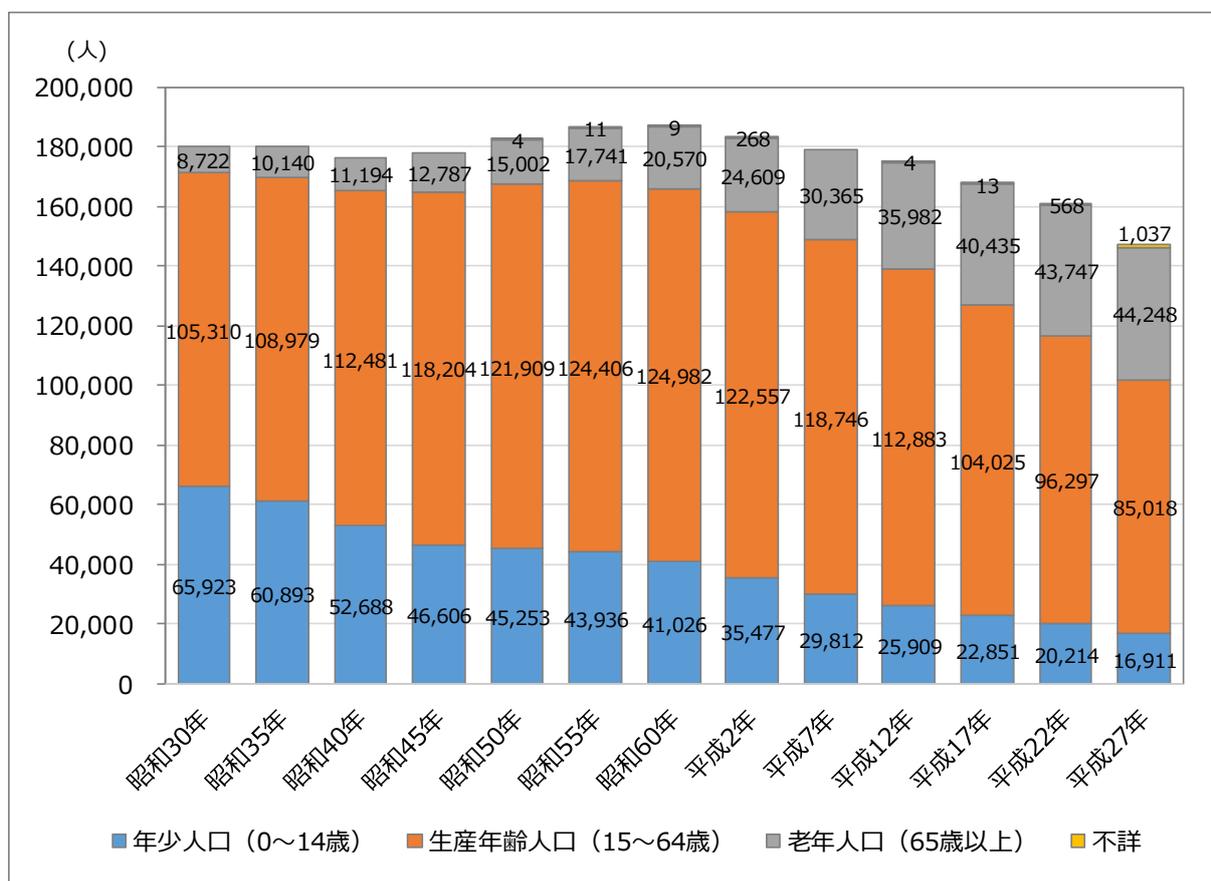
(3) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移を見ると、年少人口（0～14歳）は減少を続けており、昭和30（1955）年の65,923人から平成27（2015）年には16,911人と、約4分の1に減少しています。生産年齢人口（15～64歳）は、昭和60（1985）年までは増加傾向にありましたが、その後は総人口の減少と相まって減少に転じています。

一方、老年人口（65歳以上）は一貫して増加傾向にあり、昭和30（1955）年の8,722人から平成27（2015）年には44,248人と、約5倍の増加が見られます。総人口に占める老年人口の割合は30.1%となっています。【図-4】

今後もこの傾向は続くと推測され、本市においても、少子高齢化と人口減少が進んでいる現状がうかがえます。

【図-4】 年齢3区分別人口の推移



出典：国勢調査

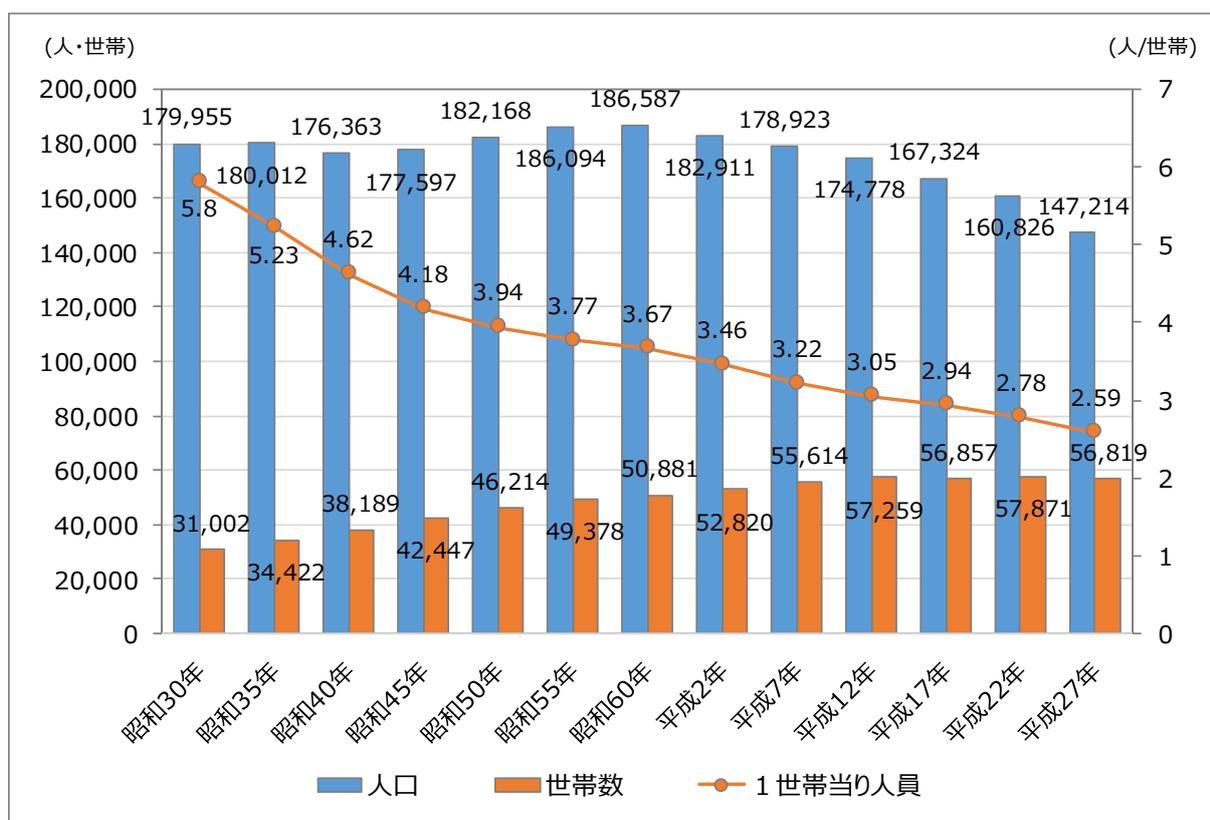
※ 年齢不詳を含みます。

(4) 人口と世帯数の推移

本市の世帯数は、昭和30(1955)年から増加を続け、平成30(2018)年には56,819世帯となっています。一方、1世帯当たりの人員は、昭和30(1955)年には1世帯当たり5.8人から平成27(2015)年には1世帯当たり2.59人と、世帯規模が縮小している傾向が見られます。【図-5】

世帯規模の縮小は、少子高齢化に伴う核家族化や単身世帯の増加が背景にあります。今後、住宅などを所有する単身高齢者世帯が増加を続けると、将来的にその住宅が次の居住者を得られない場合、空家等となる可能性が高くなることが懸念されます。

【図-5】 人口と世帯数の推移



出典：国勢調査

第2節 住宅と空家等の状況

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）は、わが国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査で、5年ごとに実施されています。

調査方法は、全国から無作為に抽出された世帯を対象とした抽出調査のため、数値はあくまで推計値となりますが、全国や県、市町村間での住宅数や空き家数、空き家率の比較が可能となります。

（1）全国・宮城県・本市の住宅数と空き家数

全国の空き家数は年々増加を続けており、平成30（2018）年現在、約848万9千戸で、前回調査（平成25（2013）年）と比べて29万3千戸増加しました。また、空き家率（住宅総数に占める空き家総数の割合）も13.6%と上昇し続けています。

宮城県においては、調査年度によって増減があるものの、空き家率は概ね全国よりも低い水準で推移しています。

本市においては、平成30（2018）年の空き家数が13,410戸と前回調査（平成25（2013）年）と比べて2倍以上と大幅に増加しました。空き家率も平成25（2013）年までは全国平均を下回っていましたが、平成30（2018）年には19.0%と高い水準となっています。【表-2】・【図-6】・【図-7】

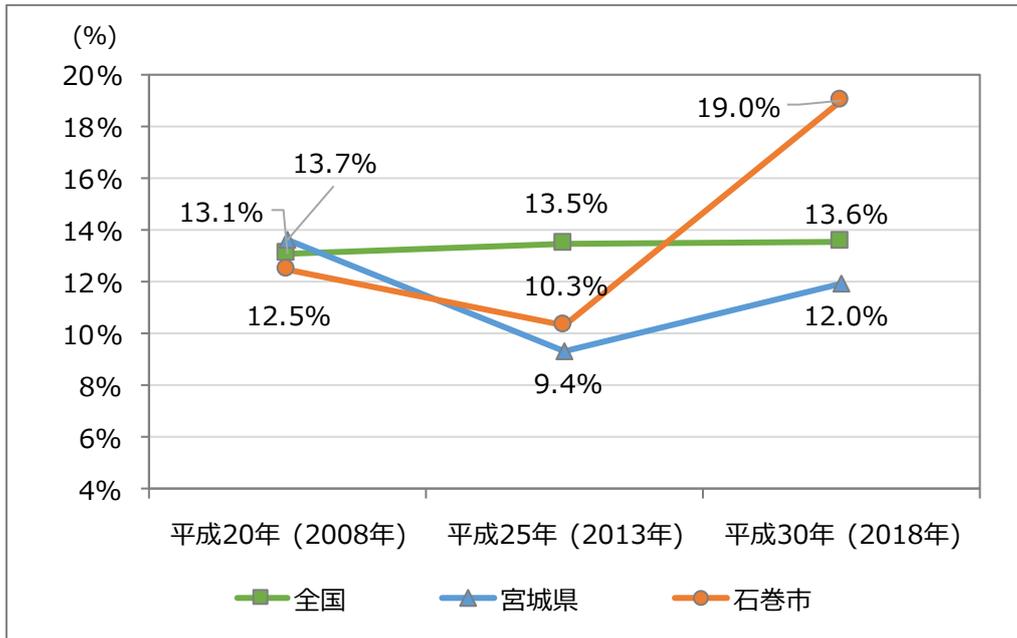
【表-2】 全国・宮城県・本市の住宅数と空き家数

		全国		宮城県		石巻市	
		住宅総数	空き家総数	住宅総数	空き家総数	住宅総数	空き家総数
平成20年 (2008年)	戸数	57,586,000	7,567,900	1,013,900	138,400	64,870	8,120
	割合	-	13.1%	-	13.7%	-	12.5%
平成25年 (2013年)	戸数	60,628,600	8,195,600	1,034,100	96,900	60,540	6,260
	割合	-	13.5%	-	9.4%	-	10.3%
平成30年 (2018年)	戸数	62,407,400	8,488,600	1,089,300	130,500	70,490	13,410
	割合	-	13.6%	-	12.0%	-	19.0%

出典：住宅・土地統計調査（単位：戸、%）

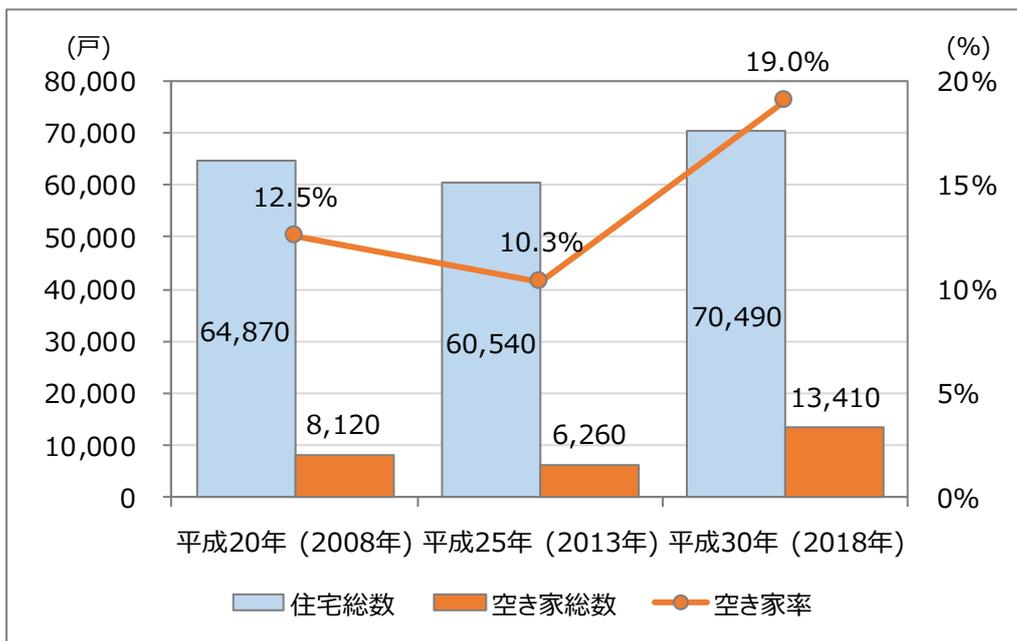
※ 住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっているため、合計は一致しない場合があります。

【図-6】 全国・宮城県・本市の空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（単位：％）

【図-7】 本市の空き家数と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（単位：戸、％）

(2) 空き家の種類

空き家の種類別に見ると、別荘等の「二次的住宅」や「売却用の住宅」は数が少なく、大半が「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」で占められています。とりわけ、震災以降は「二次的住宅」や「売却用の住宅」は100戸程度となっており、一方、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」の空き家数の増加が顕著となっています。【表-3】・【図-8】

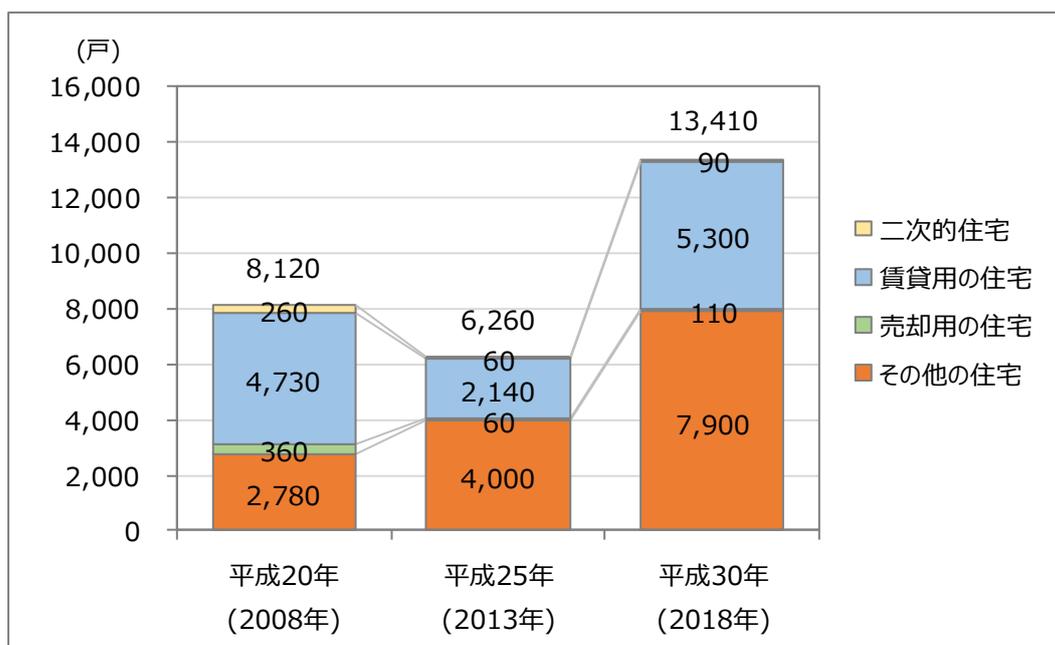
空き家の中でも「その他の住宅」は、賃貸や売却等で市場に流通しておらず、定期的な利用もないため、適切な管理がされておらず、管理不全により、何らかの対策を講じなければならない可能性が高い空き家と推測されます。

【表-3】 本市の空き家の種類別の件数と割合

		住宅総数	空き家総数	空き家			
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成20年 (2008年)	戸数	64,870	8,120	260	4,730	360	2,780
	割合	-	12.5%	0.4%	7.3%	0.6%	4.3%
平成25年 (2013年)	戸数	60,540	6,260	60	2,140	60	4,000
	割合	-	10.3%	0.1%	3.5%	0.1%	6.6%
平成30年 (2018年)	戸数	70,490	13,410	90	5,300	110	7,900
	割合	-	19.0%	0.1%	7.5%	0.2%	11.2%

出典：住宅・土地統計調査（単位：戸、%）

【図-8】 本市の空き家の種類別の推移

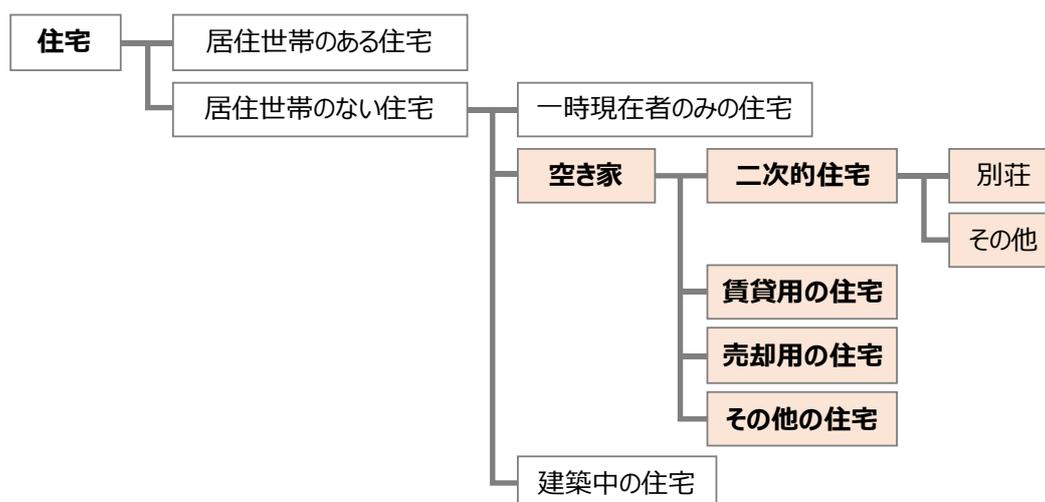


出典：住宅・土地統計調査（単位：戸）

住宅・土地統計調査における「空き家」について

住宅・土地統計調査では、「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住しているか否か（概ね3か月以上の居住の有無）によって、「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分しています。

「居住世帯のない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」を除いた、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」を「空き家」と定義しています。



二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (※ 空き家の区分の判断が困難な住宅を含みます。)	

第3節 現地調査の結果

本計画の策定に先立ち、本市は、平成30（2018）年度及び令和元（2019）年度に市内における空家等の実態調査を実施しました。平成30（2018）年度調査は石巻地域、令和元（2019）年度調査は河北地域、雄勝地域、河南地域、桃生地域、北上地域、牡鹿地域を調査対象としました。

（1）調査対象物件の整理

市が保有する水道閉栓情報（22,430件）、民間会社提供による住宅地図調査の過程で把握した空家等の位置情報（2,739件）の突合を住宅地図上で行い、情報が重複する建物情報を集約のうえ、調査対象物件の整理を行いました。

この結果と現地調査時に「空家等と思われる」と判断した建物を含め、調査対象物件は4,586件となりました。

（2）現地調査の実施

「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」（平成24（2012）年6月、国土交通省住宅局）（以下、「手引き」という。）に示されている調査項目等を参考に現地調査項目を設定し、次のとおり現地調査を実施しました。

現地調査

- 公道からの外観目視調査
- 表札等、郵便受け、電気メーターの状況、カーテンの有無等を確認し、使用実態がない可能性が高いと判断される建築物を特定
- 特定された建築物について、建築物の基礎情報（道路の幅員、駐車場スペース、間口の幅等）や管理状況（門、塀の状況、雑草・立木の状況、屋根材・外壁の状況等）を確認

(3) 空家等候補の件数と割合

調査対象物件 4,586 件に対する現地調査の結果、本市全体で 2,392 件が空家等候補と判定されました。

なお、空家等でないと判定した理由は、「居住中」が 1,217 件、「更地（解体等）」が 306 件、「集合住宅等（アパート・マンション等）」が 35 件、「長屋住宅の一室に入居」が 96 件、「事務所・店舗・工場・倉庫等」が 404 件でした。

また、この他、現地調査の結果、調査不可のものとして、公道からの目視判断が行えなかった物件や、調査拒否の物件が 136 件ありました。

空き家等候補の地区別では、石巻地区が 1,184 件と最も多く、次いで、蛇田地区が 244 件、渡波地区が 234 件と続きます。

この空家等候補の件数を「令和元（2019）年 10 月末時点の世帯数 + 空家等候補数」で除した「空家率」は、市全体では 3.7% となりました。また、地区別では、荻浜地区が 12.9% と最も高く、次いで、雄勝地区が 9.1%、牡鹿地区が 7.7% と続いています。【表-4】・【図-9】

空家等候補の件数は石巻地区が多くなっていますが、市街地における空家等は、市場で流通し、活用される可能性も高いと考えられます。

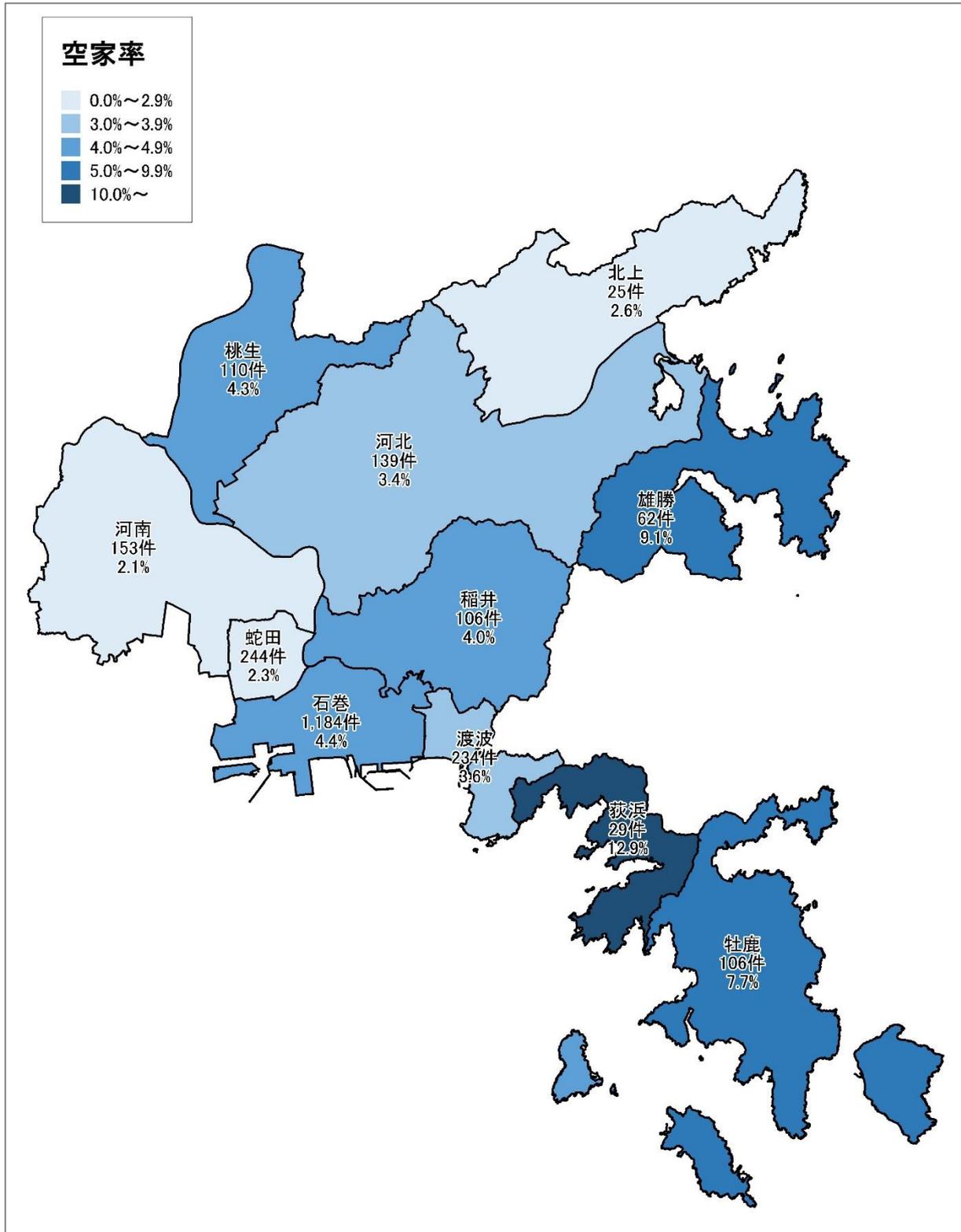
一方で、郊外部や集落等の空家等は、ニーズが乏しいため需要に限られ、市街地における空家等と比較して市場流通による解消が難しい場合が多く見られます。地域人口の減少と相まって、当面は空家等の増加が続くものと予想されます。

【表-4】 地区別の空家等候補数と空家率

地区	①空家候補数 (件)	②世帯数 (世帯)	① + ②	空家率 ① ÷ (① + ②)
石巻	1,184	25,647	26,831	4.4%
蛇田	244	10,552	10,796	2.3%
稲井	106	2,522	2,628	4.0%
渡波	234	6,303	6,537	3.6%
荻浜	29	196	225	12.9%
河北	139	3,925	4,064	3.4%
雄勝	62	622	684	9.1%
河南	153	7,166	7,319	2.1%
桃生	110	2,438	2,548	4.3%
北上	25	955	980	2.6%
牡鹿	106	1,267	1,373	7.7%
合計	2,392	61,593	63,985	3.7%

また、空家率については、牡鹿半島など市域の東部において、空家率が高くなっている傾向があります。【図-9】

【図-9】 地区別の空家等候補数と空家率



(4) 不良度判定

現地調査の結果、空家等候補と判定された 2,392 件について、調査結果で得られた建物の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、空家等候補を「不良度」の観点から a～d ランクに分類しました。

【表-5】 不良度ランクと判定内容

不良度ランク	評点合計点	判定内容
a	0 点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない
b	1～50 点未満	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
c	50～100 点未満	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
d	100 点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

「a ランク」は、外観調査では物理的損傷が確認されず、立地や所有者等の意向によっては、活用の可能性があります。一方、「d ランク」は、損傷が大きく、建物の倒壊や建築部材の飛散等のおそれがあり、景観や周辺住民の生活環境の保全等にも悪影響を及ぼしている可能性があります。また、「c ランク」は、将来的に「d ランク」となる可能性があります。

不良度判定の結果、市全体で「a ランク」が 1,282 件 (53.6%)、「b ランク」が 939 件 (39.3%)、「c ランク」が 121 件 (5.1%)、「d ランク」が 50 件 (2.1%) となりました。

地区別で見ると、一定以上の損傷がある「c・d ランク」の割合が最も高いのは、荻浜地区で 13.8%、次いで、桃生地区が 13.6%、雄勝地区が 12.9%と続いています。

全体的な傾向として、郊外部において、所有者等の適切な管理が行き届かず、放置される空家等が多いことが推測されます。

一方、周辺への危険等が懸念される「d ランク」は、市街地である石巻地区が 21 件と最も多く、次いで、稲井地区が 8 件、牡鹿地区が 6 件、河北地区が 5 件と続いています。

【表-6】・【図-10】

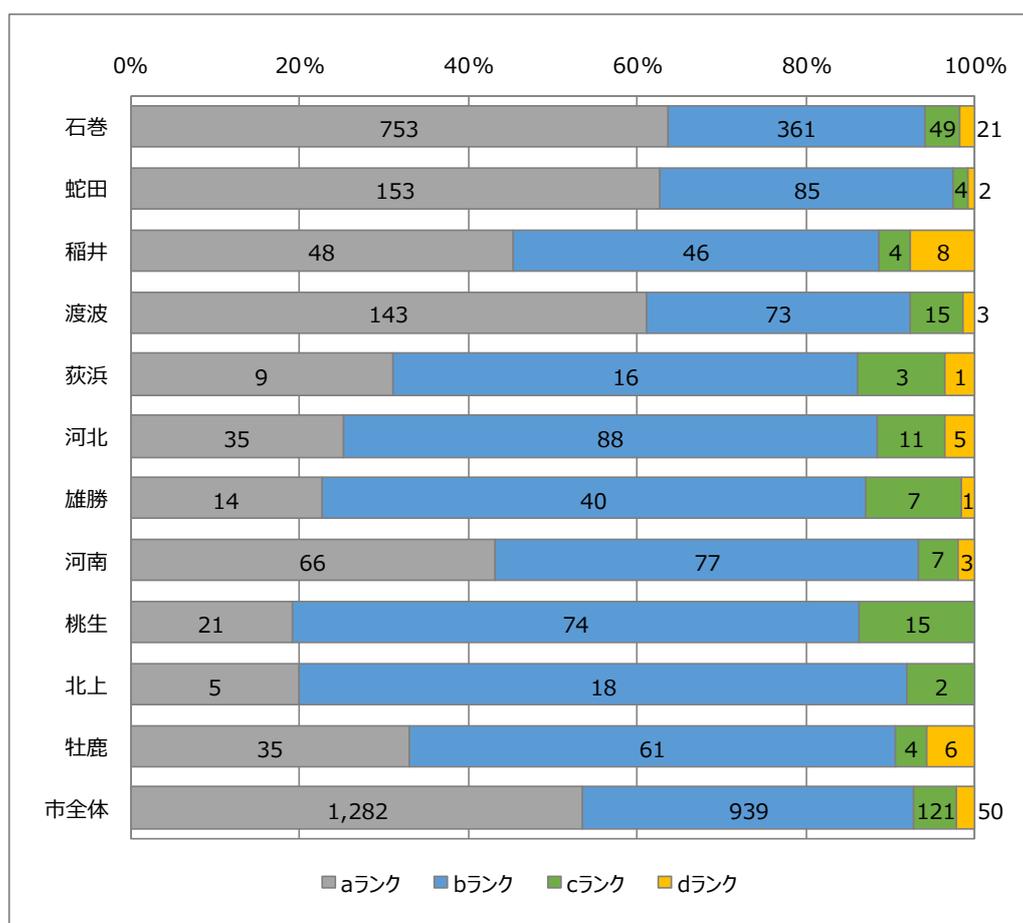
敷地の広さや隣接地の状況によっても異なりますが、市街地にある「d ランク」は、既に近隣の生活環境に悪影響を及ぼしている可能性が高く、所有者等による改善を促す等、早期の対策が必要とされます。

【表-6】 地区別の不良度判定結果（単位：件、％）

地区	aランク		bランク		cランク		dランク		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
石巻	753	63.6%	361	30.5%	49	4.1%	21	1.8%	1,184
蛇田	153	62.7%	85	34.8%	4	1.6%	2	0.8%	244
稲井	48	45.3%	46	43.4%	4	3.8%	8	7.5%	106
渡波	143	61.1%	73	31.2%	15	6.4%	3	1.3%	234
荻浜	9	31.0%	16	55.2%	3	10.3%	1	3.4%	29
河北	35	25.2%	88	63.3%	11	7.9%	5	3.6%	139
雄勝	14	22.6%	40	64.5%	7	11.3%	1	1.6%	62
河南	66	43.1%	77	50.3%	7	4.6%	3	2.0%	153
桃生	21	19.1%	74	67.3%	15	13.6%	0	0.0%	110
北上	5	20.0%	18	72.0%	2	8.0%	0	0.0%	25
牡鹿	35	33.0%	61	57.5%	4	3.8%	6	5.7%	106
合計	1,282	53.6%	939	39.3%	121	5.1%	50	2.1%	2,392

※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、合計は必ずしも100とはなりません。

【図-10】 地区別の不良度判定結果（単位：％）



(5) 市場性判定

(4) の不良度判定と同様に、空家等候補と判定された 2,392 件について、立地条件や建物条件に関する状況に応じて評点を設定し、空家等候補を「市場性」の観点から A～D ランクに分類しました。

市場性判定における評点は、「不動産鑑定評価基準（平成 26 年 5 月 1 日一部改正国土交通省）」における不動産の「価格形成要因」を参考に、不動産鑑定士の意見を踏まえ、空家等の立地条件、建物条件に係る状況がその不動産の価格に影響を与える程度を加味して設定したものです。

なお、市場性判定では、対象となる空家等候補の不動産としての立地条件、建物条件に着目し、立地ランクと建物ランクを各々判定し、両ランクのうち劣る方を以て最終的な市場性ランクと判定しました。

【表-7】 市場性ランクと判定内容

立地・建物ランク (共通)	評点合計点	判定内容
A	40 点未満	売却、賃貸の期待性が高い
B	40～100 点未満	売却、賃貸の期待性がやや高い
C	100～150 点未満	売却、賃貸の期待性が低い
D	150 点以上	現状での売却、賃貸が期待できない

市場性判定の結果、市全体で「A ランク」が 144 件 (6.0%)、「B ランク」が 1,158 件 (48.4%)、「C ランク」が 767 件 (32.1%)、「D ランク」が 323 件 (13.5%) となりました。

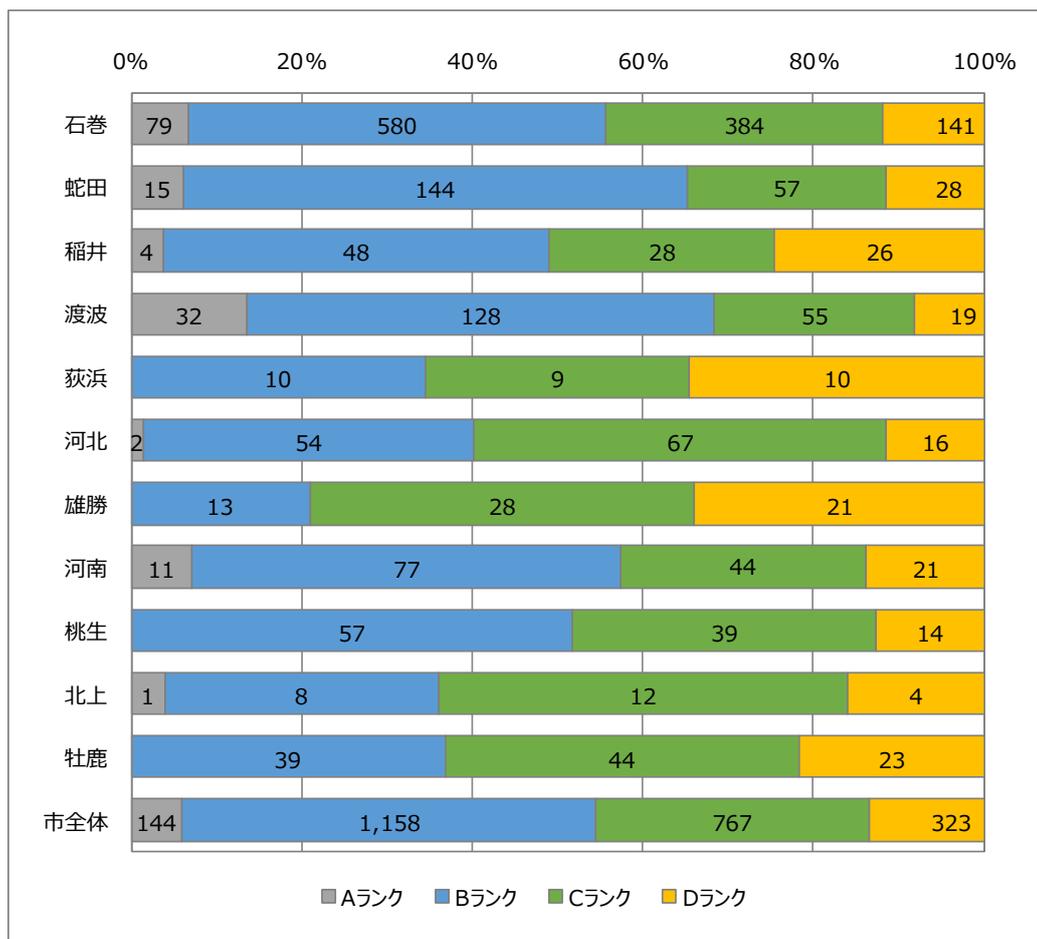
地区別では、雄勝地区、荻浜地区で「C・D ランク」の割合が高くなっています。【表-8】・【図-11】

【表-8】 地区別の市場性判定（総合）結果（単位：件、％）

地区	Aランク		Bランク		Cランク		Dランク		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
石巻	79	6.7%	580	49.0%	384	32.4%	141	11.9%	1,184
蛇田	15	6.1%	144	59.0%	57	23.4%	28	11.5%	244
稲井	4	3.8%	48	45.3%	28	26.4%	26	24.5%	106
渡波	32	13.7%	128	54.7%	55	23.5%	19	8.1%	234
荻浜	0	0.0%	10	34.5%	9	31.0%	10	34.5%	29
河北	2	1.4%	54	38.8%	67	48.2%	16	11.5%	139
雄勝	0	0.0%	13	21.0%	28	45.2%	21	33.9%	62
河南	11	7.2%	77	50.3%	44	28.8%	21	13.7%	153
桃生	0	0.0%	57	51.8%	39	35.5%	14	12.7%	110
北上	1	4.0%	8	32.0%	12	48.0%	4	16.0%	25
牡鹿	0	0.0%	39	36.8%	44	41.5%	23	21.7%	106
合計	144	6.0%	1,158	48.4%	767	32.1%	323	13.5%	2,392

※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、合計は必ずしも100とはなりません。

【図-11】 地区別の市場性判定（総合）結果（単位：％）



第4節 所有者等の状況・意向

現地調査の結果、空家等候補と判定された2,392件のうち、所有者等が特定できた2,319件を対象に所有者等意向調査を実施しました。

意向調査票には、手引きにおけるアンケート調査の例を参考に、所有者の年齢、建物の利用実態、利用しなくなった理由、維持管理の状況、今後の利活用の意向等を把握するための設問を用意し、郵送によるアンケート方式で実施しました。

所有者等意向調査の調査結果の概要は以下のとおりです。

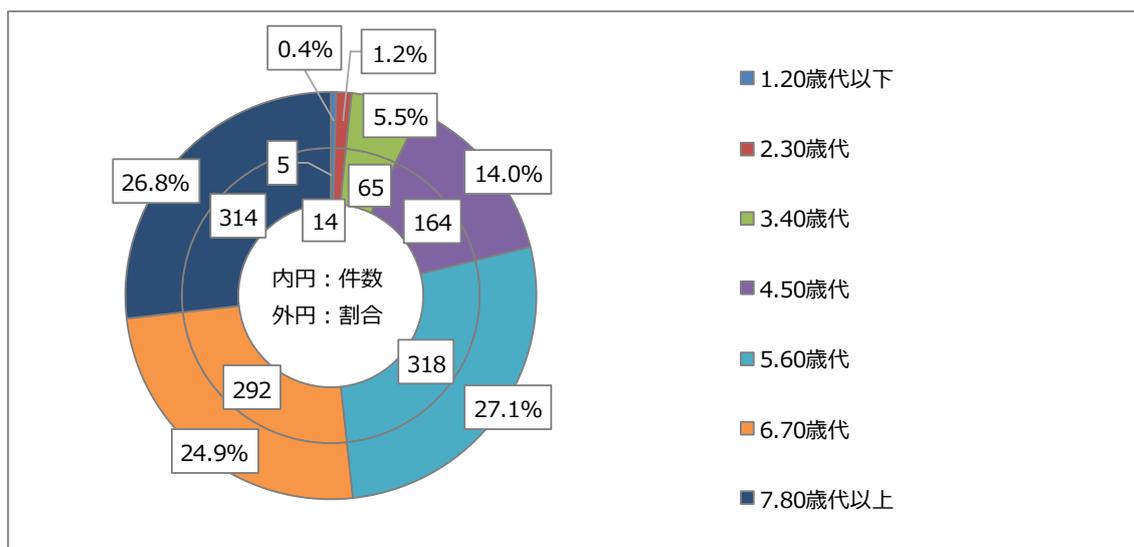
【表-9】 所有者意向調査の概要

調査方法	所有者等特定の実施による空家等候補の所有者等を対象に、郵送によるアンケート調査を実施
発送数	2,319件
有効発送数	2,154件（宛先不明による返送165件）
回収数	1,487件
有効回収率	69.0%

（1）所有者等の年齢

所有者等の年齢について、回答の78.8%（924件）が60歳代以上でした。

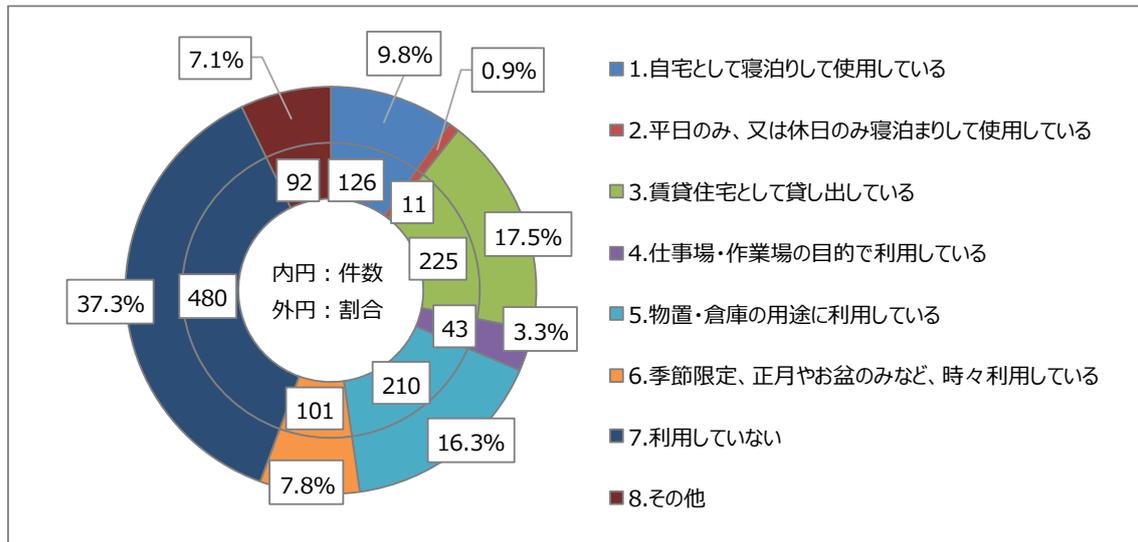
【図-12】 所有者等の年齢（単一回答・n=1,172）



(2) 建物の使用実態

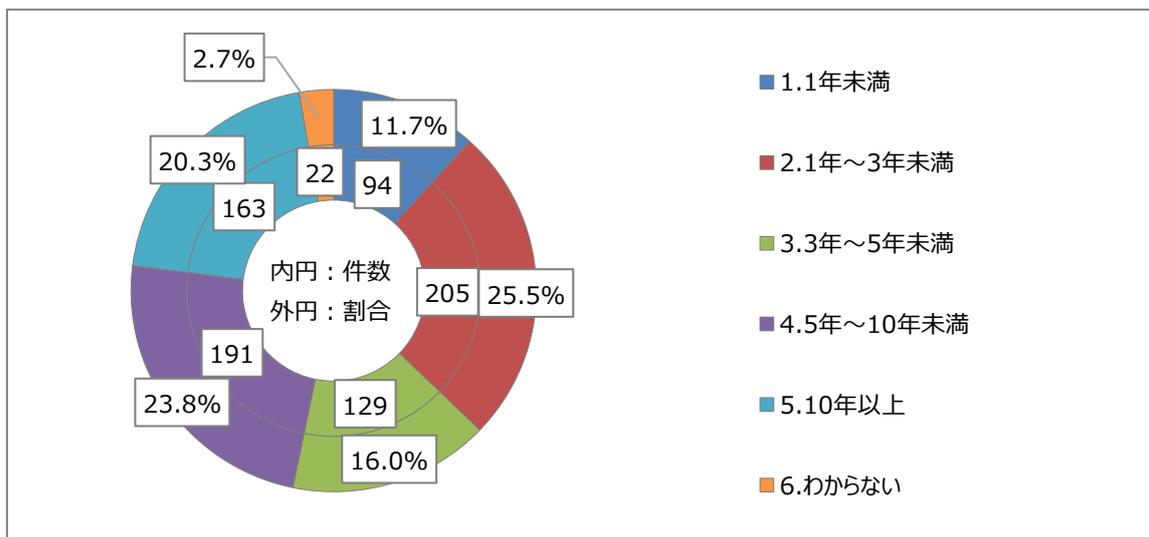
建物の使用実態について、37.3% (480 件) が「利用していない」でした。

【図-13】 建物の使用実態 (単一回答・n=1,288)



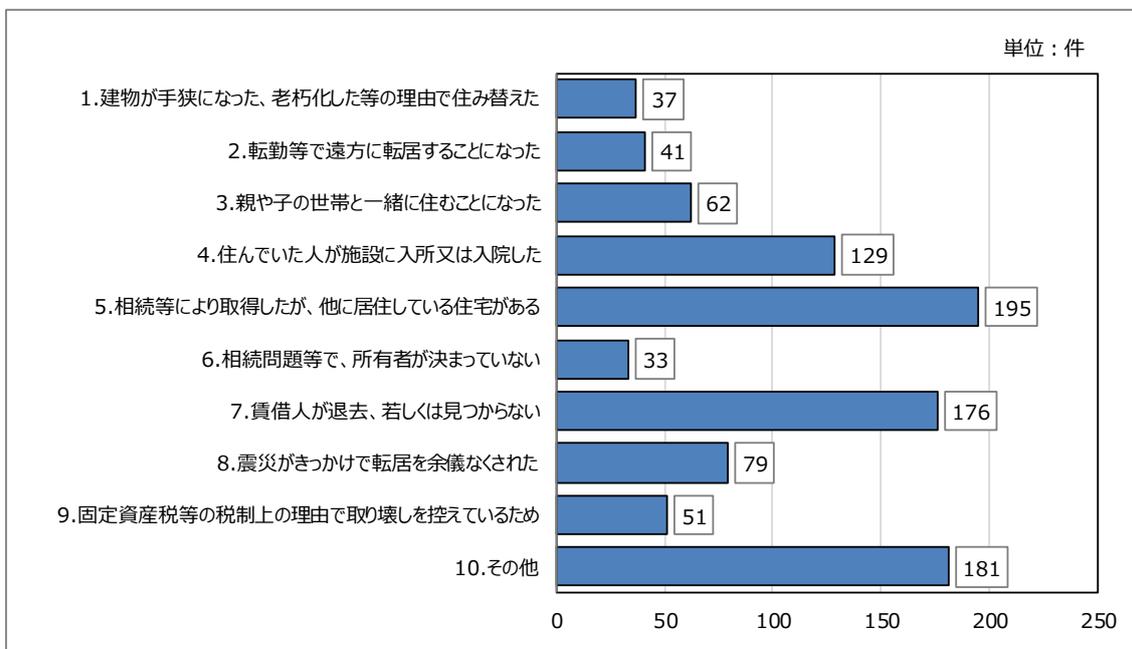
建物を使用していない期間について、20.3% (163 件) が 10 年以上でした。

【図-14】 建物を使用していない期間 (単一回答・n=804)



建物を使用しなくなった理由について、「相続等により取得したが、他に居住している住宅がある」が19.8%（195件）で最も多く、「賃借人が退去、若しくは見つからない」が17.9%（176件）でした。

【図-15】 建物を使用しなくなった理由（複数回答・n=984）



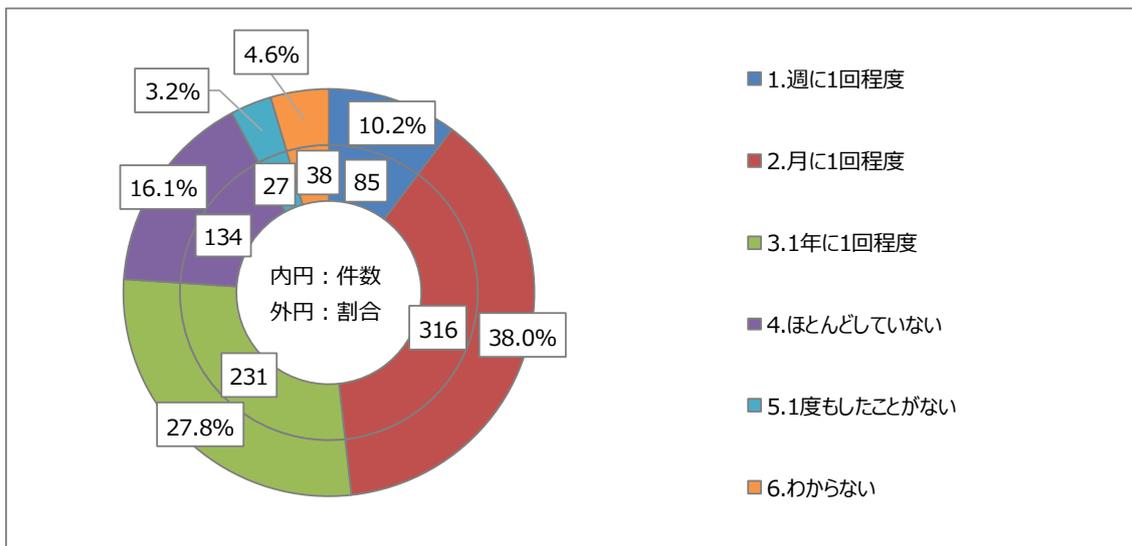
※ 「10.その他の回答」について、主なものは以下のとおりでした。

- ・ 土砂災害警戒区域のため危険である。
- ・ 建物を解体して他の用途で使用予定。
- ・ 仕事場としていたが廃業により使用しなくなった。
- ・ 売却のため、業者と仲介依頼中。
- ・ 生活全体が不便なため。
- ・ 市外の病院に通うのが大変になった。
- ・ 別荘として利用していたが、遠方のため行かなくなった。

(3) 維持管理

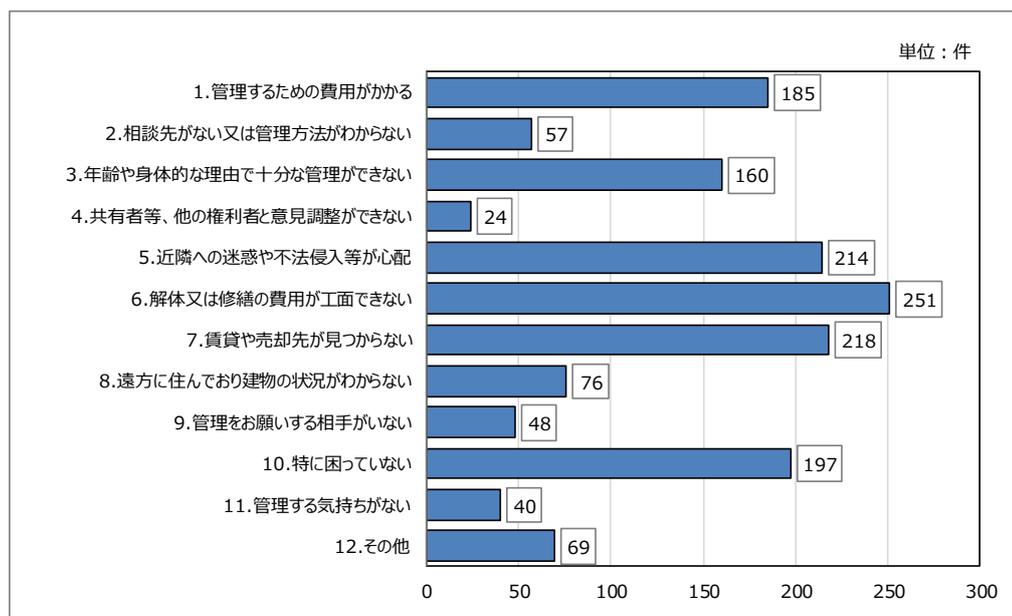
維持管理の頻度について、「月に1回程度」が38.0%（316件）で最も多い一方、19.4%（161件）が「ほとんどしていない」又は「1度もしたことがない」でした。

【図-16】 維持管理の頻度（単一回答・n=831）



維持管理の困りごとについて、「解体又は修繕の費用が工面できない」が最も多く16.3%（251件）、次いで「賃貸や売却先が見つからない」が14.2%（218件）でした。

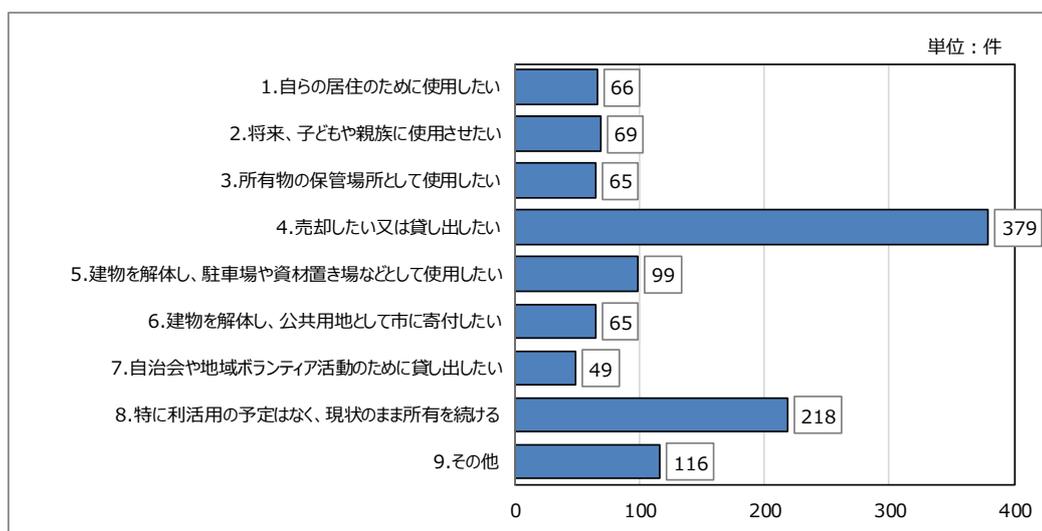
【図-17】 維持管理の困りごと（複数回答・n=1,539）



(4) 今後の意向

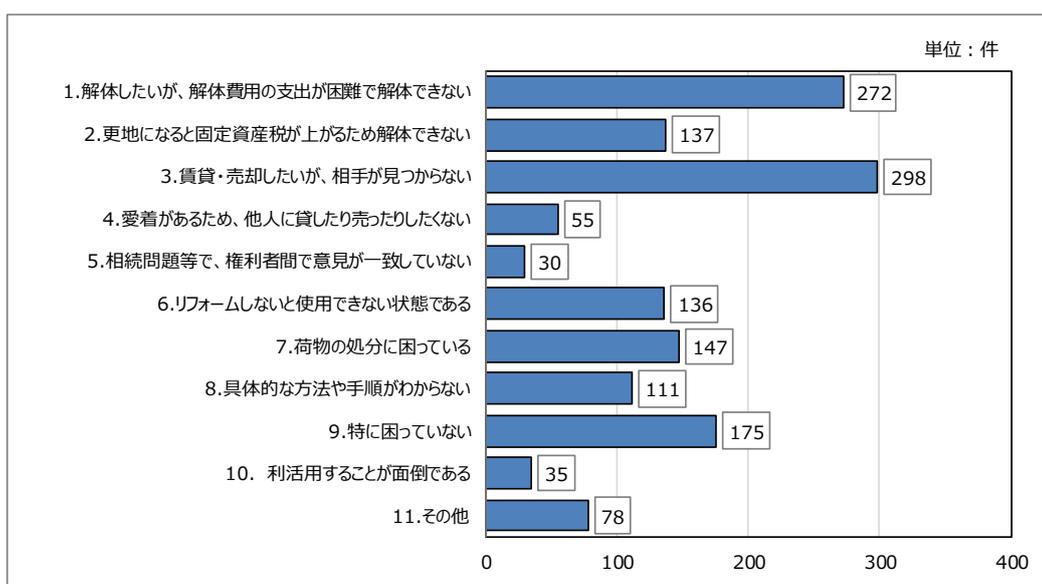
今後の意向について、「売却したい又は貸し出したい」が最も多く 33.7% (379 件)、次いで「特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける」が 19.4% (218 件) でした。

【図-18】 今後の意向 (複数回答・n=1,126)



今後の活用で困っていることについて、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」が最も多く 20.2% (298 件)、次いで「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」が 18.5% (272 件) でした。

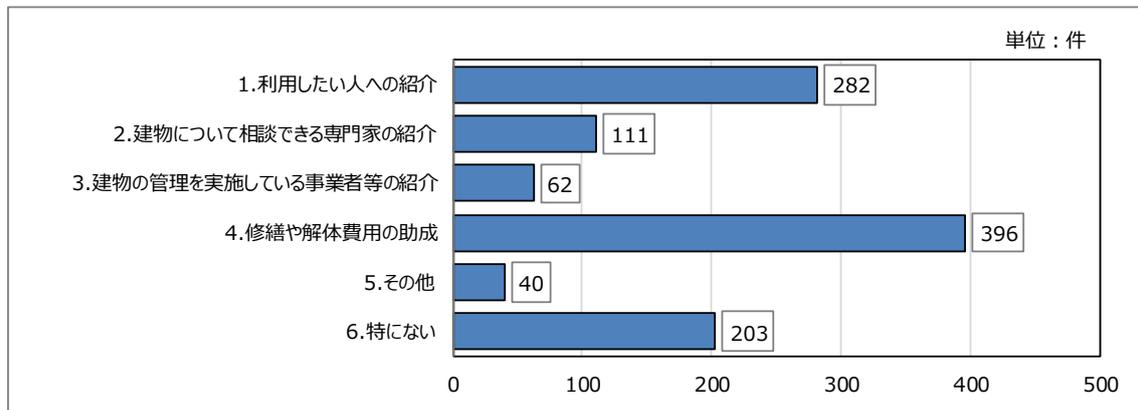
【図-19】 今後の活用での困りごと (複数回答・n=1,474)



(5) 市に期待する支援

市に期待する支援について、「修繕や解体費用の助成」が最も多く 36.2% (396 件)、次いで「利用したい人への紹介」が 25.8% (282 件) でした。

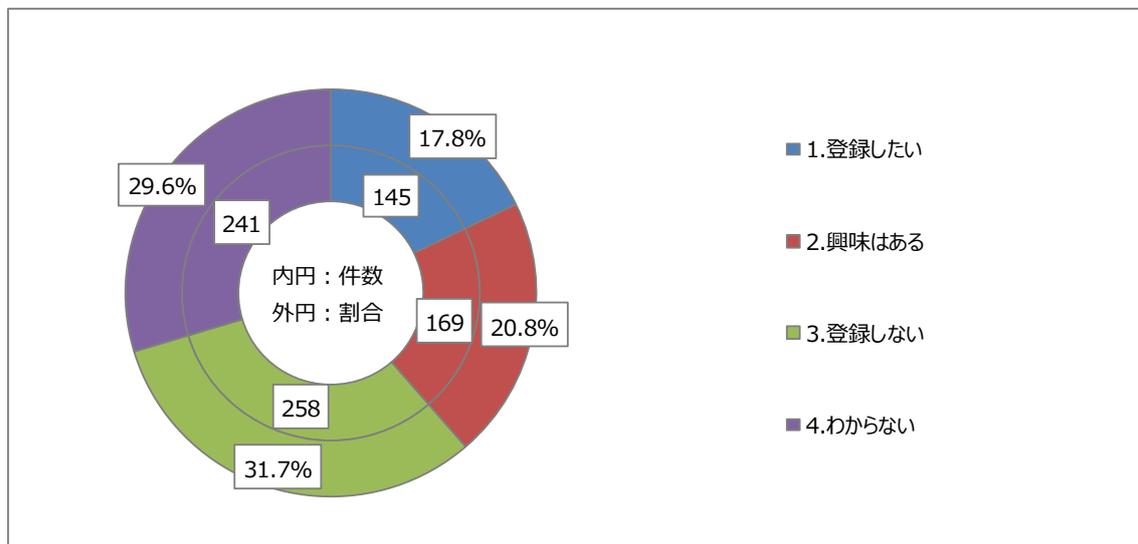
【図-20】 市に期待する支援（複数回答・n=1,094）



(6) 空き家バンク

空き家バンク（※）について、「登録しない」が最も多く 31.7% (258 件)、次いで「わからない」が 29.6% (241 件) でした。

【図-21】 空き家バンクについて（単一回答・n=813）



※ 「空き家バンク」は、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です。

第5節 本市の空家等に関する課題

空家等の現地調査及び所有者意向調査の結果により、本市の空家等に関する課題を以下のように整理しました。

(1) 空家等の発生予防

○市場流通機会の創出

意向調査結果によると、建物を使用しなくなった理由として「賃借人が退去、若しくは見つからない」との回答が多く、また、維持管理の困りごととしては「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」といった回答も多く見られました。

このことから、賃貸や売買を希望する所有者等のために、関係団体との連携等を通じたマッチング促進や移住促進策など、空家等が円滑に市場に流通する機会を創出する取組みを検討する必要があります。

(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

所有者等の78.8%が60歳代以上で、高齢化による管理不全や相続等の発生による空家等の増加が懸念されます。また、建物を使用していると認識している所有者等の中にも、物置・倉庫等の使用や季節限定の使用など、使用頻度が低いと認められる回答が見られました。

これらが将来的に空家等となる可能性が高くなることを踏まえ、所有者等の意識を啓発し、空家等の発生を予防するための相談体制を整備する必要があります。

また、所有者等の居住地が空家等の所在地と異なる場合も多く、状況に合わせ効果的な支援情報や提供方法を検討する必要もあります。

(3) 空家等の管理状況

○所有者の管理意識を高める施策、建築物の除却を見据えた措置

不良度判定がa又はbランクである空家等(92.9%)は、「現状のまま利用可能」又は「管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能」な状態であると考えられます。

一方、c又はdランクである空家等(7.1%)は、「著しい損傷等のため現況のままの利用は困難」又は「利用は不可能」な状態にあります。これらの空家等に対しては、

所有者等の管理意識を高め、また、既に倒壊の危険性が認められる場合には、建築物の除却を見据えた措置を検討する必要があります。

○自主的な維持管理の促進

維持管理の頻度が低くなると空家等の不良度が高くなる傾向が見られることから、空家等の放置リスク（環境の悪化、周囲への迷惑、管理責任を問われる等）への認識を高め、所有者等による自主的な維持管理を促す必要があります。

また、高齢である、遠方に居住している等、管理の手間が大変又は自ら管理できない所有者等に対しては、民間等の管理サービスを紹介する等の取組みが望ましいと考えられます。

（４）空家等の利活用可能性

○多様な利活用策の検討

市場性判定が A 又は B ランクである空家等（54.4%）は、「売却・賃貸が容易」又は「売却・賃貸の期待性がある」と考えられ、所有者等が使用する予定がない場合は、売却や賃貸での活用を促し、市場に流通する機会を増やす必要があります。

なお、立地ランクが A かつ建物ランクが D の空家等は、建物を解体して更地とした方が市場性が高まる可能性があり、立地ランクが D かつ建物ランクが A の空家等は、活用方法によっては地域コミュニティの課題解決のために役立つ可能性もあります。

一方、市場性判定が C 又は D ランクである空家等（45.6%）は、「売却・賃貸の期待性が低い」又は「売却・賃貸が困難」な状態にあり、所有者等による自主的かつ適切な管理や修繕・除却を促す必要があります。

○空き家バンクの支援の充実

今後の意向として、所有者等は空家等を「売りたい・貸したい」と考えている一方、スムーズに相手が見つからないという悩みを抱えており、空き家バンク制度の活用を含め、空家等が市場に流通する機会を増やす必要があります。

空き家バンク制度のメリットとして、不動産事業者や関係団体と連携・協力し、民間の市場では流れにくい物件についても「買いたい・借りたい」需要の幅広い掘り起こしが可能であると考えられます。

なお、意向調査では空き家バンク登録に消極的な回答が多かったことから、制度の導入に際しては、空き家バンクを活用するメリットを周知し、登録促進に向けた仕組み作りも併せて検討する必要があります。