

府中市ゆとりと魅力ある居住環境整備計画

令和8年3月

広島県府中市

目 次

第1章	はじめに	1
1.	計画策定の背景	1
2.	計画の目的	1
3.	検討エリアの設定	2
第2章	現状と課題	3
1.	府中市の現状	3
2.	上位・関連計画の整理	12
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	13
4.	居住環境整備に関する課題の整理	21
第3章	目指すべき将来像	22
1.	中心市街地（府中駅西側エリア）	22
2.	既存住宅団地エリア	23
第4章	アクションプラン	24
4-1	中心市街地（府中駅西側エリア）	24
1.	広島型ランドバンク事業	24
2.	モデル区域の設定	25
3.	出口地区（出口町）における事業化検討	29
4.	事業者・住民等ヒアリング	31
5.	アクションプラン	37
4-2	既存住宅団地エリア	39
1.	モデル区域の設定	39
2.	わく楽亭・わく楽会	41
3.	住民ヒアリング	42
4.	アクションプラン	44
4-3	アクションプランのまとめ	45

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景

本市の歴史は古く、現在の市街地には、律令時代の頃に備後国府が置かれていたと伝えられています。多くの遺構・遺物が出土しており、備後国府の解明に向けて発掘作業が続けられています。また、上下町は江戸幕府直轄地として栄え、白壁の町並みや石州街道等貴重な遺産が多くあります。

田園都市として発足後は、伝統産業の育成に努め、「府中家具」、「鋳造品」、「備後かすり」、「府中みそ」など、時代の変化に対応しながら地場産業と共に発展しました。

土地利用については、旺盛な企業活動の沃野として昭和 40 年代に市内の平地のほとんどを市街化区域に繰り入れ、かつ工業系の土地利用を想定した準工業地域を大幅に採用したことに起因し、今日まで備後地域における内陸工業都市としての地位を築いています。

昭和 45（1970）年には人口増加がピークに達し、高木・中須町周辺の市街化、見晴団地、緑ヶ丘団地の完成等を経て、現在の市街地規模にまで発展しており、近年では、中心市街地の生活環境の向上や人々の交流・活動の創出等に向けて、身近な生活に必要な都市機能や子育て施設、文化施設等の立地誘導、都市基盤の整備などを進めています。

しかし、少子化や隣接する福山市等への転出などを背景に、本市は人口減少や高齢化が進行しています。人口は昭和 45（1970）年から令和 2（2020）年までの 50 年間で 2 万人以上減少し、高齢化率は 40% 近くに及んでおり、空き家・空き地の増加、活力や地域コミュニティの衰退等につながっています。

こうした状況は、中心市街地内の府中駅西側エリアや、人口増加に対応して整備された既存住宅団地において顕著になっています。

府中駅西側エリアは、公共交通や商業、文化、教育施設などが近接する利便性の高い場所に位置しながら、道幅が狭い、接道していない宅地や矩形ではない敷地が多いなど、効率的な土地利用が困難な状況が見られます。

既存住宅団地は、戸建ての専用住宅地として整備されながら、敷地が狭い、日常的な買い物が不便などから若者世代が流出し、団地の持続性が懸念されています。



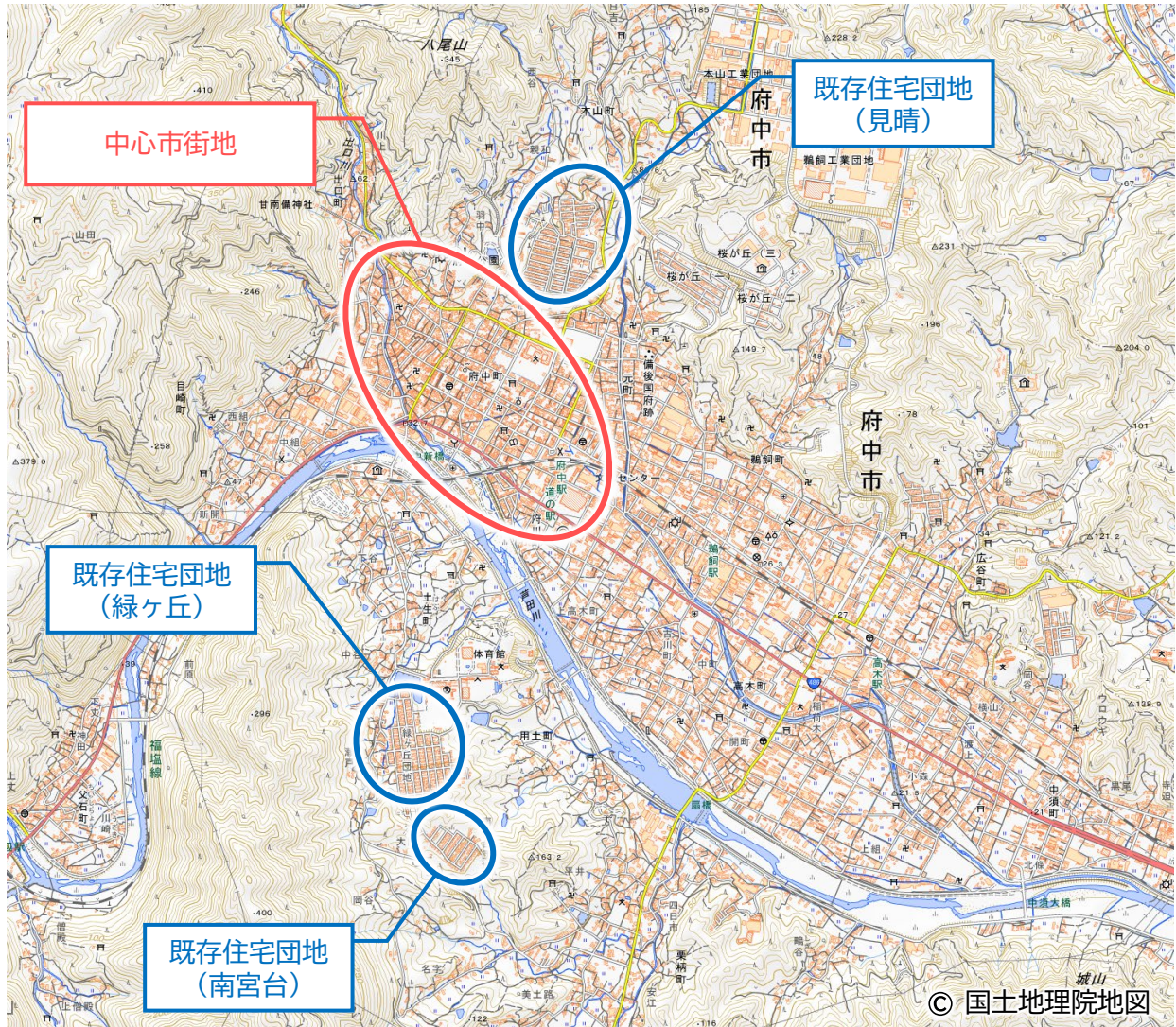
2. 計画の目的

本市の人口減少に歯止めをかけ、まちの魅力や賑わいを高めていくためには、これまでその役割を担ってきた中心市街地や既存住宅団地が持つ住宅のストックを有効活用し、社会情勢の変化に対応した、現代の居住ニーズに適した居住環境を創出することが必要です。

本計画は、府中市らしい豊かなライフスタイルとコミュニティの維持・向上が図られた、ゆとりと魅力ある居住環境を創出するために、官民が連携した整備計画（アクションプラン）を取りまとめることを目的としています。

3. 検討エリアの設定

本計画は、本市の中心市街地、および、住宅団地のうち整備時期が古く住民の高齢化が進んでいる「既存住宅団地」を検討エリアとして設定します。



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。

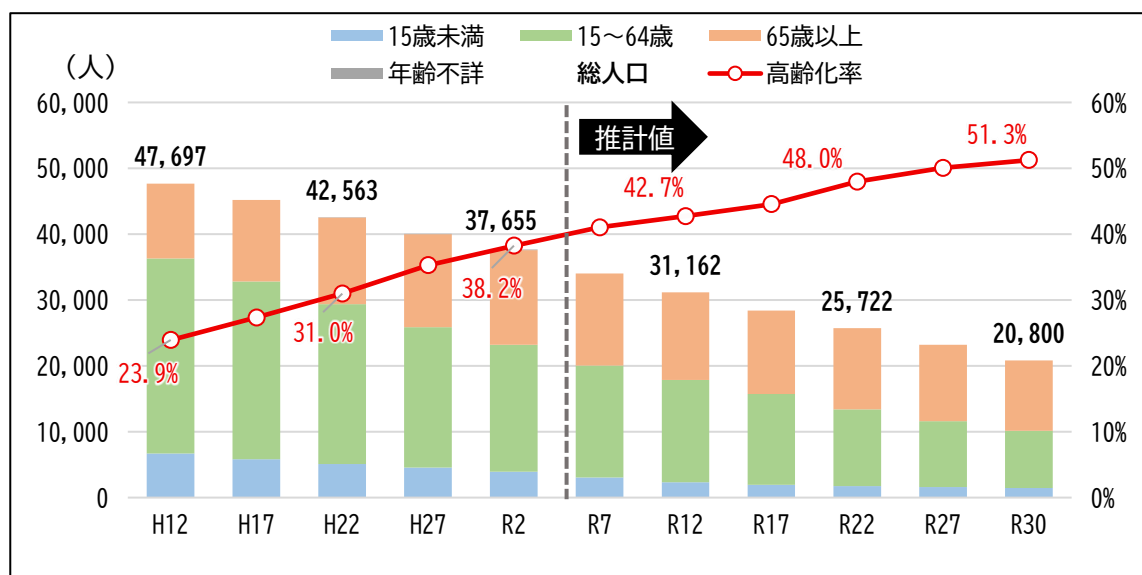


図 人口推移と将来推計

(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。

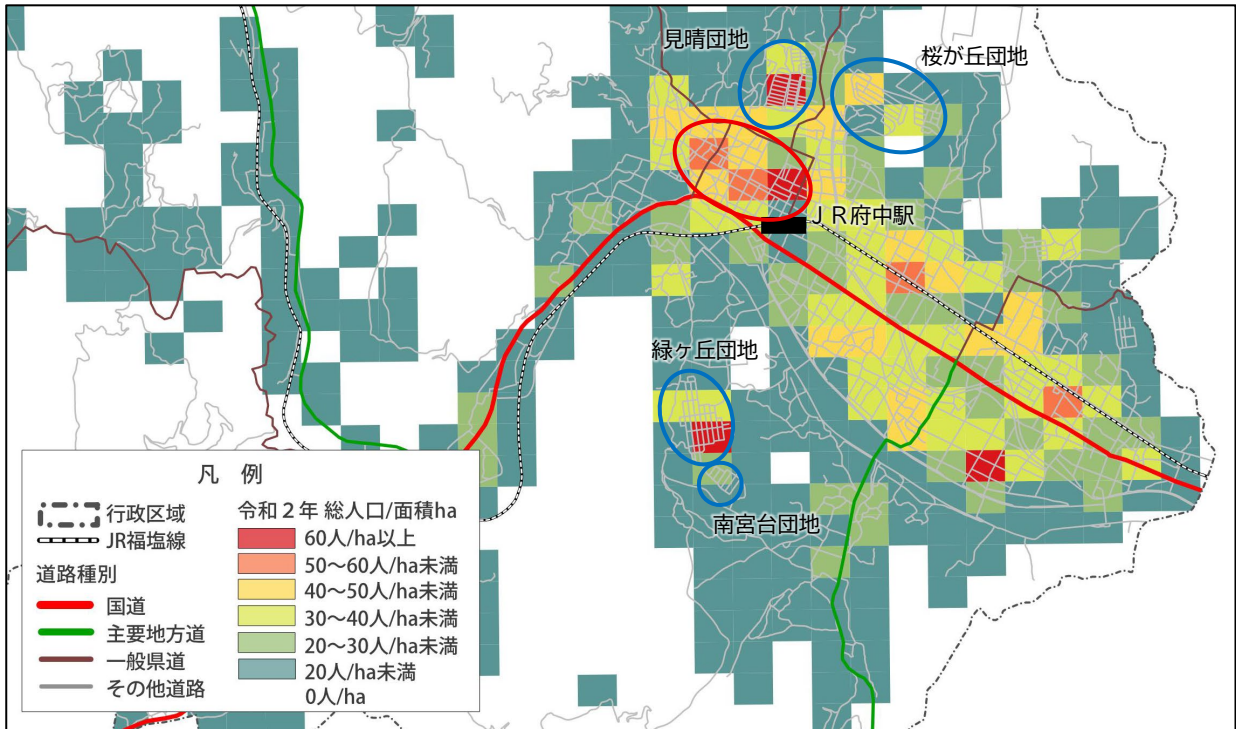


図 人口密度（資料：令和2年国勢調査 250mメッシュ）

- ・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。

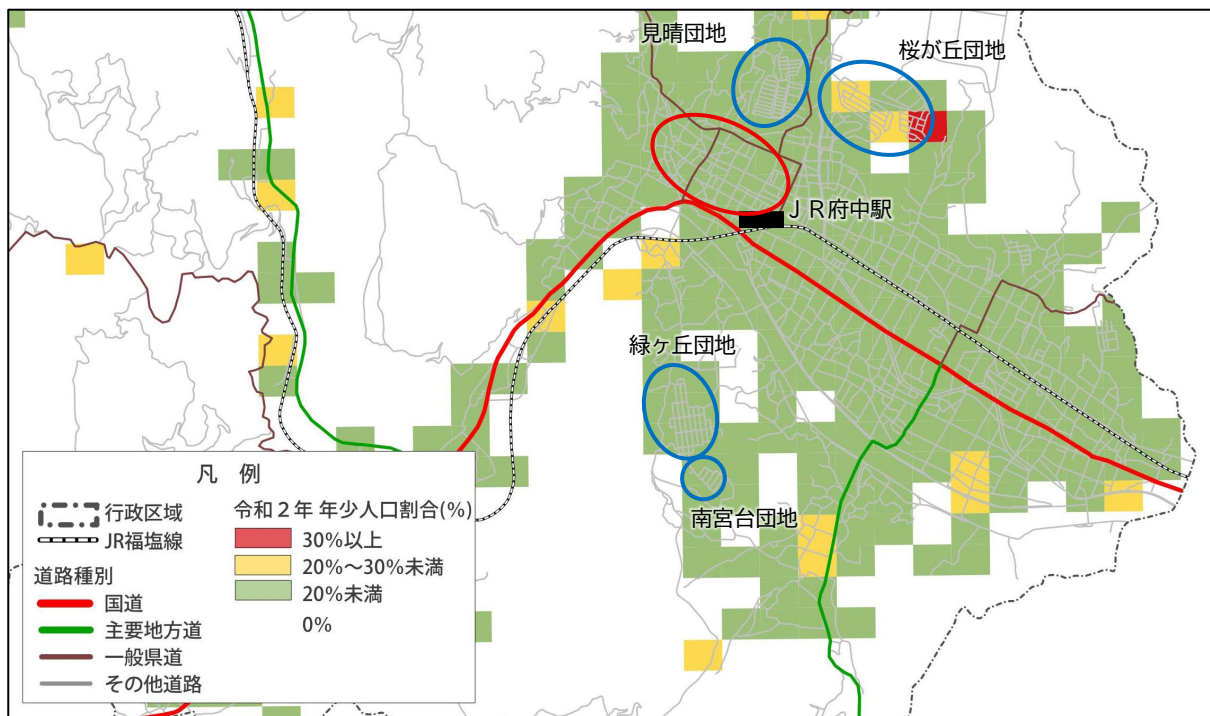


図 年少人口割合（資料：令和2年国勢調査 250mメッシュ）

- ・ 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。

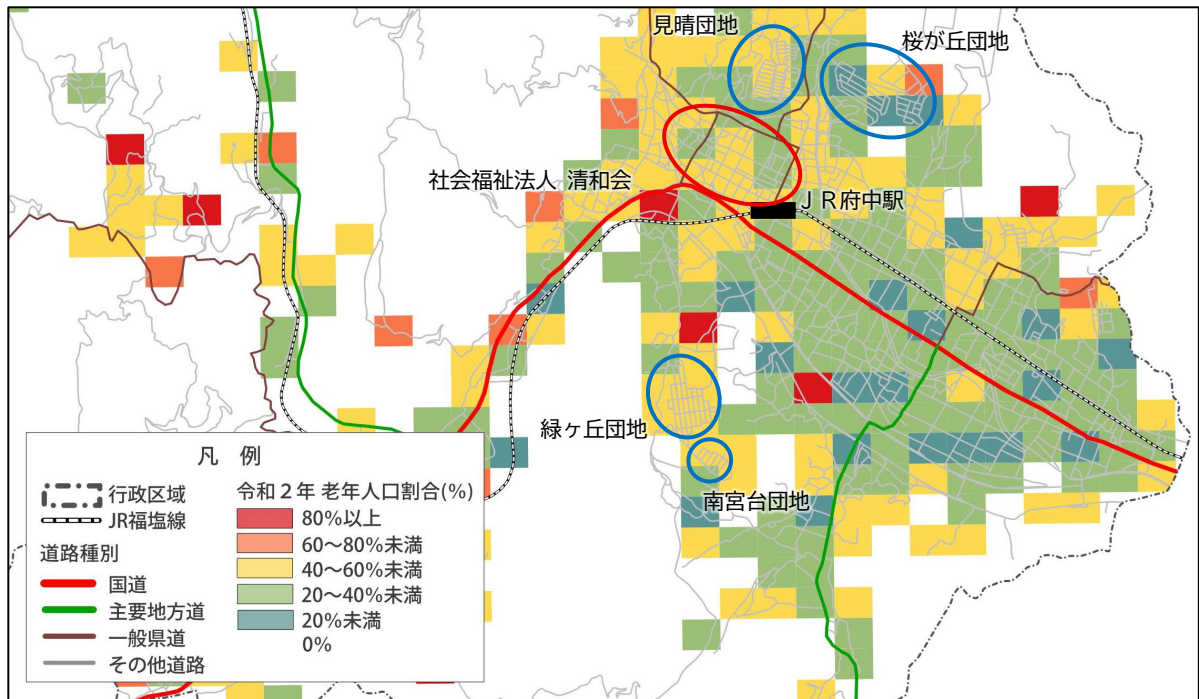


図 老年人口割合（資料：令和2年国勢調査 250mメッシュ）

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。

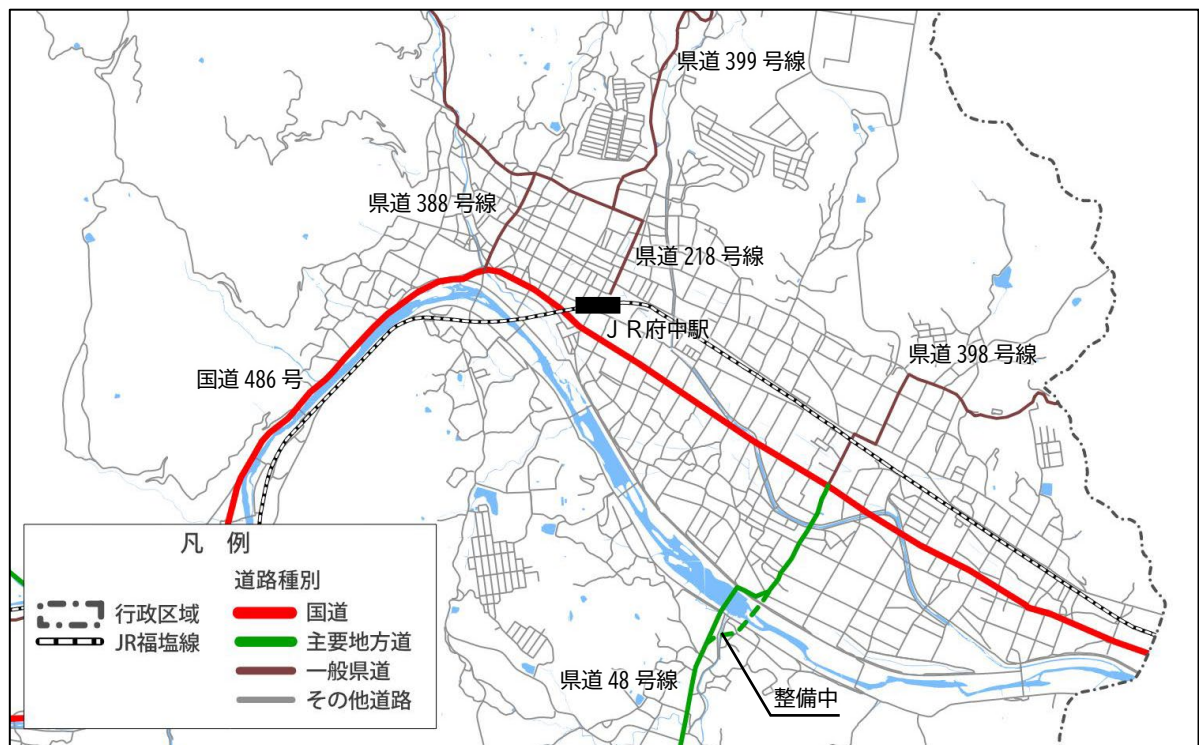


図 道路ネットワーク図

※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。

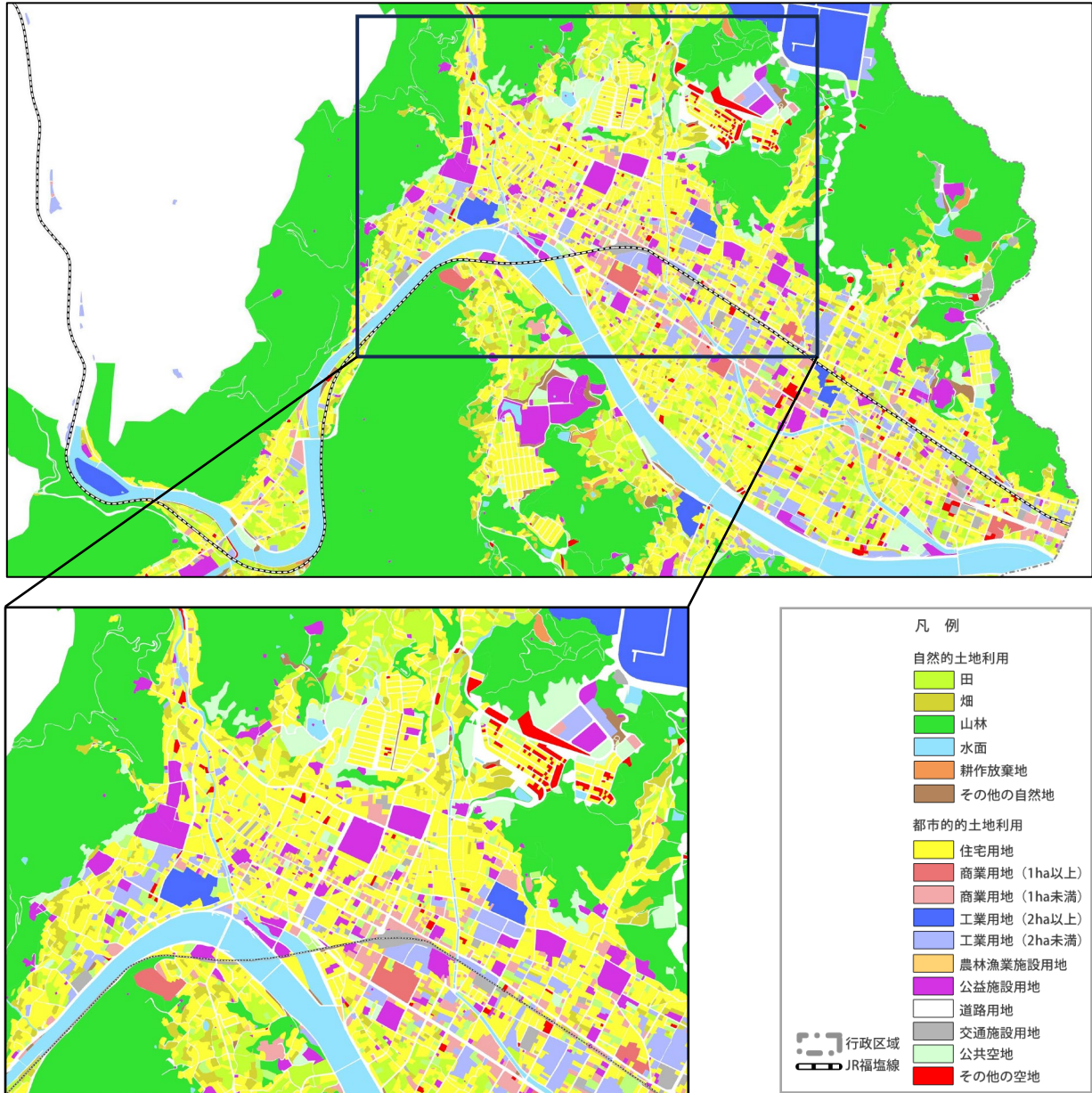


図 土地利用現況図 (資料：令和3年 広島県都市計画基礎調査)

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。

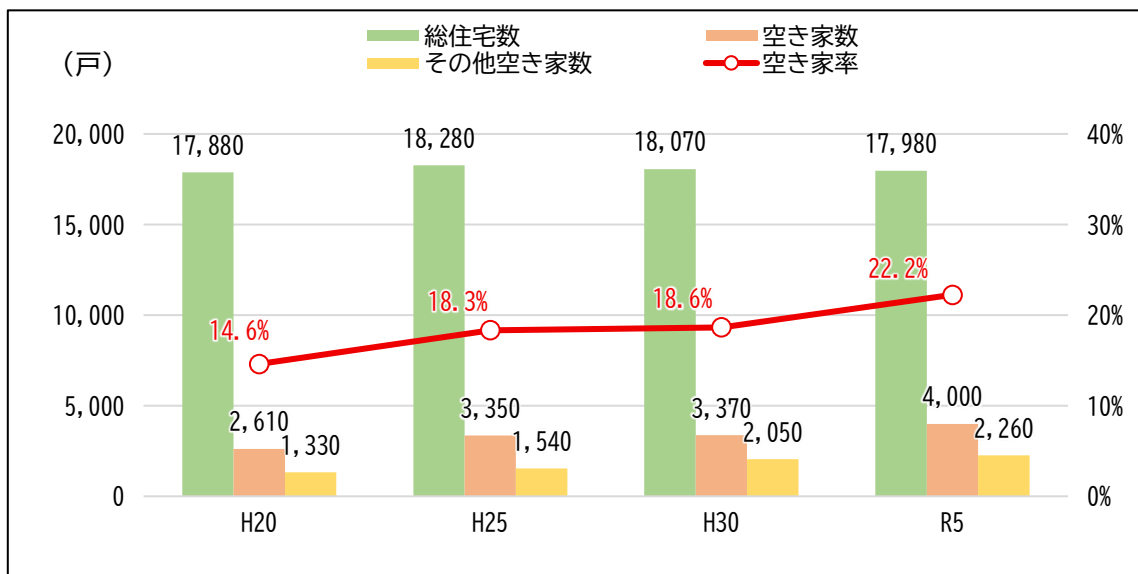


図 住宅数・空き家数の推移 (資料：住宅・土地統計調査)

※「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。

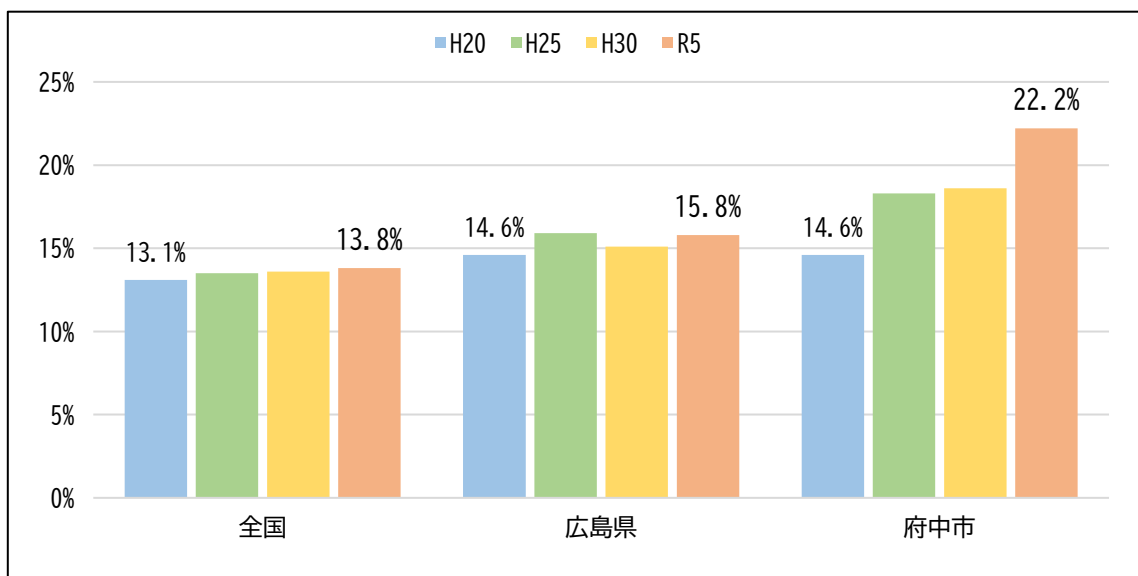


図 空き家率の推移 (資料：住宅・土地統計調査)

(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。

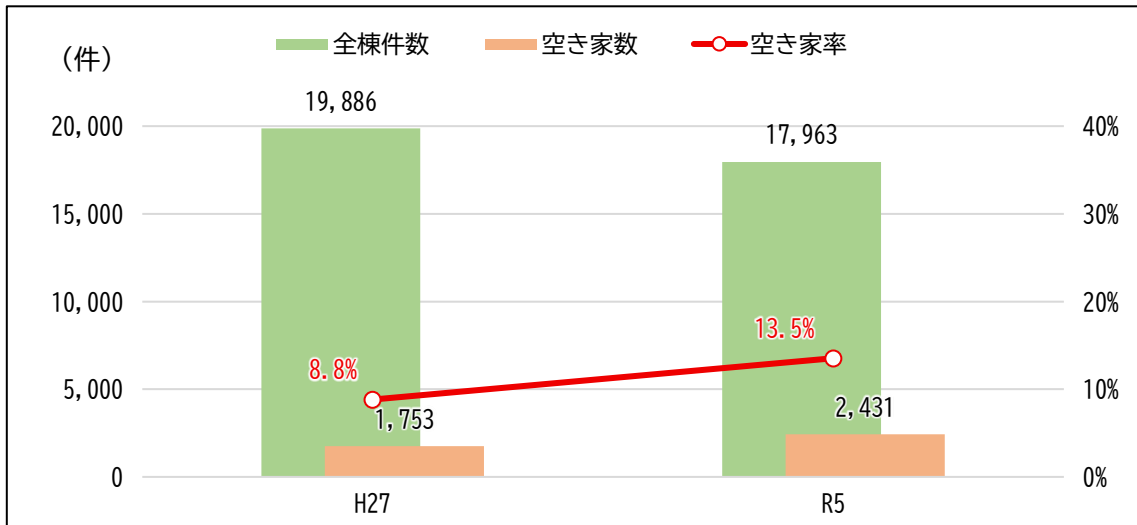


図 空き家数、空き家率の推移 (資料：府中市空き家実態調査)

・ 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。

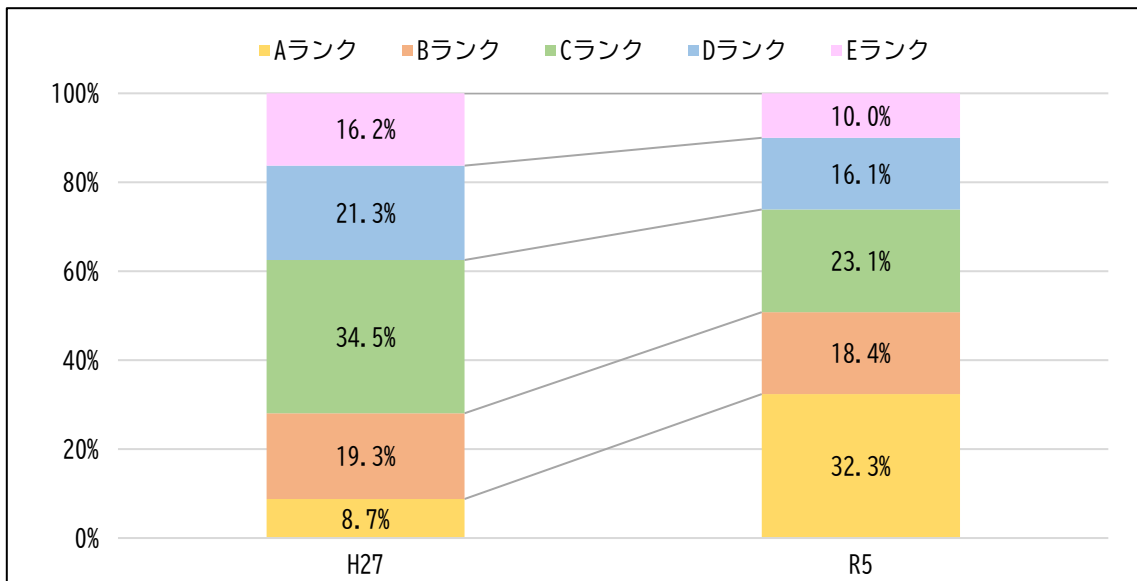


図 老朽度・危険度ランク別空き家数の推移 (資料：府中市空き家実態調査)

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。

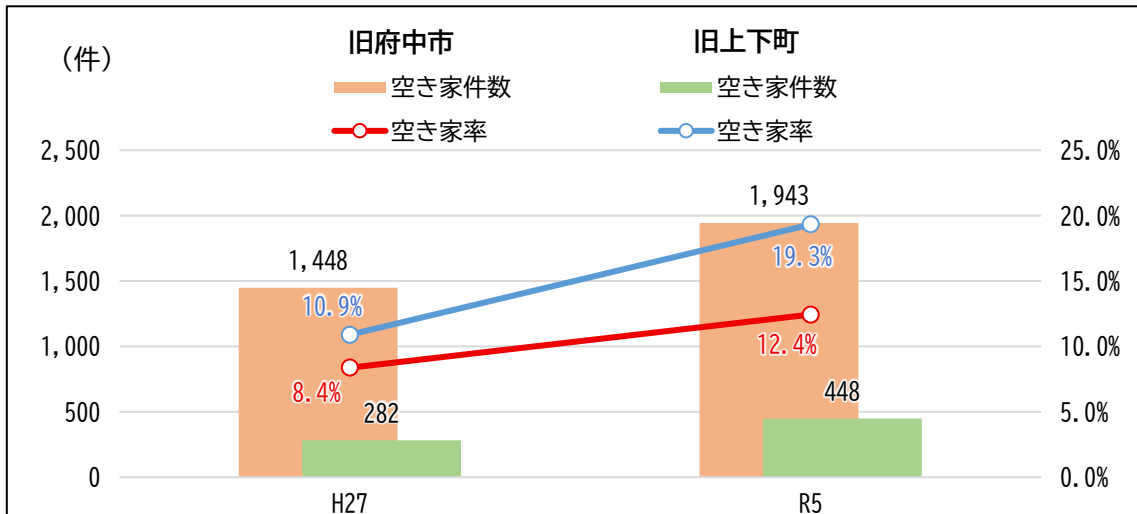


図 旧府中市・旧上下町空き家数、空家率の推移 (資料：府中市空き家実態調査)
 ※判定不可の空き家を除外して集計

・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。

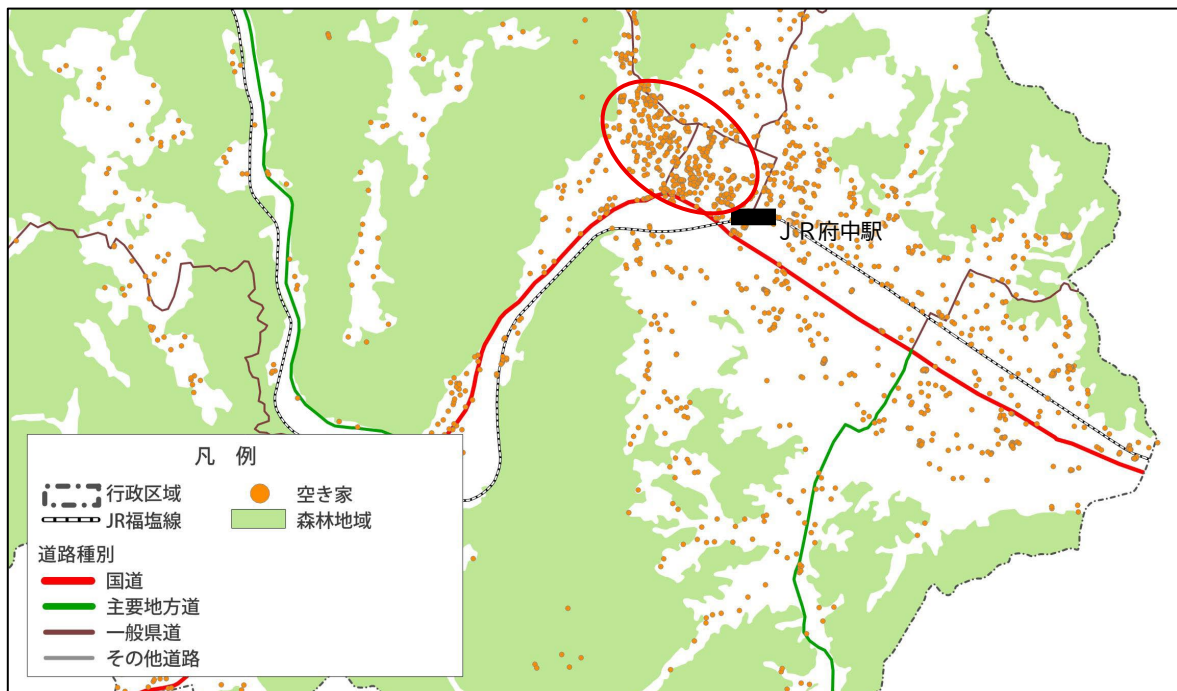


図 令和5年度 空き家分布図 (資料：府中市空き家実態調査)

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。

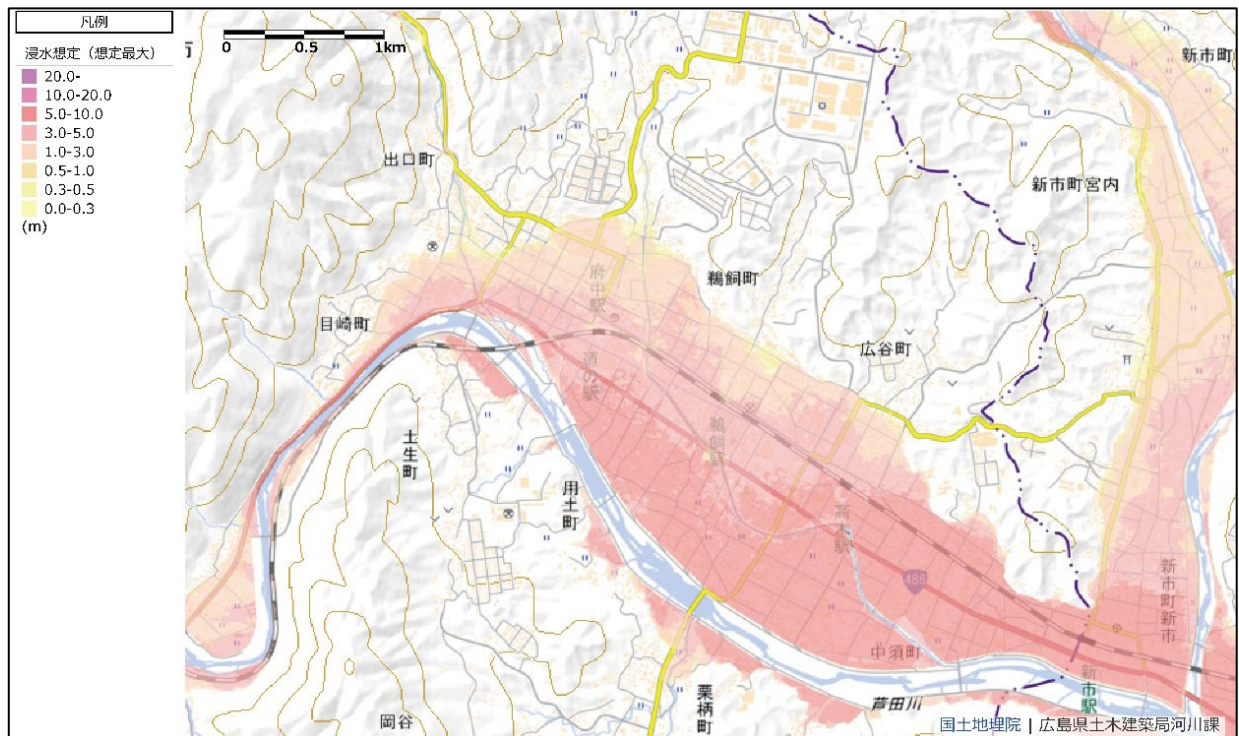
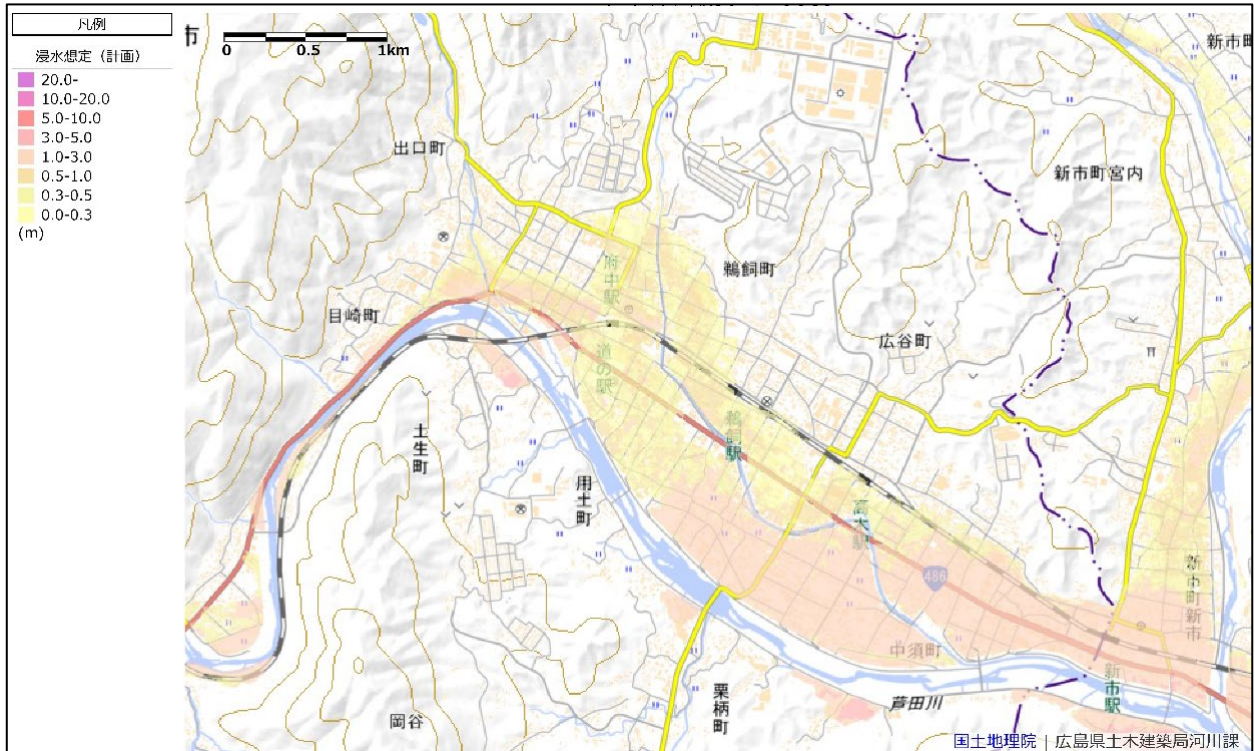


図 浸水想定 (出典：洪水ポータルひろしま)

(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。

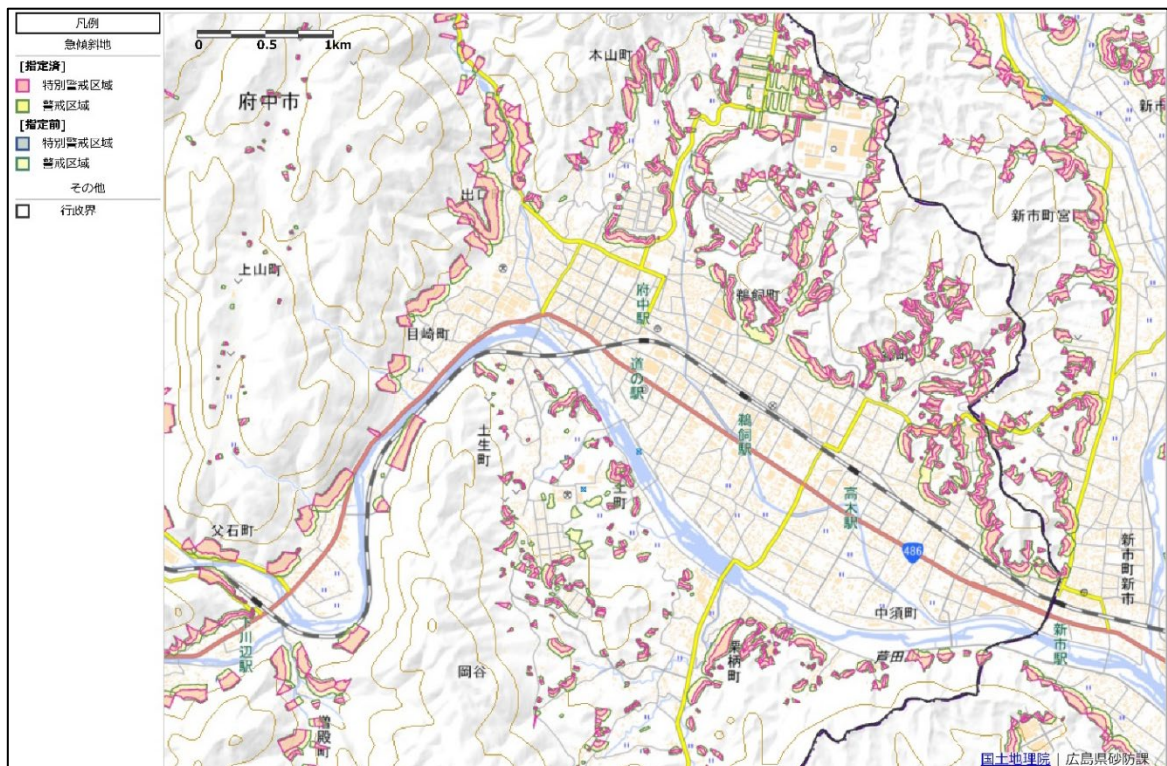
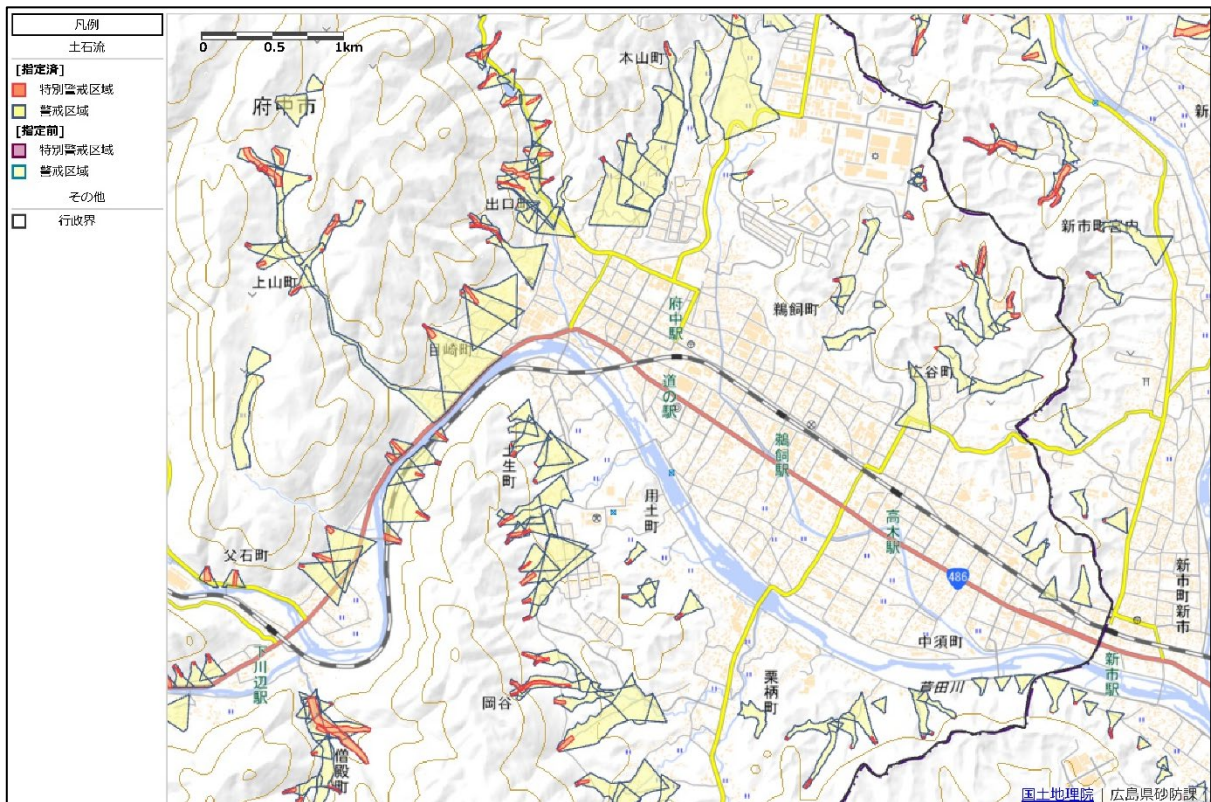


図 急傾斜地（出典：土砂災害ポータルひろしま）

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 	<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 <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・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
	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・住みつづけたい」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「ポムポム」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 ポムポム アクトギャラリー	13:00-16:00 府中市こどもの国 ポムポム 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 ●お申し込みの受付は12/22(日)13:00-16:00までです。 ●お申し込みは先着順です。 ●お申し込みは、お申し込みの欄に必ずお名前、住所、電話番号、メールアドレスを記入してください。 ●お申し込みは、お申し込みの欄に必ずお名前、住所、電話番号、メールアドレスを記入してください。 	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で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

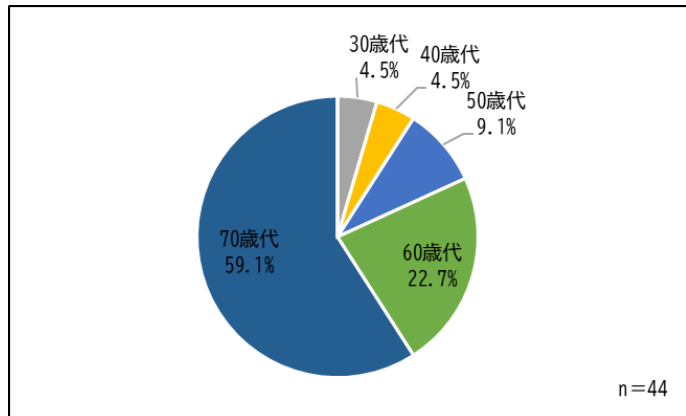
1) アンケート調査の概要

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。

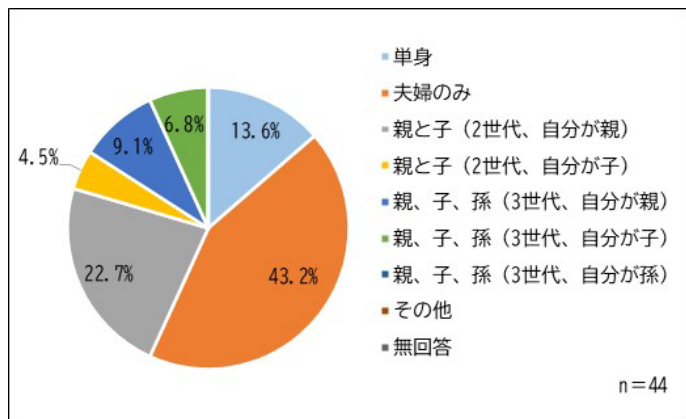
令和4年7月～8月にかけて実施し、南宮台団地に関しては、108件の配布（ポスティング）に対して44件の回答がありました。

2) アンケート調査結果（抜粋）

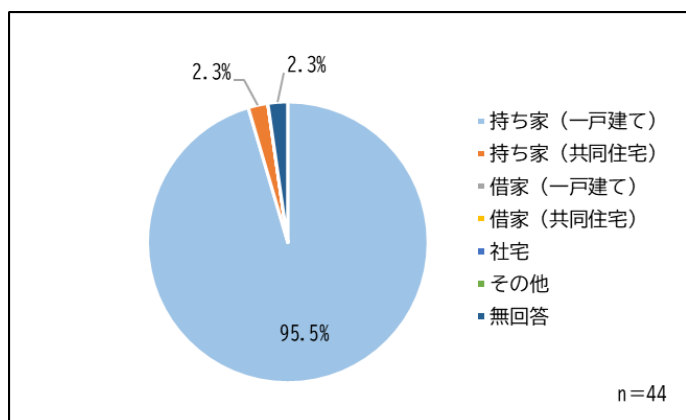
【回答者の年代】



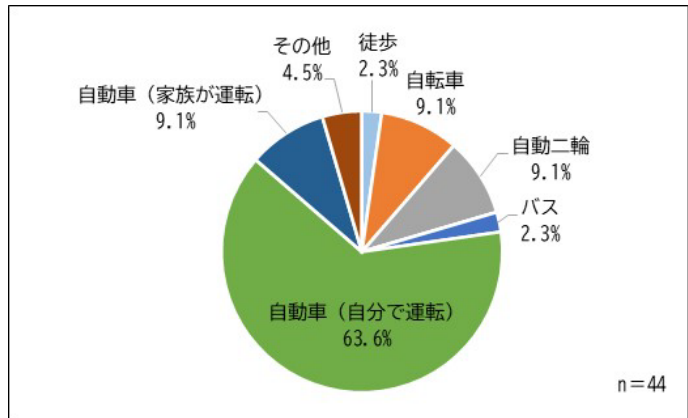
【世帯の家族構成】



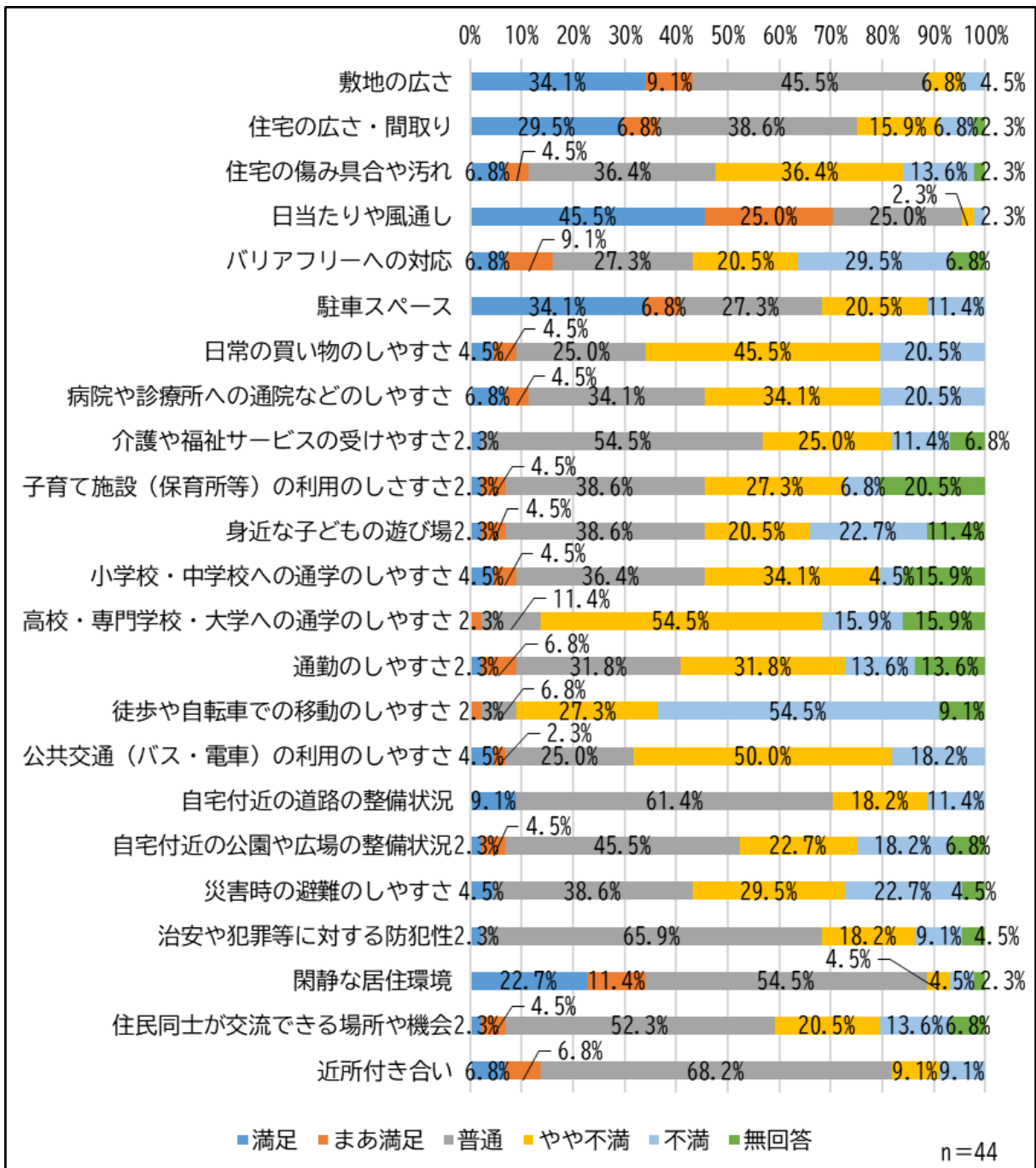
【住宅の所有形態】



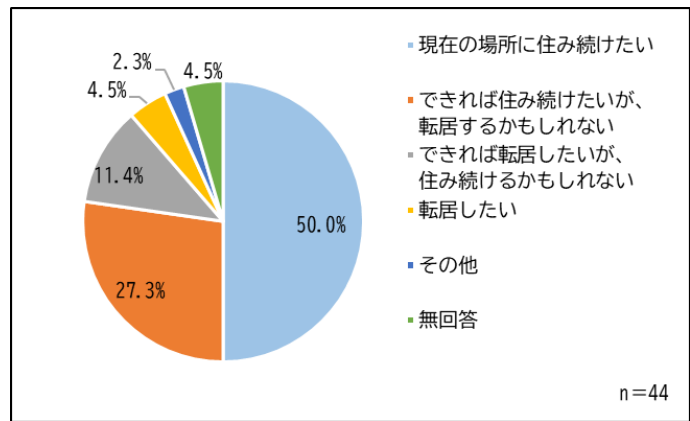
【外出する際の交通手段】



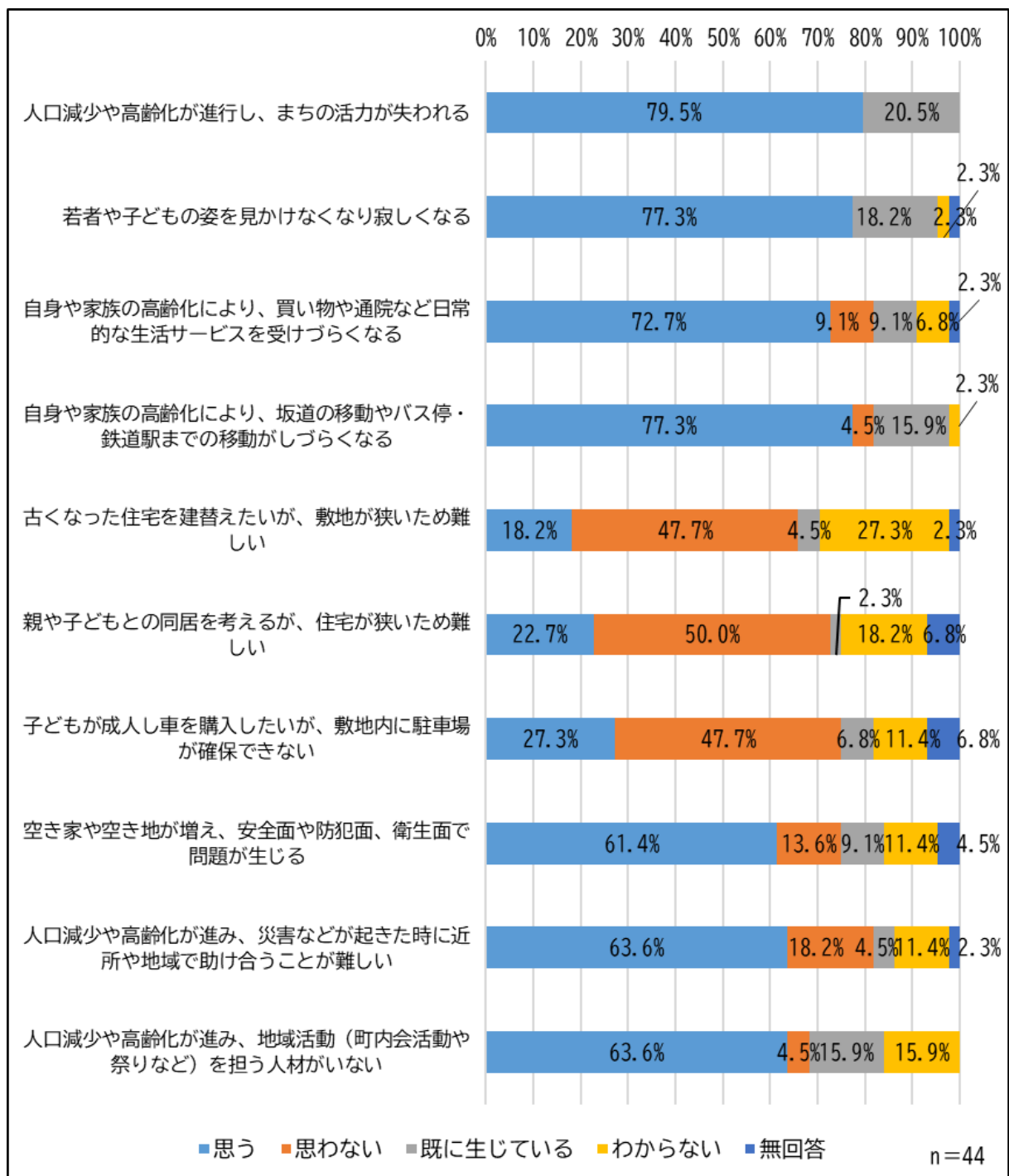
【住宅や生活環境に対する満足度】



【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。

第3章 目指すべき将来像

1. 中心市街地（府中駅西側エリア）

本市の中心市街地は、JR府中駅を中心として、商店街、義務教育学校の府中学園、府中高等学校、市立図書館、市民プール、こどもの国等の都市機能や生活サービス機能が集積し、働く場所も近いなど、生活や子育てがしやすく、歩いて暮らせる利便性の高い環境にあります。

中心市街地（府中駅西側エリア）は、昭和レトロな町並みが残るなど、エリア特有の雰囲気がありますが、道幅が狭いほか、間口が狭く奥行きの長い昔ながらの区画が残っている箇所が多く、空き家の建替え・解体や空き地の活用が進んでおらず、倒壊等の危険度が高い老朽空き家が他地域と比べて多くなっている現状があります

これらの状況に対して、空き家・空き地などの「低未利用ストック」を活用し、社会ニーズの変化や価値の多様化に対応した新たな居住の場として再構築・リノベーションすることで、あらゆる世代にとって住みやすく、誰もが住みたくなる、ゆとりと魅力ある居住環境を創出することを目指して、将来ビジョンを次のように定めます。

利便性の高い中心市街地での暮らしの再構築

- 日常生活に必要な都市機能が集積し、歩いて暮らせる利便性の高い生活環境を有するメリットを最大限にアピール・活用します。
- 路地のある昭和レトロな町並みなど、エリア特有の雰囲気との調和を図りつつ、空き家・空き地をうまく活用し、リノベーションを進めながら、ゆとりある居住環境を創出します。
- 子育て世代、単身者、高齢者、従業員など、あらゆる世代にとって住みやすい魅力ある居住の場を提供します。
- 居住の場や環境等のハード面だけでなく、自分の趣味や特技を活かした暮らし、週末のゆとりある過ごしなど、自分らしいライフスタイルを実現できる場として、中心市街地を暮らし方から再構築していきます。

2. 既存住宅団地エリア

見晴・緑ヶ丘・南宮台の各住宅団地は、本市の内陸工業都市としての経済成長に合わせて、職住近接のまちとして多くの移住定住の受け皿となりました。

これらの住宅団地は丘陵地を切り開いて整備されたことから、眺望が良い反面、坂道が多く、特に高齢者にとっては車がないと生活しにくい環境にあります。

また、一敷地の面積も十分ではなく、多世代での同居が困難、駐車場が確保できないなど、多様化する居住ニーズに対応できていない状況です。

そのため、若者世代を中心に団地外に流出し、高齢化の進行、空き家・空き地の増加、地域コミュニティの衰退などの問題が生じています。

これらの状況を踏まえ、ライフステージの変化に柔軟に対応できる居住環境の形成を目指して、将来ビジョンを次のように定めます。

つながりが生まれる住宅団地の再生

- 市街地中心部の近くに位置しながら、豊かな自然に囲まれて暮らすことのできる生活環境を有するメリットを最大限にアピール・活用します。
- 空き家・空き地を居住のストックとして捉え、居住ニーズの多様化やライフステージに応じた段階的な住まい方などができる場として提供します。
- 空き家を交流の場として活用し、新旧住民の交流を図ることで地域のつながりが生まれ、持続可能な団地再生へとつなげていきます。
- 新たな移動サービスの導入など住民の移動性を確保するとともに、日常生活を支えるサービスの利用や施設の立地誘導等により、団地での暮らしやすさを高めます。

第4章 アクションプラン

4-1 中心市街地（府中駅西側エリア）

1. 広島型ランドバンク事業

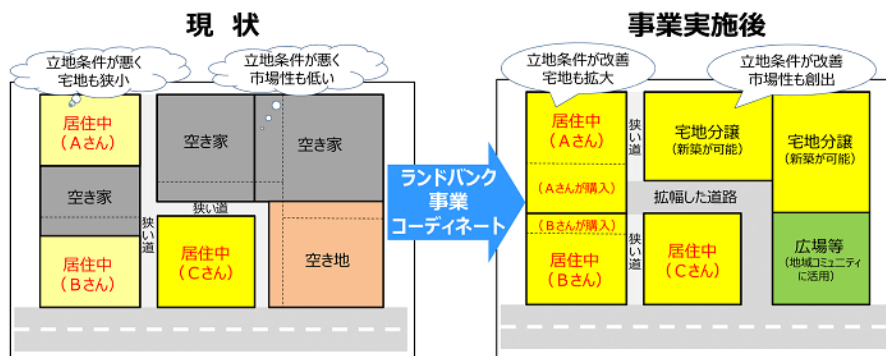
(1) 事業の背景と目的

広島県では、人口減少下においても県民生活や地域経済等の持続性を維持するために、災害リスクが低く利便性が高いエリアへ居住が誘導された集約型都市構造の形成に向け、取組を実施しています。加えて、中心市街地では、利便性が高いエリアであるにも関わらず、空き地や空き家などが増加し、都市のスポンジ化が進んでいます。

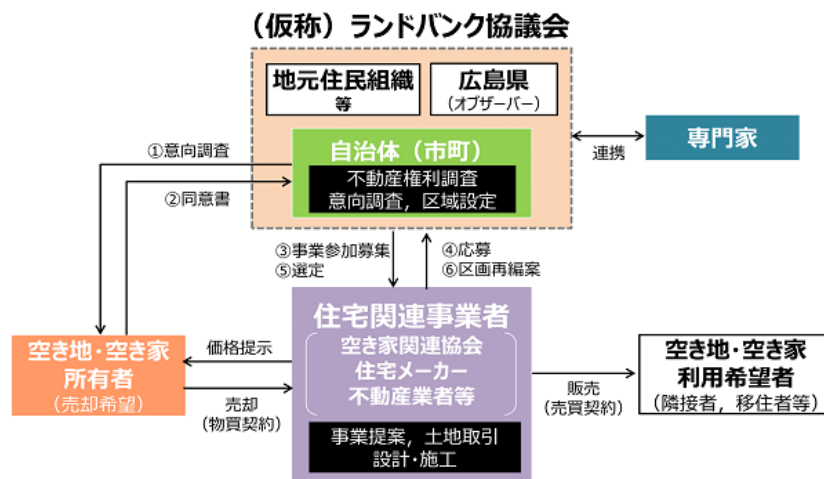
広島型ランドバンク事業は、空き地や空き家などの未利用ストックを活用した居住環境を整備することで、「立地適正化計画」で示されている居住誘導区域への居住を誘導し、集約型都市構造の形成を図ることを目的としており、ゆとりと魅力ある居住環境整備に向けた手法の一つとしての活用が期待されます。

(2) ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）の概要

ランドバンク事業とは、空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることにより、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業です。



地元住民組織と自治体で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置し、区画再編エリアの設定、整備方針の決定、関係者調整、事業者選定等を担い、再編エリアの土地買収、工事、再編後の土地販売を選定された住宅関連事業者（民間）が行います。

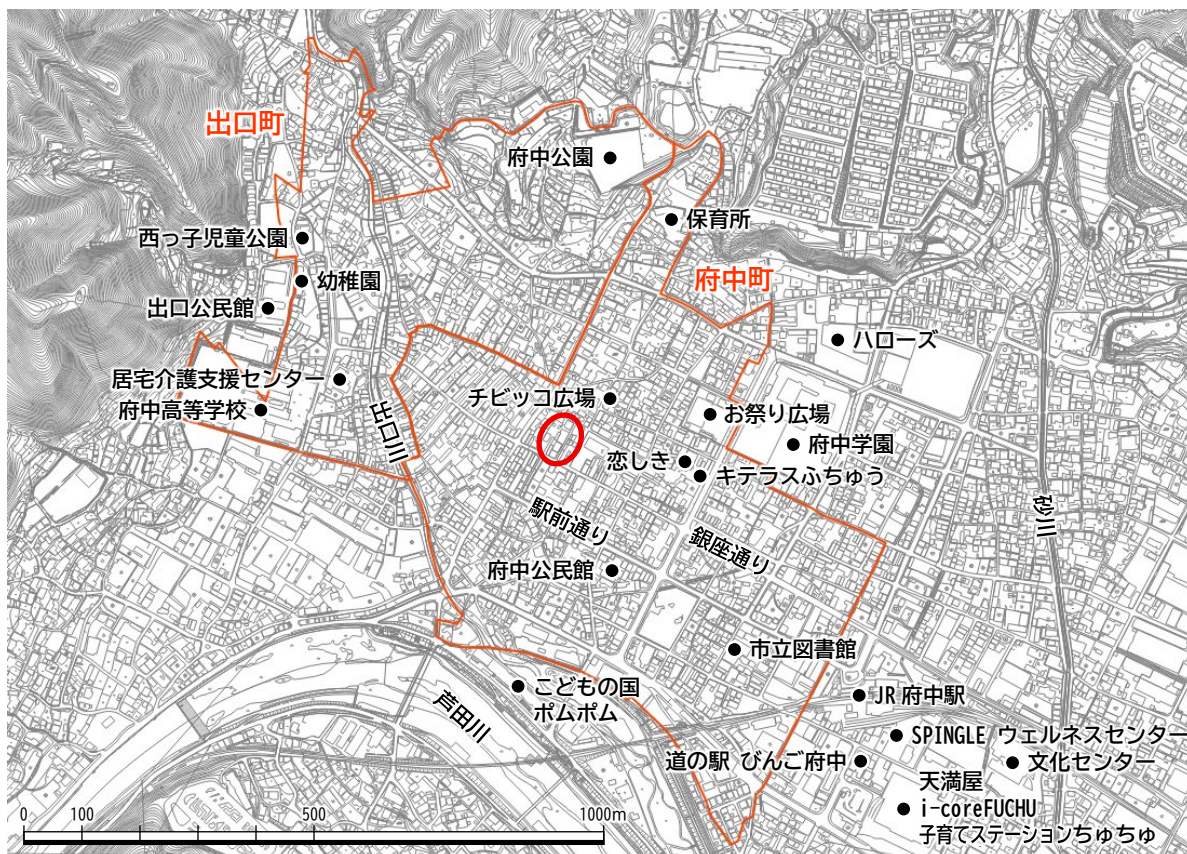


2. モデル区域の設定

広島型ランドバンク事業のモデル地区として、本市中心市街地（府中駅西側エリア）の「府中・出口地区」が選定されたことを受けて、「府中・出口地区ランドバンク協議会」を設立しました。

両町内会に対して、モデル事業としての取組が可能な空き家・空き地等についてアンケートを行った結果を踏まえ、「中央マーケット跡地（府中町）」、「出口地区（出口町）」の2箇所をモデル区域として設定しました。

(1) 中央マーケット跡地（府中町）



【中央マーケット跡地（府中町）周辺の状況】



【出口地区（出口町）周辺の状況】



3. 出口地区（出口町）における事業化検討

出口地区の低未利用地活用に向けて、関係権利者との協議が整ったことから、区画再編を実施する事業協力者の募集を行いました。

令和7年10月1日から11月5日まで募集しましたが、応募者はありませんでした。

広島型ランドバンク事業への事業協力者を募集します

【主旨】

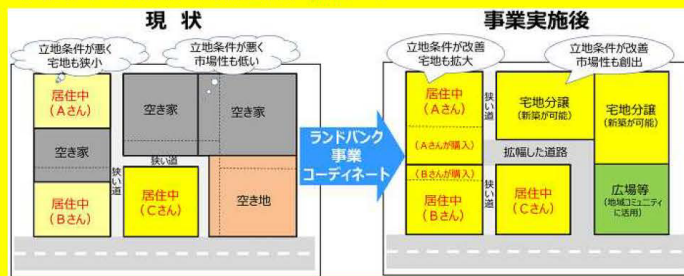
全国的な人口減少・少子高齢化の中、府中市では、駅周辺などの利便性の高い中心市街地において、空き家や空き地が増加による都市のスポンジ化が懸念されています。

その対策として、府中市では、空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と併せて区画再編を行い、良好な居住環境整備を進める「ランドバンク事業（※1）」に取り組んでいます。

行政を含む協議会が空き家・空き地等の関係権利者に意向を確認し、一定のまとまりのある区画として、事業者へ情報提供および事業者の募集を行い、区画再編を実施していただくというものです（※2）。

この度、関係権利者との協議が整い、区画再編の実施に向けた検討を進めていきたいと考えている土地がありますので、本事業にご協力いただける事業協力者を募集します。

【ランドバンク事業とは（※1）】



ランドバンク事業は、空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と併せて区画再編を行い、接道状況や土地形状を改善することで、新たな土地の活用を生み出し、地区全体の良好な居住環境整備につなげる事業です。

【応募及び審査】

ご応募に際しては、府中市出口（A001）地区 広島型ランドバンク事業 事業協力者募集要項をご確認の上、令和7年11月5日までに応募届を事務局まで提出してください。

選定は書類審査の後、プロポーザル方式で行い、審査は府中・出口地区ランドバンク協議会において行います。詳しくはHPをご覧ください

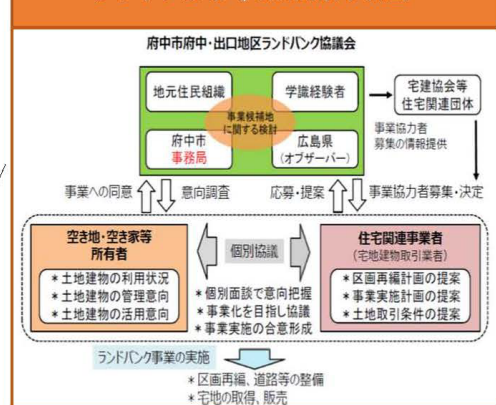
<https://www.city.fuchu.hiroshima.jp/soshiki/kensetubu/toshidezainka/toshikeikaku/9882.html>

【事業協力者決定までの流れ】

質問書提出期限	10月20日
質問書回答期限	10月27日
応募届の提出期限	11月5日
資格審査結果の通知	11月12日
事業計画提案書の提出期限	12月10日
ヒアリング実施日	12月18日
事業協力候補者の決定	12月下旬
事業協力者の決定通知	令和8年1月中旬



ランドバンク事業の流れ（※2）



【問い合わせ】

広島型ランドバンク事業に関すること
広島県土木建築局 都市計画課
TEL (082) 513-4117

事業協力者募集要項に関すること
府中市建設部 都市デザイン課
TEL (0847) 44-9170
Fax (0847) 46-1535

【提出先及び提出方法】

下記まで、持参、郵送又はメールにて提出してください

〒726-8601
広島県府中市府川町315番地
府中市建設部都市デザイン課内
府中・出口地区ランドバンク協議会事務局あて
E-mail tokai@city.fuchu.hiroshima.jp

府中市出口（A001）地区 広島型ランドバンク事業 ～地区の概要～

●所在地：府中市出口町909番地5ほか16筆

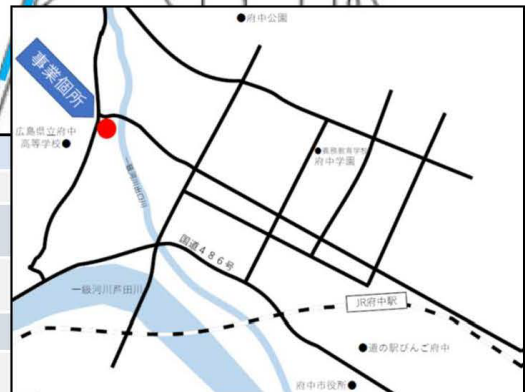
●面積：約1,000m²

※境界立会や実施測量は行っていませんので、面積が前後する可能性があります



凡 例	
	事業区域
	里道・水路

区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
その他地域地区	なし
指定建ぺい率/指定容積率	60/200
地区計画	なし
都市再生特別措置法	居住誘導区域
宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等工事規制区域
河川法	区域外
砂防法	区域外
地すべり等防止法	区域外
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	区域外
下水道法	事業認可区域外
水道法	北側道路にDIPφ200配水管
文化財保護法	府中市教育委員会との協議が必要



- 周辺の交通情報
- JR福塩線府中駅から1.1km
- 最寄りのバス停
ぐるっとバス左回り府中高校前80m
- 国道486号から0.6km
- 建物、工作物の有無1件
- 接道要件
- 西側市道
目崎三室橋線 (W=14.0m)
- 北側市道
広谷出口大黒線 (W=4.5~7.7m)

4. 事業者・住民等ヒアリング

(1) ゆとりと魅力ある居住環境整備に向けた仮説

出口地区でのランドバンク事業に向けた事業協力者は現れませんでした。本市の中心市街地に魅力を感じ、住みたいと考えている人は一定層いると思われます。

そこに何らかの要素を加えることで、居住地としての魅力が更に向上し、居住ニーズが高まり、ランドバンク事業が成立するものと考え、本市中心市街地の「強み」や「弱み」、市内の動向等を踏まえつつ、「事業者（宅建業者、ハウスメーカー）」、「企業」、「顧客」、「土地所有者」など多角的な視点から“仮説”を立てました。

中心市街地の強み	中心市街地の弱み
<ul style="list-style-type: none"> ○公共・公益施設が集積している ○府中学園により教育が充実 ○昭和レトロな町並みが残っている ○働く場所が近い（府中市全域共通） ○公共交通が充実している ○他都市と比較して治安が良い ○100年を超える企業が多くある ○商店街の人情が残っている ○移住者が多く、移住者を迎える気質がある ○空き家という資産がある 	<ul style="list-style-type: none"> △接道していない宅地がある △矩形でない土地が多い △土地の権利関係が複雑 △駐車場や庭付の戸建て住宅に憧れている人が多い △駐車場が少ない △老朽化した空き家が多くある



視点（対象者）	ゆとりと魅力ある居住環境整備に向けた仮説
宅建業者・ ハウスメーカー	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣自治体や市内の他の住宅地と比べても、中心市街地の方に優位性があるのではないか ・中央マーケット跡地を子育て応援住宅分譲地として整備、販売できないか ・従来の方法（事業者と土地所有者のマッチングのみ）で、ランドバンク事業が成立するのではないか ・小規模な事業者にとっては、売れる見込みがないと手を出しづらい ・空き家や空き地を活用したくても、どこにあるかが分からない
企業	<ul style="list-style-type: none"> ・企業が従業員を募集する上で、住まい（社宅、借上げ住宅等）を確保することが有利に働くのではないか ・障害者が自立して地域で生活するための共同生活空間を提供する取組の一環として空き家を活用することも可能ではないか ・勤務時間以外の自分の時間で小商いや趣味に費やすなどのライフスタイルを満喫することで、新たなコミュニティが生まれるのではないか
顧客（居住者）	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯にとっての住まいの立地条件として、中心市街地に一定の需要があるのではないか ・人気の高い府中学園学区内に住みたいと考える人がいるのではないか ・昭和レトロな町並みの中で、人情豊かに暮らしたい人がいるのではないか ・戸建て住宅の購入はハードルが高いが、賃貸住宅（戸建ての借家を含む）なら住みたいという人もいるのではないか ・単なる賃貸住宅ではなく、店舗付きの形態を望む人もいるのではないか
土地所有者	<ul style="list-style-type: none"> ・府中（中心市街地）での暮らし方に興味や関心がある人が一定程度いる ・道路が狭くて接道要件を満たさない、土地が変形・狭小など、土地活用をしたくてもできない人がいる

(2) 事業者・住民等ヒアリング

①事業者ヒアリング

仮説を基に、広島型ランドバンク事業の認知度や市内の住宅需要の動向、府中町・出口町における宅地利用の展望など、ゆとりと魅力ある居住環境の整備に向けて民間事業者の意見や提案等を聴取するため、ヒアリング調査を実施しました。

【ヒアリング調査の概要】

調査期間	令和7年12月
対象者	宅建業者：1社 ハウスメーカー：4社 銀行：1社
方法	対面による聞き取り
ヒアリング項目	宅建業者・ハウスメーカー
	銀行

1. ゆとりと魅力ある居住環境の整備について

- ① 住宅用地として市内で人気のあるエリア
- ② 中心市街地の分譲住宅地としての宅地需要
- ③ 中心市街地での土地活用における課題
- ④ 子育て世代にとってのマイホーム建設のポイント
- ⑤ 中央マーケット跡地の活用に関するアイデア

2. 広島型ランドバンク事業について

- ① 出口町での事業者募集に対する認知
- ② 応募しなかった理由
- ③ 事業化に向けた課題
- ④ 事業化に向けたアイデア等

1. ゆとりと魅力ある居住環境の整備（ランドバンク事業）について

2. 新築事情について

3. 事業化に向けた金融機関の関わりについて

【ヒアリング結果の概要】

宅建業者・ハウスメーカー

1. ゆとりと魅力ある居住環境の整備について

① 住宅用地として市内で人気のあるエリア

- ・開発・住宅建築の実績としては、広谷町、高木町、中須町、桜が丘団地が多い。
- ・土地を探している方は、本市に縁のある方（実家が近い、職場が近いなど）が多い。
- ・府中市は、買い物には困らないが飲食できる場所がない。

② 中心市街地の分譲住宅地としての宅地需要

- ・中央マーケット跡地周辺は空洞化しており、魅力がない。
- ・府中学園学区は人気がある。
- ・府中駅付近には需要があり、パチンコ屋跡や産婦人科跡では分譲住宅地ができています。居住誘導と市場の間にミスマッチが生じていると思われる。
- ・出口町で土地・家を探している方はいたが、福山市に転居された。

③ 中心市街地の土地活用における課題

- ・本市の土地単価は高い。中心市街地で土地を探すと広さが狭くなってしまいます。
- ・タダでもいいから土地を手放したいという人もいますが、多くの人は高く売りたい傾向。
- ・事業者としては土地を安く買って高く売る必要があります。府中市は採算が合いにくい。
- ・本市のような古い町並みの価値観を共有してくれるような建築事業者や、そこに住みたいという人を探すことが重要となる。

④ 子育て世代にとってのマイホーム建設のポイント

- ・子育て世帯は、生活の利便性や将来の資産価値を重視する方が多い。
- ・住宅のデザイン性を重視する人、眺望が美しいなど豊かな田舎暮らしを求める方もいる。

⑤ 中央マーケット跡地の活用に関するアイデア等

- ・モデルプランは理想形ではあるが、一般の子育て世代の需要とは合わない面がある。
- ・コンセプトに賛同した方（デザイナー等）に向けて建てることできれば良い。

2. 広島型ランドバンク事業について

① 出口町での事業者募集に対する認知

- ・宅建業者・ハウスメーカー5社中、「知っていた」のは1社、4社は「知らなかった」。
- ・ランドバンク事業を広め、参画していただくためには、HP上で公表するだけでなく、事業者に直接声掛けすることが重要。

② 応募しなかった理由

- ・土地の形状が整形ではないため、分譲地として使いにくい。
(福祉施設など住宅地以外なら可能性はあるかもしれない)
- ・途中で建物（空き家が1件あるのもネックになる)

③ 事業化に向けた課題

- ・出口地区は、中心市街地からは少し離れている。
- ・1,000㎡を超えると開発許可が必要になり、技術的・手続き的に手間が増えるため、面積の広い土地は手を出しにくい
- ・物価高騰によりいろんな物の値段が上がっており、土地の購入費は安く抑えたい。

宅建業者・ハウスメーカー

④ 事業化に向けたアイデア等

- ・土地単価の相場がある程度分かっていると手を出しやすい（金額を固定してしまうことによる足枷は懸念される）。
- ・まちなかは権利関係が複雑な場合が多い。事業者側で土地の調整までやるとお金や時間がかかるため、下地の調整を行政側でやってもらえると動きやすい。
- ・土地を売り切る必要があり、不動産会社と買い手（エンドユーザー）をつなげるスキームづくりが必要。
- ・エンドユーザーを呼び込むことに特化した事業者や、住宅会社・不動産会社などが集まった組織として取り組む可能性はあると思う。
- ・産（宅建業者・ハウスメーカー等）・学（大学・研究機関）・官（行政）・金（金融機関）が連携した取組が重要。
- ・区域面積が広い場合は、1期・2期に分けて募集することも効果的。

銀行

1. ゆとりと魅力ある居住環境の整備（ランドバンク事業）について

- ・府中市内では、高木町や鵜飼町で住宅地が整備されれば家は建つと考えられる。
- ・候補地である出口町は、昔ながらの町並みで、入り組んだ土地であることから、居住者として当地に馴染みがある人の方が適しているのではないかな。

2. 新築事情について

- ・新築は費用負担が大きいため、子育て世帯はなかなか新築を行わない。
- ・中心市街地の空き家をリノベーションして社員寮にする考えは良いと思う。
- ・病院が近い利点を活かして、高齢者の住み替えとして誘導するのもいいのではないかな。

3. 事業化に向けた金融機関の関わりについて

- ・府中市は、商業施設等の誘致に力を入れるのではなく、住みやすいまちづくりを目標とすると良い。
- ・子育て世帯に対する負担軽減策として、新築への利子補給制度の導入があると良い。
- ・地域の活性化のため、行政や企業と連携を図ることが重要。

②住民等ヒアリング

本市中心市街地の居住地としての魅力や課題、可能性やアイデア等について、本市に移住してきた住民の方や本市を拠点に活動している団体等の考えを聴取するため、ヒアリング調査を実施しました。

【ヒアリング調査の概要】

調査期間	令和8年3月
対象者	移住者：1名（出口町） 団体：1団体（NPO 法人府中ノアンテナ）
方法	対面による聞き取り

【ヒアリング結果の概要】

移住者
<p>1. 府中町・出口町でのランドバンク事業について</p> <ul style="list-style-type: none">・宅地を必要としている人に情報が届けば、事業は成功するはず。・府中町・出口町に住みたいと思っている人はいる。・持ち家は高くて手が出せない、アパートでは高い・狭いという若者等に、「持ち家を持つまでの住み家」として使ってもらおう。・学校も近く、「お試し居住」として住んでもらうのも良い。・お試し住宅への居住後に家を建築できる仕組みをつくると良い。・一般の人が買って、他の人に貸し出す方法も考えられる。・ターゲット層を見付け、いかに情報発信するかが大切。・作家やクリエイターなど、長期滞在者向けの施設にするのも面白い。
<p>2. 出口町全体について</p> <ul style="list-style-type: none">・尾道市は人気があり過ぎて出店できる場所や空き家がないため、そのような人を府中市に呼び込む。・“古い”と“ボロイ”は違う。古民家を所有・活用している人からノウハウを学ぶ。・その場所で楽しむというより、「帰ってくる場所」のような“住む”イメージを持ってもらうことが重要。・二拠点居住などセカンドハウスとして利用してもらおう。・活用の可能性がある物件（空き家）を内覧したい。・結局は情報発信が大事。府中市独自の見せ方、府中市じゃないとダメな理由等を打ち出す。・YouTube や note などの情報発信ツールもうまく使う。

団 体

1. 出口町全体について

- ・移住者の多くは、コミュニティがある所を希望している。
- ・企業側に話を聞くと、市街地に良い空き家があれば住んでみたいと言っている。
- ・空き家バンクの掲載数が少ない。
- ・価格の安い空き家は、手を掛けると結局高くなる。家のリノベーションが進まないから活用が止まっているのでは。
- ・仕事がきっかけで府中市に移住してきた人が一定層いる。
- ・アパート選びの基準は何か。府中市以外に住んだ人に理由・決め手を聞く。
- ・お試し住宅がなくなり、移住者を気軽に呼べなくなった。
- ・シェアハウスなら旅館業法の対象外（※例外あり）のため、やりやすい。
- ・まずは顧客・一番響く人を定める。府中市のポイントは「職住近接」では。
- ・「バルカカフェ」のような場所（異業種がコラボした店舗）を増やしていきたい。
- ・市内の飲食店を利用してPRする。何度も通う・見ることで、住んでみたいという気持ちにつながるかもしれない。
- ・単に移住者を呼び込むのは雲をつかむような話。「職場が市内で市外在住」「職場が市外で市内在住」の両方をターゲットにすると良い。
- ・以前行っていた「三世同居・近居支援事業」のように、親元に近い人の要望を拾う。
- ・子育て世代層の要望や府中市を選ばなかった理由を拾い、人口流出の抑制につなげる。
- ・課題検証のサイクルをしっかりとやるべき。上手くいっている取組には理由がある。

5. アクションプラン

本市の現状・課題や将来ビジョン、事業者・住民等ヒアリングの結果を踏まえ、中心市街地のゆとりと魅力ある居住環境整備に向けて、各主体と連携して次のような取組を検討します。

(1) ランドバンク事業の推進

視点	取組内容	目的・効果等
事業実施体制の強化	募集要件等の見直し	事業者の参加・参入をしやすいとする
	事業者と居住者をつなぐ仕組みづくり	事業者の確実な収益確保
	民間事業者間の連携	事業機会創出、市場活性化、共同企業体方式による強みの発揮、地域貢献活動
	NPO等の参入	地域課題への柔軟な対応、公益性の重視、公的支援の導入、持続可能性の確保
	地域の取組	土地・建物所有者と事業者等との橋渡し、説明会の開催等の合意形成支援
ターゲットの絞り込み	分譲用地や賃貸物件として再販・再賃貸	事業者の確実な収益確保
	テーマ性のある住宅地の提供 (子供の成長に合わせて変化できる間取り、高齢者向けケア付き住宅 など)	子育て世代や高齢世帯など多様な世代が住めるまちなか居住環境の創出
事業への支援	所有者不明土地解消に向けた補助金活用	空き地活用の円滑化
	土地所有者の意向把握・調整	事業者の負担軽減、事業のスピードアップ
	老朽空き家解体の補助	空き家所有者・事業者の負担軽減、事業のスピードアップ
	道路整備による接道・アクセス条件の向上	敷地の利用価値の向上、事業者の負担軽減
	ふるさと納税制度の活用	事業者の負担軽減
	クラウドファンディングの活用	事業者の負担軽減
	金融機関による融資・利子補給制度	事業者の負担軽減

※取組内容のうち、**太文字**は行政が主体になるもの

(2) 空き家・空き地活用の推進

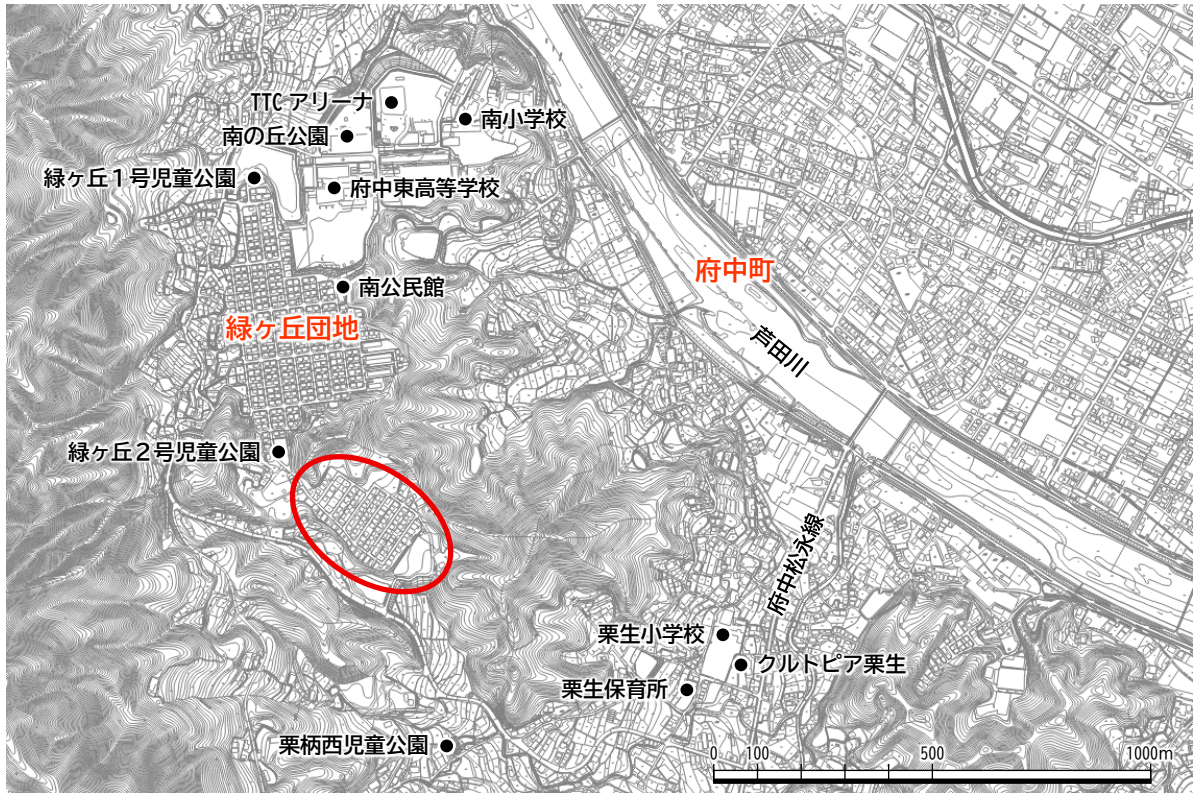
視点	取組内容	目的・効果等
企業等による活用	空き家・空き地の取得・借り上げ（社宅利用）	初期投資の軽減、職住近接の就業環境
	空き家の取得・借り上げ（福利施設利用）	従業員の福利厚生の向上
	新規起業に対する支援	まちなかの新たな魅力創出
	税の減免措置（3～5年程度）	企業や事業者の負担軽減
住みたい人とのマッチング	空き家バンクの充実	空き家情報に関する信頼性の確保
	空き家バンクへの速やかな登録の促進	
	民間の空き家マッチングサイトの活用	仲介手数料の削減、条件の柔軟な調整
	空き家内覧会・地域交流イベントの開催	希望者と空家等所有者を直接つなぐ
	所有者と移住希望者等との直接的な交渉	価格・条件等の柔軟な調整
	お試し居住住宅、シェアハウス利用	住み替えに対する負担や抵抗感の低減
	リフォーム補助金制度の創設	居住者の負担軽減、市の人口減少対策
	三世帯同居・近居支援事業	
	空き家リバイバルプロジェクト	
移住支援金制度の拡充		
空き家等活用への支援	空き家所有者と行政・不動産業者との相談体制の強化	建物が老朽化する前の活用を促すことでリフォーム等の初期投資を軽減
	不動産業者、町内会等による空き家の見守り	建物の劣化の防止、資産価値の保護、所有者の負担軽減
	司法書士や宅建業者との連携（相続登記、境界確認サポートなど）	空き家活用のスピードアップ
	老朽空き家解体の補助	空き家所有者の負担を軽減する
	地域ニーズに応じた用途転換（駐車場、菜園等）	遊休地の有効活用、地域の魅力向上
	金融機関による融資・利子補給制度	子育て世帯や新婚世帯等の負担軽減

※取組内容のうち、太文字は行政が主体になるもの

4-2 既存住宅団地エリア

1. モデル区域の設定

住民の高齢化が進んでいる見晴・緑ヶ丘・南宮台の住宅団地のうち、令和4年に既存住宅団地を対象に実施したアンケートを契機として、団地再生に向けた住民の機運が高まっている「南宮台団地」をモデル区域として設定しました。



【南宮台団地周辺の状況】

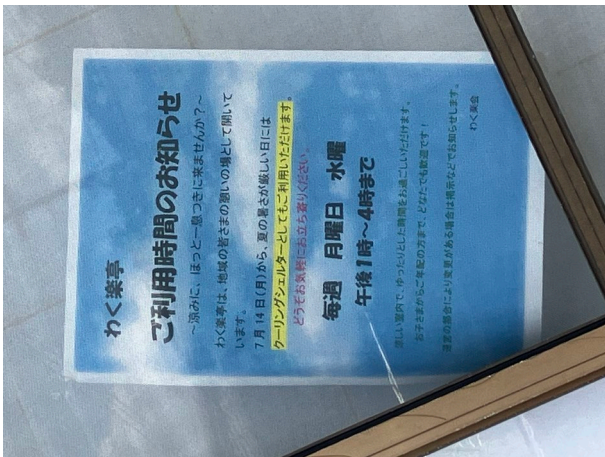


2. わく楽亭・わく楽会

団地再生に向けた住民機運の高まりにより、団地住民が自主組織「わく楽会」をつくり、築40年以上の6LDKの木造住宅を所有者から借り受けてリフォームし、地域住民交流の場となる施設「わく楽亭」として活用を始めました。当物件は約30年間空き家でしたが、所有者が管理していたため保存状態は良好であり、借り受けた「わく楽会」が管理運営を行っています。

令和7年7月13日のプレオープン以降、毎週月曜日と水曜日の午後1時から4時まで開館しており、趣味活動の体験をはじめ、地域住民の会話や交流の場となっています。

【わく楽亭・わく楽会活動の様子】



3. 住民ヒアリング

わく楽亭の活用状況や課題、団地再生を含めた今後の展望等について考えを伺うため、わく楽会の代表者をはじめとする地元住民の方にヒアリングを行いました。

(1) わく楽会・わく楽亭の活動について

実施日	令和7年8月（対面）、11月（聞き取り）
出席者	わく楽会代表ほか
ヒアリング結果の概要	<p>①現在の状況について</p> <ul style="list-style-type: none">・エアコンがないため夏場は取組を行っておらず、秋にかけて再開する予定。・茶道「わく楽庵」と陶芸教室「わく楽工房」を予定している。・移動販売の「とくし丸」、注文配達の「COOP」を利用している。・集会所でお弁当を作る活動が見られた（わく楽会の活動に刺激を受けた？） <p>②現在抱えている悩み</p> <ul style="list-style-type: none">・大きな悩みはないが、リフォームが完了していない。・クーラーや照明器具が古い、瓦が危ない状態（赤い羽根共同募金等を活用）。 <p>③今後の取組方針</p> <ul style="list-style-type: none">・規約を策定中。正会員は8名だが、団地内外から賛助会員等を増やして資金力を高めたい。・介護保険の上手な使い方等についてケアマネジャーに講演してもらう予定。・駐車場もあり、地域の公民館代わりになるような拠点づくり、災害時の防災拠点となる仕組みづくりを考えていきたい。・空き家をうまく活用し、生協等のサービスを使えば拠点化できるはず。・団地内で他にもリフォームが進んでおり、事業者の方に講演を頼みたい。・もっと活動を増やしていきたいが、営利目的とならないよう注意が必要。

(2) 空き家利活用の取組について

実施日	令和8年1月（対面）
出席者	わく楽会代表ほか
ヒアリング 結果の概要	<p>①南宮台団地が抱える課題について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地内の家は小さく、敷地も狭く駐車場がないため住みにくい。 ・団地の居住者は団塊の世代が多く、高齢化が進んでいる。 ・子どもの世代にとっては住みにくい環境であり、郊外・市外へ転出し、空き家化につながっている。 <p>②空き家の活用方法について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使える空き家を「二世帯住宅」や「近居」として活用してはどうか。庭や駐車場がある家を安く提供でき、親元にも近いという安心感がある。 ・普段は市外のアパートや社宅に住み、休日は府中市で過ごすという「二拠点居住」の考え方もできる。以前の別荘などは裕福な人だけが所有するイメージだったが、後継者不足等から、普通の人でも所有しやすくなっている。 ・大きな空き家は集会所等に利用する。 ・若い世代にとっては町内会活動や役がネックであり、町内会の仕組みを変えていく必要がある。 ・全く知らない人に貸すのには抵抗もあるため、地縁者の方を対象に「お試し居住」として貸す方法も考えられる。 ・このような仕組みが府中市全体に広がれば、市の人口減対策にもなるはず。 ・空き家は資産であり、最小限の改修で十分住めるようになる。 <p>③空き家活用の進め方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰が交渉するかが重要であり、行政や不動産業者等を挟むと時間がかかる。わく楽亭は地元が所有者と直接交渉した良い事例である。 ・企業に対して交渉する場合は、ある程度事前に企業情報を把握して臨むことが重要。地域貢献による企業のイメージアップなど、企業側にとってもメリットがある。府中市には優良企業が多く、協賛も得られやすいと思う。 ・不動産売買には相続登記等の専門知識が必要であり、わく楽会としても勉強していきたい。※宅建業の免許がないため、情報提供まではOKだが、仲介になるとNGとなる。 ・多くの人は空き家の探し方が分からない状況であり、地域のキーパーソンとなる人を通じて情報を入手するのが効果的。 ・わく楽会の活動は、南宮台団地に限定せず、町内会全体や他の団地・自治会など、いろいろな人を巻き込んで自由に活動していきたい。変に専門家等が絡んで自由な運営や発想ができなくなることは避けたい。 ・団地住民を対象にあらためてアンケート調査をやってみたい。世帯構成も分かっており、今後の方向性を直接聞くこともでき、必要な情報を発信することもできる。 ・市や県の支援制度を活用しながら、いろんな情報を発信していきたい。

4. アクションプラン

本市の現状・課題や将来ビジョン、住民ヒアリングの結果を踏まえ、既存団地のゆとりと魅力ある居住環境整備に向けて、各主体と連携して次のような取組を検討します。

視点	取組の内容	目的・効果等
空地家・空地活用 ／地域の拠点づくり	拠点施設としての改修 (トイレ等の水回り、冷暖房、安全施設等)	地域住民交流の場、一時避難場所等としての活用促進
	共同駐車場など共用スペースとしての空地活用	土地の有効活用、子育て世帯など車利用のニーズへの対応
	地元住民が主体となった組織づくり	管理・運営の持続可能性の確保
	地元企業等との連携	企業の地域貢献活動・イメージアップ
	様々な民間サービス等の利用	高齢者サロン、子どもの居場所づくりや見守りなど、拠点性の向上
	他の公民館等との連携	活動が広がっていくことによる団地全体・市全体の活性化
空地家・空地活用 ／居住の場	住民アンケートの実施	所有者意向や空地家予備軍の把握、空地家問題等に対する意識啓発
	近居の推進	老後の安心感や孫の面倒等の生きがい、子どもの預け先としての安心感
	二拠点居住の推進	新しい住民が入ることによる活性化
	お試し居住の推進	住み替えに対する抵抗感の低減
	空地家内覧会・地域交流イベントの開催	希望者と空地家等所有者を直接つなぐ
	空地家所有者等とのネットワークづくり	空地家利活用のスピードアップ
	手を出しやすい価格設定 (地域での申し合わせ)	特に若者世代に対して居住地として選択しやすくなる
	キーパーソンとなる人づくり	空地家や地域の魅力等の情報を発信
	リフォーム補助金制度の創設	空地家利用者・移住希望者の負担軽減
	三世代同居・近居支援事業	
移住支援金制度の拡充		
仕組みづくり等	役や係などの町内会運営の簡素化	地元住民の負担軽減、移住に対する抵抗感を取り除く
	勉強会や講演会の開催	空地家対策、団地再生(地域活性化)等に関する情報発信と意識啓発
	NPO や専門家等とのネットワークづくり	様々な知見や事例等の収集、取組に関する効果的な情報発信
	空地家マッチングサイトの活用	仲介手数料の削減、条件の柔軟な調整
	金融機関による融資・利子補給制度	移住希望者等の負担軽減
	市HP等での情報発信の強化	取組の波及による空地家対策・協働のまちづくりの推進、市の人口減対策

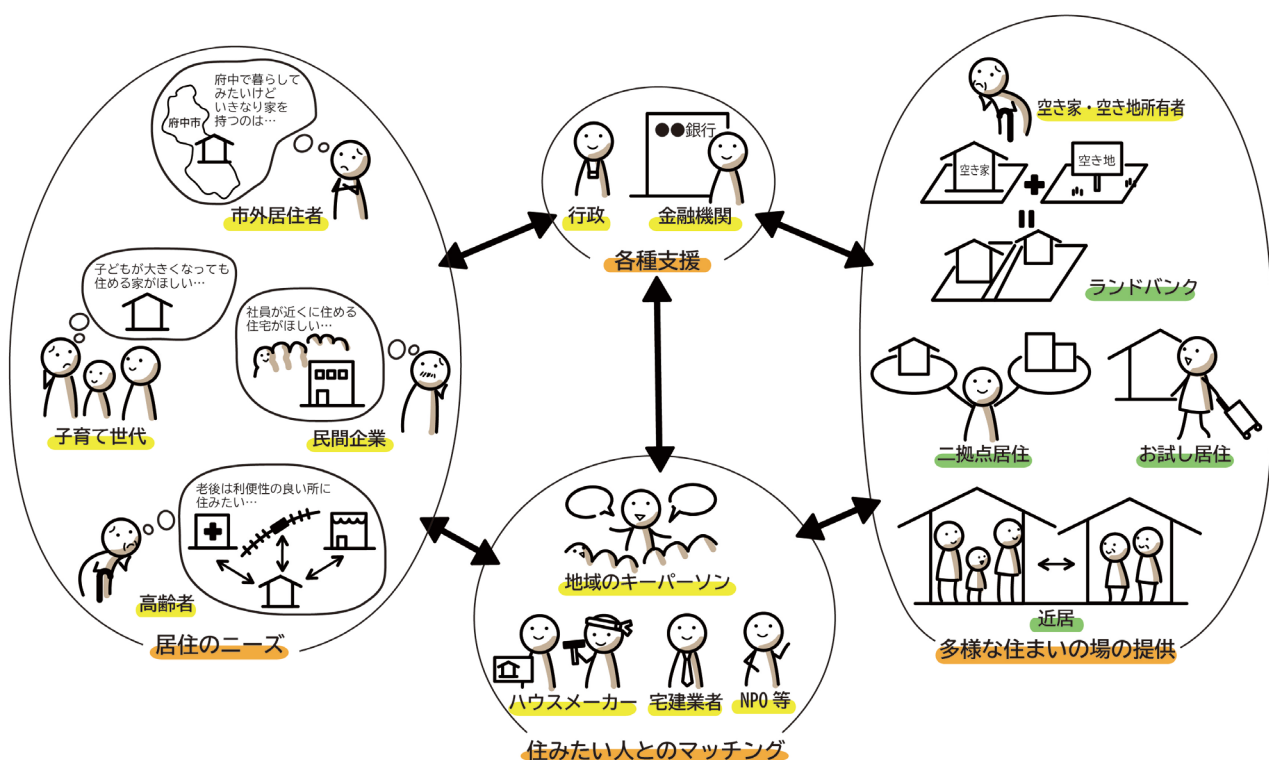
※取組内容のうち、**太文字**は行政が主体になるもの

4-3 アクションプランのまとめ

令和4年度から令和7年度にかけて実施した「ゆとりと魅力ある居住環境の創出モデル事業」の成果として、「広島型ランドバンク事業」や「空き家・空き地の活用」、「既存住宅団地の再生」に向けた様々な課題が明らかになりましたが、事業者や住民等へのヒアリング結果から、それらの課題解決の可能性も見えてきました。

「府中市ゆとりと魅力ある居住環境整備」は、どこのまちにもあるような画一的な居住環境をつくるのではなく、豊かな歴史・文化や自然、ものづくり産業、職住近接の立地環境、子育てや教育のしやすさ、コミュニティなど、本市の魅力を最大限に活用することで生み出されます。

本計画で示したアクションプランは、“今すぐできる取組”から“時間のかかる取組”まで多岐に亘っており、行政・事業者・地域等が連携し、持続的に取り組んでいきます。



府中市ゆとりと魅力ある居住環境整備に向けた総合的な概念図

府中市ゆとりと魅力ある居住環境整備計画書

令和8年3月

編集・発行 府中市 監理課

〒726-8601 広島県府中市府川町 315 番地

TEL : 0847-44-9172 (監理課)
