

第2章 石巻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

本市は、宮城県北東部に位置し、面積は554.55平方キロメートル※1、人口は131,007人※2（令和7（2025）年6月末現在）となっており、県内では仙台市に次ぐ規模を誇る都市です。太平洋に面した海洋性気候のため、内陸部に比べて寒暖差が小さく、東北地方の中では比較的温暖な気候が特徴です。

市の中央部を旧北上川が南北に貫流し、その流域には肥沃な平野が広がっています。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り、海岸線は約303キロメートルに及びます。北端の神割崎から牡鹿半島にかけてはリアス式海岸が続き、旧北上川河口周辺には水産加工団地や工業団地が整備されています。沖合には金華山、網地島、田代島などの島々が点在し、美しい自然景観を形成しています。

江戸時代には伊達藩のもと、水運の要衝として「奥州最大の米の集積港」として栄え、全国的に名を馳せた商業都市でした。明治時代以降は、金華山沖の豊かな漁場を背景に漁業が発展し、現在も金華山沖は世界三大漁場の一つとされています。かつお・いわし・さば等の水揚げが盛んで、水産資源に恵まれた地域です。また、昭和39（1964）年には新産業都市に指定され、石巻工業港の開港を契機に、工業都市としても発展を遂げました。

平成17（2005）年4月1日には、旧石巻市と周辺6町（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、新たな「石巻市」として再出発しました。

しかし、平成23（2011）年3月11日14時46分、東日本大震災が発生しました。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、それに続く大津波が市内を襲い、防潮堤を越えて多くの命と財産が失われました。住宅や職場、道路、港湾、漁港などが甚大な被害を受け、本市は未曾有の災害に見舞われました。

この大震災は深い傷跡と悲しみを残しましたが、国・県、全国の企業、自治体、ボランティアの支援により、地域の絆と「生きる力」の大切さを再認識し、市民が一丸となって復興と再生に取り組んできました。今後も持続可能なまちづくりを目指し、さらなる発展に向けて歩みを進めていきます。

※1 出典：国土地理院「令和7年全国都道府県市区町村別面積調」（令和7年4月1日現在）

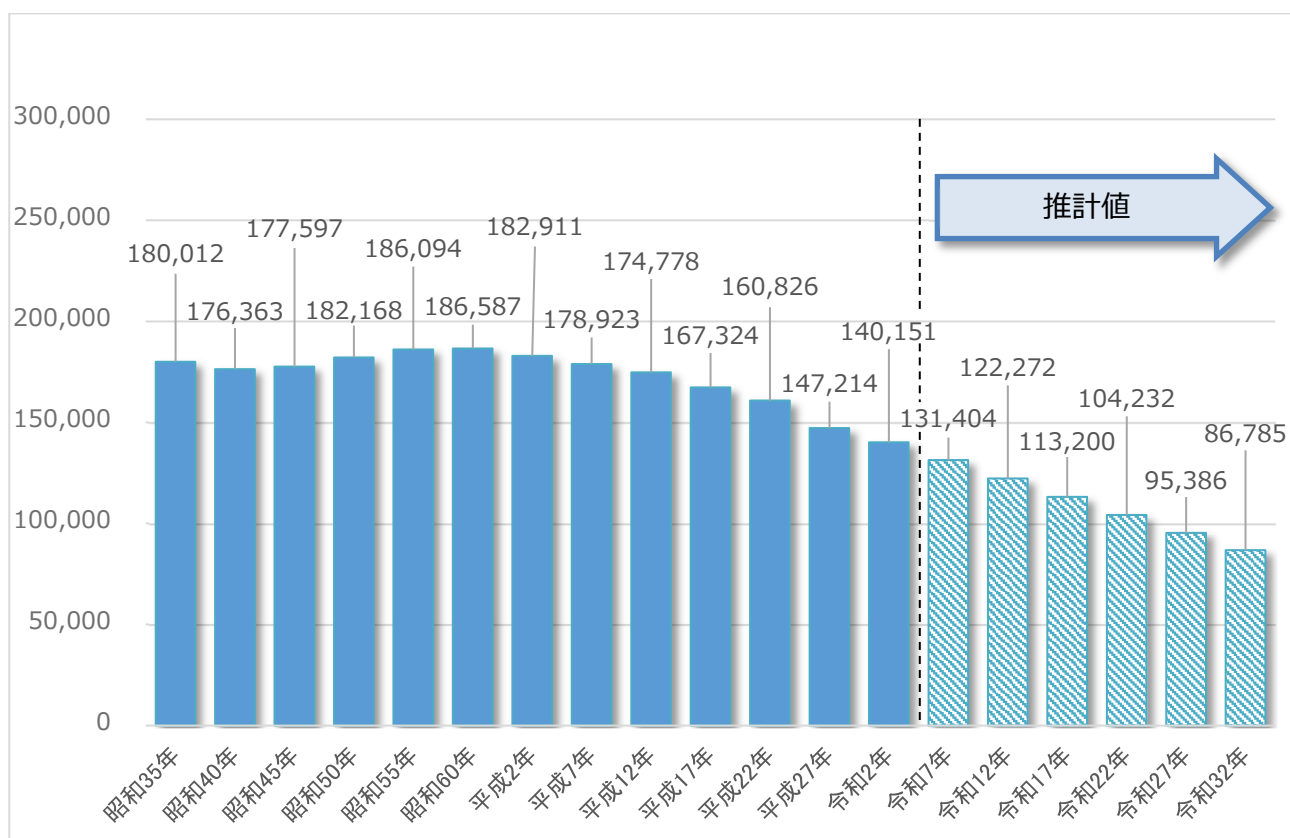
※2 出典：住民基本台帳（令和7年6月末現在）

(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、令和2（2020）年にはピーク時より約4.5万人減少して140,151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27（2045）年には10万人を割り込む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：令和2（2020）年以前は国勢調査、令和7（2025）年以降は令和5（2023）年国立社会保障・人口問題研究所による推計値（単位：人）

また、本市の地区別の人口推移を見ると、市全体として減少傾向となっています。平成27（2015）年と令和2（2020）年と比較すると、人口減少率が最も高いのは「牡鹿地区」で-14.5%（335人減）、次いで、「北上地区」が12.1%（295人減）、「桃生地区」が-11.1%（831人減）と続いています。【表-1】・【図-3】

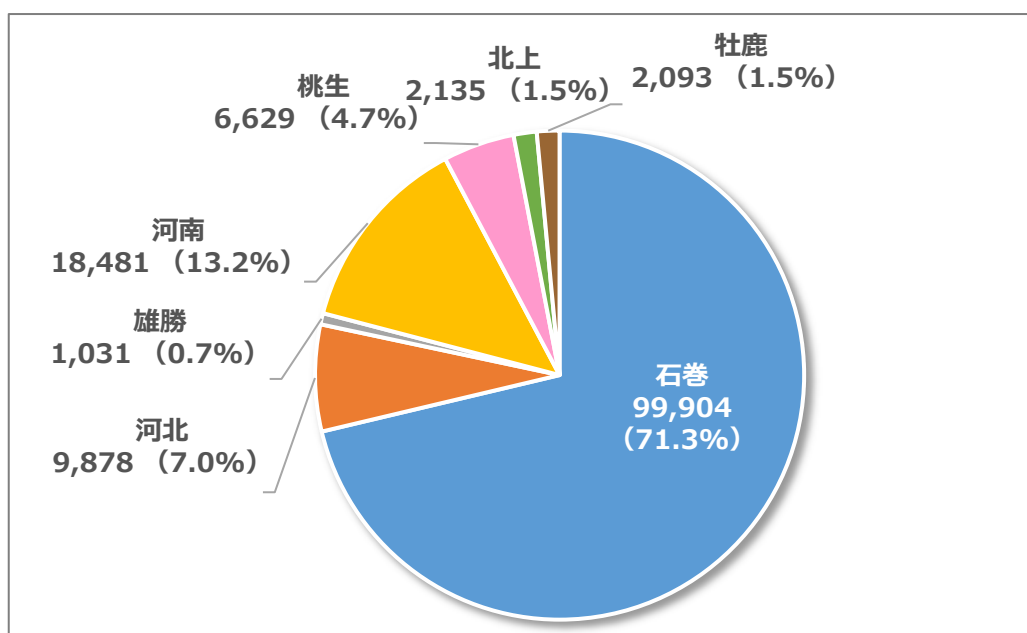
【表-1】の人口推移において、全体的には少子高齢化による人口減少を反映したものとなっていますが、平成27（2015）年の人口は、平成23（2011）年3月に発生した東日本大震災の影響が含まれており、留意する必要があります。

【表-1】 地区別の人口推移

	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)	令和2年 (2020年)	平成27年と 令和2年の比較	
							増減数	増減率
石巻	121,208	119,818	115,588	112,683	103,088	99,904	-3,184	-3.1%
河北	14,186	13,407	12,508	11,578	11,097	9,878	-1,219	-11.0%
雄勝	5,840	5,239	4,694	3,994	1,021	1,031	10	1.0%
河南	18,043	17,919	17,522	16,950	19,670	18,481	-1,189	-6.0%
桃生	8,990	8,644	8,102	7,582	7,460	6,629	-831	-11.1%
北上	4,765	4,472	4,028	3,718	2,430	2,135	-295	-12.1%
牡鹿	5,891	5,279	4,882	4,321	2,448	2,093	-335	-14.5%
合計	178,923	174,778	167,324	160,826	147,214	140,151	-7,063	-4.8%

出典：国勢調査（単位：人、%）

【図-3】 地区別の人口と市全体に占める割合（令和2（2020）年）



出典：国勢調査（単位：人、%）

(3) 年齢3区分別人口の推移

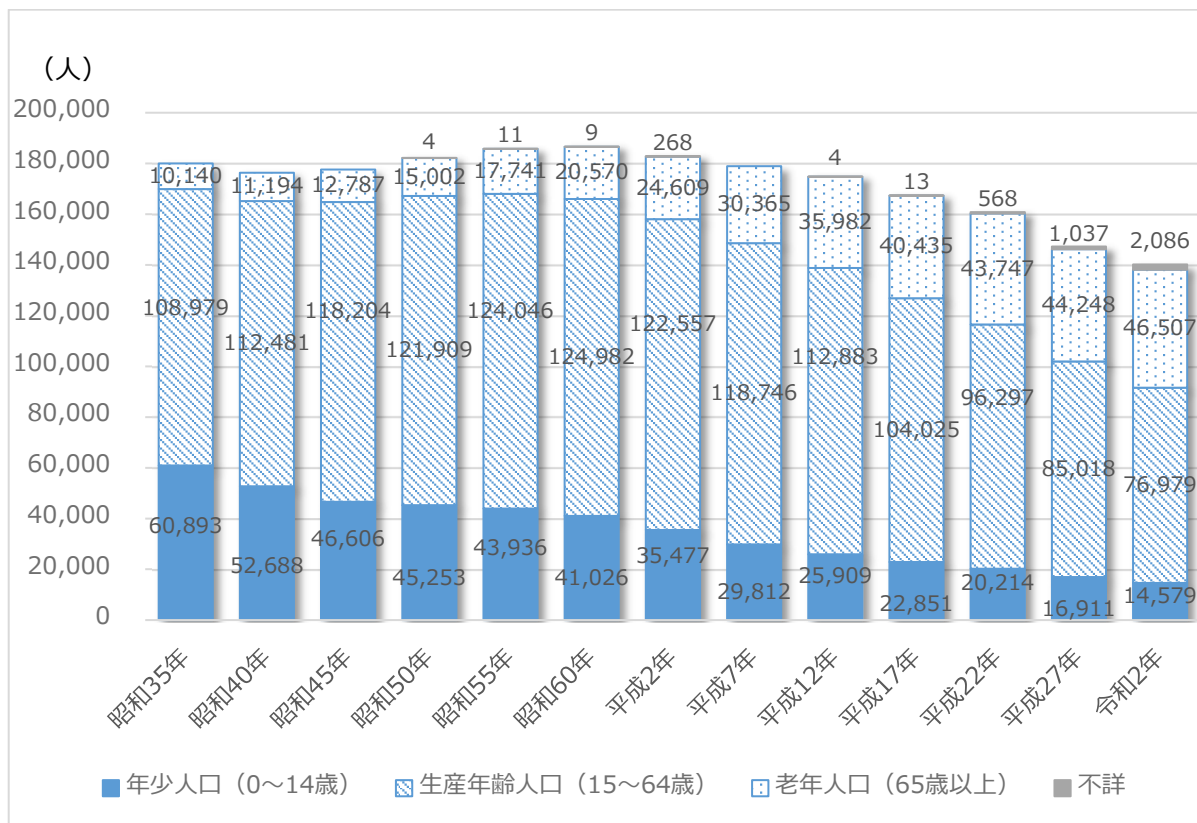
本市の年齢3区分別人口の推移を見ると、年少人口（0～14歳）は減少を続けており、昭和35（1960）年の60,893人から令和2（2020）年には14,579人と、約4分の1に減少しています。生産年齢人口（15～64歳）は、昭和60（1985）年までは増加傾向にありましたが、その後は総人口の減少と相まって減少に転じています。

一方、老年人口（65歳以上）は一貫して増加傾向にあり、昭和35（1960）年の10,140人から令和2（2020）年には46,507人と、4倍以上の増加が見られます。総人口に占める老年人口の割合は33.2%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。

※ 年齢3区分：年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）、老年人口（65歳以上）

【図-4】 年齢3区分別人口の推移



出典：国勢調査

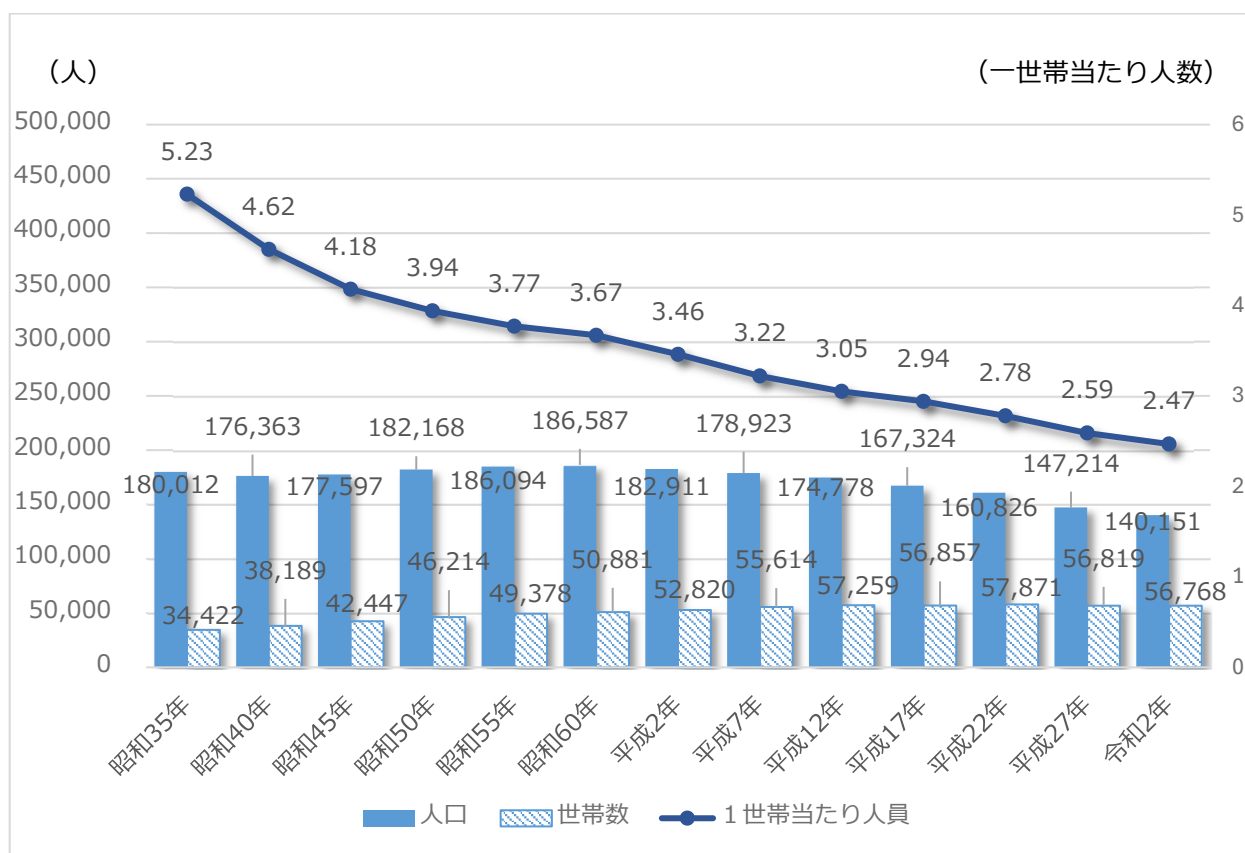
※ 年齢不詳を含みます。

(4) 人口と世帯数の推移

本市の世帯数は、昭和35（1960）年から増加を続け、令和2（2020）年には56,624世帯となっています。一方、1世帯当たりの人員は、昭和35（1960）年には1世帯当たり5.23人から令和2（2020）年には1世帯当たり2.47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高齢者単身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・石巻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、令和5（2023）年現在、約900万2千戸で、前回調査（平成30（2018）年）と比べて51万3千戸増加しました。また、空き家率（住宅総数に占める空き家総数の割合）も13.8%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、令和5（2023）年の空き家数が10,400戸となっています。空き家率は平成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した。令和5（2023）年には15.8%と、空き家率が減少していますが、全国や宮城県と比較すると、高い水準となっています。【表-2】・【図-6】・【図-7】

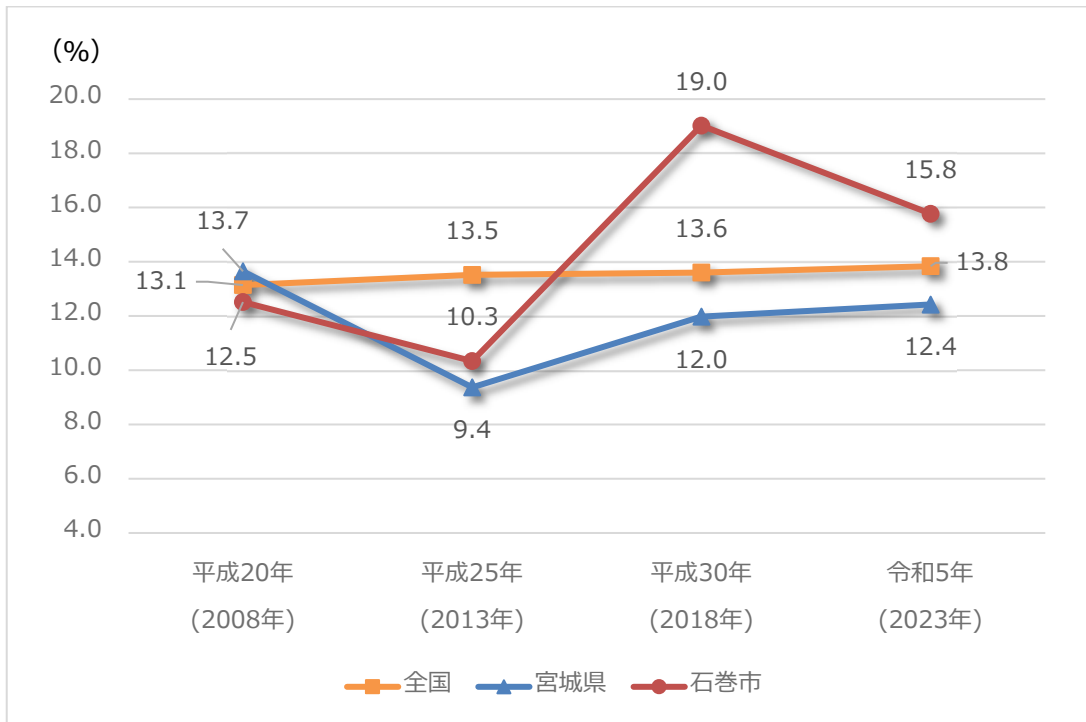
【表-2】 全国・宮城県・本市の住宅数と空き家数

		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%
令和5年 (2023年)	戸数	65,046,700	9,001,600	1,129,200	140,300	65,950	10,400
	割合	-	13.8%	-	12.4%	-	15.8%

出典：住宅・土地統計調査（単位：戸、%）

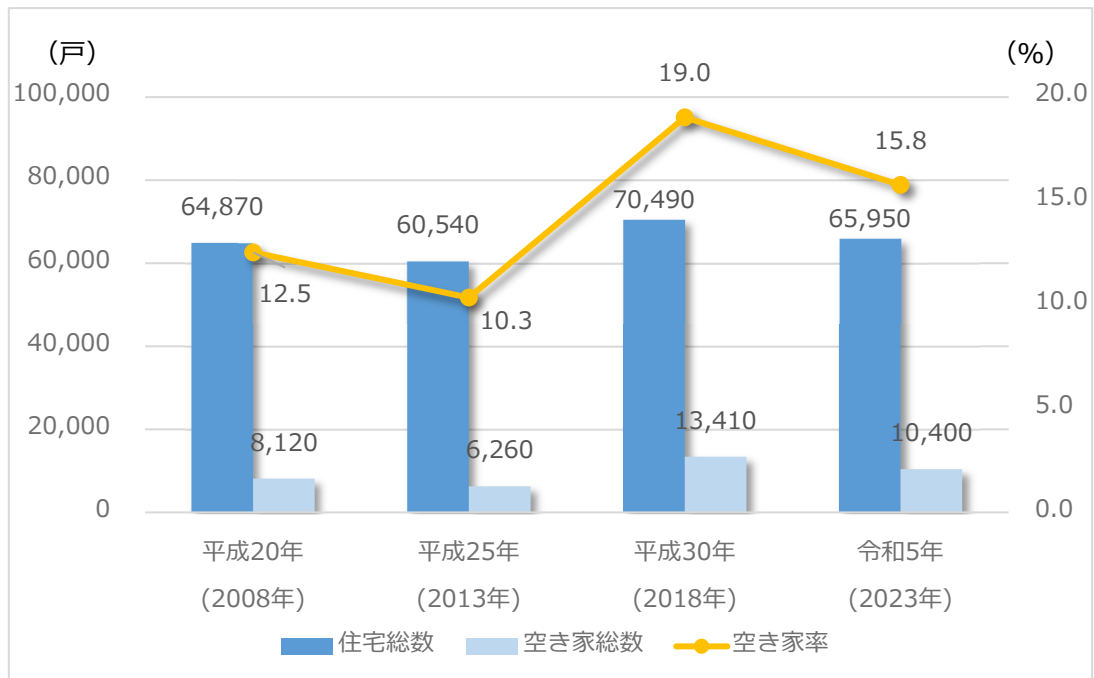
※ 住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっているため、合計は一致しない場合があります。

【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) 空家等の種類

本市の空家等を種類別に見ると、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」は100戸程度となっており、一方、「賃貸用の住宅」の空き家数の増加が顕著となっています。【表-3】・【図-8】

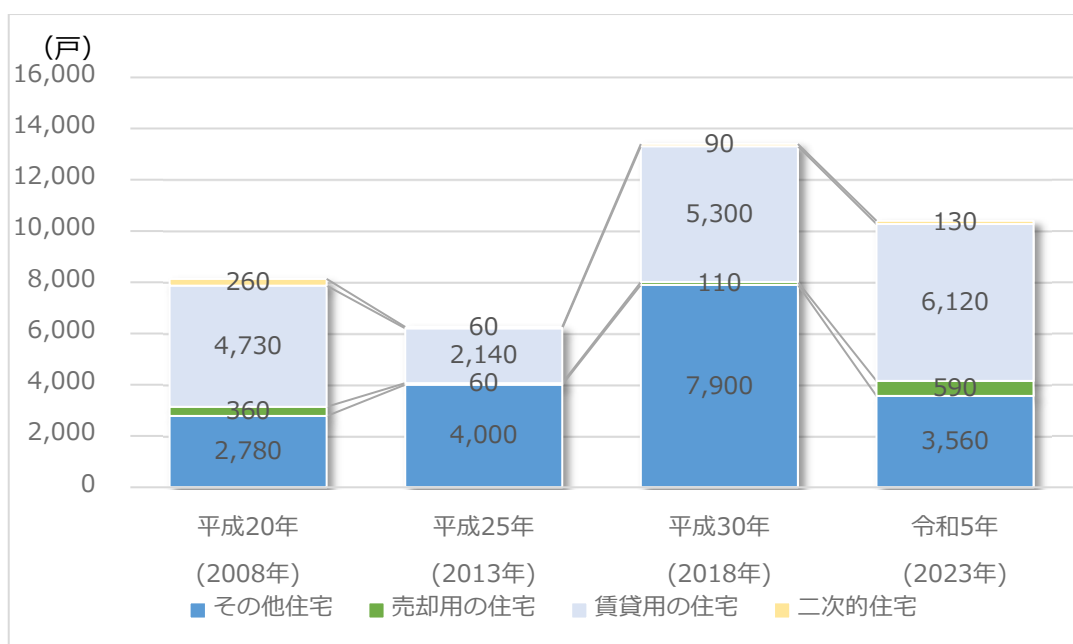
空き家の中でも「その他の住宅」は、賃貸や売却等で市場に流通しておらず、定期的な利用もないため、適切な管理がされておらず、管理不全等により、何らかの対策を講じなければならない可能性が高い空き家と推測されます。

【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%
令和5年 (2023年)	戸数	65,950	10,400	130	6,120	590	3,560
	割合	-	15.8%	0.2%	9.3%	0.9%	5.4%

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

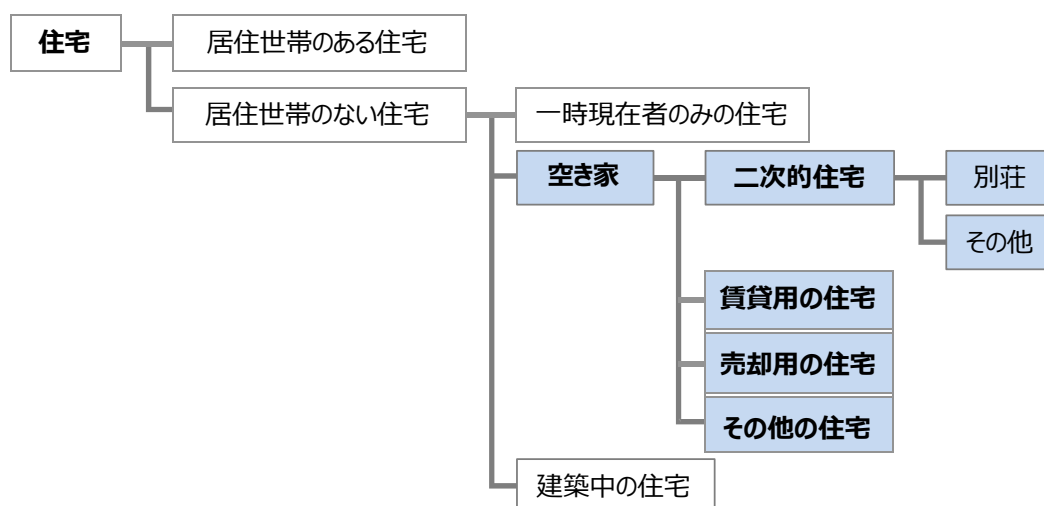


出典：住宅・土地統計調査（単位：戸）

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 第1次石巻市空家等対策計画の施策の評価・検証

本計画では、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めていますが、本計画を推進するに当たっては、P D C Aサイクル（計画・実行・評価・改善）の継続的な計画管理に基づき、計画の進捗状況を把握し、評価・検証を実施することで、より効果的な取り組みへつなげる必要があります。

このことから、第1次石巻市空家等対策計画の計画期間である令和3（2021）年4月から令和8（2026）年3月までの5年間における施策について、以下のとおりとまとめます。

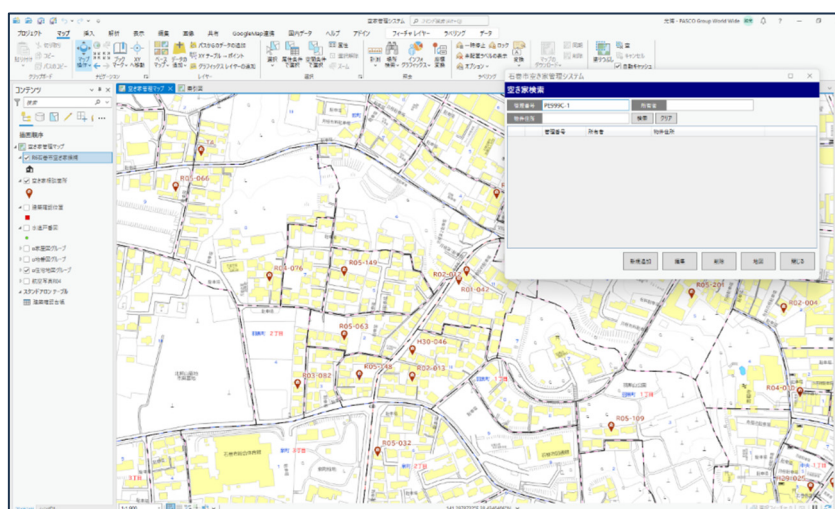
（1）空家等の調査に関する事項における施策の実施状況と検証

①空家等に関する調査

後述のとおり、本市は、令和5（2023）年度から令和6（2024）年度にかけて市内全域における空家等の実態調査を実施しました。本市全体で3,647件が空き家候補と判定され、その内、利活用可能性（老朽度）判定が「D判定」である空家等が143件確認されています。また、空き家候補の所有者等に対してアンケートを実施し、2,277件の有効回答を得ました。これらのほかに、相談等の情報も加え、空き家対策のデータベースの1つとして継続的に管理することを目的に、令和6年度に「空家等管理システム」を導入しました。これらの施策の実施により、迅速かつ正確な実態情報の把握や業務の効率化が図られたことから、市民等からの相談対応や、各種施策の検討に寄与することとなりました。

今後は、蓄積したデータの管理・更新を常時行うことで、情報をアップデートしつつ、より有効な活用方法の検討が必要です。

【図-9】 空家等管理システム 地図等表示画面



②市民等からの情報提供を受けた場合の対応

市民等からの管理不全な空家等に関する相談や問合せへの対応は、空家等の状況を把握するため所有者等の調査や現地調査を行い、所有者等への適切な管理についての指導を文書等で促し、改善に努めました。

【表-4】 個別相談の件数と改善確認件数

	相談・苦情件数	改善確認件数
令和3年度	101	24
令和4年度	112	18
令和5年度	202	22
令和6年度	222	28

(※ 改善の確認は、所有者等からの報告や、現地再調査により確認出来たもの)

結果として、直近の年度では、およそ1割の改善が確認されましたが、それ以外は改善の確認ができていないものもありますが、その多くは管理不全状態のままとなっており、中には相続放棄等により放置されたものもあります。

今後も文書等による指導通知を継続し、広報活動による周知機会の拡大や、状況によっては所有者等への訪問指導等が必要と考えます。

(2) 空家等の発生予防に関する事項における施策の実施状況と検証

相続放棄や相続登記が行われないことなどによる、相続を契機とした空家等の発生予防を促進させるため、宮城県司法書士会による相続登記無料相談会の開催や、法務局からの依頼によるチラシの配布など、周知活動に協力しました。ほかにも、死亡届の提出時に市から配付するハンドブックに、空き家バンクの所有者に対する手続案内を掲載しているほか、令和5年度からは固定資産納税通知書に、適正管理や空き家バンクに関するチラシを同封しています。このような周知は、相続を契機とした空家等の発生予防に効果的な手法と考えます。

また、所有者等に対する経済的支援については、空家等の保全に関連する補助事業を中心に現存住宅のリフォーム等、相談者の実情に合わせ、経済的な支援事業の紹介を行いました。

今後も、空家等の発生予防につながる支援事業について、必要に応じて継続する必要があります。

【図-10】 空き家の適正管理や利活用に関する周知のためのパンフレット
(固定資産税納税通知書送付に同封)

～石巻市からのお知らせ～

～家族が空き家で困らないために～

◆空き家を管理せず放置すると… **【空き家の管理は「所有者の義務」です！適切な管理を心がけましょう。】**

劣化による倒壊の危険 台風・地震などの自然災害で、屋根材の飛散や外壁などの落下、最悪の場合は倒壊の危険も！	不審者による治安悪化 「誰も来る可能性がない家」は不審者に狙われ、被害に遭う可能性が高くなります。
放火による火災 管理不全な家は放火されるリスクが高まります。人の目がなく、犯罪のターゲットになりやすい場合もあります。	悪臭の悪化 草木の繁茂や不法投棄により害虫や害獣の住みかになり、放置しておくとも環境衛生の問題を引き起こす可能性も！

◆空き家は個人の財産です！！ **【住まいの将来について考えましょう。】**

空き家になる前に早めの備えを！
将来の相続などに備え、住宅を誰が引き継ぐかなど、所有者と親族とで話し合っておきましょう。

空き家になったら早期決断を！
空き家になると住宅の傷みは加速します。近隣住民にご迷惑をおかけする前に、適切な管理や売却、賃貸、解体など早めに対応しましょう。

◆空き家の利活用を考えてみましょう。 **【家の終活を考えましょう。】**

空き家を活用してほしい方！
利用しない空き家を売却や賃貸に活用してみましょう。
「石巻市空き家バンク」を活用することもできますので、興味のある方は裏面の空き家バンクの詳細をご覧ください。
建物を解体し更地で利活用する方法もありますので、まずは地元宅建業者等に相談し、有効な活用を考えましょう。

令和6年4月から相続登記の申請が義務化されました。

相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に申請が必要です。

◆お問い合わせ 仙台法務局石巻支局 (0225-22-6188)

石巻市では、空き家に関する相談を受け付けています。司法書士や宅地建物取引士の専門家による空き家無料相談会も開催しておりますので、お気軽に下記までお問い合わせください。

◆お問い合わせ 千986-8501 石巻市殿町14-1 建設部住宅課 活用促進係
電話:0225-95-1111(内線5556) FAX:0225-24-6858

空き地の適正な管理は所有者の義務です！！

空き地を所有している方は、近隣住民の方々の迷惑とならないよう、定期的な雑草の除去や不法投棄対策など、適正な管理を心がけましょう。

◆お問い合わせ
千986-8501 石巻市殿町14-1 石巻市 市民生活部環境課 環境衛生係
電話0225-95-1111 (内線3363、3365) FAX:0225-22-6120

～空き家の利活用と空き家バンクについて～

石巻市では空き家問題の解決に向け、空家を有効活用するための「石巻市空き家バンク」を開設し、活用可能な空き家のマッチングによる市場流通に取り組んでおります。活用可能な空き家をお持ちの方はぜひご相談下さい。

建物を使用しない場合、空き家バンクを利用して賃貸や売却をすることも可能です。
また、建物を解体して土地を利活用する方法もあります。

空き家バンクのここが便利です。

全国版空き家バンクサイトに掲載されるため、多くの方の目に留まります。

- ・物件の登録や掲載、媒介契約時の費用は発生しません。
- ・不動産事業者を市が割り当てします。

※建物の状況により登録をお断りする場合があります。

登録に必要な書類

- ①石巻市空き家バンク情報登録申請書
- ②石巻市空き家バンク情報登録カード
- ③空き家の納税証明書、登記簿、公図、身分証明書の写し(住民票や免許証の写し)

※建物の相続が済んでいない場合、無接道地建築の場合、所有者等が暴力団員等である場合はお取り扱いできません！

お問い合わせ先

千986-8501
石巻市殿町14-1 建設部住宅課 活用促進係(内線5556)
電話番号:0225-95-1111 FAX:0225-24-6858

石巻市空き家対策ホームページ

(3) 空家等の適切な管理の促進に関する事項における施策の実施状況と検証

①所有者等の意識啓発

所有者等に対し、市報や市SNS等を活用し、空家等の適切な管理は所有者等の責務であること、適切な管理を行うことの重要性を市民目線で分かりやすく伝えたほか、無料相談会の開催や関係法令の認知度を高める周知活動を行いました。こうした取組等により問合せが増加しているため、所有者等が空家等の管理について認識していることが伺えます。引き続き、所有者等の意識の向上が図られるよう、周知の機会を拡大する必要があります。

②相談受付体制の整備

建設部住宅課が総合相談窓口となり、空家等の対応はもとより、専門的な内容の相談には関係部署や関係団体への取次ぎを行うなど、市民や空家等の所有者が気軽に相談できる体制の整備に取り組みました。このことにより、市民や空家等の所有者が相談窓口で困惑することも少なくなり、また、関係部署間の情報共有体制の構築も進み、業務の効率化が図られました。今後は、空家等の発生予防や問題解決を促進させるべく、関係部署や関係団体との更なる情報の共有体制の充実について検討が必要です。

③市民等との協力

条例第5条の規定により、行政委員、民生委員、町内会長、衛生推進員等から情報提供や相談があった場合には、現地調査時の立会いに協力いただくなど、詳細な情報の提供等を依頼し、状態の把握に努めました。また、研修会等で空家等対策について周知を行い、市民等の理解と協力の必要性を説明しました。このことにより、情報提供の件数や実態把握の機会が増加し、一定の効果があつたものと認識しておりますので、本市と地域住民、町内会、自治会等の継続的な協力体制を維持していくことが、問題の早期発見・解決につながると考えます。

④空家等の管理代行サービスの活用

本市は、令和3年に公益社団法人石巻市シルバー人材センターと管理不全建物等の適正な管理の推進に関する協定を締結し、管理不全な状態にある建物等を発見した場合の情報提供や、所有者等から空き家等の管理に関する相談があった場合は相談先として同法人を紹介する等、相互協力の体制を構築しました。また、一部事業において、関連する民間団体との業務協力も行っており、目に留まりにくい情報の収集や、所有者等の管理委託先の紹介等、問題の早期発見や解決に一定の効果が見られたものと考えています。今後は、民間事業者も含め、官民一体で情報提供や啓発活動に取り組む必要があります。

⑤所有者等に対する経済的支援策の検討

空家等の管理不全状態の解消意思があっても、経済的な事情により実施できない所有者等に対し、関連する補助事業の紹介を行いました。また、相続等による譲渡所得などの控除に係る申請手続きの支援等、空家等の発生予防に係る制度の紹介を行いました。所有者等の個々の実情を勘案すると、申請要件が満たされていない又は該当しない場合も存在し、手続きの煩雑さも相まって申請件数が少ないのが実情となっています。

今後において、国、県等の支援策情報を収集しながら、情報の提供や手続きの支援が空き家問題の早期解決につながると考えます。

(4) 空家等の利活用の促進に関する事項における施策の実施状況と検証

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

空家等の利活用に関する知識に乏しい、又は適切な相談先を知らないために利活用のイメージを持っていない所有者等に対し、公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会石巻・気仙沼支部が主催するセミナーでの講話を通じて「石巻市空き家バンク」制度の周知を行いました。また、関係機関の協力による空き家無料相談会を年4回開催するなど、所有者等の相談窓口を整えています。これについて、参加者から好評の声をいただいておりますので、今後も事業を継続していくことが、効果的であると考えます。

②空家等の利活用、流通市場の育成・普及

本市では、空家等の利活用促進と移住・定住希望者への支援策として、令和3年度から「石巻市空き家バンク制度」を開始し、中古物件での「売りたい人・買いたい人」とのマッチングを推進しました。この結果、令和6年度末まで54件の登録があり、うち22件の成約に結び付き、空家等の発生予防に一定の成果があったものと考えています。しかし、市民等への制度の周知、活用への効果や希望者の認知は進んでおらず、同様の制度を実施している他自治体と比較しても、登録物件数、利用希望者の登録数は少ないと捉えています。

今後は、周知、啓発活動の積極的な実施が、登録物件・利用希望者の新規登録数の増加につながると考えます。

③除却した跡地の利活用の促進

除却した跡地の利活用については、跡地は個人の財産であることから、所有者と民間事業者間での利活用の検討をしました。今後においても、国や県の支援策があった場合には、情報発信に努め有効活用の促進を支援します。

また、相続人不存在等、所有者等が不明な場合には、民間等の利活用を基本として、関連部署や関係団体、地域等と連携した取組が必要です。

(5) 所有者・住民等からの相談対応に関する事項における施策の実施状況と検証

① 個別相談の実績

これまでの相談実績は、令和3（2021）年から令和6（2024）年までに637件あり、内容は「環境衛生」に関する相談が最も多く、295件（全体の46.3%）となっています。

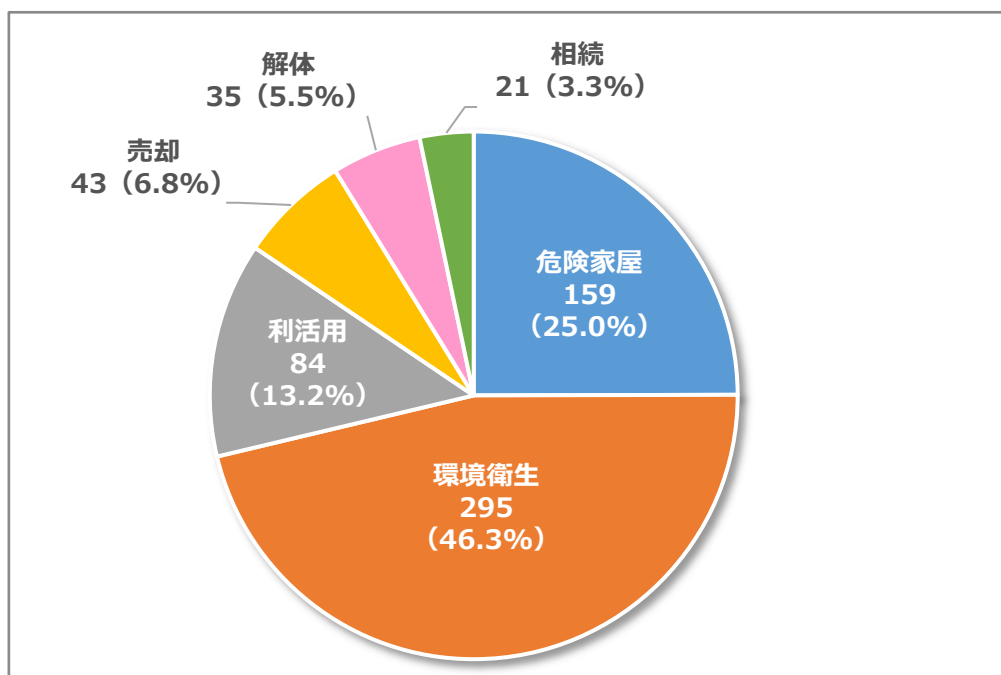
【表-5】・【図-11】

【表-5】 個別相談の相談件数と内容（年度別）

	令和3年度 (2021)		令和4年度 (2022)		令和5年度 (2023)		令和6年度 (2024)		計		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
相談内容別	危険家屋	38	37.6%	39	34.8%	45	22.3%	37	16.7%	159	25.0%
	環境衛生	32	31.7%	55	49.1%	85	42.1%	123	55.4%	295	46.3%
	利活用	7	6.9%	6	5.4%	35	17.3%	36	16.2%	84	13.2%
	売却	12	11.9%	0	0.0%	22	10.9%	9	4.1%	43	6.8%
	解体	9	8.9%	5	4.5%	11	5.4%	10	4.5%	35	5.5%
	相続	3	3.0%	7	6.3%	4	2.0%	7	3.2%	21	3.3%
計	101	-	112	-	202	-	222	-	637	-	

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

【図-11】 個別相談の相談内容



②無料相談会の実績

本市では、市内にある空家等の所有者等を対象に、空家等の維持管理、相続問題、解体、売却等について専門家による無料相談会を開催しています。

これまでの相談実績は、令和3（2021）年度から令和6（2024）年度までに16回の相談会を開催し、84件の相談がありました。内容は「売却」に関する相談が最も多く、次いで「解体」、「相続」と続きます。

○令和3（2021）年度 相談会開催：4回 相談件数：21件

令和3（2021）年6月	石巻中央公民館
9月	蛇田公民館
11月	遊楽館
令和4（2022）年1月	まきあーとテラス

○令和4（2022）年度 相談会開催：4回 相談件数：19件

令和4（2022）年6月	遊楽館
9月	渡波公民館
11月	向陽地区コミュニティセンター
令和5（2023）年1月	まきあーとテラス

○令和5（2023）年度 相談会開催：4回 相談件数：22件

令和5（2023）年6月	遊楽館
9月	中央公民館
11月	向陽地区コミュニティセンター
令和6（2024）年1月	ささえあいセンター

○令和6（2024）年度 相談会開催：4回 相談件数：22件

令和6（2024）年6月	遊楽館
9月	市役所501号室
11月	〃
令和7（2025）年1月	〃

【表-6】 無料相談会の相談件数と内容（年度別）

		令和3年度 (2021)		令和4年度 (2022)		令和5年度 (2023)		令和6年度 (2024)		計	
相談件数		21		19		22		22		84	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
相談内容別	売却	17	34.7%	15	37.5%	18	43.9%	13	38.2%	63	38.4%
	解体	10	20.4%	15	37.5%	14	34.1%	12	35.3%	51	31.1%
	相続	9	18.4%	7	17.5%	4	9.8%	8	23.5%	28	17.1%
	活用	6	12.2%	2	5.0%	2	4.9%	1	2.9%	11	6.7%
	管理	7	14.3%	1	2.5%	3	7.3%	0	0.0%	11	6.7%
計		49	-	40	-	41	-	34	-	164	-

※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。
また、一つの相談の内容が多岐にわたるため、相談件数と内訳の合計は一致しません。

第4節 現地調査の結果

本計画の策定に先立ち、本市は、令和5（2023）年度から令和6（2024）年度にかけて市内全域における空家等の実態調査を実施しました。

（1）調査対象物件の整理

市が保有する水道閉栓情報、給水戸番図データ、水道開栓情報、住民基本台帳情報、平成30（2018）年度及び令和元（2019）年度に実施した調査資料を基に空き家候補を絞り込みました。

この空き家候補と現地調査時に空き家と思われると判断した建物を含め、調査対象物件は4,548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) 空き家候補の件数と割合

調査対象物件4,548件に対する現地調査の結果、本市全体で3,647件が空き家候補と判定されました。

地区別の空き家候補では、石巻地区が1,538件と最も多く、次いで、河南地区が398件、河北地区が306件と続きます。

この空き家候補の件数を「令和6（2024）年9月末時点の世帯数＋空き家候補数」で除した「空き家率」は、市全体では5.5%となりました。また、地区別では牡鹿地区が17.8%と最も高く、次いで、雄勝地区が15.9%、荻浜地区が14.6%と続いています。

【表-7】

空き家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が限られ、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。

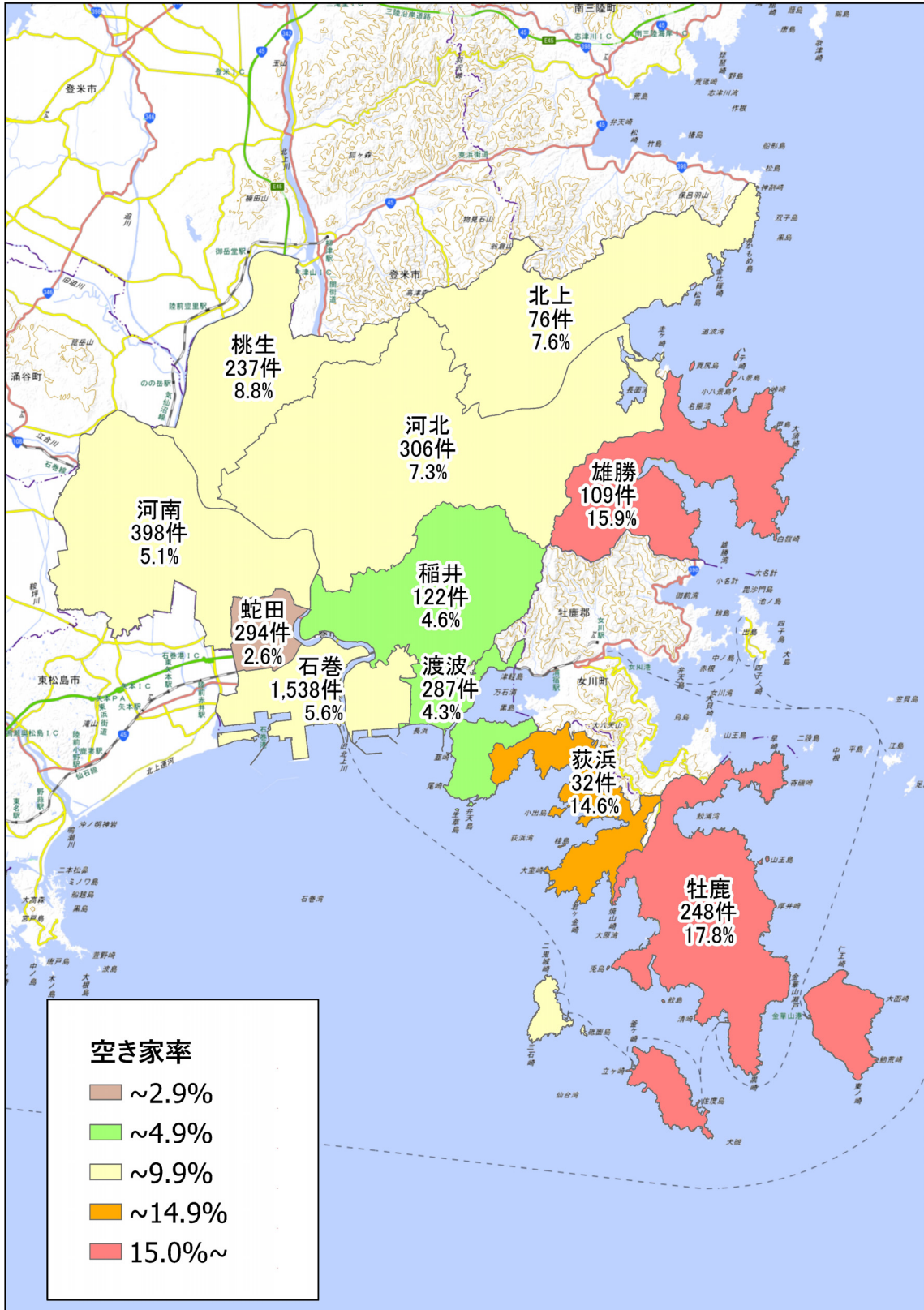
【表-7】 地区別の空き家候補数と空き家率

地区	①空き家候補数 (件)	②世帯数 (世帯)	①＋②	空き家率 ①÷(①＋②)
石巻	1,538	26,069	27,607	5.6%
蛇田	294	10,918	11,212	2.6%
稲井	122	2,558	2,680	4.6%
渡波	287	6,452	6,739	4.3%
荻浜	32	187	219	14.6%
河北	306	3,908	4,214	7.3%
雄勝	109	578	687	15.9%
河南	398	7,370	7,768	5.1%
桃生	237	2,441	2,678	8.8%
北上	76	929	1,005	7.6%
牡鹿	248	1,142	1,390	17.8%
合計	3,647	62,552	66,199	5.5%

※ 令和7年3月31日現在

また、空き家率については、牡鹿半島など市東部において、空き家率が高くなっている傾向があります。【図-12】

【図-12】 地区別の空き家候補数と空き家率



(4) 利活用可能性（老朽度）判定

現地調査の結果、空き家候補と判定された3,647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、空き家候補を利活用可能性（老朽度）の観点からA～D判定に分類しました。

【表-8】 利活用可能性（老朽度）区分と判定内容

判定区分	評点合計点	判定内容
A判定	0～20点	現状のまま利活用が可能な空き家
B判定	21～50点	修繕等は要するが利活用が可能な空き家
C判定	51～99点	危険性は高くないが経過観察が必要であり、適切な管理を行う必要がある空き家
D判定	100点以上	特定空家等になり得るため、管理不全空家等マニュアルに沿った対応が必要な空き家

※ 老朽度不明：立木の繁茂や公道上から視認ができない等の理由により、老朽度を確認できない空き家

「A判定」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判定」は、損傷が大きく、建物の倒壊や建築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判定」は、将来的に「D判定」となる可能性があります。

利活用可能性（老朽度）判定の結果、市全体で「A判定」が2,111件（57.9%）、「B判定」が1,044件（28.6%）、「C判定」が306件（8.4%）、「D判定」が143件（3.9%）、老朽度不明は43件（1.2%）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判定」の割合が最も高いのは、稲井地区で31.1%、次いで荻浜地区で25.0%、桃生地区で22.0%と続いています。

全体的な傾向として、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。

また、周辺への危険等が懸念される「D判定」は、市街地である石巻地区が40件と最も多く、次いで、河南地区と桃生地区でそれぞれ22件、河北地区で21件、稲井地区で17件と続いています。【表-9】・【図-13】

空き家候補の立地状況によっても異なりますが、市街地にある「D判定」は、既に近隣の生活環境に悪影響を及ぼしている、又はその可能性が高く、所有者等による改善を促すため指導通知を送付する等の対策を実施しています。

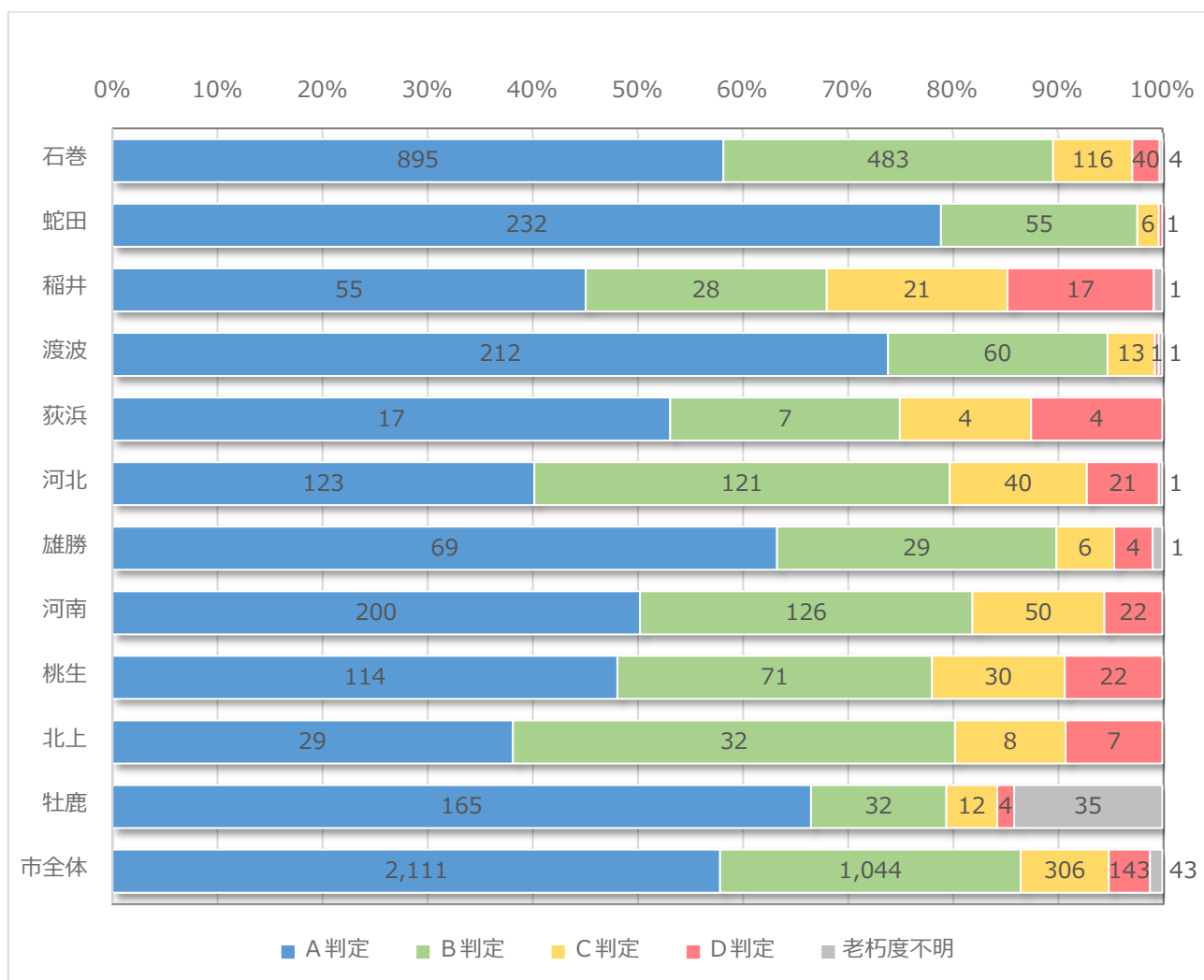
【表-9】 地区別の利活用可能性（老朽度）判定結果（単位：件、%）

地区	A判定		B判定		C判定		D判定		老朽度不明		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
石巻	895	58.2%	483	31.4%	116	7.5%	40	2.6%	4	0.3%	1,538
蛇田	232	78.9%	55	18.7%	6	2.0%	1	0.3%	0	0.0%	294
稲井	55	45.1%	28	23.0%	21	17.2%	17	13.9%	1	0.8%	122
渡波	212	73.9%	60	20.9%	13	4.5%	1	0.3%	1	0.3%	287
荻浜	17	53.1%	7	21.9%	4	12.5%	4	12.5%	0	0.0%	32
河北	123	40.2%	121	39.5%	40	13.1%	21	6.9%	1	0.3%	306
雄勝	69	63.3%	29	26.6%	6	5.5%	4	3.7%	1	0.9%	109
河南	200	50.3%	126	31.7%	50	12.6%	22	5.5%	0	0.0%	398
桃生	114	48.1%	71	30.0%	30	12.7%	22	9.3%	0	0.0%	237
北上	29	38.2%	32	42.1%	8	10.5%	7	9.2%	0	0.0%	76
牡鹿	165	66.5%	32	12.9%	12	4.8%	4	1.6%	35	14.1%	248
合計	2,111	57.9%	1,044	28.6%	306	8.4%	143	3.9%	43	1.2%	3,647

※ 令和7年3月31日現在

※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、地区ごとの割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

【図-13】 地区別の利活用可能性（老朽度）判定結果割合と件数（単位：%及び件）



(5) 平成30年度・令和元年度及び令和5年度・令和6年度の地区別の空き家率の比較

令和5（2023）年度・令和6（2024）年度調査結果における空き家候補数は3,647件となっており、平成30（2018）年度・令和元（2019）年度調査結果と比較すると1,255件増加しています。地区ごとで比較しても、全ての地区で空き家数は増加しています。

また、令和5（2023）年度・令和6（2024）年度調査結果における空き家率は5.5%となっており、平成30年度（2018）年度・令和元（2019）年度と比較すると1.8%上昇しています。特に河北地区、河南地区、桃生地区、北上地区、牡鹿地区で空き家率が2倍以上に上昇しています。

【表-10】 地区別の空き家候補数と空き家率の比較

地区	①空き家候補数 (件)		②世帯数 (世帯)		①+②		空き家率 ①÷(①+②)	
	H30・R1	R5・R6	H30・R1	R5・R6	H30・R1	R5・R6	H30・R1	R5・R6
石巻	1,184	1,538	25,647	26,069	26,831	27,607	4.4%	5.6%
蛇田	244	294	10,552	10,918	10,796	11,212	2.3%	2.6%
稲井	106	122	2,522	2,558	2,628	2,680	4.0%	4.6%
渡波	234	287	6,303	6,452	6,537	6,739	3.6%	4.3%
荻浜	29	32	196	187	225	219	12.9%	14.6%
河北	139	306	3,925	3,908	4,064	4,214	3.4%	7.3%
雄勝	62	109	622	578	684	687	9.1%	15.9%
河南	153	398	7,166	7,370	7,319	7,768	2.1%	5.1%
桃生	110	237	2,438	2,441	2,548	2,678	4.3%	8.8%
北上	25	76	955	929	980	1,005	2.6%	7.6%
牡鹿	106	248	1,267	1,142	1,373	1,390	7.7%	17.8%
合計	2,392	3,647	61,593	62,552	63,985	66,199	3.7%	5.5%

※ 令和7年3月31日現在

第5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3,647件のうち、送付先が官公庁であったもの等を除いた3,598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、建物の状況、空き家になったきっかけ、相続状況、建物の種類、空き家になってからの経過年月、建築時期、管理状況、内部状況、利用状況、利活用意向、空き家バンクの登録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。

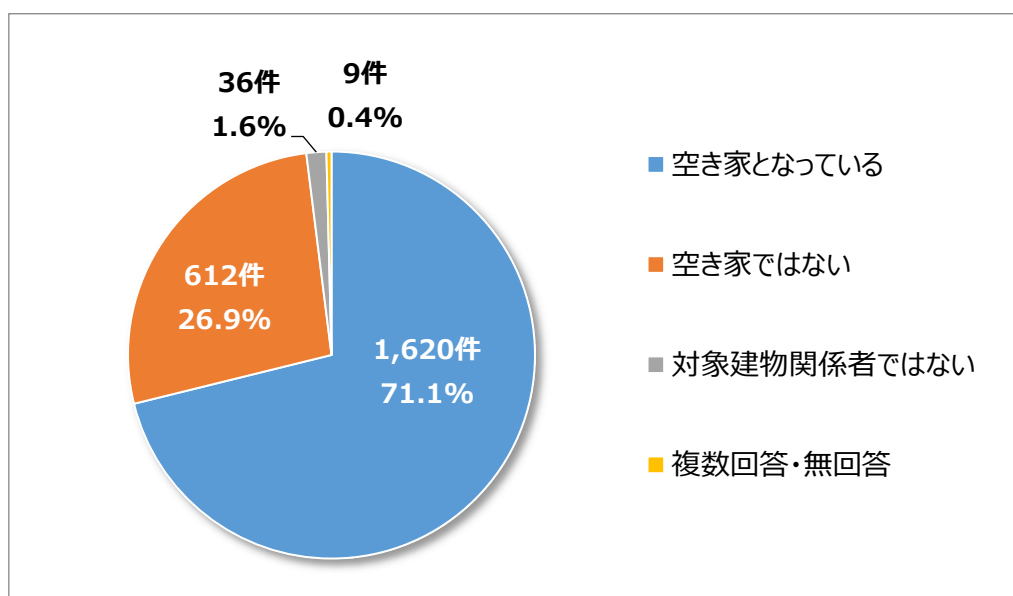
【表-11】 所有者意向調査の概要

調査方法	空き家と思われる建物の所有者又は関係者を対象に、郵送によるアンケート調査を実施
発送数	3,598件
有効発送数	3,392件（宛先不明による返送206件）
回収数	2,277件
有効回収率	67.1%

（1）建物の状況

建物の状況については、1,620件（71.1%）が「空き家となっている」でした。

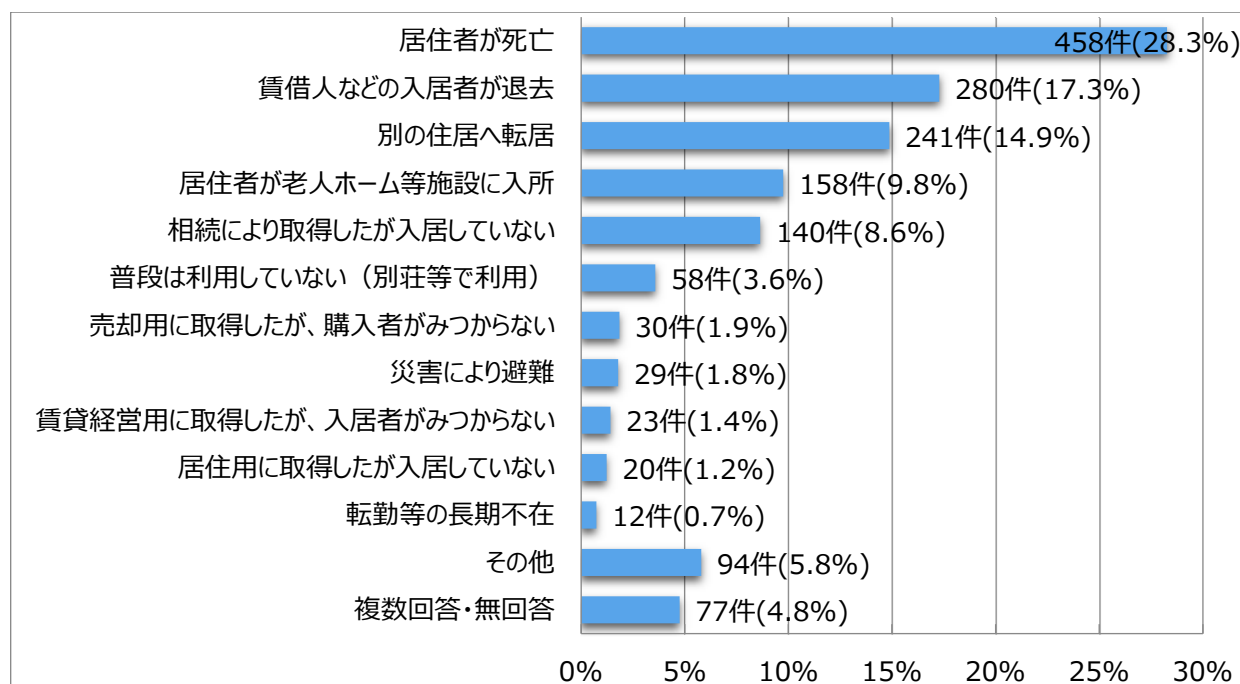
【図-14】 対象建物の状況（総数：2,277件）



(2) 空き家となった主なきっかけ

空き家となった主なきっかけについては、「居住者が死亡」が最も多く458件(28.3%)、次いで「賃借人などの入居者が退去」が280件(17.3%)でした。

【図-15】 空き家となった主なきっかけ (回答数：1,620件)

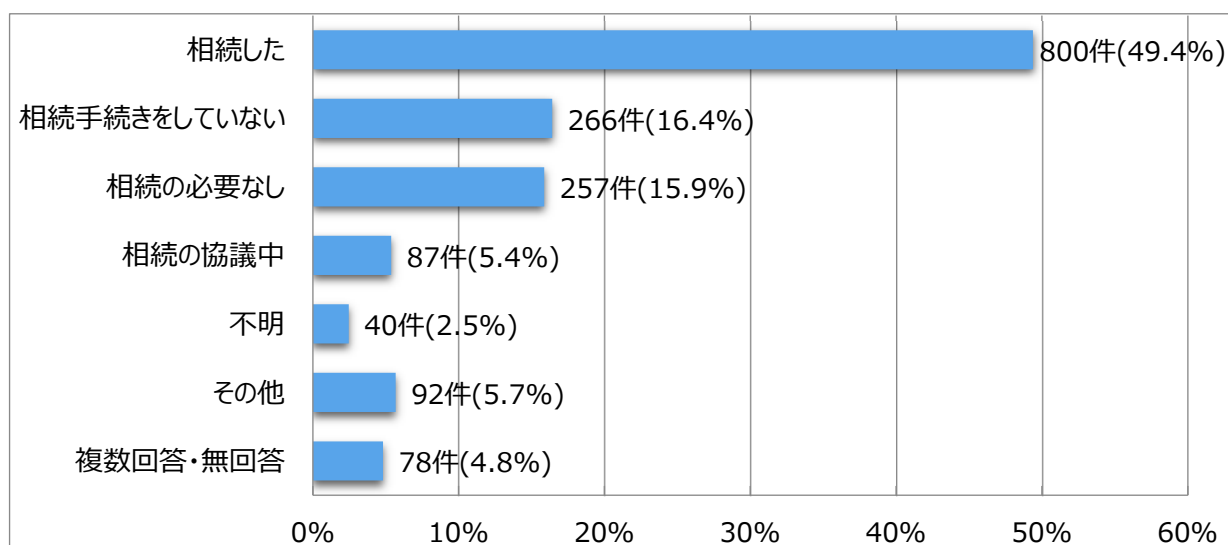


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(3) 相続状況

建物の相続状況については、「相続した」が最も多く800件(49.4%)でした。

【図-16】 建物の相続状況 (回答数：1,620件)

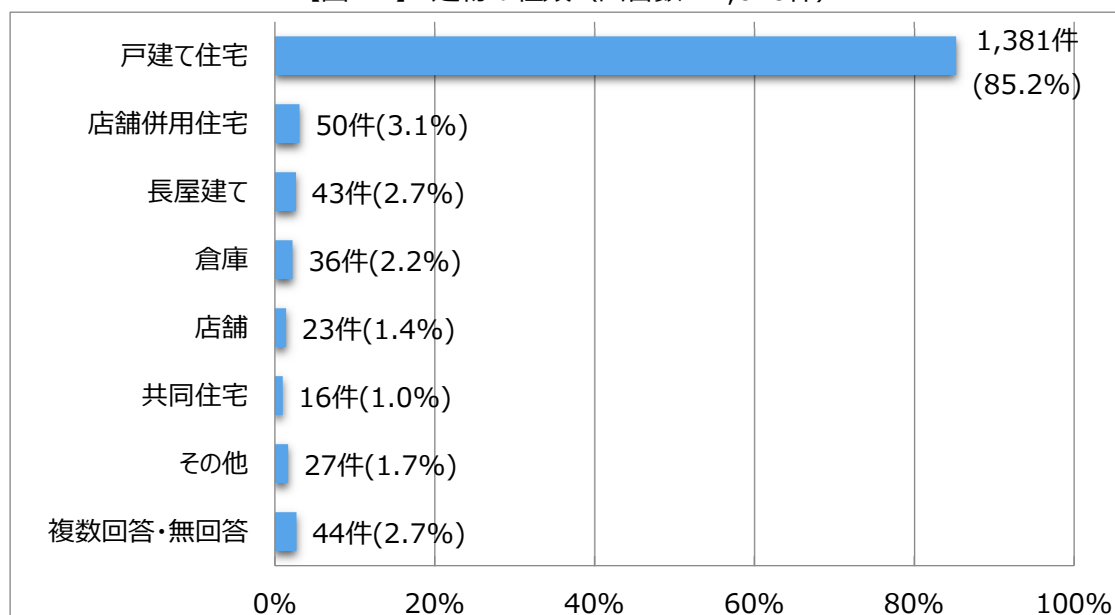


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(4) 建物の種類

建物の種類については、「戸建て住宅」が最も多く1,381件（85.2%）でした。

【図-17】 建物の種類（回答数：1,620件）

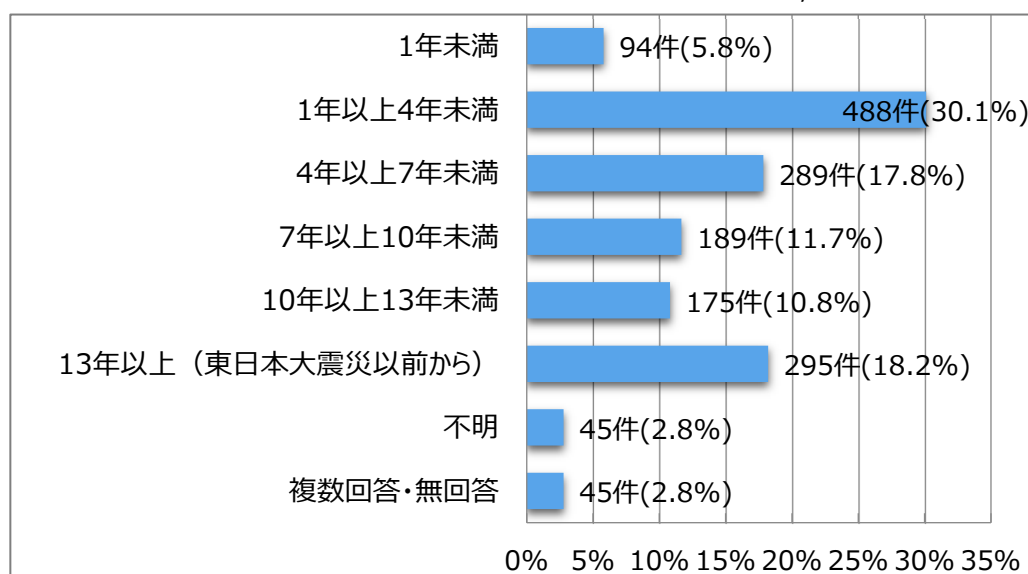


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(5) 空き家になってからの経過年月

空き家になってからの経過年月については、「1年以上4年未満」が最も多く488件（30.1%）、次いで「13年以上（東日本大震災以前から）」が295件（18.2%）でした。

【図-18】 空き家になってからの経過年月（回答数：1,620件）

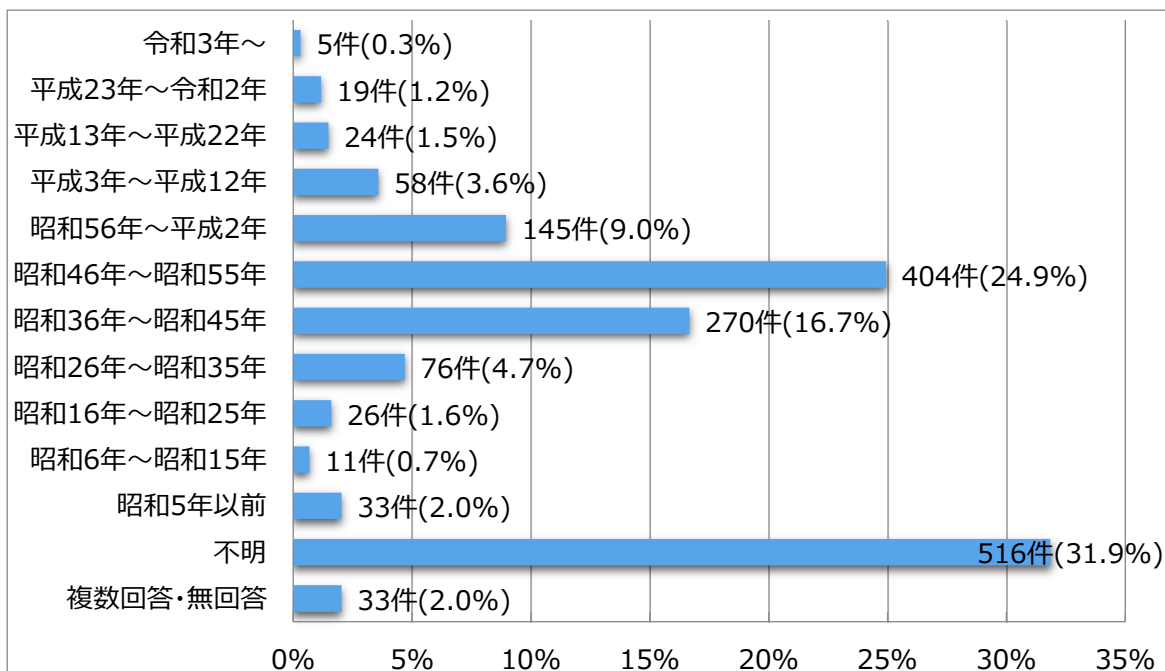


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(6) 建築時期

建物の建築時期については、主に昭和36年～平成2年となっています。

【図-19】 建物の建築時期（回答数：1,620件）

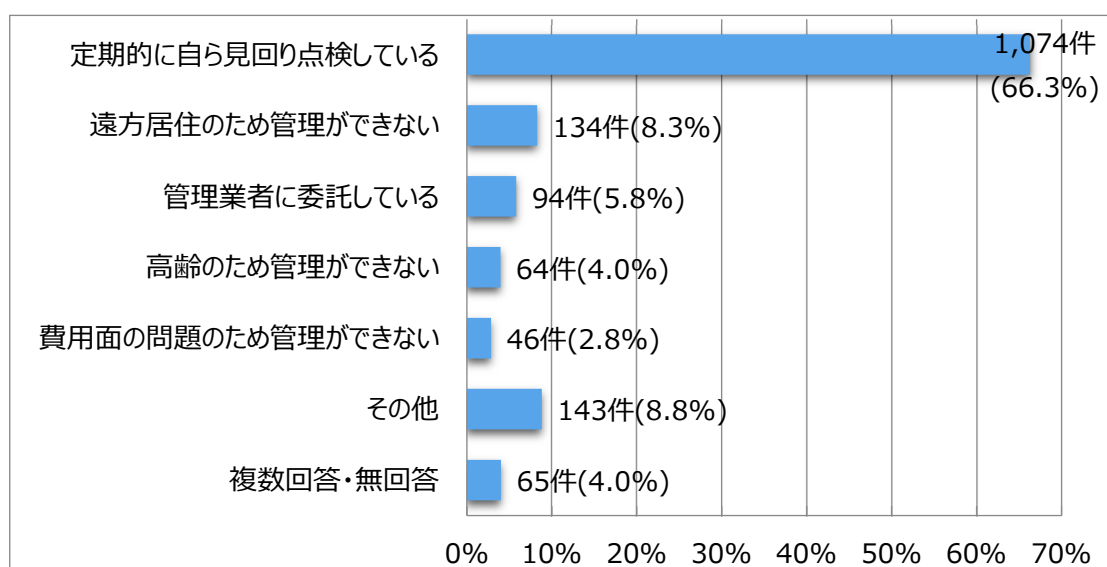


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(7) 管理状況

建物の管理状況については、「定期的に自ら見回り点検している」が1,074件（66.3%）で最も多い一方、「遠方居住・高齢・費用面の問題」で管理できない建物は合わせて244件（15.1%）でした。

【図-20】 建物の管理状況（回答数：1,620件）

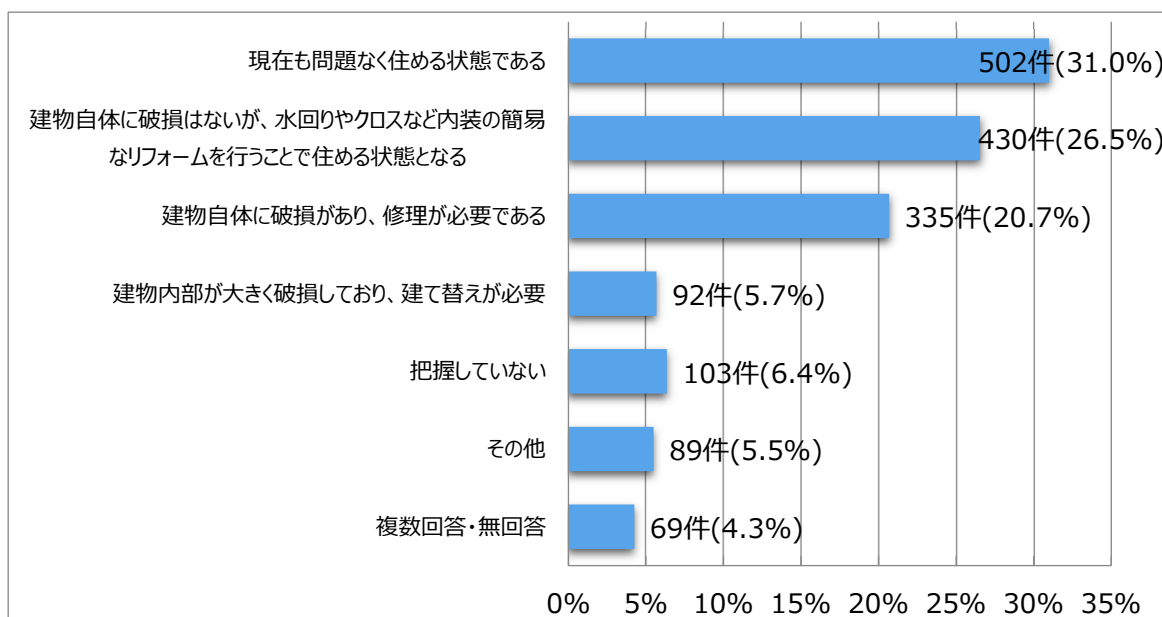


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(8) 内部状況

建物の内部状況については、「現在も問題なく住める状態である」と「内装の簡易なリフォームを行うことで住める状態となる」は合わせて932件（57.5%）となっている一方、「把握していない」103件（6.4%）でした。

【図-21】 建物の内部状況（回答数：1,620件）

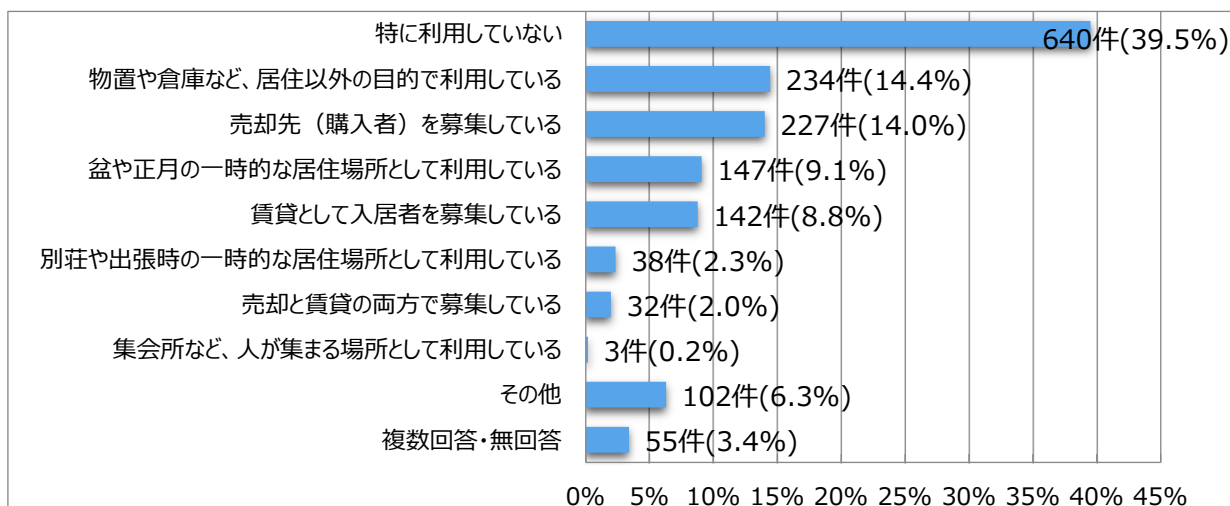


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(9) 利用状況

現在の利用状況については、「特に利用していない」が640件（39.5%）と最も多く、次いで「物置や倉庫など居住以外の目的で利用している」が234件（14.4%）でした。

【図-22】 現在の利用状況（回答数：1,620件）

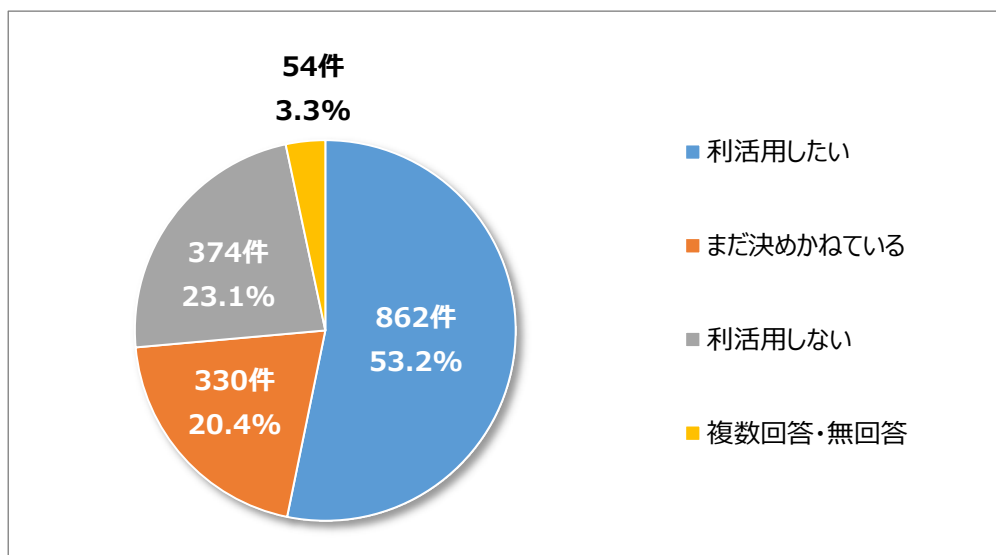


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(10) 利活用意向

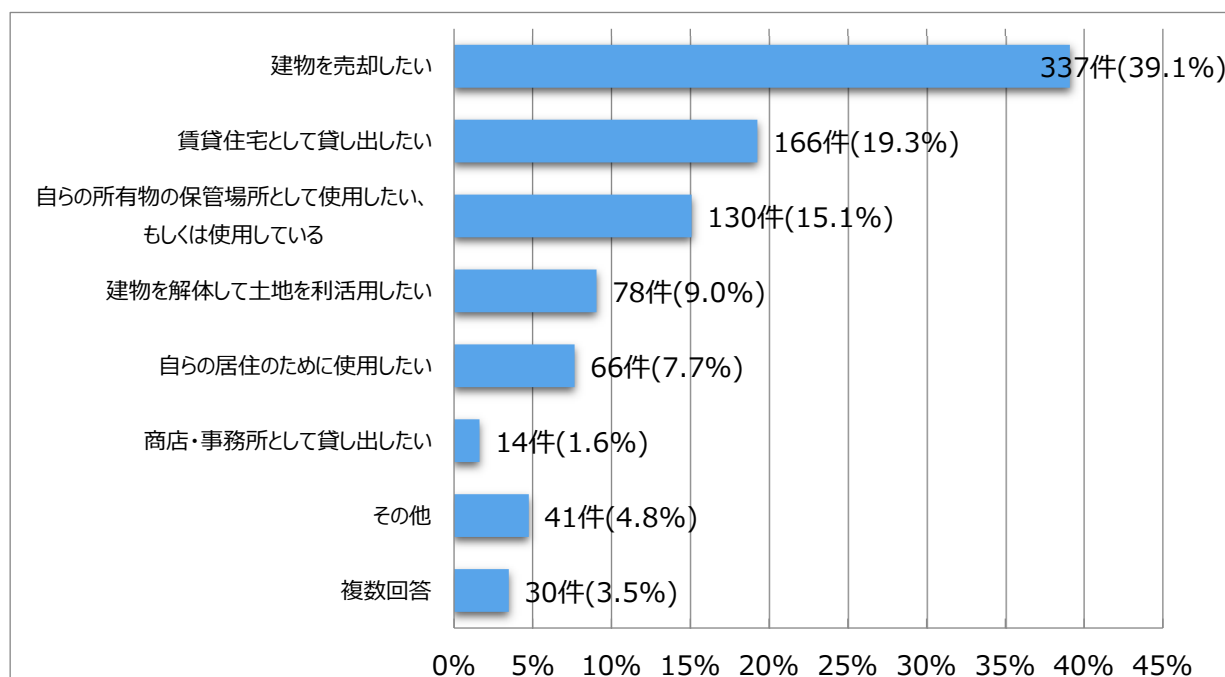
空き家の利活用意向については、「利活用したい」が862件（53.2%）と最も多い一方、374件（23.1%）が「利活用しない」でした。

【図-23】 空き家の利活用意向（回答数：1,620件）



利活用したい理由については、「建物を売却したい」が337件（39.1%）と最も多く、次いで「賃貸住宅として貸し出したい」が166件（19.3%）でした。

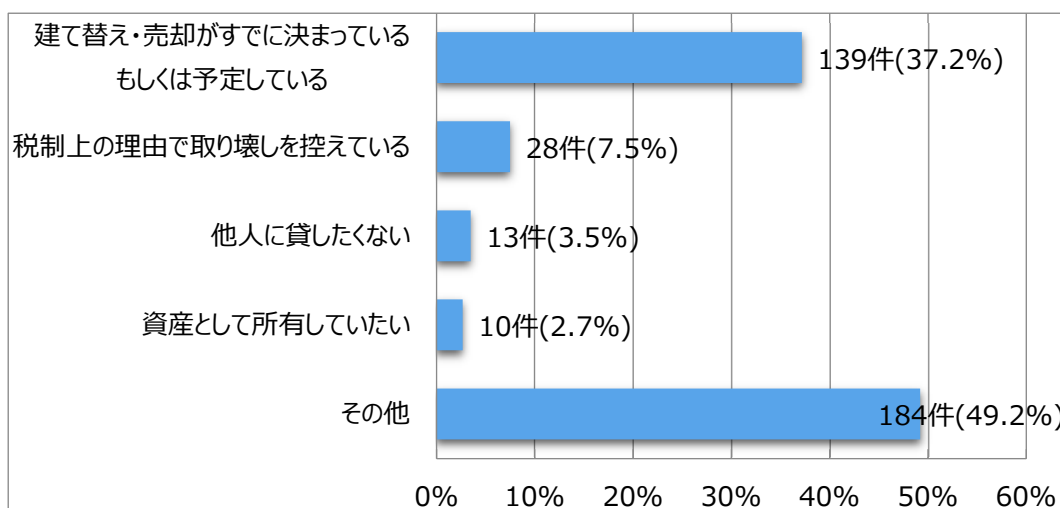
【図-24】 利活用したい理由（回答数：862件）



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

利活用しない理由については、「その他」が184件（49.2%）と最も多くなっており、「解体予定」「売却したい」「相続していない」が主な回答となっています。次いで「建て替え・売却がすでに決まっているもしくは予定している」が139件（37.2%）でした。

【図-25】 利活用しない理由（回答数：374件）

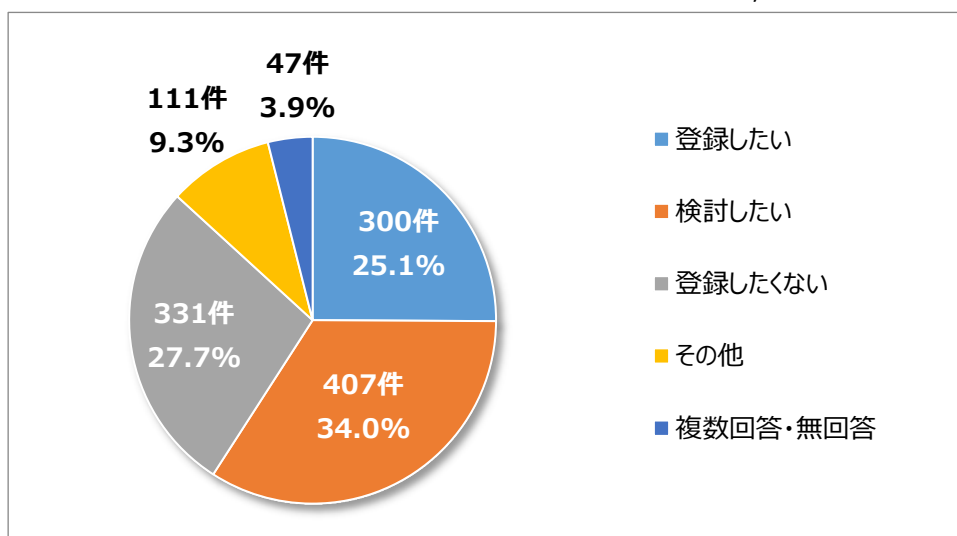


※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%とはなりません。

(11) 空き家バンクの登録意向

空き家バンクの登録意向については、「検討したい」が407件（34.0%）と最も多く、次いで「登録したくない」が331件（27.7%）でした。

【図-26】 空き家バンクの登録意向（回答数：1,196件）

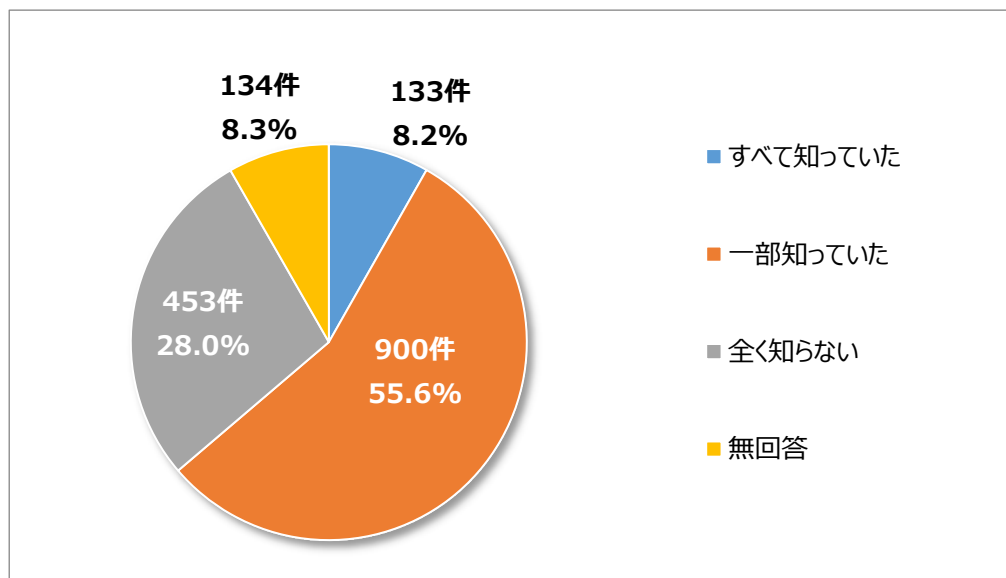


※ 「空き家バンク」は、国土交通省モデル事業となる全国版空き家バンクにおいて石巻市が管理するサイトに空き家情報を登録し、市内の空き家の活用を検討している所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

(12) 空き家管理に関する条例・制度・法律の認知

空き家管理に関する条例・制度・法律の認知については、「一部知っていた」が最も多く900件（55.6%）、次いで「全く知らない」が453件（28.0%）でした。

【図-27】 空き家管理に関する条例・制度・法律の認知（回答数：1,620件）



※ 少数点以下第2位で四捨五入しているため、割合の合計は100%とはなりません。

第6節 石巻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とおり整理しました。

(1) 空家等の発生予防

○市場流通機会の創出

所有者意向調査の結果によると、空家等となった主なきっかけとして「賃借人などの入居者が退去」との回答が2番目に多く、また、利活用したい理由としては「建物を売却したい」「賃貸住宅として貸し出したい」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の拡大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や相続登記の必要性周知

所有者意向調査の結果によると、建物の相続状況について「相続手続きをしていない」との回答が2番目に多く、建物の管理状況について「遠方居住・高齢・費用面の問題で管理ができない」との回答が合わせて244件あり、高齢化等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、現在の利用状況について「物置や倉庫など、居住以外の目的で利用している」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、空家等の発生予防や問題解決を促進するための相談体制を継続して整備する必要があります。また、所有者等の居住地が市外や県外など、遠方である場合も多く、状況に合わせ効果的な支援情報や提供方法を検討することも必要です。

さらに、これらの相談対応と合わせて、空家等が所有者不明とならないように、相続登記の義務化についても周知する必要があります。

(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

利活用可能性（老朽度）判定がA判定又はB判定である空家等（86.5%）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判定又はD判定である空家等（12.3%）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推進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

所有者意向調査の結果によると、空き家の利活用意向について「利活用したい」との回答が多く、それらの理由として「建物を売却したい」「賃貸住宅として貸し出したい」「建物を解体して土地を利活用したい」「商店・事務所として貸し出したい」との回答が合わせて595件と多くなっています。また、空き家の利活用意向について「まだ決めかねている」との回答も20%程度あり、売却や賃貸、又は建物を除却した跡地としての活用を促し、市場に流通する機会を増やす必要があります。

これらの空き家の中には、利活用可能性（老朽度）判定がC判定又はD判定である一定以上の損傷のある空家等も含まれており、所有者等の利活用への意向と利活用可能性（老朽度）判定を組み合わせた利活用方策を検討する必要があります。

○空き家バンクの支援の充実

所有者意向調査の結果によると、空き家の利活用意向について「利活用したい」との回答が多い一方で、空き家バンクの登録意向について「登録したい」との回答が25%程度となっており、「検討したい」との回答が34%程度となっています。所有者等は空家等を「利活用したい」と考えている一方で、利活用に関する具体的な相談までは至っておらず、空き家バンク制度の活用を含め、信頼できる相談機関等による後押しにより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、民間の市場では流通し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。

これらのことから、市や関係機関からの周知や相談対応による後押しも含め、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。