

第2章 現状と課題

1. 府中市の現状

1-1 人口

(1) 人口推移

- ・本市の総人口は一貫して減少しており、令和2年では約38,000人となっています。
- ・高齢化の進展もみられ、老年人口割合は令和2年には約40%まで上昇し、住民の約2.5人に1人が65歳以上の高齢者となっています。
- ・国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後約30年間で、総人口は約17,000人減少し、老年人口の割合は約50%まで上昇する予測となっており、人口減少及び高齢化の更なる進展が見込まれます。
- ・一方、生産年齢人口及び年少人口は一貫して減少しており、今後も減少していくことが予測されています。特に年少人口割合は、令和30年には市全体の0.7%にまで減少する見込みです。

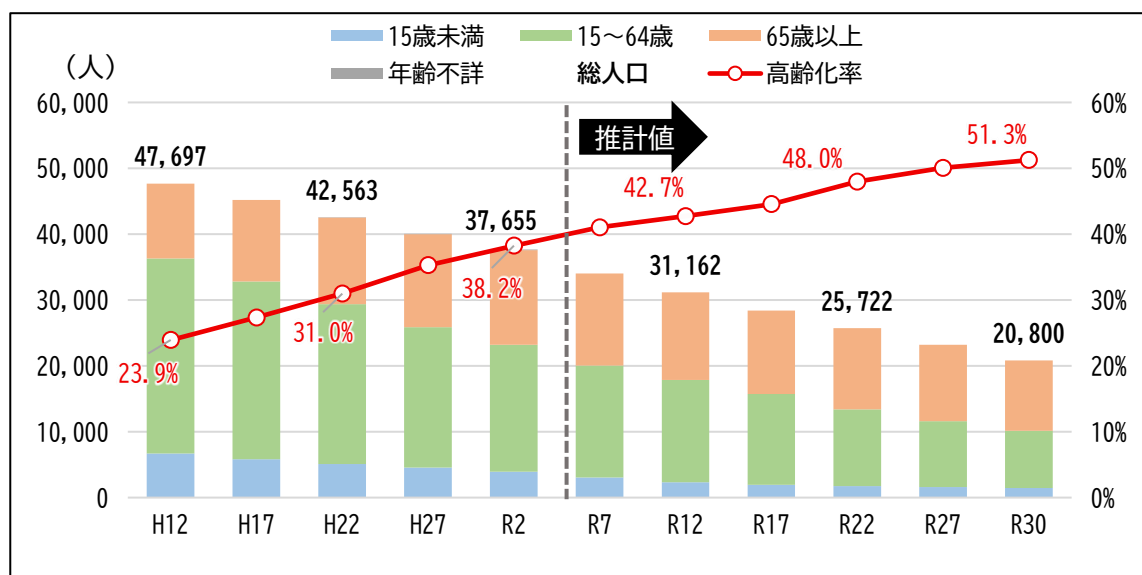


図 人口推移と将来推計

(資料：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所)

(2) 人口分布

- ・市街地に人口が集積し、コンパクトなまちづくりが進められており、中心市街地（府中駅西側エリア）や見晴団地、緑ヶ丘団地では、60人/ha以上の区域も見られます。

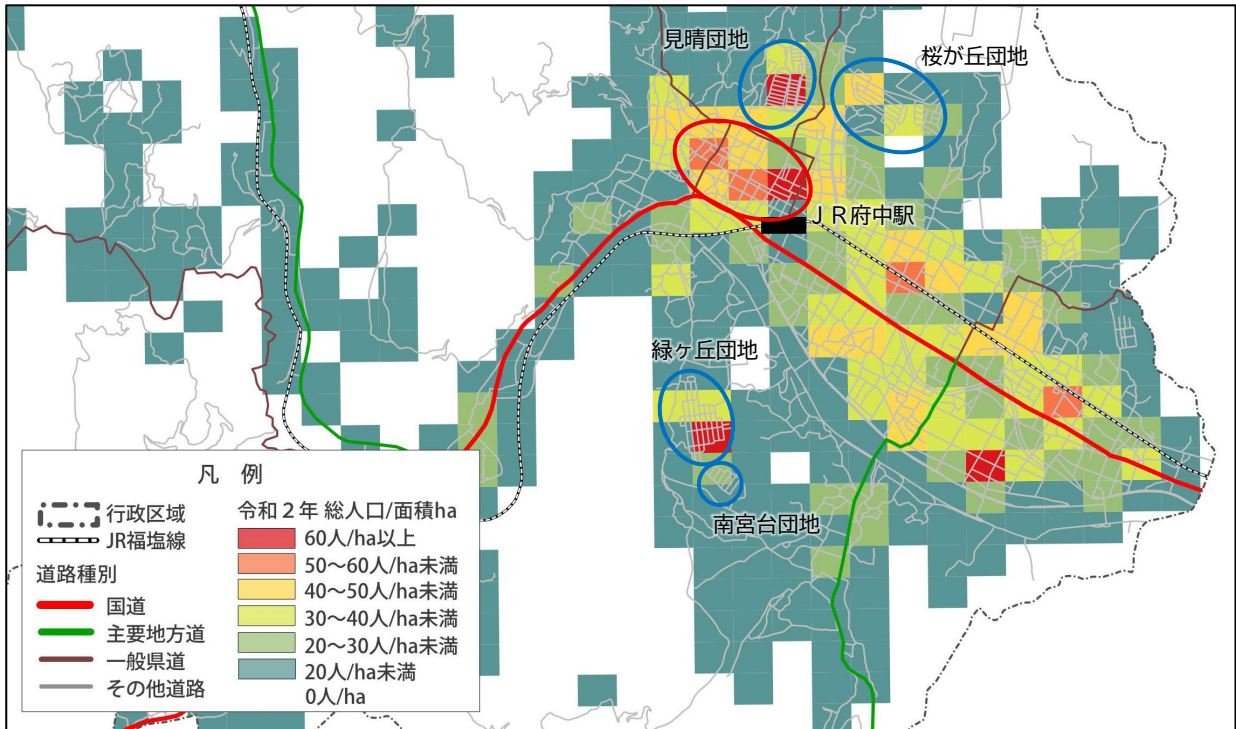


図 人口密度（資料：令和2年国勢調査 250mメッシュ）

- ・年少人口割合は、多くの地域が20%未満（令和2年の市平均10.4%）となっている中で、桜が丘住宅団地は比較的高く、30%以上の区域も見られます。

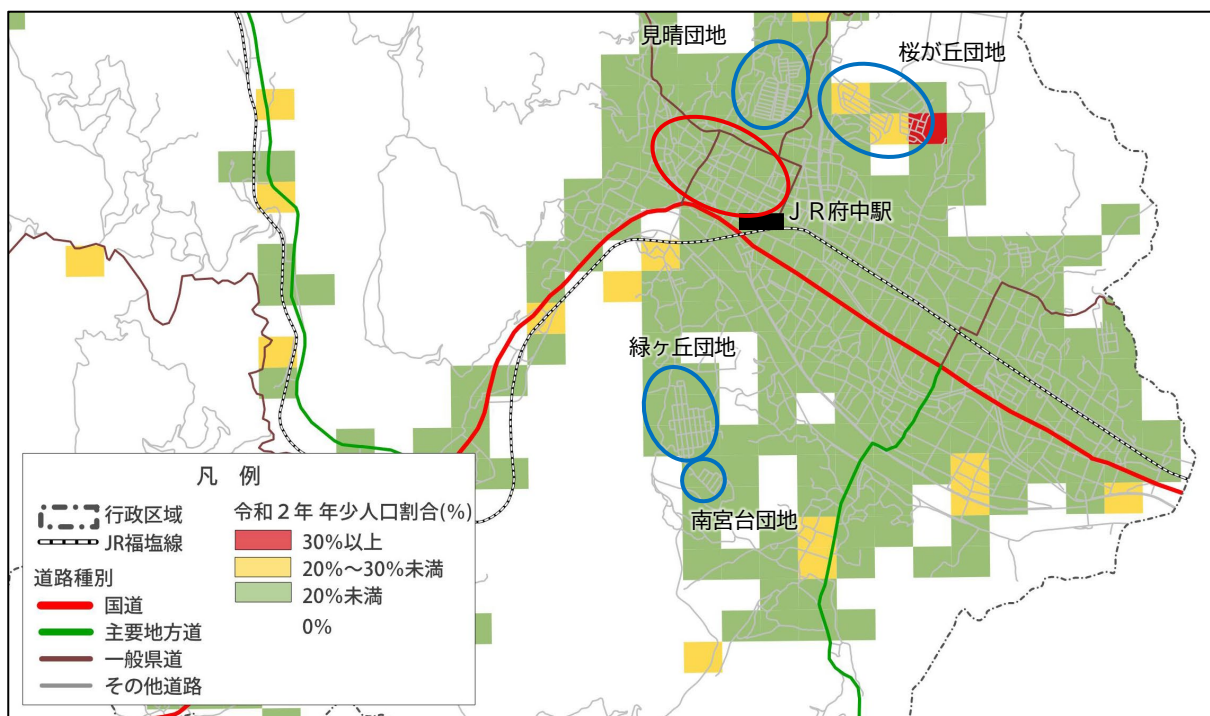


図 年少人口割合（資料：令和2年国勢調査 250mメッシュ）

- ・ 老年人口の割合は、高木町、中須町で比較的低くなっていますが、中心市街地（府中駅西側エリア）や桜が丘団地を除く既存住宅団地では、40%を超えています。

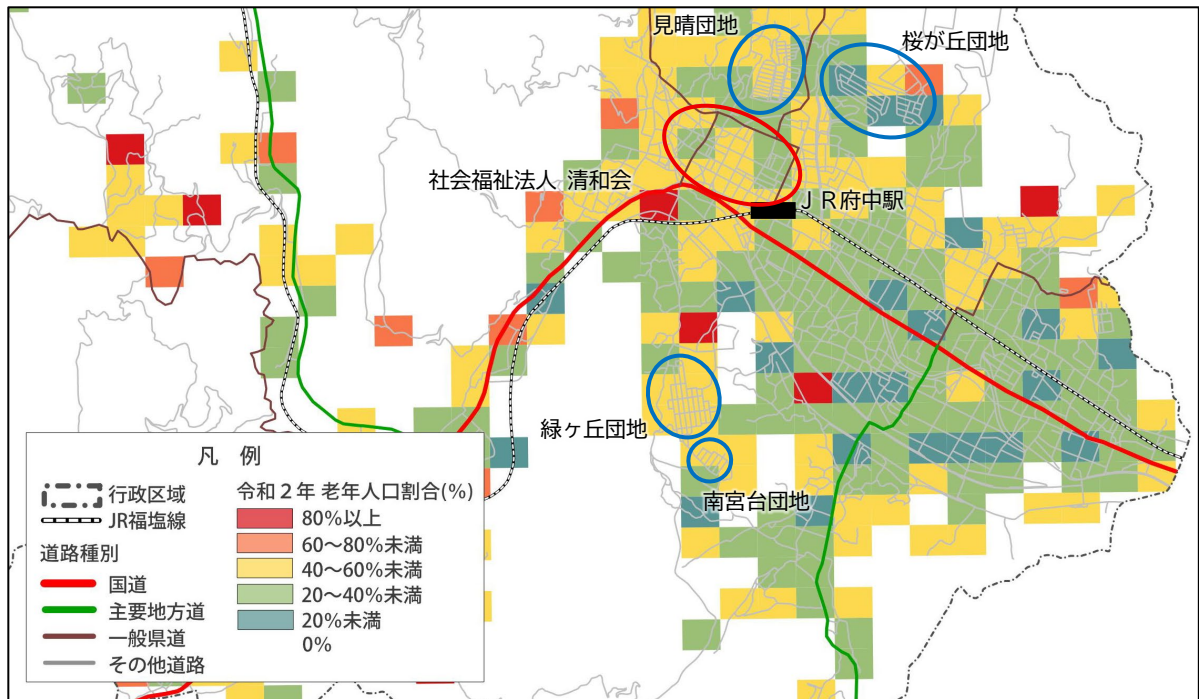


図 老年人口割合（資料：令和2年国勢調査 250mメッシュ）

1-2 道路網

- ・ 国道 486 号が東西に横断、県道が南北に縦断して本市の幹線道路網を形成しています。
- ・ 市道が東西南北に張り巡らされて都市活動や生活の基盤となっていますが、中心市街地（府中駅西側エリア）には幅員の狭い道路が多く残っています。

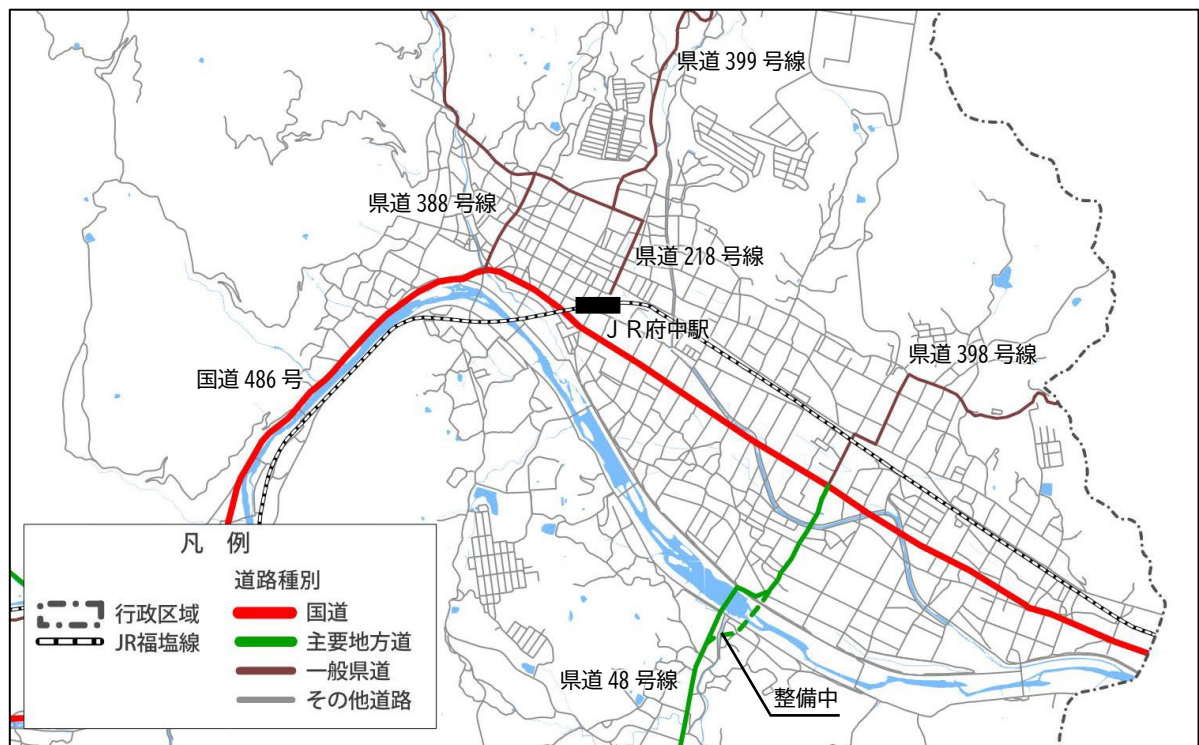


図 道路ネットワーク図

※府中市道路台帳を基に作成

1-3 土地利用

- ・内陸工業都市として発展した歴史から、職住近接型の土地利用となっています。
- ・商業用地は国道 486 号沿いや府中駅周辺に集中していますが、中心市街地(府中駅西側エリア)での商業地利用は少なく、住宅用地が中心となっています。

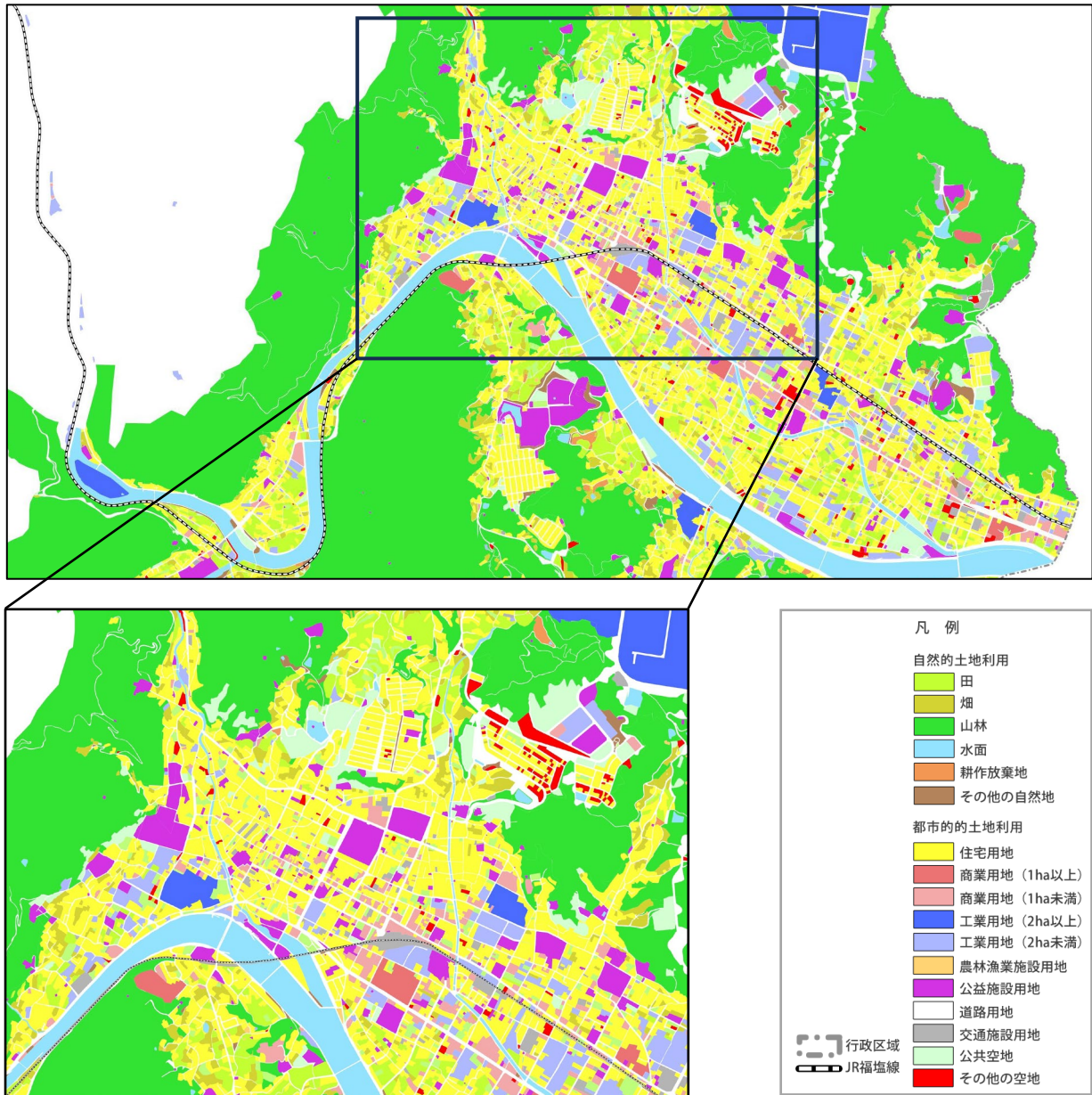


図 土地利用現況図 (資料：令和3年 広島県都市計画基礎調査)

1-4 空き家

(1) 住宅・土地統計調査

・総住宅数は横ばいで推移している中で、空き家数が増加しており、空き家率は増加傾向にあります。

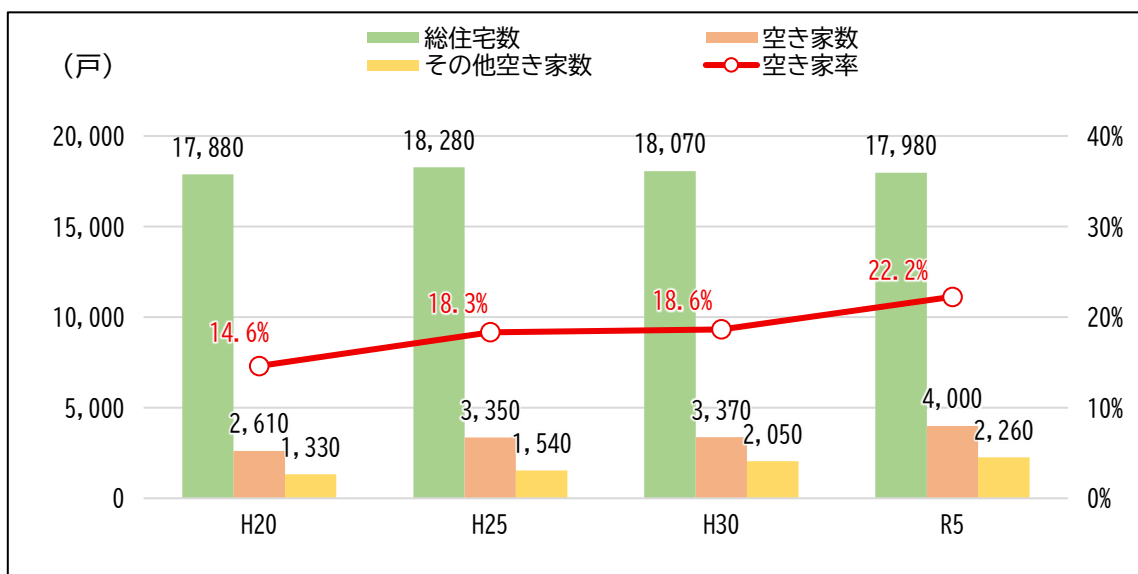


図 住宅数・空き家数の推移 (資料：住宅・土地統計調査)

※「その他空き家」とは、賃貸用・売却用・二次的住宅のいずれにも該当しない“人が住んでいない住宅”のこと

・本市の空き家率は、全国 (13.8%) 及び広島県 (15.8%) と比較して高くなっています。

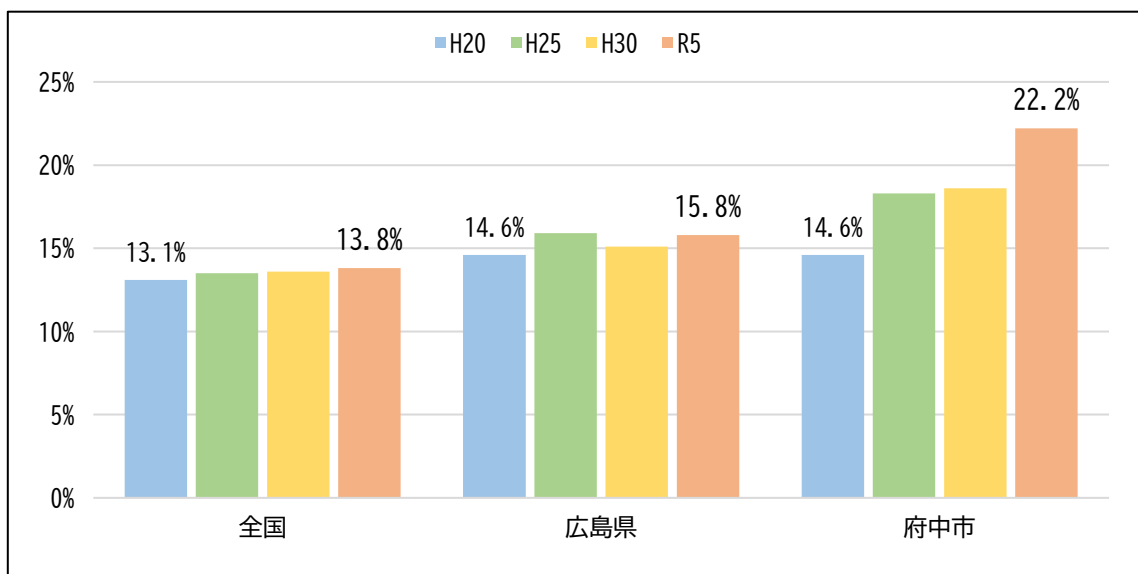


図 空き家率の推移 (資料：住宅・土地統計調査)

(2) 空き家実態調査 (H27 と R5 の比較)

・ H27 年調査時と令和 5 年調査時を比較すると、空き家数、空き家率ともに増加しています。

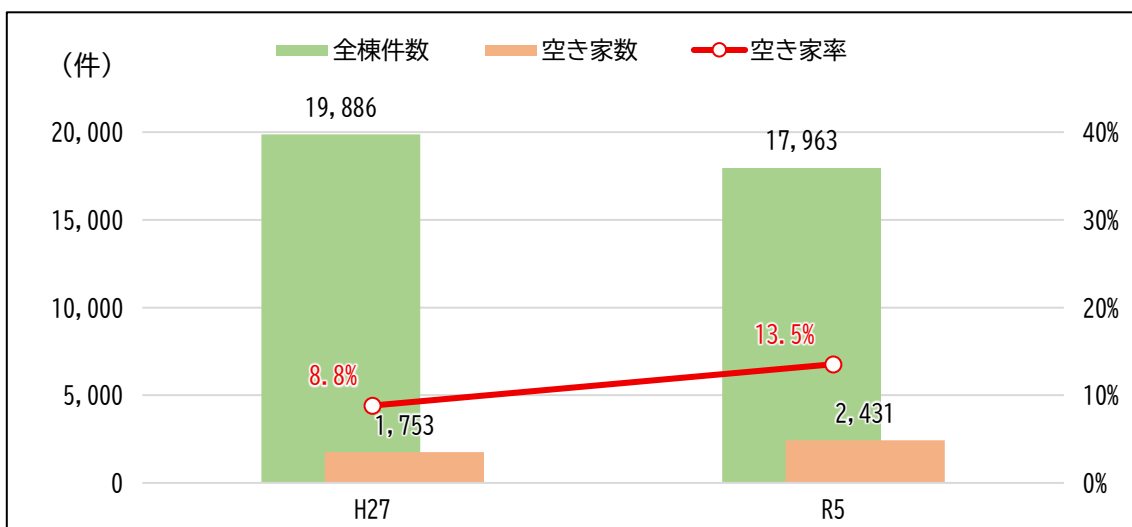


図 空き家数、空き家率の推移 (資料：府中市空き家実態調査)

・ 老朽空き家 (ランク C・D) の除却・解体が進む一方で、利活用が可能な空き家 (ランク A・B) が大幅に増加しており、全体の半数以上を占めています。

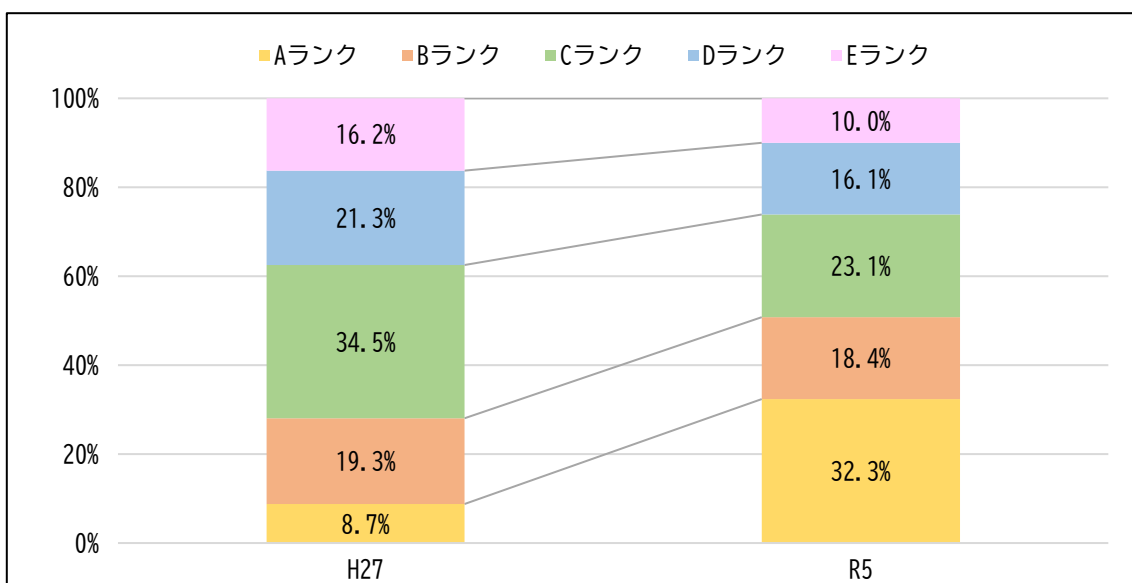


図 老朽度・危険度ランク別空き家数の推移 (資料：府中市空き家実態調査)

表 ランク定義

| | |
|------|-------------------------------------------|
| Eランク | 建物全体の危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があると考えられる |
| Dランク | 建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険が高まると考えられる |
| Cランク | 管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる |
| Bランク | 管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない |
| Aランク | 管理が行き届いており、目立った損傷は認められない |

・空き家数は旧府中市より旧上下町の方が多く、空き家率の伸び率も約2倍となっています。

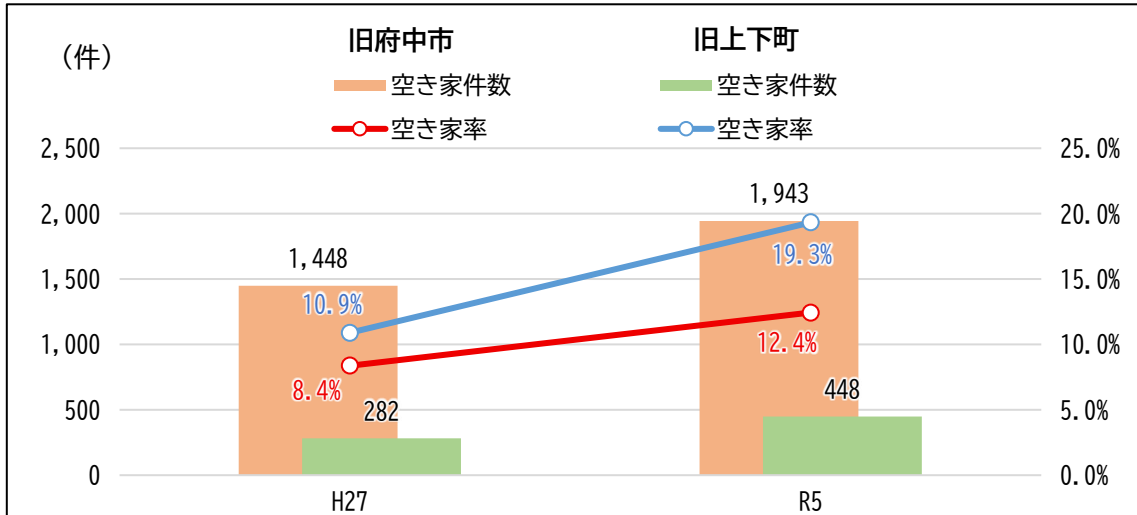


図 旧府中市・旧上下町空き家数、空家率の推移 (資料：府中市空き家実態調査)
 ※判定不可の空き家を除外して集計

・市内全域に空き家が分布する中で、特に中心市街地（府中駅西側エリア）に集中しています。

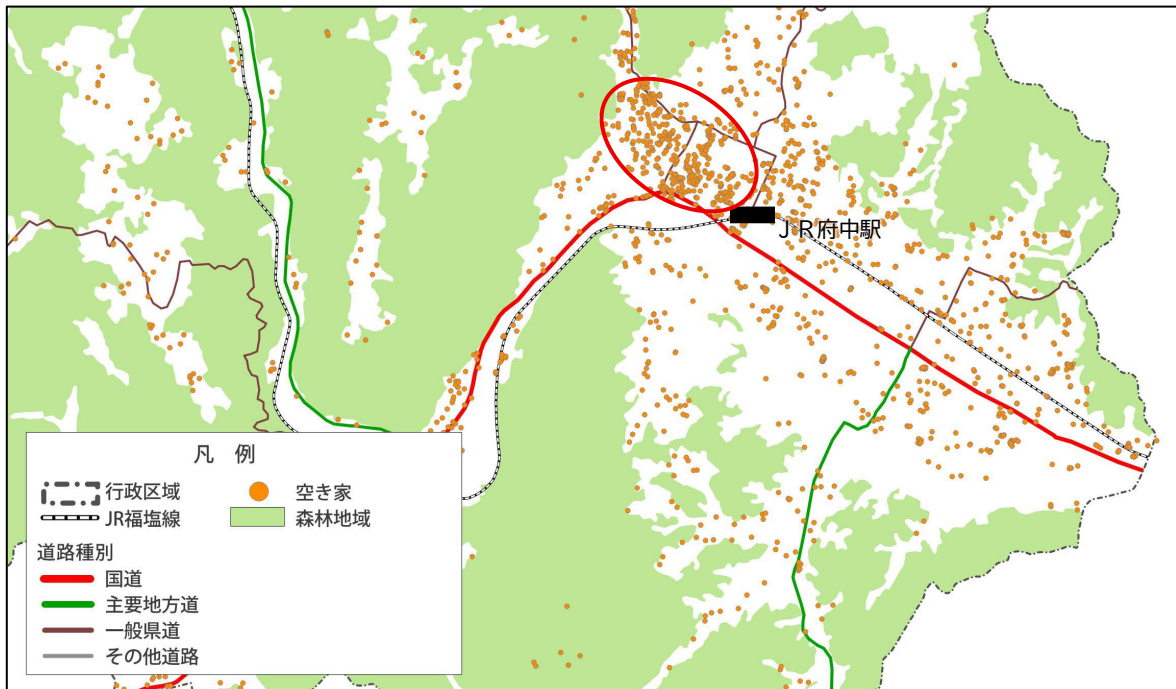


図 令和5年度 空き家分布図 (資料：府中市空き家実態調査)

1-5 災害リスク

(1) 洪水浸水

- ・ 芦田川沿いに市街地が形成されているため、大雨時には洪水による浸水のおそれがあります。
- ・ 府中駅周辺は、計画規模降雨(概ね 100 年に 1 度の洪水で、避難する際の基本となる降雨)では 0.5~1.0mの浸水が予想されています。
- ・ 想定最大規模降雨(概ね 1000 年に 1 度の洪水で、想定し得る最大規模の降雨)の場合、市街地の大部分が 3.0m以上浸水し、国道 486 号以南では 5.0m以上の浸水が予測されています。

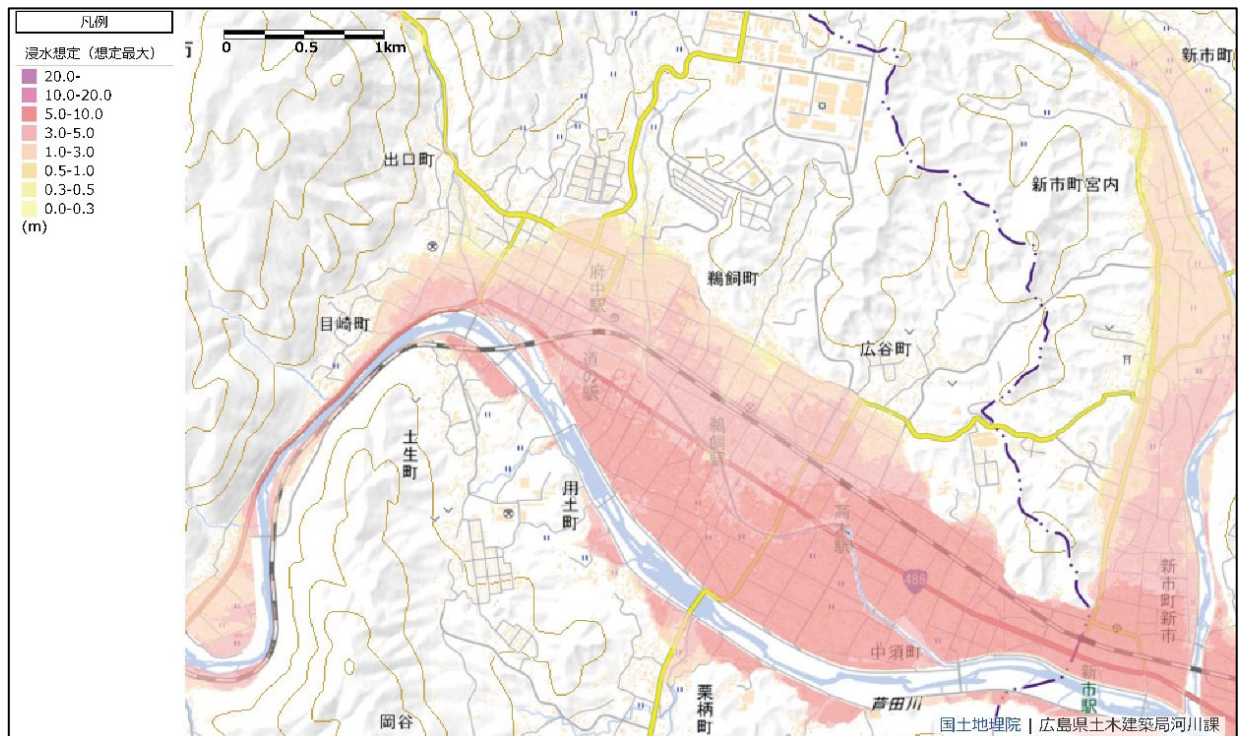
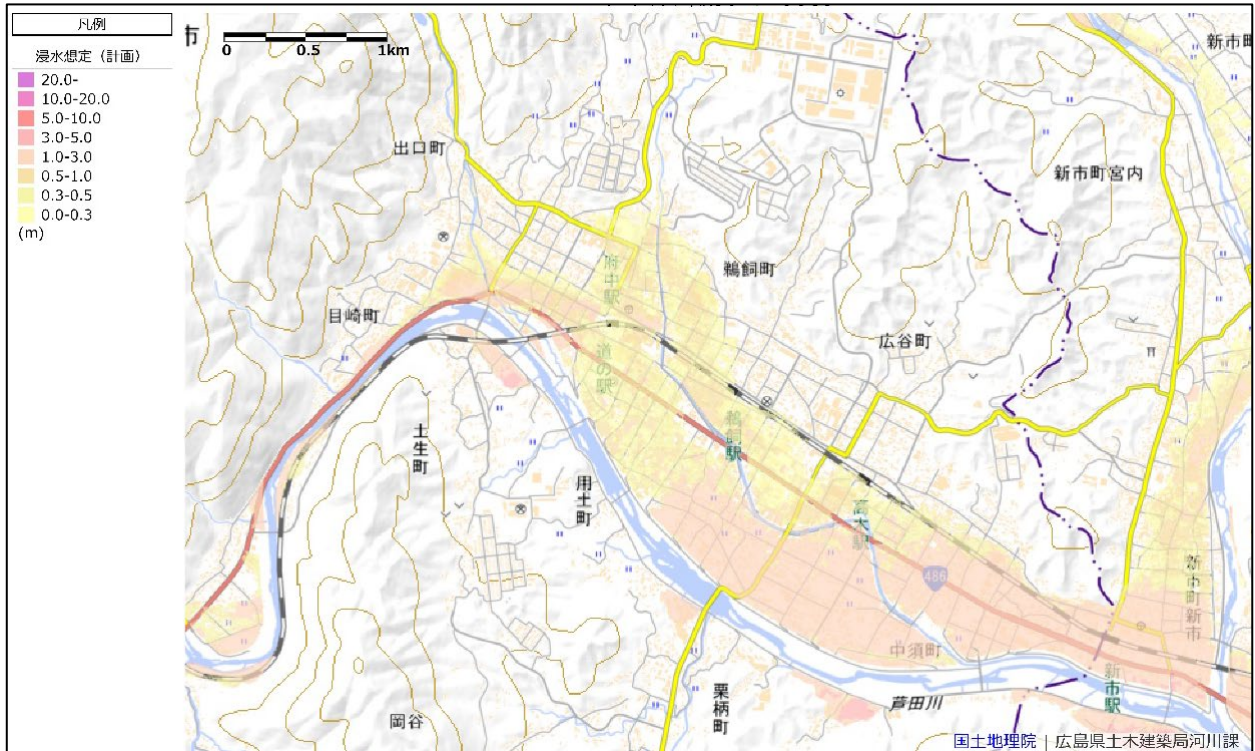


図 浸水想定 (出典：洪水ポータルひろしま)

(2) 土砂災害

- ・市街地周辺を山々が取り囲んでおり、山裾の大部分が土砂災害警戒区域（土石流、急傾斜地）に指定されています。
- ・既存住宅団地の一部は、特別警戒区域（急傾斜地）に指定されています。

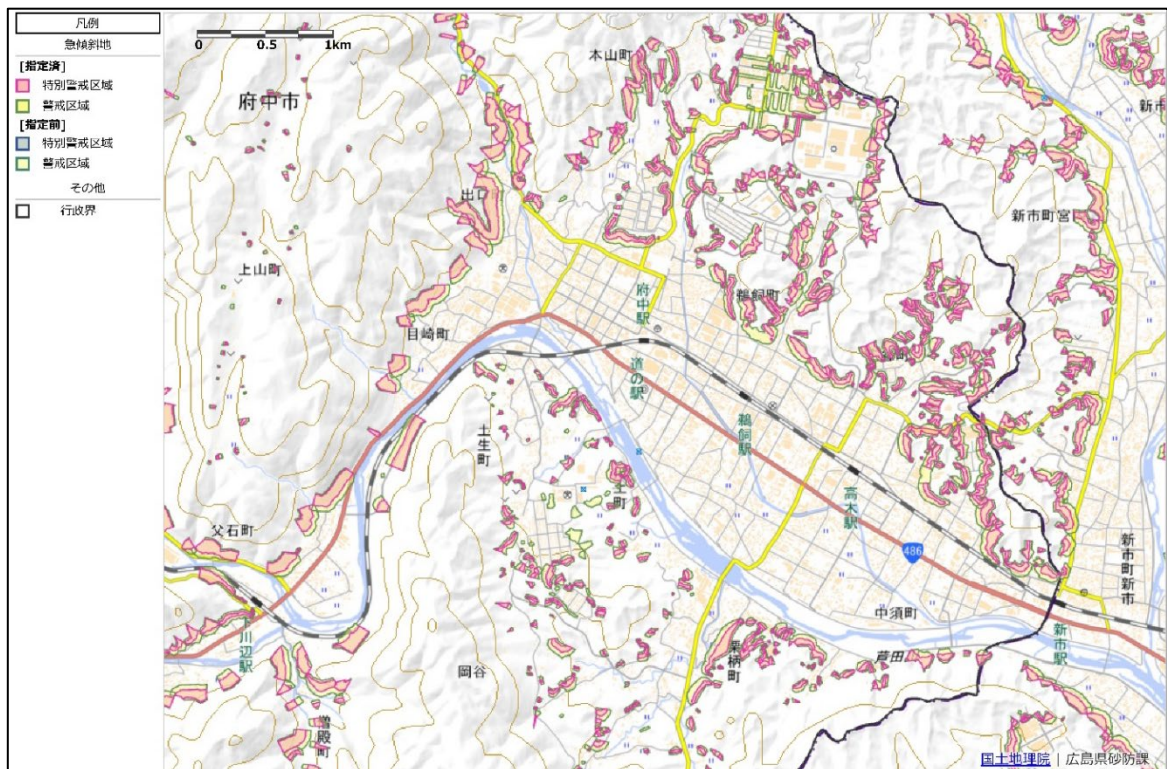
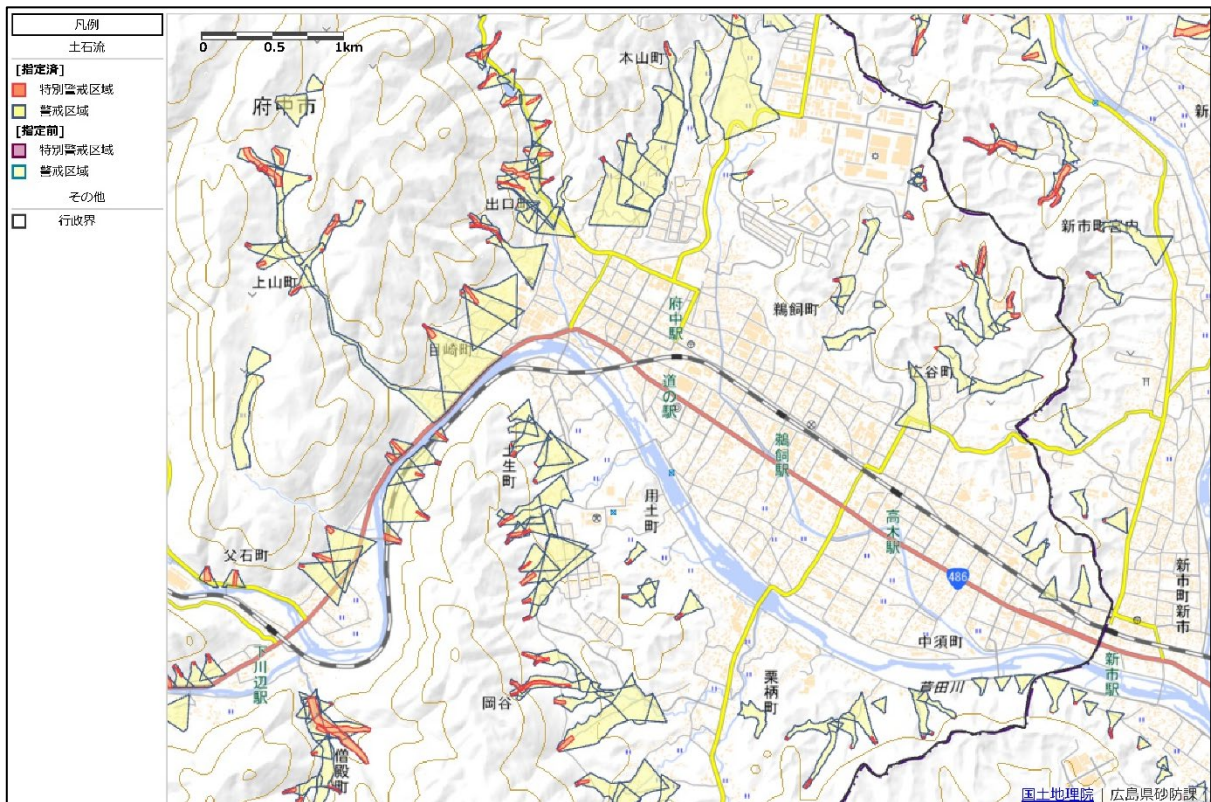


図 急傾斜地（出典：土砂災害ポータルひろしま）

2. 上位・関連計画の整理

・本市の居住環境整備に係る上位・関連計画及びその概要を以下に示します。

| 分野 | 計画 | 将来像/基本理念/目標 | 居住環境の位置づけ |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基本計画 ・総合戦略 | 第5次府中市総合計画(R2.6策定) | しあわせ実感!“力強さ”と“やさしさ”のある未来を創造するまち 府中市 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域の魅力を向上し、賑わいと活力を創出・マナー等の啓発活動の実施 ・誰もが住み慣れた地域でいきいきと暮らせる共生社会づくり ・安全・安心で、快適な暮らしを実感できる環境を確保 |
| | 府中市デジタル田園都市国家構想総合戦略(案)(R8.3策定) | 未来を創造し、誰もが“活躍”と“幸せ”を感じられるまち 府中市 | <ul style="list-style-type: none"> ・活躍できるまちの実現に向けた移住定住の受入促進・関係人口の創出 |
| まちづくり | 府中市都市計画マスタープラン(R5.4改訂) | 輝く魅力・活力を生み出す クリエイティブシティふちゅう | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住宅ストックの活用 ・誰もが安心して生活できる住環境の実現 ・既存ストックを活用した住環境整備 ・住み続けられる集落市街地の形成 ・住宅団地における生活利便性の確保 |
| | 府中市立地適正化計画(案)(R8改定) | <ul style="list-style-type: none"> ・市街地に潤いを与える農地やオープンスペースと調和したゆとりある快適・安全な居住空間の誘導 ・日常生活に必要な公共施設及び生活利便施設が集まり、人々の交流の場となる生活拠点の維持・発展 ・工場・企業等の産業関連機能が住宅と共存した、ものづくりの活気があふれ、賑わいのある市街地の誘導 ・地域拠点間を結ぶ公共交通ネットワーク維持・確保及び道路網が整備された、住み続けられる住環境の確保 ・激甚化、頻発化する自然災害に強く、備えがある拠点の形成 | |
| | 府中市グランドデザイン(R2.10策定) | 府中の本物(まんなか)を感じ、「楽しみ」「暮らせる」まち ・やっぱり大好き、府中～シビックプライドの醸成～ ・府中のイイところ。売り出し中!～シティセールス～ ・手をつなぎ、知恵を寄せ合う官民の輪～官民連携～ ・来てよし!住んでよし!の府中～新たな価値観の創造～ | <ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗・空きビル等の遊休不動産の活用 ・生活機能の中心拠点として、子育て層をはじめ、市民がゆったりと時間を過ごせる場所づくりを実施 ・生活機能の中心地と周辺の住宅地を効果的・効率的に連絡し、利便性の高いまちなかを実現 |
| | 府中地区都市再生整備計画(R3.2策定) | <ul style="list-style-type: none"> ・多様な世代にとって、安心・快適な生活環境の充実 ・市民や来訪者が交流・活動できる、アクティブ空間の創出 ・周遊と賑わいを生む、質の高い道路空間の確保 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家活用事業 |
| 交通 | 府中市地域公共交通計画(R6.3策定) | 「あってよかった」とみんなが実感できる持続可能な地域公共交通の実現 | <ul style="list-style-type: none"> ・高校生を対象とした、自家用車による送迎からの転換をねらった通学利用促進 |
| 住宅 | 府中市住生活基本計画(R5.3策定) | 「住みたい・住みつけたい」府中市らしい豊かなライフスタイルの実現 | <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯に選ばれる住まいの実現 ・市営住宅の再編とセーフティネット機能の強化 ・空き家の適切な管理・除却・利活用の推進 ・社会情勢の変化に対応したゆとりと魅力ある居住環境の創出 |
| | 府中市空家等対策計画(H29.3策定) | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の発生予防・抑制、適正管理の推進 ・空家等の利活用の促進 ・空家等の除却の促進 ・空家等対策を活用した総合的なまちづくりの推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・相談体制の充実、関係機関等との連絡体制の構築 ・空家等及び空家等予備軍の把握 ・空家等の利活用に係る支援制度等の充実 |
| 子育て | 府中市子ども計画(R7.3策定) | こどもや若者のウェルビーイング実現に向けた、誰ひとり取り残さないオール府中の子育て・子育て | <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代向けの住宅支援 |

3. ゆとりと魅力ある居住環境整備に係るこれまでの取組の整理

・ゆとりと魅力ある居住環境整備に向けて、これまでに取り組んできた事業を以下に示します。

■令和4年度

| | | | |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|
| 取組名 | 府中市住生活基本計画の策定 | 対象エリア | 市全域 |
| 取組概要 | ・豊かなライフスタイルやコミュニティの維持・向上を図り、安心して安全に暮らし続けられるまちの構築を目指した施策の推進のため、本市の今後10年後の住生活施策の方向性や施策展開のあり方を示すことを目的 | | |

■令和5年度

| | | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|
| 取組名 | 子育て世帯専用市営住宅整備の検討 | 対象エリア | 市全域 |
| 取組概要 | ・子育て世帯やこれから子育てを考えている世帯などが優先的に入居できる市営住宅を整備することで「子育てがしたい」「もう一人子供がほしい」という思いの実現に向けた居住環境整備を図ることを目的 | | |

| | | | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|
| 取組名 | 三世帯同居・近居支援事業 | 対象エリア | 市全域 |
| 取組概要 | ・離れて暮らす子育て世帯が親の近くに戻るきっかけを促進することで、支え合いながら生活を送ることができ、安心して子育てができる環境づくりや、地域コミュニティの活性化を図ることを目的（令和6年度まで実施） | | |

| | | | |
|------|---------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| 取組名 | 空き家・空き店舗調査 | 対象エリア | 中心市街地 |
| 取組概要 | ・低未利用地を有効活用し、中心市街地の賑わいの創出と魅力ある居住環境を形成することを目的に、官民が連携して空き家・空き店舗や低未利用地の現況を調査 | | |

| | | | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| 取組名 | 広島型ランドバンク事業 | 対象エリア | 府中町・出口町 |
| 取組概要 | ・空き家や空き地などの未利用ストックについて、接道状況や土地形状の改善を図り、土地に付加価値を与えることで市場性を高め、居住環境の改善を図ることを目的 ・中心市街地を対象とする中で、「府中・出口地区ランドバンク協議会」を設立 | | |

| | | | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| 取組名 | 魅力を高め住み継ぐ取組の実施 | 対象エリア | 南宮台団地 |
| 取組概要 | ・住民による幅広い地域活動を活性化することで、地域の繋がりが強まり、魅力的なコミュニティとなることで新たな居住者の呼び込みにつなげることを目的に、団地住民を対象にワークショップを実施 | | |

■令和6年度

| | | | |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|
| 取組名 | まちセンター未来マーケット (府中のまちをリノベーションするワークショップ) | 対象エリア | 府中町 |
| 取組概要 | ・中心市街地における子育て世帯の居住環境整備に向けて、子育て世帯に選ばれる居住環境とは何か、また、中心市街地の低未利用ストックを活用した居住環境整備の可能性を探ることを目的に、子育て世帯を対象にワークショップを実施 | | |

| | | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| 取組名 | 南宮台団地「我が家の終活勉強会」ワークショップ | 対象エリア | 南宮台団地 |
| 取組概要 | ・南宮台団地を自分事として意識し、自分事として空き家に向き合う人を増やすための下地を作るために、空き家をテーマにして自分事、地域事について学習し、小さな活動を定着させることを目的に、当団地の住民を対象にワークショップを実施 | | |

(1) まちセンター未来マーケット（府中のまちをリノベーションするワークショップ）の概要
（令和6年度）

中心市街地における子育て世帯の居住環境整備に向けて、子育て世帯に選ばれる居住環境や中心市街地の空き家・空き地を活用した居住環境整備の可能性を探るため、まちの魅力を感じながら、中心市街地での理想の住まいや暮らし方を具体化していくワークショップを開催しました。

【ワークショップの開催概要】

| | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第1回</p> | <p>日 時：令和6年12月22日（日） 13：00-16：00 会 場：i-coreFUCHU 多目的室大 テーマ：めぐる／府中町エリアを街歩きし、地域の「強み」「弱み」「おもしろさ」を探し回り、話し合う</p>  |
| <p>第2回</p> | <p>日 時：令和7年1月26日（日） 13：00-16：00 会 場：府中市こどもの国ポムポム アートギャラリー テーマ：たくらむ／府中町エリアの特徴を踏まえ、空き地（中央マーケット跡地）を活用した模型を使い、具体的な暮らしのイメージやアイデアを考える</p>  |
| <p>第3回</p> | <p>日 時：令和7年2月23日（日） 13：00-16：00 会 場：府中市こどもの国ポムポム アートギャラリー テーマ：のぞむ／検討した住宅プランの発信に向けて、「誰に・どのように」伝えるかを考え、模型を使ったチラシを作成</p>  |

府中のまちをリノベーションするワークショップ

まちセンター 未来マーケット

かつて中央マーケットがあった場所の
活用を考えながら
建築家と市街地の未来を描く



府中市の中心市街地には、地域の個性を活かした先進的な学び「コミュニティスクール」、雨の日も晴れの日も楽しく遊べる「ボムボム」などの教育も遊びも充実した府中市の子育て環境、活力のある産業、そして、江戸の雰囲気が残る情緒あふれる街並みもあります。
このワークショップでは、中心市街地や子育て関連施設を巡り、その魅力を感じながら理想の住まい、暮らし方を参加者どうしの対話を通して具体化します。

開催日時と場所

| ゲスト | 12/22 | 12/26 | 12/23 |
|-----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 一級建築士事務所 HaMAo 原山 大さん 村上 美美子さん | 13:00-16:00 i-coreFUCHU 多目的室大 | 13:00-16:00 府中市こどもの国 ボムボム アクトギャラリー | 13:00-16:00 府中市こどもの国 ボムボム アクトギャラリー |

ゲスト建築家 一級建築士事務所 HaMAo

原山大+村上美美子による建築家ユニットで、広島尾道と兵庫宝塚を拠点に全国で活動する建築士事務所HaMAo(ハマオ)。向島の家で「2024 グッドデザイン賞」受賞。 ※全日程参加



めぐる 12/22 13:00-16:00

建築家(HaMAo)と一緒に府中町エリアを街歩きし、おしゃべりしながら地域の「強み」「弱み」「おもしろさ」を見つけます。

たくらむ 1/26 13:00-16:00

府中町エリアの特徴を理解した上で、空き地(中央マーケットのあった場所)の活用を考えます。同時に、HaMAoが会場で参加者の声を拾いながら模型を作っていきます。さながらライブペインティングのように。

のぞむ 2/23 13:00-16:00

空き地の活用を前に進めるために、「みんなが考えた模型のようなプランが実現したら?」という想定のもと、チラシづくりをします。参加者のアイデアを踏まえて、模型がより魅力的なものに仕上がります。

| | | |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 対象 | 参加費:無料 定員:各回15名 | 申し込み |
| 地域の未来・空き家や空き地の活用に関心を持っている 子育て中の方 学生 そのほか市内外の方 | <ul style="list-style-type: none"> 一時期のみを希望される場合について ●お申し込みいただいた方に、お申し込みの状況や参加の可否についてご連絡いたします。 ●お申し込みいただいた方に、お申し込みの状況や参加の可否についてご連絡いたします。 ●お申し込みいただいた方に、お申し込みの状況や参加の可否についてご連絡いたします。 | 府中市 建設部 都市デザイン課 電話 0847-44-9170 フォーム https://bit.ly/fuchu-center2024 |

主催 広島県・府中市 協力 一級建築士事務所 HaMAo 企画運営 NPO法人府中ノアンテナ

【まちセンター未来マーケットのまとめ(抜粋)】

- ・3回にわたるワークショップを通じて、参加者は府中市の持つ課題や可能性に向き合い、多くの具体的なアイデアや行動が生まれました。
- ・今回提案された住宅プランをすぐにすべて実現することは難しいかもしれませんが、社宅としての空き家活用やキッチンカーの分散配置など、小さなステップから着実に実現していくことで、府中のまちづくりは着実に前進していくと確信しています。
- ・また、この場をきっかけにまちあるきサークルや高校生のトークイベントが立ち上がるなど、新たな地域活動が芽生え始めています。『まちセンター未来マーケット』は、参加者自身の手で府中の未来を描くきっかけとなったのではないのでしょうか。



(2) 南宮台団地「我が家の終活勉強会」ワークショップ（令和6年度）の概要

南宮台団地が抱える課題を「自分事」として意識し、「何かに気づき」「何らかの行動」を始めようとする人を増やすため、空き家をテーマに「自分事」「他人事」について学び、空き家対策の「最初の一步」として小さな活動を定着させるためのスタートラインに立つことを目的として、勉強会を開催しました。

【勉強会の開催概要】

| | | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第1回</p> | <p>日時：令和6年11月16日（土） 10：00-12：00 会場：南宮台集会所 テーマ：「これから」を安心して暮らすための3つの整理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家における家財の現状と、これからを「いきいき」と暮らすための家財整理の考え方を学び、わが家を振り返ることで、空き家問題を自分事として認識する |  |
| <p>第2回</p> | <p>日時：令和6年12月7日（土） 10：00-12：00 会場：南宮台集会所 テーマ：大切な想いを伝える「エンディングノート」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1回で学んだ「自分事としての家財整理」を、スムーズに次の世代に伝えるためのポイントを「エンディングノート」を活用して体験し、「我が家の終活」につなげる |  |
| <p>第3回</p> | <p>日時：令和7年1月12日（日） 10：00-12：00 会場：南宮台集会所 テーマ：座談会、シニアの片付けカードゲーム等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1回・2回で学んだことを、「箆笥の衣類片付けゲーム」を活用して空き家になる前の家財整理を模擬体験し、他者との違いから気づきを得ることで、我が家の片付けの促進につなげる |  |
| <p>第4回</p> | <p>日時：令和7年2月16日（日） 10：00-12：00 会場：南宮台集会所 テーマ：座談会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでに体験し学んだことを団地どのように活かすか、南宮台ではどんな取り組みができそうか、どんな取り組みが必要かについて意見交換することで、空き家対策の「最初の一步」の回とする |  |

【勉強会開催結果のまとめ（抜粋）】

- ・今回の講座の目標は、我が家の身近な課題を「自分事」として落とし込み、それを「地域事」に展開していくことで、小さな活動を定着させる基礎づくりであった。
- ・この部分の目標は、一定の成果があったものと考えているが、まだスタートラインに立ったばかりなので、次の打ち手として、まだ余韻が残っている間に、「最初の小さな一歩」を踏み出す仕掛けが必要だと考えている。

【南宮台で考えられる次のステップ】

- ・「空き家対策はまちづくり」という理念のもと、地域活動を定着させる第一段階として、大きく2つの考え方があるが、南宮台では②の進め方が良いと思われる。
 - ①理想の団地像を設定して、現状とのギャップを埋めていく方法
 - ②小さくても、今すぐ出来て、楽しい活動を継続していくうちに、理想の団地像が見えてくる方法
- ・最初の一步としては、「やりたいこと」や「できること」「すべきこと」等を話し合い、その中から一つでも二つでもいいので、住民主体で計画し、実際に活動内容を決めて、それを行政や団体等でサポートする方法が良いと思われる。
- ・その際、「実行可能であること」「活動が大きすぎないこと」「楽しいと思えること」など、楽しく継続できることから始めるのが良いと思われる。

■優先順位

- ・多くの意見やアイデアが出てくると思われるが、全てを一度にできる訳ではないので、「最初に取り組むとすれば何が良いか」「何と何であれば並行してできるか」など、まず取り組むことを整理する。

■役割分担

- ・計画を実行するプロセスで、「誰が何を担うか」ということを明確にしておいた方が良い。たとえ小さな計画でも、何かの役割があるはずである。

■立ち位置

- ・全体の“まちづくり”の中で「自分はどんなポジションなのか」ということで、感覚的に理解しているように見えるが、進めていく内に自然と形になっていくものと思う。

【今後の進め方（案）】

- ①「やりたいこと・できること・すべきこと」の意見を出し合う
 - 実際にすることを決める（優先順位を付けること）
 - 実施することが複数あれば、実行チームを決める
- ②具体的に計画する
 - 実施内容と大まかなスケジュールを決め、そのプロセスに伴う担当者を決める
 - 中心となる人を決める方が良い（規模によっては重荷になることもある）
- ③調整・実施
 - 実施までに細々した確認や調整が必要になる
 - 計画実行

いくら小さなこととは言え、住民だけでは一歩を踏み出せないこともある。南宮台団地では、行政や中間支援団体がスタートをサポートすれば、空き家対策を含めた“まちづくり”が動き始めるものと思う。

(参考) 住宅団地アンケート

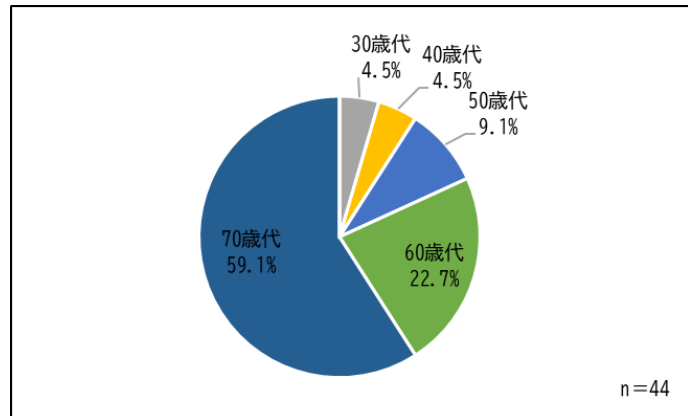
1) アンケート調査の概要

将来にわたって住み続けられる住宅団地の実現に向けて、住宅や生活環境に関する現状や考えを把握することを目的に、市内4箇所の住宅団地の住民にアンケート調査を実施しました。

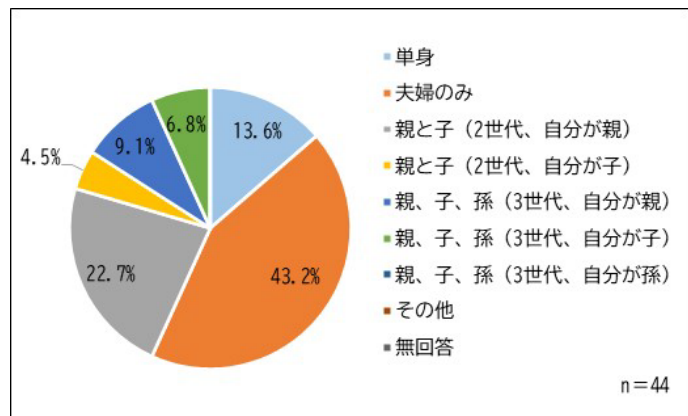
令和4年7月～8月にかけて実施し、南宮台団地に関しては、108件の配布（ポスティング）に対して44件の回答がありました。

2) アンケート調査結果（抜粋）

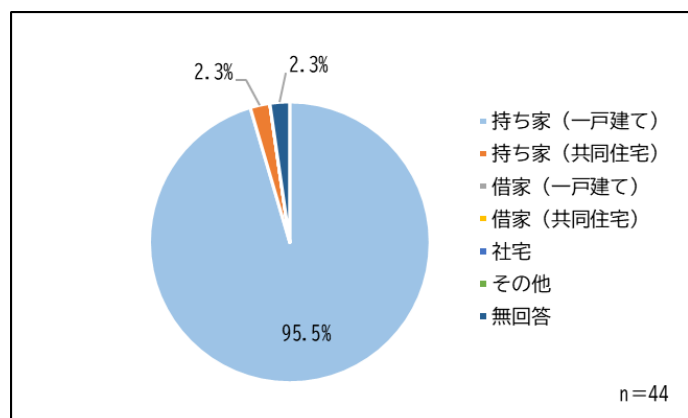
【回答者の年代】



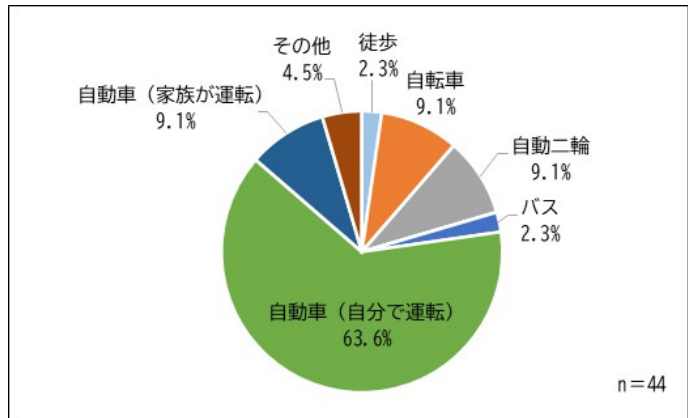
【世帯の家族構成】



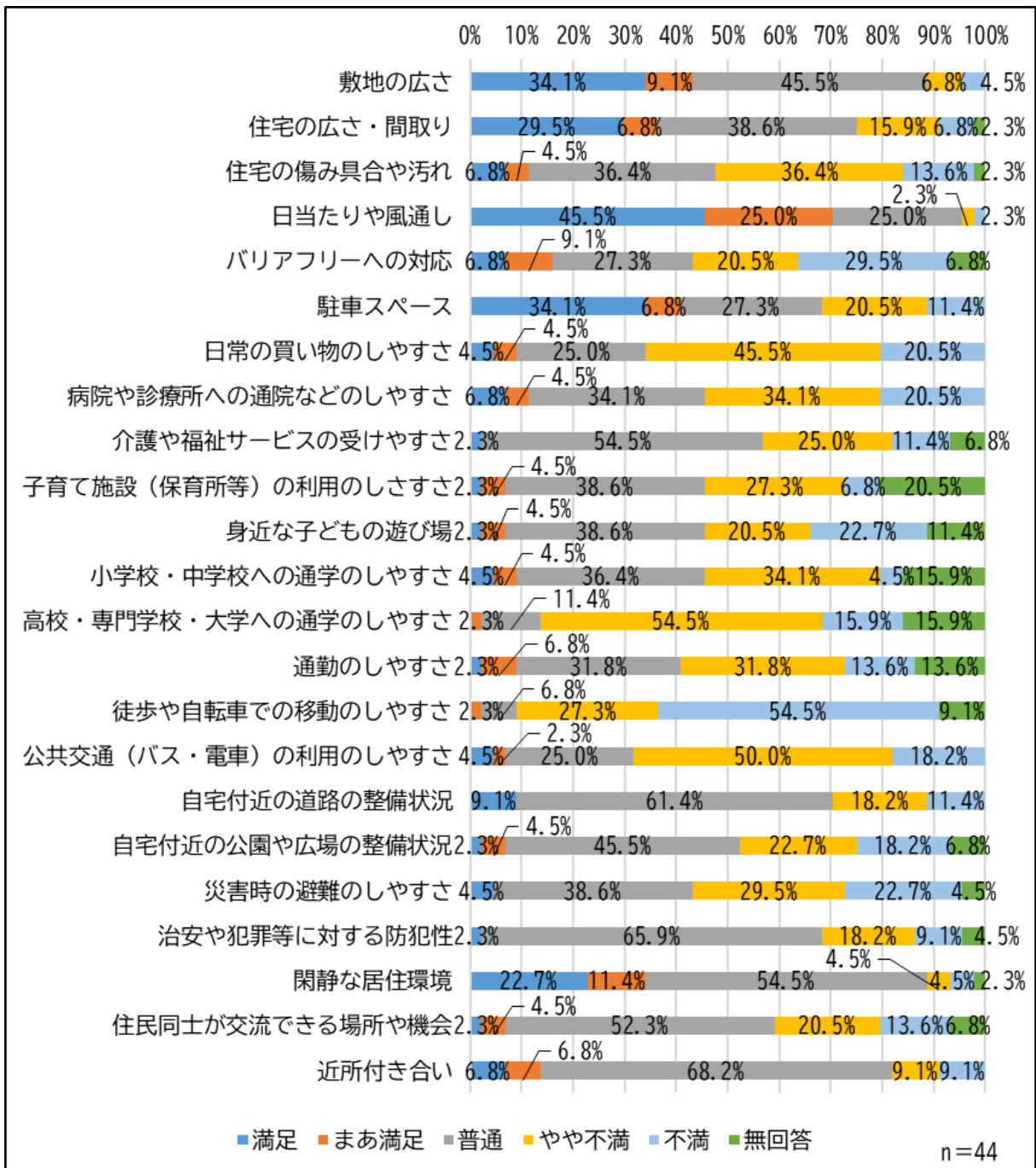
【住宅の所有形態】



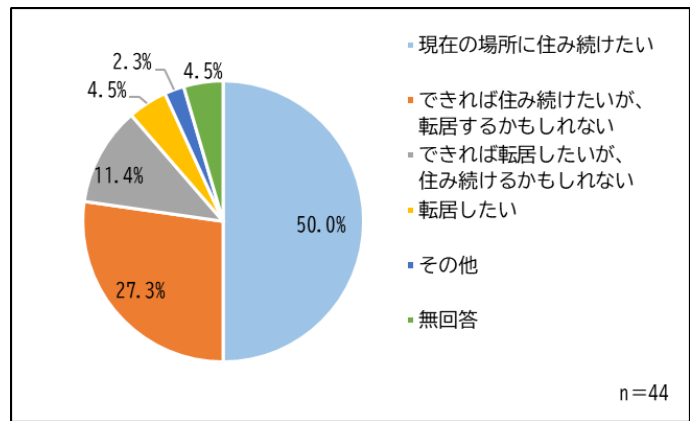
【外出する際の交通手段】



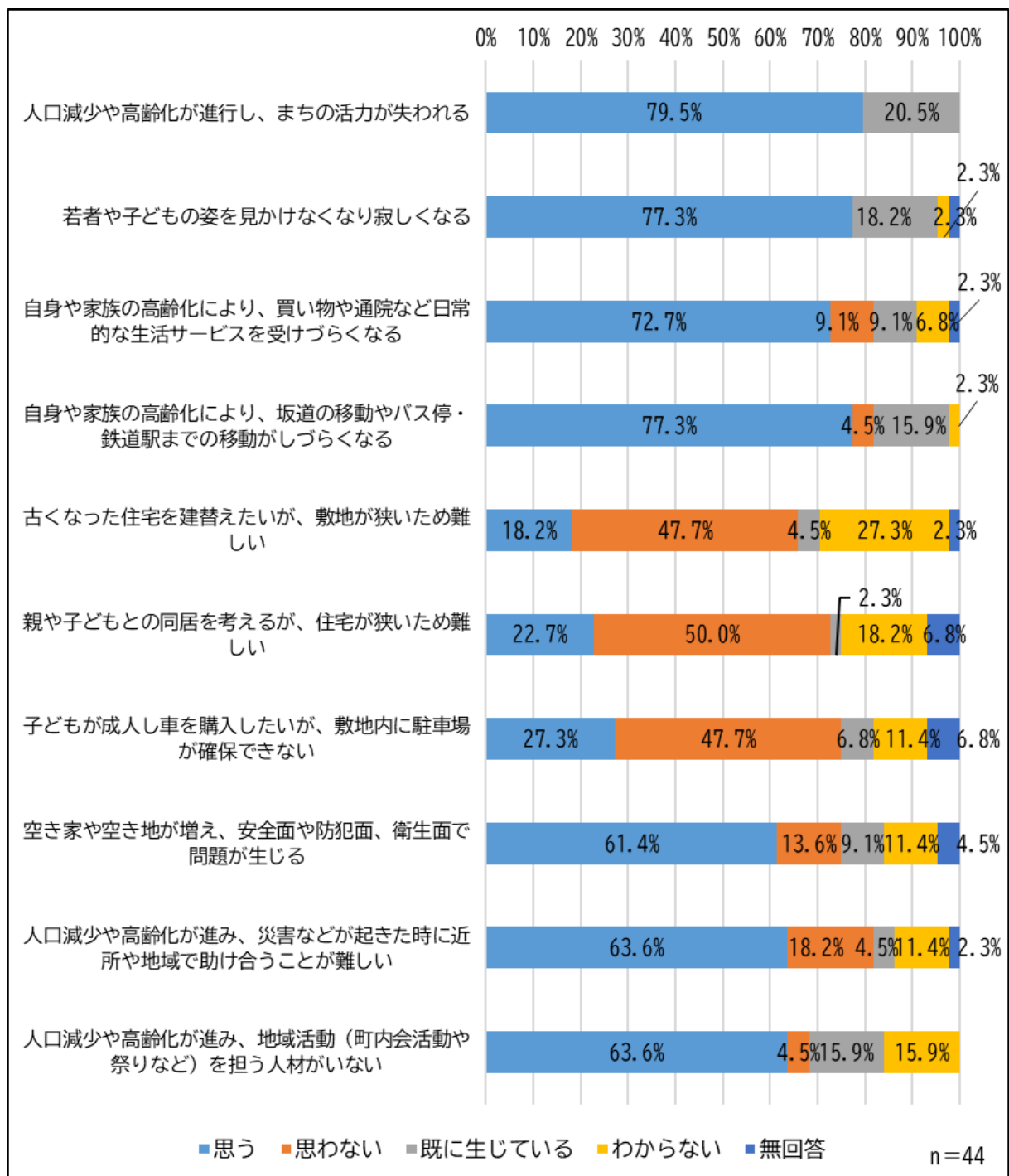
【住宅や生活環境に対する満足度】



【今後の定住意向】



【今後 10 年の間に生じると思われる問題】



4. 居住環境整備に関する課題の整理

- ・本市の現状や上位・関連計画、これまで実施してきた取り組み等を踏まえて、ゆとりと魅力ある居住環境整備に向けた課題を以下に示します。

本市共通の課題

- ・本市全域で人口減少及び少子高齢化が進んでいます。特に、若者世帯や子育て世帯が市外へ流出している傾向にあります。
- ・人口減少に伴い市全体で空き家が増加しています。老朽空き家の除却・解体は進んでいますが、状態の良い空き家が増加しており、空き地を含めた低未利用地の活用が進んでいません。

エリア別の課題

中心市街地（府中駅西側エリア）

- ・市街地では、立地適正化計画制度や都市再生整備計画事業等により都市機能の集約や居住の誘導を図っており、居住誘導区域内の人口は増加していますが、中心市街地（府中駅西側エリア）では人口減少が進んでいます。
- ・特に、府中駅周辺には文化施設や子育て施設、教育施設等が集積していますが、府中駅西側エリアは若者や子育て世代の居住地として選ばれにくい状況です。
- ・昔ながらのレトロな雰囲気が残る一方、狭い道が多く接道条件が悪い、敷地が狭い等の理由から建替えが進まず、建物の老朽化や空き家増加につながっています。
- ・また、権利関係が複雑、所有者不明土地が多いという中心市街地ならではの課題もあり、空き地の活用も進んでいません。
- ・このような現状に対して危機感を持って活動している市民等もいますが、活動の輪が広がっていかない状況です。

既存住宅団地

- ・戦後まもなく整備された既存住宅団地は団塊の世代が世帯構成の中心であり、高齢者が多くなっています。
- ・敷地が狭い、駐車場がないなど、現代の住宅ニーズに合っておらず、若者世代が団地外に転出しています。
- ・家を住み継ぐ人がいないため、空き家が増加しています。単身の高齢世帯も多く、今後も空き家の増加が懸念されます。
- ・人口減少・高齢化に合わせて、地域コミュニティの衰退も見られます。また、町内会の役・係に対する負担や抵抗感が増えています。
- ・団地ならではのコミュニティが形成されている中で、見ず知らずの人に空き家を貸すことへの抵抗感も見られます。
- ・丘陵地に整備された住宅団地は坂道が多く、高齢化が進む中で日常生活に支障が出ることも危惧されます。