

府中市住生活基本計画

第1回 策定委員会 資料（案）

1. 計画の概要
2. 現状分析
 - 2-1. 人口・世帯の現況
 - 2-2. 土地利用
 - 2-3. 公共公益施設
 - 2-4. 住宅・住環境の状況
 - 2-5. 市営住宅の状況
3. 現状分析のまとめ
4. 住生活基本計画の方針による論点
5. 市民アンケートの実施
6. 計画策定のスケジュール

令和4年3月24日（木）

府中市都市デザイン課

1. 計画の概要 ①策定の背景・目的

- 「第5次府中市総合計画(令和2年3月)」の下位に位置する**住生活分野の部門計画**としての位置づけを持つ計画として作成する。
- 社会経済情勢が急激に変化する現代では、住宅分野においても、様々な状況変化に対応した施策を的確かつ迅速に実施していくことが求められている。

計画策定の背景・目的

【府中市の現状】

- 府中市住宅マスタープラン(平成11年3月)に基づき生活環境・居住環境の実現に向けて取り組んできた
- 人口減少・少子高齢化に伴い、世帯数の減少、空家の増加などの都市構造の変化により、地域の生活環境が変化している

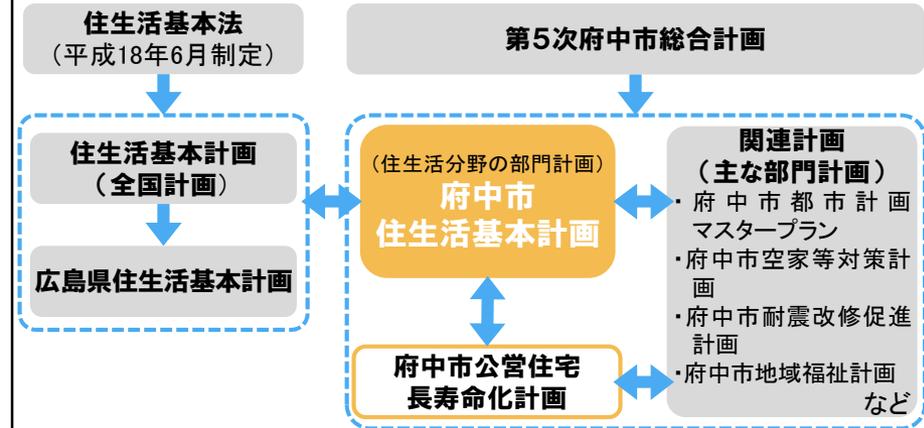
【社会情勢の変化】

- 人口減少社会や超高齢化社会の本格化
- テレワークの拡大、激甚化する災害への対応
- 全国計画(令和3年閣議決定)、広島県計画(令和3年度改定予定)

【計画策定の目的】

- 良質な住宅ストックの形成・将来世代への承継
- 良好な居住環境の形成や多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保などを目指した施策の推進

計画の位置づけ・計画期間



- 策定にあたっては、住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画、広島県計画)といった上位計画、関連する他部門の計画との整合性に十分留意する。
- 計画期間は10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜見直しを行う。

1. 計画の概要 ②「住生活基本計画」とは

- 市の住宅施策全般を対象とするマスタープランであり、自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活をめぐる課題を設定し、施策の方向性を示した計画。
- 住宅分野の事務は様々なものがあり、**住宅部局以外の施策も含めた「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策」を総合的かつ計画的に推進**することが期待される。

住生活基本計画の構成(例)

第1章 住生活の現況・課題

第2章 基本的な方針・目標

- ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本理念・基本目標

第3章 施策の推進

- ・目標達成するために必要な施策

第4章 計画の実現に向けて

- ・総合的かつ計画的に推進するために必要な事項(推進体制など)

住宅分野における法律に基づく主な事務

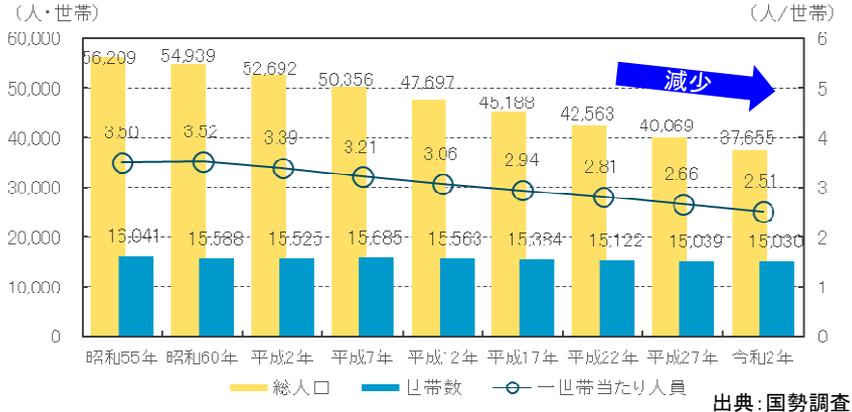
- 公営住宅の供給【公営住宅法】
- 地域住宅計画(特定優良賃貸住宅の入居者資格の特例)、地域住宅交付金【地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法】
- 空家等対策計画、協議会、特定空家等に対する措置【空家等対策の推進に関する特別措置法】
- 市町村賃貸住宅供給促進計画(セーフティネット住宅の規模、構造、設備の強化又は緩和)【住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律】
- 市町村高齢者居住安定確保計画(サービス付き高齢者向け住宅の規模、構造、設備の強化又は緩和)【高齢者の居住の安定確保に関する法律】
- 供給計画の認定【特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律】
- 不良住宅が密集する地区の改良、改良住宅の建設・管理【住宅地区改良法】
- マンション建替組合の設立認可、権利変換計画の認可【マンションの建替えの円滑化等に関する法律】
- 市町村耐震改修促進計画【建築物の耐震改修の促進に関する法律】

……など

2-1. 人口・世帯の現況 ①人口・世帯数の推移

- 本市の総人口は減少傾向にある。今後も減少が続き、令和27年の総人口は2万5千人と、令和2年(3万8千人)から約7割にまで減少することが予測されている。
- 世帯数は約1万5千世帯で推移。1世帯当たりの人口は減少しており、単身世帯(特に高齢単身世帯)が増加傾向にある。
- 日本全体の超長期人口推移予測によると、約100年後の人口は現在の3~5割程度にまで減少すると予測されている。

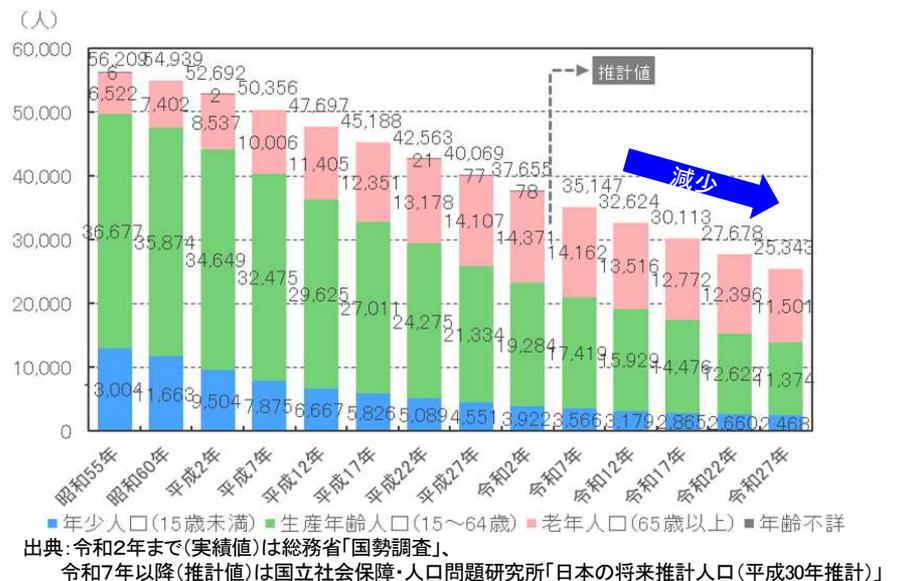
■人口・世帯数の推移



■少人数世帯(核家族世帯・単身世帯・高齢単身世帯)の推移



■将来人口推計



■超長期の人口推移予想

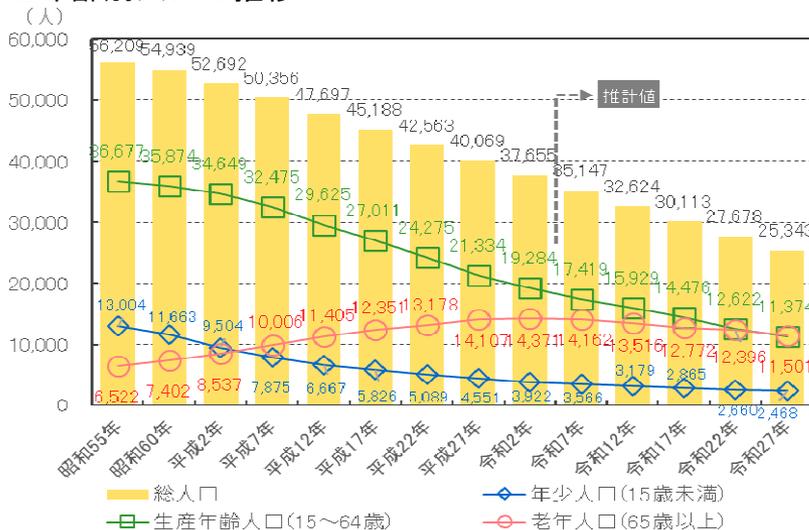
	基準年	50年後	100年後
	平成27年	令和47年	令和97年
日本の総人口	127,095千人	80,461千人~ 96,571千人	37,867千人~ 66,831千人

出典: 平成27年(基準値)は総務省「国勢調査」、令和47、97年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」

2-1. 人口・世帯の現況 ②年齢階層別の人口の推移

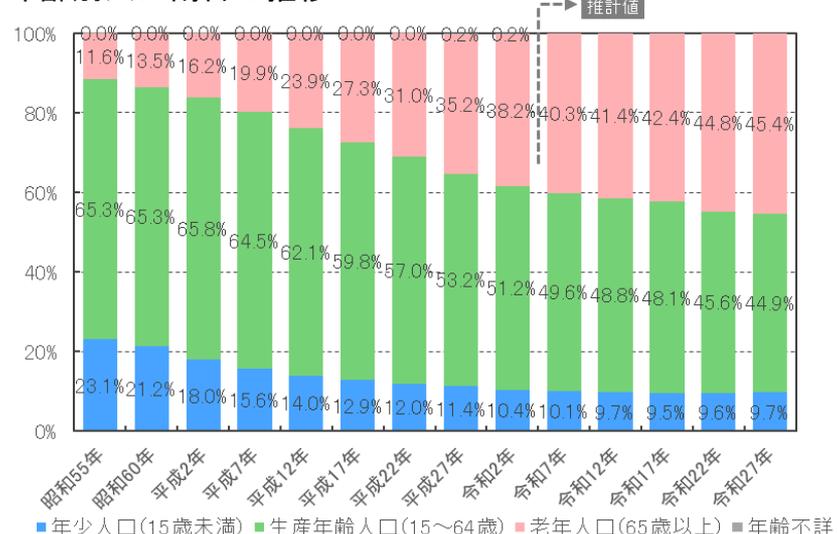
- 年少人口は減少傾向が続いており、令和7年以降も減少傾向が続き令和27年には約2,500人程度となると予想されている。
- 令和2年の老年人口割合は全国・広島県よりも高く(38.2%)、増加傾向で推移している。令和27年には45.4%と、同年の生産年齢人口割合(44.9%)を上回ると予測されている。

■年齢別人口の推移



出典:令和2年まで(実績値)は総務省「国勢調査」、令和7年以降(推計値)は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成30年推計)」

■年齢別人口割合の推移



出典:令和2年まで(実績値)は総務省「国勢調査」、令和7年以降(推計値)は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成30年推計)」

■全国・広島県との年齢別人口の比較(令和2年国勢調査結果)

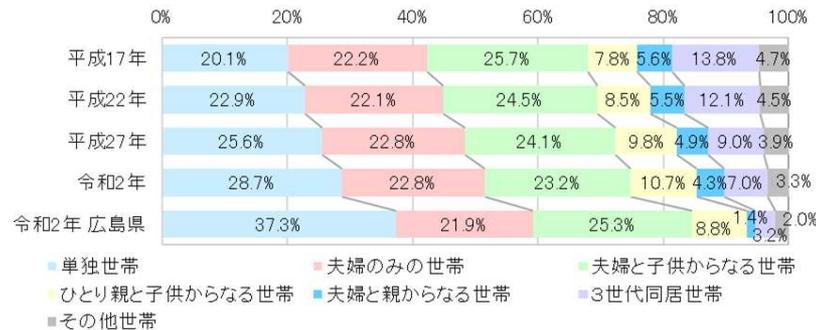
	実数(全国:千人、広島県・府中市:人)				割合		
	総人口	年少人口(15歳未満)	生産年齢人口(15~64歳)	老年人口(65歳以上)	年少人口	生産年齢人口	老年人口
全国	126,146	15,032	75,088	36,027	11.9%	59.5%	28.6%
広島県	2,799,702	353,792	1,622,812	823,098	12.6%	58.0%	29.4%
府中市	37,655	3,922	19,284	14,371	10.4%	51.2%	38.2%

出典:国勢調査

2-1. 人口・世帯の現況 ③家族類型世帯数

- 家族類型別世帯数は、単独世帯(28.7%)が最も多く、次いで夫婦と子供からなる世帯(23.2%)であり、単独世帯の割合は広島県全体と比較して低い割合ではあるが、増加傾向にある。また特に「3世代同居世帯」は7.0%(令和2年)として広島県全体(3.2%)よりも高いが、多世帯同居家族は減少傾向にある。
- 本市全体の世帯数は減少傾向にある一方で、高齢者を含む世帯数は増加傾向にある。
- 高齢者を含む世帯割合においては58.8%(令和2年)として広島県全体(41.5%)よりも高い割合で推移している。

■家族類型別世帯割合の推移



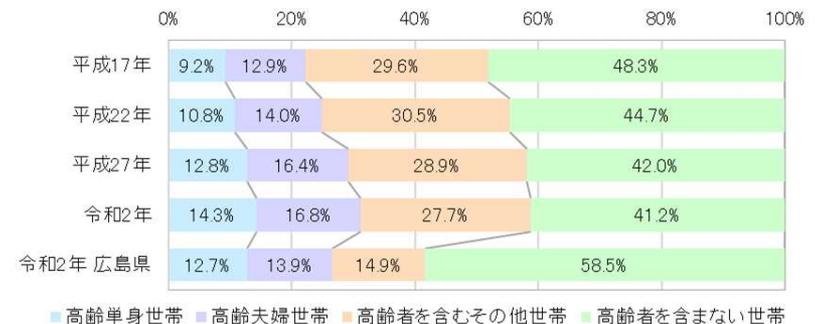
資料: 国勢調査

■高齢者を含む世帯数の推移



資料: 国勢調査

■高齢者を含む世帯割合の推移

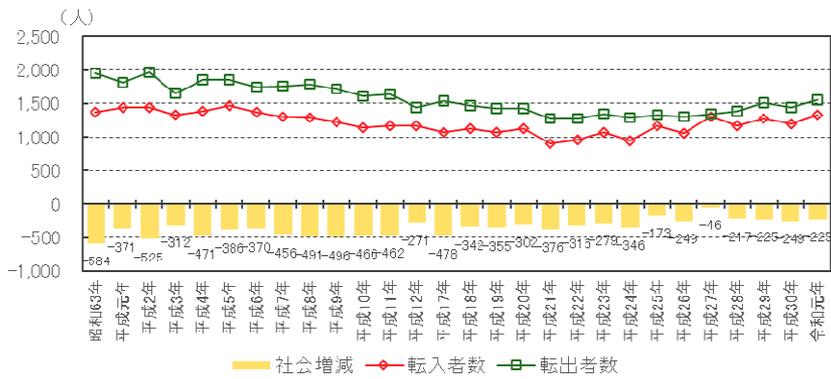


資料: 国勢調査

○本市の社会増減は転出超過が続いているが、平成21年以降転入者数が増加傾向にあり、平成28年以降は社会増減は-200人程度で推移している。5年間の転入転出人口比率は、隣接する福山市は1.01と転入超過である一方で本市は0.82と、竹原市に次いで低い。

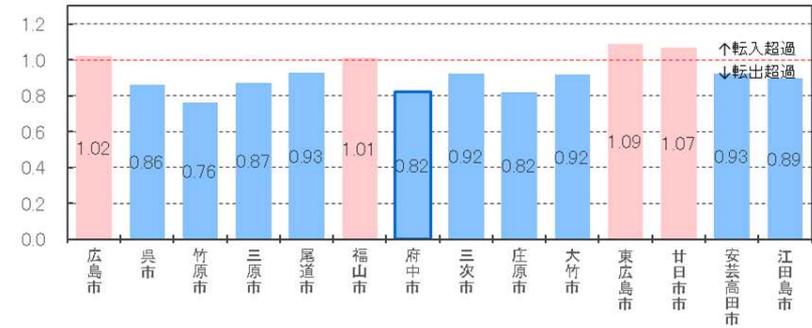
○本市の自然増減は平成9年以降、死亡者数は出生数を上回る状況が続いている。出生数は減少傾向にあり、5年間の出生率の平均は0.52%と広島県全体(0.77%)を下回っている。

■社会増減の推移



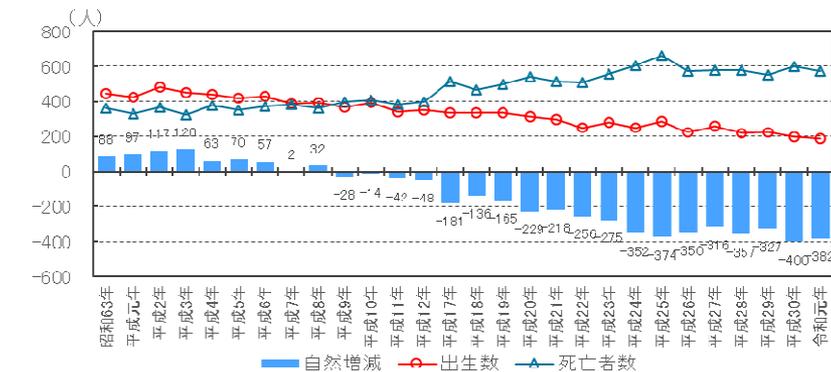
出典：府中市統計要覧

■5年間(平成28年～令和2年)の転入転出人口比率



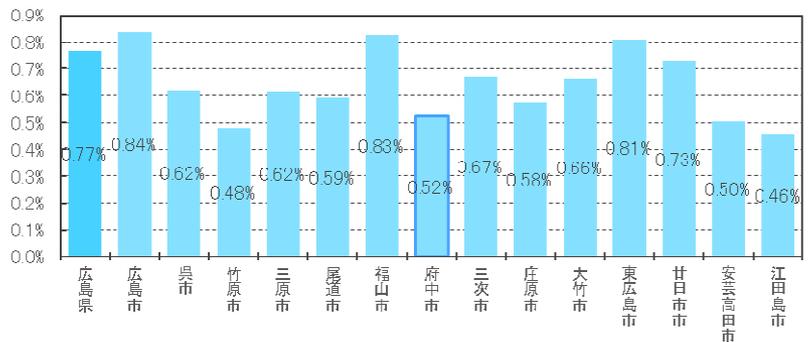
※転入転出人口比率=転入者数/転出者数、出典：広島県人口移動統計

■自然増減の推移



出典：府中市統計要覧

■5年間(平成28年～令和2年)の出生率平均

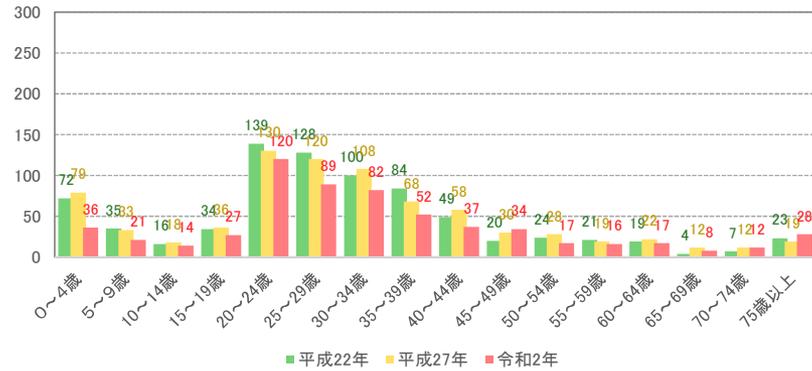


※出生率=出生数/総人口、出典：広島県人口移動統計

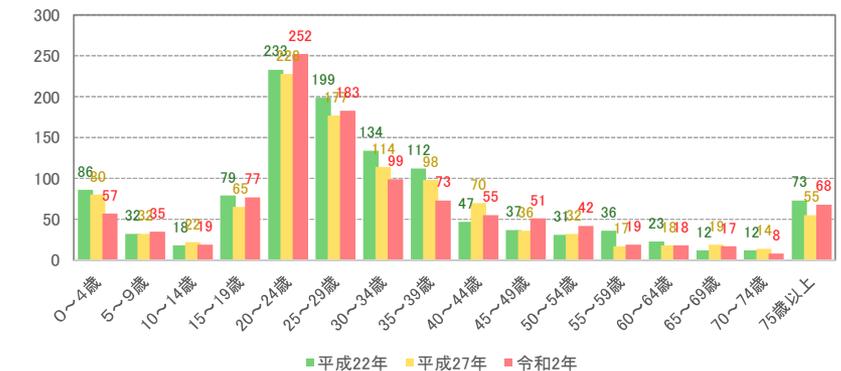
○令和2年では、20～24歳が転入者(120人)・転出者(252人)ともに最も多く、高校・大学卒業後の就職を契機とした転入出が多い。また、20～24歳(-232人)・25～29歳(-94人)の転出超過は他の年代よりも突出して多く、増加傾向にある。

○令和2年における30～34歳の転入者(82人)・転出者(99人)は20歳代の転入出者数に次いで多いものの、転入出超過数は-17人と少なく、結婚や住宅の購入による影響を受ける年代と考えられる。

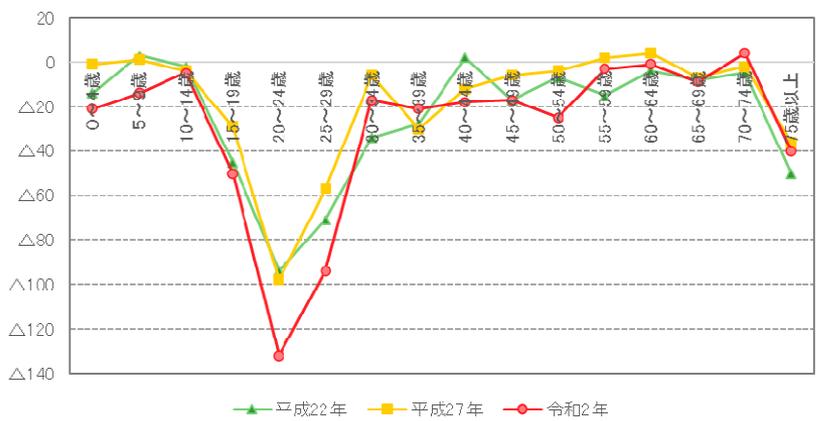
■年齢階級別 転入者数(平成22年、平成27年、令和2年)



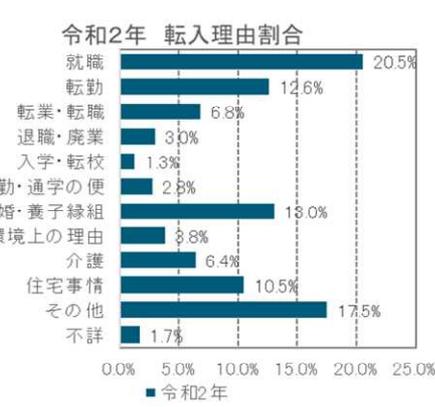
■年齢階級別 転出者数(平成22年、平成27年、令和2年)



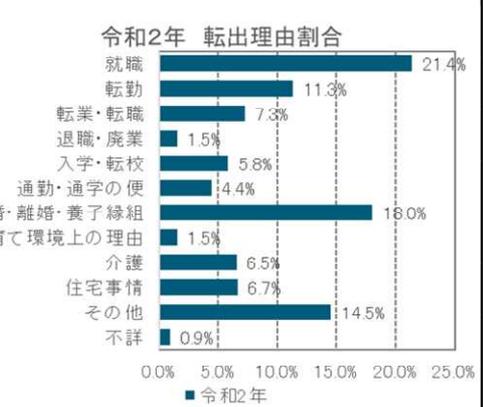
■年齢階級別 転出入超過数(平成22年、平成27年、令和2年)



■府中市への転入理由(割合)



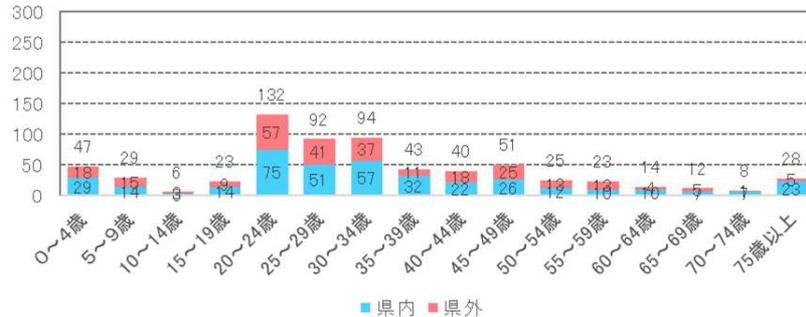
■府中市からの転出理由(割合)



2-1. 人口・世帯の現況 ④人口動態(社会増減)※参考

- 転入者が多い20歳代・30歳代の半数以上は県内からの転入者である。
- 転入元は隣接する福山市(207人)が最も多く、広島市(54人)、岡山県(36人)、尾道市(32人)と続き、近隣の都市からの転入が多い。
- 府中市への転入理由としては、就職(県外25.3%、県内17.7%)が最も多い。また、住宅事情を理由とする転入は、県外が2.9%に対し、県内は15.0%と差が生じている。

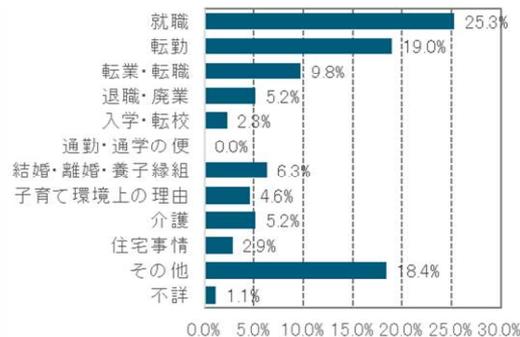
■年齢階級別 転入者数(令和2年)



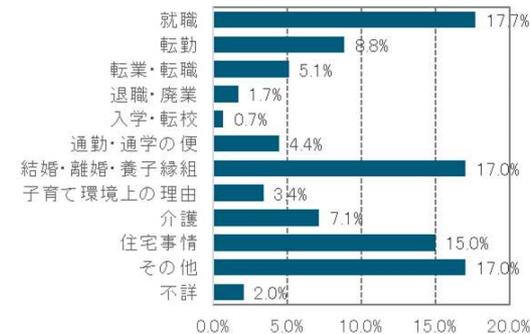
■転入(令和2年)

順位	転入地	転入数
1	福山市	207
2	広島市	54
3	岡山県	36
4	尾道市	32
5	東京都	21
5	大阪府	21
5	兵庫県	21
8	外国	16
9	東広島市	15
10	三原市	14

■県外からの府中市への転入理由(割合)
(令和2年)



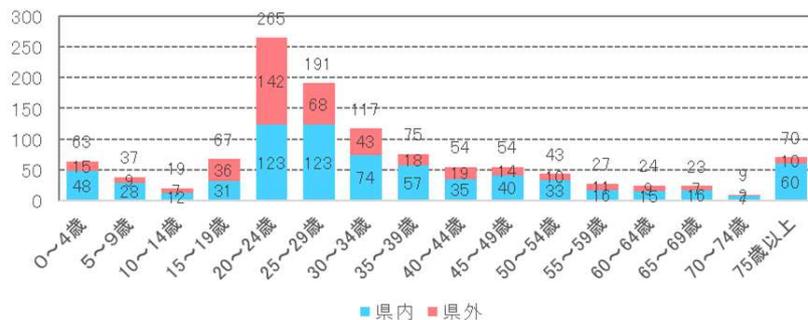
■県内市町からの府中市への転入理由(割合)
(令和2年)



2-1. 人口・世帯の現況 ④人口動態(社会増減)※参考

- 転出者が最も多い20～24歳は半数以上(142人)が県外に転出しているが、他の年代では県外よりも県内への転出が多い傾向にある。
- 転出先は福山市(420人)が最も多く、次いで広島市(104人)、岡山県(81人)と、転入元とおおよそ同じ傾向にあるが、上位10都市における県内市町は転入元よりも多い。
- 府中市からの転出理由は、県外へは就職(36.4%)、県内へは結婚・離婚・養子縁組(22.4%)が多い。また、県内への転出理由は介護(9.8%)、住宅事情(9.5%)の家庭の事情によるものが県外への転出理由に比べて多い傾向にある。

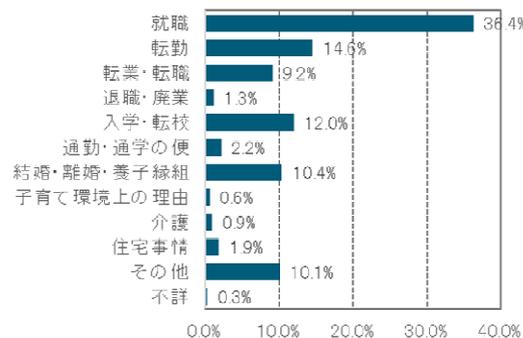
■年齢階級別 転出者数(令和2年)



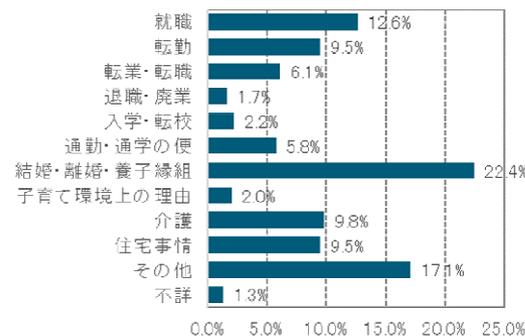
■転出(令和2年)

順位	転出地	転出数
1	福山市	420
2	広島市	104
3	岡山県	81
4	尾道市	48
5	大阪府	37
6	東京都	32
7	兵庫県	29
8	三次市	28
9	三原市	27
10	世羅郡 世羅町	21

■府中市から県外への転出理由(割合)
(令和2年)



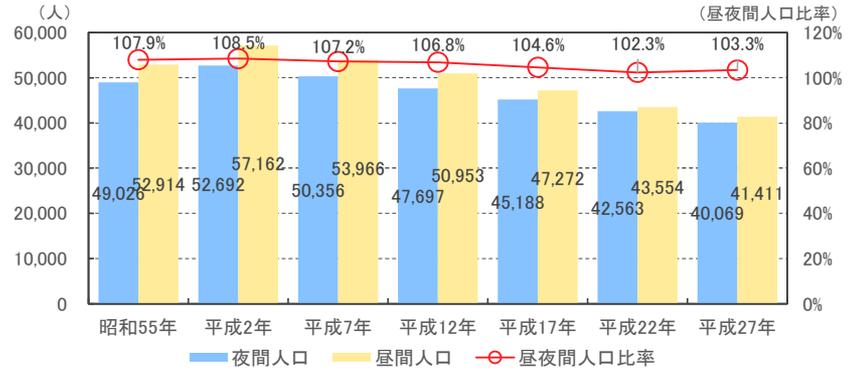
■府中市からの県内市町への転出理由(割合)
(令和2年)



○平成27年の昼夜間人口比は103.3%と流入超過が続き「働くまち」としての性質が強いものの、昼間人口は平成2年(5万7千人)をピーク減少傾向にある。

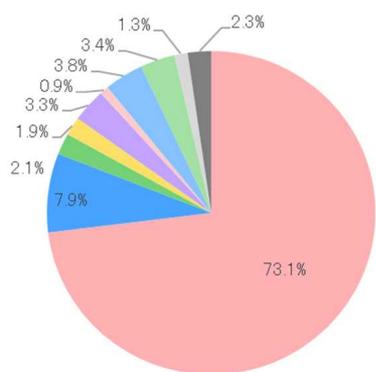
○通勤・通学流動はともに隣接する福山市(流入73.1%、流出70.9%)が最も多く、都市間の結びつきが強い。また、福山市とは1,136人の流入超過であり、福山市に居住し、隣接する本市で働く人口が多い状況にある。

■ 昼夜間人口・昼夜間人口比率

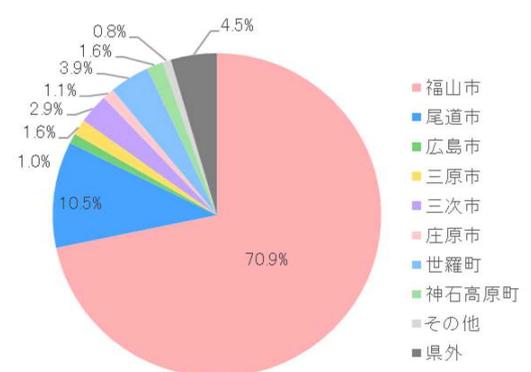


出典：国勢調査(※令和2年結果は未公表)

■ 流入人口割合(平成27年)



■ 流出人口割合(平成27年)



出典：国勢調査(※令和2年結果は未公表)

■ 流入・流出人口の内訳(平成27年)

	流入人口		流出人口		流入超過数
	人口	構成比	人口	構成比	
合計	8,144	-	6,788	-	1,356
福山市	5,950	73.1%	4,814	70.9%	1,136
尾道市	642	7.9%	712	10.5%	▲ 70
広島市	173	2.1%	67	1.0%	106
三原市	151	1.9%	106	1.6%	45
三次市	272	3.3%	200	2.9%	72
庄原市	71	0.9%	77	1.1%	▲ 6
世羅町	313	3.8%	267	3.9%	46
神石高原町	279	3.4%	107	1.6%	172
その他	106	1.3%	56	0.8%	50
県外・不明	187	2.3%	382	5.6%	▲ 195

出典：国勢調査(※令和2年結果は未公表)

2-2. 土地利用 ①土地利用現況

- 本市は山林が70.3%(令和2年)占めており、豊かな自然に囲まれた環境を形成している。
- 昭和51年と平成28年の土地利用を比較すると農地が減少・市街地が拡大している。特に府中駅周辺から福山市との市境周辺において市街地が拡大している。

■土地利用の推移

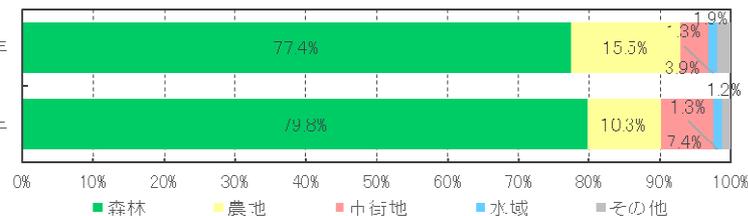
区分	総面積	田	畑	宅地	山林	原野・雑種地	その他
平成17年	195.71	10.56	4.99	7.93	136.00	14.69	21.54
構成比	100.0%	5.4%	2.5%	4.1%	69.5%	7.5%	11.0%
平成22年	195.71	10.24	4.87	8.10	137.03	14.24	21.33
構成比	100.0%	5.2%	2.5%	4.1%	70.0%	7.3%	10.9%
平成27年	195.75	10.07	4.86	8.31	136.90	14.67	20.94
構成比	100.0%	5.1%	2.5%	4.2%	69.9%	7.5%	10.7%
令和2年	195.75	9.81	4.70	8.33	137.61	14.40	20.90
構成比	100.0%	5.0%	2.4%	4.3%	70.3%	7.4%	10.7%

出典：府中市統計要覧

■土地利用(昭和51年)



■土地利用(平成28年)

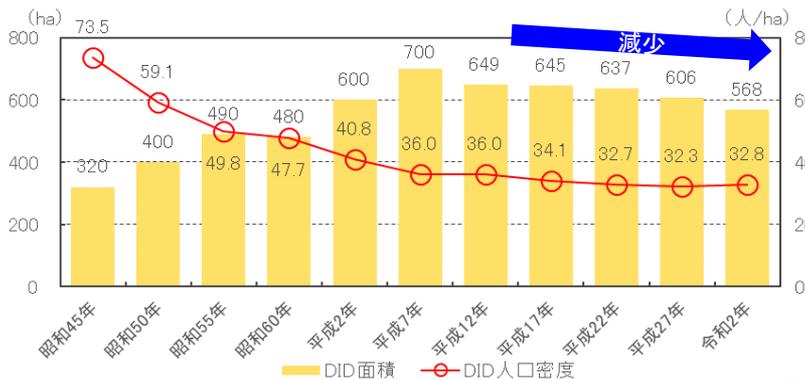


出典：国土数値情報(土地利用細分メッシュデータ)
補注：GIS測定により統計要覧の値から誤差が生じている

○本市のDIDは府中市市街地に形成している。DIDは平成7年(700ha)をピークに縮小傾向、DID人口密度も減少が続いており、市街地の低密度化が進行している。

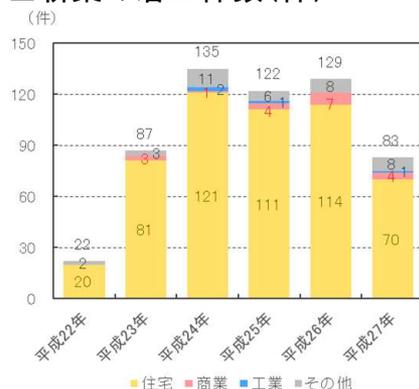
○新築件数・延床面積ともに増加傾向にあったが、平成27年に減少した。大部分を住宅が占めている。また新築着工は高木駅の東側や国道486号の南側を中心に分布しており、市街化区域縁辺部や幹線道路沿道での転用も多く、市街地の拡散が進行している。

■DIDの推移

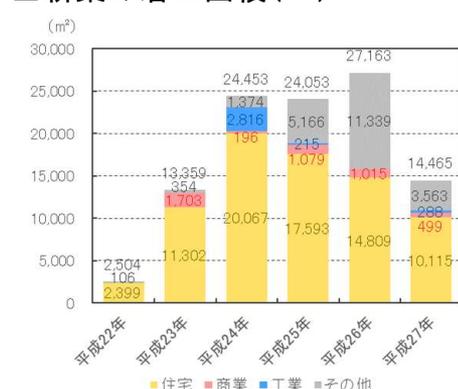


出典: 国勢調査

■新築の着工件数(件)

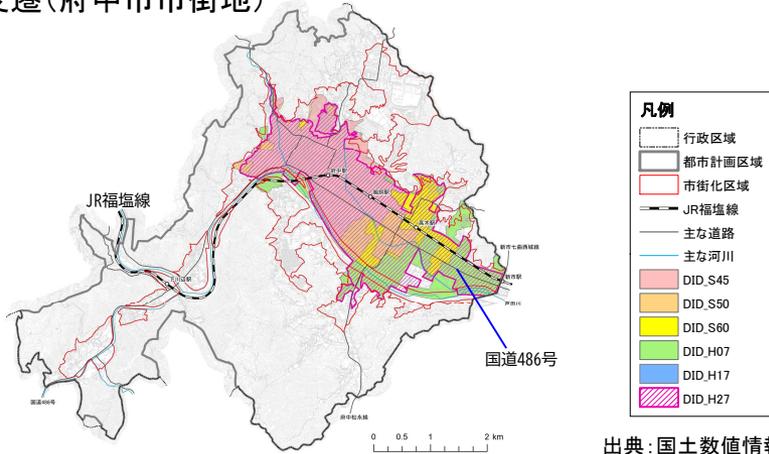


■新築の着工面積(m²)



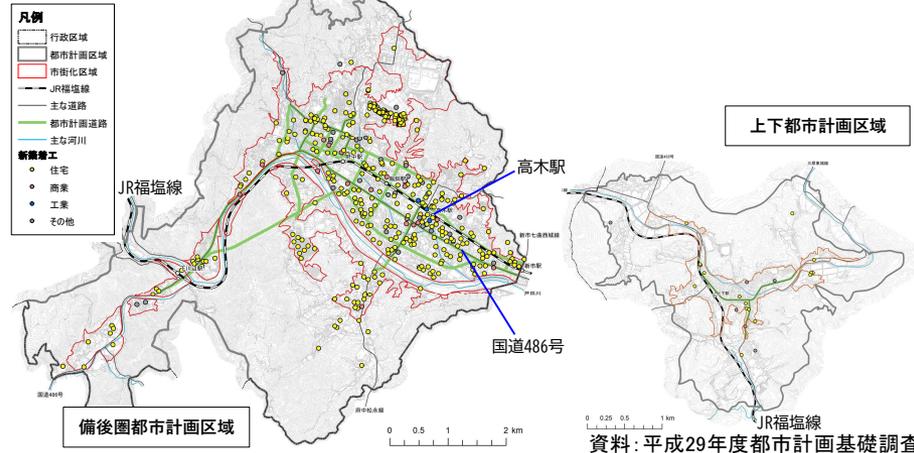
資料: 住宅土地統計調査

■DIDの変遷(府中市市街地)



出典: 国土数値情報

■新築の分布(都市計画区域)



資料: 平成29年度都市計画基礎調査

- 本市の都市計画区域の面積は全体の21.8%であり、そのうち計画的に市街化を進めるべき市街化区域は全体の6.0%(42.64km²)である。用途地域の構成は住居系が50.5%工業系が41.2%を占めている。
- 土砂災害の危険箇所が市内に多数分布しており、家屋等への直接の被害のほか、道路が寸断されることにより孤立集落が多数発生する危険性がある。
- 浸水想定において市の中心部は芦田川の氾濫により甚大な被害を受けると想定される。

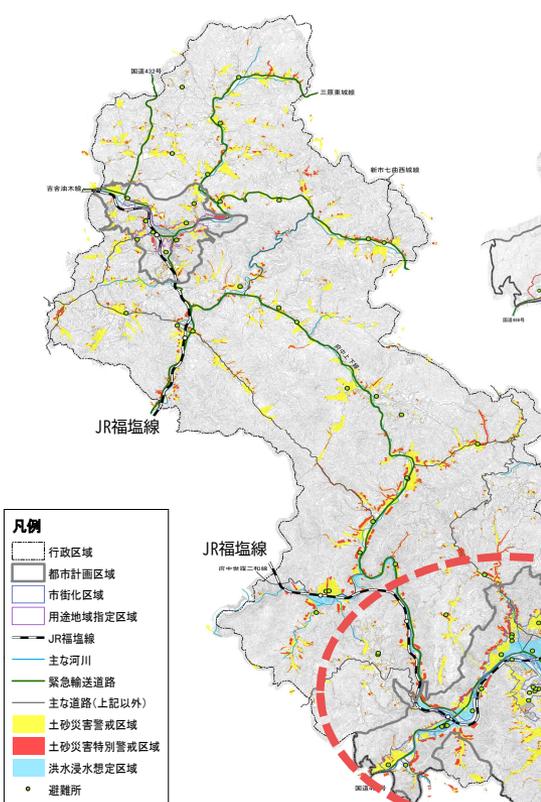
■法適用状況

区分	面積(km ²)	構成比	
府中市 総面積	195.75	100.0%	
都市計画区域 総面積	42.64	21.8%	
備後圏	都市計画区域	35.61	18.2%
	市街化区域	11.69	6.0%
	市街化調整区域	23.92	12.2%
上下	都市計画区域	7.03	3.6%
	用途地域	0.995	0.5%

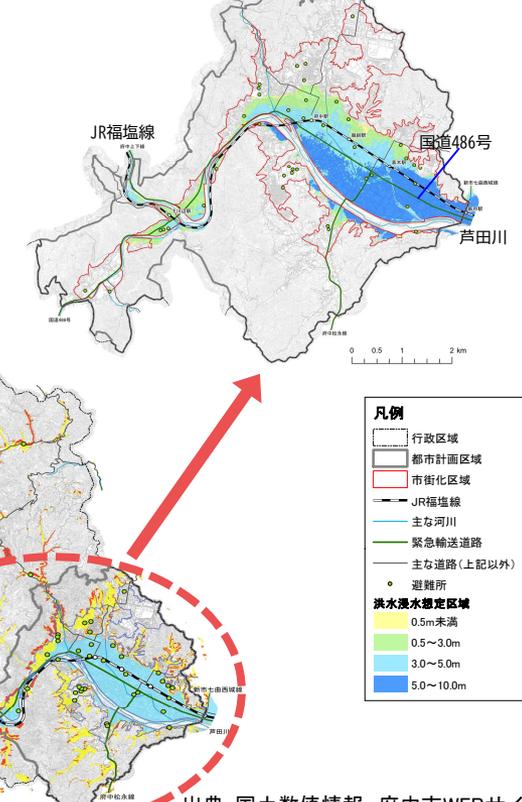
	面積(km ²)	構成比	
第1種低層住居専用地域	0.779	6.1%	50.5%
第1種中高層住居専用地域	0.784	6.2%	
第1種住居地域	4.668	36.8%	
準住居地域	0.175	1.4%	8.3%
近隣商業地域	0.659	5.2%	
商業地域	0.397	3.1%	
準工業地域	3.863	30.4%	41.2%
工業地域	0.41	3.2%	
工業専用地域	0.96	7.6%	
計	12.695	100%	100.0%

出典：府中市統計要覧(令和2年)

■災害の恐れがある区域



■芦田川の洪水浸水想定区域



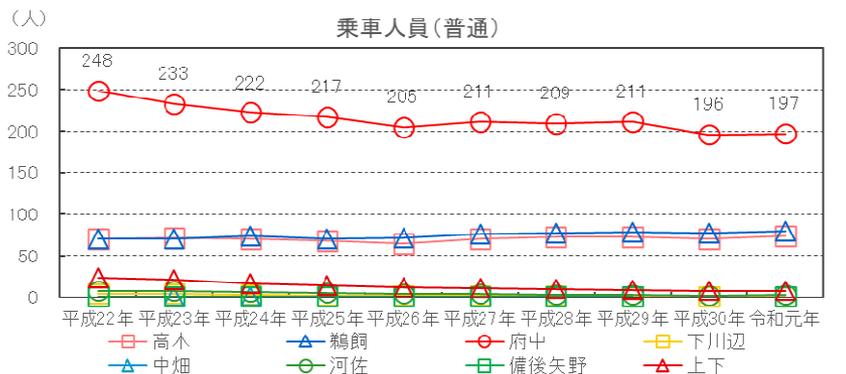
出典：国土数値情報、府中市WEBサイト、広島県緊急輸送道路ネットワーク計画

○本市は鉄道(JR福塩線)の他、バス(路線バス・ぐるっとバス)やデマンド型乗り合いタクシー等が運行している。また、交通空白地帯には、自家用車による有償運送が認められている「自家用有償旅客運送」に取り組んでいる。

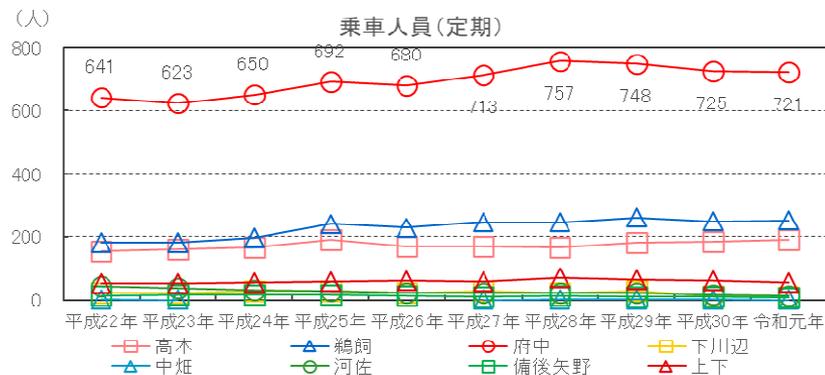
○定期の乗車人員が増加傾向にあり、鉄道が通勤・通学等における重要な交通手段である。

○バスは国道486号を通る幹線路線のほか周辺地域や市内各地を結ぶ路線が運行されている。

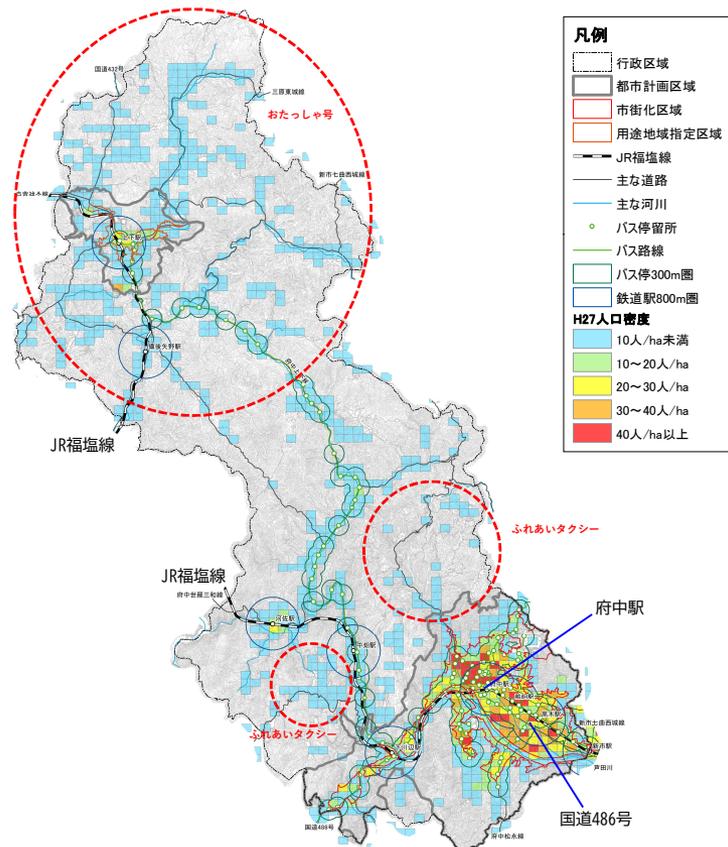
■ 駅別旅客乗車人員(1日平均)の推移



■ 人口密度と公共交通の運行状況



資料:府中市統計要覧



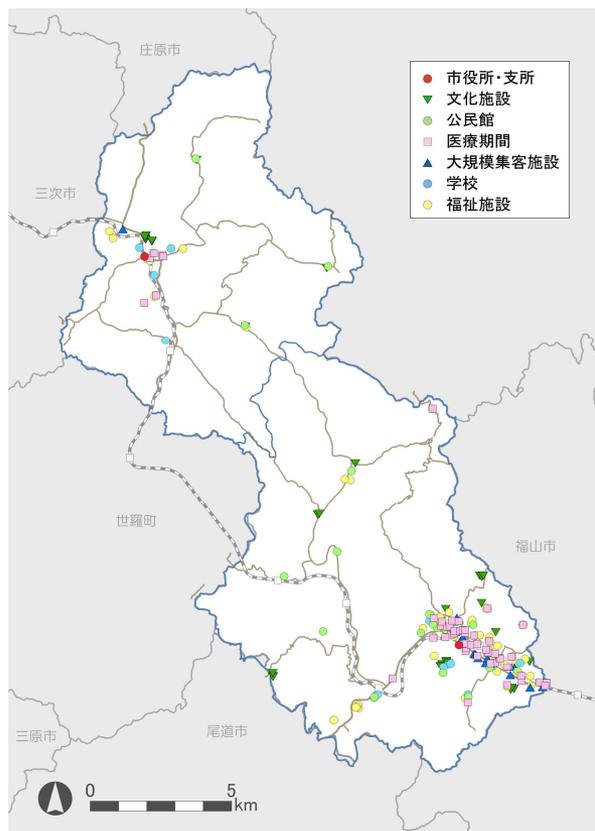
出典:国土数値情報「人口密度」国勢調査(平成27年※令和2年は未公表)

2-3. 公共公益施設 ② 公共施設

○本市の公共公益施設は、府中駅周辺および上下駅周辺に集積している。特に医療機関や商業施設は府中駅周辺の国道486号沿線に集積している。

○子育てに係る公共公益施設として、都市公園や子育て支援の福祉施設が挙げられる。市の中心部周辺は街区公園や幼稚園・保育所等が多く立地している一方で、上下駅周辺では、大規模な総合公園のみで、身近に利用できる公園(街区・近隣公園)がない。

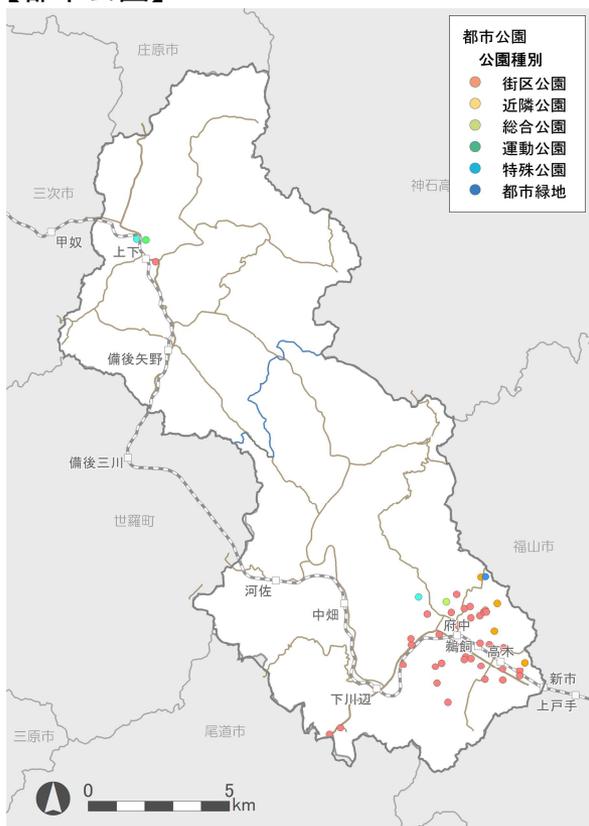
■ 公共公益施設の立地状況



資料：国土数値情報、府中市HP(令和3年12月現在)

■ 子育てに係る公共公益施設の立地状況

【都市公園】



出典：国土数値情報「都市公園データ(平成23年度)」

【福祉施設(子育て関連)】



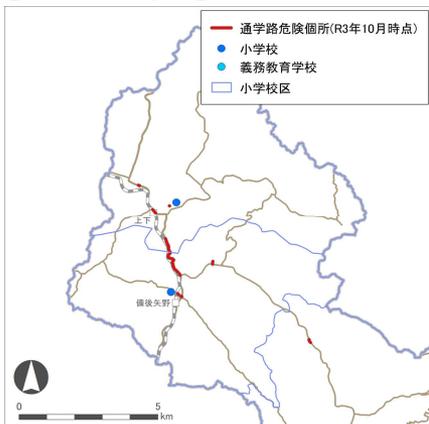
出典：府中市HP(令和3年12月現在)

○通学路における危険箇所について、見通しのよい道路や幹線道路の抜け道になっている道路など、車の速度が上がりやすい箇所、大型車の進入が多い箇所、過去に事故に至らなくてもヒヤリハット事例があった箇所が挙げられている。

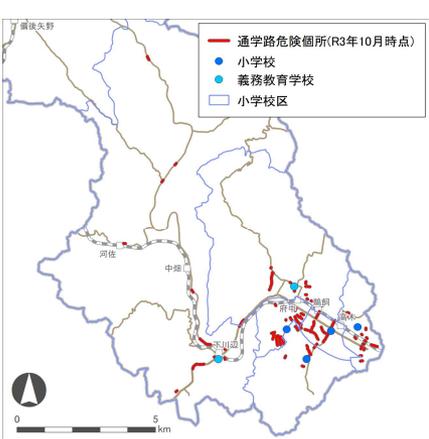
○安全確保のための取組や道路改良がもとめられている。

■通学路の危険箇所の分布状況

【上下町 周辺】



【府中市南部 周辺】



国府小学校 1	児童玄関前の横断歩道は、三差路になっており、保育所方面に入る車もあり、危険である。高低差もあり、見通しが悪い。
国府小学校 2	長谷川塾から藤井瓦工業までの道幅が狭く、見通しが悪い道路であるが、スーパーが近くにあり、車の通りも多い。
国府小学校 3	道幅も狭く、ガードレールのないところもある。車も頻繁に通る危険。
国府小学校 4	道幅が狭く、危険である。
国府小学校 5	速度制限30キロであるが、交通量が多く、車も減速せずに通るので危険である。
国府小学校 6	小学校へ通じるメイン道路であるが、交通量も多く、現在工事のため工事関係車の出入も多い。
粟生小学校 1	車がスピードを出して危険である。横断歩道に歩行者がいても、車はほとんど停止しない。
粟生小学校 2	下校時に右側通行で崖側を通るため、崖側にガードレールが必要である。
粟生小学校 3	お堂横から学校まで、車や自転車がよく通るため危険である。
粟生小学校 4	県道からまたは県道へ車や自転車がよく通るので危険である。
粟生小学校 5	当該道路は交通量が多く、歩道も狭いため非常に危険な状況にある。特に、扇橋北詰は信号がなく横断が困難である。
旭小学校 1	交通量が多いうえ、路側帯が狭く、溝の蓋がない。
旭小学校 2	交通量が多く、危険である。
旭小学校 3	雨量が多いとき、膝下の高さまで道路に水がたまる。
旭小学校 4	通学路としては、狭い。
旭小学校 5	東側にフェンスがなく、転落の危険性がある。
旭小学校 6	一旦停止しない車や自転車もスピードを出して通る。
旭小学校 7	車、自転車の往来が激しい。
旭小学校 8	車の往来が激しい。
旭小学校 9	車の交通量が増加。
旭小学校 10	車の往来が激しく、歩道を横切って店に入る車がある。
旭小学校 11	トラックの出入りが多い。パレットが積んである。
旭小学校 12	車、自転車の往来が激しい。

上下北小学校 4	自転車通学生が多いが、道幅が狭く危険。夏期には草が多く通行の妨げになっている。
上下北小学校 5	冬季降雪時の凍結があり危険。商店街に多く積雪したときに除雪ができていない。
上下南小学校 1	見通しが良く道幅も広いので、抜け道としてスピードを出して通るため、危険である。
上下南小学校 2	歩道橋の階段の痛みが激しい。一部には亀裂もあり、危険である。
上下南小学校 3	広い道路を児童が横断するのに、横断歩道もなく危険である。
上下南小学校 4	歩道がない。草を避けて、通学しており危険である。

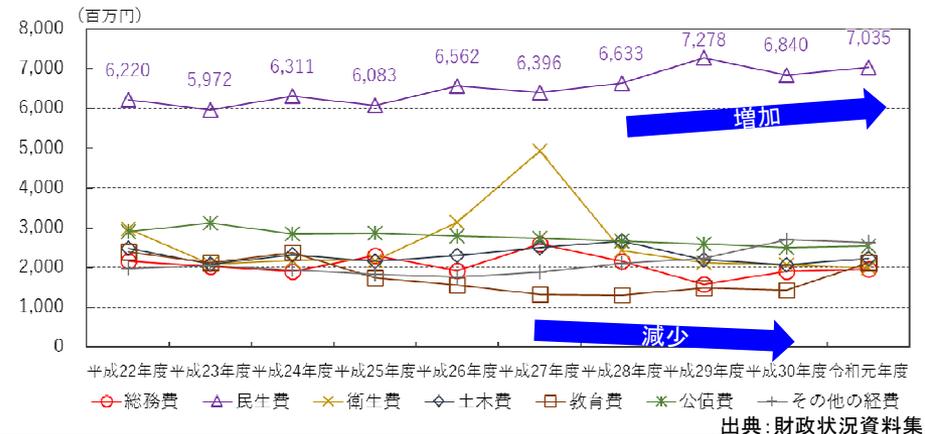
○歳入について自主財源は平成29年まで減少傾向にあったが、平成30年以降増加している。しかし、今後は人口減少・高齢化の進行による税収の減少が懸念される。

○歳出について、福祉関係の経費(民生費)が増加傾向にあり、高齢化の進行による更なる増加が予想される。また、都市基盤整備等に使用される経費(土木費)は減少傾向にあるが、今後老朽化が進むことにより更新経費が増加し、必要な財源が不足することが懸念される。

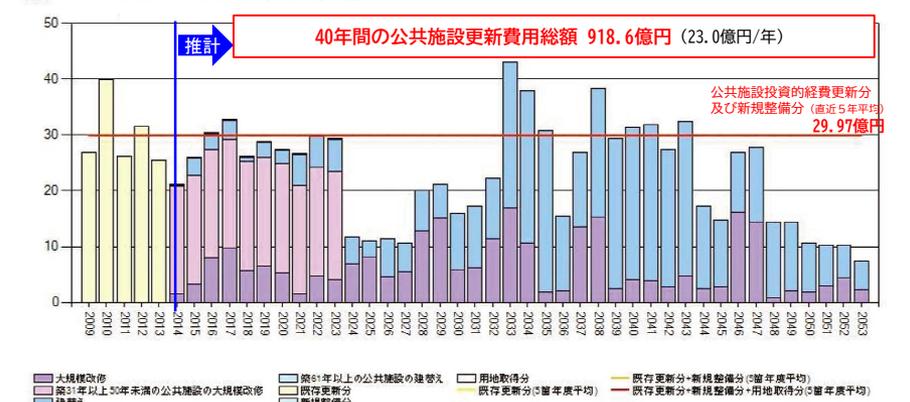
■歳入の推移



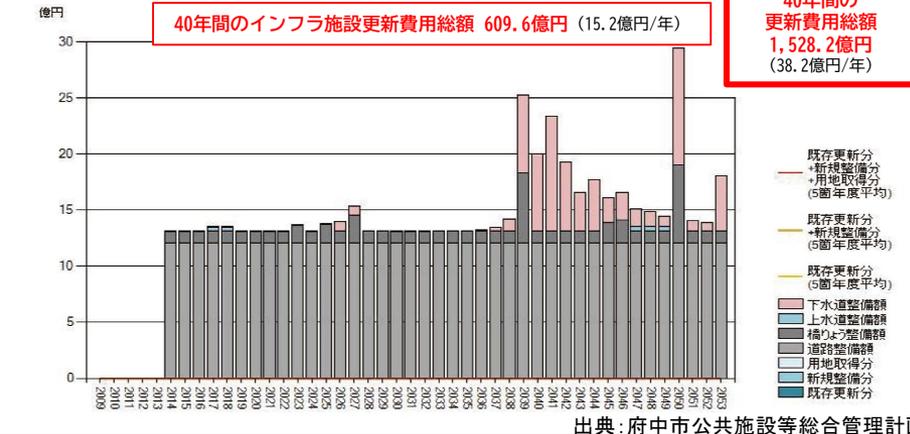
■歳出の推移(目的別)



■公共施設の更新費用推計



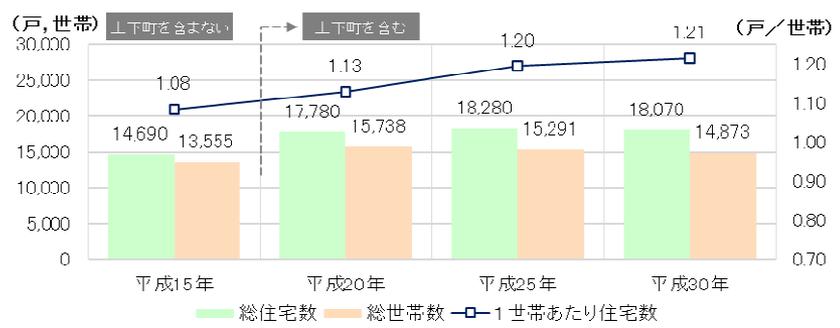
■インフラ施設の更新費用推計



○総住宅数は平成15年より増加傾向で推移している一方で、総世帯数は平成25年(1万5千世帯)をピークに平成30年に減少に転じた。1世帯当たりの住宅数は増加傾向にあり、住宅ストックは量的に充足していると考えられる。

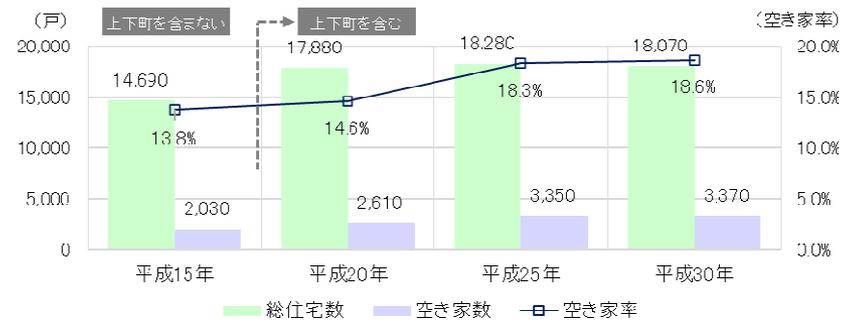
○空き家率は増加傾向で推移している。平成30年で18.6%と広島県平均(15.1%)を上回っている。

■住宅および世帯数の推移



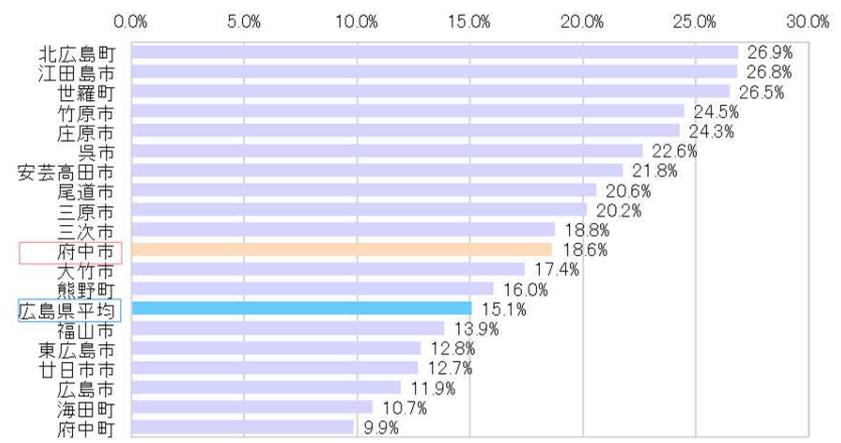
資料:住宅・土地統計調査

■総住宅数および空き家数の推移



資料:住宅・土地統計調査

■空き家率(県内他市町との比較)

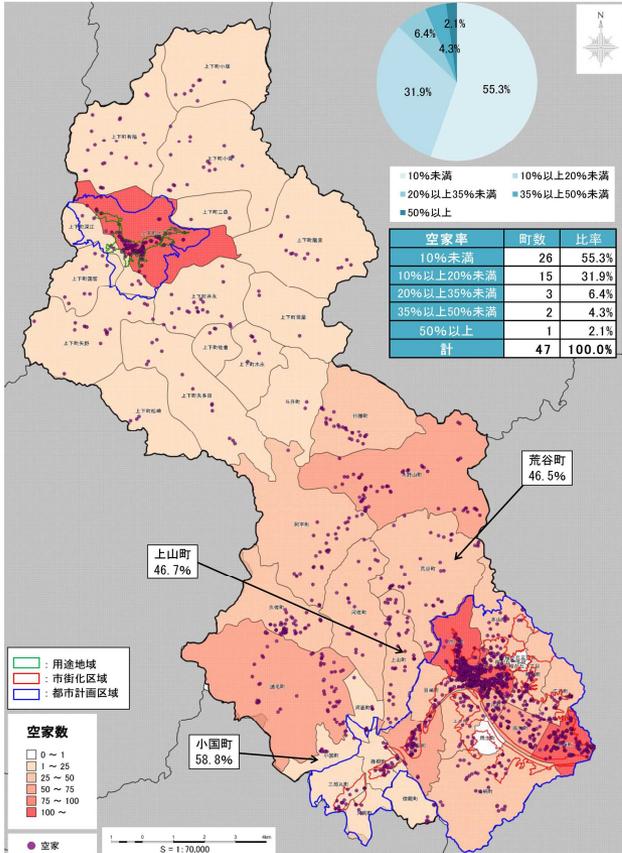


資料:住宅・土地統計調査

2-4. 住宅・住環境の状況 ②空き家の分布・住宅所有形態の推移 19

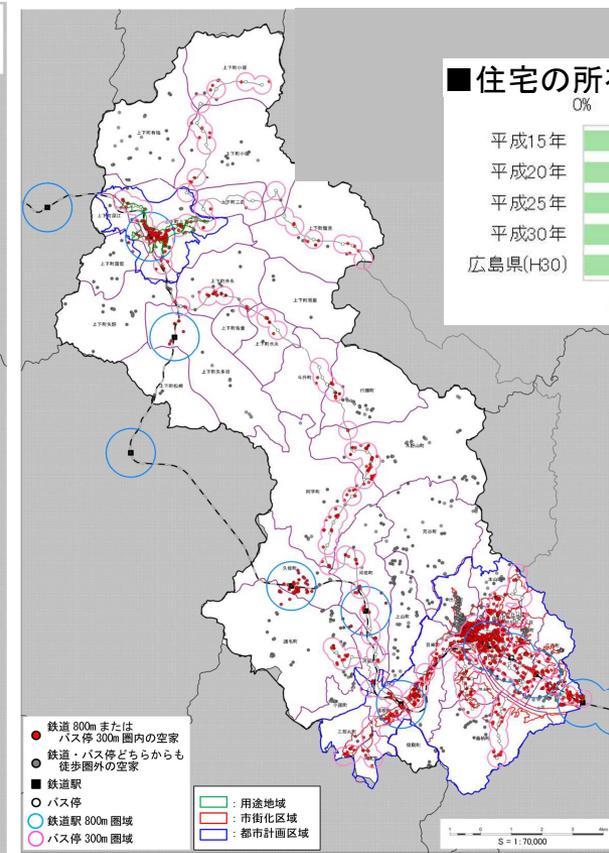
- 町別の空き家の分布状況は小国町(58.8%)上山町(46.7%)荒谷町(46.5%)の順で空き家率が高く、空き家の件数は市の中心部・上下町市街地周辺に多く、集中している。
- 公共交通の徒歩圏内外の空き家の状況は、鉄道駅徒歩圏(駅から800m圏域)・バス停徒歩圏域(バス停から300m圏域)のどちらにも含まれる地域に多く分布している。
- 住宅の所有形態は、持ち家の所有率は広島県全体よりも高く(76.4%)、年々増加傾向にあり、世帯数の減少により空き家が増加することが懸念される。

■町別の空き家の分布状況



出典: 府中市「府中市空き家等対策計画」平成29年3月

■公共交通の徒歩圏内外別の空き家の分布状況



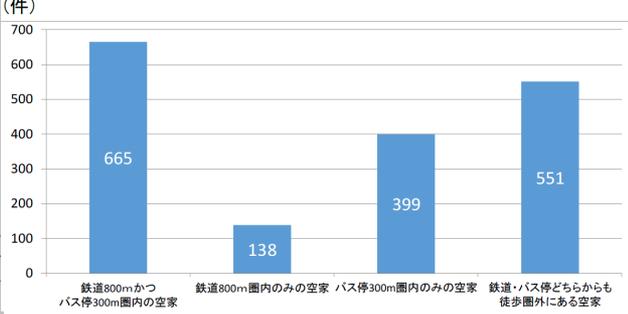
出典: 府中市「府中市空き家等対策計画」平成29年3月

■住宅の所有関係別住宅数の推移



出典: 住宅・土地統計調査

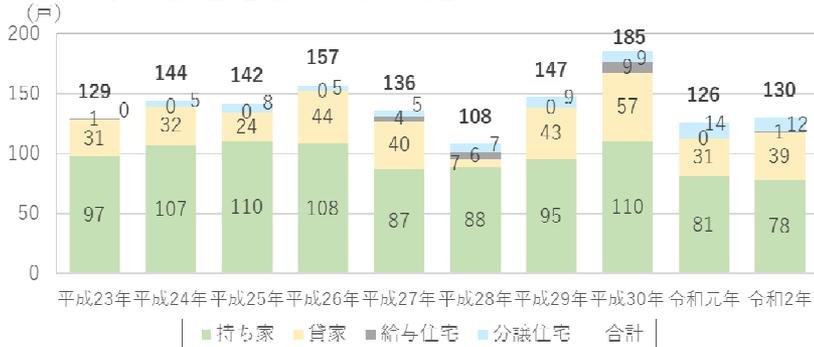
■公共交通徒歩圏内外の空き家件数



出典: 府中市「府中市空き家等対策計画」平成29年3月

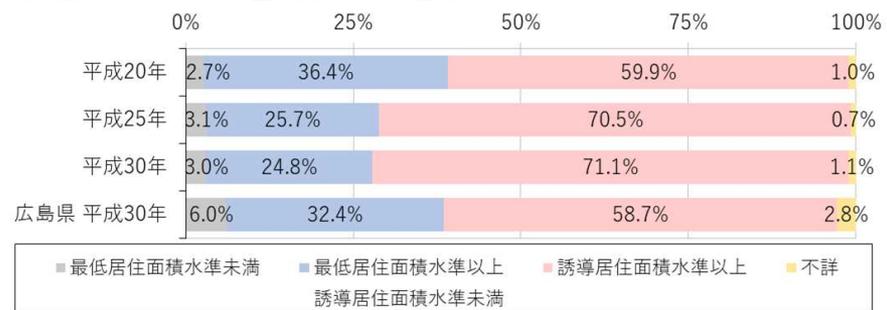
- 住宅着工戸数は過去10年間100～150戸で推移しており、令和2年度は130戸であった。利用関係別新設住宅着工数は過去10年間持ち家が最も多く(令和2年78戸)、次いで貸家(令和2年39戸)と、今後も持ち家が増加することが予想される。
- 本市の誘導面積水準以上の住宅は71.1%(平成30年)であり増加傾向にある。広島県(58.7%)より高く、比較的ゆとりある住宅環境を形成している。
- 最低居住面積水準未满是借家で多く誘導居住面積水準以上の借家は35.5%にとどまる。

■利用関係別新設住宅着工戸数の推移



資料: 建築着工統計調査、新築住宅着工戸数(広島県WEBサイト)

■居住面積水準の達成状況の推移



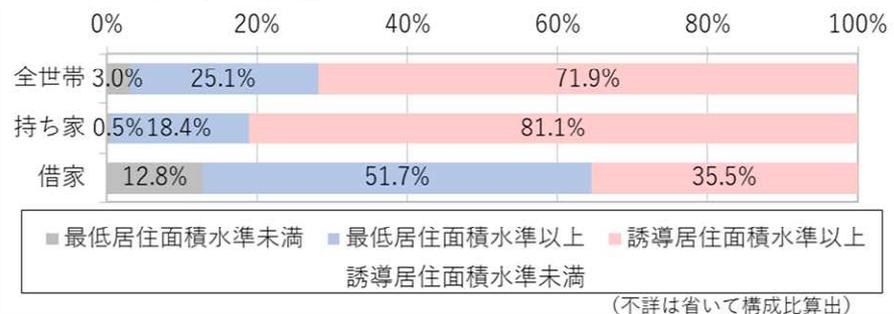
資料: 住宅土地統計調査

■居住面積水準について:

住生活基本計画(全国計画)で設定された住宅の面積に関する水準

区分	内容	面積(住戸専用面積・壁芯)
最低居住面積水準による必要面積	世帯人員に応じて、健康で文化的な生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者25㎡ ただし、29歳以下の場合、18㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人員+10㎡
誘導居住面積水準による必要面積	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	(以下の一般型、都市居住型参照)
都市居住型	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの	①単身者40㎡ ただし、29歳以下の場合、37㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人員+15㎡
一般型	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの	①単身者55㎡ ただし、29歳以下の場合、50㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人員+25㎡

■所有の関係別の居住水準

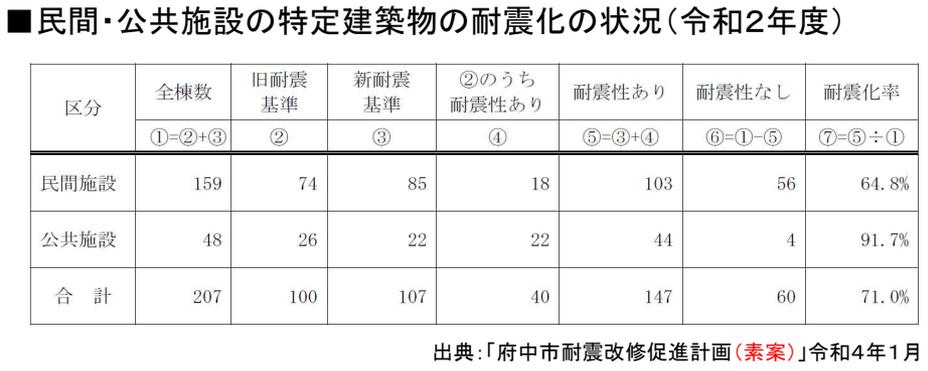
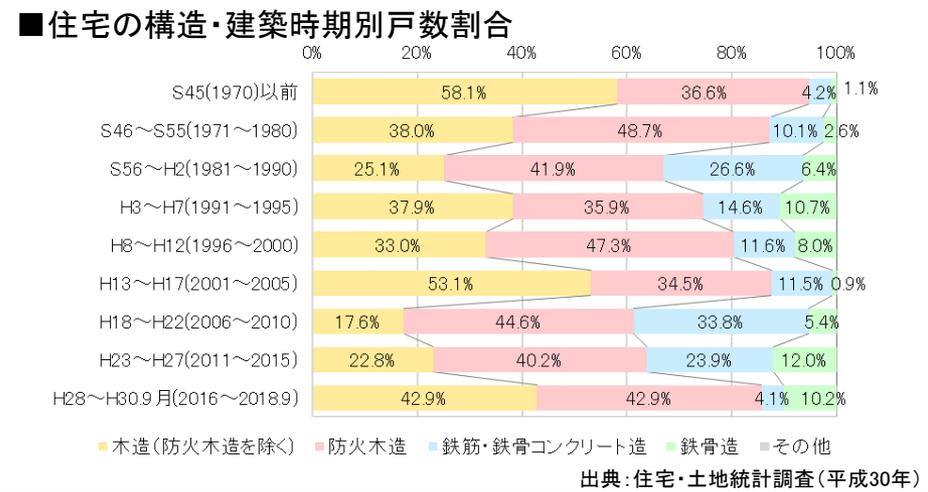
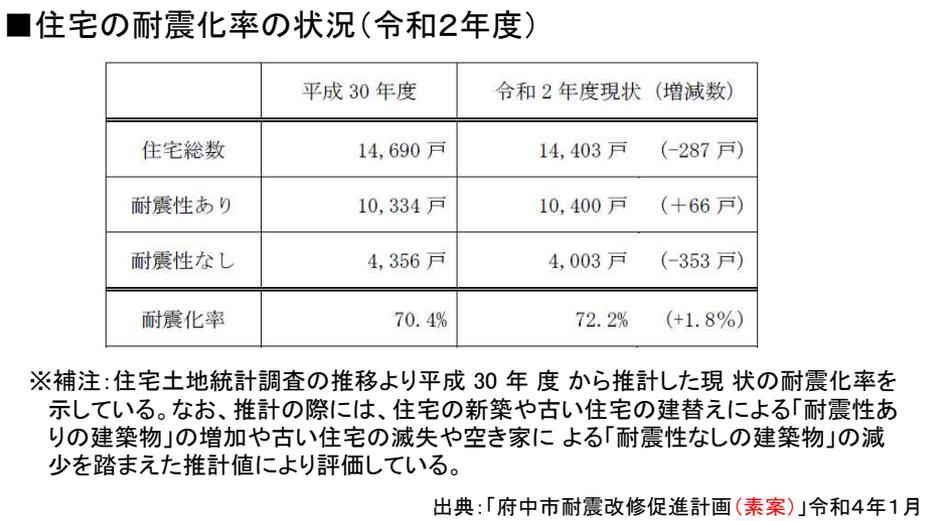
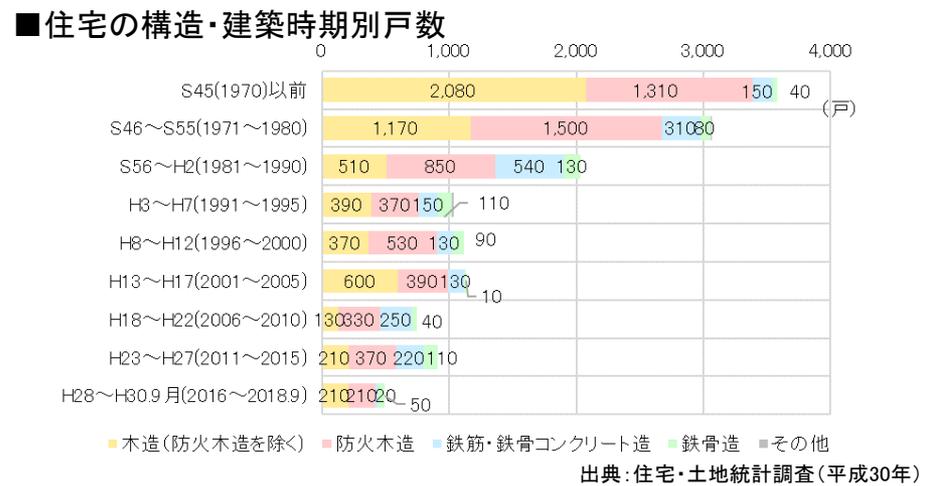


(不詳は省いて構成比算出)

資料: 住宅土地統計調査

2-4. 住宅・住環境の状況 ⑤新築の状況・住宅の構造・建築時期 21

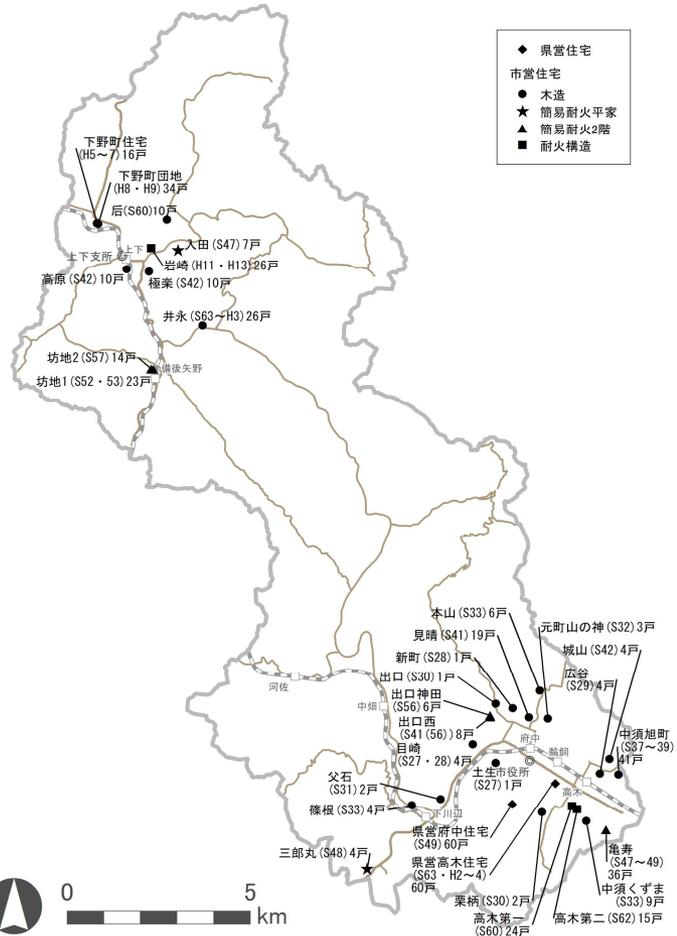
- 住宅の構造・建築時期別の戸数は、昭和45年以前の住宅建築が最も多く、旧耐震（昭和56年以前の建築）の災害に脆弱な住宅が多く存在する。
- 平成28年以降着工の住宅は木造（防火木造を除く）と防火木造がともに42.9%である。
- 住宅の耐震化率（耐震性を有する建築物）は72.2%に達している。
- 多数の者が利用するなどの特殊建築物についても民間施設の耐震化率は64.8%と旧耐震基準によるものが多く存在している。



○府中市には市営住宅が370戸あり、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者等、子育て世帯などの居住の安定を図るため、市営住宅を適切に維持・管理し、住宅セーフティネット機能を確保としての機能を担っている。

○災害の危険性の高い場所に立地する市営住宅や老朽化が進む市営住宅については募集停止となっている。

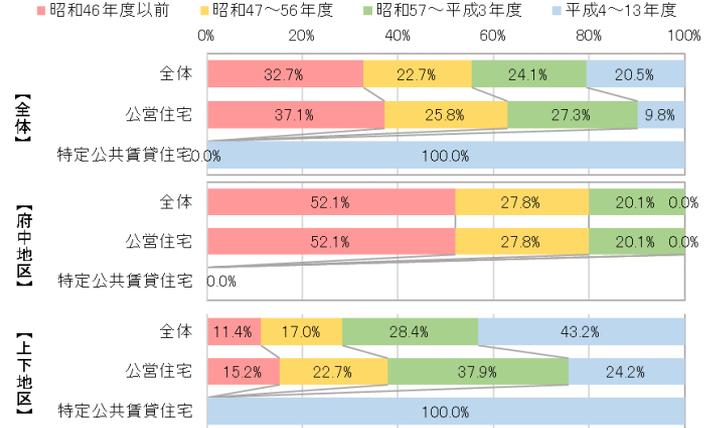
■市営住宅の立地状況



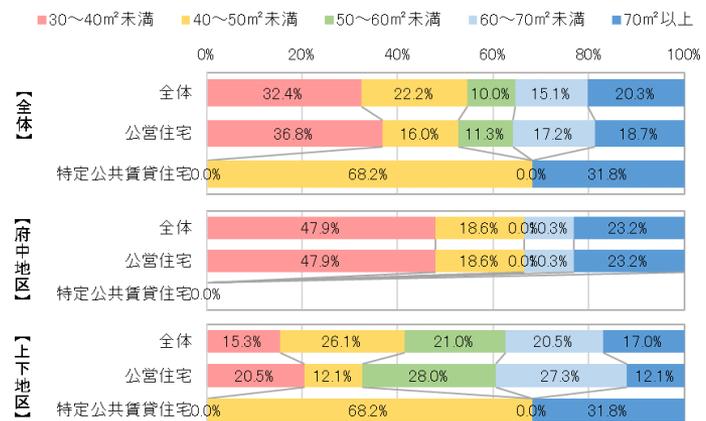
地域	番号	住宅名	棟名	建設年度	構造	階数	種別	管理戸数	備考
府中	1	新町住宅		S28	木造	平家	公営	1	募集停止
	2	出口住宅		S30	木造	平家	公営	1	募集停止
	3	出口西住宅		S41(56)	簡耐	2階	公営	8	募集停止
	4	土生住宅		S27	木造	平家	公営	1	募集停止
	5	目崎住宅		S27・28	木造	平家	公営	4	募集停止
	6	父石住宅		S31	木造	平家	公営	2	募集停止
	7	篠根住宅		S33	木造	平家	公営	4	募集停止
	8	本山住宅		S33	木造	平家	公営	6	募集停止
	9	元町山の神住宅		S32	木造	平家	公営	3	募集停止
	10	広谷住宅		S29	木造	平家	公営	4	募集停止
	11	中須くずま住宅		S33	木造	平家	公営	9	募集停止
	12	栗柄住宅		S30	木造	平家	公営	2	募集停止
	13	中須旭町住宅		S37~39	木造	平家	公営	41	募集停止
	14	見晴住宅		S41	木造	平家	公営	19	募集停止
	15	城山住宅		S42	木造	平家	公営	4	募集停止
	16	亀寿住宅		S47~49	簡耐	2階	公営	36	
	17	三郎丸住宅		S48	簡耐	平家	公営	4	募集停止
	18	出口神田住宅		S56	簡耐	2階	公営	6	募集停止
	19	高木第一住宅	1	S60	耐火	3階	公営	6	
			2	S60	耐火	3階	公営	6	
3			S60	耐火	3階	公営	12		
20	高木第二住宅	1	S62	耐火	3階	公営	6		
		2	S62	耐火	3階	公営	9		
小計		—	—	—	—	—	194		
上下	1	極楽住宅		S42	木造	平家	公営	10	募集停止
	2	高原住宅		S42	木造	平家	公営	10	募集停止
	3	岩崎住宅	A	H11	耐火	3階	公営	8	
	4						特公	6	
	5						公営	8	
	6						特公	4	
	7	入田住宅		S47	簡耐	平家	公営	7	募集停止
	8	坊地1住宅		S52・53	簡耐	2階	公営	23	募集停止
	9	坊地2住宅		S57	簡耐	2階	公営	14	募集停止
	10	后住宅		S60	木造	2階	公営	10	
	11	井永住宅		S63~H3	木造	2階	公営	26	
	12	下野町住宅		H5~7	木造	2階	公営	16	
	13	下野町団地	1	H8	木造	4階	特公	14	
			2	H9	木造	4階	特公	20	
小計		—	—	—	—	—	176		
合計		—	—	—	—	—	370		

- 市営住宅全体の建設年度別割合は、昭和46年度以前（建設後45年以上経過）が32.7%で最も高く、古い住宅が多い状況にある。
- 市営住宅全体の構造別割合は、木造46.8%、簡易耐火平家3.0%、簡易耐火二階23.5%、耐火構造26.8%で、木造が約半数を占めている。
- 市営住宅全体の住戸専用面積別割合は30～40㎡未満が32.4%で最も高く、次いで40～50㎡未満が22.2%、70㎡以上が20.3%の順となっている。

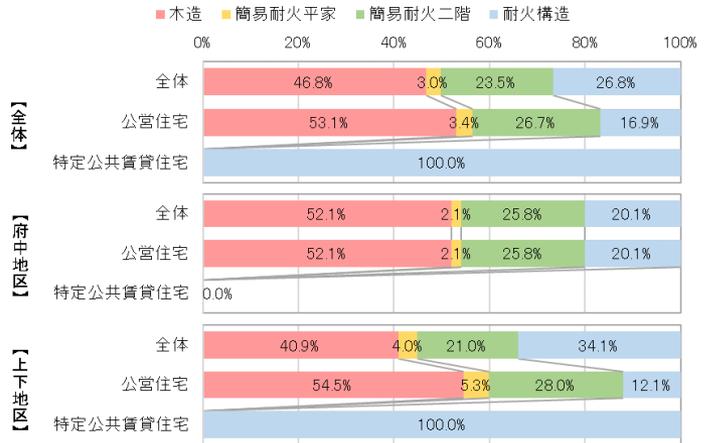
■市営住宅の建築年度の割合



■市営住宅の住戸専用面積の割合



■市営住宅の構造の割合



■市営住宅の耐用年数経過状況

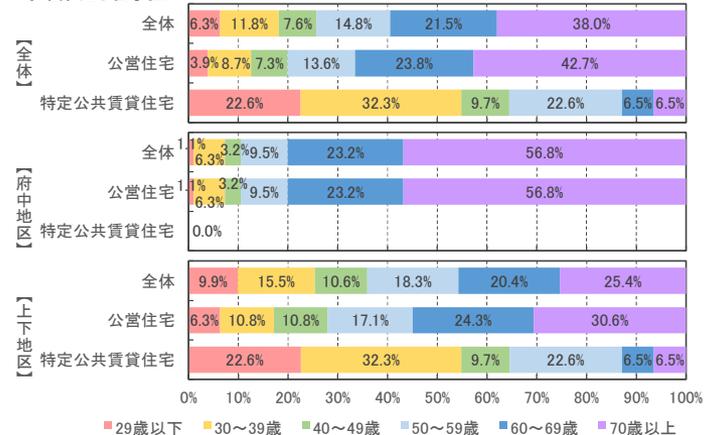
表 構造別市営住宅の耐用年限経過状況 (戸、%)

	耐用年限	管理戸数	平成28年度末			平成38年度末		
			経過	1/2経過	1/2未経過	経過	1/2経過	1/2未経過
木造	30	220	178	42	-	220	-	-
簡易耐火平家	30	11	11	-	-	11	-	-
簡易耐火二階	45	87	8	79	-	73	14	-
耐火構造	70	99	-	-	99	-	39	60
合計	-	417	197	121	99	304	53	60
			47.2	29.0	23.7	72.9	12.7	14.4

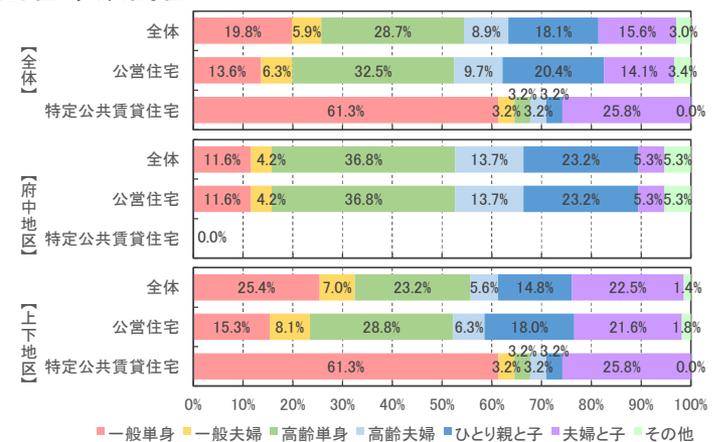
注：合計欄下段数値は割合

- 世帯主の年齢別割合は、70歳以上が38.0%で最も高く、次いで60～69歳が21.5%、50～59歳が14.8%の順となっており、60歳以上が合わせて約6割を占める。
- 家族構成別割合は、高齢単身が28.7%と最も高く、次いで一般単身が19.8%、ひとり親と子が18.1%の順となっている。また、高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢者のみの世帯割合は37.6%と高い状況にある。
- 居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未達の割合が2.5%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達が82.3%、誘導居住面積水準以上が15.2%となっている。

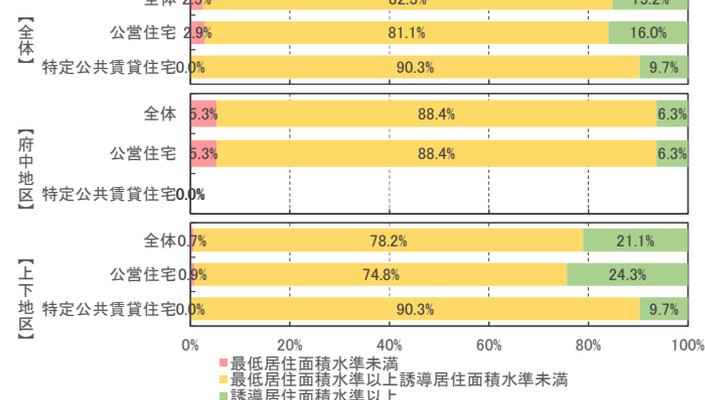
■世帯主の年齢別割合



■家族構成別世帯数割合



■居住面積水準の状況



※高齢単身、高齢夫婦夫婦は65歳以上は含む世帯とした

3. 現況分析のまとめ①

■人口・世帯の状況

- 府中市の人口は、昭和50年頃をピークとし人口減少が続いている。少子・高齢化の傾向は続き、令和27年には老年人口が生産年齢人口を上回ると予測されている。
- 単身世帯が増加傾向にあり、多世帯居住は減少しており、家族間での助け合いが困難になってきている。
- 少子・高齢化の進行にともない、平成10年頃を境に自然増から自然減へとなり、減少数も増加傾向にあり、死亡者数は近年横ばいであるが、出生数の減少が続いている。
- 府中市は「働くまち」としての性質が高く、近隣市町の利便性の高い地域に居住して通勤している状況が続いている。

■土地利用

- 市の約7割を山林が占め、豊かな自然な環境に恵まれている一方で、宅地の割合が4.3%と、開発可能な土地は限定的である。
- 土砂災害や洪水の危険箇所は多数分布しており、家屋等への直接的な被害や道路の寸断などの被害の危険性が高い。
- 市街地は産業の発展とともに昭和40～50年代に急速に発展・拡大したが、市街地の低密度化が進行している。

3. 現況分析のまとめ②

■公共公益施設

- 鉄道が主要な公共交通手段として活用され、交通空白地帯への取組もなされている。
- 主要な公共公益施設は人口密度が多い市の中心部や上下町市街地に多く分布しているが、子育て関連施設の立地には差がみられ、通学路における危険も多く指摘されている。
- 歳入における自主財源は増加傾向にあるが、今後の人口減少により税収の減少が予想され、効果的・効率的な行政運営が急務である。

■住宅・住環境の状況

- 総住宅数は増加傾向で推移している一方で、総世帯数は減少に転じた。1世帯当たりの住宅数は増加傾向にあり、住宅ストックは量的に充足している。
- 空き家率は増加傾向で推移し、県内でも空家率は高い。持ち家率も高いため、空き家になったときに適切に住宅市場に流通する必要がある。
- 空き家は鉄道駅・バス停の徒歩圏内に多く立地し、公共交通の利便性の高い場所の空洞化が懸念される。
- 旧耐震基準による、災害危険性が高い住宅も多く残存している。

■市営住宅の状況

- すでに耐用年数を経過している市営住宅が約半数あり、計画的な整備・供給が求められる。
- 市営住宅の世帯主は高齢者が約6割を占め、特に単身高齢者世帯が増加している。

- 自治体の継続的な運営において最も重要な課題は人口対策であり、総合計画では「選ばれるまち」を目標としている。
- 住生活基本計画では、交流人口・居住人口のうち、特に住まいに関係する居住人口対策をターゲットとしている。
- 人口維持のために、持ち家、貸家に限らず、住宅の整備は必要なものである。
- これまで、産業重視できたがグローバル社会による産業構造の変化により産業用地が空き、居住スペースとなり住宅用地不足は解消されつつある。
- 土地利用が変化している一方で、依然「働くまち」の性質が強く、「暮らしやすいまち」としての施策の推進が必要。

■ 総合計画の横断的目標
「選ばれるまち」ふちゅうの実現

【今回策定】府中市住生活基本計画

- ・居住人口に着目した計画とする。
- ・府中市の暮らし(生活する、働く、子どもを産み・育てる など)について、暮らしやすさ(働く場所がある、子育てがしやすい、買い物や交通の利便性が高い)など、多様なライフスタイルを構築することができる府中市の居住地としての魅力を高め、人口の維持・増加につなげ「『選ばれるまち』ふちゅうの実現」を図る。
- ・3つの視点から、目標や目指す姿などを検討する。

居住者からの視点

住宅ストックからの視点

まちづくり・産業からの視点

4. 住生活基本計画の方針による論点

視点	論点	目指すべき姿(仮設)
居住者からの視点	論点1 子どもを産み育てやすい住まいの実現	(1)子育て世帯が抱える収入や育児の悩みを軽減させることで、安心して暮らせる環境が整っています。 (2)子育て世帯が気軽に支援を受けることができ、楽しく過ごせる場所があります。
	論点2 安心して暮らし続けられるセーフティネット機能の強化	(1)公営住宅を供給するとともに、民間住宅を含めた住宅セーフティネットが構築され、誰もが健康で文化的な生活をおくれる住宅を確保しています。 (2)低額所得者や高齢者などの住宅確保用配慮者が適切に居住視点を受けられる環境が整っています。
住宅ストックからの視点	論点3 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的な推進	(1)空き家の発生抑制や適正管理等が進み、良好な居住環境が保たれています。 (2)立地や管理状況の良好な空き家は地域のコミュニティの場などとして多様に利活用されています。
	論点4 脱炭素社会と災害に備えた取組による良質で安全な住宅ストックの形成	(1)カーボンニュートラルの実現に向けて、環境に配慮した住宅や自然災害に強い住宅が形成され安心して暮らせる居住環境が整っています。 (2)災害リスクの周知が進み、よりリスクの低い区域への居住が促進されて、安全な住宅地が形成され安心して暮らせるまちとなっています。
まちづくり・産業からの視点	論点5 ゆとりと魅力ある居住環境の創出	(1)賑わいと回遊性を兼ね備え、利便性の高い生活がおくれる中心市街地での暮らしが構築されています。 (2)既存の住宅団地を現在の社会ニーズにあった居住環境とすることで、住宅団地の魅力を創出します。
	論点6 移住・定住の促進と受け皿となる住生活産業の育成	(1)働き方改革やコロナ禍を契機とした新しいライフスタイルに合わせて、多様なニーズに対応した居住環境が整備されています。 (2)地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保や育成が進んでいます。

5. 市民アンケートの実施 ①概要

調査目的

府中市内の住民を対象に、住まいの状況や住宅・住環境の満足度、定住意向等の計画策定に必要な意向を調査・把握することを目的とする。

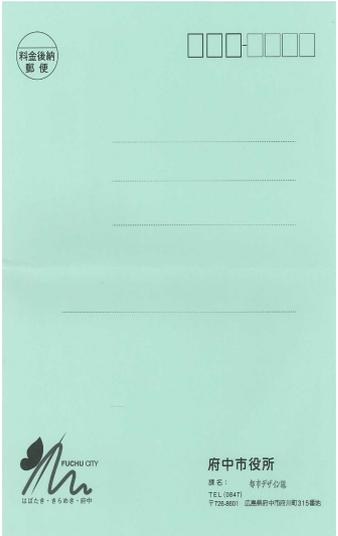
調査対象

府中市内の居住世帯から、性別、年齢、各地域の世帯数比率を考慮して2,500世帯を抽出

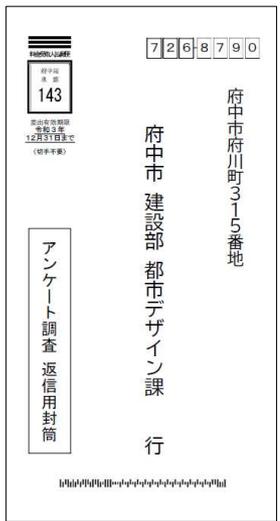
調査期間

令和4年●月●日(●)～令和4年●月●日(●)までの2週間
 ※上記の回収締切日はあくまで目安であり、配布調査票に記載の締切日となっている。
 実際には締切後に届く調査票も可能な限り集計に含める。

■送信用封筒



■返信用封筒



■調査票



5. 市民アンケートの実施 ②設問

- 以下の内容に着目し、調査票を作成。
- 回答に要する時間は約10分程度。

設問	設問内容	備考／設問の狙い	
1. 回答者の属性	問1	性別、年齢	・集計の際の分析軸とする。 (年齢、性別、居住年数等による課題やニーズの違いを把握する)
	問2	同居家族人数、家族構成	
	問3	同居家族の中でのいる人	
	問4	府中市での居住年数	
	問5	居住地区、居住年数	
	問6	自家用車の有無	
	問7-1	職業	
	問7-2	通勤・通学先	
	問8	居住形態	
2. 住宅・住環境	問9	住宅の建築年数	・住環境における問題点(不満点)を把握する。
	問10	住宅に対する満足度	
3. 府中市らしい住宅や住環境	問11	住環境に対する満足度	・本市全体の住み良さに対する満足度を把握する。 ・住宅・住環境整備の施策を検討する上で短期・長期的なニーズ、優先度を把握する。
	問12	「府中市の住み良さ」の点で自慢できるもの	
4. 定住・転居意向	問13	重要だと考える住宅・住環境づくり (長期・短期視点での回答)	・本市での定住施策を検討する上で、参考となる都市を把握する。
	問14-1	現在の住宅への定住意向	
	問14-2	住み替えたくてもできない主な理由	
	問14-3	住み替えたい場所	
5. 住宅や住環境で重視する点	問14-4	問14-3で回答した場所を選んだ理由	・住宅・住環境整備の施策を検討する上でのニーズ、優先度を把握する。
	問15	今後住宅を選ぶ際に重視する点	
6. 住宅リフォーム	問16-1	住宅リフォームの予定の有無	・リフォームに対するニーズ(内容、実施に対する支援など)を把握する。
	問16-2	リフォームの内容	
	問16-3	リフォームを予定していない理由	
7. 高齢期の住宅	問17	高齢期に希望する住まい方	・高齢者のための住宅・住環境整備の施策を検討する上でのニーズ、優先度を把握する。
	問18	高齢者が安心して生活していくために必要な取り組み	
	問19	高齢者が安心して生活していくために必要な住宅性能	
8. 子育て世帯の住宅	問20	子育てするために、住宅について重視する点	・子育て世帯の住宅・住環境整備の施策を検討する上でのニーズ、優先度を把握する。
	問21	子育て世帯が、住環境について重視する点	
9. 住宅と暮らしに関する情報	問22	住宅と暮らしに関する情報について関心のある内容	・住宅・住環境の情報提供を行う上での、提供内容に対するニーズを把握する。
10. 魅力ある住宅づくりのための提案	問23	府中市の良さを活かして魅力ある住宅や住環境づくりを進めていくための提案(自由記述)	・アンケート項目以外での、住宅・住環境整備の施策を検討する上でのニーズを把握する。

6. 計画策定のスケジュール

- 庁内検討部会と策定委員会(外部)によって計画の内容を諮るものとして、下表のとおりの実施を予定している。
- その他、住民アンケートを令和4年5月頃、パブリックコメントの実施を令和4年12月頃の実施を予定している。

回数	開催時期		議論の概要
	庁内検討部会	策定委員会	
第1回	令和4年2月18日	令和4年3月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・現況・課題の整理結果 ・論点の提示 ・アンケート(案)の提示
アンケート	令和4年4月下旬		—
第2回	令和4年6月上旬	令和4年7月上旬	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート結果の提示 ・問題点・課題の確認 ・計画の方針の確認
第3回	令和4年8月上旬	令和4年8月中旬	<ul style="list-style-type: none"> ・計画の理念・目標の確認 ・実施施策の検討
第4回	令和4年10月下旬	令和4年11月中旬	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメントに向けた計画(案)の確認
パブコメ	令和4年12月上旬(1ヵ月程度)		—
第5回	令和5年2月上旬	令和5年2月中旬	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメント後の結果公表 ・最終報告