

第2章 基本的な方針

2-1 空家等の現状

(1) 人口・世帯数の推移

本市の総人口は、ほぼ横ばいの状態が続いた後、平成7年をピークに緩やかな減少傾向に転じました。平成27年には東日本大震災の影響による他市町村の避難者のための仮設住宅や、原発事故対応に従事する作業員の宿舎が設置されたことを受け、一時的な増加が見られましたが、令和2年には上記の避難者や作業員等が減少したこと、社会減、自然減により大きく減少しています。

世帯数については、平成27年まで増加傾向で推移していましたが、令和2年には上記理由等により、約1,300世帯減少しました。

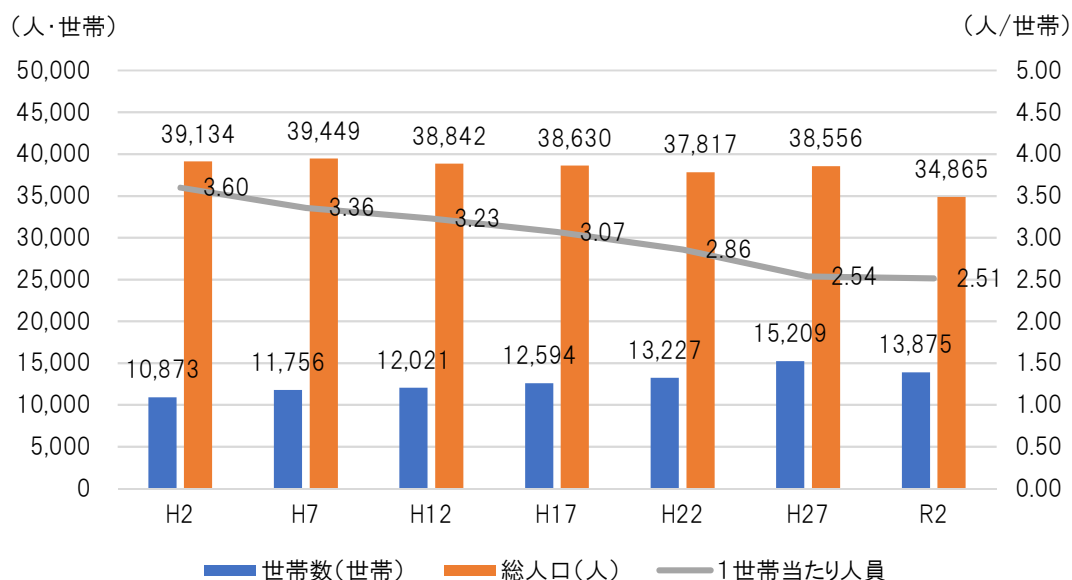
1世帯当たり人員を見ると、平成2年の3.60人/世帯から令和2年には2.51人/世帯まで減少しており、核家族世帯や単身者世帯が増加していることが推測されます。

人口・世帯数の推移

		平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
総人口	人	39,134	39,449	38,842	38,630	37,817	38,556	34,865
総世帯数	世帯	10,837	11,756	12,021	12,594	13,227	15,209	13,875
1世帯当たり 人員	人/世帯	3.60	3.36	3.23	3.07	2.86	2.54	2.51

【出典】総務省「国勢調査」

人口・世帯数の推移



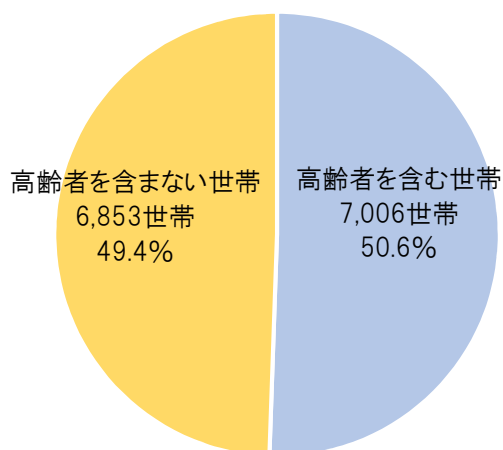
65 歳以上の高齢者がいる一般世帯は増加傾向にあり、令和 2 年には 50%を超えています。また、単身高齢者世帯は平成 12 年の 770 世帯から令和 2 年には 1,658 世帯に増加しているほか、高齢夫婦のみの世帯は平成 12 年の 984 世帯から令和 2 年には 1,605 世帯に増加しています。

高齢者人口が増加する予測のなか、高齢者のみの世帯の割合も増加傾向にあることから、今後は更なる空き家の増加が予想されます。

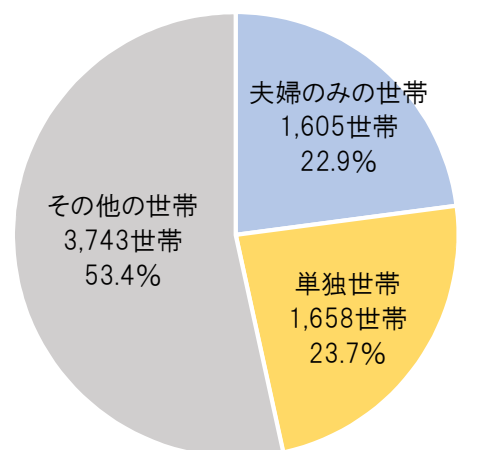
世帯数の推移

		平成 12 年 (2000)	平成 17 年 (2005)	平成 22 年 (2010)	平成 27 年 (2015)	令和 2 年 (2020)
一般世帯数	世帯	12,015	12,584	13,211	15,176	13,859
	%	-	-	-	-	-
65 歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯数に占める割合)	世帯	5,700	6,099	6,388	7,065	7,006
	%	47.44%	48.47%	48.35%	46.55%	50.55%
単身世帯 (高齢者世帯に占める割合)	世帯	770	943	1,172	1,602	1,658
	%	13.51%	15.46%	18.35%	22.68%	23.67%
高齢夫婦のみの世帯 (高齢者世帯に占める割合)	世帯	984	1,086	1,202	1,515	1,605
	%	17.26%	17.81%	18.82%	21.44%	22.91%
その他 (高齢者世帯に占める割合)	世帯	3,946	4,070	4,014	3,948	3,743
	%	69.23%	66.73%	62.84%	55.88%	53.43%

【出典】総務省「国勢調査」



高齢者を含む世帯の割合
(令和 2 年)



高齢者を含む世帯の家族タイプの割合
(令和 2 年)

(2) 「住宅・土地統計調査」から見た空き家の現状

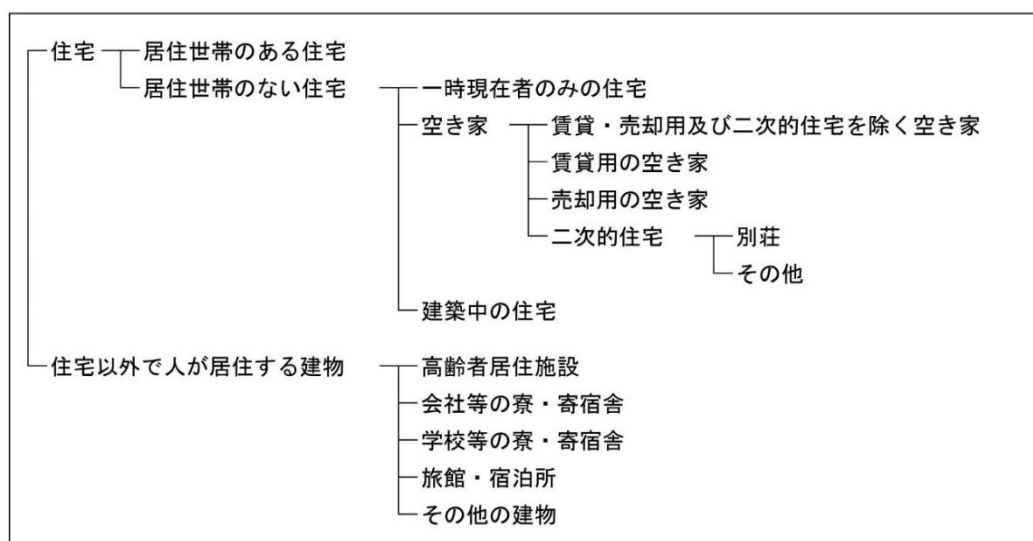
総務省の統計局の令和5年の土地統計調査（令和6年9月25日公表）によると、全国の住宅総数は約6,504万戸となっている一方、総世帯数は約5,622万世帯となっており、住宅ストックは量的には充足していることがわかります。このうち「空き家」の数は約900万戸であり、全国の総住宅数に占める割合は13.84%となっています。また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は約385万戸に上り、全国の総住宅数に占める割合は5.93%となっています。

相馬市の場合、総住宅数は16,200戸、このうち空き家は3,040戸であり、総住宅数に占める空き家の割合は18.77%となっています。また、「その他の住宅」に属する空き家の数は1,490戸であり、総住宅数に占める割合は9.20%となっています。その数は15年前と比べて約1.5倍に増加しており、国勢調査によると今後の世帯数の減少や高齢化の進行が見込まれることから、空き家の増加が推測されています。

住宅数・空き家数・空き家率の推移

		平成15年 (2003)	平成20年 (2008)	平成25年 (2013)	平成30年 (2018)	令和5年 (2023)
全 国	住宅数(戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数(戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率	12.20%	13.10%	13.52%	13.60%	13.84%
福 島 県	住宅数(戸)	781,800	808,200	782,300	861,300	862,900
	空き家数(戸)	96,200	105,000	91,800	123,500	131,000
	空き家率	12.30%	12.99%	11.73%	14.34%	15.18%
相 馬 市	住宅数(戸)	13,950	15,030	15,090	18,270	16,200
	空き家数(戸)	1,800	1,920	2,070	2,910	3,040
	空き家率	12.90%	12.77%	13.72%	15.93%	18.77%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」



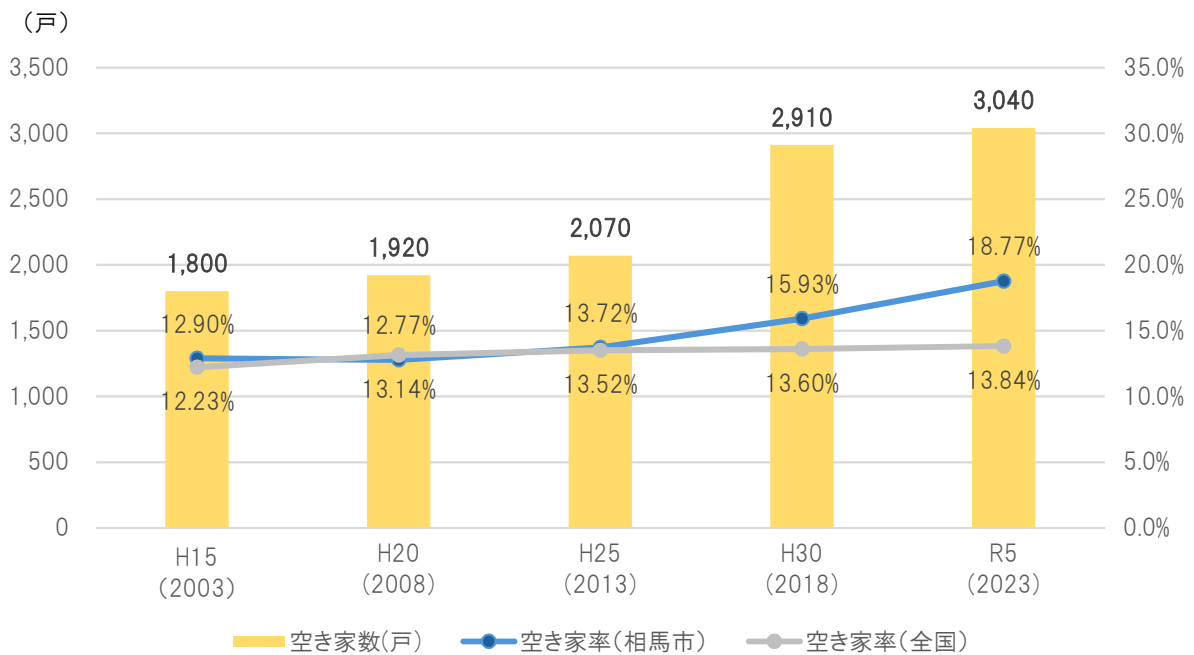
用語の解説＜住宅＞

【出典】総務省「住宅・土地統計調査 用語の解説」

相馬市における空き家の推移

		住宅総数	空き家総数	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く 空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的 住宅
平成 20 年 (2008)	戸	15,030	1,920	980	890	20	30
	%	-	12.77%	7.50%	6.81%	0.15%	0.23%
平成 25 年 (2013)	戸	15,090	2,070	1,050	940	40	40
	%	-	13.72%	8.10%	7.25%	0.31%	0.31%
平成 30 年 (2018)	戸	18,270	2,910	1,190	1,540	30	140
	%	-	15.93%	6.51%	8.43%	0.16%	0.77%
令和 5 年 (2023)	戸	16,200	3,040	1,490	1,470	50	20
	%	-	18.77%	9.20%	9.07%	0.31%	0.12%
(参考) R5 福島県	戸	862,900	131,000	62,600	60,800	3,900	3,700
	%	-	15.18%	7.25%	7.05%	0.45%	0.43%
(参考) R5 全国	戸	65,046,700	9,001,600	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500
	%	-	13.84%	5.93%	6.82%	0.50%	0.59%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」



空き家数・空き家率の推移

(3) 現地調査による空家等の現状

市内の空家の実態（戸数、状態等）及びその分布状況を把握すること、および計画策定のための基礎資料とすることを目的として、空家等の現地調査を実施しました。

①実施主体

相馬市 建設部 建築課 （建設コンサルタント会社に業務委託）

②対象地区

相馬市全域

③調査期間

令和 6 年 9 月～令和 7 年 3 月までの期間

④調査対象

本調査で対象とする「空家等」の定義は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、以下を基本としました。

- ・一戸建て、すべてが空室となった共同住宅、その他の利用されていない建物
- ・かつ、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※

※「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。（ガイドラインより）

(参考)「空家等」「空き家」の定義

	空家等対策特別措置法の「空家等」	住宅・土地統計調査の「空き家」
根拠法等	空家等対策特別措置法	統計法に基づく基幹調査 住宅・土地統計調査規則に基づく
対象	建築物またはそれに付属する工作物で、居住その他の使用実績がないもの	人が住んでいない「住宅」 ※日常生活を送れない、いわゆる廃屋は対象外
居住・使用実績の判断基準	概ね 1 年以上使用実績がない	概ね 3 か月以上住んでいない
アパート等の共同住宅	その建物全てが空き部屋＝1 件 ※1 部屋でも使用実績があれば空家ではない	1 つの空き部屋＝1 件
調査期間	任意	5 年ごと（最新：令和 5 年度）

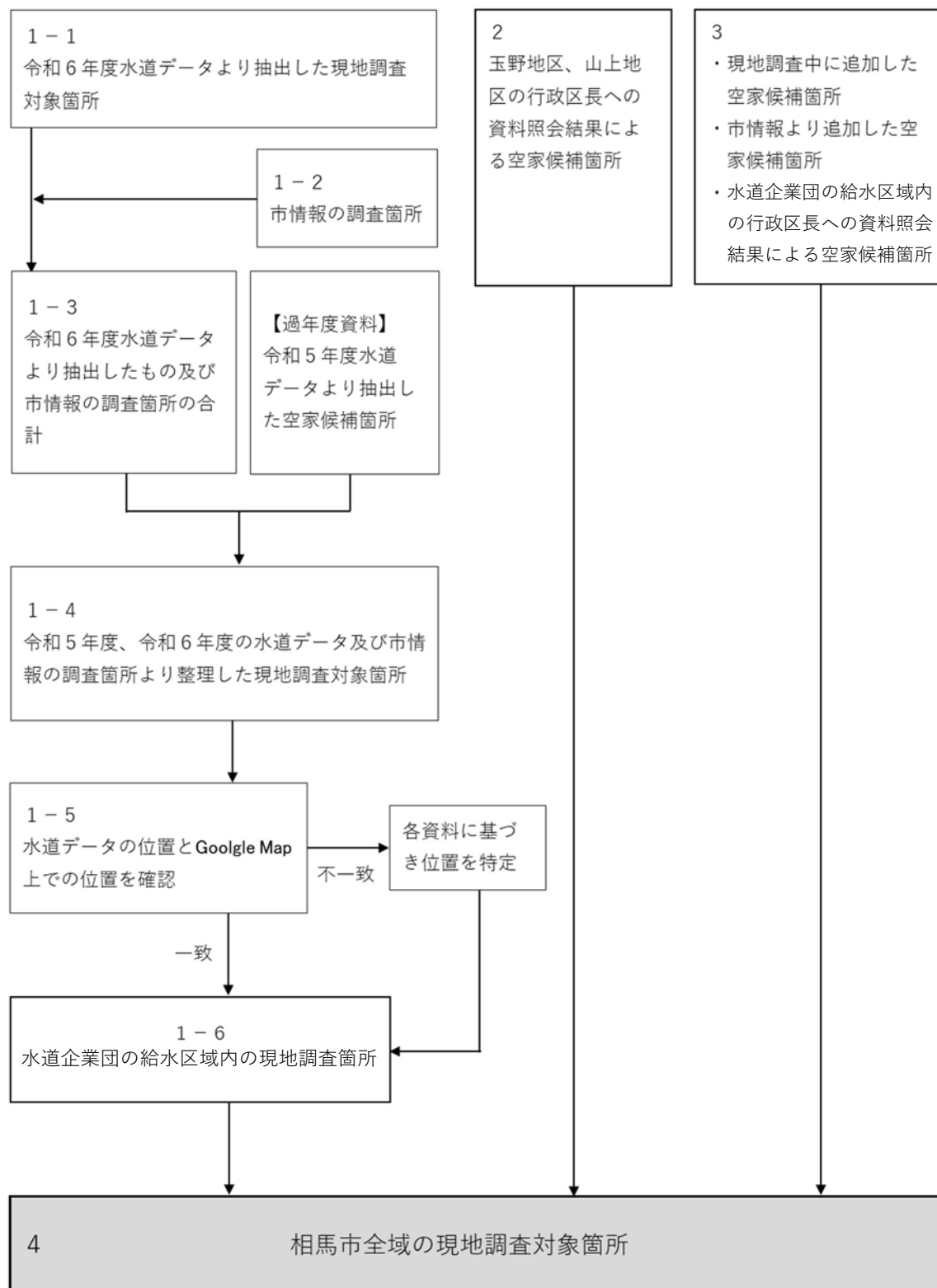
⑤現地調査対象の抽出

相馬地方広域水道企業団（以下、「水道企業団」という。）が所有する水道データに基づき、水道企業団内は「令和5年3月31日以前から使用されていない」条件で抽出した地番を基本とし、GISや各種資料を活用して調査箇所を抽出しました。なお、簡易水道等、水道企業団の給水区域外の地域については、水道データで捕捉できない情報の収集のため、行政区長への資料照会により、追加の調査箇所を抽出しました。

【水道企業団の給水区域内】

【水道企業団の給水区域外】

【その他】



⑥調査項目

1) 空家に該当/非該当を判定する調査項目

以下の調査項目に基づき、空家候補であるか否かを総合的に判定しました。

1. 基本情報（必須）

調査項目	選択項目			
階数	☐ 1階	☐ 2階	☐ 3階以上	
構造	☐ 木造	☐ 鉄筋コンクリート造	☐ 鉄骨造	☐ 不明
建物用途	☐ 住宅等	☐ 倉庫・蔵	☐ その他	
付属屋の有無	☐ 有	☐ 無		

2. 空家判定項目（必須）

調査項目	選択項目			
管理者看板	☐ 有	☐ 無		
電気メーター	☐ 動いている	☐ 動いていない	☐ 確認できない	☐ 無し
ガスメーター	☐ 動いている	☐ 動いていない	☐ 確認できない	☐ 無し
洗濯物	☐ 有	☐ 無		
進入防止措置	☐ 有	☐ 無		
判定結果	☐ 空家ではない	☐ 空家		

2) 老朽危険度判定の調査項目

1) で「空家候補」と判定されたものに対して、老朽危険度判定を実施しました。

調査項目は、法に基づいた以下の4つの視点で作成された「宮城県特定空家等の判断基準」を参考として、一部修正を加えたものとしました。

I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	【安全面】
II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	【衛生面】
III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	【景観面】
IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	【環境面】

3. そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態【安全面】

調査項目			基礎点	Aランク(×0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
建物の倒壊等	(1)	構造躯体の不同沈下	100	☐ なし、軽微	☐ 著しい躯体、屋根の落ち込み	☐ 小屋組の破壊、建物全体の沈下
	(2)	建物の傾斜	100	☐ 傾斜なし	☐ 軽微な傾斜あり	☐ 大きく傾斜している
	(3)	基礎・土台の腐朽、破損、変形	50	☐ なし、わずかにひび割れがある	基礎・土台の仕上材が剥落している、土台の一部が腐朽している	☐ 基礎の破断・不陸・局部破壊
	(4)	基礎と土台のずれ	50	☐ なし、軽微		☐ 完全にずれている
屋根・外壁等の脱落・飛散等	(5)	屋根の変形・屋根ふき材の剥落・延焼の危険性	50	☐ なし、瓦の一部ずれ・破損	屋根が変形し、瓦・スレートの破損・著しいずれ	屋根が著しく変形し、屋根仕上全面にわたり大きな変形、亀裂、剥落あり
	(6)	軒、雨樋の破損・たれ下がり	30	☐ なし、軽微		☐ たれ下がり・破損あり
	(7)	外壁の仕上材料の剥落・腐朽・破損による下地の露出	50	☐ なし、外壁にひび割れ	☐ 外壁の仕上材の剥離・一部脱落	外壁の仕上材が全体的に脱落・破損し、穴が空いている
	(8)	外壁のモルタル・タイル等の外装材の浮き	30	☐ なし、軽微	☐ 浮き有り	浮きが大きい落下の危険有
湯設備・給湯板・給湯	(9)	看板・給湯設備の転倒・損傷・脱落	30	☐ なし、軽微		☐ 転倒・損傷・脱落あり
屋外階段・門塀	(10)	屋外階段・バルコニーの腐食・破損・脱落・傾斜	50	☐ なし、軽微	☐ 一部腐食	☐ 傾斜・広範囲の腐食
	(11)	門・塀のひび割れ・破損・傾斜	30	☐ なし、軽微		☐ 傾斜・破損している
擁壁の状態	(12)	擁壁のひび割れの発生	10	☐ なし、水抜き穴が詰まっている	☐ 表面から水がしみ出し、一部ひび割れが発生している	☐ 表面が脱落し、内部の土砂が露出・流出している

4. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態【衛生面】

調査項目			基礎点	Aランク(×0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
ごみ	(13)	ごみ等の放置等による悪臭・虫の発生	50	☐ なし	☐ ごみ有	☐ 悪臭・虫発生

5. 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態【景観面】

調査項目			基礎点	Aランク(×0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
周囲の景観と不調和	(14)	窓ガラスの割れ・カーテン・障子の損傷	50	☐ なし	☐ カーテン・障子の損傷	☐ 窓ガラスの割れ多数
	(15)	敷地内の植栽が建築物全面を覆う程度の繁茂	50	☐ なし	☐ 一部	☐ 全面

6. その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態【環境面】

調査項目			基礎点	Aランク(×0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)
立木が原因	(16)	立木による通行障害	30	☐ なし、枝等の散乱		☐ 通行に障害あり
動物等が原因	(17)	動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生	30	☐ なし、軽微		☐ ふん尿その他の汚物が放置され臭気が発生している
不適切な管理が原因	(18)	門扉が施錠不可、窓ガラスの割れ等、不特定の者が容易に侵入できる状態	30	☐ なし		☐ 該当する
		周辺の道路、家屋の敷地等への土砂等の大量流出	50	☐ なし、軽微		☐ 該当する
		敷地内に大量の可燃物（火災の危険性）	50	☐ なし、軽微		☐ 該当する
	(19)	建物が倒壊した場合の周辺への影響	50	☐ なし	☐ 破片が周囲や道路に散乱	☐ 隣接する建物等に大きく影響

⑦調査結果

現地調査により「空家候補」と判定された建物は、合計 422 件となりました。

①水道企業団の給水区域内

現地調査対象件数	空家候補	空家ではない	調査不能
1,149 件 (うち現地追加分：68 件) (うち市情報分：3 件)	320 件	793 件	36 件

②山上地区（水道企業団の給水区域内含む）

現地調査対象件数	空家候補	空家ではない	調査不能
32 件	11 件	20 件	1 件

③玉野地区

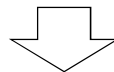
現地調査対象件数	空家候補	空家ではない	調査不能
59 件 (うち現地追加分：3 件)	31 件	17 件	11 件

④Google Map との位置確認による追加（水道企業団の給水区域内）

現地調査対象件数	空家候補	空家ではない	調査不能
90 件 (うち現地追加分：5 件)	17 件	72 件	1 件

⑤行政区長の照会結果による追加（水道企業団の給水区域内）

現地調査対象件数	空家候補	空家ではない	調査不能
43 件	43 件	0 件	0 件



⑥相馬市全域の空家候補件数（①＋②＋③＋④＋⑤）

現地調査対象件数	空家候補	空家ではない	調査不能
1,373 件	422 件	902 件	49 件

(4) 所有者意向調査の実施

現地調査により把握した空家等と考えられる建物について、「空家等」の最終確定と、維持管理状況や今後の活用に関する考え方等の把握、および空家等の現状や課題などを抽出・整理するために、所有者等に対するアンケート調査を実施しました。

①調査対象

現地調査の結果、空家等と判定した建物(※)

※所有者不明や公共施設である等により、郵送を見送ったものも除く

②調査期間

第一弾：令和 6 年 12 月 27 日～令和 7 年 1 月 17 日

第二弾：令和 7 年 2 月 10 日～令和 7 年 2 月 28 日

第三弾：令和 7 年 4 月 25 日～令和 7 年 6 月 30 日

③調査方法

郵送と web 回答の併用

④配布・回収状況

配布：383 件、回収：211 件（回収率：55.1%）

⑤調査項目（設問）

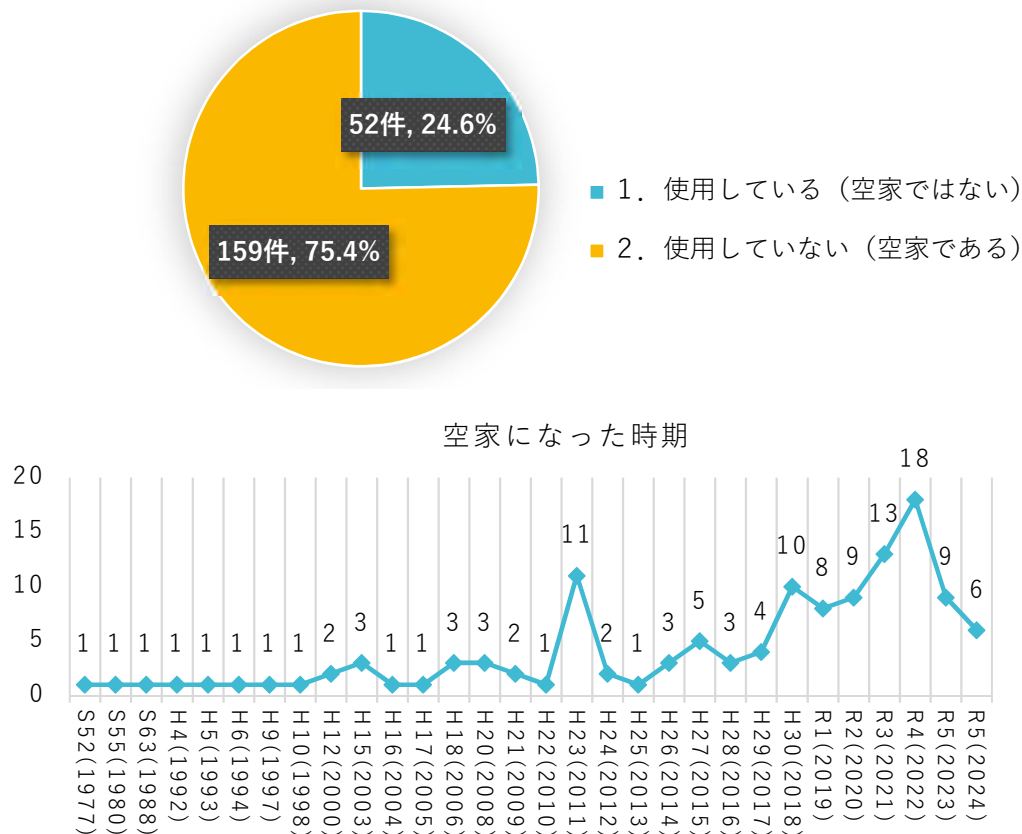
問番号	設問	備考
－	回答者の氏名、住所、本人または代理	記述式
問 1	当該建物の使用状況、 （使用していない場合）空家となった時期	
問 2	（空家ではない場合）建物の現状	問 1 で「空家ではない」 の回答者のみ回答
問 3	建物の現状	以降、問 1 で「空家である」 の回答者が回答
問 4	付属屋の有無	
問 5	空家となったきっかけ	
問 6	建物の維持管理	
問 7	管理の頻度	
問 8	建物の今後の予定	
問 9	困っていること	複数回答
問 10	必要と考える市からの支援	複数回答
問 11	相馬市空家バンクの認知度	
問 12	空家バンクへの登録意思	
問 13	（登録を希望しない場合）その理由	複数回答
問 14	自由意見	

⑥集計結果概要

問1 建物の使用状況

- ・ 8割弱が「空家」でした。
- ・ 空家となった時期は令和4年が突出しており、3月16日の福島県沖地震や平成23年の東日本大震災といった地震被害が大きな原因と考えられます。

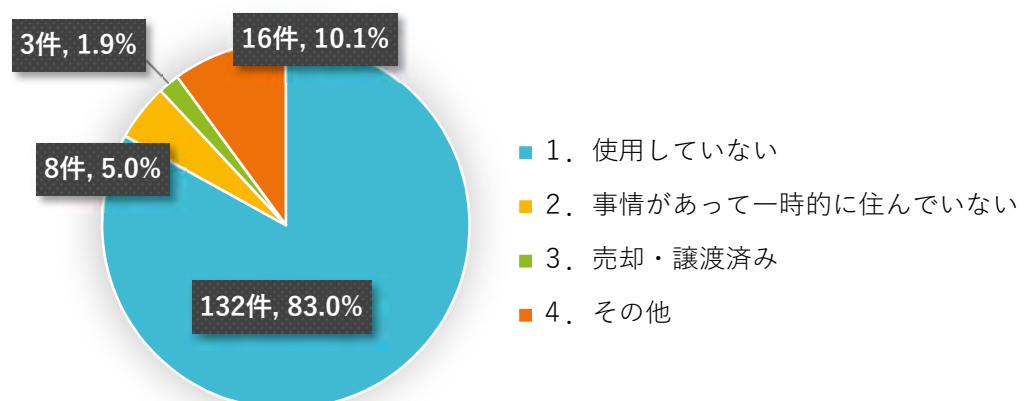
問1 建物の使用状況



問3 「空家である」建物の現状

- ・ 「使用していない」が8割強となりました。
- ・ 「その他」では、「売却予定」の回答が複数ありました。

問3 （空家である）建物の現状



問5 建物が空家となったきっかけ

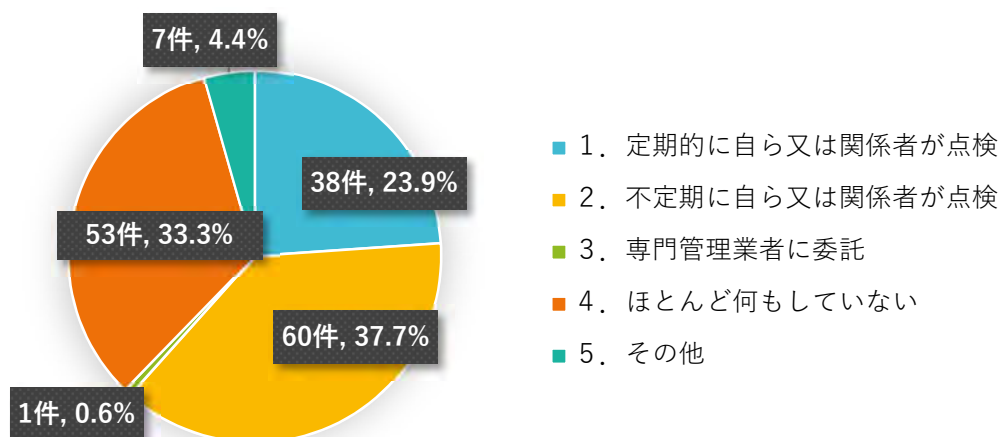
- ・「使用者が施設等へ入所・入院または死亡」が58件（3割強）で最多、次いで「相続したが入居していない」「別の住居へ転居した」「震災による損傷」と続きます。

回答	回答数
1. 別の住居へ転居した	20件
2. 別に住宅を新築した	3件
3. 転勤等で長期不在	1件
4. 賃借人等の入居者が退去した	17件
5. 相続したが入居していない	24件
6. 居住用に取得したが入居していない	1件
7. 使用者が施設等入所・入院または死亡	58件
8. 震災による損傷	19件
9. その他	16件
総計	159件

問6 建物の維持管理状況

- ・「不定期に自ら又は関係者が点検」が4割弱で最多、僅差で「ほとんどなにもしない」が続きます。

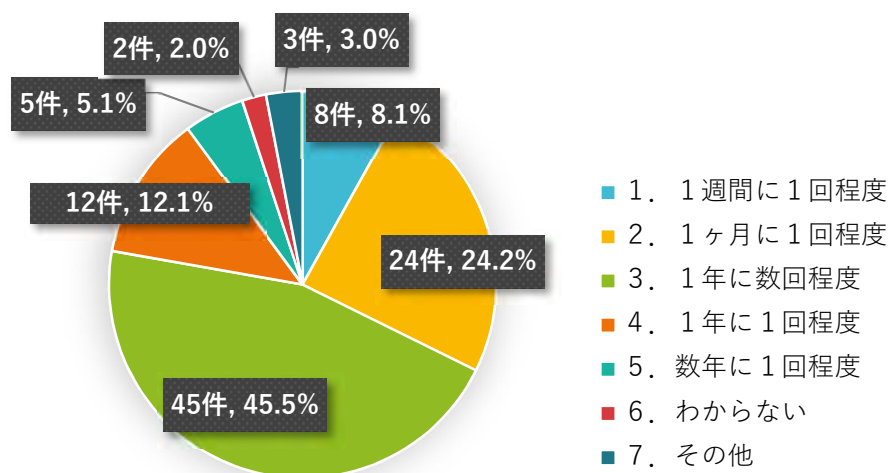
問6 建物の「維持・管理」



問 7 建物の維持管理の頻度

・「1年に1回程度」が4割強で最多、次いで「1ヶ月に1回程度」が続きます。

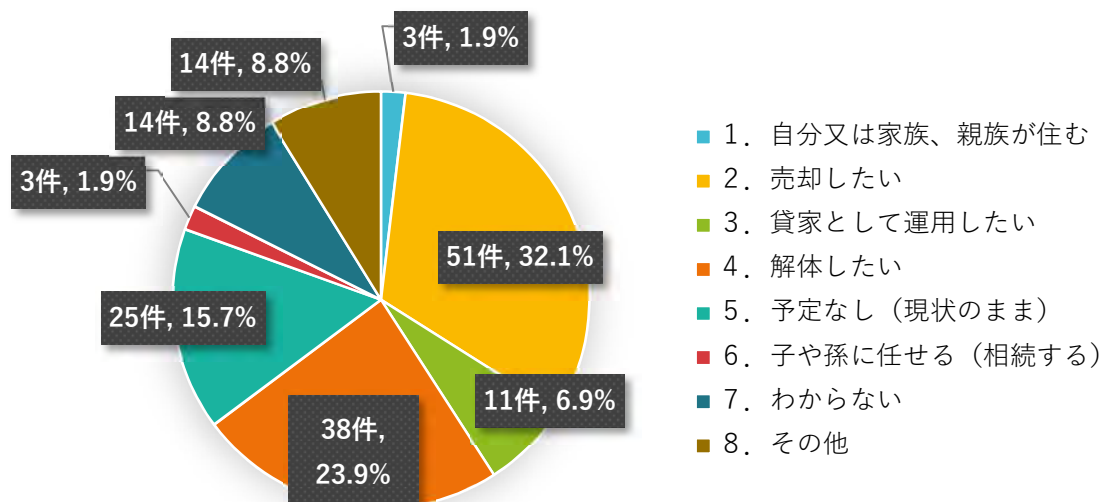
問 7 維持管理の頻度



問 8 建物の今後の予定・意向

・「売却したい」が3割強で最多、次いで「解体したい」「予定なし（現状のまま）」が続きます。

問 8 建物の今後について



問9 建物で困っていること（複数回答）

- ・「解体したいが、解体費用の支出が困難」が最多、次いで「建物の老朽化、劣化が著しい」「売却したいが、売却相手が見つからない」が続きます。
- ・その他の意見では、相続関連で様々な支障がある旨の意見が多く出されています。

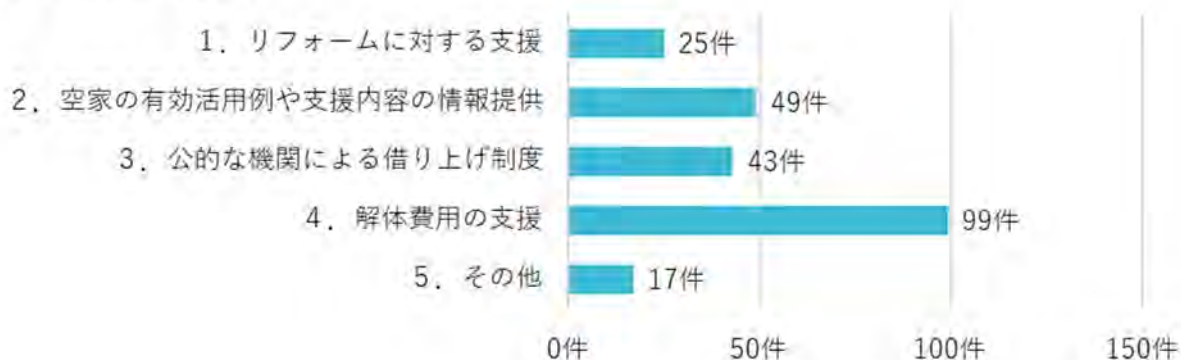
問9 建物について困っていること



問10 市に望む支援（複数回答）

- ・「解体費用の支援」が突出、次いで「空家の有効活用例や支援内容の情報提供」「公的な機関による借り上げ制度」が続きます。

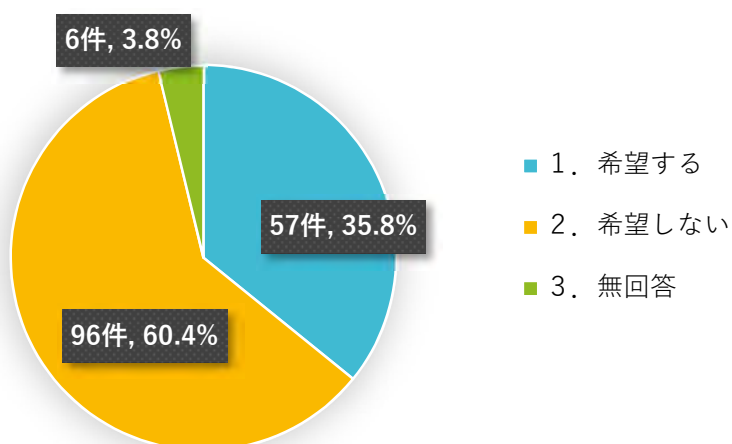
問10 市に望む支援



問 12 相馬市空家バンクへの登録希望の有無

・「登録を希望する」が 57 件、「希望しない」が 96 件となりました。

問12 「空家バンク」への登録



問 13 相馬市空家バンクへ登録を希望しない理由（複数回答）

・「使用できる状態ではない」が最多、次いで「修理が必要」「家財道具等が入ったままである」「解体する予定である」となりました。

問13 希望しない理由（複数回答）

