

論点 2 - (1) 市営住宅の今後のあり方について

1 基本的な考え方

- 戦後～高度経済成長期において、不足する住宅の需要に対応するとともに、民間の住宅整備を補完する目的で急造した市営住宅については、民間市場の成熟や直面する人口減少に対応する観点から、市営住宅の全体戸数の最適化を図っていく。
- 全体的な再編・減量化を図っていくなかで、住宅困窮者向けのセーフティネットとしての役割は引き続き果たしつつ、若い世代の流出防止や高齢者世帯への対応など政策的課題に向けて新たな役割も展開していく。

2 公営住宅の成り立ち

- ・戦災による住宅焼失や引揚者、また、戦後の人口増加により住宅が不足していた。
- ・公営住宅法が制定され、住宅不足の解消を目的として公営住宅の整備が行われた。
- ・高度成長期においても、民間市場が十分ではなく民間住宅を補完するためさらに整備を進めた。

3 社会情勢の変化

①人口減少、対象世帯の減少

平成 22 年に 42,563 人であった府中市の人口は、令和 2 年には 37,644 人に、さらに令和 27 年には、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると 25,343 人になるとされています。また、平成 22 年に 17,325 世帯であった世帯数が、令和 2 年には 16,834 世帯と減り今後さらに減少が見込まれています。

■表 1 府中市内の著しい困窮年収水準未満の世帯の推計（必要戸数）

- ・人口減少に伴って、著しい困窮年収水準未満の世帯も減っている。

	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
人口	42,563	40,069	37,664	35,147	32,624	30,113	27,678	25,343
世帯数	17,325	17,551	16,834	13,462	12,567	11,600	10,640	9,713
公営住宅の入居資格世帯	1,299	1,291	1,291	1,137	1,000	883	778	684
著しい困窮年収水準未満の世帯数	458	455	455	390	338	296	260	227

※①は国勢調査のデータ引用 ※②は国立社会保障・人口問題研究所のデータ引用

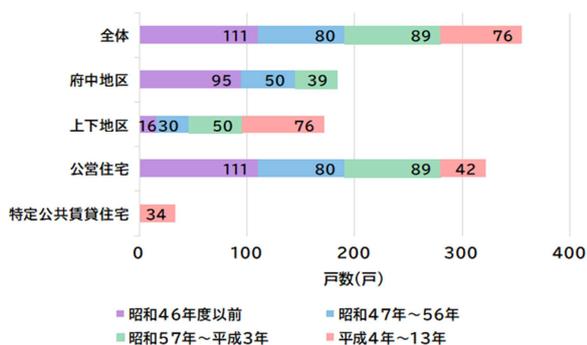
※国土技術政策総合研究所
「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」
より推計値算出

②老朽化、経年劣化に伴う更新時期

これまで整備してきた市営住宅の約 54%は昭和 56 年以前の建設であり、耐震性がなく老朽化も進んでいる。特に府中地区においては、昭和 56 年以前に建設された住宅が約 79%あり、老朽化による更新時期を迎えている。

■表 2 市営住宅の建築年度別割合

- ・府中地区は築 50 年を超えた住宅が多い。



※府中市調べ
令和4年現在

■表 3 市営住宅戸数の推移

- ・平成 8 年に府中地区に 334 戸あった住宅は令和 4 年に 184 戸と約 55%に縮小している。



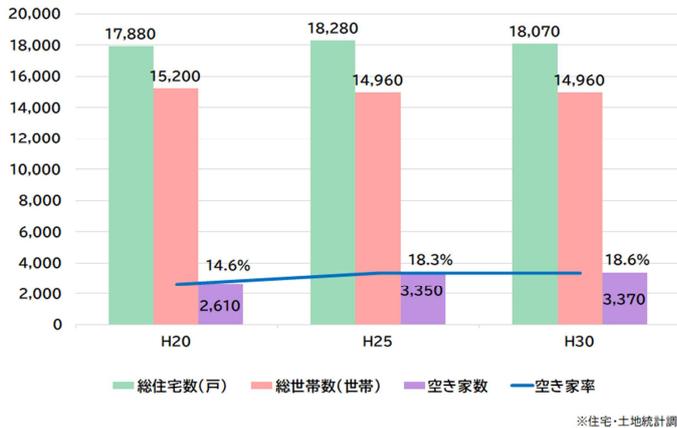
※府中市調べ

③民間住宅の成熟

住宅・土地統計調査では、府中市内の総住宅戸数は平成20年に17,880戸、平成25年に18,280戸、平成30年に18,070戸と平成25年にピークを迎え総住宅数はおおむね横ばいとなっている。

■表4 総住宅数・総世帯数・空き家率の推移

・府中市の総住宅数はH25にピークを迎え、おおむね横ばいとなっている。



4 今後の方向性 【論点2 - (1)】

①これまでの低額所得者向けの住宅供給という役割及び供給量は縮小してきている。については、市営住宅全体の再編(統合集約化)を行い、規模の最適化を図っていく段階にきているのではないか。

(課題)

ア)【府中地区】 老朽化に伴い、使用できないものについて募集停止を行っているため、足りていない状況にあり、必要数の確保に向けた新築や建て替えを行う必要がある。

【上下地区】 余っている状態にあり、他の用途での活用等、有効的に活用していく必要がある。

イ) 必要戸数の推計(※表1)では、令和2年に455戸とされていたものが、令和17年には296戸、令和27年には227戸、さらに縮小することが見込まれることから、市営住宅としての整備だけでなく、家賃補助等の公的支援などによる民間住宅の活用と併せ、官民全体として検討していくべきではないか。

ウ) 再編に当たっては、入居世帯の円満・円滑な移転を行う必要がある。

②全体としての市営住宅の総量は縮減させつつ、府中市が直面する政策的な課題の解決に向けた新たな役割を担っていくべきではないか。【論点1 - (1)】【論点2 - (3)】【論点2 - (4)】【論点2 - (5)】で議論

- ・若者、子育て世代の市外流出防止 → 市営住宅を活用した子育て専用住宅の展開
- ・高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加していることへの対応
→ 市営・民間を含めた住宅セーフティネットの実働
- ・外国人、LGBTQなど多様なライフスタイル、属性への対応

論点2-（2） 上下エリアの現状と課題

1 上下地区の市営住宅の状況

- 上下地区では民間賃貸住宅が少ないため、市営住宅の継続的な整備を進めてきた。このため、府中市全体の募集中の市営住宅 187 戸のうち 112 戸と全体の約 60%が上下地区に位置する。
- 112 戸のうち、低所得者向けの公営住宅が 68 戸に対し、少し所得が高い世帯が入る特定公共賃貸住宅が 44 戸整備されている。
- 人口減少により入居希望者が減り、空き住宅数が 29 戸と上下地区の約 26%となっている。

■表5 上下地区の住宅一覧（募集中）

- ・長いものでは、15 年以上空いている住宅もある。
- ・入居希望は、上下地域の周辺部で低下している。（※図 1 参照）

住宅名	建築年度	戸数	空き戸数	入居率	空き年数
后	S60	10	6	40%	15年
井永	S63~H3	26	13	50%	11年
下野町	H5~H7	16	0	100%	0年
岩崎	H11、H13	16	0	100%	0年
下野町(特)	H8、H9	34	9	74%	14年
岩崎(特)	H11、H13	10	1	90%	2年
合計	—	112	29	74%	—

2 上下地域の市営住宅にかかる問題意識

- ①旧上下町時代に人口確保を目的に町営住宅を建設したが、現在においてはオーバースペックとなっている。
- ②現在における上下地区の課題に対応した有効活用の検討を必要と考えている。

3 今後の方向性

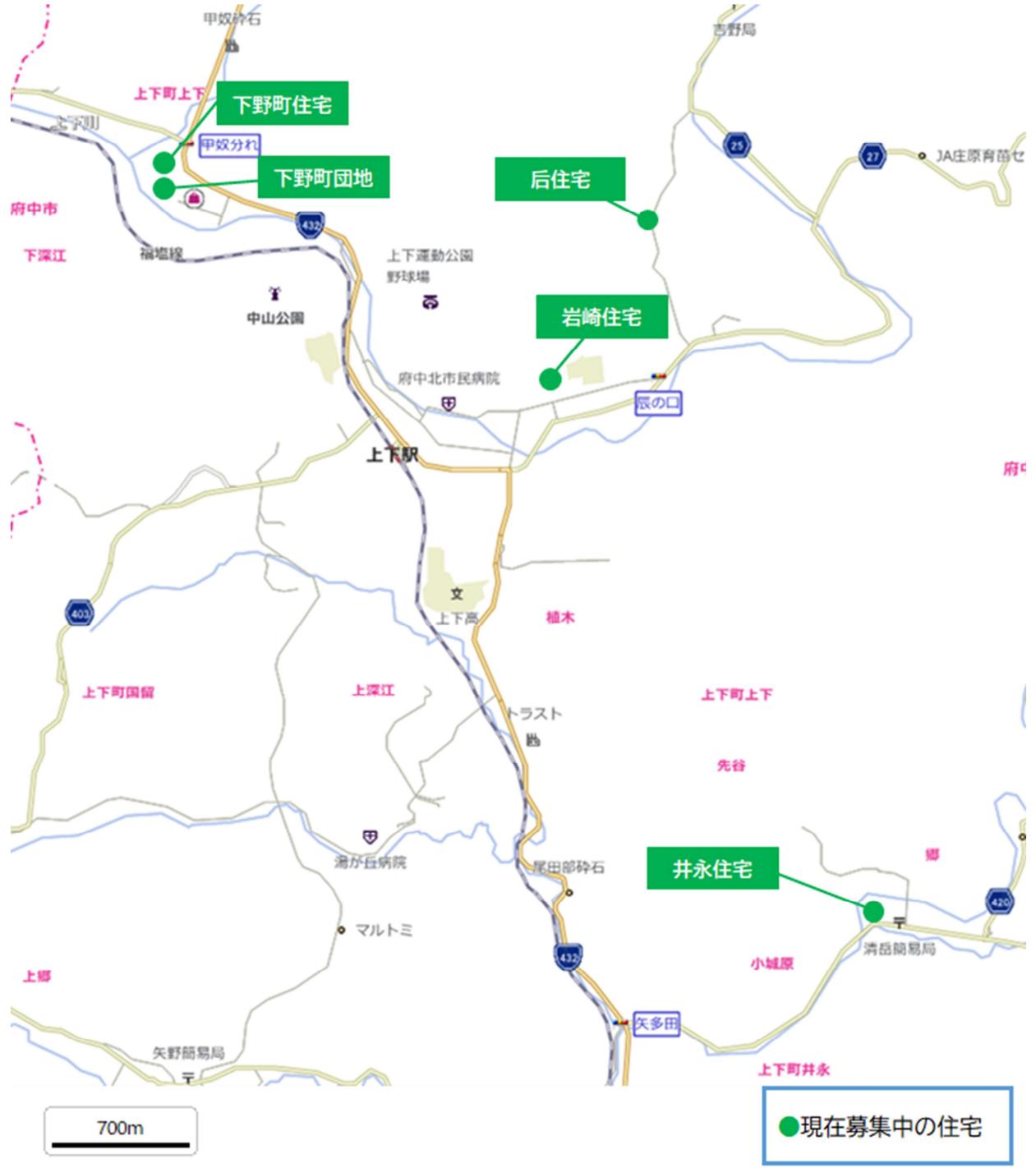
- 空いている市営住宅は今後も入居の見込みが低いため、移住や関係人口、オフィス誘致、スポーツ合宿、上下高校生の学生寮 など、市の政策課題と上下地域のまちづくりに寄与する観点から、公営住宅や特定公共賃貸住宅とは違う手法で活用を図る。

○検討すべき手法

公営住宅や特定公共賃貸住宅のままでは、市営住宅以外の利用に対する制約がある。このため、公営住宅や特定公共賃貸住宅とは違う手法として検討する。

- ・用途廃止し、普通財産として貸付
- ・用途廃止し、スポーツ附帯施設、学生寮という新たな行政財産への組み替え、併用
- ・公営住宅のまま公営住宅法の規制の中で目的外利用の枠組みの中で利用

■図1 上下地区の市営住宅分布図
・生活の利便性が低い周辺部の住宅に空き家が多い。



論点 1 - (1) 子育て専用住宅について

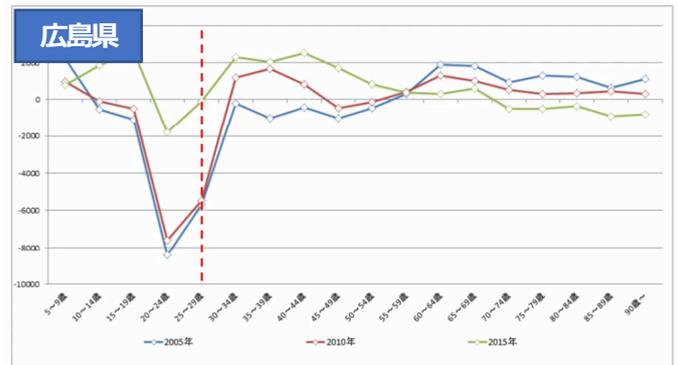
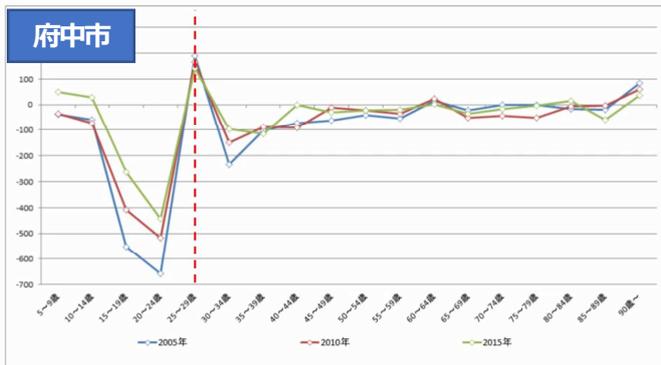
1 基本的な考え方

- 府中市においては、15歳～19歳、20歳～24歳バンドで転出超過がみられる一方、25歳～29歳では転入超過という特長がある。しかしながら、30～34歳で結婚や子育て初期を契機に再び転出超過に転じていることから、結婚・妊娠出産・小学校入学を控えた若い子育て世代の転出防止を図る観点から、公営住宅においても子育て専用住宅など住宅政策としての手立てを講じる必要がある。
- 市営住宅としてリーディング事業（子育て専用住宅）を展開する中で、若者・子育て世代から選ばれる住まいについて、官民で連携協働できる仕組みづくりについても構築を図っていく。

2 人口動態の状況

- ・若い世代の進学に伴う転出の影響により15歳～19歳、20歳～24歳バンドで転出超過がみられる。
- ・広島県全体と比較して、府中市が就業地としてのポテンシャルが高いことから25歳～29歳では転入超過だが、30～34歳では転出超過となっている。

■表6 年齢階級別人口移動の推移



※第5次府中市総合計画より引用

■表7 市営住宅入居世帯主年齢

- ・府中地区における子育て世帯の20～40歳代の入居率が低い。

	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
府中	3.8%	6.1%	4.6%	14.5%	22.9%	48.1%
上下	9.8%	13.7%	14.7%	15.7%	14.7%	31.4%
公営	3.5%	7.4%	7.9%	14.4%	20.8%	46.0%
特公	25.8%	22.6%	16.1%	19.4%	9.7%	6.5%
全体	6.4%	9.4%	9.0%	15.0%	19.3%	40.8%

3 住宅政策面での府中市でのこれまでの取組、他市町事例

①桜が丘団地分譲におけるハウスメーカーと協働した「子育て専用モデル住宅」の取組

- 概要
 - ・従来のモデル住宅とは一線を画し、若い子育て世代に共感を得られる「子育て専用モデル住宅」
 - ・購入世帯の感想：「高い子育て機能が充実した家が低価格で手に入るので助かる」
 - ・ハウスメーカーの感想：「子育て専用住宅は他の住宅建築においても大変参考になる」

- 特長
 - 事業実施初年度には、子育てに優れたデザインに合わせ、基本性能として省エネ性能（BELS 評価書）、府中家具・太陽光発電の設置などを示し、プロポーザルにより事業を実施した。

機能デザイン面での工夫：子どもを見守ることができるワンフロア設計
 家族の団欒が得られるリビングを中心とした間取り
 家事をしながら、学習した姿を見れるダイニングのスタディコーナー
 子どもサイズで造られた子ども専用クローゼット

分譲価格設定面での工夫：若い子育て世帯でも購入できる2,450万円以下の販売価格

- 分譲実績 令和元年度：3件 令和2年度：1件 令和3年度：3件

②広島県・坂町が実施している事例

- 概要
 - 広島市近郊のベッドタウンとしての立地条件を活かし、県営と坂町営がコラボして展開
 - ・県営住宅としては → 公営住宅法上の公営住宅。所得要件が月額158,000円以下、入居条件は5歳以下の親族と同居していること。入居期間は当初5年で延長がある。
 - ・町営住宅としては → 特定公共賃貸住宅（特公賃）として実施。所得要件は特公賃であるため、県営よりも高く、月額158,000円以上となっている。入居期間は県営と同じく当初5年で延長も可能。

- ・住宅だけでなく、保育所と子育て支援施設を併設している。また、一般世帯の入居枠もあり、幅広い世代での良好なコミュニティが形成できるようになっている。
- ・居住の延長要件が、末子が県営が12歳まで、町営が15歳までとなっており、小学、中学卒業段階で退去しないといけなくなるため、その受け皿としては、別の市営住宅への入居が可能であったり、坂町においては、住宅取得に関わる補助を行っている。

③竹原市の事例

- 概要 若い子育て世帯の定住を図ることと市の遊休施設の有効活用の観点から、旧竹原市体育館の解体に合わせ、民間が整備運営し、20年間借上方式で事業を実施している。
- ・市の役割 底地は事業者へ売却している。借上方式のため初期投資が少ない。入居者の家賃を所得により、最長9年間助成している。
 - ・民間の役割 賃貸住宅として建設し、20年間全戸を市営住宅として展開していることから、空室によるリスクが少ない。借上期間終了後はそのまま市営住宅として続けるか、竹原市が買い取るかを決めることになっている。

■表8 子育て専用住宅（坂町・竹原市事例）

- ・広島県、坂町は共同で合築し整備している。広島県が公営住宅、坂町が特定公共賃貸住宅であるため、入居可能な収入区分が幅広くなり多くの子育て世帯が入居できる。それぞれ子育て世帯専用住宅とは別に一般世帯向けもある。
- ・竹原市は、地域優良賃貸住宅として民間が整備したものを借り上げ、市が家賃助成を行っている。

	平成ヶ浜住宅		ヴィラS&C
事業主体	広島県	坂町	竹原市 (民間借上20年間)
住宅種別	公営住宅	特定公共賃貸住宅	地域優良賃貸住宅
構造	RC造8～10階建		木造3階建
子育て専用戸数(全数)	50(170)	20(50)	27(27)
間取り	3LDK(68.3㎡) 2LDK(55.1㎡) 2LDK(55.9㎡)等	3LDK(73㎡) 2LDK(64㎡)等	2LDK(60.86㎡)等 1フロアタイプと2フロアメゾネットタイプ
家賃	22,900～56,300 別途、入居時敷金	47,000～69,700 別途、入居時敷金	69,000～78,000(家賃助成後の額) 別途、共益費、駐車場代、家財保険料 ※敷金0
家賃助成	-		市内から入居15,000～35,000 市外から入居20,000～40,000
優遇措置	ひとり親、多子世帯(3人以上)の場合2倍の当選確率		先着順(定期募集なし)
入居期限	当初5年(一番年少の方が小学校を卒業するまで5年ごとの延長)	当初5年(一番年少の方が18歳になった3/31日まで延長) ※H30年度までは当初5年(一番年少の方が小学校3年生までと) していた。中学校までは…という要望が多かった。))	定期借家制度ではないため制限なし ・20年間の借上のため、そのまま市営住宅として続けるか、竹原市が買い取るかを決めることになっている。
入居期限到来後の支援等	他の県営住宅への入居申込可	期限到来後ではないが、 持ち家等の取得補助10万円	-
併設施設	認定こども園、子育て支援施設、ｶﾞｯﾄﾞﾊﾞｰｸ		集会所
近隣施設	公園、駅、役場、ｽﾊﾞｰ等の商業施設等徒歩圏内		公園、図書館、駅、市役所、ｽﾊﾞｰ等の商業施設等徒歩圏内
特徴、間取り等の配慮事項	・子どもの手の届くところのコンセントは感電防止型 ・ベビーカー等を置くように広めの玄関 ・水廻りをまとめる ・壁付型キッチンで子どもに視線を配る ・室外機は足がかりにならないようベランダ側にしない。 ・和室とDKの間を引き戸にすることで解放できる。	県営住宅と同様 加えてウォッシュレットがついている。	・家族の気配を感じられるような導線、間取り。2階へはリビングを通過して ・複層ｶﾞﾗｽ、節水節湯機器を設置し、省エネに配慮 ・対面キッチンで回遊性をもたせる ・エレベーター付 ・防音に配慮して、クッションフロア ・広島県スマイルマンション認定

4 今後の方向性 【論点1 - (1)】

①府中市においても、桜が丘団地での成果拡大・他市町での取り組みを参考に、住宅政策の面で若者世代の流出防止を図る観点から、市営住宅の再編集約と連動させ、子育て世帯に特化した市営住宅を整備提供してはどうかと考えている。

(論点)

- ア) 所得要件の設定・家賃設定をどう考えるべきか。
公営住宅法による市営住宅とするか、所得階層を広げた特公賃とするか、両者併用とするか
- イ) 若い子育て世代に選ばれるための住宅としての基本性能として、どのような機能を備えるべきか
- ウ) 住宅以外の要素として、託児系施設、多世代交流型施設、子育て世代のコミュニティ促進設備など、どのような機能を併設することが有効と考えるべきか
- エ) 市営住宅の退去年齢に達した後の民間住宅でのシームレスな受け皿をどう構築していくべきか

②上記①エも含め、市営住宅の取組をリーディング事業と位置づけ、最終的には民間賃貸住宅への波及や協働を図っていきたい。

(論点)

- ・官民のコンソーシアム、基本性能の共有・ブランド化など、官と民との連携協働方をどう構築していくべきか。

論点 1 - (2) 三世代同居や近居について

1 三世代同居の状況について

○3世帯の割合は、全国が4.2%、広島県が3.3%、府中市が8.4%となっており、全国や広島県と比較しても高い水準となっている。(令和2年度国勢調査より)

■表9 住まいに関するアンケート結果(家族構成)

・アンケートの回答者は、3世代同居は12.1%となっており、3番目に高い数字となっている。

	夫婦のみ	ひとり親と子	夫婦と親	夫婦と子	3世代同居	単身	その他	無回答	計
回答数	325	72	92	340	140	98	49	38	1154
構成比	28.2%	6.2%	8.0%	29.5%	12.1%	8.5%	4.2%	3.3%	100.0%

2 三世代同居・近居のトレンドについて

①全国の三世代同居及び近居

○我が国の少子化については、晩婚化・未婚化を始め、子育て世代の孤立感や負担感が大きいことも要因の一つである。

○実際、「家族と地域における子育てに関する意識調査」(2014(平成26)年3月内閣府)では、子供が小学校に入学するまでの間、祖父母が育児や家事の手助けをすることが望ましいと78.7% (「とても思う」「やや思う」の合計)が回答しており、また、31.8%が祖父母との近居を理想、20.6%が祖父母との同居を理想と回答している。

②補助制度について

・三世代同居や近居の助けとなるような補助制度が多くある。

○地域型グリーン化事業…資材供給や設計、施工などの連携体制による省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅の整備(1戸あたり100万円(ゼロ・エネルギー住宅は165万円)を限度に補助、地域材を多用する場合は20万円限度に加算)と三世代同居等への対応を併せて行う場合、1戸あたり30万円を限度に加算する。

○長期優良住宅化リフォーム推進事業…既存住宅の長寿命化に資するリフォーム工事と併せて三世代同居等に対応する工事を行う場合、1戸あたり150万円(認定長期優良住宅並みの場合は250万円)を限度に補助する。ただし、三世代同居等に対応する工事については、1戸あたり50万円を限度とする。

○三世代同居に対応した住宅リフォームを行った場合の所得税の税額控除(※現在終了)

→三世代同居等に対応するリフォーム工事(以下、同居対応工事と言う。)を行う場合に、以下のいずれかの税制特例措置を適用する。(適用期限は2019(平成31)年6月30日まで)

(1) リフォーム投資型減税…同居対応工事費の10%を所得税額から控除(対象工事費限度額250万円、最大控除額25万円)

(2) リフォームローン型減税…ローン残高の一定割合(同居対応工事については1%)を割引する。所得税額から控除(対象工事費限度額は同居対応工事が250万円、その他工事は同居対応工事と合わせて1,000万円。5年間で最大控除額62.5万円)

○UR賃貸住宅による近居の促進…子育て世帯等と支援する親族の世帯がUR賃貸住宅に近居(概ね半径2km以内)する場合、新たに入居する世帯(月額所得が25.9万円以下の世帯)の家賃を5年間20%割引する。また、ニュータウンなどの地域では近居割ワイド(一方の住宅がUR賃貸住宅以外でも可)を実施する。

■図2 UR 賃貸住宅近居PR



※ホームページより抜粋

3 今後の方向性

- 住宅取得補助、住宅リフォーム補助、省エネ改修、子育て対応改修、引越し費用等が考えられるが、その他+αで、「三世帯同居」や「近居」が促進できるような補助制度を検討していく必要がある。

論点1 - (3) 子育て支援施設の充実について

1 施設の利用状況

- 府中市には、子育て支援の充実を図るため、子育てステーションちゅちゅやi-coreFUCHU、こどもの国ポムポムが整備されている。どの施設も子育て世帯には評判が良く、利用者数も多い状況となっている。

■表10 子育てステーションちゅちゅの利用状況

- ・平日は市内の利用者が多いが、土日祝は市外からの利用者も多くなっている。

開設日数	利用組数	市内割合		市内割合	1日あたり	
		市内	市外			
平日	97	1253	704	549	56.2%	12.9
土日	50	704	321	383	45.6%	14.1
祝	6	117	55	62	47.0%	19.5
計	153	2,074	1080	994	52.1%	13.6

○i-coreFUCHUの来場者数 (R3.7~R4.3)

- ・R3 : 67,858人

○こどもの国ポムポムの利用者数

- ・R1 : 70,903人・R2 : 26,255人・R3 : 28,936人

2 今後の方向性

- 子育てしやすいだけでなく、子育てが楽しい、こどもが主役のまちづくりが必要。
→既存施設の充実を図る。
- また、プールなどのスポーツ施設やPicLikeなどが利用できる公園の整備などを計画している。
- 府中市の教育・子育てサービス、働く場、医療など「子育てが充実している」「住み働きやすい」ことの徹底的なPR、プロモーション戦略についても取り組んでいく。