

住宅ストックからの視点：論点3「空き家の対策」

| 検討のポイント | 市の既存制度・現状での問題点 | 第3回目で議論していきたいこと |
|--|---|--|
| (1)所有者に対策を求めるが対応していただけない周辺の居住環境に悪影響を及ぼす危険な空き家を市が積極的に対策 | <ul style="list-style-type: none"> ●府中市内の空き家は年々増加し、全国や広島県と比べても空き家率が高い。 ●これまでの取組 <ul style="list-style-type: none"> ・空家特措法により、勧告9件、命令2件など、先進的に取り組んでいる。 ・危険空き家の解体補助により、所有者自身による除却を促している。 | <ul style="list-style-type: none"> ●空き家の除却以外の有効な支援制度があるか。 <ul style="list-style-type: none"> ・家財整理、固定資産税の猶予など ●空き家問題は所有者の当事者意識が重要だが、どのような呼びかけが有効か。 <ul style="list-style-type: none"> ・宅建協会や司法書士会と連携したセミナー ・高齢者へのエンディングノートの活用 |
| (2)健全な空き家は、移住・定住、住み替えの場や地域のコミュニティの場として有効活用 | <ul style="list-style-type: none"> ●これまでの空き家バンクは利用が低調であったことから、令和2年度よりNEW空き家バンクとしてリニューアルして運営している。 ●令和2年度に空き家活用セミナーを実施し、先進的に取り組んでいる団体の講演を受けたり、参加者によるワークショップを行った。 | <ul style="list-style-type: none"> ●空き家バンクの補助は、市外からの移住・定住者が対象だが、市内在住者を認めていることは有効か。 ●空き家対策の協力不動産業者を増やす。 ●空き家バンクの進化として、空き地バンク、農地バンク、逆空き家バンク、中間管理機構的なものはどうか。 |
| (3)活用にあたっては、専門業者によるもの他に、DIYなど楽しみながら活用 | <ul style="list-style-type: none"> ●これまで「府中のリノベオープンハウス」や「空き家のDIYツアー」や「お試し住宅」を実施している。令和3年度からは、空き家リバイバル事業により、地域の活性化に寄与する活用事業も行っている。 | <ul style="list-style-type: none"> ●空き家を活用するプレイヤーの育成が必要ではないか。また、そういったプレイヤーがまちづくりのプレイヤーになるのではないか。 |

住宅ストックからの視点：論点4「脱炭素社会と災害に備えた住宅ストック」

| | | |
|---|--|--|
| (1)省エネ改修やバリアフリー改修などに合わせた耐震改修など適性と安全性を同時に向上させる取組 | <ul style="list-style-type: none"> ●国では、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、CO2排出量をマイナスにするLCCM住宅の普及や省エネルギーの義務づけ、性能表示など規制強化を行っている。 ●本市の耐震化率は、72.2%と全国87%、広島県84.5%に比べ低い状況である。これまで利用が低調であった耐震化補助を拡充したことで利用者は増加傾向にある。 | <ul style="list-style-type: none"> ●耐震改修は費用の割には効果を感じにくい。省エネやバリアフリー改修などの効果を感じやすい改修と組み合わせることで実施率が向上するのではないか。 ●工事を行うハウスメーカーや工務店、融資を行う金融機関などにPRすることで、より所有者へ伝わるのではないか。 |
| (2)土砂災害警戒区域やハザードマップなどをより広くお知らせすることにより、防災・減災意識を高め、より安全な地域へ居住誘導 | <ul style="list-style-type: none"> ●本市は1,628箇所の土砂災害警戒区域、1,532箇所の土砂災害特別警戒区域があり、土砂災害に対して非常に脆弱な地形となっている。 ●令和元年（一番最初H26、今の形H28、最新R元年）に土砂災害警戒ハザードマップを作成し公表しました。 | <ul style="list-style-type: none"> ●災害時には、近所や親族からの声かけが有効であったと報告されている。平常時においても、近所や親族と相談できる環境が必要ではないか。 |
| (3)災害の危険性が高い地域の住まいは、より安全性が高い地域への居住が移転される仕組み | <ul style="list-style-type: none"> ●がけ地近接等危険住宅の移転補助事業や建築物の土砂災害対策改修補助事業を行っているが利用実態はない。 ●現在策定中の都市計画マスタープランでは、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入することとしている。 | <ul style="list-style-type: none"> ●災害リスクの高いことを認識しても、実際に転居しようとするれば費用や生活の面で踏み切れない。補助や集団移転の仕組みが移転の後押しとなるのではないか。 ●土砂災害特別警戒区域が市街化調整区域となることで、住宅や店舗などの土地利用が難しくなり、将来的には居住者がいなくなるのではないか。 |

まちづくり・産業からの視点：論点5「ゆとりと魅力ある住まいの環境」

| | | |
|---|--|--|
| (1)3年後に建設をにらんでいる市民プールは健康増進から趣味まで幅広い利用が見込まれる。こういった施設の立地が魅力ある生活環境につながるのではないか。 | <ul style="list-style-type: none"> ●これまで、中心市街地の賑わいの再生や暮らしやすさの向上を図るため府中学園、市民病院やicore-FUCHUなど市民の生活に直結する施設の整備を行ってきた。 ●アンケートからは、「今後住宅を選ぶうえで重視する点」の問いに対し、「日常の買物、医療などの利便性」がもっとも高い結果となったことから、そのニーズの高さがうかがえる。 | <ul style="list-style-type: none"> ●中心市街地は市民プールなど駅を中心に周辺整備を進め、賑わいと交流を創出することで、楽しく暮らしやすい環境を整える。他にどのようなものがあれば魅力ある暮らしにつながるか。 |
| (2)中心市街地は、車の進入が難しい狭い道や老朽化した空き家が残された狭い敷地などが残されている。このような区画を再生させることで、利便性の高い市街地となり居住を誘導することができるのではないか。 | <ul style="list-style-type: none"> ●路線バスの沿道にあり、JR府中駅までは700mと利便性は高い。 ●上水道、下水道が整備されている。 ●近年、土地の価格が下がっており、居住地の選択肢となり得る価格である。 ●空き家が多く、土地利用が停滞している。 | <ul style="list-style-type: none"> ●中心部に近く、公共交通機関が充実しているなど利便性が高い地域にもかかわらず、土地が有効に活用されていない。これを民間事業者だけで解決するのは困難であるため、行政が積極的に関って土地の活用を促す必要があるのではないか。 <ul style="list-style-type: none"> ・土地・建物における相続関係の整理 ・土地所有者等の意向調査 ・ランドバンク事業など官民が協調した整備 |
| (3)府中市で最も古い団地は造成後約60年になる。当時の暮らし方と現在の暮らし方は大きく異なり、道路の幅や敷地の広さ、また、周辺に求める環境など現在の暮らし方にはそぐわない造りとなっている。こうした団地を現在の暮らし方にマッチするようにリノベーションすることで住み続けられる住宅団地となるのではないか。 | <ul style="list-style-type: none"> ●見晴団地 <ul style="list-style-type: none"> ・3mの道路や敷地が狭く自動車1台を停めるのがやっとの敷地となっている。 ・令和元年度よりぐるっとバス（左回り）の運行を開始した。 ●緑ヶ丘団地 <ul style="list-style-type: none"> ・坂がきつく中心部から標高差60～100mほどある。 ・4月より路線再編やぐるっとバスへの乗り継ぎサービスを行っている。 ●団地は、日当たりや風通しに優れている反面、住宅しか建築できずに買い物や飲食には不便である。 | <ul style="list-style-type: none"> ●山を開き、造成された住宅団地は、採光・通風・騒音など居住環境が高い反面、賑わいや移動などの利便性に欠けている。移手段が豊富な若い世代であれば住めるのではないか。また、+α何が整えば居住の選択となるのだろうか。 <ul style="list-style-type: none"> ・ママ友や子どものコミュニティ、小規模な店舗や飲食店などの立地 ●団地を住み継いでもらうには、どんな販売方法が有効か。 <ul style="list-style-type: none"> ・住民や不動産業者と連携した販売方法 ・子育て世帯へのインセンティブ、安価な値段 |

まちづくり・産業からの視点：論点6「住宅市場・住生活産業の振興」

| | | |
|---------------|--|---|
| (1)住宅市場の活性化 | <ul style="list-style-type: none"> ●市内の住宅新築着工戸数が減少している。また、全国的には改修工事費は増加傾向にある。 ●アンケートからは、「住まいのメンテナンス・長寿命化」や「バリアフリー化」「省エネルギー化」などリフォームに関心があることがうかがえる。 | <ul style="list-style-type: none"> ●住宅リフォームやエコ改修が拡大する取り組みとはどのようなものが有効か。 <ul style="list-style-type: none"> ・事業者や市民など双方向への住宅に関する知識の普及 ・リフォーム・省エネ改修に関わる補助制度に関する情報発信 |
| (2)住生活産業の人材育成 | <ul style="list-style-type: none"> ●建設業で働く就労者は、高齢化が進み、若手の人材が不足している状態です。 | <ul style="list-style-type: none"> ●住生活産業に興味を持ち、入職してもらうためにどのような取組が有効か。 <ul style="list-style-type: none"> ・未就学児や小・中学生等へのイベント等の開催 ・DXや省力化施工など魅力的な技術の活用 |