

論点5 ゆとりと魅力ある住まいの環境

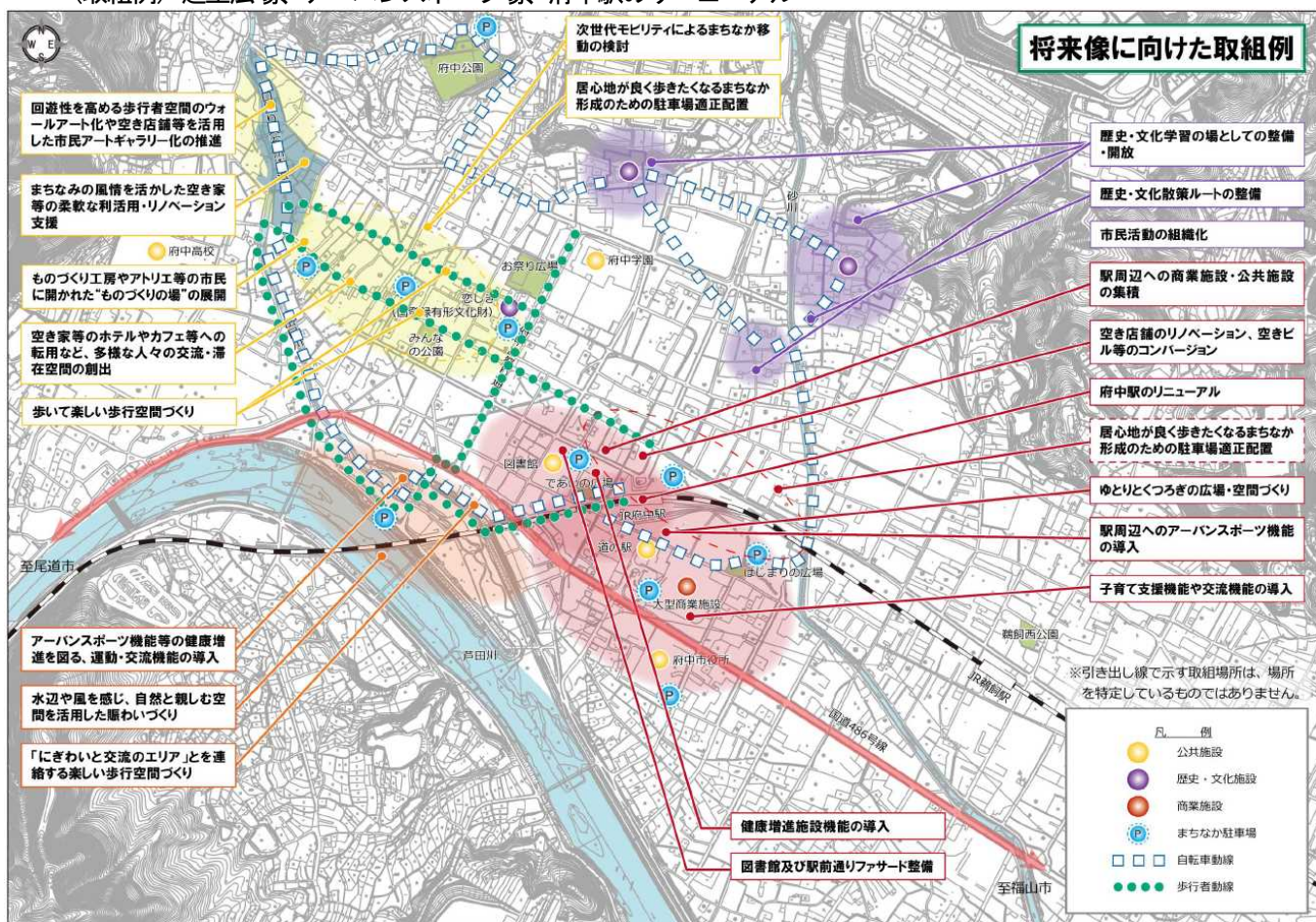
1 基本的な考え方

- 中心市街地の整備を推進することで中心部にしっかりとした賑わいが創出でき、魅力ある日常生活をおくることができる住環境の基盤が整う。
- 中心部にある旧市街地は買い物、医療や公共交通機関など利便性が高いにもかかわらず、空き家が多く土地利用が停滞している。この土地利用が停滞している地域を、新たな居住の場となるようにリノベーションを進める。
- 山を削って造った住宅団地は日当たりや風通しなどの生活環境が良い反面、買い物や飲食などの利便性に欠ける。小規模な店舗や飲食店の立地が可能となることで、利便性を高め若い世代の居住地の選択肢とする。

2 中心市街地の賑わい【論点5－(1)】

- 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。

(取組例) 芝生広場、アーバンスポーツ場、府中駅のリニューアル



3 中心市街地の空洞化【論点5－(2)】

①中心市街地の現状 例：T地区（H29調査）

中心部の賑わい創出が整備される一方、居住環境の再整備は進んでいない。住宅地は、市街地東部の田畑が残されている地区への拡散が続いており、古くからのまちがスポンジ化し土地利用が停滞している。

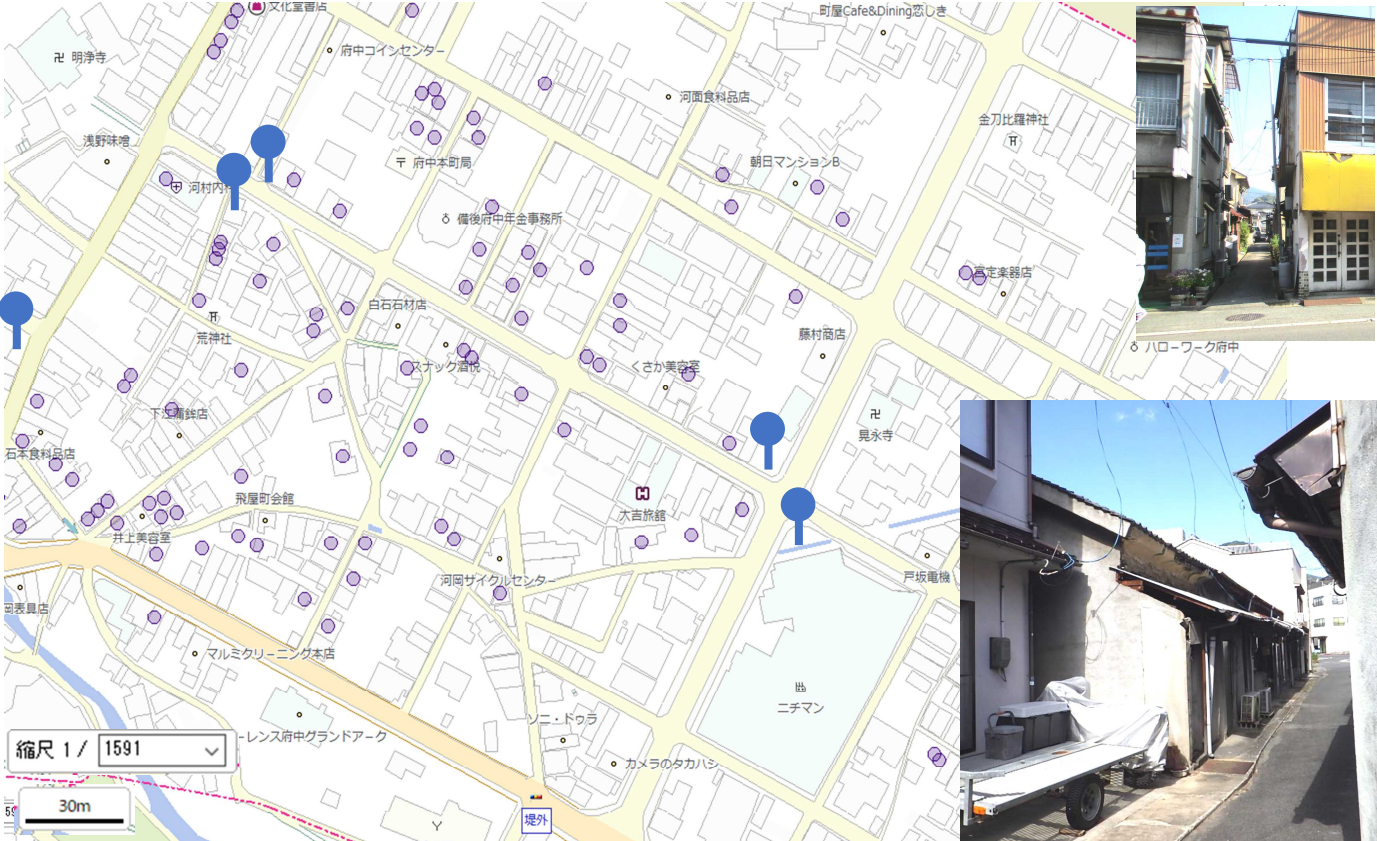
【強み】

- ・路線バスの沿道にあり、JR府中駅までは700mと徒歩圏内であり交通の利便性は高い。
- ・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となっている。

【弱み】

- ・接道がとれない敷地や狭隘な道路が多く、宅地の区画も狭い。
- ・空き家実態調査では、空き家率が25.21%であった。（※表1）
- ・住宅の新築が30年間なく、地区外からの転入もない。
- ・古い空き家の所有者は昔の人のままも多く、相続者が多く複雑であったり、連絡が取れなかったりするなど、土地活用の妨げになっている。

■図1 T地区の状況（●は空き家の状況、●はバス停）



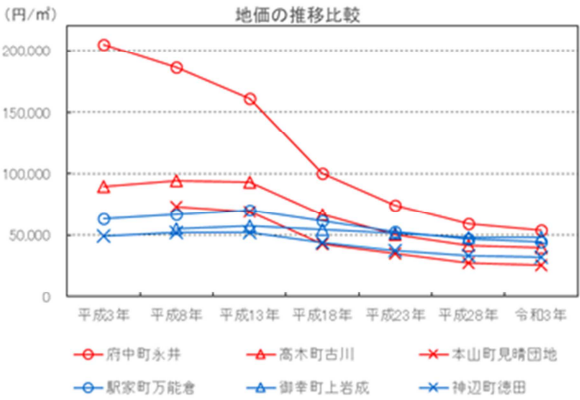
■表1 空き家率

地区	府中市全体	府中町	T地区
空き家率	8.82 %	13.35 %	25.21 %

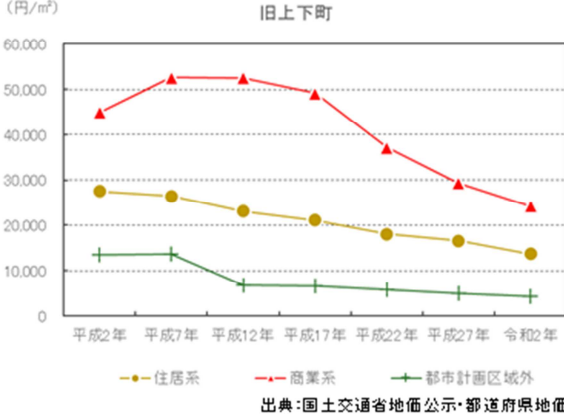
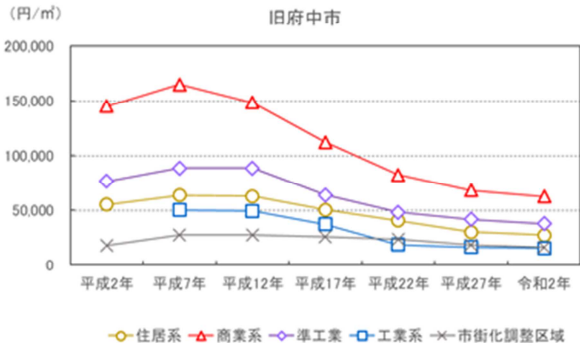
平成28年2月 府中市空き家実態調査

■図2 府中市と近郊の地価の推移

○府中町永井町の地価は、平成3年に比べ約1/4になっており、府中市で働いている人の居住地となっている近隣の地価とほぼ同等となっている。



<参考>



出典：国土交通省地価公示・都道府県地価調査

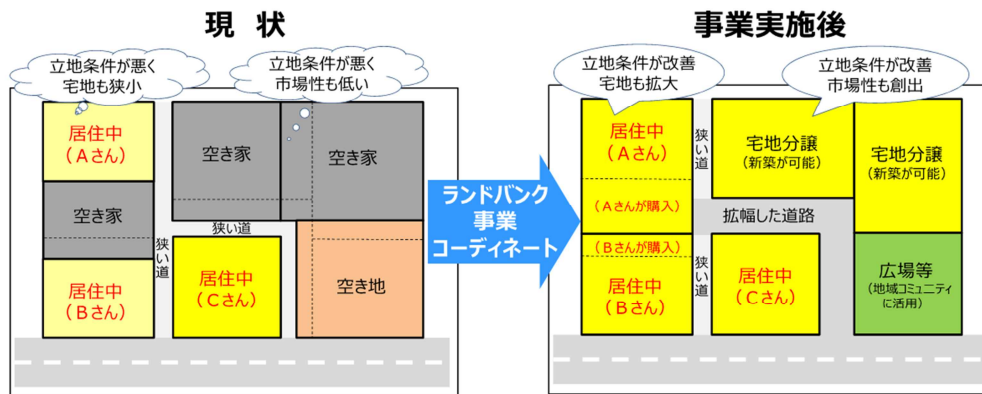
②今後の方向性

中心部に近く、充実した公共交通機関など利便性が高い地域にもかかわらず、古く利用されていない空き家が多いなど、土地利用が停滞している現状がある。この問題を民間事業者だけで解決するのは困難である。行政が積極的に関わることで土地利用の活性化を促し、居住環境を改善する必要があるのではないか。

(案) ランドバンク事業や狭あい道路事業、土地・建物の相続関係や所有者意向調査など

■図3 ランドバンク事業

・接道状況や土地形状の改善を図ることで、市場性のあるストックを生み出し、中心市街地の再生・更新を図る。



4 住宅団地の現状【論点5－（3）】

○平野部が狭い府中市では、人口増加に合わせ、周辺部にある山を切り開き居住地を造成してきた。しかし、住宅団地は生活スタイルの違いから居住の場として選択されにくくなっている。

①住宅団地の現状

(見晴団地：昭和40年頃造成)

【強み】

- ・府中学園へは団地中心部から約1kmと近い。
- ・上水道・下水道が整備されている。
- ・令和元年度から、ぐるっとバス左回り（市街地循環バス）が運行され、市街地への移動が便利となった。

【弱み】

- ・団地内道路や宅地の区画が狭い。（幹線5m、一般4m）
- ・住宅用途以外の建築が難しい。

■図4 見晴団地の状況



【強み】

- 【弱み】

- 図5 緑ヶ丘団地の状況



②他市町の団地再生施策の事例（広島市）

広島市の住宅団地には完成から 50 年以上経過しているものも多く、人口減少や高齢化が一齐に進行しており、それに伴う交通環境や買い物環境等の生活利便性の低下、地域活動の衰退等によるコミュニティの希薄化など様々な問題が顕著に現れている。有識者、団地住民、交通・住宅など各分野の関係事業者により構成する「住宅団地活性化研究会」を設置し、住宅団地活性化の総合的な対策について様々な議論・検討を重ねてきている。

■表2 広島市の先導施策

番号	取組名	概要
1	まるごと元気”住宅団地活性化補助(仮称)	・住宅団地における取組に対して、補助を行う。 例)「住宅団地活性化プラン」の作成、空き家等を活用した地域住民の交流拠点、空き地を活用した菜園・花壇づくり、プラチナ世代・リタイア世代等の地域デビューの取組、交流拠点等におけるネットスーパー利用の環境づくり、住民勉強会の開催、その他住宅団地の活性化に資する地域独自の取組等
2	住宅団地の空き家への住替え促進	・空き家の所有者がリフォームする場合と空き家への入居者がリフォームする場合に補助を行う。 賃貸により、入居した場合は家賃についても補助する。
3	「近くて安心”親子近隣居住助成(仮称)」	・小学生以下の子(出産予定含む)がいる子世帯が、市内に居住する親世帯の近く(同一の小学校校区又は直線距離が概ね1.2km以内)に、住宅を取得(新築・購入)又は賃借し、住み替える場合に「引越し費用」や「登記費用」を補助する。
4	高齢者地域支え合いモデル事業の取組の拡充	・様々な地域団体等が行っている高齢者の見守り活動等に関する情報を集約し、地域包括支援センターがこれらの活動のコーディネーターとなって連携を強化しながら、地域全体で高齢者を支え合う仕組みを構築。
5	「協同労働」モデル事業の本格展開	・「協同労働(働く意欲がある者が集い、みんなで出資し、経営に参画し、人と地域に役立つ仕事に取り組む労働形態)」を活用した個別プロジェクトに対して、支援を行う。 例)福祉事業、子育て支援事業、コミュニティ振興事業、農業事業、防犯・防災事業、複合型事業

③今後の方向性

山を開き造成された団地は、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がどうすれば住み継いでもらえるか。

- ・若い世代であれば移動手段は豊富なので住めるのではないか。
(案) ママ友カフェ、子どもの放課後クラブなどのコミュニティ、小規模な店舗や飲食店などの立地
- ・販売促進として有効な手法とはどんなものがあるか。
(案) 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