

第2次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

- 全国的に空家等が増加し、適切に管理されずに長時間放置された空家等が社会問題化
- 平成26(2014)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5(2023)年12月に法の一部を改訂

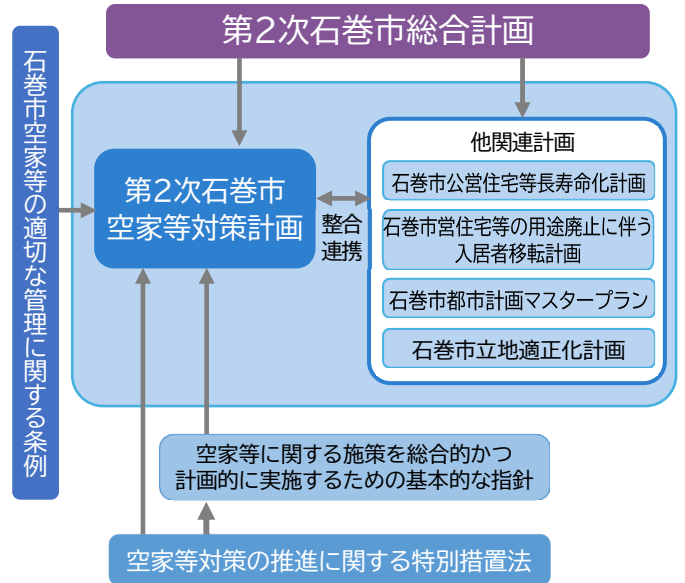
石巻市

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
令和3(2021)年3月
第1次石巻市空家等対策計画施行

第2次石巻市空家等対策計画

空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために策定

(2) 計画の位置付け



第2章 石巻市の現状と空家等の実態

1. 人口の推移

- 令和27(2045)年には10万人を割り込むと予測され、空家等の増加が懸念される
- 少子高齢化の進行により、空家等の維持管理が困難
- 高齢者単身世帯の増加により、次の居住者がいない場合、空家等となる可能性が高い

2. 現地調査及び意向調査の結果

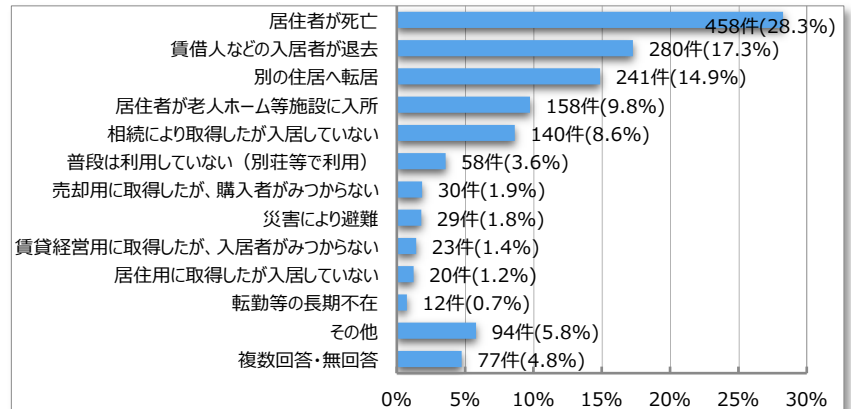
- 令和5(2023)年度から令和6(2024)年度にかけて空家等の実態調査及び意向調査を実施

(1) 現地調査結果

空き家候補数	3,647件
地区別件数(多い順)	石巻: 1,538件 河南: 398件 河北: 306件
市全域の空き家率※	5.5%

※空き家率 = 空き家候補件数 ÷ (空き家候補件数 + 世帯数)

(3) 意向調査結果



(2) 利活用可能性(老朽度)判定

A判定	現状のまま利活用が可能な空き家	2,111件
B判定	修繕等は要するが利活用が可能な空き家	1,044件
C判定	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	306件
D判定	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	143件
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	43件

空き家になったきっかけ

- 居住者の高齢化が要因となり空き家となった建物が多い
- 退居(転居)により空き家となった建物も多い
- 高齢化や退居(転居)が空き家発生的主要因素となっている

3. 石巻市の空家等に関する課題

- (1) 空家等の発生予防 ■ 市場流通機会創出の取組拡大
- (2) 相談対応 ■ 空家等発生予防のための相談体制整備や相続登記の必要性周知
- (3) 空家等の管理状況 ■ 所有者の管理意識を高める施策、管理不全状態改善措置の検討
■ 所有者等による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
■ 空き家バンク制度活用の促進

第3章 空家等対策における基本方針

- 計画期間：令和 8（2026）年 4 月～令和 13（2031）年 3 月までの 5 年間
- 対象地区：本市全域
※空家等実態調査の結果を分析し、空家等活用促進を重点的に推進する必要があると認められる地区がある場合には、空家等活用促進区域を定めることを検討
- 対象とする空家等

空家等	居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地
特定空家等	放置されたままでは倒壊のおそれや衛生上有害となる状態、著しく景観を損ねている状態など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等
管理不全空家等	空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

- 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」



基本方針

- (1) 空家等の発生抑制
 - 空家等の実態把握に努め、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・実践
- (2) 空家等の利活用
 - 空家等の利活用を促進
 - 売却や賃貸等の市場流通の機会を増やす方法を検討
 - 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検討
- (3) 管理不全空家等・特定空家等への対策
 - 管理不全空家等は、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、改善されない場合は、行政代執行等の実施について必要な措置を講じる
 - 所有者不明の空家等に対し、有効な対策の実施
- (4) 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継続して設置
 - 空家等に関する問題解決のために、庁内の関係部署、関係団体と連携して対応
- (5) 継続的な空き家の状態把握とこれらを管理する仕組みの構築
 - 継続的に空き家を把握しながら今後の空家等の分布状況等を調査し、庁内横断的に管理・確認できる仕組みの構築
- (6) 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
 - 相談体制を継続し、空家等の適切な管理や市場流通を促進

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

- 空家等実態調査を継続して実施し、結果を基にデータベースを継続的に管理・更新する
- 利活用可能性（老朽度）判定を細分化し、詳細な実態把握に努め、適切な管理を促す

(2) 市民等から空家等の情報提供を受けた場合の対応

- 市民等からの相談等については、現地調査を実施した上、所有者等に適切な管理を促す

(3) 空家等管理システムの管理、更新

- 収集した情報は空家等管理システムにより適正に管理・更新し、必要に応じて関係部署で共有
- 市民等からの相談対応の情報や市で確認した情報は随時データ更新を実施

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

- 高齢者世帯への啓発活動に取り組み、相続を契機とした空家等の発生予防促進に努める

(2) 所有者等に対する経済的支援

- 国、県、市等の経済的支援事業の情報提供を行う

(3) 移住者に対する経済的支援

- 移住者に対し住宅を取得または改修する費用の補助を通じ、空き家の利活用促進を図る

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

- 市報や SNS 等により空家等の適切な管理の重要性を周知し、所有者等の意識向上に努める
- 空き家の常態化を防ぐため、無料相談会等の相談機会の確保

(2) 相談受付体制の整備

- 建設部住宅課が空家等の相談に関する総合窓口として対応
- 関係機関や関係団体と連携した相談体制の構築

(3) 市民等との協力

- 行政委員等から相談等があった場合、相互協力して状態把握に努める

(4) 石巻市シルバー人材センターの活用・連携

- 石巻市シルバー人材センターとの協定に基づき、相互に連携した体制の構築を進める

(5) 所有者等に対する経済的支援策の検討

- 空家等の改修・解体に関する国等の補助制度や支援策等について情報提供を行う

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

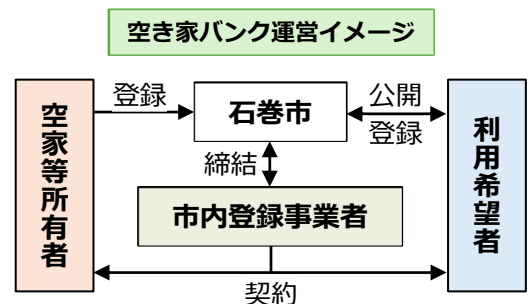
- 無料相談会開催やセミナーへの出席等、周知啓発機会を拡大し所有者の意識向上に努める

(2) 石巻市空き家バンク制度の認知向上・利用促進

- 関連団体との連携強化、啓発機会の確保等による制度周知の拡大等に取り組み、空家等対策の中心的な主要事業への成長を目指す

(3) 除却した跡地の利活用の取組

- 除却した跡地の利活用について、支援制度が示された場合に情報発信を行い有効活用の促進を図る



5. 計画実現に向けた目標指標の設定

設定指標	目標値（5年）	目標の達成手法
指導通知による改善件数	170 件	指導通知、電話、訪問による指導
無料相談会の相談件数	175 件	開催回数や時期、相談時間の検討
空き家バンクの登録件数	100 件	チラシの送付、研修会・HP・市報等での周知

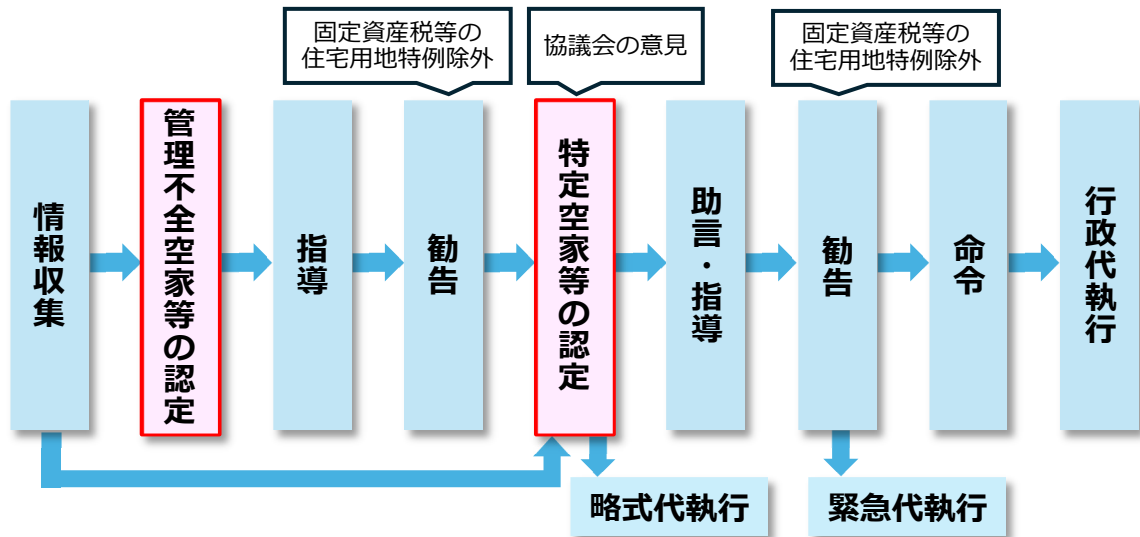
第5章 管理不全空家等・特定空家等への対策

(1) 管理不全空家等への対応

- 市民等から情報提供があった際、情報収集を行い、管理不全な状態を確認した場合に指導、勧告を実施
- 管理不全空家等の勧告後もなお改善されず、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は、特定空家等として認定

(2) 特定空家等に対する措置

- 所有者に対し、当該特定空家等の状態を解消するために必要な措置を順次実施



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
- 建設部住宅課以外の関係部署に相談や問い合わせがあった場合は連携して対応

(2) 相談体制の整備

- 関係団体と連携して空家等に関する相談体制のネットワークを整備し円滑な対応に努める

(3) 空家等対策に係る庁内連絡調整会議

- 庁内連絡調整会議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

(4) 石巻市空家等対策協議会

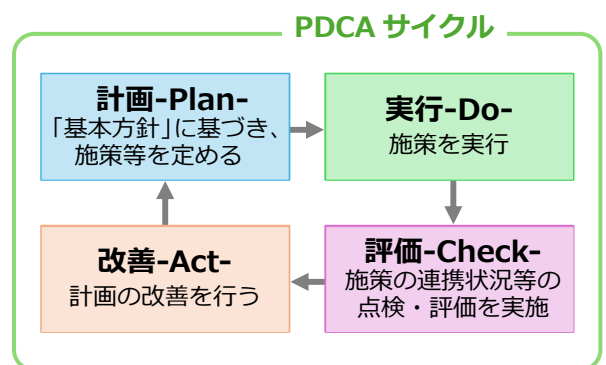
- 法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他市長が必要と認めた者で構成
- 空家等対策計画の作成及び変更、空家等対策の実施に関する協議を行う

(5) 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、関係行政機関、地域（町内会・自治会等）との連携及び協力のもとに、問題の早期解決・改善に努める
- 空家等管理活用支援法人の指定について検討する

(6) 計画の進捗管理

- PDCA サイクルによる継続的な計画管理に基づき、必要に応じて改善と見直しを行う



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 TEL : 0225-95-1111 (代表)