

府中市空き家等実態調査業務 結果報告書

1 業務概要

1 -(1) 業務の目的

府中市内全域の専用住宅（併用住宅及び農家住宅を含む）のうち、空き家（「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」）の件数及び分布状況を把握し、今後の計画的な適正管理や利活用、及びに空き家等対策計画の策定のために必要となる総合的な空き家等のデータベースの基礎データを作成することを目的とする。

1 -(2) 業務の期間

平成27年7月25日～平成28年2月29日

◇最終成果報告：平成28年2月29日

1 業務概要

1 -(3) 調査区域

〈調査範囲：府中市全域〉



2 現地調査

2-(1) 調査準備

① 調査基準の明確化

<空き家等の判別基準>

- (1) : 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- (2) : 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- (3) : 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- (4) : 売り・貸し物件の表示がある
- (5) : 上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

※上記のことを判別基準として「空き家等情報」を取得



<用語の定義>

空き家等：一戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅、共同住宅（全室空いているマンション、アパート及び長屋、事務所、工場等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの。）

2 現地調査

2-(1) 調査準備

② 調査時における取得内容及び特定する情報の決定

所在地情報・・・住所、位置座標（世界測地系 緯度・経度）、住宅地図帳記載位置

建物情報・・・建物名称（個人宅名称含む）、建物用途（戸建住宅・長屋住宅・併用住宅・店舗及び事務所等）、建物階数、建物写真（近景・遠景）

景観情報・・・門柱または塀の傾きおよび損傷の有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽または倒壊およびはみ出しの有無、臭気の発生の有無、ゴミ等の放置又は不法投棄の有無、景観写真（該当箇所）

その他・・・・・・・・空き家管理番号、調査年月日、調査員名、調査状況（可・不可・対象外）、空き家種別（空き家・空き家候補・管理物件）、売貸物件表示等の有無、空き家バンク登録物件、老朽度・危険度のランク、周囲に対する危険度のランク

※不良度判定基準や取得内容の詳細は、次ページの空き家等「調査票」兼建築物の不良度判定表をご参照下さい。

2 現地調査

2-(2) 空き家等「調査票」兼建築物の不良度判定表

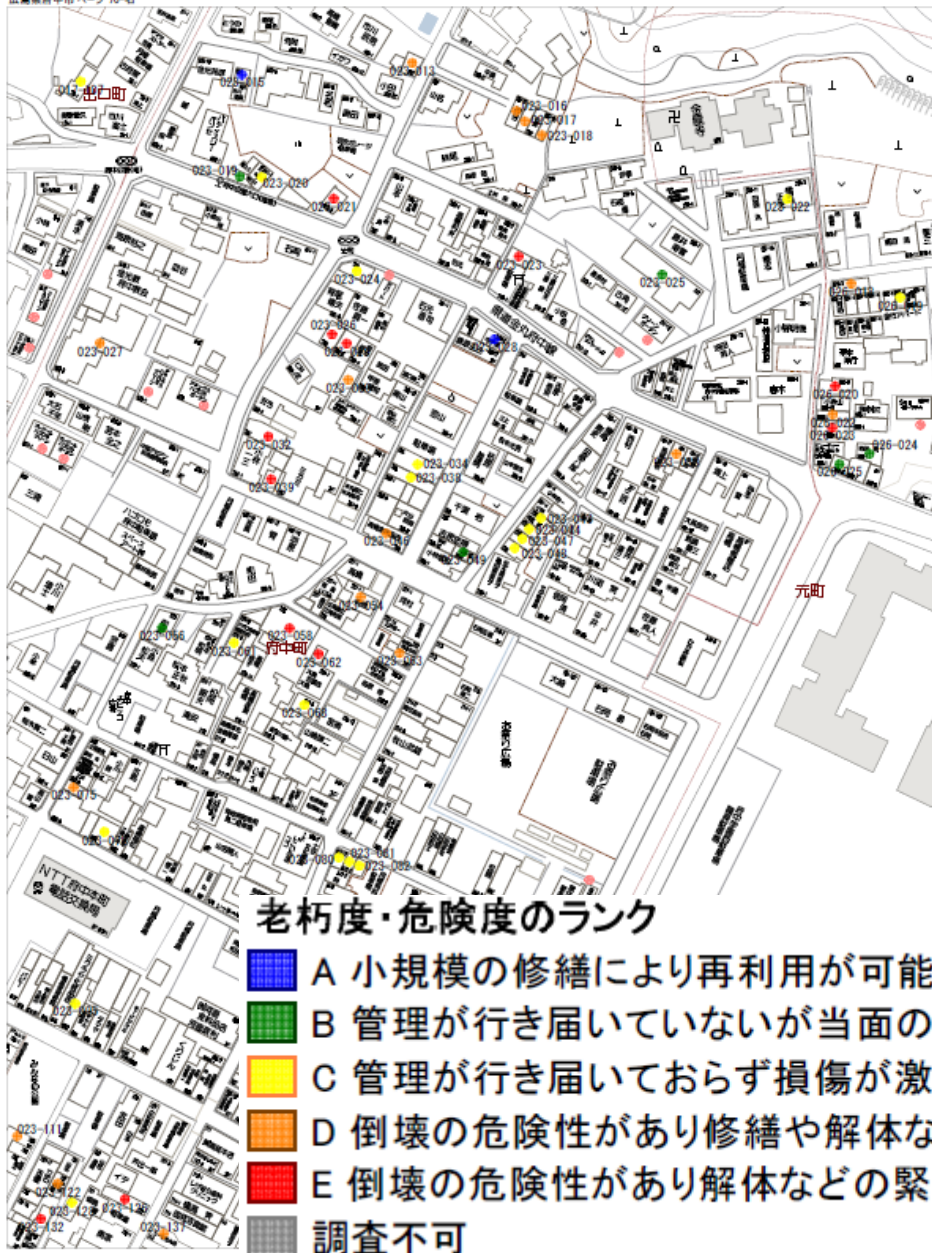
空家等「調査票」兼建築物の不良度判定表												
I D :						府中市役所						
空き家番号				住宅地図帳				調査員名				
調 査	1:可 2:不可 3:対象外	空き家種別			1:空家 2:空家候補 3:管理物件	調査年月日						
建物所在地							建物名称					
階 数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階以上				売買物件表示等	1:無 2:貸物件 3:売物件 4:売買表示無						
建 物 用 途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:併用住宅 4:店舗・事務所 5:その他						空家バンク登録物件	1:はい 2:いいえ				
老朽度・危険度のランク	1:A 2:B 3:C 4:D 5:E						周囲に対する危険度のランク	1:I 2:II				
近景画像							遠景画像					
景観の状況	門柱・塀の傾き、損傷	1:有 2:無				臭気の原因	1:有 2:無					
	雑草の繁茂	1:有 2:無				スズメバチ等の害虫の発生	1:有 2:無					
	立木の腐朽、倒壊、はみ出し	1:有 2:無				ゴミ等の放置又は不法投棄	1:有 2:無					
1. 判定基準												
評定区分	評定項目	評定内容					評点	測定点				
1	構造一般の程度	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの					0				
			(2) 不明（目視不可能）					10				
			(3) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの					10				
			(4) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの					20				
		②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの					0				
			(2) 外壁の構造が粗悪なもの					25				
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの					0				
			(2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの					25				
			(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、ほりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの					50				
			(4) 基礎、土台、柱又はほりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの					100				
		④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの					0				
			(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの					15				
			(3) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの又は窓ガラスが割れているもの					25				
			(4) 基礎、土台、柱又はほりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの					50				
⑤屋根	(1) 屋根ふき材料の一部に剥落やずれがないもの					0						
	(2) 屋根ふき材料の一部に剥落やずれがあり、雨もりのあるもの					15						
	(3) 屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの					25						
	(4) 屋根が著しく変形したもの					50						
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁がないもの					0				
			(2) 延焼のおそれのある外壁があるもの					10				
			(3) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの					20				
		⑦屋根	(1) 屋根が不燃性材料でふかれているもの					0				
			(2) 屋根が可燃性材料でふかれているもの					10				
4	排水設備	⑧雨水	(1) 雨樋があるもの					0				
			(2) 雨樋がないもの					10				
備考 ①一の評定項目につき該当評定内容が複数ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に必ず各評点のうち、最も高い評点とする。 ②各項目の評定基準についてはマニュアル別紙の写真を参照のこと。												
							合計	点				
2. 老朽度・危険度のランク												
ランク	判定内容					点数						
A	小規模の修繕により再利用が可能					0～39点						
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない					40～69点						
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい					70～99点						
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い					100～149点						
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急性が極めて高い					150点以上						
3. 周囲に対する危険度のランク												
ランク	判定内容											
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がない											
II	倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がある											

3 空き家等情報の地図帳作成

空き家等及び管理番号プロット地図出力図の作成

空き家等の位置情報（場所）の可視化を図るために、住宅地図上に空き家等の管理番号と●図形をプロットした住宅地図出力図を1部作成した。

広島県府中市 ページ 70-6



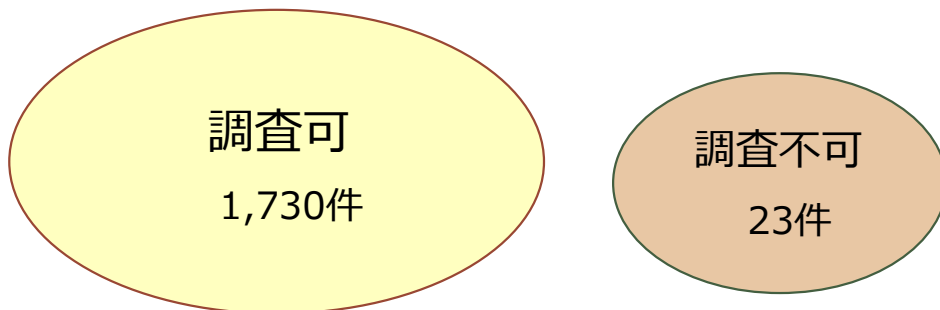
4 調査結果の集計概要

4-(1) 調査結果の全体概要図

調査結果の全体概要を、調査対象ごとに件数で表すと以下のとおりとなった。

調査対象全域（府中市全棟件数）	:	19,886件
空き家等想定調査件数	:	1,994件
調査結果（取得件数）	:	1,730件

府中市空き家等総数：1,753件



【補足】

調査不可について

調査不可・・・地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定が出来なかったものを「調査不可」とした。

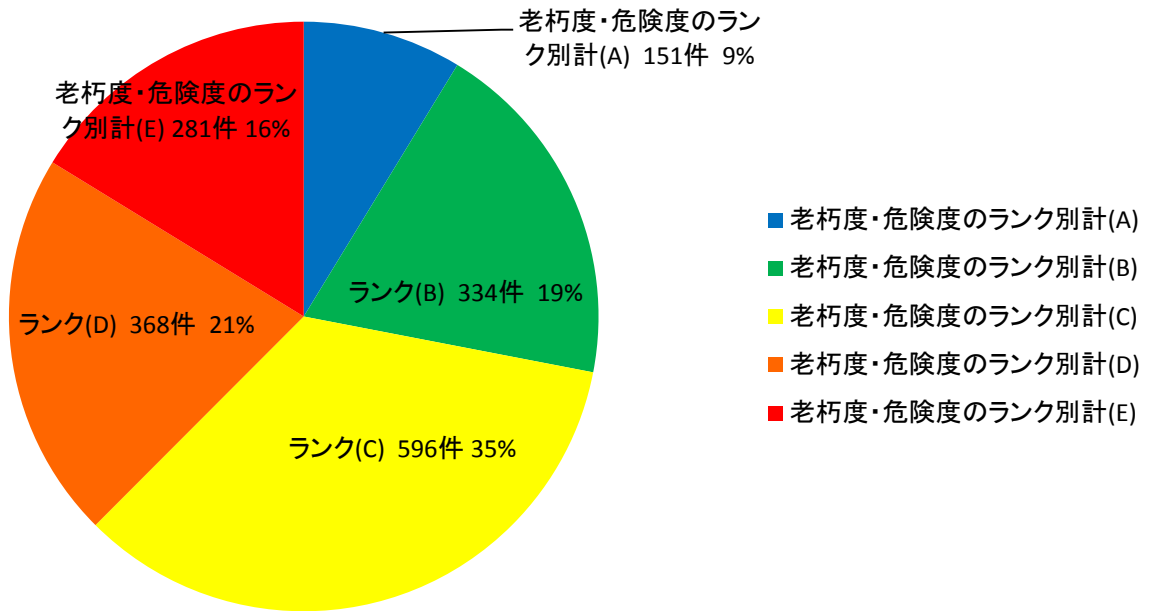
4 調査結果の集計概要

町別住宅等件数及び空き家等件数

	大字	合計	可	不可	空家率	順位	ランク別 計(A)	ランク別 計(B)	ランク別 計(C)	ランク別 計(D)	ランク別 計(E)	D+E 合計	順位
1	阿字町	325	33	0	10.15%	21	0	5	13	5	10	4.62%	22
2	鵜飼町	1087	47	0	4.32%	39	3	5	27	10	2	1.10%	38
3	河佐町	138	27	0	19.57%	7	0	2	5	6	14	14.49%	6
4	河南町	116	5	0	4.31%	40	0	0	3	0	2	1.72%	34
5	河面町	87	9	0	10.34%	19	1	1	1	2	4	6.90%	15
6	久佐町	342	45	0	13.16%	13	6	16	15	4	4	2.34%	30
7	栗柄町	1073	38	0	3.54%	41	2	5	10	12	9	1.96%	33
8	元町	1177	113	0	9.60%	24	8	35	37	17	16	2.80%	27
9	広谷町	783	38	0	4.85%	38	1	8	25	2	2	0.51%	41
10	荒谷町	86	33	7	46.51%	3	3	3	6	8	13	24.42%	3
11	行勝町	80	22	2	30.00%	4	4	1	7	5	5	12.50%	7
12	高木町	2128	74	0	3.48%	42	14	19	34	5	2	0.33%	42
13	桜が丘1丁目	130	1	0	0.77%	44	1	0	0	0	0	0.00%	43
14	桜が丘2丁目	25			0.00%	45						0.00%	43
15	桜が丘3丁目	8			0.00%	45						0.00%	43
16	三郎丸町	231	17	0	7.36%	31	4	3	5	1	4	2.16%	31
17	篠根町	303	23	0	7.59%	30	2	9	10	0	2	0.66%	40
18	出口町	1039	149	2	14.53%	9	13	21	51	41	23	6.16%	17
19	諸毛町	204	48	6	26.47%	5	3	4	10	10	21	15.20%	5
20	小国町	17	10	0	58.82%	1	1	0	1	1	7	47.06%	1
21	上下町 井永	137	19	0	13.87%	11	0	0	8	5	6	8.03%	12
22	上下町 岡屋	42	3	0	7.14%	32	0	0	0	1	2	7.14%	13
23	上下町 階見	121	14	0	11.57%	15	0	2	2	6	4	8.28%	10
24	上下町 国留	75	8	0	10.67%	18	0	2	2	2	2	5.33%	19
25	上下町 佐倉	19	3	0	15.79%	8	0	0	0	3	0	15.79%	4
26	上下町 小塚	87	8	0	9.20%	25	0	0	1	3	4	8.05%	11
27	上下町 小堀	210	19	0	9.05%	26	1	5	5	5	3	3.81%	25
28	上下町 松崎	47	3	0	6.38%	34	0	1	0	1	1	4.26%	23
29	上下町 上下	1112	131	0	11.78%	14	9	21	49	33	19	4.68%	21
30	上下町 深江	163	10	0	6.13%	35	1	2	3	3	1	2.45%	28
31	上下町 水永	59	6	0	10.17%	20	1	1	1	1	2	5.08%	20
32	上下町 二森	39	2	0	5.13%	37	1	1	0	0	0	0.00%	43
33	上下町 矢多田	151	15	0	9.93%	22	1	3	1	5	5	6.62%	16
34	上下町 矢野	172	18	1	11.05%	16	1	4	7	5	1	3.49%	26
35	上下町 有福	159	23	0	14.47%	10	1	4	7	8	3	6.92%	14
36	上山町	75	32	3	46.67%	2	1	1	6	11	13	32.00%	2
37	僧殿町	55	6	0	10.91%	17	1	0	0	2	3	9.09%	9
38	中須町	1935	155	0	8.01%	28	15	31	83	23	3	1.34%	36
39	斗升町	50	3	1	8.00%	29	0	1	0	1	1	4.00%	24
40	土生町	952	30	0	3.15%	43	5	11	7	5	2	0.74%	39
41	府川町	765	65	0	8.50%	27	7	23	19	15	1	2.09%	32
42	府中町	1671	223	0	13.35%	12	21	36	65	61	40	6.04%	18
43	父石町	569	56	0	9.84%	23	6	17	26	5	2	1.23%	37
44	本山町	913	49	0	5.37%	36	10	12	14	6	7	1.42%	35
45	木野山町	273	58	1	21.61%	6	3	9	14	18	14	11.72%	8
46	目崎町	547	39	0	7.13%	33	0	10	16	11	2	2.38%	29
47	用土町	109	0	0	0.00%	45	0	0	0	0	0	0.00%	43
	合計	19,886	1,730	23	8.82%		151	334	596	368	281	3.26%	

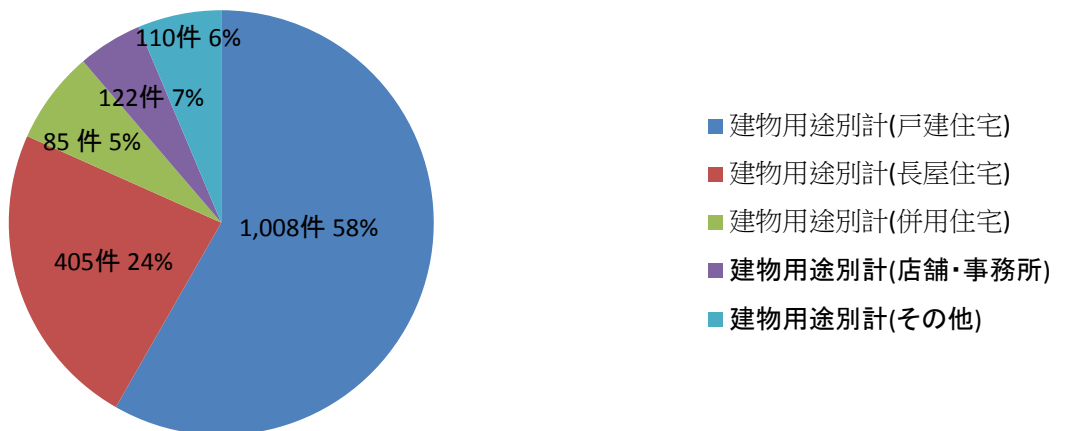
4 調査結果の集計概要

4-(2) 老朽度・危険度ランク別に見た空き家等件数



老朽度・危険度の高いEランクが占める割合は全体の16%

4-(3) 建物用途別に見た空き家等件数



判定可能な件数： 1,730件

5 まとめ・総括

5-(1) 調査結果を報告するにあたり

まず、総務省統計局公表の平成25年住宅・土地統計調査結果では、全国の空き家数は820万戸、空き家率は、13.5%（二次的住宅を除く空き家率12.8%）であり、広島県は15.9%と、全国平均よりも高い空き家率となっている。

また、府中市においては、空き家総数は3,350戸（一戸建1,590戸、長屋・共同住宅・その他1,760戸）と発表されている。

今回の府中市空き家等実態調査（以下、本調査という）の結果、空き家等総戸数は、1,753戸（調査不可含む）であり、総務省統計局公表の数値と乖離があった。

これは、本調査の調査対象が共同住宅（全室空き室の場合を除く）は調査対象外としたこと、且つ、「外観目視」による調査であったこと、また、調査区域（住宅・土地統計調査は調査区を抽出、本調査は市内全域）や空き家等判断基準（外観目視による判断基準は本調査と同じであるが、住宅・土地統計調査は調査票の収集ができなかったものも空き家等と判断）が異なることが要因と思われる。

5-(2) 府中市空き家等実態調査のまとめ・総括

府中市における空き家等の現状について、現地調査の結果、傾向としては、主に出口町、上下町上下、府中町地区などに老朽度・危険度の高い（DおよびEランク）空き家等が多く見受けられた。

府中市空き家等の件数は、全体で1,753件であり、この内、調査不可（※注記）を除く判定可能な件数は、1,730件という結果であった。

判定可能であった空き家等1,730件の内、老朽度・危険度のCランクが占める割合は、全体の35%（596件）であり、建物用途別空き家等件数は戸建住宅の1,008件となり、全件に占める割合は58%であった。

※注記：調査不可とは、塀、立木・雑草の繁茂、私有地等の立入り不可により、不良度判定が出来なかったものをいう。