資料３

# 府中市空家等対策計画（素案）

（第１回協議会）

平成28年10月5日

広島県府中市

# 目　次


**第１章　計画の基本的事項**

（１）計画の背景及び目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
（２）計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
（３）計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
（４）計画実施の体制と役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

**第２章　空家等の現状･課題**

（１）府中市の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
（２）空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
（３）空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24

**第３章　空家等対策の基本的な考え方**

（１）基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
（２）空家等に関する対象の地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等の対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・26

**第４章　空家等対策の具体的な取組み**

（１）空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
（２）所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項・・・・・・・・・・・・・
（３）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項・・・・・・・・・
（４）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項・・・・・・・・
（５）住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項・・・・・・・・・・・・・
（６）空家等に関する対策の実施体制に関し必要な事項・・・・・・・・・・・・・・・・
（７）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・・・・・・・・


第１回協議会

# 第１章　計画の基本的事項

## （１）計画の背景及び目的

近年、府中市では、人口減少・少子高齢化が急速に進んでおり、それとともに空家が増加しています。このような空家の中には、適切に管理が行われていない空家も多く、老朽化により地域の安全性の低下や防犯性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、様々な問題を引き起こして社会問題となっています。

こうしたなか、空家問題を解決するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家等特別措置法」という。）が施行されました。

本市においても、空家等特別措置法を受けて、これまでの空家対策に加え、適正な空家の管理の推進とともに、利活用の促進といった視点から、総合的・計画的に空家対策を進めるため、「府中市空家等対策計画」を策定します。

## （２）計画の期間

本計画の計画期間は、平成 29 年度からの 10 年間とし、中長期的な施策の展開を図るものとします。

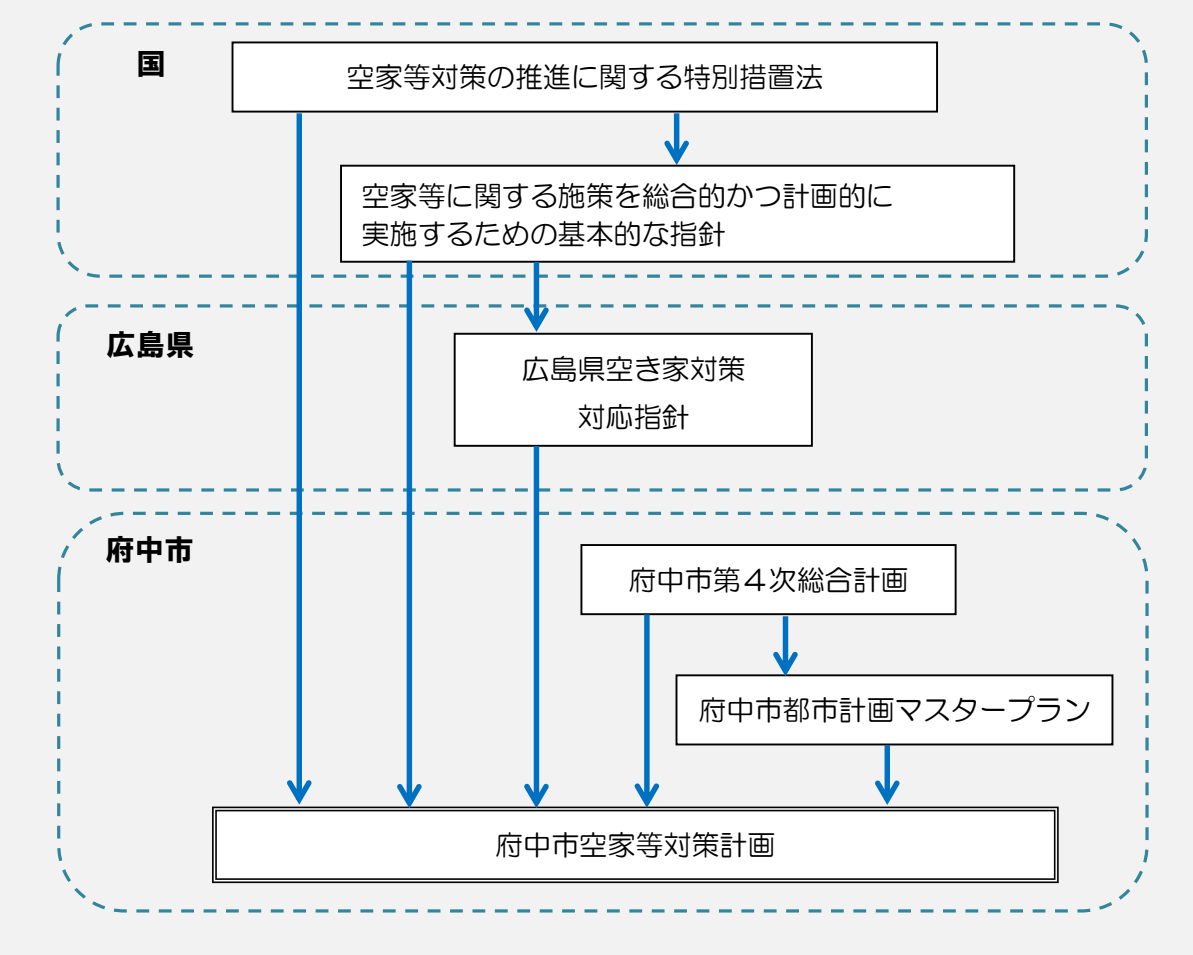
なお、空家等の状況や社会情勢の変化を踏まえ、計画は適宜、見直しを行います。

| | |
|---|---|
| **計画期間** | 平成２９年度～平成３８年度 |

## （３）計画の位置づけ

本計画は、「空家等特別措置法」の第６条の規定に基づく計画です。

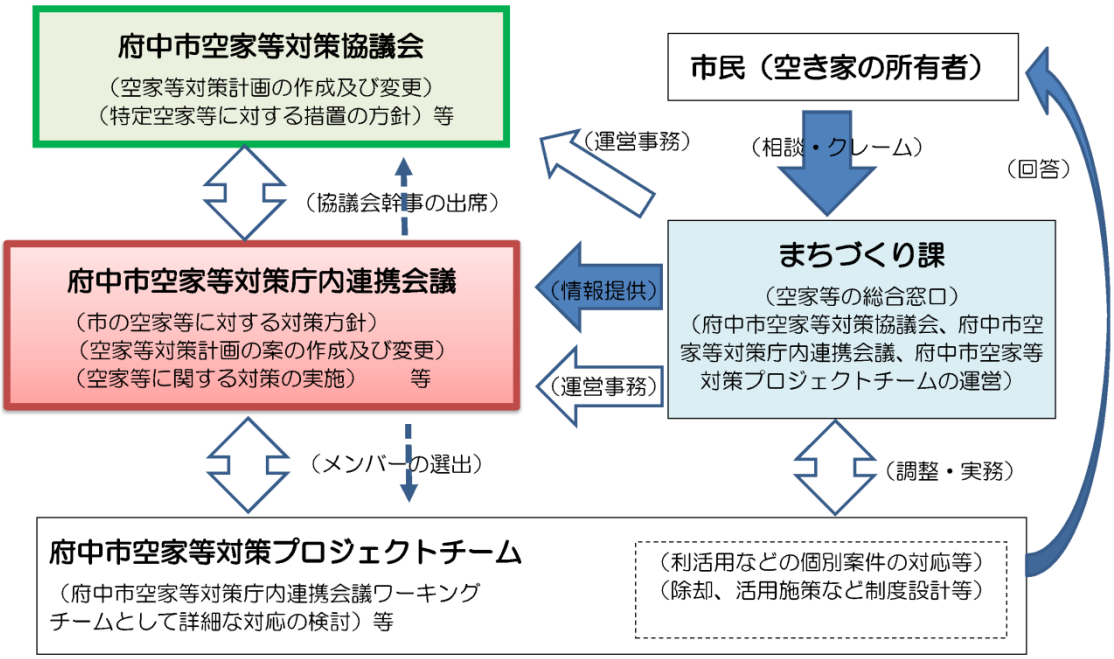
本計画は、以下に示す位置づけの基に、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとし、各種計画と連携・整合を図っていきます。



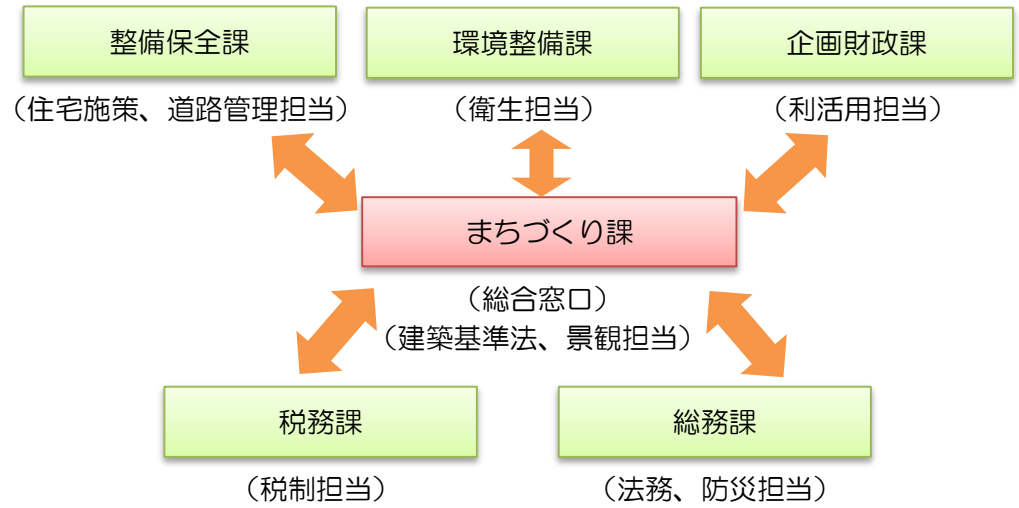
## （４）計画実施の体制と役割

本計画は、まちづくり課が空家等の総合窓口となりながら、以下に示す実施体制の基に、庁内の各所属で構成する「府中市空家等対策庁内連携会議（以下、「庁内会議」という）」と学識経験者等を含む「府中市空家等対策協議会（以下、「協議会」という）」と連携・整合を図っていきます。

なお、庁内会議では、今後の空家等対策の大きな考え方や対策方針、空家等対策計画の案の作成及び変更等を検討するものとし、協議会では、空家等対策計画の作成や特定空家等に対する措置の方針を検討します。また、府中市空家等対策プロジェクトチームでは、個別案件を中心とした詳細な対応を行っていきます。




**【府中市空家等対策プロジェクトチームの関係組織（庁内組織）】**



# 第2章　空家等の現状・課題

## （１）府中市の概況

### １）人口

①人口の推移

本市の人口は、国勢調査によると、平成 27 年（速報値）は人口 40,084 人、世帯数 14,920 世帯で、一世帯当たり人員は 2.69 人となっています。高度経済成長を背景に工業の発展による雇用の拡大などにより、昭和 30 年頃から徐々に増加し、昭和 45 年には 58,364 人に達しましたが、その後、減少に転じています。平成 16 年の上下町との合併に伴い、平成 17 年には 45,188 人となりましたが、依然として減少が続き、平成 27 年には 40,084 人となり現在に至っています。

年齢階層別でみると、生産年齢人口（15~64 歳の人口）を中心に減少が進んでおり、65 歳以上の人口の増加が急激に進んでいる状況です。

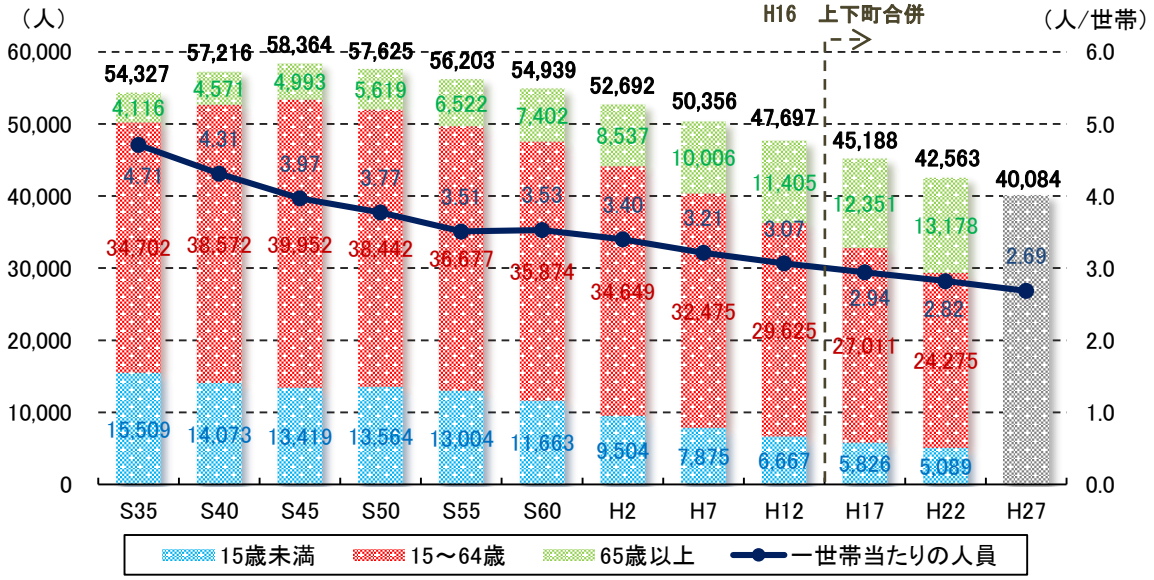



図　年齢３区分別人口と一世帯当たりの人員の推移

資料：国勢調査（平成 27 年は国勢調査速報値より）

②人口の将来予測

本市の人口は 2010 年（平成 22 年）42,563 人（実績値）から年々減少し、2025 年（平成 37 年）には 34,950 人となり、2010 年から 2025 年までの 15 年間で約 17.9%減少すると予測されています。

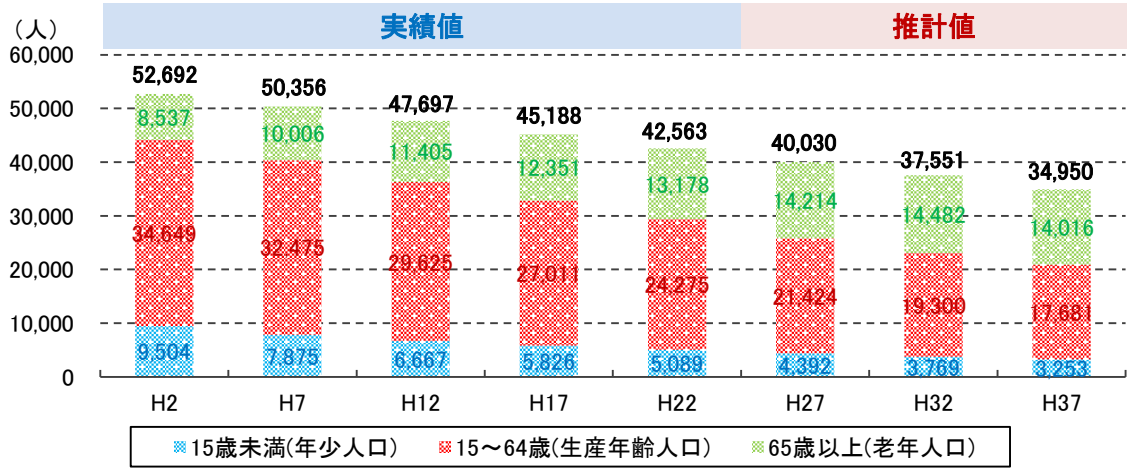



図　年齢３区分別将来推計人口の推移

資料：第４次府中市総合計画
（総数には不詳を含む）

③町別の人口

町別の人口をみると、高木町の 4,957 人が最も多く、次いで中須町の 4,069 人、府中町の 2,821 人の順となっており、市街化区域内に集中しています。

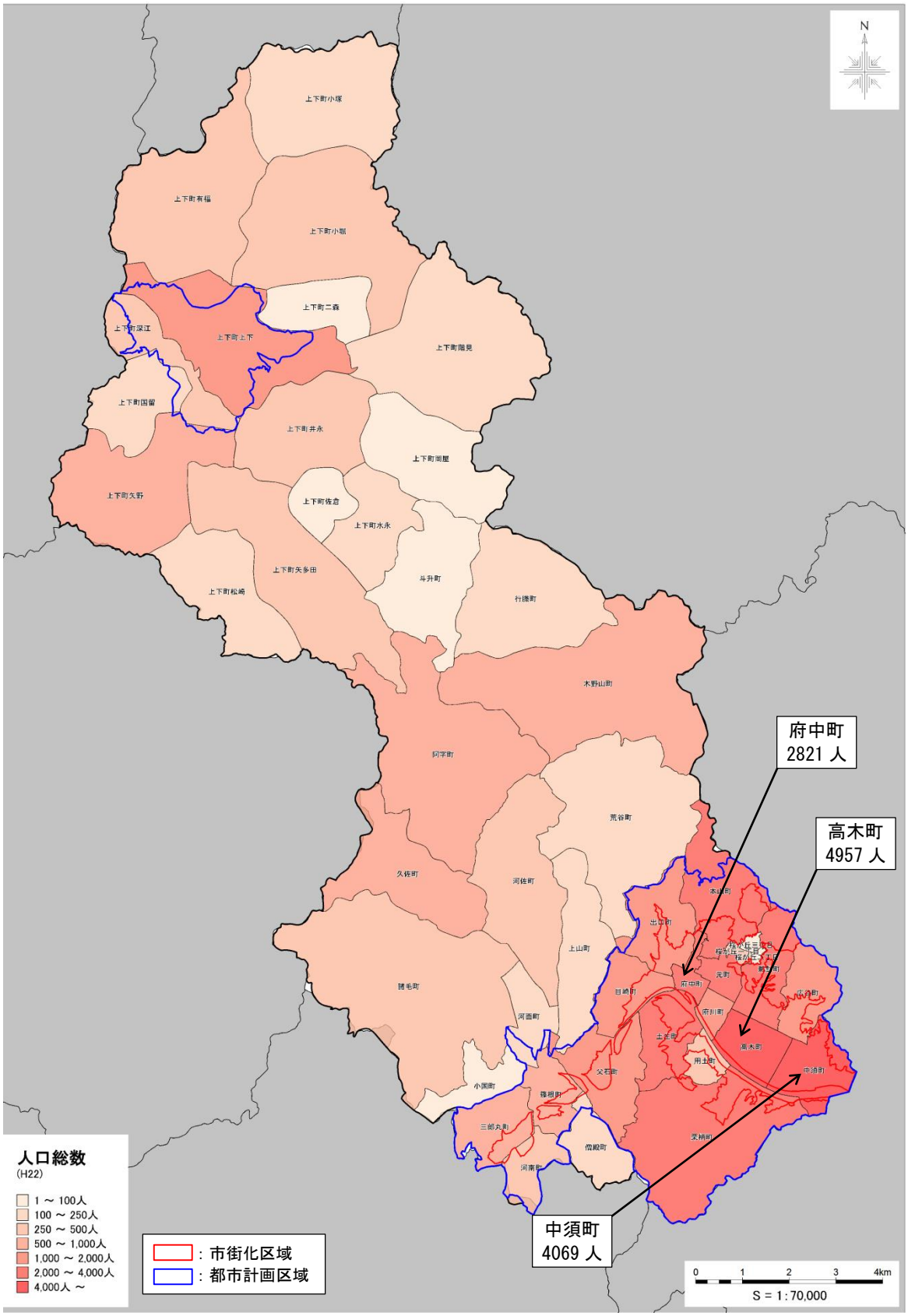



図　町別の人口（平成 22 年）

資料：平成 22 年国勢調査

④町別の人口密度

町別の人口密度をみると、府中町の 50.4 人/ha と最も高く、次いで元町の 31.1 人/ha、高木町の 30.7 人/ha、府川町の 24.1 人/ha の順となっています。

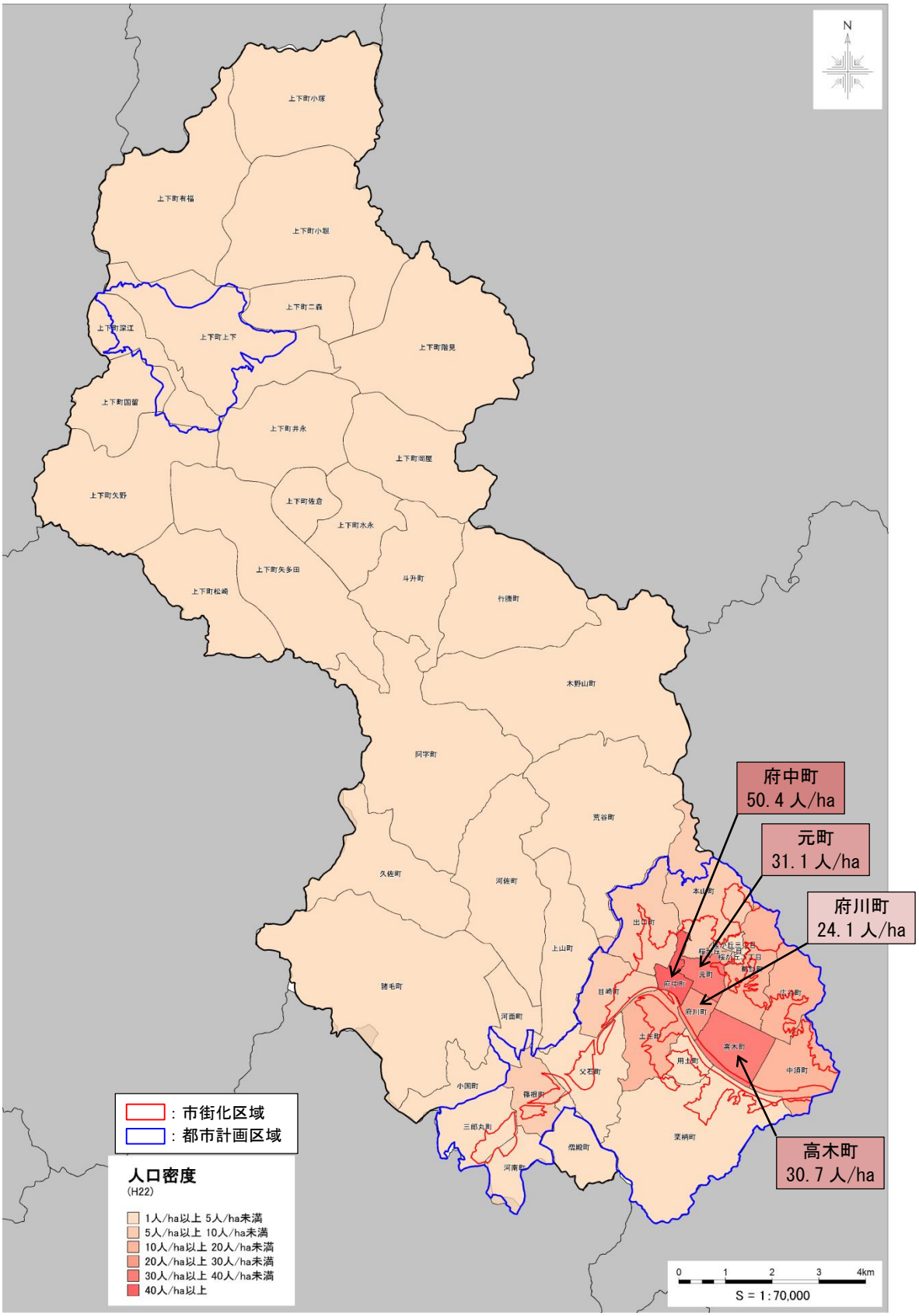



図　町別の人口密度（平成 22 年）

資料：平成 22 年国勢調査

⑤町別の高齢化率

町別の高齢化率をみると、小国町の 84.6%が最も高く、次いで上下町深江の 56.8%、行滕町の 53.0%の順となっています。また、高齢化率が最も低いのは桜が丘一丁目の 5.1%で、次いで桜が丘二丁目の 8.0%、中須町の 22.3%の順となっています。

（※桜が丘三丁目は対象外とする）

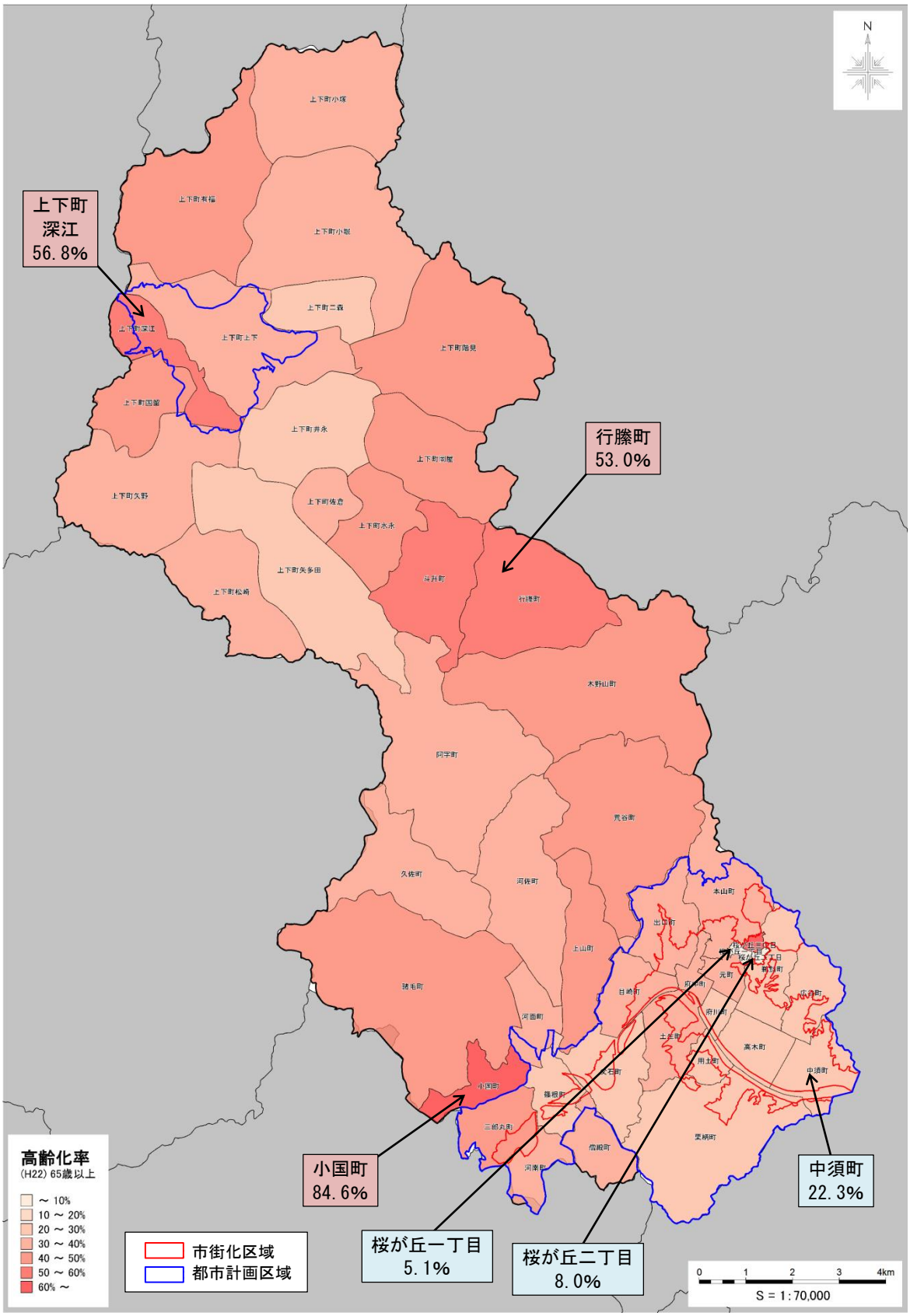



図　町別の高齢化率（平成 22 年）

資料：平成 22 年国勢調査

2）住宅

①住宅数の推移及び住宅の構成

平成 20 年から平成 25 年の 5 年間で、総住宅数は約 2.2%増加、総世帯数は約 1.6%減少しています。

本市の住宅の持ち家率は 65.3%と高く、全国、広島県より 10%以上高い状況となっています。その内訳としてはほぼ一戸建（63.8%）となっています。一方、本市の民営借家率は 14.0%で、全国、広島県と比較すると約 10%低い状況となっています。その内訳としては共同住宅が多くなっています。また、公営借家の割合は 0.7%に留まっている状況です。

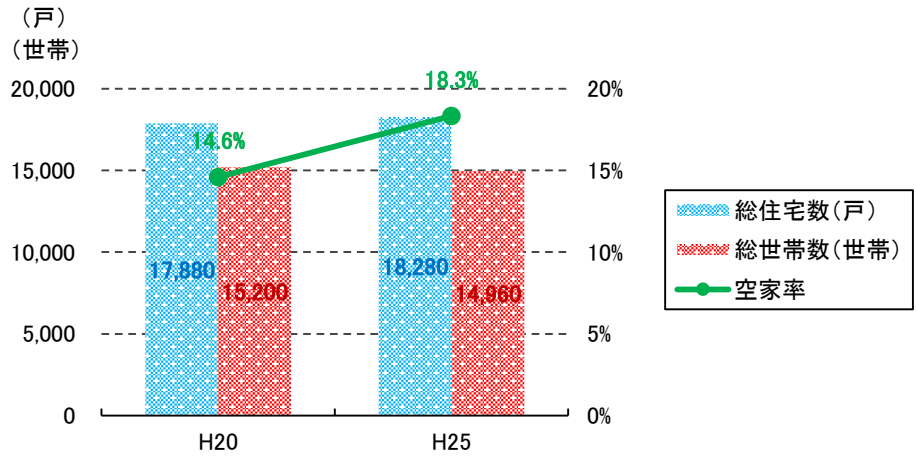



図　総住宅数・総世帯数・空家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

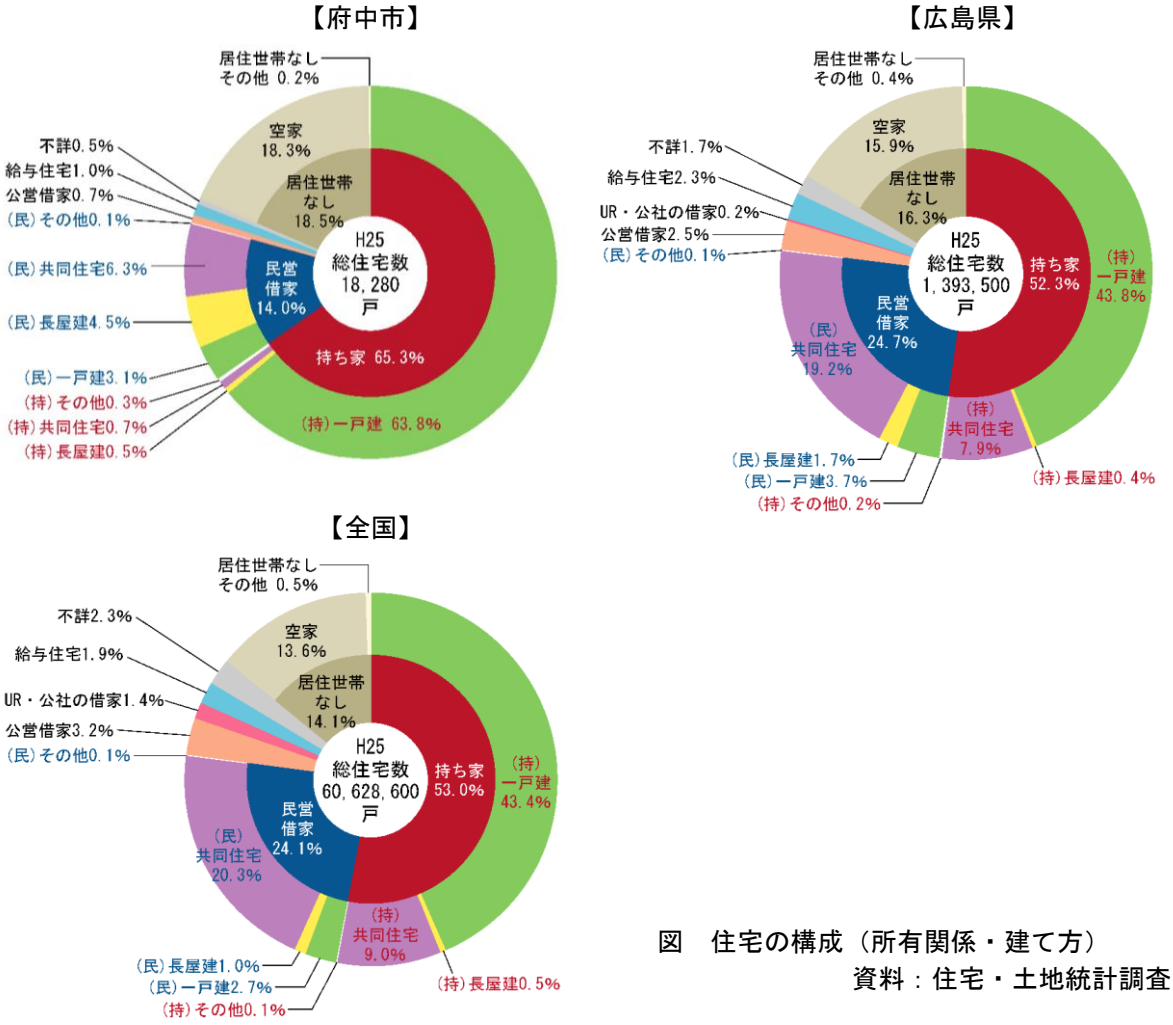



図　住宅の構成（所有関係・建て方）

資料：住宅・土地統計調査

②住宅の建築時期

住宅の建築時期は、昭和 55 年以前のものは 7,854 戸と 43.0%を占めており、昭和 56 年以降のものが 6,286 戸と全体 34.4%となっている状況です。その内、昭和 55 年以前に建築されたもので、持ち家戸数は 6,894 戸と 87.8%を占めており、借家戸数は 960 戸と 12.2%を占めています。

| 建築時期 | 昭和45年以前 | 昭和46年～55年 | 昭和56年～平成2年 | 平成3年～12年 | 平成13年～17年 | 平成18年～22年 | 平成23年～25年9月 | 不詳 | 総数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 総住宅数 | 4,697 | 3,157 | 2,306 | 1,920 | 890 | 890 | 280 | 4,140 | **18,280** |
| ①持ち家 | 4,157 | 2,737 | 1,816 | 1,500 | 660 | 530 | 240 | 290 | **11,930** |
| 一戸建・長屋建 | 4,140 | 2,710 | 1,790 | 1,470 | 660 | 450 | 240 | 290 | **11,750** |
| 共同住宅 | | 10 | | 30 | | 80 | | | **120** |
| その他 | 17 | 17 | 26 | | | | | | **60** |
| ②借家 | 540 | 420 | 490 | 420 | 230 | 360 | 40 | 360 | **2,860** |
| 一戸建・長屋建 | 430 | 290 | 190 | 100 | 80 | 120 | 30 | 270 | **1,510** |
| 共同住宅 | 110 | 130 | 300 | 310 | 150 | 240 | 10 | 90 | **1,340** |
| その他 | | | | 10 | | | | | **10** |
| ③ 不詳(居住世帯あり) | | | | | | | | 100 | **100** |
| ④ 居住世帯なし | | | | | | | | 3,390 | **3,390** |

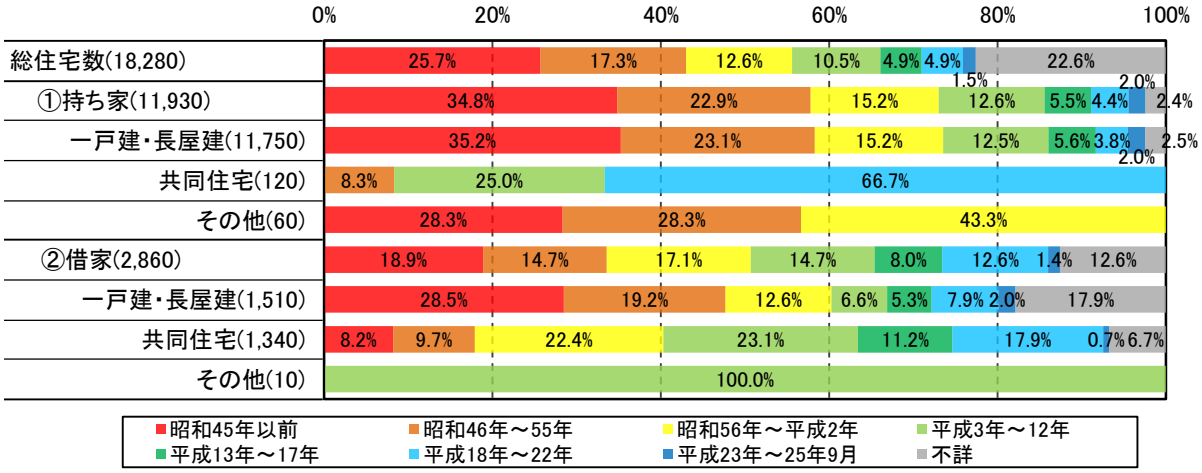



図　住宅の所有関係・建て方別の建築時期

資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

③住宅の腐朽･破損状況

住宅の腐朽･破損あり状況は、総住宅数 18,280 戸に対して 1,450 戸と 7.9%の住宅が点在しています。その内、昭和 55 年以前のものが 950 戸と全体 65.5%を占めており、昭和 56 年以降のものは 300 戸と 20.7%の割合となっている状況です。

| 建築時期 | 昭和45年以前 | 昭和46年～55年 | 昭和56年～平成2年 | 平成3年～12年 | 平成13年～17年 | 平成18年～22年 | 平成23年～25年9月 | 不詳 | 総数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 総住宅数 | 4,700 | 3,160 | 2,320 | 1,920 | 880 | 900 | 290 | 4,110 | **18,280** |
| 腐朽･破損あり | 760 | 190 | 130 | 80 | 10 | 70 | 10 | 200 | **1,450** |
| 腐朽･破損なし | 3,940 | 2,970 | 2,190 | 1,840 | 870 | 830 | 280 | 520 | **13,440** |
| 不詳 | | | | | | | | 3,390 | **3,390** |

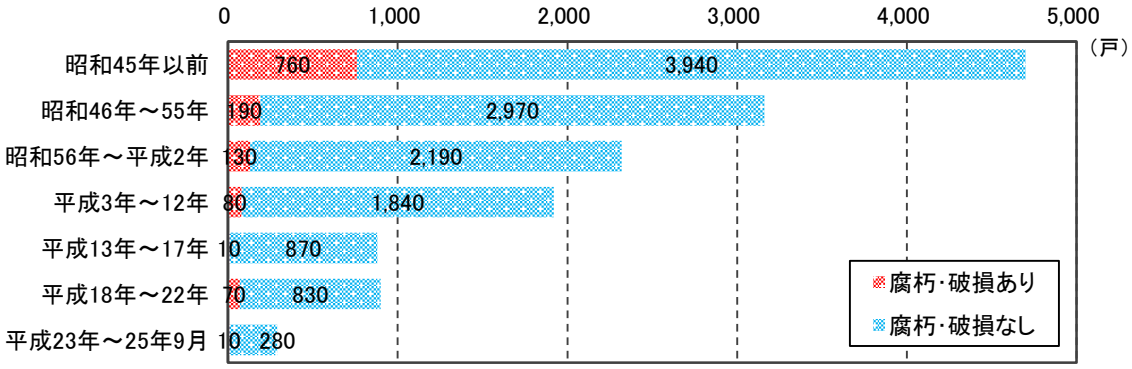


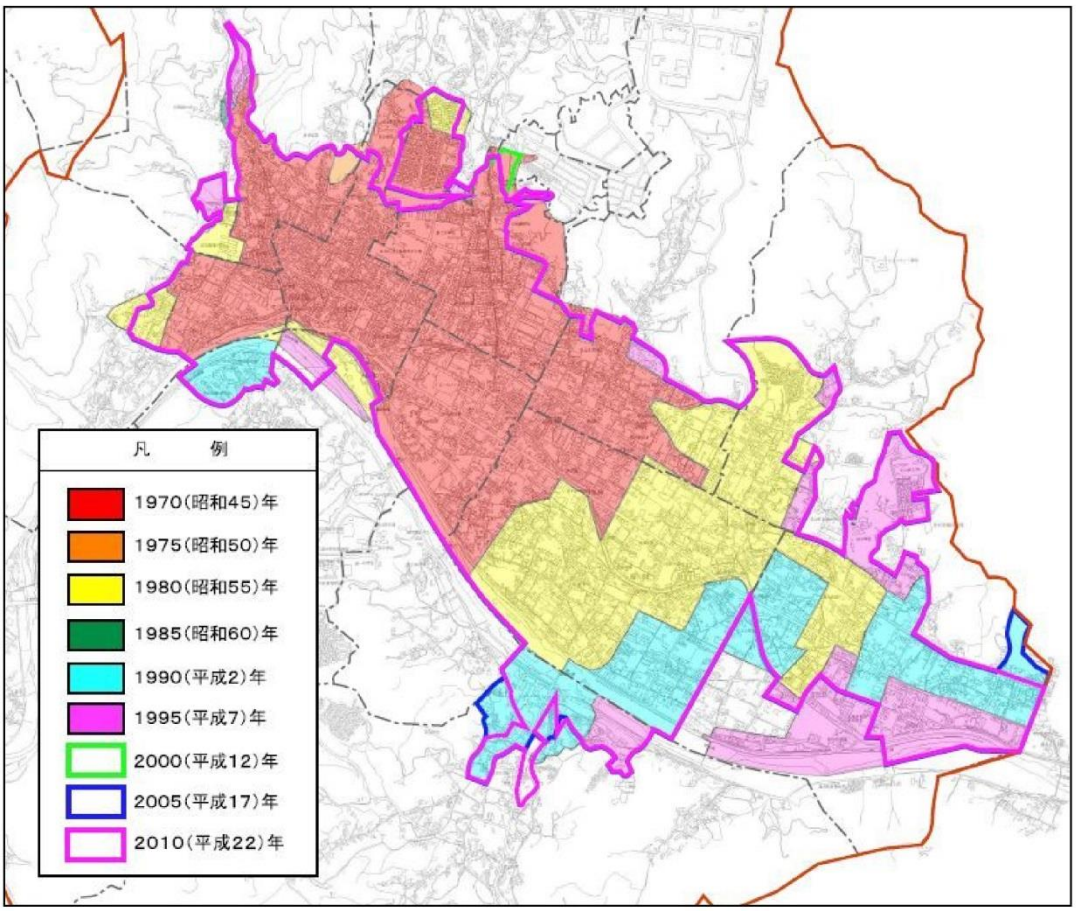

図　住宅の建築時期別の腐朽・破損の有無

資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

3）市街地形成

昭和 45 年から平成 22 年までの 40 年間で、DID 人口についてはやや減少である一方、DID 面積は約 2 倍となり、DID 人口密度は約半減している状況です。

また、平成 7 年以降は市街地周辺部を中心として開発圧力の低下がみられ、市街地の拡大が収まった一方、人口減少が進み、DID 人口密度が 4,000 人/k ㎡を下回るなど、市街地の低密度化が顕著となっている状況です。




| | 1970年（昭和45） | 1975年（昭和50） | 1980年（昭和55） | 1985年（昭和60） | 1990年（平成2） | 1995年（平成7） | 2000年（平成12） | 2005年（平成17） | 2010年（平成22） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DID人口（人） | 23,531 | 23,635 | 24,398 | 22,884 | 24,474 | 25,230 | 23,378 | 21,984 | 20,859 |
| DID面積（k㎡） | 3.2 | 4.0 | 4.9 | 4.8 | 6.0 | 7.0 | 6.5 | 6.5 | 6.4 |
| 人口密度（人/k㎡） | 7,353 | 5,909 | 4,979 | 4,768 | 4,079 | 3,604 | 3,602 | 3,408 | 3,275 |

図　ＤＩＤの推移（昭和 45 年～平成 22 年）

資料：国勢調査

## （２）空家等の現状

１）府中市空き家等実態調査（府中市空き家等実態調査業務（平成 28 年 2 月））

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、及び空家等対策計画の策定のために必要となる総合的な空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して空き家等実態調査を実施しています。

調査期間は、平成 27 年 7 月 25 日～平成 28 年 2 月 29 日で実施。

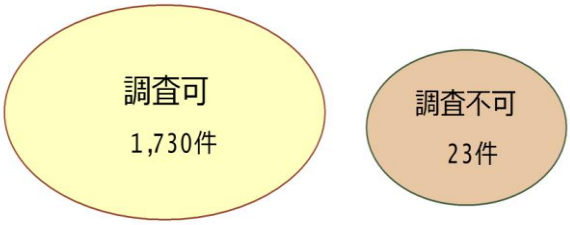
【調査結果】

府中市における空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）空家等が多く見受けられます。

府中市空家等の件数は、全体で 1,753 件となっており、この内、調査不可（※注記）を除く判定可能な件数は、1,730 件という結果となっています。

| | | |
|---|---|---|
| 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 |

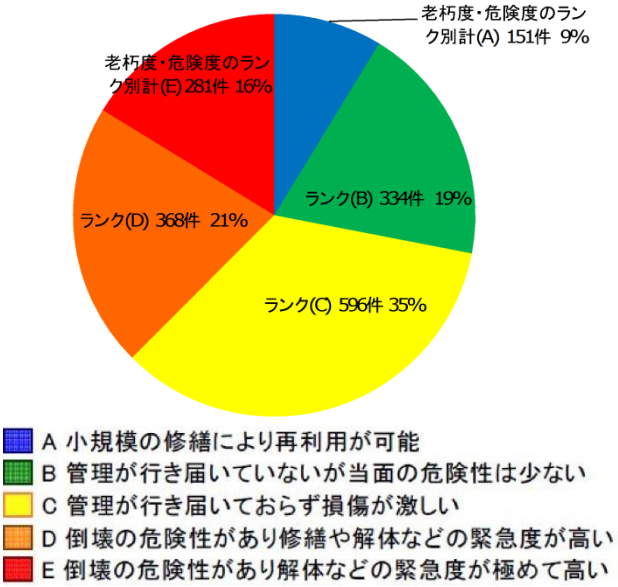
府中市空き家等総数：1,753件



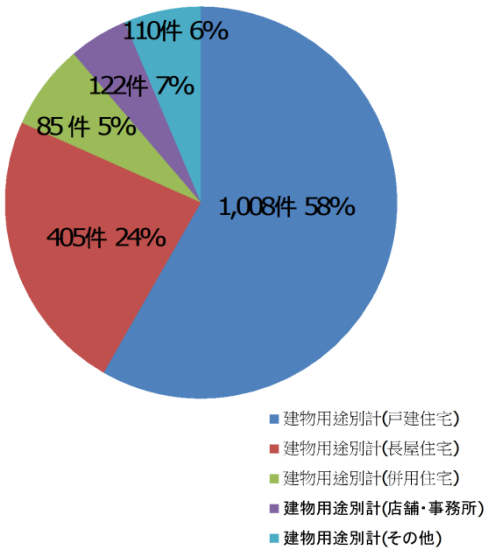

判定可能であった空家等 1,730 件の内、老朽度・危険度の C ランクが占める割合は、全体の 35%（596 件）であり、建物用途別空家等件数の内、戸建住宅は 1,008 件と、全件に占める割合は 58%となっています。

（※注記：調査不可とは、調査の際に建物に近寄ることができず、周囲の塀、立木・雑草の繁茂により、調査判定ができなかったものとなります。ただし、本計画では、調査不可であっても、私有地外からの目視により判定を行った 1,753 件の空家等をもとに、整理しています）

■老朽度・危険度ランク別に見た空家等件数




■建物用途別に見た空家等件数




資料：府中市空き家等実態調査

2）公共交通の徒歩圏内外別の空家状況

①鉄道駅 800m圏域

本市を通過する JR 福塩線の各鉄道駅からの徒歩圏域(鉄道駅より 800m 圏域)の空家状況をみると、徒歩圏域内は、空家 581 件、空家候補 157 件、管理物件 65 件の合計 803 件となっています。徒歩圏域外は、空家 761 件、空家候補 154 件、管理物件 35 件の合計 950 件となっています。

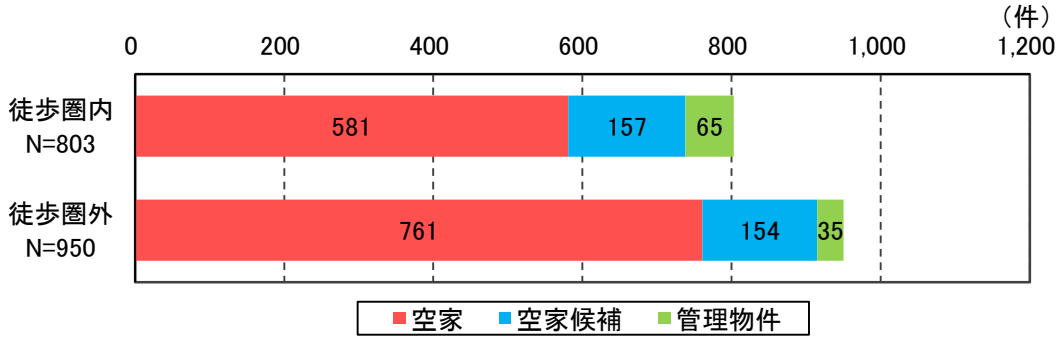



図　鉄道駅 800m圏内外別の空家数

資料：府中市空き家等実態調査

②バス停 300m圏域

本市内のバス停からの徒歩圏域(バス停より 300m 圏域)の空家状況をみると、徒歩圏域内は、空家 781 件、空家候補 205 件、管理物件 78 件の合計 1,064 件となっています。また、徒歩圏域外は、空家 561 件、空家候補 106 件、管理物件 22 件の合計 689 件となっています。

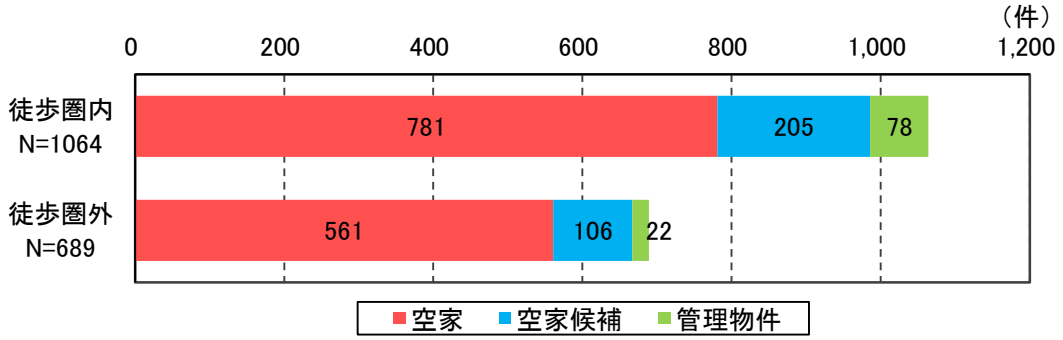


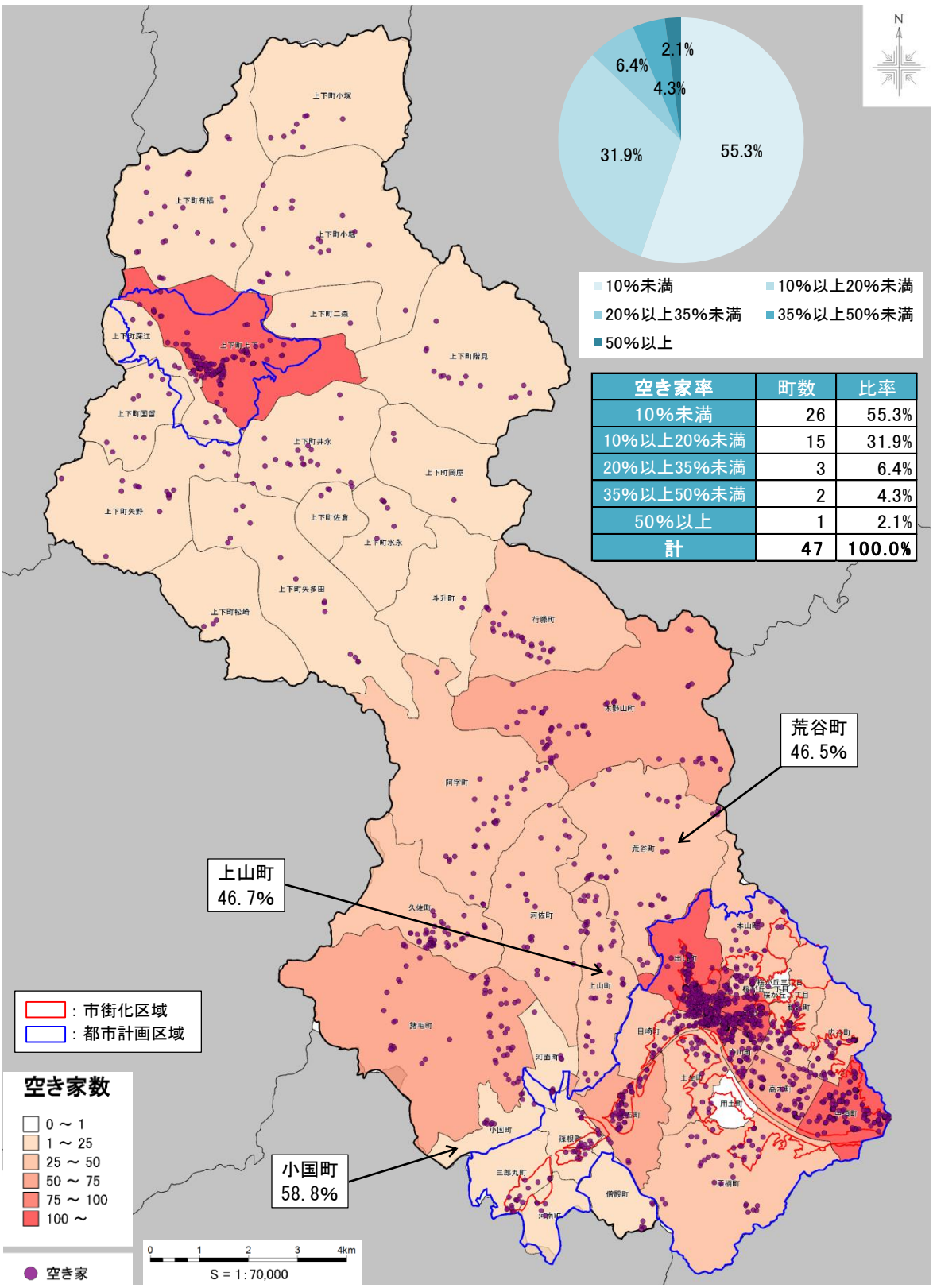

図　バス停 300m圏内外別の空家数

資料：府中市空き家等実態調査

3）町別の空家状況

本市における空家数は、空家 1,342 件、空家候補 311 件、管理物件 100 件の全体総数 1,753 件となっています。

町別の空家状況をみると、空家率が最も高いのは小国町の 58.8%、次いで上山町の 46.7%、荒谷町の 46.5%の順となっている状況で、市街地周辺における空家率が高い状況にあります。




| 空き家率 | 町数 | 比率 |
|---|---|---|
| 10%未満 | 26 | 55.3% |
| 10%以上20%未満 | 15 | 31.9% |
| 20%以上35%未満 | 3 | 6.4% |
| 35%以上50%未満 | 2 | 4.3% |
| 50%以上 | 1 | 2.1% |
| 計 | 47 | 100.0% |

図　町別の空家の状況

資料：府中市空き家等実態調査

| | 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 | 小国町 | 17 | 10 | 0 | 58.82% | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 7 | 47.06% | 1 |
| 2 | 上山町 | 75 | 32 | 3 | 46.67% | 2 | 1 | 1 | 6 | 11 | 13 | 32.00% | 2 |
| 3 | 荒谷町 | 86 | 33 | 7 | 46.51% | 3 | 3 | 3 | 6 | 8 | 13 | 24.42% | 3 |
| 4 | 行滕町 | 80 | 22 | 2 | 30.00% | 4 | 4 | 1 | 7 | 5 | 5 | 12.50% | 7 |
| 5 | 諸毛町 | 204 | 48 | 6 | 26.47% | 5 | 3 | 4 | 10 | 10 | 21 | 15.20% | 5 |
| 6 | 木野山町 | 273 | 58 | 1 | 21.61% | 6 | 3 | 9 | 14 | 18 | 14 | 11.72% | 8 |
| 7 | 河佐町 | 138 | 27 | 0 | 19.57% | 7 | 0 | 2 | 5 | 6 | 14 | 14.49% | 6 |
| 8 | 上下町　佐倉 | 19 | 3 | 0 | 15.79% | 8 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 15.79% | 4 |
| 9 | 出口町 | 1039 | 149 | 2 | 14.53% | 9 | 13 | 21 | 51 | 41 | 23 | 6.16% | 17 |
| 10 | 上下町　有福 | 159 | 23 | 0 | 14.47% | 10 | 1 | 4 | 7 | 8 | 3 | 6.92% | 14 |
| 11 | 上下町　井永 | 137 | 19 | 0 | 13.87% | 11 | 0 | 0 | 8 | 5 | 6 | 8.03% | 12 |
| 12 | 府中町 | 1671 | 223 | 0 | 13.35% | 12 | 21 | 36 | 65 | 61 | 40 | 6.04% | 18 |
| 13 | 久佐町 | 342 | 45 | 0 | 13.16% | 13 | 6 | 16 | 15 | 4 | 4 | 2.34% | 30 |
| 14 | 上下町　上下 | 1112 | 131 | 0 | 11.78% | 14 | 9 | 21 | 49 | 33 | 19 | 4.68% | 21 |
| 15 | 上下町　階見 | 121 | 14 | 0 | 11.57% | 15 | 0 | 2 | 2 | 6 | 4 | 8.26% | 10 |
| 16 | 上下町　矢野 | 172 | 18 | 1 | 11.05% | 16 | 1 | 4 | 7 | 5 | 1 | 3.49% | 26 |
| 17 | 僧殿町 | 55 | 6 | 0 | 10.91% | 17 | 1 | 0 | 0 | 2 | 3 | 9.09% | 9 |
| 18 | 上下町　国留 | 75 | 8 | 0 | 10.67% | 18 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 5.33% | 19 |
| 19 | 河面町 | 87 | 9 | 0 | 10.34% | 19 | 1 | 1 | 1 | 2 | 4 | 6.90% | 15 |
| 20 | 上下町　水永 | 59 | 6 | 0 | 10.17% | 20 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 5.08% | 20 |
| 21 | 阿字町 | 325 | 33 | 0 | 10.15% | 21 | 0 | 5 | 13 | 5 | 10 | 4.62% | 22 |
| 22 | 上下町　矢多田 | 151 | 15 | 0 | 9.93% | 22 | 1 | 3 | 1 | 5 | 5 | 6.62% | 16 |
| 23 | 父石町 | 569 | 56 | 0 | 9.84% | 23 | 6 | 17 | 26 | 5 | 2 | 1.23% | 37 |
| 24 | 元町 | 1177 | 113 | 0 | 9.60% | 24 | 8 | 35 | 37 | 17 | 16 | 2.80% | 27 |
| 25 | 上下町　小塚 | 87 | 8 | 0 | 9.20% | 25 | 0 | 0 | 1 | 3 | 4 | 8.05% | 11 |
| 26 | 上下町　小堀 | 210 | 19 | 0 | 9.05% | 26 | 1 | 5 | 5 | 5 | 3 | 3.81% | 25 |
| 27 | 府川町 | 765 | 65 | 0 | 8.50% | 27 | 7 | 23 | 19 | 15 | 1 | 2.09% | 32 |
| 28 | 中須町 | 1935 | 155 | 0 | 8.01% | 28 | 15 | 31 | 83 | 23 | 3 | 1.34% | 36 |
| 29 | 斗升町 | 50 | 3 | 1 | 8.00% | 29 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 4.00% | 24 |
| 30 | 篠根町 | 303 | 23 | 0 | 7.59% | 30 | 2 | 9 | 10 | 0 | 2 | 0.66% | 40 |
| 31 | 三郎丸町 | 231 | 17 | 0 | 7.36% | 31 | 4 | 3 | 5 | 1 | 4 | 2.16% | 31 |
| 32 | 上下町　岡屋 | 42 | 3 | 0 | 7.14% | 32 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 7.14% | 13 |
| 33 | 目崎町 | 547 | 39 | 0 | 7.13% | 33 | 0 | 10 | 16 | 11 | 2 | 2.38% | 29 |
| 34 | 上下町　松崎 | 47 | 3 | 0 | 6.38% | 34 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 4.26% | 23 |
| 35 | 上下町　深江 | 163 | 10 | 0 | 6.13% | 35 | 1 | 2 | 3 | 3 | 1 | 2.45% | 28 |
| 36 | 本山町 | 913 | 49 | 0 | 5.37% | 36 | 10 | 12 | 14 | 6 | 7 | 1.42% | 35 |
| 37 | 上下町　二森 | 39 | 2 | 0 | 5.13% | 37 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0.00% | 43 |
| 38 | 広谷町 | 783 | 38 | 0 | 4.85% | 38 | 1 | 8 | 25 | 2 | 2 | 0.51% | 41 |
| 39 | 鵜飼町 | 1087 | 47 | 0 | 4.32% | 39 | 3 | 5 | 27 | 10 | 2 | 1.10% | 38 |
| 40 | 河南町 | 116 | 5 | 0 | 4.31% | 40 | 0 | 0 | 3 | 0 | 2 | 1.72% | 34 |
| 41 | 栗柄町 | 1073 | 38 | 0 | 3.54% | 41 | 2 | 5 | 10 | 12 | 9 | 1.96% | 33 |
| 42 | 高木町 | 2128 | 74 | 0 | 3.48% | 42 | 14 | 19 | 34 | 5 | 2 | 0.33% | 42 |
| 43 | 土生町 | 952 | 30 | 0 | 3.15% | 43 | 5 | 11 | 7 | 5 | 2 | 0.74% | 39 |
| 44 | 桜が丘１丁目 | 130 | 1 | 0 | 0.77% | 44 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% | 43 |
| 45 | 桜が丘２丁目 | 25 | | | 0.00% | 45 | | | | | | 0.00% | 43 |
| 46 | 桜が丘３丁目 | 8 | | | 0.00% | 45 | | | | | | 0.00% | 43 |
| 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% | |

図　町別の住宅等件数及び空家等件数
（並び替え：空家率　降順）

資料：府中市空き家等実態調査

4）立地別の空家状況

①都市計画区域内外

本市における都市計画区域内外の空家状況をみると、都市計画区域内は、備後圏（旧府中市）都市計画区域で空家 811 件、空家候補 222 件、管理物件 91 件の合計 1,124 件となっており、上下都市計画区域で空家 108 件、空家候補 28 件、管理物件 5 件の合計 141 件となっています。都市計画区域外は、空家 423 件、空家候補 61 件、管理物件 4 件の合計 488 件となっています。空家率からみると、都市計画区域外が 16.5%と空家率が他より高い状況です。

| | 住宅総数 | 空家数 | 空家率 |
|---|---|---|---|
| 備後圏(旧府中市)都市計画区域 | 15,648 | 1,124 | 7.2% |
| 上下都市計画区域 | 1,275 | 141 | 11.1% |
| 都市計画区域外 | 2,963 | 488 | 16.5% |
| 府中市　計 | 19,886 | 1,753 | 8.8% |

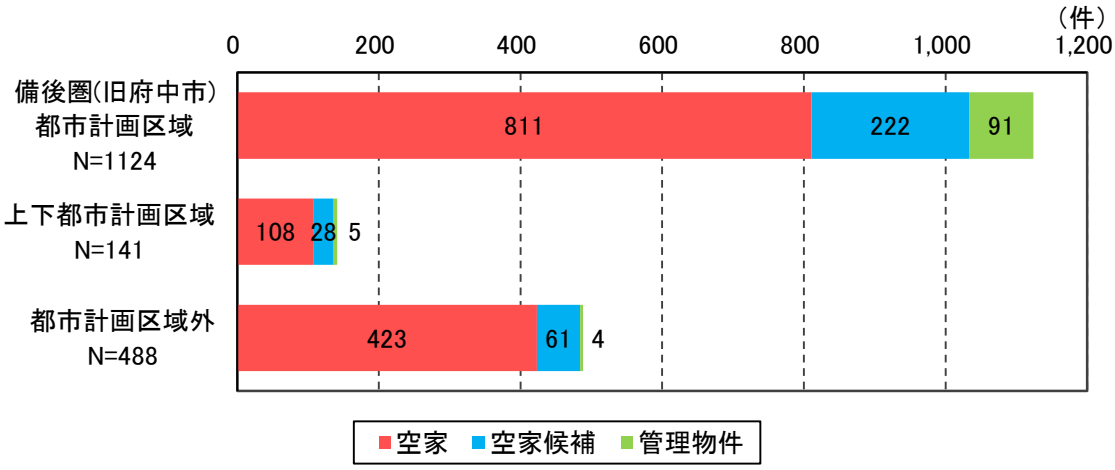



図　都市計画区域内外別の空家数

資料：府中市空き家等実態調査

②市街化区域内外

本市における市街化区域内外の空家状況をみると、市街化区域内は、空家 754 件、空家候補 214 件、管理物件 90 件の合計 1,058 件となっています。市街化区域外は、空家 588 件、空家候補 97 件、管理物件 10 件の合計 695 件となっています。空家全体の件数 1,753 件からみると、市街化区域内は全体の 60.4%となっており、市街化区域外は 39.6%となっています。

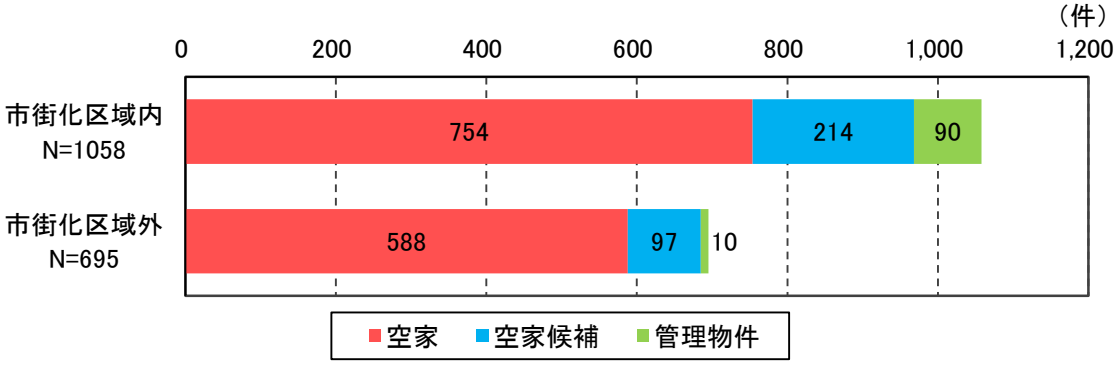



図　市街化区域内外別の空家数

資料：府中市空き家等実態調査

③用途地域別

本市における用途地域内外の空家状況をみると、用途地域外が空家は 588 件、空家候補 97 件、管理物件 10 件の合計 695 件で一番多く、次いで、第一種住居地域が空家 308 件、空家候補 73 件、管理物件 25 件の合計 406 件となっています。

空家全体の件数 1,753 件からみると、用途地域内は全用途地域で 1,058 件の 60.4%であり、用途地域外は 695 件で 39.6%となっています。

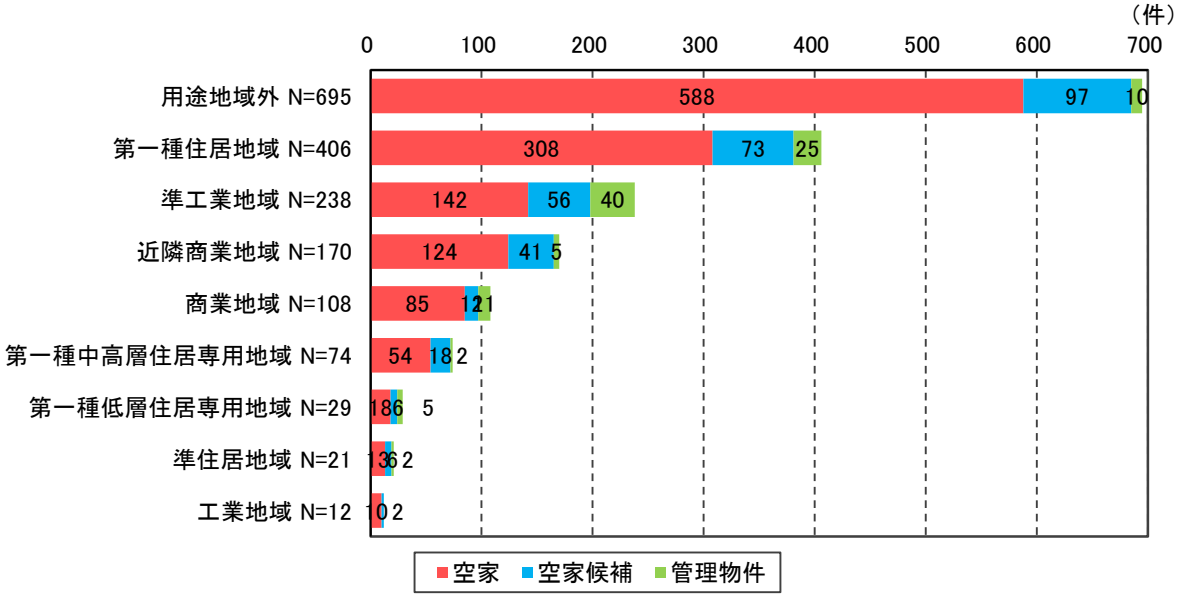



図　用途地域別の空家数

資料：府中市空き家等実態調査

5）災害危険区域内外の空家状況

本市における災害危険区域内外の空家状況をみると、土砂災害特別警戒区域内（土石流+急傾斜）の空家は 43 件、空家候補 10 件の合計 53 件を有しており、土砂災害警戒区域内（土石流+急傾斜）の空家は 218 件、空家候補 47 件、管理物件 6 件の合計 271 件となっています。

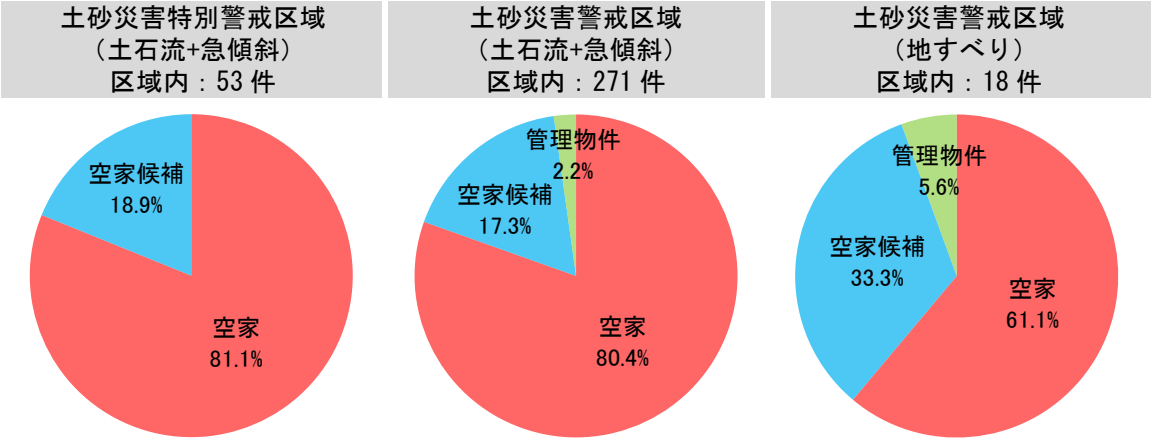



図　災害危険区域内外別の空家状況

資料：府中市空き家等実態調査

| | 土砂災害特別警戒区域（土石流+急傾斜） | | 土砂災害警戒区域（土石流+急傾斜） | | 土砂災害警戒区域（地すべり） | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 区域内 | 区域外 | 区域内 | 区域外 | 区域内 | 区域外 |
| 空家 | 43 | 1,299 | 218 | 1,124 | 11 | 1,331 |
| 空家候補 | 10 | 301 | 47 | 264 | 6 | 305 |
| 管理物件 | 0 | 100 | 6 | 94 | 1 | 99 |
| **計** | **53** | **1,700** | **271** | **1,482** | **18** | **1,735** |

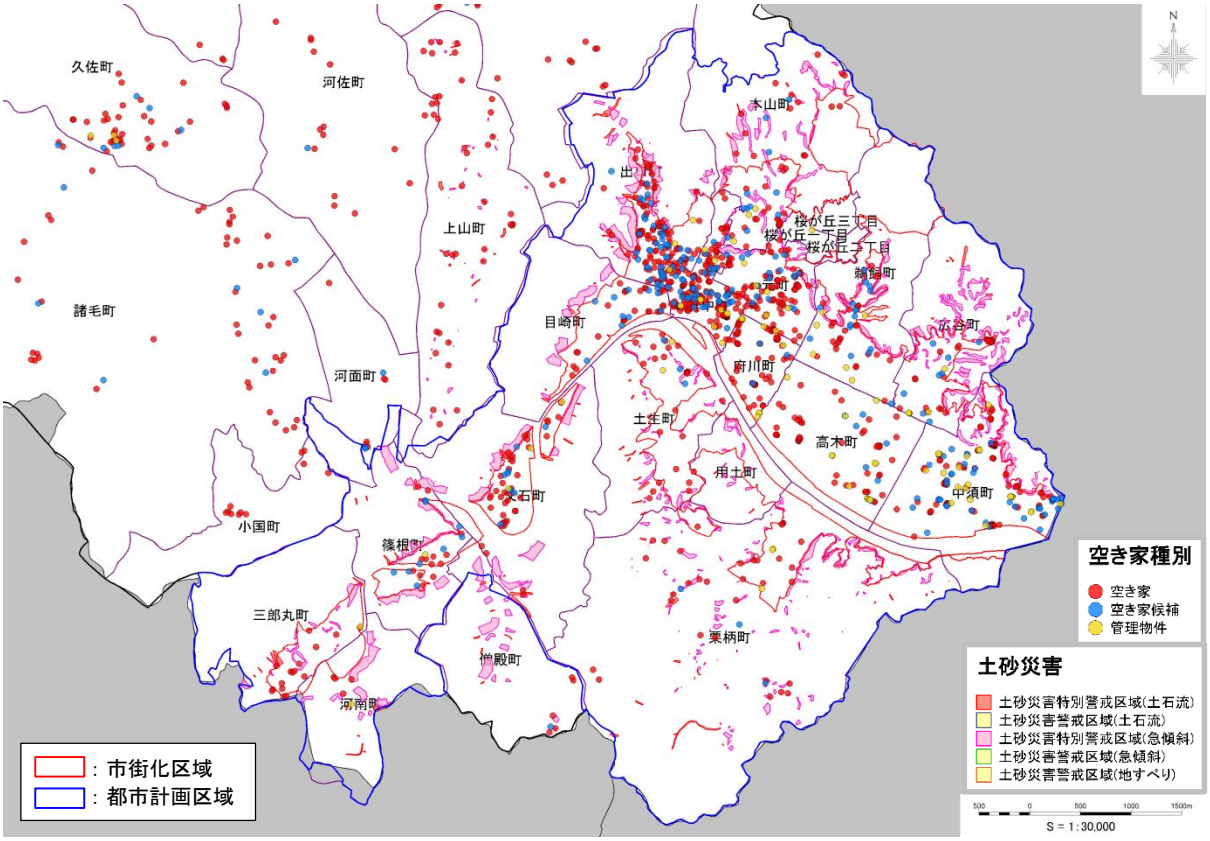



図　土砂災害特別警戒区域（土石流+急傾斜）

資料：府中市空き家等実態調査

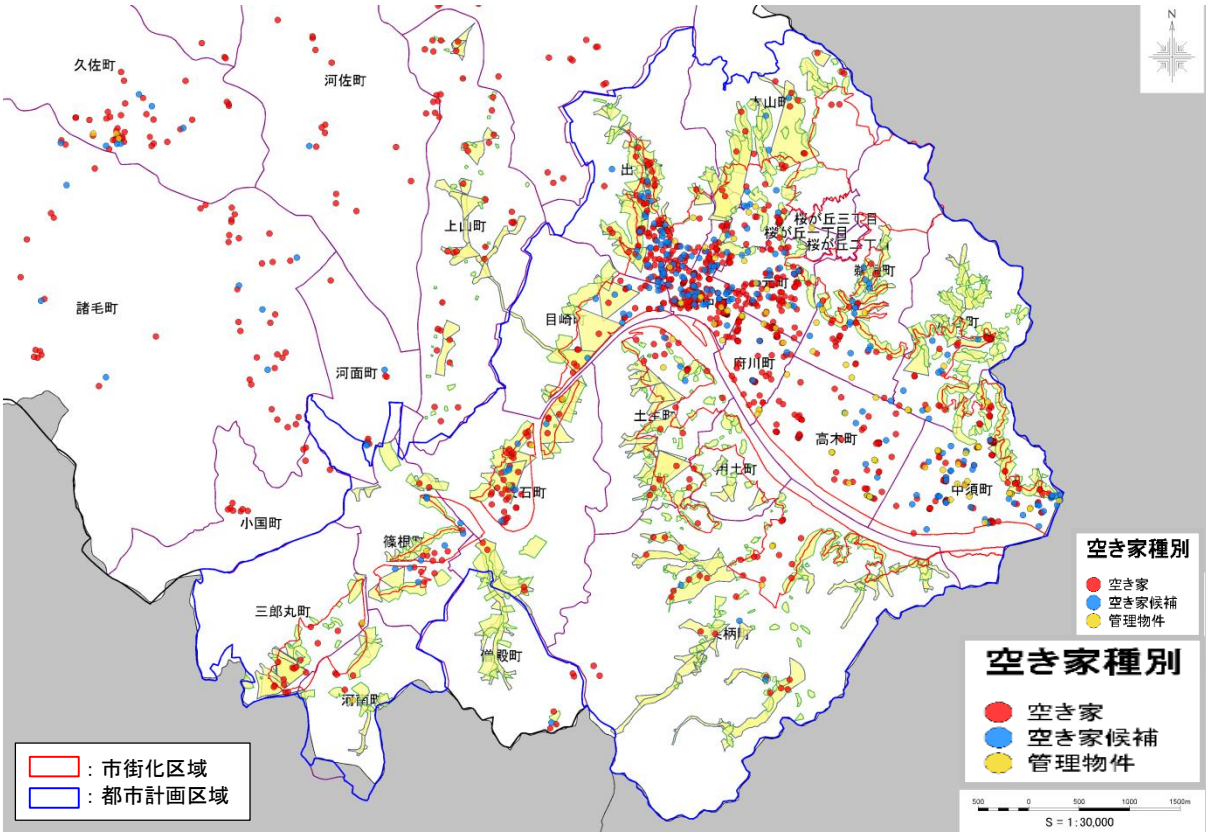



図　土砂災害警戒区域（土石流+急傾斜）

資料：府中市空き家等実態調査

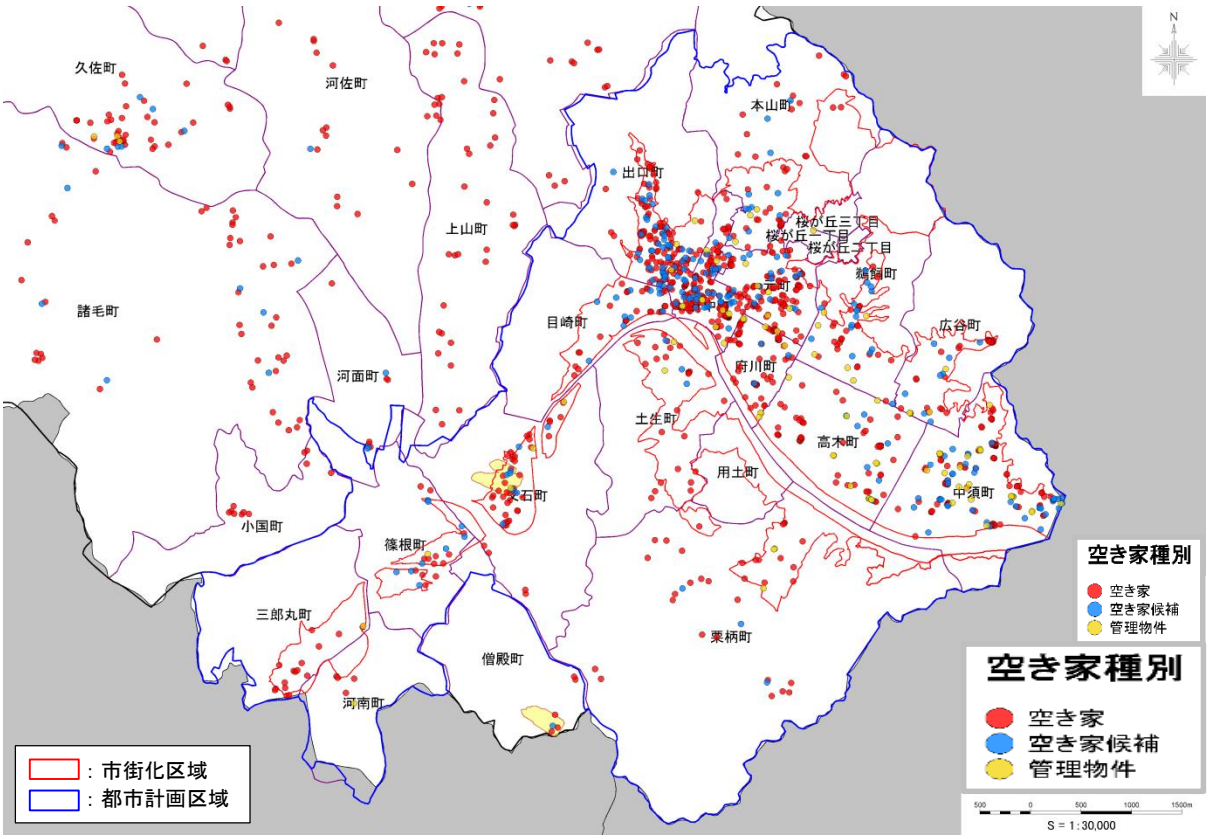



図　土砂災害警戒区域（地すべり）

資料：府中市空き家等実態調査

6）前面道路幅員別の空家状況

本市における前面道路幅員別の空家状況をみると、都市計画区域内(府中町)の空家1,124件において、前面道路幅員が4m未満の場合は空家511件(45.4%)、4m～6m未満の場合は空家321件(28.6%)、6m以上の場合は空家288件（25.6%)、該当なしが4件（0.4%）となっています。前面道路幅員が狭くなるにつれて件数が増える傾向にあります。

| 前面道路幅員 | 件数 | 比率 |
|---|---|---|
| 4m未満 | 511 | 45.4% |
| 4m～6m | 321 | 28.6% |
| 6m以上 | 288 | 25.6% |
| 該当なし | 4 | 0.4% |
| 計 | 1,124 | 100.0% |

※対象空家は、備後圏（旧府中市）都市計画区域内の1,124件

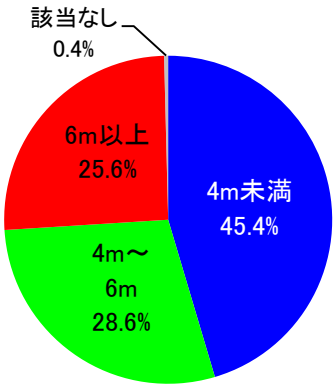



図　前面道路幅員別の空家状況

資料：府中市空き家等実態調査

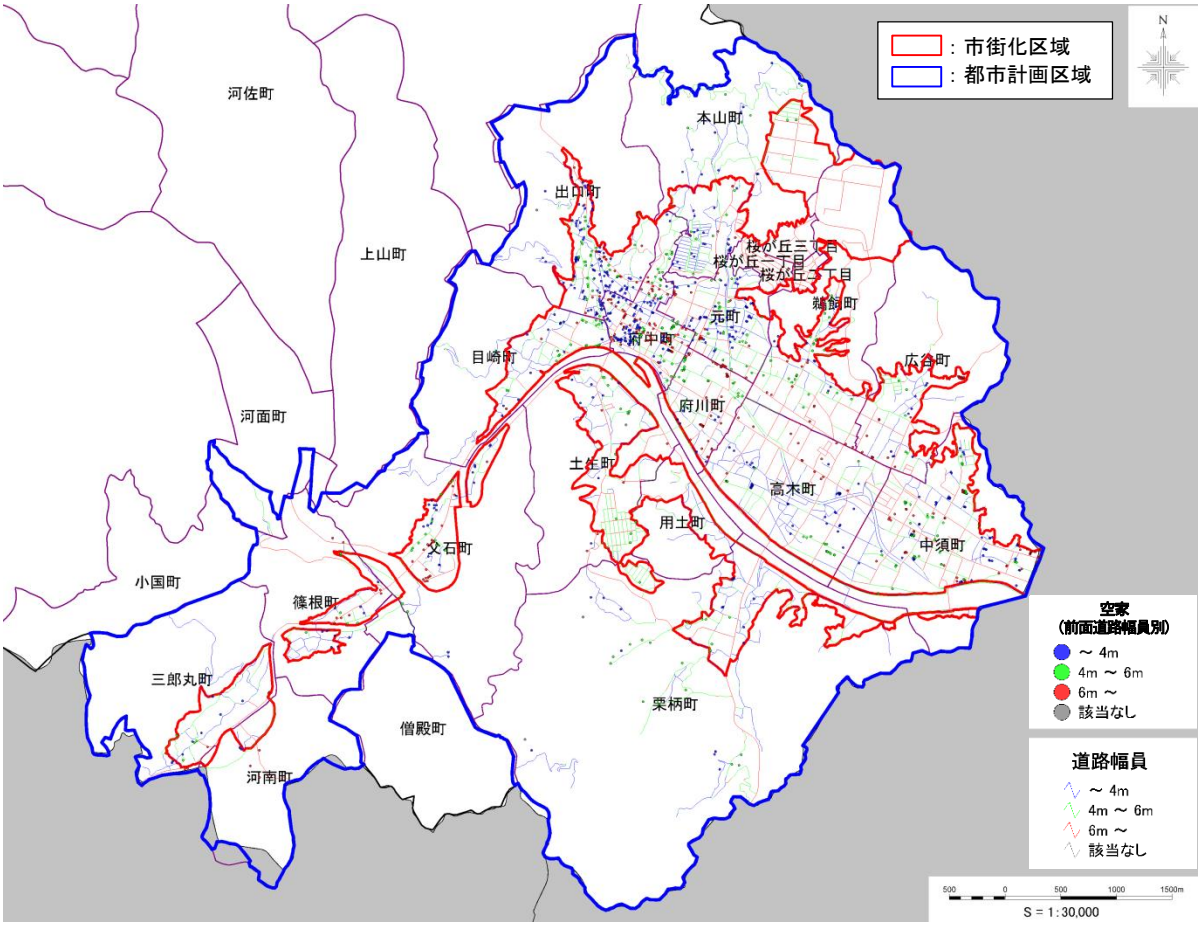



図　前面道路幅員別の空家の状況

資料：府中市空き家等実態調査

※前面道路幅員別の空家は、建築物に近接する道路幅員を集計

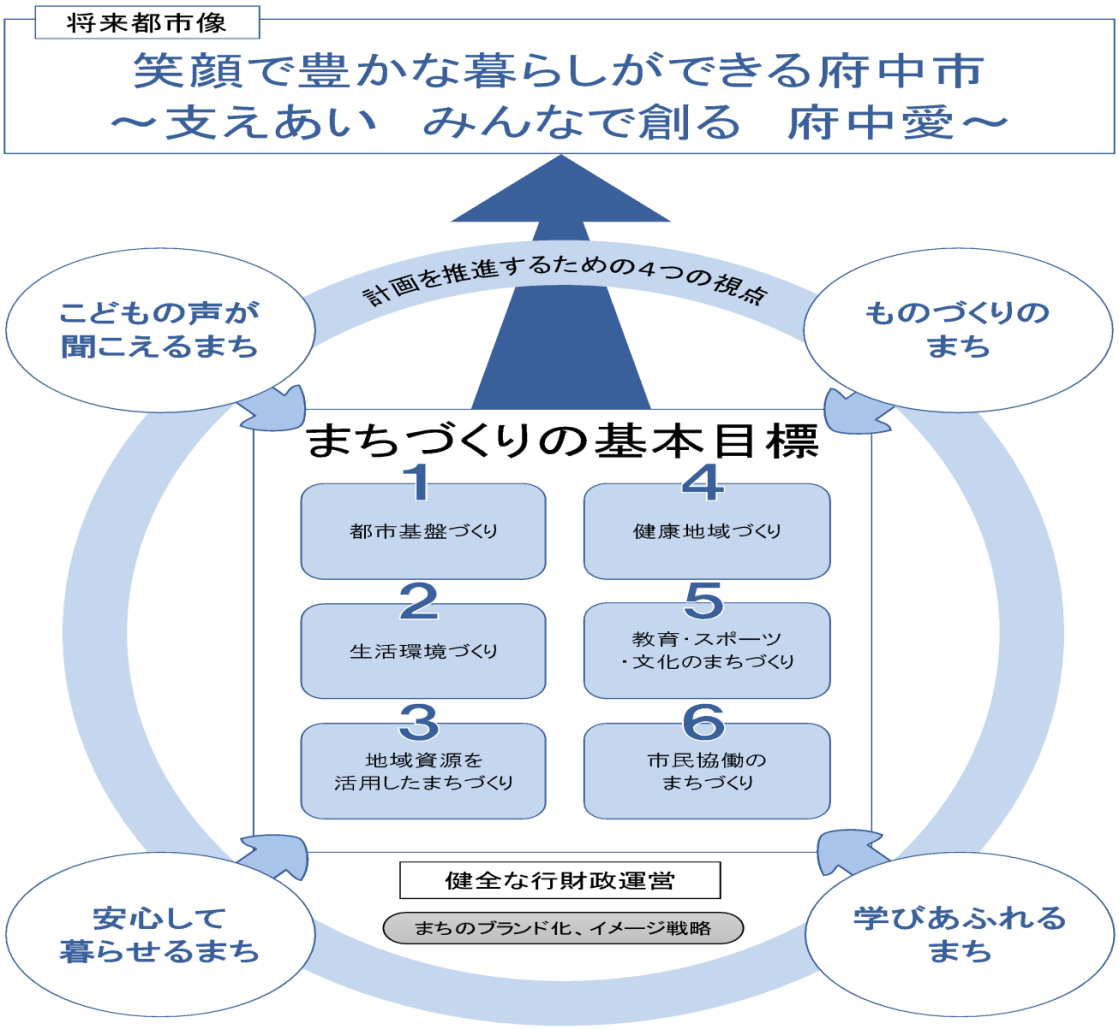
※道路幅員状況を把握できる備後圏（旧府中市）都市計画区域内のみを整理

7）上位計画の整理

①第 4 次府中市総合計画（平成 27 年度～平成 36 年度）

本市における第 4 次府中総合計画では「笑顔で豊かな暮らしができる府中市」を目指す将来都市像として計画を進めています。まちづくりの基本目標の中の「生活環境づくり」を進めるため、「潤いある生活環境の整備」として「空家の対策と有効活用の促進」など、様々な制度や条例等の制定を進めていく方針が示されています。

【将来都市像】




【生活環境づくり－潤いある生活環境の整備－空家の対策と有効活用の促進】

○空き家の増加による防災・衛生上の懸念、地域コミュニティ機能の維持の課題等に対応するため、市街地等での生活環境の改善を図ります。

○空き家の調査や需要と供給の状況把握に取り組みます。

○空き家バンク制度の周知などにより、住宅資源の活用に向けた取組を推進します。

**主な取組**

1. **空き家バンク制度の推進**
2. **府中市空き家等対策計画の策定、府中市空き家等対策条例の制定**
3. **空き家等対策の支援制度の創設**
4. **特定空き家の改善に対する取組**

②府中市都市計画マスタープラン（平成 26 年 12 月策定）

本市における都市計画マスタープランでは「魅力がぐっとつながったコンパクトシティ府中」を都市づくりの理念として計画を進めています。目指すべき都市構造として「集約型都市構造への転換」を進める中での「目標 5:都市基盤が整ったみどり豊かな基本市街地を形成」の、「既存ストックを活用した住環境整備」とし空家対策の実施を進めていく方針が示されています。

【都市づくりの理念】

**魅力がぐっとつながったコンパクトシティ府中**

本市は、豊かな山林や美しい河川に恵まれた自然と活力あるものづくり産業を兼ね備えた個性豊かな都市です。

今回の見直しにおいては、人口減少を前提としつつも、自然や歴史・文化などを生かして府中市の個性的な魅力を創り出すとともに、周辺の都市とも連携しながら生活機能の充実や将来性ある産業の育成・発展を図り、人々が安心して快適に住み・働ける環境整備を進めていきます。

そして、次の世代も活力にあふれたまちづくりを行っていきます。

【目指すべき都市構造】

集約型都市構造への転換

これまでの都市計画は市街地の拡大を前提とした枠組みによって運用されてきましたが、その結果、府中市では低密度な市街地が形成されています。今後、本格的な人口減少・少子高齢時代を迎えるにあたって、低密度に広がった市街地では、行政サービスや学校、病院や商店など生活に必要なサービスを維持していくことが難しくなっていきます。

このような課題を解決していくために、府中市では、都市づくりの土台として、人口減少・少子高齢時代に対応した集約型都市への都市構造の転換を目指します。

目標 5: ．都市基盤が整ったみどり豊かな基本市街地を形成していきます

既存ストックを活用した住環境整備

①空家対策の実施

人口減少等による空家が発生しており、増加していくことが考えられます。今後は、老朽化による倒壊の防止や防犯・防災対策を行っていくとともに、空家バンクなどを用いた積極的な利活用を行っていきます。

８）関連調査の整理

**■官民連携による中心市街地の空家利用促進事業報告書**

本事業における空家問題の予防、利活用の促進・啓発について、外観目視調査に加え、町内会の協力を得ながら空家所有者にヒアリング調査を行うことで、より詳細な空家の件数を把握することができました。

また、空家所有者や空家移住希望者との信頼関係を築くことができており、事業期間内に空家活用も実施されるなどの成果があげられています。

**【事業主体】**

府中市中心市街地空き家等活用推進協議会

**【団体設立時期】**

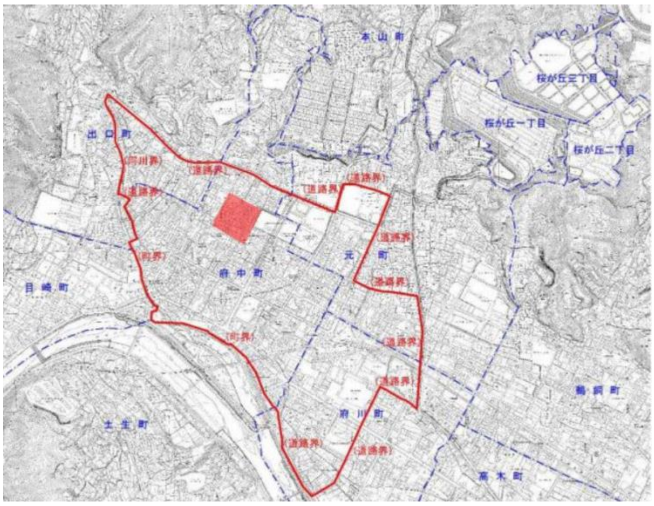
平成 24 年 12 月

**【事業概要】**

中心市街地を対象に、空家の流通阻害要因の分析と空家化予防策の検討、活用相談会等を、県・市・宅地建物取引業協会・建築士等が連携して実施する事業。

**【調査対象地区】**

中心市街地（府中町の一部地域・約 7.5ha）




**【空家発生の要因】**

空家所有者へヒアリング調査を実施しており、所有者に空家になった原因と、その状態が継続している原因をヒアリングし、理由別に類型化します。

①倉庫等の低利用
②改修費が捻出できない。コストに見合う賃料が期待できない
③入居者とのトラブルに嫌気
④空家所有者が入院、死亡

【今後の課題】

①空家を放置することの問題点の認識
②継続的かつ、より詳細な情報収集と発信
③相談対応の仕組みづくり
④実績と信頼づくり
⑤不動産契約に関する知識の向上と PR

【今後の展開】

①積極的な空家活用に向けて
中心市街地がまちなか居住地の魅力を有しているかの認識を深める取組みが必要であり、空家所有者、借主双方のメリットを再整理することにより所有者の意識に変化を持たせるための信頼づくりが重要である。

②NPO を核に、行政・地域等が支援するサポート体制の構築
空家再生は信頼関係の基で成立するため、入居者と空家所有者のマッチングが必要不可欠となる。その中心的な役割を NPO が担うがそのためには行政と地域の協力体制の構築が必要である。

③空家バンクの開設により、積極的なニーズの掘り起し
活用希望者への相談等を充実させ、より積極的に空家所有者と移住希望者のニーズの掘り起し、建築士等による専門的なサポートや低コストの片づけサービスが事業として成立する仕組みをつくる必要がある。

④今後の行政・民間の役割
空家再生には民間のスピード感と、経営ノウハウが必要であり、今後も官と民が連携して取り組む必要性が高く、課題解決のために官民連携のもと、さらに空家対策を推進していく必要がある。

## （３）空家等に関する課題

１）空家等の特性

本市における現状及び空家等の現状・特性について、以下のとおり整理します。

① 住宅状況及び空家状況

本市の平成２５年における総住宅数は 18,280 戸であり、その内持ち家率が 65.3%、かつ、一戸建ての割合が 63.8%と、全国・広島県平均と比べて高い傾向となっています。また、総住宅数のうち、昭和 56 年(建築から 35 年)前後の建築時期の戸数を比較すると、昭和 55 年以前のものが 7,854 戸と全体の 43.0%を占めており、昭和 56 年以降のものは 6,286 戸と全体の 34.4%となっている状況です。

昭和 55 年以前の 7,854 戸の住宅のうち、腐朽･破損ありの状況の住宅は 950 戸あり、老朽化が進んでいる住宅を多く有している状況です。

② 空家住宅の分布

空家の住宅分布状況について、市街化区域や都市計画区域、用途地域からみると、都市の中心部に多く点在しています。また、空家になる特徴として前面道路幅員が狭小になるほど割合が増加し、かつ、災害危険区域等では空家率が増加する傾向を示しています。

空家になる地域の特徴として、高齢化が進展している地域で高く、鉄道やバス等の公共交通の利便性が低下している地域において、空家が増加する傾向があります。

③ 上位計画における空家対策

第４次府中市総合計画及び都市計画マスタープラン等の上位計画においても、「空家バンク制度」や「空家対策条例」、「空家対策の支援制度」「特定空家の改善」等の空家対策を推進していく方針が示されています。

④ ヒアリングによる空家発生要因

空家の発生要因として、空家所有者の入院、死亡による相続等の問題が原因となり空家となりケースが多いことや建物の老朽化による改修が必要となっていますが、既存不適格建築物とならない範囲内で改修等を行うしか対応できない状況です。

また、居住地域の面積が狭く、建替えが困難であるとともに、土地と建物の所有者が異なるため、対策可能な内容の条例の制定や地域が監視・管理を実施していくことが求められています。

2）空家等の課題

本市における空家等の現状や特性の問題を踏まえ、今後の空家対策を進める上での課題は、以下のとおり整理できます。

**【課題 1】空家の発生抑制**

- 本市では、昭和 55 年以前に建設された住宅が多くを占めており、その多くには腐朽・破損もある状況から、新たな空家等の発生を防ぐため、空家等になる前の住宅（空家等予備群）の所有者等に対して、所有者等の管理責任意識の向上策と空家等の防止策を講じていく必要があります。
- 共同住宅や長屋住宅においても、放置しておくと、中長期的に空家となる可能性があることから、事前に空家等の防止策を講じていく必要があります。

**【課題 2】空家の適正管理**

- 管理不全の空家等を発生させないよう、現存する空家等の所有者等のみならず市民に対して、適正管理の手法の周知や啓発など、発生を抑制するための取組が必要です。

**【課題 3】空家の利活用**

- 市外からの移住や市内で住み替えを希望する相談者のニーズに合った住宅を提供できるよう、空家の物件情報を収集・公表するとともに、空家所有者、借主双方のメリット等を再整理し、信頼関係を築くための支援を行う必要があります。
- 地域における人口減少により地域コミュニティが衰退しているため、空家を取得し移住を希望する世帯等に対して、その改修費用を助成するなど、空家等の有効活用を通して、様々な課題解決と地域の活性化につなげる取組を支援する必要があります。

**【課題 4】空家への効果的な規制と支援**

- 近隣住民に悪影響を及ぼさないよう、空家等特別措置法に基づき、適切に指導・助言などを進めていく必要があります。
- 管理不全な空家等に対する規制を適切に進めていく一方で、所有者等が除却費を捻出できず放置している状況もあることから、経済的負担を軽減することにより除却を促進するなどの支援策を講じる必要があります。

**【課題 5】空家対策の体制の構築**

- 空家等の問題を地域の課題として捉え、空家等所有者等のみならず地域・住民が相談し、対応を申し入れする窓口を明確にするとともに、空家等対策を総合的に推進するための体制と地域等との協働体制の構築が必要です。

# 第3章　空家等対策の基本的な考え方

## （１）基本理念

空家等特別措置法の第３条では、空家等の管理責任は所有者等にあり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものと規定されており、空家等の管理は、基本的に、その所有者等が自らの責任において適切に行うものとします。

しかし、経済的な理由等により、適正に管理が行われず、地域住民の生活環境に著しく悪影響を及ぼす特定空家等が存在する場合は、所有者等に対して、公益上必要な措置等を適切に講ずることで安心・安全な生活環境を構築していきます。

空家等の増加は、地域の安全や景観、衛生上の問題等の多くの社会問題を引き起こしており、これらの問題が複合的に絡んでいる地域や、今後、中長期的に居住誘導を図るべき地域では、誰もが安心して生活できる居住環境の構築を目指し、所有者等、行政、地域、事業者等が協力して、対策に取り組むことにより、総合的なまちづくりを推進します。

## （２）空家等に関する対象の地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等の対策に関する基本的な方針

１）空家等に関する対象の地区

本市の空家等は、備後圏（旧府中市）都市計画区域、上下都市計画区域だけでなく、市域に広く点在していることから、本市全域を対象とします。

２）対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、住宅や空き店舗など、すべての建物用途の「空家等（特定空家等を含む）」とします。

なお、マンションやアパート等の長屋住宅における空き室についても、今後、中長期的に空家となる可能性があり、周辺の生活環境に著しく悪影響を及ぼすことが想定されることから、全室が空き室になる前に早期に対応するため、計画の対象とします。

また、空家等を除却した跡地である空地は対象とし、従前より敷地内に建物等が立地していない空地は、計画の対象には含めません。

※「空家等」とは、空家対策法第２条第１項に規定する、おおむね１年以上、居住その他の使用実績がない、建築物又はこれに附属する工作物であって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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。

※「特定空家等」とは、空家対策法第２条第２項に規定する、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいいます。

３）空家等の対策に関する基本的な方針

基本理念や空家等の課題を踏まえ、本計画における空家等の対策に関する基本的な方針を以下のとおり設定します。

基本的には、空家等となる以前からの対策と合わせて、空家等となった場合の老朽度に応じた、段階ごとに空家等の対策を実施します。

**【基本的な方針】**

**1. 空家等の予防・適正管理の推進**

老朽化した建築物が多く、新たな空家等の発生を抑制するため、発生抑制のための周知・啓発と空家等の適正管理を推進します。

**2. 空家等の利活用の推進**

老朽度・危険度の低い空家等は、中古住宅としての流通を促進するとともに、まちづくり資源として積極的に有効活用を図ります。

**3. 空家等の除却の推進**

利活用が困難な空家等は、除却を促進するとともに、地域コミュニティにより、除却された跡地の積極的な管理・活用を図ります。

**4. 総合的なまちづくりの推進**

健全で良好な居住環境の形成を目指し、行政と住民や事業者等が連携し、空家等の解消と合わせて都市基盤の面的な整備など、総合的なまちづくりを推進します。